Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 597/2014

Urteil vom 1. Juli 2015

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Kneubühler,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte
1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
Beschwerdeführer,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Toni Dettling,

gegen

Rotenfluebahn Mythenregion AG,
Postfach, 6431 Schwyz,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Pfister,
Poststrasse 5, Postfach 105, 8808 Pfäffikon,

Gemeinderat Schwyz,
Herrengasse 17, Postfach 253, 6431 Schwyz,
vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Wolf,
Postplatz 6, 6430 Schwyz,
Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz,
Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
Regierungsrat des Kantons Schwyz,
Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz.

Gegenstand
Planungs- und Baurecht (Baubewilligung),

Beschwerde gegen den Entscheid vom 29. Oktober 2014 des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III.

Sachverhalt:

A.
Die Seilbahn Rickenbach-Rotenfluh AG reichte ein Plangenehmigungs- und Konzessionsgesuch für den Bau einer Umlaufkabinenbahn Rickenbach-Rätigs-Rotenfluh sowie ein Baugesuch für eine Parkierungsanlage bei

der neuen Talstation ein. Beide Vorhaben wurden im Amtsblatt des Kantons Schwyz vom 6. Juli 2012 publiziert und öffentlich aufgelegt. Gegen die projektierte Parkierungsanlage (nicht aber gegen die Luftseilbahn) erhoben A._____, B._____ und C._____ fristgerecht Einsprache.
Geplant ist ein zweigeschossiges Parkhaus auf Parzelle KTN 2052, mit einer Länge von knapp 100 m (entlang der Rickenbachstrasse) und einer Höhe (an der Südfassade) von rund 7 m; im Norden soll das Parkhaus in den Hang gebaut werden. Im Erdgeschoss sind 64 und im Obergeschoss 62 Abstellplätze vorgesehen. In den Wintermonaten soll die Decke über dem Obergeschoss als dritte Parkierungsebene mit zusätzlichen 76 Parkfeldern genutzt werden. Die Ein- bzw. Ausfahrt des Parkhauses ist zwischen der Talstation und dem bestehenden, denkmalgeschützten Bildstock "Husmatt" vorgesehen.

B.
Am 16. November 2012 erteilte der Gemeinderat Schwyz die Bewilligung für den Neubau der Parkierungsanlage und wies die Einsprachen ab. Gleichzeitig eröffnete er die kantonale Baubewilligung, die das Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz (ARE/SZ) am 29. Oktober 2012 erteilt hatte. Darin wurden insbesondere drei Einfahrtsbewilligungen in die Kantonsstrasse (Rickenbachstrasse) - für das Parkhaus, die Notausfahrt Parkhaus und die verlegte Hofzufahrt KTN 2052 - unter Auflagen erteilt und die Unterschreitung des Strassenabstands bewilligt.
Am 17. Juli 2013 erteilte das Bundesamt für Verkehr (BAV) die seilbahnrechtliche Konzession und die Plangenehmigung für die Umlaufkabinenbahn Rickenbach-Rätigs-Rotenfluh. Diese erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

C.
Gegen die Baubewilligung für die Parkierungsanlage erhoben A._____, B._____ und C._____ Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat des Kantons Schwyz. Dieser wies die Beschwerde am 2. Juli 2013 ab.
Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz wies die dagegen erhobene Beschwerde der Einsprecher am 27. November 2013 teilweise gut und wies die Sache an den Regierungsrat zurück, um im Sinne der Erwägungen ergänzende Abklärungen und eine anschliessende Neubeurteilung zum bergseitigen Einlenkradius der Parkhauseinfahrt vorzunehmen.
Gestützt auf zusätzliche Abklärungen des kantonalen Tiefbauamts wies der Regierungsrat (unter Ausstand von Regierungsrat Othmar Reichmuth) die Verwaltungsbeschwerde am 24. Juni 2014 ab. Die dagegen erhobene Beschwerde der Einsprecher wies das Verwaltungsgericht am 29. Oktober 2014 ab.

D.
Dagegen gelangten A._____, B._____ und C._____ am 9. Dezember 2014 mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht. Sie beantragen, die Entscheide des Verwaltungsgerichts vom 27. November 2013 und vom 29. Oktober 2014 seien aufzuheben und die Bewilligungssache zur Neubeurteilung, eventuell zur Neuausschreibung des Bewilligungsgesuchs, an den Gemeinderat Schwyz zurückzuweisen.

E.
Das Verwaltungsgericht, der Regierungsrat und das ARE/SZ, der Gemeinderat Schwyz und die Rotenfluebahn Mythenregion AG (vormals Seilbahn Rickenbach-Rothenfluh; im Folgenden: die Beschwerdegegnerin) schliessen auf Abweisung der Beschwerde.
Im weiteren Schriftenwechsel halten die Parteien an ihren Anträgen fest.

Erwägungen:

1.
Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. Oktober 2014 steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Die Beschwerdeführer sind Eigentümer und Bewohner von Grundstücken, die nur durch die Rickenbachstrasse vom Bauvorhaben getrennt werden; sie sind damit zur Beschwerde legitimiert

(Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten. Zusammen mit dem Endentscheid des Verwaltungsgerichts kann der vorangegangene Zwischenentscheid vom 27. November 2013 mitangefochten werden, soweit er sich auf den Inhalt des Endentscheids auswirkt (Art. 93 Abs. 3 BGG).

2.
Die Beschwerdeführer beanstanden zunächst eine mangelhafte Koordination der Baubewilligung für die Parkierungsanlage mit dem seilbahnrechtlichen Verfahren. Sie sind der Auffassung, die Bewilligungen beider Objekte hätten derart miteinander verknüpft werden müssen, dass mit dem Bahnvorhaben erst nach Rechtskraft der Baubewilligung für die Parkierungsanlage und umgekehrt hätte begonnen werden dürfen.

2.1. Dieser Einwand ist grundsätzlich berechtigt. Bereits das BAV rügte mit Schreiben vom 28. November 2012, dass seine Vorgabe zur Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG i.V.m. Art. 10 des Bundesgesetzes über Seilbahnen zur Personenbeförderung (SebG; SR 743.01) missachtet worden sei. Danach hätte der zeitlich frühere Entscheid der Gemeinde Schwyz zur Parkierungsanlage mit dem Vorbehalt versehen werden müssen, dass er nur gemeinsam mit dem späteren Plangenehmigungsentscheid für die Seilbahn rechtskräftig werde. Nach Auffassung des BAV wäre dies die ”minimalste Sicherstellung der gesetzlich erforderlichen Koordinationspflicht” gewesen. Allerdings verzichtete auch das BAV darauf, die Rechtskraft der Plangenehmigung für die Seilbahn von derjenigen der Baubewilligung für die Parkierungsanlage abhängig zu machen, mit der Folge, dass die Seilbahn zwischenzeitlich erstellt und in Betrieb genommen wurde, ohne das hierfür vorgesehene Parkhaus.

2.2. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Verknüpfung der Rechtskraft beider Bewilligungen den Anforderungen von Art. 10 SebG nicht genügt hätte. Nach dieser Bestimmung unterstehen die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, die nicht überwiegend dem Bahnbetrieb der Seilbahn dienen (Nebenanlagen), den allgemeinen raumplanungs-, bau- und umweltrechtlichen Vorschriften von Bund und Kantonen. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen, als Teil der Seilbahnanlage zu qualifizieren und im bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren zu bewilligen sind. Vorliegend dient die Parkierungsanlage praktisch ausschliesslich den Benutzern der Seilbahn; sie wurde denn auch - zu Recht - im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) für die Gondelbahn Rickenbach-Rätigs-Rotenfluh vom 8. Juni 2012 als Projektbestandteil berücksichtigt (vgl. insbes. S. 13 f.; 24 ff., S. 36).

2.3. Allerdings ist der Plangenehmigungsentscheid für die Seilbahn rechtskräftig geworden; die Seilbahn wurde schon erstellt und in Be-trieb genommen (vorerst mit einer Übergangslösung für die Parkierung). Unter diesen Umständen lässt sich die gebotene Koordination beider Entscheide nicht mehr erreichen. Die Aufhebung der Baubewilligung und die Rückweisung der Sache an das BAV zur Ergänzung des Plangenehmigungsentscheids hätte zur Folge, dass die Bundesbehörde isoliert über die Parkierungsanlage und die in diesem Zusammenhang streitigen Fragen des kantonalen und kommunalen Rechts (Einfahrtsbewilligung in die Kantonsstrasse, Ortsbildschutz etc.) entscheiden müsste, was nicht sinnvoll erscheint. Die Beschwerdeführer haben auch keine entsprechenden Anträge gestellt, sondern in ihrer Duplik ausdrücklich auf eine Weiterverfolgung dieser Frage verzichtet. Der Mangel wiegt jedenfalls nicht so schwer und ist nicht derart offensichtlich, dass von der Nichtigkeit der kantonalen und kommunalen Baubewilligung auszugehen wäre. Zu prüfen ist daher, ob der angefochtene Entscheid ansonsten den formellen und materiellen Vorgaben entspricht.

3.
Die Beschwerdeführer erheben zahlreiche Rügen zum Baubewilligungsverfahren und machen insbesondere die Verletzung ihres rechtlichen Gehörs geltend.

3.1. Zunächst beanstanden sie, dass die Gemeinde das am 3. Juli 2012 eingereichte Baugesuch dem ARE/SZ am 4. Juli 2012 übermittelt habe, ohne die gesetzlich vorgeschriebene Vorprüfung samt Mitbericht. Das Verwaltungsgericht sei auf diesen Einwand zu Unrecht nicht eingegangen.
Lezteres trifft nicht zu: Sowohl im Urteil vom 27. November 2013 (E. 2.3.7) als auch im zweiten Urteil vom 29. Oktober 2014 (E. 1.2.1) hielt das Verwaltungsgericht fest, dass weder von Gesetzes wegen eine Pflicht bestanden habe, bei der Gemeinde einen Mitbericht einzuholen, noch sich ein solcher aus sachlichen Überle-

gungen aufgedrängt habe. Es verwies auf § 9 Abs. 2 der Vollzugsverordnung zum PBG vom 2. Dezember 1997 (PBV/SZ; SRSZ Nr. 400.111), wonach Mitberichte nur "soweit erforderlich" einzuholen seien.
Die Beschwerdeführer berufen sich dagegen auf § 77 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG/SZ; SRSZ Nr. 400.100), dessen Abs. 3 einen Bericht der Gemeinde verlange:
§ 77PBG/SZ Verfahren a) Baugesuch
1 Das Bewilligungsgesuch für Bauten und Anlagen ist der Gemeinde einzu-reichen. Es muss eine Beschreibung des Vorhabens, Situations- und Baupläne, einen Katasterplan, Angaben über die Grundeigentumsverhältnisse und den Zweck der Baute sowie die Unterschrift des Bauherrn enthalten.
2 Sofern erforderlich, kann die Bewilligungsbehörde weitere Unterlagen verlangen.
3 Bedarf das Bauvorhaben auch der Bewilligung oder Zustimmung weiterer In-stanzen des Bundes, Kantons oder Bezirks, leitet die Gemeinde das vollständige Baugesuch nach einer ersten Prüfung mit ihrem Bericht an die vom Regierungsrat bezeichnete kantonale Amtsstelle weiter. Diese sorgt für die beförderliche und koordinierte Zustellung und Behandlung des Baugesuches durch alle zuständigen Instanzen des Bundes, des Kantons sowie des Bezirks und stellt die kantonale Baubewilligung zusammen mit den weiteren Bewilligungen der Gemeinde zur Eröffnung an die Parteien zu.

Diese Bestimmung wird in § 38 PBV/SZ wie folgt präzisiert:
§ 38 PBV/SZ Baueingabe und Vollständigkeitsprüfung
1 (...).
2 Die Gemeinde prüft die Gesuchsunterlagen auf ihre formelle Vollständigkeit.
3 Sind die Unterlagen vollständig, publiziert die Gemeinde das Gesuch.

Die Gemeinde Schwyz ist der Auffassung, die in § 77 Abs. 3 Satz 1 PBG/SZ erwähnte Prüfung samt Bericht beziehe sich (gemäss § 38 Abs. 1 PBV/SZ) nur auf die Vollständigkeit der Gesuchsunterlagen; ein materieller Mitbericht sei nicht erforderlich. Dementsprechend leitete sie die Baugesuchsunterlagen mit dem Formular "Vollständigkeitsprüfung der Gemeinde an die Baugesuchszentrale" an den Kanton weiter. Diese Auslegung ist unter Willkürgesichtspunkten nicht zu beanstanden. Aufgrund des systematischen Zusammenhangs mit der Regelung der notwendigen Gesuchsunterlagen (in § 77 Abs. 1 und 2 PBG/SZ) lässt es sich vertreten, die Prüfungspflicht auf die Vollständigkeit der Unterlagen zu beschränken und in dieser frühen Phase des Verfahrens (vor Kenntnis der Einsprachen) keinen materiellen Mitbericht der Gemeinde zu verlangen.

3.2. Die Beschwerdeführer rügen weiter, dass zehn der elf kantonalen Fachberichte das Datum des 4. Juli 2012 trügen und damit schon im Zeitpunkt des Eingangs des Baugesuchs erstellt gewesen seien. Sie vermuten, dass die kantonalen Fachstellen schon vorher informell mit dem Baugesuch bedient worden seien, was auf "Mauscheleien" schliessen lasse. Zudem seien die Fachberichte praxiswidrig vor Eingang der Einsprachen erstellt worden, ohne Kenntnis der Einsprachegründe, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bedeute.
Die in den Akten liegenden Fachberichte weisen verschiedene Daten auf: "Erstellung", "Datum" und "Freigabe Dt". Die kantonalen Instanzen legen in ihren Vernehmlassungen überzeugend dar, dass sich das Erstellungsdatum (4. Juli 2012) auf die Erstellung der Datei beziehe; diese erfolge praxisgemäss bei Eingang des Baugesuchs. Abgeschlossen sei der Fachbericht jedoch erst mit dem Datum der Freischaltung des Berichts; dies sei erst nach Eingang der Einsprachen und der ergänzenden Unterlagen geschehen.
Aus den Akten ergibt sich, dass nur die Fachberichte des Amts für öffentlichen Verkehr (am 6. Juli 2012), des Arbeitsinspektorats (am 10. Juli 2012) und des Amts für Militär, Feuer- und Zivilschutz (am 24. bzw. 27. Juli 2012) vor Übermittlung der Einsprachen der Beschwerdeführer (am 30. Juli 2012) freigegeben wurden; diese spielten für die Beurteilung der Einsprachen bzw. der Beschwerden keine Rolle. Alle anderen Fachberichte tragen spätere Freigabedaten, weshalb in ihnen die Einsprachen der Beschwerdeführer berücksichtigt werden konnten.

3.3. Die Beschwerdeführer verweisen weiter auf das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 29. Juni 2012 zur Begründung zur Unterschreitung des Strassenabstands), wonach das Projekt bereits am 22. Dezember 2011 mit dem Vorsteher des Baudepartements, Regierungsrat Othmar Reichmuth, und dem zuständigen Projektleiter beim kantonalen Tiefbauamt, D._____, vor Ort besprochen worden sei. Anlässlich dieser Besprechung sei der Bauherrschaft die Erteilung der Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt worden.

Dies wird von der Beschwerdegegnerin nicht bestritten, wenn sie auch geltend macht, dass es in erster Linie um den Strassenabstand der Talstation gegangen sei. Die Beschwerdeführer legen aber nicht dar, inwiefern diese Vorbesprechung rechtswidrig war und welche Rechtsfolgen daraus abzuleiten sind. Sie haben insbesondere (weder im kantonalen Verfahren noch vor Bundesgericht) den Ausstand von Mitarbeitern des Tiefbauamts wegen Vorbefassung verlangt. Die erwähnte Vorbesprechung ist daher nur bei der Frage zu berücksichtigen, ob zusätzlich zu den Berichten des Tiefbauamts ein unabhängiges Fachgutachten hätte eingeholt werden müssen (vgl. unten E. 4.4).

3.4. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs wurde bereits vom Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 27. November 2013 (E. 2.3.6) anerkannt, weil den Einsprechern die auf Verlangen des ARE/SZ von der Beschwerdegegnerin nachgereichten ergänzenden Unterlagen und Projektanpassungen nicht zur Kenntnis gebracht worden waren. Allerdings erachtete die Vorinstanz die Verletzung als geringfügig, da sie für die Beurteilung der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Rügen keine nennenswerte Bedeutung gehabt habe. Sie habe daher im regierungsrätlichen Verfahren geheilt werden können, in dem den Beschwerdeführern volle Akteneinsicht gewährt und ein doppelter Schriftenwechsel durchgeführt worden sei. Der Regierungsrat habe als Beschwerdeinstanz mit freier Kognition entschieden.
Die Beschwerdeführer wenden dagegen ein, dass sich der Regierungsrat Zurückhaltung auferlege, soweit der Gemeinde Autonomie zukomme, namentlich bei der Auslegung und Anwendung von kommunalem Recht, und deshalb insoweit nicht mit derselben Kognition entschieden habe wie die erstinstanzliche Behörde; dies schliesse eine Heilung von Verfahrensmängeln aus.
Nach der Rechtsprechung kann eine Verletzung des Gehörsanspruchs im Verfahren vor der nächsten Instanz geheilt werden, wenn dieser mit Bezug auf die streitigen Fragen die gleiche Überprüfungsbefugnis zusteht wie der vorhergehenden Instanz und sich die rechtsuchende Partei in Kenntnis aller wesentlichen Tatsachen umfassend äussern kann (BGE 137 I 195 E. 2.3.2 S. 197; 133 I 201 E. 2.2 S. 204 f.; je mit Hinweis).
Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 2. Juli 2013 (E. 7) ergibt sich jedoch, dass dieser sich einzig im Zusammenhang mit der Zonenkonformität der Anlage nach Art. 37 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Schwyz vom 26. September 2010 (BauR) Zurückhaltung auferlegte; alle anderen von den Beschwerdeführern erhobenen Rügen prüfte er frei. Dies gilt insbesondere für die in die kantonale Bewilligungszuständigkeit fallenden Aspekte, zu denen ergänzende Unterlagen vom ARE/SZ einverlangt worden waren. Unter diesen Umständen ist die Annahme einer Heilung nicht zu beanstanden.

3.5. Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, der Bericht des Schwyzer Umweltrats vom 6. September 2012 sei nur der Beschwerdegegerin und nicht ihnen zugestellt worden, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bedeute.
Der Schwyzer Umweltrat ist keine Behörde, sondern eine privatrechtliche Vereinigung, in der alle im Kanton Schwyz aktiven Umweltschutzorganisationen zusammengeschlossen sind. Der Umweltrat teilte in seinem Schreiben mit, dass die einspracheberechtigten Mitgliedorganisationen keine Einsprache gegen das Konzessions- bzw. Baugesuch erheben würden, aber der Auffassung seien, dass verschiedene im UVB aufgezeigte Massnahmen verbindlich umgesetzt werden müssten, damit das Projekt als umweltverträglich eingestuft werden könne. Es handelt sich somit nicht um einen amtlichen Bericht, sondern um die Stellungnahme von einspracheberechtigten Organisationen zum Bau- und Konzessionsgesuch.
Hätten die Verbände Einsprache erhoben, so hätte diese gemäss § 41 Abs. 1 PBV/SZ nur der Beschwerdegegnerin (als Gesuchstellerin) zur Vernehmlassung zugestellt werden müssen, nicht aber den übrigen (privaten) Einsprechern. Fraglich ist daher lediglich, ob die Stellungnahme überhaupt der Baugesuchstellerin zur Vernehmlassung hätte zugestellt werden müssen, und wenn dies (freiwillig) geschah, ob dann - im Interesse der Gleichbehandlung beider Seiten - auch die Beschwerdeführer mit der Stellungnahme hätten bedient werden müssen. Immerhin konnten die Beschwerdeführer bei ihrer Akteneinsicht im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren auch vom Schreiben des Umweltrats Schywz Kenntnis nehmen und hätten daher die Möglichkeit gehabt, nachträglich dazu Stellung zu nehmen. Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs wäre dadurch geheilt worden.

3.6. Die Beschwerdeführer erblicken schliesslich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darin, dass ihnen nicht Gelegenheit gegeben worden sei, vor Erteilung der kommunalen Baubewilligung zum Gesamtentscheid des

ARE/SZ Stellung zu nehmen. Die Gemeinde habe sich zu Unrecht damit begnügt, den Entscheid des ARE/SZ zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung zu erklären und die Befolgung der darin verfügten Auflagen anzuordnen, anstatt ihn materiell zu überprüfen.
Die Vorinstanzen führen dazu aus, dass die Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheids gleichzeitig mit den Bewilligungen der Gemeinde erfolgen müsse; eine vorgängige Zustellung des kantonalen Gesamtentscheids an die Beschwerdeführer würde auch den in Art. 25a RPG verankerten Grundsätzen der Koordination widersprechen.

3.6.1. Bedarf ein Bauvorhaben besonderer kantonaler Bewilligungen, ist nach Schwyzer Recht neben der Baubewilligung der Gemeinde (§ 76 PBG/SZ) eine kantonale Baubewilligung zu erteilen (§ 83 Abs. 1 PBG/SZ). Beide Baubewilligungen sind zusammen mit dem Einspracheentscheid allen Parteien gleichzeitig zuzustellen (§§ 77 Abs. 3 a.E. und 81 Abs. 2 Satz 2 PBG). Damit wird dem Gebot der formellen Koordination nach Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG Rechnung getragen. Bei dieser Regelung besteht kein Raum für die vorgängige Zustellung der kantonalen Baubewilligung. Hinzu kommt, dass sich die kantonale Baubewilligung vor allem mit Aspekten des Bauvorhabens befasst, deren Beurteilung in die Zuständigkeit des Kantons fällt (vgl. § 83 Abs. 1 PBG und § 40 Abs. 2 PBV/SZ), d.h. zu deren Überprüfung die Gemeinde gar nicht befugt ist. (Eine allfällige Anhörung der Parteien zu den kantonalen Fachberichten müsste deshalb vor dem Erlass der kantonalen Baubewilligung erfolgen, um die Entscheidfällung beeinflussen zu können.

3.6.2. Im Urteil 1C 159/2014 vom 10. Oktober 2014 (E. 4; mit Urteilsanmerkung Gerold Steinmann, ZBl 2015 S.327 f.) bejahte das Bundesgericht das Recht eines Einsprechers, vor der Entscheidfällung des Luzerner Regierungsrats über ein Hochwasserschutzprojekt Einsicht in die Amtsberichte der kantonalen Dienststellen zu nehmen und sich dazu zu äussern. Es ging davon aus, dass die Berichte der sachkundigen kantonalen Fachbehörden sowohl für die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts wie auch für die gebotene umfassende Interessenabwägung und damit für die richtige Rechtsanwendung von grundlegender Bedeutung seien. Die Parteien seien auf die Kenntnis dieser Berichte angewiesen, um sich substanziiert zum Projekt und zu allfälligen Alternativen äussern zu können. Diese gehörten damit zu den Verfahrensakten, in die Akteneinsicht zu gewähren sei. Seien sie nicht schon zusammen mit den Projektunterlagen aufgelegt worden, so müsse den Einsprechern nachträglich Gelegenheit zur Einsicht- und Stellungnahme gegeben werden, und zwar so rechtzeitig, dass sie ihre Mitwirkungsrechte noch vor der Entscheidfällung wirksam ausüben könnten (a.a.O. E. 4.4 mit Hinweisen auf BGE 132 V 387 E. 4.2 S. 389 f. und 138 II 77 E. 3.2-3.4 S. 83).
Aus dem Urteil BGE 138 I 154 E. 2.3 - 2.5 (S. 156 ff.; bestätigt in Urteil 2C 66/2013 vom 7. Mai 2013 E. 3.2) ergibt sich nichts anderes: Darin verneinte das Bundesgericht zwar die Geltung des vom EGMR zu Art. 6 Ziff. 1 EMRK entwickelten unbedingten Replikrechts (Replikrecht im weiteren Sinne) im Verwaltungs (beschwerde) verfahren (kritisch Waldmann/Bickel, Praxiskommentar VwVG, 2009, Art. 31 N. 22; Gerold Steinmann, in: St. Galler BV-Kommentar, 3. Aufl., Art. 29 N. 47; Daniela Thurnherr, Verfahrensgrundrechte und Verwaltungshandeln, Basel 2013, Rz. 409 S. 254; Eloi Jeannerat/Pascal Mahon, Le droit de réplique en droit public et en procédue administrative en général, in: François Bohnet, Le droit de réplique, Neuchâtel 2013, Rz. 39 ff. mit Hinweisen zur kantonalen Rechtsprechung; für ein unbedingtes Replikrecht auch Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates: Eine Untersuchung über Sinn und Gehalt der Garantie unter besonderer Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, Diss. Bern 1999, S. 274 ff.). Dagegen hielt es ausdrücklich fest, dass sich aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör in allen Verfahren, die durch individuell-konkrete Anordnungen abzuschliessen sind, das Recht ergebe, zu allen Vorbringen der Behörden oder der Gegenpartei Stellung zu nehmen, die neu und materiell geeignet sind, den Entscheid zu beeinflussen (sog. Replikrecht im engeren Sinne). Dazu gehören grundsätzlich Fachberichte, aus denen sich oft die für die Entscheidfällung wesentlichen Sachverhalts- und Begründungselemente ergeben (vgl. als Beispiele BGE 138 II 331 E. 4.7 S. 341; BGE 133 II 169 E. 2.4 S. 173).

3.6.3. Im vorliegenden Fall besteht allerdings die Besonderheit, dass die Fachberichte im Gesamtbauentscheid wörtlich wiedergegeben wurden; das ARE/SZ (als Koordinationsbehörde) beschränkte sich im Wesentlichen darauf, die Erwägungen des Einspracheentscheids und das Dispositiv zu redigieren, ohne einen eigenständigen Entscheid zu fällen. § 43 Abs. 2 PBV/SZ sieht einen Entscheid (des Volkswirtschaftsdepartements) denn auch

nur bei Widersprüchen zwischen den Stellungnahmen der Fachbehörden vor. Die streitigen Fachberichte sind somit nicht Grundlage, sondern Bestandteile bzw. Teilentwürfe der kantonalen Baubewilligung. Grundsätzlich vermittelt Art. 29 Abs. 2 BV keinen Anspruch auf die Einsichtnahme und Stellungnahme zu Verfügungsentwürfen (BGE 131 II 13 E. 4.2 S. 21 mit Hinweisen). Praxisgemäss besteht auch keine Verpflichtung der Behörde, die Parteien vorgängig zur rechtlichen Würdigung anzuhören; eine Ausnahme gilt nur, wenn sich die Behörde auf rechtliche Erwägungen stützen will, mit deren Heranziehung die Parteien nicht rechnen mussten (BGE 131 V 9 E. 5.4.1 S. 26; 129 II 497 E. 2.2. S. 505, je mit Hinweisen), oder wenn sie in Anwendung einer unbestimmt formulierten Norm oder in Konkretisierung eines grossen Ermessensspielraums
einen Entscheid fällt, der für die Parteien von grosser Bedeutung ist (BGE 128 V 272 E. 4b/dd S. 279 mit Hinweis).

Immerhin liesse sich einwenden, dass die Begründung der Fachstellen im Einspracheentscheid des AfU vervollständigt wird, und dieses damit die - im Rechtsmittelverfahren massgeblichen - Erwägungen z.B. für die Erteilung der Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands formuliert hat. Es erscheint auch fragwürdig, den Umfang des rechtlichen Gehörs davon abhängig zu machen, ob Widersprüche zwischen den Fachberichten verbleiben.

3.6.4. Die Frage kann offen bleiben, weil eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs jedenfalls im regierungsrätlichen Verfahren geheilt worden wäre: Die kantonalen Fachberichte wurden den Beschwerdeführern im kantonalen Gesamtentscheid vollständig eröffnet; diese hatten im Beschwerdeverfahren Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen, und ihre Einwände wurden mit freier Kognition vom Regierungsrat überprüft (vgl. oben E. 3.4). Im zweiten Umgang vor Regierungsrat erhielten die Beschwerdeführer Gelegenheit, dem Tiefbauamt Ergänzungsfragen zu stellen und sich zu dessen Stellungnahmen zu äussern.

3.7. Schliesslich rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanzen hätten unter Verletzung des rechtlichen Gehörs auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet. Auch ihre Anträge auf Anfertigung eines Modells oder einer Fotoanimation seien in willkürlicher Weise abgewiesen worden. Die Pläne seien für die Beurteilung der wuchtigen Baute ungenügend, vor allem in Bezug auf die landschaftlichen und verkehrstechnischen Aspekte.
Das Verwaltungsgericht hielt (im Urteil vom 27. November 2013 E. 2.5.2 und 2.5.3) fest, dass diese Beweisanträge erstmals vor dem Regierungsrat gestellt worden seien. Dieser habe auf den beantragten Augenschein verzichten dürfen, weil die Ausmasse und Dimensionen der geplanten Anlage in den Planunterlagen hinreichend dokumentiert seien und ein Augenschein auf der grünen Wiese keine zusätzlichen Erkenntnisse gebracht hätte. Art. 48 Abs. 4 BauR stelle die Einholung eines Modells ins Ermessen der Bewilligungsbehörde und sehe dies nur für "besondere Fälle" vor. Aus den gleichen Gründen bestehe auch kein Anlass, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren einen Augenschein vorzunehmen.
Nach ständiger Rechtsprechung liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es auf Grund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229 E. 5.3 S. 236 mit Hinweisen). Da die Parkierungsanlage noch nicht realisiert ist, durften die Vorinstanzen willkürfrei davon ausgehen, dass ein Augenschein keine wesentlichen zusätzlichen Erkenntnisse gebracht hätte. Den Antrag auf Einholung eines Modells oder einer Fotoanimation stellten die Beschwerdeführer erstmal in ihrer Replik vom 17. Juni 2013 vor Regierungsrat. Sofern dieser Antrag überhaupt rechtzeitig erfolgte, durfte der Regierungsrat auf die beantragten Beweismittel verzichten, nachdem die Beschwerdeführer in erster Linie Verfahrens- und verkehrsrechtliche Rügen erhoben hatten. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren reichte die Beschwerdegegnerin Fotomontagen der Baute nach, so dass diese mindestens der kantonal letzten Instanz zur Verfügung standen.

3.8. Soweit die Beschwerdeführer schliesslich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch den Verzicht auf ein Verkehrsgutachten rügen, ist dies im Zusammenhang mit der Einfahrtsbewilligung und den Erschliessungsfragen zu prüfen (E. 4.3 und 4.4).

4.

Materiell rügen die Beschwerdeführer die Verletzung von Art. 19 Abs. 1 RPG (Erschliessung) unter dem Blickwinkel der Verkehrssicherheit. Sie befürchten an Spitzentagen ein Verkehrschaos, wenn sich das hohe Verkehrsaufkommen der Seilbahn (Parkierungsanlage mit über 200 Plätzen, zuzüglich 36 verbleibende Parkplätze der alten Bergbahn) und der Ausflugsverkehr über die Ibergeregg-Passstrasse kreuzen. Sie verweisen auf die engen Verhältnisse aufgrund der Unterschreitung des Strassenabstands, die Sichtbehinderung durch den Bildstock "Husmatt", die Längsneigung der Strasse von mehr als 5 % und die schwierigen Witterungsverhältnisse im Winter. Damit verbunden sei eine erhebliche Gefährdung des Strassenverkehrs, namentlich der schwächeren Verkehrsteilnehmer. In dieser Situation müssten zwingend alle Vorgaben der einschlägigen VSS-Normen und des Merkblatts des Tiefbauamts vom 1. Februar 2011 zum Formular Z15 (im Folgenden: Merkblatt eingehalten werden. Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die kantonalen Behörden in verschiedener Hinsicht davon abgewichen seien; insbesondere sei das in Ziff. 2.1 des Merkblatts vorgeschriebene Verkehrsgutachten nicht eingeholt und ein Einlenkradius der Zufahrt von deutlich weniger als 6 m bewilligt worden.
Offensichtlich sei es den Behörden nur darum gegangen, das - bereits im informellen Gespräch vom 22. Dezember 2011 abgesegnete - Projekt möglichst rasch "durchzuwinken".

4.1. Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolitische Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden. Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit der Benützer gewährleisten und den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung genügen (Urteil 1C 273/2014 vom 13. November 2014 E. 4.3.2 mit Hinweisen). Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die VSS-Normen heranzuziehen, die indes nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden dürfen (Urteil 1C 382/2008 vom 5. Februar 2009 E. 3.2). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab (BGE 116 Ib 159 E. 6b S. 166). Bei deren Beurteilung steht den zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a S. 68).

4.2. Die Parkierungsanlage weist westlich (neben der Talstation) eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt auf die Rickenbachstrasse auf. Diese führt talseitig in Richtung Schwyz und bergseitig in Richtung Ibergeregg. Für Fahrzeuge, die aus Richtung Ibergeregg in das Parkhaus einfahren wollen, beträgt der Einlenkradius am Fahrbahnrand 3 m und weitet sich erst nach rund 4 m auf 6 m aus . Das kantonale Merkblatt Z15 sieht dagegen - in Ziff. 2.3 - für Grundstückszufahrten in eine Kantonsstrasse, über die mehr als 15 Parkplätze erschlossen werden, einen Einlenkradius zum Fahrbahnrand von 6 m vor.

4.2.1. Die Vorinstanzen gingen davon aus, dass die Verkehrssicherheit des Einmündungsbereichs nicht nur vom bergseitigen Einlenkradius abhänge, sondern auch von den übrigen geometrischen Elementen. Vorliegend sei zu berücksichtigen, dass der talseitige Einlenkradius von 6 m auf 8 m erhöht und die Strassenbreite der Zufahrt von 5.5 m auf 6 m vergrössert worden sei. Aus dem von der Beschwerdegegnerin eingereichten Schleppkurvenplan gehe hervor, dass im Einmündungsbereich zwei Personenwagen kreuzen könnten. Dieser Plan sei vom Tiefbauamt überprüft und für korrekt befunden worden. Zwar sei die Kreuzung eines Personenwagens mit einem Kleinbus im Einfahrtsbereich nicht möglich. Das Parkhaus werde jedoch überwiegend von Personenwagen benutzt; zudem sei davon auszugehen, dass Fahrzeuglenker nur selten aus Richtung Ibergeregg in das Parkhaus einfahren. Insofern sei der Fall der Kreuzung zwischen einem aus Richtung Ibergeregg kommenden Kleinbus und einem Personenwagen (oder umgekehrt) im Eingangsbereich des Parkhauses sehr selten. In derartigen Ausnahmefällen könne das einfahrende Fahrzeug warten, bis das ausfahrende Fahrzeug den Einmündungsbereich verlassen habe.
In diesem Zusammenhang sei auch zu berücksichtigen, dass die Richtwerte des Merkblatts grosszügig bemessen seien. Die einschlägige VSS-Norm SN 640 050 (Grundstückzufahrten) sehe für Zufahrten ab einer Lokalverbindungsstrasse zu Grundstücken mit bis zu 15 Parkplätzen einen Einlenkradius von nur 3 m als Richtwert vor, bei mehr als 15 Parkplätzen betrage der Radius 5 m. Die Rickenbach-/Ibergereggstrassse sei in Richtung Ibergeregg vom Ausbaustandard her als Lokalverbindungsstrasse i.S.d. VSS-Normen SN 640 050 und SN 640 043 zu qualifizieren, mit einer Strassenbreite von 5.34 m bzw. (ab Restaurant Stalden) nur 4 m und einem Verkehrsaufkommen von 950 bis 1'100 und (an Wochenenden) maximal 1'300 Fahrzeugen. Gehe man davon aus,

dass nur ca. 10 % der Parkplätze über die Einfahrt in Richtung Ibergeregg erschlossen würden, wären dies 13 im Sommer und 20 im Winter. Eine Vergrösserung des bergseitigen Einlenkradius aufgrund der Lage der Einfahrt zwischen Talstation und Bildstock "Husmatt" wäre nicht möglich, ohne das Projekt vollständig zu überarbeiten. Dies wäre unverhältnismässig, wenn - wie vorliegend - ein gefahrloses Kreuzen von Personenwagen auf dem Einfahrtsbereich gewährleistet sei.
Regierungsrat und Verwaltungsgericht legten dar, dass die Sichtverhältnisse an der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses den Anforderungen der einschlägigen VSS-Norm SN 640 273a genügten. Für normaldimensionierte Fahrzeuge (mit einer Beobachtungsdistanz, d.h. einem Abstand des Lenkers vom vorderen Teil des Fahrzeugs, bis 2.7 m und weniger), bestünde eine Sichtweite von 60 bis 80 m ohne toten Winkel. Nur bei einer Beobachtungsdistanz von 3 m entstehe durch den denkmalgeschützten Bildstock Husmatt für ausfahrende Fahrzeuge ein toter Winkel auf einer Länge von 20 bis 30 m, namentlich für Fahrräder; diese seien aber immerhin auf eine Distanz von 50 m vor und nach dem toten Winkel sichtbar.

4.2.2. Die Beschwerdeführer setzen sich mit den Erwägungen der Vorinstanzen zu den Sichtverhältnissen nicht näher auseinander. Sie rügen in erster Linie den - ihres Erachtens - zu engen Einfahrtsradius. Sie halten die unterschiedlich grossen Ein- und Ausfahrtsradien für unzulässig; diese gingen zu Lasten der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fussgänger und Velofahrer). Es sei auch willkürlich, die Rickenbachstrasse ausgerechnet ab der Einfahrt des Parkhauses von einer Hauptverkehrs- und einer Lokalverbindungsstrasse i.S.d. VSS-Norm 640 050 (Grundstückszufahren) herabzustufen. Der von den Vorinstanzen angeführte Schleppkurvenplan entspreche nicht den Vorgaben der VSS-Norm 640 198a (Kehren) Tabelle 1.

4.2.3. Die VSS-Norm SN 640 050 (Grundstückszufahrten) kennt die Einfahrtstypen A, B und C, je nach Strassentyp und nach Zahl der erschlossenen Parkplätze (Tabelle 1). Bei den Strassentypen wird unterschieden zwischen Zufahrts- und Verbindungswegen, Quartiererschliessungsstrassen, Quartiersammel- und Lokalverbindungsstrassen, Hauptsammel- und Regionalverbindungsstrassen sowie Hauptverkehrsstrassen (gemäss VSS-Norm SN 640 043); dagegen ist nicht massgeblich, ob es sich um eine Gemeinde- oder eine Kantonsstrasse handelt. Das Verwaltungsgericht hat dargelegt, dass die Ibergereggstrasse von ihrem Ausbau wie auch vom Verkehrsaufkommen her als Lokalverbindungsstrasse zu qualifizieren sei; dies wird von den Beschwerdeführern als willkürlich gerügt, aber nicht substanziiert begründet. Allerdings ändert dies nichts daran, dass es sich - aufgrund der zumindest im Winter erschlossenen Zahl von mehr als 15 Parkplätze aus Richtung Ibergeregg - um eine Zufahrt "Typ B" handelt, die einen minimalen Einlenkradius von 5 m zum Fahrbahnrand einhalten muss (VSS-Norm 640 050 Tabelle 2). Vorliegend unterschreitet der bergseitige Einlenkradius am Fahrbahnrand mit nur 3 m nicht nur die Anforderungen des kantonalen Merkblatts (6 m), sondern auch diejenigen
der VSS-Norm (5 m) deutlich.
Wie sich aus den von den Vorinstanzen für massgeblich erachteten Schleppkurvenplan ergibt, ist das Kreuzen im Einfahrtsbereich für Personenwagen knapp möglich, dagegen können Personenwagen und Kleinbusse nicht kreuzen, so dass einfahrende Fahrzeuge u.U. auf der Strasse warten müssen. Dies (und der damit möglicherweise verbundene Rückstau) kann die Sichtverhältnisse für ausfahrende Autos verschlechtern, was insbesondere für von Ibergeregg kommende Fahrräder eine Gefahr darstellen könnte. Allerdings tritt diese Situation nach den Feststellungen der Vorinstanzen sehr selten auf.

4.3. Fraglich ist, ob die Behörden in dieser Situation nicht verpflichtet gewesen wären, ein Verkehrsgutachten einzuholen.
Gemäss Ziff. 2.1 des Merkblatts muss ein Verkehrsgutachten eines qualifizierten Verkehrsplaners erstellt und mit dem Baugesuch eingereicht werden, wenn die Einfahrt einer verkehrsstarken Anlage in die Kantonsstrasse projektiert wird. Also solche gelten Anlagen mit mehr als 50 Parkplätzen bzw. mehr als 600 Fahrzeugen pro Tag. Vorliegend wäre daher ein solches Gutachten erforderlich gewesen.
Allerdings handelt es sich beim Merkblatt lediglich um eine Projektierungshilfe. Das Verkehrsgutachten ist von der Bauherrschaft einzuholen und soll in erster Linie eine seriöse Planung sicherstellen und die Prüfung des Tiefbauamts erleichtern. Kommt dieses zum Ergebnis, es könne das Projekt bereits auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen beurteilen, kann es i.d.R. auf die Nachreichung eines Verkehrsgutachtens verzichten. Dies gilt insbesondere, wenn das Gesuch allen Anforderungen des Merkblatts entspricht.

Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall: Wie oben (E. 4.2) dargelegt wurde, weicht die projektierte Einfahrt nicht unerheblich von den Vorgaben des Merkblatts wie auch von der VSS-Norm 640 050 ab. Auch in formeller Hinsicht war das Baugesuch nicht vollständig; gewisse für die Beurteilung erforderliche Unterlagen wurde im Bewilligungsverfahren eingeholt; andere Detail-Anpassungen zur Optimierung des Vorhabens wurden vom Tiefbauamt mittels Auflagen verlangt. Die Signalisation in der Umgebung der Parkhauseinfahrt, die für die Beurteilung des Risikos ebenfalls relevant wäre, soll sogar zu einem späteren Zeitpunkt, nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden.
Unter Würdigung dieser Umstände hätte das Verwaltungsgericht den Antrag der Beschwerdeführer auf die nachträgliche Einholung eines Verkehrsgutachtens nicht abweisen dürfen.

4.4. Hinzu kommt, dass es im vorliegenden Fall zu diversen Besprechungen zwischen den Behörden und der Baugesuchstellerin gekommen ist (so ausdrücklich die kantonale Baubewilligung S. 7), z.T. vor Gesuchstellung (vgl. oben E. 3.3 zur Besprechung vom 22. Dezember 2011) und z.T. später (z.B. Vorbesprechung der Auflagen des Tiefbauamts im Telefongespräch vom 5. Oktober 2012). In dieser Situation ist es verständlich, wenn für die Einsprecher der Eindruck entstand, das Projekt sei schon von den Behörden abgesegnet worden. In dieser Situation mussten die Behörden jeden Anschein einer Vorzugsbehandlung der Beschwerdegegnerin im Bewilligungsverfahren vermeiden. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass die Parkierungsanlage eigentlich zusammen mit der Seilbahn vom BAV hätte bewilligt werden müssen; diesfalls wäre die Parkierungsanlage und ihre Einfahrt von den Fachbehörden des Bundes auf ihre Verkehrssicherheit überprüft worden.

5.
Schliesslich rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung des Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbildes sowie die Beeinträchtigung des im kantonalen Inventar geschützter und schützenswerter Bauten (KIGBO) inventarisierten Bildstocks "Husmatt". Dies bedeute eine willkürliche Anwendung der einschlägigen Normen des kantonalen und kommunalen Rechts (§ 56 Abs. 1 PBG/SZ, Art. 8 BauR, § 6 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern vom 29. November 1927 (KNHG; SRSZ 720.110). Mit der 100 m langen Bauten entstehe eine eigentliche Mauer mit Riegelwirkung, die das Landschaftsbild stark entwerte und das Erscheinungsbild des südlich der Rickenbachstrasse gelegenen Wohngebiets beeinträchtige. Die alte Strassenmauer sei nicht einmal halb so hoch. Ihres Erachtens hätte das Parkhaus weiter von der Strasse zurückversetzt werden und - zumindest teilweise - unterirdisch realisiert werden müssen. Der Bildstock Husmatt werde durch die eng anschliessende Parkierungsanlage erdrückt und büsse seine Funktion als Wegzeichen ein.
Das Verwaltungsgericht anerkannte zwar eine gewisse Mauerwirkung des rund 7 m hohen Parkhauses, die allerdings durch die bestehende Strassenmauer relativiert werde. Bergseitig komme das Parkhaus bis ca. 6 m unter das bestehende Terrain zu liegen und das Dach werde im Sommer begrünt. Das Projekt liege nicht an einer exponierten Hanglage, weshalb keine erhöhten Anforderungen an die Eingliederung zu stellen seien.

5.1. Die Südfassade des projektierten Parkhauses folgt dem Verlauf der Rickenbachstrasse auf rund 100 m und wirkt auf dieser Strecke wie eine 7 m hohe Mauer bzw. (aufgrund der Holzverkleidung) wie ein Bretterzaun. Diese Fassade verstellt den auf der gegenüberliegenden Seite der Rickenbachstrasse befindlichen Wohnhäusern den bisher freien Ausblick über eine Wiese auf die Berglandschaft. Allerdings mussten die Anlieger bereits aufgrund der Zonierung mit dieser Beeinträchtigung ihrer Situation rechnen: Der Grundriss und insbesondere die Länge des Parkhauses sind durch die bestehende Zone für öffentliche Bauten vorgegeben. Wie die Vorinstanzen zurecht betonen, wurde die Anlage bereits in den Hang hinein gebaut. Ein grösserer Abstand zur Strasse hätte die Mauerwirkung nicht verhindern können. Die Vorinstanzen durften willkürfrei davon ausgehen, dass sich das gedeckte Parkhaus besser in die Landschaft einordnet und weniger Land verbraucht als eine offene, terrassierte Parkplatzanlage. Die Beschwerdeführer machen selbst nicht geltend, dass die Parkierungsanlage für die Bedürfnisse der Seilbahn überdimensioniert sei. Unter diesen Umständen kann den Vorinstanzen in Bezug auf die Einordnung keine Willkür vorgeworfen werden.

5.2. Gleiches gilt für den Bildstock "Husmatt". Das Verwaltungsgericht ging aufgrund der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege davon aus, dass die Parkgarage unter dem Blickwinkel des Denkmalschutzes bewilligungsfähig sei, wenn bei der Bauausführung entsprechende Vorkehrungen getroffen würden und die definitive

Einbettung des Bildstocks in Absprache mit der Denkmalpflege erfolge. Angesichts der Lage des Bildstocks bei der Ausfahrt des Parkhauses in die Rickenbachstrasse werde er seiner Funktion als Wegzeichen an einer Abzweigung nicht gänzlich entleert. Diese Auffassung ist jedenfalls unter dem Blickwinkel des Willkürverbots nicht zu beanstanden. Die veränderte Wirkung des Bildstocks an einer Parkhauseinfahrt statt bisher an einer Wegabzweigung in freier Landschaft ist ebenfalls bereits im Zonenplan angelegt, der die Lage des Parkhauses an dieser Stelle vorsieht.

6.
Schliesslich machen die Beschwerdeführer geltend, die Kosten- und Entschädigungsregelung im Rückweisungsentscheid des Verwaltungsgerichts sei willkürlich. Obwohl sie damals vollständig obsiegt hätten, seien ihnen 9/10 der Kosten und eine Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdegegnerin auferlegt worden. Das Verwaltungsgericht hält dem in seiner Vernehmlassung entgegen, dass die Beschwerde nur teilweise gutgeheissen und die Rückweisung "im Sinne der Erwägungen" nur zur Prüfung des bergseitigen Einfahrtsradius zurückgewiesen worden sei.

6.1. Im bundesgerichtlichen Verfahren gilt eine Rückweisung zu neuem Entscheid mit offenem Ausgang in der Hauptsache praxisgemäss als Obsiegen. In kantonalen Verfahren ist es bei analoger Ausgangslage in der Regel willkürlich, nicht vom gänzlichen Obsiegen auszugehen (vgl. zuletzt Urteil 1C 621/2014 E. 3.3. mit Hinweisen). Dagegen lässt sich eine Kostenaufteilung rechtfertigen, wenn die Rückweisung nicht mehr zum angestrebten Ziel (hier: Bauabschlag) führen kann, sondern nur noch zu einer zusätzlichen Auflage oder einer untergeordneten Projektänderung.
Wie der Regierungsrat festgehalten hat (Entscheid vom 24. Juni 2014 E. 7.6.4), müsste die Ausfahrt verlegt werden, um die Richtwerte des Merkblatts für den bergseitigen Einlenkradius einzuhalten; dies hätte eine vollständige Überarbeitung des Projekts zur Folge. Insofern hätte die Gutheissung der Rüge betreffend den Einlenkradius zum Bauabschlag für das konkrete, im Baugesuch vorgesehene Projekt führen können. Unter diesen Umständen war es willkürlich, den Beschwerdeführern Verfahrens- und Parteikosten aufzuerlegen; vielmehr hatten sie Anspruch auf Kostenfreistellung und auf eine ungekürzte Parteientschädigung (Urteil 1C 621/2014 vom 31. März 2015 E. 5.1).

7.
Nach dem Gesagten sind der verwaltungsgerichtliche Entscheid vom 29. Oktober 2014 sowie Disp.-Ziff. 2 und 3 des Entscheids vom 27. November 2013 aufzuheben. Die Sache ist zur Einholung eines Verkehrsgutachtens und anschliessender Neubeurteilung der Einfahrtsbewilligung sowie zur Neuverlegung der Kosten und Entschädigungen des Verfahrens III 2013 113 an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.
Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegen die Beschwerdeführer vor Bundesgericht. Damit wird die private Beschwerdegegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz (Kammer III) vom 29. Oktober 2014 sowie Disp.-Ziff. 2 und 3 des Entscheids des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz (Kammer III) vom 27. November 2013 werden aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführer für die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens mit Fr. 3'000.– zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Schwyz, dem Amt für Raumentwicklung, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. Juli 2015

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Die Gerichtsschreiberin: Gerber