

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 120

Entscheid vom 23. Mai 2025

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalmann, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **Schweizer Heimatschutz**, Villa Patumbah, Zollikerstrasse 128, 8008 Zürich,
vertreten durch den Schweizer Heimatschutz, c/o C._____,
Präsidentin,
2. **Schwyzler Heimatschutz**, c/o C._____, Präsidentin,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140, 8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt D._____
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **E._____AG**,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt F._____
5. **G._____stiftung**,
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Am 10. Februar 2020 reichte die E. _____ AG bei der Gemeinde Freienbach das Baugesuch für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Aussenparkplätzen auf den in der Zentrumszone (Z) gelegenen Grundstücken KTN 001. _____ und KTN 002. _____ an der H. _____ in Freienbach ein. Das Baugesuch wurde publiziert (Abl ...) und öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist erhoben der Schweizer und der Schwyzer Heimatschutz am 4. März 2020 gemeinsam Einsprache gegen das Bauprojekt.

Am 22. Mai 2020 reichte die E. _____ AG revidierte Pläne und ergänzende Unterlagen ein. Dazu nahmen der Schweizer und der Schwyzer Heimatschutz am 22. Juni 2020 Stellung, wobei sie an ihrer Einsprache festhielten.

B. Mit Gesamtentscheid vom 4. September 2020 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung für das Bauvorhaben im Sinne der Erwägungen und unter Auflagen und Nebenbestimmungen; auf die dagegen erhobenen Einsprachen trat es aus kantonaler Sicht nicht ein. Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides erteilte der Gemeinderat Freienbach mit Beschluss (GRB) Nr. 300 vom 10. September 2020 der E. _____ AG die Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Auf die Einsprachen des Schweizer und des Schwyzer Heimatschutzes trat er nicht ein. Eine vom Schweizer und vom Schwyzer Heimatschutz am 8. Oktober 2020 dagegen gemeinsam erhobene Beschwerde hiess der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit - unangefochten in Rechtskraft erwachsenen - Beschluss (RRB) Nr. 574/2021 vom 24. August 2021 gut, hob den GRB Nr. 300 vom 10. September 2020 sowie den Gesamtentscheid vom 4. September 2020 auf und wies die Sache im Sinne der Erwägungen und zu ergänzenden Abklärungen (insb. Begutachtung durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission [ENHK] bzw. die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege [EKD] und Vornahme einer Interessenabwägung bezgl. gewässerschutzrechtlicher Ausnahmegewilligung) und neuem Entscheid an die Vorinstanzen zurück (vgl. auch angefochtener RRB Nr. 493/2024 vom 25.6.2024 E. 4.3 und E. 6.1).

C. Am 18. Juli 2022 ersuchte das Bauamt Freienbach das Amt für Kultur (AfK) um Einholung eines Gutachtens der ENHK und/oder EKD. Die kantonale Denkmalpflege unterbreitete das Bauprojekt der E. _____ AG am 30. August 2022 der ENHK/EKD zur Begutachtung. Am 1. Dezember 2022 fand unter Beisein der Denkmalpflege, einer Delegation der ENHK/EKD, der E. _____ AG, der Gemeinde Freienbach und des Schweizer sowie des Schwyzer Heimatschutzes ein Augenschein vor Ort statt. Das Gutachten der ENHK/EKD erging am 1. März 2023.

D. Am 19. Juni 2023 reichte die E. _____AG bei der Gemeinde Freienbach ein revidiertes Baugesuch und ergänzende Unterlagen ein. Das Baugesuch wurde publiziert (Abl ...) und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhoben innert der Auflagefrist neben weiteren auch der Schweizer und der Schwyzer Heimatschutz am 12. Juli 2023 gemeinsam öffentlich-rechtliche Einsprache. Am 13. November 2023 reichte die E. _____AG überarbeitete Pläne und Unterlagen ein. Der Schweizer und der Schwyzer Heimatschutz hielten mit Stellungnahme dazu vom 6. Dezember 2023 an ihrer Einsprache fest (Vi-act. II.-02, in brauner Baumappe).

E. Mit Gesamtentscheid vom 9. Januar 2024 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung im Sinne der Erwägungen und unter den Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II. Ziff. 1 ff. und wies die Einsprachen aus kantonalen Sicht ab, soweit es darauf eintrat. Die eisenbahnrechtliche Zustimmung der I. _____AG vom 4. Juli 2023 und die darin enthaltenen Nebenbestimmungen wurde zum integralen Bestandteil des Gesamtentscheides erklärt (Vi-act. II.-02, in brauner Baumappe).

Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides und der eisenbahnrechtlichen Zustimmung der I. _____AG entschied der Gemeinderat mit GRB Nr. 24 vom 25. Januar 2024 (Versand: 31.1.2024) wie folgt:

1. Die Einsprache des Schweizer Heimatschutzes und des Schwyzer Heimatschutzes wird abgewiesen.
- 2.-3. (Abweisung einer Dritteinsprache; Nichteintreten auf eine Dritteinsprache)
4. Die Bewilligung für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses mit Aussenparkplätzen, KTN 002. _____ und 001. _____, H. _____, Freienbach, wird im Sinne der Erwägungen erteilt.
5. Für das Bauen unterhalb des Grundwasserspiegels wird eine Ausnahmegewilligung erteilt.
- 6.-13. (Auflagen und Nebenbestimmungen, Baufreigabe, Beiträge und Gebühren, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

F. Am 21. Februar 2024 erhoben der Schweizer und der Schwyzer Heimatschutz dagegen fristgerecht gemeinsam Beschwerde beim Regierungsrat, mit den Anträgen:

1. Es seien der Beschluss des Gemeinderats vom 25. Januar 2024 (Auszug Protokoll 24 7.15.4) und der kantonale Gesamtentscheid vom 9. Januar 2024 (82023-0058) betreffend Wohn- und Geschäftshaus, Aussenparkplätze, H. _____, Freienbach, KTN 002. _____ und 001. _____, gesamthaft aufzuheben und das Baugesuch der Beschwerdegegnerin sei nicht zu bewilligen.
2. Es sei ein Gutachten der ENHK/EKD einzuholen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

G. Mit RRB Nr. 493/2024 vom 25. Juni 2024 (Versand: 2.7.2024) vereinigte der Regierungsrat die Beschwerde I (einer Drittperson) sowie die Beschwerde II (des Schweizer und des Schwyzer Heimatschutzes) und entschied wie folgt:

1. Die Beschwerden I und II werden abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2000.-- werden je zur Hälfte (je Fr. 1000.--) dem Beschwerdeführer I und den Beschwerdeführern II auferlegt (...).
3. Der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Freienbach wird eine Parteientschädigung von je Fr. 1000.-- zugesprochen, welche wiederum je zur Hälfte (je Fr. 500.--) vom Beschwerdeführer I und von den Beschwerdeführern II (diese unter solidarischer Haftbarkeit) zu tragen ist.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

H. Dagegen erheben der Schweizer und der Schwyzer Heimatschutz am 23. Juli 2024 innert Frist gemeinsam Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den Anträgen:

1. Es seien in Gutheissung der Beschwerde der Beschluss der Regierung des Kt. Schwyz vom 25. Juni 2024 (RRB 493/2024 bzw. VB 45/2024) und damit auch der Beschluss des Gemeinderats vom 25. Januar 2024 (Auszug Protokoll 24 7.15.4) und der kantonale Gesamtentscheid vom 9. Januar 2024 (B2023-0058) betreffend Wohn- und Geschäftshaus, Aussenparkplätze, H. _____, Freienbach, KTN 002. _____ und 001. _____, gesamthaft aufzuheben und die Einsprache vom 12. Juli 2023 gutzuheissen, d.h. es sei die Bewilligung für das Baugesuch "Wohn- und Geschäftshaus mit Aussenparkplätzen, H. _____, Freienbach, KTN 002. _____ und 001. _____, Koordinaten 003. _____", Amtsblatt (...), zu verweigern und das Baugesuch der Beschwerdegegnerin sei nicht zu bewilligen;
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

I. Mit Vernehmlassung vom 12. August 2024 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Das ARE schliesst mit Vernehmlassung vom 14. August 2024 auf Abweisung der Beschwerde und Erteilung der Baubewilligung für das in Frage stehende Bauprojekt. Der Gemeinderat ersucht mit Vernehmlassung vom 1. Oktober 2024 um Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer bei solidarischer Haftbarkeit. Die Beschwerdegegnerin stellt am 4. Oktober 2024 ebenfalls Antrag auf Abweisung der Beschwerde soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

J. Die Beschwerdeführer halten mit Replik vom 9. Dezember 2024 sinngemäss an den am 23. Juli 2024 gestellten Beschwerdeanträgen fest.

K. Die Beschwerdegegnerin ersucht am 23. Dezember 2024 um antragsgemässen Entscheid.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Nach § 14 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 kann eine Drittperson u.a. von Amtes wegen als Nebenpartei in das Verfahren einbezogen werden, wenn sie durch eine Verfügung oder einen Entscheid voraussichtlich in ihren schützenswerten Interessen betroffen ist (Abs. 1). Die Beigeladene kann im Verfahren Parteirechte ausüben; sie kann Anträge nur zu Gunsten oder zu Lasten der Hauptparteien stellen. Die Verfügung oder der Entscheid wird auch gegenüber der Beigeladenen rechtswirksam (Abs. 3).

Die Grundstücke KTN 002._____ und 001._____ stehen im Eigentum der Beigeladenen. Damit erfüllt sie die Voraussetzungen von § 14 Abs. 1 VRP, weswegen sie - wie bereits vor Vorinstanz - ins Verfahren beigeladen wurden.

1.2.1 Das Sicherheitsdepartement, der Gemeinderat Freienbach und die Beschwerdegegnerin beantragen die Abweisung der Beschwerde vom 23. Juli 2024 unter dem Vorbehalt des Eintretens auf dieselbe.

1.2.2 Vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für eine Sachverfügung oder einen Sachentscheid erfüllt sind, so u.a. insbesondere die Vertretungsbefugnis der Parteivertreter, die Rechtsmittelbefugnis, die Zulässigkeit des Rechtsmittels sowie die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruches (§ 27 Abs. 1 VRP lit. c - f). Ist eine dieser Voraussetzungen nicht gegeben, trifft die Behörde eine Nichteintretensverfügung oder einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP).

Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist gemäss § 37 Abs. 1 VRP berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c). Zur Einreichung eines Rechtsmittels sind ferner u.a. Personen, Organisationen und Behörden berechtigt, wenn sie dazu durch einen Rechtssatz ermächtigt sind (Abs. 2 lit. b).

1.2.3 Die Kantone haben allen von Bundesrechts wegen zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten Legitimierten auch Zugang zum Rechtsschutz auf kantonaler Ebene zu gewähren (Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005; vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22.6.1979).

Nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 können gesamtschweizerische Organisationen, die sich dem Naturschutz, dem Heimatschutz, der Denkmalpflege oder verwandten Zielen widmen, Verfügungen der kantonalen Behörden oder der Bundesbehörden anfechten, die in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG ergangen sind (vgl. Urteil BGer 1C_821/2013 vom 30.3.2015 E. 3.2; Keller, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 12 Rz. 5; Tschannen/Schindler, in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], Kommentar GSchG/WBG, 2016, Art. 67a Rz. 28). Hierzu gehört u.a. der Schweizer Heimatschutz (Art. 12 Abs. 3 NHG i.V.m. Ziff. 5 des Anhangs der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [VBO; SR 814.076] vom 27.6.1990). Zuständig für die Beschwerdeerhebung ist das oberste Exekutivorgan der Organisation (Art. 12 Abs. 4 NHG). Die Organisationen können ihre rechtlich selbständigen kantonalen und überkantonalen Unterorganisationen für deren örtliches Tätigkeitsgebiet generell zur Erhebung von Einsprachen und im Einzelfall zur Erhebung von Beschwerden ermächtigen (Art. 12 Abs. 5 NHG).

1.2.4 Voraussetzung für die Beschwerdebefugnis von Organisationen im Sinne von Art. 12 Abs. 1 lit. b NHG ist, dass eine Bundesaufgabe vorliegt. Das kann auch der Fall sein, wenn eine kantonale Behörde verfügt hat. Im Bereich des Gewässerschutzes ist eine Bundesaufgabe nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts zu bejahen, wenn - wie vorliegend - ein bau- oder planungsrechtliches Vorhaben auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.2) vom 24. Januar 1991 und Art. 32 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201] vom 28.10.1998) angewiesen ist, weil das Projekt im Gewässerschutzbereich A_u liegt und es den mittleren Grundwasserspiegel unterschreitet (vgl. BGE 139 II 271 E. 9.2; Urteile BGer 1C_43/2023 vom 17.1.2024 E. 4; 1C_265/2022 vom 24.4.2023 E. 3.2; 1C_58/2021 vom 27.7.2023 E. 4.5; 1C_583/2017 vom 11.2.2019 E. 5.2; je m.H.).

1.2.5 Die auf Art. 12 NHG basierende Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführer ist somit auch im vorliegenden Verfahren zu bejahen. Die Beschwerde vom 23. Juli 2024 gegen den am 2. Juli 2024 versandten RRB Nr. 493/2024 vom 25. Juni 2024 erfolgte fristgerecht innert der gesetzlich vorgesehenen Frist von 20 Tagen (§ 56 Abs. 1 VRP). Die Ermächtigung der Beschwerdeführerin Ziff. 2 zur Vertretung der Beschwerdeführerin Ziff. 1 im vorliegenden Verfahren i.S.v. Art. 12 Abs. 5 NHG ist mit der aufgelegten Vollmacht vom 19. August 2024 rechtsgenügend ausgewiesen.

Die einzelzeichnungsberechtigte Organstellung der Präsidentin der Beschwerdeführerin Ziff. 2 und ihre damit einhergehende Vertretungsbefugnis ist gerichtsnotorisch (vgl. etwa VGE III 2021 108 E. 1.5.2).

Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist folglich einzutreten.

2.1.1 In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (vgl. Art. 19 Abs. 2 GSchG und die nicht abschliessenden Konkretisierungen in Art. 32 Abs. 2 GSchV). Zu den besonders gefährdeten Bereichen zählt der vorliegend relevante Gewässerschutzbereich A_u zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer (Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV; E. 1.2.3 hiervor). Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 1 GSchV). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV). Ein an sich unzulässiges Bauwerk kann bewilligungsfähig werden, wenn durch gezielte Ersatzmassnahmen (z.B. Sickerpackungen) die vorhandene Durchflusskapazität erhalten oder in Ausnahmefällen um höchstens 10% vermindert wird. Damit wird die Forderung von Art. 43 Abs. 4 GSchG, wonach Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden dürfen, präzisiert (Urteil BGer 1C_482/2012 vom 14.5.2014 E. 2.3). 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). Damit soll die Beurteilung durch die gemäss Art. 32 Abs. 4 GSchV für die Erteilung der Bewilligung zuständigen Behörde ermöglicht werden (vgl. Giovannini, in: Griffel et. al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht 2016, Rz. 5.345).

2.1.2 Die Erteilung von Bewilligungen für Bauten und Anlagen in den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen (Art. 19 Abs. 2 GSchG) obliegt nach § 29 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz (EGzGSchG; SRSZ 712.110) vom 19. April 2000 der kantonalen Gewässerschutzfachstelle (dem AUE; § 15 Abs. 1 und 2 lit. a der Wasserverordnung [SRSZ 451.111] vom 23.6.2020). Dieses kann der Bewilligungsbehörde Auflagen und Bedingungen beantragen, damit Grundwasservorkommen erhalten bleiben (§ 29 Abs. 1 Satz 1 EGzGSchG).

2.2.1 Die Gesuchsteller tragen die Beweislast für die Erfüllung der gewässer-schutzrechtlichen Anforderungen (VGE III 2022 45 vom 22.7.2022 E. 5.4 m.H.a. die Urteile BGer 1C_460/2020 vom 30.3.2021 [betr. "Lachen SZ"] E. 4.2.1 und 1C_482/2012 vom 14.5.2014 E. 2.3); ihnen obliegt der Nachweis, dass die Verminderung der Durchflusskapazität weniger als 10% beträgt. Vor allem bei komplexen Situationen können Grundwassermodellierungen für die Ermittlung der Durchflusskapazität resp. zur Beurteilung von deren Verminderung durch eine Anlage notwendig sein (Urteil BGer 1C_482/2012 vom 14.5.2014 E. 2.3 und E. 2.7).

2.2.2 Die Durchflusskapazität entspricht der Grundwassermenge, die bei vorgegebenem natürlichem Gefälle einen bestimmten Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters pro Zeiteinheit zu durchströmen vermag. Für die Berechnung der Durchflusskapazität gilt grundsätzlich folgende Formel (Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft [BUWAL; heute Bundesamt für Umwelt, BAFU] [Hrsg.], Wegleitung Grundwasserschutz 2004, S. 58):

$$Q = k \times F \times i$$

wobei: Q = Durchflusskapazität in m³/s

k = Durchlässigkeitsbeiwert (Profil-k-Wert) des Grundwasserleiters in m/s

F = Durchflussquerschnitt in m²

i = Gefälle

2.2.3 Die Umweltfachstellen der Zentralschweizer Kantone (SZ, UR, NW, OW, LU und ZG) haben ein Merkblatt "Bauten im Grundwasser, Berechnungsgrundlagen" herausgegeben (ZUF-Merkblatt; Stand 1.2024 [publ. u.a. auf: www.umwelt-zentral-schweiz.ch → Arbeitshilfen → Boden]). In Ziff. 2 wird als Grundlage für die Beurteilung der Verminderung der Durchflusskapazität ein Durchflussnachweis verlangt, der auf nachvollziehbaren Berechnungen beruht. Die Berechnungsgrundsätze in Ziff. 2.1 lauten wie folgt (vgl. auch VGE III 2022 45 vom 22.7.2022 E. 5.7):

- Massgebend ist der Bauwerkschnitt mit der grössten Durchflussverminderung, also mit der grössten Einbaudichte senkrecht zur Grundwasserfliessrichtung für die Berechnung der Verminderung der Durchflusskapazität. Die unbebaute Umgebung, Nachbarparzellen, Trassen von Verkehrsachsen usw. können nicht einbezogen werden.
- Bereits bestehende durchflussmindernde Bauten und Anlagen unterhalb des geplanten Bauwerks müssen berücksichtigt werden (...).
- Für die Berechnung ist bei homogenen Grundwasservorkommen als Vereinfachung die Flächeneinbusse im relevanten Bauwerkschnitt massgebend.
- Die Berechnung der Durchflusskapazität erfolgt bei geschichteten Grundwasservorkommen oder mehreren Grundwasserstockwerken über den Durchfluss (durchflossene Fläche × Durchlässigkeit des Grundwasserleiters × hydraulisches Gefälle). Das hydraulische Gefälle wird als konstant angenommen. Die betrachteten Flächen sind mit dem jeweiligen Durchlässigkeitsbeiwert k zu gewichten.

- Die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse im Untergrund unterhalb des Bauwerks müssen ausreichend bekannt sein bzw. nachvollziehbar hergeleitet werden (vorhandene Bohrprofile). Bei unbekanntem Verhältnissen sind projektspezifische Untersuchungen vorzulegen. Bei Grundwasserleitern mit Mächtigkeiten bis 30 m ist die tatsächliche Lage des Stauers massgebend.
- Bei Grundwasserleitern mit Mächtigkeiten von über 30 m kann eine maximale Mächtigkeit von 30 m berücksichtigt werden.

2.3.1 Im Urteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 E. 4.2.2 f. hat das Bundesgericht dargelegt, dass kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A_u gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV besteht. Ob die Bewilligung erteilt wird, steht im pflichtgemäss auszuübenden Ermessen der zuständigen Behörde. Nach Massgabe des Zwecks dieser Bestimmung, besonders gefährdete Gewässer zu schützen, legt dies eine zurückhaltende Anwendung der Norm nahe. Für eine Beeinträchtigung der Durchflussskapazität müssen - anders als für besonders gefährliche Anlagen in den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV) keine wichtigen Gründe vorliegen. Jedenfalls aber ist eine Interessenabwägung erforderlich, bei welcher die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflussskapazität die entgegenstehenden (Gewässerschutz-) Interessen überwiegen müssen. Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht fällt dabei namentlich ins Gewicht, wie gross die Verminderung der Durchflussskapazität innerhalb der zulässigen Bandbreite von 10% tatsächlich ausfällt und ob ein unterirdisches Gewässer selbst oder bloss ein zu seinem Schutz notwendiges Randgebiet betroffen ist (m.H.a. Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 1 GSchV). Aufseiten der Gesuchstellenden verdient Berücksichtigung, inwieweit die Verweigerung einer Bewilligung eine sinnvolle, den übrigen (insb. raumplanerischen und umweltrechtlichen) Vorgaben entsprechende Nutzung ihres Grundeigentums erschwert (bestätigt mit Urteil BGer 1C_690/2021 vom 12.9.2023 E. 3.2.2; vgl. auch VGE III 2022 45 vom 22.7.2022 E. 5.5).

2.3.2 Im Informationsschreiben "Interessenabwägung bei Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A_u" an die kantonalen Gewässerschutzfach- und Umweltkoordinationsstellen vom 24. Februar 2022 hat das BAFU weiter konkretisiert, dass die für die Bewilligung zuständigen Behörden im Einzelfall die relevanten Interessen für und gegen den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel vollständig ermitteln müssen. Im Bewilligungsentscheid müssen die im konkreten Fall relevanten Interessen aufgeführt, bewertet und gegeneinander abgewogen werden. Wie die Interessenabwägung ausfällt, liegt weitgehend im Ermessensspielraum der für die Bewilligung zuständigen Behörde. Zu berücksichtigen sind bei der Interessenabwägung jedoch nur jene Interessen, wel-

che sich auf den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel beziehen. Auswirkungen des Gesamtprojekts, welche sich nicht darauf beziehen, müssen nicht berücksichtigt werden (Themen wie z.B. Lärm oder Schattenwurf sind hierbei nicht relevant) (vgl. auch Marti/Stutz, Rechtsgutachten "Gewässerschutz und Ortsbildschutz nach ISOS", im Auftrag des Bundesamtes für Kultur (BAK), Mai 2024 [publ. auf: www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/materialien.html → Gutachten], 'Gutachten Marti' S. 57, 'Memorandum Stutz' S. 14).

In einer nicht abschliessenden Auflistung nannte das BAFU als mögliche (durch die Gesuchstellerin aufzuzeigende und durch die Entscheidbehörde zu beurteilende) Interessen für einen Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel:

- **Folgen bei Nichterteilung der Ausnahmegewilligung**

Welche Beeinträchtigung entsteht für die Gesuchstellerin, falls die Ausnahmegewilligung verweigert würde? Was wären die Folgen für die künftigen Nutzer oder die Allgemeinheit? In jedem Fall ist aufzuzeigen, dass die Bauweise bereits so optimiert wurde, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel so gering wie möglich ist (z. B. Flächen- statt Pfahlgründung).

Als mögliche (durch die Gesuchstellerin aufzuzeigende und durch die Entscheidbehörde zu beurteilende) Interessen gegen einen Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel führte das BAFU auf:

- **Erhaltung der Nutzbarkeit des Grundwasserleiters**

Wird die Nutzbarkeit des Grundwasserleiters durch den Einbau beeinträchtigt, auch wenn die Verminderung der Durchflusskapazität kleiner als 10% ist?

Die Gesuchstellerin muss belegen, dass das Grundwasser nach wie vor in einer Menge vorhanden ist, dass die gleiche Nutzung möglich ist wie vor dem Einbau. Weiter muss sie aufzeigen, dass durch den Einbau keine Änderung der Fliessverhältnisse zu erwarten ist, welche zu qualitativen Beeinträchtigungen des Grundwassers führt.

- **Grundwassernutzung gewährleisten**

Sind im Einflussbereich des geplanten Einbaus Grundwassernutzungen vorhanden, welche beeinträchtigt würden?

- **Weitere relevante Interessen**

Falls es Hinweise darauf gibt, dass der Einbau weiterer Beeinträchtigungen zur Folge haben könnte, sind auch diese in die Interessenabwägung einzubeziehen. Dies auch, wenn es sich nicht um Gewässerschutzinteressen handelt (z. B. Beeinträchtigung von Erdwärmesonden, Schäden an Gebäuden, Einschränkungen für künftige Bauvorhaben oder wassergebundene Lebensräume).

2.3.3 Laut dem ZUF-Merkblatt muss aufgezeigt werden, dass das Bauvorhaben hinsichtlich Grundwasserschutz vorgängig optimiert wurde. Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel sind auf das Minimum zu reduzieren. Tiefenfundationen im Grundwasser sind nur dann zulässig, wenn keine anderen Fundationsarten möglich sind (vgl. Ziff. 2). In einer nicht abschliessenden Aufzählung werden unter Ziff. 2.2 ebenfalls verschiedene Punkte aufgeführt, die es im Rahmen der

Interessenabwägung abzuhandeln gilt. Die Gewässerschutzfachstelle beurteilt die Fachunterlagen sowie die Interessenabwägung und prüft die Bewilligungsfähigkeit; die Gemeinde oder der Bezirk prüft die Interessenabwägung und kontrolliert die Bauausführung (vgl. Ziff. 5).

2.4 Der Meinung von Fachstellen kommt ein erhöhter Beweiswert zu. Darauf dürfen die Rechtsmittelbehörden zum einen grundsätzlich abstellen, wenn die Rechtsanwendung technische Probleme oder Fachfragen betrifft, zu deren Beantwortung und Gewichtung die Fachbehörde aufgrund ihres Spezialwissens besser geeignet ist (vgl. Plüss, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 7 Rz. 149). Das Verwaltungsgericht auferlegt sich in ständiger Rechtsprechung (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 2022 45 vom 22.7.2022 E. 5.8 m.w.H.). Fungiert als Vorinstanz eine gesetzlich vorgesehene unabhängige Fachinstanz mit besonderen Fachkenntnissen, so kann und soll das Gericht deren technisches Ermessen respektieren und nicht aus eigenem Gutdünken, sondern nur aus triftigen Gründen von der Beurteilung durch die zuständige Fachbehörde abweichen, jedenfalls soweit die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (BGE 142 II 451, E. 4.5.1; vgl. auch Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N 55).

3.1 Im hydrogeologischen Unbedenklichkeitsnachweis der BK Grundbauberatung AG vom 11. Dezember 2019 (Vi-act. II.-02, in grüner Baumappe) (nachfolgend: BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019) wurde zum 'Geologischen Schichtaufbau und Hydrogeologie' ausgeführt, das Projektareal liege im Bereich von Fels der Oberen Meeresmolasse, welcher von einer Moräne und Bachschutt überdeckt werde. Zuoberst folge stellenweise eine Deckschicht bzw. künstliche Auffüllung. Der Fels, bestehend aus fein- bis mittelkörnigem Sandstein, weise eine unruhige Oberfläche auf, dessen Verlauf durch die Sondierungen nur unvollständig erfasst werden könne. In der Kernbohrung KB 1 sei der Molassefels bereits in etwa 2.5 m u.T. aufgeschlossen, während dieser in KB 3 bis in eine maximale Tiefe von rund 15 m u.T. nicht angetroffen worden sei (zur Lage der Baugrundsondierungen vgl. Anhang 1.2 und 1.3). Die Moräne sei nur als reliktsche bzw. dünne Schicht ausgebildet und bestehe aus mitteldicht bis dicht gelagertem, siltigem Sand. Der Bachschutt setze sich aus Kiessand mit meist geringem Feinanteil zusammen. Im Bereich des Friedhofes unmittelbar südlich des Projektes stünden Moräne und Fels an. Der Molassefels und die Moräne wirkten als Stauer. Als Grundwasserleiter

fungiere der Bachschutt. Dieser sei jedoch teilweise von der Felsrippe unterbrochen. Aufgrund des unregelmässigen Verlaufs der Felsoberfläche könne die Grundwasserfliessrichtung nicht genau ermittelt werden. Gemäss der kantonalen Grundwasserkarte sei der mittlere Grundwasserspiegel bei ca. 406.5 m ü.M. zu erwarten. Die Grundwassermächtigkeit werde mit > 2 m angegeben. In Wirklichkeit schwanke diese mit dem Auftreten des Bachschutts von 0 m bis > 13 m je nach Standort.

Unter 'hydrogeologischer Unbedenklichkeitsnachweis' wurde dargelegt, der Neubau sei (inkl. Attika- und Untergeschoss) sechsgeschossig. Gemäss dem derzeitigen Projektstand werde das Gebäude flach fundiert; die Unterkante der Bodenplatte liege bei ca. 403.35 m ü.M. Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Sondierungen könne erwartet werden, dass das Gebäude, je nach Bereich auf dem Fels, auf der Moräne sowie auf dem Bachschutt zu liegen komme. Da unmittelbar im Süden eine Felsrippe mit Moränenbedeckung anstehe, werde davon ausgegangen, dass eine allfällige Grundwasserströmung eher in West-Ost Richtung stattfinde. Für den hydrogeologischen Unbedenklichkeitsnachweis massgebend sei demnach der Nord-Süd Querschnitt des Projekts. Auf diesem weise der Grundwasserleiter (Bachschutt) eine natürliche Durchflussfläche von ca. 86.8 m² auf. Mit dem vorgesehenen Gebäude werde diese auf ca. 28.75 m² reduziert. Es seien demnach Kompensationsmassnahmen erforderlich, um wieder 100% des natürlichen Grundwasserdurchflusses zu gewährleisten. Aus statischen Überlegungen sei aufgrund der komplexen Beschaffenheit des Untergrunds ohnehin eine Kiesschicht unterhalb der Bodenplatte erforderlich, um Setzungsdifferenzen bzw. Zwängungen mit entsprechenden Rissbildungen in der Bodenplatte zu vermeiden. Die Kiesschicht werde im Fels und Moränenbereich eingebaut, was im betrachteten Querschnitt einer Länge von rund 36 m entspreche. Der Nachweis werde über den Durchfluss (durchflossene Fläche × Durchlässigkeitsbeiwert k) berechnet. Daraus ergebe sich die Dicke der Kiesschicht d:

$$86.8 \text{ m}^2 \times 10^{-3} = 28.75 \times 10^{-3} + 36 \times d \times 10^{-2} \rightarrow d = 0.16 \text{ m.}$$

Der hydrogeologische Unbedenklichkeitsnachweis werde erbracht, wenn unterhalb der Bodenplatte eine Schicht Sickerkies von mind. 0.16 m bzw. rund 0.2 m eingebaut werde. Dabei werde angenommen, dass der Durchlässigkeitsbeiwert des Sickerkieses um eine Grössenordnung grösser sei als derjenige des Bachschutts. Der Sickerkies werde im gesättigten Bereich auch für die Hinterfüllung verwendet damit eine hydraulische Verbindung mit dem Bachschutt gewährleistet sei.

3.2 Im revidierten hydrogeologischen Unbedenklichkeitsnachweis vom 14. Juni 2023 (Vi-act. II.-02, in brauner Baumappe) (nachfolgend: rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023) hielt die BK Grundbauberatung AG einleitend fest, basierend

auf einer Flachfundation habe sie für das vorliegende Bauvorhaben den BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 erbracht. Inzwischen werde für die Gebäudefundation von einer Tiefgründung ausgegangen. Deshalb sei der damalige Unbedenklichkeitsnachweis überarbeitet worden. Anschliessend wurden die Ausführungen zum 'Geologischen Schichtaufbau und Hydrogeologie' aus dem BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 wiederholt, mit den Änderungen, dass der aus fein- bis mittelkörnigem Sandstein bestehende Fels - dessen Verlauf durch die Sondierungen nur unvollständig erfasst werden könne - eine ca. SW - NO verlaufende Rippe bilde und davon auszugehen sei, dass der Grundwasserstrom mehr oder weniger parallel zu dieser Felsrippe (von SW nach NO) verlaufe. Die Durchlässigkeit des als Grundwasserleiter fungierenden Bachschutts wurde mit $k \cong 5 \cdot 10^{-4}$ m/s geschätzt.

Danach wurden die Ausführungen zum 'hydrogeologischen Unbedenklichkeitsnachweis' im BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 wiedergegeben, mit den Abweichungen, dass die Unterkante der Bodenplatte (entsprechend den revidierten Plänen vom 19.6.2023) bei ca. 402.83 m ü.M. liege und die heterogenen Fundationsverhältnisse eine Tiefgründung im Bereich der Lockergesteinsschichten erforderten, um differenzielle Setzungen zu vermeiden. Demnach sehe das Pfahlkonzept 57 Verdrängungspfähle mit einem Durchmesser von 0.5 m vor. Da unmittelbar im Süden eine Felsrippe mit Moränebedeckung anstehe, werde davon ausgegangen, dass eine allfällige Grundwasserströmung eher in Richtung Südwest-Nordost stattfinde, so dass ein von Nordwest gegen Südost verlaufender (im Anhang 1.4 planerisch eingefügten) Querschnitt als der "ungünstigste" bezeichnet wurde. Entlang diesem weise der Grundwasserleiter (Bachschutt) eine natürliche Durchflussfläche von 281.6 m² (Fläche zwischen Oberkante Moräne und Mittelwasserstand) auf. Zwei Pfähle befänden sich auf dem ungünstigsten Querschnitt, deren Durchmesser für die Berechnung um ein Faktor 1.1 erhöht werden müsse. Mit dem vorgesehenen Gebäude inkl. Pfähle werde damit eine Fläche von 108.78 m² verbaut, womit eine Durchflussreduktion von > 10% resultiere. Um wieder 100% des natürlichen Grundwasserdurchflusses zu gewährleisten, sei demnach flächendeckend unter der Bodenplatte eine Kiesschicht einzubauen, was im betrachteten Querschnitt einer Länge von rund 45 m entspreche. Es werde im Folgenden von einer Sickerkiesschicht mit einer Durchlässigkeit von $k \cong 5 \cdot 10^{-3}$ m/s ausgegangen. Der Nachweis werde über den Durchfluss (durchflossene Fläche × Durchlässigkeitsbeiwert k) berechnet. Somit ergebe sich für die Dicke der Kiesschicht d:

$$A \times 5 \cdot 10^{-4} \text{ m/s} = (A - B - d \times 45.0 \text{ m}) \times 5 \cdot 10^{-4} \text{ m/s} + d \times 45.0 \text{ m} \times 5 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$$

$$\rightarrow d = 0.22 \text{ m}$$

Der hydrogeologische Unbedenklichkeitsnachweis werde erbracht, wenn unterhalb der Bodenplatte eine Schicht Sickerkies von mind. 0.22 m eingebaut werde.

Dabei werde angenommen, dass der Durchlässigkeitsbeiwert des Sickerkieses um eine Grössenordnung grösser sei als derjenige vom Bachschutt. Der Sickerkies werde im gesättigten Bereich auch für die Hinterfüllung verwendet, damit eine hydraulische Verbindung mit dem Bachschutt gewährleistet sei.

'Im Sinne einer Interessensabwägung' führe das gewählte Fundationskonzept zu den geringsten vertretbaren Eingriffen ins Grundwasser. Eine andere Ausführung der Bauwerke sei nicht realistisch. Eine Flachfundation wäre aufgrund der heterogenen geotechnischen Verhältnisse nicht zweckmässig bzw. würde zu Rissbildung und Verkippung des Gebäudes führen. Zudem sei die Pfahlanordnung und die Pfahldurchmesser in Hinblick auf einen minimalen Einfluss auf das Durchflussvermögen optimiert. Eine Erhöhung der Fundationskote oder der Verzicht auf eine Einstellhalle sei aus raumplanerischen Gründen ebenfalls nicht zweckmässig. Die betroffenen grundwasserführenden Schichten (Bachschutt) befänden sich im Abstrom des Friedhofs, neben der ARA und kurz vor dem Zürichsee, wo diese sich entwässerten. Diese Situation erlaube kaum, das tangierte Grundwasser jemals als Trinkwasser nutzen zu können, da die Sicherung der Qualität problematisch erscheine bzw. ein planerischer Grundwasserschutz wäre hier nicht umsetzbar. Zudem könne aufgrund der See-Nähe und der hydraulischen Verbindung zwischen dem See und dem Bachschutt keine quantitative Beeinträchtigung einer allfälligen Grundwasserfassung erwartet werden. Dies betreffe insbesondere die bestehende Grundwasserfassung auf KTN 004. _____.

3.3.1 In dem (mit RRB Nr. 574/2021 vom 24.8.2021 aufgehobenen) Gesamtentscheid vom 4. September 2020 wurde in Kap. II. Ziff. 2 der Fachbericht "Grundwasserschutz (Bauten im Gewässerschutzbereich A_u)" des AUE wiedergegeben, mit dem die Ausnahmegewilligung für das damalige Bauvorhaben mit Auflagen erteilt wurde (Vi-act. II.-02, in grüner Baumappe). Darin verlangte das AUE u.a., dass unter der Bodenplatte eine 0.2 m mächtige Kiesschicht einzubauen sei; der Sickerkies sei im gesättigten Bereich ebenfalls für die Hinterfüllung zu verwenden. Vor Baubeginn sei aufzuzeigen, wie die Grundwasserabsenkung ausgeführt werde und es sei ein Baustellenentwässerungskonzept einzureichen. Allfällige Bewilligungen für das Einleiten von vorbehandeltem Grund- bzw. Abwasser in die Kanalisation oder in ein Gewässer seien ebenfalls vor Baubeginn einzuholen. Sollte entgegen den "zurzeit gültigen Projektunterlagen" eine Pfahlfundation notwendig sein, müsse erneut ein Baugesuch mit Pfählungsplan inkl. Durchflussnachweis des Grundwassers bei der kommunalen Behörde eingereicht werden.

3.3.2 Im Fachbericht "Grundwasser (Bauten im Gewässerschutzbereich A_u)" vom 13. Dezember 2023 (Datum: Freigabe) erteilte das AUE die Ausnahmegewilligung

für das am 19. Juni 2023 eingereichte (und am 13.11.2023 überarbeitete) Bauvorhaben inkl. Pfahlvorhaben mit Auflagen (Vi-act. III.-03 in: B3). Als Nebenbestimmung statuierte das AUE, dass unter der Bodenplatte eine Kiesschicht von mind. 0.22 m eingebaut werden müsse. Der Beginn der Bauarbeiten im Grundwasser sei dem AUE und dem Bauamt der Gemeinde Freienbach zu melden. Der Eingriff ins Grundwasser sei durch ein ausgewiesenes Hydrogeologisches Fachbüro zu begleiten. Das Einbringen der Kiesschichten sei mit Fotos zu dokumentieren; die Fotos seien dem AUE zuzustellen. Die im Anhang A_u (Beilage) aufgeführten Gewässerschutzmassnahmen bildeten einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung und seien einzuhalten.

In der Begründung wurden Art. 19 Abs. 2 GSchG; Art. 32 Abs. 2 lit. b GSchV; Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV sowie Erwägung 4.2.3 des Bundesgerichtsurteils 1C_460/2020 vom 30. März 2021 (auszugsweise) wiedergegeben und festgehalten, die Durchflusskapazität des Grundwassers werde gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um mehr als 10% eingeschränkt. Mit der aufgezeigten Ersatzmassnahme könne jedoch 100% des unbeeinflussten Durchflusses wiederhergestellt werden. Die Interessenabwägung sei vorgenommen worden. Gegen den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel spreche das Gewässerschutzgesetz und die Tatsache, dass der mittlere Grundwasserspiegel tangiert werde. Für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel spreche die Bebaubarkeit der Parzelle, dass das Projekt aus statischen und geotechnischen Gründen ohne Pfähle nicht möglich sei, im Gebiet kein Setzungspotential vorhanden sei und sich keine Wassernutzungen zu Trinkzwecken in der Nähe befinde.

3.4 Im GRB Nr. 24 vom 25. Januar 2024 wurde u.a. ausgeführt, die Durchflusskapazität werde durch den Einbau des Untergeschosses und der Pfahlfundation um mehr als 10% gemindert. Die Bauherrschaft zeige mittels Nachweis auf, dass diese Minderung durch Ersatzmassnahmen zu 100% kompensiert werde. Die Ausführungen im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 seien plausibel. Ohne eine Fundation könne an dieser Lage nicht gebaut werden bzw. ohne eine entsprechende Ausnahmegewilligung könne die Gebäudestabilität nicht erreicht werden und ein Untergeschoss mit einer erwünschten Unterniveauparkierung wäre unmöglich. Das Vorhaben mit Untergeschoss stelle hier die bessere / erträglichere Lösung dar, zumal das Bauwerk in seiner Höhe beschränkt sei. Auch bestehe aus ortsbaulicher Sicht ein Interesse an einer Einstellhalle (Unterbringung Fahrzeuge). Die Einschränkung der Bebaubarkeit ohne eine entsprechende Ausnahmegewilligung wäre unverhältnismässig (E. 6). In der Interessenabwägung seien die Interessen für und gegen den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel aufgezeigt worden. Das Projekt sei hinsichtlich des Grundwasserschutzes so optimiert

worden, dass ein möglichst geringer Einbau notwendig sei, und es seien die Kompensationsmassnahmen dargelegt worden (E. 14.4).

3.5 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 493/2024 vom 25. Juni 2024 u.a. erwogen, die Beschwerdegegnerin plane ein Wohn- und Geschäftshaus. Dieses weise ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, drei Ober- und ein Attikageschoss auf. Im UG befinde sich die Tiefgarage mit 41 Parkplätzen und diverse Keller-, Dispo- und Technikräume. Im EG solle eine rein gewerbliche Nutzung untergebracht werden. Das 1. und 2. OG würden eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe aufweisen. Das 3. OG und das Attikageschoss beinhalteten ausschliesslich Wohnungen. Neben Büro- und Praxisflächen sehe das Projekt insgesamt 20 Wohneinheiten vor. Im Vergleich zum ersten Projekt vom 10. Februar 2020, welches 21 Wohnungen und 46 Parkplätze beinhaltet habe, sei das aktuelle Projekt in seinem Umfang somit leicht reduziert worden (E. 4).

Das AUE habe den rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 geprüft und für korrekt befunden (E. 6.2 f.). Die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung sei nicht per se ausgeschlossen, wenn die Durchflussverminderung mehr als 10% betrage. Der rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 lege dar, dass die Durchflussverminderung mittels Einbau einer 0.22 m mächtigen Kies-schicht unter 10% liege bzw. zu 100% kompensiert werden könne. Daher sei nicht zu beanstanden, dass im Gesamtentscheid vom 9. Januar 2024 die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel erteilt worden sei. Im hier interessierenden Bereich seien die gewässerschutzrechtlichen Interessen eher gering. Insbesondere komme die Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser grundsätzlich nicht in Frage. Zudem sei eine Überbauung der Grundstücke ohne Pfählung praktisch nicht möglich (E. 6.4).

4.1 Die Beschwerdeführer machen in ihrer Beschwerdeschrift vom 23. Juli 2024 (lit. C. 1. ff.) im Wesentlichen geltend, sie hätten bereits vor der Vorinstanz die Einholung eines "korrekten hydrogeologischen Gutachtens" verlangt. Der hydrogeologische Unbedenklichkeitsnachweis mit unklaren Berechnungen einer Reduktion der Durchflussskapazität von 38.6% genüge nicht. Die Vorinstanz habe realisiert, dass das Fehlen eines korrekten hydrogeologischen Gutachtens gerügt worden sei, sei darauf jedoch nicht eingegangen, womit das rechtliche Gehör verletzt worden sei.

Nach dem von den Umweltschutzdirektionen der Zentralschweizer Kantone herausgegebenen Merkblatt "Bauen im Grundwassergebiet" mit Beilage "Berechnung des Einflusses von Bauten im Grundwasser" (Merkblatt ZUDK) würden bei Bauvorhaben, die unter den mittleren Grundwasserspiegel reichten, u.a. Angaben über

die Mächtigkeit, das Strömungsgefälle, die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters im Einflussbereich der Anlage und eine rechnerische Einschätzung über den Einfluss des Bauwerks auf die Durchlässigkeit verlangt.

Zu dem rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 sei festzuhalten, dass:

- Abklärungen und konkrete Ausführungen zur Grundwassermächtigkeit fehlten;
- Angaben zum Strömungsgefälle fehlten;
- die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters nicht berechnet worden sei;
- rechnerische Einschätzungen fehlten;
- konkrete Angaben zu den Stauern fehlten; der Verlauf durch die Sondierungen habe nur unvollständig erfasst werden können (nur 3 Kernbohrungen in nur 1/3 des Baufeldes und nicht überall, wo Pfähle geplant seien; 2/3 der Baufläche seien nicht mit Kernbohrungen untersucht worden, obwohl sich dort auch Grundwasser befinde);
- unberücksichtigt geblieben sei, dass neben dem geplanten Gewerbegebäude bereits ein Stauer stehe;
- auch ein Pfahlkonzept i.V.m. den hydrogeologischen Feststellungen fehle (Ansicht der Pfähle im Erdreich mit den Durchflussberechnungen etc.).

Bei diesem Bauvolumen genüge es nicht, die Grundwasserflussrichtung zu vermuten; diese müsse konkret abgeklärt werden. Mangels hydrogeologischer Abklärungen und Grundlagen stehe nicht fest, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung erfüllt seien. Also habe auch keine korrekte Interessenabwägung vorgenommen werden können. Das AUE hätte feststellen müssen, dass Grundlagen für die Prüfung der Grundwasservorgaben fehlten und der Regierungsrat hätte diese Rüge der Beschwerdeführer behandeln müssen. Es sei in Frage zu stellen, ob eine Ausnahme und eine Kompensation bei einer Reduktion des Grundwasserdurchflusses von über 35% überhaupt zulässig sei. Eine breite Blockierung des Grundwasserstroms führe zu Rückstau und könne die Bodenverhältnisse stromaufwärts verändern. Durch den angestiegenen Feuchtigkeitsgehalt reduziere sich die Bodenfestigkeit und an Gebäuden könnten Setzungsschäden entstehen. Wegen der zusätzlichen Nässe könne mehr Feuchtigkeit über Mauerfundamente aufsteigen und (etwa bei der Pfarrkirche) Schäden verursachen, was gutachterlich ausgeschlossen und bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden müsse. Zu berücksichtigen sei auch, dass ein kleinerer Bau ohne Pfählung und ohne Beeinträchtigung des Grundwassers möglich sei. Die Notwendigkeit derart viele Parkplätze sei nicht nachgewiesen. Die reinen Privatinteressen würden keinen derartigen Eingriff ins Grundwasser rechtfertigen.

4.2 Das ARE hält in seiner Vernehmlassung vom 14. August 2024 u.a. fest, dass:

- das Baugesuch durch die Abteilung Grundwasser und Altlasten des AFU eingehend geprüft worden sei;
- der rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis als Beurteilungsgrundlage gedient habe;
- durch das geplante Untergeschoss und die Pfahlfundation zwar eine Verminderung der Durchflusskapazität des Grundwassers von über 10% erreicht werde,
- der Durchfluss mit der vorgesehenen Ersatzmassnahme zu 100% wiederhergestellt werden könne;
- gezielte Ersatzmassnahmen vorgesehen seien, um die vorhandene Durchflusskapazität zu erhalten;
- somit das in grundwasserschutzrechtlicher Hinsicht an sich unzulässige Bauprojekt bewilligungsfähig werde;
- sich die Aussagen und angegebenen Werte in den eingeholten Gutachten mit den geologischen Unterlagen und Erfahrungen des AfU bezüglich geologischer Schichten und deren Aufbau in der betreffenden Region decken würden;
- eine andere Ausführung des Bauwerkes nicht realistisch sei;
- eine Flachfundation wegen den heterogenen geotechnischen Verhältnisse nicht zweckmässig sei bzw. zu Rissbildung und Verkippung des neuen Gebäudes führen würde;
- durch die Wiederherstellung des Grundwasserdurchflusses sichergestellt werde, dass ein Aufstau und dadurch ein Schaden an weiteren Objekten wie zum Beispiel der Kirche oder am Friedhof ausgeschlossen werden könne;
- zusätzlich zur berechneten Sickerpackung unterhalb des Gebäudes auch die Hinterfüllung durchlässig ausgebildet werde, sodass der Durchfluss des Grundwassers im Endeffekt zu mehr als 100 % wiederhergestellt werde;
- durch das Erteilen einer Ausnahmegewilligung für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel weitere Interessen wie Ortsbild, Heimatschutz, Gebäudehöhe und Einordnung des kommunalen Baureglements nicht tangiert würden.

4.3 Der Gemeinderat macht am 1. Oktober 2024 vernehmlassend im Wesentlichen geltend, der Regierungsrat habe sich im angefochtenen RRB Nr. 493/2024 mit dem rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis und dessen Prüfung durch das AUE hinlänglich auseinandergesetzt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege nicht vor. Die vorliegende Interessenabwägung sei nicht willkürlich (m.H.a. den Gesamtentscheid vom 9.1.2024 S. 5 und 15 und den GRB Nr. 24 E. 6 und E. 14.4). Es bestünden ortsbildschützerische Interessen am Bau einer genügend grossen Tiefgarage, damit in der geschützten Umgebung der H._____ möglichst keine weiteren oberirdischen Parkplätze entstünden. Diese Interessen würden jene an einer Nichtbeeinträchtigung des Grundwassers überwiegen, zumal der Grundwasserdurchfluss mit den vorgesehenen Ersatzmassnahmen wieder zu 100% hergestellt werden könne. Die Forderung nach weniger Tiefgaragenplätzen sei verfehlt. Eine Rechtsgrundlage, aufgrund derer eine Verkleinerung des Bauprojektes mit

Reduktion der Tiefgarage verfügt werden könnte, sei nicht ersichtlich. Die Beschwerdegegnerin habe Anspruch auf die Erteilung der Baubewilligung für das zonenkonforme Projekt, welches die Bauvorschriften erfülle.

4.4 Die Beschwerdegegnerin hält in ihrer Vernehmlassung 4. Oktober 2024 u. a. fest, im 1. Rechtsgang habe der Regierungsrat den BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 geprüft und diesen inhaltlich resp. dessen technischen Aussagen soweit nicht in Frage gestellt. Im angefochtenen RRB Nr. 493/2024 (E. 6) habe der Regierungsrat die Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel im 2. Rechtsgang geschützt. Er habe sich dabei ausführlich mit dem rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 befasst, den Fachbericht des AUE überprüft und auch ihre Eingabe an die Gemeinde vom 19. Juni 2023 beachtet. Der Regierungsrat habe überdies eigene Erwägungen zur Interessenabwägung angestellt und eine Überbauung mit Pfahlfundation als rechtens erkannt.

Ein hydrogeologisches Gutachten sei keine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Im 1. Rechtsgang habe der Regierungsrat an das Bundesgerichtsurteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 angeknüpft. Dabei sei es um die umfassende Interessenabwägung gegangen und nicht um ein fehlendes Gutachten bzw., dass ein solches bereits im Rahmen der Erteilung der Baubewilligung inkl. gewässerschutzrechtlicher Ausnahmegewilligung hätte beurteilt werden müssen. Der Regierungsrat habe die Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung zurecht geschützt. Die Interessenabwägung habe nunmehr in genügender Weise und mit klarem Ergebnis vorgenommen werden können. Weitere gutachterliche Abklärungen hätten nicht zwingend gefordert werden müssen.

In der Beschwerdeschrift vom 23. Juli 2024 würden nicht die Kernaussagen im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 kritisiert, sondern deren bisher fehlende gutachterliche Verifizierung. Die Beschwerdegegnerin habe die BK Grundbauberatung AG damit konfrontiert und die gutachterliche Auseinandersetzung mit diesen Kritikpunkten in Auftrag gegeben. Im "hydrogeologischen Bericht zur Baueingabe" vom 1. Oktober 2024 (Bg-act. 1) (nachfolgend: BK-Bericht 2024) werde der rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 bestätigt und es würden schlüssige Antworten zu den Behauptungen der Beschwerdeführer geliefert, betreffend:

- fehlenden Abklärungen und konkrete Ausführungen zur Grundwassermächtigkeit
→in Kap. 3 Abs. 3;
- nicht untersuchtes Strömungsgefälle in
→Kap. 3 Abs. 5 (das Grundwasser fliesse in Richtung NE mit einem Gefälle von 8 - 12‰ schräg zum Zürichsee ab);
- nicht berechnete Durchlässigkeit des Grundwasserleiters
→in Kap. 3 Abs. 3;

- fehlende rechnerischen Einschätzungen
→in Kap. 4;
- fehlende konkrete Angaben zu den Stauern
→in Kap. 3 Abs. 3;
- Nichtberücksichtigung eines bereits bestehenden Stauers
→in Kap. 4 Abs. 2 (das bestehende, westliche Nachbargebäude liege nicht im Grundwasser);
- fehlenden Pfahlkonzept i.V.m. den hydrogeologischen Feststellungen
→in Kap. 4 und 5 (es habe sich gar ergeben, dass neben der bisher favorisierte Pfahlfundation auch ein Flachfundation ohne Pfähle denkbar sei. Mit beiden Fundationsarten könne die Vorgabe [keine Reduktion der Durchflusskapazität] eingehalten werden. Die Flachfundation - wenn statisch-konstruktiv effektiv möglich - würde den Eingriff in den Grundwasserleiter zusätzlich reduzieren);
- ungenügende Vermutung bezüglich der Grundwasserfließrichtung
→in Kap. 3 Abs. 5 (die rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 gemäss Grundwasserkarte angegebene Grundwasserfließrichtung habe sich aus den aktuellen Wasserstandsmessungen bestätigt).

Mit dem durch Beilagen (1 - 8) untermauerten BK-Bericht 2024 könnten die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse auf dem Baugrundstück detailliert festgehalten und die in der Beschwerde thematisierten angeblichen Unsicherheiten aus technischer Sicht umfassend beseitigt werden. Die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse im Bauareal und dessen Einflussbereich seien aufgrund der lokalen und umgebenden Datengrundlagen plausibel und für eine Beurteilung der Umströmungssituation klar ausreichend bekannt. Die bisherigen Kenntnisse gemäss den kantonalen Kartenwerken und dem rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 würden durch die zusätzlich durchgeführten Untersuchungen belegt und bestätigt. Die Eingriffe in den Grundwasserleiter könnten vollständig kompensiert werden. Es seien unveränderte hydrogeologische Verhältnisse gewährleistet.

4.5 Die Beschwerdeführer halten in ihrer Replik vom 9. Dezember 2024 im Wesentlichen fest, mit fünf zusätzlichen Rammsondierungen, vier Grundwasserpegeln und dem BK-Bericht 2024 liessen sich die Beschwerderügen nicht beheben. Die Praxis verlange Angaben über die Mächtigkeit, das Strömungsgefälle und die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters im Einflussbereich der Anlage sowie eine rechnerische Einschätzung über den Einfluss des Bauwerks auf die Durchlässigkeit (m.H.a. VGE III 2018 136 vom 12.2.2019 E. 2.1.3). Bei Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sei die Berechnung der Durchflusskapazität unbedingbar. Gemäss dem ZUF-Merkblatt (Ziff. 2.2) gehöre zum Berichtsinhalt:

- Ausgangslage, Beschreibung der relevanten Bauten und Anlagen im Grundwasser
- Angaben zu Wasserhaltung, Baugrubenabschlüssen und Grundwasserüberwachung, falls relevant
- geologisch-hydrogeologische Verhältnisse

- Ausmass der Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Einbauten (ohne Kompensationsmassnahmen)
- Beschreibung und Dimensionierung allfälliger Kompensationsmassnahmen
- Beschreibung der Unsicherheiten

Die Berechnung der Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Einbauten fehle weiterhin. Eine Durchflussnachweisberechnung sei noch immer nicht gemacht. Laut dem BK-Bericht 2024 (S. 8) stelle die Ermittlung des effektiv massgebenden Querschnitts für die Umströmungsberechnung im vorliegenden Fall ein nicht exakt lösbares Problem dar. Dies sei nicht haltbar; ein Durchflussnachweis möge nicht exakt berechenbar sein, jedoch müsse ein solcher ohne Kompensationsmassnahme rechnerisch nachvollziehbar abgeschätzt werden können. Allenfalls müssten weitere Untersuchungen des Bodens durchgeführt werden. Auch das BAFU verlange die Berechnung des Durchflussnachweises (m.H.a. das Urteil BGer 1C_460/2020 vom 30.3.2021 E. 3.3.5). Ohne eine solche dürfe eine Ausnahmebewilligung nicht erteilt werden, denn eine solche basiere auf einer damit im Zusammenhang stehenden Interessenabwägung. Entsprechend fehle weiterhin auch ein Pfählungskonzept mit den entsprechenden Durchflussberechnungen.

Eine Interessenabwägung bezüglich der unter den mittleren Grundwasserspiegel gelegenen Tiefgarage liege nicht vor und es werde auch kein öffentliches Interesse geltend gemacht. Die Tiefgarage könne auch nicht zum Ortsbildschutz beitragen, da auch Aussenparkplätze geplant sind. Dass die Tiefgarage für die Bauherrschaft "zweckmässig" sei; genüge nicht. Laut dem BK-Bericht 2024 könne mit gewissen Zusatzmassnahmen auch ohne Pfähle bei einer Mischfundation über die Schichtgrenzen hinweg in der Regel ein weitgehend gleichmässiges, problemloses Setzungsverhalten gewährleistet werden. Das Weglassen der Pfahlfundation würde eine Optimierung hinsichtlich des Eingriffs in den Grundwasserleiter darstellen. Damit sei eine Ausnahmebewilligung für eine Pfählung, welche im Vergleich zur Flachfundation einen schwerwiegenderen Eingriff für das Grundwasser darstelle, unzulässig. Es bestehe die Gefahr, dass sich durch neue, massive unterirdische Bauten Wasser stauet, das für den historischen Friedhof und die eidgenössisch geschützte Kirche eine Gefahr darstelle. Die hydrogeologischen Abklärungen seien nach wie vor ungenügend und die Interessenabwägung willkürlich.

4.6 Die Beschwerdegegnerin hält dem mit Duplik vom 23. Dezember 2024 u.a. entgegen, es bestünden erhebliche ortsbildschützerische Interessen am Bau der Tiefgarage, welche jene an einer Nichtbeeinträchtigung des Grundwassers überwiegen würden, zumal der Grundwasserdurchfluss mit den vorgesehenen Ersatzmassnahmen wieder zu 100% hergestellt werden könne.

Der BK-Bericht 2024 basiere auf ergänzend durchgeführten, detaillierten Untersuchungen. Er bestätige den rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 und belege dessen hydrogeologischen Annahmen mit zusätzlichen Daten. Bezogen auf die vermeintliche Mängelliste aus der Beschwerdeschrift vom 23. Juli 2024 hätten vorzeitig schlüssige Antworten geliefert werden können. Die hydrogeologisch relevanten Sachverhalte auf der Bauparzelle seien in allen für die Problemstellung entscheidenden Punkten umfassend geklärt.

Die von den Beschwerdeführern behauptete, nach wie vor fehlende Berechnung der Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Einbauten würden sich auf die Berechnung der Durchflusskapazität im Ausgangszustand und auf die entsprechenden Berechnungsvorgaben im kantonalen Merkblatt beziehen. Die im Merkblatt dargestellten Berechnungsmodelle mit einfachen Schicht- und Grundwasserhältnissen vermöchten die speziellen, im Bauareal vorliegenden Sachverhalte jedoch nicht abzubilden. Daher sei es müssig, ein unzutreffendes Berechnungsmodell auf eine klar andere Problemstellung anzuwenden. Vorliegend könne die Kapazitätsverminderung ohne Kompensation je nach Betrachtungsort zwischen 0% (Bereich ohne Grundwasserleiter) und 100% (Bereich mit genau 3.3 bis 3.5 m vorhandenem GW-Leiter unter dem Grundwasserspiegel) variieren. Diese Feststellung sei im Hinblick auf eine sachgerechte hydrogeologische Beurteilung nicht relevant. Die dargelegten Durchflussverhältnisse seien im Ausgangszustand wie im Endzustand mit Kompensation aus hydrogeologischer Sicht völlig klar und bedürften keiner weiteren Abklärungen oder anderer Berechnungsmodelle.

Bezüglich der gewählten Fundationsart seien aus hydrogeologischer Sicht alle relevanten Punkte klar. Eine Foundation ohne Pfählung stelle - wie im BK-Bericht 2024 erwähnt - aus rein hydrogeologischer Sicht den geringeren Eingriff in den GW-Leiter dar. Falls sich damit die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes nicht gewährleisten lasse, gebiete jede vernünftige Interessenabwägung den leicht grösseren Eingriff in den GW-Leiter, was sich mit entsprechender Mehrkompensation ohne weiteres als gesetzeskonform erweise.

Die effektive Lage des mittleren Grundwasserspiegels sei aus den vorliegenden Daten und Beschrieben klar erkennbar. Mit dem BK-Bericht 2024 habe die Beschwerdegegnerin alles vorgekehrt, um die Baubewilligung und den vorinstanzlichen Beschwerdeentscheid eindeutig zu bestätigen.

5.1.1 Zur Beurteilung des hier streitigen Baugesuchs lag den Vorinstanzen der BK-Bericht 2024 nicht vor. Hingegen hatten sie den BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 und den rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 zur Verfügung. Der BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 und der rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis

2023 stellen auf dieselben Baugrundsondierungen ab, nämlich auf die Schichtverzeichnisse der Baggerschlitze BS 1 und BS 2 (resp. BS 19-1 und BS 19-2) sowie die geologischen Profile der Kernbohrungen KB 1, KB 2 und KB 3 (resp. KB 19-1, KB 19-2 und KB 19-3). Sodann werden in den Situationsplänen 1:500 (mit Lage Baugrundsondierungen) (jeweils Anhang 1.2 zu den Unbedenklichkeitsnachweisen) noch ein Piezometer (Pz) bei KS 2 resp. bei KS 19-2 aufgeführt sowie im Anhang 1.2 zum rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 zusätzlich noch KB 16-3 sowie BS 17-1 und BS 17-4 (auf KTN 005. _____ östlich des Baugrundstücks) und KB 16-4 +Pz (auf KTN 006. _____ nördlich des Baugrundstücks). Auf diese Sondierungen wird in den Berichtstexten indes nicht Bezug genommen.

Der BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 wie auch der rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 halten denn auch grundsätzlich denselben geologischen Schichtaufbau mit einem von einer Moräne, Bachschutt und (teilweise) einer Deckschicht/Auffüllung überdeckten Molassefels fest, dessen Verlauf durch die Sondierungen nur unvollständig erfasst werden können. Der Molassefels und die Moräne wirkten als Stauer. Als Grundwasserleiter fungiere der Bachschutt. Dieser sei jedoch teilweise von der Felsrippe unterbrochen.

Im Unbedenklichkeitsnachweis 2019 konnte die Grundwasserflussrichtung wegen dem unregelmässigen Verlauf dieser - den Grundwasserleiter teilweise unterbrechenden - Felsrippe, nicht genau ermittelt werden. "Da unmittelbar im Süden eine Felsrippe mit Moränebedeckung ansteht, wird davon ausgegangen, dass eine allfällige Grundwasserströmung eher in West-Ost Richtung stattfindet".

Im rev. Unbedenklichkeitsnachweis 2023 wurde demgegenüber festgehalten, es sei davon auszugehen, dass der den Grundwasserleiter teilweise unterbrechende Fels - dessen Verlauf durch die Sondierungen nur unvollständig erfasst werden konnte - eine ca. Südwest-Nordost verlaufende Rippe bilde; es sei davon auszugehen, dass der Grundwasserstrom mehr oder weniger parallel zur Felsrippe verlaufe, also von Südwest nach Nordost. "Da unmittelbar im Süden eine Felsrippe mit Moränebedeckung ansteht, wird davon ausgegangen, dass eine allfällige Grundwasserströmung eher in Südwest-Nordost Richtung stattfindet".

5.1.2 Dem rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 lässt sich nicht entnehmen, welche Grundlagen es den Autoren - bei offenkundig unverändertem Kenntnissstand wie beim BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019, d.h. dem durch die Sondierungen nur unvollständig erfassten Verlauf der Felsrippe – nunmehr ermöglicht haben soll, deren Verlauf neu von ca. Südwest nach Nordost festzulegen, aus dem sie eine um ca. 45° veränderte Grundwasserflussrichtung von Südwest nach Nordost und damit einhergehend (im Sinne des ZUF-Merkblatt Ziff. 2.1, erstes

Lemma) senkrecht dazu einen neuen, massgebenden Nordwest-Südost Bauwerksschnitt ableiten konnten.

Dem rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 ermangelt es mit anderen Worten insoweit an Stringenz, als die Autoren auf der Basis derselben Grundlagen wie im Unbedenklichkeitsnachweis 2019 zu davon massgeblich abweichenden Ergebnissen bezüglich der Grundwasserfliessrichtung gelangt sind, ohne konkrete Gründe hierfür zu benennen. In besonderer Weise veranschaulicht wird dies dadurch, dass die unmittelbar im Süden anstehende Felsrippe mit Moränebedeckung mit jeweils identischen Worten im BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 zur Folgerung einer "eher in West-Ost Richtung" verlaufenden Grundwasserströmung führte, im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 dagegen zu einer solchen "eher in Südwest-Nordost Richtung".

5.2.1 Ähnlich verhält es sich bezüglich der Art der Foundation. Im BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 wie im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 wurde jeweils festgehalten, der sechsgeschossige Neubau (inkl. Attika- und Untergeschoss) komme je nach Bereich auf dem Fels, auf der Moräne sowie auf dem Bachschutt zu liegen. Im BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 wurde in der komplexen Beschaffenheit des Untergrunds offenbar kein Anlass erkannt, der entschieden gegen eine Flachfoundation gesprochen hätten, vielmehr basierte der damalige Projektstand auf einer Flachfoundation, bei der aus statischen Überlegungen eine Kiesschicht unterhalb der Bodenplatte als erforderlich bezeichnet wurde, um Setzungsdifferenzen bzw. Zwängungen mit entsprechenden Rissbildungen in der Bodenplatte zu vermeiden.

Demgegenüber bedingen dieselben heterogenen Foundationsverhältnisse gemäss dem rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 geradezu unvermeidlich eine Tiefgründung im Bereich der Lockergesteinsschichten, um differenzielle Setzungen zu vermeiden. In der dortigen Interessenabwägung wurde eine andere Ausführung der Bauwerke als nicht realistisch bezeichnet; eine Flachfoundation sei aufgrund der heterogenen geotechnischen Verhältnisse nicht zweckmässig bzw. würde zu Rissbildung und Verkipfung des Gebäudes führen.

5.2.2 Wie bei der veränderten Annahme der Grundwasserfliessrichtung findet sich auch zum Meinungsumschwung von der als realisierbar erachteten Möglichkeit einer Flachfoundation im BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 zur Deklaration einer solchen als unrealistisch im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 keine Erklärung. Auch diesbezüglich gelangten die Autoren bei an sich gleichen Grundlagen ohne konkrete Begründung zu abweichenden Ergebnissen. Ihren Folgerungen mangelt es folglich an Überzeugungskraft.

5.3 Gemäss dem Informationsschreiben "Interessenabwägung bei Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A_u" des BAUFU vom 24. Februar 2022 (E. 2.3.2 hiervor) muss im Rahmen der Interessenabwägung "in jedem Fall" aufgezeigt werden, dass die Bauweise bereits so optimiert wurde, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel so gering wie möglich ist (z. B. Flächen- statt Pfahlgründung). Gleichermassen wird im ZUF-Merkblatt Ziff. 2 (E. 2.3.3 hiervor) statuiert, dass Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel auf das Minimum zu reduzieren sind. Tiefenfundationen im Grundwasser sind nur dann zulässig, wenn keine anderen Fundationsarten möglich sind.

Nachdem eine Flachfundation des vorliegenden Bauvorhabens (mit einer Kieschicht unterhalb der Bodenplatte zur Vermeidung von Setzungsdifferenzen bzw. Zwängungen mit entsprechenden Rissbildungen) - für die laut Ingress zum rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 am 11. Dezember 2019 noch ein hydrogeologischer Unbedenklichkeitsnachweis erbracht worden ist - in demselben Bericht anschliessend ohne sachbezogene Erläuterungen als nicht realistisch und nicht zweckmässig ausgeschlossen wurde, kann auch der dortigen Darstellung unter "Interessenabwägung" nicht beigespflichtet werden, wonach das nunmehr gewählte Fundationskonzept einer Tiefgründung zu den geringsten vertretbaren Eingriffen ins Grundwasser führe. Denn eine Diskussion der möglichen Fundationsarten unter Aufzeigung der Konsequenzen (Vor-/Nachteile resp. Gewinn/Verlust) für die Bauherrschaft im Sinne des ZUF-Merkblatt Ziff. 2.2 hat schlicht nicht stattgefunden; der Ausschluss einer Flachfundation für das vorliegende Bauvorhaben erfolgte ohne nachvollziehbar Begründung.

5.4 Der Fachbericht vom 13. Dezember 2023, mit dem das AUE als kantonalen Gewässerschutzfachstelle für das vorliegende Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung mit Auflagen erteilt hat (E. 3.3.2 hiervor), äussert sich nicht dazu, dass der rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023, bei an sich unveränderten Grundlagen, im Verhältnis zum BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 ohne konkrete Begründung zu abweichenden Ergebnissen bezüglich der Grundwasserfliessrichtung und der Möglichkeit einer Flachfundation gelangt ist. Abstellend auf den rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 hat es lediglich festgehalten, dass das Projekt aus statischen und geotechnischen Gründen ohne Pfähle nicht möglich sei - und dies obschon es gestützt auf den BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 im Jahre 2020 noch selber eine Ausnahmebewilligung für das damalige, auf eine Flachfundation (mit einer Kiesschicht unterhalb der Bodenplatte zur Vermeidung von Setzungsdifferenzen bzw. Zwängungen mit entsprechenden Rissbildungen) gründende Bauvorhaben mit Auflagen bewilligt hatte (E. 3.3.1 hiervor). Aus welchen

besonderen (im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 aufgezeigten) Umständen eine solche Flachfundation des vorliegenden Bauvorhabens nunmehr unmöglich sei, resp. welche spezifischen statischen und/oder geotechnischen Realitäten im BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 (und in der eigenen Ausnahmegewilligung aus dem Jahre 2020) nicht oder ungenügend berücksichtigt worden seien oder aber sich zwischenzeitlich verändert oder geklärt hätten, lässt sich dem Fachbericht des AUE vom 13. Dezember 2023 nicht entnehmen. Diesbezüglich schaffen auch die - in der Vernehmlassung des ARE vor der Vorinstanz vom 3. April 2024 (Vi-act. III.-03) wiedergegebenen - Ausführungen des AUE im Mitbericht vom 5. März 2024 keine Klarheit.

Damit aber hat das AUE, dem es als kantonale Gewässerschutzfachstelle obliegt, die Fachunterlagen sowie die Interessenabwägung zu beurteilen und die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen (E. 2.3.4 hiervor), namentlich beim entscheidewesentlichen Kriterium, ob die Bauweise bereits so optimiert wurde, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel so gering wie möglich ist (vgl. E. 2.3.2 f. hiervor), seine Beurteilung ohne die erforderliche Abklärungstiefe vorgenommen. Vielmehr hat es die Angaben aus dem rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 übernommen, ohne diese kritisch zu hinterfragen, wozu mit Blick auf den BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 und die vom AUE im Jahr 2020 erteilte Ausnahmegewilligung ohne weiteres Anlass bestanden hätte. Entsprechend vermag die Beurteilung des AUE - die im GRB Nr. 24 und im RRB Nr. 493/2024 übernommen wurde (E. 3.4 f. hiervor) - das Verwaltungsgericht nicht zu binden (E. 2.4 hiervor).

Vielmehr ist den Beschwerdeführern beizupflichten, dass im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 weder bezüglich der darin vermuteten Grundwasserflussrichtung noch bezüglich des Ausschlusses einer Flachfundation eine hinreichend abgeklärte Grundlage erkannt werden kann, auf die sich eine Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG abstützen lässt (E. 2.1.1 in fine).

5.5.1 Nach der Rechtsprechung des Regierungsrats ist der rechnerische Nachweis der Durchflusskapazität für das Grundwasser (dazu E. 2.2.2 hiervor) eine Voraussetzung für die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung. 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. Auch nach der Rechtsprechung des Regierungsrats ist es daher unzulässig, den Nachweis der Durchflusskapazität erst vor der Baufreigabe zu verlangen bzw. einzureichen. Der Nachweis muss entsprechend spätestens im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen (vgl. VGE III 2018 160 + III 2019 36 vom 27.5.2019 E. 2.2 und E. 3.4.1; vgl. auch VGE III 2019 52 + 96 vom 29.8.2019 E. 1.1.2). Die Fachbehörde hat den rechnerischen Nachweis

der Durchflusskapazität zu prüfen und ebenso, unter welchen detaillierten Auflagen und Bedingungen die noch zulässige Verringerung der Durchflusskapazität gewährt werden kann. Die Ermittlung der Verringerung der Durchflusskapazität muss zwangsläufig der Bestimmung der adäquaten Ersatzmassnahmen, mit welchen das gesetzliche Mindestmass der Durchflusskapazität gewährleistet werden kann, vorangehen (vgl. VGE III 2017 226 vom 30.5.2018 E. 3.4.3 erster Absatz; VGE III 2018 160 + III 2019 36 vom 27.5.2019 E. 3.2.4 in fine).

5.5.2 Der rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 ist zum Ergebnis gelangt, dass der Grundwasserdurchfluss zu 100% wiederhergestellt werde, wenn unterhalb der Bodenplatte eine Schicht Sickerkies mit einer Durchlässigkeit von $k \cong 5 \cdot 10^{-4}$ m/s von mindestens 0.22 m eingebaut werde. Die Berechnung basiert darauf, dass der als Grundwasserleiter fungierende Bachschutt (mit einer geschätzten Durchlässigkeit von $k \cong 5 \cdot 10^{-3}$ m/s) entlang des ungünstigsten Querschnitts eine natürliche Durchflussfläche $A = 281.6 \text{ m}^2$ aufweise und mit dem vorgesehenen Gebäude inklusive Pfähle eine Fläche $B = 108.78 \text{ m}^2$ verbaut werde, wobei die Länge im betrachteten Querschnitt mit 45 m angegeben wurde. Aufgrund der Flächeneinbusse im relevanten Bauwerkschnitt wurde eine Durchflussreduktion von $> 10\%$ festgehalten.

Sieht man davon ab, dass die festgehaltene Grundwasserfliessrichtung (und damit einhergehend der relevante Bauwerkschnitt senkrecht dazu) nach den vorstehenden Ausführungen im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 nicht in nachvollziehbarer Weise hergeleitet wurde (E. 5.1.1 f.), ist resp. wäre die gewählte Methode gemäss dem ZUF-Merkblatt (Ziff. 2.1 drittes Lemma) für die Berechnung der Durchflussverminderung als Vereinfachung zulässig, wenn homogene Grundwasservorkommen vorliegen. Zu diesen letzteren Voraussetzungen enthält der rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 indessen keine klaren Aussagen.

Dagegen ergibt sich aus den Ausführungen zum geologischen Schichtaufbau und Hydrologie (in den BK-Unbedenklichkeitsnachweisen 2019 und 2023), dass der als Grundwasserstauer fungierende Molassefels durch die Sondierungen nur unvollständig erfasst werden konnte und den als Grundwasserleiter fungierenden Bachschutt in einem unregelmässigen Verlauf teilweise unterbricht. Bei der Kernbohrung 19-1 (im südöstlichen Bereich des für die Berechnung gewählten Bauwerkschnitts; vgl. Anhänge 1.3 und 1.4) wurde der Molassefels bereits in etwa 2.5 m u.T. aufgeschlossen. Bei der Kernbohrung 19-3 (im nordwestlichen Bereich des für die Berechnung gewählten Bauwerkschnitts) wurde der Molassefels in der Endtiefe von 15 m u.T. dagegen nicht angetroffen (vgl. Anhänge 4.1 und 4.3).

Aus diesen Angaben ist zwangsläufig zu schliessen, dass jedenfalls die Mächtigkeit des als Grundwasserleiter fungierenden Bachschutts, welcher den Molassefels und die Moräne überdeckt, entlang des gewählten Bauwerkschnitts keineswegs homogen ist, resp. im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 geschätzt wurde, um die Durchflussfläche (A) von 281.6 m² entlang des gewählten Bauwerkschnitts zu bestimmen. Der rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 äussert sich zur Bestimmung dieser Durchflussfläche so wenig wie zur Herleitung der Mächtigkeit der verbauten Fläche (B) von 108.78 m². Dividiert man letztere durch die Länge von 45 m resultiert eine Höhe von 2.4173 m, die deutlich geringer ist als die Differenz von 3.67 m zwischen dem mittleren Grundwasserspiegel von ca. 406.5 m ü.M. und der Unterkante der Bodenplatte von ca. 402.83 m ü.M. Unklar ist des Weiteren, wie die beiden auf dem Querschnitt liegenden Pfähle mit je einem - um den Faktor 1.1 erhöhten - Durchmesser (von 0.5 m) in die Fläche B eingerechnet wurden, zumal deren Längen gar nicht bekannt sind (vgl. ZUF-Merkblatt Szenario 2). Entsprechend lässt sich auch nicht nachvollziehen, ob und inwieweit die Durchflussfläche im Sinne eines "worst-case-Szenarios" so berechnet wurde, dass zur Berechnung der Kompensationsmassnahmen sämtliche auf dem Schnitt mit grösster Durchflussverminderung liegenden, unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels geplanten Bauteile berücksichtigt wurden.

5.5.3 Damit aber ist den Beschwerdeführern auch zuzustimmen, dass die Einschätzung des Einflusses des Bauwerks auf die Durchlässigkeit - und damit einhergehend die erforderlichen Kompensationsmassnahmen - im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 nicht überprüfbar sind. Dem Fachbericht des AUE vom 13. Dezember 2023 ist denn auch keine entsprechende Prüfung zu entnehmen. Es kann diesbezüglich auf die vorstehenden Ausführungen (E. 5.4.1 letzter Absatz) verwiesen werden. Eine Grundlage, auf der das AUE und in der Folge auch der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 493/2024 auf den im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 nicht erbrachten rechnerischen Nachweis der Durchflusskapazität des Grundwassers verzichten konnten, ist angesichts der Rechtsprechung (E. 5.5.1 hiervor) und mangels Begründung nicht ersichtlich.

Der Umstand, dass der Regierungsrat im ersten Rechtsgang die technischen Aussagen des BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2019 - welche nicht mit jenen des BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 deckungsgleich sind (E. 5.1.1 f.) - nicht in Frage stellte, vermag daran nichts zu ändern, zumal der damalige Entscheid des Regierungsrats nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet.

5.6 Bezüglich der Interessenabwägung ist anzufügen, dass im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 u.a. ausgeführt wurde, eine Erhöhung der Fundationskote oder der Verzicht auf eine Einstellhalle sei aus raumplanerischen Gründen

nicht zweckmässig. Das AUE hat im Fachbericht vom 13. Dezember 2023 (wohl dazu) festgehalten, die Bebaubarkeit der Bauparzelle spreche für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel. Im Gesamtentscheid vom 9. Januar 2024 (E. 3d) ergänzte das ARE, für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel spreche insbesondere, dass die Parzelle sonst nicht oder nur erschwert bebaubar sei.

All diesen Interessen für einen Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel ist gemeinsam, dass sie bloss allgemein formuliert und bezüglich des konkreten, 6-geschossigen Bauprojekts mit einer Gesamtkubatur von 16'091.09 m³ (vgl. dazu E. 3.5 erster Absatz hiervor; Vi-act. II.-02, kubische Berechnungen in brauner Baumappte) von geringer Aussagekraft sind. Es wurden weder die realen Beeinträchtigungen genannt, die für die Gesuchstellerin resp. das Bauprojekt entstehen würden, falls die Ausnahmegewilligung verweigert würde, noch konkrete Folgen für die künftigen Nutzer oder die Allgemeinheit (vgl. dazu E. 2.3.1 in fine hiervor).

Die von der Beschwerdegegnerin in ihrer Eingabe an die Gemeinde vom 19. Juni 2023 (Vi-act. II.-02, in brauner Baumappte) angeführte Zweckmässigkeit einer weitgehend unterirdischen Anordnung der notwendigen Abstellplätze leuchtet in einer sensiblen Umgebung ohne Weiteres ein. Zu beachten ist jedoch, dass gemäss Plan 1902-01 (Erdgeschoss) vom 7. November 2023 in unmittelbarer Nähe zur geschützten Umgebung der H. _____ gleichwohl noch 45 oberirdische Parkfelder vorgesehen sind. Da weitere oberirdische Parkfelder aufgrund der Platzverhältnisse kaum denkbar sind, ist der ortsbildschützerische Beitrag der geplanten Tiefgarage zu relativieren.

Bei dem im Fachbericht des AUE vom 13. Dezember 2023 speziell, aber bloss stichwortartig erwähnten, angeblich nicht vorhandenen Setzungspotential bleibt unklar, ob es um ein eigenständiges Interesse für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel handelt oder ob damit eine fehlende Möglichkeit einer Flachfundation bekräftigt werden soll. So oder anders steht diese Aussage isoliert im Raum, ohne erläuternde Hinweise auf entsprechende statische und/oder geotechnische Erkenntnisse.

5.7 Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde in dem Sinne als begründet, als im rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 weder hinsichtlich der darin vermuteten Grundwasserfliessrichtung noch bezüglich des Ausschlusses einer Flachfundation eine hinreichend abgeklärte Grundlage erkannt werden kann, auf die sich eine Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG abstützen lässt (E. 5.3 f. hiervor). Des Weiteren erweist sich auch die dortige Einschätzung des Einflusses des Bauwerks auf die Durchlässigkeit und damit auch die erforderlichen Kompensationsmassnahmen als nicht überprüfbar (E. 5.5.2 f. hiervor).

Aus den genannten Gründen ist Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene RRB Nr. 493/2024 vom 25. Juni 2024 sowie der mitangefochtene GRB Nr. 24 vom 25. Januar 2024, der Gesamtentscheid vom 9. Januar 2024 und die Ausnahmebewilligung des AUE vom 13. Dezember 2023 aufzuheben und die Sache ist zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und neuem Entscheid an die Vorinstanzen 1 (Gemeinderat) und 2 (ARE) resp. das AUE zurückzuweisen. Daran vermag der seitens der Beschwerdegegnerin am 4. Oktober 2024 eingereichte BK-Bericht 2024) grundsätzlich nichts zu ändern (vgl. dazu E. 6.1 ff. hiernach).

Ob das (private) Interesse der Beschwerdegegnerin an einem Untergeschoss im geplanten Ausmass die öffentlichen, gewässerschutzrechtlichen Interessen tatsächlich zu überwiegen vermag, wird anhand einer Interessenabwägung (durch die Gesuchstellerin) aufzuzeigen und (durch die Entscheidbehörde) zu prüfen sein, die sich in nachvollziehbarer und daher überprüfbarer Weise mit den konkreten Folgen und Konsequenzen der (Nicht-)Erteilung auseinandersetzt (E. 5.6 und E. 2.3.2 ff. m.H. hiervor).

6.1 Gemäss dem erst im vorliegenden Verfahren zu den Akten gereichten BK-Bericht 2024 wurden zusätzlich 5 Rammsondierungen (RS 24-1 bis RS 24-5) inkl. 4 Piezometern auf Tiefen zwischen ca. 1.5 m und 16.2 m u.T. sowie eine Grundwasserüberwachung vom 30. August 2024 bis 16. September 2024 durchgeführt. Damit konnten u.a. die vormals angenommene Grundwasserfliessrichtung verifiziert und die geologisch-hydrologischen Verhältnisse bestätigt werden. Der Bachschutt wurde nicht mehr per se als fundationstechnisch ungeeignet angesprochen. Mit gewissen Zusatzmassnahmen (Reduktion Fundamentpressungen Bachschutt, Einbau einer Kofferschicht unter dem Gebäude im Felsbereich, steifere Ausbildung UG) könne auch ohne Pfähle bei einer Mischfundation über die Schichtgrenzen hinweg in der Regel ein weitgehend gleichmässiges, problemloses Setzungsverhalten gewährleistet werden. Das Weglassen der Pfahlfundation würde eine Optimierung hinsichtlich des Eingriffs in den Grundwasserleiter darstellen. Die Ermittlung des effektiv massgebenden Querschnitts für die Umströmungsberechnung stelle ein nicht exakt lösbares Problem dar. Die Umströmung werde nach dem Ansatz "volle Kompensation des infolge Bauteileinbindung wegfallenden Grundwasserleiter-Bereichs" über den Transmissivitätsverlust nachgewiesen. Dies habe insbesondere in nicht homogen und komplex geschichteten Untergrundverhältnissen den Vorteil, dass der Nachweis unabhängig von den Lokalverhältnissen des Querschnittes immer erfüllt sei. Gleichzeitig würden im Bereich der Felsrippe mit einer Kofferschicht unter dem Gebäude die Voraussetzungen für eine Flachfundation ohne Pfähle geschaffen und die natürlicherweise leicht stauende Wirkung der Felsrippe etwas abgebaut. Bergseitig des Bauareals könne damit ein

Anstieg des Grundwasserspiegels grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Kompensationsschicht erhöhe sich deren notwendige Mächtigkeit geringfügig auf 0.28 m. Für den Fall einer Pfahlfundation seien infolge Pfahleinbindung in den Grundwasserleiter zusätzliche Transmissivitätsverluste von max. 10-15% zu kompensieren, womit die Stärke der Kompensationsschicht auf 0.30 bis 0.35 m ansteige.

Grundsätzlich könnten mit beiden Fundationsarten die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (keine Reduktion der Durchflusskapazität) klar eingehalten werden. Eine Flachfundation, wenn statisch-konstruktiv effektiv möglich, würde den Eingriff in den Grundwasserleiter zusätzlich reduzieren und sei aus hydrogeologischer Sicht zu bevorzugen. Falls aus statisch-konstruktiven Überlegungen ein konkretes Risiko bestehe, dass ohne Pfahlfundation die Gebrauchstauglichkeit des Neubaus nicht gewährleistet werden kann, seien die Interessen der Bauherrschaft an einem schadensfreien Objekt klar höher zu gewichten als die bei gewährleister, voller Kompensation unspezifischen Nachteile einer Pfahlfundation für das Grundwasser.

6.2.1 Die Zuständigkeit für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Gewässerschutzbereich A_u liegt von Gesetzes wegen beim AUE als Gewässerschutzfachstelle. Ihr obliegt als solche die Fachunterlagen sowie die Interessenabwägung zu prüfen und Auflagen und Bedingungen festzulegen resp. zu beantragen (E. 2.1.2; E. 2.3.2 f., E. 5.5.1 m.w.H. hiervor).

Bei dieser Rechts- und Sachlage ist es dem Verwaltungsgericht versagt, wie von der Beschwerdeführerin insinuiert, anhand des neu eingereichten BK-Berichts 2024 die Ausnahmegewilligung des AUE vom 13. Dezember 2023 - mit verstärkter Kompensationsschicht - zu verifizieren. Dies gilt, auch wenn das Verwaltungsgericht grundsätzlich neue Tatsachen und Beweismittel berücksichtigen kann. Einerseits wird durch diese Möglichkeit nicht die Bewilligungszuständigkeit auf die Gerichtsebene verschoben, andererseits fehlt es dem Verwaltungsgericht zwangsläufig an der erforderlichen Fachkompetenz zur eingehenden Überprüfung von Plausibilität und Verlässlichkeit des nachgereichten Berichts. Darüber hinaus ist zu beachten, dass mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde neben der unrichtigen Rechtsanwendung unter Einschluss der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens (§ 55 Abs. 1 lit. b VRP) nur die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes geltend gemacht werden kann (§ 55 Abs. 1 lit. a VRP). Hieraus ergibt sich, dass sich der Untersuchungsgrundsatz im verwaltungsgerichtlichen Verfahren grundsätzlich nur auf punktuelle Ergänzungen des Sachverhaltes beziehen kann. Von einer punktuellen Ergänzung des Sachver-

haltes kann indessen nicht mehr gesprochen werden, wenn grundlegende, bis anhin von der zuständigen Fachinstanz nicht beurteilte sachverhaltliche Voraussetzungen für eine (Ausnahme-)Bewilligung betroffen sind (vgl. VGE III 2017 226 E. 3.4.3).

6.2.2 Der neu eingereichte BK-Bericht 2024 und dessen kontroverse Einschätzung durch die Parteien wirft namentlich die von der zuständigen Fachinstanz zu beurteilende Fragen auf, ob bei komplexen geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen im Untergrund unterhalb des Bauwerks die Verminderung der Durchflusskapazität mittels einer (vereinfachten) Transmissivitätsverlustberechnung in hinreichender Weise nachgewiesen werden kann, oder ob projektspezifische Untersuchungen vorzulegen sind (vgl. ZUF-Merkblatt Ziff. 2; E. 2.2.1 ff. und E. 5.5.1 hiervor). Zudem wird (erstmalig) zu prüfen sein, mit welcher Bauweise das Bauvorhaben so optimiert wird, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel so gering wie möglich ist, wobei entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin mit dem BK-Bericht 2024 weder der Ausgang der Verhältnismässigkeitsprüfung vorweggenommen wurde noch, ob es hinsichtlich der - gemäss Bericht - für die Frage der Fundationsart zentralen Punkt der statisch-konstruktiven Überlegungen weiterer Abklärungen bedarf (E. 2.3.2 f. hiervor; Art. 32 Abs. 3 GSchV). Das AUE als Gewässerschutzfachstelle wird ihm Rahmen der Neubeurteilung (E. 5.7) u.a. insbesondere auch diese Fragen zu prüfen und zu beurteilen haben.

Soweit sich für die Bauherrschaft herausstellen sollte, dass vor Baubeginn aufgrund geologischer oder anderer Gründe nicht beurteilt werden kann, inwieweit sich die optimierte Bauweise tatsächlich realisieren lässt, drängt sich ein Alternativgesuch für eine pfahllose Fundation und eine Pfahlfundation auf, 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 ist (vgl. VGE III 2018 160 + III 2019 36 vom 27.5.2019 E. 3.4.3).

6.2.3 Hinsichtlich der von den Beschwerdeführern geäusserten Befürchtungen eines bergseitigen Anstiegs des Grundwasserspiegels, erscheint es grundsätzlich plausibel, dass durch eine Kompensationsschicht, die den Eingriff in den Grundwasserleiter vollständig kompensiert, ein bergseitiger Grundwasserspiegelanstieg verhindert werden kann (vgl. BK-Bericht 2024 Kap. 4). Immerhin ist aber festzustellen, dass das ARE in seiner Vernehmlassung vom 14. August 2024 wohl festgehalten hat, es werde zusätzlich zur Sickerpackung unterhalb des Gebäudes auch die Hinterfüllung durchlässig ausgebildet, die - laut rev. BK-Unbedenklichkeitsnachweis 2023 - eine hydraulische Verbindung mit dem als Grundwasserleiter fungierenden Bachschutt gewährleisten soll. Anders als noch im 1. Rechtsgang

(Gesamtentscheid vom 4.9.2020 Kap. II. Ziff. 2) haben das AUE und das ARE vorliegend aber darauf verzichtet, eine entsprechende Ausführung mittels Auflage zu sichern. Im BK-Bericht 2024 (Kap. 4) wird eine Hinterfüllung denn auch nicht mehr thematisiert.

Das AUE als Gewässerschutzfachstelle wird ihm Rahmen der Neubeurteilung auch diesbezüglich Klarheit schaffen.

7.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als begründet. Der angefochtene RRB Nr. 493/2024 vom 25. Juni 2024 sowie der mitangefochtenen GRB Nr. 24 vom 25. Januar 2024 und der Gesamtentscheid vom 9. Januar 2024 werden aufgehoben und die Sache wird im Sinne der Erwägungen (insbesondere in E. 5.7 sowie E. 6.2.2 f.) zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung an die Vorinstanzen 1 (Gemeinderat) und 2 (ARE) resp. das AUE als Gewässerschutzfachstelle (E. 2.1.2 hiervor) zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und neuem Entscheid zurückgewiesen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens kann eine einlässliche Auseinandersetzung mit den weiteren von den Beschwerdeführern vorgetragene Rügen wie der Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz Ziff. 3 unterbleiben.

7.2 Eine Rückweisung der Sache zu weiterer Abklärung und zu neuem Entscheid (mit noch offenem Ausgang) gilt nach ständiger Praxis für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten (wie auch der Zusprechung einer Parteientschädigung) als Obsiegen der Beschwerde führenden Partei, und zwar unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder im Eventualantrag gestellt wurde (vgl. Urteil BGer 1C_266/2020 vom 4.1.2021 E. 4, mit Hinweise auf BGE 141 V 281 E. 11.1 und Urteile BGer 1C_283/2019 vom 24.7.2020 E. 5 und 1C_597/2014 vom 1.7.2015 E. 6.1, je m.H.).

7.3.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen) für das Verwaltungsgerichtsverfahren von Fr. 3'000.-- je zu einem Drittel (je Fr. 1'000.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Freienbach und dem Kanton Schwyz aufzuerlegen (Art. 72 Abs. 2 VRP).

7.3.2 Die auf die Beschwerdeführer entfallenden Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'000.-- sind neu je zur Hälfte (je Fr. 500.--) der Gemeinde Freienbach und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Die der Gemeinde Freienbach und der Beschwerdegegnerin zugesprochenen Parteientschädigungen fallen dahin, soweit sie zulasten der Beschwerdeführer (je Fr. 500.--) gehen.

7.3.3 Der Beschwerdeführer Ziff. 2 wurde vom Beschwerdeführer Ziff. 1 gestützt auf Art. 12 Abs. 5 NHG zur Beschwerdeerhebung ermächtigt und handelt durch ihre einzelzeichnungsberechtigte Präsidentin (vgl. E. 1.2.4 hiervor). Da die Beschwerdeführer somit nicht anwaltlich vertreten sind, besteht praxisgemäss kein Anspruch auf eine Parteientschädigung.

8. Rückweisungsentscheide, mit denen eine Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, sind in der Regel Zwischenentscheide, welche nur unter der Voraussetzung von Art. 92 und 93 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 beim Bundesgericht anfechtbar sind (vgl. Urteil BGer 2C_525/2013 + 2C_526/2013 vom 2.7.2013 E. 2 mit Hinweisen). Mithin ist fraglich, ob gegen diesen Zwischenentscheid eine selbständige Beschwerdemöglichkeit ans Bundesgericht gegeben ist. Um allen Eventualitäten gerecht zu werden, wird dieser Entscheid gleichwohl mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen, wobei die Parteien daraus im Falle eines Weiterzuges nichts zu ihren Gunsten ableiten können.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtenen RRB Nr. 493/2024 vom 25. Juni 2024 sowie der mitangefochtene GRB Nr. 24 vom 25. Januar 2024 und der Gesamtentscheid vom 9. Januar 2024 aufgehoben, und die Sache wird im Sinne der Erwägungen (zusammengefasst in E. 7.1) zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung an die Vorinstanzen 1 und 2 zurückgewiesen.
2. Die auf die Beschwerdeführer entfallenden Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'000.-- werden neu je zur Hälfte (je Fr. 500.--) der Gemeinde Freienbach und der Beschwerdegegnerin auferlegt. Die der Gemeinde Freienbach und der Beschwerdegegnerin zugesprochenen Parteientschädigungen fallen dahin, soweit sie zulasten der Beschwerdeführer (je Fr. 500.--) gehen.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden je zu einem Drittel (je Fr. 1'000.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde Freienbach und dem Kanton Schwyz auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 31. Juli 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

Die Gemeinde Freienbach sowie die Beschwerdegegnerin haben ihre Betreffnisse von je Fr. 1'000.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. BGG).

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. 113 ff. BGG).

5. Zustellung an:
- die Beschwerdeführer (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Gemeinde Freienbach (2/R)
 - die Beigeladene (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB)
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 23. Mai 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 2. Juni 2025