

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2018 160

III 2019 36

## Entscheid vom 27. Mai 2019

---

Besetzung

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

---

Parteien

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

**gegen**

1. **Gemeinderat Ingenbohl**, Parkstrasse 1, Postfach 253,  
6440 Brunnen,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,  
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. **C. \_\_\_\_\_ AG,**  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung [III 2018 160] und  
Abbruchbewilligung [III 2019 36])

## Sachverhalt:

**A.** Die H.\_\_\_\_\_GmbH reichte am 17. Dezember 2014 beim Gemeinderat Ingenbohl namens der I.\_\_\_\_\_AG ein Baugesuch für den Abbruch der bestehenden Wohnhäuser und den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf den in der Kernzone gelegenen Grundstücken KTN 001.\_\_\_\_\_ (1'781 m<sup>2</sup>), KTN 002.\_\_\_\_\_ (226 m<sup>2</sup>) und KTN 003.\_\_\_\_\_ (749 m<sup>2</sup>) ein. Diese drei Grundstücke liegen in der Kernzone (K) und vollständig im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Sie stossen im Süden an die E.\_\_\_\_\_strasse an, welche rund 30 m südwestlich der westlichen Grundstücksgrenze von KTN 001.\_\_\_\_\_ in die F.\_\_\_\_\_strasse mündet. Gegen das im Amtsblatt (...) 2015 mit der Bauobjektbezeichnung "Überbauung G.\_\_\_\_\_" publizierte und aufgelegte Baugesuch gingen innert Frist keine Einsprachen ein.

Am 14. November 2016 (Eingang bei der Gemeinde) reichte die H.\_\_\_\_\_GmbH nun namens der J.\_\_\_\_\_AG beim Gemeinderat Ingenbohl eine vom 17. Juni 2016 datierende Projektänderung ein, welche im Amtsblatt (...) 2016 publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Hiergegen erhob die A.\_\_\_\_\_AG am 9. Dezember 2016 öffentlich-rechtliche Einsprache.

**B.** Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 12. April 2017 entschied der Gemeinderat Ingenbohl mit Beschluss (GRB) Nr. 853 vom 6. Juni 2017 wie folgt:

1. Im Sinne der Erwägungen (...) wird der J.\_\_\_\_\_AG (...) die Baubewilligung für den Abbruch der best. Bauten und den Neubau der Wohnüberbauung G.\_\_\_\_\_ mit vier Mehrfamilienhäusern inkl. Einstellhalle auf den Grundstücken KTN 001.\_\_\_\_\_, 002.\_\_\_\_\_ und 003.\_\_\_\_\_, unter Auflagen erteilt.
  - 1.1 Für die Unterschreitung der internen Gebäudeabstände wird im Sinne von Ziff. 1.2 der Erwägungen gestützt auf § 73 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 eine Ausnahmegewilligung erteilt.
  - 1.2 Die Einsprache der A.\_\_\_\_\_AG (...) wird, soweit auf sie eingetreten wird, im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
- (2.-10. Diverse Auflagen und Nebenbestimmungen, bewilligte Pläne, Gebühren und Auslagen, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung, Beilagen).

**C.** Gegen diese Baubewilligung erhob die A.\_\_\_\_\_AG am 6. Juli 2017 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ingenbohl, 6440 Brunnen, betreffend Baugesuch der Beschwerdegegnerin «Überbauung G.\_\_\_\_\_, KTN 001.\_\_\_\_\_, 002.\_\_\_\_\_ und 003.\_\_\_\_\_, 6440 Brunnen, Reg. Nr. B2015-0046 inkl. kt. Gesamtentscheid vom 12. April 2017

und dem Beschluss des Bezirksrates vom 20. Februar 2015 gesamthaft aufzuheben und das Baugesuch abzuweisen bzw. die Baubewilligung zu verweigern.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

Während des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens erwarb die C. \_\_\_\_\_ AG die drei Baugrundstücke und trat in das Beschwerdeverfahren ein.

**D.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 655/2018 vom 11. September 2018 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2000.-- werden je zu einem Viertel (je Fr. 500.--) der Beschwerdeführerin, der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Ingenbohl auferlegt. Ein Viertel (Fr. 500.--) wird auf die Staatskasse genommen. (...).
3. Der Beschwerdeführerin wird eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 900.-- zugesprochen. Diese ist zu je einem Drittel (je Fr. 300.--) von der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Ingenbohl und der Staatskasse zu tragen.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**E.** Gegen diesen RRB (Versand am 12.9.2018) erhebt die Gemeinde Ingenbohl mit Eingabe vom 17. September 2018 (Postaufgabe am 18.9.2018) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2018 150):

1. Dezisivziffern 2 und 3 seien aufzuheben und wie folgt zu ersetzen:
  - a) Die Kosten für das Beschwerdeverfahren im Betrag von Fr. 2'000.00 sind zu mindestens drei Vierteln von der Staatskasse zu übernehmen. Ev. ist nur die Gemeinde Ingenbohl von dem ihr auferlegten Kostentreffnis zu befreien.
  - b) Die reduzierte Parteientschädigung von Fr. 900.00 ist vollständig von der Staatskasse zu tragen. Ev. ist nur die Gemeinde von dem ihr auferlegten Anteil zu befreien.
2. Unter Kostenfolge zu Lasten der Staatskasse.

**F.** Mit Eingabe vom 3. Oktober 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) lässt auch die A. \_\_\_\_\_ AG Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2018 160):

1. Es sei der Beschluss des Regierungsrates Nr. 655/2018 vom 11. September 2018 vollumfänglich aufzuheben. Gleichzeitig sei damit der Entscheid des Gemeinderats Ingenbohl vom 6. Juni 2017, der Gesamtentscheid des ARE vom 12. April 2017 sowie der Entscheid des Bezirksrats Schwyz vom 20. Februar 2015 aufzuheben.

2. Das beschwerdegegnerische Baugesuch sei abzuweisen.
3. Eventuell sei die Sache zur Durchführung eines korrekten Verfahrens, zu ergänzenden Sachverhaltsabklärungen und zur Neuurteilung an die Bewilligungsbehörden zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegner.

**G.** Mit Vernehmlassung vom 9. Oktober 2018 beantragt das ARE (im Verfahren III 2018 160) die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin. Mit einer gemeinsamen Vernehmlassung vom 12. Oktober 2018 für die beiden Verfahren beantragt das Sicherheitsdepartement die Vereinigung der beiden Verfahren III 2018 150 und III 2018 160 und die Abweisung der Beschwerden unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Der Gemeinderat beantragt mit Vernehmlassung vom 30. Oktober 2018 die Abweisung der Beschwerde sowie die Vereinigung der beiden Verfahren III 2018 150 und III 2018 160 "aufgrund des Sachzusammenhanges mit der Kostenbeschwerde des Gemeinderats vom 17. September 2018". Die Beschwerdegegnerin beantragt vernehmlassend am 26. November 2018 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

**H.** Mit Eingabe (Replik) vom 5. Februar 2019 macht die Beschwerdeführerin keine weiteren Ausführungen im Verfahren III 2018 150, äussert sich hingegen zu den Vernehmlassungen der Gemeinde und des ARE betreffend das Verfahren III 2018 160.

**I.** Mit GRB Nr. 127 vom 4. Februar 2019 beschloss der Gemeinderat was folgt:

1. Es wird festgestellt, dass für den Abbruch der Gebäude K.\_\_\_\_\_ 2 (Nr. 705), K.\_\_\_\_\_ 4 (Nr. 706) inkl. Garagenanbau und separater freistehender Garage (Nr. 005.\_\_\_\_\_) die Bewilligung rechtskräftig mit dem GRB vom 6. Juni 2017 erteilt wurde und keine neue Bewilligung erforderlich ist. Die C.\_\_\_\_\_ AG kann gestützt auf diese Bewilligung den Abbruch vollziehen.
2. Für die Dauer der Abbrucharbeiten kann das Baugespann entfernt werden. Es ist jedoch auf Verlangen des Verwaltungsgerichts neu zu erstellen.  
(3.-7. Auflagen für den Abbruch; Behandlungsgebühr; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung; Beilagen).

**J.** Mit VGE III 2018 150 vom 12. Februar 2019 entschied das Verwaltungsgericht wie folgt über die Beschwerde der Gemeinde vom 17. September 2018:

1. Auf die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen nicht eingetreten.

2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 800.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat diesen Betrag innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
  3. Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Beschwerdegegnerin Ziff. 4 eine Parteientschädigung von Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
- (4.-5. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**K.1** Am 14. Februar 2019 reicht die Beschwerdeführerin beim Regierungsrat gegen den GRB Nr. 127 vom 4. Februar 2019 'Beschwerde / Anordnung superprovisorische Massnahmen' ein mit den Anträgen:

1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ingenbohl, 6440 Brunnen, vom 4. Februar 2019 (3/14) betreffend Abbruchbewilligung für die bestehenden Gebäude K. \_\_\_\_\_ 2 (Nr. 705), K. \_\_\_\_\_ Nr. 4 (Nr. 706) inkl. Garagenanbau und separater freistehender Garage (Nr. 005. \_\_\_\_\_) aufzuheben und der Abbruch zu verweigern.
2. Es sei die Teilrechtskraftbescheinigung aufzuheben und es sei festzustellen, dass der Abbruch der Gebäude K. \_\_\_\_\_ 2 (Nr. 705), K. \_\_\_\_\_ Nr. 4 (Nr. 706) inkl. Garagenanbau und separater freistehender Garage (Nr. 005. \_\_\_\_\_) nicht rechtskräftig ist und der Abbruch nicht vollzogen werden kann.
3. Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen bzw. es sei festzustellen, dass der sinngemässe Entzug der aufschiebenden Wirkung rechtswidrig ist und mit dem Abbruch nicht begonnen werden darf.
4. Superprovisorische Massnahmen:  
Es seien Ziff. 2 und 3 der Anträge ohne Anhörung der Beschwerdegegner superprovisorisch anzuordnen und es sei superprovisorisch der Beschwerdegegnerin unter Strafandrohung zu verbieten, die Gebäude K. \_\_\_\_\_ 2 (Nr. 705), K. \_\_\_\_\_ Nr. 4 (Nr. 706) inkl. Garagenanbau und separater freistehender Garage (Nr. 005. \_\_\_\_\_) abzuberechnen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

Mit Verfügung vom 15. Februar 2019 überwies der Regierungsrat die Beschwerde gestützt auf § 52 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 zum Entscheid ans Verwaltungsgericht.

**K.2** Mit Zwischenbescheid VGE III 2019 37 vom 18. Februar 2019 erkannte der Einzelrichter was folgt:

1. In Gutheissung von Beschwerdeantrag Ziff. 4 wird der Abbruch und/oder jede Veränderung der Bestandesbauten auf den Baugrundstücken, namentlich Gebäude K. \_\_\_\_\_ 2 (Nr. 705), K. \_\_\_\_\_ 4 (Nr. 706) inkl. Garagenanbau und separater freistehender Garage (Nr. 005. \_\_\_\_\_), einstweilen unter Strafandrohung nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB; SR 311.0) vom 21. Dezember 1937 untersagt.

2. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Zwischenbescheides wird mit der Hauptsache (Verfahren III 2019 36) entschieden.
- (3.-5. Rechtsmittelbelehrung; Fristansetzung; Zustellung).

**K.3** Am 5. März 2019 teilt das Sicherheitsdepartement seinen Verzicht auf eine Stellungnahme mit.

**L.** Mit Eingabe (Duplik) vom 26. Februar 2019 im Verfahren III 2018 160 nimmt der Gemeinderat Stellung zum Schreiben (Replik) der Beschwerdeführerin vom 5. Februar 2019.

Mit Duplik/Vernehmlassung vom 11. März 2019 in den Verfahren III 2018 160 bzw. III 2019 36 beantragt die Beschwerdegegnerin, die beiden Verfahren III 2018 160 und III 2019 36 seien zu vereinigen. Beide Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Das ARE beantragt mit Vernehmlassung vom 20. März 2019 im Verfahren III 2019 36 unter Einreichung eines Mitberichts des Amts für Kultur (Abt. Denkmalpflege) vom 15. März 2019 die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kostenfolge.

**M.** Am 2. Mai 2019 lässt die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme einreichen. Hierzu äussert sich die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 15. Mai 2019.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1.1** Im Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 wird die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Beschwerden vereinigt werden, wenn das Gericht für zwei oder mehrere Verfahren in der gleichen Verfahrensart zuständig ist und sich die verschiedenen Beschwerden im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen (Sachverhalt) und die gleichen Rechtsgründe (Rechtsfragen) stützen (vgl. statt vieler: VGE III 2011 151 + 155 vom 18.1.2012 Erw. 1; VGE 603 + 606/92 vom 23.9.1992 Erw. 1).

**1.1.2** Die beiden Beschwerden (Verfahren III 2018 150 und III 2018 160) betreffen zwar das gleiche Bauvorhaben und richten sich gegen den gleichen Regierungsratsbeschluss. Indes haben sie unterschiedliche Stossrichtungen, wie die Antragsstellungen ohne weiteres verdeutlichen (vgl. vorstehend Ingress lit. E und F). Die Beschwerdeführerin will den Regierungsratsbeschluss und somit

auch die diesem zugrundeliegende gemeinderätliche Baubewilligung vollständig aufgehoben wissen, was dem Interesse der Gemeinde offensichtlich diametral entgegenläuft. Die Gemeinde hingegen will nur eine Befreiung von den ihr auferlegten Verfahrenskosten und der Parteientschädigung. Eine Vereinigung der beiden Verfahren drängt(e) sich mithin nicht auf und hätte nur zu einer unnötigen Verzögerung im Verfahren III 2018 150 geführt. Dies beweist die Tatsache, dass in der Beschwerdeangelegenheit III 2018 150 das Verwaltungsgericht bereits am 12. Februar 2019 entscheiden konnte bzw. entschieden hat (vgl. vorstehend Ingress lit. J).

**1.1.3** Hingegen drängt sich die Vereinigung der beiden Verfahren III 2018 160 und III 2019 36 angesichts des offenkundig engen Sachzusammenhanges auf.

**1.2** § 27 VRP regelt die Entscheidungsvoraussetzungen. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des nur rund 20 m südlich von KTN 001. \_\_\_\_\_ gelegenen Grundstückes KTN 004. \_\_\_\_\_ (229 m<sup>2</sup>). Sie hat zudem an den vorinstanzlichen Verfahren als Einsprecherin bzw. Beschwerdeführerin teilgenommen. Ihre Rechtsmittelbefugnis ist somit zu bejahen (§ 27 Abs. 1 lit. d VRP). Ebenso sind die weiteren Entscheidungsvoraussetzungen erfüllt, namentlich auch die Vertretungsbefugnis der Parteivertreterin (§ 27 Abs. 1 lit. c VRP) und die frist- und formgerechte Geltendmachung des Anspruches (§ 27 Abs. 1 lit. f VRP).

**1.3.1** Überspitzter Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung (Art. 29 Abs. 1 BV) liegt vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und damit dem Bürger den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt (BGE 135 I 6 Erw. 2.1 mit Hinweisen). Nicht jede prozessuale Formstrenge stellt einen überspitzten Formalismus dar, sondern nur jene, die durch kein schutzwürdiges Interesse mehr gerechtfertigt ist und zum blossen Selbstzweck wird. Prozessuale Formen sind unerlässlich, um die ordnungsgemässe Abwicklung des Verfahrens sowie die Durchsetzung des materiellen Rechts zu gewährleisten. Eingaben an Behörden, vor allem Rechtsmittelschriften, haben daher im allgemeinen bestimmten formellen Anforderungen zu genügen: Es soll aus ihnen hervorgehen, dass und weshalb der Rechtsuchende einen Entscheid anfecht und inwieweit dieser geändert oder aufgehoben werden soll (BGE 134 II 244 Erw. 2.4.2 mit Hinweisen).

**1.3.2** Der Gemeinderat hat - gestützt auf den Gesamtentscheid des ARE - die Baubewilligung für den Abbruch der bestehenden Bauten und den Neubau der

Wohnüberbauung erteilt (vgl. vorstehend Ingress lit. B). Die Beschwerdeführerin hat die Aufhebung "Beschlusses des Gemeinderates" inklusive des kantonalen Gesamtentscheides des ARE wie auch des Beschlusses des Bezirksrates "gesamthaft" beantragt (vgl. vorstehend Ingress lit. C). Ebenso hat die Beschwerdeführerin die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen RRB beantragt (vgl. vorstehend Ingress lit. F).

Bei dieser Sachlage ist es einerseits als überspitzter Formalismus zu qualifizieren, wenn die Gemeinde nunmehr von einer Nichtanfechtung der Abbruchbewilligung ausgeht. Als widersprüchliches Verhalten ist es andererseits zu beurteilen, wenn die Gemeinde, nachdem sie mit dem angefochtenen GRB explizit auch eine Baubewilligung für den Abbruch bewilligt, im Nachhinein den vorzeitigen Abbruch mit dem Argument bewilligt, hierfür sei eigentlich gar keine Bewilligung erforderlich.

**1.3.3** Dem Gemeinderat ist zwar insofern beizupflichten, dass sich die Beschwerdeführerin mit mehr Klarheit zu den vom Abbruch betroffenen Gebäuden hätte äussern können. Allerdings wurden in der Verwaltungsbeschwerde vom 6. Juli 2017 (S. 5 ff.) auch Ausführungen zum ISOS gemacht, wonach für das betroffene Gebiet das Erhaltungsziel B gelte, und (unter anderem) natur- und heimatschutzrechtliche Bestimmungen zitiert, gemäss welchen die Errichtung wie auch die Veränderung von Hoch- und Tiefbauten unter bestimmten Voraussetzungen zu untersagen sind. Es kann daher nicht ernsthaft behauptet werden, die Abbruchbewilligung sei nicht zumindest implizit thematisiert worden. So hat es jedenfalls offensichtlich auch der Regierungsrat verstanden, wenn er im angefochtenen Beschluss (Erw. 2) die Begründung der Beschwerdeführerin anführt, das Einordnungsgebot verlange, "dass die bestehenden Freiflächen, Vorgärten sowie die lockere Bebauungsstruktur mit niedrigen Gebäuden erhalten blieben".

Zudem ist davon auszugehen, dass der Regierungsrat andernfalls die Nichtanfechtung der Abbruchbewilligung festgestellt hätte und insoweit auf die Beschwerde nicht eingetreten wäre. Die Ausführungen des Gemeinderates zur Teilrechtskraft (GRB Nr. 127 vom 4.2.2019 S. 3) können daher nicht verfangen.

**1.3.4** Der Abbruch einer Baute wird im Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 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). Angesichts der Tatsache, dass auch der Abbruch von Bauten und Anlagen Raum und Umwelt erheblich verändern kann und Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979

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. Es ist entsprechend davon auszugehen, dass der Abbruch eines potentiellen Schutzobjektes bewilligungspflichtig ist.

In der Gemeinde Ingenbohl normiert Art. 82 Abs. 1 des Baureglements (BauR) vom 22. August 2002, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen (Satz 1). Der Abbruch von Bauten und von Anlagen ist bewilligungspflichtig (Satz 2). Ob hierunter nur eine "Meldepflicht" zu verstehen ist (GRB Nr. 127 vom 4.2.2019 S. 4 Ziff. 2), ist äusserst fraglich. Hiergegen spricht einerseits jedenfalls der Wortlaut und die systematische Einordnung gemeinsam mit der Baubewilligungspflicht für Bauten und Anlagen. Andererseits hat der Gemeinderat mit dem GRB Nr. 127 vom 4. Februar 2019 vorab ausdrücklich die Rechtskraft der Abbruchbewilligung festgestellt (vgl. vorstehend Ingress lit. I). Bedarf ein Abbruch jedoch keiner Bewilligung, sondern bloss einer Meldung, kann konsequenterweise auch keine (Teil-)Rechtskraft der Abbruchbewilligung festgestellt werden.

Angesichts des vorliegenden Verfahrensausganges ist das richtige Verständnis von Art. 82 Abs. 1 BauR indessen an und für sich nicht von Bedeutung (vgl. nachstehend Erw. 4.1.1 ff., besonders Erw. 4.2.5). Die vorstehenden Überlegungen welche Rückschlüsse auf den Ausgang des Beschwerdeverfahrens III 2019 36 erlauben, sind jedoch bei der Bemessung der Parteientschädigung im Verfahren III 2019 36 mitzuberoücksichtigen.

**2.1** Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt gemäss dem Baubeschrieb vom 17. Juni 2016 (rev.) (RR-act. III/01 B 8), die bestehenden Gebäude auf den drei Baugrundstücken zurückzubauen und durch eine neue Überbauung mit Mietwohnungen zu ersetzen. Geplant sind, gegliedert in vier Baukörper, ein Untergeschoss (UG) mit Infrastrukturräumen und Parkgarage, ein Erdgeschoss (EG), drei oder vier Obergeschosse (OG) sowie jeweils ein Dachgeschoss (DG). Insgesamt sollen zwölf 2 ½-Zimmerwohnungen, fünf 3 ½-Zimmerwohnungen, neun 4 ½-Zimmerwohnungen und fünf 5 ½-Zimmerwohnungen sowie vier Frontoffices im Erdgeschoss an der E. \_\_\_\_\_ strasse erstellt werden.

Die Einfahrt ins UG (Parkgarage) erfolgt von der E. \_\_\_\_\_ strasse her im Südbereich der Westseite des Grundstücks KTN 001. \_\_\_\_\_. In der Einstellhalle

sind 43 Parkplätze vorgesehen; des Weiteren befinden sich im UG Keller- und Veloräume (vgl. Plan Nr. 102 Grundriss 1:100 Untergeschoss mit Kanalisation vom 17.6.2016 rev.). Das UG weist Dimensionen von knapp 50 m x 50 m (Fläche von 2'267.52 m<sup>2</sup>) auf (vgl. Plan Nr. 112 BGF Berechnung vom 17.6.2016 rev.). Die vier Baukörper nehmen im EG Flächen von rund 242 m<sup>2</sup> (Haus A im Südwesten), 234 m<sup>2</sup> (Haus B im Südosten), 210 m<sup>2</sup> (Haus C im Nordwesten) und 182 m<sup>2</sup> (Haus D im Nordosten) ein (vgl. Plan Nr. 113 Kub. Berechnung nach SIA 116 vom 17.6.2016 rev.). Die vier Frontoffices sind (je zwei; sowie je drei Backoffices) in den EG der Häuser A und B geplant.

Neben den 43 Parkplätzen im UG sind sechs Aussenparkplätze (Besucherparkplätze) entlang der E. \_\_\_\_\_strasse vorgesehen. Elf weitere Parkplätze werden mit Dienstbarkeiten auf den Grundstücken KTN 837, KTN 838 und KTN 840 (südlich der Baugrundstücke zwischen der E. \_\_\_\_\_strasse und dem Leewasser) sichergestellt. Für die bei 63 Sollparkplätzen erforderlichen weiteren drei Parkplätze wird um Abfindung ersucht.

Gemäss dem Baubeschrieb soll die Statik des Gebäudes durch einen Massivbau mit einer Tiefenfundation sichergestellt werden, wobei die entsprechenden Berechnungen zu den Pfählungen später nachgeliefert werden sollen.

**2.2** Im angefochtenen Entscheid hat der Regierungsrat unter anderem namentlich erwogen, das Bauvorhaben gliedere sich in das bestehende Orts-, Quartier- und Strassenbild ein (Erw. 3.5). Die sachliche Zuständigkeit für den Ortsbildschutz liege bei der kommunalen Baubewilligungsbehörde. Eine Begutachtung durch die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) sei nicht erforderlich; hieran ändere auch nichts, dass Brunnen im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) verzeichnet sei (Erw. 4.1 ff.). Die vom Gemeinderat gestützt auf die Beurteilung des ARE getroffene Anordnung, wonach ein Pfählungsplan inklusive Durchflussnachweis erst vor Baubeginn vorliegen müsse, beurteilte der Regierungsrat als unzulässig. Der rechnerische Nachweis der Durchflusskapazität des Grundwassers sei eine Voraussetzung für die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung; diese wiederum sei Voraussetzung für die Fundation des Gebäudes und die bauliche Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels und somit eine "conditio sine qua non" für die ganze Baute. Die diesbezügliche regierungsrätliche Rechtsprechung sei der kantonalen Baubewilligungsbehörde im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs im November 2016 bekannt gewesen (Erw. 5.3). Die Beschwerde müsste infolge dieses Verfahrensfehlers insoweit grundsätzlich gutgeheissen und die Baubewilligung aufgehoben werden (Erw. 5.3). Im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren habe die Bauherrschaft die für die Beurteilung der Grund-

wasserdurchflusskapazität erforderlichen Unterlagen eingereicht und den entsprechenden Nachweis erbringen können. Eine Pfahlfundation sei mittlerweile nicht mehr geplant; offenbar könne das Bauvorhaben ohne eine solche erstellt werden (Erw. 5.4). Unter Beachtung der vom Amt für Umweltschutz (AFU) verlangten Kompensationsmassnahmen könne die Ausnahmegewilligung im Sinne von Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 erteilt werden (Erw. 5.5). Hinweise, dass das Bauvorhaben nicht fachgerecht ausgeführt werde, seien nicht ersichtlich (Erw. 6.2). Die hinreichende Erschliessung könne bejaht werden. Ein verkehrstechnisches Gutachten sei angesichts der 43 Parkplätze in der Tiefgarage und der vier Aussenparkplätze nicht erforderlich (Erw. 7.3 f.). Die fehlende Erholungsfläche von 368 m<sup>2</sup> (bei erforderlichen 626 m<sup>2</sup>) sei durch eine Ersatzabgabe abzugelten, was rechtskonform sei (Erw. 8.2). Das Bauvorhaben verletze den Gewässerraum nicht. Dass sich eine Meteorwasserleitung (Wassereinleitung in das Leewasser) innerhalb des Gewässerraumes befinde, liege in der Natur der Sache (Erw. 9.1 ff.). Der Umstand, dass das Sicherheitsdepartement die Versäumnisse (d.h. die unterlassene gewässerschutzrechtliche Prüfung der Durchflusskapazität) der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren nachgeholt habe, habe Auswirkungen auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen (Erw. 10.1 f.).

**2.3** Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Regierung habe zu Unrecht Mängel des Baubewilligungsverfahrens geheilt, was vorliegend zur Aufhebung des angefochtenen RRB führen müsse. Der Gemeinderat sei Baubewilligungsbehörde nicht der Regierungsrat. Die Beschwerdeführerin habe weder einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren noch einem Meldeverfahren zugestimmt (Beschwerde S. 3 f. lit. B Ziff. 1 ff.). Des Weiteren hält die Beschwerdeführerin an ihrer Auffassung fest, es müsse zwingend ein ENHK/EKD-Gutachten eingeholt werden; es sei der Gewässerschutz und somit eine Bundesaufgabe betroffen (Beschwerde S. 4 ff. Ziff. 1 ff.; vgl. Eingabe vom 5.2.2019 S. 3 ff. lit. D). Das "vorliegende Bauprojekt" sei "unbestrittenermassen in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966, d.h. im ISOS", verzeichnet (Beschwerde S. 6 Ziff. 6). Die Anhörung des kantonalen Denkmalpflegers könne ein solches Gutachten nicht ersetzen (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 8 ff.). Der Bund habe die Kantone verpflichtet, dafür zu sorgen, dass eine unabhängige Kommission Eingriffe in ISOS-Objekte beurteile. Wenn dies durch eine kantonale Fachstelle vorgenommen werde, müsse dies wenigstens im Sinne eines Gutachtens erfolgen (Beschwerde S. 7 erste Ziff. 13). Zu Unrecht seien die ISOS-Vorgaben nicht angewendet worden (Beschwerde S. 8 f. Ziff. 1 ff.). Im Gesetz sei eine Weiterentwicklung, wie sie

Brunnen vorsehe, ausdrücklich ausgeschlossen, sage doch Art. 6 NHG, dass Objekte von nationaler Bedeutung ungeschmälert zu erhalten seien. Vorliegend werde nicht verdichtet, sondern eine Freifläche, die in ihrer Struktur zu erhalten sei, neu bebaut (Beschwerde S. 8 f. Ziff. 5). Die Schrägdächer und Dacheinschnitte entsprächen nicht den Vorgaben des Ortsbildinventars (Beschwerde S. 9 Ziff. 6 f.). Unzulässig sei die Abtrennung der Pfählungsfrage, womit das Koordinationsgebot bzw. die Einheit des Bauentscheids verletzt werde (Beschwerde S. 9 f. Ziff. 1 ff.). Es fehle die Einfahrtsbewilligung. Eine solche sei gemäss § 47 Abs. 2 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999 nötig, wenn ein wesentlich grösserer andersartiger Verkehr in eine Kantonsstrasse geleitet werde. Vorliegend führten die Autos zunächst in die Gemeindestrasse "E. \_\_\_\_\_ strasse" und danach über einen verengten Bereich in die Kantonsstrasse "F. \_\_\_\_\_ strasse" (Beschwerde S. 10 Ziff. 1 ff.). Gerügt wird schliesslich auch das Fehlen von Kinderspielplätzen und Erholungsflächen (Beschwerde S. 10 f. Ziff. 1 ff.) sowie eine unzulässige Kostenauflegung (Beschwerde S. 11 Ziff. 1 ff.).

**3.** Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des Koordinationsgebots bzw. Verletzung der Einheit des Bauentscheids, weil die Pfählungsfrage unzulässigerweise abgetrennt und nicht abschliessend bereinigt worden sei (Beschwerde S. 9 f. Ziff. 1 ff.).

**3.1.1** Nach Art. 25a RPG ist für ausreichende Koordination zu sorgen, falls die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden verlangt. Die für die Koordination verantwortliche Behörde sorgt für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen (Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG). Die Verfügungen dürfen keine Widersprüche enthalten (Art. 25a Abs. 3 RPG). Gemäss Art. 33 Abs. 4 RPG sind für die Anfechtung von Verfügungen kantonaler Behörden, auf die Art. 25a Abs. 1 RPG Anwendung findet, einheitliche Rechtsmittelinstanzen vorzusehen.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss die Rechtsanwendung materiell koordiniert, d.h. inhaltlich abgestimmt werden, wenn für die Verwirklichung eines Projekts verschiedene materiell-rechtliche Vorschriften anzuwenden sind und zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen. Sodann ist zu gewährleisten, dass die verschiedenen koordinationspflichtigen Entscheide in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden können. Nebst der inhaltlichen Abstimmung verfolgt das Koordinationsgebot den Zweck, eine Staffelung der

Verfahren und damit die Wiederholung von Einsprache- und Rechtsmittelverfahren zu inhaltlich gleichen oder gleichartigen Streitpunkten zu vermeiden. Der Instanzenzug soll nicht mehrmals durchlaufen werden müssen. Gleichzeitig ist erforderlich, dass die Parteirechte der Einsprache- und Rechtsmittelbefugten und sonstigen Verfahrensbeteiligten nicht beschränkt werden. Greift die Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG, so gilt aufgrund des Koordinationsgebots insbesondere die Pflicht zur gemeinsamen bzw. zumindest gleichzeitigen Eröffnung mehrerer Verfügungen (vgl. Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG) (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_236/2013 vom 4.2.2014 Erw. 3.1 ff. mit zahlreichen Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung; BGE 138 II 23 [Ufenau] nicht publ. Erw. 5.3). Die Regeln von Art. 25a Abs. 1 und 2 RPG zur Koordinationspflicht stellen lediglich bundesrechtliche Minimalanforderungen an die entsprechenden kantonalen Verfahren dar. Verlangt ist dabei nicht eine maximale, sondern bloss eine ausreichende Koordination (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_617/2017 vom 25.5.2018 [ZBI 2019] S. 39 ff. Erw. 2.2).

**3.1.2** Kantonal wird die Verfahrenskoordination insbesondere in den §§ 77 Abs. 3, 81 und 83 PBG sowie in den §§ 2 f., § 38 und §§ 40 ff. der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (SRSZ 400.111; VvPBG) vom 2. Dezember 1997 geregelt.

Bedarf das Bauvorhaben auch der Bewilligung oder Zustimmung weiterer Instanzen des Bundes, Kantons oder Bezirks, leitet die Gemeinde das vollständige Baugesuch nach einer ersten Prüfung mit ihrem Bericht an die vom Regierungsrat bezeichnete kantonale Amtsstelle weiter. Diese sorgt für die beförderliche und koordinierte Zustellung und Behandlung des Baugesuches durch alle zuständigen Instanzen des Bundes, des Kantons sowie des Bezirks und stellt die kantonale Baubewilligung zusammen mit den weiteren Bewilligungen der Gemeinde zur Eröffnung an die Parteien zu (§ 77 Abs. 3 PBG). Über Baugesuch und allfällige öffentlich-rechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die kommunale Baubewilligung und der Einspracheentscheid sind zusammen mit der kantonalen Baubewilligung allen Parteien gleichzeitig zuzustellen (§ 81 Abs. 2 PBG). Das Amt für Raumentwicklung ist die kantonale Fachstelle für Raumplanung im Sinne von Art. 31 RPG. Für die Abwicklung der Planungs- und Baubewilligungsverfahren ist die ihm unterstellte Baugesuchszentrale zuständig (§ 3 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [SRSZ 400.111; VvPBG] vom 2.12.1997).

**3.1.3** Diesen gesetzlichen Anforderungen werden die vorinstanzlichen Verfahren gerecht. Mit dem Gesamtentscheid wurden die erforderlichen kantonalen Bewilli-

gungen geprüft und erteilt und Einsprachen (soweit kantonale Zuständigkeit bestand) beurteilt; der Gesamtentscheid vom 12. April 2017 wurde koordiniert mit der kommunalen Baubewilligung eröffnet. Im Gesamtentscheid vom 12. April 2017 (S. 7 f. lit. c) wird auch die gewässerschutzrechtliche Beurteilung des AFU (Gewässerschutzfachstelle) und die von diesem formulierte Auflage wiedergegeben.

**3.1.4** Für die Beurteilung von Beschwerden sind mit dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht einheitliche Rechtsmittelinstanzen vorgesehen. Dem Regierungsrat kommt volle Kognition zu (vgl. § 46 VRP). Es können neue Tatsachen und Beweisanträge geltend gemacht werden (§ 48 VRP).

Die Beschwerdeführerin rügte in der Verwaltungsbeschwerde vom 6. Juli 2017 (S. 12 ff. Ziff. 1 ff.) die Verschiebung der Einholung der Bewilligung für die Pfahlfundation auf einen Zeitpunkt nach Rechtskraft bzw. Erteilung der Baubewilligung zu Recht (vgl. angefochtener Beschluss Erw. 5.3) als (bundes-)rechtswidrig. Der Regierungsrat nahm daher die diesbezüglich erforderlichen Abklärungen bei der Bauherrschaft und insbesondere beim hierfür zuständigen kantonalen Amt vor. Dies ist nicht zu beanstanden. Das Bauprojekt erfuhr durch die nachträglich eingereichte Beurteilung der Durchflusskapazität keine äusserlichen Veränderungen und behielt/behält seine Identität gemäss den bewilligten Planunterlagen. Ebensovienig ist ersichtlich, dass bzw. allenfalls inwieweit zusätzliche öffentliche Interessen tangiert sein könnten oder in die Rechtsstellung Dritter eingegriffen wurde/wird. Das ARE bzw. das für die gewässerschutzrechtliche Beurteilung zuständige AFU unterzog den Durchflusssachweis einer Überprüfung. Die Beschwerdeführerin konnte sich zu den entsprechenden Unterlagen äussern, womit ihr rechtliches Gehör gewahrt wurde. Es kann daher gesagt werden, dass das Koordinationsgebot (auch) im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren beachtet wurde.

Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz (Gemeinderat) zwecks Neubeurteilung (oder sogar Neupublikation nach vorgängigem Bauabschlag) einzig aufgrund des zu erbringenden Durchflusssachweises hätte sich als verfahrensökonomischer Leerlauf erwiesen. Im Übrigen anerkennt die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 27. August 2018 (RR-act. 05), dass eine Heilung des gerügten Fehlers im regierungsrätlichen Verfahren grundsätzlich möglich ist (S. 2 Ziff. 4).

**3.2.1** Anhang 4 Ziffer 11 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 beschreibt die besonders gefährdeten Gewässerschutzbereiche, die unter anderem den Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer sowie die zu ihrem Schutz

notwendigen Randgebiete umfassen (Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV; Anhang 4 Ziff. 111 GSchV). Das Baugrundstück liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>.

**3.2.2** Gemäss Art. 43 Abs. 4 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 dürfen Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden. Wer in den besonders gefährdeten Bereichen (Art. 29 Abs. 1 GSchV) sowie in Grundwasserschutzzonen und -arealen Anlagen erstellt oder ändert oder wer dort andere Tätigkeiten, die eine Gefahr für die Gewässer darstellen, ausübt, muss die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz der Gewässer treffen; insbesondere muss er a) die Massnahmen nach Anhang 4 Ziffer 2 treffen und b) die erforderlichen Überwachungs-, Alarm- und Bereitschaftsdispositive erstellen (Art. 31 Abs. 1 GSchV).

Zudem ist in den besonders gefährdeten Bereichen im Sinne von Art. 29 GSchV eine kantonale Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG u.a. für Bohrungen (Art. 32 Abs. 2 lit. f GSchV) und für Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen (Art. 32 Abs. 2 lit. b GSchV), erforderlich. Ist eine Bewilligung erforderlich, müssen die Gesuchsteller nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutze der Gewässer erfüllt sind, und die dafür notwendigen Unterlagen (gegebenenfalls hydrogeologische Abklärungen) beibringen (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Die Behörde erteilt eine Bewilligung, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann; sie legt dabei auch die Anforderungen an die Stilllegung der Anlagen fest (Art. 32 Abs. 4 GSchV). Die kantonale Bewilligungspflicht gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG knüpft aber nicht zwingend an den Begriff der baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen nach dem RPG an. Es können auch Arbeiten, Veranstaltungen oder dergleichen im Sinne von Art. 19 Abs. 2 GSchG bewilligungspflichtig sein, die nicht auf Dauer ausgelegt sind (Brunner, in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], GSchG WBG Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich 2016, Art. 19 Rz. 18).

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

ähnliche Arbeiten in den besonders gefährdeten Bereichen (Art. 19 Abs. 2 GSchG) erteilt (§ 4 Abs. 1 lit. c VVzGSchG; vgl. VGE 1014/02 vom 27.9.2002 Erw. 5.b/cc; VGE III 2011 197 vom 25.9.2012 Erw. 3.4; VGE III 2017 1 vom 24.7.2017 Erw. 4.3.3).

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

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

**3.3.1** Die Bauherrschaft hat mit den Baugesuchsunterlagen (Formulare Z01 "Baugesuch" sowie Z04 "Umweltschutz & Gewässerschutz") die Lage der Bau-

liegenschaften im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> deklariert und die Frage, ob eine "Pfählung/Bohrung" erforderlich sei, bejaht. Des Weiteren hat sie einen geotechnischen Bericht zum Baugrund der L. \_\_\_\_\_AG (geologische Beratungen) vom 30. November 2015 (nachstehend "geotechnischer Bericht") sowie einen Kurzbericht "Berechnung des Einflusses von Bauten im Grundwasser - Nachweis der Erhaltung der Durchflusskapazität" (nachstehend "Kurzbericht") desselben Beratungsbüros vom 10. Februar 2016 eingereicht (RR-act. III/01/B 6 und 7).

In der Baugrunduntersuchung werden in Ziff. 4 die bautechnischen Folgerungen und Empfehlungen zur Gebäudefundation (Ziff. 4.1) gemacht, differenziert nach den Varianten "Plattengründung über Teilbodenaustausch/Kieskoffer ('schwimmende Gründung')" (Ziff. 4.1.1) und Pfahlgründung (Ziff. 4.1.2). In Ziff. 5.5 ("Durchflussnachweis") wird festgehalten, dass im Fall einer Pfählung ein gesonderter Durchflussnachweis erbracht werden müsse. Bei einer Flachgründung mittels Bodenplatte genüge der Hinweis, dass ein vorgesehener Kieskoffer die Durchflussreduktion durch das UG in den umgebenden lehmigen, bindigen Deckschichten längst kompensiere.

Im Kurzbericht vom 10. Februar 2016 wird festgehalten, eine Pfählung sei nicht vorgesehen (Ziff. 3). Die Berechnung kommt zum Ergebnis, dass allein mit einer Tiefgarage (Unterkante Bodenplatte auf einem Niveau von 431.5 m ü.M. bei einem mittleren Grundwasserspiegel von 434 m ü.M.) und ohne Pfählung einer Tiefenfundation mehr als 10 % des Abflussquerschnitts im Untergrund blockiert werde. Als Kompensation wird der Einbau eines Kieskoffers mit einer Schichtstärke von 70 cm vorgeschlagen, der eine bessere Durchlässigkeit aufweisen müsse als der Durchschnitt der Muota-Schotter (Ziff. 3.2).

**3.3.2** Im Gesamtentscheid vom 12. April 2017 (S. 7 f. lit. c) verlangt das ARE unter Bezugnahme auf die Beurteilung des AFU (Gewässerschutzfachstelle) die Einbringungen eines Kieskoffers von mindestens 70 cm Mächtigkeit unter der Bodenplatte, um die Durchflussverminderung zu 100 % zu kompensieren. Unter dem Kieskoffer sei ein Geovlies oder -gitter einzubringen, welches die Durchlässigkeit des Kieskoffers nicht vermindere. Falls eine Pfahlfundation notwendig sei, werde die Kompensationsmassnahme betreffend den Einbau UG sowie die Pfahlfundation neu zu berechnen sein. Für eine allfällige Tiefenfundation seien nur erschütterungsarme Bohrpfähle bewilligungsfähig.

**3.3.3** Mit Eingabe vom 28. September 2017 reichte die Beschwerdegegnerin dem Rechts- und Beschwerdedienst den Durchflussnachweis der M. \_\_\_\_\_AG vom 18. September 2017 (sowie den Kurzbericht vom 10.2.2016) ein.

**3.3.4** Der Rechts- und Beschwerdedienst stellte den Durchflussnachweis vom 18. September 2017 und den Kurzbericht vom 10. Februar 2016 am 3. Oktober 2017 dem ARE und dem Gemeinderat zur Prüfung der Bewilligungsfähigkeit der Pfahlfundation zu (mit Kopie des Schreibens an die Beschwerdeführerin) (RR-act. V/13). Der Gemeinderat bejahte die Bewilligungsfähigkeit der Pfahlfundation mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 aus seiner Sicht, wies indessen darauf hin, dass die erforderliche Bewilligung und somit auch die Prüfung der Unterlagen in die Zuständigkeit des AFU falle (RR-act. II/04).

**3.3.5** Gemäss einem E-Mail vom 9. November 2017 an den Rechts- und Beschwerdedienst sah sich der zuständige Sachbearbeiter Grundwasserschutz veranlasst, einen Pfählungsplan einzufordern sowie den nicht korrekt berechneten Durchflussnachweis überarbeiten zu lassen (RR-act. V/016 [Dokument unnummeriert]).

**3.3.6** Mit E-Mail vom 30. November 2017 stellte die M. \_\_\_\_\_AG der Grundwasserschutzfachstelle den überarbeiteten Durchflussnachweis vom 28. November 2017 (unterzeichnet am 30.11.2017) zu (RR-act. III/04). Hierzu nahm die Gewässerschutzfachstelle am 11. Dezember 2017 Stellung zuhanden des Rechts- und Beschwerdedienstes (RR-act. III/03). Sie hielt einleitend fest, als Inkonsistenz falle auf, dass im aktuellsten Bericht der M. \_\_\_\_\_AG vom 28. November 2017 unter Punkt 2 im Gegensatz zu Punkt 4 eine Pfahlfundation vorgesehen sei. Mit ihrem Schreiben werde keine Bewilligung für eine Pfahlfundation erteilt. Die Ausnahmegewilligung für den Einbau eines UG unter den mittleren Grundwasserspiegel könne mit Auflagen in Aussicht gestellt werden. Zur Kompensation der Durchflusskapazitätsverminderung zu 100 % müsse ein Kieskoffer von mindestens 30 cm unter der Bodenplatte und als Hinterfüllung um die Gebäudeteile im Grundwasser eingebaut werden. Der verwendete Kies müsse eine Durchlässigkeit von mindestens  $7.50E-03$  m/s oder höher aufweisen. Dies sei durch den Projektgenieur zu begleiten und mit ihm abzusprechen.

**3.3.7** Mit Schreiben vom 10. Januar 2018 stellte der Rechts- und Beschwerdedienst die Stellungnahmen des Gemeinderates vom 23. Oktober 2017 sowie des ARE vom 14. Dezember 2017 bzw. der Gewässerschutzfachstelle vom 11. Dezember 2017 wie auch den Durchflussnachweis vom 18. September 2017 und den Kurzbericht vom 10. Februar 2016 der Beschwerdeführerin zu (RR-act. V/18). Auf Ersuchen der Bauherrschaft vom 11. Januar 2018 (RR-act. IV/06) veranlasste der Rechts- und Beschwerdedienst am 15. Januar 2018 (RR-act. V/19) beim AFU die Edition des überarbeiteten Durchflussnachweises der M. \_\_\_\_\_AG vom 28. November 2017. Unter Bezugnahme auf ein Schreiben

des Rechts- und Beschwerdedienstes vom 26. Januar 2018 teilte die Bauherrschaft mit E-Mail vom 30. Januar 2018 diesem mit, es sei zur Zeit nicht vorgesehen, zusätzliche Unterlagen betreffend Grundwasser einzureichen. Da keine Pfählung nötig sei, entfalle insbesondere der Pfählungsplan. Bei der im Bericht der M.\_\_\_\_\_AG vom 28. November 2017 auf Seite 2 erwähnten Pfählung handle es sich um einen Verschieb (RR-act. V/20 = RR-act. IV/07).

**3.3.8** Mit Stellungnahme vom 27. August 2018 (RR-act. I/05) rügt die Beschwerdeführerin unter anderem, es lägen unzählige Berichte im Recht, aber man wisse nicht mehr, welche gelten sollten. Es sei eine Mutmassung, dass das Bauvorhaben keiner Pfählung mehr bedürfe, da gemäss dem Bericht vom 30. November 2017 der definitive Entscheid nach Erstellung von Setzungsberechnungen durch den Geologen erfolge. Es sei unklar, wie die Gebäude erstellt werden sollten. Ob gepfählt werde oder nicht, könne nicht nachträglich seitens der Bauherrschaft entschieden werden (S. 1 f. Ziff. 2 ff.).

**3.3.9** Im angefochtenen Beschluss führte der Regierungsrat unter anderem aus (Erw. 5.4 f.), aufgrund des von der M.\_\_\_\_\_AG am 30. November 2017 nochmals überarbeiteten Durchflusssnachweises sei "eine Pfahlfundation mittlerweile nicht mehr geplant und damit auch nicht (mehr) Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. "Offenbar" könne das Bauvorhaben ohne Pfahlfundation erstellt werden. Falls aber erst zu einem späteren Zeitpunkt ersichtlich werde, dass eine Pfählung wider Erwarten dennoch nötig sei, müsse die Beschwerdegegnerin für die Pfählung ein separates Baugesuch mit Pfählungsplan beim Gemeinderat einreichen. Zur Kompensation der Durchflussskapazitätsverminderung müsse ein Kieskoffer von mindestens 30 cm unter der Bodenplatte als Hinterfüllung um die Gebäudeteile im Grundwasser eingebaut werden. Der verwendete Kies müsse eine Durchlässigkeit von mindestens  $7.50E-03$  m/s oder höher aufweisen.

**3.4.1** Wie der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid zutreffend ausführt (Erw. 5.3), ist der rechnerische Nachweis der Durchflussskapazität des Grundwassers Voraussetzung für die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung. Diese wiederum ist Voraussetzung für die Fundation des Gebäudes und die bauliche Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels und somit eine "conditio sine qua non" für die ganze Baute. Unzulässig ist es daher, den Nachweis der Durchflussskapazität erst vor Baufreigabe zu verlangen bzw. einzureichen. Der Nachweis muss entsprechend spätestens im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen (Erw. 5.3).

Es können denn auch keine Zweifel bestehen, dass die gewässerschutzrechtliche (Ausnahme-)Bewilligung der Koordinationspflicht gemäss Art. 25a RPG un-

terliegt; sie fällt unter keinen der hiervon ausgenommenen Spezialfälle (hierzu vgl. Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz [RPG], Bern 2006, Art. 25a N 21 ff.; Baumann, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 64 Rz. 6 f.). Insbesondere kann die gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung für die Foundation des Gebäudes nicht als Spezialbewilligung von untergeordneter Bedeutung qualifiziert werden, die separat erteilt werden kann. Vielmehr stellt sie - bildlich - das Fundament bzw. in der Sprache des Regierungsrates die "conditio sine qua non" für die Baute dar.

**3.4.2** Ein gestaffeltes Vorgehen der Behörden lässt Art. 25a RPG nach der Rechtsprechung nur zu, sofern dadurch die erforderliche materielle und soweit möglich formelle Koordination der Entscheide nicht vereitelt wird (BGE 126 II 26 Erw. 5d). Eine rein inhaltliche Abstimmung der erforderlichen Spezialbewilligungen mit der Baubewilligung genügt diesen Anforderungen grundsätzlich nicht. Erforderlich ist, dass die Spezialbewilligungen auch erstinstanzlich erteilt sind, damit sie im Rechtsmittelverfahren zusammen mit der Baubewilligung beurteilt werden können (BGE 127 II 273 Erw. 3d; vgl. das vorerwähnte Bundesgerichtsurteil 1C\_617/2017 vom 25.5.2018 [ZBI 2019] S. 39 ff. Erw. 2.2).

**3.4.3** Mit diesen gesetzlichen Vorgaben an die Koordinationspflicht ist es grundsätzlich nicht zu vereinbaren, wenn - im Sinne eines "Trial and Error"-Verfahrens - unter wissentlicher Inkaufnahme eines allfälligen technischen Ungenügens einer favorisierten konstruktiven Lösung (vorliegend Foundation ohne Pfählung) einzig deren gewässerschutzrechtliche Bewilligungsfähigkeit geprüft wird und, sofern diese Lösung sich als untauglich erweisen sollte, der (Eventual-)Fall einer bautechnisch erforderlichen alternativen Lösung (vorliegend Foundation mit Pfählung) auf ein nachfolgendes (Bau-)Bewilligungsverfahren verschoben wird.

Stellt sich im Nachhinein heraus, dass die bewilligte Lösung nicht machbar ist bzw. den geologisch-/hydrologischen Anforderungen nicht genügt, bedeutet dies zum einen im Kern nichts anderes, als dass die Baubewilligung, da die "conditio sine qua non" der Baubewilligung nicht gegeben war bzw. weggefallen ist, zu Unrecht erteilt wurde. Zum andern wird damit die realisierbare Lösung wiederum einer technischen Bewilligung (§ 44 PBV) angenähert (vgl. vorstehend Erw. 3.3.2) mit dem nicht unerheblichen Unterschied, dass die Baufreigabe mittlerweile bereits erteilt worden sein dürfte. Ein späteres separates Baugesuch für eine Pfahl-foundation lässt sich allenfalls vertreten, wenn sich wider den lege artis durchgeführten geologischen sowie hydrologischen und allfälligen weiteren erforderlichen Abklärungen eine Pfählung wider jegliches Erwarten als erforderlich herausstellen sollte. Unter Umständen kann sich daher die parallele Einreichung von

Gesuchen (Alternativgesuche) für eine pfahllose Fundation und eine Pfahlfundation aufdrängen, was sich diesfalls nicht nur mit verfahrensökonomischen Gründen rechtfertigen lässt (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., 2011, S. 279), sondern auch mit der Koordinationspflicht, bzw. durch diese geboten wird. Dass der allfällige (Mehr-)Aufwand vertretbar wäre, zeigt das vorliegende Beispiel (vgl. nachstehend Erw. 3.4.4).

**3.4.4** Im konkreten Fall wechselten die Entscheide für eine Baute ohne Pfählung einerseits und eine Baute mit Pfählung andererseits sprunghaft und insbesondere ohne nachvollziehbare Begründung (vgl. vorstehend Erw. 3.3.1 und Erw. 3.3.3 ff.). Letzteres gilt namentlich für die Durchflusssachverhalte vom 18. September 2017 und vom 28. November 2017. Im ersten Durchflusssachverhalt wird vorbehaltlos von einer Pfählung ausgegangen (S. 3 Ziff. 2, S. 5 Ziff. 4). Zudem wird jeweils (Ziff. 2 und Ziff. 4) darauf hingewiesen, dass neben den Pfählen auch das UG/Einstellhalle in die Grundwasserverhältnisse eingreift bzw. das Grundwasser beeinflusst. Dem Durchflusssachverhalt beigelegt ist ein Pfählungsplan (Pfahl-dispositiv). Zu ergänzen ist, dass der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde mit Vernehmlassung vom 16. August 2017 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren nach wie vor von einer für die Baute geplanten Pfählung ausgegangen ist (S. 2; ebenso in der Eingabe vom 23.10.2017, vgl. vorstehend Erw. 3.3.4).

Im Durchflusssachverhalt vom 28. November 2017 wird unter Ziff. 4 "Durchflusssachverhalt" festgehalten, der Neubau werde mit UG/Einstellhalle erstellt, sodass vom Gebäude bereits eine Beeinflussung des Grundwassers erfolge. Nach Überprüfung durch den Geologen sei eine Pfählung nicht vorgesehen. Der definitive Entscheid erfolge "nach Erstellung von Setzungsberechnungen durch den Geologen". Angesichts dieser Aussage in einer fachlichen Beurteilung ist der Beschwerdeführerin beizupflichten, dass vorliegend nicht erst nachträglich entschieden werden kann, ob gepfählt wird oder nicht (Eingabe vom 27.8.2018 [RR-act. 05] S. 2 Ziff. 4; Beschwerde S. 9 Ziff. 4). Vielmehr ist nicht ersichtlich und lassen sich den Akten keine Argumente entnehmen, weshalb die für einen definitiven Entscheid angesprochenen Setzungsberechnungen durch den Geologen nicht bereits im Rahmen des Baubewilligungs- bzw. des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens vorgenommen wurden. Dies gilt namentlich angesichts der Tatsache, dass im geotechnischen Bericht vom 30. November 2015 unter Verweis auf die Sondierungsergebnisse von "bindigen, schlecht tragfähigen und setzungsempfindlichen See- und Verlandungssedimente(n)" die Rede ist (S. 6), bereits eine "überschlägige Setzungsberechnung auf Basis des Baugrundmodells" vorgenommen (S. 7) und festgehalten wurde, dass eine Tiefengründung geprüft werden müsse, falls die prognostizierten Setzungen nicht toleriert werden

könnten (S. 8). Umgekehrt ist nicht bekannt, gestützt auf welche Grundlagen der (vorläufige) Entscheid gegen eine Pfählung getroffen wurde. Es kann mithin letztlich betreffend diese grundlegende Voraussetzung (*conditio sine qua non*) der Baubewilligung nicht um die Frage, was "vorgesehen" ist, gehen, sondern was bauphysikalisch und -technisch angesichts der konkreten geo- und hydrologischen Rahmenbedingungen notwendig ist, um dies entsprechend dem koordinierten Bewilligungsverfahren zu unterziehen.

**3.4.5** Im Sinne der vorstehenden Erwägungen ist der angefochtene Entscheid mit Blick auf die gewässerschutzrechtliche Beurteilung, soweit eine alternativ nicht auszuschliessende Pfählung auf ein späteres Baubewilligungsverfahren verschoben wird, zum einen nicht mit der Koordinationspflicht zu vereinbaren. Zum andern erweist sich im Ergebnis auch der Sachverhalt hinsichtlich der erforderlichen Fundation (Pfählung notwendig oder nicht notwendig) nicht als rechtsgenügend erstellt.

**3.5** Des Weiteren fallen verschiedene Inkonsistenzen auf. Im Kurzbericht vom 10. Februar 2016 (S. 2 Ziff. 2) und ebenso im Durchflussnachweis vom 18. September 2017 (S. 8) wird ein mittlerer Grundwasserspiegel von 434 m ü.M. angenommen, im Durchflussnachweis vom 28. November 2017 indes von 433.40 m ü.M. (S. 5).

Die Eintauchhöhe des Baukörpers (UG/Einstellhalle) unter den Grundwasserspiegel wird im Kurzbericht (S. 4) mit 2.4 m angegeben; im Durchflussnachweis vom 18. September 2017 (S. 8) wird textlich ebenfalls eine Eintauchhöhe von 2.4 m genannt, aus der Grafik errechnet sich indes eine solche von 2.25 m (mittlerer Grundwasserspiegel von 434 m ü.M. minus Bodenunterkante des Eintauchkörpers auf 431.75 m ü.M.); der Durchflussnachweis vom 28. November 2017 weist beim erwähnten mittleren Grundwasserspiegel von 433.40 m ü.M. und einer Situierung der Bodenunterkante auf 431.75 m ü.M. demgegenüber nur noch eine Eintauchhöhe von 1.65 m unter den mittleren Grundwasserspiegel aus (S. 4 Ziff. 4.1 und S. 5).

Im Kurzbericht vom 10. Februar 2016 (S. 5 oben) wird bei einer Grundwassermächtigkeit von 13 m ein  $H_2$ -Wert (Grundwassermächtigkeit im "gestörten" Zustand) von 10.4 m ermittelt statt 10.6 m (Grundwassermächtigkeit ungestört von 13 m minus Störung durch Eintauchhöhe des Baukörpers von 2.4 m); im Durchflussnachweis vom 18. September 2017 wird von einer Mächtigkeit des beeinflussten Aquifers (Eintauchtiefe des Baukörpers von 2.40 m zzgl. Mächtigkeit des kompensatorischen Kieskoffers von 1.0 m) von 9.60 m ausgegangen (S. 5). Im Durchflussnachweis vom 28. November 2017 lässt sich bei der erwähnten Ein-

tauchhöhe von 1.65 m und 0.30 m kompensatorischer Kieskofferstärke (S. 5) ein beeinflusster Aquifer von 11.05 m ermitteln. Mit der kompensatorischen Mächtigkeit des Kieskoffers von 0.30 m im Durchflussnachweis vom 28. November 2017 korrespondiert indes die dortige Grafik nicht, welche eine Mächtigkeit des Kieskoffers von 0.95 m ausweist (Bodenunterkante Eintauchkörper von 431.75 m minus Unterkante Kieskoffer auf 430.80 m); diese Grafik wurde offensichtlich aus dem Durchflussnachweis vom 18. September 2017 übernommen, wo indes der mittlere Grundwasserspiegel noch auf 434.00 m ü.M. ausgewiesen wurde. Hinzuweisen ist schliesslich, dass in den Berechnungen der Durchflusskapazität vom 10. Februar 2016 (S. 5) und der Transmissivitätsberechnung vom 28. November 2017 (S. 4.2) die Formel " $T1 \geq T2$ " richtigerweise (analog zu der Transmissivitätsberechnung vom 18. September 2017 S. 5 Ziff. 4.1.1 [ $T2 \geq T1 \times 0.9$ ; vgl. "Berechnung des Einflusses von Bauten im Grundwasser", Beilage zum Merkblatt "Bauen im Grundwassergebiet"]) wohl mit umgekehrten Vorzeichen zu lesen sein dürfte (dass der gestörte Zustand T2 einen schlechteren oder im Idealfall den gleichen Wert aufweist wie der ungestörte Zustand entspricht dem Regelfall und muss nicht/kaum bewiesen werden).

Diese Ungereimtheiten widerspiegeln sich in den entsprechend divergierenden Beurteilungen der erforderlichen kompensatorischen Kieskofferung (vgl. vorstehend Erw. 3.3.2 und Erw. 3.3.6). Im Rahmen der ergänzenden Abklärungen sind auch diese Widersprüche zu lösen und die Voraussetzungen für eine einwandfreie, nachvollziehbare Beurteilung der erforderlichen kompensatorischen Massnahmen zu erstellen, unabhängig der Entscheidung für eine Foundation mit und ohne Pfähle.

**3.6** Bei diesem Ergebnis (Rückweisung zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung) ist die Beurteilung der übrigen Rügen grundsätzlich nicht mehr erforderlich. Es ist jedoch eine Erfahrungstatsache, dass die Bemühungen, eine Baubewilligung zu erhalten, trotz eines negativen Beschwerdeentscheides in der Regel weitergehen und die bisherigen Beurteilungsergebnisse in allfällige Projektmodifikationen oder neue Projekte einfließen werden. Obwohl darauf kein Anspruch besteht, wird in der Praxis aus verfahrensökonomischen Gründen und bei liquidem Sachverhalt sowie bei eher geringfügigen, nicht mittels Nebenbestimmungen sanierbaren Mängeln eine zusätzliche Mitbeurteilung weiterer Rügen in Betracht gezogen. Aus dieser Mitbeurteilung kann jedoch für ein künftiges Bauprojekt keine Verbindlichkeit abgeleitet werden. Es ist auch darauf zu achten, dass die Verfahrensrechte Dritter nicht eingeschränkt werden (VGE III 2013 218 vom 24.9.2014 Erw. 5.2).

**3.7** Nicht mehr gerügt wird, soweit ersichtlich, das Bauvorhaben verletze den Gewässerraum gemäss dem behördenverbindlichen Gewässerrauminventar. Abgesehen davon kann diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen des angefochtenen Beschlusses verwiesen werden (Erw. 9.1 ff.), dass die Meteorwasserleitung, die als einziges bauliches Element in den Gewässerraum zu liegen kommt, sachimmanent und mithin bewilligungsfähig ist (Erw. 9.4 mit Hinweis auf Art. 41c Abs. 1 lit. c GSchV).

**4.1.1** Nach Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 sind für den Natur- und Heimatschutz die Kantone zuständig. Dieser ausdrückliche Vorbehalt zugunsten der kantonalen Zuständigkeit ist vor allem für den Bereich des Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutzes bedeutsam, da für das Gebiet des Naturschutzes in Art. 78 Abs. 4 BV eine weitgehende Gesetzgebungskompetenz des Bundes besteht (Marti, St. Galler Kommentar zu Art. 78 BV Rz. 5). Ebenso sind die Kantone für den Vollzug der Vorschriften über den Umweltschutz zuständig, soweit das Gesetz ihn nicht dem Bund vorbehält (Art. 74 Abs. 3 BV).

Gemäss Art. 78 Abs. 2 BV nimmt der Bund bei der Erfüllung seiner Aufgaben Rücksicht auf die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes. Er schont Landschaften, Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler; er erhält sie ungeschmälert, wenn das öffentliche Interesse es gebietet. Mit dieser Bestimmung werden auch kantonale Behörden verpflichtet, soweit sie Bundesaufgaben erfüllen. Erfasst werden grundsätzlich alle raumbezogenen Rechtanwendungsverfahren, die wesentlich durch das Bundesrecht determiniert werden, insbesondere auch Ausnahmbewilligungsverfahren nach Art. 24 ff. RPG, nicht aber Nutzungsplanverfahren und Baubewilligungen innerhalb der Bauzonen, sofern nicht Bundesaufgaben betroffen sind.

**4.1.2** Art. 2 NHG definiert in nicht abschliessender Weise (BGE 139 II 271 Erw. 9.1), was unter "Erfüllung von Bundesaufgaben" zu verstehen ist. Gemäss Art. 3 Abs. 1 NHG sorgen der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone bei der Erfüllung der Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

Bundesaufgaben innerhalb des Baugebietes bilden namentlich die Bewilligung von Mobilfunkanlagen und die Zweitwohnungsregelung nach Art. 75 b BV (Marti, a.a.O., Art. 78 BV Rz. 9, mit Hinweis auf BGE 131 II 545 Erw. 2.2 und BGE 139 II 271 Erw. 9). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann eine

Bundesaufgabe mithin auch dann vorliegen, wenn eine kantonale Behörde verfügt hat (erwähnter BGE 139 II 271 mit Aufzählung von Bundesaufgaben wie Rodungsbewilligung, Biotopschutz gemäss Art. 18 ff. NHG, die Bewilligung von technischen Eingriffen in ein Gewässer nach Art. 8 ff. des Bundesgesetzes [BGF; SR 923.0] vom 21.6.1991 über die Fischerei bzw. die Erteilung von fischereirechtlichen Bewilligungen, Gewässerschutz und Sicherung angemessener Restwassermengen, Schutz von Mooren und Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung sowie von wildlebenden Säugetieren und Vögeln). Mit BGE 142 II 509 hat das Bundesgericht auch Neueinzonungen, die sich auf Art. 15 RPG (in der Fassung vom 15.6.2012, in Kraft seit 1.5.2014) stützen, als Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV qualifiziert (zum Ganzen vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_700/2013 vom 11.3.2014 ["Interlaken"] Erw. 2.2). Aus der Verzeichnung im ISOS kann die Erfüllung einer Bundesaufgabe hingegen nicht abgeleitet werden (Bundesgerichtsurteil 1C\_700/2013 vom 11.3.2014 ["Interlaken"] Erw. 2.4).

**4.1.3** Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Bund zuständig, so beurteilt je nach Zuständigkeit das Bundesamt für Umwelt (BAFU), das Bundesamt für Kultur oder das Bundesamt für Strassen, ob ein Gutachten durch eine Kommission nach Artikel 25 Absatz 1 erforderlich ist. Ist der Kanton zuständig, so obliegt diese Beurteilung der kantonalen Fachstelle nach Artikel 25 Absatz 2 NHG (Art. 7 Abs. 1 NHG). Kann bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Artikel 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Kommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 NHG).

**4.1.4** Für den Kanton Schwyz sind die massgebenden Vorschriften einerseits im kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz und andererseits auch im Planungs- und Baurecht zu finden (vgl. § 56 PBG "Schutz des Landschafts- und Ortsbildes" mit Vorbehalt der besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz in Abs. 2). Der Schutz des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern (KNHG; SRSZ 720.110) vom 29. November 1927 bezieht sich u.a. auf Ortsbilder (§ 1 Abs. 2 lit. b KNHG). Gemäss § 2 Abs. 1 KNHG ist es untersagt, die in § 1 KNHG genannten Schutzobjekte ohne Bewilligung der zuständigen Behörde zu beseitigen, zu verunstalten, in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder sie der Allgemeinheit zu entziehen. Demgemäss sind insbesondere die Errichtung oder Veränderung von Hoch- und Tiefbauten dann zu untersagen, wenn dadurch die Schutzobjekte in ihrem Be-

stande bedroht, verunstaltet, in ihrer Erscheinung beeinträchtigt, oder der Allgemeinheit entzogen würden (vgl. § 2 Abs. 2 KNHG). Der Gemeinderat sorgt für den Schutz der in § 1 KNHG genannten Gegenstände und trifft die nach § 2 KNHG erforderlichen Verfügungen (§ 3 Abs. 1 KNHG). Unterlässt ein Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen, so schreitet der Regierungsrat von sich aus ein (§ 3 Abs. 2 KNHG). Auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben sind die Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung und zu berücksichtigen (BGE 135 II 209 Erw. 2.1; EGV-SZ 2014 B 8.7 Erw. 6.3; vgl. Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451] vom 1.7.1966; Leimbacher, Kommentar NHG, Zürich 1997, Art. 6 N 27 ff.).

**4.1.5** Angesichts der dargelegten Rechtslage gilt die Erteilung einer Baubewilligung innerhalb der Bauzone grundsätzlich nicht als Bundesaufgabe. Allein die allfällige Pflicht zur Beachtung eines Bundesinventares auch bei der Erfüllung von kantonalen Aufgaben begründet keine Erfüllung einer Bundesaufgabe. Des Weiteren gilt es zu differenzieren zwischen einem bundesrechtlich geregelten Sachverhalt einerseits und der Vollzugszuständigkeit andererseits. Unbehelflich ist auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf BGE 139 II 271 (Beschwerde S. 5 Ziff. 4.c), welcher die Frage der Beschwerdelegitimation von Natur- und Heimatschutzverbänden betraf, die von der Frage, ob der Vollzug eines bundesrechtlich geregelten Gegenstandes in die Zuständigkeit des Bundes oder der Kantone fällt, ebenfalls zu unterscheiden ist. Ist für den Vollzug der Bund zuständig, liegt die allfällige erforderliche fachliche Beurteilung grundsätzlich bei den Fachgremien des Bundes; liegt die Zuständigkeit bei den Kantonen, bei den Fachgremien der Kantone. Dies bringt Art. 7 Abs. 1 NHG zum Ausdruck (vgl. vorstehend Erw. 4.1.3).

Soweit sich die Beschwerdeführerin auf das Bundesgerichtsurteil 1C\_118/2016 vom 21. März 2017 (Sarnen) beruft, legt die Beschwerdegegnerin überzeugend dar (Eingabe vom 11.3.2019 S. 4 Ziff. 1.4), dass die beiden Konstellationen nicht vergleichbar sind. Einerseits galt dort das ISOS-Erhaltungsziel A, vorliegend das Erhaltungsziel B. Andererseits stellte dort die gewässerschutzrechtliche Bewilligung insbesondere eine erhebliche Gefährdung für ein geschütztes Objekt dar, was vorliegend nicht der Fall ist.

**4.1.6** Von der beantragten Expertise durch die ENHK konnte und kann vorliegend somit ohne Verletzung des Rechts - so auch ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin - abgesehen werden. Die Rüge, es hätte (zwingend) ein Gutachten der ENHK/EKD erstellt werden müssen, ist unbegründet.

**4.2** Die Beschwerdeführerin rügt, die ISOS-Vorgaben seien zu Unrecht nicht angewendet worden.

**4.2.1** Mit Beurteilung vom 20. Januar 2015 führte die kommunale Hochbaukommission aus, gemäss einem Entscheid des Verwaltungsgerichts (VGE III 2014 116 + 129 vom 25.11.2014, auszugsweise publiziert in EGV-SZ 2014 B 8.7) seien in der Kernzone bei der Prüfung von Baugesuchen alle vorhandenen Planungsmittel (Baureglement, ISOS, KIGBO [kantonales Inventar der schützenswerten Objekte]) beizuziehen und zu beachten. Der kantonale Denkmalpfleger habe bestätigt, dass die Anwendung des ISOS und Ortsbildinventars zwingend sei. Auf die Empfehlungen des ISOS verweise auch Art. 44 BauR. Die Bauherrschaft habe aufzuzeigen, wie diese Planungsmittel als Projektierungs- und Entscheidungsgrundlagen berücksichtigt worden seien (RR-act. III/01/B 4).

Am 27. März 2015 beurteilte das Amt für Kultur das Projekt als den Anforderungen des Ortsbildschutzes nicht genügend und forderte eine Überarbeitung (Beschluss der Hochbaukommission vom 21.4.2015 lit. E). Ebenso nahm mit dem Beschluss vom 21. April 2015 die Hochbaukommission eine kritische Beurteilung des (ersten) Projekts vor und empfahl der Bauherrschaft eine Überarbeitung desselben. Gemäss Zwischenbericht des ARE vom 21. Januar 2016 empfahl das Amt für Kultur ein externes Gutachten zur Ortsbildverträglichkeit des Projekts; vorgeschlagen wurde Prof. Dipl. Arch. ETH/SIA N.\_\_\_\_\_, da dieser durch seine Mitarbeit am kommunalen Kernzonenplan mit der Problematik vertraut war (RR-act. III/01/B 12).

In der Folge wurde das vorliegende Bauprojekt (gemeinsam mit dem Bauprojekt MFH M.) in insgesamt vier Workshop-Sitzungen in Chur und in Brunnen mit dem Gutachter sowie dem kantonalen Denkmalpfleger "gemeinsam besprochen, kritisch hinterfragt und sukzessive weiterentwickelt" (Abschlussbericht Workshop-Verfahren vom 8.2.2017 = RR-act. III/01/B 19). Im Abschlussbericht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die beiden (Teil-)Projekte "als ein zusammenhängendes und sich gegenseitig bedingendes Ganzes" betrachtet wurden. Mit dem Schlussbericht wurde der durchlaufene Entwicklungsprozess zusammengefasst und das Projekt im Sinne eines Juryberichts gewürdigt. Unter "Fazit" wird festgehalten, dass mit dem Gesamtprojekt (d.h. beide Bauvorhaben) ein städtebaulich ausgereiftes Bauprojekt vorliege, das die nördliche Seite des Lee-wassers neu interpretiere und zeitgemäss weiterentwickle. Mit dem vorliegenden Projekt werde den Zielsetzungen des ISOS - nicht unbedacht historische Substanz zu opfern, ohne die Schaffung adäquater neuer ortsbaulicher Qualitäten sicherzustellen - in hohem Masse entsprochen. Bei einer zeitlich etappierten Realisierung müsse das gestalterische Zusammenspiel garantiert werden.

**4.2.2** Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung richtig dargelegt (S. 4 f. Ziff. 1.1; vgl. auch angefochtener Beschluss Erw. 2.3), dass sich das Kleinstadtquartier und so auch die Baugrundstücke im ISOS-Perimeter befinden und mit dem Erhaltungsziel "B" klassiert sind. Dieses Erhaltungsziel verlangt "Erhalten der Struktur; Erhalten der Anordnung, Gesamtform und Gesamtmerkmale von Bauten und Freiräumen. Integrales Erhalten der für die Strukturmerkmale wesentlichen Einzelelemente".

Der Gemeinderat urteilte, der Fachbericht des kantonalen Denkmalpflegers bestätige, dass das Projekt bezüglich Ortsbildschutz und Einbettung in das Ortsbild mit den Forderungen des ISOS vereinbar sei. Dabei sei zu berücksichtigen, dass grosse Teile der Bebauungsfläche bisher unüberbaut gewesen seien und früher als Freilandkulturen, zuletzt als Parkraum, genutzt worden seien. Dies relativiere aus Sicht des Gemeinderates die Aussagekraft und Bedeutung des ISOS. Ebenso seien die Vorgaben des behördenverbindlich zu berücksichtigenden Ortsbildinventars 1984 zu beachten. Demgemäss sollen namentlich Neuinterpretationen von bestehenden Strukturen nach eingehender Prüfung möglich sein. Sämtliche Massnahmen seien als Teil einer zukunftsorientierten Entwicklung zu verstehen und dienten nicht als "Konservierung" des Ortsbildes (Ortsbildinventar S. 54). Der Gemeinderat könne sich dem Fazit des Workshop-Abschlussberichts anschliessen.

**4.2.3** Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss (Erw. 2.1 f.) die rechtlichen Grundlagen betreffend die Eingliederung von Bauten ins Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild dargelegt (§ 56 Abs. 1 PBG; Art. 13 Abs. 1 BauR). Namentlich hat er festgehalten, dass die Gemeinde Ingenbohl über § 56 PBG hinausgehende Anforderungen normiert hat (u.a. Art. 13 Abs. 2 BauR). Als Grundsatz wird in Art. 13 BauR vorgegeben, dass innerhalb des Ortsbildschutz-Perimeters im Baubewilligungsverfahren die Aussagen des ISOS (Bd. Kanton Schwyz, EDI 1990) sowie diejenigen des Ortsbildinventars für Ingenbohl-Brunnen, 1984 (hrsg. vom Amt für Kulturpflege), als wegleitende Projektierungs- und Entscheidungsgrundlagen zu berücksichtigen sind. Für die Kernzone im Besonderen postuliert Art. 44 Abs. 3 BauR, dass Neubauten, Renovationen und andere bauliche Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen haben und sind bezüglich Dimensionen, Fassadengestaltung, Form und Materialien gut ins Orts- und Strassenbild einzu-fügen. Bei der Bearbeitung, Beurteilung und Bewilligung von Bauprojekten sind gemäss Art. 44 Abs. 4 BauR die Aussagen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS, Bd. Kanton Schwyz, EDI 1990, sowie diejenigen des kantonalen Ortsbildinventars für Ingenbohl-Brunnen, 1984, als wegleitende

Projektierungs- und Entscheidungsgrundlagen zu berücksichtigen. Des Weiteren hat der Regierungsrat auf die Zuständigkeit des Gemeinderates gemäss den Bestimmungen des KNHG und die damit verbundene Einschränkung der Entscheidungsfreiheit des Gemeinderates hingewiesen (vgl. vorstehend Erw. 4.1.4). Zutreffend hat der Regierungsrat auch dargelegt, dass die direkte Berücksichtigung des ISOS kantonal durch das KNHG und den Richtplan (vgl. RRB Nr. 209 vom 8.3.2016, vom Kantonsrat zur Kenntnis genommen am 13.4.2016 und vom Bundesrat genehmigt am 24.5.2017; vormals Richtplan Kanton Schwyz vom 20.10.2004 bzw. Richtplan Region Mythen, regionale Ergänzung, 2. Teil, vom 24.6.2008) und kommunal durch Art. 44 Abs. 4 BauR vorgegeben ist (angefochtener Beschluss Erw. 2.4).

Gestützt auf diese Grundlagen hat der Regierungsrat dargelegt, dass bei Ersatzbauten im Ortskern der Breiten- und Höhenrhythmus der jeweiligen bestehenden älteren Baugruppe einzuhalten ist und traufunterbrechende hochgezogene Fassadenteile erwünscht sind (Erw. 3). Nach Darstellung des Ablaufs des Bauprojektierungsverfahrens unter Einbezug der vorerwähnten denkmalpflegerischen Begleitung hat der Regierungsrat zu Recht gefolgert, dass die Vorgaben des ISOS und des Ortsbildinventars berücksichtigt wurden. Der detaillierten Analyse des Bauprojektes durch den Regierungsrat hinsichtlich dessen Situierung, Dimensionierung, Gestaltung und Einbettung namentlich ins Quartierbild (Erw. 3.5) ist beizupflichten. Dieser Beurteilung haftet nichts Rechtsfehlerhaftes an.

**4.2.4** Was die Beschwerdeführerin vorbringt, kann die Rechtmässigkeit der regierungsrätlichen Beurteilung nicht in Frage stellen. Das ISOS wurde berücksichtigt. Soweit die Beschwerdeführerin Ausdrücke wie "Torsituation", "städtischer Raum" oder "Stadtbach" als unzutreffend rügt (Beschwerde S. 8 Ziff. 4), läuft diese terminologische Kritik auf Wortklauberei (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_259/2018 vom 3.12.2018 i.Sa. R. vs. Bezirk Einsiedeln Erw. 3.1) hinaus. Die Beschwerdegegnerin hält dem zudem vernehmlassend (S. 6) zutreffend entgegen, dass Brunnen im ISOS als "verstädtertes Dorf" figuriert.

**4.2.5** Mit Vernehmlassung vom 20. März 2019 (im Verfahren III 2019 36) legt das ARE unter Bezugnahme auf einen Mitbericht des Amtes für Kultur (Abt. Denkmalpflege) vom 15. März 2019 dar, dass einem Abbruch der beiden bestehenden Bauten nichts entgegenstehe, nachdem das bewilligte Neubauprojekt "den erhöhten gestalterischen Anforderungen bezüglich dem Ortsbild und dem ISOS entspreche" (S. 5 Ziff. V). Von dieser fachlichen Beurteilung, die sich inhaltlich mit den vorstehenden Erwägungen (Erw. 4.1.1 ff.) deckt, abzuweichen besteht kein Anlass.

Bei den beiden vom Abbruch betroffenen Bauten in der K.\_\_\_\_\_ handelt es sich denn auch nicht um geschützte (Einzel-)Objekte. Den Akten lassen sich auch keine Hinweise auf eine wie geartete Schutzwürdigkeit der bestehenden Gebäude zu entnehmen. Eine solche wird auch von der Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht, jedenfalls nicht substantiiert. Insbesondere macht die Beschwerdeführerin auch nicht geltend, eine allfällige bei einem Abbruch und einem (vorläufigen) Verzicht auf eine Überbauung der drei Bauparzellen entstehende Baubrache sei mit dem ISOS und dem Ortsbildinventar nicht zu vereinbaren. Vielmehr befürchtet sie eine Beeinträchtigung des ISOS, wenn ein noch nicht überbautes Grundstück mit einer sechsgeschossigen Baute überbaut werden soll (z.B. Beschwerde S. 6 Ziff. 8; S. 8 f. Ziff. 2 und 4 f.). Ein Widerspruch zum ISOS (wie auch dem Ortsbildinventar) läge indes auch bei einer infolge des Abbruchs der bestehenden Bauten (temporär) erweiterten Freifläche nicht vor.

Das mit VGE III 2019 37 vom 18. Februar 2019 unter Strafandrohung als (super-)provisorische Massnahme angeordnete Verbot jeder Veränderung der Bestandesbauten auf den Baugrundstücken, namentlich am Gebäude K.\_\_\_\_\_ 2 (Nr. 705) sowie K.\_\_\_\_\_ 4 (Nr. 706) inkl. Garagenanbau und separater freistehender Garage (Nr. 005.\_\_\_\_\_) ist daher aufzuheben (Verfahren III 2010 36).

**4.3.1** Die Beschwerdeführerin rügt, es fehle eine Einfahrtsbewilligung.

**4.3.2** Das Erstellen neuer und der Aus- oder Umbau bestehender Zufahrten und privater Zugänge zu Strassen bedürfen einer Bewilligung des Strassenträgers (§ 47 Abs. 1 des Strassengesetzes [StraG; SRSZ 442.110] vom 15.9.1999). Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn über eine bestehende Zufahrt ein wesentlich grösserer oder andersartiger Verkehr in eine Strasse geleitet werden soll (§ 47 Abs. 2 StraG). Die Bewilligung wird verweigert, wenn der Gemeingebrauch erheblich behindert, die Umweltschutzvorschriften nicht eingehalten oder die Verkehrssicherheit gefährdet würden (§ 48 Abs. 1 StraG).

Gemäss § 25 Abs. 1 der Strassenverordnung (StraV; SRSZ 442.111) vom 18. Januar 2000 sind Zufahrten und Zugänge nach § 47 StraG bewilligungspflichtig, wenn sie neu erstellt werden (lit. a) oder wenn Planungsmassnahmen oder Bauprojekte für bestehende Einfahrten und Zugänge eine zusätzliche oder andersartige Belastung erwarten lassen (lit. b). Eine rechtsgültig erteilte Einfahrtsbewilligung ist zu überprüfen, wenn die erwartete Belastung nach § 25 Abs. 1 lit. b erheblich ist (§ 25 Abs. 2 StraV).

Träger der Hauptstrassen ist der Kanton (§ 5 Abs. 2 StraG). Träger von Verbindungsstrassen ist in der Regel der Bezirk oder die Gemeinde (§ 6 Abs. 2 StraG).

**4.3.3** Vorab ist festzuhalten, dass es sich bei der F.\_\_\_\_\_strasse im fraglichen Bereich wie bei der E.\_\_\_\_\_strasse entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin um eine Gemeindestrasse und nicht um eine Kantonsstrasse handelt. Strassenträger beider Strassen ist also die Gemeinde.

Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung vom 6. Juni 2017 die Frage der "Erschliessung/Einfahrtsbewilligung" geprüft. Er hat zunächst eine übersichtliche und gefahrenfreie Gestaltung und einen ebensolchen Unterhalt der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage verlangt, was er auch als Auflage formuliert hat (Disp.-Ziff. 4 lit. i). Er hat weiter festgehalten, dass die E.\_\_\_\_\_strasse keine für den allgemeinen Verkehr geöffnete Durchgangsstrasse, sondern beidseitig mit einem Fahrverbot belegt ist. Das Verkehrsaufkommen halte sich in Grenzen, zumal sich im Perimeter keine grösseren Bauten befänden. Sollten sich wider Erwarten Probleme ergeben, bleibe die nachträgliche Verfügung von Verkehrsbeschränkungen, insbesondere die Einführung eines Einbahnregimes, vorbehalten. Auch diesbezüglich wurde eine entsprechende Auflage formuliert (Disp.-Ziff. 4 lit. k).

**4.3.4** Es ist dem Regierungsrat beizupflichten (angefochtener Beschluss Erw. 7.3), dass die Einfahrtsbewilligung im Dispositiv der Baubewilligung nicht eigens erteilt wurde. Indes hat sich der Gemeinderat mit der Frage einlässlich auseinandergesetzt; die Anordnung von entsprechenden Auflagen setzt auch eine implizite (Einfahrts-)Bewilligung voraus. Angesichts der Anzahl Parkplätze (vgl. vorstehend Erw. 2.1) drängt sich kein Verkehrsgutachten auf, auch wenn insgesamt 60 Parkplätze erstellt werden sollen (vgl. auch Baubewilligung S. 7 Ziff. 14a f.) und nicht nur 47 (angefochtener Beschluss Erw. 7.4). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (Beschwerde S. 10 Ziff. 3) wird damit kein massives Verkehrsaufkommen aus den geplanten Neubauten generiert, zumal wenn berücksichtigt wird, dass die Bauparzelle KTN 001.\_\_\_\_\_ derzeit als Abstellplatz benutzt wird (vgl. Eingabe der Bauherrschaft vom 12.3.2015 [RR-act. III/01/B 9] S. 4 Ziff. 1.2; zur gegenwärtigen Benutzung als Parkraum auch vorstehend Erw. 4.2.2). Wie bereits im regierungsrätlichen Verfahren wird von der Beschwerdeführerin nicht näher, insbesondere nicht substantiiert dargelegt, inwiefern die Verkehrssicherheit durch den Mehrverkehr gefährdet sein sollte. Dies gilt auch hinsichtlich der (übersichtlichen) Einfahrt in die F.\_\_\_\_\_strasse. Betreffend diese Einfahrt ist zu beachten, dass auf der F.\_\_\_\_\_strasse nur knapp 30 m in südöstlicher Richtung die im Dorfzentrum von Brunnen geltende 30 km/h-Zone beginnt. Die Fahrzeuge ins und aus dem Dorfzentrum bewegen sich an dieser Stelle daher mit einer geringen Geschwindigkeit.

Nachdem im Lichte der Erschliessung (§ 53 PBG; Art. 22 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b RPG), soweit ersichtlich, einzig die Frage der Einfahrtsbewilligung und damit

verbunden der Verkehrssicherheit strittig war und eine anderweitige Erschliessungsproblematik nicht erkennbar ist, erweist sich das Bauvorhaben auch als hinreichend erschlossen.

**4.4.1** Bei einem Neubau mit mindestens 4 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten (Art. 19 Abs. 1 BauR). Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten (Art. 19 Abs. 2 BauR). Ihre Fläche hat wenigstens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 19 Abs. 3 BauR). Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse, insbesondere in der Kern- und Zentrumszone, die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen und Kinderspielplätze, so hat die Bauträgerschaft eine Ersatzabgabe zu leisten. Diese beträgt Fr. 52.-- pro fehlenden m<sup>2</sup> Fläche und ist zweckgebunden zur Anlegung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Die Höhe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2001 (110.1 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst (Art. 19 Abs. 4 BauR).

**4.4.2** Der Gemeinderat ermittelte bei einer massgebenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 4'170 m<sup>2</sup> einen Bedarf von 626 m<sup>2</sup> (15 %) an Erholungs- und Spielflächen, womit sich bei einer ausgewiesenen Erholungsfläche von 258 m<sup>2</sup> eine abgeltungspflichtige Fläche von 368 m<sup>2</sup> ergab (Baubewilligung S. 8 Ziff. 1.5).

**4.4.3** Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht den kommunalen Baubehörden bei der Anwendung kantonaler und kommunaler Ästhetikvorschriften ein von der Gemeindeautonomie geschützter besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Bei der Überprüfung solcher Entscheide haben sich die kantonalen Instanzen deshalb trotz ihrer grundsätzlich umfassenden Kognition Zurückhaltung aufzuerlegen. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde nachvollziehbar, das heisst, beruht er auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die kantonalen Instanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (Bundesgerichtsurteile 1C\_265/2014 vom 22.4.2015; 1C\_5/2016 und 1C\_9/2016 vom 8.5.2016 Erw. 5.3 je m.H.).

Dem Verwaltungsgericht steht keine Prüfung der richtigen Handhabung des Ermessens zu (vgl. § 55 Abs. 2 lit. a VRP), wenn sich eine Beschwerde gegen eine Verfügung des Regierungsrates richtet. Gemäss ständiger Rechtsprechung

aufgelegt sich das Gericht zudem (selbst bei voller Kognition) Zurückhaltung bei der Überprüfung der Ermessensausübung, wenn bei der Ermessensausübung ein Fachgremium mitwirkte, bei welchem das Fachwissen ausgeprägter vorhanden ist als beim Verwaltungsgericht (VGE III 2014 137 vom 29.10.2014 Erw. 4.3.1 [betr. Tiefbauamt]; VGE III 2013 113 vom 27.11.2013 Erw. 4.3.3 [betr. Denkmalpflege]; VGE III 2011 202 vom 23.5.2012 Erw. 6.2 [betr. Tiefbauamt]; VGE 614/03 vom 14.11.2003 Erw. 5a mit weiteren Hinweisen; VGE 1058/98 vom 29.1.1999 Erw. 3e [Baudepartement]).

**4.4.4** Vorliegend fällt mit Blick auf die Frage der genügenden Erholungsfläche ins Gewicht, dass das Bauprojekt im Rahmen des Workshop-Verfahrens von den kantonalen (Amt für Kultur als Fachbehörde) und kommunalen Behörden unter Begleitung eines aussenstehenden Fachmannes unter Beachtung des ISOS und des Ortsbildinventars sowie unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, auch der Freiräume (vgl. Abschlussbericht Workshop-Verfahren vom 8.2.2017 S. 2 Ziff. 1 "Abfolge von definierten Raumzonen mit Weiten und Verengungen"), auf seine Eingliederung in die Kernzone überprüft und optimiert wurde. Die für Erholungs- und Spielflächen verfügbare Fläche ergibt sich zwangsläufig aus dem Ergebnis dieses Projektierungsprozesses, mithin infolge der örtlichen Situierung und Verhältnisse der Baugrundstücke. Selbst wenn bei einer abstrakten Betrachtung allenfalls ein grösserer Anteil an Erholungsfläche planerisch denkbar wäre, kann jedenfalls nicht gesagt werden, dass kommunale BauR, das für die Kernzone (und die Zentrumszone) explizit die Abgeltung von infolge der örtlichen Verhältnisse nicht realisierbaren Erholungsflächen vorsieht, sei falsch angewendet worden. Das Interesse an einer guten Einordnung und des in der Kernzone erwünschten verdichteten Bauens ist gegenüber der vom BauR verlangten Erholungsfläche höher zu gewichten. Es ist der Beschwerdegegnerin (Vernehmlassung S. 8 Ziff. 6) daher beizupflichten, dass in der Kernzone eine dichtere Überbauungsart angestrebt wird, was zwangsläufig regelmässig zur Konsequenz haben kann, dass die Erholungsfläche nicht im an und für sich gesetzlichen Ausmass realisiert werden kann. Zudem weist der Gemeinderat vernehmlassend (S. 3) darauf hin, dass neben dem Kinderspielplatz von 182 m<sup>2</sup> und dem Grillplatz von 76 m<sup>2</sup> (vgl. Plan Nr. 103 "Grundriss 1:100 Erdgeschoss mit Umgebung + Kanalisation" vom 17.6.2016 rev.), entsprechend die berücksichtigte Erholungsfläche von 258 m<sup>2</sup> weitere, jedoch nicht als Erholungsflächen im Rechtssinn anrechenbare (private) Grünflächen vorhanden sind, womit die gesamte Grünfläche immerhin rund 600 m<sup>2</sup> beträgt, auch wenn dies für die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens letztlich irrelevant ist.

Die Rüge der ungenügenden Erholungsfläche erweist sich mithin als unbegründet.

**4.5** Zusammenfassend ist die Beschwerde im Verfahren III 2018 160 insoweit gutzuheissen und der angefochtene Beschluss insoweit aufzuheben, als die Sache im Sinne der vorstehenden Erwägungen (Erw. 3.4.1 ff. und Erw. 3.5) zur ergänzenden Abklärung und Bereinigung der Frage, ob eine Pfählung notwendig ist oder nicht, und Erteilung einer entsprechenden (Alternativ-)Bewilligung an die Vorinstanz zurückzuweisen ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

**5.1** Die Verlegung der Kosten- und Entschädigungen im regierungsrätlichen Verfahren (RRB Nr. 655/2018 vom 11.9.2018) wurde damit begründet, auf eine Rückweisung an den Gemeinderat habe verzichtet werden können, weil dieser (und das ARE) zwar den Nachweis der Durchflusskapazität zu Unrecht erst für einen Zeitpunkt nach der Baubewilligung und vor Baubeginn verlangt hätten, dieses Versäumnis jedoch vom Sicherheitsdepartement im Beschwerdeverfahren nachgeholt worden sei.

An der Schlüssigkeit dieser Begründung hat sich durch den vorliegenden Verfahrensausgang nichts geändert. Es drängt sich daher keine Neuregelung der Kosten und Parteientschädigungen für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren auf.

**5.2.1** Die Kosten des Beschwerdeverfahrens III 2018 160 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend zur Hälfte (Fr. 1'500.--) der Beschwerdeführerin und zu je einem Sechstel (je Fr. 500.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde und dem Kanton aufzuerlegen.

**5.2.2** Die Kosten für den Zwischenbescheid VGE III 2019 37 vom 18. Februar 2019 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 500.-- werden der Gemeinde auferlegt.

**5.3** Ebenfalls dem Ausgang der Verfahren entsprechend hat die beanwaltete Beschwerdeführerin Anspruch auf Parteientschädigungen.

**5.3.1** Die (reduzierte) Parteientschädigung wird für das Verfahren III 2018 160 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 auf insgesamt Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen

und MwSt.) festgesetzt. Hiervon gehen je Fr. 500.-- zu Lasten der Gemeinde und des Kantons. Der Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten der ebenfalls beanwalteten Beschwerdegegnerin wird mit deren (Gegen-)Anspruch wettgeschlagen.

**5.3.2** Für die Verfahren VGE III 2019 36+37 wird der beanwalteten Beschwerdeführerin zu Lasten der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägung 1.3.4 betreffend die Anträge Ziff. 1 und 2 eine Parteientschädigung von je Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.), insgesamt also Fr. 800.--, zugesprochen.

**5.4** Das Verwaltungsgericht geht davon aus, dass es sich beim vorliegenden Entscheid um einen beim Bundesgericht nicht anfechtbaren Zwischenentscheid handelt (Art. 93 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005; vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_372/2007 vom 6.6.2008 Erw. 1.3 i.Sa. K. vs. Gemeinde Lachen). Um allen Eventualitäten gerecht zu werden, wird dieser Entscheid dennoch mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen. Hieraus können die Parteien bei einem Weiterzug indes nichts zu ihren Gunsten herleiten.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

- 1.1 In teilweiser Gutheissung der Beschwerde im Verfahren III 2018 160 wird der angefochtene RRB Nr. 655/2018 vom 11. September 2018 insoweit aufgehoben, als die Sache im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 4.5 i.V.m. Erw. 3.4.1 ff. und Erw. 3.5) zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung an den Regierungsrat zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
- 1.2 Das mit VGE III 2019 37 vom 18. Februar 2019 unter Strafanordnung als (super-)provisorische Massnahme angeordnete Verbot jeder Veränderung der Bestandesbauten auf den Baugrundstücken, namentlich am Gebäude K.\_\_\_\_\_ 2 (Nr. 705) sowie K.\_\_\_\_\_ 4 (Nr. 706) inkl. Garagenanbau und separater freistehender Garage (Nr. 005.\_\_\_\_\_), wird aufgehoben.
2. Die Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens (RRB Nr. 655/2018 vom 11.9.2018) bleiben unverändert.
- 3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens III 2018 160 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden zur Hälfte (Fr. 1'500.--) der Beschwerdeführerin und zu je einem Sechstel (je Fr. 500.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde und dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführerin hat am 10. Oktober 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihr Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind. Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin haben ihre Betreffnisse von je Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
- 3.2 Die Kosten für den Zwischenbescheid VGE III 2019 37 vom 18. Februar 2019 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 500.-- werden der Gemeinde auferlegt. Sie hat diesen Betrag innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
- 4.1 Die Gemeinde und der Kanton haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren III 2018 160 eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt.) von je Fr. 500.-- zu bezahlen. Gegenseitige Entschädigungsansprüche der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin werden wettgeschlagen.

- 4.2 Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin haben der beanwalteten Beschwerdeführerin für die Verfahren III 2019 36+37 eine Parteienschädigung von je Fr. 400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
5. 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).
6. Zustellung an:
- die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 15.5.2019)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
  - den Gemeinderat Ingenbohl (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 15.5.2019)
  - den Regierungsrat
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 15.5.2019)
  - das kantonale Amt für Raumentwicklung (unter Beilage der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 15.5.2019)
  - das Bundesamt für Umweltschutz (BAFU), 3003 Bern (A)
  - und das Bundesamt für Kultur, Hallwylstrasse 15, 3003 Bern (A).

Schwyz, 27. Mai 2019

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: 12. Juni 2019