

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 199

Entscheid vom 27. März 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.**_____ und **B.**_____,
2. **C.**_____ und **D.**_____,
3. **Erben E.**_____ **sel.**, bestehend aus:
 - 3.1 A._____,
 - 3.2 F._____,
 - 3.3 G._____,Beschwerdeführer,

gegen

1. **Gemeinderat Morschach**, Schulstrasse 6, 6443 Morschach,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **H.**_____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. I._____,
5. **Stockwerkeigentümergeinschaft J.**_____,

Beigladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung für Abbruch und Neubau)

Sachverhalt:

A. H._____ (nachstehend: Bauherrschaft) ist Grundeigentümer des Grundstückes KTN __01 (373 m²), _____, Morschach. Auf dem Grundstück befindet sich das Gebäude K._____-strasse __02, vormals L._____. Es grenzt im Norden an die K._____-strasse (KTN __03) und im Süden an das Grundstück KTN __04 mit dem Gebäude K._____-strasse __05. Grundeigentümerin von KTN __04 (1'272 m²) ist die STWE J._____. Beide Grundstücke liegen in der Dorfkernzone. An das Grundstück KTN __04 schliesst südöstlich das Grundstück KTN __06 (1'388 m²; im Eigentum der Gemeinde) an, das seinerseits die Parzelle KTN __07 (280 m²; im Eigentum der M._____) umschliesst, auf welcher sich die N._____ befindet. Westlich der Bauliegenschaft folgt die Parzelle KTN __09 (ebenfalls im Eigentum der M._____), auf welchem sich neben drei weiteren Gebäuden auch das O._____ befindet.

Mit Eingabe vom 23. Juni 2021 ersuchte die Bauherrschaft um die Baubewilligung für den Abbruch des Hauses L._____ sowie einen Neubau (fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus [MFH] mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und insgesamt sechs Wohnungen, je zwei im 1. und 2. Ober- sowie im Dachgeschoss) mit einem offenen Velounterstand. Gegen das im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2021 (S. _____) publizierte und öffentlich aufgelegte Bauvorhaben, welches im Südostbereich in geringem Umfang auch das Grundstück KTN __04 betrifft, erhoben neben anderen auch A._____ und B._____, C._____ und D._____ sowie die Erben E._____ sel. (nachstehend: Einsprecher) Einsprache beim Gemeinderat Morschach.

B. Unter Eröffnung des Gesamtentscheides des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) im Baugesuch Nr. B2021-0986 vom 22. März 2022 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung mit Beschluss (GRB) Nr. 2022-635 am 26. April 2022 wie folgt:

1. Die Einsprachen werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Ausnahmegewilligung für die Grenzabstandsunterschreitung sowie die Gebäudehöhenüberschreitung an der Südostfassade wird im Sinne der Erwägungen Ziffer 4.4ff. und unter Hinweis auf Ziff.II/1 des kant. Gesamtentscheides erteilt.
3. Im Sinne der Erwägungen wird die Baubewilligung (...) mit folgenden Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt:
 - a) (...).
 - 3.1 Die sechs Wohnungen im Mehrfamilienhaus gelten als Erstwohnungen nach Art. 2 Abs. 2 ZWG.
(...).

4.-13. (Bewilligungen, Nebenbestimmungen, Gebühren, Rechtsmittel, Zustellung, Beilagen).

C. Gegen diese Baubewilligung erhoben die Einsprecher mit Eingabe vom 21. Mai 2022 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit dem Antrag auf Aufhebung des GRB und des Gesamtentscheides des ARE.

Mit Beschluss (RRB) Nr. 225/2023 vom 21. März 2023 hiess der Regierungsrat die Beschwerde gut. Er wies die Sache "im Sinne der Erwägungen zur Vornahme der erforderlichen Sachverhaltsabklärungen und zur Neuurteilung" an den Gemeinderat zurück (Disp.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- wurden je zur Hälfte der Gemeinde und der Bauherrschaft auferlegt (Disp.-Ziff. 2).

Die Rückweisung wurde namentlich damit begründet, die Baubewilligungsbehörde habe nicht rechtsgenügend dargelegt, weshalb sich das geplante MFH ins Orts- und Landschaftsbild einordne bzw. den baureglementarisch geforderten erhöhten Anforderungen an die Einordnung genüge (Erw. 7.4.1 f.).

D. Mit GRB Nr. 2023-874 vom 23. Mai 2023 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung erneut in wörtlicher Anlehnung ans Beschlussdispositiv des GRB Nr. 2022-635 vom 26. April 2022.

Gegen diese Baubewilligung erhoben die Einsprecher am 19. Juni 2023 wiederum Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien die angefochtenen Beschlüsse des Gemeinderats Morschach vom 23. Mai 2023 sowie des Amtes für Raumentwicklung vom 22. März 2022 aufzuheben.
2. Die nachgesuchten Ausnahmegewilligungen für den Neubau seien nicht zu erteilen, eventualiter sei das Verfahren zur Neuurteilung unter Berücksichtigung der Gehöransprüche der Beschwerdeführer an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
3. Unter amtlichen und ausseramtlichen Kosten zulasten der Gegenparteien.
4. Verfahrensbeitrag: Das Baudossier 2021-25 und die Vordossiers seien mit Verzeichnis dem Regierungsrat vorzulegen.

E. Mit RRB Nr. 851/2023 vom 21. November 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt (...).
3. Die Beschwerdeführer haben dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1000.-- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen RRB Nr. 851/2023 (Versand am 28.11.2023) erheben die Einsprecher mit Eingabe vom 18. Dezember 2023 (Postaufgabe gleichentags) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien der angefochtene Beschluss des Regierungsrates vom 21. November 2023, die Beschlüsse des Gemeinderats Morschach vom 23. Mai 2023 und der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 22. März 2022 vollumfänglich aufzuheben.
2. Eventualiter sei das Verfahren zur Neubeurteilung unter Berücksichtigung der Gehöransprüche der Beschwerdeführer an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner, eventuell des Staates.

Des Weiteren halten die Beschwerdeführer fest, dass sie nicht auf ihre aus Art. 6 Ziff. 1 EMRK fließenden Rechte verzichten. Verlangt werde insbesondere die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle.

G. Das Sicherheitsdepartement sowie der Gemeinderat beantragen vernehmlassend am 22. Dezember 2023 bzw. am 12. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer, soweit überhaupt auf die Beschwerde eingetreten werden könne. Das ARE erklärt mit Schreiben vom 8. Januar 2024 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung und eine Antragsstellung. Der Beschwerdegegner beantragt mit Vernehmlassung vom 18. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde, sowie die Erteilung der Baubewilligung, dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

H. Mit Verfügung vom 2. Februar 2024 lud der verfahrensleitende Richter die Parteien unter Bekanntgabe der Zusammensetzung des Spruchkörpers zur öffentlichen Verhandlung auf den Donnerstag, 22. Februar 2024, vor, nachdem die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 30. Januar 2024 Festhalten an der Durchführung der beantragten öffentlichen Verhandlung erklärt hatten.

I. Mit Schreiben vom 7. Februar 2024 erklären die Beschwerdeführer, ihrer Ansicht nach sei der Richter lic.iur. Karl Gasser als ehemaliger Notar befangen.

J. Mit Zwischenbescheid VGE III 2024 15 vom 12. Februar 2024 (auf den dort im Ingress ausführlich dargestellten Verfahrensverlauf ist zu verweisen) wies das Verwaltungsgericht das Ausstandsbegehren ab (Disp.-Ziff. 1). Für die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für den Zwischenbescheid wurde auf die Hauptsache verwiesen (Disp.-Ziff. 2).

K. Am 22. Februar 2024 fand die öffentliche Verhandlung statt, zu der nur die Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner erschienen; die übrigen Verfahrensbeteiligten hatten im Vorfeld ihr Fehlen entschuldigt.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1.1 Das Baugrundstück KTN __01 misst rund 29 m (Südwest-Nordost-Ausdehnung [kurz: West-Ost] entlang der K. _____-strasse) auf rund 17.5 m bzw. rund 13 m (Nordwest-Südost-Ausdehnung [kurz: Nord-Süd] auf der West- bzw. Ostseite; vgl. Abbildung vorstehend Ingress lit. A) und hat insoweit eine mehr oder weniger rechteckige Form. Das Gelände fällt von der K. _____-strasse bis zur Südwestecke des Grundstückes um rund 2 m ab.

Die geplante Baute hat Grundmasse von 16.70 m (West-Ost) auf 11.54 m (Nord-Süd). Sie umfasst ein Untergeschoss (UG), das Erdgeschoss (EG), zwei Obergeschosse (OG) sowie ein Dachgeschoss (DG). Auf der Nordseite sind im 1. und 2. OG auf der West- und Ostseite je symmetrisch angeordnete Balkone mit einer Breite von je 2.50 m und um 1.34 m über die Fassade vorspringend geplant. Auf der Südseite befinden sich im 1. und 2. OG und zudem im EG (dies infolge des gegen Süden abschüssigen Terrains) auf der West- und Ostseite ebenfalls symmetrisch angeordnete Terrassen mit einer Breite von 4.17 m und einer Tiefe von 2.20 m, wobei je mit 0.66 m auf der Südseite und 0.20 m auf der West- und Ostseite über die Fassaden vorspringend. Das Gebäude kommt an der südöstlichen Ecke geringfügig auf KTN __04 zu liegen. Der Zugang zu den Gewerberäumlichkeiten im EG erfolgt von der K. _____-strasse her (je westlich und östlich); der Zugang zu den Wohnungen vom Süden her durch das UG und über ein zentrales Treppenhaus/einen Lift (zum Ganzen vgl. die Planunterlagen, insbesondere Plan B-01.1 Situation mit Abbruch 1:200 vom 7.5.21 rev.; B-02 Grundrisse 1:100 vom 7.5.21 rev.; B-04 Fassaden 1:100 vom 7.5.21 rev.).

Der Velounterstand östlich des Gebäudes mit der Form eines rechtwinkligen Trapezes misst 4.45 m (Nordseite) auf 3.50 m (Westseite), 4.75 m (Südseite) und 5.24 m (Ostseite). Er liegt zu einem Teil ebenfalls auf KTN __04. Dem Velounterstand vorgelagert befinden sich östlich des Gebäudes drei Parkplätze mit senkrechter Ausrichtung gegen die K. _____-strasse.

Das Bauprojekt überschreitet an der Südostfassade mit 12.70 m Höhe die zulässige Gebäudehöhe von 12.00 m (vgl. GRB Nr. 2022-635 S. 3 f. Ziff. 4.2). Der an der Südost- und Südwestseite erforderliche Grenzabstand von 4.00 m wird mit 1.05 m bzw. 0.93 m klar unterschritten (GRB Nr. 2022-635 S. 4 Ziff. 4.3).

1.1.2 Im Baubeschrieb vom 9. April 2021 wird einleitend festgehalten (S. 2 "Generell"), dass das Bauprojekt auf dem Baugesuch 2019/008 basiere und dieses, samt dazugehöriger Projektänderung von 2020, ersetze. Die (frühere) Baubewilligung 2016-31 sei nur teilweise in Anspruch genommen worden, weil bei Aufnahme der Bauarbeiten die schlechte Gebäudesubstanz zum Vorschein gekommen sei; auch dieses Baugesuch könne unter Anrechnung der bereits geleisteten "Ersatzabgabe Parkplatz" abgeschrieben werden.

1.2 Die Beschwerdeführer Ziff. 1 sind Eigentümer von KTN __10 (K. _____-strasse __11). Dieses Grundstück liegt direkt vis-à-vis des Baugrundstückes entlang der Nordseite der K. _____-strasse im Spickel zwischen dieser und der von ihr in nordwestlicher Richtung abzweigenden P. _____-strasse. Die Beschwerdeführer Ziff. 2 sind Mieter der Liegenschaft (vgl. Beschwerde S. 4 Ziff. 4). Die Beschwerdeführer Ziff. 3 sind Eigentümer von KTN __12 (K. _____-strasse __13), das gut 25 m nordwestlich des Baugrundstückes liegt, von diesem getrennt durch die K. _____-strasse und die Liegenschaft KTN __14.

2.1.1 Der Regierungsrat hat in seinem ersten Beschluss (RRB Nr. 225/2023) vom 21. März 2023 unter anderem namentlich erwogen, Gegenstand der Verwaltungsbeschwerde sei die Baubewilligung für den Abbruch und den Neubau des Hauses "L. _____" sowie die Erstellung eines offenen Velounterstandes. Zur Beurteilung zivilrechtlicher Rügen betreffend Wegrechte, Grundbucheintragungen usw. sei er nicht zuständig. Insoweit sei auf die Beschwerde nicht einzutreten (Erw. 2.2). Die geplante Baute falle nicht unter die Bestandesgarantie; der Gemeinderat habe deshalb geprüft, ob das (Neu-)Bauprojekt mit den massgeblichen Bauvorschriften übereinstimme. Die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens für Teile eines Gebäudes, welches ohnehin abgerissen werde, mache keinen Sinn (Erw. 3.2). Der im Sinne von § 41 Abs. 1 lit. a des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 gegenüber der K. _____-strasse als Nebenstrasse zu wahrende Strassenabstand von 3.00 m werde mit 1.62 m unterschritten (Erw. 4.1). Dem Gemeinderat sei beizupflichten, dass der Neubau die Fassadenflucht der bestehenden Überbauungen im Wesentlichen aufnehme und so städtebaulich durchaus Sinn mache. Die aufgrund der Bebauungssituation bestehende Gassenbildung würde unterbrochen, wenn ein einziges Gebäude auf der Südseite zurückversetzt würde. Wegen der örtlichen Gegebenheiten könne mit der Unterschreitung des Strassenabstandes eine bessere Lösung erzielt werden. Die Ausnahmegewilligung sei zu Recht erteilt worden (Erw. 4.4.1). Die Verkehrssicherheit werde nicht gefährdet (Erw. 4.4.2). In ihrer Einsprache vom 21. Juli 2021 hätten die Beschwerdeführer keine Schutzwürdigkeit des Hauses "L. _____" geltend gemacht. Mit Fachbe-

richt vom 2. Juli 2021 habe die kantonale Denkmalpflege z.H. Gesamtentscheid des ARE vom 22. März 2022 auf einen Antrag auf Durchführung eines Unterschutzstellungsverfahrens bzw. die Aufnahme ins Kantonale Schutzinventar (KSI) verzichtet. Mit Mitbericht vom 9. Juni 2022 habe die Denkmalpflege klargestellt, dass das bestehende Gebäude die Kriterien für eine Aufnahme ins KSI nicht erfülle. In der Publikation "Die Kunstdenkmäler des Kantons Schwyz, Band V, Die östlichen Gemeinden des Bezirks Schwyz", aus dem Jahr 2021 werde das Gebäude nicht erwähnt. Da sich die Ausgangslage seither nicht verändert habe, lägen auch keine Indizien vor, welche für eine Schutzwürdigkeit des Hauses "L. _____" sprächen (Erw. 5.3). Die Voraussetzungen für die Einholung eines Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und/oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) seien nicht gegeben, da die vorliegende Baubewilligung keine Bundesaufgabe betreffe (Erw. 6.2).

Begründet sei die Rüge der mangelhaften Überprüfung des Bauprojektes auf die Einhaltung der Einordnungsvorschriften. Die Baubewilligungsbehörde habe einzig dargelegt, das Bauvorhaben entspreche Art. 21 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 26. September 1997. Sie habe jedoch nicht rechtsgenügend dargelegt, weshalb sich das geplante MFH ins Orts- und Landschaftsbild einordne bzw. den baureglementarisch geforderten erhöhten Anforderungen an die Einordnung genüge. Zu beachten sei auch, dass Morschach im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von regionaler Bedeutung figuriere. Sodann sei die Nähe zu Einzelbauten (Pfarrkirche St. Gallus [Nr. 12.001], Pfarrhaus [Nr. 12.005] und Beinhaus [Nr. 12.010]), welche im KSI inventarisiert seien, ausser Acht gelassen worden. Mit Mitbericht vom 9. Juni 2022 zur Vernehmlassung des ARE vom 19. Juni 2022 habe die kantonale Denkmalpflege dann zwar klargestellt, dass keine so wesentliche Beeinträchtigung der KSI-Objekte vorliege, welche ein aufsichtsrechtliches Einschreiten des Regierungsrates erfordern würde. Dessen ungeachtet hätte der Gemeinderat den Umgebungsschutz in seine Beurteilung der Einordnung einbeziehen müssen. Auch aus der Vernehmlassung des Gemeinderates vom 8. Juli 2022 gehe nicht hervor, inwiefern das Bauvorhaben die Anforderungen an das Einordnungsgebot einhalte. Die Gehörsverletzung sei im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren nicht zu heilen (Erw. 7.4.1 f.).

2.1.2 Der Regierungsrat hat mit dem angefochtenen RRB den Antrag des Gemeinderates auf Beiladung der M. _____ als Eigentümer von KTN __07 (N. _____) und KTN __09 (O. _____) abgelehnt (Erw. 1.1). Die M. _____ hätte keine Einsprache erhoben; die Beiladung dürfe nicht dazu

dienen, allfällige Versäumnisse in einem vorinstanzlichen Verfahren nachzuholen.

In Erw. 2 des angefochtenen RRB verweist der Regierungsrat auf seinen ersten RRB Nr. 225/2023 vom 21. März 2023, soweit die Rügen der Beschwerdeführer zivilrechtlicher Art waren (Erw. 2), die Beschwerdeführer die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens forderten (Erw. 3), die Unterschreitung des Strassenabstandes beanstandeten (Erw. 4) und die allfällige Schutzwürdigkeit des Hauses "L. _____" geltend machten (Erw. 5).

Im Weiteren hat er die gemeinderätliche Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudehöhe an der Südostfassade und die Unterschreitung der Grenzabstände gegenüber den Grundstücken KTN __09 und KTN __04 als rechtmässig bestätigt. Der Gemeinderat habe zu Recht ausgeführt, dass das projektierte Gebäude architektonisch abgewertet würde, wenn der Mitteltrakt des Gebäudes auf einen Drittel der Länge der Südostfassade reduziert werden müsste, wodurch die Gebäudehöhe eingehalten werden könnte. Durch die Überschreitung der Gebäudehöhe bzw. die Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der Parzelle KTN __04 könne im Sinne von § 73 Abs. 1 lit. b Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 eine bessere Lösung erzielt werden, als dies gemäss Regelbauweise möglich wäre. Wesentlich sei, dass das Bauvorhaben auf allen Fassadenseiten die maximal zulässige Firsthöhe von 15 m einhalte. Sodann sei in der Dorfkernzone eine gewisse Verdichtung wünschenswert. Die Beschwerdeführer setzten sich mit dieser Thematik nicht weiter auseinander (Erw. 3.2). Der Gemeinderat habe nunmehr ausführlich dargelegt, dass der Neubau die drei KSI-Objekte nicht beeinträchtige (u.a. keine direkte Sichtverbindung trotz geringer Distanz; zurückhaltende Architektursprache des Bauprojekts und Orientierung an der traditionellen Bauweise der umliegenden Überbauungen) (Erw. 4.4.2). Der Gemeinderat habe seinen Ermessensspielraum nicht verlassen, weshalb für ein korrigierendes Eingreifen des Regierungsrats keinerlei Veranlassung bestehe (Erw. 4.5.2).

2.2.1 Die Beschwerdeführer äussern sich zunächst auch vor dem Verwaltungsgericht zu angeblichen Unstimmigkeiten im Zusammenhang mit eigentums- und grundbuchrechtlichen Fragestellungen in der Gemeinde Morschach, unter anderem unter Bezugnahme auf Dokumente aus dem 19. Jh. Seit den 60er-Jahren würde die gesellschaftliche Ordnung wie das Eigentumsrecht in Morschach nicht mehr gewährt. Die Gemeinde propagiere Rechte der Umverteilung von Ressourcen, die ausgewählten Individuen via Staat gewährt würden, und verweise für deren Bereinigung auf Grundbuchberichtigungsklagen. Es stelle sich die Frage nach strafrechtlich relevanten Handlungen (vgl. Beschwerde S. 3 f. Ziff. 3; vgl.

S. 10 Ziff. 16 betr. "mutmasslich grobe Fahrlässigkeit im Umgang mit Nachbarrechten, Verkehrs- und Sicherheitsfragen"). Des Weiteren sprechen die Beschwerdeführer unter anderem angebliche unrechtmässige Grundbucheinträge und "Dienstbarkeiten des Stiftungsrates Morschach KTN __09" an (Beschwerde S. 4 Ziff. 4 und Ziff. 7) und üben allen Ortes Kritik im Zusammenhang mit Eigentumsfragen, Gülten, Enteignungsverfahren etc. (vgl. z.B. Beschwerde S. 6 f. Ziff. 12, S. 9 Ziff. 16). Mit ihrer mündlichen Replik anlässlich der mündlichen Verhandlung vom 22. Februar 2024 machen die Beschwerdeführer unter Einreichung alter Fotos, Grundbuchauszügen und Planunterlagen ebenfalls namentlich Ausführungen zu grundbuchrechtlichen Aspekten betreffend die Bauparzelle wie auch die umliegenden Grundstücke.

2.2.2 Wie bereits der Regierungsrat dargelegt hat, betreffen diese Rügen Fragestellungen zivilrechtlicher (und strafrechtlicher) Natur (vgl. insbesondere Art. 919 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210] vom 10.12.1907; § 79 ff. des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch [EGzZGB; SRSZ 210.100] vom 14.9.1978 sowie das Gesetz über die Bereinigung der dinglichen Rechte, die Anlage und Führung des eidgenössischen Grundbuchs [SRSZ 213.410] vom 26.2.1958) und sind entsprechend mit den zivilprozessualen Mitteln geltend zu machen (vgl. Art. 29 Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008). Die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführer sind auch vom Verwaltungsgericht nicht zu hören. Nichts Anderes gilt für Rügen enteignungsrechtlicher Art oder die Frage der Rückerstattung allfälliger Subventionen in den 1980er-Jahren an die Restaurierung der N. _____ wie auch für die chronologische Übersicht (Beschwerde S. 11 Ziff. 20; S. 13 Ziff. 22). Die fehlende Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Verfolgung allfälliger strafbarer Handlungen liegt auf der Hand.

2.3.1 Es besteht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (Beschwerde S. 6 unten; Beschwerde S. 10 Ziff. 16) kein Anlass, die Korrektheit der aufgelegten Pläne samt kartierten Gebäuden in Zweifel zu ziehen. Auf dem Situationsplan 1:500 (Plan 2120/008 B-01 vom 7.5.21 rev.) bezeugt die Q. _____ AG, dass die Liegenschaftsgrenzen der betroffenen Parzellen mit dem Datensatz der Amtlichen Vermessung des Kantons Schwyz (GeoShop) übereinstimmen. Auch der (summarische) Abgleich der Planunterlagen mit dem im WebGIS-SZ greifbaren Grundstückskataster kann keine Unstimmigkeiten zu Tage fördern.

2.3.2 Nicht verfangen kann das Vorbringen der Beschwerdeführer, weder "die als Rechtsgrundlage bezeichneten Pläne und Baubewilligungen" noch Auskünfte hierzu von der Gemeinde und den Fachstellen erhalten zu haben (Beschwerde

S. 12 Ziff. 21). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass den Beschwerdeführern das für das vorliegend strittige Bauvorhaben massgebliche Baudossier vorenthalten worden wäre und/oder sie sich hierzu nicht hätten äussern können. Im Verfahren VB 93/2022 (RRB Nr. 225/2023) reichten die Beschwerdeführer nach der Beschwerdeerhebung am 21. Mai 2022 auch noch Eingaben am 20. Juli 2022 sowie 1. September 2022 ein. Die Behauptung der Beschwerdeführer, der RRB Nr. 225 mit Gutheissung der (ihrer) Beschwerde sei "ohne Einbezug der Beschwerdeführer" ergangen (Beschwerde S. 14 "Zum Sachverhalt", unter "21.3.2023"), erweist sich als unzutreffend.

Im Verfahren VB 129/2023 (RRB Nr. 851/2023) liessen sich die Beschwerdeführer nach Zustellung der Vernehmlassungen nicht mehr vernehmen.

2.3.3 Unbegründet ist auch die geltend gemachte Gehörsverletzung, weil sie in Sachen der Denkmalpflege und der Umgebungsgestaltung nicht angehört worden seien (Beschwerde S. 11 Ziff. 20). Im regierungsrätlichen Verfahren VB 93/2023 (RRB Nr. 225/2023) hat die kantonale Denkmalpflege mit Mitbericht vom 9. Juni 2022 z.H. ARE klargestellt, dass das bestehende Gebäude die Kriterien für eine Aufnahme ins KSI nicht erfülle (vgl. RRB Nr. 225/2023 Erw. 5.3). Im Nachgang zu diesem Mitbericht und der Vernehmlassung des ARE vom 10. Juni 2023 äusserten sich die Beschwerdeführer wie gesagt am 20. Juli und 1. September 2022 noch einmal. Die Beschwerdeführer wussten also um die Beurteilung der Denkmalpflege.

Hieran kann nichts ändern, dass sich der fragliche Mitbericht der kantonalen Denkmalpflege vom 9. Juni 2022 wie auch die Vernehmlassung des ARE vom 10. Juni 2022 - ohne erkennbaren Grund - nicht im von der Vorinstanz eingereichten Baudossier (Baumappe Nr. 2021-25) befinden, dessen Nachführung mit Eintrag der Zustellung der Baubewilligung GRB Nr. 2022-635 vom 26. April 2022 per 2. Mai 2022 endet.

2.4 Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind allfällige frühere Bauprojekte (Beschwerde S. 4 Ziff. 5, S. 5 f. Ziff. 11, S. 12 Ziff. 21). Die Notwendigkeit des Bezugs jener Baudossiers ist nicht erkennbar (vgl. Beschwerde S. 5 Ziff. 8; vgl. S. 7). Die Ausführungen zu einer ersten Baueingabe im Jahr 2016 und zur Ausnutzung, zum Ausbau und Umgestaltung jenes nicht weiter verfolgten Bauvorhabens (Beschwerde S. 10 Ziff. 17 f.) haben unbeachtlich zu bleiben.

2.5 Die Beschwerdeführer beantragen neben der Durchführung einer öffentlichen Verhandlung auch einen Augenschein (vgl. auch Beschwerde S. 7 unten).

Der Sachverhalt ist zum einen mit den aktenkundigen Plänen und Unterlagen hinreichend dokumentiert. Zum andern vermitteln die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel einen rechtsgenügenden Einblick in die bauliche Struktur des Quartiers und der Umgebung, in welche das Bauvorhaben zu liegen kommt (webGIS; Google Earth; vgl. Urteile BGer 1C_138/2014 vom 3.10.2014 Erw. 5.2; 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.Sa. P. c. GR Schwyz betr. Erueierung des gewachsenen Terrains]; 1C_651/2021 vom 24.5.2022 Erw. 7.2 [i.Sa. L. vs. GR Altendorf]).

2.6 Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz (vgl. Beschwerde S. 6 f., S. 9 Ziff. 16).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18. April 1999; BGE 143 III 65 Erw. 5.2; BGE 141 III 28 Erw. 3.2.4; BGE 141 V 557 Erw. 3.2.1).

Dem wird der angefochtene RRB vollauf gerecht. Wie die Beschwerde zeigt, war es den Beschwerdeführern durchaus möglich, den RRB sachgerecht anzufechten.

2.7 Unzutreffend ist die Rüge der Beschwerdeführer, es werde "weiterhin grosszügig ausgeblendet", dass der Neubau den gesetzlichen Anforderungen zu genügen habe und nicht von einer Bestandesgarantie profitieren könne (Beschwerde S. 5 f. Ziff. 11). Bereits im ersten RRB Nr. 225/2023 hat der Regierungsrat bestätigt, dass der Gemeinderat in Erw. 4.3 des GRB Nr. 2022-635 zu Recht festgestellt hat, dass das Bauvorhaben nicht unter die Bestandesgarantie falle (vgl. auch GRB Nr. 2023-874 Erw. 4.3, Erw. 4.4.1). Die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens wurde entsprechend auch unter der Prämisse eines Neubaus geprüft. Hieran kann nichts ändern, wenn in den Baubewilligungen im Widerspruch hierzu vereinzelt von einer Bestandesgarantie bzw. erweiterten Bestan-

desgarantie gesprochen wird (GRB Nr. 2022-635 Erw. 5.1; GRB Nr. 2023-874 Erw. 5.3.1 lit. c). Art. 75 BauR macht für die Dorfkernzone keine Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse, weshalb es irrelevant ist, wenn der Gemeinderat mit dem GRB Nr. 2023-874 (Erw. 5.3.1 lit. c) das (zusätzliche) talseitige Vollgeschoss unnötigerweise mit "der erweiterten Bestandesgarantie" erklären will. Das gleiche gilt im Zusammenhang mit der Strassenabstandsunterschreitung (vgl. GRB Nr. 2022-635 Erw. 5.1).

Nachdem die Bewilligungsfähigkeit der geplanten Baute nicht im Lichte der Bestandesgarantie, sondern als Neubaute geprüft wurde, kann auch nicht mehr erheblich sein, ob das bestehende und abzubrechende Gebäude in allen Teilen rechtmässig bewilligt wurde (Beschwerde S. 8 Ziff. 14). Die Prüfung der Notwendigkeit einer allfälligen nachträglichen Baubewilligung erübrigt sich, wie dies der Regierungsrat bereits in seinen beiden RRBs dargelegt hat (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1 f.).

3.1.1 Die Beschwerdeführer beanstanden den Strassenabstand (Beschwerde S. 6 ff. Ziff. 12): Es könne konkret nicht eine Abstandsunterschreitung unbesehen der Gebäudehöhe und Gebäudeerweiterungen erteilt werden. Bei einer Ausnahmegewilligung dürften aber andere Aspekte, insbesondere solche, die mit der Bauhöhe und dem Sicherheitsrisiko, der eingeschränkten Sicht von Durchgängen Nord Süd verbunden seien, nicht unberücksichtigt bleiben. Konkret würden wesentliche Nachbarrechte verletzt. Insbesondere werde die in die Strasse hineinragende Terrasse von 2.89 m Höhe nicht berücksichtigt. Die Verkehrssicherheit sei zu prüfen (Beschwerde S. 8 Ziff. 13; vgl. Beschwerde S. 9 oben). Es müsse schon ernsthaft geprüft werden, wie die Vorinstanzen eine solch einschneidende Ausnahmegewilligung für einen Neubau (Unterschreitung des Abstandes von 4 Metern, konkret von 4 auf 0 Meter Strassenabstand), durchwinken könnten, wenn nicht einmal verlässliche Planunterlagen mit korrekten Abstandsmessungen vorlägen (Beschwerde S. 10 Ziff. 16).

3.1.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid die Rechtsgrundlagen des vorliegend massgebenden Strassenabstandes zutreffend dargelegt. Hierauf kann verwiesen werden (Erw. 4.1; alleinige Anwendbarkeit des Strassenabstandes gegenüber öffentlichen Strassen gemäss § 68 Abs. 3 Satz 2 PBG; Strassenabstand von 3.00 m für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen an Nebenstrassen gemäss § 41 Abs. 1 lit. a drittes Lemma StraG). Zu ergänzen ist, dass sich der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen gemäss Art. 57 Abs. 1 BauR nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung richtet.

Der Gebäudehöhe kommt vorliegend mit Blick auf den Strassenabstand keine Bedeutung zu; diesbezügliche Rügen der Beschwerdeführer sind unbegründet (vgl. Beschwerde S. 6 Ziff. 12).

Der Regierungsrat hat anerkannt, dass dieser Strassenabstand, gemessen ab dem Fahrbahnrand bis zur Gebädefassade oder bis zum der Strasse nächstgelegenen Teil der Anlage (Art. 41 Abs. 2 lit. a), vorliegend klarerweise unterschritten ist. Bei einem Abstand von 1.62 m (vgl. Plan 2120/008 B-01.1 Situation mit Abbruch 1:200, rev. 07.05.21) wird der erforderliche Strassenabstand also um 1.38 m unterschritten.

3.1.3 Eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes setzt gemäss § 42 Abs. 1 StraG voraus, dass die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und besondere Verhältnisse vorliegen, wie namentlich zur Vermeidung unzumutbarer Härtefälle oder aus Gründen des Ortsbildschutzes.

Wie der Regierungsrat in Bestätigung der gemeinderätlichen Beurteilung ausführlich und zutreffend erörtert hat, verengt sich im Bereich der Bauliegenschaft und der benachbarten Gebäude die Fahrbahn auf weniger als 5 m. Praktisch alle Gebäude auf beiden Strassenseiten dieses Gebiets (KTN __10, __15, __14, __16, __09, __01, __17 und __18) unterschreiten den Strassenabstand von drei Metern deutlich. Das Neubauprojekt nimmt die Fassadenflucht der bestehenden Überbauungen im Wesentlichen auf, ebenso diejenige des abzubrechenden Gebäudes. Es kann dem Gemeinderat (Vernehmlassung S. 2 unten) beigespflichtet werden, dass im Vergleich zur bestehenden Bauflucht sogar eine (wenn auch geringe) Verbesserung eintritt, dies deshalb, weil die bestehende Fassade schräg zur Begrenzung des Strassenraumes verläuft, was mit dem Neubau korrigiert wird (vgl. Pläne 2120/008 B-01 Situation 1:500 sowie B-01.1 Situation mit Abbruch 1:200, beide vom 7.5.21 rev.). Diese Korrektur erfolgte auf Verlangen der Gemeinde, zwecks Schaffung eines breiteren Trottoirs (vgl. Baubeschrieb vom 9.4.2021 S. 3 "Abstände").

Damit wird den erhöhten Anforderungen Rechnung getragen, welche Art. 22 BauR an Bauten in der Kernzone stellt, unter anderem auch betreffend die Einfügung der Fassadengestaltung in die Umgebung.

Durch ein Wegrücken der Neubaute von der Strasse zwecks Wahrung des Strassenabstandes von 3.00 m würde die ortsbaulich sinnvolle bestehende Gasenbildung der Hauptachse von Morschach hingegen durchbrochen und somit das bestehende harmonische Gefüge zerstört. Die Unterschreitung des Strassenabstandes um 1.38 m steht somit im Zeichen der Beibehaltung des bestehenden einheitlichen Orts- und Strassenbildes und somit des Ortsbildschutzes

(zur Gewährleistung einer einheitlichen Fassadenflucht mit den benachbarten Häusern im Zeichen des Ortsbildschutzes vgl. auch VGE III 2018 15 vom 12.2.2019 Erw. 6.4; VGE III 2019 26 vom 29.8.2019 Erw. 6.3.1 f.; VGE III 2019 71 vom 24.10.2019 Erw. 3.2.3).

3.1.4 Vernehmlassend verweist der Gemeinderat (S. 2) ergänzend auf Art. 67 Abs. 4 BauR hin. Demgemäss gilt in der Dorfkernzone, soweit keine Baulinien festgesetzt sind, gegenüber der Strasse ein Abstand, wie er sich aus der bestehenden Bauflucht bzw. aus der Ensemblewirkung der benachbarten Bauten ergibt. Bei Ersatzbauten darf auf den bestehenden Grundmauern wieder aufgebaut werden, wenn keine Gründe des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene dagegensprechen.

Nach dem kantonalen und kommunalen Recht stellen Gründe des Ortsbildschutzes (bzw. das Erzielen einer besseren Lösung dank der Abweichung wegen der örtlichen Begebenheiten, vgl. § 73 Abs. 1 lit. b PBG sowie Art. 64 Abs. 2 lit. b BauR) einen Ausnahmegrund dar. Insoweit lässt sich Art. 67 Abs. 4 BauR gewissermassen als kommunale Leitplanke der bei der Beurteilung des Strassenabstandes in der Dorfkernzone zu beachtenden ortsbildschützerischen Kriterien (Bauflucht; Ensemblewirkung) verstehen. Wenn neben der Verkehrssicherheit zusätzlich auch die Wohnhygiene als zu beachtendes Kriterium angeführt wird, geht die kommunale Bestimmung insoweit über Art. 42 Abs. 2 StraG hinaus.

3.1.5 Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Balkone werden bei den Abständen nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG). Die Balkone auf der Nordseite weisen eine Tiefe von 1.34 m auf. Damit sind sie einerseits nicht mitzuberechnen, zum andern ragen sie nicht in den 1.62 m entfernten Strassenraum hinein.

3.1.6 Betreffend die Verkehrssicherheit hat der Regierungsrat angesichts des bestehenden Engnisses der Länge des Gebäudes von lediglich 16.7 m zu Recht keine wesentliche Verbesserung der Situation erkannt, wenn nur ein einzelnes Gebäude den Strassenabstand wahrt bzw. wahren müsste.

Die Balkone ragen nicht in den Strassenraum und können entsprechend die Verkehrssicherheit nicht (zusätzlich) gefährden. Über Balkone verfügt zudem bereits das abzubrechende Gebäude im 1. und 2. OG, die ebenfalls nicht in den Strassenraum ragen. Dies ist hingegen beim Balkon am Gebäude der Beschwerdeführer Ziff. 1 der Fall, worauf der Regierungsrat hinweist und womit sich auch die von den Beschwerdeführern genannten Beschädigungen (Beschwerde S. 7 oben mit Hinweis auf Fotos [Beilagen 2 und 3]) erklären.

Zudem ist es auch richtig, dass im fraglichen Bereich eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt. In diesem Bereich der K. _____-strasse muss sich zudem ohnehin jeder Verkehrsteilnehmer im Sinne von Art. 26 Abs. 1 und Art. 32 Abs. 1 Strassenverkehrsgesetz (SVG; 741.01) vom 19. Dezember 1958 besonders vorsichtig verhalten. Dies gilt gerade auch für Nutzer der drei Parkplätze, die zur bestehenden wie zur geplanten Baute gehören. Inwiefern ein Schwenkmanöver eines PWs bei der Ausfahrt aus den drei Parkplätzen den 2.89 m über dem Strassenraum liegenden Balkon des Gebäudes auf KTN __10 gefährden könnte (vgl. Beschwerde S. 9 Ziff. 14), ist insofern nicht erkennbar und/oder müsste namentlich auch darauf zurückgeführt werden, dass dieser Balkon wie erwähnt in den Strassenraum hineinragt.

Zu betonen ist, dass vor dem Neubau (wie auch vor den Parkplätzen) im Umfang des verbleibenden Strassenabstandes von 1.62 m ein Trottoir vorhanden sein wird (vgl. angefochtener RRB Erw. 4.3; Vernehmlassung des Gemeinderates S. 2), was die Verkehrssicherheit der Fussgänger sogar verbessern dürfte. Von einer Verkleinerung des Trottoirs und des bestehenden Strassenraumes als Folge einer Ausnahmegewilligung (vgl. Beschwerde S. 9 f. Ziff. 16) kann daher keine Rede sein. Im Gegenteil erfolgte, wie erwähnt, die Korrektur der Fassadenflucht entlang der K. _____-strasse auf Verlangen der Gemeinde eigens zwecks Ermöglichung eines breiteren Trottoirs.

Mit der Unterschreitung des Strassenabstandes wird folglich die Verkehrssicherheit gegenüber dem Ist-Zustand auf jeden Fall nicht negativ beeinflusst. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes sind daher erfüllt.

3.2 Die Befürchtungen der Beschwerdeführer, mit Sicherheit sei eine erhöhte Lärm- und Abgasbelastung durch das gesamte Bauvorhaben zu erwarten, was sehr wohl gemessen werden könne (Beschwerde S. 9 Ziff. 15), entbehren angesichts der sechs Wohnungen und der drei Parkplätze, die zudem bereits vorhanden, einer Grundlage, dies namentlich auch im Vergleich mit dem früher betriebenen Hotel/Restaurant bzw. den dadurch mutmasslich erzeugten (Lärm-)immissionen. Gründe, welche einen Lärmschutznachweis oder Schadstoffmessungen der Luft erforderlich machen könnten (vgl. Art. 36 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung [LSV; SR 814.41] vom 15.12.1986), sind nicht erkennbar.

Was den Baulärm anbelangt, hat der Gemeinderat die Baubewilligung unter der Auflage der Beachtung der Baulärm-Richtlinie des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) erteilt, sowie bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms, insbesondere auf Klage der Nachbarschaft, ausdrücklich vorbehalten (GRB Nr. 2022-635 und GRB Nr. 2023-874, je Disp.-Ziff. 3.I)

3.3.1 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, die Einfahrt ab den Parkplätzen in die K. _____-strasse sei schon immer problematisch gewesen. Die Passage zwischen KTN __10 und KTN __01 sei sehr eng und gefährlich und mit den herausragenden Balkonen ein Sicherheitsrisiko erster Klasse. Höchst fraglich seien die Abgeltungsvorgaben für die weiteren Parkplätze (Beschwerde S. 11 Ziff. 19).

3.3.2 Art. 38 Abs. 2 lit. a BauR verlangt bei Wohnbauten einen Autoabstellplatz pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF), mindestens jedoch einen pro Wohnung. Bei MFH ist für Besucher eine angemessene Zahl von Abstellplätzen zu erstellen und diesem Zweck zu erhalten (Art. 38 Abs. 5 BauR). Unter anderem für Gewerbebauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse fest, wobei in der Regel die Normen der Vereinigung Schweizerischer Verkehrsfachleute (VSS) berücksichtigt werden (Art. 38 Abs. 2 lit. d BauR).

Ist die Erstellung für die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat sich die Bauträgerschaft an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder eine Ersatzabgabe zugunsten öffentlicher Abstellplätze zu entrichten (Art. 39 Abs. 1 BauR). Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt im Siedlungsgebiet Dorf Fr. 3'000.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe wird an die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst (vgl. Art. 39 Abs. 2 BauR). Die Gemeinde investiert die Ersatzabgaben innert nützlicher Frist in öffentliche Abstellplätze (Art. 39 Abs. 3 BauR).

3.3.3 Die BGF der Neubaute beträgt gemäss der Ermittlung der Bauherrschaft unter Einschluss der Gewerberäume im EG insgesamt 688.91 m² (EG, 1. u. 2. OG je 179'86 m²; DG 149.33 m²; vgl. Plan 2120/008 B-08.2 BGF Berechnung neu 1:200 vom 7.4.21). Die Bauherrschaft ging in ihrer Parkplatzberechnung bei einer BGF Wohnen von total 509.05 m² von sechs Abstellplätzen für Wohnen sowie von zwei Parkplätzen für die beiden Gewerbe und einem Besucherparkplatz entsprechend total neun Abstellplätzen aus. Abzüglich der drei bestehenden Parkplätze ergeben sich sechs fehlende.

Der Gemeinderat nahm im GRB Nr. 2022-635 wie auch im GRB Nr. 2023-874 gestützt auf die Prüfung des Bauamtes folgende Berechnung vor (Erw. 4.9.1):

$$\begin{aligned} \text{Wohnen } 509 \text{ m}^2 \text{ (1 PP/80 m}^2 \text{ = 6.3 PP plus 10 \% Besucher PP)} &= 7 \text{ PP} \\ \text{Gewerbe } 180 \text{ m}^2 \text{ (2.5 PP/100 m}^2 \text{ } \approx \text{ 4.5 PP = gerundet 5)} &= 5 \text{ PP} \end{aligned}$$

Nachdem bereits gestützt auf den GRB Nr. 2017-0016 vom 17. Januar 2017 eine "Abgeltung für einen Parkplatz" im Rahmen des Besuches "Innensanierungen

der Wohnungen und örtliche Reparatur der Fassade" (2016-31) entrichtet worden sei, seien noch acht Parkplätze abzugelten mit je Fr. 3'000.--, indexiert mit 160.5 Punkten per Dezember 2021 auf der Basis von 143.4 Punkten per Dezember 1996 entsprechend total Fr. 26'861.90.

Es ist nicht ersichtlich, dass bzw. inwieweit diese Abgeltung für Parkplätze fraglich sein sollte. Zwar ist die Berechnung insofern nicht ganz nachvollziehbar, als für das Wohnen eine Referenzfläche von 80 m² eingesetzt wird entgegen der baureglementarischen Vorgabe von 100 m². Im Ergebnis hat dies für die Ermittlung der für Wohnen erforderlichen Abstellplätze keine Konsequenzen, sind bei sechs Wohnungen doch sechs Parkplätze erforderlich, wofür ergänzend ein Besucherparkplatz als angemessen erscheint.

3.3.4 Zur Frage der Verkehrssicherheit ist auf das bereits Gesagte zu verweisen (vgl. vorstehend Erw. 3.1.6). Der Gemeinderat hat zudem die Bauherrschaft auf Art. 37 Abs. 1 BauR hingewiesen, wonach die Ein- und Ausfahrt namentlich jederzeit übersichtlich und gefahrenfrei zu unterhalten ist (GRB Nr. 2022-635 und GRB-Nr. 2023-874, je Disp.-Ziff. 4 sowie Erw. 4.9.2). Auch wenn die Verhältnisse im Bereich der K._____-strasse ab der Kreuzung R._____-strasse/S._____-strasse/K._____-strasse Richtung T._____ bis zum Dorfausgang bzw. Standort des 30 km/h-Schildes (beim Grenzbereich von KTN __19/KTN __20/KTN __03 [K._____-strasse]) auf einer Länge von rund 170 m und insbesondere im Bereich der Bauliegenschaft (gerichts-)notorisch eng sind, wird die Sicherheitsproblematik einerseits auch dadurch entschärft, dass die K._____ trotz der Enge übersichtlich verläuft, und andererseits die drei Parkplätze der Bauliegenschaft um gut 4 m vom Fahrbahnrand zurückversetzt angeordnet werden (vgl. Plan 2120/008 B-05 Umgebung 1:100 vom 7.5.21 rev.).

3.4.1 Die Beschwerdeführer sprechen im Rahmen ihrer Rüge zur Strassenabstandsunterschreitung auch Grenzabstandsbestimmungen an (vgl. Beschwerde S. 6 Ziff. 12). Dies ist namentlich in Ziffer 13 (S. 8) mit der Überschrift "Grenzabstand" der Fall. Allerdings wird auch hier namentlich der "Abstand zur Strasse" thematisiert. Des Weiteren äussern sie sich auch zur Gebäudehöhe (vgl. Beschwerde S. 6 Ziff. 14, S. 14). Obwohl sich die Beschwerdeführer hierzu - soweit ersichtlich - nicht näher und eingehender äussern, ist der Vollständigkeit halber auch hierauf kurz einzugehen.

3.4.2 Der Gemeinderat hat bereits im GRB Nr. 2022-635 gestützt auf die Planunterlagen zutreffend festgehalten, dass die Gebäudehöhe auf der Südostseite mit 12.70 m und die Grenzabstände allseitig unterschritten werden. Entsprechend

hat er die Ausnahmewilligungsfähigkeit für diese Über- bzw. Unterschreitungen vorausgesetzt (Erw. 4.2), was er bejaht hat (Erw. 4.4.1 f.).

Der Gemeinderat hat erwogen, die südostseitige Dachgestaltung weise eine ortsübliche Gestaltung auf. Würde der Mitteltrakt auf einen Drittel reduziert, womit § 60 Abs. 3 lit. b PBG eingehalten wäre und die Gebäudehöhe entsprechend anders berechnet würde bzw. diese eingehalten werden könnte, würde dies das Gebäude gestalterisch abwerten. Zudem würde dies für die betroffene Nachbarschaft keine Vorteile bringen. Wichtiger sei, dass die bisherige Firsthöhe des Bestandesbaus mit dem Neubau nicht überschritten werde und im Sinne von § 73 Abs. 1 lit. b PBG eine insgesamt gestalterisch gute Lösung erzielt werde. Die von dieser Fassade betroffene Nachbarschaft habe für das Baugesuch grünes Licht gegeben, womit davon ausgegangen werden könne, dass keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzt würden (§ 73 Abs. 2 PBG). Grundsätzlich dürfe festgestellt werden, dass sich der Neubau volumenmässig nicht wesentlich verändere. Die zusätzlichen Gebäudehöhen und damit die Verringerung der Grenzabstände sei vor allem auf eine Anpassung der Stockwerkhöhen auf einen zeitgemässen Standard zurückzuführen.

Mit der gleichen Argumentation lasse sich auch die Ausnahmewilligung für die Grenzabstandsunterschreitungen rechtfertigen. Diesbezüglich sei zu erwähnen, dass der Fussabdruck des Bestandesbaus mit dem Neubau unverändert bleibe. Zu berücksichtigen sei auch die anzustrebende bessere Gestaltung und Verdichtung in der Kernzone.

3.4.3 Der Regierungsrat hat der gemeinderätlichen Begründung der Ausnahmewilligungsfähigkeit der Überschreitung der Gebäudehöhe auf einer Seite sowie der Unterschreitung der Grenzabstände auf drei Seiten vollumfänglich beigegeben (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1). Hierauf ist zustimmend zu verweisen. Beizupflichten ist dem Gemeinderat insbesondere, dass der "Fussabdruck" des Gebäudes gegenüber dem bestehenden Gebäude nicht negativ verändert wird (vgl. Plan B-01.1 Situation mit Abbruch 1:200, rev. 7.5.21), was indes nicht entscheidungsrelevant ist. Das Gleiche zeigt der erwähnte Plan hinsichtlich der Grenzabstandsunterschreitungen bei einer absoluten (metrischen) Betrachtungsweise. Die abzubrechende Baute weist bereits gleichviele Etagen auf wie der Neubau. Die Anpassung der Geschosshöhen an die für ein zeitgemässes Wohnen erforderlichen Masse ist bei einem Neubau nachvollziehbar und angesichts der heutigen Anforderungen an die Wohnhygiene geboten. Soweit die Beschwerdeführer eine Beeinträchtigung der Aussicht von ihrer Wohnung durch das Bauvorhaben und insbesondere dessen Höhe vorbringen, können diese Vorbringen im vorliegenden Verfahren nicht gehört werden, nachdem die geplante Baute den bau-

rechtlichen Vorgaben entspricht. Entsprechende Rügen sind mit den zivilrechtlichen (nachbarrechtlichen, vgl. Art. 684 ZGB) Mitteln geltend zu machen.

3.5 Schliesslich bleiben die Beschwerdeführer insbesondere auch bei ihrer Rüge der Verletzung des Einordnungsgebots. Das Bauvorhaben ordne sich schlechter ins schützenswerte Dorfbild ein als das frühere. Im Baustil weiche es wesentlich von den umgebenden Häusern ab. Die Denkmalpflege spreche nicht von einer Verbesserung zum heutigen Stil. Die geplante Neubaute gliedere sich weder mit Blick und in Bezug auf die umliegenden Bauten, noch das Kulturgut, noch das dominierende Hotel U._____, noch den V._____, noch das Dorfleben, noch zur Verbindung Süd - Nord (N._____, Schule, Schulweg), noch das Dorfbild besser ein. Betreffend die KSI-Objekte sei ein unabhängiges Fachgutachten unter Einbezug der fragwürdigen Baute auf KTN __04 einzuholen (Beschwerde S. 11 Ziff. 20).

3.6.1 Der Regierungsrat hat die Rechtsgrundlagen für die Beurteilung der Einordnung umfassend dargelegt (angefochtener RRB Erw. 4.1.1):

Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören (§ 56 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 21 Abs. 1 BauR). Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten (§ 56 Abs. 2 PBG). Gemäss Art. 22 Abs. 1 BauR werden erhöhte Anforderungen an Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung unter anderem in den Kernzonen (lit. a), in den Landschaftsschutzgebieten gemäss BLN (lit. b), im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Kultur- und Naturobjekten (lit. c) sowie bei Bauvorhaben, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild wesentlich beeinflussen (lit. d), gestellt. Die Bauten und Anlagen haben sich namentlich bezüglich Volumengliederung sowie Fassaden- und Dachgestaltung in die Umgebung einzufügen (Art. 22 Abs. 2 BauR). Art. 67 Abs. 2 BauR verlangt zudem für die Dorfkernzone, dass sich Bauten und Anlagen bezüglich Stellung im Strassenraum, Form und Volumen, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform und -eindeckung, Fassadenmaterialien und Farbgebung gut in das gewachsene Quartier- bzw. Ortsbild einordnen. Flachdächer sind nur für Kleinbauten zulässig.

Des Weiteren hat der Regierungsrat ausgeführt, dass das Dorf Morschach und somit auch die Bauparzellen im Perimeter des BLN-Objektes Nr. 1606 ("Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi") liegen und Morschach zudem im ISOS verzeichnet ist. In einem Bundesinventar verzeichnete Objekte verdienen in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnah-

men die grösstmögliche Schonung (vgl. Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451] vom 1.7.1966). Der Regierungsrat verweist auf die grundsätzliche Verantwortlichkeit der Gemeinden, dass die Schutzobjekte nicht durch Bauten auf den Nachbargrundstücken in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden (vgl. RRB Nr. 911/2018 vom 11.12.2018 S. 2 f.; vgl. auch Vernehmlassung des Beschwerdegegners S. 8 ff. Ziff. 31 ff. mit kritischer Bemerkung zur Gesetzmässigkeit von § 3 Abs. 3 lit. e Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie [Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.111] vom 10.12.2019 in Ziff. 38).

Der Regierungsrat hat auch auf den Autonomiebereich der Gemeinden bei der Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen hingewiesen (angefochtener RRB Erw. 4.3 mit Hinweisen).

3.6.2 Das ARE hat mit Gesamtentscheid vom 22. März 2022 die Beurteilung des Amts für Kultur (S. 8 f. Ziff. 7.a) wiedergegeben, welches dem Bauprojekt aus archäologischer Sicht zustimmte. Der projektierte Neubau werde die Ausdehnung des Vorgängerbaus nicht überschreiten. Das Haus stehe an der K._____ -strasse mitten im Dorfkern über dem südlich anschliessenden W._____ mit der N._____. Die ins 9. Jahrhundert n. Chr. zurückreichende N._____ und das dazugehörige X._____ stellten archäologische Fundstellen in der näheren Umgebung des Bauperimeters dar. Eine hochmittelalterliche Siedlungstätigkeit rund um die N._____ werde angenommen. Postuliert wurde nur eine Meldepflicht, falls bei den Bauarbeiten archäologische Spuren zu Tage treten sollten.

Die kantonale Denkmalpflege (Gesamtentscheid des ARE S. 9 Ziff. 7.b) konnte nach Vorgabe des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100) vom 6. Februar 2019 keine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzobjekte KSI 12.001, 12.006 sowie 12.010 durch den Neubau erkennen, nachdem das Vorprojekt (vgl. vorstehend Erw. 1.1.2) überarbeitet worden war. Für die Beurteilung der ortsbaulichen Einordnung wurde auf die Zuständigkeit der kommunalen Baubehörde verwiesen.

Aus dieser Beurteilung der zuständigen Fachstelle(n) lässt sich ohne Weiteres der Schluss ziehen, dass weder Anhaltspunkte für die Schutzwürdigkeit des bestehenden Gebäudes sprechen, noch dass durch das Bauvorhaben eine Beeinträchtigung der sich in der Nähe befindenden drei KSI-Objekte droht. Das Gleiche gilt für den Antrag auf ein unabhängiges Fachgutachten. Die Baute auf KTN __04 - soweit der Antrag auf ein unabhängiges Fachgutachten dieses Gebäude miteinbezieht - ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Diesbezüglich kann allerdings durchaus angefügt werden, dass offensichtlich auch in-

folge des Gebäudes auf KTN __04 keine Beeinträchtigung der unmittelbar benachbarten N._____ und des X._____ (wie auch des O._____) erkannt werden konnte; umso mehr muss dies für das Bauvorhaben auf KTN __01 gelten, das durch KTN __04 und das sich darauf befindende Gebäude von der N._____ und vom X._____ getrennt ist.

3.6.3 Mit GRB Nr. 2023-874 hat der Gemeinderat eine einlässliche Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die drei KSI-Inventarobjekte sowie der Einordnung des Bauvorhabens vorgenommen (Erw. 5.3). Er hat eine Beeinträchtigung der Schutzobjekte im Wesentlichen wie folgt verneint:

- Der Neubau weise eine sehr zurückhaltende Architektursprache auf, orientiere sich an der traditionellen Bauweise und verzichte zur Gänze auf architektonische Wagnisse und Experimente.
- Er weise ein stark geneigtes Schrägdach auf, wie es ortstypisch und deshalb wünschenswert sei.
- Der Neubau sei architektonisch unauffällig und neutral, schlicht und einfach. Der Kreuzgiebel lockere die Dachlandschaft auf.
- Die herkömmliche murale Bauweise mit einem üblichen Fassadenverputz (Abrieb) begünstige eine gute Einordnung.
- Das Bauvolumen entspreche dem in der Kernzone wünschenswerten Mass. Es orientiere sich am Vorgängerbau.
- Mit der gewählten Architektur, die mit dem benachbarten MFH auf KTN __04 und auch mit der Überbauung Y._____ korrespondiere, könne eine Beeinträchtigung der KSI-Objekte vermieden bzw. ausgeschlossen werden.
- Zudem sei zu beachten, dass sich im primären Sichtfeld, d. h. zwischen N._____ und X._____, das MFH auf KTN __04 befinde. Die Einsehbarkeit des Neubaus werde dadurch stark reduziert.
- Die kant. Denkmalpflege habe bestätigt, dass eine Beeinträchtigung der drei KSI-Objekte ausgeschlossen werden könne.

Zur Einordnung hat der Gemeinderat weiter (in Ergänzung zu den Ausführungen zu den allfälligen Auswirkungen auf die KSI-Objekte) namentlich folgende Beurteilung vorgenommen:

- Der Neubau hebe sich betreffend die Geschosshöhe nicht von den umliegenden Bauten ab.
- Die zusätzlichen Firsthöhen liessen sich mit den heute üblichen Geschosshöhen erklären, wahren jedoch das zulässige Mass von 15 m allseitig, auf der Nordwest- und Nordostfassade mit 13.29 m und 13.17 m sogar mit grosser Reserve.

- Die Firsthöhe an der Nordwestfassade gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführer Ziff. 1 (KTN __10) werde gegenüber heute nur um 39 cm erhöht.
- Das ausgeprägte, stark geneigte Schrägdach unterstreiche die Ortsüblichkeit und den Kernzonencharakter. Es begünstige die Einordnung.
- Die strassenseitige Fassade sei auf Drängen des Gemeinderates optimiert worden. Sie sei nun durchaus ansprechend, komme nicht (mehr) als „Hinterhofansicht“ daher und unterstütze mit zwei Gewerbelokalen die Zentrumsfunktion der Kernzone.
- Volumenmässig orientiere sich der Neubau am Vorgängerbau, wobei der Fussabdruck reduziert worden sei (vgl. vorstehend Erw. 3.4.2). Mit 16.70 m erhalte er eine ortskernkonforme Länge.
- Auch ein Vergleich mit dem benachbarten MFH auf KTN __04 bestätige die volumenmässige Ortsbildverträglichkeit. Mit 19.5 m sei dieses Gebäude fast 3.0 m länger; länger sei auch die Z._____ (auf KTN __18 [10 m östlich des Baugrundstückes, von diesem durch KTN __17 getrennt]) mit 18.5 m.

3.6.4 Der Regierungsrat hat die gemeinderätliche Beurteilung der Einordnung bestätigt. Unter anderem führte er namentlich an (angefochtener RRB Erw. 4.5.1 f.), dass der geplante Neubau wie das heute bestehende Gebäude ein (teilweise sichtbares) Untergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweise. Die Häuser auf den Nachbarparzellen KTN __09 und KTN __17 hätten dagegen ein Geschoss weniger. Alles in allem dominierten in der näheren Umgebung der Bauliegenschaft jedoch Bauten mit vier sichtbaren Geschossen (inklusive Dachgeschoss; so namentlich KTN __18 sowie KTN __10, __15 und __14 auf der gegenüberliegenden Strassenseite). Auch nehme das Neubauprojekt die Fassadenflucht der bestehenden Überbauungen im Wesentlichen auf. Sodann verfüge das Bauvorhaben über ein Satteldach mit dem Hauptgiebel in Südwest-/Nordostrichtung und einem Kreuzgiebel in Norwest-Südostrichtung. Damit würden die baureglementarischen Anforderungen (Art. 67 Abs. 2 BauR) erfüllt. Es falle auf, dass die Balkone flächenmässig eher zurückhaltend ausgestaltet seien. Auch aufgrund deren Anordnung im Bereich der Gebäudeecken träten diese nicht zu dominant in Erscheinung.

Zu bemängeln bleibe, dass es sich bei der Nordwestfassade gegenüber der K._____ -strasse um die eigentliche "Rückseite" der Überbauung handle, welche nur wenig repräsentativ ausgestaltet werden soll. Dass es dem Bauvorhaben deshalb etwas an einem Bezug zum Strassen und Ortsbild fehle, sei nicht von der Hand zu weisen. Mit der im EG geplanten gewerblichen Nutzung (mit zwei separaten Eingängen und Schaufenstern) werde die Situation jedoch erheblich

entschärft. Auch wirkten sich in dieser Hinsicht die vier geplanten Balkone im ersten und zweiten OG sogar positiv auf das zukünftige Erscheinungsbild des Hauses aus. Durch beide Aspekte werde die Nordwestfassade jedenfalls erheblich aufgewertet. Alles in allem trete das geplante Wohn- und Geschäftshaus weder horizontal noch vertikal so voluminös in Erscheinung, dass es mit dem Einordnungsgebot nicht mehr zu vereinbaren wäre. Zutreffend sei auch, dass die Architektursprache einfach und ortsüblich sei. Insofern sei auch nicht erkennbar, inwiefern das Bauvorhaben die im KSI aufgeführten Schutzobjekte beeinträchtige.

3.6.5 Das Verwaltungsgericht auferlegt sich zum einen gemäss ständiger Rechtsprechung (selbst bei voller Kognition) Zurückhaltung bei der Überprüfung der Ermessensausübung, wenn bei der Ermessensausübung ein Fachgremium mitwirkte, bei welchem das Fachwissen ausgeprägter vorhanden ist als beim Verwaltungsgericht (vgl. VGE III 2019 162 vom 16.7.2020 Erw. 2.4 [betr. Denkmalpflege]; VGE III 2016 210 vom 25.4.2017 Erw. 3.2 [betr. Denkmalpflege]; VGE III 2014 137 vom 29.10.2014 Erw. 4.3.1 [betr. Tiefbauamt]; VGE III 2013 113 vom 27.11.2013 Erw. 4.3.3 [betr. Denkmalpflege]; VGE III 2011 202 vom 23.5.2012 Erw. 6.2 [betr. Tiefbauamt]; VGE 614/03 vom 14.11.2003 Erw. 5a mit weiteren Hinweisen; VGE 1058/98 vom 29.1.1999 Erw. 3.e [betr. Baudepartement]).

Zum andern hat sich das Verwaltungsgericht bei der Anwendung von positiven wie negativen Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz auf die Prüfung zu beschränken, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Es ist ihm grundsätzlich verwehrt, anstelle einer von den Vorinstanzen (übereinstimmend) vorgenommenen (und im Ergebnis gegebenenfalls vertretbaren) Würdigung der Einordnungsthematik eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens vorzunehmen (vgl. statt vieler VGE III 2018 216 vom 24.4.2019 Erw. 5.1; VGE 1054/06 vom 30.11.2006 Erw. 3.2).

Unabhängig von dieser zu übenden gerichtlichen Zurückhaltung und Respektierung des Ermessensspielraumes des Gemeinderates besteht für das Verwaltungsgericht kein Anlass, in die vorinstanzliche Beurteilung einzugreifen, zumal Gemeinderat und Regierungsrat in ihren Beurteilungen übereinstimmen. Den umfassenden, nachvollziehbaren und überzeugenden Darlegungen der Vorinstanzen gibt es denn auch nichts beizufügen. Im Grundsatz zwar zutreffend aber gleichwohl zu relativieren ist der vom Regierungsrat angeführte Mangel betreffend die Repräsentativität der gegen die K. _____-strasse gerichteten Nordwestfassade. Angesichts der anerkannten Enge darf der repräsentative As-

pekt nicht überbewertet werden. Architektonisch wird jedenfalls mit der symmetrischen Gestaltung der Fassade (Eingänge, Fenster, Balkone) der Charakter der vorbestehenden Baute wie der umliegenden Gebäude in zeitgemässer und - wie vom Gemeinderat festgehalten - schlichter Weise aufgenommen.

3.6.6 Es zeigt sich, dass auch die Rügen betreffend die allfällige Schutzwürdigkeit wie betreffend die Beeinträchtigung der drei KSI-Objekte N._____, X._____, und O._____ und ebenso betreffend die Einordnung unbegründet sind.

4. Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen und Gerichtsverhandlung sowie die Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2024 15 vom 12.2.2024 [Disp.-Ziff. 2]) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit dem beanwalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen und öffentliche Verhandlung sowie die Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2024 15 vom 12.2.2024) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 27. Dezember 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Die Restanz

von Fr. 500.-- haben sie innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit dem beanwalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - die Beschwerdeführer Ziff. 1 (2/R; unter Beilage des Protokolls der öffentlichen Verhandlung vom 22.2.2024)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R; unter Beilage des Protokolls der öffentlichen Verhandlung vom 22.2.2024)
 - die Beigeladene (R; unter Beilage des Protokolls der öffentlichen Verhandlung vom 22.2.2024)
 - den Gemeinderat (R; unter Beilage des Protokolls der öffentlichen Verhandlung vom 22.2.2024)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage des Protokolls der öffentlichen Verhandlung vom 22.2.2024)
 - und das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage des Protokolls der öffentlichen Verhandlung vom 22.2.2024).

Schwyz, 27. März 2024

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: 15. April 2024