

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 123

Entscheid vom 28. Oktober 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Andrea Reutter, a.o. Gerichtsschreiberin

Parteien

1. **A.**_____

2. **B.**_____

Beschwerdeführer,
gegen

1. **Gemeinderat Arth**, Rathausplatz 6, Postfach 263, 6415 Arth,

2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,

3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

4. **C.**_____

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Abbruchbewilligung _____)

Sachverhalt:

A. Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung in _____ haben die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke KTN 01 _____ KTN 02 _____ KTN 03 _____ sowie KTN 04 _____, 05 _____, 06 _____ und 07 _____ (C. _____) dem Gemeinderat Arth Vorentscheidgesuche bezüglich des Abbruchs der _____ des _____, der _____ sowie des _____ eingereicht. Diese Vorentscheidgesuche wurden gleichzeitig mit der Teilrevision der Nutzungsplanung im Amtsblatt Nr. 27 vom 3. Juli 2020 (S. 1679) publiziert und öffentlich aufgelegt.

Gegen diese Vorentscheidgesuche haben der A. _____ und der B. _____ am 22. bzw. 23. Juli 2020 je eine öffentliche-rechtliche Einsprache beim Gemeinderat Arth eingereicht. Gestützt auf die Gesamtentscheide des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 6. Mai 2022 hat der Gemeinderat Arth mit separaten Beschlüssen (GRB) Nrn. 234 und 235 (_____) Nrn. 236 und 237 (_____) Nrn. 238 und 239 (_____) und Nrn. 240 und 241 (_____) je vom 16. Mai 2022, den Vorentscheidgesuchen entsprochen und die Einsprachen des A. _____ und des B. _____ im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

Auf die gegen diese GRB Nrn. 234-241 vom 16. Mai 2022 erhobenen Beschwerden des A. _____ und B. _____ ist der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 299 vom 19. April 2023 mangels Beschwerdelegitimation nicht eingetreten. Dieser Beschwerdeentscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

B. Am 5. September 2023 reichte C. _____ dem Gemeinderat Arth das Baugesuch für den Abbruch der Gewerbegebäude " _____ " auf den Grundstücken KTN 04 _____ und KTN 06 _____ an der _____ in _____ ein.

Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. ____ vom 8. September 2023 (S. ____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen haben neben anderen der A. _____ und der B. _____ am 28. September 2023 öffentlich-rechtliche Baueinsprache beim Gemeinderat Arth erhoben. Mit Gesamtentscheid vom 26. Januar 2024 hat das ARE die kantonale Baubewilligung erteilt (Disp.-Ziff. 1). Auf die Einsprache des A. _____ und B. _____ trat es aus kantonaler Sicht nicht ein (Disp.-Ziff. 3). Eine Dritteinsprache wurde aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 4). Mit GRB vom 2. April 2024 hat der Gemeinderat die Baubewilligung wie folgt erteilt:

1. Dem Baugesuch von C. _____ (...) für den Abbruch des Gewerbegebäudes an der _____ in _____ wird entsprochen und die

Baubewilligung unter nachfolgenden Auflagen und Bedingungen und im Sinne der Erwägungen erteilt.

- 2.-4. (Eröffnung des Gesamtentscheids; massgebende Planunterlagen; Abweisung der Dritteinsprache, soweit darauf einzutreten war).
5. Auf die Einsprache des A. _____ sowie B. _____ wird mangels Beschwerdelegitimation nicht eingetreten. Der Regierungsrat hat das Nichteintreten mit RRB Nr. 299/2023 vom 19. April 2023 bestätigt.
- 6.-14. (Baufreigabe; Auflagen und Nebenbestimmungen; Kosten und Gebühren; Rechtsmittelbelehrung).

C. Gegen diesen GRB vom 2. April 2024 erhoben der A. _____ und B. _____ mit Eingabe vom 25. April 2024 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien der Beschluss des Gemeinderats Arth vom 2. April 2024 (Auszug Protokoll 62-23-17) und der kantonale Gesamtentscheid vom 26. Januar 2024 betreffend Abbruch Gewerbegebäude, _____, KTN 04 _____ und 06 _____, gesamthaft aufzuheben und das Baugesuch des Beschwerdegegners sei nicht zu bewilligen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

D. Mit RRB Nr. 569/2024 vom 2. Juli 2024 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt (...).
3. Die Beschwerdeführer haben dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 600.-- zu bezahlen.
- 4.-5. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 569/2024 (Versand am 9.7.2024) erhebt der A. _____ und B. _____ mit Eingabe vom 30. Juli 2024 (gleichentags persönlich überbracht) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien in Gutheissung der Beschwerde der Beschluss der Regierung des Kt. Schwyz vom 2. Juli 2024 (RRB 596/2024 [recte: 569/2024] bzw. VB 94/2024) und damit auch der Beschluss des Gemeinderats vom 2. April 2024 (Auszug Protokoll 62-23-178) und der kantonale Gesamtentscheid vom 26. Januar 2024 betreffend Abbruch Gewerbegebäude, _____ KTN 04 _____ und 06 _____, gesamthaft aufzuheben und die Einsprache vom 28. September 2023 gutzuheissen, d.h. es sei die Bewilligung für das Baugesuch "Abbruch Gewerbegebäude, _____ KTN 04 _____ und 06 _____, Koordinaten _____ und _____", Amtsblatt Nr. 36 vom 8.

September 2023, S. 1988, zu verweigern und [das] Abbruchgesuch des Beschwerdegegners sei nicht zu bewilligen;

eventualiter sei in Gutheissung der Beschwerde der Beschluss der Regierung des Kt. Schwyz vom 2. Juli 2024 (RRB 596/2024 [recte: 569/2024] bzw. VB 94/2024) aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Gemeinde Arth, ev. an die Regierung zurückzuweisen.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

F. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 12. August 2024, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne, und verzichtet unter Verweis auf den angefochtenen RRB auf eine inhaltliche Stellungnahme. Ebenso beantragt das ARE vernehmlassend am 21. August 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit auf sie eingetreten werde. Der Beschwerdegegner beantragt mit Stellungnahme vom 22. August 2024, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Inhaltlich gleiche Anträge stellt auch der Gemeinderat mit Stellungnahme vom 19. September 2024.

Die Beschwerdeführer liessen sich nicht mehr vernehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Gemeinderat verneinte im GRB vom 2. April 2024 die Einsprachebefugnis der Beschwerdeführer unter Verweis auf den RRB Nr. 299 vom 19. April 2023, womit sich der Regierungsrat eingehend mit der Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer auseinandergesetzt habe. Der Regierungsrat habe erwogen, dass einerseits praktisch das gesamte Gebiet südlich des Bahnhofs Arth-Goldau im Gewässerschutzbereich A₀ liege und der Rückbau keinen Eingriff in das Grundwasser erfordere. Andererseits sei für das Bauvorhaben auch keine Rodungsbewilligung erforderlich; der reine Umstand, dass sich die Gebäude in der Nähe des Waldes befänden, stelle noch keine Bundesaufgabe dar. Die Sachlage dieses RRB zum vorliegenden Baubewilligungsverfahren sei unverändert. Die Erteilung einer Bau- bzw. Abbruchbewilligung betreffe keine Rechtsmaterie, die in die Zuständigkeit des Bundes falle, womit die Beschwerdelegitimation des A. _____ sowie des B. _____ zu verneinen sei.

1.2 Der Regierungsrat hat die gemeinderätliche Verneinung der Beschwerde- bzw. Einsprachelegitimation der Beschwerdeführer im Grundsatz bestätigt. Er hat erwogen, es liege betreffend die Frage der Beschwerdelegitimation eine res iudicata vor. Dies sei zwar einer erneuten Einreichung eines Begehrens grundsätz-

lich nicht hinderlich. Die Rechtskraft der früheren Verfügung stehe einer erneuten Prüfung jedoch so lange entgegen, als sich der seinerzeit beurteilte Sachverhalt nicht geändert habe. Es bestehe vorliegend daher kein Anlass, vom ersten Entscheid abzuweichen, sondern es könne vielmehr auf diesen verwiesen werden (E. 2). Allerdings sei umstritten, ob es im öffentlichen Recht eine materielle Rechtskraft gebe. Ob eine *res iudicata* vorliege und demzufolge auf die Beschwerde nicht einzutreten sei, müsse jedoch nicht abschliessend beurteilt werden, wie zu zeigen sei (E. 2.3).

Die Beschwerdeführer hielten unzutreffend an ihrem Standpunkt, dass das Bauvorhaben bzw. der geplante Abbruch der _____ eine Bundesaufgabe betreffe, fest (E. 3). Die Waldesnähe bzw. die Lage des Grundstücks an der Stockgrenze begründeten jedoch keine Bundesaufgabe (E. 3.1). Nicht jede Rechtsmaterie, welche bundesrechtlich geregelt sei, stelle auch automatisch eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV und Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 dar. Der Umstand, dass die Baugrundstücke im Kataster der belasteten Standorte eingetragen seien, habe keinen hinreichenden Bezug zum Natur- und Heimatschutz.

1.3 Die Beschwerdeführer machen vor dem Verwaltungsgericht im Wesentlichen geltend,

- Der Regierungsrat habe eine *res iudicata* im Ergebnis zu Recht verneint.
- Im drittverbindlichen Vorbescheid (RRB Nr. 229/2023) sei es nicht um die in casu zu behandelnden Fragen gegangen.
- Der Regierungsrat habe, wenn er das Vorliegen einer Bundesaufgabe verneint habe, ihr rechtliches Gehör mehrfach verletzt.
- Ihr Beschwerderecht stütze sich auf das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 und die Umweltschutzgesetzgebung (Bundesgesetz über den Umweltschutz [USG; SR 814.01] vom 7.10.1983) bzw. auf die Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA; SR 814.600) vom 4. Dezember 2015 ab.
- Eine Auseinandersetzung mit der Verwaltungsbeschwerde suche man vergeblich.
- Der Gesetzgeber habe den Begriff der Bundesaufgabe nicht abstrakt definiert, sondern in Art. 2 Abs. 1 NHG lediglich Beispiele von Bundesaufgaben genannt.
- Das Bundesgericht fasse eine Tätigkeit eher als Bundesaufgabe auf, falls der Bund im betreffenden Bereich über eine umfassende Gesetzgebungskompetenz verfüge und diesen abschliessend gesetzlich geregelt habe. Damit eine

Bundesaufgabe vorliege, müsse die Verfügung einen Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz aufweisen.

- Der vorgesehene Abbruch liege direkt an der Waldstockgrenze. Es fehle ein Fachbericht des Amtes für Wald und Natur, was nicht nachvollziehbar sei.
- Das Gebiet liege unbestrittenermassen im Grundwasserschutzgebiet A_u.
- Es befinde sich auch unbestrittenermassen im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Es sei davon auszugehen, dass mit den erforderlichen Grabungen, Erdbewegungen oder ähnlichen Arbeiten auch Eingriffe ins Grundwasser vorgenommen würden. Ein Abbruchbeschrieb liege nicht vor.
- Das kantonale Amt für Umwelt und Energie (AUE) habe im Gesamtentscheid des ARE vom 26. Januar 2024 Anordnungen getroffen, mithin Bundesrecht angewendet.
- Sie hätten dargetan, dass Art. 46 USG und Art. 16 Abs. 1 VVEA verletzt seien, indem Angaben über die Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle und die vorgesehene Entsorgung fehlten.
- Gestützt auf den RRB Nr. 299/2021 werde die Schutzwürdigkeit des Gebäudes geltend gemacht.
- Das Thema Asbest werde nur im Zusammenhang mit der Arbeitssicherheit behandelt; was den Abbruchabfall anbelange, schweige das ARE zu Unrecht.
- Es fehlten hydrogeologische Abklärungen zum Schutze des Grundwassers wie auch ein Entsorgungskonzept im Zusammenhang mit dem belasteten Standort KbS-Nr. _____.

1.4.1 Ist die Vorinstanz auf ein Rechtsmittel nicht eingetreten, so hat das Verwaltungsgericht gemäss ständiger Rechtsprechung grundsätzlich nur zu prüfen, ob der Nichteintretensentscheid zu Unrecht erfolgt ist. Bejaht es diese Frage, so hebt es den Nichteintretensentscheid auf und weist die Akten an die Vorinstanz zurück, damit diese hinsichtlich dieses Rechtsmittels einen Sachentscheid trifft (VGE III 2015 98 vom 26.8.2015 E. 1.3.1; VGE II 2012 108 vom 24.10.2012 E. 2.1; VGE III 2014 194 vom 27.11.2014 E. 2.1). Von dieser Praxis weicht das Verwaltungsgericht in bestimmten Fällen (vor allem aus verfahrensökonomischen Gründen) ab, beispielsweise wenn die Vorinstanz in einem ausführlichen obiter dictum eine materielle Beurteilung vorgenommen hatte (und eine entsprechende Rückweisung einem formalistischen Leerlauf gleichgekommen wäre), oder wenn es um einen zweiten Rechtsgang in der gleichen Sache ging (vgl. VGE III 2010 192 vom 14.4.2011 E. 2.1.2 m.V.a. VGE III 2010 202+203 vom 21.12.2010 E. 2; VGE 403/96 vom 27.9.1996 E. 2 und dort enthaltene Hinweise).

1.4.2 Vorliegend hat der Regierungsrat die Rechtmässigkeit des Nichteintretens des ARE und des Gemeinderates auf die Einsprache der Beschwerdeführer im Ergebnis offengelassen und die Rügen - wenn auch unter Verweis auf den RRB Nr. 299/2023 vom 19. April 2023 - geprüft. Es bleibt daher so oder anders kein Raum für eine Rückweisung an den Regierungsrat (oder die Erstinstanzen).

1.5 § 37 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 regelt die Rechtsmittelbefugnis. Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist berechtigt (Abs. 1), wer a) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, b) durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist, und c) ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat. Zur Einreichung eines Rechtsmittels sind ferner berechtigt (Abs. 2 lit. b), Personen, Organisationen und Behörden, wenn sie dazu durch einen Rechtssatz ermächtigt sind.

Die Rechtsmittelbefugnis der Beschwerdeführer als Entscheidungsvoraussetzung (§ 27 Abs. 1 lit. d VRP) ist für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren analog zum regierungsrätlichen Verfahren (angefochtener RRB E. 1.2) zu bejahen. Durch den angefochtenen RRB sind die Beschwerdeführer insoweit besonders berührt (§ 37 Abs. 1 lit. b VRP), als zum einen der Regierungsrat die erstinstanzliche Negierung ihrer Beschwerdelegitimation bestätigt und zum andern ihre Vorbringen, soweit sie behandelt wurden, als unbegründet beurteilt hat. Entsprechend ist auch das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführer an einer Aufhebung des angefochtenen RRB zu bejahen (§ 37 Abs. 1 lit. c VRP). Die Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren (§ 37 Abs. 1 lit. a VRP) ist unbestreitbar. Gegeben sind auch die weiteren Entscheidungsvoraussetzungen gemäss § 27 Abs. 1 VRP.

Die Frage des Vorliegens einer rechtskräftigen Verfügung oder eines rechtskräftigen Entscheides in der gleichen Sache (§ 27 Abs. 1 lit. g VRP), welche einem Eintreten auf die Einsprache im erstinstanzlichen Verfahren entgegengehalten wurde, liegt im Streit und ist mithin Gegenstand der materiellrechtlichen Prüfung.

2. Vorab kann festgestellt werden, dass (allein) der Abgleich der von den Beschwerdeführern mit der Verwaltungsbeschwerde vom 25. April 2024 vorgetragenen Rügen, dem angefochtenen RRB und den von den Beschwerdeführern vor dem Verwaltungsgericht gemachten Vorbringen (vgl. vorstehend E. 1.1. bis E. 1.3), welche im Wesentlichen diejenigen der Verwaltungsbeschwerde wieder aufnehmen, zeigt, dass die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs - insbe-

sondere in dessen Teilgehalt der Begründungspflicht der Behörden - einer Grundlage entbehrt.

3.1 Vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für eine Sachverfügung oder einen Sachentscheid erfüllt sind. Sie prüft unter anderem - wie vorstehend gesagt - insbesondere die Rechtsmittelbefugnis sowie die Rechtsanhängigkeit oder das Vorliegen einer rechtskräftigen Verfügung oder eines rechtskräftigen Entscheides in der gleichen Sache, einer sogenannten *res iudicata* (§ 27 Abs. 1 lit. a und g VRP). Ist eine dieser Voraussetzungen nicht gegeben, trifft die Behörde eine Nichteintretensverfügung oder einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP).

3.2 Eine abgeurteilte Sache (*res iudicata*) liegt vor, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten identisch ist. Dies trifft zu, falls ein Anspruch aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird und sich wieder die gleichen Parteien gegenüberstehen (BGE 144 I 11 E. 4.2; 139 III 126 E. 3.2.3). Bei der Prüfung der Identität der Begehren ist nicht ihr Wortlaut, sondern ihr Inhalt massgebend. Das neue Begehren ist deshalb trotz abweichender Umschreibung vom beurteilten nicht verschieden, wenn es in diesem bereits enthalten war oder wenn im neuen Verfahren das kontradiktorische Gegenteil zur Beurteilung gestellt wird. Andererseits sind Rechtsbehauptungen trotz gleichen Wortlauts dann nicht identisch, wenn sie nicht auf dem gleichen Entstehungsgrund, das heisst auf denselben Tatsachen und rechtlichen Umständen beruhen. Die materielle Rechtskraft eines früheren Entscheids bedeutet grundsätzlich nur eine Bindung an das Dispositiv. Allerdings können zur Feststellung der Tragweite des Dispositivs weitere Umstände, namentlich die Begründung des Entscheids herangezogen werden (BGE 144 I 11 E. 4.2 mit zahlreichen Hinweisen; vgl. Urteil BGer 1C_590/2021 vom 13.2.2023 E. 5.4).

3.3.1 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 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005; vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700] vom 22.6.1979).

Gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b NHG steht den Organisationen, die sich dem Naturschutz, dem Heimatschutz, der Denkmalpflege oder verwandten Zielen widmen, gegen Verfügungen der kantonalen Behörden oder der Bundesbehörden das Beschwerderecht zu, sofern sie gesamtschweizerisch tätig sind und rein ideelle

Zwecke verfolgen; allfällige wirtschaftliche Tätigkeiten müssen der Erreichung der ideellen Zwecke dienen (sog. ideelle Verbandsbeschwerde). Zu den berechtigten Organisationen gehören gemäss 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. Juni 1990 u.a. auch der A._____ . Sodann können die Organisationen 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).

3.3.2 Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts steht die Verbandsbeschwerde jedoch nur offen, soweit der angefochtene Entscheid die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV; SR 101) vom 18. April 1999 und Art. 2 NHG betrifft (vgl. Urteile BGer 1C_179/2015 vom 11.5.2016 E. 2.1; 1C_700/2013 vom 11.3.2013 E. 2.1, je mit Hinweis auf BGE 139 II 271 E. 3). Art. 2 Abs. 1 lit. a bis c NHG nennen nicht abschliessend Beispiele von Bundesaufgaben.

Als Bundesaufgaben gelten beispielsweise auch Ausnahmegewilligungen für Bauten ausserhalb des Baugebiets (Art. 24 ff. RPG) oder die damit im Zusammenhang stehende Festsetzung von Kleinbauzonen, Bewilligungen für Zivilschutzbauten und Mobilfunkantennen, Baubewilligungen für Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% (Art. 75b Abs. 1 BV) oder auch Neueinzonungen gemäss Art. 15 RPG (vgl. BGE 142 II 509).

Eine Bundesaufgabe kann auch dann vorliegen, wenn eine kantonale Behörde verfügt hat (vgl. BGE 139 II 271 mit Aufzählung von Bundesaufgaben wie Rodungsbewilligung nach Art. 5 des Bundesgesetzes über den Wald [Waldgesetz, WaG; SR 921.0] vom 4.10.1991, Biotopschutz gemäss Art. 18 ff. NHG, die Bewilligung von technischen Eingriffen in ein Gewässer nach Art. 8 ff. des Bundesgesetzes über die Fischerei [BGF; SR 923.0] vom 21.6.1991 bzw. die Erteilung von fischereirechtlichen Bewilligungen, Gewässerschutz und Sicherung angemessener Restwassermengen, Schutz von Mooren und Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung sowie von wildlebenden Säugetieren und Vögeln; vgl. Urteil BGer 1C_346/2014 vom 26.10.2016 E. 1.3). Die Erteilung einer Baubewilligung innerhalb der Bauzone gilt grundsätzlich nicht als Bundesaufgabe. Bedingt aber eine Baute innerhalb der Bauzone für eine Ausnahmegewilligung eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung, qualifiziert dies als Bundesaufgabe (vgl. Urteil BGer 143 II 77 E. 3.1 [i.Sa. S. vs. GR Altendorf];

VGE III 2019 52+96 vom 29.8.2019 E. 4.1.5). Ebenso wenig begründet allein die Pflicht zur Beachtung eines Bundesinventars bei der Erfüllung von kantonalen Aufgaben keine Erfüllung einer Bundesaufgabe (vgl. VGE III 2018 160 + III 2019 36 vom 27.5.2019 E. 4.1.5).

Voraussetzung ist also insbesondere, dass sich die angefochtene Verfügung auf hinreichend detailliertes, direkt anwendbares Bundesrecht stützt (BGE 142 II 509 E. 2 S. 511 ff. mit Hinweisen). Verlangt wird ferner ein Bezug der Aufgabe zum Natur- und Heimatschutz, sei es, weil die bundesrechtliche Regelung (zumindest auch) dem Schutz von Natur, Landschaft oder Heimat dient, oder aber der bundesrechtliche Auftrag die Gefahr der Beeinträchtigung schützenswerter Natur, Ortsbilder oder Landschaften in sich birgt und deshalb die Rücksichtnahme auf die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes sichergestellt werden muss (BGE 144 II 218 E. 3.2 f.; BGE 139 II 271 E. 9.4 Hinweisen).

4.1.1 Dem RRB Nr. 299/2023 vom 19. April 2023 lag unter anderem das Gesuch des Beschwerdegegners um einen Vorentscheid gemäss § 84 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 betreffend den "Abbruch Gebäude Assek.-Nrn. _____, _____, _____ und _____, _____" auf den Grundstücken KTN 05 _____, 04 _____, 06 _____ und 07 _____ zugrunde.

4.1.2 Der Vorentscheid bezweckt die Abklärung wichtiger Baufragen durch die Bewilligungsbehörde auf ein Gesuch hin. Er ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie eine Baubewilligung (§ 84 Abs. 2 PBG). Für Dritte erlangt er nur Verbindlichkeit, wenn das ordentliche Baubewilligungsverfahren nach §§ 78 ff. PBG durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss.

Mit dem Vorentscheid wird die Zulässigkeit bestimmter Teilaspekte eines Baugesuches mit einem eigenständigen Verfahren geprüft und vorweggenommen. Der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung erleidet dadurch eine Ausnahme. Es handelt sich um eine von der zuständigen Bewilligungsbehörde erteilte verbindliche Auskunft über den voraussichtlichen Entscheid im Falle der eigentlichen Einreichung eines Baugesuchs bzw. um eine teilweise vorgezogene (vorfrageweise) entschiedene Bewilligung. Vorentscheide dienen also der Vorabklärung wichtiger Baufragen, welche ansonsten Teil der Baubewilligung wären (vgl. VGE III 2020 115 vom 23.11.2020 E. 3.1 mit Hinweis u.a. auf Baumann, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 62 N 1; VGE III 2015 228 vom 26.10.2016 E. 3.4.4).

4.1.3 Der Regierungsrat legte im RRB Nr. 299/2023 dar, dass es lediglich um einen Vorentscheid bezüglich der Frage der Zulässigkeit eines Abbruchs gehe und nicht um eine eigentliche Baubewilligung für den Rückbau der betreffenden Gebäude. Überdies erfordere ein Rückbau auch keinen Eingriff ins Grundwasser. Allein die Tatsache der Situierung des Grundstücks südlich des Trassees im Gewässerschutzbereich A_u begründe für sich somit keine Bundesaufgabe (E. 3.7). Rodungsbewilligungen seien nicht erforderlich. Die Nähe zum Wald allein begründe keine Bundesaufgabe (E. 3.8). Eine Beschwerdelegitimation gemäss § 37 Abs. 1 VRP machten die Beschwerdeführer nicht geltend; ein Rechtssatz im kantonalen Recht, der sie zur Beschwerde legitimieren könnte, bestehe nicht (E. 3.9).

Dieser Nichteintretensentscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

4.2.1 Vorliegend geht es um den vom Beschwerdegegner ebenfalls im Amtsblatt publizierten "Abbruch Gewerbegebäude, _____, KTN 04_____ und 06_____" [d.h. Gebäude Nr. _____, _____ bzw. Gebäude _____, _____].

4.2.2 Formal geht es mithin um zwei Gebäude, deren Abbruch bereits mit dem vorgängigen Vorentscheid bewilligt wurde. Mithin handelt es sich um einen Anspruch, der bereits einmal beurteilt und der Baubewilligungsbehörde grundsätzlich, da es sich um einen vorgezogenen (Teil-)Entscheid betreffend das Bauvorhaben handelt (vgl. vorstehend E. 4.1.2), kein zweites Mal zur Beurteilung unterbreitet werden müsste. Ein anders gelagerter Rechtsgrund ist nicht erkennbar. Der Sachverhalt hat sich nicht geändert; jedenfalls geht nichts Anderes weder aus den Akten noch den Vorbringen der Parteien hervor. Und es stehen sich schliesslich auch die gleichen Parteien gegenüber. Insofern liegt eine abgeurteilte Sache (res iudicata) vor.

4.2.3 Allerdings hat der Regierungsrat mit dem RRB Nr. 299/2023 vom 19. April 2023 im Rahmen der Darlegung des Erfordernisses gewässerschutzrechtlicher Ausnahmbewilligungen für Anlagen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, einschränkend festgehalten (E. 3.7), es gehe "lediglich um Vorentscheide bezüglich der Frage, ob ein Rückbau überhaupt zulässig wäre, und nicht um eine eigentliche Baubewilligung für den Rückbau der betreffenden Gebäude". Hierzu in einem gewissen Widerspruch hat er aber gleichzeitig auch schon angetönt, dass ein Rückbau keinen Eingriff in das Grundwasser erfordere. Indes drängt sich die Annahme auf, dass dem Vorentscheidgesuch noch kein rechtsgenügendes Bau- bzw. Abbruchgesuchsdossier zugrunde lag (vgl.

§ 77 PBG [und erheblich differenzierter] Art. 48 des kommunalen Baureglements [BauR] vom 8.12.1991, Stand 2.7.2024).

4.2.4 Soweit das vorliegend zu beurteilende Abbruchgesuch nicht deckungsgleich mit demjenigen des Vorentscheidverfahrens sein sollte, kann den Beschwerdeführern die Rechtskraft der vorgängigen Vorentscheide sowie des vorgängigen RRB Nr. 299/2023 jedenfalls nicht entgegengehalten werden. Indes ist es hinsichtlich der deckungsgleichen Sachverhaltselemente und Vorbringen ohne Weiteres zulässig, auf den vorgängigen (rechtskräftigen) RRB Nr. 299/2023 zu verweisen, wie dies der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid inhaltlich auch tut (vgl. E. 3.1 betr. fehlende Betroffenheit des südlich gelegenen Waldes). Des Weiteren lässt sich fragen, wie weit Rügen, die unabhängig von einem ausgearbeiteten Bau- (bzw. Abbruchgesuch) vorgebracht werden könnten, nicht bereits im Vorentscheidverfahren vorgetragen werden müssten und entsprechend im vorliegenden Verfahren nicht mehr zu hören sind. Dies betrifft beispielsweise das Argument, einem Abbruch stehe die Schutzwürdigkeit des Gebäudes entgegen (vgl. hierzu nachstehend E. 4.3.4).

4.3.1 Laut Baubeschrieb vom 31. August 2023 wurde der Abbruch mit der Baufälligkeit des Gebäudes und des damit einhergehenden Risikos für angrenzende Liegenschaften und insbesondere auch für Passanten auf der _____ begründet. Dem Baugesuch vom 5. September 2023 kann nichts entnommen werden, was auf die Tangierung einer Bundesaufgabe hindeutet. Die Thematik "Gewässerschutz" ist mit "erledigt" gekennzeichnet. Das ARE hat im Gesamtentscheid vom 26. Januar 2024 die im Anhang A_u (Formular "Allgemeine Bedingungen für die Ausführung von Bauten im Gewässerschutzbereich A_u") aufgeführten Gewässerschutzmassnahmen zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt. Damit wird die Bauherrschaft unter anderem verpflichtet, ausserordentliche Ereignisse während der Rückbau- und Aushubarbeiten, die zu einer Gefährdung des Grundwassers führen können, dem Amt für Umwelt und Energie unverzüglich zu melden. Allein hieraus lässt sich jedoch nicht auf eine Tangierung/Gefährdung des Grundwassers und/oder die Notwendigkeit einer vorgängigen hydrogeologischen Abklärung und gegebenenfalls einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung schliessen. Es besteht denn auch kein Anlass die Beurteilung des ARE, dass der Rückbau keinen Eingriff ins Grundwasser bedingt, in Frage zu stellen. Für die Richtigkeit der Annahme der Beschwerdeführer, der Abbruch sei ohne Eingriffe ins Grundwasser nicht möglich, bestehen keine konkreten Anhaltspunkte.

4.3.2 Des Weiteren wurde die Bauherrschaft verpflichtet, als Voraussetzung für die Baufreigabe (bzw. Abbruchfreigabe) von ausgewiesenen Fachleuten ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept erstellen zu lassen (GRB vom 2.4.2024 Disp.-Ziff. 6). Die gegenteilige Behauptung der Beschwerdeführer ist mithin falsch.

4.3.3 Im Übrigen kann auf die vom ARE in seiner Vernehmlassung (nochmals) vorgenommene Widerlegung der Argumentation der Beschwerdeführer verwiesen werden. Dem ARE kann namentlich beigeplichtet werden, dass

- vom Abbruchvorhaben keine Gefahr einer Beeinträchtigung schützenswerter Natur-, Orts- und Landschaftsbilder ausgeht;
- aufgrund der Nähe zum Wald keine Bundesaufgabe resultiert, namentlich keine Rodungsbewilligung nötig ist (womit sich der beantragte Fachbericht des Amtes für Wald und Natur erübrigt);
- der Regierungsrat mit RRB Nr. 867 vom 7. November 2021 das stark mit Quecksilber kontaminierte _____ mit nachvollziehbarer und schlüssiger Begründung nicht ins Kantonale Schutzinventar aufgenommen hat;
- die Altlastenthematik weder eine Bundesaufgabe ist noch einen hinreichenden Bezug zum Natur- und Heimatschutz hat.

Was die Altlastenthematik anbelangt, geht aus dem Gesamtentscheid des ARE vom 26. Januar 2024 zudem hervor (S. 4 f. Ziff. 2.b), dass die Arbeiten zur Sanierung des belasteten Standortes bereits im Frühling 2023 durchgeführt wurden (und nur noch der Sanierungsnachweis ausstand). Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführer ist insofern unbegründet, unabhängig davon, ob es sich bei dieser Altlastensanierung um eine Bundesaufgabe handelt(e) oder nicht.

4.3.4 Betreffend die mit der Beschwerde geltend gemachte Schutzwürdigkeit des Gebäudes ist Folgendes anzumerken:

Nicht nachvollziehbar ist die Argumentation, zur Begründung könne der RRB Nr. 299/2023 nicht herangezogen werden, da der A. _____ diesbezüglich gar nicht Partei gewesen und auf dessen Beschwerde nicht eingetreten worden sei (Beschwerde S. 11 Ziff. 5. mit Hinweis auf das Urteil BGer 1C_498/2020 vom 3.11.2021). Zum einen waren die vorliegenden Beschwerdeführer auch Beschwerdeführer im Verfahren VB 102/2022 betreffend baurechtlichen Vorentscheid, welches mit drei weiteren Verfahren (VB 103/2022, VB 104/2022 und VB 106/2022) vereinigt und mit RRB Nr. 299/2023 vom 19. April 2024 entschieden wurde. Dieser RRB Nr. 299/2023 wurde von den Beschwerdeführern nicht ans Verwaltungsgericht weitergezogen (vgl. vorstehend Ingress lit. A). Zum andern betrifft das Bundesgerichtsurteil 1C_498/2020 vom 3. November 2021 eine

Abbruchbewilligung in der Stadt Luzern und es ist kein Zusammenhang mit der vorliegenden Unterschutzstellung erkennbar.

Ebenso ist die Behauptung nicht nachvollziehbar bzw. sogar aktenwidrig, die Schutzwürdigkeit des abzubrechenden Gebäudes sei unbestritten; es sei aber nie rechtlich korrekt begründet worden, warum das Schutzobjekt trotzdem abgebrochen werden könne (Beschwerde S. 11 Ziff. 5). Im RRB Nr. 299/2023 vom 19. April 2024 (E. 4) wie auch im vorliegend angefochtenen RRB (E. 3.3) wurde auf den RRB Nr. 867 vom 7. Dezember 2021 verwiesen, womit die Schutzwürdigkeit des _____ einlässlich und gestützt auf aufwändige Abklärungen verneint wurde. In Würdigung dieser Abklärungsergebnisse ist der Regierungsrat (E. 2.7) zwar von der Schutzwürdigkeit des Gebäudes ausgegangen, hat ihm aber aufgrund der sehr starken Kontamination mit Quecksilber die Schutzfähigkeit abgesprochen. Aufgrund von Vergleichsbeispielen aus Deutschland könne mit grosser Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung selbst bei einer (Quecksilber-)Sanierung nicht gegeben sei. Ebenso sei fraglich, ob sich überhaupt Personen fänden, welche ein (selbst totalsaniertes) Gebäude nutzen möchten, bei dem Quecksilber-Werte bestehen, welche sich lediglich im tolerierbaren Bereich bewegten. Fraglich sei auch, was alles an originaler Bausubstanz erhalten werden könnte. Hinzu trete das private Interesse des Eigentümers an einem altlastenfreien Bau, welches das öffentliche Interesse des Gebäudes am Erhalt überwiege. Schliesslich liege es auch im öffentlichen Interesse, das wirtschaftliche Potenzial des ESP (Entwicklungsschwerpunkt-)Standortes auszuschöpfen und das Areal entsprechend nutzen zu können.

Sofern die - wenig bzw. unsubstantiierten - Vorbringen der Beschwerdeführer zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes überhaupt noch zu hören wären, können sie die Rechtmässigkeit dieser Beurteilung nicht erschüttern. Vielmehr scheinen die Ausführungen der Beschwerdeführer zur unbestrittenen Kontaminierung des Gebäudes mit Quecksilber (Beschwerde S. 6 Ziff. 4) und zur Bodenbelastungsproblematik (vgl. auch Beschwerde S. 8 lit. d.1, S. 11 lit. D.1, S. 12 Ziff. 7 [polychlorierte Biphenyle, polycyclinische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK, Blei, Asbest, Quecksilber, etc.]) die Nichtaufnahme des Gebäudes ins KSI als richtig erscheinen.

4.4 Die Beschwerde erweist sich mithin als unbegründet. Der angefochtene RRB Nr. 569/2024 vom 2. Juli 2024 ist zu bestätigen.

5.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen)

von Fr. 1'500.-- zu Lasten der hierfür solidarisch haftenden Beschwerdeführer (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung dem beanwalteten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 1'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 7. August 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihnen Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.
3. Die Beschwerdeführer haben - unter solidarischer Haftbarkeit - dem bewohnten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

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

5. Zustellung an:
 - den Beschwerdeführer Ziff. 2 (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
 - den Gemeinderat Arth (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB)
 - und das Bundesamt für Umwelt (BAFU), 3003 Bern (A; z.K.).

Schwyz, 28. Oktober 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die a.o. Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 28. November 2024