

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2022 166

## Entscheid vom 25. April 2023

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident  
Dr.iur. Andreas Risi, Richter  
Irene Thalman, Richterin  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A. \_\_\_\_\_ AG**

Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,  
6403 Küssnacht,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. **C. \_\_\_\_\_**,
5. **D. \_\_\_\_\_**,
6. **E. \_\_\_\_\_**,  
Beschwerdegegnerinnen,  
vertreten durch Rechtsanwalt F. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.** Die Grundstücke KTN 001.\_\_\_\_\_ - 005.\_\_\_\_\_ befinden sich in der Kernzone I in Küssnacht. Der Bezirksrat Küssnacht erliess mit Beschluss (BRB) Nr. 581 vom 18. November 2020 den Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" (vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss [RRB] Nr. 85/2021 vom 2.2.2021), welcher u.a. die erwähnten Grundstücke KTN 001.\_\_\_\_\_ - 005.\_\_\_\_\_ umfasst (in Vi-act. II.-01 Beilage 1/2020). Am 5. August 2021 reichte die A.\_\_\_\_\_ AG beim Bezirk Küssnacht das Baugesuch für die Überbauung "G.\_\_\_\_\_gasse/H.\_\_\_\_\_garten" (3 neue Wohnhäuser mit 2 Ateliers und 1 Tiefgarage) auf den Grundstücken KTN 001.\_\_\_\_\_ - 005.\_\_\_\_\_ ein. Dieses wurde publiziert (Abl 2021 ...) und öffentlich aufgelegt. Innert der Auflage- und Einsprachefrist erhoben dagegen nebst einem Dritteinsprecher auch C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ (am 2.9.2021) öffentlich-rechtliche Einsprache. Auf Verlangen des Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 16. September 2021 reichte die A.\_\_\_\_\_ AG am 26. September 2021 ergänzende Unterlagen (Kanalisationskonzept, rev. 23.9.2021) ein.

**B.** Gestützt auf die Beurteilung der Ortsbildkommission vom 16. August 2021 gelangte die Baukommission des Bezirks Küssnacht im Beschluss Nr. 240 vom 31. August 2021 zum Ergebnis, die Fassaden entlang der G.\_\_\_\_\_gasse würden sich beim Richtprojekt besser einordnen, als beim Bauprojekt. Nach einer weiteren Begutachtung durch die Ortsbild- bzw. der Baukommission (vgl. BKB Nr. 282 vom 26.10.2021) reichte die A.\_\_\_\_\_ AG am 11. November 2021 angepasste Fassadenpläne (rev. 5.11.2021) ein. Diese revidierten Pläne wurden am 12. November 2021 u.a. auch C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ zur Kenntnis zugestellt. Diese äusserten sich dazu am 6. Dezember 2021.

**C.** Mit Gesamtentscheid vom 23. Dezember 2021 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen unter Auflagen und Nebenbestimmungen und wies die Einsprache ab, soweit kantonale Belange betroffen waren. Unter Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheides erteilte der Bezirksrat mit Beschluss (BRB) Nr. 95 vom 23. Februar 2022 (versendet am 1.3.2022) die kommunale Baubewilligung wie folgt.

1. (Abweisung der Dritteinsprache, soweit Eintreten).
2. Die Einsprache von C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ (...) wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
3. Der A.\_\_\_\_\_ AG wird die Baubewilligung für den Abbruch und für den Neubau der Wohnhäuser auf den Grundstücken KTN 001.\_\_\_\_\_ G.\_\_\_\_\_gasse 5, KTN 002.\_\_\_\_\_ G.\_\_\_\_\_gasse 7, KTN 003.\_\_\_\_\_

G.\_\_\_\_\_gasse 9, KTN 004.\_\_\_\_\_ G.\_\_\_\_\_gasse 11 und KTN 005.\_\_\_\_\_ H.\_\_\_\_\_garten 18, 6403 Küsnacht am Rigi gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen, erteilt.

(4.-16. Verbindliche Pläne, Einfahrtsbewilligung, Eröffnung Gesamtentscheid sowie Prüfbericht der I.\_\_\_\_\_ AG als integralen Bestandteile, Voraussetzungen für Baufreigabe und für Baubeginn, Auflagen, Meldepflichten, Gebühren, Geltungsdauer, Rechtsmittelbelehrung, Zufertigung).

**D.** Dagegen liessen C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ am 21. März 2022 Beschwerde beim Regierungsrat erheben mit den Anträgen:

1. Der BRB Nr. 95 der Vi1 vom 23. Februar 2022 und der Gesamtentscheid der Vi2 vom 23. Dezember 2021 seien aufzuheben, evtl. sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vi zurückzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bg/Vi.

**E.** Mit RRB Nr. 784/2022 vom 18. Oktober 2022 (versendet am selben Tag) entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und der Beschluss Nr. 95 des Bezirksrates Küsnacht vom 23. Februar 2022 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 23. Dezember 2021 werden aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2400.- werden der Beschwerdegegnerin und dem Bezirk Küsnacht je zur Hälfte (...) auferlegt. (...)
3. Den Beschwerdeführerinnen wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1400.- zugesprochen, welche je zur Hälfte (...) von der Beschwerdegegnerin und vom Bezirk Küsnacht zu bezahlen ist.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung, Zustellung.)

**F.** Dagegen lässt die A.\_\_\_\_\_ AG am 8. November 2022 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben und beantragen:

1. Der Beschwerdeentscheid Beschluss RRB Nr. 784/2022 im Verfahren VB 51/2022 des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 18. Oktober 2022 sei aufzuheben.
2. Die mit Beschluss vom 23. Februar 2022 vom Bezirksrat Küsnacht erteilte Baubewilligung für das Baugesuch Nr. 2021-132 (Kant. Nr. B2021-1184) sei zu bestätigen.
3. Eventualiter sei die Sache zu weiteren Abklärungen und zum neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen und/oder der Vorinstanzen.

**G.** Der Bezirksrat beantragt am 15. November 2022 die Gutheissung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Regierungsrates und der Beschwerdegegner. Das ARE äussert sich am 18. November 2022 verzichtserklärend. Das Sicherheitsdepartement stellt am 25. November 2022 den Antrag, die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen. Die Beschwerdegegner lassen am 4. Januar 2023 beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, evtl. sei die Angelegenheit mit der Weisung an den Regierungsrat zur Neubeurteilung zurückzuweisen, das Projekt durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) begutachten zu lassen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Die Beschwerdeführerin lässt mit Replik vom 20. Januar 2023 an ihren beschwerdeweise gestellten Anträgen festhalten. Das Sicherheitsdepartement erneuert mit Duplik vom 26. Januar 2023 den Antrag auf kostenfällige Beschwerdeabweisung. Die Beschwerdegegner bekräftigen mit Duplik vom 16. Februar 2023 ihre am 4. Januar 2023 gestellten Anträge.

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

**1.1** Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, dessen Funktion grundsätzlich darin besteht, für ein bestimmtes Gebiet eine architektonisch, wohnhygienisch und städtebaulich einwandfreie, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und damit gesamthaft eine bessere Lösung zu erzielen, als dies mit den Bau- und Nutzungsvorschriften der Grundordnung möglich wäre (vgl. BGE 135 II 209 Erw. 5.2; Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, ZBI 8/2000, S. 393 ff.; VGE III 2019 93 vom 23.1.2020 Erw. 2 m.w.H.).

Sondernutzungspläne können in einem gewissen Rahmen von der bau- und zonenrechtlichen Grundordnung abweichen. Erhebliche Abweichungen von der Grundnutzungsordnung sind in einer umfassenden Interessenabwägung zu begründen (BGE 135 II 209 Erw. 5.8). Die Abweichungen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften ausgehöhlt und die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert werden (Gisler, a.a.O., S. 410; Spori, Das Verhältnis des Sondernutzungsplans zum Rahmennutzungsplan, in EspaceSuisse Inforaum 3/2009, S. 9 ff.). Umfang und Art der Abweichung dürfen den planerischen Stufenbau nicht unterlaufen (Jeannerat/Moor, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung 2016, Art. 14 Rz. 30).

**1.2** Im Gestaltungsplan werden Rahmenbedingungen festgelegt, die im anschliessenden Baubewilligungsverfahren verbindlich sind (BGE 131 II 103 Erw. 2.4.1).

Dabei dürfen sich Gestaltungspläne nicht über sämtliche Einzelheiten aussprechen, sondern müssen den Bauherren noch einen angemessenen Spielraum beim Projektieren der Bauten belassen, andernfalls das zweistufige Verfahren (Gestaltungsplanverfahren einerseits und Baubewilligungsverfahren andererseits) seines Sinnes entleert würde. Kommt ein Gestaltungsplan einem konkreten Bauprojekt gleich, kann er nicht bewilligt werden (VGE III 2019 9 vom 24.10.2019 Erw. 3.2.2; VGE III 2010 116 vom 21.12.2010 Erw. 4.2). Andererseits hat der Gestaltungsplan aber gegenüber dem Zonenplan einen höheren Konkretisierungsgrad aufzuweisen. Aus dem Gestaltungsplan, d.h. aus dem Plan und den Vorschriften, soll immerhin die Erfüllung der Anforderungen erkennbar sein, welche die Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften der Grundordnung erlauben (§ 24 Abs. 2 und 3 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987; vgl. Art. 114 und Art. 115 Abs. 1 lit. e des Baureglements des Bezirks Küssnacht [BauR] vom 1.11.2006). Letztlich aber bleibt der Gestaltungsplan ein kommunales Planungsinstrument, was sich auch aus der systematischen Einordnung des Gestaltungsplanes im PBG ergibt. Ziel des Verfahrens ist es somit, einen Sondernutzungsplan zu erlassen resp. zu genehmigen und nicht ein Bauprojekt (VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 Erw. 3.2).

**1.3** Der Gestaltungsplan enthält einen verbindlichen und einen orientierenden Planinhalt. Zum verbindlichen Planinhalt zählen namentlich die im Plan festgehaltenen Baubereiche und die Sonderbauvorschriften, welche dem Grundeigentümer regelmässig ein Abweichen von der Grundordnung zulassen (Gisler, ZBI 8/2000, S. 406; Art. 115 BauR). Die Baubereiche sind etwas grösser zu fassen, als die gemäss Vorschriften zulässigen Aussenmassen (vgl. Merkblatt Gestaltungsplan des ARE ZH, November 2012, S. 2). Die nachfolgende, auf den Gestaltungsplan gestützten Bauvorhaben sind in den im Plan festgelegten Baubereichen zu platzieren. Deren flächenmässige Ausdehnung wird durch die Baubereiche jedoch noch nicht bestimmt oder vorweggenommen; es besteht kein Anspruch auf deren vollumfängliche Beanspruchung. Die Baubereiche können womöglich nicht vollständig bebaut werden, da hiervon weitere Vorschriften wie z.B. externe Abstände betroffen sind. Die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände und weiterer (kommunaler) Bauvorschriften sind nicht im Gestaltungsplan-, sondern erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu prüfen (vgl. VGE III 2019 93 vom 23.1.2020 Erw. 4.4.2; VGE III 2013 197 + 206 vom 24.4.2014 Erw. 4.7; vgl. auch Urteil Kantonsgericht Luzern 7H 13 79 vom 11.11.2014 Erw. 4.4.). Einem Richtprojekt kommt nur orientierender Charakter zu, muss doch der Gestaltungsplan dem Bauherrn noch einen angemessenen Spielraum beim Projektieren der Bauten zulassen (VGE III 2020 193 vom 8.3.2021 Erw. 3.3).

#### 1.4 § 24 PBG regelt den Gestaltungsplan in Abs. 2 - 4 wie folgt:

<sup>2</sup>Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

<sup>3</sup>Vorteile im Sinne von Abs. 2 liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

<sup>4</sup>Die Gemeinden können im Zonenplan oder Baureglement für bestimmte Gebiete oder für grössere Bauten und Anlagen die Gestaltungsplanpflicht einführen.

**1.5.1** Laut Art. 8 BauR kann der Bezirksrat für eine zusammenhängende Baulandfläche von mind. 3'000 m<sup>2</sup>, bzw. in den Kernzonen I und II von mind. 1'500 m<sup>2</sup>, Gestaltungspläne erlassen (Abs. 1). Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die innerhalb des Gestaltungsplangebietes von den Mindestvorschriften des Kantons und dieses Reglements abweichen können, sofern dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Normalbauweise erreicht wird. Im Übrigen gelten die Art. 114 ff. dieses Reglements (Abs. 2). Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind gestaltungsplanpflichtig. Sofern die Abgrenzung zweckmässig ist und die Minimalfläche gemäss Abs. 1 eingehalten wird, können für das bezeichnete Gebiet mehrere Gestaltungspläne erlassen werden (Abs. 3).

**1.5.2** Nach Art. 114 Abs. 2 BauR haben Gestaltungspläne eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten, was insb. zutrifft, wenn:

- a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen,
- b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist,
- c) der Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden,
- d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden;
- e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird,
- f) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird,

- g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

<sup>3</sup>In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

Gemäss Art. 115 BauR kann im Gestaltungsplan innerhalb des Gestaltungsplangebietes von den Bauvorschriften des Kantons und den Vorschriften dieses Reglements abgewichen werden (Abs. 1). Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 114 BauR erfüllt sind, kann der Bezirksrat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer in allen Zonen um höchstens 0.05 und der Überbauungsziffer in der Gewerbezone auf höchstens 60 %,
- b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Geschosshöhen (...),
- c) Vergrösserung der Gebäudelängen,
- d) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände,
- e) freies Verteilen der Gebäude-Nutzflächen, des Gewerbeanteils und der Garagenflächen.

Laut Art. 116 BauR hat der Gestaltungsplan je nach Art, Lage und Grösse des Projekts zu enthalten (Abs. 1):

- a) Situationsplan im Massstab 1:500 auf Grundbuchplan mit 1 m Höhenkurven,
- b) Strassenführung, die strassenmässige Erschliessung allfälliger Baulinien,
- c) technische Erschliessung (Wasser, Abwasser, Energie),
- d) generelle Siedlungskonzeption mit Baubereichen und Freiflächengestaltung,
- e) Sonderbauvorschriften mit einem Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 114 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.

**1.5.3** Art. 13 lit. a - c BauR verlangt, dass u.a. in den Kernzonen gemäss den besonderen Vorschriften, im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen, erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung gestellt werden.

Die Kernzonen werden in Art. 53 ff. BauR geregelt. Für die Kernzonen in Küssnacht gelten nach Art. 53 BauR die Kernzonenpläne 1:1'000. Sie sind Bestandteile des Zonenplans und grundeigentümerverbindlich (Abs. 1). Alle Baugesuche in den Kernzonen sind durch ein vom Bezirksrat zu bezeichnendes Fachgremium zu prüfen. Der Bezirksrat kann Sachverständige beiziehen (Abs. 2). Die Kernzonen be-

zwecken gemäss Art. 54 BauR die Erhaltung des Dorfbildes und sind für Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungsbauten und kulturelle Einrichtungen bestimmt (Abs. 1). Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn an deren Stelle eine neue Überbauung tritt oder die dauernde Freihaltung des Grundstückes das Ortsbild nicht beeinträchtigt (Abs. 2).

Laut Art. 56 BauR haben sich Neubauten und Umbauten sowie Fassadenrenovierungen in der Kernzone I in Stellung, Grösse, Gestaltung, Bauabständen, Baumaterial und Massstäblichkeit dem bestehenden Ortsbild anzupassen. Das Ortsbildinventar ist als massgebliche Richtlinie zu beachten (Abs. 1). Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht, welche auch dann gilt, wenn die Minimalfläche von 1'500 m<sup>2</sup> nach Art. 8 nicht erreicht wird. Die Gestaltungspläne sollen die etappenweise Realisierung von Neubauten im Rahmen eines qualitativ hochstehenden Gesamtkonzeptes gewährleisten (Abs. 2).

Das Baureglement unterscheidet in der Kernzone I Bauten der Klassierung A und B (Art. 57 f. BauR). In Küssnacht sind in der Kernzone I nebst den Bauten A und B weitere Bauten gestattet. Diese müssen sich harmonisch ins Gesamtbild einordnen und dürfen Freiflächen und Plätze nicht ungebührlich beeinträchtigen (Art. 60 Abs. 1 und 2 BauR). Bauten der Klassierung B dürfen gemäss Art. 58 BauR unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut, ersetzt und renoviert werden (Abs. 1). Für Neubauten mit Volumenvergrösserung sind die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen und die Überbauungsmasse nach Art. 64 BauR einzuhalten (Abs. 2). Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Gebäudeabgrenzungen gelten gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen als Baulinien, auf die die Bauten zu stellen sind. Im Übrigen dürfen die Bauten die Baulinie um max. 1.0 m unter- oder überschreiten. Abweichungen von der Baulinie müssen mit dem Ortsbild vereinbar sein und dürfen zu keinen wohnhygienischen Verschlechterungen führen (Abs. 3). Für Neubauten der Klassierung B und weitere Bauten gelten gemäss Art. 61 BauR folgende Überbauungsmasse: Geschosszahl: 4 Vollgeschosse, wovon das oberste Geschoss innerhalb der Dachschräge zu liegen hat; Gebäudehöhe: 9 m; Firsthöhe: 15 m.

Für 'weitere Bauten' werden bei Neu- und Umbauten mit Volumenvergrösserung laut Art. 62 BauR die Abstände der Fassade gegenüber dem Strassenrand unter Berücksichtigung des kantonalen Ortsbildinventars festgelegt (Abs. 1). Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den benachbarten Grundstücken werden durch den Bezirksrat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf dem Nachbargrundstück sowie Stellung, Lage und Volumen des zu realisierenden

Gebäudes für das Gesamtbild des betreffenden Quartiers (Abs. 2). Die bestehenden An- und Nebenbauten dürfen gemäss Art. 63 BauR innerhalb der bisherigen Grundrissabmessungen ersetzt und umgebaut werden (Abs. 1).

**1.6** Die Grundstücke KTN 001.\_\_\_\_\_ - 005.\_\_\_\_\_ sind im geltenden Kernzonenplan Küssnacht Mst. 1:1'000 (von der Bezirksgemeindeversammlung beschlossen am 12.9.1996, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 67 vom 13.1.1997) als gestaltungsplanpflichtig bezeichnet. Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken KTN 002.\_\_\_\_\_, KTN 003.\_\_\_\_\_ und KTN 004.\_\_\_\_\_ gelten gemäss dem Kernzonenplan als Bauten der Klassierung B.

**1.7.1** Im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans "G.\_\_\_\_\_gasse" (vom 16.6.2020; rev. 16.4.2021 [nachfolgend: 'Situationsplan 1:500']) (in Vi-act. II.-01 Beilage 1/2020) sind als verbindlicher Planinhalt der Gestaltungsplanperimeter, der Baubereich für Hauptbauten (A, B und C auf den Grundstücke KTN 001.\_\_\_\_\_ - 005.\_\_\_\_\_), der Baubereich für bestehende Bauten (auf KTN 006.\_\_\_\_\_, KTN 007.\_\_\_\_\_ und KTN 008.\_\_\_\_\_), der Baubereich für unterirdische Bauten, die Vermassung und der Erschliessungsbereich, sowie (Lage schematisch) die Einfahrt Sammelgarage, private Fusswegverbindungen, Bereich Vordach Hauseingang, Spiel- und Erholungsfläche, Standort Entsorgungsstelle, die privaten Aussenbereiche und die Bepflanzung planerisch dargestellt.

**1.7.2** Gemäss Art. 2 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans "G.\_\_\_\_\_gasse" (vom 16.6.2020; rev. 16.4.2021 [nachfolgend: SBV]) (in Vi-act. II.-01 Beilage 1/2020) handelt es sich beim 'Situationsplan 1:500' und den Sonderbauvorschriften um rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans "G.\_\_\_\_\_gasse". Nach Art. 3 SBV gelten, soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, die Bau- und Zonenvorschriften des Baureglements des Bezirks Küssnacht (Abs. 2). Vorbehalten bleiben die Vorschriften des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts (Abs. 3).

In Art. 4 SBV werden die Abweichungen von der Regelbauweise in den Baubereichen A, B und C formuliert:

- <sup>1</sup> Auf den Garagenvorplatz und deren Gefällsvorgabe kann verzichtet werden.
- <sup>2</sup> Die internen Gebäudeabstände können gemäss den im Situationsplan 1:500 definierten Baubereichen unterschritten werden.
- <sup>3</sup> Der Strassenabstand kann gemäss den im Situationsplan 1:500 definierten Baubereichen unterschritten werden.
- <sup>4</sup> Der First darf die oberste Vollgeschossdecke nicht mehr als 5.58m überragen.
- <sup>5</sup> Steildachneigungen von mindestens 31° und mindestens 16° bei Lukarnen sind zulässig.

<sup>6</sup> Erhöhung der Gebäudehöhe um 4.34m auf 13.34m. Die auf dem Situationsplan eingezeichneten Gebäudehöhen der Baubereiche gelten als verbindlich.

<sup>7</sup> Erhöhung der Firsthöhe um 0.67m auf 15.67m.

Art. 5 SBV regelt den Baubereich wie folgt:

<sup>1</sup> Die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen des Gebäudes werden durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche, und die nachstehende Anzahl Vollgeschosse bestimmt.

<sup>2</sup> (maximale Geschossezahlen; je 1 unsichtbares UG und je 4 sichtbare Vollgeschosse in den Baubereichen A, B und C).

<sup>3</sup> Die auf dem Situationsplan vermassten Gebäudehöhen der Baubereiche gelten als verbindlich.

<sup>4</sup> Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen höchstens um das technisch notwendige Mass überschreiten.

<sup>5</sup> Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereiche zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Externe Abstände sind einzuhalten.

<sup>6</sup> Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind nur im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

<sup>7</sup> Abgestützte und gedeckte Eingangsbereiche sind im Baubereich für Vordächer zulässig.

Art. 7 SBV verlangt im Ingress einerseits, dass vom wegleitenden Richtprojekt nur untergeordnet und in begründeten Fällen abgewichen werden darf, sofern eine bessere Lösung erzielt werden kann und die Vorzüge des Richtprojekts nicht geschmälert werden, und andererseits, dass die Anforderungen des ISOS sowie des BauR (erhöhte gestalterische Anforderungen) umzusetzen sind. In Abs. 1 - 6 werden (in Anlehnung an das wegleitende Richtprojekt) verschiedene weitere Vorgaben an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräumen in den Baubereichen A, B und C normiert sowie der Beizug der kantonalen Denkmalpflege geregelt.

**1.7.3** Im Erläuterungsbericht Gestaltungsplans "G.\_\_\_\_\_gasse" (vom 16.6.2020; rev. 16.4.2021 [nachfolgend: Erläuterungsbericht]) werden in Ziff. 4.1 die in Art. 4 SBV formulierten Abweichungen gegenüber der Normalbauweise wiederholt. In Ziff. 4.2 werden diese Ausnahmen begründet und in Ziff. 4.3 die Vorteile gegenüber der Normalbauweise dargelegt.

**2.1** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 784/2022 vom 18. Oktober (Erw. 2.2) zutreffend dargelegt, dass Gegenstand des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens (VB 51/2022) nur die Baubewilligung für die geplante Überbauung "G.\_\_\_\_\_gasse/H.\_\_\_\_\_garten" gemäss dem BRB Nr. 95 des Bezirksrats vom 23. Februar 2022 und dem Gesamtentscheid des ARE vom 23. Dezember

2021 war, nicht jedoch der Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse". Dasselbe gilt unbestrittenermassen auch für das vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren.

**2.2** Weiter hat sich der Regierungsrat dann (in Erw. 2.3 ff.) eingehend mit der von den (heutigen) Beschwerdegegnerinnen sinngemäss geforderten akzessorischen Überprüfung des Gestaltungsplanes "G.\_\_\_\_\_gasse" auseinandergesetzt. Dabei hat er festgestellt, dass die Beschwerdegegnerinnen ihre Einwendungen gegen den Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" mit den zulässigen Rechtsmitteln im Rahmen des ordentlich durchgeführten Erlass- und Genehmigungsverfahrens hätten vorbringen können (Erw. 2.4) und ihnen die Tragweite der möglichen Eigentumsbeschränkungen mit der Festlegung der Baubereiche sowie den Vorgaben in den Sonderbauvorschriften und dem auf dem Siegerprojekt des Studienauftrags vom Mai 2018 basierenden Richtprojekts im Zeitpunkt des Gestaltungsplanerlasses bekannt resp. erkennbar war (Erw. 2.5). Weiter hat der Regierungsrat erkannt, dass die Inventarisierung der Grundstücke KTN 001.\_\_\_\_\_ - 005.\_\_\_\_\_ im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie auch deren Umsetzung in den kantonalen und kommunalen Bestimmungen im Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplanes "G.\_\_\_\_\_gasse" bereits vorlagen (vgl. eingehend Erw. 7.1 ff.) und bei der Beurteilung durch den Bezirk und das Amt für Kultur unter den Aspekten der Einordnung und des Ortsbildschutzes überprüft resp. berücksichtigt worden sind (Erw. 2.6.1 mit Hinweisen; Erw. 7.4), womit (auch) im Zusammenhang mit dem Denkmal- oder dem Landschaftsschutz keine wesentlich veränderten Verhältnisse seit Erlass des Gestaltungsplanes "G.\_\_\_\_\_gasse" vorliegen, welche dessen Überprüfung und Anpassung rechtfertigen würde (Erw. 2.6.3).

Im Ergebnis hat der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 784/2022 damit zutreffend darauf erkannt, dass die Schutzziele des ISOS bei dem am 18. November 2020 erlassenen Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" rechtskonform berücksichtigt wurden und dessen akzessorische Überprüfung aufgrund von Anliegen des Denkmal- und Landschaftsschutzes im vorliegenden Beschwerdeverfahren weder geboten noch möglich sei (Erw. 2.7; vgl. auch Fritsche Fritsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd 1, 6. Aufl. 2019, Ziff. 2.3.8.2, S. 190).

**2.3** Soweit die Beschwerdegegnerinnen im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens wiederum geltend machen, durch den Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" sei die demokratische Grundordnung ausser Kraft gesetzt worden, und hieraus Forderungen für das Baubewilligungsverfahren ableiten,

kann ihnen - ungeachtet der fehlenden Beschwer (vgl. dazu auch Beschwerdeantwort vom 4.1.2023, Ziff. 4, S. 5 und Replik vom 20.1.2023, Ziff. 4.1, S. 2) - nicht gefolgt werden.

**2.3.1** Es bedarf keiner Erläuterung, dass das Gestaltungsplanareal "G.\_\_\_\_\_gasse", welches aktuell zu einem massgeblichen Teil brachliegt, durch den Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" resp. der Verwirklichung eines darauf gestützten Bauvorhabens erheblich umgestaltet wird. Hieraus lässt sich indes nicht zwanglos folgern, die vom Souverän erlassene Grundordnung werde durch den Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" ausgehebelt. Denn einerseits ist das Gestaltungsplanareal "G.\_\_\_\_\_gasse" mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (vgl. Erw. 1.6 hiervor) und andererseits sind sämtliche Abweichungen von der Regelbauweise (Art. 4 SBV), die in Anspruch genommen und im Erläuterungsbericht (Ziff. 4.2 f.) auch begründet werden (vgl. Erw. 1.7.1 f. hiervor), mit den kommunalen Vorschriften zu den Kernzonen (Art. 53 ff. BauR) und den möglichen Abweichungen gegenüber der Grundordnung (Art. 115 BauR) offensichtlich vereinbar (vgl. Erw. 1.5.2 f. hiervor; vgl. auch angefochtener RRB Nr. 784/2022 Erw. 8.7.2). Es ist insofern kein demokratisches Defizit durch den Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" erkennbar.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Art. 4 Abs. 6 SBV keine generelle Erhöhung der Gebäudehöhe um 4.34 m auf 13.34 m zulässt. Vielmehr werden die maximal möglichen Gebäudehöhen durch die auf dem Situationsplan GP "G.\_\_\_\_\_gasse" eingezeichneten Gebäudehöhen der Baubereiche - welche als verbindlich erklärt werden (Art. 4 Abs. 6 Satz 2 und Art. 5 Abs. 3 SBV) - relativiert, resp. auf die als vergrösserte Lukarnen gestalteten Ecktürme beschränkt (vgl. auch Erläuterungsbericht S. 19 oben) und einzig an der Nordwestfassade beim Haus C voll ausgenutzt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist lediglich um 0.67 m gestattet.

**2.3.2** Weder im Ausmass noch in der Summe der in Art. 4 SBV beanspruchten Abweichungen handelt es sich um wahllos erteilte Ausnahmen von der Grundordnung, welche eine völlige Umgestaltung des Dorfbilds bewirken würden, wie dies die Beschwerdegegnerinnen suggerieren. Vielmehr basiert der Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" auf dem überarbeiteten Siegerprojekt eines vorgängigen Studienauftrags, mit der Zielsetzung, dass qualitativ hochstehende Architektur unter Berücksichtigung des Ortsbilds und in Verbindung mit einer wirtschaftlichen Lösung aufgezeigt werden solle, u.a. unter der stark gewichteten Rahmenbedingung der Eingliederung der Bauten gemäss den Auflagen und Bedingungen seitens Denkmalpflege und Ortsbildschutz (Ortsbildinventar Küssnacht und ISOS Küssnacht) (vgl. im Detail: Bericht des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags vom

21.3.2019 Ziff. 1.3 und 1.8 = Beilage in Vi-act. II.-03; vgl. auch Erläuterungsbericht Ziff. 2.4 ff.). Das Beurteilungsgremium, welches neben zwei Vertretern der Auftraggeberin (der heutigen Beschwerdeführerin) aus fünf Fachpersonen bestand, darunter je einem Vertreter der Ortsbildkommission Küssnacht und der kantonalen Denkmalpflege (letzterer mit beratendem Stimmrecht) (vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums Ziff. 2.5) hielt in der Gesamtwürdigung des überarbeiteten Siegerprojekts (dazu Ziff. 6.3) abschliessend fest, dieses lasse einen sehr wertvollen Beitrag zur Entwicklung des Kerngebietes von Küssnacht erwarten (Ziff. 7.1 in fine).

Vor Erlass (am 18.11.2020) und Genehmigung (2.2.2021) wurde der Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_gasse" sodann u.a. von der für die Beurteilung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zuständigen Abteilung des Bezirks (Ortsbildkommission) geprüft und dem für die ISOS-A-Gebiete als kantonale Fachstelle zuständigen Amt für Kultur (vgl. § 9 Abs. 3 des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie [Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100] vom 6.2.2019, in Kraft seit 1.1.2020) beurteilt (vgl. Stellungnahme des Amtes für Kultur vom 23.3.2020 [= Beilage in Vi-act. III.-04]; Mitbericht des Amtes für Kultur vom 29.12.2020 [= Beilage in Vi-act. III.-03]; vgl. auch BRB Nr. 581 vom 18.11.2020 S. 1 f.; RRB Nr. 85/2021 vom 2.2.2021 Ziff. 1.3 angefochtener RRB Nr. 784/2022 vom 18.11.2022 Erw. 2.6.2).

Damit bildeten das ISOS und Ortsbildinventar bei der (Sondernutzungs-)Planung des Gestaltungsplans "G. \_\_\_\_\_gasse" - bei welcher es sich im Grundsatz nicht um eine Bundesaufgabe, sondern um eine kantonale bzw. kommunale Aufgabe handelt (vgl. dazu Aemisegger/Kissling, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung 2016, Vorbem. zur Nutzungsplanung Rz. 80; Bundesamt für Raumentwicklung [ARE] et al. [Hrsg.], Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Art. 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung [nachfolgend: Empfehlung] 2012, Ziff. 2.2, S. 4; Jud, Bundesinventare nach Art. 5 NHG und ihre Tragweite für Bund, Kantone und Gemeinden, in: VLP-ASPAN [seit 1.7.2018: Espace Suisse] Raum & Umwelt 1/2011, S.4; Leimbacher, in: Keller/Zuferey/Fahrländer, Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 6 Rz. 23 ff.; VGE III 2019 52 vom 29.8.2019 Erw. 4.1.2; Urteile BGer 1C\_332/2019 vom 18.12.2020 Erw. 3.3; 1C\_179/2015 vom 11.5.2016 Erw. 2.2, je mit weiteren Hinweisen) - eine massgebliche Grundlage, welche in sämtlichen Etappen der Planung eingehend berücksichtigt wurde (vgl. Art. 6 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG SR 700] vom 22.6.1979; Art. 11 Abs. 2 der Verordnung [VISOS; SR 451.12] vom 13.11.2019; vgl. auch Erw. 2.2 in fine hiervor).

**2.3.3** Die Aufnahme von Gebieten und Baugruppen ins ISOS und die Formulierung von Erhaltungszielen führt nicht zu einer Zementierung der Struktur und des

Ortsbilds, von welcher grundsätzlich nicht abgewichen werden dürfte. Die Aufnahme und Bewertung im ISOS erfolgte ausschliesslich unter Aspekten des Ortsbildschutzes. Das ISOS ist damit eine Grundlage für die Planung und muss - wie erwähnt - als solche beigezogen werden; es ist jedoch nicht das vorweggenommene Resultat der raumplanerischen Interessenabwägung. Im Rahmen der (Sonder-) Nutzungsplanung bzw. des Baubewilligungsverfahrens sind vielmehr auch anderweitige öffentliche Interessen miteinzubeziehen, wie etwa die vom RPG seit Mai 2014 verlangte, verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG) (vgl. dazu ARE et al. [Hrsg.], ISOS und Verdichtung, Siedlungsentwicklung nach innen, Ziff. 6.1, S. 9; Ziff. 6.2.3, S. 12 f.; Ziff. 7.1, S. 15; Espace-Suisse [Hrsg.], Ortsbildschutz und Verdichtung, 2018, Ziff. 5.4, S. 40; VGE III 2020 61 Erw. 1.4.2).

Auch und gerade in diesem Sinne wurden das ISOS und die erhöhten gestalterischen Anforderungen in der Kernzone I als Grundlage der Gestaltungsplanung "G.\_\_\_\_\_gasse" eingehend berücksichtigt (vgl. Erw. 2.3.2 hiervoor). Hieran vermag weder die vom Regierungsrat aufgeworfene Frage bezüglich der besseren Umsetzung bei der Detailgestaltung der Fassade bei den sogenannten Ecktürmen im Bereich "G.\_\_\_\_\_gasse/H.\_\_\_\_\_garten" beim Haus Nr. B sowie beim Haus Nr. A an der südöstlichen Ecke (vgl. angefochtener RRB Nr. 784/2022 Erw. 8.7.5), noch die Ansicht der Beschwerdegegnerinnen etwas zu ändern, beim Gestaltungsplanerlass sei zu wenig Rücksicht auf das ISOS genommen worden.

**2.3.4** Es ist im Ergebnis kein Erfordernis erkennbar, um bezüglich der Einordnung des Bauprojekts auf KTN 001.\_\_\_\_\_ - 005.\_\_\_\_\_ eine Begutachtung durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) anzuordnen. Die Erteilung einer Baubewilligung innerhalb der Bauzone ist im vorliegenden Regelfall so wenig eine Bundesaufgabe wie die kantonale bzw. kommunale Richt- und Nutzungsplanung (vgl. dazu ARE et al. [Hrsg.], Empfehlung, Ziff. 2.2, S. 4 sowie die weitere, in Erw. 2.3.2 hiervoor angeführte Literatur und Rechtsprechung). Die Rüge, für die Umsetzung der Vorschriften des ISOS sei (zwingend) die ENHK beizuziehen, ist daher unbegründet. Darüber hinaus ist weder im Apell im ortsbau-lichen Gutachten der J.\_\_\_\_\_ Architekten vom 17. August 2017, S. 19 (in Vi-act. II.-01 Beilage 2021-132), es gelte zu vermeiden, dass das (benachbarte) Gestaltungsplanareal "K.\_\_\_\_\_" vor lauter wirtschaftlichem Entwicklungsdruck seine ursprüngliche Qualität verliere, noch in der Ansicht der Beschwerdegegnerinnen, es mangle den kommunalen und kantonalen (Fach)Instanzen an der Kompetenz zur Beurteilung der Einordnung des vorliegenden Bauprojekts, ein Anlass für einen Beizug der ENHK zu erkennen. Im Übrigen kann festgestellt werden,

dass in Art. 7 SBV verschiedene Leitplanken gesetzt wurden, damit im Baubewilligungsverfahren die Anforderungen des ISOS und die erhöhten gestalterischen Anforderungen in der Kernzone I umgesetzt werden (vgl. Erw. 1.7.2 in fine hiavor).

**3.1** Gemäss § 60 Abs. 2 PBG gilt als Gebäudehöhe das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

Zur Dachhaut gehören im weiten Sinne alle Teile des Daches, die nicht zur tragenden Konstruktion gehören. Im engeren Sinne bezeichnet die Dachhaut das äusserste Bauteil des Daches (Dachdeckung/Dachabdichtung) (vgl. Lexikon der Baustiele, Hohe Verlag 2007, S. 53; Koepf, Bildwörterbuch der Architektur, A. Kründer Verlag 1968, S. 99). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts handelt es sich beim Schnittpunkt denn auch um den äussersten, bzw. obersten Punkt der Schnittfläche Fassade/Dach (vgl. EGV-SZ 1991 Nr. 5 Erw. 10; VGE 577/89 vom 20.3.1990 Erw. 3a; siehe auch Anhang zu BauR Küssnacht, Skizze Art. 39 Abs. 1 und 2 Ermittlung Gebäudehöhe).

Bei der Gebäudehöhe werden nicht berücksichtigt (§ 60 Abs. 3 PBG):

- a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
- b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
- c) Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG).

Die im Gesetz geregelten Messweisen sind für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich. Sieht das Baureglement der Gemeinde weitere Nutzungsmasse wie Firsthöhen usw. vor, sind für deren Messweise kantonal bereits bestimmte Vorgaben (Messpunkte usw.) zu verwenden (§ 31 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SZRS 400.111] vom 2. Dezember 1997; EGV-SZ 2006 Nr. 8.2).

**3.2** Art. 39 Abs. 1 und 2 BauR) regelt die Ermittlung der Gebäudehöhe analog zu § 60 Abs. 2 und 3 PBG). Art. 39 Abs. 4 BauR sieht vor, dass die Gebäudehöhe für jede Fassade und jeden Fassadenteil einzeln bestimmt wird. Dies gilt auch bei Reihen- und Terrassenhäusern.

Gemäss Art. 48 BauR gilt als Firsthöhe das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt des Daches bzw. des Attikageschosses. Die Firsthöhe wird für jede Fassade einzeln bestimmt (Abs. 1). Der First darf die oberste Vollgeschossdecke nicht mehr als um 4 m überragen (Abs. 2).

**3.3** Art. 4 Abs. 6 SBV erlaubt eine Erhöhung der in der Kernzone I geltenden Gebäudehöhe von 9 m um 4.34 m auf 13.34 m, wobei die auf dem Situationsplan eingezeichneten (gemäss Art. 5 Abs. 3 SBV: "vermassten") Gebäudehöhen der Baubereiche als verbindlich gelten. Art. 4 Abs. 7 SBV erlaubt sodann eine Erhöhung der in der Kernzone I geltenden Firsthöhe von 15 m um 0.67 m auf 15.67 m.

**3.4.1** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 784/2022 (Erw. 5.4) festgehalten, der 'Situationsplan 1:500' gehe von in der Höhe gestaffelten Bauten aus und habe für jede Fassade eine Gebäudehöhe festgelegt. Aus den eingereichten Fassadenplänen sei jedoch nicht ersichtlich, ob tatsächlich sämtliche Gebäudehöhen eingehalten seien, da nicht alle vom 'Situationsplan 1:500' vorgegebenen Fassaden vermasst worden seien. Ausserdem sei in den Fassadenplänen nicht das gemäss § 60 Abs. 2 PBG massgebende ausgemittelte gewachsene Terrain in der Fassadenmitte, sondern nur das gewachsene Terrain eingezeichnet, so dass sich ein Herausmessen der Gebäudehöhen ebenfalls als schwierig gestalte. Insbesondere beim Haus B im Bereich des umstrittenen Eckturmes an der Südfassade sei unklar, ob die im 'Situationsplan 1:500' vorgegebene Gebäudehöhe (12.13 m) eingehalten sei. Das Bauvorhaben sei schon aufgrund der mangelhaften Planunterlagen zu überarbeiten. Hinzu komme, dass bereits gestützt auf diese mangelhaften Planunterlagen festgestellt werden könne, dass die geplanten Bauten an diversen Stellen die im Situationsplan GP "G. \_\_\_\_\_gasse" vorgegebenen Gebäudehöhen überschreiten würden. Beispielsweise betrage die Gebäudehöhe des geplanten Hauses A an der Nordfassade (an der Ecke Nordost) 10.29 m. Der 'Situationsplan 1:500' mit den verbindlich eingezeichneten Gebäudehöhen gewähre an dieser Fassade jedoch eine maximale Gebäudehöhe von 10.18 m. Es liege somit an dieser Ecke des Hauses A eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe vor. Das Gleiche gelte für die Westfassade des Hauses A. Die zulässige Gebäudehöhe von 10.42 m werde mit einer Gebäudehöhe von 10.61 m überschritten (mit Hinweis auf Plan Nr. 04\_32.4.1: Fassaden Haus A vom 5.11.2021 i.V.m. dem 'Situationsplan 1:500'). Auch das geplante Haus B weise bereits aufgrund der mangelhaften Planunterlagen feststellbare Gebäudehöhenüberschreitungen auf. Die Ostfassade (Innenhoffassade an der Ecke Südost) überschreite mit der geplanten Gebäudehöhe von 11.09 m die zulässige Gebäudehöhe von

10.91 m um 0.18 m. An der Westfassade des Hauses B (Strassenfassade, Ecke Südwest) werde die im 'Situationsplan 1:500' vorgegebene Gebäudehöhe von 13.23 m ebenfalls um 0.08 m (Gebäudehöhe von 13.31 m) überschritten (mit Hinweis auf Plan Nr. 04\_32.4.2: Fassaden Haus B vom 5.11.2021 i.V.m. dem 'Situationsplan 1:500').

**3.5** Die Kritik des Regierungsrats, dass die Fassadenpläne ungenügend vermassst sind und sich die gemäss § 60 Abs. 2 PBG zu ermittelnden Gebäudehöhen aus diesen Fassadenplänen schwierig gestaltet, ist offensichtlich zutreffend. Immerhin findet sich in den Planunterlagen auch der Plan '13\_Baugespann' vom 5. August 2021 (ohne Genehmigungsvermerk) (in Vi-act. II.-01 Beilage 2021-132). In diesem Plan sind die Eckpunkte der projektierten Häuser A - C eingetragen und in der Legende werden die Höhe "Best. Terrain [m.ü.M.]", die Höhe "OK Visier [m.ü.M.]" und die "Höhe Stange [m]" bei den einzelnen Punkten aufgeführt. Anhand dieser zusätzlichen Höhengaben bei den (Eck)Punkten, lassen sich die Gebäudehöhen - zumindest teilweise - wenn auch nicht exakt, so doch annähernd bestimmen.

**3.6.1** Die vom Regierungsrat in Frage gestellte Gebäudehöhe des Hauses B an der Südfassade ist im 'Situationsplan 1:500' mit 12.13 m (Fassadenmitte) angegeben. Im Fassadenplan Haus B (Plan Nr. 04\_32.4.2; Dat. 5.8.21, Rev. 5.11.21 = Vi-act. III.-02 in Beilage B9) ist bei der Südfassade die Gebäudehöhe (an der südwestlichen Gebäudeecke) mit 13.31 m eingetragen, was der Differenz zwischen Oberkante Dachabschluss (des horizontal verlaufenden Dach des Eckturms) von 457.09 m.ü.M. und dem bestehenden Terrain an der südwestlichen Gebäudeecke von 443.78 m.ü.M. entspricht. Am östlichen Ende findet sich bei der Südfassade einzig die Höhe des bestehenden Terrains an der südöstlichen Gebäudeecke (444.05 m.ü.M.). Allerdings werden bei der Ostfassade die Angaben bei dieser südöstlichen Gebäudeecke um die Höhenangabe beim Schnittpunkt Fassade/Dach (vgl. dazu Erw. 3.2 Absätze 1 und 2 hiervoor) von 455.14 m.ü.M. und der Gebäudehöhe von 11.09 m (Differenz zwischen dem Schnittpunkt Fassade/Dach und dem bestehenden Terrain) ergänzt. Die Firsthöhe bei der Südfassade wird mit 458.92 m.ü.M. angegeben.

Im vorerwähnten Plan '13\_Baugespann' ist die südwestliche Gebäudeecke von Haus B mit B1 nummeriert und die südöstliche Gebäudeecke von Haus B mit B3. Die dortigen Angaben zu den Höhen "Best. Terrain" und "OK Visier" wie auch die "Höhen Stange" stimmen mit Höhenangaben im Fassadenplan Haus B bei den besagten Gebäudeecken überein. In der Mitte der Südfassade von Haus B ist im Plan '13\_Baugespann' überdies der Punkt B2 eingetragen mit einer Höhe "Best. Terrain" von 443.885 m.ü.M., einer Höhe "OK Visier" von 458.925 und einer Höhe

"Stange" von 15.04 m, woraus sich (auch im Vergleich zur Angabe der Firsthöhe an der Südfassade im Fassadenplan Haus B) die Firsthöhe an der Südfassade von Haus B ableiten lässt.

**3.6.2** Mittelt man die Höhen der gewachsenen Terrains ("Best. Terrain") an den südwestlichen und südöstlichen Gebäudeecken aus, so ergibt sich eine ausgemittelte Höhe in der Mitte der Südfassade von 443.915 m.ü.M. ( $443.78 \text{ m.ü.M.} + 444.05 \text{ m.ü.M.} / 2$ ). Mittelt man des Weiteren die Höhen der Oberkante Dachabschluss bei der südwestlichen Gebäudeecke und den Schnittpunkt Fassade/Dach der südöstlichen Gebäudeecke ("OK Visier") aus (entsprechend der gestrichelten Linie an der Südfassade des Hauses B an im 'Situationsplan 1:500'), so ergibt sich eine gemittelte Höhe in der Fassadenmitte von 456.115 m.ü.M. ( $457.09 \text{ m.ü.M.} + 455.14 \text{ m.ü.M.} / 2$ ). Die Differenz zwischen diesen gemittelten Höhen beträgt 12.2 m, womit mit dem Regierungsrat davon ausgegangen werden muss, dass die im 'Situationsplan 1:500' an der Südfassade des Hauses B vorgegebene Gebäudehöhe von 12.13 m beim vorliegenden Bauprojekt nicht eingehalten ist.

Die im Plan '13\_Baugespann' eingetragene Höhe "Best. Terrain" von 443.885 m.ü.M. beim Punkt B2 in der Mitte der Südfassade von Haus B bleibt bei dieser Berechnung unbeachtet. Würde man von dieser Höhenangabe ausgehen, so würde sich die Gebäudehöhe noch leicht erhöhen.

**3.6.3** Der Regierungsrat geht weiter davon aus, dass die gemäss 'Situationsplan 1:500' zulässige Höhe von 10.91 m an der Ostfassade (Innenhoffassade an der Ecke Südost) überschritten ist. Wie in vorstehender Erwägung 3.6.2 festgestellt wurde, wird im Plan '13\_Baugespann' die Höhe des bestehenden Terrains an der südöstlichen Gebäudeecke (bei Punkt B3) mit 444.05 m.ü.M., die Höhe "OK Visier" resp. Schnittpunkt Fassade/Dach mit 455.14 m.ü.M. und die Gebäudehöhe bei dieser südöstlichen Gebäudeecke mit 11.09 m ausgewiesen.

Im Plan '13\_Baugespann' findet sich an der Ostfassade von Haus B als nächstes der Punkt B4, dort wo der nördliche Teil des Hauses B gegen Westen zurückversetzt ist, mit einer Höhe "Best. Terrain" (444.41 m.ü.M.), einer Höhe "OK Visier" (455.14 m.ü.M.) sowie einer "Höhe Stange" (10.73 m). Mittelt man die Höhen "Best. Terrain" der Punkte B3 und B4 aus, so erhält man eine gemittelte Höhe "Best. Terrain" von 444.23 m.ü.M., womit die Differenz zur Höhe "OK Visier" von 455.14 m.ü.M. 10.91 m beträgt, was der verbindlichen Gebäudehöhe des südlichsten des Hauses B der Ostfassade gemäss 'Situationsplan 1:500' entspricht.

Indessen geht der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 784/2022 (Erw. 5.4) übereinstimmend mit den verbindlichen Vermassungen im 'Situationsplan 1:500' von in der Höhe gestaffelten Bauten aus. Der 'Situationsplan 1:500' weist an der

Ostfassade des südlichen Teils von Hause B (zwischen den Punkten B3 und B4 im Plan '13\_Baugespann') drei verschiedene Fassadenteile mit je unterschiedlichen - verbindlichen - Gebäudehöhen (10.91 m, 12.84 m und 10.60 m) aus. Wenn nun aber die Höhen dieser Fassadenteile je einzeln bestimmt werden müssen (vgl. § 60 Abs. 5 PBG und Art. 39 Abs. 4 BauR), so entspricht die ausgemittelte Terrainhöhe aus den Eckpunkten (B3 und B4) an der Ostfassade des südlichen Teils von Haus B nicht der ausgemittelten Terrainhöhe des südlichsten Fassadenteils der Ostfassade von Haus B (vgl. auch Replik Ziff. A 4.2 zweiter Absatz).

Anhand der ungenügend vermassten Fassadenpläne lässt sich die Höhe dieses südlichsten Fassadenteils der Ostfassade von Haus B nicht exakt bestimmen. Offensichtlich ist aber, dass die ausgemittelte Terrainhöhe dieses südlichsten Teils der Ostfassade tiefer sein muss als die ausgemittelte Terrainhöhe der Punkte B3 und B4 (vgl. den Terrainverlauf an der Ostfassade im Fassadenplan Haus B), woraus sich zwangsläufig ergibt, dass auch die Differenz zur Höhe "OK Visier" von 455.14 m.ü.M. grösser sein muss als 10.91 m. Damit aber hält das Bauprojekt die verbindliche Gebäudehöhe gemäss 'Situationsplan 1:500' von 10.91 m bei diesem südlichsten Fassadenteil an der Ostfassade von Haus B nicht ein.

**3.6.4** Der Eckturm an der Westfassade von Haus B stellt im 'Situationsplan 1:500' der südlichste Fassadenteil der Westfassade dar. Anhand eines Messvergleichs zwischen dem Plan 04\_32.2.7 Grundriss Dachaufsicht (in Vi-act. III.-02 Beilage B7) und dem Plan '13\_Baugespann' ist davon auszugehen, dass es sich beim Punkt B12 im Plan '13\_Baugespann' wohl um das nördliche Ende dieses Eckturms an der Westfassade handelt. Dessen Höhe "Best. Terrain" beträgt 443.90 m.ü.M. Die ausgemittelte Terrainhöhe zwischen diesem Punkt B12 und dem südwestlichen Eckpunkt von Haus B (Punkt B1) mit einer Höhe "Best. Terrain" (443.78 m.ü.M.) beträgt 443.84 m.ü.M. Die Differenz zur Höhe der Oberkante Dachabschluss (des horizontal verlaufenden Dachs dieses Eckturms) von 457.09 m.ü.M. beträgt 13.25 m, womit anhand der greifbaren Planunterlagen davon ausgegangen werden muss, dass das Bauprojekt auch bei in diesem Fassadenteil die verbindliche Gebäudehöhe gemäss 'Situationsplan 1:500' von 13.23 m leicht überschreitet.

**3.7.1** Der Regierungsrat hat auch beim Haus A auf Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen an der Nordfassade (an der Ecke Nordost) und an der Westfassade erkannt. Laut Fassadenplan Haus A (Plan Nr. 04\_32.4.1; Dat. 5.8.21, Rev. 5.11.21 = Vi-act. III.-02 in Beilage B9) weist das bestehende Terrain an der Nordostecke des Hauses A eine Höhe von 445.78 m.ü.M. auf. Der Schnittpunkt Fassade/Dach befindet sich auf 456.07 m.ü.M. und die Gebäudehöhe beträgt an dieser Nordostecke demnach 10.29 m. Die verbindliche Gebäudehöhe des östlich-

ten Fassadenteils der Nordfassade von Haus A beträgt gemäss dem 'Situationsplan 1:500' 10.18 m. Ob das Bauprojekt bei diesem Fassadenteil diese Gebäudehöhe einhält, ist fraglich, lässt sich den greifbaren Planunterlagen jedoch nicht entnehmen, da es an den hierfür massgeblichen Messpunkten beim Terrainverlauf mangelt. Anzuführen ist, dass im Plan '13\_Baugespann' die Nordostecke des Hauses A dem Punkt A8 entspricht, welcher eine Höhe "Best. Terrain" von ebenfalls 445.78 m.ü.M. aufweist. Die Höheangabe bei "OK Visier" von 456.175 m.ü.M. stimmt dagegen nicht mit der erwähnten Höhe des Schnittpunktes Fassade/Dach von 456.07 m.ü.M. überein.

**3.7.2** Im Fassadenplan Haus A befindet sich die Höhe des Schnittpunktes Fassade/Dach bei beiden Gebäudeecken auf 454.88 m.ü.M. Das bestehende Terrain wird beim südwestlichen Eckpunkt mit 444.27 m.ü.M. angegeben. Zum nordwestlichen Eckpunkt findet sich beim Plan Nordfassade die Höhenangabe 444.685 m.ü.M.. Diese Angaben stimmen mit jenen im Plan '13\_Baugespann' (Punkte A1 und A11) überein. Mittelt man diese Terrainhöhen aus, resultiert ein "Best. Terrain" auf 444.4775 m.ü.M. Die Differenz zum Schnittpunkte Fassade/Dach beträgt danach 10.4025 m, womit die an der Westfassade des Hauses A gemäss 'Situationsplan 1:500' zulässige Gebäudehöhe 10.42 m eingehalten wäre.

**3.8** Als Zwischenfazit erweist sich die Beurteilung des Regierungsrates als zutreffend, dass die Fassadenpläne ungenügend vermassst sind und sich die Ermittlung der Gebäudehöhen gemäss § 60 Abs. 2 und 5 PBG aus diesen Fassadenplänen schwierig gestaltet, als zutreffend. Bezüglich der massgeblichen Messweisen und dem relevanten Schnittpunkt beim äussersten, bzw. obersten Punkt der Schnittfläche Fassade/Dachhaut kann auf die Ausführungen in vorstehender Erw. 3.1 verwiesen werden. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin bieten keinen Anlass vom durchaus etablierten Begriff der Dachhaut als äusserstem Bauteil des Daches abzuweichen. Auch ist ohne Relevanz, ob und in welcher Weise die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) weitere Möglichkeiten vorsehe, wie sich die vertikale Ausdehnung eines Gebäudes definieren liesse, da solche alternativen Möglichkeiten nicht in das kantonale Recht umgesetzt wurden (vgl. dazu VGE III 2015 114 vom 18.2.2016 Erw. 1.3 mit Hinweisen; vgl. auch Kantonsratsprotokoll vom 30.3.2022, S. 849 ff. betreffend Austritt aus dem Konkordat). Dementsprechend sind die in den Planunterlagen angegebenen Höhen der Schnittpunkte Fassade/Dachhaut - welche auch nach den Feststellungen der Beschwerdeführerin jeweils den (auch für vorliegendes Bauprojekt relevanten) Schnittpunkt bei der Oberkante der Dachfläche wiedergeben - für die Berechnung der Gebäudehöhe nicht um die Dicke der Dachkonstruktion nach unten zu korrigieren.

Bei der Westfassade von Haus A lässt sich anhand der greifbaren Planunterlagen feststellen, dass die zulässige Gebäudehöhe eingehalten ist (vgl. Erw. 3.7.2 hier- vor). Beim östlichsten Fassadenteil der Nordfassade von Haus A lässt sich die (Einhaltung der verbindlichen) Gebäudehöhe anhand der vorhandenen Planunterla- gen dagegen nicht eruieren (vgl. Erw. 3.7.1 hiervor). Bei verschiedenen Fassaden resp. Fassadenteilen (i.S.v. Art. 39 Abs. 4 BauR) des Hauses B muss aufgrund der vorhandenen Planunterlagen geschlossen werden, dass die verbindlichen Ge- bäudehöhen gemäss 'Situationsplan 1:500' nicht eingehalten werden (vgl. Erw. 3.6.2 ff.).

Damit erweist sich die Aufhebung der Baubewilligung durch den angefochtenen RRB Nr. 784/2022 bereits aus diesem Grund als gerechtfertigt.

**4.1** Die Behörde ermittelt gemäss § 18 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwal- tungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 von Amtes wegen den für die Verfügung oder den Entscheid erheblichen Sachverhalt und erhebt die er- forderlichen Beweise (unter Vorbehalt der Mitwirkungspflicht der Parteien gemäss § 19 VRP). Sie würdigt die Beweise nach pflichtgemäsem Ermessen (§ 25 VRP). Sie wendet das Recht von Amtes wegen an (§ 26 Abs. 1 VRP).

Gemäss dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 26 Abs. 1 VRP) hat die Behörde von sich aus diejenigen Rechtsnormen heranzuziehen, die sie als die massgebenden betrachtet. Ferner hat sie die Vorschriften so auszule- gen und anzuwenden, wie sie es für richtig hält. Im Rechtsmittelverfahren wird die- ser Grundsatz indes durch das Rügeprinzip insoweit abgeschwächt, als dass eine Rechtsmittelinstanz nicht alle möglicherweise relevanten Rechtsfragen von Amtes wegen aufzugreifen hat, sondern sich grundsätzlich darauf beschränken kann, sich mit den Argumentationen der Parteien auseinanderzusetzen, falls allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 141 II 307 Erw. 6.5 mit Hinweisen, vgl. auch Donatsch, in: Kommentar VRG, § 50 N9 f.; VGE III 2020 131 vom 23.9.2020 Erw. 2.3.3; VGE III 2019 79 vom 21.11.2019 Erw. 5.1; VGE III 2016 183 vom 29.5.2017 Erw. 2.3 mit Hinweisen; vgl. auch VGE III 841/98 vom 28.8.1998 Erw. 1.b).

**4.2.1** Es ist augenfällig, dass in den eingereichten Fassadenplänen nicht sämtli- che vom 'Situationsplan 1:500' vorgegebenen Fassaden vermassst wurden und nur das gewachsene Terrain an den Gebäudeecken eingetragen ist. Die Beschwerde- führerin selber räumt in ihrer Beschwerdeschrift vom 8. November 2022 (Ziff. C 4.1 ff.) verschiedentlich ein, dass die in den Fassadenplänen eingezeichneten Höhen nicht entsprechend den im Gesetz geregelten Messweisen (vgl. dazu Erw. 3.1 hier- vor; Art. 120 Abs.1 lit. d BauR) erfolgt ist. Es konnte dem Regierungsrat daher nicht

verwehrt werden, im Rahmen der Verwaltungsbeschwerde die Einhaltung der im Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_gasse" verbindlich vorgegebenen Gebäudehöhen - unbesehen einer entsprechenden (expliziten) Rüge der heutigen Beschwerdegegnerinnen - einer näheren Prüfung zu unterziehen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass nicht nur private sondern insbesondere auch erhebliche öffentliche Interessen an der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften bestehen.

**4.2.2** Sodann war auch die Darlegung im BRB Nr. 95 (S. 12), die Prüfung habe ergeben, dass sämtliche Gebäudeabmessungen (Gebäuelänge, Gebäudehöhe, Firsthöhe) eingehalten würden, nicht geeignet, den Regierungsrat von einer entsprechenden Überprüfung abzuhalten. Vielmehr musste diese 'Prüfung' des Bezirksrats den Regierungsrat geradezu zu einer Überprüfung veranlassen, nachdem er zutreffend festgestellt hatte, dass in den eingereichten Fassadenplänen die für eine Prüfung der Gebäudehöhen der im 'Situationsplan 1:500' vorgegebenen Fassaden benötigten Vermessungen zumindest teilweise fehlen (vgl. angefochtener RRB Nr. 784/2022 Erw. 5.4; Erw. 3.8 hiervor). Insofern war und ist schleierhaft, wie, resp. anhand welcher (planlichen) Grundlagen der Bezirksrat die Einhaltung sämtlicher Gebäudehöhen des Bauprojekts zu prüfen und zu bestätigen vermochte.

Die Pläne 'Nachweis Gestaltungsplan Fassaden' vom 5. August 2021 (in Vi-act. II.-01 Beilage 2021-132) jedenfalls erscheinen für eine entsprechende Prüfung ungeeignet. Die darin eingetragenen Höhenangaben bilden offenbar nicht das Resultat von realen Vermessungen, sondern geben lediglich schematisiert die im 'Situationsplan 1:500' vorgegebenen maximalen Gebäude- und Firsthöhen bei den einzelnen Fassaden resp. Fassadenteilen wieder. Die eingetragenen Höhenangaben stellen nicht auf die Höhe des ausgemittelten gewachsenen Bodens in der Fassadenmitte (der einzelnen Fassadenteile) ab - dazu fehlen jegliche Angaben -, sondern gehen bezüglich Gebäude- und Firsthöhen offenbar von fiktiven Höhenkoten aus, deren Erheblichkeit weder nachvollziehbar ist noch erläutert wird.

Anzufügen ist, dass im Plan 'Nachweis Gestaltungsplan Fassaden Haus B' die (einzuhaltende) Höhe beim Schnittpunkt Fassade/Dach an der nordwestlichen Gebäudeecke mit 455.355 angegeben ist und damit etwas höher liegt als im Plan 'Fassaden Haus B', wo an dieser Stelle die Höhe mit 455.14 eingetragen ist. Die im Plan 'Nachweis Gestaltungsplan Fassaden Haus B' angegebene (einzuhaltende) Höhe beim Schnittpunkt Fassade/Dach an der südöstlichen Gebäudeecke von 455.015 liegt dagegen etwas tiefer als die im Plan 'Fassaden Haus B' an dieser Stelle eingetragene Höhe von 455.14. Ausgehend von den Erläuterungen der Beschwerdeführerin zu den Plänen 'Nachweis Gestaltungsplan Fassaden' (Replik

Ziff. A 2.) bewegt sich das geplante Bauprojekt demnach auch nicht vollständig innerhalb der nach ihrem Verständnis einzuhaltenden vertikale Ausdehnung.

**4.3.1** Ob der Regierungsrat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt hat, indem er im vorinstanzlichen Verfahren (auch) geprüft hat, ob das Bauprojekt die verbindlichen Gebäudehöhen gemäss 'Situationsplan 1:500' einhält, bedarf vorliegend keiner näheren Prüfung.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Dessen Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst grundsätzlich zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Vorbehalten bleiben praxisgemäss Fälle, in denen die Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, welche sowohl die Tat als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft (vgl. BGE 127 V 437 Erw. 3d/aa; BGE 126 V 132 Erw. 2b). Führt die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf, ist davon selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs abzu- sehen (vgl. Urteil BGer 8C\_762/2011 vom 23.8.2012 Erw. 2.2.2; vgl. BGE 133 I 204 Erw. 2.2; 132 V 390 Erw. 5.1, je m.H.; VGE I 2013 25 vom 5.6.2013 Erw. 1.5).

**4.3.2** Die Beschwerdeführerin konnte sich vor Verwaltungsgericht, welches die Sach- und Rechtslage frei prüft, in einem doppelten Schriftenwechsel u.a. zur Einhaltung der verbindlichen Gebäudehöhen gemäss 'Situationsplan 1:500' äussern, womit eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt erachtet werden kann. Zudem hat sich auch im vorliegenden Verfahren gezeigt, dass bei verschiedenen Fassaden resp. Fassadenteilen (i.S.v. Art. 39 Abs. 4 BauR) des Hauses B die verbindlichen Gebäudehöhen gemäss 'Situationsplan 1:500' nicht eingehalten werden (vgl. Erw. 3.6.2 ff.), womit eine Rückweisung der Sache an den Regierungsrat einem formalistischen Leerlauf gleichkommen würde.

Im Übrigen ist die Baubewilligung auch aus nachstehenden Gründen aufzuheben.

**5.** Ebenso wie die Tatsache, dass in den eingereichten Fassadenplänen nicht sämtliche vom 'Situationsplan 1:500' vorgegebenen Fassaden vermasst wurden, sticht bei der Berechnung/Überprüfung der Gebäudehöhen (vgl. Erw. 3.6.1 ff. hier- vor) unweigerlich ins Auge, dass die Dächer der als vergrösserte Lukarnen gestal- teten Ecktürme in den Fassadenplänen der Häuser A, B und C (Vi-act. III.-02 in Beilage B9) einen horizontalen Verlauf ausweisen, also als Flachdächer aus- gestaltet sind.

Damit aber weicht das geplante Bauprojekt einerseits ohne Begründung (vgl. Bau- beschriebe vom 5.8.2021 und vom 22.9.2021; in Vi-act. III.-02 i Beilagen B6 und

B7) bei sämtlichen Häusern (A, B und C) in massgeblicher Weise vom Richtprojekt (Plan Ansichten & Schnitte vom 16.6.2020 [in Vi-act. II.-01 Beilage 1/2020]) ab (vgl. Art. 7 Ingress SBV; Erw 1.7.2 in fine hiervor). Andererseits hält das Bauvorhaben mit dieser Ausgestaltung der Lukarnen insbesondere auch die verbindlichen Vorgaben von Art. 4 Abs. 5 SBV nicht ein, wonach Lukarnen eine Steildachneigung von mindestens 16° aufweisen müssen (vgl. dazu auch die entsprechenden Vermassungen im 'Situationsplan 1:500').

Allein dieser offensichtliche Verstoss gegen die verbindlichen Sonderbauvorschriften hätte zu einem abschlägigen Baubewilligungsentscheid führen müssen.

**6.1** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 784/2022 (Erw. 9.2) sodann festgestellt, dass die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken KTN 002.\_\_\_\_\_, KTN 003.\_\_\_\_\_ und KTN 004.\_\_\_\_\_ gemäss dem Kernzonenplan als Bauten der Klassierung B gelten (vgl. dazu auch Erw. 1.6 hiervor). Der Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" erlaube in Art. 4 Abs. 6 und 7 SBV Abweichungen bei den Gebäude- und Firsthöhen und insofern eine Volumenvergrösserung. Allerdings knüpfe Art. 58 Abs. 2 BauR eine Volumenvergrösserung bei Neubauten der Klassierung B insbesondere an die weitere Bedingung, dass die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen eingehalten würden. Dabei handle es sich um die jeweilige Grundfläche der bestehenden Bauten (vgl. dazu Art. 33 Abs. 3 BauR). Da der Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" von dieser Vorgabe keine Abweichung enthalte, müsse das auf den Parzellen KTN 002.\_\_\_\_\_, KTN 003.\_\_\_\_\_ und KTN 004.\_\_\_\_\_ geplante Haus A diese Vorgabe einhalten.

In den Bauakten befinde sich eine Volumenberechnung nach SIA 416 (in Vi-act. II.-01 Beilage 2021-132), nach welcher das geplante Haus A eine Grundfläche von 248.5 m<sup>2</sup> (ohne die Balkonflächen) aufweise. Werde die Grundfläche des projektierten Hauses A im öffentlich zugänglichen Geoportal des Kantons Schwyz (WebGIS) herausgemessen, resultiere eine Grundfläche von rund 259 m<sup>2</sup>. Für die abgehenden Bauten auf KTN 002.\_\_\_\_\_ bis KTN 004.\_\_\_\_\_ lasse sich aus dem WebGIS eine Gebäudegrundfläche von ca. 223 m<sup>2</sup> ermitteln. Aufgrund dieser Werte erscheine es fraglich, ob das projektierte Haus A die im Kernzonenplan für die Grundstücke KTN 002.\_\_\_\_\_ bis KTN 004.\_\_\_\_\_ bezeichneten Gebäudegrundflächen einhalte.

**6.2** Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, die geplante Neubaute auf KTN 002.\_\_\_\_\_ bis KTN 004.\_\_\_\_\_ (Haus A) halte die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen der bestehenden Bauten der Klassierung B

(vgl. Art. 56 Abs. 2 BauR) auf diesen Grundstücken ein. Sie ist indessen der Ansicht, es könne dahin gestellt bleiben, welche Gebäudegrundfläche (i.S.v. Art. 33 BauR) im Kernzonenplan eingetragen sei und welche Gebäudegrundfläche das geplante Projekt aufweise. Lage und Dimensionen von Haus A seien durch die Festlegung des Baubereichs A abschliessend definiert. Für Art. 58 BauR bleibe kein Raum mehr.

**6.3** Gemäss Art. 5 Abs. 1 SBV werden die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen des Gebäudes durch die im 'Situationsplan 1:500' festgelegten Baubereiche und die Anzahl Vollgeschosse bestimmt.

Durch die Regelung der maximal zulässigen Gebäudeabmessungen wird die tatsächlich mögliche flächenmässige Ausdehnung der auf den Gestaltungsplan gestützten Bauvorhaben noch nicht bestimmt oder vorweggenommen, und es besteht auch kein Anspruch auf deren vollumfängliche Beanspruchung. Denn die Baubereiche können womöglich nicht vollständig bebaut werden, da hiervon weitere Bauvorschriften betroffen sind, welche nicht im Gestaltungsplan-, sondern erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu prüfen sind (vgl. dazu Erw. 1.3 hiavor, mit Hinweisen). Die Formulierung "maximal zulässig" in den Sonderbauvorschriften bedeutet also nicht, dass diese Abmessungen tatsächlich ausgeschöpft werden dürften. Art. 5 Abs. 1 SBV vermag mit anderen Worten weder die in Art. 58 Abs. 2 BauR statuierte Bedingung zu verdrängen, wonach Neubauten mit Volumenvergrösserung die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen einzuhalten sind, noch implizit eine in Art. 4 SBV nicht vorgesehene Abweichung von dieser Bauvorschrift zu bewirken. In diesem Sinne sieht denn auch Art. 3 Abs. 2 SBV vor, dass die Bau- und Zonenvorschriften des Bezirks gelten, soweit der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt.

**6.4.1** Die Vorschrift von Art. 58 Abs. 2 BauR, wonach für Neubauten der Klassierung B, welche eine Volumenvergrösserung in Anspruch nehmen, die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen einzuhalten sind, steht in engem Konnex mit der Regelung in Art. 58 Abs. 3 BauR, welche in Satz 1 verlangt, dass die in den Kernzonenplänen eingetragenen Gebäudeabgrenzungen gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen als Baulinien gelten, auf welche die Bauten zu stellen sind, und die in Satz 2 zulässt, dass die Bauten die Baulinien 'im Übrigen' um maximal 1 m unter- oder überschreiten dürfen, wobei Abweichungen von der Baulinie mit dem Ortsbild vereinbar sein müssen und zu keinen wohngyienischen Verschlechterungen führen dürfen (Satz 3).

Damit wird in Art. 58 BauR nicht nur die Grösse der Gebäudegrundflächen (Abs. 2), sondern auch die Lage der Baukörper und die möglichen Abweichungen

von den in den Kernzonenplänen eingetragenen Gebäudeabgrenzungen, welche als Baulinien gelten, vorgegeben (Abs. 3).

**6.4.2** Die Sonderbauvorschriften erlauben in Art. 4 Abs. 2 und 3 SBV als Abweichungen von der Regelbauweise, dass die internen Gebäudeabstände wie auch der Strassenabstand gemäss den im 'Situationsplan 1:500' definierten Baubereichen unterschritten werden können, wobei bezüglich dieser möglichen Unterschreitungen in den Sonderbauvorschriften nicht zwischen Bauten der Klassierung B i.S.v. Art. 58 BauR (betrifft KTN 002.\_\_\_\_\_, KTN 003.\_\_\_\_\_ und KTN 004.\_\_\_\_\_ und weitere Bauten i.S.v. Art. 60/62 BauR (betrifft KTN 001.\_\_\_\_\_ und KTN 005.\_\_\_\_\_)) differenziert wird.

Dagegen hält der Erläuterungsbericht in Ziff. 4.2 - welche die Begründung für die in Anspruch genommenen Abweichungen enthält (vgl. dazu Erw. 1.1 hiervor) - zur möglichen Unterschreitung der internen Gebäudeabstände (Art. 4 Abs. 2 SBV) fest, der reguläre Gebäudeabstand würde an dieser Lage zu einer für den Ortskern unüblichen Situierung führen. Der Bezirksrat könne sich im Ausnahmefall auf Art. 62 Abs. 2 BauR beziehen und im Einzelfall über eine geringere Abstandstiefe entscheiden (Ziff. 4.2 lit. b), womit im Erläuterungsbericht zur Gebäudeabstandsunterschreitung auf eine Bestimmung Bezug genommen wird, welche explizit für 'weitere Bauten' gilt.

Zur möglichen Unterschreitung des Strassenabstandes (Art. 4 Abs. 3 SBV) erklärt der Erläuterungsbericht, für den Baubereich A sei eine Fassadenflucht entlang der G.\_\_\_\_\_gasse bindend. Für die städtebauliche Wahrnehmung sei es wichtig, dass die anderen zwei Gebäude den gleichen Umgang mit dem Strassenabstand haben würden (Ziff. 4.2 lit. c Abs. 1). Der Strassenabstand werde momentan von keinem Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft eingehalten. Der Gassencharakter könne nur mit den bestehenden Baufluchten erhalten werden (lit. c Abs. 4).

**6.4.3** Nicht vorgesehen ist in Art. 4 SBV eine Erweiterung der im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen für Neubauten der Klassierung B (auf KTN 002.\_\_\_\_\_, KTN 003.\_\_\_\_\_ und KTN 004.\_\_\_\_\_)) oder weitergehende Abweichungen von den in Kernzonenplänen eingetragenen Gebäudeabgrenzungen, als die in Art. 58 Abs. 3 BauR vorgesehenen.

**6.5** Soweit die Beschwerdeführerin anführt, in Anwendung von Art. 58 (Abs. 3 Satz 1) BauR müsste das Haus A auf der Südseite (gegenüber der G.\_\_\_\_\_gasse) exakt der bisherigen Gebäudeabgrenzung entsprechen und dürfte auf den anderen Seiten um höchstens 1 m von der bisherigen (in den Kernzonenplänen eingetragenen) Gebäudeabgrenzung abweichen, so deckt sich diese

Feststellung grundsätzlich mit der Begründung der in Anspruch genommenen Abweichungen im Erläuterungsbericht (Ziff. 4.2. lit. c Abs. 1 und 4), wonach die bestehende Fassadenflucht im Baubereich A bindend ist und der Gassencharakter nur mit den bestehenden Baufluchten erhalten werden kann. In diesem Sinne wird auch in der 'Beurteilung Unterschreitung Strassenabstand GP' vom 16. Juni 2020 (in Vi-act. II.-01 Beilage 1/200) in Ziff. 3.2 zum Richtprojekt ausgeführt, der "Zweispänner entlang der G. \_\_\_\_\_gasse" folge der bestehenden Bauflucht. Die nachfolgenden (in Ziff. 3.3 - 3.5) thematisierten Varianten 2 - 5 beschäftigen sich ausschliesslich mit Alternativen, bei denen die Häuser B und C (als weitere Bauten i.S.v. Art. 60 BauR) entlang der H. \_\_\_\_\_garten den gesetzlichen Strassenabstand einhalten. Das Haus A folgt dagegen bei sämtlichen Varianten unverändert der bestehenden Bauflucht.

Der Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_gasse" geht damit in seinem Erläuterungsbericht und in der Beurteilung Unterschreitung Strassenabstand GP' - übereinstimmend mit Art. 58 Abs. 3 Satz 1 BauR - davon aus, dass die in Art. 4 Abs. 3 SBV statuierte Abweichung so zu verstehen ist, dass Neubauten der Klassierung B (auf KTN 002. \_\_\_\_\_, KTN 003. \_\_\_\_\_ und KTN 004. \_\_\_\_\_) auf die bestehende Fassadenflucht gegenüber der G. \_\_\_\_\_gasse zu stellen sind, unabhängig davon, dass der im 'Situationsplan 1:500' eingetragene Baubereich A im westlichen Teil näher an die G. \_\_\_\_\_gasse anschliesst als die bestehende Fassadenflucht und im östlichen Teil teilweise hinter der bestehenden Fassadenflucht liegt. Demnach gehen die Vorgaben Art. 58 Abs. 3 BauR - zumindest bezüglich der Einhaltung der bestehenden Fassadenflucht auf KTN 002. \_\_\_\_\_ bis KTN 004. \_\_\_\_\_ - nach dem eigenen Verständnis des Gestaltungsplans "G. \_\_\_\_\_gasse" der möglichen Situierung im verbindlichen Baubereich A gemäss 'Situationsplan 1:500' vor.

Dies entspricht grundsätzlich auch den Zielsetzungen des Studienauftrags (und der Vorschrift von Art. 56 Abs. 1 BauR), wonach die Erkenntnisse des Ortsbildinventars Bezirk Küssnacht - dass das bestehende Gassenbild integral zu erhalten ist und die Bauten auf die bestehenden Baufluchten und Grundmauern zu setzen sind - massgebliche Richtlinie für die Eingliederung der Bauten darstellen (vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 21.3.2019 Ziff. 1.3, Ziff. 1.5 [Kernzone I] und Ziff. 1.8 = Beilage in Vi-act. II.-03). Diese sich auch in Art. 58 Abs. 2 und 3 BauR wiederpiegelnden Erkenntnisse des Ortsbildinventars werden auch im Erläuterungsbericht durch wiederholte Zitierung (in Ziff. 2.5 und 4.3.1) hervorgehoben.

**6.6.1** Wie die Beschwerdeführerin zutreffend festhält, deckt sich der Baubereich A gemäss dem 'Situationsplan 1:500' nicht mit den im Kernzonenplan eingetragenen Gebäudeabgrenzungen der bestehenden Bauten auf KTN 002. \_\_\_\_\_,

KTN 003.\_\_\_\_\_ und KTN 004.\_\_\_\_\_. Eine Überbauung dieser Parzellen, welche sowohl Art. 58 Abs. 3 BauR erfüllt (d.h. nicht mehr als max. 1 m von den im Kernzonenplan eingetragenen Gebäudeabgrenzungen abweicht), als auch den Baubereich A respektiert, ist wohl nicht möglich.

**6.6.2** Soweit (kommunale) Bauvorschriften der Verwirklichung eines auf den Gestaltungsplan gestützten Bauvorhabens entgegenstehen, führt dieser Umstand nicht zur Folgerung, die dem Bauvorhaben entgegenstehende Bauvorschrift sei nicht anwendbar resp. durch den Gestaltungsplan ausser Kraft gesetzt (vgl. Erw. 1.3 hiervor). Vorliegend lassen auch der Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" und die zugehörigen Vorschriften den Schluss nicht zu, der Widerspruch zwischen dem gemäss 'Situationsplan 1:500' verbindlichen Baubereich A und den gemäss Art. 58 Abs. 3 BauR einzuhaltenden Baulinien könnte dadurch aufgelöst werden, dass die Anwendbarkeit von Art. 58 BauR im Gestaltungsplangebiet entfällt.

Mit der blossen Festlegung eines Baubereiches (A) im 'Situationsplan 1:500' alleine, welcher im Widerspruch zu einer zentralen Bestimmung zur ortsbaulichen Einordnung von besonders klassierten Bauten in der Kernzone steht, wird noch keine Abweichung resp. Ausnahme von der Grundordnung festgelegt. Denn erhebliche Abweichungen von der Grundnutzungsordnung sind in einer umfassenden Interessenabwägung zu begründen (BGE 135 II 209 Erw. 5.8; VGE III 2021 108 vom 30.3.2022 Erw. 3.2.2 m.w.H., Art. 116 Abs. 1 lit. e BauR; Erw. 1.1 hiervor). Die Angabe in Art. 5 Abs. 1 SBV, wonach die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen des Gebäudes durch die im 'Situationsplan 1:500' festgelegten Baubereiche und die Anzahl Vollgeschosse bestimmt werden, vermag dies nicht zu leisten. Wie bereits erwähnt, kann Art. 5 Abs. 1 SBV weder die in Art. 58 Abs. 2 BauR statuierte Bedingung verdrängen, wonach Neubauten mit Volumenvergrößerung die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen einzuhalten sind, noch implizit eine in Art. 4 SBV nicht vorgesehene Abweichung von dieser Bauvorschrift bewirken (Erw. 6.3 hiervor).

Dasselbe gilt gleichermassen für die Beanspruchung grösserer Abweichungen von der Baulinie, als dies die Bauvorschrift von Art. 58 Abs. 3 BauR zulässt. Eine derart gewichtige Abweichung von einer zentralen Einordnungsvorschrift für Bauten der Klassierung B in der Kernzone, welche überdies noch eine Erweiterung der für (Neu)Bauten der Klassierung B mit Volumenvergrößerung zulässigen Gebäudegrundfläche in Anspruch nimmt, muss bei den beantragten Abweichungen in den Sonderbauvorschriften ausgewiesen und begründet sein (Art. 116 Abs. 1 lit. e BauR). Dies verlangt auch die Korrelation zwischen den Vorteilen des Gestaltungsplans und den beanspruchten Ausnahmen von der Regelbauweise, welcher

mit Blick auf das Ausmass der Abweichungen von der Grundordnung eine besondere Bedeutung zukommt (vgl. Gisler, a.a.O. S. 410; § 24 Abs. 3 PBG bzw. Art. 115 Abs. 2 BauR). Zudem würde es einer Aushöhlung der demokratisch abgestützten Grundnutzungsordnung gleichkommen, wenn diese mit einem Sondernutzungsplan für ein bestimmtes Gestaltungsplanareal in erheblichen Teilen ausser Kraft gesetzt werden könnte, ohne dass die entsprechende Ausnahmeregelung in den Sonderbauvorschriften klar deklariert und einlässlich begründet wird.

**6.6.3** Weder in Art. 4 SBV, wo die Abweichungen von der Regelbauweise aufgelistet werden, noch im Erläuterungsbericht Ziff. 4.2 f., wo diese Abweichungen begründet und die Vorteile gegenüber der Normalbauweise dargelegt werden, findet sich ein Hinweis darauf, der Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_gasse" dispensiere für Neubauten mit Volumenvergrösserung für Bauten der Klassierung B davon, dass die im Kernzonenplan Küssnacht bezeichneten Gebäudegrundflächen einzuhalten seien und dass die im Kernzonenplan Küssnacht eingetragenen Gebäudeabgrenzungen um max. 1 m unter- oder überschritten werden dürfe.

Dagegen wird im Erläuterungsbericht in Ziff. 4.2 lit. a darauf hingewiesen, dass verschiedene Baulinien eingehalten werden müssen und in Ziff. 4.3.1 Abs. 3 wird ein Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums (dort Ziff. 7.1 S. 23) wiedergegeben, wonach die erwünschte Staffelung gemäss dem Bestand an der G. \_\_\_\_\_gasse erreicht werde, sie wirke sich positiv auf den Gassenraum aus. Der Spielraum des Abweichens von der Baulinie werde dabei ausgenützt. Beide Passagen bringen zum Ausdruck, dass der Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_gasse" die im Baureglement vorgeschriebenen Baulinien und die möglichen Abweichungen hiervon einhalten müsse.

Dementsprechend wurden auch beim Erlass des Gestaltungsplans "G. \_\_\_\_\_gasse" (BRB Nr. 581 vom 18.11.2020) bei den Abweichungen von den Bauvorschriften (lit. C S. 3 f.) weder eine Erweiterung der Gebäudegrundflächen bei (Neu)Bauten der Klassierung B mit Volumenvergrösserung (Art. 58 Abs. 2 BauR) erwähnt, noch grössere Abweichungen von der Baulinie, als dies Art. 58 Abs. 3 BauR erlaubt. Derartige Ausnahmen, welche weder in den Sonderbauvorschriften aufgeführt noch begründet waren, waren somit nicht Gegenstand bei der Beurteilung des Gestaltungsplanentwurfes "G. \_\_\_\_\_gasse" durch den Bezirksrat, welche schliesslich zum Erlass dieses Gestaltungsplans führten. Dasselbe gilt für die Genehmigung dieses Gestaltungsplan durch den RRB Nr. 85/2021 vom 2. Februar 2021 (dort insb. Ziff. 1.4.5).

**6.7** Wie die Beschwerdeführerin anführt, ging dem Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_gasse" ein Studienauftrag voraus. Dessen Siegerprojekt wurde zum

Richtprojekt dieses Gestaltungsplans weiterentwickelt. Dieser konkrete Planungsablauf ändert aber grundsätzlich nichts daran, dass die geltenden Bauvorschriften für die Kernzone 1 in Küsnacht für das auf den Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_gasse" gestützte Bauprojekt anwendbar sind, soweit dieser Gestaltungsplan keine Ausnahmen hiervon erlaubt. Die positive Bewertung eines Projekts durch das Beurteilungsgremium im Studienauftrag und dessen Weiterentwicklung zum Richtprojekt eines Gestaltungsplans bewirken für sich denn auch keine Abweichungen von der Regelbauweise. Sie bilden lediglich die Grundlagen für die im Gestaltungsplan resp. in den Sonderbauvorschriften in Anspruch genommenen, deklarierten und begründeten Ausnahmen von der Normalbauweise (vgl. Erw 6.6.2 hiervor).

Eine gesetzgeberische Absicht, wonach Bauvorschriften wie Art. 58 BauR zu entfallen hätten, wenn diese den Gebäudeausdehnungen entgegenstehen, wie sie gemäss den festgelegten Baubereichen im 'Situationsplan 1:500' maximal zulässig sind (vgl. dazu Erw. 1.3 und Erw. 866.3 hiervor), ist vorliegend nicht erkennbar. Wie dargelegt, war die Inanspruchnahme derartiger Abweichungen bei Erlass und Genehmigung des Gestaltungsplans "G. \_\_\_\_\_gasse" gar nicht Beurteilungsgegenstand (vgl. Erw. 6.6.3 in fine hiervor). Im Übrigen wäre eine solche vage Absicht nicht geeignet, erhebliche Abweichungen von der Grundnutzungsordnung zu begründen (vgl. Erw 6.6.2 hiervor). Auch die Vorschrift von Art. 7 SBV, wonach vom begleitenden Richtprojekt nur untergeordnet und in begründeten Fällen abgewichen werden darf, vermag keine Bauvorschriften ausser Kraft zu setzen. Welche Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften der Grundordnung in Anspruch genommen werden und welche wesentlichen Vorteile der Gestaltungsplan gegenüber der Normalbauweise aufweist, muss aus dem Plan und den zugehörigen Vorschriften hervorgehen (vgl. Gisler, a.a.O. S. 410 Erw. 2.1 in fine hiervor; Erläuterungsbericht Ziff. 4.1 ff.).

**6.8** Zusammenfassend ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass die Grundfläche des Hauses A, bei welchem es sich um eine Neubaute mit Volumenvergrößerung einer Baute der Klassierung B handelt, die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundfläche einhalten muss (Art. 58 Abs. 2 BauR). Der Gestaltungsplan "G. \_\_\_\_\_gasse" enthält keine Abweichung von dieser Vorgabe. Zudem muss das Haus A die Gebäudebegrenzungen gemäss Art. 58 Abs. 3 BauR einhalten. Die Abweichungen von Art. 4 Abs. 3 SBV, welche einer Unterschreitung des Strassenabstandes zulässt, gilt gemäss dem eigenen Verständnis des Gestaltungsplans "G. \_\_\_\_\_gasse" nicht für den Baubereich A, sondern nur für die 'weiteren Bauten' i.S.v. Art. 60/62 BauR (vgl. Erw. 6.5 hiervor). Von der Vorgabe, dass die im Kernzonenplan Küsnacht eingetragenen Gebäudeabgrenzungen von Bauten

der Klassierung A, welche als Baulinien gelten, um max. 1 m unter- oder überschritten werden dürfen, enthält der Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" keine Abweichung.

**7.1** Im Ergebnis hat der Regierungsrat mit dem RRB Nr. 784/2022 die mit BRB Nr. 95 vom 23. Februar 2022 und Gesamtentscheid vom 23. Dezember 2021 erteilte Baubewilligung zu Recht aufgehoben. Dies einerseits, weil bei verschiedenen Fassaden resp. Fassadenteilen (i.S.v. Art. 39 Abs. 4 BauR) aufgrund der vorhandenen Planunterlagen geschlossen werden muss, dass die verbindlichen Gebäudehöhen gemäss 'Situationsplan 1:500' nicht eingehalten werden (zusammengefasst in Erw. 3.8 letzter Absatz hiervor) und andererseits, weil das Bauvorhaben im Baubereich A Abweichung von Vorgaben der Grundordnung in Anspruch nimmt, für welche der Gestaltungsplan "G.\_\_\_\_\_gasse" keine Abweichung enthält (zusammengefasst in Erw. 6.8 hiervor). Zudem weisen die Lukarnendächer nicht die Mindestneigung gemäss SBV auf.

**7.2** Soweit die Beschwerdeführerin in einem Nachfolgeprojekt daran festhalten will, im Baubereich A eine Baute zu erstellen, welche von den im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen und Gebäudeabgrenzungen abweicht resp. diese um mehr als max. 1 m unter- oder überschreitet, so setzt eine solche Abweichung prinzipiell eine entsprechende Gestaltungsplanänderung voraus. Es ist unzulässig, eine solche Abweichung vom zugrundeliegenden Gestaltungsplan lediglich in einem Baubewilligungsverfahren zu behandeln und zu bewilligen (vgl. Gisler, a.a.O., S. 398; zur Abänderung bestehender Gestaltungspläne, Gisler ebenda S. 397 ff.; VGE III 2021 108 vom 30.3.2022 Erw. 3.2.3 ff.).

**7.3** Bei diesem Verfahrensausgang sowie den in vorstehender Erw. 5 festgehaltenen Abweichungen des Bauprojekts bei den gemäss Art. 4 Abs. 5 SBV zulässigen Neigungen, welche Steildächer und Lukarnen mindestens einhalten müssen, bedarf es keiner weiteren Auseinandersetzung, mit der Frage, ob der Regierungsrat im RRB Nr. 784/2022 (Erw. 8.7.5) verlangen durfte, dass die Beschwerdeführerin in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und dem neuen Fachbeirat Ortsbild- und Denkmalschutz des Bezirks die Fassadengestaltung nochmals anschauen müsse.

Es ist davon auszugehen, dass sowohl die gemäss Art. 4 Abs. 5 SBV unzulässige Flachdachausgestaltung der sog. Ecktürme als auch die erforderlichen Änderungen im Baubereich A (soweit diese ohne Gestaltungsplanänderung möglich sind) Anpassungen erfordern, welche klar über Detailanpassungen hinausgehen, so dass die zuständigen kommunalen und kantonalen Fachinstanzen so oder so zu informieren und beizuziehen sein werden (vgl. auch Art. 7 Abs. 2 f. SBV).

**8.** Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten und Parteientschädigungen zu regeln.

**8.1** Die Verwaltungs- und Gerichtsgebühren sind gemäss den gesetzlichen Ansätzen festzusetzen (§ 3 Abs. 1 der Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kantons Schwyz [GebO; SRSZ 173.111] vom 20.1.1975). Besteht ein Mindest- und Höchstansatz, so ist die Gebühr für den Einzelfall nach der Bedeutung der Sache und nach Zeitaufwand festzusetzen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 GebO). Gebühren und Auslagen können für Rechtsmittelverfahren als Pauschalbetrag festgesetzt werden (§ 3 Abs. 4 GebO). Für die Verwaltungsrechtsprechung gelten die Ansätze des Verwaltungsgerichts (§ 24 Ziff. 26 GebO), d.h. für die Behandlung und den Entscheid einer Beschwerde gilt ein Gebührenrahmen von Fr. 100.-- bis Fr. 20'000.-- (§ 25 Ziff. 29 GebO). In Anwendung dieser Grundsätze werden die Verfahrenskosten auf Fr. 2'500.-- festgesetzt.

Die Verfahrenskosten sind dem Verfahrensausgang entsprechend zu 4/5 (Fr. 2'000.--) der Beschwerdeführerin und zu 1/5 (Fr. 500.--) dem Bezirk aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**8.2** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführerin und der Bezirk den bewalteten Beschwerdegegnern je eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 1'600.-- (zulasten der Beschwerdeführerin) und Fr. 400.-- (zulasten des Bezirks), insgesamt also Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden zu 4/5 (Fr. 2'000.--) der Beschwerdeführerin und zu 1/5 (Fr. 500.--) dem Bezirk Küsnacht auferlegt.

Nachdem die Beschwerdeführerin am 21. November 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt hat, ist ihr Fr. 500.-- aus der Gerichtskasse zurückzubezahlen.

Der Bezirk Küsnacht hat sein Betreffnis von Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

- 3.1 Die Beschwerdeführerin hat den beanwalteten Beschwerdegegnerinnen eine Parteientschädigung von Fr. 1'600.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu entrichten.
- 3.2 Der Bezirk Küsnacht hat den beanwalteten Beschwerdegegnerinnen eine Parteientschädigung von Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu entrichten.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 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:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen (2/R)
  - den Bezirksrat Küsnacht (R)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts und Beschwerdedienst (EB)
  - und das Amt für Raumentwicklung (EB).

Schwyz, 25. April 2023

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: 11. Mai 2023