

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 126

Entscheid vom 18. Juni 2025

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,
8832 Wollerau,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. **C.** _____,
4. **D.** _____,
Beschwerdegegnerinnen,
beide vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Sickerleitung)

Sachverhalt:

A.1 Mit Beschluss (GRB) Nr. 2019.90 vom 18. März 2019 hat der Gemeinderat Wollerau C._____ und D._____ die Baubewilligung für ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück KTN _01 erteilt (vgl. Replik-act. 3). Teil der Baubewilligung war auch eine Stützmauer, die sich im Bereich der nördlichen Parzellengrenze über die gesamte Parzellenbreite von Osten nach Westen erstreckt. Am 26. April 2021 ersuchte unter anderem A._____ bei der Gemeinde um Erlass eines Baustopps bezüglich der Stützmauer, nachdem an der Stützmauer bzw. im Bereich der Kontaktstelle mit dem benachbarten Stützbauwerk auf der Westseite Baumängel festgestellt wurden (Vi-act. 1/01/4). Mit Präsidialverfügung vom 28. April 2021 hat der Gemeindepräsident für die Stützmauer einen Baustopp verfügt (Vi-act. 1/01/5), den der Gemeinderat mit GRB Nr. 2021.145 vom 10. Mai 2021 genehmigte (zum Ganzen angefochtener RRB Sachverhalt lit. A).

A.2 Die vom Gemeinderat mit der Überprüfung der Stützmauer beauftragte F._____ AG (nachfolgend: F._____) kam in ihrem Prüfbericht vom 20. Mai 2021 (Bf-act. 11) zum Schluss, dass die vom Ingenieur der Bauherrschaft verwendeten bodenmechanischen Kennwerte sehr optimistisch seien. Zudem könnten die äusseren Nachweise der Tragsicherheit nicht erbracht werden. Insbesondere der Gleitnachweis weise ein massives Defizit auf. Die vorhandenen Mikropfähle würden zudem nur über rund die Hälfte der angenommenen Kräfte verfügen. Zur Sicherstellung der Tragsicherheit seien zwingend Massnahmen an der Stützmauer erforderlich. Gestützt auf diese Ausführungen im Gutachten der F._____ hat der Gemeinderat mit GRB Nr. 2021.203 vom 21. Juni 2021 die Grundeigentümer C._____ und D._____ verpflichtet, die Hinterfüllung zwecks Entlastung der Stützmauer vollständig zu entfernen (Vi-act. 1/01/8). Weiter wurden C._____ und D._____ verpflichtet, die Stützmauer anschliessend mit geeigneten baulichen Massnahmen zu sanieren (zum Ganzen angefochtener RRB Sachverhalt lit. B).

A.3 Am 21. Dezember 2021 liessen C._____ und D._____ bei der Gemeinde das geplante Sanierungsvorhaben zur Überprüfung einreichen. Die von der Gemeinde beauftragte F._____ nahm in ihrem Prüfbericht vom 21. Dezember 2021 (Vi-act. 1/01/11 = Vi-act. 11/02/10 = Bf-act. 9) Stellung dazu und beurteilte die Verstärkungsmassnahmen mit den zusätzlichen Pfählen und Betonriegeln als zweckmässig und standsicher. Aus diesem Grund hob der Gemeinderatspräsident den angeordneten Baustopp mit Präsidialverfügung vom 31. Januar 2022 wieder auf (Vi-act. 1/01/27). Mit Beschluss Nr. 2022.37 vom 14. Februar 2022 hat der Gemeinderat die Präsidialverfügung vom 31. Januar 2022

genehmigt. Sowohl gegen die Präsidialverfügung vom 31. Januar 2022 als auch gegen den Genehmigungsbeschluss Nr. 2022.37 vom 14. Februar 2022 reichte A._____ jeweils eine Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat (VB 25/2022 und VB 44/2022) ein (zum Ganzen angefochtener RRB Sachverhalt lit. C).

A.4 Mit einer weiteren (soweit ersichtlich nicht aktenkundigen) Präsidialverfügung widerrief der Gemeindepräsident am 25. April 2022 die vorherige Präsidialverfügung vom 31. Januar 2022 und den Genehmigungsbeschluss Nr. 2022.37 vom 14. Februar 2022 bezüglich der Aufhebung des Baustopps. Das mit der Verfahrensinstruktion betraute Sicherheitsdepartement des Kantons Schwyz schrieb die beiden Verwaltungsbeschwerdeverfahren mit Verfügung vom 29. April 2022 daraufhin als gegenstandslos ab. Es erachtete den Baustopp nach dem Widerruf der Aufhebung des Baustopps weiterhin als gültig (zum Ganzen angefochtener RRB Sachverhalt lit. D).

A.5 In der Folge wurde festgestellt, dass an der Stützmauer zwischenzeitlich weiter gearbeitet wurde und dass die vorgenommenen baulichen Massnahmen wesentlich von den als zweckmässig beurteilten Verstärkungsmassnahmen (gemäss Prüfbericht der F._____ vom 21.12.2021) abweichen. Zum einen wurde die Verstärkung des Fundaments nicht im zuvor definierten Ausmass erstellt und zum anderen wurden die Armierungen nicht gemäss den Regeln der Baukunde verlegt. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat mit GRB Nr. 2022.200 vom 23. Mai 2022 (nachfolgend GRB 2022.200; Vi-act. 1/01/37 = Vi-act. 11/02/15 = Bf-act. 13) entschieden, dass die F._____ mit einem Prüfungsmandat für alle Ingenieurleistungen an der Stützmauer beauftragt wird. Zudem hat der Gemeinderat den Ablauf der Sanierungsmassnahmen festgelegt und die jeweils einzureichenden Unterlagen definiert (zum Ganzen angefochtener RRB Sachverhalt lit. E mit Auszug aus dem GRB 2022.200).

B. Am 2. Juni 2022 reichten C._____ und D._____ das gemäss GRB 2022.200 geforderte Baugesuch für eine Sickerleitung auf KTN_01 ein. Dagegen hat unter anderem A._____ am 30. Juni 2022 Einsprache erhoben. Am 21. Juli 2022, 26. Oktober 2022, 9. Mai 2023, 20. Juli 2023 sowie 28. Juli 2023 reichten die Baugesuchstellerinnen dem Gemeinderat sodann Änderungen und Ergänzungen ein (Vi-act. II/02/2 ff., 42).

C. Mit GRB Nr. 2023.249 vom 20. November 2023 (nachfolgend GRB 2023.249; Vi-act. 1/01/1 = Vi-act. 11/02/1) erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung unter Auflagen; die Bauausführung habe sich genau an den genehmigten Projektplan vom 2. Juni 2022 (recte wohl 28.7.2023) zu halten (Disp.-Ziff. 1). Ne-

ben einer Dritteinsprache wies der Gemeinderat auch die Einsprache von A._____ im Sinne der Erwägungen ab, soweit er darauf eingetreten war (Disp.-Ziff. 2).

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 572/2024 vom 2. Juli 2024 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt (...).
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnerinnen eine Parteientschädigung von Fr. 900.-- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB Nr. 572/2024 (Versand am 9.7.2024) lässt der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 5. August 2024 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 572/2024 vom 2. Juli 2024 sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung für die Sickerleitung (Beschluss des Gemeinderats Wolerau vom 20. November 2023, Beschluss-Nr. 2023.249) sei aufzuheben.
3. Der Baustopp sei als verbindlich zu bestätigen, bis die Gesamtanierung, die vom Gemeinderat am 23. Mai 2022 beschlossen worden ist, in der vorgegebenen Reihenfolge realisiert ist.
4. Die Akten seien von den Vorinstanzen beizuziehen.
5. Die Vernehmlassungen der Beschwerdegegnerschaft seien dem Beschwerdeführer zur Kenntnis und zur Stellungnahme zuzustellen.
6. Die Verfahrenskosten seien der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen.
7. Dem Beschwerdeführer sei eine angemessene Parteientschädigung (zzgl. MwSt) zuzusprechen.

F. Mit Vernehmlassung vom 19. August 2024 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen. Den gleichen Antrag stellt der Gemeinderat am 29. August 2024. Mit Vernehmlassung vom 7. Oktober 2024 beantragen die Beschwerdegegnerinnen die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Mit Replik vom 25. November 2024 lässt der Beschwerdeführer an seinen in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gestellten Anträgen festhalten.

G. Am 11. Februar 2025 reicht der Beschwerdeführer eine weitere Eingabe ein. Der verfahrensleitende Richter teilte in der Folge den übrigen Verfahrensbe-

teiligten am 12. Februar 2025 mit, dass laut (belegter) Mitteilung des Beschwerdeführers die Bauherrschaft unter Einreichung eines Alternativprojekts ein Wiedererwägungsgesuch betreffend den GRB 2022.200 eingereicht habe. Im Sinne der vom Beschwerdeführer beantragten Prüfung einer Sistierung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens stelle sich die Frage der Konsequenzen dieses Wiedererwägungsgesuchs (und eines diesbezüglichen Gemeinderatsbeschlusses) für das vorliegende Verfahren. Er setzte den Parteien Frist bis spätestens 4. März 2025 an, um hierzu eine Stellungnahme einzureichen. Im Unterlassungsfall werde angenommen, dass das Wiedererwägungsgesuch für das vorliegende Verfahren bedeutungslos und dieses fortzusetzen sei.

Innert Frist liess sich einzig der Gemeinderat mit Eingabe vom 3. März 2025 vernehmen: Das Wiedererwägungsgesuch betreffend den GRB 2022.200 stehe in keinem Zusammenhang zum vorliegend strittigen Bauvorhaben für eine Sickerleitung auf KTN _01, ebenso wenig das Alternativprojekt für die Sanierung der Stützmauer auf KTN _01. Eine Sistierung des Verfahrens sei daher nicht erforderlich.

Hierauf teilte der verfahrensleitende Richter den Parteien am 6. März 2025 mit, gestützt auf die Ausführungen des Gemeinderates sowie im Sinne der gerichtlichen Anordnung vom 12. Februar 2025 werde das Verfahren nicht sistiert und es finde seine Fortsetzung.

H. Mit Eingabe vom 5. März 2025 lässt der Beschwerdeführer mitteilen, dass er künftig von RA Dr.iur. B. _____ vertreten werde.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Verwaltungs- und der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kommt gemäss § 42 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 aufschiebende Wirkung zu, soweit nicht durch Rechtssatz etwas anderes bestimmt wird. Die Rechtsmittelinstanz kann die von der Vorinstanz entzogene aufschiebende Wirkung wiederherstellen; über ein Begehren um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ist ohne Verzug zu entscheiden (§ 42 Abs. 3 VRP). Einer gegen einen Baustopp oder ein Nutzungsverbot gerichteten Beschwerde kommt von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu (§ 87 Abs. 1 Satz 2 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987).

1.2 Unter der Überschrift «Formelles» hält der Beschwerdeführer fest, die Beschwerde benötige aufschiebende Wirkung (Beschwerde Rz. 2). Andernfalls werde an der Stützmauer weitergebaut und das Sanierungskonzept vom 21. Dezember 2021 sei nicht realisiert. Die Sickerleitung entspreche nicht dem festgelegten Sanierungskonzept mit Kralle und der festgelegten Prioritätsreihenfolge der Sanierungsschritte, welche der Gemeinderat festgelegt habe. Es bestehe Absturzgefahr der Stützmauer; die "unterhalb liegenden Grundstücke" seien gefährdet.

1.3.1 Was der beanwaltete Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen zur aufschiebenden Wirkung erreichen möchte, erhellt nicht. Nachdem der Beschwerde von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt und der Regierungsrat einer etwaigen Beschwerde diese nicht entzogen hat, besteht für das Verwaltungsgericht jedenfalls keine Veranlassung, diesbezüglich eine Anordnung zu treffen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Beschwerdeführer keinen entsprechenden (Verfahrens-)Antrag gestellt hat (vgl. oben Sachverhalt lit. E).

1.3.2 Ein Baustopp ist vorliegend weder im GRB 2023.249, der dem angefochtenen RRB zugrunde liegt, noch im angefochtenen RRB selbst ausgesprochen worden. Zwar wäre nach dem Gesagten allenfalls im Zuge eines Rechtsmittelverfahrens gegen einen Baustopp die Erteilung der aufschiebenden Wirkung denkbar, da einer entsprechenden Beschwerde von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zukommt. Derweil würde die diesbezügliche Erteilung der aufschiebenden Wirkung gerade die (einstweilige) Unwirksamkeit des Baustopps bedeuten, was ohnehin nicht im Interesse des Beschwerdeführers sein könnte. Ein Baustopp wurde demgegenüber mit Präsidialverfügung vom 28. April 2021 die Stützmauer betreffend verfügt, den der Gemeinderat mit GRB Nr. 2021.145 vom 10. Mai 2021 genehmigt hat. Mit Präsidialverfügung vom 31. Januar 2022 wurde dieser Baustopp wieder aufgehoben, was am 14. Februar 2022 mit GRB Nr. 2022.37 gemeinderätlich genehmigt wurde. Sowohl gegen letztere Präsidialverfügung als auch gegen den Genehmigungsbeschluss reichte der Beschwerdeführer je eine Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat (VB 25/2022 und VB 44/2022) ein. Mit Präsidialverfügung vom 25. April 2022 wurde die vorherige Präsidialverfügung vom 31. Januar 2022 und der Genehmigungsbeschluss Nr. 2022.37 vom 14. Februar 2022 bezüglich der Aufhebung des Baustopps widerrufen, weshalb das Sicherheitsdepartement die beiden Verwaltungsbeschwerdeverfahren VB 25/2022 und VB 44/2022 mit Verfügung vom 29. April 2022 als gegenstandslos abgeschrieben hat. Der Baustopp hat damit weiterhin Gültigkeit, wie der Regierungsrat zutreffend festhält (vgl. [zum Ganzen] angefochtener RRB Sachverhalt lit. A, C und D) und was auch die Beschwerdegegnerinnen vernehm-

lassend (Rz. 2.2) anerkennen. Nach all dem Gesagten besteht für das Verwaltungsgericht jedenfalls auch keine Veranlassung, im Sinne des - nicht weiter substantiierten - beschwerdeführerischen Antrags Ziff. 3 den Baustopp (im Dispositiv) als verbindlich zu bestätigen.

2.1 Im dem angefochtenen RRB zugrundeliegenden GRB 2023.249 bewilligte der Gemeinderat das hier strittige Bauvorhaben. Er erwog, die Sickerleitung tangiere das Bauwerk der Stützmauer nicht direkt, weshalb allfällige Details im Zusammenhang mit den Ertüchtigungsmassnahmen an der Stützmauer auf die Ausführung der Sickerleitung keinen Einfluss hätten resp. die Sickerleitung die Ausführung der erforderlichen Massnahmen an der Stützmauer nicht beeinträchtige oder hemme. Die Sickerleitung sei allerdings Bestandteil der für die Freigabe der erforderlichen Ertüchtigungsmassnahmen erforderlichen Unterlagen gemäss GRB 2022.200. In den Plangrundlagen seien die erforderlichen baulichen Massnahmen an der Stützmauer grundsätzlich bereits berücksichtigt (E. 2.2). Die Sickerleitung sei als Bauwerk autonom zu betrachten und unabhängig von den Ertüchtigungsmassnahmen der Stützmauer und den weiteren Gestaltungsdetails an der Stützmauer und Umgebungsgestaltung zu beurteilen, da sie die technischen Anforderungen an die Stützmauer nicht beeinflusse, sondern lediglich für die separate Entwässerung der Stützmauer Sorge. Auf die Einsprache sei, sofern es sich um Einwände zur Stützmauer handle, nicht einzutreten. Die Stützmauer sei nicht Bestandteil des vorliegenden Baugesuches und die technische Funktionalität der Sickerleitung hänge nicht von den baulichen Massnahmen an der Stützmauer ab. Die Sickerleitung unterstütze lediglich die Funktionalität der Stützmauer (E. 2.3). Ferner erwog der Gemeinderat, das am 2. Juni 2022 eingereichte Grundstückentwässerungsprojekt sei durch das Kontrollorgan geprüft worden. Gestützt auf das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] vom 24.1.1991 "und die Ausführungsverordnungen sowie die kantonalen Verordnungen zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 19.4.2000 und deren Vollzugsverordnung und auf Art. 11 und 18 des Abwasserreglements (Reglement über die Siedlungsentwässerung)" könne die Bewilligung zum Einbringen der Abwässer in die öffentliche Kanalisation bzw. in ein Gewässer mit gleichzeitiger Genehmigung der Liegenschaftsentwässerungsanlage unter Auflagen erteilt werden (vgl. GRB 2023.249 E. 3.1, 3.3).

2.2 Der Regierungsrat stützte diesen GRB Nr. 2023.249 mit dem hier angefochtenen RRB. Es seien keine Gründe ersichtlich, die Baubewilligung zu verweigern und es sei nicht erkennbar und der Beschwerdeführer vermöge auch nicht darzulegen, gegen welche Normen des öffentlichen Baurechts die

geplante Sickerleitung verstosse (E. 7). Der Regierungsrat erwog u.a., bei der Verwaltungsbeschwerde handle es sich um eine Kopie bzw. eine mehrheitlich deckungsgleiche Eingabe der Beschwerdeschrift vom 18. Februar 2022 im Verfahren VB 25/2022 bzw. vom 14. März 2022 im Verfahren VB 44/2022, die sich gegen die Präsidentialverfügung des Gemeinderatspräsidenten Wollerau vom 31. Januar 2022 gerichtet hätten, mit der die Aufhebung des Baustopps angeordnet wurde. Dem entsprechend seien die darin getätigten Ausführungen und Rügen des Beschwerdeführers grösstenteils bereits überholt und zielten an der vorliegend zu beurteilenden Sache vorbei (E. 1).

Beim vorliegend zu beurteilenden Baugesuch gehe es um eine Sickerleitung, die hinter der Stützmauer, d.h. auf der Hangseite der Stützmauer, verlegt werden solle. Sie diene folglich der Entwässerung der zukünftigen Hinterfüllung der Stützmauer und verbessere dadurch die Stabilität der Stützmauer. Die Beschwerdegegnerinnen kämen mit der Einreichung des Baugesuchs lediglich der Auflage gemäss Erwägung 2.3.10 i.V.m. Disp.-Ziff. 1 des GRB 2022.200 nach. Die Sickerleitung bzw. die Entwässerung stelle folglich ein Teil der Sanierungsmassnahmen dar und diene gerade der Mängelbehebung bzw. trage dazu bei (E. 2.3).

Korrekt sei zwar, dass die Sickerleitung auf das Sanierungskonzept abgestimmt werden müsse. Dies sei aber kein Grund für einen Bauabschlag der vorliegend geplanten Sickerleitung. Zum einen könne die bewilligte Sickerleitung beim Vorliegen des definitiven Sanierungskonzeptes wieder abgeändert werden. Zum anderen könne auch eine zusätzliche, auf das definitive Sanierungskonzept abgestimmte Sickerleitung eingebaut werden. Mit der geplanten Sickerleitung werde die Ausgestaltung der restlichen Sanierungsmassnahmen nicht vorweggenommen. Der Beschwerdeführer vermöge nicht aufzuzeigen, gegen welche Norm des öffentlichen Baurechts die geplante Sickerleitung verstosse (E. 3.2).

Ebenso korrekt sei, dass das am 21. Dezember 2021 vom Ingenieur der Beschwerdegegnerinnen eingereichte Sanierungskonzept, das mit Prüfbericht der F. _____ ebenfalls vom 21. Dezember 2021 für standsicher befunden wurde, auf dem "Krallenkonzept" beruhe. Im GRB 2022.200 habe die Gemeinde Bezug auf dieses Krallenkonzept genommen und definiert, welche Unterlagen einzureichen seien und wie der weitere Bauablauf für die Umsetzung des Krallenkonzeptes als Sanierungsmassnahme auszusehen habe (E. 4.1).

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers bedeute das jedoch nicht, dass eine Sanierung zwingend mittels Krallenkonzept erfolgen müsse. Es obliege den Beschwerdegegnerinnen zu entscheiden, welches Sanierungskonzept sie umsetzen wollten. Es stehe ihnen frei, anstelle des Krallenkonzeptes, welches bereits

einer ersten Prüfung unterzogen und für welches bereits ein genauer Bauablauf von der Vorinstanz festgesetzt worden sei, (im Rahmen des "Baugesuch[s] für die Stabilisierungsmassnahmen", vgl. E. 6.2) ein anderes Sanierungskonzept bei der Vorinstanz zur Bewilligung einzureichen. Entscheidend und durch § 54 PBG vorgeschrieben sei lediglich, dass durch die Umsetzung des gewählten Sanierungskonzepts eine sichere und den Regeln der Baukunde entsprechende Stützmauer entstehe, was von der Vorinstanz vorgängig zu überprüfen und nach Bauvollendung zu kontrollieren sei (E. 4.2).

2.3 Der Beschwerdeführer trägt beschwerdeweise vor, wollte man der Argumentation des Regierungsrats folgen, wonach die Entwässerungsleitung Teil der Sanierungsmassnahmen darstelle, sei die Sickerleitung im Ablauf des Sanierungsvorgangs einzubetten. Die Stützmauer weise bereits ohne Hinterfüllung mit Erdreich Schlagseite Richtung Tal auf, sei nachgewiesenermassen nicht stabil. Es bestehe die Gefahr des Ableitens oder Brechens. Der Gemeinderat habe die Sanierungsmassnahme "Kralle" priorisiert. Kardinalpunkt sei die Sanierung des Fundaments mittels Krallen. Diesem Ziel diene die festgelegten Ablaufschritte 3.1 bis 3.4 [wohl gemäss GRB 2022.200]; die Sickerleitung habe erst „Priorität 6“ - geltend zu machen sei, dass die Vorgaben 3.1 bis 3.4 nicht erfüllt seien (Rz. 58). Fälschlicherweise erkläre der Regierungsrat, dass die Beschwerdegegnerinnen selber entscheiden könnten, welches Sanierungskonzept sie umsetzen wollten (Rz. 59). Die Gemeinde habe mit GRB 2022.200 das weitere Vor- gehen mit strikt definierten Einzelschritten selbst verbindlich festgelegt und sei an diesen Beschluss gebunden (Rz. 60). Das fragliche Krallenkonzept sei von den Beschwerdegegnerinnen selbst eingereicht worden. Falsch sei die Erklärung, wonach die anderen Sanierungskonzepte nicht (sic) standsicher seien. Fest stehe nämlich, dass das am 20. Mai 2021 von den Beschwerdegegnerinnen eingereichte Sanierungskonzept, das zuvor am 15. Mai 2021 mit dem F. _____-Prüfer G. _____ vor Ort begangen wurde, nicht stabil und nicht brauchbar sei (Rz. 61).

Solange nicht die Grundstabilität mit dem Krallenkonzept erreicht sei, sei es unzweckmässig, eine Sickerleitung zu bauen. Falls die Sicherheit nicht erbracht werden könne, sei die Alternative der Abbruch und Neubau der fehlerhaften Stützmauer. Damit würden Investitionen in die Sickerleitung getätigt, die später vernichtet werden müssten (Rz. 62 f.). Das von der Bauherrschaft als zweites eingereichte Sanierungskonzept mit der Kralle, „das auch von F. _____ inspiriert“ worden sei, habe sich als statisch tauglich erwiesen, weshalb der Gemeinderat dieses Konzept genehmigt habe. Allerdings habe die Bauherrschaft dieses

Konzept selbst sabotiert, denn während des Baustopps habe sie eigenmächtig verbotene Betonierungsarbeiten vorgenommen, welche die Krallenlösung nachträglich erschweren sollten. Auf diese selbstverschuldete Erschwerung könne keine Rücksicht genommen werden. Die Bauherrschaft habe auf die „Macht des Faktischen“ vertraut (Rz. 66).

Der Regierungsrat bekräftige, dass die Sickerleitung Teil der Sanierungsmassnahmen darstelle. Demzufolge sei sie kein selbstständiges Bauwerk, wie der Gemeinderat annehme. Er glaube, dass er diese Sickerleitung unabhängig vom Sanierungszusammenhang bewilligen könne. Die Sickerleitung ergebe ohne das Sanierungskonzept keinen Sinn, weil die Stützmauer, „wie sie derzeit ist“, nicht bestehen bleiben könne, ohne die Sanierung im Hinblick auf die Stabilitätsschwäche vorzunehmen. Die Sickerleitung habe die Sanierung der Hauptsache und der Stützmauerfundamente etc. verzögert. Der Gemeinderat habe den Sanierungsablauf genau präzisiert, die Bauherrschaft aber habe eigenmächtig das beschlossene Sanierungskonzept nicht eingehalten und dieses mit anderen Lösungen obstruiert (Rz. 67). Die Sofortmassnahmen zur Stabilitätsverbesserung ruhten seit bald drei Jahren (Rz. 68). Die Bedeutung der Sanierung sei absolut vordringlich. Die Sickerleitung erbringe in der gegenwärtigen Stabilitätsproblematik keinen effektiven Beitrag zur Sicherheit. Dies(e) sei erst dann gegeben, wenn die Fundamentstabilität und die Stabilität der ganzen Stützmauer selber gewährleistet seien. Im Nachhinein würde wohl niemand verstehen, weshalb die Sickerleitung vor der Sanierung der Grundstabilität bewilligt und ausgeführt worden sei (Rz. 69). Es erscheine völlig unplausibel, dass man einer Bauherrschaft, beziehungsweise dem Architekten und den Bauausführenden, welche dem ursprünglichen Bauvorhaben völlig unzureichende Berechnungen zugrunde gelegt hätten, nun freie Hand bei der Sanierung lassen wolle. Die Berechnungen zeigten, dass eine solche Bauart instabil und gefährlich sei. Die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz sei abzulehnen. Darüber hinaus habe die Bauherrschaft vorsätzlich anders gebaut, als dies GRB 2022.200 verlangt habe. Wer sich so über die Regeln der Baukunde hinwegsetze und eigenmächtig und wiederholt die Anordnungen der Baubehörde ignoriere, dem müsse mit aller Konsequenz ein Sicherheitskonzept aufs Auge gedrückt werden. Nach Auffassung des Beschwerdeführers hätte man schon längst die angedrohten Bestrafungen anordnen müssen und zudem konsequent die ebenso angedrohte Ersatzvornahme und den Neubau der Stützmauer durchführen müssen (Rz. 72).

Es sei vor den Vorinstanzen bereits darauf hingewiesen worden, dass gemäss dem vom Gemeinderat beschlossenen Krallensanierungskonzept die Sickerleitung anders verlaufe. Beim Krallenverstärkungskonzept könne die

Sickerleitung nämlich tiefer eingelegt werden. Diese liege 40 cm über dem Fundament. Im Aufdoppelungskonzept liege die Sickerleitung 40 cm höher. Das bedeute, dass der permanent auf die Stützmauer wirkende Wasserdruck 80 cm über dem Fundament liege, was für die Stabilität nachteilig sei (Rz. 83 f.). Daraus folge, dass die Sickerleitung je nach Konzept anderswo verlaufe und dass erst gebaut werden sollte, wenn die Hauptsanierung erfolgt sei. Dies sei aber noch nicht geschehen. Die erteilte Bewilligung stelle eine Schwächung der Stützmauer dar und diese Lösung sei auch unökonomisch, was die Bauherrschaft offenbar noch nicht bemerkt habe (Rz. 85). Die Baubewilligung sei wegen Verstosses gegen das Sanierungskonzept "Kralle", wegen Verstosses gegen den Ablauf der verschiedenen Sanierungsschritte, wegen ökonomischer Unzweckmässigkeit und wegen verminderter Stabilität und grösserer Gefährdung aufzuheben. Mit der Missachtung des Baustopps und der eigenmächtigen, verbotenen Aufbetonierung des Fundaments habe die Bauherrschaft erreicht, dass das Bauamt die Bauherrschaft mit der Erteilung der Baubewilligung für die Sickerleitung belohnt habe (Rz. 88).

2.4 Vernehmlassend hält das Sicherheitsdepartement fest, der Beschwerdeführer versuche, die Bewilligung der Sickerleitung zu verhindern, ohne darzulegen, gegen welche Vorschriften die Sickerleitung verstosse oder inwiefern die hangseitig zu verlegende Sickerleitung die Sicherheit gefährde. Mit GRB Nr. 2021.203 vom 21. Juni 2021 habe der Gemeinderat gestützt auf "das Gutachten der F. _____" die Grundeigentümer bzw. die Beschwerdegegnerinnen verpflichtet, die Hinterfüllung der Stützmauer vollständig zu entfernen, weshalb im aktuellen Zustand kein Hinterfüllungsmaterial mehr auf der Stützmauer laste. Zudem spreche gegen die Dringlichkeit bzw. akute Gefahr, dass der Beschwerdeführer mehrmals um Verfahrenssistierung ersucht und damit einen Entscheid in der Sache selber hinausgezögert habe.

2.5 Der Gemeinderat hält vernehmlassend fest, die Sickerleitung sei Bestandteil der Ertüchtigungsmassnahmen. Deren Erstellung bedürfe einer rechtskräftigen Baubewilligung. Solange diese nicht vorliege, könne die Sickerleitung und damit die Sanierung der Stützmauer nicht angegangen werden (E. 2.1). Das Sanierungskonzept der Stützmauer sei nicht Gegenstand der vorliegend angefochtenen Baubewilligung. Dass die Sickerleitung nicht gebaut werden könne, wenn die Stützmauer nicht zuvor ertüchtigt worden sei, sei klar. Nichtsdestotrotz bedürfe es für den Bau der Sickerleitung einer rechtskräftigen Baubewilligung. Es sei unerheblich, in welcher Priorität die Sickerleitung im Projektlauf vorgesehen sei. Die Baubewilligung sei im Voraus zu erwirken. Anders als für die Sickerlei-

tung bedürfe es für die Sanierung der Stützmauer keiner weiteren Baubewilligung. Sie sei im vorliegenden Ausmass bereits bewilligt (E. 2.2). Natürlich leiste die Sickerleitung keinen direkten wesentlichen Beitrag an der Stabilität der Stützmauer. Indirekt Sorge sie aber dafür, dass sich hinter der Stützmauer kein grosser Wasserdruck aufbaue, was eben als Beitrag zur Stabilität gewertet werden müsse. Einen anderen Zweck habe die Sickerleitung nicht. Es sei auch nicht vorgesehen, die Sickerleitung vor der Instandstellung der Stützmauer zu realisieren. Ein solches Vorgehen wäre schon deswegen sinnlos, weil die Sickerleitung auf der Höhe der künftigen Fundamentverstärkung verlaufe und damit gegenüber dem aktuellen Fundament in der Luft hängen würde. Das Sanierungskonzept sei mit dem Prüfbericht der F. _____ vom 27. September 2022 bestätigt worden und könnte längst umgesetzt werden (E. 2.3). Der Beschwerdeführer unterscheidet zwei Sanierungskonzepte, wovon er das eine als "Krallenkonzept", das andere als "Aufdoppelungskonzept" bezeichne. Eine solche Unterscheidung existiere nicht. Der Gemeinderat habe im besagten Beschluss weder ein Krallen- noch ein Aufdoppelungs-, sondern lediglich ein Sanierungskonzept gutgeheissen. Von einem bereits in Stein gemeisselten Konzept habe nicht ausgegangen werden können.

2.6 Die Beschwerdegegnerinnen halten vernehmlassend fest, sie kämen mit der Einreichung des Baugesuchs betreffend Sickerwasserleitung lediglich der Auflage gemäss E. 2.3.10 i.V.m. Disp.-Ziff. 1 des GRB 2022.200 nach. Dieser GRB, welcher dem Beschwerdeführer ebenfalls zugestellt worden sei, sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen und binde auch den Beschwerdeführer (Ziff. 2.3). Auf den ersten 12 Seiten der Verwaltungsgerichtsbeschwerde stelle der Beschwerdeführer eigene Sachverhaltsbehauptungen auf, ohne dass er eine einzige Rüge zum vorinstanzlich (angeblich falsch oder unvollständig) festgestellten Sachverhalt vortrage; er verletze die aus dem Rügeprinzip fliessenden Obliegenheiten (Ziff. 3.3; vgl. Ziff. 5.4, 6.3). Abgesehen davon, dass die Einhaltung der Reihenfolge der Ablaufschritte gemäss GRB 2022.200 vorliegend nicht zu beurteilen sei, gebe es entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers weder eine zeitliche noch inhaltliche Priorität oder Reihenfolge der in E. 2.1 ff. einzeln erwähnten Unterlagen: Diese sollen in ihrer Gesamtheit eine Beurteilung des Sanierungskonzepts ermöglichen, wobei das Sanierungskonzept der Stützmauer an sich ein Gesamtsystem von verschiedenen Massnahmen beinhalte, "welche in ihrer Summe zu einer sicheren Kräfteumlagerung des Hangdrucks (mit Hangwasser als ein Faktor)" führten (Ziff. 4.2 f.). Der Beschwerdeführer selbst müsse sich Vorwürfe bezüglich der Verzögerung bei der Umsetzung der Mauersanierung gefallen lassen (Ziff. 5.5). Es erschliesse sich nicht, weshalb die Sickerwasserleitung nicht bewilligt werden solle, unabhängig von der Frage, welches Sa-

nierungskonzept letztlich umgesetzt werde (Ziff. 6.3). Auch wenn nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, sei erwähnt, dass das Krallen- im Vergleich zum Aufdoppelungskonzept eine Aussparung jeder Kralle im Bereich des Wandanschlusses und der Sickerleitung vorausgesetzt hätte, was die statische Wirkung der Kralle vermindert hätte. Diese Aussparungen entfielen beim Aufdoppelungskonzept und die Sickerleitung entwässere die Stützmauer und das Fundament und die dahinterliegende Auffüllung durchgehend und homogen, weshalb diesem Konzept der Vorzug gegeben worden sei (Ziff. 6.6). Gemäss E-Mail des Hochbauamts Gemeinde Wollerau vom 30. Oktober 2023 sei das Aufdoppelungskonzept vom Prüfenieur der Gemeinde als in Ordnung befunden worden; die Argumentation des Beschwerdeführers sei überholt (Ziff. 6.7).

2.7 Replizierend lässt der Beschwerdeführer - teilweise wiederholend - u.a. festhalten, ein Vergleich der beiden Konzepte vom 21. Dezember 2021 und 27. September 2022 sei möglich, womit die Bestreitung der Existenz der beiden Konzepte durch den Gemeinderat widerlegt sei. Der Gemeinderat habe am 23. Mai 2022 die Realisierung des Krallenkonzepts beschlossen. Kernpunkt sei, dass die Bauherrschaft nicht das Krallenkonzept verwirklicht habe, sondern während des Baustopps davon abgewichen sei und das Fundament des Aufdoppelungskonzeptes betoniert habe, ohne die entscheidenden Krallen. Dies alles ohne Bewilligung. Bezüglich der Bewilligung für die Sickerleitung sei hervorzuheben, dass beim Aufdoppelungskonzept die Sickerleitung 40 Zentimeter höher liege als beim Krallenkonzept. Bei letzterem werde besser und viel mehr entwässert, so dass der Druck auf die Stützmauer verringert werde (Rz. 4). Der Gemeinderat habe das Krallenkonzept als verbindliches Sanierungskonzept bestimmt und habe dieses bis ins Detail vorgegeben, der Beschwerdeführer habe dieses Konzept begrüsst (Rz. 9, vgl. Rz. 20). Wenn die Sanierung gemäss Baubewilligung erfolge, werde die Sickerleitung am falschen Ort eingesetzt und könne nicht die gleich gute Leistung erbringen, weil im Vergleich zur Sickerleitung gemäss Krallenkonzept viel weniger Wasser abfliessen könne (Rz. 24). Die bewilligte Sickerleitung basiere auf einem falschen und nicht bewilligten Sanierungskonzept. Der Beschwerdeführer fordere, dass gemäss GRB 2022.200 saniert und Wasser abgeleitet werde. Es sei nicht akzeptabel, einzelne vorgegebene Ablaufschritte (gemäss zit. GRB) zu überspringen. Mit der angefochtenen Sickerleitungsbewilligung seien die Ablaufschritte 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 und 3.5 übersprungen worden (Rz. 11, vgl. Rz. 23, Rz. 30). Der Beschwerdeführer zitiert sodann auf den Replik-Seiten 9 ff. Rz. 15 ff. aus einer Stellungnahme vom 22. November 2024 des von ihm beigezogenen Ingenieurs Dr. H. _____, der zum Schluss komme, dass die Sickerleitung nicht bewilligungsfähig sei (Rz. 17). Der Vertreter des Gemeinderates wolle den Anfechtungsgegenstand allein auf die Si-

ckerleitung beschränkt haben. Diese sei aber Bestandteil des Sanierungskonzeptes der Stützmauer und müsse im Gesamtzusammenhang gesehen werden. Es gehe darum, dass das beschlossene Sanierungskonzept mit der erteilten Baubewilligung missachtet werde (Rz. 29).

3.1.1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979). Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt (§ 75 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987).

3.1.2 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden (§ 54 Abs. 1 PBG). Bauten und Anlagen müssen den Regeln der Baukunde und den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen (§ 54 Abs. 2 PBG).

3.1.3 Die Gemeinde führt mindestens vor Baubeginn eine Kontrolle des Schnurgerüsts sowie der Höhenfixpunkte und nach der Bauvollendung eine Abnahme der Baute oder Anlage durch (§ 88 Abs. 1 PBG). Die Aufgabe der Baubehörde erschöpft sich in der Prüfung, ob ein Projekt mit dem massgebenden öffentlichen Recht vereinbar ist sowie in der Überwachung der Bauausführung. Für allfällige Schäden, die aus der Anlage oder ihrem Betrieb erwachsen, haftet das Gemeinwesen dagegen nicht (Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Rz. 605). Die Bewilligungsbehörde verfügt die Einstellung von Bauarbeiten, die der erteilten Bewilligung widersprechen oder ohne Bewilligung in Angriff genommen worden sind. Einer dagegen erhobenen Beschwerde kommt keine aufschiebende Wirkung zu (§ 87 Abs. 1 PBG). Die Bewilligungsbehörde verfügt auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist (§ 87 Abs. 2 PBG).

Die konkrete (Änderungs-)Massnahme zur Herstellung des gesetzmässigen Zustands wird vom Gesetz nicht festgelegt. Vielmehr hat die zuständige Behörde nach den konkreten Umständen und unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes die geeignetste auszuwählen (vgl. Beeler, Die widerrechtliche Baute, Diss., Zürich 1984, S. 66). Stellt die Behörde anlässlich einer Kontrolle Mängel fest, ist nach dem Verständigungsprinzip - sofern die Mängel untergeordneter Natur sind - zunächst nach einer gütlichen Einigung zu suchen (Mäder, a.a.O., Rz. 604; Baumann, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 N 118; VGE III 2016 103 vom 21.12.2016 E. 3.1.2). Kommt eine

Verständigung nicht zustande und sind die Mängel mehr als bloss untergeordnet, drängen sich zur näheren Untersuchung ein Baustopp oder andere vorsorgliche Massnahmen auf; in den meisten Fällen hat die Behörde ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten (Mäder, a.a.O., Rz. 604). Ergibt sich, dass die ausgeführten Bauarbeiten Mängel aufweisen, die behoben werden können, wird in der Regel ein positiver baurechtlicher Entscheid ergehen, allenfalls verbunden mit Nebenbestimmungen (Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 129 Ziff. 2.11).

3.1.4 Die Baueingabe bildet mit den zugehörigen Projektplänen die Grundlage für das Baubewilligungsverfahren. Diese Pläne werden aber häufig im Verlaufe des Verfahrens geändert oder ergänzt, sei es, um Einwänden der Gemeinde oder von Einsprechenden Rechnung zu tragen, sei es, weil der Gesuchsteller selbst sein Vorhaben ändern will - etwa aus der Erkenntnis neuer Probleme oder schlichtweg aufgrund von Meinungsänderungen (Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, S. 344 Rz. 1047). Nicht selten werden Änderungen sogar noch nach erteilter Baubewilligung vor oder während der Bauausführung vorgenommen. Eine bloss Projektänderung und kein neues Projekt liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die Änderung eines rechtskräftig bewilligten Projekts vor oder während der Bauausführung braucht eine Zusatzbewilligung zur Baubewilligung. Diese kann nach Anhörung der am bisherigen Verfahren Beteiligten und allenfalls neu berührten Dritten ohne neues Baugesuchsverfahren erteilt werden, wenn weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen sind. Die Anhörung muss auch stattfinden, wenn die Änderung des bewilligten Vorhabens nach Auffassung der Behörde eine Verbesserung bedeutet (Zugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 5. Auflage 2020, Art. 32-32d N 14; vgl. Mäder, a.a.O., Rz. 377, der von Alternativbewilligung spricht). Eine Abgrenzung von Projektänderung und Alternativgesuch erscheint im Allgemeinen wie im konkreten Fall als schwierig. Eine Änderung kann durchaus eine Projektvariante darstellen. Verfügt ein Baubewilligungsnehmer unter Umständen bereits über eine Stammbewilligung, kann eine Projektänderung mithin zur Konsequenz haben, dass der Baubewilligungsnehmer über bewilligte Projekte bzw. Projektvarianten (Alternativbewilligung) verfügt, und es in seinem Belieben steht, von welcher er Gebrauch machen will (vgl. Mäder, a.a.O., Rz. 377). Eine (Stamm-)Bewilligung steht indes der Bewilligung für eine spätere Projektänderung auch nicht entgegen, unabhängig vom zeitlichen Abstand des Projektänderungsgesuchs zur (Stamm-)Bewilligung (VGE III 2018 130 vom 26.6.2019 E. 2.1.2).

3.1.5 In nachgelagerten Verfahren müssen gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 150 II 566 E. 2.5 m.H.a. Urteil BGer 1C_476/2016 vom 9.3.2016 E. 2.7 [in Bezug auf nachgelagerte Verfahren zwecks Mängelbehebung]; Urteil BGer 1C_314/2015 vom 3.11.2015 E. 2.4 [in Bezug auf technische Bewilligungen; siehe hierzu auch § 81 Abs. 4 PBG, § 44 PBV]) einerseits Beschwerdeführer ihre Rechte auch in Bezug auf nachgelagerte Verfahren wahrnehmen können, soweit sie ein schutzwürdiges Interesse haben, insbesondere wenn zu ihren Gunsten erlassene Vorgaben der Baubewilligung nicht eingehalten werden. Andererseits stehen dabei die Verfahrensrechte der Beschwerdeführer unter dem Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots und des Grundsatzes von Treu und Glauben. Die Beschwerdeführer dürfen ihre Parteistellung nicht dazu missbrauchen, um unter dem Vorwand von Sicherheitsbedenken ein ihnen missliebiges Bauvorhaben zu verhindern oder zu verzögern. Die Rechtmässigkeit der Baubewilligung kann nicht mehr in Frage gestellt, sondern es können nur noch Mängel des nachgelagerten Verfahrens geltend gemacht werden (vgl. VGE III 2018 93 vom 12.2.2019 E. 3.4.6).

3.2.1 Im Bereich öffentlicher Kanalisationen muss das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation geleitet werden (Anschlusspflicht, Art. 11 Abs. 1 GSchG). Die Voraussetzungen für die Einleitung von verschmutztem Abwasser in Gewässer bzw. in die öffentliche Kanalisation sind in Art. 6 bzw. 7 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28.10.1998 festgelegt. Grundsätzlich ist das Versickernlassen von verschmutztem Abwasser verboten.

Nicht verschmutztes Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, ist nach den Anordnungen der kantonalen Behörden grundsätzlich versickern zu lassen (Versickerungsgebot). Subsidiär kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Falls dies nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser gestützt auf einen Entwässerungsplan oder eine kantonale Bewilligung in die Kanalisation eingeleitet werden (Art. 7 Abs. 2 GSchG; Bütler, in: FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 4.133).

3.2.2 Die Gemeinde organisiert und überwacht auf dem gesamten Gemeindegebiet die Ableitung und Reinigung der Abwässer (Art. 1 Abs. 2 des kommunalen Reglements über die Siedlungsentwässerung [Abwasserreglement] vom 3.4.2019 [nachfolgend: AR]; am 20.8.2019 vom Regierungsrat genehmigt [vgl. auch § 9 Abs. 3 Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz [EGzGSchG; SRSZ 712.110] vom 19.4.2000]). Das Abwasser gilt als verschmutzt, wenn es ein Gewässer verunreinigen kann. Bei unklaren Fällen entscheidet der Gemeinderat bzw. die kantonale Gewässerschutzfachstelle. (Art. 9 Abs. 2 AR). Im Kanalisationsbereich sind alle verschmutzten Abwässer in die Kanalisation einzuleiten. Zum

Kanalisationsbereich gehören Bauzonen sowie weitere Gebiete mit Kanalisationen und die Gebiete, für die der Anschluss an die Kanalisation zweckmässig und zumutbar ist (Art. 11 Abs. 1 AR). Private Entwässerungsanlagen dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Gemeinderates erstellt und angeschlossen werden. Der Gemeinderat prüft, ob eine Bewilligung der kantonalen Gewässerschutzfachstelle erforderlich ist (Art. 18 Abs. 1 AR). Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation haben fachgerecht bei den Kontrollschächten zu erfolgen (Art. 18 Abs. 2 Satz 1 AR).

3.3 Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren sind grundsätzlich nur Rechtsverhältnisse zu überprüfen bzw. zu beurteilen, zu denen die zuständige Verwaltungsbehörde vorgängig verbindlich - in der Form einer Verfügung - Stellung genommen hat. Insoweit bestimmt die Verfügung den beschwerdeweise weiterziehbaren Anfechtungsgegenstand. Umgekehrt fehlt es an einem Anfechtungsgegenstand und somit an einer Sachurteilsvoraussetzung, wenn und insoweit keine Verfügung ergangen ist (siehe BGE 125 V 414 E. 1a mit Verweis auf BGE 119 IB 36 E. 1b, 118 V 313 E. 3b, 110 V 51 E. 3b, je mit Hinweisen; vgl. auch BGE 123 V 324 E. 6c). Diesbezüglich wird in der kantonalen Rechtsprechung festgehalten, dass nach konstanter Praxis der Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt wird. Es kann nur das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand der zugrundeliegenden Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen. Gegenstände, über welche die erste Instanz bzw. die Vorinstanz zu Recht (noch) nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt vieler VGE III 2019 110 vom 29.8.2019 E. 2.1 m.w.H.; Urteil BGer 2C_314/2019 vom 11.3.2020 E. 3.1; siehe auch Bertschi, in: Kommentar zum VRG-ZH, 3. A., Zürich 2014, Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 44-49; Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. A., Zürich 2013, Rz. 685 ff.; EGV-SZ 1979, S. 122; VGE III 2025 26 vom 23.4.2025 E. 2.1; VGE III 2017 196 vom 20.12.2017 E. 2.2).

4.1 Zu klären ist hier die Frage, ob sich die Sickerleitung als selbständig beurteilbar erweist und somit (allenfalls) selbständig bewilligungsfähig ist (sinngemässer Standpunkt der Vorinstanzen und Beschwerdegegnerinnen), oder nicht (sinngemässer Standpunkt des Beschwerdeführers).

4.2.1 Dem BGE 150 II 566 (Auszug aus Urteil BGer 1C_12/2024 / 1C_13/2024 vom 1.7.2024) lag der Sachverhalt zu Grunde, dass der Stadtrat Bau und Infrastruktur der Stadt Affoltern am Albis der dortigen Beschwerdegegnerin mit Verfü-

gung vom 20. Juli 2021 unter Nebenbestimmungen die Bewilligung für den Bau eines Terrassenhauses erteilt hatte. Als Nebenbestimmung wurde namentlich statuiert, vor Baufreigabe habe ein bewilligtes Liegenschaftsentwässerungsprojekt vorzuliegen. In der Folge reichte die Beschwerdegegnerin ein Projekt betreffend Liegenschaftsentwässerung ein, worauf die Abteilung Bau und Infrastruktur der Stadt Affoltern am Albis mit Verfügung vom 9. September 2021 die entsprechende Bewilligung erteilte (Sachverhalt lit. A). Die Verfügungen wurden beide bis vor Bundesgericht angefochten. Dieses vereinigte die beiden Verfahren, da das gleiche Bauvorhaben betroffen war (Sachverhalt lit. B f. und E. 1), trat derweil auf die beiden Beschwerden nicht ein, da es sich um nicht anfechtbare Zwischenentscheide handle (E. 2.7.3, Disp.-Ziff. 2).

4.2.2 Im Rahmen der Begründung erwog das Bundesgericht, der Stadtrat habe die Baubewilligung erteilt, obschon ein wesentlicher Aspekt des geplanten Terrassenhauses, nämlich die Liegenschaftsentwässerung, ungeklärt geblieben sei. Beim Entwässerungskonzept handle es sich nicht um einen selbständig beurteilbaren Teilaspekt des Bauvorhabens, wie aus den vorinstanzlichen Erwägungen erhelle und der Rechtsstreit zwischen den Parteien bezeuge. Die Frage der Liegenschaftsentwässerung sei für die Bewilligungsfähigkeit des von der Beschwerdegegnerin geplanten Bauvorhabens aufgrund der Hanglage und der Situierung im Hochwassergefahrenbereich durchaus relevant und untrennbar mit der konkret beabsichtigten Bebauung und Nutzung des Baugrundstücks verbunden. Entsprechend hätten die Anforderungen für die Durchführung eines nachgelagerten Verfahrens nicht erfüllt gewesen sein dürfen: Weder sei ersichtlich, inwiefern es von der Sache her sinnvoll sein solle, dass der Aspekt der Liegenschaftsentwässerung erst nachgelagert geprüft werde, noch habe in grundsätzlicher Weise ausgeschlossen werden können, dass sich aus dem nachgelagerten Verfahren Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben könnten (E. 2.4). Aus dem Umstand, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines nachgelagerten Verfahrens nicht vorgelegen haben dürften, könne allerdings nicht geschlossen werden, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben. Der Beschwerdeführer habe das Vorgehen des Stadtrats diesbezüglich nicht kritisiert. Sodann sei eine hinreichende materielle Koordination im Ergebnis immer noch möglich (E. 2.6).

4.3.1 Auch im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, inwiefern es von der Sache her sinnvoll sein sollte, den Aspekt der Entwässerung nachgelagert bzw. gesondert von den übrigen Ertüchtigungsmassnahmen zu prüfen. Bei der Entwässerung handelt es sich nicht um einen selbständig beurteilbaren Teilaspekt des Bauvorhabens, wie die (im gesamten) Instanzenzug beigebrachten Rechtsschrif-

ten verdeutlichen. Wie im erwähnten Bundesgerichtsurteil ist das Entwässerungsprojekt aufgrund der Hanglage und der Situierung in einem für die (natürliche) Versickerung offenkundig ungeeigneten Gebiet (vgl. unten E. 5.3.2) durchaus relevant und ebenso untrennbar mit der konkret beabsichtigten Ertüchtigungsmassnahme verbunden.

4.3.2 Indes gilt die vom Bundesgericht vorgenommene Relativierung (E. 2.6) auch im vorliegenden Fall. Der Beschwerdeführer hatte das Vorgehen des Gemeinderates gemäss dem GRB 2022.200, wonach gesondert ein Baugesuch für die Entwässerung einzureichen sei (vgl. angefochtener RRB E. 2.1), nicht kritisiert: Dem Beschwerdeführer kann nicht entgangen sein, dass er (bzw. sein damaliger Rechtsvertreter) Adressat dieser Verfügung war (Disp.-Ziff. 8) und dass er den GRB - ebenso wenig wie die Beschwerdegegnerinnen - angefochten hatte (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerinnen Rz. 2.3). Dies wäre dem offenkundig schon damals beanwalteten Beschwerdeführer trotz unterbliebener Rechtsmittelbelehrung im zit. GRB im Bedarfsfall durchaus zuzumuten gewesen (BGE 129 II 125 E. 3.3). Wie der Regierungsrat zutreffend ausgeführt hat (E. 2.3; vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerinnen Rz. 2.3), kommen die Beschwerdegegnerinnen mit der Einreichung des Baugesuchs der Auflage gemäss E. 2 bzw. (E. 2.3.10) i.V.m. Disp.-Ziff. 1 des GRB 2022.200 nach. Dem hatten sie - im Übrigen in zeitlicher Hinsicht innert relativ kurzer Frist - zu entsprechen: Der GRB 2022.200 wurde zwei Tage später am 25. Mai 2022 versandt; das Baugesuch war gemäss E. 2 (in fine) bis am 17. Juni 2022, mithin innert rund drei Wochen nach Versand, einzureichen. Zum einen musste dem Beschwerdeführer damit klar sein, dass bis zu diesem Zeitpunkt von den Beschwerdegegnerinnen ein Baugesuch für das Entwässerungsprojekt einzureichen war; zum andern anerkannte er dieses Vorgehen konkludent, in dem er - wie erwähnt - den zit. GRB Nr. 2022.200 nicht angefochten hatte. Will er mit seinen beschwerdeweise vorgebrachten Ausführungen die nachgelagerte Einreichung des Baugesuchs an sich beanstanden, muss er sich den Vorwurf widersprüchlichen Verhaltens gefallen lassen (vgl. oben E. 3.1.5, wonach die Rechtmässigkeit der vorgelagerten Bewilligung nicht mehr in Frage gestellt werden kann). Schliesslich ist auch vorliegend eine hinreichende materielle Koordination immer noch möglich. Gegenteiliges macht der Beschwerdeführer nicht, jedenfalls nicht substantiiert, geltend.

4.3.3 Zusammenfassend kann der Beschwerdeführer mit seiner Kritik hinsichtlich des separiert geführten Verfahrens zur Entwässerung nichts zu seinen Gunsten ableiten. Mithin ist der angefochtene Beschluss aus diesem Grund nicht aufzuheben. Der Beschwerdeführer hat das Vorgehen des Gemeinderats diesbezüglich nicht kritisiert. Sodann ist eine hinreichende materielle Koordination im Er-

gebnis immer noch möglich (vgl. auch Schreiben der Bauherrschaft an die Gemeinde vom 22.11.2024 betreffend ein [weiteres] Alternativprojekt [= Beilage 2 zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 11.2.2025]) - sofern nicht ohnehin davon auszugehen wäre, dass die Koordination mit dem sog. Aufdoppelungskonzept (vgl. hierzu die nachfolgenden Ausführungen) bereits hinreichend erfolgt sein sollte.

5. Der Beschwerdeführer moniert als „Kardinalspunkt“ (vgl. Beschwerde S. 13 Rz. 57) sinngemäss, das vorliegende Konzept bzw. die Baubewilligung der Sickerleitung missachte die Vorgaben des GRB 2022.22, mit welchem für die Sanierung das Krallenkonzept favorisiert worden sei. Zwecks Verständlichkeit drängt sich in sachverhaltlicher Hinsicht auf, zunächst auf die Sanierungskonzepte für die Stützmauer einzugehen.

5.1 Unbesehen der Frage, ob der Gemeinderat ein konkretes Konzept oder „lediglich ein Sanierungskonzept“ beschlossen hat (vgl. Replik S. 3 Rz. 3) und ob das Sanierungskonzept vorliegend Verfahrensgegenstand bildet, ist vorab festzuhalten, dass entgegen der Darstellung des Gemeinderates (vgl. Vernehmlassung Ziff. 2.4) nicht ernsthaft in Abrede gestellt werden kann, dass zwischen zwei aktenkundigen Sanierungskonzepten zu unterscheiden ist. Im Raum stehen einerseits das sog. Krallenkonzept und andererseits das sog. Aufdoppelungskonzept (vgl. [auch zu den nachfolgenden Ausführungen anschaulich] Replik-Beilage 10; Vi-act. II/02/10 f.). Nicht von der Hand zu weisen ist sodann, dass die vorliegend strittige Sickerleitung in einem durchwegs engen Zusammenhang mit der sanierungsbedürftigen Stützmauer bzw. mit dem Sanierungskonzept steht (vgl. oben E. 4.3.1) und zudem je nach Konzept anders verläuft (vgl. insoweit zutreffend Beschwerde Rz. 85; vgl. Stellungnahme Dr. H. _____ vom 22.11.2024 [= Replik-Beilage 7] S. 2 unten).

5.2.1 Beim Krallenkonzept wird im Wesentlichen hinter (d.h. bergwärts) der bestehenden Bodenplatte (40 cm hoch) der Stützmauer eine insgesamt ca. 25 m lange sogenannte Kralle angebracht. Diese 70 cm hohe Kralle (Beton) greift 30 cm unter die bestehende Bodenplatte. Verstärkt werden soll das Fundament mit über die gesamte Länge verteilten sog. Querriegeln (Beton) im Ausmass von je 80 cm x 80 cm x 250 cm, die über der bestehenden Bodenplatte und der Kralle angebracht werden. Die Entwässerung bzw. die Sickerleitung verläuft auf der Oberkante der bestehenden Bodenplatte bergseitig entlang der Stützmauer und durchdringt (daher) jeweils die Querriegel (vgl. Vi-act. II/02/10; Vernehmlassung der Beschwerdegegnnerinnen S. 8 Ziff. 6.6).

5.2.2 Beim Aufdoppelungskonzept wird demgegenüber bergseits die bestehende Bodenplatte (40 cm hoch) um 70 cm verlängert (Beton; nach den Akten bereits ausgeführt) und auf dieser (neuen) Bodenplatte wird über die gesamte Mauerlänge eine Aufdoppelung(sschicht) von weiteren 40 cm Höhe aufbetoniert. Die Entwässerung bzw. die Sickerleitung verläuft auf der Oberkante dieser Aufdoppelung bergseitig entlang der Stützmauer; sie liegt damit rund 40 cm höher als beim Krallenkonzept (vgl. Vi-act. II/02/11).

5.3.1 Das eine wie das andere Konzept wurde vom seitens der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüro F. _____ untersucht und beurteilt. Ebenfalls wurden die Versickerungsverhältnisse auf der Projektparzelle einer Beurteilung durch Fachexperten zugeführt (I. _____ AG; 25.5.2022; Vi-act. III/04/5).

5.3.2 Letztgenannte Gutachter hielten mit „Aktennotiz“ vom 25. Mai 2022 abschliessend unter dem Titel „Versickerung nicht möglich“ u.a. fest, die in den Sondierungen angetroffenen, feinkörnigen Schichten wiesen eine sehr geringe Sickerleistung auf. Ausserdem müsse mit einem hochliegenden Hangwasserspiegel gerechnet werden. Der Gehängeschutt und die Moräne seien für die konzentrierte Versickerung von Meteorwasser nicht geeignet. Die konzentrierte Versickerung des Meteorwassers in einer Versickerungsanlage sei auf dem Areal nicht möglich.

5.3.3 Mit Prüfbericht vom 21. Dezember 2021 (Vi-act. II/02/10) der F. _____ wurde - offensichtlich zum Krallenkonzept - u.a. festgehalten, die Vergleichsberechnungen würden zeigen, dass der Nachweis „gleiten“ knapp erfüllt sei und der Nachweis „kippen“ erfüllt werden könne. Unter dem Titel Grundbruchsicherheit wurde festgehalten, durch die Verstärkung resp. die Verbreiterung des Fundamentfusses werde die vertikale Kraft grösser, was für die Nachweise Kippen und Gleiten von Vorteil sei, jedoch erhöhe sich dadurch die Kraft auf die Pfähle; Vergleichsberechnungen würden zeigen, dass die zusätzliche Last „mittels den 10 Stück“ aufgenommen werden könne. Der Tragwiderstand sei genügend, die Pfahlänge von 12 m sei plausibel. Sodann wurde festgehalten, die „inneren Nachweise“ inkl. deren Bewehrungsquerschnitte seien infolge der vorgesehenen Betonriegel ausreichend. Als Fazit wurde festgehalten, dass die Verstärkungsmassnahmen der Stützkonstruktion mittels den zusätzlichen Pfählen inkl. den Betonriegeln als zweckmässig und standsicher erachtet würden.

5.3.4 Mit Prüfbericht vom 27. September 2022 (Vi-act. II/02/11 [„Vorabzug“] der F. _____ wurde - offensichtlich zum Aufdoppelungskonzept - u.a. festgehalten, die Vergleichsberechnungen würden zeigen, dass der Nachweis „gleiten“ erfüllt sei und der Nachweis „kippen“ erfüllt werden könne. Unter dem Titel Grund-

bruchsicherheit wurde festgehalten, durch die Verstärkung resp. das Aufbetonieren des Fundaments werde die vertikale Kraft grösser. Für die Nachweise Kippen und Gleiten sei dies von Vorteil, jedoch erhöhe sich dadurch die Kraft auf die Pfähle; Vergleichsberechnungen würden zeigen, dass die zusätzliche Last mittels der neuen Pfähle aufgenommen werden könne. Der Tragwiderstand sei genügend, die Pfahllänge von 12 m sei plausibel. Sodann wurde festgehalten, die „inneren Nachweise“ inkl. deren Bewehrungsquerschnitte seien infolge der Verstärkungsmassnahmen ausreichend. Auch die Bewehrung für die Verstärkungen reichten aus. Alle Nachweise seien erfüllt. Als Fazit wurde festgehalten, dass die Verstärkungsmassnahmen der Stützkonstruktion mittels dem aufbetonierten Stützmauerfundament und den zusätzlichen Pfählen als zweckmässig und standsicher erachtet würden.

5.4.1 Festzuhalten ist, dass es grundsätzlich keine Aufgabe des in technischen Fragestellungen nicht spezialisierten Verwaltungsgerichts ist, eine entsprechende Beurteilung der im Raum stehenden Ertüchtigungsmassnahmen bzw. Sanierungskonzepte vorzunehmen. Ohnehin ist die Frage, welches Sanierungskonzept zur Ertüchtigung der instabilen Stützmauer anzuwenden ist, nicht Gegenstand des angefochtenen GRB. Aufgrund des aufgezeigten engen Zusammenhangs zwischen der Ertüchtigungsmassnahme und der Sickerleitung rechtfertigen sich - gewissermassen vorfrageweise - Ausführungen hierzu dennoch. Dabei ist anzumerken, dass mit Prüfbericht vom 27. September 2022 - nach vorhergehender Auseinandersetzung mit dem Krallenkonzept im Jahr 2021 - das Aufdoppelungskonzept bzw. die damit einhergehenden „Verstärkungsmassnahmen der Stützkonstruktion mittels dem auf betonierten Stützmauerfundament und den zusätzlichen Pfählen“ zusammenfassend als zweckmässig und standsicher beurteilt worden war (vgl. die diesbezüglich zutreffenden Ausführungen in der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerinnen S. 5 Rz. 5.5). Es ist kein Grund ersichtlich, an den gutachterlichen Feststellungen zu zweifeln, zumal auch der Beschwerdeführer keine substantiierten Vorbringen hiergegen vorbringt. Soweit er indes namentlich beanstandet, hinsichtlich des Aufdoppelungskonzepts liege keine Nutzungsvereinbarung vor (Beschwerde u.a. S. 4, 18; vgl. bereits Eingabe des Beschwerdeführers vom 31.10.2023 [Vi-act. II/02/9] S. 3 Rz. 7 ff., S. 4 Rz. 13), ist ihm zu entgegnen, dass dasselbe jedenfalls nach der Aktenlage für das seiner Auffassung nach auszuführende Krallenkonzept gilt (vgl. Vi-act. II/02/10 S. 8).

5.4.2 Die mit GRB Nr. 2019.90 vom 18. März 2019 erteilte Baubewilligung für ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück KTN _01 umfasst auch die Stützmauer, die sich im Bereich der nördlichen Parzellengrenze über die gesamte Parzellenbreite von Osten nach Westen erstreckt. Diese Baubewilligung ist soweit ersicht-

lich in Rechtskraft erwachsen. Gegenteiliges wird jedenfalls nicht geltend gemacht. Nach den im Ingress dargestellten Einwänden (u.a. des Beschwerdeführers), des Baustopps und fachlichen Abklärungen betreffend Stützmauer erging am 31. Januar 2022 eine Präsidialverfügung (Vi-act. I/01/27), mit welcher der Baustopp aufgehoben wurde. Dies mit der Verpflichtung (Disp.-Ziff. 2), dass sich die Bauausführung an die im Prüfbericht der F. _____ vom 21. Dezember 2021 (siehe Bf-act. 9 = Vi-act. II/02/10) aufgeführten Ertüchtigungsmassnahmen (= Krallenkonzept, vgl. oben E. 5.3.3) - worin eine Sickerleitung ersichtlich ist (vgl. Vi-act. II/02/10 S. 1) - zu halten habe. Da die Beschwerdegegnerinnen im Anschluss das Krallenkonzept nicht im zuvor definierten Rahmen erstellt hatten, erliess die Vorinstanz den Beschluss Nr. 2022.200. In diesem Beschluss nahm die Vorinstanz Bezug auf das von den Beschwerdegegnerinnen selbst ausgearbeitete Krallenkonzept und definierte, welche Unterlagen einzureichen sind und wie der weitere Bauablauf für die Umsetzung des Krallenkonzepts als Sanierungsmassnahme auszusehen hat (vgl. angefochtener RRB E. 4.1).

Das sog. Krallenkonzept fusst damit genau besehen nicht auf dem GRB 2022.200, sondern auf der Präsidialverfügung vom 31. Januar 2022 (Vi-act. I/01/27), nachträglich vom Gemeinderat genehmigt durch GRB Nr. 2022.37 vom 14. Februar 2022. Diese Präsidialverfügung trägt die Überschrift "Aufhebung des Baustopps" sowie "Baubewilligung". Darin wird - wie erwähnt - insbesondere Bezug genommen auf den Prüfbericht der F. _____ vom 21. Dezember 2021, der unbestrittenermassen das Krallenkonzept beschreibt. Der Präsident erwog, die erforderlichen Ertüchtigungsmassnahmen für die Stützmauer seien damit definiert (E. 3). Daneben, dass der früher verfügte Baustopp aufgehoben wurde (Disp.-Ziff. 1), wurde in Disp.-Ziff. 2 verfügt, die Bauausführung habe "sich genau an die im Prüfbericht der F. _____ [...] vom 21.12.2021 aufgeführten Ertüchtigungsmassnahmen zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde." Änderungen am/des Konzept(s) waren und sind damit grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Zwar wurde in der Folge mit einer weiteren (Präsidial-)Verfügung am 25. April 2022 (soweit ersichtlich nicht aktenkundig) die vorherige Präsidialverfügung vom 31. Januar 2022 und der Genehmigungs-GRB Nr. 2022.37 vom 14. Februar 2022 wieder widerrufen. Dies betraf indes soweit ersichtlich nur die Aufhebung des Baustopps (vgl. angefochtener RRB Sachverhalt lit. D; GRB Nr. 2022.200 vom 23.5.2022 Sachverhalt Ziff. 4). Nichts geändert hat sich demzufolge am in der zitierten Disp.-Ziff. 2 erwähnten Grundsatz der Bauausführung gemäss Prüfbericht der F. _____ vom 21.12.2021 sowie der Änderungsmöglichkeit derselben nach entsprechender Genehmigung der Bewilligungsbehörde. Dessen unbesehen stand und steht es der Bauherrschaft ohnehin ganz grundsätzlich frei, für die Ertüchtigung der Stützmauer eine Alternativ-

bewilligung einzuholen (vgl. oben E. 3.1.4; vgl. auch die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen RRB E. 4.2).

5.4.3 Vor diesem Hintergrund muss(te) es den Beschwerdegegnerinnen möglich sein, der Bewilligungsbehörde (nachträglich) ein vom Krallenkonzept abweichendes Sanierungskonzept zur Prüfung einzureichen. Dies zumal in Anbetracht dessen, dass der in der Stabilität der Stützmauer liegende Mangel auch mit dem Aufdoppelungskonzept behoben werden kann. Kommt hinzu, dass nur diejenigen rechtswidrigen Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, grundsätzlich beseitigt werden müssen (VGE III 2023 150 vom 25.1.2024 E. 4.1; BGE 136 II 359 E. 6). Beim Aufdoppelungskonzept erübrigt sich ein "erneuter Aushub des Krallenraums auf der gesamten Mauerlänge" (vgl. GRB 2022.200 vom 23.5.2022 E. 3.1) im Sinne einer (teilweisen) Restitutionsmassnahme und auch ein zusätzliches Vertiefen des Grabens mit anschliessender Wiederaufbetonierung (der Kralle) entfällt (vgl. Replik S. 12 zum während des Baustopps zubetonierten Krallengraben). Insofern kann auch dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz Nachachtung verschafft werden. Im Prüfbericht der von der Gemeinde beauftragten F. _____ vom 27. September 2022 zum "Ausführungsprojekt August 2022" werden die Verstärkungsmassnahmen des Aufdoppelungskonzepts als zweckmässig und standsicher beurteilt (Vi-act. II/02/11 S. 9). Vergleichsberechnungen zeigten bei "Gleiten", dass der Nachweis "erfüllt" ist, wobei dieser Nachweis beim Krallenkonzept nur "knapp erfüllt" war (vgl. zit. act. S. 7 vs. Vi-act. II/02/10 S. 7). Dies spricht gegenüber dem Krallen- eher für ein widerstandsfähigeres Aufdoppelungskonzept - jedenfalls nicht für ein Konzept, das verminderte Stabilität und eine grössere Gefährdung zur Folge hat - was auch im Sinne des Beschwerdeführers, der wiederholt auf Sicherheitsaspekte hinweist, sein muss. Entscheidend und durch § 54 PBG vorgeschrieben ist lediglich, dass nach vorgängiger behördlicher Prüfung durch die Umsetzung des gewählten Sanierungskonzepts eine sichere und den Regeln der Baukunde entsprechende Stützmauer entsteht (zutreffend angefochtener RRB E. 4.2 und Vernehmlassung der Beschwerdegegnerinnen S. 7 Rz. 6.4). Es ist denn auch nicht ersichtlich, inwiefern dem Beschwerdeführer ein Anspruch auf Realisierung des Krallenkonzepts zusteht, zumal beide im Raum stehenden Konzepte eine ausreichende Stabilität der Stützmauer mit sich bringen.

5.4.4 Im Lichte dieser Ausführungen liesse sich gar fragen, ob der Beschwerdeführer mit seinen entsprechenden Vorbringen überhaupt zu hören ist/gewesen wäre: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann ein Nachbar die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im

Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Die innere Ausgestaltung der Baute belastet den Nachbarn nur, wenn sie Auswirkungen auf seine Situation hat. Dies kann beim Einbau einer zusätzlichen Wohnung zutreffen, die eine intensivere Nutzung der Baute ermöglicht. Dagegen wurden bezüglich der Grösse von unterirdischen Gebäudeteilen oder die Ausgestaltung hausinterner Treppen relevante Auswirkungen auf einen Nachbarn verneint. Der Nachbar erleidet auch keine solchen Nachteile, wenn entlang einer von seinem Grundstück aus nicht sichtbaren Garageneinfahrt für Behinderte möglicherweise ein Treppenlift erstellt werden muss. Detailfragen der Erschliessung, die mit einer Auflage korrigiert werden können, haben ebenfalls keine relevanten Auswirkungen auf Nachbarn (zum Ganzen Urteil BGer 1C_378/2019 vom 17.6.2020 E. 1.2 m.H.). Der vorliegende Beschwerdeführer erleidet bei Realisierung des Aufdoppelungs- anstelle des Krallenkonzepts keine ersichtlichen Nachteile.

5.4.5 Es ist offenkundig, dass die Bauherrschaft im Nachgang zum GRB 2022.200 für die Ausarbeitung einer alternativen Ertüchtigungsmassnahme besorgt war und entsprechende Unterlagen auch der Gemeinde unterbreitet hat und dass diese Unterlagen auch dem beigezogenen externen und unabhängigen Sachverständigen unterbreitet wurden. Die Beschwerdegegnerinnen weisen in ihrer Stellungnahme zu Recht darauf hin, dass das Aufdoppelungskonzept mit E-Mail der kommunalen Abteilung Hochbau vom 30. Oktober 2023 grundsätzlich „als in Ordnung befunden“ worden war (Stellungnahme der Beschwerdegegnerinnen S. 8 Ziff. 6.7 i.V.m. Beilage 1 [= E-Mail vom 30.10.2023 samt Anhang]). Mitunter wurde in diesem Schreiben festgehalten, dass gemäss der Stellungnahme des behördlich beauftragten externen Sachverständigen, F._____, die Verstärkungsmassnahmen entsprechend umgesetzt werden könnten (vgl. auch die am 11.8.2023 vom Ingenieurbüro J._____, kontrollierten Pläne [„alles i.O.“]). Ob damit das Aufdoppelungskonzept bereits als genehmigt zu betrachten ist, ob die formellen Voraussetzungen hinsichtlich Projektänderung/Alternativbewilligung eingehalten worden sind und/oder ob es noch einer rechtsgenügenden Genehmigung inkl. Koordination mit dem gesondert bewilligten Entwässerungsprojekt, das einzig Gegenstand des vorliegend mitangefochtenen GRB 2023.249 bildete, ist nicht im vorliegenden Verfahren zu klären.

5.5 Damit ist der Rüge, die Vorgaben gemäss GRB 2022.200 seien nicht eingehalten, weshalb die vorliegend strittige Bewilligung für die Sickerleitung aufzuheben sei, die Grundlage entzogen. Es versteht sich, dass bei unterschiedlichen Varianten für die Ertüchtigung der Stützmauer die Ablaufschritte nicht ein und dieselben sein müssen bzw. sein können, weder in der Abfolge noch in ihrer Ausführung. Ohnehin könnte die Rüge der nicht eingehaltenen Ablaufschritte selbst

unter der Annahme, das Krallenkonzept wäre anzuwenden, nicht verfangen. Der Beschwerdeführer übersieht mit seinen Ausführungen, wonach mit der angefochtenen Sickerleitungsbewilligung die Ablaufschritte 3.1-3.5 gemäss GRB 2022.200 übersprungen worden seien, dass der darauffolgende Schritt 3.6 den Einbau der Sickerleitung vorsieht. E. 2.3.10 des zit. GRB sieht demgegenüber die vorherige Baugesuchseinreichung für eben diese Entwässerung vor. Es versteht sich, dass die Bewilligung für die Sickerleitung nicht erst im Zeitpunkt beantragt werden kann, in welchem der Einbau der Sickerleitung gemäss Projektablauf vorgesehen ist; vielmehr ist diese vorab zu erwirken (insofern zutreffend Vernehmlassung des Gemeinderats, S. 3 Ziff. 2.2). Die vorgängige Gesuchstellung und hiernach folgend der Einbau bzw. die Konsumation der Bewilligung sind nicht gleichzustellen, wie die beschwerdeführerischen Ausführungen suggerieren.

6.1 Nicht gefolgt werden kann dem Beschwerdeführer schliesslich auch insoweit, als er moniert, die vorliegende Baubewilligung sei „wegen verminderter Stabilität und grösserer Gefährdung aufzuheben“. Wie bereits erwähnt beurteilte der externe Sachverständige das Aufdoppelungskonzept, auf das die vorliegende strittige Sickerleitung referenziert, als taugliche Ertüchtigungsmassnahme. Ein von Behörden eingeholtes Gutachten genießt grundsätzlich einen erhöhten Beweiswert. In Fachfragen darf die Entscheidungsinstanz nicht ohne triftige Gründe von einem solchen Gutachten abweichen. Ein Grund für eine Abweichung liegt namentlich vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint. Parteigutachten, wie sie vorliegend etwa in Form der Stellungnahmen der H._____ und K._____ AG aktenkundig sind, kommt dagegen lediglich ein herabgesetzter Beweiswert zu (vgl. VGE III 2010 10 vom 23.9.2020 E. 3.5.3). Sofern in einem Verfahren bereits unabhängige Sachverständige mitgewirkt haben, ist nur dann ein weiteres Gutachten bzw. ein Obergutachten einzuholen, wenn begründete Zweifel an der richtigen Beurteilung einer Sachfrage bestehen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2009.00270 vom 24.2.2010 E. 2.2). Ein Obergutachten ist daher nicht bereits erforderlich, wenn ein Parteigutachten dem von der Gemeinde eingeholten Gutachten widerspricht, indem es zu einer anderen Einschätzung gelangt. Vielmehr müsste sich aus dem Parteigutachten ergeben, dass das offizielle Gutachten an Mängeln leidet, die eine Abweichung von ihm rechtfertigen würden (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2013.00134 vom 24.10.2013 E. 5.1.3).

6.2.1 Ein Obergutachten wurde seitens der Beschwerdeführer nicht verlangt. Ein solches liesse sich denn auch nicht rechtfertigen. Namentlich keinen Anlass hierzu geben die in die Replik eingebundenen Ausführungen der H._____ und

K._____ AG, Dr. H._____, zumal darin nicht, jedenfalls nicht substantiiert, geltend gemacht wird, dass das Aufdoppelungskonzept keine taugliche Ertüchtigungsmassnahme darstellt. Wenn in dieser Stellungnahme festgehalten wird, die Stützmauer benötige zwingend bauliche Ertüchtigungsmassnahmen wie die Kralle, die 10 zusätzlichen Mikropfähle und die massiven Querriegel sowie die spezifisch auf sie ausgelegte Entwässerung und Sickerleitung, um den Anforderungen an die Regeln der Baukunde (§ 52 PBG) Rechnung tragen zu können, so lässt auch dieser Sachverständige offen, dass andere Konzepte ebenso zu einem entsprechend § 52 PBG gesetzmässigen Zustand führen können. Mit dem extern geprüften Aufdoppelungskonzept liegt - wie mehrfach erwähnt - ein solches Konzept vor.

6.2.2 Der Beschwerdeführer rügt in diesem Zusammenhang, dass im Aufdoppelungskonzept die - vorliegend strittige Ausführung der - Sickerleitung 40 cm höher liege, was bedeute, dass der permanente auf die Stützmauer wirkende Wasserdruck 80 cm über dem Fundament liege, was für die Stabilität nachteilig sei. Soweit ersichtlich findet diese Behauptung keine Stütze in den Akten (vgl. immerhin Replik-Beilage 7 S. 4 Mitte), auch nicht in den Ausführungen des den Beschwerdeführer offenbar beratenden Ingenieurs H._____. Es ist denn auch nicht leicht einsichtlich, weshalb vorliegend der Wasserdruck bei der Variante mit 40 cm höher gelegener Sickerleitung nachteilig für die Stabilität sein sollte, wird doch das Wasser bereits eben diese 40 cm höher gefasst und abgeleitet. Weiter nach unten kann es zufolge der aufgedoppelten Betonfläche nicht gelangen; hingegen wäre zufolge dem "Mehr" an Wasser, das bei tiefer gelegener Sickerleitung mehr Boden zu durchdringen und gewissermassen -tränken hätte, prima vista von einem grösseren Wasserdruck auszugehen. Dr. H._____ hält in seiner Stellungnahme vom 22. November 2024 zwar namentlich fest, das Krallenkonzept ermögliche eine Entwässerung auf tieferer Stufe und reduziere damit den maximal möglichen Wasserdruck und sei die aus statischer Sicht bedeutend bessere Lösung. Zum einen aber handelt es sich bei Dr. H._____ - wie erwähnt - um einen vom Beschwerdeführer beigezogenen Sachverständigen; zum andern ist diese Aussage durch keine aktenkundigen Berechnungen belegt; Wenn Dr. H._____ sodann von der „besseren Lösung“ gegenüber dem Aufdoppelungskonzept spricht, kann hieraus nicht a priori geschlossen werden, letzteres Konzept halte dem Wasserdruck nicht stand. Anspruch auf Realisierung einer Ideallösung besteht seitens des Beschwerdeführers bei tauglichen Alternativlösungen nicht.

6.2.3 So oder anders kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die aktuelle Bautechnik für Stabilitätsprobleme bei Stützmauern selbst bei schwieri-

gen Grundstücksverhältnissen einwandfreie Lösungen gestattet und die Regeln der Baukunde eingehalten werden können (vgl. VGE III 2020 121 vom 14.10.2020 E. 2.6.3; VGE III 2018 136 vom 12.2.2019 E. 5.2 jeweils in Bezug auf Baugruben). Die Baubewilligungsbehörde darf davon ausgehen, dass die Regeln der Baukunde eingehalten werden, ohne dass dies ausdrücklich als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden muss. Abklärungen sind allenfalls dann zu tätigen, wenn berechtigte Zweifel an der Einhaltung bestehen (VGE III 2010 99 vom 21.9.2010 E. 5.2). Hervorzuheben ist, dass unter den anerkannten Regeln der Baukunde diejenigen Massnahmen zu verstehen sind, die nach wissenschaftlichen Erkenntnissen und nach den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, denen es nach seiner Zweckbestimmung bedarf. Das Befolgen dieser Regeln kann im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Immerhin kann in besonderen Fällen die Bauherrschaft im Bauentscheid verpflichtet werden, eine Fachperson beizuziehen (z.B. einen Geologen bei Gefahr für Nachbarbauten; vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 21 N 7 mit Verweis auf die Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 2001 S. 301 und 2006 S. 276 f.; vgl. zum Ganzen VGE III 2016 207 vom 23.3.2017 E. 2.2 und E. 2.4).

Im konkreten Fall können keine Zweifel (mehr) bestehen, dass sich die Bauherrschaft fortan an die Regeln der Baukunde halten wird, was sich u.a. schon darin zeigt, dass seitens der Baubewilligungsbehörde nach den zunächst mangelhaften und von den Vorgaben abweichenden Bauarbeiten (vgl. z.B. angefochtener RRB Sachverhalt lit. A, B und E sowie E. 4.1) ein externer Sachverständiger "mit Prüfmandat aller Ingenieurleistungen an der Stützmauer auf KTN_01" (vgl. GRB 2022.200 Disp.-Ziff. 2) beauftragt wurde (vgl. VGE III 2016 207 vom 31.3.2017 E. 2.4).

7. Unbestritten ist, dass die Entwässerung bzw. die Sickerleitung einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung bedarf (vgl. oben E. 3.2.1 f.). Nicht strittig ist dabei offenkundig ebenso die Bewilligungsfähigkeit der Einleitung des Sickerwassers in die öffentliche Kanalisation und die Qualifikation des durch die fragliche Sickerleitung abgeleiteten Sickerwassers als verschmutztes Abwasser. Zwar gilt Niederschlagswasser grundsätzlich als unverschmutzt und wäre demzufolge dem Versickerungsgebot unterstellt. Derweil sind die Verhältnisse auf dem Baugrundstück wie erwähnt derart, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Im Ergebnis ist es daher nicht zu beanstanden, wenn für die Entwässerung eine Einleitungsbewilligung in die Kanalisation erteilt worden ist.

Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung wurde ferner grundsätzlich zu Recht in die Baubewilligung integriert (vgl. Ruch, Praxiskommentar Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Art. 22 N 48). Weiterungen zur gewässerschutzrechtlichen Einleitungsbewilligung erübrigen sich, dies im Übrigen auch mangels entsprechender Vorbringen in der Beschwerde.

8.1 Zusammenfassend verstösst die vorliegend strittige Bewilligung für das Entwässerungsprojekt bzw. die Sickerleitung gemäss GRB 2023.249 nicht erkennbar gegen öffentliches Baurecht (vgl. angefochtener RRB E. 7) und ist auch nicht unvereinbar mit GRB 2022.200. Hinzuweisen ist noch darauf, dass es Sache der Gemeinde ist, einer allenfalls noch erforderlichen Koordination zwischen dem Sanierungskonzept der Stützmauer einerseits und dem Entwässerungsprojekt andererseits nachzukommen. Die Beschwerde erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.2 Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

8.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die beanwalteten Beschwerdegegnerinnen einen Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten des Beschwerdeführers. Diese Parteientschädigung 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 insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Nachdem er am 13. August 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet hat, ist die Rechnung ausgeglichen.
3. Der Beschwerdeführer hat den beanwalteten Beschwerdegegnerinnen für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- 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).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen (3/R)
 - den Gemeinderat (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB).

Schwyz, 18. Juni 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: 10. Juli 2025