

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2022 63 + 64

## Entscheid vom 19. September 2022

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Dr.oec. Andreas Risi, Richter  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

1. **Stockwerkeigentümergeinschaft Haus A.**\_\_\_\_\_, bestehend aus:
  - a) **B.**\_\_\_\_\_AG,
  - b) **Dr. C.**\_\_\_\_\_,
  - c) **D.**\_\_\_\_\_,
  - d) **E.**\_\_\_\_\_ und **F.**\_\_\_\_\_,
  - e) **G.**\_\_\_\_\_,
2. **B.**\_\_\_\_\_AG,  
Beschwerdeführer (im Verfahren III 2022 63),
3. **H.**\_\_\_\_\_AG,  
Beschwerdeführerin (im Verfahren III 2022 64),  
alle vertreten durch Rechtsanwalt I.\_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Bezirksrat Einsiedeln**, Hauptstrasse 78, Postfach 161,  
8840 Einsiedeln,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. **J.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwältin K.\_\_\_\_\_,

5. L.\_\_\_\_\_, 8840 Einsiedeln,  
Beigeladener,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Abbruch und  
Neubau Haus N.\_\_\_\_\_)

## **Sachverhalt:**

**A.** J.\_\_\_\_\_ reichte am 8. April 2020 das Baugesuch "Abbruch und Neubau Haus N.\_\_\_\_\_" auf dem in der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen II gelegenen Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ in Einsiedeln ein (Baugesuch-Nr. 2020-0080). Dieses wurde publiziert (Abl 2020 [...]) und öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhoben dagegen u.a. die Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) Haus A.\_\_\_\_\_, die B.\_\_\_\_\_AG und die M.\_\_\_\_\_AG öffentlich-rechtliche Einsprache.

**B.** Am 16. Juli 2020 reichte J.\_\_\_\_\_ ein neues Baugesuch "Abbruch und Neubau Haus N.\_\_\_\_\_ mit Pfählung und Photovoltaikanlage" ("Alternativgesuch zum gleichnamigen Bauprojekt") auf dem Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ in Einsiedeln ein (Baugesuch-Nr. 2020-0167). Auch dieses wurde publiziert (Abl 2020 [...]) und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhoben innert Frist u.a. die StWEG Haus A.\_\_\_\_\_, die B.\_\_\_\_\_AG und die M.\_\_\_\_\_AG erneut öffentlich-rechtliche Einsprache. Das erste Baugesuch vom 8. April 2020 (Nr. 2020-0080) wurde am 10. September 2020 zurückgezogen und am 12. Oktober 2020 vom Bezirksrat Einsiedeln als gegenstandslos abgeschrieben.

**C.** Am 29. Juni 2021 orientierte die H.\_\_\_\_\_AG den Bezirksrat, dass sie das Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ am 16. Dezember 2020 von der M.\_\_\_\_\_AG erworben habe und an deren Stelle in den Prozess eintreten wolle. Weder J.\_\_\_\_\_ noch die übrigen Verfahrensbeteiligten opponierten gegen den Parteiwechsel.

**D.** Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) erteilte mit Gesamtentscheid B2020-1032 vom 11. Mai 2021 die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Die Einsprache wurde - soweit kantonale Zuständigkeit besteht - abgewiesen.

**E.** Mit Beschluss (BRB) Nr. 2021.149 vom 14. Juli 2021 entschied der Bezirksrat Einsiedeln über das Baugesuch und die Einsprachen - unter gleichzeitiger Eröffnung der kantonalen Baubewilligung - wie folgt:

- 1 Die Einsprachen werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
- 2 Die nachgesuchte Baubewilligung wird gestützt auf § 81 PBG und Art. 60 BauR sowie unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt:
  - 2.1 (...)
  - 2.2 Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und der Entscheid über öffentlich-rechtliche Einsprachen rechtskräftig sind (...).
  - 2.3-2.4 (...)

2.5 Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2021 ist Bestandteil dieser Baubewilligung. (...).

2.6 Für den Dachüberstand auf Parzelle GB Nr. 003.\_\_\_\_\_ (O.\_\_\_\_\_) muss ein Überbaurecht im Sinne von Art. 40 Abs. 3 BauR vor Abbruchbeginn im Grundbuch eingetragen werden (...) Dieser kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörden gelöscht werden. (...)

2.7 Die definitive Farb- und Materialwahl für das Bauvorhaben ist vor Abbruchbeginn mit der Bau- und Umweltbehörde und der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und festzulegen (Bemusterung am Bau).

2.8-6.4 (...)

#### 7 Ausnahmbewilligungen

Den beiden Ausnahmbewilligungen "Südliche Erweiterung des 2.-4. Obergeschosses auf die Flucht des Hauses A.\_\_\_\_\_" (Ziffer 8.4 der Erwägungen) und "Überschreitung der Firsthöhe" (Ziffer 8.3 der Erwägungen) kann im Sinne der Erwägungen zugestimmt werden.

Von den vorgängigen Zustimmungen zu den Ausnahmbewilligungen des Amtes für Raumentwicklung gemäss kantonalem Gesamtentscheid vom 11. Mai 2021 wird Vormerk genommen. Sie bilden Bestandteil dieser Verfügung.

8-14 (...).

**F.** Dagegen erhoben die StWEG Haus A.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_AG einerseits (Verfahren I; VB 182/2021) und die H.\_\_\_\_\_AG andererseits (Verfahren II; VB 183/2021) am 10. August 2021 zwei separate Beschwerden beim Regierungsrat mit identischen Anträgen.

**G.** Der Regierungsrat entschied mit RRB Nr. 239/2022 vom 22. März 2022 (Versand: 29.3.2022) wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3000.-- werden je hälftig (je Fr. 1500.--) den Beschwerdeführern I und der Beschwerdeführerin II auferlegt (...).
3. Der Beschwerdegegnerin wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1200.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (je Fr. 600.--) von den Beschwerdeführern I (diese unter solidarischer Haftung) und von der Beschwerdeführerin II zu tragen ist.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**H.** Die StWEG Haus A.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_AG einerseits (Verfahren III 2022 63) und die H.\_\_\_\_\_AG andererseits (Verfahren III 2022 64) lasen mit Eingaben vom 19. April 2022 fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde gegen den RRB Nr. 239/2022 vom 22. März 2022 erheben mit den gleichlautenden Anträgen:

1. Es sei der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz, RRB Nr. 239/2022 vom 22.03.2022, vollumfänglich aufzuheben.

2. Es seien in der Folge der Beschluss des Bezirksrats Einsiedeln Nr. 2021.149 vom 14.07.2021 sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung Nr. B2020-1032 vom 11.05.2021 aufzuheben.
3. Es seien die Vorakten beim Regierungsrat beizuziehen sowie die im vorsätzlichen Verfahren nicht eingeholten Baugesuchsakten hinsichtlich des Neubaus "A. \_\_\_\_\_" beim Bezirksrat einzuholen und beizuziehen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST von 7.7%) zulasten der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz.

**I.** Die Beschwerdegegnerin lässt am 5. Mai 2022 Nichteinzutreten auf die Beschwerden beantragen; eventualiter seien die Beschwerden abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das ARE (am 10.5.2022) und das Sicherheitsdepartement (am 12.5.2022) beantragen die Vereinigung der beiden Beschwerden (Verfahren VGE III 2022 63 + 64) und deren kostenfällige Abweisung. Der Bezirksrat schliesst mit Vernehmlassung vom 30. Mai 2022 auf vollumfängliche Abweisung der beiden Beschwerden; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**J.** Mit Repliken vom 2. August 2022 lassen die Beschwerdeführerinnen Ziff.1 und Ziff. 2 einerseits und die Beschwerdeführerin Ziff. 3 andererseits an den am 19. April 2022 gestellten Anträgen festhalten.

**K.** Mit Eingaben vom 5. August 2022 lässt die Beschwerdegegnerin um antragsgemässe Beschwerdeabweisungen ersuchen. Weitere Bemerkungen ihrerseits seien nicht nötig. Der Bezirk erklärt am 16. August 2022 seinen Verzicht auf weitere Stellungnahmen in den Verfahren VGE III 2022 63 + 64.

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

**1.1** Im Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 wird die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Beschwerden vereinigt werden, wenn die zuständige Behörde für zwei oder mehrere Verfahren in der gleichen Verfahrensart zuständig ist und sich die verschiedenen Beschwerden im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen (Sachverhalt) und die gleichen Rechtsgründe (Rechtsfragen) stützen (vgl. VGE III 2019 55 + 59 vom 6.3.2020 Erw. 1.1; VGE III 2011 151 + 155 vom 18.1.2012 Erw. 1; VGE 1025 + 1026/99 vom 15.7.1999 Erw. 1; VGE 603 + 606/92 vom 23.9.1992 Erw. 1, Prot. 1018).

Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 239/2022 die Beschwerden der Beschwerdeführer Ziff. 1 und Ziff. 2 (Verfahren I; VB 182/2021) und der Beschwerdeführerin Ziff. 3 (Verfahren II; VB 183/2021) aufgrund des engen sachlichen Zu-

sammenhangs sowie ähnlicher sich stellenden Rechtsfragen vereinigt und einen, beide Verfahren betreffenden Beschwerdeentscheid gefällt, welcher das Anfechtungsobjekt der vorliegend zu behandelnden Beschwerden bildet. Die Voraussetzungen zur Verfahrensvereinigung sind - wie vor der Vorinstanz - auch im vorliegenden Verfahren gegeben, weswegen die beiden Beschwerdeverfahren (Verfahren III 2022 63 + 64) vereinigt werden.

**1.2.1** Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerden vom 19. April 2022 unter dem Vorbehalt des Eintretens auf diese.

Die Rechtsmitteleingabe muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 38 Abs. 2 VRP). Der Beschwerdeführer muss mittels Antrag klar und bestimmt zu erkennen geben, in welchen Punkten er die vorinstanzliche Anordnung anfecht und wie er sie geändert haben möchte. Der Antrag umschreibt somit den Streitgegenstand und steckt den Überprüfungsumfang ab. Ist ein Antrag unklar, vermag unter Umständen die Begründung diesen zu verdeutlichen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist sind weder neue noch ergänzte oder erweiterte Anträge statthaft (vgl. Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, 1980, S. 110). Aus dem Antrag muss ersichtlich sein, inwiefern nach Meinung der rekurrierenden Partei das Dispositiv der angefochtenen Verfügung abzuändern ist, sofern nicht deren gänzliche Aufhebung verlangt wird. Ein professionell formulierter Antrag kann bei Gutheissung des Rekurses ins Dispositiv des Rekursentscheids übernommen werden. Allerdings ist die Praxis diesbezüglich nicht allzu streng. So genügt es, wenn aus dem Zusammenhang und unter Beizug der Begründung zumindest sinngemäss klar wird, was der Rekurrent will. Wegleitend ist dabei der Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. Griffel, in Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, § 23 N 12; Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N 18, je mit weiteren Hinweisen).

**1.2.2** Mit den Anträgen Ziff. 1 und Ziff. 2 der Beschwerden vom 19. April 2022, in welchen die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen RRB Nr. 239/2022 sowie die Aufhebung des BRB Nr. 2021.149 und des Gesamtentscheides Nr. B2020-1032 verlangt wird, wird der Streitgegenstand im Sinne der zitierten Lehrmeinungen hinreichend umschrieben. Die übrigen Entscheidvoraussetzungen (§ 27 Abs. 1 VRP) wie auch die Rechtsmittelbefugnis der Beschwerdeführer Ziff. 1 und Ziff. 2 und der Beschwerdeführerin Ziff. 3 (§ 37 Abs. 1 VRP) geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Auf die Beschwerden ist einzutreten.

**1.3** Nach § 14 VRP kann eine Drittperson auf ihr Gesuch hin, auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen als Nebenpartei in das Verfahren einbezogen werden, wenn sie durch eine Verfügung oder einen Entscheid voraussichtlich in ihren schützenswerten Interessen betroffen ist (Abs. 1). Die beigeordnete Person kann im Verfahren Parteirechte ausüben; sie kann Anträge nur zu Gunsten oder zu Lasten der Hauptparteien stellen (Abs. 2). Die Verfügung oder der Entscheid wird auch gegenüber der beigeordneten Person rechtswirksam (Abs. 3).

Das Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ in Einsiedeln steht im Eigentum des Beigeladenen. Damit ist er vom Ausgang des Verfahrens voraussichtlich in seinen schützenswerten Interessen betroffen, weswegen ihn der Regierungsrat im Verwaltungsbeschwerdeverfahren als Beigeladenen ins Verfahren einbezogen hat. Aus denselben Gründen ist er auch ins vorliegende Verfahren beigeordnet worden.

**2.1** Das Haus "N.\_\_\_\_\_" auf dem Baugrundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ ([...] im Eigentum des Beigeladenen) liegt am oberen (östlichen) Abschnitt der Hauptstrasse in der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen II (vgl. Bauzonenplan Einsiedeln Zentrum vom 9.2.2014; vom Regierungsrat genehmigt am 23.4.2014) von Einsiedeln, unweit vom Hauptplatz vor dem Kloster Einsiedeln. In der gleichen südseitigen Häuserzeile befindet sich unmittelbar östlich angrenzend das Haus "A.\_\_\_\_\_" auf dem Grundstück KTN 004.\_\_\_\_\_ ([...] im Eigentum der Beschwerdeführer Ziff. 1) und unmittelbar westlich angrenzend das Haus "O.\_\_\_\_\_" auf KTN 002.\_\_\_\_\_ ([...] im Eigentum der Beschwerdeführerin Ziff. 3). An den südlichen Hinterhof von KTN 001.\_\_\_\_\_ grenzt das Grundstück KTN 005.\_\_\_\_\_ ([...] im Eigentum der Beschwerdeführerin Ziff. 2) an; darauf befindet sich ein dreigeschossiges Hinterhofgebäude ([...] vgl. dazu Bgact. 2).

**2.2** Gemäss Art. 10 lit. a des Baureglements des Bezirks Einsiedeln (BauR) vom 9. Februar 2014/ 30. November 2014 (vom Regierungsrat genehmigt am 23.4.2014/10.2.2015) handelt es sich bei der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen um Gebiete, die aufgrund ihrer Lage, Grösse oder ihrer Bedeutung für die Bezirksentwicklung oder das Orts- und Landschaftsbild von besonderem öffentlichen Interesse sind und daher besondere Anforderungen an Planung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung verlangen.

Für die Dorfkernzonen mit speziellen Auflagen erlässt der Bezirksrat gestützt auf den Kernzonenplan, das Ortsbildinventar Einsiedeln, das kantonale Inventar geschützter Bauten und Objekte (KIGBO) sowie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Leitbilder,

mit Angaben zur Bestandesaufnahme und Beurteilung der bestehenden Gebäude, der Freiräume sowie der städtebaulichen Struktur, zu schützenswerten Objekten und Anlagen der anzustrebenden baulichen Entwicklung (vgl. Art. 11 Abs. 1, 2 und 4 BauR). Die im Kernzonenplan und Art. 46 festgelegten Inhalte sind grundeigentümergebunden. Die übrigen Bestandteile der Leitbilder haben hinweisenden Charakter und geben Projektverfassern sowie Behörden eine grundsätzliche und gestalterische Orientierungshilfe. Sie dienen als Grundlage für die Gestaltung von Bauten und Anlagen und die Beurteilung der Gesamtwirkung gemäss Art. 16 und 17 des vorliegenden Reglements (Art. 11 Abs. 3 BauR).

Nach Art. 16 BauR (Grundsatz) müssen sich Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören (Abs. 1). Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann die Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar dient bei der Beurteilung als verbindliche Richtlinie (Abs. 2). Nach Art. 17 BauR (Erhöhte Anforderungen) sind in der Dorfkernzone, im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen sowie bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen, die Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten und ist alles vorzukehren, um eine in ästhetischer Hinsicht befriedigende Wirkung zu erzielen (Abs. 1 lit. a - c). Der Bezirk empfiehlt zur Qualitätssicherung die Durchführung von Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge usw. (Abs. 2 Satz 1).

**2.3.1** Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade (§ 59 Abs. 1 Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). Die kantonalen Bauvorschriften gelten als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Abweichende kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten (§ 52 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden können die geschlossene Bauweise in bestimmten Zonen vorschreiben oder sie zulassen. Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden (§ 64 PBG). Im Zonenplan oder in den zugehörigen Vorschriften können die Gemeinden generell für Grenz- und Gebäudeabstände u.a. in Kernzonen sowie in begründeten Fällen für u.a. einzelne Strassen geringere Masse festlegen (§ 52 Abs. 2 PBG).

**2.3.2** Hiervon hat der Bezirk Einsiedeln für die Dorfkernzone Gebrauch gemacht welche für die Erhaltung und Gestaltung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt ist (vgl. Art. 45 Abs. 1 BauR). In der Dorfkernzone beträgt die maximale Gebäudehöhe 16 m. Bei einem Schrägdach erhöht sich dieses Mass um 1.3 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 19 m (Art. 45 Abs. 3 BauR). Der Grenzabstand beträgt einen Drittel der Gebäudehöhe, grundsätzlich aber mindestens 3 m. Sofern mit einer weitergehenden Reduktion eine gleiche oder bessere Gesamtwirkung erzielt wird und die Wohnhygiene des Nachbargebäudes nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, kann der Grenzabstand in der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen II auf 1.5 m reduziert werden, wenn bei Neu-, Ersatz- und Umbauten eine Freiflächenziffer von 25% eingehalten wird (Art. 45 Abs. 4 lit. b Lemma 2 BauR).

Wo in der Dorfkernzone zusammenhängende Häuserreihen bestehen, ist die geschlossene Bauweise erlaubt (Art. 40 Abs. 2 lit. a BauR). Bei der geschlossenen Bauweise muss an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden. Auf der Grenze stehende Mauern sind, solange nicht angebaut wird, in ästhetisch gutem Zustand zu erhalten (Art. 40 Abs. 2 Satz 2 BauR). Der Zusammenbau von ein- und mehrgeschossigen Bauten ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet. Über die Grundstücksgrenzen hinweg ist er zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch Grundbucheintrag sichergestellt ist (Art. 40 Abs. 3 BauR).

**2.3.3** Die Dorfkernzone mit speziellen Auflagen umfasst besonders wertvolle Bereiche der Dorfkernzone. Sie dient der Erhaltung und Weiterentwicklung der ortsbaulichen Qualitäten und Eigenheiten, wie sie in den Leitbildern gemäss Art. 11 erfasst sind. Soweit nötig sind die nachfolgenden grundeigentümergebundenen Festlegungen im Kernzonenplan dargestellt (Art. 46 Abs. 1 BauR). Die Stellung und kubische Ausformung der Bauten, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch die Aussenraumgestaltung haben sich an den prägenden Merkmalen zu orientieren (Art. 46 Abs. 2 BauR). Bauliche Veränderungen und Erweiterungen sind nach Art. 46 Abs. 3 lit. a und b BauR wie folgt zulässig:

- a) KIGBO-Objekte sind kantonal geschützt und dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsrates verändert werden.
- b) Im Kernzonenplan als erhaltenswert bezeichnete Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Umbau und Umnutzung sind möglich, sofern vorhandene Qualitäten nicht beeinträchtigt werden. Abbrüche können bewilligt werden, wenn keine denkmal-pflegerischen Gründe dagegen sprechen. Bei Um- und Ersatzbauten sind Lage, Stellung, Gebäudeprofil, Erscheinungsbild, Gebäude- und Firsthöhen der bestehenden Bauten grundsätzlich zu übernehmen. Die Bewilligungsbehörde kann Abweichungen anordnen oder bewilligen, wenn die Gesamtwirkung des Ortsbilds damit verbessert wird oder sie aus Gründen der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

**2.4.1** Laut dem Leitbild "Hauptstrasse-West Sternenplatz Hauptstrasse-Ost" vom 29. November 1996 (rev. 15.5.1997) sind die Strassenfassaden an der östlichen Hauptstrasse und am Sternenplatz bewusst schmuckvoll als Visitenkarte am Zugang zum Kloster ausgebildet worden. Typisch sind die unterschiedlichen Koten der Hauseingänge und die verschiedenen Gebäudehöhen. Durch die unterschiedliche Höhe passen sich die Bauten treppenartig den steilen Strassenverhältnissen an (Ziff. 2.9.1 S. 25). Diese Bauten überschreiten mehrheitlich die nach dem damaligen Baureglement (vom 4.2.1993; Art. 62) zulässige Gebäude- und Firsthöhe in der Dorfkernzone (von damals 15 m [plus 0.7 m bei Schrägdächern] und 18 m), wobei die Bauten auf der südlichen Strassenseite im Durchschnitt höher sind als jene auf der Nordseite (Ziff. 2.3.2 S. 13). Sie bilden beidseitig geschlossene Zeilen oder Gruppen, die lediglich durch schmale Quergassen unterbrochen werden. Die Bauten folgen dem gekrümmten Verlauf dieser gassenähnlichen Strasse (Ziff. 2.7 S. 21). Laut den Empfehlungen zur Baustruktur soll die typische Bebauungsstruktur entlang der Hauptstrasse (geschlossene Zeilenbauweise, unterbrochen durch schmale Quergassen) beibehalten werden. Wo eine städtebaulich bessere Lösung erzielt werden kann oder eine Veränderung des Gebäudeprofils (Bsp. Aufstockung) das Gesamtbild des Strassenzuges nicht beeinträchtigt, soll gestützt auf die Vorschläge in diesem Leitbild, von den Grundmassen gemäss Baureglement abgewichen werden. Neu- und Ersatzbauten sind grundsätzlich entlang der bestehenden gekrümmten Baulinienflucht zu stellen. Die Gebäude- und Geschosshöhen sind auf die benachbarten Gebäude abzustimmen (Ziff. 2.8 S. 23 f.).

Die Dachsimse sind sorgfältig ausgebildet und schliessen den Strassenraum gegen oben ab. Die Dachformen sind vielfältig (Mansarden-, Giebel- und Flachdächer). Durch die Traufausbildung und die markante Höhe treten die Dachgeschosse von der engen Hauptstrasse meist nicht in Erscheinung und lassen die Dachform oft nur erahnen. Die Versätze im Traufbereich sind unterschiedlich stark und markant (Ziff. 2.9.1 S. 25). Es ist deshalb besonders wichtig, dass bei Veränderungen im Dachbereich der Traufausbildung besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird (Ziff. 2.9.2 S. 34).

**2.4.2** Einsiedeln ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als "Flecken" aufgeführt. Das Haus "N. \_\_\_\_\_" auf KTN 001. \_\_\_\_\_ liegt in dem mit dem Erhaltungsziel A bewerteten Gebiet 2 (Klosterplatz und obere Hauptstrasse, städtische Bebauung mit fünf- bis sechsgeschossigen Häusern).

Laut § 9 Abs. 3 des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100) vom 6. Februar 2019 sind im Bereich

von ISOS-A-Gebieten Neubauten und wesentliche Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der kantonalen Fachstelle zu beurteilen. Diese kann Nebenbestimmungen erlassen (vgl. auch § 3 Abs. 3 lit. c und § 9 Abs. 1 der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie [DSV; SRSZ 720.111] vom 10.12.2019). Die Gemeinden stellen sicher, dass solche Vorhaben der Kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorgelegt werden (§ 9 Abs. 2 DSV).

**2.5.1** Das Haus "N.\_\_\_\_\_" auf dem Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ war bis November 2018 im Kantonalen Inventar geschützter Bauten und Objekte (KIGBO; seit Inkrafttreten des DSG am 1.1.2020: kantonales Schutzinventar [KSI]) aufgeführt (vgl. Leitbild "Hauptstrasse-West Sternenplatz Hauptstrasse-Ost" Ziff. 1.4 S. 8). Wegen Schäden durch Setzungen, Verkippungen und Winkelverdrehungen in beträchtlicher Weise über die Schadensgrenze für Bauwerke hinaus, welche das Haus "N.\_\_\_\_\_" als Folge des Neubaus des benachbarten Hauses "A.\_\_\_\_\_" im Jahr 2013 erlitt, wurde mit RRB Nr. 805/2018 vom 6. November 2018 festgestellt, dass die Schutzfähigkeit des Hauses "N.\_\_\_\_\_" nicht mehr gegeben sei, und es wurde mit den Auflagen aus dem KIGBO entlassen (Mitbericht des Amtes für Kultur vom 8.9.2021 i.S.v. § 41 Abs. 3 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997 = VB 182/2021-act. III.-02 Beilage 1), dass:

- an Stelle des Hauses "N.\_\_\_\_\_" ein Neubau errichtet wird, also keine Baulücke bestehen bleibt im Sinne von Art. 45 Abs. 2 BauR;
- der Neubau in Anlehnung an den Altbau sowie im Sinne der Empfehlungen des Leitbildes "Hauptstrasse-Ost" konzipiert wird;
- die genauen Rahmenbedingungen für den Neubau frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege und der Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln festgelegt werden;
- die Projektierung des Neubaus schrittweise und unter Einbezug der Denkmalpflege und der Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln erfolgt.

**2.5.2** Das Baugrundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ grenzt direkt an das Haus "O.\_\_\_\_\_" auf KTN 002.\_\_\_\_\_ an, welches im KSI als Schutzobjekt von lokaler Bedeutung (Nr. 26.051) aufgeführt ist und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen weiteren, im KSI verzeichneten Schutzobjekten (vgl. kantonales WebGIS, Geokategorie Denkmalpflege → KSI; vgl. auch § 3 f. DSG). Nach § 8 Abs. 1 DSV ist es u.a. untersagt, Schutzobjekte zu verunstalten oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen.

**3.1** Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt mit ihrem Baugesuch vom 16. Juli 2020 den "Abbruch und Neubau Haus N.\_\_\_\_\_ mit Pfählung und Photovoltaikanlage" auf KTN 001.\_\_\_\_\_. Der Neubau übernimmt die Stellung in der Häuserzeile des Altbaus und ist auf der gleichen Grundfläche vorgesehen wie

der Altbau. Geplant ist ein von der Südseite (Schwanengasse) erschlossenes Untergeschoss mit Abstellplätzen für 10 Velos und 4 Autos sowie 6 Kellerabteilen und einem Technikraum. Das Erdgeschoss ist als Gewerberaum resp. Ladenlokal konzipiert. Im 1. Obergeschoss sind zwei Wohnungen und im 2. bis 4. Obergeschoss je eine Wohnung vorgesehen. Eine weitere Wohnung mit Galerie befindet sich im Dachgeschoss. Das Bauvorhaben beansprucht als Ausnahmen eine Unterschreitung des Grenzabstands sowie Ausnahmen von Bestimmungen des BauR (vgl. Formular Z01, in VB 182/2021-act. III.-02 B5). Bei der ersteren Ausnahme handelt es sich um eine gegenüber dem bestehenden Haus "N.\_\_\_\_\_" beabsichtigte - im vorliegenden Verfahren nicht mehr umstrittene - Erweiterung des 2. bis 4. Obergeschosses auf der Flucht des Hauses "A.\_\_\_\_\_" gegen Süden und bei der letzteren Ausnahme um eine Überschreitung der Firsthöhe (d.h. eine Erhöhung der bestehenden Firsthöhe von 20.09 m um weitere 0.71 m) (vgl. Baubeschrieb S. 3 und Pläne Nr. 233-053 [Fassaden] und Nr. 233-051 [Grundrisse 2.-4. OG], in VB 182/2021-act. III.-02 B5).

**3.2** Die Beschwerdeführer machen in ihren Beschwerdeschriften vom 19. April 2022 geltend, es würden keine hinreichenden Gründe für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung hinsichtlich der Firsthöhenüberschreitung bestehen.

**3.3** Das Amt für Kultur (Fachbereich Denkmalpflege) hat im Fachbericht i.S.v. § 41 Abs. 3 PBV und § 3 Abs. 3 lit. c, d und e DSV vom 14. August 2020 den Antrag auf Bewilligung des Ersatzbaus auf KTN 001.\_\_\_\_\_  
gestellt mit den Auflagen:

Sämtliche Details der Nordfassade und des ganzen Daches sind rechtzeitig mit der Denkmalpflege und dem Bezirk zu besprechen und zu bereinigen.

Die Dachaufbauten sind im Sinne der Begründung zu präzisieren und wenn möglich zu reduzieren. Die Materialisierung des Daches, insbesondere die PV-Anlage, ist zu besprechen und zu bereinigen.

Die Materialisierung und insb. die Farbgebung ist anhand einer Bemusterung mit den Bezirksbehörden und der Denkmalpflege definitiv zu bestimmen. Das Farbkonzept soll sich zurückhaltend am historischen, ortstypischen Farbfächer orientieren. Blau wird von Seiten der Denkmalpflege abgelehnt.

In der Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die kantonale Denkmalpflege habe den Planungsprozess des Ersatzbaus gemeinsam mit dem Bezirk begleitet. Ein Neubau müsse sich in seiner Gestaltung grundsätzlich am Bestand orientieren und sich gut ins Ortsbild einfügen. Die denkmalpflegerischen Anliegen seien mehrheitlich in das vorliegende Projekt eingeflossen. Charakteristische Gestaltungselemente des bestehenden Baus wie auch des ISOS und des Leitbildes seien aufgegriffen worden und in die Gestaltung der Nordfassade eingeflossen. Die Dachaufbauten nordseitig seien im Sinne der besprochenen letzten Va-

riante zu präzisieren und zu verfeinern. Die Neugestaltung der südlichen Dachfläche sei für das Ortsbild nicht gleich relevant und prägend wie die Nordfassade. Es handle sich jedoch um die fünfte Fassade und sei daher auch als Einheit zu lesen. In diesem Zusammenhang stelle sich die Frage ob eine Indach-PV-Anlage im ISOS-Ortsbild verträglich sei. Zudem weise die Überarbeitung viele neue Dachflächenfenster auf. Die Änderung der Dachform bzw. Neigung könne akzeptiert werden. Das Material- und Farbkonzept sei rechtzeitig der Denkmalpflege zur Bereinigung vorzulegen. Blaue Farben seien im historischen Kontext eher heikel und schwierig und würden von der Denkmalpflege abgelehnt. Die Denkmalpflege gehe davon aus, dass auf der Nordfassade kein Sonnenschutz notwendig sei (VB 182/2021-act. III.-02 B3; vgl. auch Gesamtentscheid B2020-1032 vom 11.5.2021 Ziff. II. 6b S. 8 f., Ziff. III. 2d S. 14 = VB 182/2021-act. III.-02 B2).

**3.4** Der Bezirksrat hat im BRB Nr. 2021.149 vom 14. Juli 2021 u.a. erwogen, der geplante Neubau KTN 001.\_\_\_\_\_ solle gleich viele Stockwerke wie der Altbau aufweisen, wobei einerseits die Stockwerkshöhe der Wohngeschosse erhöht und andererseits die Erdgeschosshöhe reduziert werde. Auf der Südseite soll der Neubau in den oberen Geschossen auf die Flucht des Hauses "A.\_\_\_\_\_" angepasst und das Dachgeschoss ausgebaut werden (Erw. 2). Das Bauprojekt sei im Sinne des RRB Nr. 805/2018 vom 6. November 2018 entwickelt und durch die kantonale Denkmalpflege und die kommunale Bau- und Umweltbehörde begleitet und beurteilt worden. Die Bau- und Umweltbehörde habe festgestellt, dass die hierarchische Steigerung der Bauten vom Bahnhof herkommend Richtung Kloster ein typisches Merkmal für Einsiedeln sei. Gleichzeitig habe sie darauf hingewiesen, dass dem Neubau "A.\_\_\_\_\_" gestattet worden sei, höher als der ursprüngliche "A.\_\_\_\_\_" zu werden, aber nicht höher als das Haus "N.\_\_\_\_\_". Daraus gehe hervor, dass nicht zwingend und in jedem Fall ein Anstieg der Gebäudehöhe vom Bahnhof bis zum Klosterplatz stattfinden müsse, sondern eine Abweichung davon im Sinne der bisherigen Bebauungsstruktur der letzten 150 Jahre - wie z.B. jene beim Hotel "O.\_\_\_\_\_" - angezeigt sei und weiterbestehen solle. Dadurch werde die gesamthafte ansteigende Erscheinung nicht beeinträchtigt (Erw. 8.2).

In der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen seien die in Art. 45 Abs. 3 BauR umschriebenen maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen für die Bewilligung eines Ersatzneubaus nicht prioritär entscheidend. Viel entscheidender sei die bisherige Firsthöhe und die Gesamtwirkung des Ortsbilds. Dies ergebe sich aus Art. 46 Abs. 3 lit. b BauR. Der Ersatzbau habe eine um 0.8 m höhere Firsthöhe als die bestehende Baute. Das Anschliessen der Firsthöhe an das Mansardendach des Hauses "A.\_\_\_\_\_" sei gestalterisch schwierig. Mit einem niedrige-

ren Giebel bzw. einer Übernahme der bisherigen Firsthöhe würde das Dach des Hauses "N.\_\_\_\_\_" geradezu erdrückt wirken, womit die Gesamtwirkung des Ortsbildes verschlechtert würde. Mit der Erhöhung der Firsthöhe um 0.8 m entstehe dagegen ein angemessener Übergang und somit eine bessere Gesamtwirkung des Ortsbildes. Die Firsthöhe und die beantragte Dachform würden aus Gründen einer besseren Gesamtwirkung in einem zulässigen Umfang vom bestehenden Bau abweichen (Erw. 8.3). Die maximale Gebäudehöhe von 17.3 m (16 m + 1.3 m; Art. 45 Abs. 3 BauR) werde bei allen Fassaden eingehalten (Erw. 8.9).

**3.5** Im Mitbericht vom 8. September 2021 (zur Vernehmlassung des ARE im vorinstanzlichen Verfahren vom 9.9.2021) hat die kantonale Denkmalpflege - ergänzend zu den Ausführungen im Fachbericht vom 14. August 2020 (vgl. Erw. 3.3 hiervor) - die hierarchische Steigerung der Bauten vom Bahnhof herkommend Richtung Kloster entlang der Hauptstrasse als ein typisches Merkmal für Einsiedeln bezeichnet. Die Ausbildung der Dachformen variere stark und sei beim Nachbargebäude "A.\_\_\_\_\_" ortsbaulich nicht optimal umgesetzt. Das andere Nachbargebäude "O.\_\_\_\_\_" weise ein Flachdach auf und sei wesentlich niedriger als sämtliche Nachbarsbauten. Die differenzierte Höhenentwicklung um das Haus "N.\_\_\_\_\_" bedeute grundsätzlich keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und der benachbarten Schutzobjekte. Ein wichtiges Indiz dieser "Regel" sei die Trauflinie. Das leichte Höhersetzen der Traufe des neuen "N.\_\_\_\_\_" sei für die Eigenständigkeit des Gebäudes nachvollziehbar (die Traufhöhen "A.\_\_\_\_\_" und "O.\_\_\_\_\_" würden nur wenig voneinander abweichen, so dass bei einer Traufe in einer Zwischenhöhe keine klare Abtrennung der Dachtraufen mehr ersichtlich wäre). Die Fassadengliederung orientiere sich an typischen Gestaltungsmerkmalen der städtischen Bebauung entlang der Hauptstrasse. Die vertikale Betonung oder die sorgfältig gestalteten Fenstergehäuse seien solche Merkmale. Im Leitbild würden die Fenster des alten Gebäudes "N.\_\_\_\_\_" als gut gestaltete Öffnungen erwähnt. Diese Referenz sei im Ersatzneubau im "Sinne einer Neuinterpretation" übernommen worden. Aus Sicht der Denkmalpflege entspreche der vorliegende Ersatzneubau den Richtlinien des ISOS-Ortsbildes und des Leitbildes des Bezirks Einsiedeln (VB 182/2021-act. III.-02 Beilage 1).

**3.6** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 239/2022 vom 29. März 2022 u.a. festgehalten, die Beurteilungen des Bezirksrats und der Denkmalpflegerin hätten sich intensiv mit den ortsplanerischen Vorgaben und dem Leitbild "Hauptstrasse-West Sternenplatz Hauptstrasse-Ost" befasst. Daraus gehe nicht hervor, dass die Firsthöhen des "A.\_\_\_\_\_" und des "N.\_\_\_\_\_" gleich sein

müssten. Auch aus der Abbildung auf S. 11 des Leitbildes (Ziff. 2.2 Zulässige First- und Gebäudehöhe; Nördliche und Südliche Bebauung Hauptstrasse) lasse sich diese Schlussfolgerung nicht ableiten. Darin werde lediglich grafisch dargestellt, dass praktisch sämtliche Bauten an der Hauptstrasse die baureglementarisch zulässige Gebäude- und Firsthöhe überschreiten würden, aber in ihrem Bestande garantiert seien. Gemäss Leitbild sei keine einheitliche Dachgestaltung vorhanden und die Dachgeschosse würden durch die Traufausbildung und die markante Höhe von der engen Hauptstrasse meist nicht in Erscheinung treten (Leitbild S. 25, Ziff. 2.9.1). Besonderer Wert werde somit auf die Fassadengestaltung und die Dachgesimse bzw. Traufausbildung gelegt (Leitbild, S. 28 ff., Ziff. 2.9.2). Die im Leitbild mehrfach erwähnte "dramatische Steigerung" vom Bahnhof Richtung Kloster, beziehe sich mehr auf die Baukörper als auf die Gebäude- und Firsthöhe (Leitbild S. 21, Ziff. 2.7). Auf S. 13 (Ziff. 2.3.2) weise das Leitbild explizit darauf hin, dass bei wesentlichen Veränderungen der heutigen Gebäude eine Ausnahmegewilligung erforderlich sei, wodurch die Baubehörde die Möglichkeit erhalte, direkter auf die Gestaltung Einfluss zu nehmen und gewisse Auflagen mit der Ausnahmegewilligung zu verknüpfen. Die Einpassung in das bestehende Ortsbild könne somit in jedem Einzelfall überprüft werden (Erw. 4.3).

In der Dorfkernzone sei im Allgemeinen von "besonderen Verhältnissen" auszugehen. Überdies müsse das geplante Ersatzbauvorhaben auch den Schutz des ISOS-Ortsbildes von Einsiedeln gewährleisten und als Teil der Häuserfront gegenüber dem bedeutsamen Klosterplatz hohen gestalterischen Anforderungen genügen. Damit seien "besondere Verhältnisse", die ein Abweichen von der Regelbauweise nahelegen würden, zu bejahen (§ 73 Abs. 1 lit. b PBG). Ob durch die zusätzliche Erhöhung des Firstes eine gleiche oder bessere Gesamtwirkung erzielt werde, sei in erster Linie eine Frage der Gestaltung und des äusseren Erscheinungsbildes der Baute. Bei der Beantwortung dieser Frage komme dem Bezirksrat ein erheblicher Ermessensspielraum zu, in welchen der Regierungsrat nicht ohne weiteres eingreifen könne bzw. dürfe (mit Hinweis auf EGV-SZ 2006 C 2.2, Erw. 8.2.1 mit Hinweisen; EGV-SZ 1995 Nr. 55). Im Übrigen habe sich auch die kantonale Denkmalpflege, welche das Bauprojekt schon früh begleitet habe, positiv zum Bauvorhaben geäußert. Sie sehe insbesondere keine Beeinträchtigung des Hauses "O. \_\_\_\_\_", auch wenn das Höhengefälle zwischen "O. \_\_\_\_\_" und "N. \_\_\_\_\_", noch deutlicher werde. In diesem Sinne sei es nicht zu beanstanden, dass der Bezirksrat der Beschwerdegegnerin eine Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Firsthöhe erteilt habe (Erw. 4.4).

**4.1** Der Bezirksrat hat sich bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Firsthöhe in BRB Nr. 2021.149 Erw. 8.3 auf Art. 46 Abs. 3

lit. b BauR abgestützt (vgl. auch angefochtener RRB Nr. 239/2022 Erw. 3.5) und ist damit implizit davon ausgegangen, dass es sich beim Haus "N.\_\_\_\_\_" um eine erhaltenswerte Baute handelt. Im Kernzonenplan vom 9. Februar 2014 (vom Regierungsrat genehmigt am 23.4.2014) wird das Haus "N.\_\_\_\_\_" noch als KIGBO-Objekt geführt. Gemäss den Darlegungen der kantonalen Denkmalpflege im Mitbericht vom 8. September 2021 wurde das Haus "N.\_\_\_\_\_" mit (dem nicht aktenkundigen) RRB Nr. 805/2018 wegen gravierender Schäden, die dieses Gebäude beim Neubau des benachbarten Hauses "A.\_\_\_\_\_" erlitten hatte, mit Auflagen aus dem KIGBO entlassen. Diese Auflagen verlangen insbesondere einen Neubau des Hauses "N.\_\_\_\_\_" in Anlehnung an den Altbau sowie im Sinne der Empfehlungen des Leitbildes und einen frühzeitigen Einbezug der Denkmalpflege (vgl. dazu Erw. 2.5.1 hiervor). Es erscheint daher durchaus sachgerecht, die Ersatzneubaute des Hauses "N.\_\_\_\_\_" sinngemäss nach der Regelung von Art. 46 Abs. 3 lit. b BauR, d.h. als erhaltenswerte Baute zu beurteilen (vgl. auch § 8 Abs. 3 DSV).

In der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen gelten die in Art. 45 Abs. 3 BauR definierten, maximal zulässigen Gebäudehöhen (16 m plus 1.3 m bei Schrägdächern) und Firsthöhen (19 m). Bei Um- und Ersatzbauten von im Kernzonenplan als erhaltenswert bezeichnete Bauten sind indessen Lage, Stellung, Gebäudeprofil, Erscheinungsbild, Gebäude- und Firsthöhen der bestehenden Bauten grundsätzlich zu übernehmen. Hiervon kann die Bewilligungsbehörde Abweichungen anordnen oder bewilligen, wenn die Gesamtwirkung des Ortsbilds damit verbessert wird oder sie aus Gründen der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich sind (vgl. Art. 46 Abs. 3 lit. b BauR).

**4.2** Der geplante Ersatzneubau des Hauses "N.\_\_\_\_\_" übernimmt weder die Gebäude- noch die Firsthöhe des bestehenden Hauses "N.\_\_\_\_\_". Die maximale Gebäudehöhe von 17.3 m bei Schrägdächern wird aber allseitig eingehalten (vgl. Plan Nr. 233-053 [Fassaden] in VB 182/2021-act. III.-02 B5). Das leichte Höhersetzen der Traufe des neuen "N.\_\_\_\_\_" beurteilte die Denkmalpflege am 8. September 2021 als für die Eigenständigkeit des Gebäudes nachvollziehbar, da die Traufhöhen der benachbarten Häuser "A.\_\_\_\_\_" und "O.\_\_\_\_\_" nur wenig voneinander abweichen, so dass bei einer Traufe in einer Zwischenhöhe keine klare Abtrennung der Dachtraufen mehr ersichtlich wäre (vgl. Erw. 3.4 hiervor). Da einerseits das Leitbild "Hauptstrasse-West Sternplatz Hauptstrasse-Ost" verschiedentlich betont, dass die Traufausbildung auf den Charakter des Hauses abgestimmt werden solle, damit eine harmonische Gesamtwirkung entstehe, resp. der Traufausbildung besonderer Aufmerksamkeit zu schenken sei (vgl. insb. Ziff. 2.6 S. 10; Ziff. 2.9.2 lit. d S. 34), und andererseits

die Gebäudehöhe der geplanten Ersatzbaute die Maximalmasse gemäss Art. 45 Abs. 3 BauR einhält, d.h. keine Ausnahmegewilligung von den Bauvorschriften i.S.v. § 73 PBG erforderlich ist, kann dieser Beurteilung der Denkmalpflege gefolgt werden (vgl. auch Plan Nr. 233-053 [insb. Nordfassade] in VB 182/2021-act. III.-02 B5).

**4.3** Die Firsthöhe der geplanten Ersatzbaute für das Haus "N. \_\_\_\_\_" von 20.80 m stimmt dagegen weder mit jener der bestehenden Bauten von 20.09 m (an der Nordfassade) überein, noch hält sie die maximal zulässige Firsthöhe von 19 m (an der Nordfassade) ein. Vielmehr überschreitet die Firsthöhe des geplanten Ersatzbaus "N. \_\_\_\_\_" jene der bestehenden Baute um zusätzliche 0.71 m (die reglementarische Maximalhöhe um total 1.80 m). Hierfür bedarf es einer Ausnahmegewilligung (vgl. RRB Nr. 239/2022 Erw. 4.4; BRB Nr. 2021.149 Erw. 8.3 in fine und Disp.Ziff. 7; Leitbild "Hauptstrasse-West Sternenplatz Hauptstrasse-Ost" Ziff. 2.3.2 S. 13).

**5.1** Gemäss § 73 Abs. 1 PBG kann die zuständige Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone Ausnahmen von den in diesem Gesetz oder in den Bauvorschriften der Gemeinden festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit es die Verhältnisse rechtfertigen, insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte (lit. a), dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann (lit. b), Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahe legen (lit. c) oder dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann (lit. d). Eine Ausnahmegewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (§ 73 Abs. 2 PBG).

Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen (Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 1985, § 155 N 6). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Sie kann vorab beim Vorliegen objektiver Besonderheiten gerechtfertigt sein (z.B. Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, Art des Bauvorhabens, technische Besonderheiten der Nutzung; vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl. 2020, Bd. 1, Art. 26/27 Rz 5). Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist

sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmegewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (BGE 112 Ib 51 Erw. 5). Der Zweck der Ausnahmegewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen. Es sollen weder Idealvorstellungen noch Maximalwünsche ermöglicht werden (vgl. VGE III 2015 55 vom 16.7.2015 Erw. 3.2). Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (vgl. Baumann, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 67 N 1-3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 26-31 Rz. 7; VGE III 2016 75 vom 21.12.2016 Erw. 3.2.2; III 2015 172 vom 27.1.2016 Erw. 5.1.2). Der unbestimmte Rechtsbegriff der "besonderen Verhältnisse" ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Die Umschreibung der Ausnahmesituation enthält mithin auch ein begrenzendes Moment. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (vgl. VGE III 2021 189 vom 30.3.2022 Erw. 3.3.2 mit Hinweisen, u.a. auf VGE III 2015 172 vom 27.1.2016 Erw. 5.1.2; EGV-SZ 2010 B 8.10 Erw. 3.1.5; VGE 1048/97 vom 6.2.1998 [= EGV-SZ 1998 Nr. 8] Erw. 7).

**5.2.1** Nach § 72 Abs. 1 PBG sind bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, in ihrem Bestande garantiert. Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen. Die Sonderbestimmungen der Strassengesetzgebung bleiben vorbehalten (§ 72 Abs. 3 PBG).

Das Wiederaufbaurecht nach § 72 PBG beinhaltet das Recht, ein abgebrochenes oder zerstörtes Bauwerk, selbst wenn es dem geltenden Recht widerspricht, im Wesentlichen umfangs- und nutzungsgleich sowie im unmittelbaren Bereich des bisherigen Standorts wieder aufzubauen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 72 Abs. 3 Satz 1 PBG verlangt die Beanspruchung des Wiederaufbaurechts für ein abzubrechendes Gebäude kein sklavisches Festhalten an den bisherigen Gebäudeformen; in diesem Sinne ist keine Identität zwischen Altbau und Ersatzbau erforderlich. Praxisgemäss hat indessen der frühere Umfang als Richtschnur des Wiederaufbaus zu gelten und es muss auch die nutzungsmässige Wesensgleichheit gewährleistet sein (vgl. statt vieler VGE II 2021 165 vom 30.3.2022 Erw. 3.1.1 mit Hinweisen, u.a. auf EGV-SZ 2011 B 8.4 Erw. 3.1).

**5.2.2** Wo der Bauherrschaft ein Anspruch auf Wiederaufbau zusteht und sie insofern von einer Ausnahmeregelung profitiert, gilt es indessen zu beachten, dass

eine zusätzliche oder verstärkte Rechtsverletzung durch die Bestandesgarantie nicht geschützt ist. Im Rahmen des Wiederaufbaurechts darf die Ersatzbaute demnach keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schaffen, sondern muss den bestehenden Zustand vielmehr weiterführen oder sogar verbessern (EGV-SZ 2014 C 2.3 Erw. 2.2.2 mit weiteren Hinweisen). Es bedarf besonders wichtige Gründe, um über das Bestandesprivileg des Wiederaufbaurechts nach § 72 PBG hinausgehende Abweichungen von Bauvorschriften zu dulden. In solchen Fällen ist bei der Bewilligung weiterer Ausnahmen äusserste Zurückhaltung geboten (EGV-SZ 2015 C 2.1 Erw. 4.4; EGV-SZ 2009 C 2.2, Erw. 5.3; VGE III 2010 159 und 160 vom 18.11.2010 Erw. 3.1.5).

**5.3.1** Im Baureglement des Bezirks Einsiedeln, Ausgabe 2001 (nachstehend: altBauR), bestimmte Art. 62, dass in der Dorfkernzone die Gebäudehöhe 15 m (plus 0.7 m bei Schrägdach) und die Firsthöhe 18 m betrage. Art. 63 altBauR regelte die Gestaltung von Gebäuden in der Dorfkernzone und deren Veränderung in Abs. 2, 3, 6 und 7 wie folgt:

- <sup>2</sup> Die Gestaltung der Gebäude und der Freiräume hat auf die überlieferte ortsübliche Bauweise in Material Form und Farbe Rücksicht zu nehmen.
- <sup>3</sup> Beim Neu- und Wiederaufbau von Gebäuden soll eine sich mit der typischen Struktur des Dorfkerns auseinandersetzen Lösung angestrebt werden, die eine harmonische Gesamtwirkung mit der bestehenden Bausubstanz erzielt.
- <sup>6</sup> Für die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete erlässt der Bezirksrat verbindliche Leitbilder.
- <sup>7</sup> Bei Um- und Aufbauten sowie beim Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Leitbildperimeter (Dorfzone mit speziellen Auflagen I-IV ist die bisherige Gebäude- und Firsthöhe grundsätzlich zu übernehmen. Der Bezirksrat kann geringfügige Abweichungen bewilligen oder anordnen, sofern damit eine Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder eine bessere Einordnung in das Quartierbild ermöglicht wird. (...)

**5.3.2** Das Verwaltungsgericht hatte im Verfahren VGE III 2013 75 vom 18. Dezember 2013 einen geplanten Ersatzbau auf einem an den Klosterplatz Einsiedeln grenzenden Baugrundstück (KTN 006.\_\_\_\_\_; P.\_\_\_\_\_) zu beurteilen, der u.a. einerseits im Bereich des Hauptbaus die gesetzlich vorgesehene Gebäudehöhe auf allen vier Seiten um 1,5 bis 2,5 m und die Firsthöhe um ca. 1 m überschritt und sich andererseits auch nicht an die - gemäss Art. 63 Abs. 7 BauR grundsätzlich zu übernehmende - bisherige Gebäude- und Firsthöhe hielt (Erw. 4.4.3).

Das Verwaltungsgericht monierte, dass keine klar durchschlagenden Gründe für diese Abweichungen in ihrem Gesamtumfang ausgewiesen seien. Insbesondere ergebe sich aus der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege nicht, dass

ohne Überschreitung der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe keine den ortsplannerischen und architektonischen Anforderungen entsprechende Überbauung errichtet werden könne. Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege sei die Höhe des geplanten Baus nicht problematisch und es sei dagegen nichts einzuwenden. Daraus könne aber nicht geschlossen werden, die geplanten Überschreitungen der gesetzlichen Höhenvorschriften seien aus denkmalpflegerischer Sicht erforderlich. Auch der Umstand, dass auf Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege ein Mansardendach geplant sei, stelle keinen klar durchschlagenden Grund für die geplanten Abweichungen von den Höhenvorschriften dar. Der geplante Hauptbau verfüge über sechs Stockwerke (inkl. vollständiges Geschoss im Mansardendach). Die bestehende Baute verfüge über fünf Stockwerke (plus Walmdach). Es sei nicht zu verkennen, dass auch unter Einhaltung der gesetzlichen Höhenvorschriften bzw. bei einer Überschreitung, welche sich im reglementarisch vorgegebenen Rahmen hält (vgl. Art. 63 Abs. 7 BauR), eine sinnvolle Überbauung möglich sei. Von daher sei fraglich, ob mit Ausnahmeregelungen weitergehende Abweichungen zugelassen werden könnten, als dass dies das Bestandesprivileg sowie Art. 63 Abs. 7 BauR (betr. Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse) erlauben würden. Solch grosszügige Abweichungen von den Bauvorschriften liessen sich vorliegend in ihrem Umfang nicht allein mit dem Hinweis auf eine Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse rechtfertigen. Vielmehr müsse ausgewiesen sein, dass die Abweichung zu einer besseren Einordnung führe und für eine harmonische Gesamtwirkung mit der bestehenden Bausubstanz (Art. 63 Abs. 3 BauR) erforderlich sei (Erw. 4.4.3).

In Erw. 4.4.5 stellte das Verwaltungsgericht anschliessend fest, dass eine Ausnahmesituation der Überschreitung der zulässigen Höhe im geplanten Ausmass etwa dann bejaht werden könnte, wenn gestützt auf das Leitbild "Häuserfront am Klosterplatz" bzw. weiterer planerischen Grundlagen zur Ortsplanung und/oder der Beurteilung durch eine Fachstelle für Ortsbildschutz der Schluss gezogen werden könne, dass eine Überschreitung der reglementarischen Höhenbeschränkung zu einer besseren Einordnung in die Umgebung führe.

**5.4.1** Diese Rechtsprechung erweist sich auch für vorliegendes Verfahren als massgeblich. Wie Art. 62 altBauR sieht auch Art. 45 Abs. 3 BauR gesetzliche Gebäude- und Firsthöhen vor und wie Art. 63 Abs. 7 altBauR verlangt auch Art. 46 Abs. 3 lit. b BauR, dass die Gebäude- und Firsthöhen der bestehenden Bauten grundsätzlich zu übernehmen sind. Damit Abweichungen hiervon bewilligt werden können, bedarf es nach wie vor besonders wichtige resp. "klar durchschlagende" Gründe (vgl. Erw. 5.3.1 f. hiavor). Der Umstand, dass Art. 46 Abs. 3 lit. b BauR im Unterschied zur Fassung von Art. 63 Abs. 7 altBauR nicht nur ge-

ringfügige, sondern generell Abweichungen zulässt, ändert hieran letztlich nichts (vgl. dazu auch Erw. 5.2.2 hiervor).

**5.4.2** Soweit der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 239/2022 in Erw. 4.4 festhält, in der Dorfkernzone sei im Allgemeinen von "besonderen Verhältnissen" auszugehen, ist dem im Grundsatz beizupflichten. Diese "besonderen Verhältnisse" schlagen sich denn auch in verschiedenen Bestimmungen des Baureglements wieder, welche namentlich besondere Anforderungen an Planung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung (Art. 10 lit. a BauR), den Erlass von Leitbildern gestützt auf das kommunale Ortsbildinventar, das KIGBO und das ISOS (Art. 11 Abs. 4 BauR), den Beizug des Ortsbildinventars als verbindliche Richtlinie zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (Art. 16 Abs. 2) sowie eine besonders sorgfältige Gestaltung (Art. 17 und 46 BauR) verlangen (vgl. Erw. 2.2 und Erw. 2.3.3 hiervor).

Für sich alleine rechtfertigen diese "besonderen Verhältnisse" dagegen noch keine Abweichungen von der für die Dorfkernzone typischen, regelkonformen Bauweise. Vielmehr ist i.S.v. VGE III 2013 75 vom 18.12.2013 Erw. 4.4.5 zu verlangen, dass auf der Basis einer qualifizierten Auseinandersetzung mit dem relevanten Leitbild, bzw. den weiteren planerischen Grundlagen zur Ortsplanung (ISOS, Ortsbildinventar) und der Beurteilung durch die Fachstelle für Denkmalpflege (vgl. § 9 Abs. 3 DSG; § 3 Abs. 3 lit. c, d und e DSV) der Schluss gezogen werden kann, dass eine Erhöhung der Firsthöhe der Ersatzbaute über den Bestand und die reglementarische Höhenbeschränkung hinaus zu einer verbesserten Gesamtwirkung des Ortsbildes führt (vgl. Erw. 5.3.2 hiervor).

**5.4.3** Zutreffend ist, dass sich der Regierungsrat bei der Beurteilung der Einordnung und des Ortsbildes in Zurückhaltung übt (angefochtener RRB Nr. 239/2022 Erw. 4.4). Vorliegend steht indes nicht die Einordnung gemäss § 56 Abs. 1 PBG und Art. 16 f. BauR zur Diskussion, sondern die Rechtmässigkeit einer Ausnahmegenehmigung (vgl. angefochtener RRB Nr. 239/2022 Erw. 4.1; Erw. 5.1 hiervor).

Allein eine gesetzeskonforme und/oder gute Einordnung im Sinne von § 56 Abs. 1 PBG und Art. 16 BauR kann für sich alleine noch keine Ausnahmegenehmigung von den reglementarischen Höhenbeschränkungen unter dem Titel einer "besseren Lösung" rechtfertigen. Dies ist vielmehr Voraussetzung einer jeden Baugenehmigung (vgl. VGE III 2018 169 vom 21.1.2019 Erw. 4.3.3 mit Hinweisen auf VGE III 2014 35 vom 29.10.2014 und Häuptli-Schwaller, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 41 N 17).

Wenn das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung zu bejahen ist, stellt sich die Frage, durch welche Abweichungen von der gesetzlichen

Regelung der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist (EGV-SZ 2015 C 2.1 Erw. 4.4). Bei der Beurteilung dieser Ermessensfrage auferlegen sich Regierungsrat und Verwaltungsgericht praxisgemäss Zurückhaltung. Das Verwaltungsgericht darf sodann im Gegensatz zum Regierungsrat nur einschreiten, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (vgl. VGE III 2013 75 vom 18.12.2013 Erw. 4.3; VGE III 2008 15 vom 24.4.2008 Erw. 2.3.1; VGE 672/95 vom 22.12.1995, VGE 613/90 vom 20.11.1990; EGV-SZ 1993 Nr. 60 und 1990 Nr. 19).

**6.1** Die kantonale Denkmalpflege hat in ihrem Fachbericht vom 14. August 2020 (Erw. 3.3 hiervor) und im Mitbericht vom 8. September 2021 (Erw. 3.5 hiervor) darauf hingewiesen, dass sie den Planungsprozess des Ersatzbaus des Hauses "N.\_\_\_\_\_" frühzeitig begleitet habe, die denkmalpflegerischen Anliegen mehrheitlich in das vorliegende Projekt eingeflossen seien, charakteristische Gestaltungselemente des bestehenden Baus wie auch des ISOS und des Leitbildes aufgegriffen worden und in die Gestaltung der Nordfassade eingeflossen seien. Die Änderung der Dachform bzw. Neigung könne akzeptiert werden, wobei die Dachaufbauten nordseitig im Sinne der besprochenen letzten Variante zu präzisieren und zu verfeinern seien. Die hierarchische Steigerung der Bauten vom Bahnhof herkommend Richtung Kloster - jedes auch als eigenständiges Volumen - entlang der Hauptstrasse sei ein typisches Merkmal für Einsiedeln. Die Ausbildung der Dachformen variere stark und sei gerade beim Nachbargebäude "A.\_\_\_\_\_" ortsbaulich nicht optimal umgesetzt. Zudem weise das andere Nachbargebäude "O.\_\_\_\_\_" ein Flachdach auf und sei wesentlich niedriger als sämtliche Nachbarsbauten. Die differenzierte Höhenentwicklung um das Haus "N.\_\_\_\_\_" bedeute grundsätzlich keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und der benachbarten Schutzobjekte. Das leichte Höhersetzen der Traufe des neuen "N.\_\_\_\_\_" sei für die Eigenständigkeit des Gebäudes nachvollziehbar.

Zur Erhöhung der Firsthöhe der geplanten Ersatzbaute für das Haus "N.\_\_\_\_\_" um 0.71 m über den Bestand (total 1.80 m über das reglementarische Maximalmass hinaus) hat sich die kantonale Denkmalpflege in diesem Fachbericht dagegen nicht, jedenfalls nicht konkret, geäußert. Soweit ihre Feststellung, die differenzierte Höhenentwicklung um das Haus "N.\_\_\_\_\_" bedeute grundsätzlich "keine wesentliche Beeinträchtigung" des Ortsbildes und der benachbarten Schutzobjekte, auch auf die Erhöhung der Firsthöhe bezogen zu verstehen ist, lässt sich aus dieser Aussage jedenfalls nicht ableiten, dass eine Erhöhung über den Bestand und die reglementarische Maximalhöhe hinaus zu einer verbesserten Gesamtwirkung des Ortsbildes führte. Daraus kann mit anderen Worten nicht geschlossen werden, die geplante Erhöhung des Firstes über den

Bestand und das reglementarische Maximalmass hinaus sei aus denkmalpflegerischer Sicht erforderlich. Da Art. 45 Abs. 3 BauR bei einem Schrägdach zwar eine Erhöhung der Gebäudehöhe um 1.3 m zulässt, nicht aber eine Erhöhung der Firsthöhe, verbietet sich zudem die Folgerung, dass ein leichtes Höhersetzen der Traufe zugleich eine Erhöhung der Firsthöhe nach sich ziehe.

**6.2** Soweit im BRB Nr. 2021.149 Erw. 8.3 die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Erhöhung der Firsthöhe mit gestalterischen Schwierigkeiten beim Anschliessen an das - gemäss der kantonalen Denkmalpflege - ortsbaulich nicht optimal umgesetzte Mansardendach des Hauses "A. \_\_\_\_\_" begründet wird, ist darauf hinzuweisen, dass die kantonale Denkmalpflege lediglich festgehalten hat, die Änderung der Dachform bzw. Neigung der geplanten Ersatzbaute für das Haus "N. \_\_\_\_\_" könne akzeptiert werden. Dieses blosses 'Akzeptieren-Können' der gewählten Dachform der Ersatzbaute lässt den Schluss nicht zu, dass eine zusätzliche Überschreitung der bestehenden Firsthöhe des Hauses "N. \_\_\_\_\_" aus Sicht der Denkmalpflege als einzige gestalterische Möglichkeit in Frage komme, um einen angemessenen Übergang zwischen dem Haus "A. \_\_\_\_\_" und dem Haus "N. \_\_\_\_\_" zu erzielen.

Ob auch alternative - 'optimal umgesetzte' oder aus denkmalpflegerischer Sicht zumindest 'akzeptable' - Dachformen und -neigungen ohne (oder allenfalls mit geringeren) Abweichungen von der in der Dorfkernzone geltenden regelkonformen Bauweise einen angemessenen Übergang zwischen den Dächern der Häuser "A. \_\_\_\_\_" und "N. \_\_\_\_\_" zu leisten vermögen, lässt sich der Aktenlage nicht entnehmen. Entsprechende qualitätssichernde Evaluierungen (vgl. Art. 17 Abs. 2 BauR) sind - soweit ersichtlich - nicht aktenkundig.

**6.3** Der Ansicht des Bezirksrats, dass die hierarchische Steigerung der Bauten vom Bahnhof herkommend Richtung Kloster - welche unbestrittenerweise ein typisches Merkmal für Einsiedeln darstellt - nicht zwingend bedeutet, dass bei jedem Gebäude an der Hauptstrasse ein Anstieg der Gebäudehöhe vom Bahnhof bis zum Klosterplatz stattfinden muss, kann gefolgt werden. Einzelne abweichende Abstufungen davon sind denn auch in der Abbildung 'Nördliche und Südliche Bebauung Hauptstrasse' auf S. 11 des Leitbildes "Hauptstrasse-West, Sternenplatz, Hauptstrasse" dokumentiert (vgl. auch Ortsbildinventar 1985 S. 46).

Offensichtlich wies - bis zur erfolgten Aufstockung ca. im Jahre 1965 - auch das Haus "A. \_\_\_\_\_" eine deutlich tiefere Firsthöhe aus als das benachbarte Haus "N. \_\_\_\_\_" (vgl. dazu auch angefochtener RRB Nr. 239/2022 Erw. 4.2.1; Bgact. 1). Mit der Aufstockung ca. 1965 wurde dieser Unterschied ganz oder beinahe ausgeglichen. Ob die Firste dieser beiden Häuser nach dieser Aufstockung

und vor dem erneuten Umbau des Hauses "A.\_\_\_\_\_" ca. im Jahre 2013 genau gleich hoch waren, wie dies die vorerwähnten Abbildungen im Leitbild und im Ortsbild suggerieren oder ob der First des Hauses "A.\_\_\_\_\_" ca. 0.4 m tiefer war als jener des Hauses "N.\_\_\_\_\_", wie dies in der Beilage 2 (Dachkoten) zum Leitbild "Hauptstrasse-West, Sternenplatz, Hauptstrasse-Ost" festgehalten ist, ist nicht geklärt. Die von der Beschwerdegegnerin aufgelegten Bewilligungen der Fassadenänderungen am ehemaligen Waschhaus auf KTN 005.\_\_\_\_\_. (Bg-act. 2) tragen dazu nichts bei.

Es ist davon auszugehen, dass sich anhand der einschlägigen Baugesuchsunterlagen ohne Weiteres klären liesse, ob die Darstellung des Bezirksrats zutrifft, dass beim letzten Neubau des Hauses "A.\_\_\_\_\_" gestattet worden sei, gleich hoch aber nicht höher wie das Haus "N.\_\_\_\_\_" zu werden (BRB Nr. 2021.149 Erw. 8.2) oder jene der Beschwerdeführer, wonach beim letzten Neubau des Hauses "A.\_\_\_\_\_" keine Höhersetzung des Firstes erlaubt aber ein Mansardendach vorgeschrieben worden sei (das gemäss Ortsbildinventar S. 18 die besonderen Anforderungen nach doppelter Orientierung und Fassadenbildung von Eckbauten mühelos löst). Für das vorliegende Verfahren braucht diese Frage nicht abschliessend geklärt zu werden, weshalb auf einen Beizug der damaligen Baugesuchsakten verzichtet werden kann.

Denn selbst wenn beim letzten Neubau des Hauses "A.\_\_\_\_\_" eine Erhöhung des Firstes auf das Niveau des benachbarten "N.\_\_\_\_\_" gestattet worden wäre, könnte in diesem Umstand für sich alleine kein durchschlagender Grund erkannt werden, um hernach wiederum den First des Ersatzbaus des Hauses "N.\_\_\_\_\_" über den Bestand und die reglementarische Maximalhöhe hinaus zu erhöhen. Eine einlässliche und nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der Baubewilligung für den 'letzten' Neubau des Hauses "A.\_\_\_\_\_" sowie auch der damaligen Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege, welche ebendiesen Schluss zulassen oder gar aufdrängen würde, ist nicht aktenkundig. Ebenso wenig lässt sich anhand der Aktenlage nachvollziehen, inwiefern das Leitbild "Hauptstrasse-West Sternenplatz Hauptstrasse-Ost" und/oder die weiteren planerischen Grundlagen wie das ISOS oder das Ortsbildinventar die Wiederherstellung eines Ursprungszustandes (von vor 150 Jahren) überhaupt verlangen sollen und wie eine solche Wiederherstellung durch abwechselnde Erhöhungen der Firste benachbarter Bauten auf der südlichen Hauptstrassenseite gelingen könnte (vgl. Erw. 2.4.1 hiavor). Nachdem die Angleichung der Firsthöhen der benachbarten Häuser "N.\_\_\_\_\_" und "A.\_\_\_\_\_" offensichtlich bereits vor über 55 Jahren erfolgt ist und dem "Leitbildparameter «Hauptstrasse-Ost»" entspricht (vgl. Leitbild "Hauptstrasse-West Sternenplatz Hauptstrasse-Ost" S. 11) ist auch in den Hinweisen des Bezirksrats und der Beschwer-

degegenerin auf die Bebauungsstruktur der letzten 150 Jahre sowie auf anderen - noch bestehenden - Abweichungen vom stetigen Anstieg der Gebäudehöhen entlang der Hauptstrasse Richtung Kloster kein überzeugendes Argument zu erkennen, um den First des Hauses "N. \_\_\_\_\_" über den Bestand und die reglementarische Maximalhöhe hinaus weiter zu erhöhen.

**6.4** Zusammenfassend kann der Beurteilung des Regierungsrats im angefochtenen RRB Nr. 239/2022 (Erw. 4.4 in fine) nicht gefolgt werden, der Bezirksrat habe der Beschwerdegegenerin zu Recht eine Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Firsthöhe erteilt.

Aus dem Umstand, dass die kantonale Denkmalpflege, welche das Bauprojekt schon früh begleitet hat, sich im Wesentlichen zur Gliederung der Nordfassade des Bauvorhabens positiv geäußert hat (vgl. Erw. 3.5 hiervor) und in der differenzierten Höhenentwicklung um das Haus "N. \_\_\_\_\_" keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und der benachbarten Schutzobjekte erkannt hat, lässt sich insgesamt nicht mehr entnehmen, als dass sich die geplante Ersatzbaute des Hauses "N. \_\_\_\_\_" hinreichend (im Sinne der sog. "negativen" Ästhetikklausel von Art. 16 Abs. 1 BauR) ins Ortsbild einordnet und das benachbarte Schutzobjekt "O. \_\_\_\_\_" in dessen Wirkung nicht stark beeinträchtigt (vgl. dazu § 8 Abs. 1 DSV). Dass die Erhöhung der Firsthöhe über den Bestand der reglementarischen Maximalhöhe hinaus aus denkmalpflegerischer Sicht für eine verbesserte Gesamtwirkung des Ortsbilds geradezu geboten wäre - als Voraussetzung für eine Überschreitung der reglementarischen Höhenbeschränkungen unter dem Titel einer "besseren Lösung" (vgl. Erw. 5.4.1 und Erw. 5.4.3 hiervor) -, ergibt sich aus den Stellungnahmen der Denkmalpflege (vgl. Erw. 3.3 und Erw. 3.5 hiervor) dagegen nicht.

Eine Ausnahmesituation für die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe ist somit vorliegend weder dargetan noch erkennbar. Der Aktenlage kann weder eine qualifizierte Auseinandersetzung mit dem relevanten Leitbild, bzw. den weiteren planerischen Grundlagen zur Ortsplanung noch eine Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege entnommen werden, aus welcher sich der Schluss ziehen liesse, dass eine Überschreitung des Bestandes und der reglementarischen Höhenbeschränkung für einen angemessenen Übergang zwischen den Dächern der Häuser "A. \_\_\_\_\_" und "N. \_\_\_\_\_" erforderlich ist und zu einer verbesserten Gesamtwirkung des Ortsbilds führt (Erw. 6.1 f. hiervor). Soweit das Vorliegen einer Ausnahmesituation überdies aus der (umstrittenen) Höhersetzung des Firstes und der geänderten Dachgestaltung beim letzten Neubau des Hauses "A. \_\_\_\_\_" abgeleitet wird, fehlt auch diesbezüglich eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der damaligen Baubewilligung und der damaligen Beur-

teilung dieses Bauvorhabens durch die kantonale Denkmalpflege (Erw. 6.3 hier- vor) und/oder die Vorinstanzen.

Die Beschwerden erweisen sich damit als begründet und sind gutzuheissen.

**7.** Bei dieser Ausgangslage ist die Beurteilung der übrigen Rügen nicht mehr erforderlich. Es ist bei Baubewilligungsangelegenheiten jedoch eine Erfahrungstatsache, dass die Bemühungen, eine Baubewilligung zu erhalten, trotz eines negativen Beschwerdeentscheides in der Regel weitergehen und die bisherigen Beurteilungsergebnisse in allfällige Projektmodifikationen oder neue Projekte einfließen. Insofern hat die Bauherrschaft ein erhebliches Interesse an der Beurteilung der weiteren Rügen. Aus Gründen der Verfahrensökonomie und bei liqui- dem Sachverhalt kann eine zusätzliche Mitbeurteilung weiterer Rügen in Betracht gezogen werden, wobei diese verfahrensökonomisch begründeten (Zusatz-) Beurteilungen klarerweise als nicht abschliessend zu gelten haben (vgl. statt vieler: VGE III 2021 51 vom 26.8.2021 Erw. 4; VGE III 2018 2 vom 17.5.2018 Erw. 4.6; VGE III 2016 33 vom 26.10.2016 Erw. 3.1).

Dies gebietet a priori grundsätzlich eine nur zurückhaltende und nicht abschlies- sende Behandlung der weiteren Rügen.

**8.1** Die Beschwerdeführer rügen unzulässige Auflagen im Zusammenhang mit den Abklärungen der Denkmalpflege.

**8.2.1** Die kantonale Denkmalpflege hat im Fachbericht vom 14. August 2020 (vgl. auch Gesamtentscheid B2020-1032 Ziff. II. 6b S. 8 f. und Ziff. III. 2d S. 14) die Bewilligung des Bauprojekts auf KTN 001. \_\_\_\_\_ unter den in Erw. 3.3 zi- tierten Auflagen beantragt. In der Begründung dazu hat sie zur Nordfassade festgehalten, dass die charakteristischen Gestaltungselemente der bestehenden Baute wie auch des ISOS und des Leitbildes aufgegriffen und in die Gestaltung der Nordfassade eingeflossen seien. Das Material- und Farbkonzept sei rechtzei- tig der Denkmalpflege zur Bereinigung vorzulegen. Blaue Farben seien im histo- rischen Kontext eher heikel und schwierig und würden von der Denkmalpflege abgelehnt. Auf der Nordfassade sei nach ihrem Dafürhalten kein Sonnenschutz notwendig. Zum Dach wurde ausgeführt, dass Dachaufbauten nordseitig im Sin- ne der besprochenen letzten Variante zu präzisieren und zu verfeinern seien. Auf der südlichen Dachfläche stelle sich die Frage, ob eine Indach-PV-Anlage im ISOS-Ortsbild verträglich sei. Zudem weise die Überarbeitung viele neue Dach- flächenfenster auf (vgl. auch Erw. 3.3 hiavor).

Im Mitbericht vom 8. September 2021 hat die kantonale Denkmalpflege ergänzt, das leichte Höhersetzen der Traufe des neuen "N. \_\_\_\_\_" sei für die Ei-

genständigkeit des Gebäudes nachvollziehbar (vgl. dazu auch Erw. 4.2 hiervor). Die Fassadengliederung orientiere sich an typischen Gestaltungsmerkmalen der städtischen Bebauung entlang der Hauptstrasse. Die vertikale Betonung oder die sorgfältig gestalteten Fenstergewände seien solche Merkmale. Im Leitbild würden die Fenster des alten Gebäudes "N. \_\_\_\_\_" als gut gestaltete Öffnungen erwähnt. Diese Referenz sei im Ersatzneubau im Sinne einer Neuinterpretation übernommen werden (vgl. auch Erw. 3.3 hiervor).

**8.2.2** Der Bezirksrat hat im BRB Nr. 2021.149 u.a. ausgeführt, der geplante Neubau KTN 001. \_\_\_\_\_ weise gleich viele Stockwerke wie der Altbau auf, wobei die Stockwerkshöhe der Wohngeschosse einerseits erhöht und andererseits die ErdgeschoSSHöhe reduziert werde (Erw. 2). Mit der neuen Geschosein- teilung orientiere sich der Ersatzbau des Hauses "N. \_\_\_\_\_" an den gut erhaltenen Bauten an der Hauptstrasse und füge sich damit harmonisch in die Häuserreihe ein. Das niedrigere Sockelgeschoss gestatte die Beibehaltung der charakteristischen Anzahl Vollgeschosse bei einer angemessenen, die wohnhygienischen Anforderungen erfüllenden Raumhöhe und sei deshalb im Sinne der Vorgaben des Leitbildes. Bei den Obergeschossen blieben die Fenstereinteilungen gewahrt; durch das Zusammenbinden der Fensterachsen mit Brüstungstafeln werde - entsprechend anderen Gebäuden an der Hauptstrasse - die Vertikalität der Fassade gegenüber dem heutigen Stand stärker betont. Da die Fenster gleich gross seien wie die bestehenden, könnten die schmiedeeisernen Geländer übernommen werden. Gesamthaft sei beim Neubau die akzentuierte, formale Differenzierung der Hauptfassade gegeben und die Fassade weise nach wie vor einen städtischen Charakter aus (Erw. 8.4). Das Farb- und Materialkonzept vom 15. Juli 2020 (in VB 182/2021-act. III.-02 B5) werde grundsätzlich gutgeheissen. Die definitive Farb- und Materialwahl müsse noch vor Abbruch des bestehenden Gebäudes bewilligt werden (Erw. 17; Disp.Ziff. 2.7).

**8.2.3** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 239/2022 u.a. festgehalten, die Dach- und Fassadengestaltung sei nicht 'noch unklar'. Mit dem von der Beschwerdegegnerin eingereichten, detaillierten Farb- und Materialkonzept sei hinreichend klar, wie die Baute aussehen solle. Der Bezirksrat und das ARE hätten die Baubewilligung für das Bauprojekt erteilt. Der Bezirksrat habe lediglich festgehalten, dass die definitive Farb- und Materialwahl vor Abbruchbeginn noch mit der Bau- und Umweltbehörde und der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und festzulegen sei. Es handle sich hierbei um sog. technische Bewilligungen i.S.v. § 81 Abs. 3 PBG, welche in der Regel auch bei Bauprojekten in der Nähe von Schutzobjekten nicht ausschlaggebend für die Bewilligungsfähigkeit seien (mit Hinweis Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht,

6. Aufl. 2019, Bd. 2, Ziff. 13.2.6 S. 840). Die Denkmalpflege habe mit dem Zusatz bezüglich der Farbwahl dasselbe verlangt und auflagenweise festgehalten, dass sämtliche Details der Nordfassade und des ganzen Daches rechtzeitig mit der Denkmalpflege und dem Bezirk im Detail zu besprechen und zu bereinigen seien. Hierbei gehe es wiederum primär um die Materialisierung des Daches und um die Nordfassade. Zudem seien offenbar auch die Dachaufbauten zu präzisieren und wenn möglich zu reduzieren. Es verhalte sich demnach nicht so, dass die Gestaltung des Daches an sich noch nicht klar resp. bewilligungsfähig wäre, sondern es gehe nur um untergeordnete gestalterische Elemente der Baute. In diesem Sinne sei die Auflage zulässig (Erw. 5.3 f.).

**8.4** Die Dimensionierung des Gebäudes, die Geschosseinteilung sowie die Aufteilung und Gliederung der Fassade und Ausgestaltung Fenster an der Nordfassade wie auch die Balkone auf der Südseite sind in den einschlägigen Planunterlagen dargestellt (insb. Plan Nr. 233-053 [Fassaden] in VB 182/2021-act. III.-02 B5) und im Baubeschrieb vom 16. Juli 2020 (S. 2 f.) erläutert. Die für die Einordnung primär massgebliche kubische Gliederung und die architektonische Gestaltung (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, ebenda) sind damit bekannt. Dazu haben sich die kantonale Denkmalpflege und der Bezirksrat denn auch einlässlich geäußert (Erw. 8.2.1 f. hiervor). Entsprechend herrscht diesbezüglich keine Unsicherheit. Eine Verletzung des Leitbildes (Ziff. 2.9.2 S. 29) kann in der vom Bezirksrat detailliert beschriebenen Fenstereinteilung mit der gestalterischen Betonung der Vertikalität (vgl. Erw. 8.2.3 hiervor) nicht erkannt werden.

**8.5** Das von der Beschwerdegegnerin mit dem Baugesuch eingereichte Farb- und Materialkonzept vom 15. Juli 2020 enthält zu sämtlichen, detailliert aufgelisteten Bauteilen Spalten mit den vorgesehenen Materialien, Oberflächen und Farben. Hinsichtlich der verwendeten Materialien enthält dieses Konzept einzig bei den Fenstereinfassungen an der Nordfassade zwei Optionen ("Strukturputz oder Sandstein"). Bei den Oberflächen ist die Korndichte des Abriebs der Wände OG an der Nordfassade sowie an den Wänden und Fensterleibungen an der Südseite noch nicht definitiv bestimmt ("?mm"). Bezüglich der Farbgebung finden sich lediglich beim Fensterprofil und beim Glasrandverbund des Schaufensters sowie bei der Metallblende der übrigen Fenster mit einem Fragezeichen hinterlegte Farbvorschläge. Ein Sonnenschutz ist an der Süd- und der Westfassade vorgesehen, nicht aber an der Nordfassade.

Bei der noch definitiv zu bereinigenden Materialisierung und Farbgebung im Fassadenbereich handelt es sich nach dem Gesagten offensichtlich um untergeordnete Detailfragen, welche auch für das vorliegende Bauprojekt im ISOS-A Gebiet

und in der Nähe von KSI-Schutzobjekten für die Baubewilligungsfähigkeit nicht ausschlaggebend sind (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, ebenda).

**8.6** Abgelehnt hat die kantonale Denkmalpflege einzig die Farbe blau bei den Wänden OG der Nordfassade und eine Farbwahl verlangt, welche sich am historischen, ortstypischen Farbfächer orientiert. In Übereinstimmung mit der vorzitierten Lehrmeinung (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, ebenda) kann mit dem Regierungsrat (Erw. 8.4 hiervor) davon ausgegangen werden, dass auch die noch nicht definitiv bestimmte, aber durch die denkmalpflegerischen Vorgaben auf den historischen, ortstypischen Farbfächer eingeschränkte Farbgebung der Wände OG der Nordfassade für die Baubewilligungsfähigkeit des vorliegenden Bauprojekts nicht ausschlaggebend ist. Anders als in dem von den Beschwerdeführern angeführten Präjudiz ist das Erscheinungsbild der relevanten Nordfassade des vorliegenden Bauprojekts aufgrund der dargelegten Aktenlage (Erw. 8.4 f. hier vor) durchaus abschätzbar.

**8.7** Die von der kantonalen Denkmalpflege im Fachbericht vom 14. August 2020 verlangte, rechtzeitige Präzisierung und wenn möglich Reduzierung resp. Verfeinerung der (nordseitigen) Dachaufbauten, sowie die offenen Fragen nach der Materialisierung des Dachs und der ISOS-Ortsbild-Verträglichkeit einer Indach-PV-Anlage, sind dagegen wenig fassbar. Der Hinweis hierzu auf eine nicht aktenkundige, 'zuletzt besprochenen Variante' ist nichtssagend.

Nachdem die Sache bereits aus vorstehenden Gründen (zusammengefasst in Erw. 6.4 hiervor) abzuweisen ist, ist auf die Dachgestaltung indes nicht näher einzugehen. Dasselbe gilt für die von der Beschwerdegegnerin am 16. September 2021 im vorinstanzlichen Verfahren eingebrachten Projektänderung (ohne Dachüberstand auf KTN 002. \_\_\_\_\_; vgl. VB 182/2021-act. IV.-02 S. 4 ff. und dortige Beilage 1; angefochtenen RRB Nr. 239/2022 Erw. 6.4 f.). Sofern auch ein Nachfolgeprojekt eine Indach-PV-Anlage (auf der südlichen Dachfläche), Dachaufbauten und/oder Dachflächenfenster aufweisen wird, wird sich die kantonale Denkmalpflege im Rahmen der ihr obliegenden Prüfung, namentlich unter dem Aspekt von § 9 Abs. 3 DSG (vgl. dazu Erw. 2.5.2 hiervor), konkret und dezidiert zu deren ISOS-Ortsbild-Verträglichkeit zu äussern haben.

**9.1** Die Beschwerdeführer sind sodann der Ansicht, dass die Zufahrt zur Tiefgarage ungenügend sei.

**9.2.1** Der Bezirksrat hat im BRB Nr. 2021.149 Disp.Ziff. 3 die "verkehrstechnische Bewilligung" gestützt auf Art. 27 BauR und § 38 Strassengesetz (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 erteilt, mit im Wesentlichen den Aufla-

gen, dass Rückwärtsfahrten grundsätzlich zu vermeiden seien und die Bauherrschaft dafür besorgt zu sein habe, dass für Fahrzeuge jederzeit auf dem eigenen Grundstück eine Wendemöglichkeit bestehe (Disp.Ziff. 3.1).

**9.2.2** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 239/2022 ausgeführt, soweit ersichtlich bestehe auf KTN 001.\_\_\_\_\_ bereits heute eine Garage und der Vorplatz auf KTN 001.\_\_\_\_\_ werde als Abstellplatz genutzt. Der Vorplatz bleibt auch gleich gross. Das Bauprojekt bringe insoweit keine Veränderung der Zufahrtssituation mit sich, weshalb auf vertiefte Abklärungen zu Schleppkurven und dergleichen habe verzichtet werden dürfen (Erw. 7.3).

**9.3** In der Garage im Untergeschoss werden vier Autabstellplätze und 10 Fahrradabstellplätze ausgewiesen. Südlich des 3.0 m breiten Garagentors befindet sich auf dem Baugrundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ wie bis anhin ein Vorplatz mit einer Tiefe von rund 6 m und einer Breite von rund 8.3 m. Daran grenzen südöstlich die Parzelle KTN 005.\_\_\_\_\_ und südwestlich die Parzelle KTN 002.\_\_\_\_\_ an. Südlich dieser beiden Parzellen befindet sich das Grundstück KTN 007.\_\_\_\_\_, welches seinerseits südöstlich an die bezirkseigene Strassenparzelle KTN 008.\_\_\_\_\_ (Q.\_\_\_\_\_strasse) angrenzt. Für das Baugrundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ besteht zu Lasten der Parzellen KTN 002.\_\_\_\_\_ und KTN 007.\_\_\_\_\_ ein Fahrwegrecht (vgl. Plan Nr. 233-050 [Grundriss UG]; Situationsplan 1:500; Teil-Grundbuchauszug vom 14.4.2020: Beilagen in VB 182/2021-act. III.-02 B5).

Die Beurteilung des Regierungsrates, dass das Bauprojekt keine Veränderung der bereits bestehenden Zufahrtssituation mit sich bringe, wird durch die Ausführungen der Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt. Die Wendemöglichkeit auf dem weiterhin rund 6 m x 8.3 m grossen parzelleninternen Vorplatz kann nicht ernstlich in Frage gestellt werden; hierfür bedarf es keiner Schleppkurve. Weswegen die aktuelle Erschliessung der bestehenden Garage auf KTN 001.\_\_\_\_\_ ungenügend sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Soweit bei Ein- oder Ausfahrten nach resp. von KTN 001.\_\_\_\_\_ zur Q.\_\_\_\_\_strasse teilweise auch Bereiche überfahren werden sollten, welche zu KTN 005.\_\_\_\_\_ gehören, erstaunt dies insofern wenig, als dass der exakte Grenzverlauf zwischen KTN 005.\_\_\_\_\_ und KTN 002.\_\_\_\_\_ oder KTN 007.\_\_\_\_\_ für die Verkehrsteilnehmer wohl nur schwerlich erkennbar ist. Dies ändert indessen nichts daran, dass die Zufahrt von der Q.\_\_\_\_\_strasse zum südlichen Vorplatz auf KTN 001.\_\_\_\_\_ grundsätzlich nicht auf die Parzelle KTN 005.\_\_\_\_\_ angewiesen ist. Allfällige künftigen Bauvorhaben auf KTN 005.\_\_\_\_\_ können sodann nicht Gegenstand der vorliegenden Beschwerdeverfahren sein.

**10.1** Dem Verfahrensausgang entsprechend (Erw. 6.4 in fine hiervor) sind die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des vorliegenden Verfahrens von insgesamt Fr. 4'500.-- je zu einem Drittel (je Fr. 1'500.--) der Beschwerdegegnerin, dem Bezirk Einsiedeln und dem Kanton Schwyz aufzuerlegen.

**10.2** Ebenfalls dem Ausgang der Verfahren entsprechend ist den beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 1 und 2 (Verfahren III 2022 63) einerseits sowie der beanwalteten Beschwerdeführerin Ziff. 3 (Verfahren III 2022 64) andererseits zu Lasten der Beschwerdegegnerin, des Bezirks und des Kantons, je eine Parteien-schädigung zuzusprechen. Diese ist in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, welcher für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und unter Beachtung der in § 2 GebTRA enthaltenen Kriterien, in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf total Fr. 3'600.--, je Fr. 1'800.-- pro Verfahren (inkl. Barauslagen und MwSt), festzulegen. Hiervon entfällt je ein Drittel (je Fr. 1'200.--) auf die Beschwerdegegnerin, den Bezirk und den Kanton.

Bei dieser Kostenfestlegung ist auch der Umstand berücksichtigt, dass die vom selben Anwalt für die Beschwerdeführer Ziff. 1 und 2 (Verfahren III 2022 63) einerseits und die Beschwerdeführerin Ziff. 3 (Verfahren III 2022 64) verfassten Rechtsschriften grösstenteils wortgleich sind, die anwaltlichen Aufwendungen also auf beide Verfahren verteilt werden konnten.

**10.3** Die Kosten und Entschädigungen des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens RRB Nr. 239/2022 vom 22. März 2022 (vgl. Ingress lit. G hiervor) sind neu zu regeln. Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 3'000.-- gehen dem Verfahrensausgang entsprechend neu je zu einem Drittel (je Fr. 1'000.--) zu Lasten der Beschwerdegegnerin, des Bezirks Einsiedeln und des Kantons Schwyz.

Den auch im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 1 und 2 (Verfahren VB 182/2021) einerseits sowie der beanwalteten Beschwerdeführerin Ziff. 3 (Verfahren VB 183/2021) andererseits ist zudem eine Parteien-schädigung von total Fr. 1'200.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zuzusprechen, wovon je ein Drittel (je Fr. 400.--) zu Lasten der Beschwerdegegnerin, des Bezirks Einsiedeln und des Kantons Schwyz geht.

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

1. In Gutheissung der Beschwerden werden der angefochtene RRB Nr. 239/2022 vom 22. März 2022 sowie die mitangefochtenen BRB Nr. 2021.149 vom 14. Juli 2021 und Gesamtentscheid B2020-1032 vom 11. Mai 2021 aufgehoben.
- 2.1 Die Verfahrenskosten für das regierungsrätliche Verfahren von insgesamt Fr. 3'000.-- gehen neu je zu einem Drittel (je Fr. 1'000.--) zu Lasten der Beschwerdegegnerin, des Bezirks Einsiedeln und des Kantons Schwyz.
- 2.2 Für das regierungsrätliche Verfahren haben die Beschwerdegegnerin, der Bezirk Einsiedeln sowie der Kanton den beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 1 und 2 (Verfahren VB 182/2021) einerseits sowie der beanwalteten Beschwerdeführerin Ziff. 3 (Verfahren VB 183/2021) andererseits eine Parteientschädigung von total je Fr. 400.-- (insgesamt Fr. 1'200.--, je Fr. 600.-- pro Verfahren; inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
- 3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 4'500.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 1'500.--) der Beschwerdegegnerin, dem Bezirk Einsiedeln und dem Kanton Schwyz auferlegt.

Die von den Beschwerdeführern Ziff. 1 und 2 einerseits und von der Beschwerdeführerin Ziff. 3 andererseits geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 2'500.-- (total Fr. 5'000.--) sind ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten.

Die Beschwerdegegnerin und der Bezirk Einsiedeln habe ihr Betreffnis von Fr. 1'500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
- 3.2 Die Beschwerdegegnerin, der Bezirk Einsiedeln sowie der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 1 und 2 (Verfahren III 2022 63) einerseits sowie der beanwalteten Beschwerdeführerin Ziff. 3 (Verfahren III 2022 64) andererseits für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von total je Fr. 1'200.-- (insgesamt Fr. 3'600.--, je Fr. 1'800.-- pro Verfahren; inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. BGG).

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).

5. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (3/R, unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegnerin vom 5.8.2022 und des Bezirks Einsiedeln vom 16.8.2022)
- die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin (2/R, unter Beilage der Eingabe des Bezirks Einsiedeln vom 16.8.2022)
- den Bezirksrat Einsiedeln (R, unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegnerin vom 5.8.2022)
- den Beigeladenen (R, unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegnerin vom 5.8.2022 und des Bezirks Einsiedeln vom 16.8.2022)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts und Beschwerdedienst (EB, unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegnerin vom 5.8.2022 und des Bezirks Einsiedeln vom 16.8.2022)
- das Amt für Raumentwicklung (EB, unter Beilage der Eingaben der Beschwerdegegnerin vom 5.8.2022 und des Bezirks Einsiedeln vom 16.8.2022)
- das Amt für Kultur (EB)
- und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 19. September 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

**\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 27. September 2022