

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 122

Zwischenbescheid vom 27. Juli 2018 (Einspracheentscheid)

im Hauptverfahren III 2018 112

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Stefan Getzmann, Gerichtsschreiber

Parteien

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,
4. D. _____,
Beschwerdeführer und Einsprachegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. R.,

Gegen

1. **Gemeinderat Altendorf**, Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf,
vertreten durch RA lic.iur. L.,
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**,
Beschwerdegegnerin und Einsprecherin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. P.,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Abbruch eines Mehrfamilienhauses; Einsprache gegen den Zwischenbescheid VGE III 2018 113 vom 22. Juni 2018)

Sachverhalt:

A. Die G. _____ AG liess im Amtsblatt Nr. __ vom _____ das Bauobjekt "Ersatzneubau Mehrfamilienhaus E. _____, KTN I. _____" ausschreiben und öffentlich auflegen. Hiergegen erhoben D. _____ gemäss ihren Angaben am 26. Juli 2017 öffentlich-rechtliche Einsprache. Im Amtsblatt Nr. J. _____ vom _____ wurde das Bauobjekt "Ersatzneubau Mehrfamilienhaus E. _____ mit Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, F. _____, H. _____, Altendorf, KTN I. _____" ausgeschrieben und öffentlich aufgelegt, wobei als Bauherrschaft ein P., und als Grundeigentümerin die "G. AG" genannt wurden. Gegen dieses zweite Baugesuch erhob eine Drittperson Einsprache, welche in der Folge vergleichsweise erledigt werden konnte (vgl. Gemeinderatsbeschluss [GRB] Nr. 46 vom 26.1.2018 Erw. 1.4; entgegen der unzutreffenden Darstellung im Zwischenbescheid VGE III 2018 113 vom 22.6.2018 Ingress lit. A in Übernahme der Sachverhaltsdarstellung im Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 460/2018 vom 19.6.2018 Sachverhalt lit. A.).

Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15. Januar 2018 erteilte der Gemeinderat Altendorf mit Beschluss (GRB) Nr. 46 vom 26. Januar 2018 der G. _____ AG die Baubewilligung für das im Amtsblatt Nr. _____ ausgeschriebene Bauobjekt "Ersatzneubau Mehrfamilienhaus E. _____ mit Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, F. _____, H. _____, Altendorf, KTN I. _____" (Neubau eines 4-stöckigen Wohnhauses mit Untergeschoss). Dieser Beschluss ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Im Amtsblatt _____ liess die G. _____ AG das Bauobjekt "Pfählung Mehrfamilienhaus, F. _____, Altendorf, KTN I. _____" publizieren und öffentlich auflegen. Hiergegen erhoben D. _____ (nachstehend: Beschwerdeführer) gemäss ihren Angaben Einsprache beim Gemeinderat Altendorf. Am 7. Juni 2018 zog die Bauherrschaft ihr Baugesuch für die Pfählung zurück.

B. Mit Schreiben vom 30. Mai 2018 orientierte die M. 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 die Beschwerdeführer am 31. Mai 2018 beim Gemeinderat Altendorf was folgt:

1. Es sei der im Gemeinderatsbeschluss mit unbekanntem Datum bewilligte Abbruch des Mehrfamilienhauses E. _____, F. _____, Altendorf, KTN I. _____ (Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. _____), zu widerrufen.
2. es sei der Bauherrschaft unter Strafandrohung im Unterlassungsfalle einstweilig zu verbieten, das Mehrfamilienhaus E. _____, F. _____, Altendorf, KTN I. _____, abzubrechen.

3. es sei dieses Verbot bereits superprovisorisch ohne Anhörung der Bauherrschaft anzuordnen.
4. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft."

Nachdem dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführer seitens der Gemeinde mitgeteilt worden war, dass über das Gesuch frühestens am Montag, 4. Juni 2018 entschieden werde, untersagte das Sicherheitsdepartement auf Antrag der Beschwerdeführer mit Zwischenbescheid vom 1. Juni 2018 den Abbruch des Gebäudes.

C. 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 der Aufhebung des Abbruchverbots die aufschiebende Wirkung.

Hiergegen erhoben die Beschwerdeführer am 7. Juni 2018 rechtzeitig Beschwerde beim Regierungsrat mit folgenden Anträgen (Verfahren VB 104/2018). Mit Schreiben vom 7. Juni 2018 ordnete der Rechts- und Beschwerdedienst an, dass bis zum Entscheid des Regierungsrates alle Vorkehrungen zu unterbleiben hätten, welche den Entscheid in der Hauptsache präjudizieren könnten.

Am 8. Juni 2018 reichten die Beschwerdeführer die begründete Beschwerde gegen den GRB Nr. 306 vom 4. Juni 2018 nach und stellten die nachfolgenden Anträge:

1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates Altendorf vom 4. Juni 2018 in Sachen 'Widerruf Verfügung / Baustopp' aufzuheben;
2. es sei der mit baurechtlichem Entscheid 2017-0056 / 62017-1051 vom 26. Januar 2018 bewilligte Abbruch des Mehrfamilienhauses E._____, F._____ in Altendorf zu widerrufen;
3. es sei die der vorliegenden Verwaltungsbeschwerde von der Vorinstanz entzogene aufschiebende Wirkung unverzüglich wiederherzustellen.

D. Am 8. Juni 2018 reichten die Beschwerdeführer beim Regierungsrat ausserdem eine Aufsichtsbeschwerde ein und stellten folgende Anträge (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 E._____ mit Luft-Wasser- Wärmepumpeanlage, F._____, H._____, Altendorf, KTN I._____, (Amtsblatt Nr. _____) zu widerrufen;
2. es sei der Bauherrschaft unter Strafandrohung im Unterlassungsfalle einstweilig zu verbieten, das Mehrfamilienhaus E._____, _____, H._____, Altendorf, KTN I._____, abzubrechen;

3. es sei dieses Verbot bereits superprovisorisch ohne Anhörung der Bauherrschaft anzuordnen.

E. 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).

In den Erwägungen hielt der Regierungsrat unter anderem fest (Erw. 8.2), die Anordnung vom 7. Juni 2018, wonach bis zum Entscheid des Regierungsrates alle Vorkehrungen zu unterbleiben hätten, welche den Entscheid in der Hauptsache präjudizierten, sei somit hinfällig. Vorbehalten blieben anderweitige vorsorgliche Massnahmen des Verwaltungsgerichts im Rahmen einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

F. 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 des Mehrfamilienhauses E._____, F._____ 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 E._____, F._____, Altendorf, KTN I._____, abzurechen;
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.

G. Mit Zwischenbescheid vom 22. Juni 2018 (VGE III 2018 113) erkannte der Einzelrichter des Verwaltungsgerichts was folgt:

1. In Gutheissung der Beschwerdeanträge Ziff. 3 und 4 wird der Abbruch und/oder jede Veränderung des Gebäudes Mehrfamilienhauses E._____, F._____, Altendorf einstweilen unter Strafandrohung nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB; SR 311.0) vom 21. Dezember 1937 untersagt; vorbehalten bleiben einzig zwingende und unerlässliche Sicherungsmassnahmen infolge der bereits erfolgten Abbrucharbeiten.
2. Gegen diesen Zwischenbescheid kann innert zehn Tagen seit Zustellung Einsprache beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Im Unterlassungsfall hat es mit diesem Zwischenbescheid sein Bewenden. Die Einsprache ist kurz zu begründen.
3. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides wird mit der Hauptsache (Verfahren III 2018 112) entschieden.
4. Die Vorinstanzen sowie die Beschwerdegegnerin erhalten die Beschwerde vom 21. Juni 2018.

Zur Einreichung einer Vernehmlassung (vierfach) samt Akten wird den Vorinstanzen sowie der Beschwerdegegnerin Frist bis 12. Juli 2018 gesetzt. Im Säumnisfall wird Verzicht angenommen. Die Vorinstanzen haben die Akten betreffend die Abbruchbewilligung in jedem Fall innert der angesetzten Frist (12.7.2018) einzureichen.

(5. Zustellung).

H. Mit Eingabe vom 2. Juli 2018 (Eingang am 3.7.2018) erhebt die Beschwerdegegnerin Einsprache gegen den Zwischenbescheid vom 22. Juni 2018 mit den folgenden Anträgen:

A) Hauptanträge

1. Der Zwischenbescheid vom 22. Juni 2018 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Eventualiter sei Ziff. 1 des Zwischenbescheids vom 22. Juni 2018 aufzuheben und es sei der Abbruch und/oder jede Veränderung des Gebäudes Mehrfamilienhaus E._____, F._____, Altendorf einstweilen unter Strafandrohung nach Art. 292 StGB zu untersagen, wobei explizit die zwingenden und unerlässlichen Sicherungsmassnahmen zu bezeichnen und infolge der bereits erfolgten Abbrucharbeiten zulässig zu erklären seien, was im Minimum den Abbruch bis auf die Grundmauern beinhaltet.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.

B) Verfahrensanträge

1. Der Beschwerdegegnerin sei eine Nachfrist von zehn Tagen zur Einspracheergänzung anzusetzen.

I. Mit Schreiben vom 6. Juli 2018 informiert der Gemeinderat Altendorf das Verwaltungsgericht, dass die gerichtlichen Anordnungen, soweit ersichtlich, allseits eingehalten würden. Wegen des aktuellen Zustands werde die Gemeinde jedoch mit Reklamationen konfrontiert. Es gehe darum, dass wenigstens gewisse Entsorgungsarbeiten und weitere Sicherungsmassnahmen am Objekt vorgenommen werden könnten. Die in Frage kommenden Sicherungsmassnahmen wurden vom Gemeinderat konkretisiert.

Diesem Ersuchen des Gemeinderates wurde am 9. Juli 2018 mit einer "Präzisierung" des Zwischenbescheides VGE III 2018 113 vom 22. Juni 2018 Folge geleistet.

J. Mit Einspracheergänzung vom 12. Juli 2018 hält die Beschwerdegegnerin an den mit der Einsprache vom 2. Juli 2018 gestellten Anträgen vollumfänglich fest.

K. Im Hauptverfahren reichen das Sicherheitsdepartement und der Gemeinderat am 29. Juni 2018 sowie die Beschwerdegegnerin am 12. Juli 2018 je eine Vernehmlassung ein, wobei sie jeweils die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer beantragen. Das Amt für Umweltschutz (AfU) äussert sich mit Stellungnahme vom 11. Juli 2018 zur Sache, ohne einen Antrag zu stellen.

L. Mit Einspracheantwort vom 20. Juli 2018 stellen die Beschwerdeführer folgende Anträge:

1. Die Einsprache gegen den Zwischenbescheid vom 22. Juni 2018 sei vollumfänglich abzuweisen;
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.7% zu Gunsten der Beschwerdeführer/Einsprachegegner.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Gegenstand dieses Einspracheverfahrens ist (wie bereits im VGE III 2018 113 vom 22.6.2018 betreffend superprovisorische Massnahme) ausschliesslich das Verbot des einstweiligen Abbruchs des Mehrfamilienhauses.

1.2 Im Zwischenbescheid vom 22. Juni 2018 (VGE III 2018 113) hat der Einzelrichter die rechtlichen Grundlagen für die Anordnung vorsorglicher Massnahmen (unter Einschluss superprovisorischer Massnahmen) sowie der Zuständigkeit zur Beurteilung entsprechender Anträge dargelegt (Erw. 2.1 ff.). Hierauf ist grundsätzlich zu verweisen. Ergänzend ist auf den engen Bezug des Instituts vorsorglicher Massnahmen zu jenem der aufschiebenden Wirkung hinzuweisen. Für den Entzug der aufschiebenden Wirkung müssen überzeugende Argumente vorliegen. Es geht dabei um die Frage, ob die Gründe, welche für die sofortige Vollstreckung der Verfügung sprechen, gewichtiger sind als jene, welche für die gegenteilige Lösung angeführt werden können. Der vermutliche Ausgang des Verfahrens fällt dabei als Abwägungskriterium lediglich in Betracht soweit die Aussichten eindeutig sind. Bei dieser Abwägung steht dem Verwaltungsgericht ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. Aemisegger/Haag, Praxiskommentar zum Rechtsschutz in der Raumplanung, Zürich 2010, Art. 34 RPG N. 155). Bei tatsächlichen oder rechtlichen Unklarheiten drängt sich Zurückhaltung auf, müssen doch die Entscheidungsgrundlagen im Hauptverfahren erst beschafft werden (; BGE 130 II 149 Erw. 2.2; Bundesgerichtsurteil 1C_123/2009 vom 17.7.2009 Erw. 3.2.4).

1.3 Die Gutheissung des Antrages auf ein superprovisorisches einstweiliges Verbot des Abbruchs und/oder jeder Veränderung des streitbetroffenen Gebäudes wurde im Wesentlichen wie folgt begründet (Erw. 3.1 f.):

Der Argumentation der Beschwerdeführer,

- aus den Baugesuchsunterlagen werde ersichtlich, dass das Neubauprojekt nicht nur auf eine Pfählung, sondern auch auf Rühlwände auf allen vier Seiten der Baugrube angewiesen sei,
- mit Schreiben vom 7. Juni 2018 habe die Beschwerdegegnerin hiervon abweichend vorgebracht, aufgrund zusätzlicher Abklärungen sei eine Pfählung nicht erforderlich,
- zu den in den Baugesuchsunterlagen enthaltenen Rühlwänden mache die Beschwerdegegnerin keine Aussagen,
- es sei klar, dass der Neubau auf Rühlwände angewiesen sei,

- die (gewässerschutzrechtlichen) Verhältnisse hätten sich somit seit der baurechtlichen Bewilligung geändert, womit die Widerrufsvoraussetzungen gemäss § 34 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (SRSZ 234.110; VRP) vom 6. Juni 1974 für die Baubewilligung gegeben seien,
- der mittlere Grundwasserspiegel werde unterschritten, erforderlich sei ein Durchflussnachweis,
- mit dem Abbruch entstehe in der H. _____ (ISOS-Objekt [Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz]) eine den öffentlichen Interessen diametral entgegenlaufende Baubrache

könne nicht a priori jede Berechtigung abgesprochen werden.

1.4 Die Beschwerdegegnerin argumentiert einspracheweise, 2013 sei eine geologisch-geotechnische Baugrunduntersuchung durch Dr. Gübeli gemacht worden, welche für ein viel grösseres und schwereres ursprüngliches Projekt vorgesehen gewesen sei, das sich auf zwei Parzellen erstreckt habe. In diesem Fall hätte es für die Baufreigabe einen Pfählungsplan gebraucht; um keine Zeit zu verlieren, sei das Baugesuch hierfür eingereicht worden. Im Rahmen der weiteren Vorbereitungsarbeiten sei am 15. Mai 2018 im Beisein des Geologen Dr. Gübeli ein Baggerschlitz gemacht worden; zuvor hätten nur Rammsondierungen stattgefunden. Dabei habe sich gezeigt, dass bei Verwendung einer Leichtbauweise eine Flachfundation möglich sei. Vor dem Gesuchsrückzug habe man noch den Eingang des Berichts von Dr. Gübeli abwarten wollen, der sich indes verzögert habe; auch angesichts des von den Beschwerdeführern erzeugten (medialen) Drucks habe man sich zum Rückzug des Gesuchs entschlossen. Die zur Pfählung erforderlichen Nachweise seien alle erbracht worden; das AfU werde den Beschwerdeführern zeigen können, dass ihre Berechnungen der Durchflusskapazität einen Grundlagenfehler enthielten. Auch die für die Pfählung vorgesehene Rühlwand sei nicht mehr erforderlich; es werde höchstens eine temporäre Rühlwand sein, welche keiner Baubewilligungspflicht unterstehe. Es könne keine Rede davon sein, dass es keine bewilligungsfähige Baute gebe und eine Baulücke entstünde (S. 3 Ziff. 4 ff.).

Mit der Einspracheergänzung reicht die Beschwerdegegnerin einen Bericht von Dr. Gübeli vom 10. Juli 2018 ins Recht. Diesem sei zu entnehmen, dass die verspiesste Rühlwand nur zum temporären Baugrubenabschluss verwendet werde. Hierfür sei auch kein Durchströmungsnachweis erforderlich. Er zeige auch, dass eine Leichtbauweise mit Flachfundation, wenn auch mit gewissen Vorkehrungen und Massnahmen, unter Verzicht auf eine Pfählung möglich sei. Die Ausführungen des Gutachters zur Möglichkeit von Setzungen und Rissen beziehe sich

nicht spezifisch auf die Flachfundation; diese Risiken seien stets primär mit der Hinterfüllung verbunden. Alle bestehenden Gebäude auf den angrenzenden Parzellen sowie ein zum Baustart freigegebener Ersatzneubau seien ohne Pfählung erstellt bzw. bewilligt worden (S. 2 f. Ziff. 2 ff.). Im derzeitigen Zustand stelle das Haus eine Gefahr dar, was es auch zu beachten gelte (S. 3 Ziff. 8).

1.5 Die Beschwerdeführer machen mit der Einspracheantwort vom 20. Juli 2018 geltend, die Beschwerdegegnerin habe das Baugesuch betreffend die Pfählung aus verfahrenstaktischen Gründen zurückgezogen; ebenso hätten dem zweiten Baugesuch mit Publikation im Amtsblatt vom _____ verfahrenstaktische Überlegungen zugrunde gelegen (S. 3 f. Ziff. 3 ff.). Die Begründung für den Rückzug des Baugesuchs für die Pfählung sei unglaubwürdig. Die Beschwerdegegnerin habe genügend Zeit gehabt, den Baugrund umfassend abzuklären, nachdem das Baugesuch für die Pfählung erst knapp neun Monate nach der Publikation des zweiten Baugesuchs publiziert worden sei. Mit verschiedenen Plänen habe die Beschwerdegegnerin selbst nachgewiesen, dass der Neubau mittels Pfählung und die Baugrube mittels Rühlwänden gesichert werden müsse (S. 5 Ziff. 6). Die Details der erwähnten Leichtbauweise mit Flachfundation würden nicht näher dargelegt. Insbesondere sei unklar, ob sie nicht bereits für das zweite Baugesuch vorgesehen gewesen sei. Immerhin sei festzustellen, dass das dem ersten Baugesuch zugrunde liegende Bauvorhaben in Leichtbauweise hätte erstellt werden sollen (S. 6 Ziff. 7). Sofern dies für das zweite Baugesuch nicht der Fall sei, läge mit dem Wechsel zur Leichtbauweise mit Flachfundation eine Projektänderung vor, die allein schon in hydrologischer Hinsicht eine völlig neue Ausgangslage schaffe und deshalb hätte aufgelegt und publiziert werden müssen (S. 6 Ziff. 8). Die Beschwerdegegnerin wisse, dass sie den geforderten Durchströmungsnachweis nicht erbringen könne. Ihre Behauptung, die Rühlwandträger könnten unten und oben verspiesst werden, werde durch die abgebildeten Rühlwandträger widerlegt. Allein durch diese gebohrten Rühlwandträger werde die Durchflusskapazität um 12.26% vermindert (S. 6 f. Ziff. 9). Hinzu komme eine absehbar notwendige Absenkung des Grundwasserspiegels, zu deren Zulässigkeit sich die kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörden noch nicht hätten äussern können (S. 7 f. Ziff. 10). Schliesslich seien die in der geologisch-geotechnischen Baugrunduntersuchung genannten Grundwasserspiegelverhältnisse wenig plausibel (S. 8 f. Ziff. 11). Der Abbruch des Mehrfamilienhauses sei mit der Gefahr einer Baulücke in einem Schutzobjekt des Bundes verbunden (S. 9 Ziff. 13).

2. Im angefochtenen RRB Nr. 460/2018 hat der Regierungsrat unter anderem festgehalten, dass keine Anhaltspunkte bestünden, dass die Aussage der Be-

schwerdegegnerin, wonach die Baute in der Leichtbauweise ohne Pfählung erstellt werden könne, nicht zutreffend sei. Es müsse beachtet werden, dass die aktuelle Bautechnik selbst bei schwierigen Baugrundverhältnissen einwandfreie Lösungen gestatte, ohne dass gleich eine umfassende Projektänderung, wie von den Beschwerdeführern behauptet, erforderlich werde. Es sei somit davon auszugehen, dass in naher Zukunft auf dem Baugrundstück ein Ersatzbau erstellt werden könne, welcher mit den Bestimmungen des Grundwasserschutzes vereinbar sei. Die Befürchtung, es könne eine Baubrache entstehen, sei unbegründet. Zudem sei die strittige Baute nicht im kantonalen Inventar geschützter Bauten und und Objekte (KIGBO) inventarisiert. Der Regierungsrat erachte auch die bestehende Baute wie die vorgenommenen jüngeren Umbauten nicht als schützenswert; die bestehende Baute weise keine historische oder künstlerisch wertvolle Substanz auf (Erw. 3.5.4). Es liege auch keine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben vor, welche eine Wiedererwägung der Baubewilligung rechtfertigen könnte. Während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens ein weiteres Baugesuch für die Bauparzelle einzureichen, sei zulässig, ohne dass deswegen die Gegenstandslosigkeit des ursprünglichen Baugesuches anzunehmen sei. Beide Bauprojekte seien korrekt im Amtsblatt ausgeschrieben worden (Erw. 3.6). Die Voraussetzungen für einen Widerruf der Baubewilligung seien nicht gegeben (Erw. 4.7).

3.1.1 Ausgangspunkt der vorliegenden Beurteilung ist die rechtskräftige Baubewilligung vom 26. Januar 2018 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 15. Januar 2018. Der Gesamtentscheid des ARE wiederum basiert auf der Beurteilung des AfU als Fachbehörde. Als solche hat das AfU zu prüfen, ob und allenfalls unter welchen Auflagen und Bedingungen Bauten im Gewässerschutzbereich zulässig sind (vgl. Art. 19 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] vom 24.1.1991, Art. 29 Abs. 2 GSchG, Art.32 Abs. 3 f. der Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201] vom 28.10.1998; § 83 PBG, § 40 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997).

Das ARE bzw. das AfU hat als Auflage insbesondere verlangt, dass die im geologisch-technischen Baugrundbericht Nr. 5.145 der Dr. Gübeli AG vom 6. November 2013 aufgeführten geotechnischen Empfehlungen zu Aushub, Foundation, Böschungen und Entwässerung zwingend zu beachten seien. Des Weiteren sei die Grundwasserfassung H. _____ ab Beginn der Bautätigkeiten bis zwei Wochen nach Fertigstellung der Bauarbeiten auf Mikrobiologie, Trübung und pH zu untersuchen. Die im Anhang S aufgeführten Gewässerschutzmassnahmen während der Ausführung von Bauten in der Schutzzone S bildeten einen integrie-

renden Bestandteil der Verfügung und seien einzuhalten. In der Begründung wurde überdies festgehalten, dass die unterste Einbaukote (Unterkante UG) bei einem höchsten Grundwasserspiegel von 407.00 m.ü.M. bis auf rund 406.20 m.ü.M. hinab reiche. Der Baukörper komme in diesem Fall unter den relevanten Grundwasserspiegel zu liegen. Da die Einbautiefe auf die gleiche Kote wie das bisherige Gebäude zu liegen komme, könne eine Ausnahmegewilligung im Sinne einer Bestandesgarantie erteilt werden. Eine Auflage betreffend eine Pfählung und/oder Rühlwände wurde nicht gemacht (vgl. RRB Nr. 460/2018 vom 19.6.2018 Erw. 3.5.2).

Laut dem angefochtenen RRB Nr. 460/2018 vom 19. Juni 2018 (Erw. 3.5.3) ging man bei der Erteilung der Baubewilligung (wie auch im Zeitpunkt der regierungsrätlichen Beurteilung) davon aus, dass die Baute - bis auf die von der Baubewilligung erfasste Bautiefe auf der Kote der bestehenden Baute - ohne Pfählung realisierbar ist. Die Annahme ist berechtigt, dass dies auch unter Berücksichtigung der vorerwähnten Empfehlungen der Dr. Gübeli AG vom 6. November 2013 Geltung hat. Nichts anderes ergibt sich aus dessen aktueller geologisch-geotechnischer Baugrunduntersuchung vom 10. Juli 2018. Anzuführen ist, dass aufgrund der Akten alle Gebäude oder jedenfalls die Mehrheit der Gebäude in der H. _____ ohne Pfahlfundationen erstellt wurden.

3.1.2 Der Gesamtentscheid (wie auch die kommunale Baubewilligung vom 26.1.2018) wurde von den Beschwerdeführern, die im Gegensatz zu einer Drittpartei (vgl. vorstehend Ingress lit. A) keine Einsprache gegen das Bauvorhaben erhoben hatten (vgl. vorstehend Ingress lit. A), nicht angefochten. Soweit sie mit ihrer Beschwerde vom 21. Juni 2018 nunmehr geltend machen, sie seien nach wie vor der Auffassung, dass das geplante Neubauvorhaben ohne Pfahlfundation nicht realisierbar sei (S. 5 oben), kann diese subjektive und belegmässig nicht substantiiert untermauerte Einschätzung die Beurteilung der Fachbehörden grundsätzlich nicht erschüttern. Unbehelflich ist der unter Hinweis auf den Anhang der Baugrunduntersuchung ("Foundation+ Baugrube", Plan-Nr. 1) vorgebrachte Einwand der Beschwerdeführer, die Rühlwandträger würden gebohrt. Der Legende ist zu entnehmen, dass diese wieder ausgebaut werden, was mithin für den von der Beschwerdegegnerin erwähnten temporären Charakter derselben spricht.

3.1.3 Soweit sich im weiteren Verlauf herausstellen wird, dass aus gewässer-schutzrechtlichen Gründen bauliche Massnahmen vorzukehren sind, welche durch die rechtskräftige Baubewilligung vom 26. Januar 2018 nicht abgedeckt sind, wird gegebenenfalls - wie auch für anderweitige Planänderungen - entsprechend ein neues bzw. ergänzendes Baugesuch erforderlich werden. In diesem

Zusammenhang ist zu beachten, dass Gegenstand der behördlichen Baukontrolle(n) die Bauarbeiten schlechthin sind, d.h. grundsätzlich muss der Vorgang der Projektrealisierung als Ganzes beaufsichtigt werden und nicht bloss einzelne Arbeitsgänge (Chr. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich, 1991 Rz. 596 ff. zur "dynamischen" Baukontrolle vgl. U. Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 52 f.). Es besteht kein Grund daran zu zweifeln, dass die kommunalen und kantonalen Baubewilligungs- und Baukontrollbehörden auf eine bewilligungsgerechte und insbesondere gesetzeskonforme Bauausführung im sensiblen Gewässerschutzbereich ein besonderes Augenmerk legen werden.

3.1.4 Es kann somit als Zwischenergebnis zusammenfassend festgehalten werden, dass eine rechtskräftige Baubewilligung besteht, womit von der Realisierbarkeit des bewilligten Bauvorhabens auch aus gewässerschutzrechtlicher Sicht ausgegangen werden kann. Soweit die Beschwerdegegnerin vorbringt, bei Verwendung einer Leichtbauweise sei eine Flachfundation möglich, ist anzufügen, dass die Beschwerdeführer dem offensichtlich nicht widersprechen, sondern nur davon ausgehen, dass eine Leichtbauweise eine Projektänderung darstellt, welche wieder bewilligungspflichtig und auszuschreiben wäre (Beschwerde S. 6 Ziff. 7 f.). Ob dies zutrifft und eine Projektänderung gegenüber dem bewilligten Bauvorhaben vorliegt, was einen Widerruf rechtfertigen könnte bzw. ein neues und/oder ergänzendes Baugesuch zur Folge haben müsste, ist indes im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen.

3.2 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, durch den Abbruch drohe eine Baubrache, welche den öffentlichen Interessen, die unter anderem in der Schutzverordnung der Gemeinde normiert seien, zuwider laufe.

3.2.1 Der Abbruch einer Baute wird im PBG nicht, jedenfalls nicht explizit, der Bewilligungspflicht unterstellt (anders z.B. § 59 Abs. 1 BauG-AG; Art. 1a Abs. 2 BauG-BE; § 309 Abs. 1 lit. c BauG-ZH [betr. Gebäude in Kernzonen]; Art. 136 Abs. 1 BauG-SG). Ebensowenig kennt das kommunale Baureglement (BauR) 1996 vom 2. Dezember 1990 (mit Teilrevision vom 9.6.1996) eine entsprechende Regelung. Angesichts der Tatsache, dass auch der Abbruch von Bauten und Anlagen Raum und Umwelt erheblich verändern kann und Art. 22 Abs. 1 RPG von einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise ausgeht, ist grundsätzlich von Bundesrechts wegen auch von einer Bewilligungspflicht des Abbruchs von Gebäuden auszugehen (vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 22 N 17; Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 22). Die Frage stellt sich deshalb nicht häufig, weil in der Regel ein Abbruch mit einem Neubau verbunden ist. Bei der Beurteilung von

dessen Bewilligungsfähigkeit werden auch die Auswirkungen auf Raum und Umwelt mitberücksichtigt.

3.2.2 Art. 40 BauR enthält Bestimmungen zur Seestattzone. In der Seestattzone sind Wohnhäuser und den örtlichen Verhältnissen entsprechende, nicht störende Gewerbebetriebe gestattet (Abs. 1). In dieser Zone sind die bauliche Einheit und die Eigenart zu erhalten. Neu- und Umbauten haben sich dem Landschafts- und Ortsbild einzufügen; insbesondere sind die Giebeldächer zu erhalten und bei Neubauten wieder zu erstellen. Vorbehalten bleibt für bauliche Änderungen innerhalb des Seeabstandes von 20 m die Genehmigung des zuständigen kantonalen Departementes (Abs. 2). Der historische Kern ist als besonders wertvolles Ortsbild von nationaler Bedeutung ausgeschieden (ISOS). Innerhalb dieses Kerns gilt die Schutzverordnung zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde Altendorf (Abs. 3).

Die vom Gemeinderat erlassene Schutzverordnung (SchutzV) bezweckt die Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes, die Erhaltung, die Förderung und den Schutz der Kultur- und Naturobjekte, sowie der Natur- und Landschaftsschutzgebiete (Art. 1 SchutzV). Sie gilt unter anderem für die geschützten Bauten und Objekte (KIGBO, ISOS; Art. 2 lit. a SchutzV). Art. 5 SchutzV unterstellt alle baulichen Vorkehrungen, Änderungen und Erneuerungen an bestehenden Gebäuden und Anlagen, die der Verordnung unterstehen, einer Bewilligungspflicht.

Unter Schutz gestellt sind gemäss Art. 6 Abs. 1 SchutzV namentlich zum einen alle im kantonalen Inventar der geschützten Bauten und Objekte (KIGBO) aufgeführten Schutz-Objekte (gemäss Anhang) sowie andererseits der historische Kern der H._____, der im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als besonders wertvolles Ortsbild von nationaler Bedeutung ausgeschieden ist (gemäss Anhang). Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur zulässig (Art. 6 Abs. 2 SchutzV), wenn a) keine Beeinträchtigung von historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz eintritt oder ausnahmsweise, wenn deren Rekonstruktion gewährleistet ist und wenn b) überwiegende öffentliche Interessen den Abbruch erfordern. Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung für einen Neubau vorliegt und die unverzügliche Durchführung der Bauarbeiten, die den Abbruch bedingen, gesichert ist (Art. 6 Abs. 3 SchutzV). Zuständig für Bewilligungen im Rahmen der SchutzV ist der Gemeinderat, der auch die Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften ausübt. Er kann die kantonale Denkmalpflege als beratende Instanz beiziehen (Art. 15 SchutzV).

3.2.3 Die Liegenschaft KTN I._____, (Gasthaus E._____) ist im KIGBO nicht verzeichnet (vgl. SchutzV Anhang 1). Die H._____ als Weiler wurde als

schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung ausgeschieden (vgl. SchutzV Anhang 2); die Liegenschaft liegt zwar innerhalb des Schutzperimeters, ist jedoch nicht als Einzelobjekt im ISOS inventarisiert.

Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung zutreffend erwogen (Erw. 13 ff.), beim bestehenden Gebäude handle es sich nicht um ein geschütztes Objekt; seitens der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpfleger sei eine Schutzwürdigkeit stets verneint worden. Das Gebäude befinde sich in einem desolaten Zustand. Ein hinreichendes öffentliches Interesse sei gleich wie in einem anderen die H._____ betreffenden Fall zu verneinen. Der Ersatzbau übernehme sowohl das Volumen als auch die Gestaltung vom bestehenden Gebäude. Der Schutzwürdigkeit des Ortsbildes der H._____ werde durch die Gestaltung des Neubauprojektes Rechnung getragen. Auf die Einholung einer Beurteilung einer überkantonalen Fachinstanz könne verzichtet werden.

Mit dieser Beurteilung, welche angesichts der Rechtskraft der Baubewilligung einer Überprüfung (ohne Rückkommenstitel) entzogen ist, hat der Gemeinderat die in der SchutzV formulierten Voraussetzungen für einen Abbruch als erfüllt erachtet. Abgesehen davon tragen die Beschwerdeführer keine substantiierten Argumente vor, welche diese gemeinderätliche Beurteilung in Frage stellen könnten. Namentlich machen sie nicht die Schutzwürdigkeit der bestehenden Baute geltend.

Die (rechtskräftige) Baubewilligung liegt vor und entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer steht mithin der unverzüglichen Durchführung des Neubauvorhabens, welches den Abbruch voraussetzt, grundsätzlich nichts (mehr) entgegen. Mit der rechtskräftigen Baubewilligung ist - wie ausgeführt - gleichzeitig erstellt, dass die Realisation des bewilligten Neubaus unter Einhaltung der vom ARE/AfU formulierten Auflagen auch aus gewässerschutzrechtlicher Sicht möglich ist, womit die Voraussetzungen (auch) für den Abbruch des bestehenden Gebäudes als erfüllt erachtet werden können. Die Befürchtung einer Baubrache im ISOS-Gebiet ist unbegründet.

3.3 Zu beachten ist auch, dass gestützt auf die rechtskräftige Baubewilligung bereits mit dem Abbruch begonnen wurde und die Sicherheitsbedenken der Bauherrschaft angesichts des Teilabbruches nicht unbegründet sind. Indessen kann diesem Argument im Gesamtkontext keine Entscheidelevanz zugebilligt werden. Einerseits wurde der Abbruch unverzüglich nach dem RRB Nr. 460/2018 vom 19. Juni 2018 in Angriff genommen, obwohl die Bauherrschaft annehmen musste - wie dies auch der RRB erkennen liess (vgl. vorstehend Ingress lit. E) -, dass die Beschwerdeführer (auch) diesen Beschluss anfechten und wie bereits im regierungsrätlichen Verfahren eine superprovisorische Massnahme bzw. ei-

nen Bau-/Abbruchstopp beantragen würden. Andererseits dürfte von einer fachkundigen und umsichtigen Bauherrschaft erwartet werden, dass sie in dieser Situation bei einem unverzüglichen Beginn des Abbruchs den Sicherheitsaspekt für den Fall eines behördlichen Abbruchstopps in ihr Kalkül miteinbezieht und allfällige Sicherungsmassnahmen (samt den damit verbundenen Risiken) nicht der Gemeinde (vgl. vorstehend Ingress lit. I) und dem bautechnisch nicht versierten (Verwaltungs-)Gericht (vgl. Eventualantrag Ziff. 2 der Einsprache vom 2.7.2018) anheimstellt und/oder abtreten will.

3.4 Soweit der vermutliche Ausgang des (Haupt-)Verfahrens bei der vorliegenden Entscheidfindung mitberücksichtigt werden kann, gebietet das Erfordernis der Eindeutigkeit der Aussichten zwar Zurückhaltung bei der Beurteilung. Indes kann aufgrund der beschwerdeweisen Vorbringen der Beschwerdeführer prima vista auch nicht gesagt werden, der angefochtene RRB Nr. 460/2018 vom 19. Juni 2018 sei (rechts-)fehlerhaft.

3.5 Im Sinne der vorstehenden Erwägungen ist die Einsprache gutzuheissen. Das mit dem Zwischenbescheid VGE III 2018 113 vom 22. Juni 2018 als superprovisorische Massnahme angeordnete Verbot des Abbruchs und/oder jeder Veränderung des Gebäudes Mehrfamilienhaus E._____ wird aufgehoben.

4. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides wird mit der Hauptsache (Verfahren III 2018 112) entschieden.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Einsprache der Beschwerdegegnerin vom 2. Juli 2018 wird gutgeheissen. Das mit Zwischenbescheid III 2018 113 vom 11. Juni 2018 (superprovisorisch) angeordnete Verbot des Abbruches und/oder jeder Veränderung des Gebäudes Mehrfamilienhaus E._____, F._____, Altendorf, wird aufgehoben.
2. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides wird mit der Hauptsache (Verfahren III 2017 157) entschieden.
3. Die Vorinstanzen haben dem Verwaltungsgericht innert zehn Tagen seit Zustellung dieses Entscheides die vollständigen Akten in den Baubewilligungsverfahren betreffend die Baugesuche vom 7. Juli 2017 und 11. August 2017 sowie des Pfählungsgesuchs vom 4. Mai 2018 (jeweils Datum der Publikation im Amtsblatt) einzureichen.
4. Gegen diesen Zwischenbescheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Zwischenbescheides 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), wobei insbesondere die Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG zu beachten sind.

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

5. Zustellung:
 - Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R; unter Beilage der Einspracheantwort der Beschwerdeführer vom 20.7.2018)
 - Rechtsvertreter des Gemeinderats Altendorf (2/R; unter Beilage der Einspracheantwort der Beschwerdeführer vom 20.7.2018)
 - Regierungsrat des Kantons Schwyz
 - Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Einspracheantwort der Beschwerdeführer vom 20.7.2018)
 - das ARE (EB; unter Beilage der Einspracheantwort der Beschwerdeführer vom 20.7.2018)
 - und das Bundesamt für Kultur (BAK), Hallwylstrasse 15, 3003 Bern (A; z.K.).

Schwyz, 27. Juli 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: 2. August 2018