

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 112

Entscheid vom 6. Dezember 2018

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,
4. D. _____,
Beschwerdeführer,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. E. _____

gegen

1. **Gemeinderat Altendorf**, Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf,
vertreten durch RA lic.iur. F. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **G. _____ AG**, Brügglstrasse 33, 8852 Altendorf,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. H. _____

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Abbruch eines Mehrfamilienhauses)

Sachverhalt:

A.1 Die G. _____ AG ist Eigentümerin des Grundstückes KTN I. _____ von 298 m², auf welchem das ehemalige Gasthaus K. _____ steht/stand. Das Grundstück befindet sich gemäss dem kommunalen Zonenplan im Weiler L. _____, innerhalb der L. _____ zone. Es liegt im Perimeter des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welches die L. _____ als von nationaler Bedeutung einstuft. Das Gebiet, in welchem sich drei Häuser im Kantonalen Inventar der geschützten und schützenswerten Bauten (KIGBO) befinden - nicht aber das Gasthaus K. _____ -, wird mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) als von besonderer Bedeutung bewertet. Das Grundstück liegt vollständig im Gewässerschutzbereich A_u, welcher von der Grundwasserschutzzone S3 überlagert wird.

Die G. _____ AG liess im Amtsblatt Nr. (...) das Bauobjekt "Ersatzneubau Mehrfamilienhaus K. _____, Altendorf, KTN I. _____" ausschreiben und öffentlich auflegen (Baugesuch Nr. 2017-0052.00 / B2017-0904). Gegen dieses Bauvorhaben erhoben neben einer Drittpartei (welche an einer bereits am 6. Dezember 2013 eingereichten vorsorglichen Baueinsprache festhielt) auch A. _____ bis D. _____ am 26. Juli 2017 öffentlich-rechtliche Einsprache.

A.2 Im Amtsblatt Nr. (...) wurde das Bauobjekt "Ersatzneubau Mehrfamilienhaus K. _____ mit Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, L. _____ Altendorf, KTN I. _____" ausgeschrieben und öffentlich aufgelegt (Baugesuch Nr. 2017-0056.00 / B2017-1051), wobei als Bauherrschaft ein J. _____, und als Grundeigentümerin die "G. _____" genannt wurden. Gegen dieses zweite Baugesuch erhob die vorerwähnte Drittpartei unter Verweis auf ihre vorsorgliche Einsprache vom 6. Dezember 2013 sowie die Einsprache vom 23. Juli 2017 wiederum Einsprache. A. _____ bis D. _____ erhoben demgegenüber keine Einsprache. Das Amt für Kultur (Denkmalpflege) beantragte der Gemeinde (1.) ein Gutachten über die historische Substanz (Schutzwürdigkeit) und den baulichen Zustand (Schutzfähigkeit) des Gebäudes sowie (2.) optional ein Gutachten der ENHK. Diesem Antrag folgte der Gemeinderat mit Beschluss (GRB) Nr. 586 vom 6. November 2017 unter Verweis auf die Verneinung der Schutzwürdigkeit im Zusammenhang mit vorausgehenden Baugesuchen und des vor Ort festgestellten desolaten Zustandes des Gebäudes nicht. Zudem habe das Amt für Kultur bezüglich des benachbarten Hauses am M. _____ ausgeführt, das bestehende ältere Bauernhaus sei nicht erhaltenswert.

A.3 Am 16. Oktober 2017 liess die G. _____ AG ihr Baugesuch vom (...) (Datum der Publikation) zurückziehen. Mit Beschluss Nr. 585 vom 6. November

2017 schrieb der Gemeinderat das Baugesuch Nr. 2017-0052.00 / B2017-0904 infolge Rückzugs am Protokoll ab.

A.4 Mit Gesamtentscheid vom 15. Januar 2018 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) für das Baugesuch Nr. 2017-0056.00 / B2017-1051 die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen sowie den Empfehlungen der zuständigen Stellen. Die Auflagen betrafen unter anderem auch den Grundwasserschutz (S. 5 f. lit. 3.b). Zwingend zu beachten seien die geotechnischen Empfehlungen zu Aushub, Foundation, Böschungen und Entwässerung gemäss dem geologisch-geotechnischen Bericht Nr. 5.145 der N._____AG vom 6. November 2013. Im Sinne einer Bestandesgarantie wurde die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des höchsten Grundwasserspiegels von rund 407.00 m (Zürichseespiegel) mit einer untersten Einbaukote (Unterkante UG) auf rund 406.20 m erteilt, weil diese Kote derjenigen des bisherigen Gebäudes entspreche.

Mit GRB Nr. 46 vom 26. Januar 2018 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung für das Baugesuch Nr. 2017-0056.00 / B2017-1051 unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE vom 15. Januar 2018. Dieser Beschluss ist unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen.

B. Im Amtsblatt Nr. (...) liess die G._____ das Bauobjekt "Pfähling Mehrfamilienhaus, L._____, Altendorf, KTN I._____" publizieren und öffentlich auflegen. Hiergegen erhoben A._____ bis D._____ mit Eingabe vom 24. Mai 2018 Einsprache mit dem Antrag, die baurechtliche Bewilligung sei zu verweigern. Am 7. Juni 2018 zog die Bauherrschaft das Baugesuch für die Pfähling zurück, da weitere Sondierungen und Abklärungen gezeigt hätten, dass auf eine Pfähling verzichtet werden könne.

C. Mit Schreiben vom 15. Mai 2018 erteilte das kommunale Bauamt (Abteilung Hochbau) der G._____AG "die Teil-Baufreigabe im Sinne einer Abbruchbewilligung".

D.1 Mit Schreiben vom 30. Mai 2018 orientierte die O._____AG im Namen der Bauherrschaft die Nachbarn über den auf den Montag, 4. Juni 2018, geplanten Abbruch der bestehenden Baute auf KTN I._____. Hierauf beantragten A._____ bis D._____ (nachstehend: Beschwerdeführer) am 31. Mai 2018 beim Gemeinderat Altendorf den Widerruf der Abbruchbewilligung und ein Verbot des Abbruchs, welches superprovisorisch anzuordnen sei.

D.2 Nachdem dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführer seitens der Gemeinde mitgeteilt worden war, dass über das Gesuch frühestens am Montag, 4. Juni

2018 entschieden werde, ersuchte der Rechtsvertreter den Rechts- und Beschwerdedienst (des Sicherheitsdepartements) am 1. Juni 2018 um den sofortigen Erlass eines Baustopps bzw. eines Abbruchverbots für die bestehende Baute auf KTN I. _____, bis der Entscheid über das Gesuch vom 31. Mai 2018 in Rechtskraft erwachsen sei (Verfahren VB 101/2018).

Mit Zwischenbescheid vom 1. Juni 2018 untersagte das Sicherheitsdepartement den Abbruch des Gebäudes.

D.3 Am 4. Juni 2018 lehnte der Gemeinderat Altendorf mit Beschluss Nr. 306 das Gesuch vom 31. Mai 2018 betreffend "Widerruf Verfügung/Baustopp" ab und entzog einer allfälligen Beschwerde bezüglich Aufhebung Abbruchverbot die aufschiebende Wirkung.

Hiergegen erhoben A. _____ bis D. _____ am 7. Juni 2018 rechtzeitig Beschwerde beim Regierungsrat mit dem Antrag auf unverzügliche Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung (Verfahren VB 104/2018).

Mit Schreiben vom 7. Juni 2018 informierte der Rechts- und Beschwerdedienst sämtliche Parteien über den Eingang dieser Beschwerde und ordnete an, dass bis zum Entscheid des Regierungsrates alle Vorkehrungen zu unterbleiben hätten, welche den Entscheid in der Hauptsache präjudizieren könnten.

D.4 Am 8. Juni 2018 begründeten A. _____ bis D. _____ ihre Beschwerde vom 7. Juni 2018 an den Regierungsrat und beantragten, der GRB Nr. 306 vom 4. Juni 2018 sei aufzuheben und es sei der mit dem baurechtlichen Entscheid 2017-0056 / 62017-1051 vom 26. Januar 2018 bewilligte Abbruch des Mehrfamilienhauses K. _____ in Altendorf zu widerrufen.

E. Am 8. Juni 2018 reichten A. _____ bis D. _____ beim Regierungsrat ausserdem eine Aufsichtsbeschwerde ein mit den Anträgen (Verfahren VB 110/2018):

1. Es sei die von der Beschwerdegegnerin mit baurechtlichem Entscheid 2017-0056 22017-1051 (GRB Nr. 46 vom 26. Januar 2018) erteilte baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau Mehrfamilienhaus K. _____ mit Luft-Wasser- Wärmepumpeanlage, L. _____ Altendorf, KTN I. _____, (Amtsblatt Nr. (...)) zu widerrufen;
2. es sei der Bauherrschaft unter Strafandrohung im Unterlassungsfalle einstweilig zu verbieten, das Mehrfamilienhaus K. _____, L. _____ Altendorf, KTN I. _____, abzubrechen;
3. es sei dieses Verbot bereits superprovisorisch ohne Anhörung der Bauherrschaft anzuordnen.

F. Mit Beschluss (RRB) Nr. 460/2018 vom 19. Juni 2018 entschied der Regierungsrat ohne Einholung von Vernehmlassungen wie folgt:

1. Die Beschwerde (VB 104/2018; Verfahren II) wird abgewiesen.
2. Der Aufsichtsbeschwerde (VB 110/2018; Verfahren III) wird keine Folge geleistet.
3. Das Verwaltungsbeschwerdeverfahren (VB 101/2018; Verfahren II) wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
4. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) werden wie folgt verlegt:
 - a) Die Verfahrenskosten für den Zwischenbescheid vom 1. Juni 2018 im Betrag von Fr. 500.-- werden der Gemeinde Altendorf auferlegt.
 - b) Die Verfahrenskosten für den vorliegenden Beschwerdeentscheid im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
5. Die Gemeinde Altendorf hat den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von Fr. 600.-- zu bezahlen. Weitere Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
6. Gegen Ziffer 1, 3, 4 und 5 dieses Entscheides kann innert 20 Tagen seit dessen Zustellung Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht (...) erhoben werden.

(7./8. Zustellung).

G. Gegen diesen RRB Nr. 460/2018 vom 19. Juni 2018 lassen die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 21. Juni 2018 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der Beschluss Nr. 460/2018 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 19. Juni 2018 aufzuheben und der baurechtliche Entscheid 2017-0056/B2017-1051 vom 26. Januar 2018 des Gemeinderats Altendorf, mit welchem der Abbruch der Mehrfamilienhauses K._____ in Altendorf bewilligt wurde, zu widerrufen;
2. eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen zur Entscheidung im Sinne der Erwägungen;
3. es sei der Bauherrschaft unter Strafandrohung im Unterlassungsfalle einstweilig zu verbieten, das Mehrfamilienhaus K._____ Altendorf, KTN I._____, abzubrechen;
4. es sei dieses Verbot bereits superprovisorisch ohne Anhörung der Bauherrschaft anzuordnen;
5. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.7 % zu Gunsten der Beschwerdeführenden.

H.1 Mit Zwischenbescheid VGE III 2018 113 vom 22. Juni 2018 untersagte der Einzelrichter in Gutheissung der Beschwerdeanträge Ziff. 3 und 4 den Abbruch

und/oder jede Veränderung des Gebäudes einstweilen unter Strafandrohung nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB; SR 311.0) vom 21. Dezember 1937; vorbehalten wurden einzig zwingende und unerlässliche Sicherungsmassnahmen infolge der bereits erfolgten Abbrucharbeiten (Disp.-Ziff. 1). Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides werde mit der Hauptsache entschieden (Disp.-Ziff. 3).

H.2 Gegen diesen Zwischenbescheid VGE III 2018 113 erhob die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 2. Juli 2018 Einsprache, welche das Verwaltungsgericht mit Zwischenbescheid (Einspracheentscheid) VGE III 2018 122 vom 27. Juli 2018 guthiess. Das (superprovisorisch) angeordnete Verbot des Abbruches und/oder jeder Veränderung des Gebäudes wurde aufgehoben (Disp.-Ziff. 1). Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides werde mit der Hauptsache entschieden (Disp.-Ziff. 2). Die Vorinstanzen wurden aufgefordert, dem Verwaltungsgericht innert zehn Tagen seit Zustellung des Zwischenbescheides die vollständigen Akten in den Baubewilligungsverfahren betreffend die Baugesuche vom (...) sowie des Pfählungsgesuchs vom (...) (jeweils Datum der Publikation im Amtsblatt) einzureichen (Disp.-Ziff. 3).

H.3 Den Zwischenbescheid VGE III 2018 122 vom 27. Juli 2018 fochten die Beschwerdeführer mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten am 3. August 2018 beim Bundesgericht an, welches auf diese Beschwerde mit Urteil 1C_378/2018 vom 18. September 2018 nicht eintrat.

I.1 Mit Vernehmlassung vom 29. Juni 2018 beantragt der Gemeinderat im Hauptverfahren (vorliegendes Verfahren III 2018 112), die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Ebenso beantragt das Sicherheitsdepartement vernehmlassend am 29. Juni 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Am 11. Juli 2018 reicht das vom ARE mit Schreiben vom 26. Juni 2018 um eine Stellungnahme ersuchte Amt für Umweltschutz (AFU) eine Stellungnahme ein ohne einen konkreten Antrag zu stellen.

I.2 Mit Eingabe vom 6. August 2018 replizieren die Beschwerdeführer und halten an den Anträgen gemäss der Beschwerde vom 21. Juni 2018 fest.

I.3 Der Gemeinderat lässt mit Schreiben vom 9. August 2018 unter Festhalten an den vernehmlassend gestellten Anträgen seinen Verzicht auf eine Duplik mitteilen. Am 13. August 2018 reicht er die vom Verwaltungsgericht eingeforderten Baugesuchsakten ein (vgl. vorstehend lit. H.2).

Mit Duplik vom 16. August 2018 hält die Beschwerdegegnerin an den mit der Vernehmlassung gestellten Anträgen fest. Am 27. August 2018 reicht die Beschwerdegegnerin eine weitere Eingabe ein.

Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Duplik vom 27. August 2018 die Abweisung der Beschwerde.

J.1 Mit Eingabe vom 12. September 2018 beantragen die Beschwerdeführer unter anderem die Ansetzung einer angemessenen Frist, um zum Baugesuch Nr. 2017-0056.00 / B2017-1051 Stellung nehmen zu können. Innert Frist reichen sie am 4. Oktober 2018 eine Stellungnahme ein unter Festhaltung an den Anträgen in der Beschwerde vom 21. Juni 2018.

J.2 Das Sicherheitsdepartement teilt am 19. Oktober 2018 seinen Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Schreiben vom 25. Oktober 2018 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Der Gemeinderat äussert sich mit Eingabe vom 26. Oktober 2018 und bestätigt seinen Antrag gemäss der Vernehmlassung vom 29. Juni 2018.

K. Mit Schreiben vom 6. November 2018 reichen die Beschwerdeführer Bemerkungen zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 25. Oktober 2018 ein. Hierzu äussern sich am 21. November 2018 die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde.

L. Mit Eingabe vom 27. November 2018 teilen die Beschwerdeführer ihren Verzicht auf weitere Bemerkungen mit.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Regierungsrat vereinigte die beiden Verfahren VB 104/2018 und VB 110/2018 (vgl. vorstehend Ingress lit. D.3 und E) (angefochtener Beschluss RRB Nr. 460/2018 Erw. 1.2). Betreffend das Beschwerdeverfahren VB 101/2018 (vorstehend Ingress lit. D.2) führte er unter anderem aus, der diesbezügliche Zwischenbescheid vom 1. Juni 2018 bzw. das Beschwerdeverfahren B 101/2018 sei mit dem GRB Nr. 306 vom 4. Juni 2018 hinfällig geworden, da dieser an die Stelle des Zwischenbescheids getreten sei. Der Gemeinderat habe jedoch nicht begründet, weshalb einer allfälligen Beschwerde ausnahmsweise die aufschiebende Wirkung zu entziehen gewesen sei, womit die Begründungspflicht verletzt worden sei (Erw. 1.3).

Die Baubewilligung (GRB Nr. 26) vom 26. Januar 2018 sei unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen. Die Voraussetzungen für eine Wiedererwägung (§ 34 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [SRSZ 234.110; VRP] vom 6.6.1974) seien nicht gegeben (Erw. 3.1 ff.). Das Baugesuch sei vom AFU überprüft worden; es sei aus gewässerschutzrechtlicher Sicht bewilligt worden. Seit Erteilung der Baubewilligung hätten sich die Verhältnisse nicht erheblich geändert (Erw. 3.5.2). Eine Praxisänderung, so auch diejenige betreffend die Unzulässigkeit der Ausgestaltung von Pfahlfundationen für eine Baute als technische Betriebsbewilligung, verschaffe in der Regel keinen Anspruch auf eine Wiedererwägung. Es sei auch nicht unzulässig, bei einer bereits bewilligten Baute nachträglich ein Gesuch um Pfählung einzureichen (Erw. 3.5.3). Am Fehlen veränderter Verhältnisse als Voraussetzung für eine Wiedererwägung ändere auch der Rückzug des Gesuchs um Pfählung auf dem Baugrundstück nichts. Es gebe keine Anhaltspunkte, dass die Aussage der Beschwerdegegnerin, wonach die Baute in der Leichtbauweise ohne Pfählung erstellt werden könne, nicht zutreffend sei. Der Regierungsrat erachte die bestehende Baute auch nicht als schützenswert. Erhebliche öffentliche Interessen, welche einen Widerruf der Baubewilligung rechtfertigen könnten, würden nicht verletzt (Erw. 3.5.4). Es liege auch keine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben vor, wenn während eines hängigen Baubewilligungsverfahrens ein weiteres Baugesuch für die gleiche Bauparzelle eingereicht werde (Erw. 3.6).

Was die Aufsichtsbeschwerde anbelange, sei ihr angesichts deren Subsidiarität zu den ordentlichen und ausserordentlichen Rechtsmitteln der Boden entzogen, nachdem die Beschwerdeführer gegen das im Amtsblatt Nr. (...) publizierte Baugesuch hätten Beschwerde erheben können (Erw. 4.4 f.). Ein aufsichtsrechtliches Einschreiten hingegen sei nicht subsidiär. Formell rechtskräftige Verfügungen dürften allerdings aufsichtsrechtlich nur unter den Voraussetzungen für den Widerruf von behördlichen Verfügungen aufgehoben werden, was bedeute, dass einer aufsichtsrechtlichen Anordnung nicht inzwischen entstandene schützenswerte Rechtspositionen entgegenstünden. Diese Voraussetzungen für einen Widerruf seien, wie dargelegt, nicht erfüllt (Erw. 4.6 f.). Der Aufsichtsbeschwerde sei daher keine Folge zu leisten (Erw. 4.7).

1.2 Die Beschwerdeführer machen mit ihrer Beschwerde vom 21. Juni 2018 im Wesentlichen geltend, das geplante Neubauvorhaben sei ohne Pfahlfundation nicht realisierbar. Die Beschwerdegegnerin habe mit ihrem Baugesuch betreffend Pfählung (d.h. Baugesuch vom Mai 2018, vgl. vorstehend Ingress lit. B) aufgezeigt, dass Rühlwände auf allen vier Seiten der Baugrube erforderlich seien. Am 26. Januar 2018 bei Erteilung der Baubewilligung seien die Beschwerdegegnerin

und die Baubewilligungsbehörde davon ausgegangen, dass das Neubauvorhaben ohne die Rühlwände realisiert werden könne. Heute sei klar, dass das Bauvorhaben aufgrund des Tiefbaus auf Rühlwände angewiesen sei. Die Verhältnisse hätten sich mithin geändert. Diese notwendigen Rühlwände (und die zur Erstellung notwendigen Pfählungen) würden den mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich unterschreiten. Erforderlich sei ein Durchflussnachweis, der spätestens im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen müsse. Sie, die Beschwerdeführer, hätten mit ihrer Einsprache vom 24. Mai 2018 aufgezeigt, dass die Rühlwände die Durchflusskapazität um mehr als 10 % verringern würden. Dies sei mit den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 und der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 nicht zu vereinbaren (S. 5).

Replizierend führen die Beschwerdeführer am 6. August 2018 aus, ein Pfählungsplan sei nicht Gegenstand des Baugesuchs vom 11. August 2017 gewesen. Drei Monate nach Bewilligungserteilung sei das Pfählungsgesuch eingereicht worden, weil Experten mittlerweile zum Schluss gekommen seien, dass der Neubau nur mittels Pfählung möglich sei. Wider besseres Wissen sei der Rückzug des Baugesuchs erfolgt, dies allein aus verfahrenstaktischen Gründen. Eine Realisierung des Bauvorhabens mittels Flachfundation würde ebenfalls zu einer Änderung der Verhältnisse im Vergleich zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Januar 2018 führen. Gemäss dem Plan "Foundation + Baugrube" gemäss Anhang der geologisch-geotechnischen Baugrunduntersuchung vom 15. Mai 2018/10. Juli 2018 seien Rühlwandträger mit einer Länge von jeweils 7.50 m auf allen vier Seiten der Baugrube auch dann notwendig, wenn der Neubau mittels Pfahlfundation umgesetzt werde. Diese Umstände seien bei Erteilung der Baubewilligung nicht bekannt gewesen (S. 3 f. Ziff. 3). Die erheblichen öffentlichen Interessen lägen in der Einhaltung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Unterkante der Bodenplatte des Neubaus liege auf einer Kote von 406.19 m, diejenige des bisherigen Gebäudes auf einer solchen von 407.50 m. Der Neubau falle diesbezüglich nicht unter die Bestandesgarantie (S. 4 f. Ziff. 4; vgl. Eingabe vom 4.10.2018 S. 6 Ziff. 6). Verletzt sei auch der Grundsatz von Treu und Glauben. Im ersten Baugesuch sei von Abbruch und Neubau, im zweiten nur von Neubau die Rede gewesen. Diese Vorgehensweise unter Einschluss des Baugesuchs für die Pfählung und dessen Rückzug sei treuwidrig; ihre Verhinderung liege nicht nur im Interesse der Beschwerdeführer, sondern generell im öffentlichen Interesse (S. 7; vgl. Eingabe vom 4.10.2018 S. 4 ff.). Schliesslich habe der Gemeinderat das Wiedererwägungsgesuch ohne Konsultation der Äm-

ter abgewiesen. Dieser schwere Verfahrensmangel sei bis anhin nicht geheilt worden (S. 7 Ziff. 6).

Mit den Eingaben vom 12. September 2018 und 4. Oktober 2018 äussern sich die Beschwerdeführer insbesondere zu den Baugesuchen. Im Wesentlichen machen sie geltend, bei voller Kenntnis der Sachlage wäre die Abbruch- und Baubewilligung nicht erteilt worden (Eingabe vom 4.10.2018 S. 3 f. Ziff. II.3). Unter anderem machen sie neu namentlich geltend, die Vorinstanz lasse ausser Acht, dass die Fläche des Untergeschosses des Ersatzneubaus um 300 % grösser sein werde als die Fläche des Untergeschosses der bestehenden Baute. Dies werde von der Besitzstandsgarantie nicht mehr erfasst. Diese Baurechtswidrigkeit wiege umso schwerer, als der Ersatzneubau im Gewässerschutzbereich A_u und in der Grundwasserschutzzone S3 errichtet werde, wobei der mittlere Grundwasserspiegel deutlich unterschritten werde (S. 7 Ziff. 7). Das Gebäude sei überdies schützenswert (S. 8 Ziff. 9 mit Hinweis auf das Bundesgerichtsurteil 1C_558/2015 vom 30.11.2016).

1.3 Der Gemeinderat bringt mit seiner Vernehmlassung vom 29. Juni 2018 namentlich vor, im Rahmen der erteilten Baubewilligung seien durch die zuständigen Fachinstanzen alle Aspekte zum Gewässerschutz beleuchtet und alle notwendigen Prüfungen korrekt, vollständig und abschliessend vorgenommen worden. Die Bewilligung beinhalte weder eine Pfählung noch sei eine solche vorgesehen. Die Auffassung der Beschwerdeführer könne zur Rechtfertigung eines Widerrufs nicht massgebend sein. Selbst wenn sich herausstellte, dass doch eine Pfählung erforderlich sei, wäre es Sache der Bauherrschaft, die dafür notwendigen Gesuchsunterlagen zu beschaffen (S. 3 Ziff. 2).

Ebenso verweist das Sicherheitsdepartement mit Vernehmlassung vom 29. Juni 2018 insbesondere auf die Prüfung des Bauprojektes auch durch das AFU, das als zuständige Gewässerschutzfachstelle zum Ergebnis gelangt sei, dass das Projekt ohne Pfählung möglich sei (S. 1 f. Ziff. 1). Sollten weitere Massnahmen wie eine Pfählung notwendig werden, welche durch die Baubewilligung nicht gedeckt seien, müsse hierfür ein (nachträgliches) Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden (S. 2 Ziff. 2). Das AFU führt mit der Stellungnahme vom 11. Juli 2018 aus, es (bzw. die Abteilung Grundwasser) habe am 13. Juni 2018 beantragt, die Ausnahmegewilligung für die nachersuchte Pfahlfundation nicht zu erteilen, da gemäss Anhang 221 Abs. 1 GSchV Einbauten, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringerten, nicht erlaubt seien; das Gesuch sei jedoch am 7. Juni 2018 zurückgezogen worden. Weiter hält das AFU fest, eine Ausnahmegewilligung könne das AFU nur für die

im Baugesuch für das Mehrfamilienhaus bewilligte unterste Kote des Baukörpers erteilen.

Die Beschwerdegegnerin führt mit Vernehmlassung vom 12. Juli 2018 unter anderem aus, im Jahr 2013 sei eine geologisch-technische Baugrunduntersuchung durch die N._____AG gemacht worden, welche für ein viel grösseres und schwereres ursprüngliches Projekt vorgesehen gewesen sei, das sich auf zwei Parzellen erstreckt hätte. Für die Baufreigabe habe es einen Pfählungsplan gebraucht, wofür - um keine Zeit zu verlieren - das Baugesuch eingereicht worden sei. Im Rahmen der weiteren Vorbereitungsarbeiten hätten ergänzende Abklärungen vom 15. Mai 2018 ergeben, dass auch nach Auffassung der N._____AG eine Flachfundation möglich sei, weshalb auf eine Pfählung verzichtet worden sei (vgl. auch Duplik vom 16.8.2018 S. 3 lit. B 2 f. und S. 4 Ziff. 14). Es seien nun zwar gewisse Vorkehrungen und Massnahmen zu treffen, doch sei eine Flachfundation zweifelsohne möglich und zulässig, wie aus dem Bericht der N._____AG vom 10. Juli 2018 hervorgehe (S. 2 f. Ziff. 4 ff.). Alle bestehenden Gebäude auf den angrenzenden Parzellen sowie ein eben freigegebener Ersatzbau seien ohne Pfählung erstellt bzw. bewilligt worden (S. 3 f. Ziff. 9 f.). Die Berechnungen der Beschwerdeführer zur Durchflusskapazität enthielten zudem Grundlagenfehler, was das AFU leicht aufzeigen könne (S. 4 Ziff. 11). Die Rühlwand sei nicht mehr erforderlich. Dem Gutachten könne entnommen werden, dass die verspriesste Rühlwand nur zum temporären Baugrubenabschluss verwendet werde; hierfür sei keine Baubewilligung erforderlich. Zudem sei auch kein Durchströmungsnachweis nötig (S. 4 f. Ziff. 14 ff.). Die Baute könne so erstellt werden, wie sie im Januar 2018 bewilligt worden sei (S. 5 Ziff. 19). Duplizierend (16.8.2018) macht die Beschwerdegegnerin geltend (S. 3 Ziff. 7), dass das AFU gemäss dem Gesamtentscheid des ARE vom 15. Januar 2018 (S. 6) die Koten geprüft habe.

2. Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und den Widerruf der Baubewilligung vom 26. Januar 2018. Der Regierungsrat hat einerseits die Voraussetzungen für einen Widerruf (Wiedererwägung) verneint, und hat andererseits der Beschwerde, soweit er sie als Aufsichtsbeschwerde an die Hand nahm, keine Folge geleistet.

3.1 Die Aufsichtsbeschwerde ist der formlose Rechtsbehelf, durch den eine Verfügung oder eine andere Handlung einer Verwaltungsbehörde bei deren Aufsichtsbehörde beanstandet und darum ersucht wird, die Verfügung abzuändern oder aufzuheben oder eine andere Massnahme zu treffen. Die Aufsichtsbeschwerde wird auch als Anzeige bezeichnet (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1199 f.). Es han-

delt sich bei der Aufsichtsbeschwerde also nicht um eine Beschwerde im Sinne eines förmlichen Rechtsmittels, sondern um einen formlosen Rechtsbehelf. Deshalb vermittelt die Aufsichtsbeschwerde keinen Erledigungsanspruch. Der Anzeiger hat keine Parteirechte wie z.B. das Recht auf Begründung des Entscheides (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1200, mit weiteren Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Nach ständiger Rechtsprechung kann der Entscheid einer Aufsichtsbehörde, auf eine Aufsichtsbeschwerde nicht einzutreten, sie abzuweisen oder ihr keine Folge zu geben, nicht mit Rechtsmitteln angefochten werden (vgl. VGE III 2018 55 vom 21.9.2018 Erw. 1.3.2 f.; VGE III 2010 155 vom 20.1.2011 Erw. 1.2.1 f.; VGE III 2010 32 vom 20.5.2010 Erw. 2.1; VGE III 2007 13 vom 22.3.2007 Erw. 2.1.1 mit Hinweisen; BGE 121 I 87 Erw. 1a; BGE 116 Ia 8 Erw. 1a; BGE 109 Ia 251 Erw. 3).

Aufsichtsrechtliches Handeln des Regierungsrates kann nur Gegenstand eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sein, sofern der Regierungsrat eine Anordnung trifft, die unmittelbare Aussenwirkung zeitigt, und soweit das Verwaltungsgericht in der betreffenden Materie überhaupt zuständig ist; dies deshalb, weil dem Verwaltungsgericht keine Aufsicht über den Regierungsrat zukommt. Der individuelle Rechtsschutz der natürlichen und juristischen Personen muss indes dann gewährleistet sein, wenn im Rahmen aufsichtsrechtlichen Handelns vom Regierungsrat eine Anordnung getroffen wird, die die Person unmittelbar im Sinne des Verfügungsbegriffes (§ 6 VRP) bindet und im Sinne der Beschwerdebefugnis tangiert (vgl. VGE III 2016 38 vom 28.6.2016 Erw. 2.2; VGE III 2010 32 vom 20.5.2010 Erw. 2.2 mit weiteren Hinweisen; VGE 1027/00 vom 27.9.2000 Erw. 1b = EGV-SZ 2000 Nr. 9; vgl. Alain Griffel, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, VRG, 3. Aufl., Zürich 2014, Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 61ff.; A. Gadola, Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren, Zürich 1991, S. 164).

3.2 Weder ist ersichtlich noch geht aus den verschiedenen Eingaben der Beschwerdeführer hervor, inwiefern die Beschwerdeführer dadurch, dass der Regierungsrat der Aufsichtsbeschwerde keine Folge leistete, im Sinne einer Verfügung betroffen wurden. Soweit sich die Beschwerde gegen den aufsichtsbeschwerderechtlichen Aspekt des angefochtenen Beschlusses richtet, ist daher auf die Beschwerde mangels Beschwerdebefugnis nicht einzutreten (§ 27 lit. d i.V.m. § 37 lit. a VRP). Im Übrigen hat der Regierungsrat zu Recht erwogen, dass ein aufsichtsrechtliches Einschreiten grundsätzlich ebenfalls nur unter den Voraussetzungen, welche für einen Widerruf gelten, zulässig sei. Solche Widerrufsgründe liegen jedoch nicht vor (vgl. nachstehend Erw. 5.1.1 ff.).

3.3 Soweit die Beschwerdeführer geltend machten, der Gemeinderat habe das Wiedererwägungsgesuch zu Unrecht abgelehnt, hat der Regierungsrat die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer bejaht, ihre Vorbringen jedoch als unbegründet erachtet und den GRB Nr. 306 vom 4. Juni 2018 bestätigt, d.h. das Vorliegen von Wiedererwägungs- bzw. Widerrufsründen verneint. Insoweit sind die Beschwerdeführer auch zur Beschwerde ans Verwaltungsgericht legitimiert.

4.1 Formelle Rechtskraft und damit Rechtsbeständigkeit einer Verfügung bzw. eines Entscheides bedeutet nicht, dass die Anordnung in jedem Fall nicht mehr abänderbar ist. Verschiedene Rechtsinstitute erlauben es grundsätzlich, auf eine formell rechtskräftige Anordnung zurückzukommen. In Frage kommt neben der Wiedererwägung bzw. dem Widerruf (vgl. § 34 VRP) das ausserordentliche Rechtsmittel der Revision (§ 61 ff. VRP).

4.2.1 Gemäss § 61 VRP zieht die Behörde (bzw. das Verwaltungsgericht) ihre rechtskräftige Verfügung (bzw. ihren rechtskräftigen Entscheid) auf Begehren einer Partei in Revision, wenn die Verfügung oder der Entscheid durch eine strafbare Handlung beeinflusst wurde (lit. a), die Partei nachträglich neue erhebliche Tatsachen oder Beweismittel vorbringt, die sie früher trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorbringen konnte (lit. b), die Behörde wesentliche Verfahrensvorschriften verletzt hat, welche die dadurch benachteiligte Partei nicht rechtzeitig geltend machen konnte (lit. c); die Behörde erhebliche Tatsachen, die sich aus den Akten ergeben, versehentlich nicht berücksichtigt hat (lit. d).

Die Revision ist nur bei schwerwiegenden Mängeln zugelassen. Behoben werden können grundsätzlich keine materiellrechtlichen Fehler, sondern nur verfahrensmässige (VGE III 2010 79 vom 9.6.2010 Erw. 3.1.1; VGE III 2009 39 vom 9.7.2009 Erw. 4.1; VGE 887/03 vom 21.8.2003 Erw. 2b). Die Revision ist zudem nach ständiger Rechtsprechung nicht gegeben, um einen Rechtsirrtum zu beheben oder eine andere Rechtsauffassung durchzusetzen oder um eine neue Würdigung der beim Entscheid bekannten Tatsachen herbeizuführen (VGE III 2010 79 vom 9.6.2010 Erw. 3.1.1; VGE III 2009 39 vom 9.7.2009 Erw. 4.1; VGE 887/03 vom 21.8.2003 Erw. 2b).

4.2.2 Zu Recht beantrag(t)en die Beschwerdeführer weder eine Revision noch machen sie einen Revisionsgrund geltend. Zwar könnte die Argumentation der Beschwerdeführer, bei voller Kenntnis der Sachlage wäre die Abbruch- und Baubewilligung nicht erteilt worden, als Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift (Untersuchungsgrundsatz) verstanden werden. Für eine solche Verletzung finden sich in den Akten jedoch keine Anhaltspunkte. Insbesondere spricht nichts dagegen, dass die Bewilligungsbehörden das Baugesuch umfassend ge-

prüft haben. Abgesehen davon hätten die Beschwerdeführer eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes ohne weiteres mittels den ordentlichen Rechtsmitteln (Einsprache) geltend machen können (und müssen).

5.1.1 Der Widerruf bzw. die Wiedererwägung wird im kantonalen Recht in § 34 VRP geregelt. Demgemäss können Verfügungen auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen von der erlassenden Behörde oder der Aufsichtsbehörde ausserhalb eines Revisionsverfahrens abgeändert oder aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben oder erhebliche öffentliche Interessen es erfordern und dabei der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird (Abs. 1). Die Behörde ist nicht verpflichtet, auf das Wiedererwägungsgesuch einzutreten (Abs. 2).

5.1.2 Allerdings besteht gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung aufgrund von Art. 29 BV unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch auf Wiedererwägung. Danach besteht eine behördliche Pflicht, auf ein entsprechendes Gesuch einzutreten, wenn die Umstände sich seit dem ersten Entscheid wesentlich geändert haben oder wenn der Gesuchsteller erhebliche Tatsachen und Beweismittel namhaft macht, die ihm im früheren Verfahren nicht bekannt waren oder die schon damals geltend zu machen für ihn rechtlich oder tatsächlich unmöglich war oder keine Veranlassung bestand (BGE 136 II 177 Erw. 2.1; 124 II 1 Erw. 3a; 120 Ib 42 Erw. 2b S. 46 f. je mit Hinweisen; Baumann, in Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 Rz. 64 f.). Die erste dieser Voraussetzungen betrifft die nachträgliche Fehlerhaftigkeit einer Verfügung; in diesem Fall ist gegebenenfalls eine Anpassung vorzunehmen (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1724). Bei der zweiten Voraussetzung geht es um einen ursprünglichen Fehler der Verfügung; hier besteht kein grundsätzlicher Unterschied mehr zwischen Revisionsbegehren und Wiedererwägungsgesuch (Urteil Bundesgericht 8C_264/2009 vom 19.5.2009 Erw. 3.2 mit Hinweisen). Die Wiedererwägung von Verwaltungsentscheiden, die in Rechtskraft erwachsen sind, ist allerdings nicht beliebig zulässig. Sie darf namentlich nicht bloss dazu dienen, rechtskräftige Verwaltungsentscheide immer wieder infrage zu stellen oder die Fristen für die Ergreifung von Rechtsmitteln zu umgehen (BGE 136 II 177 Erw. 2.1; BGE 120 Ib 42 Erw. 2b mit Hinweisen).

Die wesentliche Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Umstände seit dem ersten Entscheid als Wiedererwägungsgrund kommt grundsätzlich nur bei Dauerverfügungen in Betracht (vgl. Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, Bern 2012, Rz. 2650).

5.1.3 Die Behörden widerrufen eine Verfügung namentlich dann, wenn dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts der Vorrang vor den genannten Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes zukommt (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1226 ff.; vgl. Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz. 711). Eine nachträgliche Praxis- oder Rechtsprechungsänderung ist kein Grund für einen Widerruf rechtskräftiger Verfügungen (Bundesgerichtsurteile 2C_114/2011 vom 26.8.2011 Erw. 2.2; 2C_519/2011 vom 24.2.2012 Erw. 3.3; Wiederkehr/Richli, a.a.O., Rz. 2684).

5.1.4 Ein Anspruch auf eine Neubefassung bzw. auf einen neuen Sachentscheid besteht nur, wenn dargelegt wird, dass und inwiefern sich die massgebende Sach- bzw. Rechtslage nachträglich wesentlich verändert hat; dabei genügt es nicht, dass lediglich darauf hingewiesen wird, dass eine Sach- oder Rechtsänderung eingetreten ist, um kurz nach einem rechtskräftigen Abschluss eines Verfahrens einen Anspruch auf Neubefassung mit dem gleichen Lebenssachverhalt zu begründen; die gesuchstellende Person muss vielmehr im Einzelnen darlegen, inwiefern diese Änderung nach ihrer Ansicht zu einer neuen Beurteilung führen muss. Da das Vorliegen eines Anpassungs- und mithin Wiedererwägungsgrundes im Rahmen der materiellen Prüfung zu klären ist, genügt es, dass die vorgebrachten Gründe geeignet erscheinen, zu einer Aufhebung oder Änderung der Verfügung zu führen (vgl. Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., Rz. 738 mit Hinweis auf BGE 136 II 177 Erw. 2.2.1; vgl. ferner Urteil BGer 2C_168/2009 vom 30.9.2009 Erw. 4.2).

5.2.1 Bei einer Baubewilligung handelt es sich in materieller Hinsicht um eine Feststellungsverfügung, mit welcher festgestellt wird, dass dem konkreten Vorhaben keine öffentlichrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. In formeller Hinsicht wirkt die Baubewilligung als Gestaltungsverfügung, indem sie das durch die Bewilligungspflicht statuierte formelle Bauverbot beseitigt und das Vorhaben in die "Realisierungsfreiheit" entlässt. Aus der Tatsache, dass ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung besteht, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, wurde abgeleitet, dass die Baubewilligung eine eigentliche Polizeibewilligung darstellt (vgl. Stalder/Tschirky, in: *FHB Öffentliches Baurecht*, Zürich 2016, Rz. 2.13-2.15; Baumann, in: *Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau*, Bern 2013, § 59 Rz. 29).

5.2.2 Eine Baubewilligung stellt mithin weder eine Dauerverfügung dar noch wird damit ein Dauersachverhalt geregelt. Dies kann der Vergleich mit den für den Bereich des Sozialversicherungsrechts typischen Dauerverfügungen, mit welchen

Dauersachverhalte geregelt werden, illustrieren. Die Tatsache, dass eine einmal bewilligte und gestützt auf die rechtskräftige Baubewilligung erstellte Baute in der Regel über längere Zeit Bestand hat, macht hieraus weder einen Dauersachverhalt im Rechtssinne noch die Baubewilligung zu einer Dauerverfügung. Im Sinne der Einheit der (bau-)rechtlichen Ordnung darf es dabei keine Rolle spielen, ob eine rechtskräftig bewilligte Baute bereits realisiert, die Realisation erst in Angriff genommen wurde oder der Baubeginn erst noch bevorsteht. Der Tatsache, dass das öffentliche Baurecht im Laufe der Zeit verschiedensten Änderungen unterliegt, wird mit der Beschränkung der Geltungsdauer einer Baubewilligung (§ 86 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987) Rechnung getragen (Baumann, a.a.O., § 65 Rz. 1). Zudem machen die Vorinstanzen zutreffend geltend, dass allenfalls ergänzende Baugesuche einzureichen sind, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse bei der Bauausführung anders präsentieren sollten, als sie der Baubewilligung zugrunde liegen, und weitere Massnahmen erforderten, die durch die Baubewilligung nicht gedeckt sind.

Es ist somit fraglich, ob eine Baubewilligung überhaupt einer Wiedererwägung, sofern diese nicht einer Revision gleichkommt (vgl. vorstehend Erw. 5.1.2), zugänglich ist. Unbesehen dieser Frage haben die Vorinstanzen das Fehlen von Wiedererwägungsgründen zu Recht verneint (vgl. nachstehende Erwägungen).

5.3.1 Was die Beschwerdeführer vorbringen, stellt weder eine (erhebliche) Veränderung der Rechts- noch der Sachlage dar. Die Überzeugung, das geplante Neubauvorhaben sei ohne Pfahlfundation nicht realisierbar, stellt eine nicht objektiv untermauerte subjektive bautechnische Einschätzung dar. Sie steht zudem im Widerspruch zur, soweit ersichtlich, nicht bestrittenen Angabe der Beschwerdegegnerin, dass bis anhin alle Gebäude im fraglichen Gebiet ohne Pfahlfundation erstellt worden sind. Ebenso wenig eine veränderte Sachlage ist in der Auffassung der Beschwerdeführer zu sehen, dass aufgrund heutiger Erkenntnisse Rühlwände erforderlich seien. Einerseits ist an der diesbezüglichen Richtigstellung der Beschwerdegegnerin, die sich auf eine fachliche Beurteilung bezieht, wonach Rühlwände nur temporär eingebracht würden, und hierfür keine Baubewilligung erforderlich sei, nicht zu zweifeln. Andererseits ist die Frage, ob (fix einzubringende) Rühlwände erforderlich seien wie die Frage einer allfälligen Pfahlfundation von geologischen und bauphysikalischen Parametern abhängig. Diese Parameter wurden mit Blick auf das Baugesuch bzw. dessen Prüfung von den zuständigen Bewilligungs(fach)behörden abgeklärt. Dass sich diese Parameter zwischenzeitlich verändert haben, ist weder ersichtlich noch geht dies aus den Ausführungen der Beschwerdeführer hervor. Sollte sich indessen im Verlauf der Bauausführungen zeigen, dass die diesbezüglichen Annahmen nicht zutreffend

waren, kann dies unter Umständen, wie bereits gesagt, ergänzende Abklärungen bzw. Baugesuche zur Folge haben. Überdies hätten auch diese Vorbringen bereits mittels Einsprache vorgebracht werden können (und müssen). Dies gilt auch für das (pauschale) Argument, bei voller Kenntnis der Sachlage wäre die Abbruch- und Baubewilligung nicht erteilt worden. Wenn ein, wie sich im Nachhinein herausstellte, unnötiges Baugesuch für eine Pfahlfundation eingereicht wurde, kann gerade hierin ein Zeichen dafür gesehen werden, dass der allenfalls notwendigen Fundierung der Baute in einem gewässerschutzrechtlich sensiblen Gebiet die gebotene Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Soweit die Grundfläche des Untergeschosses des Ersatzneubaus diejenige des bestehenden Gebäudes um ein Mehrfaches übersteigt, so wäre dies aus den Plänen ablesbar gewesen (oder hätte es sein müssen). Inwiefern hierin ein (nachträglich) veränderter Sachverhalt zu erkennen sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Soweit deshalb, oder auch weil allenfalls dem AFU diesbezüglich ein Fehler unterlaufen sein sollte (vgl. Eingabe der Beschwerdeführerin vom 25.10.2018 S. 6 Ziff. 15), zu Unrecht eine Bestandesgarantie bejaht worden sein sollte, so stellt dies allenfalls eine unrichtige und somit im Rahmen der ordentlichen Rechtsmittel zu rügende Rechtsanwendung dar, aber keine Veränderung der rechtlichen Verhältnisse. Da eine Änderung der Praxis oder der Rechtsprechung keinen Wiedererwägungsgrund bildet, hat auch unbeachtlich zu bleiben, dass ein Durchströmungsnachweis bei Pfahlfundationen nunmehr nicht mehr als technische Bewilligung gilt, sondern bereits bei der Baubewilligung vorliegen muss. Diese Praxis(änderung) kann vorliegend jedoch so oder anders nicht greifen, weil keine Pfahlfundation erforderlich ist. Auch diesfalls gilt, dass eine Baubewilligung hierfür einzuholen wäre, wenn sich eine Pfahlfundation entgegen der bisherigen Annahme bzw. Baubewilligung als notwendig herausstellen sollte.

5.3.2 Das öffentliche Interesse am Gewässerschutz und somit an der Einhaltung der gewässerschutzrechtlichen Vorgaben ist unbestrittenermassen hoch. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer besteht jedoch kein Grund daran zu zweifeln, dass diesem öffentlichen Interesse vorliegend, wie angesprochen, auch hinreichend Rechnung getragen wird und wurde. Die Realisierbarkeit der Baute mit einer Flachfundation ist unter Beachtung der gebotenen flankierenden Massnahmen möglich, wie aus der geologisch-geotechnischen Baugrunduntersuchung der N. _____ AG vom 10. Juli 2018 hervorgeht (Bg-act. 1 und 2). Soweit die Beschwerdeführer ein erhebliches öffentliches Interesse in der geltend gemachten Schutzwürdigkeit des bestehenden Gebäudes sahen, entbehrt dieses Argument einer Grundlage, nachdem die Baute im Nachgang zum Bundesgerichtsurteil 1C_378/2018 vom 18. September 2018 abgebrochen werden konnte. Diesbezüglich bleibt

anzumerken, dass die begründete gemeinderätliche Verneinung der Schutzwürdigkeit auch im Nachhinein nicht als (rechts-)fehlerhaft beurteilt werden kann.

5.4 Unbegründet ist die Rüge der Beschwerdeführer, der Gemeinderat habe ihr Wiedererwägungsgesuch in Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes behandelt, weil er keine Ämter konsultiert habe. Es ist dem Sicherheitsdepartement beizupflichten (Duplik vom 27.8.2018 S. 2 Ziff. 3), dass der Gemeinderat als zuständige Bewilligungsbehörde selbständig prüfen kann, ob veränderte Verhältnisse hinreichend glaubhaft gemacht werden und/oder auch vorliegen. Diese Prüfung kann der Gemeinderat ohne weiteres aufgrund des Vergleichs der ihm vorliegenden Bewilligungsunterlagen (Gesuchsunterlagen, Baubewilligung, auf den Fachberichten der zuständigen Ämter basierender Gesamtentscheid) mit den geltend gemachten veränderten (rechtlichen und tatsächlichen) Verhältnissen vornehmen. Des Weiteren ist nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführer diese Rüge bereits im regierungsrätlichen Verfahren vorgebracht hat.

6.1.1 Während der Hängigkeit eines Baugesuches kann ein Alternativgesuch eingereicht werden, ohne dass deswegen die Gegenstandslosigkeit des ursprünglichen Baugesuches zu stipulieren ist, sofern der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse darzutun vermag und das Begehren keinem Rechtsmissbrauch gleichkommt. Aus verfahrensökonomischen Gründen, d.h. in Berücksichtigung der in einem Baubewilligungsverfahren zu tätigen umfangreichen Abklärungen muss den Baubewilligungsbehörden jedoch zugestanden werden, vorweg das vom Gesuchsteller favorisierte Projekt zu beurteilen und die Behandlung eines Alternativgesuches zu sistieren, bis das Ergebnis aus dem "Haupt"-Verfahren rechtskräftig feststeht (EGV-SZ 2004 B 1.3 Erw. 1.2; VGE III 2014 vom 28.5.2014 Erw. 3; VGE III 2017 19 vom 19.5.2017 Erw. 2.1). Ebenso kann ein neues Baugesuch mit gleichem oder ähnlichem Inhalt wie ein früheres Gesuch jederzeit eingereicht werden. Es ist durch die Bewilligungsbehörde zu behandeln, wenn der Gesuchsteller ein rechtlich geschütztes Interesse an dessen Behandlung hat und kein Rechtsmissbrauch vorliegt (Baumann, a.a.O., § 59 Rz. 67; Zimmerlin, [altes]Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, § 151 Rz. 1). Das gleichzeitige oder gestaffelte Einreichen von Alternativgesuchen kann sich unter Umständen aus verfahrensökonomischen Gründen empfehlen, namentlich auch hinsichtlich allfälliger Rekurse (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., 2011, S. 279).

6.1.2 Die Gemeinde legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Sie gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt (§ 78 Abs. 1 PBG). Mit dem Tag der amtlichen Veröffentlichung gilt deren Inhalt als bekannt (§ 3 Abs. 1 des Gesetzes über die amtlichen Veröffentlichungen [AVG; SRSZ 140.200] vom 13.5.1987).

6.1.3 Der Schutz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs sind allgemeine Grundsätze jeden staatlichen und privaten Handelns, die in Art. 5 Abs. 3 BV verankert sind. Soweit sich das Gebot von Treu und Glauben an die Behörden richtet und namentlich den Schutz des Vertrauens in staatliches Handeln schützt, ist es in Art. 9 BV als eigenständiges Grundrecht verankert (BGE 138 I 49 Erw. 8.3.1).

6.2.1 Die beiden Baugesuche vom Juli 2017 und August 2017 sind, soweit ersichtlich, identisch (Situationspläne: je Plan-Nr. 201 A im Massstab 1:500, vom 4.7.2017 bzw. 8.8.2017; Grundrisspläne [inkl. Kanalisation/Werkleitungen], je Plan-Nr. 202 A im Massstab 1:100, vom 4.7.2017 bzw. 8.8.2017/rev. 29.9.2017 [identisch bis auf gewisse Schraffierungen beim Grundriss Erdgeschoss]; Schnitt- und Fassadenpläne, je Plan-Nr. 203 A im Massstab 1:100, vom 4.7.2017 bzw. 8.8.2017/rev. 29.9.2017). Die amtlichen Publikationen unterscheiden sich betreffend die Bauherrschaft. Die amtliche Publikation vom 11. August 2017 nennt zusätzlich die Grundeigentümerin (vorliegende Beschwerdegegnerin; Bauherrschaft gemäss der Publikation vom 7.7.2017). Im Baugesuch wird die Projektverfasserin nicht mehr genannt, während das Bauobjekt erweitert wird (um "mit Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage"). Die Adresse, Katasternummer und Koordinaten werden in beiden Baugesuchen genannt. Des Weiteren fällt auf, dass der Baubeschrieb vom 8. August 2017 (S. 4) eine Bevollmächtigung des Bauherrn durch die vormalige Bauherrschaft und Grundeigentümerin vom 7. August 2017 beinhaltet. Es stellt sich einerseits die Frage nach dem Grund dieser Bevollmächtigung, sofern das Projekt zwischenzeitlich (vor der zweiten und nach der ersten Publikation) an einen Dritten bzw. die Bauherrschaft gemäss der zweiten Publikation verkauft (und später allenfalls wieder zurückgekauft) worden sein sollte (vgl. Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 25.10.2018 S. 3 f. Ziff. 7). Ebenso lässt sich berechtigterweise die Frage nach der Motivation dieses Vorgehens stellen.

6.2.2 Indes können die Beschwerdeführer aus dieser Motivationsfrage nichts zu ihren Gunsten herleiten. Wie dargelegt, ist es zulässig ein Alternativgesuch - gleichzeitig oder gestaffelt - einzureichen. Ebenso ist es denkbar, wie es die Beschwerdegegnerin anspricht, dass ein Grundstück und/oder ein Baugesuch nach der amtlichen Publikation weiterverkauft wird und der neue Eigentümer/Bauherr

ein neues Baugesuch einreicht. In ihren schutzwürdigen Interessen allenfalls betroffene Dritte haben sich die Publizitätsfunktion des Amtsblattes, welche einer Anrufung des Vertrauensschutzes gerade entgegensteht, und somit die Kenntnis des publizierten Inhaltes anrechnen zu lassen. Hieran kann der Umstand, dass ein gleiches Baugesuch zweimal publiziert wird, nichts ändern. Die Identität zweier Baugesuche durch Dritte lässt sich erst erkennen, wenn nach der Publikation eines Baugesuchs Einsicht in die Baugesuchsunterlagen genommen wird und gegebenenfalls rechtzeitig Einsprache (§ 80 Abs. 1 PBG) erhoben wird. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das erste Baugesuch eine Drittpartei auch im vorliegenden Fall nicht daran gehindert hat, fristgerecht gegen das zweite Baugesuch Einsprache zu erheben.

6.2.3 Der Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs bei der Einreichung von alternativen Baugesuchen betrifft das Verhältnis zwischen Bauherrschaft(en) und den Baubewilligungsbehörden und nicht das Verhältnis zwischen Bauherrschaft(en) und allfälligen einsprache- und beschwerdelegitimierten Dritten. Geschützt werden soll die Verwaltung namentlich vor unnötigem Verwaltungshandeln und entsprechend unnötigem Verwaltungsaufwand und nicht der Dritte, der infolge Nichtbeachtung eines publizierten Baugesuchs die Einsprachefrist versäumt. Erachtet die Bewilligungsbehörde ein (alternatives) Baugesuch als rechtsmissbräuchlich, wird sie es nicht an die Hand nehmen, wobei ihr bei der Prüfung der Rechtsmissbräuchlichkeit ein Ermessensspielraum zuzugestehen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Gemeinde die Gesuchsunterlagen nach Eingang vorerst nur auf ihre formelle Vollständigkeit prüft und, wenn dies der Fall ist, das Gesuch anschliessend publiziert (vgl. § 38 Abs. 2 und 3 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997; vgl. Dussy, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 7.108). Wenn die Bewilligungsbehörde vorliegend kein rechtsmissbräuchliches Vorgehen erkannte, ist dies nicht zu beanstanden und bereits aus chronologischen Gründen nachvollziehbar. Den Akten lassen sich keine Anhaltspunkte entnehmen, dass sich die Bewilligungsbehörde nach der formellen Prüfung der Baugesuche (nachdem noch Fristen für Stellungnahmen zu den Einsprachen offen waren) bis zum Rückzug des ersten Baugesuchs bereits näher, d.h. materiell, mit den beiden Baugesuchen auseinandergesetzt hat. Die Gemeinde hatte daher weder Anlass, dem Rückzug des ersten Baugesuchs keine Folge zu leisten noch das zweite Baugesuch nicht an die Hand zu nehmen. Mit der korrekten Publikation auch des zweiten Baugesuchs wurden allfällige Rechte der Beschwerdeführer wie anderer Dritter, wie gesagt, gesetzeskonform gewahrt.

Mithin erweist sich auch die Rüge der Verletzung von Treu und Glauben als unbegründet. Auch aus dieser Rüge lässt sich insbesondere keine veränderte rechtliche oder tatsächliche Situation ableiten, welche zu einer Wiedererwägung führen könnte. Zu ergänzen ist, dass die Beschwerdeführer aus ihren Vorbringen auch - zu Recht - keinen Anspruch auf eine Wiederherstellung der betreffend das zweite Baugesuch versäumten Einsprachefrist ableiten.

6.3 Die Beschwerde erweist sich somit im Sinne der vorstehenden Erwägungen insgesamt als unbegründet und ist daher, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen.

7.1 Zu verlegen sind die Kosten- und Parteientschädigungen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.

7.2.1 Die Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2018 113 vom 22. Juni 2018 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 600.-- festgesetzt und je zu einem Drittel (je Fr. 200.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde und dem Kanton auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.2.2 Die Kosten des Zwischenbescheids (Einspracheentscheids) VGE III 2018 122 vom 27. Juli 2018 sowie die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des vorliegenden Hauptverfahrens (VGE III 2018 112) werden auf insgesamt Fr. 3'500.-- und dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

7.3 Ebenfalls dem Ausgang der drei Verfahren (Zwischenbescheide VGE III 2018 113 vom 22.6.2018 und VGE III 2018 122 vom 27.7.2018 sowie Hauptverfahren III 2018 112) entsprechend haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit der beanwalteten Beschwerdegegnerin sowie der beanwalteten Gemeinde eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird unter Berücksichtigung der Gutheissung des Antrags der Beschwerdeführer um superprovisorische Anordnung eines Abbruchverbots (Zwischenbescheid VGE III 2018 113) 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 im Falle der Beschwerdegegnerin auf insgesamt Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) und im Falle der Gemeinde auf insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2.1 Die Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2018 113 vom 22. Juni 2018 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 600.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 200.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde und dem Kanton auferlegt. Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde haben ihre Betreffnisse von je Fr. 200.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

- 2.2 Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des Zwischenbescheids (Einspracheentscheids) VGE III 2018 122 vom 27. Juli 2018 und des vorliegenden Hauptverfahrens (VGE III 2018 112) von insgesamt Fr. 3'500.-- werden den solidarisch haftenden Beschwerdeführern auferlegt. Die Beschwerdeführer haben am 29. Juni 2018 einen Kosten-vorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet. Sie haben die Restanz von Fr. 1'000.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Die solidarisch haftenden Beschwerdeführer haben der beanwalteten Beschwerdegegnerin für die verwaltungsgerichtlichen Verfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) und der beanwalteten Gemeinde eine solche von Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen (vgl. vorstehend Erw. 7.3).
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (5/R)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 27.11.2018)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderats Altendorf (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 27.11.2018)
- den Regierungsrat (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 27.11.2018)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 27.11.2018)
- das kantonale Amt für Raumentwicklung (2/für sich und das AFU; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 27.11.2018)
- das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bern (A)
- und das Bundesamt für Umwelt BAFU, Bern (A).

Schwyz, 6. Dezember 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 17. Dezember 2018