

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2017 226

## Entscheid vom 30. Mai 2018

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

---

Parteien

**A. \_\_\_\_\_ AG,**  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. \_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140,  
8808 Pfäffikon,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. \_\_\_\_\_,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen (Ziff. 1-3),
4. **D. \_\_\_\_\_ AG,**  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E. \_\_\_\_\_,
5. G. \_\_\_\_\_,
6. H. \_\_\_\_\_,
7. I. \_\_\_\_\_,

8. J. \_\_\_\_\_,
9. K. \_\_\_\_\_,
10. L. \_\_\_\_\_,  
Ziff. 5 - 6 sowie 8 - 10 vertreten durch Rechtsanwalt  
Dr. X. \_\_\_\_\_,
11. M. \_\_\_\_\_,
12. N. \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. P. \_\_\_\_\_,
13. O. \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. F. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner (Ziff. 4-13),
14. Q. \_\_\_\_\_,
15. R. \_\_\_\_\_,  
Beigeladene (Ziff. 14+15),

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## Sachverhalt:

A. Am 16. Dezember 2015 ersuchte die A. \_\_\_\_\_ AG (Bauherrschaft) den Gemeinderat Freienbach (Gemeinderat) um eine Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Wohnhäuser und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit automatischer Parkieranlage (Bauprojekt "Y. \_\_\_\_\_") auf den in der Zentrumszone (Z) und im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> gelegenen Grundstücken KTN 001 (908 m<sup>2</sup>; Eigentümer: Q. \_\_\_\_\_) und KTN 002 (2'312 m<sup>2</sup>; Eigentümerin: R. \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_. Diese beiden Grundstücke bilden ein liegendes "L". Die Südseite von KTN 001 grenzt an die östliche Hälfte der Nordseite von KTN 002 an. An diese beiden Liegenschaften (mit nicht ganz bündiger Ostseite) stösst östlich das Grundstück KTN 003 an (2'007 m<sup>2</sup>; Eigentümerin: D. \_\_\_\_\_ AG); westlich von KTN 001 und angrenzend an die westliche Hälfte der Nordseite von KTN 002 befindet sich KTN 004 (927 m<sup>2</sup>; Eigentümerin: O. \_\_\_\_\_). Im Norden grenzt KTN 001 an KTN 005 (mit dem Bahnhofplatz) an (55'110 m<sup>2</sup>; Eigentümerin: M. \_\_\_\_\_).

Entlang der Südseite von KTN 002 verläuft die S. \_\_\_\_\_ (Strasse), welche an der Südwestecke von KTN 002 in die (westliche) T. \_\_\_\_\_ (Strasse) mündet, die Richtung Norden zum rund 70 m entfernten Bahnhof und Richtung Süden in die rund 90 m entfernte U. \_\_\_\_\_ (Strasse) verläuft. Die T. \_\_\_\_\_ (Strasse) führt vom Bahnhof entlang der Bahnlinie (auf KTN 005) in östlicher Richtung, dreht nach knapp 200 m nach Süden (östliche T. \_\_\_\_\_ (Strasse)) wieder zur U. \_\_\_\_\_ (Strasse) und mündet beim V. \_\_\_\_\_ (Kreisel) in diese. Dies hat zur Folge, dass die S. \_\_\_\_\_ (Strasse) auch in östlicher Richtung zur T. \_\_\_\_\_ (Strasse) führt.

Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. xy publiziert und öffentlich aufgelegt. In-nerst Frist erhoben neben anderen G. \_\_\_\_\_ und Mitbeteiligte, die D. \_\_\_\_\_ AG, die M. \_\_\_\_\_ die N. \_\_\_\_\_ und die O. \_\_\_\_\_ Einsprache. Nachdem der Bauherrschaft die Baubewilligung nicht in Aussicht gestellt und ihr die Überarbeitung des Bauprojektes empfohlen worden war, reichte die Bauherrschaft am 15. März 2016 beim Gemeinderat Freienbach eine Projektänderung ein. Diese wurde im Amtsblatt Nr. yz publiziert und öffentlich aufgelegt. Auch gegen diese Projektänderung erhoben die vorerwähnten Parteien Einsprache. In der Folge reichte die Bauherrschaft mit Eingabe vom 12. Juli 2016 revidierte Pläne und ergänzende Unterlagen ein.

Das Bauamt Freienbach veranlasste eine Beurteilung der Erschliessungssituation durch die W. \_\_\_\_\_ AG, wozu die Parteien ebenfalls Stellung nehmen konnten. Am 7. Dezember 2016 teilte die Baugesuchszentrale der Bauherrschaft wiederum mit, dass eine Baubewilligung nicht in Aussicht gestellt werden könne,

und empfahl ihr eine weitere Überarbeitung des Projektes. Am 2. Januar 2017 reichte die Bauherrschaft ergänzende Unterlagen ein. Auch hierzu konnten die Einsprecher Stellung nehmen.

**B.** Mit Gesamtentscheid vom 24. Februar 2017 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung "im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II, Ziffern 1 ff.". Das Amt für Umweltschutz (AfU) bewilligte die Bauten und Anlagen im Grundwasserschutzbereich A<sub>u</sub> unter Auflagen (Gesamtentscheid S. 9 Ziff. II.3.a und S. 17). Die Einsprachen wurden aus kantonaler Sicht abgewiesen.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 98 vom 16. März 2017 wies der Gemeinderat Freienbach die Einsprachen ab und trat auf eine Dritteinsprache nicht ein (Disp.-Ziff. 1-7). Er erteilte die Baubewilligung für den Abbruch der Wohnhäuser und den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses "im Sinne der Erwägungen" (Disp.-Ziff. 9). Für die Nichterfüllung des Parkplatzbedarfes sowie die Nichteinhaltung der Lärmschutzvorgaben erteilte er je Ausnahmegewilligungen (Disp.-Ziff. 10). Die Baubewilligung verband er mit verschiedenen Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten (Disp.-Ziff. 11.1 ff.). Unter anderem verlangte er, dass die Verarbeitungszeit für die Unterbringung eines Fahrzeugs in der automatischen Parkieranlage pro Fahrzeug maximal 198 Sekunden betrage (Disp.-Ziff. 11.4) und knüpfte die Baufreigabe an den Nachweis der entsprechenden Leistungsfähigkeit der Parkieranlage (Disp.-Ziff. 14.10).

**C.1** Gegen diesen GRB Nr. 98 vom 16. März 2017 erhob die D. \_\_\_\_\_ AG mit Eingabe vom 13. April 2017 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit dem Antrag auf Aufhebung des GRB und des Gesamtentscheides des ARE vom 24. Februar 2017 (Verfahren VB 98/2017 [Verfahren I]).

**C.2** Ebenfalls am 13. April 2017 erhoben G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_ und L. \_\_\_\_\_ Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat mit dem Antrag auf Aufhebung des GRB und des Gesamtentscheides des ARE sowie Verweigerung der Baubewilligung. Zudem beantragten sie die Einholung eines neutralen Gutachtens zur Erhebung der Verkehrsaufkommen auf den relevanten Strassenabschnitten, insbesondere auf der S. \_\_\_\_\_ (Strasse) und der T. \_\_\_\_\_ (Strasse); eventualiter sei die Sache zur korrekten Erhebung des Verkehrsaufkommens an die Vorinstanz zurückzuweisen. Überdies beantragten sie die Vornahme eines Augenscheines (Verfahren VB 99/2017 [Verfahren II]).

**C.3** Ebenso erhoben am 13. April 2017 die M.\_\_\_\_\_ Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat mit dem Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung des Gemeinderates (Verfahren VB 100/2017 [Verfahren III]).

**C.4** Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhob am 13. April 2017 auch die N.\_\_\_\_\_ mit dem Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung des Gemeinderates und des Gesamtentscheides des ARE sowie auf Abweisung des Baugesuchs (Verfahren VB 101/2017 [Verfahren IV]).

**C.5** Am 13. April 2017 erhob schliesslich auch die O.\_\_\_\_\_ Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat mit dem Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung des Gemeinderates und des Gesamtentscheides des ARE sowie Abweisung des Baugesuchs (Verfahren VB 102/2017 [Verfahren V]).

**D.** Der Regierungsrat vereinigte die fünf Beschwerden und entschied mit Beschluss (RRB) Nr. 843/2017 vom 7. November 2017 (unter Ausstand von Z.\_\_\_\_\_) wie folgt:

1. Die Beschwerden I bis V werden gutgeheissen. Der angefochtene Beschluss Nr. 98 der Vorinstanz 1 [d.h. Gemeinderat] vom 16. März 2017 sowie der Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 [d.h. ARE] vom 24. Februar 2017 werden aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 3000.-- werden zu je einem Drittel (je Fr. 1000.--) der Gemeinde Freienbach und der Beschwerdegegnerin auferlegt. (...). Ein Drittel wird auf die Staatskasse genommen. (...).
3. Der Beschwerdeführerin I [d.h. D.\_\_\_\_\_ AG] wird eine Parteientschädigung von Fr. 900.--, den Beschwerdeführern II [d.h. G.\_\_\_\_\_ und Mitbeteiligte] eine solche von Fr. 1200.--, der Beschwerdeführerin III [d.h. M.\_\_\_\_\_] eine solche von Fr. 900.--, der Beschwerdeführerin IV [N.\_\_\_\_\_] eine solche von Fr. 1500.-- und der Beschwerdeführerin V [O.\_\_\_\_\_] eine solche von Fr. 2100.-- zugesprochen. Die Parteientschädigungen sind dabei jeweils zu einem Drittel von der Gemeinde Freienbach, dem Kanton Schwyz und der Beschwerdegegnerin zu tragen.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

**E.** Gegen diesen RRB Nr. 843/2017 vom 7. November 2017 (Versand am 14.11.2017) lässt die A.\_\_\_\_\_ AG mit Eingabe vom 5. Dezember 2017 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 843/2017 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 07.11.2017 sei aufzuheben.

2. Der Beschluss Nr. 98 des Gemeinderats Freienbach vom 16.03.2017 (Baubewilligung zum Baugesuch Nr. 2015-0180 Gemeinde und Nr. 2015-1729 Kanton) sei zu bestätigen und es sei die beantragte Baubewilligung zu erteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanz 2 vor allen Instanzen.

Am 6. Dezember 2017 reicht die Beschwerdeführerin den angefochtenen RRB ein.

F. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2017 teilt das ARE seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit.

Das Sicherheitsdepartement stellt mit Vernehmlassung vom 19. Dezember 2017 den Antrag, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen, eventualiter sei die Sache zur Neu beurteilung und zu neuem Entscheid direkt an den Gemeinderat Freienbach und das Amt für Raumentwicklung zurückzuweisen.

Der Gemeinderat Freienbach beantragt vernehmlassend am 4. Januar 2018 die Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner und des Kantons Schwyz bei solidarischer Haftbarkeit.

Die M.\_\_\_\_\_ teilen am 12. Januar 2018 telefonisch ihren Verzicht auf eine Vernehmlassung mit.

Die Beschwerdegegner Ziff. 5 und 6 sowie 8 bis 10 lassen am 24. Januar 2018 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zulasten der Beschwerdeführerin.

Ebenso beantragt die D.\_\_\_\_\_ AG mit Vernehmlassung vom 7. März 2018 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, soweit darauf einzutreten ist.

Den inhaltlich gleichen Antrag stellt am 16. März 2018 auch die O.\_\_\_\_\_.

Mit Vernehmlassung vom gleichen Tag (16.3.2018) beantragt schliesslich auch die N.\_\_\_\_\_ die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

Der Beschwerdegegner Ziff. 7 sowie die Beigeladenen Ziff. 14 und 15 haben sich nicht vernehmen lassen.

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

1. Die projektierte Baute soll laut dem Projektbeschrieb vom 21. Dezember 2015 30 % Gewerbe- und 70 % Wohnanteil aufweisen. Die Gewerbefläche ist für die Büronutzung vorgesehen. Die projektierten 68 (bzw. 67) Wohneinheiten sollen vermietet oder verkauft werden. Die strassenmässige Erschliessung erfolgt mit Zufahrt über die östliche T. \_\_\_\_\_ (Strasse) via die S. \_\_\_\_\_ (Strasse) und Wegfahrt via die westliche T. \_\_\_\_\_ (Strasse). Die S. \_\_\_\_\_ (Strasse) weist eine Mindestbreite von 5.20 m auf und verfügt über ein einseitiges Trottoir. Die T. \_\_\_\_\_ (Strasse) misst im Zufahrtsbereich 6.00 m und im Wegfahrbereich 5.70 m; sie hat im betroffenen Teil beidseitig ein Trottoir.

Das Gebäude weist gemäss den Planunterlagen – analog zu den Grundrissen der beiden Baugrundstücke – einen L-förmigen Grundriss auf. Die Südseite misst rund 65 m, die Ostseite rund 54 m. In den zwei Untergeschossen ("Ebene -2" und "Ebene -1") ist neben Keller- und Technikräumlichkeiten ein (zweigeschossiges) automatisches Parkiersystem mit Sprinkleranlage für 120 Parkplätze sowie ein öffentlicher Veloabstellplatz (für 58 Fahrräder; auf Ebene -1) geplant. Die Zufahrt zum Autolift (mit zwei Lifteinheiten), der im westlichen Bereich geplant ist, erfolgt entsprechend der strassenmässigen Erschliessung von der S. \_\_\_\_\_ (Strasse) her, die Wegfahrt aus dem Autolift in die (westliche) T. \_\_\_\_\_ (Strasse). Im Erdgeschoss ("Ebene 0") befinden sich neben der Eingangshalle Ladenlokale sowie Büros und die Einfahrt zum Autolift. Im ersten Obergeschoss ("Ebene 1") befinden sich Büros, Lagerräume und Wohnungen. Im zweiten und dritten Obergeschoss ("Ebene 2" und "Ebene 3") sowie im vierten Obergeschoss ("Ebene 4"; Attikageschoss) sind ebenfalls Wohnungen geplant (insgesamt 67 Wohneinheiten, mehrheitlich 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen). Auf dem begrünten als parkartige Landschaft gestalteten Dach ("Ebene 5") sind drei Whirlpools, ein Pool sowie Splittplätze und ein Holzdeck vorgesehen. Auf der Südseite des Gebäudes (entlang der S. \_\_\_\_\_ (Strasse)) befinden sich sieben Besucherparkplätze (wovon ein Behindertenparkplatz).

2.1 Der Regierungsrat hat die gemeinderätliche Baubewilligung und den Gesamtentscheid des ARE aufgehoben, weil er die Auflage im Gesamtentscheid vom 24. Februar 2017, wonach die Unterlagen zur geplanten Pfahlfundation (erst) vor Baufreigabe eingereicht werden müssten, für unzulässig erachtete. Der Nachweis, dass die Durchflusskapazität durch die Pfählung um höchstens 10 % vermindert werde, sei eine Bewilligungsvoraussetzung. Der von der Bauherrschaft eingereichte Unbedenklichkeitsnachweis der AA. \_\_\_\_\_ AG vom 3. Dezember 2015 enthalte keine Angaben zur Durchflusskapazität des Grundwassers im unbeeinflussten Zustand und zur Verringerung der Durchflusskapazität. In diesem Punkt sei das Baugesuch unvollständig. Das ARE bzw. das zu-

ständige Amt für Umweltschutz (AfU) habe sich mit der Grundwassersituation und der Durchflusskapazität nicht auseinandergesetzt. Es fehle sowohl der Durchflussnachweis wie auch eine Ausnahmegewilligung der zuständigen Gewässerschutzfachstelle. Eine materielle Beurteilung dieser Frage durch den Regierungsrat sei ohnehin nicht möglich. Es sei auch nicht Sache der Beschwerdeinstanz, erstinstanzliche Sachverhaltsabklärungen nachzuholen. Die Beschwerden seien daher gutzuheissen, die Baubewilligung aufzuheben und die Sache zur genauen Abklärung der Grundwassersituation und der Einholung des notwendigen Durchflussnachweises ans ARE und den Gemeinderat zurückzuweisen (angefochtener Beschluss Erw. 4.4.2 f.).

Der Regierungsrat hat einzelne weitere Rügen der Beschwerdeführer, die sich bei einem allfälligen Nachfolgeprojekt wieder stellen könnten, ebenfalls behandelt. So hat er unter anderem erwogen, dass es zulässig sei, wenn das ARE die technische Bewilligung betreffend Brandschutz und Zivilschutz vorbehalten habe (Erw. 4.5).

Beim geforderten Nachweis der Leistungsfähigkeit des automatischen Parkierungssystems handle es sich um einen rein technischen Nachweis. Der Gemeinderat sei grundsätzlich berechtigt, diesen erst vor Baubeginn zu verlangen. Die Verpflichtung komme einer Suspensivbedingung gleich (Erw. 4.6.2).

Die Zonenkonformität der geplanten Baute wurde bejaht (Erw. 5.1 f.). Ausführlich äusserte sich der Regierungsrat zur hinreichenden Erschliessung. Er setzte sich dabei detailliert mit dem von der Bauherrschaft eingereichten Verkehrsgutachten der AB. \_\_\_\_\_ AG vom 6. April 2016 auseinander und erachtete die Kritik der Beschwerdeführerin an diesem Gutachten als "nicht ganz unbegründet" (Erw. 6.4.5).

Der Regierungsrat erachtete des Weiteren das Vorgehen des Gemeinderates bei der Ermittlung der Grenz- und Gebäudeabstände als nicht nachvollziehbar. Eine Staffelung der Gebäudefassaden sei – zumindest was die Nord- und Westfassaden anbelange – nicht erkennbar. Dies liege nicht zuletzt an der ungenügenden plangrafischen Darstellung (schwarz-weiss ohne Darstellung der Tiefenwirkung). Aufgrund der ungenügenden Pläne sei es dem Regierungsrat nicht möglich, die Staffelung der Bauten resp. die Gebäudehöhe und die daraus resultierenden Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber KTN 004 genauer zu beurteilen. Auch daher sei die Baubewilligung aufzuheben (Erw. 7.4 f.).

Der Strassenabstand sei in den Plänen ausgewiesen und werde gewahrt (Erw. 8.5 f.).

Fehlende Motorfahrzeugabstellplätze müssten durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. Insoweit sei das Vorgehen des Gemeinderates nicht zu beanstanden (Erw. 9.3).

Unter Berücksichtigung der kommunalen Autonomie seien auch die Vorschriften betreffend Grün- und Erholungsflächen (auf dem Dach angeordnet) als erfüllt zu betrachten (Erw. 10.4).

Die lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 15. Dezember 1986 erweise sich auf der Grundlage einer summarischen Prüfung als vertretbar (Erw. 11.4.5). Indessen seien gemäss einem neueren verwaltungsgerichtlichen Entscheid Ausnahmegewilligungen im öffentlichen Baurecht nur mit grosser Zurückhaltung zu gewähren. Die lärmschutzrechtlichen Interessen bzw. die Interessen des Gesundheitsschutzes seien hoch zu gewichten. Der Bauherrschaft sei daher – nachdem die Baubewilligung ohnehin aufgehoben werden müsse – zu empfehlen, die lärmschutzrechtliche Situation der geplanten Baute noch einmal zu überarbeiten und zu überdenken (Erw. 11.4.6).

**2.2** Die Beschwerdeführerin führt aus, der Regierungsrat habe die Baubewilligung aus grundwasserschutzrechtlichen Gründen sowie infolge für die Beurteilung des Grenz- und Gebäudeabstandes ungenügender Pläne aufgehoben. Entscheidenerheblich seien demgegenüber die Erwägungen betreffend den Brand- und Zivilschutz, die Leistungsfähigkeit der automatischen Parkierungsanlage, die Zonenkonformität, die verkehrsmässige Erschliessung, die Strassenabstände, die Motorfahrzeugabstellplätze, die Erholungs- und Grünflächen sowie den Lärmschutz (Beschwerde S. 7 ff. Ziff. 2.1 bis 2.2.8).

**3.1** Die Beschwerdeführerin erachtet die regierungsrätliche Beurteilung der Grundwasserschutzproblematik in doppelter Hinsicht als falsch (Beschwerde S. 9 ff. Ziff. 3.1 ff.).

Zum einen habe aufgrund des fundierten "Unbedenklichkeitsnachweis[es] Grundwasser" der AA. \_\_\_\_\_ AG vom 2./3. Dezember 2015 kein Anlass bestanden, den Nachweis der Durchflusskapazität rechnerisch zu erbringen. Das AfU als zuständige Fachstelle sei zum Schluss gekommen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten würden, wenn die im Gutachten vorgeschlagenen Massnahmen (Kieskoffer/Kiespackung auf Höhe des Grundwasserhochstandes; Kiesstränge aus durchlässigem Kiessand) ergriffen würden. Ein rechnerischer Nachweis habe nicht verlangt werden müssen, da die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen anderweitig festgestanden habe. Vernehmlassend habe das AfU im regierungs-

rätlichen Verfahren mit Mitbericht vom 5. Mai 2017 auch festgehalten, dass eine Ausnahmegewilligung hätte erteilt werden können.

Zum andern habe der Regierungsrat den Untersuchungsgrundsatz verletzt. Es wäre ein Leichtes gewesen, die Beschwerdeführerin zur Nachreichung des rechnerischen Nachweises der Durchflusskapazität anzuhalten. Die Kassation der Baubewilligung sei "krass unverhältnismässig" gewesen (S. 13 Ziff. 3.3.3). Das Verwaltungsgericht berücksichtige neue Tatsachen und Beweismittel, soweit der angefochtene Entscheid dazu Anlass gebe (vgl. alt § 57 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Der geforderte rechnerische Nachweis liege in Form des Gutachtens "Grundwasserumströmungsnachweis" der AC.\_\_\_\_\_ AG vom 4. September 2017 (Anhang 7) vor; das Gutachten bedürfe zur Beurteilung keiner besonderen Fachkenntnisse. Die Beschwerdeführerin besitze ein "Grundrecht auf beförderliche Erledigung des Baubewilligungsverfahrens" (S. 13 Ziff. 3.4). Das Verwaltungsgericht müsse die Frage, ob die Beschwerdeführerin bauen könne oder nicht, selbst entscheiden. Dies gelte auch für die Beurteilung der Einordnungsfrage (S. 14).

**3.2.1** Die AA.\_\_\_\_\_ AG, hat im Auftrag der Beschwerdeführerin am 14. September 2015 eine geotechnische Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Hierzu hat sie gemäss ihrem Bericht vom 2. Dezember 2015 auf den beiden Baugrundstücken insgesamt sechs Rammsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 16.4 m sowie eine Kernbohrung bis in eine Tiefe von 19.4 m vorgenommen (bzw. vornehmen lassen). In ihrem Bericht legt sie namentlich die Untersuchungsergebnisse und die Folgerungen dar. Demgemäss liegen die Baugrundstücke gemäss Grundwasserkarte (unter Bezugnahme auf [map.geo.sz.ch](http://map.geo.sz.ch), Zugriff 7.10.2015, welche dem Eintrag im kantonalen webGIS im April 2018 entspricht) in einem Gebiet mit einem geringmächtigen Grundwasserleiter. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf Kote 409.4 m.

Im Anschluss an die Bohrung sei ein Pumpversuch durchgeführt worden. Mit einer sehr geringen Pumpmenge von lediglich 15 l/min sei die Bohrung innert kurzer Zeit bereits trocken gewesen. Der Grundwasserleiter sei im Bereich der Bauparzelle kaum mehr massgebend ausgebildet; der Wassernachfluss sei sehr gering (S. 6 Ziff. 4.4).

Die Fundationskote des Neubaus (Unterkante Bodenplatte) kommt auf 407.4 m zu liegen (in einer Schicht [Schichttyp C] bestehend aus feinsandigen, siltig-tonigen Seesedimenten), eventuell zu einem kleinen Teil in einer (höher gelegenen) Schicht (Schichttyp B) mit geringmächtigen Bachschuttablagerungen (siltiger Mittel-Grobsand mit unterschiedlichem Anteil an Kies); dieser Schichttyp (mit

Unterkante 6.5 m - 7.0 m unter Oberkante Terrain [Kote: rund 414.29 m]) bildet vermutlich den Grundwasserleiter mit einer mittelmässigen Durchlässigkeit (S. 6 Ziff. 5.1, S. 4 Ziff. 4.2). Empfohlen wird eine Foundation des Neubaus mittels Pfählen in die Molasse (Schichttyp E, Fels/verwitterte Molasse, ab einer Tiefe von rund 16 m) (S. 7 f. Ziff. 5.1).

Vom 3. Dezember 2015 datiert der "Unbedenklichkeitsnachweis Grundwasser" der AA. \_\_\_\_\_ AG. Dieser Nachweis äussert sich insbesondere zur allgemeinen Geologie (unter inhaltlicher Wiedergabe der Ausführungen der geotechnischen Baugrunduntersuchung) und zu den Eingriffen ins Grundwasser. Das zweistöckige Untergeschoss bilde einen Riegel im geringmächtigen und eher schlecht durchlässigen Grundwasserleiter. Zur Verhinderung eines lokalen Grundwasseraufstaus sei dennoch um die Untergeschosse eine gut durchlässige Kiespackung bis auf Höhe des Grundwasserhochstandes zu erstellen. Dies bewirke, dass das Wasser im Zustrombereich gefasst, um das Gebäude geleitet und im Abstrombereich wieder in den Untergrund geleitet werden könne. Zusätzlich werde empfohlen, drei Kiesstränge aus durchlässigem Kiessand unter der Bodenplatte einzubauen, um die Wasserzirkulation über die Breite zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die vorgesehene Pfahlfundation sei nicht vorhanden. Die Pfähle würden in den Seeablagerungen erstellt und in die Molasse eingebunden (S. 7 f. Ziff. 6.1 f.).

**3.2.2** Das ARE formuliert im Gesamtentscheid unter Bezugnahme auf die Beurteilung des AfU (Fachbericht vom 18.12.2015) als Auflage, dass die Empfehlungen der AA. \_\_\_\_\_ AG unter anderem zur Foundation und den Kiespackungen um die Untergeschosse zwingend zu beachten seien. In der Stellungnahme vom 15. Mai 2017 im regierungsrätlichen Verfahren wies das AfU zudem darauf hin, dass es sich laut dem geologischen Bericht vom 3. Dezember 2015 um einen eher geringmächtigen und eher schlecht durchlässigen Grundwasserleiter handle und der Einbau daher habe bewilligt werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hätte selbstverständlich auch eine Ausnahmegewilligung erteilt werden können.

**3.2.3** Im vorliegenden Verfahren reicht die Beschwerdeführerin eine "Akttenotiz Grundwasserumströmungsnachweis" der AC. \_\_\_\_\_ AG vom 4. September 2017 ein. Daraus ergibt sich, dass durch das Untergeschoss, das den Grundwasserkörper in den meisten Bereichen komplett durchtrennt, und durch die Pfähle (die einen geringen Einfluss auf das Grundwasser hätten) die Durchflusskapazität um 95 % verringert wird (S. 3 Ziff. 4). Es werden kompensatorische Massnahmen empfohlen (S. 3 Ziff. 5).

**3.3.1** Art. 19 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 verpflichtet die Kantone, ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und der unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche einzuteilen. Der Bundesrat erlässt die erforderlichen Vorschriften (Abs. 1). In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Abs. 2). Die Kantone bezeichnen bei der Einteilung ihres Gebiets in Gewässerschutzbereiche die besonders gefährdeten und die übrigen Bereiche. Die in Anhang 4 Ziffer 11 beschriebenen besonders gefährdeten Bereiche umfassen unter anderem den Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer (Art. 29 Abs. 1 lit. a Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 [GSchV; SR 814.201]).

Das Baugrundstück liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Dieser Gewässerschutzbereich umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Anhang 4 Ziff. 111 GSchV).

**3.3.2** Gemäss Art. 43 Abs. 4 GSchG dürfen Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden. Wer in den besonders gefährdeten Bereichen (Art. 29 Abs. 1 GSchV) sowie in Grundwasserschutz-zonen und -arealen Anlagen erstellt oder ändert oder wer dort andere Tätigkeiten, die eine Gefahr für die Gewässer darstellen, ausübt, muss die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz der Gewässer treffen; insbesondere muss er: a) die Massnahmen nach Anhang 4 Ziffer 2 treffen; b) die erforderlichen Überwachungs-, Alarm- und Bereitschaftsdispositive erstellen (Art. 31 Abs. 1 GSchV).

Zudem ist in den besonders gefährdeten Bereichen im Sinne von Art. 29 GSchV eine kantonale Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG u.a. für Bohrungen (Art. 32 Abs. 2 lit. f GSchV) und für Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen (Art. 32 Abs. 2 lit. b GSchV), erforderlich. Ist eine Bewilligung erforderlich, müssen die Gesuchsteller nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutze der Gewässer erfüllt sind, und die dafür notwendigen Unterlagen (gegebenenfalls hydrogeologische Abklärungen) beibringen (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Die Behörde erteilt eine Bewilligung, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann; sie legt dabei auch die Anforderungen an die Stilllegung der Anlagen fest (Art. 32 Abs. 4 GSchV). Die kantonale Bewilligungspflicht gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG knüpft aber nicht zwingend an den Begriff der baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen nach dem

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 an. Es können auch Arbeiten, Veranstaltungen oder dergleichen im Sinne von Art. 19 Abs. 2 GSchG bewilligungspflichtig sein, die nicht auf Dauer ausgelegt sind (Brunner, in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], GSchG WBG Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich 2016, Art. 19 Rz. 18).

Die kantonale Gewässerschutzfachstelle erteilt die Bewilligungen für Bauten und Anlagen in den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen (§ 29 Abs. 1 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz [EGzGSchG; SRSZ 712.110] vom 19.4.2000). § 4 Abs. 1 Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (VVzGSchG; SRSZ 712.111) vom 3. Juli 2001 bezeichnet das Amt für Umweltschutz als kantonale Gewässerschutzfachstelle, welche die Bewilligung für die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie für Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten in den besonders gefährdeten Bereichen (Art. 19 Abs. 2 GSchG) erteilt (§ 4 Abs. 1 lit. c VVzGSchG).

**3.3.3** Im Gewässerschutzbereich  $A_u$  dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Ziff. 211 Abs. 2 Anhang 4 GSchV). Dabei soll der Grundwasserspiegel nicht merkbar verändert werden (Wegleitung BUWAL Grundwasserschutz, 2004, S. 57). Gemäss der Wegleitung (S. 58) können für die Ermittlung des Durchflussquerschnittes unterschiedliche Durchflussbreiten in Rechnung gesetzt werden: diejenige unter dem Einzelbauwerk, diejenige unter der Projektparzelle oder die gesamte Durchflussbreite des Grundwasserleiters. Unabhängig von der berücksichtigten Durchflussbreite darf die Summe aller Einbauten die Durchflusskapazität des Grundwasserleiters gesamthaft nicht um mehr als 10 Prozent verringern. Wie die Kantone dies gewährleisten, steht in ihrem Ermessen. Ein an sich unzulässiges Bauwerk kann bewilligungsfähig werden, wenn durch gezielte Ersatzmassnahmen (z.B. Sickerpackungen) die vorhandene Durchflusskapazität erhalten oder in Ausnahmefällen um höchstens 10% vermindert wird (Wegleitung BUWAL, Grundwasserschutz, 2004, S. 58; zur Zulässigkeit gezielter Ersatzmassnahmen vgl. Bundesgerichtsurteile 1C\_482/2012 vom 14.5.2014 [implizit; bes. Erw. 2.7] und – in gleicher Sache – 1C\_118/2016 vom 21.3.2017 Erw. 2.1; 1C\_556+558+562/2013 vom 21.9.2016 Erw. 9.1 f.). Die Umweltschutzdirektionen der Zentralschweizer Kantone (SZ, UR, NW, OW, LU und ZG) haben ein Merkblatt "Bauen im Grundwassergebiet" mit der Beilage "Berechnung des Einflusses

von Bauten im Grundwasser" (Merkblatt ZUDK) herausgegeben. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Bauvorhaben im Grundwasser für bewilligungspflichtig erklärt. Bei Bauvorhaben, die unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen, ist unter anderem zusätzlich eine rechnerische Einschätzung über den Einfluss des Bauwerks auf die Durchflusskapazität erforderlich (Merkblatt ZUDK Ziff. 2b). In der Beilage ("Berechnung") wird differenziert zwischen der Wirkung von horizontalen Baukörpern auf die Durchflusskapazität (Fall 1) und derjenigen von Pfählen (Fall 2).

**3.4.1** Unbestrittenermassen kommen die zwei Untergeschosse der Parkieranlage unter den mittleren Grundwasserspiegel auf der Kote 407.5 m zu liegen. Ebenso stellt die Beschwerdeführerin nicht in Abrede, dass eine Pfahlfundation erforderlich ist (vgl. Beschwerde S. 11 Ziff. 3.2.4).

**3.4.2** Zum einen dürfen für Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel gemäss ausdrücklicher gesetzlicher Regelung nur ausnahmsweise Baubewilligungen erteilt werden. Der Regierungsrat erachtet es folglich zu Recht als unzulässig, den Nachweis der Durchflusskapazität auf einen späteren Zeitpunkt, so auch erst als Voraussetzung für die Baufreigabe, zu verschieben.

Zum andern knüpft das Gesetz die Erteilung einer Ausnahmbewilligung ebenfalls ausdrücklich an eine gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent verminderte Durchflusskapazität. Wird die Durchflusskapazität durch die baulichen Massnahmen um mehr als 10 Prozent vermindert, ist es zulässig, die maximal zulässige Verminderung der Durchflusskapazität durch gezielte Ersatzmassnahmen zu erreichen. Mit dem Unbedenklichkeitsnachweis vom 3. Dezember 2015 (vgl. vorstehend Erw. 3.2.1) wurde dieser prozentuale Nachweis nicht rechtsgenügend erbracht. Gemäss dem im vorliegenden Verfahren eingereichten Grundwasserumströmungsnachweis wird nun (ohne Massnahmen) eine Verringerung der Durchflusskapazität um 95 % ermittelt, und auf dieser Basis werden entsprechende Massnahmen zur Verbesserung (bzw. um die quantitativen Voraussetzungen einer Ausnahmbewilligung erfüllen zu können) vorgeschlagen. Dem Regierungsrat ist mithin auch darin beizupflichten, dass das Baugesuch insoweit nicht vollständig war (§ 77 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987; Art. 55 Abs. 1 [lit. m] des kommunalen Baureglements [BauR] vom 29.3.1994).

**3.4.3** Die Zuständigkeit für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen im Gewässerschutzbereich  $A_u$  liegt von Gesetzes wegen beim AfU als Fachinstanz (auch) für den Bereich Gewässerschutz (vgl. VGE 1014/02 vom 27.9.2002 Erw. 5.b/cc; VGE III 2011 197 vom 25.9.2012 Erw. 3.4; VGE III 2017 1 vom 24.7.2017

Erw. 4.3.3). Die Fachbehörde hat dabei auch den rechnerischen Nachweis der Durchflusskapazität zu prüfen und unter welchen detaillierten Auflagen und Bedingungen die noch zulässige Verringerung der Durchflusskapazität gewährt werden kann. Die Ermittlung der Verringerung der Durchflusskapazität muss zwangsläufig der Bestimmung der adäquaten Ersatzmassnahmen, mit welchen das gesetzliche Mindestmass der Durchflusskapazität gewährleistet werden kann, vorangehen.

Bei dieser Rechts- und Sachlage war der Regierungsrat berechtigt und gehalten, die Sache an die Vorinstanz(en) zurückzuweisen (vgl. Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich 2014, § 28 N 38 f.). Eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes kann ihm daher nicht vorgeworfen werden, wenn er die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren nicht zur Nachreichung des rechnerischen Nachweises der Durchflusskapazität angehalten hat (Beschwerde S. 12 Ziff. 3.3.3). Da die Erteilung der Ausnahmegewilligung durch die zuständige Fachinstanz Voraussetzung für die Fundation des Gebäudes und die bauliche Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels und somit die *conditio sine qua non* für die ganze Baute darstellt, muss eine nicht rechtsgenügend begründete Ausnahmegewilligung folgerichtig zum Bauabschlag führen.

Im gleichen Sinne ist es erst recht dem Verwaltungsgericht versagt, die erforderlichen Abklärungen, wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht, nachträglich vorzunehmen bzw. zu veranlassen. Dies gilt, auch wenn das Verwaltungsgericht grundsätzlich neue Tatsachen und Beweismittel berücksichtigen kann. Einerseits wird durch diese Möglichkeit nicht die Bewilligungszuständigkeit auf die Gerichtsebene verschoben, andererseits fehlt es dem Verwaltungsgericht zwangsläufig an der – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (Beschwerde S. 13 Ziff. 3.3.5) – erforderlichen Fachkompetenz zur Überprüfung der Plausibilität und Verlässlichkeit des nachgereichten Grundwasserumströmungsnachweises. Überdies ist auch zu beachten, dass mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde neben der unrichtigen Rechtsanwendung unter Einschluss der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens (§ 55 Abs. 1 lit. b VRP) nur die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes geltend gemacht werden kann (§ 55 Abs. 1 lit. a VRP). Hieraus ergibt sich, dass sich der Untersuchungsgrundsatz im verwaltungsgerichtlichen Verfahren grundsätzlich nur auf punktuelle Ergänzungen des Sachverhaltes beziehen kann. Von einer punktuellen Ergänzung des Sachverhaltes kann indessen nicht mehr gesprochen werden, wenn die bis anhin von der zuständigen Fachinstanz nicht beurteilten sachverhaltlichen Voraussetzungen für eine (Ausnahme-)Bewilligung betroffen sind. Im Übrigen wird im von der Bauherrschaft mit dem Baugesuch eingereichten Formular Z04 (Umweltschutz & Gewässerschutz) unter lit. G 6 ausdrücklich

auf das Merkblatt ZUDK hingewiesen, welches eine rechnerische Einschätzung über den Einfluss des Bauwerks auf die Durchflusskapazität für erforderlich erklärt (vgl. vorstehend Erw. 3.3.3). Schliesslich wurde die gewässerschutzrechtliche Problematik bereits im Einspracheverfahren hinlänglich angesprochen und war neben anderen auch Kritikpunkt der Einsprecher (vgl. Baubewilligung S. 21 Erw. 13.1, S. 26 Ziff. 16.12; Baueinsprache der Beschwerdegegnerin Ziff. 13 vom 13.1.2016 S. 23 Ziff. 17 [d.h. bereits im ersten Auflageverfahren]; Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdeführer Ziff. 5-10 vom 13.4.2017 S. 3 f. Ziff. 4). Es kann daher nicht gesagt werden, erst der angefochtene Beschluss habe Anlass zur Einholung eines Durchflussnachweises gegeben.

**3.4.4** Die Rüge der Beschwerdeführerin, der Regierungsrat habe die Grundwasserschutzproblematik falsch beurteilt, erweist sich mithin als unbegründet. Der Regierungsrat hat die Baubewilligung zu Recht aufgehoben und die Sache zur genaueren Abklärung der Gewässerschutzsituation (und allfälligen Erteilung einer Ausnahmegewilligung) an die Vorinstanzen zurückgewiesen.

**3.5.1** Die Beschwerdeführerin macht im Zusammenhang mit der gewässerschutzrechtlichen Thematik ein auf Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 und Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.101) vom 4. November 1950 gestütztes Grundrecht auf eine beförderliche Erledigung des Baubewilligungsverfahrens geltend. Dieser Anspruch ergebe sich auch aus der Baufreiheit als Teilgehalt der Eigentumsgarantie. Im Baubewilligungsverfahren bestünden darüber hinaus besondere Beschleunigungsgebote. Die Bewilligungsbehörde habe über das Baugesuch in der Regel innert zwei Monaten nach Einreichung der genügenden Unterlagen zu entscheiden (§ 81 Abs. 2 PBG). Art. 6 Ziff. 1 EMRK und Art. 29a BV garantierten zudem die Beurteilung durch ein Gericht. Das Bundesgericht halte es als mit der Rechtsweggarantie von Art. 29a BV für vereinbar, dass zumindest einmal eine Gerichtsinstanz urteile, die den Sachverhalt frei prüfe. Wolle man also als EMRK-konform zulassen, dass sich das Verwaltungsgericht in einem Beschwerdeverfahren mit der Sache befasse, müsse es umfassende Prüfungsbefugnis in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht besitzen. Mit anderen Worten habe das Verwaltungsgericht selber zu beurteilen, ob die Beschwerdeführerin bauen könne oder nicht. Namentlich bedeute dies, dass das Verwaltungsgericht auch die Einordnungsfrage beurteile, welche der Regierungsrat offen gelassen, der Gemeinderat jedoch bejaht habe (Beschwerde S. 13 ff. Ziff. 3.4).

**3.5.2** Die Kantone legen für alle Verfahren zur Errichtung, Änderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkungen fest (Art. 25 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG). Der Geltungsbereich dieser Bestimmung ist gemäss Waldmann/Hänni (Handkommentar RPG, 2006, Art. 25 N 28) auf das erstinstanzliche Bewilligungsverfahren zu beschränken. Die konkrete Ausgestaltung wird den Kantonen überlassen. Eine Schranke bildet das aus Art. 29 BV abgeleitete Rechtsverzögerungsverbot (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 25 N 29). Die Behandlungsfristen sind grundsätzlich Ordnungsfristen (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 25 N 32). Damit wird dem Interesse von Baugesuchstellern an einer raschen und autoritativen Klärung der Rechtslage Rechnung getragen (Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 35).

Im Kanton Schwyz verpflichtet § 81 Abs. 1 PBG die Bewilligungsbehörde und die kantonalen Amtsstellen, für eine beförderliche und koordinierte Behandlung der Baugesuche zu sorgen. In der Regel hat die Bewilligungsbehörde das Baugesuch innert zwei Monaten nach Einreichung der genügenden Unterlagen zu entscheiden (§ 81 Abs. 1 PBG). Diese Frist wird abgesehen von der Dauer allfälliger Rechtsmittelverfahren auch durch die Zeit für die Ergänzung von Baugesuchsunterlagen und für Fristerstreckungen, die nicht an die Verfahrensdauer angerechnet werden (§ 42 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997), unterbrochen.

**3.5.3** Die Chronologie des Baubewilligungsverfahrens wird im Gesamtentscheid vom 24. Februar 2017 (S. 1 bis S. 7) sowie in der gemeinderätlichen Baubewilligung vom 16. März 2017 (S. 2 bis S. 9), jeweils beginnend bei der Einreichung des ersten Baugesuchs im Dezember 2015, umfassend dargestellt. Daraus ergibt sich, dass die Bewilligungsbehörden die einzelnen Verfahrensschritte jeweils unverzüglich einleiteten und aufeinander folgen liessen. Der Gesamtentscheid des ARE erging nur gerade 10 Tage nach Abschluss des Schriftenwechsels im Einspracheverfahren; der Gemeinderat entschied gut zwei Wochen nach Eingang des Gesamtentscheides des ARE. Das gleiche ist auch vom regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren (zur Chronologie der Schriftenwechsel vgl. angefochtener Beschluss Ingress lit. E und F) zu sagen. Der angefochtene Beschluss erging am 7. November 2017 innert weniger als eineinhalb Monaten nach der Mitteilung des Verzichts der Beschwerdeführerin (vom 25.9.2017) auf eine Stellungnahme zu den im August/September 2017 erstatteten Eingaben von Beschwerdegegnern. Von einer Verletzung des Grundsatzes der beförderlichen Verhandlung kann somit keine Rede sein. Entsprechend hat die Beschwerdeführerin zu Recht weder im Rahmen des Baubewilligungs(einsprache)- noch des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens eine Rechtsverzögerungs- und/oder gar

Rechtsverweigerungsbeschwerde(n) anhängig gemacht. Nachdem überdies Fristerstreckungsgesuche (auch) der Beschwerdeführerin vom 8. Februar 2016, 9. März 2016 und 7. Juni 2016 um jeweils 30 Tage und vom 7. Juli 2016 um 20 Tage sowie im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vom 8. Mai 2017 ebenfalls um 20 Tage aktenkundig sind, erweist sich die Rüge der Verletzung eines allfälligen Beschleunigungsgebots auch als ein venire contra factum proprium.

**3.5.4** Die von der Beschwerdeführerin ebenfalls angesprochene Eigentumsgarantie schützt als Bestandesgarantie nur die rechtmässige Ausübung des Privateigentums. Sie gewährleistet das Eigentum innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gezogen sind. Die Baufreiheit und damit auch das Recht zur Erweiterung oder zum Ersatz einer Baute bestehen daher nur innerhalb der Vorschriften, die der Gesetzgeber über die Nutzung des Grundeigentums erlassen hat (vgl. Bundesgerichtsurteile 1C\_77/2010 vom 11.10.2010 Erw. 8.1; 1C\_330/2012 vom 22.4.2013 Erw. 6; 1C\_99/2017 vom 20.6.2017 Erw. 4). Nach ständiger Rechtsprechung gelten selbst massive Nutzungsbeschränkungen regelmässig nicht als besonders schwerer und daher entschädigungspflichtiger Eingriff, falls auf den fraglichen Liegenschaften noch eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung möglich bleibt. Die Eigentumsgarantie als Wertgarantie gewährleistet nicht, dass eine Baulandparzelle dauernd bestmöglich ausgenutzt werden kann (BGE 123 II 481 Erw. 6d mit Hinweisen).

Nachdem vorliegend auf Verwaltungsbeschwerde hin nur die Baubewilligung aufgehoben wurde, womit über eine allfällige Nutzungsbeschränkung noch nichts entschieden ist, wird die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführerin nicht verletzt. Ein Anspruch auf ein beschleunigtes Verfahren lässt sich aus der Eigentumsfreiheit nicht ableiten.

**3.5.5** Die Rechtsweggarantie gewährleistet bei grundsätzlich allen Rechtsstreitigkeiten Zugang zu wenigstens einem Gericht, das Rechts- und Sachverhaltsfragen umfassend überprüfen kann (Bundesgerichtsurteile 1C\_310/2009 vom 17.3.2010 Erw. 2.2.2; 2C\_651/2008 vom 20.4.2009 Erw. 4.2). Eine gerichtliche Kontrolle der Angemessenheit der angefochtenen Entscheide verlangt Art. 29a BV nicht (BGE 137 I 235 Erw. 2.5). Zulässig ist auch eine richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung unbestimmter Rechtsbegriffe und bei der Beurteilung von technischen Sachverhalten. Damit sind die Gerichte in der Lage, den Handlungsspielraum der zuständigen unterinstanzlichen Behörden zu respektieren (BGE 137 I 235 Erw. 2.5).

Diesen Ansprüchen kommt das Verwaltungsgericht im konkreten Fall rechtsgenügend nach. Ob der Regierungsrat die Baubewilligung mangels Vorliegen ei-

ner Ausnahmegewilligung bzw. des hierfür vorausgesetzten Nachweises des Einflusses der geplanten Baute auf die Durchflusskapazität zu Recht aufgehoben und zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückgewiesen hat, prüft das Verwaltungsgericht ohne jegliche Zurückhaltung. Aus dem sich aus der Rechtsweggarantie ergebenden Anspruch auf grundsätzlich umfassende Prüfung der Rechts- und Sachverhaltslage lässt sich jedoch kein Anspruch darauf ableiten, dass das Verwaltungsgericht die erforderlichen Erhebungen unter Missachtung der gesetzlichen Zuständigkeiten, die im Gewässerschutzrecht insbesondere nach Massgabe der fachlichen Eignung geregelt sind, vornimmt. Hat das AfU als zuständige Fachinstanz die erforderliche Prüfung vorgenommen, wird erneut die Rechtsweggarantie greifen, wobei das Verwaltungsgericht gegebenenfalls die fachinstanzliche Beurteilung zulässigerweise zurückhaltend prüfen wird/würde.

**3.5.6** Nachdem der Regierungsrat die Baubewilligung zu Recht (bereits) aus gewässerschutzrechtlichen Gründen aufgehoben, die Frage der Einordnung ungeprüft gelassen hat und dieser Entscheid zu bestätigen ist, besteht für das Verwaltungsgericht kein Anlass, die Einordnung der geplanten, indessen nicht bewilligungsfähigen Baute zu beurteilen.

**4.1** Die Zentrumszone bezweckt die Schaffung von neuen Ortszentren. Erwünscht sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, insbesondere Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Gaststätten, Verwaltungsbauten usw., sowie Wohnungen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig (Art. 35 Abs. 1 BauR). Es gelten folgende Überbauungsmasse (Art. 35 Abs. 2 BauR):

- Grenzabstand gemäss den Bestimmungen des PBG
- Gebäudehöhe höchstens 13 m
- Firsthöhe höchstens 17 m
- die geschlossene Bauweise ist gestattet
- der Wohnanteil pro Neubauprojekt muss mindestens 30 %, maximal 70 % betragen
- die Ladenfläche für ein einzelnes Verkaufsgeschäft darf 600 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

**4.2** Betreffend die Beurteilung der Grenz- und Gebäudeabstände bringt die Beschwerdeführerin vor, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Frage, ob es sich um eine gestaffelte Baute im Sinne von § 60 Abs. 5 PBG (vgl. Art. 25 Abs. 3 BauR und Art. 31 Abs. 5 BauR) handle, lägen vor. Weitere Unterlagen hätte der Regierungsrat jederzeit verlangen können. Eine Visualisierung des Gebäudes befinde sich zudem bei den Akten. Der Regierungsrat habe auch in diesem Punkt den Untersuchungsgrundsatz verletzt. Das Verwaltungsgericht habe

dieses Versäumnis nachzuholen (Beschwerde S. 15 Ziff. 4.1 f.). Das projektierte Gebäude bestehe aus drei gegen aussen in Erscheinung tretende Baukörper: den Baukörper A, bestehend aus den Ebenen 0 und 1, den Baukörper B, bestehend aus den Ebenen 2 und 3, sowie dem Baukörper C, bestehend aus dem Attikageschoss. Das Attikageschoss sei zur Beurteilung der Gebäudehöhe nicht massgeblich. Der Baukörper B sei im nördlichen Bereich des Gebäudes gegenüber dem Gebäudeteil A um 3.075 m und um 3.03 m (Schnitt C-C) und im südlichen Bereich an der Nordfassade um 3.015 m (Schnitt D-D) zurückversetzt; der Baukörper A sei damit um bis zu 6.105 m breiter als der Baukörper B. Das projektierte Gebäude sei also in der Höhe gestaffelt. Die Zweifel des Regierungsrates seien angesichts der Rechtsprechung (VGE III 2013 75 vom 18.12.2013) unverständlich. Die Grenzabstände würden eingehalten (Beschwerde S. 17 f. Ziff. 4.6 ff.).

**4.3.1** Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 25 Abs. 1 BauR). 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). Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG). 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; Art. 31 Abs. 2 BauR). Nicht berücksichtigt werden unter anderem Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind (§ 60 Abs. 3 lit. c PBG; vgl. Art. 31 Abs. 3 lit. c PBG). Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt (§ 60 Abs. 5 PBG; vgl. Art. 31 Abs. 5 BauR). Bei Bauten in Hanglagen darf die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe auf der talseitigen Fassade je Prozent Hangneigung (gemessen in Gebäudemitte) um 7 cm bis max. 2 m erhöht werden (Art. 31 Abs. 7 BauR). Bei in der Höhe zurückgestaffelten Bauten wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechenden zugehörigen Gebäudehöhe berechnet. Kommt eine Fassade an eine Baulinie zu liegen, so bildet diese den Grenzabstand (Art. 25 Abs. 2 letzter Satz BauR).

**4.3.2** Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar (§ 68 Abs. 3 PBG). Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung (§ 65 Abs. 1 PBG). Soweit Baulinien bestehen, gehen diese den Abstandsvorschriften vor (§ 65 Abs. 2 PBG). Art. 21 Abs. 1 BauR legt die Abstandsbestimmungen ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand fest, wo durch Baulinien kein anderes Mass vorgegeben ist. In der Kern- und Zentrumszone wird der Strassenabstand in Berücksichtigung der bestehenden Fassadenflucht festgelegt. Für die Fussgängerführung sind zwischen Strassenrand und Erdgeschoss mindestens 2 m freizuhalten (lit. b).

**4.3.3** Das Baubewilligungsgesuch muss unter anderem Situations- und Baupläne enthalten (vgl. § 77 Abs. 1 PBG). Sofern erforderlich, kann die Bewilligungsbehörde weitere Unterlagen verlangen (§ 77 Abs. 2 PBG). Detaillierter werden die Anforderungen an das Baugesuch im Art. 55 Abs. 1 BauR definiert. Demgemäss hat es unter anderem Grundrisspläne mit allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben sowie Schnitt- und Fassadenpläne mit Angaben des gewachsenen und des projektierten Terrains bis zu den Grenzen, den Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Erdgeschosses und der Erschliessungsstrasse zu enthalten (Abs. 1 lit. d und e).

**4.4.1** Der Gemeinderat hat die zulässige Gebäudehöhe an der Nordfassade unter Berücksichtigung einer Neigung von 1.96 % (Höhendifferenz von 1.08 m auf 55.10 m) auf 13.14 m ermittelt. Die maximalen Gebäudehöhen betragen 13.01 m an der Nordfassade, 12.62 m an der Ostfassade, 12.07 m an der Südfassade und 12.52 m an der Westfassade (vgl. angefochtener Beschluss Erw. 7.3; GRB S. 11 Erw. 4.1 ff.; vgl. Baurechtskontrolle [betr. Abstände, Gebäude- und Firsthöhe vom 29.4.2016]) und wahren somit die gesetzlich zulässige Maximalhöhe.

**4.4.2** Zu den Grenzabständen führte der Gemeinderat aus (Baubewilligung S. 12 Erw. 4.4), zur südlichen S.\_\_\_\_\_(Strasse) und zur westlichen T.\_\_\_\_\_(Strasse) als öffentliche Strassen sei allein der Strassenabstand anwendbar. Der Grenzabstand entfalle. Gegen Norden zu KTN 005 bestehe die rechtskräftige Baulinie der Umfahrung AE.\_\_\_\_\_. Diese liege auf der Grundstücksgrenze (von KTN 001 zu KTN 005) und gehe allen anderen Abständen vor. Die Baulinie werde korrekterweise nicht überschritten. Zum nördlichen Grundstück KTN 004 sei in den Ebenen 0 und 1 bei einer Gebäudehöhe von 6.46 m (vgl. vorerwähnte Baurechtskontrolle vom 29.4.2016; Plan-Nr. 213\_P\_110 Nord-

Ost-Fassade vom 14.3.2016) ein Grenzabstand von mindestens 3.23 m und in den Ebenen 3 und 4 (recte 2 und 3) bei einer Gebäudehöhe von 12.47 m ein solcher von 6.23 m einzuhalten. Gegen Osten zu KTN 003 würden Grenzabstände von 3.28 m (Gebäudehöhe von 6.55 m auf den Ebenen 0 und 1) und 6.31 m (Gebäudehöhe von 12.615 m auf den Ebenen 2 und 3) verlangt, was exakt ausgewiesen werde. An der Westfassade gegenüber KTN 004 würden Gebäudehöhen von 6.51 m (Ebenen 0 und 1) bzw. 12.52 m (Ebenen 2 und 3) ausgewiesen mit korrekt umgesetzten Grenzabständen von 3.26 m und 6.28 m.

Zu den erforderlichen Abständen gegenüber der südlichen S. \_\_\_\_\_ (Strasse) und westlichen T. \_\_\_\_\_ (Strasse) als öffentliche Groberschliessungsstrassen (Geltung nur des Strassenabstandes) legte der Gemeinderat dar (Baubewilligung S. 12 f. Erw. 4.8), bei Fehlen von Baulinien gelte gemäss § 41 Abs. 1 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 ein Strassenabstand von 4 m, der kommunal nicht zusätzlich verschärft werde (zur Geltung kantonaler Bauvorschriften als Mindestvorschriften vgl. § 52 PBG). Entlang der S. \_\_\_\_\_ (Strasse) gelte die Mindestvorgabe von 4 m. Entlang der westlichen T. \_\_\_\_\_ (Strasse) bestehe eine einheitliche Gebäudeflucht mit einem Abstand von 3 m. Eine Ausnahmegewilligung sei gemäss den Vorgaben des StraG nicht erforderlich. Strassenträgerin sei die Gemeinde, welche in dicht überbauten Zentrumsgebieten eine Abstandsbestimmung festgelegt habe.

**4.4.3** Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid die gemeinderätlichen Ausführungen zum Strassenabstand gegenüber der S. \_\_\_\_\_ (Strasse) und der westlichen T. \_\_\_\_\_ (Strasse) bestätigt (Erw. 8.1 ff.). Es kann auf diese zutreffenden Erwägungen verwiesen werden.

**4.4.4** Hingegen hat er die Erkennbarkeit einer Staffelung der Baute an der Nord- und Westfassade in Abrede gestellt (angefochtener Entscheid Erw. 7.4 f.). Eine gestaffelte Bauweise sei dann gegeben, wenn einzelne Bauteile oder -körper in einem gewissen Masse optisch verselbständigt seien, was vorliegend nicht ersichtlich sei. Das Bauvorhaben präsentiere sich aufgrund der Pläne als einheitliche Baute, auch wenn Fassaden und Geschosse teilweise gegliedert und versetzt seien. Die blosse Vor- und Rückversetzung der Terrassen des Gebäudes habe nicht zur Folge, dass von einer in der Höhe gestaffelten Baute auszugehen sei. Die Fassaden seien nicht geschossweise zu bestimmen. Primär sei auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen und wie dieses in der Gesamtbetrachtung fassadenbildend wirke. Auszugehen sei davon, dass die Gebäudehöhe sowohl bei Steildach- als auch bei Flachdachbauten am tatsächlichen Gebäude ansetze, sie also am Gebäudekörper zu messen sei. Dies gelte auch dann, wenn ein Baukörper von der "klassischen" Bauform abweiche. Auch bei zurückversetzten

Fassaden bilde die Oberkante des Dachabschlusses resp. der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut den oberen Messpunkt der Gebäudehöhe. Diese Oberkante befinde sich beim Gebäude auf derselben Kote von 430.50 m. Es sei auf der Nord- und Westseite nur je eine Gebäudehöhe zu bestimmen. Gegenüber KTN 004 müsste bei einer Gebäudehöhe von rund 12.50 m ein Grenzabstand von 6.25 m ausgewiesen werden, welcher mit 3.23 m bzw. 3.25 m deutlich unterschritten werde.

**4.4.5** Das Gesetz verlangt in § 60 Abs. 5 PBG (und Art. 31 Abs. 5 BauR) nur, dass sich bei einer in der Höhe gestaffelten Baute ein oder mehrere Baukörper voneinander abgrenzen lassen. Abgrenzungskriterien für diese einzelnen Baukörper werden nicht normiert. Die Annahme und Beurteilung einer Staffelung in der Höhe ist in der Regel unproblematisch bei Gebäudeensembles wie Terrassenhäusern oder Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind (Reihenhäuser) und deren jeweils eigenständige Einheiten unterschiedliche Höhen aufweisen (vgl. Erläuterungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] vom 22.9.2005, Stand 3.9.2013 S. 9 und S. 12; Anhang 2 mit Fig. 6.1 zur IVHB). Indes bleibt die Staffelung in der Höhe von Gesetzes wegen nicht auf solche (bereits im Grundriss gestaffelte) Gebäudekomplexe beschränkt. Vielmehr können auch anderweitig in der Höhe gestaffelte Gebäudeeinheiten unter § 60 Abs. 5 PBG (und Art. 31 Abs. 5 BauR) fallen.

Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zu in der Höhe gestaffelten Bauten ist spärlich. Bei einer Baute mit einem Flachdachtrakt mit begehbare Dachterrasse auf der einen Seite und einem Schrägdachtrakt mit bewohnten Räumen (im Dachgeschoss) auf der anderen Seite hat das Verwaltungsgericht eine Staffelung in der Höhe ohne weiteres angenommen, zumal bei dieser Konstellation diese beiden Trakte offenkundig nicht gleich hoch waren (vgl. VGE 1027/05 vom 21.7.2005 Erw. 1.2). Im VGE III 2013 75 vom 18. Dezember 2013 (Erw. 3.3.2) wurde bei einem Gebäude, über dessen Sockelgeschoss (Treppenvorbau) mit einer Höhe von rund 2.70 m drei Wohngeschosse, um 1.70 m zurückversetzt, mit einer Gebäudehöhe von 10.70 m angeordnet waren, auf eine in der Höhe gestaffelte Baute erkannt. In VGE III 2010 115 und 118 vom 18. November 2010 (Erw. 7.2) hielt das Verwaltungsgericht fest, eine Praxis, wonach lediglich bei einer Rückversetzung von mindestens 3 m von einem gestaffelten Baukörper gesprochen werde, bestehe im Kanton Schwyz nicht. Im konkreten Fall wurde der Bau aufgrund der klaren Linien (der Rückversetzung des Geschosses um 1.35 m auf der gesamten Länge) als gestaffelt wahrgenommen. Dasselbe wurde auf einer anderen Fassade bei einer Rückversetzung um 2.43 m angenommen. Zwar kommt gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung dem

Schnittpunkt Fassade/ Dachhaut einerseits bei der in § 60 Abs. 3 lit. c und Abs. 4 PBG festgelegten 45°-Linie und andererseits der Festlegung des hauptsächlichen Fassadenverlaufes und der allfälligen Abgrenzung zu einer gestaffelten Bauweise mit selbständigen Gebäudeteilen massgebende Bedeutung zu (VGE III 2014 183 vom 19.5.2015 Erw. 3.3; VGE 1062/05 vom 15.2.2006 Erw. 4.1 m.H.a. EGV-SZ 1994, Nr. 4; VGE 1028/00 vom 24.10.2000 Erw. 4). Indes bedeutet dies nicht, dass den in der Höhe gestaffelten Baukörpern funktional zwingend eigenständige Bedeutung zukommen muss (vgl. VGE III 2014 183 vom 19.5.2015 Erw. 3.4, mit Hinweis auf Häuptli in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz 35 zu § 49).

**4.4.6** Vor dem Hintergrund dieser Grundsätze kann der Beurteilung des Regierungsrates vorliegend nicht gefolgt werden. Es ist ihm zwar zuzustimmen, dass die Staffelung mit den Baubewilligungsplänen planerisch deutlicher hätte hervorgehoben werden können. Indes lässt sich aus diesen Planunterlagen eine vertikale Staffelung, welche eine differenzierte Bemessung der Höhe und entsprechend differenzierte Grenzabstände rechtfertigt, dennoch ablesen.

Die Staffelungen an der Ostfassade und der West- sowie Nordfassade (im Bereich gegenüber KTN 004) sind beispielsweise gekennzeichnet in der kubischen Berechnung der Ebene 2 (Plan Nr. 213\_P\_149 vom 14.3.2016 mit Ausweis einerseits des Volumens der Räumlichkeiten der Ebene 2 von 1'890.44 m<sup>3</sup> sowie der Fläche der Geschossdecke von 345.87 m<sup>2</sup>; diese Fläche entspricht der Rückversetzung der gestaffelten Ostseite und West- sowie Nordseite gegenüber KTN 004, jeweils gegenüber der unterliegenden Ebene 1). Die Staffelung der Ostfassade geht ebenfalls hervor aus der Ansicht der Südfassade (Plan Nr. 213\_P\_111 vom 14.3.2016; vgl. auch Schnitt B-B, Plan Nr. 213\_P\_112 vom 14.3.2016; vgl. auch Plan Nr. 213\_P\_143 "C-Werte" vom 14.3.2016; die Staffelung spiegelt sich auch in der um rund 340 m<sup>2</sup> geringeren Fläche der Ebene 2 gegenüber der Ebene 1, vgl. Nachweis der Kubatur vom 15.3.2016 [Eingang]). Im Beschwerdeverfahren reicht die Beschwerdeführerin weitere Unterlagen ein, welche eine Staffelung verdeutlichen (Baukörper, 3D-Visualisierungen [zur Kritik des Regierungsrates am Fehlen einer 3D-Visualisierung vgl. angefochtener Entscheidung Erw. 7.4], Schnitte C-C und D-D vom 30.11.2017 [diese allerdings eingereicht ohne die Grundrisspläne mit Vermerk der Schnittbezugspunkte]). Diese Unterlagen zeigen, dass das zweite und dritte Geschoss auf der Ostseite wie auch auf der Westseite des nördlichen Gebäudeteils sowie auf der Nordseite des westlichen Gebäudeteils gegenüber KTN 004 um jeweils über 3 m zurückversetzt sind. Das geplante Bauvorhaben setzt sich mithin aus drei deutlich voneinander abgrenzbaren Baukörpern bestehend zum einen aus Erd- und erstem Ober-

schoß, zum andern aus zweitem und drittem Obergeschoss sowie schliesslich dem Attikageschoß zusammen. An dieser Gebäudestruktur aus drei Teilkörpern ändert der Umstand, dass die planerische Darstellung gemäss den Fassadenplänen die Erkennbarkeit dieser Abgrenzung erschwert, nichts. Dieser Umstand ist auf die einheitliche Gestaltung der die einzelnen Stockwerke umgebenden (Glas-)Geländer als gestalterisches Element zurückzuführen, was zu einem gewissen homogenen Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes bei drei unterschiedlichen Baukörpern führt. Mit einer alternativen (heterogenen) Gestaltung der Umwandungsarchitektur der einzelnen Stockwerke könnte zwar allenfalls der visuelle Eindruck der verschiedenen dimensionierten Baukörper betont werden; eine solche Heterogenität des Erscheinungsbildes des im Übrigen "grossvolumigen" Gebäudes (vgl. Baubewilligung S. 10 Erw. 3) könnte indes unter Umständen mit dem – vorliegend nicht zu beurteilenden (vgl. vorstehend Erw. 3.5.6) – Einordnungsgebot in Konflikt geraten. Diese durch die äussere Gestaltung erzielte visuelle Abschwächung des Eindruckes einzelner Baukörper kann nicht dazu führen, der Baute die Qualifikation als gestaffelte Baute zu versagen.

**4.4.7** Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Qualifikation der Baute als in der Höhe gestaffelt im konkreten Fall dem Sinn und Zweck der (öffentlichrechtlichen) Grenzabstandsbestimmungen wie auch des Gebäudeabstandes (Wahrung von Belichtung, Besonnung, Belüftung, Aussicht; Aspekte der Feuer- und der Gesundheitspolizei, vgl. EGV-SZ 2004 B 8.10 Erw. 4.6; VGE III 2016 15 vom 28.6.2016 Erw. 4.1.3; BGE 119 Ia 113 Erw. 3b) zuwiderlaufen könnte.

**4.4.8** Nachdem die Masse nicht bestritten sind bzw. sich anhand der Planunterlagen verifizieren lassen, erweisen sich die Grenzabstände als gewahrt.

**5.1** Die Beschwerdeführerin misst den weiteren (über die gewässerschutz- und abstandsrechtlichen hinausgehenden) Erwägungen des angefochtenen Entscheides keine Entscheiderheblichkeit bei. Sie geht indes dennoch näher auf die Ausführungen des Regierungsrates zur verkehrsmässigen Erschliessung ein (Beschwerde S. 18 ff. Ziff. 5).

**5.2.1** Der Regierungsrat hat sich ausführlich zu den rechtlichen Grundlagen einer rechtsgenügenden Erschliessung geäußert (angefochtener Entscheid Erw. 6.1 ff.; u.a. unter Verweis auf das Bundesgerichtsurteil 1C\_178/2014 vom 2.5.2016 [i.Sa. A. vs. Gemeinderat Schwyz]; VGE III 2016 207 vom 31.3.2017 Erw. 3.1.3 mit weiteren Hinweisen). Hierauf ist zu verweisen.

**5.2.2** Der Regierungsrat hat dargelegt, dass sowohl die T. \_\_\_\_\_ (Strasse) als auch die S. \_\_\_\_\_ (Strasse) und der AD. \_\_\_\_\_ (Weg) öffentliche Strassen und im Erschliessungsplan AE. \_\_\_\_\_ als Groberschliessungsstrassen gekennzeichnet seien. Unter Beschreibung der Dimensionierung dieser Strassen (vgl. vorstehend Erw. 1) hat er gefolgt, die Baugrundstücke seien somit grundsätzlich bereits hinreichend erschlossen.

Umstritten sei hauptsächlich, ob der vom Bauvorhaben generierte Mehrverkehr das bestehende Strassennetz überlaste respektive ob das geplante automatische Parksystem einen Rückstau der Fahrzeuge und somit eine Überlastung verursache (Erw. 6.4). In Würdigung des Verkehrsgutachtens der AB. \_\_\_\_\_ AG vom 6. April 2016 kam der Regierungsrat zum Ergebnis, dass die verkehrlichen Auswirkungen im Rahmen der Neubeurteilung des Projektes genauer zu untersuchen seien (Erw. 6.5). Nachvollziehbar und schlüssig sei das Gutachten betreffend die Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Projektes. Ausgangspunkt sei der vom 7. März 2016 bis 14. März 2016 erhobene Ist-Zustand des Verkehrsaufkommens auf der S. \_\_\_\_\_ (Strasse) (durchschnittlicher täglicher Verkehr [DTV] von 972 Fahrzeugen; durchschnittlicher Werktagsverkehr [DWV] von 1'108 Fahrzeugen; Abendspitzenstunde [ASP] Werktag von 123 Fahrzeugen pro Stunde; Morgenspitzenstunde [MSP] Werktag von 122 Fahrzeugen pro Stunde). Das Verkehrsaufkommen sei abgeschätzt worden in Berücksichtigung der durchschnittlichen Anzahl Bewohner pro Zimmer, des motorisierten Individualverkehrs (MIV) für die verschiedenen Nutzungen, des Fahrzeugbesetzungsgrades, der Anzahl Fahrwege etc. Beim MIV sei der Wert angesichts der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr um 40 % bis 50 % abgemindert worden, was nicht zu beanstanden sei. Das Total der Anzahl Fahrten hätten die Gutachter weiter nach MIV-Fahrten pro Werktag, Fahrten ASP, Zu- und Wegfahrten ASP aufgeschlüsselt. Dabei sei stets davon ausgegangen worden, dass die Anzahl Fahrten während der ASP rund 15 % des durchschnittlichen werktäglichen Verkehrs (DWV) ausmachten. Insgesamt ergäbe sich somit ein Total von 376 Fahrten pro Werktag, wovon 56 Fahrten auf die ASP (32 Zu- und 24 Wegfahrten) entfielen. Selbst unter Berücksichtigung des Bauprojektes würden die Bahnhof- und S. \_\_\_\_\_ (Strasse) ihre Belastungsgrenzen auch im Jahr 2030 noch nicht voll erreicht haben (Erw. 6.4.1 f.).

Die Gutachter seien im Weiteren von einer Aufenthaltszeit der Fahrzeuge von über acht Stunden in der automatischen Tiefgarage mit 120 Abstellplätzen und einer Aufenthaltszeit von ein bis zwei Stunden auf den oberirdischen sieben Besucherparkplätzen ausgegangen. Von den 376 Fahrten entfielen 242 auf die Tiefgarage und 134 Fahrten auf die oberirdischen Parkplätze. Hieraus hätten die Gutachter 22 Zu- und 14 Wegfahrten während der ASP zur Tiefgarage sowie je

zehn Zu- und Wegfahrten bei den Besucherparkplätzen errechnet. Die von verschiedenen Faktoren abhängige Leistungsfähigkeit der automatischen Parkierungsanlage hätten die Gutachter nur beschränkt beurteilen können; indessen hätten sie die Anforderungen an die Verarbeitungsdauer rechnerisch hergeleitet. Massgeblich sei gemäss dem Gutachten die werktägliche ASP mit 22 Zu- und 14 Wegfahrten zur Tiefgarage, was einen mittleren Zeitabstand der Ankünfte von 165 Sekunden ergebe. Bei einer mittleren Zufahrtshäufigkeit betrage die Verarbeitungszeit 198 Sekunden. Die Gutachter gingen jedoch davon aus, dass während der ASP alle 137 Sekunden ein neues Fahrzeug die Zufahrt zur Tiefgarage befahre (Erw. 6.4.3 f.).

Der Regierungsrat erachtete die rechnerische Herleitung der erforderlichen Verarbeitungszeit von 198 Sekunden als nicht nachvollziehbar. Zudem sei unklar, weshalb diese Verarbeitungszeit bei einer Frequenz von einem neuen Fahrzeug pro 137 Sekunden genügen soll. Die Gutachter hätten die Verarbeitungszeit offenbar anhand der auf die Tiefgarage entfallenden Zu- und Wegfahrten während der ASP berechnet, die sich wiederum aus der Verteilung der 376 täglichen MIV-Fahrten auf die Tiefgarage und die oberirdischen Parkplätze ergebe. Soweit ersichtlich, würden diese 376 Fahrten durch die Hausbewohner und Mitarbeiter der Büro- und Gewerbebetriebe verursacht, die grösstmehrheitlich in der Tiefgarage parkieren würden. Es sei unrealistisch, dass diese beiden Nutzergruppen auf den sieben Besucherparkplätzen parkieren würden. Wenig plausibel sei deshalb die Verteilung der täglich generierten 376 Fahrten auf die Tiefgarage und die oberirdischen Parkfelder gemäss Tabelle 7 (S. 10) des Gutachtens. Hinzu komme, dass offenbar neun bis dreizehn Besucherparkplätze für die Ladennutzung, drei bis fünf für die Büronutzung und vier bis sechs für die Wohnnutzung ebenfalls in der automatischen Tiefgarage untergebracht werden müssten. Diese Kunden würden sich kaum acht Stunden im Gebäude aufhalten und somit mehr Zu- und Wegfahrten zur Tiefgarage generieren. Die Gutachter hätten die Anzahl Besucherparkplätze überdies anhand der Schweizer Norm (SN) 640 281 für nicht-publikumsintensive Gewerbenutzung berechnet. Da die konkrete Nutzung der Büro- und Verkaufsflächen noch nicht bekannt sei, sei es nicht auszuschliessen, dass der effektive Parkplatzbedarf höher ausfallen werde (Erw. 6.4.5).

**5.2.3** Die Beschwerdeführerin erachtet den Nachweis der rechtsgenügenden Verkehrserschliessung mit dem Gutachten AB. \_\_\_\_\_ hingegen als erbracht. Vorgesehen seien zwei Autolifte. Als Zufahrt seien als "Puffer" vier "Warteplätze" vorhanden. Die Berechnungen im Gutachten erachtet sie als zutreffend (Beschwerde S. 19 f. Ziff. 5.4).

**5.2.4** Die regierungsrätliche Kritik am AB-Gutachten erfolgt zu Recht. Die massgebenden Ausführungen (AB-Gutachten vom 6.4.2016 S. 11) namentlich zur notwendigen Leistungsfähigkeit sind nicht nachvollziehbar.

Vorab ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass die Aufteilung der 32 Zufahrten auf die Tiefgarage (22) und die Besucherparkplätze (10 bei sieben Parkplätzen [und einer mutmasslichen Aufenthaltsdauer von {min.} einer Stunde]) in der ASP zu hinterfragen ist. Diesbezüglich fällt die Diskrepanz zur Annahme der W.\_\_\_\_\_ AG in der "Überprüfung verkehrliche Erschliessung" vom 23. Februar 2016 auf, welche von der Annahme ausgeht, dass bei 68 Wohnungen maximal 44 Fahrzeuge in der ASP in die Parkierungsanlage einfahren möchten, mithin eine gegenüber dem AB-Gutachten doppelte Zahl. Dieses Zahlenszenario erscheint nicht unberechtigt, weist die W.\_\_\_\_\_ doch zu Recht darauf hin, dass trotz günstiger Anbindung des Bauvorhabens an den öffentlichen Verkehr das anvisierte Mietersegment und die Vielzahl an Kleinwohnungen eher für eine Einstufung als Standorttyp C (gemäss der SN 640 281) denn B sprechen (so gemäss dem "Nachweis Parkfelderbedarf" der AB.\_\_\_\_\_ vom 15.3.2016 S. 3).

Im Sinne der regierungsrätlichen Beurteilung, der vollumfänglich beizupflichten ist, fällt beim AB-Gutachten unter anderem auch auf, dass zunächst von einem mittleren Zeitabstand der werktäglichen ASP von 22 Zufahrten die Rede ist, was einen mittleren Zeitabstand von 165 Sekunden ergibt (3'600 sek./22). In der Folge ist die Rede von einer Hochrechnung auf die "Spitzenviertelstunde", woraus sich indes gemäss Gutachten eine "maximal mögliche Verarbeitungszeit" von wiederum 165 Sekunden ergibt. Zum einen ist mithin zu folgern, dass zwischen der ASP und der "Spitzenviertelstunde" keine Differenz besteht, womit sich die Frage nach der Begründung dieser Differenzierung stellt. Zum andern ist nicht verständlich, inwiefern sich aus der Frequenz der Zufahrten auf die "maximal mögliche Verarbeitungszeit" schliessen lässt, wo es doch die notwendige Leistungsfähigkeit zu ermitteln gilt. Unklar ist die Herleitung der unmittelbar anschliessend erwähnten Zufahrtsfrequenz zur Parkierungsanlage von 137 Sekunden. Zur Klärung dieser Frage lässt sich auch der "Entgegnung zu Stellungnahmen" der AB.\_\_\_\_\_ vom 10. Juni 2016 nichts entnehmen. Ebenso helfen die Berechnungen der Beschwerdeführerin (Beschwerde S. 19 Ziff. 5.4) nicht weiter. Beispielsweise handelt es sich beim von der Beschwerdeführerin ermittelten Wert von "200 [s/(FZ)]" um einen exakten Wert, womit es sich bei "198 s" nicht um einen "nicht gerundeten" Wert handeln kann.

Die Gutachter haben zwar selbst für den Fall, dass ein Rückstau in die S.\_\_\_\_\_(Strasse) eintreten sollte, eine Verkehrsbehinderung (insbesondere

des Busverkehrs) ausgeschlossen. Soweit hierbei auf die (sechs) Besucherparkplätze als Ausweichmöglichkeit verwiesen wird, scheint dies jedoch unrealistisch, zumal die Gutachter neben den oberirdischen Besucherparkplätzen auch insgesamt fünf bis elf Besucherparkplätze in der Tiefgarage als erforderlich erachten (AB-Gutachten S. 12 Ziff. 5.1.3). Es ist indes davon auszugehen (vgl. auch Vernehmlassung), dass Besucher die direkt anfahrbaren oberirdischen Besucherparkplätze bevorzugen und diese entsprechend mehr oder weniger permanent belegt sein werden; dies entspricht auch der Beurteilung der W. \_\_\_\_\_ vom 30. September 2016, die sich gegen eine Unterbringung der Besucherparkplätze in der Tiefgarage ausspricht.

Insgesamt ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die S. \_\_\_\_\_ (Strasse) und die T. \_\_\_\_\_ (Strasse) – und in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Anforderungen an die erforderliche Leistungsfähigkeit der Parkieranlage – nicht schlüssig geklärt sind und im Rahmen der Neubeurteilung des Projektes näher zu prüfen sein werden. Dabei werden auch die zugrundegelegten Zu- (und Weg-)fahrten noch eingehender zu plausibilisieren sein.

**5.3.1** Der Gemeinderat hat die Baufreigabe im Sinne von § 44 Abs. 2 PBV unter anderem vom Nachweis der Leistungsfähigkeit der automatischen Parkieranlage abhängig gemacht (Baubewilligung S. 32 Ziff. 14.10). Der Regierungsrat hat diesen Nachweis als einen rein technischen Nachweis qualifiziert (angefochtener Entscheid Erw. 4.6.2). Die gemeinderätliche Verpflichtung, diesen Nachweis vor der Baufreigabe zu erbringen, komme einer Suspensiv-Bedingung der Baubewilligung gleich. Falls das vorgesehene Parksystem den geforderten Leistungsnachweis nicht zu erfüllen vermöge, könne die Beschwerdeführerin allenfalls auf ein anderes Parksystem ausweichen. Falls sie den Nachweis nicht innert der Geltungsdauer der Baubewilligung erbringen könne, dürfe die Baufreigabe nicht erteilt werden. Setze der Einbau eines Parksystems, um der geforderten Leistungsfähigkeit zu genügen, eine bauliche Umgestaltung voraus, müsse hierfür ein neues Baugesuch eingereicht werden. Der Regierungsrat hat es daher als zulässig erachtet, den Leistungsnachweis erst vor Baubeginn zu verlangen. Die Beschwerdegegner würden dadurch keine Nachteile erleiden.

**5.3.2** In der Baubewilligung können technische Bewilligungen vorbehalten und nach Rechtskraft der Baubewilligung erteilt werden (§ 81 Abs. 3 PBG). Technische Bewilligungen (§ 81 Abs. 3 PBG) sind ergänzende Konkretisierungen der Baubewilligung, welche Erschliessung, Lage, Dimension und Erscheinungsbild eines Bauvorhabens nicht verändern (§ 44 Abs. 1 PBV).

Eine Suspensivbedingung hat zur Folge, dass die Baubewilligung zwar erst mit der Erfüllung der Suspensivwirkung rechtswirksam wird, die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung richtet sich jedoch unbesehen davon nach dem Eintritt der formellen Rechtskraft der Baubewilligung, welcher seinerseits nicht vom Eintritt einer Suspensivbedingung abhängt. Eine Baubewilligung erlischt deshalb, sofern innert der Bewilligungsdauer eine Suspensivbedingung nicht eintritt und deshalb die Baubewilligung nicht rechtswirksam, d.h. nicht vollstreckbar wird (EGV-SZ 2008 B 8.2 Erw. 3.3; vgl. VVGE 1976 und 1977 Nr. 54).

**5.3.3** Die W. \_\_\_\_\_ vertrat mit der "Überprüfung verkehrliche Erschliessung" vom 23. Februar 2016 die Auffassung, in einem Verkehrsgutachten sei unter anderem der Leistungsfähigkeitsnachweis der automatischen Parkierungsanlage sowie der Einfluss auf das Strassennetz zu behandeln. Die AB. \_\_\_\_\_ führte im Verkehrsgutachten aus, die Leistungsfähigkeit von automatischen Parkierungsanlagen könne nur beschränkt beurteilt werden, da sie von verschiedenen Faktoren abhängen (beispielsweise Modell der Anlage, Dauer für die Abfertigung, Stellplatz des Fahrzeuges, Logik der Software u.w.). Hergeleitet werden könnten indes die Anforderungen an die Verarbeitungsdauer der Anlage, um einen leistungsfähigen Betrieb zu gewährleisten (S. 10 f. Ziff. 5.1.2). Die AF. \_\_\_\_\_ kritisierte in ihrer Stellungnahme vom 6. April 2016 (rev. 7.4.2016) zum Verkehrsgutachten, es sei nicht ersichtlich, ob die gewählten Abmessungen in der Tiefgarage den Anforderungen an ein vollautomatisches Parkierungssystem genügen. Es sei ein nachvollziehbarer Nachweis für die Machbarkeit und den reibungslosen Betrieb eines vollautomatischen Parkierungssystems in der Überbauung zu erbringen. In ihrer "Überprüfung verkehrliche Erschliessung" vom 17. Mai 2016 hielt die W. \_\_\_\_\_ fest, dass die Leistungsfähigkeit der automatischen Parkierungsanlage nicht nachgewiesen, jedoch die Anforderungen an ein solches System definiert worden seien. Ob diese Anforderungen eingehalten werden könnten und die Anlage ausreichend leistungsfähig sein werde, sei unbekannt. In ihrer weiteren Stellungnahme vom 30. September 2016 unterstützt die W. \_\_\_\_\_ die entsprechende Auflage (bzw. Suspensivbedingung) der Baubewilligung, gibt indes zu bedenken, dass das gesamte Bauprojekt bei Nichterfüllen der geforderten Leistungsfähigkeit hinfällig werde. Der Bauherrschaft und dem Systemanbieter werde dringend empfohlen, den Nachweis möglichst frühzeitig zu erbringen. Die AB-Gutachter äussern sich mit Stellungnahme vom 10. Juni 2016 namentlich auch zu unterschiedlichen Typen vollautomatischer Parkierungsanlagen, deren technischen Eigenheiten und Unterschiede. Im Verkehrsgutachten werde die erforderliche Leistungsfähigkeit des automatischen Parkierungssystems ermittelt und definiert. Der Nachweis zur Erreichung dieser Leistungsfähigkeit mit dem

vorgesehenen System und deren Konzeptionierung müsse durch den Hersteller erbracht werden.

**5.3.4** Ein direkter Zusammenhang zwischen einem Parkierungssystem und der rechtsgenügelichen Erschliessung, namentlich auch im Lichte der Verkehrssicherheit (vgl. § 37 Abs. 3 PBG; wie der konkrete Fall illustriert), ist nicht zu verkennen. Das methodische Vorgehen der Vorinstanzen und die Qualifikation des Nachweises eines hinreichend leistungsfähigen Parkierungssystems als technische Bewilligung ist dennoch als korrekt und rechtmässig zu beurteilen. Die aus erschliessungsrechtlicher Sicht notwendigen (Mindest-)Anforderungen an das Parkierungssystem können ohne weiteres vorab theoretisch-rechnerisch und unabhängig von einem bestimmten System ermittelt werden. Hierbei werden, wie der konkrete Fall zeigt, auch die Verfahrensrechte einsprache- und beschwerdeberechtigter Dritter vollumfänglich gewahrt.

Ob das von einer Bauherrschaft favorisierte oder ein anderes System diesen Anforderungen zu genügen vermag, bleibt eine rein technische Frage und hat keine weiteren Auswirkungen (mehr) auf die Erschliessung, Lage, Dimension und das Erscheinungsbild des Bauvorhabens. Sollte sich allerdings erweisen, dass das favorisierte Modell den verlangten Anforderungen nicht zu genügen vermag und innert der Bewilligungsdauer von zwei Jahren (vgl. § 86 Abs. 1 PBG) auch kein geeignetes Alternativmodell zur Verfügung steht, kann die Baufreigabe nicht erfolgen und wird die Baubewilligung erlöschen.

Sollte sich erweisen, dass die Parkierungsanlage den Anforderungen nur unter baulichen Anpassungen gerecht werden kann, wird hierfür, wie der Regierungsrat festhält, gegebenenfalls ein neues Baugesuch erforderlich werden (vgl. analog VGE III 2015 106 vom 28.10.2015 Erw. 4.3 [betr. bestrittene Umsetzbarkeit einer rechtskonformen Ausdämmung]), wonach der energetische Nachweis als dem Einspracheverfahren entzogene technische Bewilligung unter Umständen ein Abweichen von der Baubewilligung erforderlich machen und entsprechend eine erneute baurechtliche Klärung zur Folge haben kann). In diesem Verfahren können Dritte wiederum ihre allfälligen Rechte wahren. Das (wirtschaftliche) Risiko eines Nichtgenügens der favorisierten wie auch einer alternativen Parkierungsanlage fällt allein auf die Bauherrschaft zurück.

Würde indes mit der Abklärung und Definition der Anforderungen an die Leistungsfähigkeit einer Parkierungsanlage auch bereits der Nachweis an die Leistungsfähigkeit eines bestimmten Systems im Baubewilligungsverfahren verknüpft, hätte dies konsequenterweise zur Folge, dass die Bauherrschaft keine Wahlfreiheit mehr besitzt für den Fall, dass der Markt zwischenzeitlich ein effizienteres und/oder besser geeignetes System anbietet. Entsprechend würde allein

der Entscheid für ein anderes System ein erneutes Baubewilligungsverfahren nach sich ziehen.

Der Vergleich mit dem Durchflussnachweis bezüglich des Grundwasserleiters (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin Ziff. 13 S. 6 ff. Ziff. 2.5) kann deshalb nicht verfangen, weil jener Nachweis vom Gewässerschutzrecht verlangt wird und nicht bau- und planungsrechtlicher Natur ist (vgl. vorstehend Erw. 3.3.1 ff.).

**5.4** Die AB.\_\_\_\_\_ hat mit Blick auf die Erstellung des Verkehrsgutachtens vom 7. – 14. März 2016 das Verkehrsaufkommen auf der S.\_\_\_\_\_(Strasse) und am 10. März 2016 während der ASP das Verkehrsaufkommen an der Einfahrt der T.\_\_\_\_\_(Strasse) in die U.\_\_\_\_\_(Strasse) erhoben. Bereits im regierungsrätlichen Verfahren wurde gerügt, die Verkehrszählung auf der S.\_\_\_\_\_(Strasse) sei vom 7. – 14. März 2016 während der Sportferien und mithin bei reduziertem Verkehrsaufkommen vorgenommen worden (angefochtener Entscheid Erw. 6.4.5; vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin Ziff. 13 S. 28 f.).

Gemäss den Erhebungen der AB.\_\_\_\_\_ ist die Belastbarkeit der Strassenabschnitte rund um den Projektperimeter im am Stärksten belasteten Bereich der T.\_\_\_\_\_(Strasse) nur zu etwas mehr als 50 % ausgeschöpft (Gutachten S. 13 Ziff. 5.2). Es kann diesbezüglich davon ausgegangen werden, dass auch eine Verkehrszählung ausserhalb der Ferienzeit zu keinem entscheidend anderen Ergebnis führt, selbst wenn überdies von der (allerdings unbelegten) Annahme ausgegangen wird, dass in der Winterzeit die öffentlichen Verkehrsmittel besser genutzt werden als in der Sommerzeit.

Beim Verkehrsaufkommen auf dem bestehenden Strassennetz hat die AB.\_\_\_\_\_ auf eine Zusammenstellung der AG.\_\_\_\_\_ AG vom 7. September 2015 (Machbarkeitsstudie U.\_\_\_\_\_(Strasse) - AH.\_\_\_\_\_(Strasse) - V.\_\_\_\_\_(Kreisell)) abgestellt, welche die Ergebnisse diverser Erhebungen unterschiedlicher Planungsbüros beinhaltet (vgl. Verkehrsgutachten S. 5 Ziff. 3.2.3 und S. 1 Ziff. 2.1). Es besteht somit kein Grund daran zu zweifeln, dass das dem Verkehrsgutachten zugrundeliegende Verkehrsaufkommen im Bereich U.\_\_\_\_\_(Strasse) - V.\_\_\_\_\_(Kreisell), welches auch den Verkehr aus der T.\_\_\_\_\_(Strasse) beinhaltet, auf repräsentativen Datengrundlagen basiert. Von einer erneuten Verkehrserhebung (auf der S.\_\_\_\_\_(Strasse) und T.\_\_\_\_\_(Strasse)) kann daher ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes abgesehen werden.

Das Verkehrsgutachten hat dabei ergeben, dass der V.\_\_\_\_\_ (Kreisel) im Zustand 2030 selbst ohne die Überbauung Y.\_\_\_\_\_ "stark ausgelastet" ist, insbesondere die Achse U.\_\_\_\_\_ (Strasse) "exorbitante Überlastungswerte" zeigt und das Verkehrssystem "komplett überlastet" ist. Der Einfluss der Überbauung sei "kaum wahrnehmbar".

Beim Zufahrtsknoten T.\_\_\_\_\_ (Strasse)/U.\_\_\_\_\_ (Strasse) entspricht die mittlere Wartezeit von 32 Sekunden der Verkehrsqualitätsstufe D, was in Anbetracht der hohen Auslastung in einem verträglichen Rahmen liege. Der Einfluss des Bauprojektes könne als klein beurteilt werden und führe zu keinen Veränderungen der Verkehrsqualität.

Beim Knoten Al.\_\_\_\_\_ (U.\_\_\_\_\_ (Strasse) / AJ.\_\_\_\_\_ (Strasse)) seien alle Relationen (mit Ausnahme der volle Vortrittsberechtigung geniessenden Relation aus AL.\_\_\_\_\_ ) "völlig ungenügend". Die effektive Verkehrsqualität beim Knoten könne jedoch "als etwas besser" beurteilt werden, da die vorgelagerte Lichtsignalanlage beim Knoten AK.\_\_\_\_\_ die Ströme aus AL.\_\_\_\_\_ schubartig auf den Knoten Al.\_\_\_\_\_ einfahren lasse, was zusätzliche Zeitlücken schaffe. Nichtsdestotrotz sei der Knoten Al.\_\_\_\_\_ als überlastet zu beurteilen. Der Einfluss der Überbauung sei auch hier auf Grund der sehr geringen Zusatzbelastung kaum feststellbar.

Diese Beurteilung der Gutachter gibt vor dem Hintergrund der vom Regierungsrat dargelegten Rechtsprechung (angefochtener Beschluss Erw. 6.3; vorstehend Erw. 5.2.1) keinen Grund zu Beanstandungen (vgl. auch W.\_\_\_\_\_ "Überprüfung verkehrliche Erschliessung" vom 17.5.2016 S. 2). Der Gemeinderat konnte die gutachterliche Abschätzung des (aufgrund des Bauvorhabens) zu erwartenden verkehrsmässigen Einflusses des Bauvorhabens auf das übergeordnete Strassennetz zu Recht als nachvollziehbar beurteilen (Baubewilligung S. 14 Ziff. 6.2). Das übergeordnete Strassennetz (vorliegend namentlich U.\_\_\_\_\_ (Strasse) unter besonderer Berücksichtigung des V.\_\_\_\_\_ (Kreisel) und Knoten Al.\_\_\_\_\_ ) wird durch das Bauvorhaben nur minimal zusätzlich belastet, was die hinreichende Erschliessung des Bauvorhabens nicht in Frage stellen kann. Der Regierungsrat hat die (verkehrsmässige) Erschliessung somit bis auf die noch zu bereinigenden Auswirkungen der automatischen Parkierungsanlage zu Recht als grundsätzlich hinreichend beurteilt.

**6.** Weitere konkrete Rügen bringt die Beschwerdeführerin an und für sich nicht vor (vgl. vorstehend Erw. 3.1.1 und 5.1), wozu – soweit der Regierungsrat die Beschwerde der Beschwerdegegner abwies – auch kein Anlass bestand bzw. die Beschwerdeführerin nicht über ein schutzwürdiges Interesse verfügt.

Soweit die Beschwerdeführerin betreffend den Lärmschutz dafürhält, dass der Regierungsrat die Erteilung einer Ausnahmegewilligung aufgrund einer summarischen Prüfung als "vertretbar, also rechtmässig" beurteilt habe (Beschwerde S. 9 Ziff. 2.2.8), ist diese Auffassung indes zu relativieren.

Der Regierungsrat hat die Rechtmässigkeit der lärmschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung "nicht abschliessend beurteilt" (angefochtener Entscheid Erw. 11.4.5). Unter Bezugnahme auf VGE III 2016 216 vom 24. Juli 2017 hat er klargestellt, dass Ausnahmegewilligungen im Lärmschutzrecht nur sehr zurückhaltend gewährt werden. Er hat der Bauherrschaft daher empfohlen, da die Baubewilligung ohnehin aufgehoben werden müsse, "auch die lärmschutzrechtliche Situation des Bauvorhabens nochmals zu überarbeiten bzw. zu überdenken" (angefochtener Beschluss Erw. 11.4.6).

Gemäss dem Lärmgutachten der AM. \_\_\_\_\_ vom 14. März 2016 (rev.) sind die Immissionsgrenzwerte betreffend den Strassenverkehrslärm durchwegs (auch mit den Prognosewerten 2035) eingehalten. Betreffend den Eisenbahnlärm besteht lediglich an der Nordfassade (lärmzugewandte Seite zur Bahnlinie) bei Nacht eine (geringfügige) Überschreitung der Grenzwerte bei allen Geschossebenen um 1 bis 3 dB (S. 9 Ziff. 5.3; Stellungnahme der AM. \_\_\_\_\_ vom 22.12.2016).

Sofern die Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV (Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes [lit. a]; Abschirmung des Gebäudes gegen Lärm durch bauliche oder gestalterische Massnahmen [lit. b]) nicht greifen, kann eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden. Hierfür wird neben der Zustimmung der kantonalen Behörde ein überwiegendes Interesse an der Errichtung des Gebäudes verlangt.

Das Interesse an der Realisierung des Gebäudes ist den Anliegen des Lärmschutzes gegenüberzustellen und gegen diese abzuwägen. Nach Sinn und Zweck von Art. 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 ist dabei grundsätzlich ein überwiegendes öffentliches Interesse zu verlangen. Jedenfalls reicht das private Interesse des Eigentümers an einer besseren Nutzung seines Grundstücks allein nicht aus, da sonst in allen Fällen eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müsste. Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die in der Zonenordnung vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe im Sinn von Art. 43 Abs. 2 LSV zuzuordnen, zu berücksichtigen. Auch das raumplanerische Interesse an der Schliessung einer Baulücke im bereits

überbauten Gebiet kann ein überwiegendes Interesse im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV darstellen (Bundesgerichtsurteil 1C\_704+742/2013 vom 17.9.2014 Erw. 6.2 mit Hinweisen; in diesem Urteil wird auch die Gesetzeskonformität [Art. 22 USG] von Art. 31 Abs. 2 LSV angesprochen und offen gelassen). Als grosses öffentliches Interesse wurde in diesem Fall die Errichtung von geeignetem Wohnraum für Asylbewerber gewichtet.

Soweit das AfU ein überwiegendes Interesse namentlich in der bestehenden Einzonung und Erschliessung der Grundstücke, der besseren Ausnutzung, der erhöhten Verdichtung und der hohen Erschliessungsqualität durch die ÖV-Anbindung sah (Stellungnahme vom 15.5.2017), hat das Bundesgericht mit BGE 142 II 100 ("Lüftungsfensterpraxis") den Zielkonflikt zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung angesprochen (Erw. 4.6). Schon bisher seien bei der gebotenen Interessenabwägung raumplanerische Gründe berücksichtigt und eine Ausnahmegewilligung erteilt worden, wenn sich das Bauvorhaben im weitgehend überbauten Gebiet befunden und ein akuter Bedarf an Wohnraum bestanden hätten, die Immissionsgrenzwerte nicht erheblich überschritten und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt gewesen wären. Das Bundesgericht fügte zwar bei, in Zukunft werde dem raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen verstärkt Rechnung zu tragen sein. Bauvorhaben, die aus dieser Sicht wünschenswert erschienen, werde eine Ausnahmegewilligung erteilt werden können, auch wenn die Immissionsgrenzwerte unwesentlich überschritten seien, sofern deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden könne.

Hieraus lässt sich indes kein Freipass ableiten, mit dem Argument der inneren Verdichtung für jede Immissionswertgrenzüberschreitung eine Ausnahmegewilligung zu erteilen, zumal wenn die Dimensionierung eines Bauprojektes – wie vorliegend – optimiert wird, was auch bzw. in erster Linie als privates Interesse zu werten ist. Andernfalls würde das Instrument der Ausnahmegewilligung seines Charakters entleert und zum Regelfall. Jedenfalls hat der Regierungsrat seine Empfehlung, im Rahmen der allfälligen Überarbeitung des Bauvorhabens auch die lärmschutzrechtliche Situation des Bauvorhabens zu überarbeiten bzw. zu überdenken, nicht unbedarft abgegeben, zumal gemäss den Planunterlagen – soweit ersichtlich – von der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auf der Nordseite des Gebäudes auf jeder Ebene jeweils nur zwei Wohnungen betroffen sind und sich allenfalls bereits mit einer anderen Konzipierung lärmempfindlicher und lärmunempfindlicher Räume eine Lösung erreichen lässt, welche den lärm-

schutzrechtlichen Anforderungen ohne Ausnahmegewilligung gerecht werden kann.

**7.** Soweit die Beschwerdegegner allenfalls von der Beschwerdeführerin nicht weiter thematisierte und/oder konkret gerügte, vom Regierungsrat indessen (abschliessend) behandelte Fragestellungen aufgreifen (wie betreffend Zonenkonformität, Attikageschoss, Dachnutzung, Einordnung [vgl. vorstehend Erw. 3.5.6]), ist hierauf im vorliegenden Verfahren nicht weiter einzugehen. Die Beschwerdegegner waren/sind angesichts des Ausgangs des regierungsrätlichen Verfahrens einerseits nicht beschwerdebefugt. Andererseits wären ihre vernehmlassend vorgebrachten Anträge und Rügen als verspätet zu beurteilen. Eine der zivilprozessualen Anschlussberufung vergleichbare "Anschlussbeschwerde" ist dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren unbekannt.

**8.1** Die Beschwerde erweist sich im Sinne der vorstehenden Ausführungen als unbegründet und ist daher abzuweisen.

**8.2** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 4'000.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend zu drei Viertel (Fr. 3'000.--) der Beschwerdeführerin und zu einem Viertel (Fr. 1'000.--) der Gemeinde aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**8.3** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführerin und die Gemeinde den beanwalteten Beschwerdegegnern je eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens wie folgt festgelegt (jeweils inkl. Barauslagen und MwSt.), wovon jeweils drei Viertel auf die Beschwerdeführerin bzw. ein Viertel auf die Gemeinde entfällt:

- Beschwerdegegnerin Ziff. 4: Fr. 1000.-- (d.h. Fr. 750.-- z.L. Beschwerdeführerin bzw. Fr. 250.-- z.L. Gemeinde)
- Beschwerdegegner Ziff. 5-6 und 8-10: Fr. 800.-- (d.h. Fr. 600.-- z.L. Beschwerdeführerin bzw. Fr. 200.-- z.L. Gemeinde)
- Beschwerdegegnerin Ziff. 12: Fr. 1'200.-- (d.h. Fr. 900.-- z.L. Beschwerdeführerin bzw. Fr. 300.-- z.L. Gemeinde)
- Beschwerdegegnerin Ziff. 13: Fr. 2'400.-- (d.h. Fr. 1'800.-- z.L. Beschwerdeführerin bzw. Fr. 600.-- z.L. Gemeinde).

Der Beschwerdegegner Ziff. 7 wie auch die Beigeladenen Ziff. 14 und 15 haben keine Vernehmlassung eingereicht und sind überdies nicht beanwaltet. Sie haben entsprechend keinen Anspruch auf eine Parteienschädigung. Die (zudem durch ihren Rechtsdienst vertretene) Beschwerdegegnerin Ziff. 11 hat auf die Einreichung einer Vernehmlassung verzichtet, womit ihr ebenfalls keine Parteienschädigung zusteht.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 4'000.-- festgelegt, wovon Fr. 3'000.-- der Beschwerdeführerin und Fr. 1'000.-- der Gemeinde Freienbach auferlegt werden.  
  
Die Beschwerdeführerin hat einen Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.  
  
Die Gemeinde hat ihr Betreffnis von Fr. 1'000.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu bezahlen.
3. Die Beschwerdeführerin hat den bewohnten Beschwerdegegnern folgende Parteientschädigungen (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu entrichten:
  - Beschwerdegegnerin Ziff. 4: Fr. 750.--
  - Beschwerdegegner Ziff. 5-6 und 8-10: Fr. 600.--
  - Beschwerdegegnerin Ziff. 12: Fr. 900.--
  - Beschwerdegegnerin Ziff. 13: Fr. 1'800.--.  
Die Gemeinde hat den bewohnten Beschwerdegegnern folgende Parteientschädigungen (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu entrichten:
  - Beschwerdegegnerin Ziff. 4: Fr. 250.--
  - Beschwerdegegner Ziff. 5-6 und 8-10: Fr. 200.--
  - Beschwerdegegnerin Ziff. 12: Fr. 300.--
  - Beschwerdegegnerin Ziff. 13: Fr. 600.--.
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).  
  
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 Beschwerdeführerin (2/R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin Ziff. 4 (2/R)

- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner Ziff. 5-6 und Ziff. 8-10 (2/R)
- den Beschwerdegegner Ziff. 7 (R)
- die Beschwerdegegnerin Ziff. 11 (R)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin Ziff. 12 (2/R)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin Ziff. 13 (2/R)
- den Beigeladenen Ziff. 14 (R)
- den Beigeladenen Ziff. 15 (R)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderats Freienbach (2/R)
- den Regierungsrat
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst
- das kantonale Amt für Raumentwicklung
- das Bundesamt für Umwelt, BAFU, 3003 Bern (A)
- und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A).

Schwyz, 30. Mai 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

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: 14. Juni 2018