

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 32

Entscheid vom 27. November 2024

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalman, Richterin
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. _____,

gegen

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

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung [Umbau und Anbau
Hallenbad])

Sachverhalt:

A. C._____ ist hälftiger Miteigentümer der Liegenschaft KTN 001 und reichte am 16. Februar 2022 (nach einer Voranfrage vom 17.11.2021, welche am 2.12.2021 beantwortet wurde) das Baugesuch für den Umbau der bestehenden Baute und den Anbau eines Hallenbades, _____, in E._____ auf dem in der Wohnzone mit niedriger Ausnützung (W2A) gelegenen Grundstück KTN 001 ein, welches in der Folge (nach mehreren Ergänzungen) im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt wurde (Vi-act. I/01 und II/02; vgl. u.a. Beschluss des Bezirksrates [BRB] Nr. 201 vom 17.5.2023, S. 1; Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 96/2024 vom 6.2.2024, S. 2). Dagegen reichten u.a. A._____ (letztere ist Alleineigentümerin der südöstlich der Bauliegenschaft gelegenen Grundstücke KTN 002, und KTN 003 in E._____) am 23. März 2022 Einsprache beim Bezirksrat Küssnacht ein.

B. Es erfolgten mehrfache Schriftenwechsel zwischen dem Baugesuchsteller und den Einsprechenden. Des Weiteren wurde dem Baugesuchsteller (vom Ressort Planung, Umwelt und Verkehr [PUV] des Bezirks Küssnacht) mehrfach das rechtliche Gehör gewährt und die Anpassung sowie Ergänzung der Planunterlagen verlangt. Die angepassten und ergänzten Planunterlagen wurden den Einsprechenden jeweils zur Kenntnis- und Stellungnahme zugestellt (Vi-act. III/01).

C. Unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 6. Oktober 2022 erteilte der Bezirksrat Küssnacht C._____ mit Beschluss (BRB) Nr. 201 vom 17. Mai 2023 die Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses, den Anbau eines Hallenbades sowie den Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück KTN 001 gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen. Gleichzeitig wies der Bezirksrat Küssnacht die Einsprachen, u.a. von A._____, ab (vgl. Vi-act. I/01 Beilage 2; in den Akten des ARE [vgl. Vi-act. III/01 Nr. 01] fehlt der BRB [act. 01] sowie auch act. 71 und 73, nachdem sich die relevanten Akten Nr. 01 und 73 jedoch physisch in den Akten finden lassen, vgl. Vi-act. I/01 Beilage 2 und II/02 bzw. act. 71 im vorliegenden Verfahren irrelevant ist, wurde auf eine ergänzende Aktenedition verzichtet).

D. Gegen den Bezirksratsbeschluss Nr. 201 vom 17. Mai 2023 liessen (neben einem weiteren Beschwerdeführer im Verfahren I, VB 119/2023) A._____ am 16. Juni 2023 Beschwerde beim Regierungsrat (Verfahren II: VB 125/2023) erheben und beantragen, der Bezirksratsbeschluss Nr. 201 vom 17. Mai 2023 und der Gesamtentscheid des ARE vom 6. Oktober 2022 seien aufzuheben, die Bau-

bewilligung für das Baugesuch Nr. 31-22-023 von C._____ sei zu verweigern, eventualiter sei die Sache zu neuem Entscheid an den Bezirksrat Küsnacht zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners (Vi-act. I/01).

E. Mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 96/2024 vom 6. Februar 2024 beschloss der Regierungsrat was folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3000.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1500.--) dem Beschwerdeführer I und den Beschwerdeführern II auferlegt und mit ihren Kostenvorschüssen (je Fr. 1500.--) verrechnet.
3. Dem Beschwerdegegner wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1500.-- zugesprochen, welche aufwandsgemäss zu einem Drittel (Fr. 500.--) vom Beschwerdeführer I und zu zwei Dritteln (Fr. 1000.--) vom Beschwerdeführer II zu tragen ist. Im Übrigen werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
- 4.-6. Rechtsmittelbelehrung und Zustellung

F. Am 8. März 2024 liessen A._____ gegen den RRB Nr. 96/2024 vom 6. Februar 2024 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde einreichen mit den Anträgen:

1. Es sei der Beschluss des Regierungsrats des Kantons Schwyz Nr. 96/2024 vom 6. Februar 2024 aufzuheben, samt Beschluss des Bezirksrats Küsnacht vom 17. Mai 2023 (Baubewilligung mit Einspracheentscheid), Geschäft Nr. 201, Baugesuch Nr. 31-22-023 von C._____, sowie Gesamtentscheid des Volkswirtschaftsdepartements, Amt für Raumentwicklung, vom 6. Oktober 2022, soweit diese nicht ohnehin wegen des Devolutiveffekts als mitangefochten gelten.
2. Die Baubewilligung für das Baugesuch Nr. 31-22-023 von C._____ sei zu verweigern.
3. Eventualiter: Die Sache sei zu neuem Entscheid an den Regierungsrat des Kantons Schwyz oder an den Bezirksrat Küsnacht zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (letzteres zzgl. 8.1% MwSt.) zulasten des Beschwerdegegners.

G. Mit Schreiben vom 20. März 2024 bzw. vom 3. April 2024 verzichteten der Bezirksrat Küsnacht bzw. das ARE je auf eine Vernehmlassung. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 4. April 2024 vernehmlassend die Abweisung der Beschwerde mit Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Der Beschwerdegegner lässt am 4. April 2024 beantragen, es sei die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist,

die Baubewilligung für das Baugesuch Nr. 31-22-023 sei zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

H. Mit Replik vom 31. Mai 2024 halten die Beschwerdeführer an den in der Beschwerde gestellten Anträgen fest. Die Duplik des Beschwerdegegners erfolgt am 24. Juni 2024, diejenige des Sicherheitsdepartements am 25. Juni 2024.

Am 17. Oktober 2024 forderte das Gericht den Bezirk Küsnacht auf, den in den Akten fehlenden Energienachweis einzureichen. Am 24. Oktober 2024 reichen die Beschwerdegegner den Energienachweis ein. Am 28. Oktober 2024 reicht der kantonale Rechts- und Beschwerdedienst den vom Bezirk am 28. März 2022 unterzeichneten Energienachweis ein, welcher sich in den Akten des anderen Beschwerdeverfahrens zum selben Baugesuch befunden habe. Der Nachweis wurde den Verfahrensparteien am 29. Oktober 2024 zur Kenntnisnahme zugestellt. Am 8. November 2024 nehmen die Beschwerdeführer Stellung zum nachgereichten Energienachweis und sie stellen die Verfahrensanträge:

1. Es sei der nachgereichte Energienachweis von einer gerichtlich bestellten sachverständigen Person auf seine Richtigkeit zu überprüfen.
2. Eventualiter: Es sei den Beschwerdeführern eine Frist bis 28. Februar 2025 einzuräumen, um den Energienachweis von einer sachverständigen Person (Privatgutachter/in) auf seine Richtigkeit überprüfen zu lassen und deren Gutachten anschliessend beim Verwaltungsgericht einzureichen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Baugrundstück KTN 001 liegt gemäss Zonenplan des Bezirks Küsnacht in der Wohnzone W2A (für Wohnbauten mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Ausnützungsziffer von max. 0.4 und einer maximalen Gebäudelänge von 20 m, vgl. Art. 73 des Baureglements des Bezirks Küsnacht [nachfolgend BauR] vom 1.11.2006) und hat einen von Nordwesten nach Südosten (zum See hin) abfallenden Geländeverlauf. Die Erschliessung erfolgt durch den nordwestlich angrenzenden F. _____ (Strasse), von wo aus direkt in die im Dachgeschoss liegende Garage des bestehenden Einfamilienhauses eingefahren werden kann. Das Baugrundstück grenzt südöstlich an das im Eigentum der Beschwerdeführerin liegende Grundstück KTN 003. Dieses wiederum grenzt südlich an das ebenfalls im Eigentum der Beschwerdeführerin liegende Grundstück KTN 002, in welchem die Beschwerdeführer gemeinsam wohnhaft sind (gemäss Geres-Eintrag vom 16.10.2024 seit Mai 2013).

Geplant ist die gebäudetechnische Sanierung des auf dem Grundstück KTN 001 bestehenden Einfamilienhauses (mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss in Split-

Level-Bauweise) u.a. mit Ersatz der Heizung (neu Erdwärmepumpe), Ersetzung und Vergrößerung von Fenstern bzw. Neubau von Fenstern, Ersetzung des Fassadentäfers mit neuer Isolierung, Abbrüchen und Versetzung von Innenwänden und neuer Raumaufteilung sowie Abbruch und Ersatz der beiden bei der Garage und der Galerie bestehenden Dachgauben mit einer grösseren Dachgaube. Weiter geplant ist der Neubau eines Gartenhauses als Anbau an der Westfassade des Erdgeschosses sowie eines Hallenbades als Anbau an der südöstlichen Fassade des Erdgeschosses. Die Hallenbad-Anbaute ragt in der Breite zu fast einem Drittel über die Nordostfassade hinaus, weist eine Breite von rund einem Drittel der Südostfassade auf und ist mit rund 10 m der Südostfassade im Erdgeschoss vorgelagert. Schliesslich sollen die Umgebung, die Sitzflächen und Gartengestaltung wieder instand gestellt werden (vgl. Vi-act. III/01/13ff., Baubeschrieb und Pläne).

2. Der Beschwerdegegner bestreitet die materielle Beschwer der Beschwerdeführer sowie die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers, weil dieser nicht Eigentümer der Grundstücke KTN 003 und 002 sei. Zudem wird bestritten, dass der Beschwerdeführer auf der Liegenschaft KTN 002 wohnhaft sei.

2.1.1 Vor Erlass eines Entscheides prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Das Gericht prüft u.a. die Rechtsmittelbefugnis (§ 27 Abs. 1 lit. d des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Neben der Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren ist zur Einreichung eines Rechtsmittels berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (§ 37 Abs. 1 lit. b und c VRP).

2.1.2 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung glaubhaft gemacht und gestützt auf eine Gesamtwürdigung der konkreten Verhältnisse beurteilt werden (BGE 140 II 214 E. 2.3 m. H.). Der Beeinträchtigung muss ein gewisses Gewicht zukommen, um eine Betroffenheit zu begründen, die grösser ist als diejenige der

Allgemeinheit (Urteil BGer 1C_87/2020 vom 16.7.2021 E. 2.2 m.w.H.; Thurnherr, Beschwerdelegitimation in planungs- und baurechtlichen Angelegenheiten, ZBL 12/2021 S. 647 ff.).

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt es, wenn mindestens eine der beschwerdeführenden Personen legitimiert ist (vgl. Urteil BGer 1C_87/2020 vom 16.7.2021 E. 2.3).

2.2 Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks KTN 003. Zudem liegt auch das Wohnhaus der Beschwerdeführer (Ehepaar mit gemeldetem Wohnsitz auf der Liegenschaft KTN 002) maximal 30 m von der zu ändernden Baute entfernt. Sie sind somit als Nachbarn zu qualifizieren. Der Sichtkontakt der Beschwerdeführer von der von ihnen bewohnten Liegenschaft zum Baugrundstück bzw. dem Bauvorhaben ist (mindestens in den Wintermonaten) zu bejahen. Zudem werden u.a. Ästhetik- und Einordnungsfragen sowie Fragen der Geschossigkeit und des Grenzabstandes gerügt. Die Beschwerdeführer sind somit vom Bauvorhaben unmittelbar und in höherem Masse als die Allgemeinheit berührt. Dringen sie mit ihren Rügen durch, haben sie zudem einen praktischen Nutzen, da das Bauvorhaben diesfalls nicht wie geplant realisiert werden kann. Damit ist die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer ohne weiteres gegeben.

Entgegen den Ausführungen in der Beschwerdeantwort vom 4. April 2024 (S. 5 Rz. 15) machen die Beschwerdeführer durchaus Rechtsverletzungen geltend. Die Beschwerde enthält somit nicht rein appellatorische Kritik, weshalb nach dem Gesagten, und nachdem die übrigen Eintretensvoraussetzungen gegeben sind, auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8. März 2024 eingetreten werden kann.

3. Die Beschwerdeführer beantragen als Beweismittel einen Augenschein bzw. rügen die unterlassene Durchführung eines Augenscheins durch die Vorinstanzen.

3.1 Beim Augenschein handelt es sich um ein Beweismittel (§ 24 Abs. 1 lit. d VRP). Bei der Beurteilung der Frage, ob solche Beweismittel notwendig sind, kommt der entscheidenden Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. VGE III 2014 136 vom 30.3.2016 E. 7.2 m.H.a. Plüss, in: Kommentar VRG, § 7 Rz. 67 m.H.; VGE III 2012 51 vom 23.5.2012 E. 3.2; VGE III 2010 122 vom 21.9.2010 E. 2.2; VGE III 2007 111 vom 29.8.2007 E. 2 mit Verweis auf VGE 1032/05 vom 28.9.2005 E. 1.2 mit Hinweisen; vgl. auch Urteil BGer 1A.202/2003 vom 17.2.2004 E. 2 mit Hinweisen).

3.2 Der Sachverhalt ist vorliegend zum einen mit den aktenkundigen Plänen, Fotos und der Visualisierung dokumentiert. Zum andern vermitteln die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel zur Beurteilung der Streitsache einen rechtsgenügenden Einblick in die örtliche Struktur, die Umgebung und auch die Situierung des Bauvorhabens (webGIS; Google Earth; Google Street View; vgl. Urteile BGer 1C_138/2014 vom 3.10.2014 E. 5.2; 1C_157/2016 vom 6.9.2016 E. 2.2 [i.S. P. c. GR Schwyz betr. Eruiierung des gewachsenen Terrains]). Soweit im Folgenden (im Wesentlichen) Rechtsfragen zu klären sind, hilft ein Augenschein nicht weiter. Ein Augenschein führt vorliegend sodann zu keinem entscheiderelevanten Mehrwert. Es kann daher ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes sowie des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer vom beantragten Augenschein abgesehen werden.

4. Wie bereits vor dem Regierungsrat rügen die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren weiterhin eine Überschreitung der Ausnutzungsziffer (AZ), die Verletzung der Geschossigkeit, eine Überschreitung der Geschosshöhe, die Gebäudehöhe sowie die Verletzung des Grenzabstandes, eine Überschreitung der Gebäudelänge sowie die fehlende Eingliederung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

Weiter monieren die Beschwerdeführer eine Verletzung der Begründungspflicht und damit des rechtlichen Gehörs speziell im Bereich von Ästhetik- und Einordnungsfragen (vgl. Beschwerde S. 3) sowie ungenügende und unvollständige Baugesuchsunterlagen (Beschwerde S. 3 und 19f.).

5.1 Die Beschwerdeführer rügen weiterhin eine Überschreitung der Ausnutzungsziffer. Neben den Zweifeln an der Verlässlichkeit der Pläne und der Berechnung der Bauherrschaft, nachdem die Zahlen des Bezirkrates nicht mit denjenigen in den bewilligten Plänen übereinstimmen würden, rügen die Beschwerdeführer insbesondere die Beurteilung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) durch die Vorinstanzen bzw. die Begründung betreffend die nicht anrechenbaren Räume. Unbestritten ist hingegen, dass der Luftraum über dem Bereich Küche / Essen / Wohnen nicht der anrechenbaren Geschossfläche hinzuzurechnen ist (vgl. Beschwerde vom 8.3.2024, Rz. 7.9).

5.2 Unbestritten ist vorliegend bei einer Grundstücksfläche auf KTN 001 von 739 m² und einer Ausnutzungsziffer bzw. zulässigen Ausnutzung von 0.4 in der Wohnzone W2A (vgl. Art. 73 BauR) eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von 295.6 m².

Der Regierungsrat hat die Bestimmungen zur Ausnützungsziffer zutreffend dargelegt (angefochtener RRB E. 4.1 ff.: namentlich Art. 31 BauR, Art. 16 BauR). Hierauf kann verwiesen werden. Hervorzuheben sind Art. 32 Abs. 1 BauR, betreffend die anrechenbare Bruttogeschossfläche als Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, sowie u.a. Art. 32 Abs. 2 lit. a BauR, wonach zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen - sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind - nicht angerechnet werden und daher in Abzug gebracht werden.

5.3 Die Beschwerdeführer zweifeln an der Verlässlichkeit der Pläne und der AZ-Berechnung der Bauherrschaft (RR-act. III/01/22) aufgrund abweichender Zahlen zur AZ-Berechnung des Bezirkrates vom 3. April 2023 (RR-act. III/01/03f.), weil die kommunale BGF-Berechnung von 57.6 m² für das Hallenbad, 84.55 m² für das Erdgeschoss (ohne Hallenbad), 124.11 m² für das Obergeschoss und 29.38 m² für das Dachgeschoss ausgehe, während der bewilligte Plan 58.78 m² für das Hallenbad, 83.73 m² für das Erdgeschoss (ohne Hallenbad), 124.1 m² für das Obergeschoss und 28.87 m² für das Dachgeschoss vorsehe.

Die gerügte Differenz beträgt 0.16 m². Der Regierungsrat hat hierzu zutreffend festgehalten, dass diese Differenz minimal sei und das Bauvorhaben in den Grundzügen gleichbleibe, weshalb diese Rüge ins Leere ziele. Nachdem die Beschwerdeführer rügen, dass eine geschossweise Abweichung von über 1 m² (beim Hallenbad und beim EG des bestehenden Gebäudes) die Verlässlichkeit der Pläne und der AZ-Berechnung der Bauherrschaft in Zweifel ziehe, ist vorliegend zu ergänzen, dass sich beim Vergleich der Pläne zur BGF-Berechnung des Bezirkrates (RR-act. III/01/04) mit den Plänen der Bauherrschaft (RR-act. III/01/22) farbliche Unterschiede bei der Berücksichtigung der Wand zwischen Hallenbad und bestehendem EG ergeben. Daraus lässt sich entnehmen, dass der Bezirkrat diese Wand der AZ-EG (ohne Hallenbad) zugerechnet hat, während die Bauherrschaft diese (gemäss AZ-Plan, RR-act. III/01/22) vielmehr bei der AZ-Berechnung des Hallenbades angerechnet hat. Damit erklärt sich bereits diese grosse Differenz von über 1 m². Zählt man bei beiden Berechnung EG Hallenbad und EG (ohne Hallenbad) zusammen, so erhält man gemäss Plan 142.51 m² und gemäss Bezirkrat 142.15 m² was die Differenz auf rund einen Drittel reduziert. Damit aber bleibt es dabei, dass es sich bei einer Differenz von 0.16 m² um eine geringfügige Differenz handelt, welche sich bereits mit der je-

weiligen Messweise erklären lässt und keine Zweifel an den Plänen und Berechnungen der Bauherrschaft oder des Bezirksrates zu begründen vermögen.

5.4 Des Weiteren monieren die Beschwerdeführer die Beurteilung der anrechenbaren BGF bzw. die Nichtanrechnung gewisser Räumlichkeiten (des Kellers und des Abstellraumes im OG sowie des Raumes "Waschen Bügeln" und des Geräteraumes im EG) sowie des Boilers.

5.4.1 Der Regierungsrat hat zutreffend auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung verwiesen, wonach für die Beurteilung der Anrechenbarkeit eines Raumes insbesondere dessen objektive Eignung für die Nutzung als Wohn- oder Arbeitsraum entscheidend ist (vgl. VGE III 2020 164 vom 27.1.2021 E. 5.4.3 m.H.a. VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 E. 3.2.2, ebenda mit Hinweisen; Urteil BGer 1C_130/2012 vom 9.8.2012 E. 3.5). Der Regierungsrat führt ergänzend nachvollziehbar aus, dass diese Beurteilung aufgrund einer Gesamtbetrachtung der Umstände im Einzelfall (Wohnhygiene, Grösse und Situierung des Raumes etc.) vorgenommen werden müsse. Es gibt sodann auch keine verbindliche Verhältniszahl für die Beziehung zwischen nicht anrechenbarer und anrechenbarer BGF (vgl. VGE III 2020 164 vom 27.1.2021 E. 5.4.3).

Es darf des Weiteren gemäss der Rechtsprechung nicht kategorisch verlangt werden, dass sich ein Stau- oder Abstellraum - was zwar normalerweise der Fall ist - im Keller- oder Dachgeschoss befinden muss. Es sind auch andere Überbauungsformen denkbar, bei denen nicht anrechenbarer, weil nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken verwendbarer oder hierzu unmittelbar dienender Abstellraum auf der Wohngeschosebene platziert wird (vgl. VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 E. 3.2.2 m.H.a. VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 E. 4.2.2 m.w.H.).

5.4.2 Die in der vorstehenden Erwägung genannte Rechtsprechung wird von den Beschwerdeführern nicht bestritten, vielmehr wird jedoch geltend gemacht, dass sich die Vorinstanzen bei der Beurteilung der anrechenbaren BGF sehr grosszügig gezeigt hätten. Im konkreten Fall bestünden Anhaltspunkte dafür, dass die Räume - anders als in den Baueingabeplänen deklariert - genutzt würden und deren Lage und Beschaffenheit eine solche Nutzung auch nicht a priori ausschliesse. Diese Anhaltspunkte würden sich zum einen aus der Entwicklung des Bauvorhabens mit der Umwandlung von ursprünglich der Wohnnutzung dienenden Flächen in sogenannte Stau- und Abstellräume sowie zum andern aus einem Verkaufsinserat zum Baugrundstück ergeben, in welchem eine Villa mit Einliegerwohnung und einer Wohnfläche von 280 m² (ohne geplanten, noch nicht

rechtskräftig bewilligten Hallenbadanbau) angepriesen werde (vgl. Beschwerde vom 8.3.2024, Rz. 7.3).

5.4.3 Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich beim strittigen Bauvorhaben um einen Umbau einer bestehenden Hangbaute bzw. eines bestehenden, an einem Hang situierten Einfamilienhauses handelt. Die gerügten Keller und Abstellräume befinden sich sodann mehrheitlich auf der Nord-Westseite und somit vom Tageslicht abgewandten in den Hang gebauten Seite des Hauses. Dass die gerügten Räume innerhalb des Dämmperimeters liegen, vermag angesichts der vorliegenden Situation nicht allein zu begründen, dass sie an die BGF anzurechnen sind. Dasselbe gilt auch für die blosser Möglichkeit, einen Raum mit (widerrechtlichen) Umbauarbeiten in einen anzurechnenden Wohnraum umbauen zu können. Dies würde dazu führen, dass der Bauherrschaft die Planung von ausnützungsbefreiten Räumen - wie zum Beispiel Keller und Abstellräume - gänzlich abgesprochen würde. Soweit die Beschwerdeführer die Bauhistorie ansprechen und hieraus auf eine (beabsichtigte) Wohnnutzung schliessen wollen, ist dem entgegenzuhalten, dass frühere Planungsphasen nicht relevant sind (vgl. VGE III 2017 225 vom 15.5.2018 E. 3.4.2).

Sodann hat das Verwaltungsgericht bereits mit VGE III 2017 225 vom 15. Mai 2018 (E. 3.4.2) erkannt, dass (Einfamilien-) Häuser mit einer grossen Wohnfläche und grossen Zimmerzahl (sowie zusätzlich mit Schwimmbad und grossem Umschwung) in der Regel auch einen erhöhten Bedarf an Abstell- und Stauflächen haben. Im erwähnten Entscheid wurde auch festgehalten: "Ob diese Abstellfläche effektiv (beständig) zweckgemäss Verwendung findet oder unbenutzt bleibt, ist dabei jedoch genauso unerheblich wie es auch hinsichtlich der Anrechenbarkeit von objektiv zu Wohnzwecken geeigneten Räumen irrelevant ist, ob sie tatsächlich genutzt werden oder nicht." Mit dieser vollständigen Erwägung geht jedoch die Rüge der Beschwerdeführer fehl, dass mit dieser Argumentation die Unterscheidung in anrechenbare und nicht anrechenbare Geschossflächen verzichtbar werde.

Schliesslich ist vorliegend zu berücksichtigen, dass im Vergleich zur gesamten anrechenbaren BGF von 295.60 m² die nicht anrechenbaren Flächen in Form von Keller oder Abstellraum eine BGF von 77.47 m² (EG Waschaum Bügel: 9.88 m², EG Heizraum: 9.17 m², EG Geräteraum: 11.85 m², Gartenhaus: 4.31 m², OG Keller: 5.95 m², OG Schutzraum: 26.56 m², OG Abstellraum: 9.75 m²) einnehmen, was einem Verhältnis von 1 zu 3.8 entspricht bzw. im Vergleich zur Nettobodenfläche des Wohnraums (hauptsächlich der Zimmer bzw. ohne den Bereich der Treppen) von 175.68 m² (DG Eingang: 9.39 m², DG Galerie: 15.13 m², OG Essen: 14.03 m², OG Küche: 11.22 m², OG Wohnen: 25.61 m²,

OG WC: 3.76 m², OG Bad: 13.45 m², OG Zimmer: 28.03 m², EG Fernsehzimmer: 14.42 m², EG Büro: 20.80 m², EG Zimmer: 9.96 m², EG WC: 2.14 m², EG Durchgang: 7.74 m²) einem Verhältnis von 1 zu 2.2. Gerade wenn man die verschiedenen Nutzungszwecke der nichtanrechenbaren Räume im konkreten Fall bzw. dem konkreten Einfamilienhaus vergleicht, erscheint diese Fläche nicht überdimensioniert.

Was sodann die Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend das Verkaufsinserat betrifft, so vermögen Ausführungen zu Verkaufszwecken, welche sich - wie auch die Beschwerdeführer feststellten - so nicht nachvollziehen lassen, der vorliegenden Begründung betreffend die Anrechenbarkeit von Abstellräumen oder Kellern nicht zu dienen.

5.4.4 Der vom Beschwerdeführer gerügte "Keller" im OG mit einer Bodenfläche von geplanten 5.95 m² (ohne Fenster) wurde bereits bisher als Keller genutzt und entspricht den wohnhygienischen Voraussetzungen weder mit seiner Fensterfläche noch mit seiner Bodenfläche (vgl. Art. 16 Abs. 2 BauR). Geplant ist nun lediglich die geringfügige Vergrösserung dieses Raumes (um rund 1.4 m² auf die erwähnte Fläche von 5.95 m²). In diesem Raum ist sodann der Stromverteilerkasten montiert und der Eingang in den Schutzraum befindet sich ebenfalls dort. Das nebenanliegende Bad war ebenfalls bereits bisher vorhanden. Eine geringfügige Veränderung beim Bad erfolgt lediglich durch die Vergrösserung der Dusche. Nicht nachvollziehbar erscheinen die Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach das bestehende Bad neben dem gerügten Keller über diesen noch vergrössert werden soll, weil es nicht mehr den heutigen Wohnstandards genüge. Dies nachdem eben gerade direkt gegenüber ein sehr grosszügiges Badezimmer mit grosser Eck-Badewanne und grossem Fenster wie auch Dusche, WC und zwei Lavabos geplant ist, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben. Insbesondere die fehlende Wohnhygiene, die geringfügige Grösse und die erwähnte Situierung des Raumes reicht vorliegend aus, um die objektive Eignung des "Kellers" im OG für die Nutzung als Wohnraum zu verneinen, wie die Vorinstanzen zutreffend festgehalten haben.

5.4.5 Auch der von den Beschwerdeführern gerügte Abstellraum im OG mit einer Bodenfläche von 9.75 m² und einer Fensterfläche von 0.36 m² erfüllt mit dem zu kleinen Fenster die wohnhygienischen Anforderungen nicht, während die minimale Bodenfläche von 9 m² knapp erfüllt wird, wie die Vorinstanzen zutreffend festgehalten haben. Wie gesagt, vermag auch die Bauhistorie die objektive Eignung nicht zu bejahen (vgl. vorstehende E. 5.4.3). Der Raum ist an den Schutzraum sowie den Keller angrenzend situiert. Das Fenster ist an der

Nordostfassade ersichtlich. Dabei handelt es sich um die fensterarme (und sonnenarme) Fassade, was die Situierung des Abstellraumes ebenfalls erklärt. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Abstellraum im OG an die bestehenden Abstellräume angrenzt, ein zu kleines Fenster aufweist und die Abstellflächen im vorliegenden Bauprojekt nicht überdimensioniert sind bzw. genügend sehr gut belichteter und genügend grosser Wohnraum vorhanden ist, haben die Vorinstanzen vorliegend in nicht zu beanstandender Weise dargelegt, dass die Nutzbarkeit des geplanten Abstellraumes (knapp) nicht erfüllt ist, weshalb es grundsätzlich an der Eignung fehlt.

5.4.6 Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer und mit dem Regierungsrat ist festzuhalten, dass ein separater Raum zum Waschen und insbesondere Trocknen sowie gegebenenfalls Bügeln in einem Einfamilienhaus (aber auch in Mehrfamilienhäusern) auch heutzutage noch sehr geschätzt wird und auch aus Nachhaltigkeits- und energetischen Gründen durchaus Sinn machen kann. Damit vermögen die Beschwerdeführer die Eignung als Wohnraum des 9.88 m² grossen Wasch- und Bügelraumes im EG - mit einer Fensterfläche von 0.83 m², welches jedoch über das Fernsehzimmer nebenan nur indirekt belichtet wird - nicht zu begründen. Soweit die Beschwerdeführer erneut geltend machen, dass dieser Raum (widerrechtlich) als Badezimmer umgenutzt werden wird, weil er bisher als Bad genutzt wurde, so sind diese Ausführungen nicht nachvollziehbar. Zum einen befindet sich im EG ein WC und zum andern befinden sich im OG neben dem bestehenden Bad mit Dusche noch das geplante sehr grosszügige Badezimmer, weshalb ein viertes Bad / WC nur wenig realistisch erscheint. Wie bereits gesagt sind die Ausführungen im Verkaufsinserat vorliegend nicht von Bedeutung. Ob sich vorliegend allenfalls eine Einliegerwohnung realisieren liesse, braucht im konkreten Fall nicht beurteilt zu werden und ist somit unerheblich.

5.4.7 Schliesslich kann beim neu geplanten, 11.85 m² grossen Geräteraum im EG auf die vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden. Der Raum liegt nordöstlich im EG hinter dem geplanten Hallenbadanbau und verfügt über eine Aussen- sowie eine Innentüre zum Wohnungskorridor, nicht aber über ein Fenster. Der Bezirksrat hat hierzu festgehalten, dass es plausibel sei, dass die Bauherrschaft für Rasenmäher und dergleichen einen direkten Ausgang nach Aussen benötigen. Zur Sicherstellung, dass der Raum nicht zu Wohnzwecken verwendet wird, hat der Bezirksrat auflagenweise angeordnet, dass keine verglaste Türe verwendet werden darf. Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid zudem ergänzt, dass sich der Geräteraum aufgrund seiner Lage als Abstellraum für Gartengeräte eigne und es bei der Lage des Hauses und dem Ausblick über den H. _____ nicht anzunehmen sei, dass sich die Bauherrschaft in einen

fensterlosen Ruheraum zurückziehen werde. Zudem erscheine es nicht unwahrscheinlich, dass für ein Grundstück mit 739 m² auch ein erhöhter Bedarf zum Abstellen von Gartengeräten und dergleichen besteht. Dies gilt, auch wenn man das neu bewilligte Gartenhaus, welches eine Grundfläche von 4.31 m² aufweist, mitberücksichtigt, zumal ein solches allenfalls auch zur Überwinterung von Pflanzen und nicht nur als Lagerraum von Geräten genutzt werden kann. Auch hier gilt, dass frühere Projekteingaben nicht auf eine zweckwidrige Nutzung hinzudeuten vermögen, zumal die Beschwerdeführer von einer (unbewilligten) Entfernung der neu geplanten Zwischenwand zwischen Durchgang und Geräteraum ausgehen, um die Eignung als Ruheraum zu bejahen. Damit hat der Bezirksrat genügende Massnahmen angeordnet, um dem geplanten Geräteraum eine Eignung als Wohnraum abzusprechen.

5.4.8 Die Beschwerdeführer rügen schliesslich den Abzug des Boilerstandortes von der Ausnützungsziffer. Art. 32 Abs. 2 lit. b BauR könne nicht als Grundlage für einen solchen Abzug herhalten, nachdem das Gebäude über einen Heizungsraum verfüge, in welchem sich der Boiler problemlos platzieren liesse.

Der Regierungsrat hält vernehmlassend fest, dass es keine Vorschrift darüber gäbe, dass ein Boiler im Heizungsraum platziert werden müsse. Gemäss Art. 32 Abs. 2 lit. b BauR würden die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, worunter auch der Raum mit dem Boiler falle, von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht.

Die Ausführungen des Regierungsrates sind nachvollziehbar und können vorliegend gestützt werden. Beim Boiler handelt es sich zweifelsohne um Haustechnik. Dieser steht zwar nicht in einem abgeschlossenen Raum; der Raum, den er benötigt, dient jedoch ausschliesslich ihm und somit der Haustechnik und ist für eine Wohnnutzung so dauerhaft nicht mehr geeignet, weshalb es nicht zu beanstanden ist, wenn der Bezirksrat den unter dem Treppenhaus situierten Boiler mit einer Fläche von 1.1 m² gestützt auf Art. 32 Abs. 2 lit. b BauR nicht an die AZ angerechnet hat.

5.5 Zusammenfassend erweist sich damit die beschwerdeführerische Rüge der Überschreitung der Ausnützungsziffer als unbegründet. Zum einen lassen die Baugesuchsunterlagen die Berechnung der Ausnützung zu und zum andern wurde diese durch die Vorinstanzen korrekt berechnet. Zu Recht stellten sie fest, dass die zulässige Bruttogeschossfläche nicht überschritten wurde.

6.1 Die Beschwerdeführer rügen weiter eine Verletzung der Bauvorschriften betreffend die Geschossigkeit und Geschosshöhe. Sie machen insbesondere

geltend, dass nicht nur das Erd- und das Obergeschoss, sondern auch das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu qualifizieren sei. Des Weiteren führe die "Splitbauweise" zu einer weiteren Verletzung der Vorgaben zu Geschossigkeit und Geschosshöhe. Der Hallenbadanbau profitiere diesbezüglich nicht von der Bestandesgarantie gemäss § 72 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987. Diese sehe für bestehende, rechtmässig erstellte Wohnbauten, die den geltenden Vorschriften widersprechen würden - was das bestehende Einfamilienhaus in "Splitbauweise" tue - keine Erweiterung mit einem Hallenbad vor, lasse maximal einen Wiederaufbau mit Aussenisolation zu.

6.2 Im konkreten Fall haben die Vorinstanzen zutreffend festgehalten, dass das geplante Bauvorhaben an der Geschossigkeit der bestehenden Baute nichts zu ändern beabsichtigt (was auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird, vgl. Beschwerde vom 8.3.2024, Rz. 8.6). Das bestehende Einfamilienhaus verfügt mit dem EG und OG über zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Mit dem Umbau wird wohl die Lukarne neu gestaltet und ein Hallenbad neu angebaut. An den Geschossen und Geschosshöhen werden keine Veränderungen vorgenommen, der bestehende Split bleibt unverändert, der Gebäude-Hauptkörper tritt weitestgehend unverändert in Erscheinung, neu ist der Hallenbadanbau beim Erdgeschoss.

6.3.1 Das PBG macht keine Vorschriften zur zulässigen Geschoszahl. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse wird durch die kommunalen Zonenvorschriften bestimmt (Art. 37 Abs. 1 BauR). In der vorliegenden Wohnzone W2A sind zwei Vollgeschosse erlaubt (Art. 73 BauR). Als Vollgeschoss gilt ein Geschoss, wenn es sich nicht um ein Untergeschoss oder um ein Dach- oder Attikageschoss handelt (Art. 37 Abs. 2 BauR). Das Dach- oder Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.50 m liegende Grundfläche mehr als 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (Art. 37 Abs. 5 BauR). Die Geschosshöhe der Vollgeschosse und der sichtbaren Untergeschosse, gemessen an Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen (Art. 37 Abs. 6 BauR).

6.3.2 Die Vorinstanzen haben die Grundfläche des unter dem Dachgeschoss liegenden Vollgeschosses (OG: 167.75 m²) mit derjenigen des Dachgeschosses (67.80 m²) verglichen und sind zum Schluss gelangt, dass mit maximal 40.4% die zulässigen 60% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eingehalten und das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zu zählen ist. Dies ist im Ergebnis nicht zu beanstanden. So namentlich, dass der Luftraum über dem OG - entge-

gen der Forderung der Beschwerdeführer - nicht zur anrechenbaren Grundfläche gezählt wurde (vgl. auch VGE III 2023 119 vom 27.3.2024 E. 3.5). Selbst wenn zwecks Beurteilung des 'Luftraums' über Küche / Essen / Wohnen oberhalb des OG ein fiktiver Boden eingezogen würde, so wäre zu beachten, dass bei einer Raumhöhe im südwestlichen OG von 2.7 m das fiktive Dachgeschoss im Luftraum lediglich auf der Höhe des Giebels maximal rund 1.6 m aufweisen würde (4.3 abzüglich 2.7, vgl. Südwestansicht auf dem Plan Rev. Ansichten SW, NO, SO, Schnitt, 1:100, vom 15.2.2023). Damit würde aber entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer nur eine sehr geringfügige Grundfläche innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.5 m resultieren, was beim Dachgeschoss keineswegs zu einer Grundfläche von mehr als 60% der Grundfläche des OG ($> 100.65 \text{ m}^2$) führen würde, zumal soweit ersichtlich auch bei der berücksichtigten Grundfläche des Dachgeschosses Flächen einbezogen wurden, die eine lichte Höhe von weniger als 1.5 m aufweisen. Daraus ergibt sich in der Folge auch das von den Beschwerdeführern erwähnte (und gewünschte) volumenreduzierte Erscheinungsbild. Damit haben die Vorinstanzen die Geschosse zutreffend beurteilt. Der Hallenbadanbau ist schliesslich im Erdgeschoss - und somit bei einem unbestritten bereits als Vollgeschoss beurteilten Geschoss - vorgesehen.

6.3.3 An dieser Beurteilung ändert in vorliegendem Fall die Tatsache, dass die Geschosse des bestehenden Hauses abgestuft sind (und unverändert so bleiben) nichts.

Geschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte. Der Gebäudeabschnitt kann hinsichtlich Höhe und Fassadenverlauf gestaffelt sein. Tritt ein solcher abgestufter Gebäudeteil nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung, so bildet er kein solches (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 1136f.). Gemäss zitierter Literatur wurde im Kanton Zürich gemäss Rechtsprechung bei einer Abstufung von 50 cm bzw. auch einem Geschossversatz von 1 m noch ein durchgehendes Geschoss angenommen. Dabei ist zu beachten, dass weniger die genaue Höhe des Geschossversatzes als vielmehr das Erscheinungsbild für die Beurteilung dieser Frage relevant ist, wie der Regierungsrat ebenfalls zutreffend festgehalten hat (vgl. angefochtener RRB E. 6.2).

Im konkreten Fall beträgt die Abstufung mehr als 1 m, wobei der genaue Höhenunterschied in den Plänen nicht direkt festgehalten wurde. Es erscheint fast halbgesschossig unterteilt (vgl. Plan Rev. Ansichten SW, NO, SO, Schnitt 1:100 vom 15.2.2023; ebenso Visualisierung sowie Treppen auf den Plänen). Ein solcher Höhenunterschied erscheint gegebenenfalls als viel, dennoch ist nicht zu beanstanden und nicht als widerrechtlich zu beurteilen, wenn die Vorinstanzen

diese Abstufung in einer Gesamtwürdigung noch als rechtmässig beurteilt haben. Der Bezirksrat hat im BRB Nr. 201 vom 17. Mai 2023 zutreffend festgehalten, dass zwar die Gebäudehöhe nicht begrenzt ist, sich die Begrenzung jedoch vielmehr durch eine maximale Geschosshöhe, eine maximale Anzahl Geschosse sowie (zusätzlich, was von den Beschwerdeführern nicht erwähnt wird) den Bestimmungen zum Grenzabstand ergibt (vgl. zit. BRB S. 11). Zudem treten die in der Höhe versetzten Etagen-Abschnitte im konkreten Fall beim vorliegenden und bereits bestehenden Gebäude - unter Berücksichtigung der gesamten, kompakten Gestaltung des Gebäudes mit den offenen Räumlichkeiten, des Luftraumes oberhalb von Küche und Essbereich sowie der eher niedrigen und einheitlichen Dachgestaltung - nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung, sondern können nach dem Gesagten ohne weiteres als eine Einheit betrachtet werden, weshalb die Vorinstanzen zu Recht von einer einheitlichen Geschosshöhe im EG (ohne Hallenbad) und im OG von 2.7 m ausgegangen sind. Damit ist aber auch das Dachgeschoss bzw. die Grundfläche des Dachgeschosses einheitlich zu beurteilen und der Luftraum kann hierzu unberücksichtigt bleiben. Selbst wenn der Luftraum bzw. eine fiktive Grundfläche berücksichtigt würde, so würde eine solche bei den gegebenen Umständen - wie bereits ausgeführt - die zulässigen 60% nicht überschreiten.

6.4.1 Die Beschwerdeführer rügen des Weiteren eine Überschreitung der Geschosshöhe, da - aufgrund der "Splitbauweise" mit mindestens 1.28 m höhenversetzten Geschossen - die Geschosse in Wirklichkeit eine Geschosshöhe von 3.98 m aufweisen würden und nicht nur 2.7 m. Damit dürfe die Geschosshöhe des dem Erdgeschoss vorgelagerten Hallenbades nicht mehr als 2.02 m, jedenfalls nicht mehr als 3 m, betragen, weil der Hallenbadanbau nicht vom Besitzstandsschutz profitieren könne. Eine Betrachtung der Geschosse pro Gebäudeteil entbehre jeglicher Grundlage.

6.4.2 Der Regierungsrat hält vernehmlassend fest, dass das Bauvorhaben über zwei Vollgeschosse verfüge, die im Mittel drei Meter nicht übersteigen dürften. Gemessen ab Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke würden das EG ohne Hallenbad und das OG je eine Höhe von 2.7 m aufweisen. Der Hallenbadanbau messe 3.2 m. Dadurch resultiere gemäss dem Bezirksrat eine mittlere Geschosshöhe von 2.86 m. Selbst wenn nur der Hallenbadanbau und das OG zur Berechnung herangezogen würden, würde die Geschosshöhe im Mittel immer noch 2.95 m und damit unter drei Metern betragen.

6.4.3 Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass die splitbauweise Geschossbildung dazu führe, dass eine Geschosshöhe von 3.98 m angenommen

werden müsse (gemessen Oberkant Geschossboden EG nordost bis Oberkant Geschossdecke EG südwest), kann ihnen nicht gefolgt werden. Wie bereits ausgeführt (vgl. vorstehende E. 6.3.3), sind die Geschosse als Einheit zu betrachten, was die Beschwerdeführer sinngemäss selbst bestätigen (vgl. Beschwerde vom 8.3.2024, Rz. 9.2). Nachdem die Geschosshöhe bei sämtlichen Teilbereichen der Geschosse 2.7 m beträgt (bzw. bei Küche / Essen / Wohnen angenommen wurde, vgl. vorstehende E. 6.3.2), lässt sich auch hier eine Einheit erkennen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb von einer Geschosshöhe von 3.98 m ausgegangen werden müsste, nachdem durch die Gestaltung des bestehenden Einfamilienhauses eine Einheit bildende Geschosse vorliegen, welche - mit ihren Teilbereichen - dieselbe Höhe (unter 3 m bzw. 2.7 m) aufweisen. Wie bereits ausgeführt, gibt es in der Wohnzone W2A zwar keine maximale Gebäudehöhe und wird die Gebäudehöhe durch die Anzahl Geschosse sowie deren Höhe begrenzt, allerdings erfolgt eine Begrenzung auch durch den Grenzabstand und sinngemäss auch dadurch, dass auch horizontal gestaffelte Geschosse eine Einheit bilden müssen, um als ein Geschoss wahrgenommen und beurteilt zu werden.

6.5 Wenn nun der bestehende Bau - der im Wesentlichen unverändert bleibt - hinsichtlich Geschossigkeit und auch hinsichtlich Geschosshöhe dem geltenden Recht entspricht, dann sind die Ausführungen der Beschwerdeführer hinsichtlich Bestandesschutz (vgl. oben E. 6.1) nicht massgeblich.

7.1 Weiter rügen die Beschwerdeführer die Ermittlung der Gebäudehöhe sowie eine Verletzung des Grenzabstandes. Insbesondere würden sich die im Plan der Bauherrschaft "Rev. Ansichten SW, NO, SO, Schnitt" eingezeichneten Verläufe des gewachsenen Terrains nicht vollständig mit denjenigen im Plan Südwestansicht des bestehenden Wohnhauses vom 23. April 1982 (vgl. RR-act. III/01/02 und 30) decken. Der Regierungsrat schein eine Abweichung vom Terrainverlauf gegenüber dem Zustand im Jahr 1982 zu bejahen, hingegen zu verneinen, dass das Abstellen auf den aktuellen Terrainverlauf zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führe, begründe dies jedoch nicht näher. Eine daraus resultierende Unterschreitung der Grenzabstände bei fehlerhafter Ermittlung der Gebäudehöhe (infolge Berücksichtigung eines Terrains unterhalb des Hallenbadanbaus, welches vor deutlich weniger als 41 oder bald 42 Jahren beträchtlich aufgeschüttet worden sei) durch den Hallenbadanbau würde zu Problemen bei der Überbauung der Nachbarparzelle, insbesondere bei der Wahrung des Gebäudeabstandes, führen. Selbst wenn jedoch auf den heutigen Terrainverlauf abgestellt würde, seien die Gebäudehöhen darin nicht korrekt in der Mitte der jeweiligen Fassade und auf der massgebenden Fassadenflucht vermassst worden.

7.2.1 Der Begriff des "gewachsenen Bodens" findet seine baurechtliche Bedeutung im Zusammenhang mit der Ermittlung der Gebäudehöhe sowie damit verbunden des Grenzabstandes. Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG). Der Grenzabstand - als kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade (vgl. § 59 Abs. 1 PBG) - beträgt gemäss § 60 Abs. 1 PBG für Bauten bis und mit 30 m Gebäudehöhe 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG). Einen Mindestabstand von 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m, sieht auch Art. 38 Abs. 3 Satz 1 BauR vor.

7.2.2 Der Begriff des "ausgemittelten gewachsenen Bodens" ist im Gesetz nicht näher umschrieben; es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der auslegungsbedürftig ist. Klar ist, dass grundsätzlich pro Fassade eine Gebäudehöhe zu ermitteln, mithin pro Fassade jeweils das gewachsene Terrain auszumitteln ist.

Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts verliert die Frage der Eruierbarkeit sowie der Angepasstheit einer Aufschüttung oder Abgrabung an das umgebende Gelände mit fortschreitender Zeitdauer an Bedeutung; vorbehalten bleibt, dass die Abweichung des geschaffenen (bestehenden) Terrains als "gewachsenes Terrain" vom ursprünglichen Geländeverlauf nicht offensichtlich ist und ein Abstellen auf das geschaffene Terrain nicht zu einem baupolizeilich unhaltbaren Ergebnis führt (vgl. VGE III 2023 169 vom 22.4.2024 E. 4; VGE III 2022 79 vom 7.11.2022 E. 3.2.2 m.w.H.; vgl. auch Urteil BGer 1C_157/2016 vom 6.9.2016 E. 3.4.1ff.).

7.2.3 Ein unhaltbares Ergebnis ist nicht leichthin anzunehmen. Im Vordergrund steht die Erkenntnis, dass nach einem gewissen Zeitablauf der tatsächliche Terrainverlauf und das rechtlich massgebende gewachsene Terrain nicht mehr auseinanderklaffen sollten. Als baupolizeilich unhaltbar müssten gemäss der dargelegten Rechtsprechung vor allem solche Bauvorhaben bezeichnet werden, die wegen des Abstellens auf das - vor Jahren - gestaltete Terrain die nachbarlichen Interessen massiv beeinträchtigen würden (vgl. dazu auch VGE III 2007 57 vom 29.8.2007; VGE III 2007 156 vom 30.10.2007 E. 4.2; VGE III 2009 215 vom 24.2.2010 E. 3.4.1 ff.). Ein Gleiches hätte auch zu gelten, wenn infolge des Abstellens auf das gestaltete Terrain das Orts- und Landschaftsbild in erheblichem

Masse beeinträchtigt wäre (vgl. zum Ganzen VGE III 2023 169 vom 22.4.2024 E. 4; VGE III 2022 79 vom 7.11.2022 E. 3.2.3 m.w.H.).

7.3.1 Im konkreten Fall wird eine Abweichung des Terrainverlaufs von heute gegenüber dem - aus den damaligen Plänen ersichtlichen - Zustand im Jahr 1982 von den Vorinstanzen nicht verneint (vgl. RR-act. III/01/15). Damit können diese Geländeänderungen jedoch trotzdem bereits vor rund 40 Jahren entstanden sein. Die Beschwerdeführer begründen nicht weiter, weshalb das Terrain unterhalb des Hallenbadanbaus vor deutlich weniger als 41 Jahren beträchtlich aufgeschüttet worden sein soll. Vielmehr bestreiten sie im gleichen Abschnitt mit Nichtwissen, ob der heutige Terrainverlauf seit zehn Jahren oder länger besteht (vgl. Beschwerde vom 8.3.2024, Rz. 10.1). Es bestehen jedoch (auch unter Berücksichtigung von früheren Luftbildern; vgl. Swisimage Zeitreise auf map.geo.admin.ch) keine Anhaltspunkte dafür, dass auf dem Baugrundstück eine Aufschüttung innerhalb der letzten 10 Jahre erfolgt ist bzw. ist erst recht nicht ersichtlich, dass die Aufschüttung relativ kurze Zeit vor Baubeginn erfolgt ist, um damit zu einer besseren Nutzung zu gelangen (vgl. hierzu Urteil BGer 1C_157/2016 vom 6.9.2016 E. 3.4.5). Sodann zeigt auch der Nachweis der Höhenaufnahmen (RR-act. III/01/30) im Vergleich mit den Höhenkoten in der Umgebung (RR-act. III/01/02), namentlich zur nicht überbauten Parzelle KTN 004 (vgl. auch WebGIS SZ, Höhen Gelände, Höhenkurven), am Ort der geplanten Baute einen gleichmässigen Verlauf der Höhenkurven und keine übermässigen Veränderungen bzw. unhaltbaren Ergebnisse.

7.3.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss sodann festgehalten, dass der Bezirksrat zu Recht das vor 41 Jahren gestaltete Terrain auf KTN 001 als gewachsenen Boden qualifiziert habe (angefochtener RRB E. 7.6). Vernehmlassend konkretisierte der Regierungsrat, dass keine baupolizeilich unhaltbaren Ergebnisse vorliegen würden, welche ein Abstellen auf das bestehende Terrain ausschliessen würden, soweit die Grenzabstände nicht verletzt seien. Es sei sodann nicht die Aufgabe des Regierungsrates, nach baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen zu suchen.

7.3.3 Die Beschwerdeführer begründen das von ihnen geltend gemachte unhaltbare Ergebnis damit, dass aufgrund der viel zu geringen Grenzabstände bei einer künftigen Überbauung der Nachbarparzelle die Wahrung des Gebäudeabstandes zu Problemen führen werde.

Nachdem der Gebäudeabstand der Summe der Grenzabstände entspricht (vgl. § 63 Abs. 1 PBG), ist nicht ersichtlich, wie bei einer Bejahung der Einhaltung der Grenzabstände bei einer Überbauung der Nachbargrundstücke Probleme bei der

Einhaltung des Gebäudeabstandes entstehen sollten. Auch weitere massive Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen sind vorliegend nicht ersichtlich. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei einem Abstellen auf das gestaltete Terrain ist vorliegend ebenfalls nicht erkennbar (vgl. hierzu auch die nachfolgende E. 9.1ff.). Damit ist mit den Vorinstanzen auf den tatsächlichen Terrainverlauf abzustellen.

7.4.1 Die Beschwerdeführer rügen, dass die Gebäudehöhe bei der Südostansicht nicht in der Mitte der Fassade vermasst worden sei.

7.4.2 Aus dem Wortlaut von § 60 Abs. 2 PBG ergibt sich, dass für die Gebäudehöhe der ausgemittelte gewachsene Boden relevant ist. Mit dem Gebot der Ausmittlung des gewachsenen Terrains, wobei der Gesetzgeber die Art der Ausmittlung nicht näher vor- und umschreibt, soll ein zufälliger nicht repräsentativer Terrainverlauf als massgeblicher Messpunkt ausgeschaltet werden (VGE III 2021 9 vom 26.8.2021 E. 6.3.2 m.H.a. VGE III 2015 114 vom 18.2.2016 E. 1.6). Steht ein Gebäude nicht auf ebenem Grund, ist die Ausmittlung des gewachsenen Bodens für jede Seite separat vorzunehmen. Bei mehr oder weniger linearen Terraingegenheiten genügen wenig Messpunkte (z.B. beide Eckpunkte); bei komplizierten Terraingegenheiten ist eine aufwändigere Ausmittlung zumutbar (EGV-SZ 1990 Nr. 16 E. 4.b). Betragen die Abweichungen des gewachsenen Terrains von der Verbindungslinie zwischen beiden Eckpunkten nicht mehr als 0.8 m bis 1.0 m, darf von einem mehr oder weniger geradlinigen Terrainverlauf ausgegangen werden. Hierbei handelt es sich um ein objektivierbares und relativ leicht nachvollziehbares Kriterium zur Abgrenzung eines einfachen, mehr oder weniger geradlinigen von einem für die Bestimmung des ausgemittelten gewachsenen Bodens komplizierteren Terrainverlauf (vgl. VGE III 2021 9 vom 26.8.2021 E. 6.3.2 m.w.H.).

7.4.3 Vorliegend beträgt der Abstand zwischen den beiden Eckpunkten an der Südostansicht 0.13 m. Zudem kann von einem mehr oder weniger geradlinigen Terrainverlauf ausgegangen werden, weshalb ohne weiteres die direkte Verbindungslinie zwischen diesen beiden Punkten als ausgemittelter gewachsener Boden berücksichtigt werden kann.

Zwar haben die Beschwerdeführer zutreffend erkannt, dass die Gebäudehöhe nicht an der Fassadenmitte gemessen wurde. Zudem ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Niveaupunkt der Gebäudehöhenbemessung auf dem Plan optisch höher liegt als der höchste Eckpunkt der Südostfassade. Misst man jedoch die Gebäudehöhe aus dem Plan "Rev. Ansichten SW, NO, SO, Schnitt" 1:100 vom 15.2.2023 nach, so ergibt sich, dass selbst bei der Annahme des tiefst möglichen

Niveaupunkts (426.24 m), wovon jedoch vorliegend nicht auszugehen ist, noch eine Gebäudehöhe von weniger als 8 m resultiert. Damit genügt vorliegend ein Grenzabstand von maximal 4 m.

Bei der Südwest- und Nordostfassade kann vorliegend von mehr oder weniger linearen Terraingegebenheiten ausgegangen werden, weshalb sich die Bauherrschaft zu Recht auf wenige Messpunkte bzw. die beiden Eckpunkte zur Ausmittlung beschränken durfte. Damit ist im konkreten Fall die von der Bauherrschaft und den Vorinstanzen ermittelte Gebäudehöhe an der Südwest- und Nordostfassade nicht zu beanstanden (vgl. hierzu auch nachfolgende E. 7.5.1ff.).

7.5.1 Des Weiteren rügen die Beschwerdeführer, dass die auskragenden, umlaufenden Gebäudeteile beim Hallenbadanbau (massive Betonbodenplatte samt Brüstung und Hallenbadüberdachung) klar fassadenbildend wirken und die Fensterfront des Badbaukörpers optisch in den Hintergrund treten lassen würden, weshalb sie zur Fassade zu zählen seien. Damit hätten die Gebäudehöhen an der Südwest- sowie an der Nordostfassade erheblich weiter südöstlich ermittelt werden müssen, mit der Folge, dass wegen des steil abfallenden Geländes signifikant höhere Gebäudehöhen resultieren würden. Die Grenzabstände seien auch aus diesem Grund nicht eingehalten.

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

Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung von § 59 Abs. 2 PBG (und Art. 38 Abs. 2 BauR) ist es, vorspringende Gebäudeteile, die für sich in der Regel keine wahrnehmbaren zusätzlichen Auswirkungen bezüglich Licht, Aussicht usw. auf die Nachbargrundstücke haben, andererseits aber der Bauästhetik häufig förderlich sind, von der Abstandseinhaltung (teilweise) auszunehmen. Nicht von privilegierten vorspringenden Gebäudeteilen kann gesprochen werden, wenn sie so gestaltet sind, dass man einerseits kaum mehr erkennt, dass es sich um von der Fassade vorspringende Gebäudeteile handelt, und diese andererseits ein Ausmass annehmen, dass nicht mehr von keinerlei zusätzlichen Einwirkung auf das Nachbargrundstück gesprochen werden kann, wobei "keinerlei" nicht absolut verstanden werden darf, zumal nur im Regelfall keine wahrnehmbaren zusätzlichen Auswirkungen gefordert werden (VGE III 2021 9 vom 26.8.2021 E. 6.6.3 m.w.H.). Diesfalls ist eine (teilweise) Ausnahme von den Abstandsvorschriften grundsätzlich nicht gerechtfertigt (EGV-SZ 1998 Nr. 7).

7.5.3 Die Fassade im baurechtlichen Sinne ist die Umfassungswand eines Gebäudes (vgl. A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N 8). Die Fassade ist die Aussenhaut eines Gebäudes (also in der Regel die wärme gedämmte, feste Mauer, welche das Gebäude umschliesst und trägt). Der Begriff der Fassade ist oft unklar, insbesondere wenn die Fassade gestaffelt verläuft oder ihr Balkone, Laubengänge, Wintergärten usw. vorgelagert sind. Primär ist auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen: Tritt ein vorgelagerter Teil derart in Erscheinung, dass die Fassade als gestaffelt erscheint (z.B. vorspringender Erschliessungstrakt), ist die vordere Fassadenflucht massgebend. Umgekehrtes gilt, wenn der sichtbare Gebäudekörper insgesamt auf einem in der Fassadenansicht untergeordneten vorspringenden Gebäudesockel platziert oder z.B. ein eingeschossiger Anbau (etwa ein Wintergarten) vorgelagert wird. Massgebend ist dann allein die hintere (Haupt)fassade. Die Fassade wird vorne gemessen. Balkone oder andere privilegierte Gebäudevorsprünge können indessen nicht massgebend sein. Sie sind eben der Fassade "vorgelagert" und nicht Bestandteil derselben, auch wenn sie das privilegierte Mass überschreiten (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., 2011, S. 933 f.; vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., 2019, S. 1189ff.; VGE III 2016 15 vom 28.6.2016 E. 4.2.2).

7.5.4 Im konkreten Fall zeigt das sich in den Akten befindliche Aussenbild Finale (vgl. RR-act. III/01/29) sehr deutlich die optische Wirkung der Südwestansicht sowie der Südostansicht des Hallenbadanbaus. Es zeigt sich, dass die grösste Fläche der genannten Fassaden des Hallenbadanbaus aus den grossen Fenstern - welche die wärme gedämmte Aussenwand des Hallenbades darstellen - sowie dem Sockel bestehen. Beide sind deutlich hinter die Balkonbrüstung zurückversetzt bzw. lässt sich der um den Hallenbadanbau führende Balkon eindeutig als vorspringender Gebäudeteil erkennen. Daran ändern auch die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Betonplatten von insgesamt 1.05 m (50 cm Dach und 55 cm Boden) im Vergleich zu fast 2.7 m hohen Fenstern nichts. Dasselbe gilt für den Dachvorsprung. Der Regierungsrat hat zudem zutreffend festgehalten, dass sich der Balkon nicht über die gesamte Länge des Hallenbadanbaus erstreckt (vgl. Südwestseite), zudem handelt es sich beim betreffenden Balkon nicht um eine Erschliessung wie gegebenenfalls bei einem Laubgang. Ebenfalls zu Recht weist der Regierungsrat darauf hin, dass sich die Brüstung des Balkons durch die Gestaltung durchlässig und transparent zeichnet.

Vernehmlassend ergänzt der Regierungsrat zudem zutreffend, dass die Brüstung fast gar nicht wahrnehmbar ist, da sie optisch kaum in Erscheinung tritt. Einzig

der Handlauf und die senkrechten Metallpfosten sind sichtbar. Der Geschossboden und die Geschossdecke sind durch einen schmalen horizontalen Streifen wahrnehmbar - in Relation auf den gesamten Baukörper des Hallenbadanbaus sind sie aber in der Wahrnehmung zu vernachlässigen und damit nicht fassadenbildend. Südwest- und südostseitig ist der Hallenbadanbau durchgehend mit einer transparenten und lichtdurchlässigen Fensterfront versehen. In der Wahrnehmung wirkt dies äusserst leicht, da das Licht hindurchscheint. Lediglich an der Nordostseite geht die 6.15 m messende Fensterfront in eine 3.15 m messende Betonmauer über. Dabei ist ein Drittel der nordostseitigen Gesamtlänge des Hallenbadanbaus nicht transparent und lichtundurchlässig. Eine Fassadenbildung schliesst sich aufgrund der in Relation kurz wirkenden und nur einen Drittel der Länge ausmachenden Wand ebenfalls aus. Dies umso mehr, als sich diese Wand zur Hälfte noch mit der Fassade des bestehenden Wohnhauses im Hintergrund deckt (Vernehmlassung Regierungsrat vom 4.4.2024, S. 3 Ziff. 12).

Die Ausführungen des Regierungsrates sind nachvollziehbar. Die Vorbringen der Beschwerdeführer überzeugen nicht. Die transparente Fensterfront vermag keine fassadenbildende Wirkung der vorspringenden Gebäudeteile zu begründen. Ebenso wenig wie der Umstand, dass der Balkon zu einem grossen Teil um den Anbau herumführt. Der Schutz der Nachbarn wird durch eine Abstandsprivilegierung (lediglich) bis zu 1.5 m gewährleistet (vgl. Replik Rz. 10.4). Sodann sind sowohl auf der Südost- als auch der Südwestseite keine nahen Nachbarbauten ersichtlich, die durch den Balkon auf diesen Seiten beeinträchtigt werden könnten. Der Balkon auf der Nordostseite (zum [noch] unbebauten, angrenzenden Grundstück KTN 004, dessen Eigentümer auf eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde verzichtet hat) verläuft - wie gesagt - nicht auf der ganzen Länge des Hallenbadanbaus. Bei diesem Ausmass ist nicht von zusätzlichen Einwirkungen auf das Nachbarsgrundstück auszugehen. Damit haben die Vorinstanzen sowohl die Gebäudehöhe als auch den Grenzabstand zu Recht ab der (Fenster-) Fassade ohne Berücksichtigung der vorspringenden Gebäudeteile, insbesondere des Balkons, gemessen. Dass der Grenzabstand ohne Berücksichtigung der vorspringenden Gebäudeteile somit eingehalten ist, bestreiten die Beschwerdeführer denn auch zu Recht nicht.

8.1 Des Weiteren rügen die Beschwerdeführer, dass der Hallenbadanbau zu einer Überschreitung der maximalen Gebäudelänge an der Nordostfassade um mehr als 2 m führe. Das Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses ohne Wandquerschnitt des Hallenbadanbaus sei an der dortigen Fassade 11.5 m lang (5.5 m + 6.2 m – 0.2 m), der Hallenbadanbau selbst sei 10.7 m lang, woraus eine Gebäudelänge von über 22 m resultiere.

8.2.1 Das kantonale Baurecht kennt keine Bestimmung zur Gebäudelänge. Gemäss Art. 49 BauR gilt als Gebäudelänge das Mass der längsten Fassade (Abs. 1). Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade (Abs. 2). Die zonen-gemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbau-ten werden nicht berücksichtigt (Abs. 3). Art. 73 BauR bestimmt in der Wohnzone W2A eine Gebäudelänge von 20 m. Im Anhang 2 BauR finden sich betreffend Art. 49 BauR (Gebäudelänge) sodann zwei Abbildungen als Beispiel.

8.2.2 Bei der Gebäudelänge ist massgebend, ob und inwieweit die fragliche Fas-sade in Erscheinung tritt. Das Verwaltungsgericht hat in einem früheren Ent-scheid (VGE III 2013 172 vom 24.4.2014 E. 6.2) festgehalten, dass die damali-gen Beschwerdeführer zu Unrecht davon ausgingen, dass das Untergeschoss bei der Bemessung der Gebäudelänge automatisch berücksichtigt werden müs-se, weil es nicht als unterirdische Baute im Sinne von § 61 Abs. 2 PBG qualifi-ziert werden könne. Damals wie heute ist bei der Bestimmung der Fassade - welche nach dem kommunalen BauR die Gebäudelänge bestimmt - vielmehr auf die optische Erscheinung abzustellen (vgl. auch VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 E. 3.1.1ff.; VGE III 2018 16 vom 27.7.2018 E. 5.1ff.). Die Gebäudelänge dient insbesondere der Dimensionierung von Bauten und wirkt ausnützungsbeschrän-kend (vgl. Stalder/Tschirky, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 3.415). Damit hat sie - wie auch der Grenzabstand, der Mehrlängenzuschlag und weitere Be-schränkungen der Grösse von Bauten - auch eine nachbarschützende Funktion betreffend Aussicht und Lichteinfall (vgl. betreffend Grenzabstand und Mehrlän-genzuschlag VGE III 2011 172 vom 21.3.2012 E. 2.2.3). Das Verwaltungsgericht hat sodann im VGE III 2015 189 vom 24.8.2016 festgehalten, dass bei der Beur-teilung, ob ein Gebäude oder Gebäudeteil als ein oder mehrere Baukörper gilt, neben konstruktiven und funktionellen Aspekten auch aufgrund der optischen Wirkung zu entscheiden ist (m.H.a. BVR 2016, S. 87 mit Hinweisen, u.a. auf Ur-teil BGer 1C_76/2014 vom 1.9.2014 E. 2.2 f.). Nach aussen nicht sichtbare Un-tergeschosse sind für die Beurteilung entsprechend nicht von Bedeutung (zit. VGE E. 3.1.3; vgl. zum Ganzen VGE III 2021 222 vom 26.9.2022 E. 4.2.2).

8.3 Der Bezirksrat hat im Baubewilligungsbeschluss festgehalten, dass mit dem projektierten Hallenbadanbau die Nordostfassade für die Bemessung der Gebäudelänge massgebend sei. Aus den vorliegenden Plänen (vgl. Plan Ansich-ten 1:100 vom 15.2.2023, Plan-Nr. 2021-12-13, Nordostansicht i.V.m. Plan Grundrisse 1:100 vom 6.3.2023, Plan-Nr. 2021-12-12, Dachgeschoss) gehe her- vor, dass sich die Gebäudelänge an dieser Fassade auf 17.05 m bemesse (1.40 m + 6.15 m + 3.15 m – 0.20 m + 6.55 m = 17.05m). Hierbei sei zu beach-

ten, dass bei Betrachtung der Nordostansicht i.V.m. dem Grundriss Dachgeschoss die beiden Masse im hinteren Bereich von 1.40 m und 1.60 m nicht zu dieser Fassadenlänge hinzuzurechnen seien, da die Nordostfassade in diesem Bereich um knapp 9.00 m nach hinten vorspringe und somit nicht mehr Teil dieser Fassade bei der Bemessung der Gebäudelänge sei (kein fassadenbildender Charakter). Der Regierungsrat bestätigt die Ausführungen des Bezirkrates im angefochtenen RRB.

8.4 Die von den Vorinstanzen ermittelte Länge der Nordostfassade ist nicht ganz nachvollziehbar. Massgebend ist das Mass der längsten Fassade. Der Hallenbadanbau weist eine Länge von 9.3 m (bzw. 6.15 m + 3.15 m). Die Vorinstanzen haben jedoch zusätzlich 1.4 m berücksichtigt. Soweit sie dabei die vorspringenden Gebäudeteile mitberücksichtigt haben, kann dem nicht gefolgt werden. Wie bereits ausgeführt (vgl. vorstehende E. 7.5.4) haben diese Gebäudeteile keine fassadenbildende Wirkung und sind somit auch nicht beim Mass der Fassade und somit bei der Gebäudelänge zu berücksichtigen. Damit würde eine Gebäudelänge von 15.65 m ($6.15\text{ m} + 3.15\text{ m} - 0.2\text{ m} + 6.55\text{ m}$) resultieren. Unter diesen Umständen kann offen bleiben, ob die Vorinstanzen das Mass von 3 m (bzw. 1.4 m + 1.6 m) des Dachgeschosses, welches um über 8 m zurückversetzt ist, zu Recht unberücksichtigt liessen, was jedoch auch angesichts der Abbildung zu Art. 49 BauR im Anhang 2 BauR durchaus fraglich erscheint. Selbst unter Hinzurechnung dieser 3 m wäre mit einer Gebäudelänge von 18.65 m die zulässige Gebäudelänge von 20 m an der Nordostfassade nicht überschritten. Dabei liessen die Vorinstanzen zu Recht den Schutzraum unberücksichtigt. Aufgrund der Hangbaute liegt der über die Nordwestfassade vorspringende Teil des Schutzraums vollständig unterirdisch und ist somit von aussen nicht sichtbar bzw. tritt optisch überhaupt nicht in Erscheinung. Eine Wirkung auf die Nachbarn ist somit ebenfalls nicht ersichtlich, weshalb dieser Teil bei der Gebäudelänge nicht berücksichtigt werden muss.

Sodann lässt sich den Plänen entnehmen, dass die maximale Gebäudelänge auch an der Südostfassade und der Südwestfassade eingehalten wird.

9.1 Die Beschwerdeführer rügen sodann eine fehlende Eingliederung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

9.2 Der Regierungsrat hat die rechtlichen Grundlagen zum Orts- und Landschaftsbild, zum Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) wie auch zum Beurteilungsspielraum der örtlichen Behörde und zur Zurückhaltung des Regierungsrates bei der Beurteilung von Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zutreffend dargelegt, worauf vor-

liegend verwiesen werden kann (angefochtener RRB E. 10.1ff. m.w.H.; VGE III 2018 151 vom 12.2.2019 E. 5.2). Zu berücksichtigen ist auch, dass die Rechtsprechung nicht ausschliesst, dass die Anwendung einer Ästhetikvorschrift zu einer Reduktion des zulässigen Bauvolumens führen kann, dass aber das Legalitätsprinzip stark gewichtet wird (vgl. BGE 115 Ia 370 E. 5; Urteile BGer 1C_117+127/2016 vom 4.7.2016 E. 3.3; 1C_434/2012 vom 28.3.2013 E. 3.3; VGE III 2013 75 vom 18.12.2013 E. 6.9).

Im Gegensatz zum Regierungsrat als erste Beschwerdeinstanz (§ 46 VRP) kommt dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz nur eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle (vgl. § 55 Abs. 1 lit. a und b VRP), nicht aber eine Ermessenskontrolle (Angemessenheitskontrolle) zu (vgl. § 55 Abs. 2 VRP; VGE 1054/06 vom 30.11.2006 E. 3.1). Bei der Anwendung von positiven Ästhetikklauseln des kommunalen Rechts hat sich das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz darauf zu beschränken, zu prüfen, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht. Mit anderen Worten ist es dem Verwaltungsgericht 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. VGE III 2018 151 vom 12.2.2019 E. 5.2 m.H.).

9.3 Der Bezirksrat hat im Baubewilligungsbeschluss festgehalten, dass unbestrittenermassen feststehe, dass sich das Baugrundstück in einer von der Ferne einsehbaren Hanglage befinde, was im Bezirk Küssnacht jedoch nichts Besonderes sei. Dies allein vermöge noch nicht eine exponierte Hanglage zu begründen, ansonsten ein Grossteil von Bauten auf beiden Seiten des Seebeckens von Küssnacht bzw. auf einer Seite des Seebeckens in E. _____ als exponiert bezeichnet werden müsste (mit Verweis auf VGE III 2010 115 vom 18.11.2010 E. 10.3 m.w.H.). Vom See her betrachtet liege das Baugrundstück KTN 001 in einer dicht besiedelten Wohnzone in E. _____ mit modernen Bauten.

Des Weiteren hielt der Bezirksrat fest, dass das Grundstück KTN 001 innerhalb des Perimeters des BLN-Objektes Nr. 005 liege. Gleichzeitig liege das Grundstück aber auch in der Bauzone W2A des Bezirks Küssnacht. Die im BLN-Gebiet Nr. 005 aufgeführten Schutzziele würden durch das vorliegende Bauvorhaben nicht tangiert. Als primärer Massstab der Einordnung gelte die Zonenordnung im betreffenden Gebiet, die bestehende Überbauung stehe hingegen nicht im Vordergrund, werde aber mehr oder weniger mitberücksichtigt. Im Übrigen gelte

nicht nur im schwyzerischen und aargauischen, sondern auch im bernischen, waadtländischen und zürcherischen Recht, dass Ortsbild-/ Landschaftsschutzgründe die äussere Gestaltung von Bauten oder Anlagen beeinflussen, in der Regel aber Art und Mass der zulässigen Nutzung nicht einschränken könnten (mit Hinweis auf EGV-SZ 1994 Nr. 5, S. 20f. m.H.). Das Baugrundstück liege in der Zone W2A, die gemäss Art. 73 BauR zweigeschossige Bauten sowie eine Gebäudelänge von 20 m zulasse. Das mitten in der Bauzone W2A liegende Grundstück KTN 001, umgeben von anderen überbauten Grundstücken (vgl. Google Street View sowie kantonales Geoportal WebGIS), ermächtige den Bezirksrat nicht dazu, in Anwendung von Art. 13 Bst. b BauR in das vorliegende Bauvorhaben (Hallenbadanbau) korrigierend einzugreifen.

9.4 Die vorinstanzlichen Ausführungen betreffend die Eingliederung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild sind im Ergebnis nicht zu beanstanden.

9.4.1 In den Erwägungen des Baubewilligungsbeschlusses wurde - gestützt auf das sich in den Akten befindliche Farb- und Materialkonzept sowie die Visualisierung (vgl. RR-act. III/01/26+29) - festgehalten, dass sich der Anbau farblich und in der Materialisierung dem bestehenden Wohnhaus optimal anpasse und sich gut ins Orts- und Landschaftsbild eingliedere. Dem projektierten Hallenbadanbau sei gestalterisch zugestimmt und das Farb- und Materialkonzept genehmigt worden. Die Baubewilligung wurde "gestützt auf die Erwägungen" erteilt. Damit sind sowohl das Farb- und Materialkonzept als auch die Visualisierung Bestandteil der vorliegenden Baubewilligung (vgl. Urteil BGer 1C_97/2021 vom 14.6.2021 E. 3.1). Die Rügen der Beschwerdeführer, wonach das Farb- und Materialkonzept nicht Bestandteil der Auflageakten und somit nicht Teil des Genehmigungsinhalts der Baubewilligung bildete (vgl. Beschwerde vom 8.3.2024, Rz. 12.5), sind damit nicht zu hören. Einer nachträglichen Genehmigung des Farb- und Materialkonzeptes bedarf es demnach ebenfalls nicht.

9.4.2 Soweit das kommunale Recht in den Art. 12 f. BauR Gestaltungsanforderungen im Sinne einer positiven ästhetischen Generalklausel verlangt, ist vorliegend die Erteilung der Baubewilligung sowie die erstinstanzliche vorgenommene Bestätigung nicht zu beanstanden. Das Bauvorhaben fügt sich in seiner Gesamterscheinung in die Umgebung ein (Art. 12 BauR). Die vorliegend relevante Bauzone befindet sich zwar in einer aus der Ferne einsehbaren Hanglage. Dies allein vermag indes noch nicht eine exponierte Hanglage zu begründen, wie der Bezirksrat zutreffend festgehalten hat, ansonsten ein Grossteil dieser Bauten als exponiert bezeichnet werden müsste (vgl. nicht nur den vom Bezirksrat zit. VGE,

sondern auch VGE III 2008 118 vom 10.9.2008 E. 4.5 m.w.H.; VGE III 2011 154 vom 8.2.2012 E. 7). Anders als im zit. VGE III 2008 118 hebt sich indes die vorliegende Bauliegenschaft nicht von der Umgebung ab, so dass auch nicht von einer Exponiertheit (wie etwa bei Kreten oder massiven topografischen Erhebungen von der unmittelbaren Umgebung) auszugehen ist (Art. 13 lit. b BauR), wie die Vorinstanzen zutreffend festgehalten haben. Bei dieser Sachlage müssen auch nicht erhöhte Anforderungen berücksichtigt werden.

Der Regierungsrat hat vorliegend zutreffend ausgeführt, dass die um das Baugrundstück umliegenden Bauten teilweise ähnliche architektonische Züge aufweisen (wobei neben Google Street View auch Google Earth berücksichtigt wird). Die Umgebung des Grundstücks KTN 001 ist tatsächlich relativ dicht sowohl mit modernen als auch mit älteren Bauten überbaut. Die Überbauung an dieser Hanglage ist keineswegs homogen. Es finden sich architektonisch verschiedenste Bauten, u.a. sowohl mit grosszügigen Terrassen und Flachdach, als auch mit Giebeldach oder Schrägdach sowie mit verschiedensten Anbauten. Damit hat der Regierungsrat zutreffend ausgeführt, dass der geplante Hallenbadanbau nicht auffällig wirkt und sich somit gut in die Umgebung einordnet. Ob aufgrund von Schwimmbädern oder anderen grosszügigen Gartenanlagen, die mittels Beton- oder Steinmauern abgestützt werden, terrassenartige Abstufungen bei dieser Hanglage entstehen, spielt damit keine Rolle. Von einzelnen Bausünden in der weiteren Umgebung ist dabei nicht die Rede. Es ist somit nicht ersichtlich, worin die Beschwerdeführer vorliegend eine "schanzenähnliche" und "schubladengleiche" Gestaltung des Hallenbadanbaus erkennen wollen, welche in dieser Umgebung ein Unikum darstellen soll. Schliesslich hat der Regierungsrat gestützt auf die Visualisierung nachvollziehbar festgehalten, dass der Hallenbadanbau von vorne leicht sowie durch sein Farb- und Materialkonzept sehr elegant und modern wirke. Auch ist es nicht erforderlich, dass wegen der konkreten Topographie die in der Bauzone W2A befindliche Liegenschaft nicht den Zonenvorschriften entsprechend ausgenützt werden dürfte.

9.4.3 Des Weiteren hat sich der Regierungsrat ausführlich mit der Frage auseinandergesetzt, ob das Bauvorhaben das BLN-Objekt Nr. 005 wesentlich beeinträchtigt und diese Frage - wie bereits der Bezirksrat - verneint (vgl. angefochtener RRB E. 10.4ff.). Es ist nicht ersichtlich, dass bzw. wie das Bauvorhaben die Schutzziele gemäss BLN-Objekt Nr. 005, insbesondere die vielfältige, reich strukturierte parkähnliche Ufersiedlungslandschaft mit ihren wertvollen und prägenden kulturellen Elementen (Schutzziel 3.1), negativ beeinträchtigen könnte. Der lediglich pauschalen Rüge, der geplante Hallenbadanbau sei aufgrund seiner Ausgestaltung ein Unikum und damit ein Fremdkörper in der baulichen Umgebung und

beeinträchtigt das BLN-Gebiet erheblich (vgl. Beschwerde vom 8.3.2024, Rz. 12.2), kann nicht gefolgt werden. Das Bauprojekt steht auch nicht einer Bepflanzung des Baugrundstücks entgegen.

9.4.4 Zusammenfassend ist die Beurteilung der Einordnungsfrage durch die Vorinstanzen - unbesehen der Zurückhaltung, welche sich das Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz auferlegt bei der Prüfung, ob die von der kommunalen Bewilligungsbehörde vorgenommene und vom Regierungsrat (als erste Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition) geschützte Würdigung des Bauvorhabens vertretbar ist oder nicht - nicht zu beanstanden. Eine Ermessensüber- oder -unterschreitung liegt demnach nicht vor.

10. Schliesslich rügen die Beschwerdeführer unvollständige und ungenügende Baugesuchsunterlagen.

10.1 Soweit die Beschwerdeführer rügen, es gäbe nach wie vor keinen Nachweis hinsichtlich des Volumens der aus dem Terrain herausragenden Teile der Untergeschosse, so lässt sich die Begründung hierzu direkt aus ihren weiteren Ausführungen entnehmen, nämlich dass diese angeblichen Untergeschosse in den späteren Projektplänen als Erd- und Obergeschoss bezeichnet wurden und das Bauvorhaben, wie auch das bestehende Einfamilienhaus, keine Untergeschosse aufweist. Soweit das bestehende Einfamilienhaus mit dem geplanten Bauvorhaben Veränderungen erfährt, werden sodann kubische Berechnungen in den Akten ausgewiesen (vgl. Vi-act. III/01/18).

10.2 Die Rechtmässigkeit des vorliegenden Bauvorhabens lässt sich sodann anhand der aktenkundigen Pläne und Unterlagen beurteilen, weshalb die Baugesuchsunterlagen als rechtsgenügend zu beurteilen sind. Gemäss den vorstehenden Erwägungen konnten vorliegend die Gebäudehöhe, Grenzabstände, Gebäudelänge und die Einordnung gestützt auf die eingereichten Baugesuchunterlagen rechtsgenügend beurteilt werden. Nachdem die Umgebung, die Sitzflächen und Gartengestaltung lediglich wieder instand gestellt werden sollen (vgl. vorstehende E. 1), ist der Verzicht auf die Einholung eines Umgebungsplanes sodann nicht zu beanstanden (vgl. hierzu auch Baubewilligungsbeschluss S. 6). Daran ändert auch der Einwand der Beschwerdeführer betreffend den neuen Hallenbadanbau sowie insbesondere dessen Aushub nichts, zumal es auch im Anschluss daran lediglich um eine Wieder-Instandstellung geht. Ebenfalls verzichtet werden konnte auf die Einholung einer angepassten Visualisierung, nach einer geringfügigen Verringerung des Hallenbadbaukörpers auf der Südwest- und auf der Südostseite um je 50 cm.

10.3 Soweit die Beschwerdeführer rügen, dass weder das Farb- und Materialkonzept noch der Energienachweis öffentlich aufgelegt bzw. den Beschwerdeführern nie zugestellt worden sei, so vermögen sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Selbst wenn im konkreten Fall von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs auszugehen wäre, was offenbleiben kann, so hatten die Beschwerdeführer bis zum vorliegenden Verfahren genügend Gelegenheit, sämtliche Baugesuchsakten sowohl vor Verwaltungsgericht als auch bereits vor den Vorinstanzen einzusehen, weshalb das rechtliche Gehör zumindest als geheilt zu betrachten ist. Die Beschwerdeführer machen zu Recht nicht geltend, sie hätten im Verlaufe des Verfahrens Einsicht in konkrete Akten verlangt, was ihnen indes verweigert worden sei. Die Beschwerdeführer waren zu jeder Zeit informiert über die Akten des Baugesuches. Wenn sie nun geltend machen, das Fehlen eines Energienachweises stets bemängelt zu haben, so ist dies nicht zu hören, nachdem zum einen der Bezirksrat konkret ausgeführt hat, ein solcher liege im Dossier, und zum andern die Beschwerdeführer dennoch keine Einsicht verlangt haben, was sie indes hätten tun müssen (vgl. Urteil BGer 8C_157/2020 vom 26.5.2020 E. 2.3 mit Verweis auf BGE 132 V 387 E. 6.2). Der Bezirksrat hat im Baubewilligungsbeschluss betreffend "Energetische Massnahmen" zutreffend festgehalten, dass gemäss der kantonalen Energieverordnung (kEnV; SRSZ 420.111) vom 16. Februar 2010 für das vorliegende Baugesuch energetische Nachweise zu erbringen sind. Der Energienachweis im Sinne der Privaten Kontrolle sei für das projektierte Bauvorhaben eingereicht worden. Die Einhaltung der Anforderungen werde bestätigt. Gleichzeitig wurde die Auflage erteilt, vor der Bauabnahme die Ausführungsbestätigung für die Fachbereiche in "Privater Kontrolle" mit dem Formular "Ausführungskontrolle" einzureichen (vgl. Baubewilligungsbeschluss S. 19). Zu Recht hat der Bezirksrat gegenüber dem Regierungsrat festgehalten, dass technische Bewilligungen - worunter auch der Energienachweis (wie auch der Lärmnachweis) fällt - nach Rechtskraft der Baubewilligung aber noch vor Baufreigabe erfolgen können (RR-act. II/02 S. 4; vgl. VGE III 2021 174 vom 18.2.2022 E. 4.3ff.).

Mit der Nachreichung des Rechts- und Beschwerdedienstes vom 28. Oktober 2024 ist zudem ausgewiesen, dass die Beschwerdegegner den Nachweis der energetischen Massnahmen im Gebäudebereich erbracht haben. Das wurde so bereits im Baubewilligungsbeschluss ausdrücklich festgehalten und den Beschwerdeführern dann auch im vorinstanzlichen Verfahren kommuniziert; dennoch verlangten sie keine Einsicht in den Energienachweis. Die nun mit Stellungnahme vom 8. November 2024 geäusserten Bedenken sind im Übrigen nicht zu hören. So ergibt sich aus dem Baugesuch zweifelsfrei, dass nicht bloss der Hallenbadanbau mittels Erdwärmesonde beheizt werden soll, sondern neu das

gesamte Haus. Zudem ergibt sich aus dem Energienachweis zusammen mit den Beilagen auch in ausreichender Klarheit, für welche Bauteile ein Nachweis erbracht werden muss und auch erbracht wird (Neubauteile). Dass die Nachweisprüfung nicht durch die Behörde erfolgt ist, sondern mittels privater Kontrolle, macht die Eingabe nicht unglaubwürdig. Vielmehr entspricht dies dem gängigen Bewilligungsverfahren (vgl. Internetauftritt Umweltdepartement, Amt für Umwelt und Energie, private Kontrolle). Zudem verfügt G. _____ von der Haustechnik G. _____ AG über die Befugnis zur privaten Kontrolle in den hier massgeblichen Fachbereichen (vgl. Liste der befugten Personen für die private Kontrolle; Stand 3.1.2024; publiziert im Internetauftritt des Umweltdepartementes; eingesehen am 13.11.2024). Damit aber erweisen sich die am 8. November 2024 gestellten Verfahrensanträge als unbegründet, weshalb sie abzuweisen sind.

10.4.1 Den Plänen Rev. Ansichten SW, NO, SO, Schnitt 1:100 vom 15. Februar 2023, Rev. Grundrisse DG, OG, EG, 1:100 vom 6. März 2023 sowie Rev. Kanalisation und Heizung 1:100 vom 15. Februar 2023 lässt sich entnehmen, dass sich die Technik für den Hallenbadanbau unterhalb des Terrains beim Hallenbadanbau befindet. Auch die Erschliessungsanlagen sowie die Gebäudehülle mit Wärmedämmung ergeben sich aus den besagten Plänen genügend. Die Pläne bilden unbestritten Teil der Baubewilligung. Die "Monoblock" Lüftung ist gemäss Plan Rev. Kanalisation und Heizung 1:100 vom 15.2.2023 an der Nordwestfassade des Hallenbadanbaus vorgesehen.

10.4.2 Der Umstand, dass sich die Technik unterhalb des Terrains befindet, führt wohl dazu, dass sich allfällige Lärmemissionen in Grenzen halten. Unter Berücksichtigung der vorstehend erwähnten Pläne nicht nachvollziehbar ist indes das Vorbringen des Beschwerdegegners in seiner Antwort vom 4. April 2024, dass keine Lüftungsanlage mit Aussenbezug projektiert werde, weshalb es dazu weder Nachweise noch Akten gebe (Rz. 81). In seiner Duplik vom 24. Juni 2024 ergänzt er, dass Lärmschutznachweise für ein privates kleines Hallenbad nicht zu erbringen seien (Rz. 45). Der Bezirksrat führte im Baubewilligungsbeschluss (S. 6) aus, die gesamte Technik für die Poolanlage befinde sich innerhalb des Gebäudes, die Elektroheizung werde durch eine neue Erdwärmesonden-Anlage ersetzt, auf die Einholung eines Lärmschutznachweises habe somit verzichtet werden können. Die Beschwerdeführer halten hierzu jedoch nachvollziehbar fest, dass eine Frischluftzufuhr und Abluft durchaus einen Aussenbezug darstellen (vgl. Replik vom 31.5.2024 Rz. 13.3). Vernehmlassend führt der Bezirksrat gegenüber dem Regierungsrat aus, dass die Lüftungsanlage für das Schwimmbad im Energienachweis abgehandelt werde und ein zusätzlicher Lärmschutznachweis nicht notwendig sei (vgl. RR-act. II/02).

10.4.3 Betreffend Lärm neuer Bauten bzw. Anlagen ist insbesondere das Umweltschutzgesetz massgebend. Gemäss Art. 11 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 wird u.a. Lärm durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt (Abs. 1). Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Abs. 2). Emissionen werden eingeschränkt durch den Erlass von Emissionsgrenzwerten (vgl. Art. 12 Abs. 1 lit. a USG; vgl. auch Art. 7 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung [LSV; SR 814.41] vom 15.12.1986). Art. 25 Abs. 1 USG regelt sodann noch konkreter, dass ortsfeste Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten: Hierzu kann die Bewilligungsbehörde eine Lärmprognose verlangen. Gemäss Art. 36 Abs. 1 LSV ermittelt die Vollzugsbehörde die Aussenlärmimmissionen (am Ort des Einwirkens, vgl. Art. 7 Abs. 2 USG) ortsfester Anlagen jedoch nur, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

Bereits im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist sicherzustellen, dass der Betrieb der HLKK-Anlagen (Anlagen der Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälte-technik werden unter dem Sammelbegriff HLKK-Anlagen zusammengefasst) die bundesrechtlichen Lärmschutzbestimmungen (Vorsorge und Planungswert) einhält und zu keinen lärmrechtlichen Problemen führen wird (vgl. Cercle Bruit [Ver-einigung kantonaler Lärmschutzfachleute], Vollzugshilfe 6.20: Lärmrechtliche Beurteilung von Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen vom 23.7.2020). Dem Anhang 6 Ziff. 2 LSV sind hierzu Belastungsgrenzwerte für den Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage zu entnehmen (vgl. Anhang 6 Ziff. 1 Abs. 1 lit. e LSV). Cercle Bruit stellt sodann eine Vorlage für einen Lärmschutz-nachweis für HLKK-Anlagen bei einfachen Situationen zur Verfügung.

10.4.4 Zwar hält der Bezirksrat zutreffend fest, dass sich die Lüftungsanlage auch aus dem Energienachweis ergeben muss, zumal sich auch bei der Lüftung energietechnische Fragen im Sinne des kantonalen Energiegesetzes stellen. Die Lüftungsanlage des Hallenbades ist denn auch Gegenstand des Energienachweises (vgl. Formulare EN-SZ und EN-4). Dabei geht es jedoch um Fragen der Wärmerückgewinnung, Luftgeschwindigkeiten, Wärmedämmung, Energieverbrauch etc. Nicht beurteilt wird dabei jedoch die Lärmerzeugung. Aus dem Ener-gienachweis geht somit nicht ohne weiteres hervor, ob die Lüftung relevanten Lärm erzeugt. Damit hätte sich der Bezirksrat in der Baubewilligung zumindest mit dieser Frage gezielt auseinandersetzen bzw. allenfalls im Rahmen einer Auf-

lage festhalten müssen, dass die Lärmbeurteilung mittels technischer Bewilligung vor Baufreigabe vorbehalten wird. Dies hat er jedoch unterlassen.

10.4.5 Somit ist durch den Bezirksrat zu prüfen, ob mit der geplanten Lüftung zulässige Lärmemissionen überschritten werden oder nicht. Dies kann - wie bereits erwähnt - auch im Rahmen einer technischen Bewilligung vor der Baufreigabe erfolgen (vgl. vorstehende E. 10.3). Die Baubewilligung kann somit weiterhin - mit einer zusätzlichen Auflage - erteilt werden. Damit kann gewährleistet werden, dass auch die Lärmschutzvorschriften eingehalten werden, wobei auch hier eine Kontrolle vor der Bauabnahme zu erfolgen hat.

11. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde einzig insoweit als begründet, als die Bauherrschaft in Ergänzung der Auflagen und Nebenbestimmungen gemäss der Baubewilligung (BRB Nr. 201) vom 17. Mai 2023 verpflichtet wird, als Voraussetzung für die Baufreigabe, der Baubewilligungsbehörde zur Prüfung und Genehmigung den Lärmschutznachweis für HLKK-Anlagen bei einfachen Situationen einzureichen.

Ergänzend drängt sich die Feststellung auf, dass es sich hierbei um einen lediglich untergeordneten Mangel handelt, der durch Nebenbestimmungen (Auflagen) behoben werden kann und einen Bauabschlag nicht rechtfertigt (vgl. Urteil BGer 1C_398/2016 vom 2.2.2017 E. 2.7 mit Hinweisen; vgl. auch VGE III 2019 217 vom 27.5.2020 E. 5.1).

Im Übrigen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

12.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf insgesamt Fr. 2'500.-- festgesetzt und anteilmässig (unter Berücksichtigung des Unterliegens, vgl. § 72 VRP) im Umfang von Fr. 1'900.-- den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und von je Fr. 200.-- dem Beschwerdegegner, dem Bezirksrat und dem Kanton auferlegt.

12.2 Die Beschwerdeführer (unter solidarischer Haftbarkeit) haben überdies dem beanwalteten Beschwerdegegner eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen (§ 74 Abs. 1 VRP). Die Parteientschädigung 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 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien sowie in Ausübung des

pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festzusetzen.

Der nicht anwaltschaftlich vertretene Bezirk Küssnacht hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 74 Abs. 2 VRP).

12.3 Das Obsiegen der Beschwerdeführer erweist sich als zu geringfügig, als dass sich eine Abänderung der vorinstanzlichen Verfahrenskosten und Parteientschädigung rechtfertigen könnte (vgl. VGE III 2019 217 vom 27.5.2020 E. 6.3).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insoweit im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, als der Beschwerdegegner (Bauherrschaft) in Ergänzung zu den Auflagen und Nebenbestimmungen gemäss der Baubewilligung (BRB Nr. 201) vom 17. Mai 2023 verpflichtet wird, als Voraussetzung für die Baufreigabe der Baubewilligungsbehörde zur Prüfung und Genehmigung den Lärmschutznachweis für HLKK-Anlagen bei einfachen Situationen einzureichen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden im Umfang von Fr. 1'900.-- den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und von je Fr. 200.-- dem Beschwerdegegner, dem Bezirksrat und dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 12. März 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, womit ihnen Fr. 600.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind. Der Beschwerdegegner und der Bezirksrat haben den Betrag von je Fr. 200.-- jeweils innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

3. Die Beschwerdeführer haben (in solidarischer Haftung) dem Beschwerdegegner eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu leisten.

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
- den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R; inkl. Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 8.11.2024)

- den Bezirksrat Küssnacht (R; inkl. Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 8.11.2024)
- das Amt für Raumentwicklung (EB; inkl. Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 8.11.2024)
- den Regierungsrat des Kantons Schwyz
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; inkl. Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 8.11.2024)
- und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 27. November 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 3. Januar 2025