

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 10

Entscheid vom 27. Oktober 2025

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt B. _____,

gegen

1. **Gemeinderat Lachen**, Alter Schulhausplatz 1, Postfach 263, 8853 Lachen SZ,
vertreten durch Rechtsanwalt C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **D. _____ AG,**
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt E. _____,
5. **Amt für Umwelt und Energie (AUE)**, Kollegiumstrasse 28, Postfach 2162, 6431 Schwyz,
beigeladenes Amt,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die D._____AG reichte beim Gemeinderat Lachen am 7. September 2022 das Baugesuch für den Abbruch der bestehenden Mehrfamilienhäuser und den Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Gewerbe und Tiefgarage auf den in der Kernzone 1 (K1) liegenden Grundstücken KTN 001._____, 002._____ und 003._____ an der F._____strasse 004._____, 005._____ und 006._____ in Lachen ein. Das Bauvorhaben wurde publiziert (Abl 2022 [...]) und öffentlich aufgelegt. Gegen das Bauvorhaben hat unter anderem die A._____AG Einsprache erhoben. Sie ist Eigentümerin der benachbarten Grundstücke KTN 007._____ und 008._____.

A.1 Mit Schreiben vom 18. November 2022 teilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit, das Bauvorhaben könne gestützt auf die Ausführungen des Amtes für öffentlichen Verkehr in der geplanten Form nicht bewilligt werden. Die D._____AG äusserte sich am 14. Dezember 2022 im Rahmen des rechtlichen Gehörs dazu und nahm am 16. August 2023 Stellung zur Einsprache der A._____AG. Letztere nahm am 29. September 2023 gleichfalls nochmals Stellung.

A.2 Unter Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheids des ARE vom 30. November 2023 entschied der Gemeinderat Lachen mit Beschluss Nr. 293 (GRB) vom 14. Dezember 2023 wie folgt über das Baugesuch und die Einsprachen:

1. Einsprachen

[1.1-1.4: Abschreibung von vier Einsprachen]

1.5 Einsprache 3

Die Einsprache der A._____AG [...] wird gemäss den Erwägungen abgewiesen.

2. Bauentscheid

2.1 Der D._____AG [...] wird die Bewilligung für Abbruch Mehrfamilienhäuser F._____strasse 004._____, 005._____ und 006._____ und Neubau Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, F._____strasse 004._____, 005._____ und 006._____, 8853 Lachen, gemäss Baueingabe vom 7. September 2023 [recte: 7.9.2022] unter nachfolgenden Bestimmungen erteilt.

[2.2-2.3: Adressenzuteilung, Allgemeine Baubedingungen]

[3.-11.: Übrige kommunale Teilbewilligungen, Auflagen gemäss Vergleich, Kantonale Baubewilligung, Vorbehalte und Auflagen, Ausnahmen, Gebühren und Kosten, Rechtsmittel, Zustellung, Zustellung elektronisch]

B. Gegen diesen GRB Nr. 293 des Gemeinderats Lachen erhob die A._____AG am 10. Januar 2024 Beschwerde beim Regierungsrat des Kan-

tons Schwyz, wobei sie die Aufhebung des Beschlusses und des kantonalen Gesamtentscheids vom 30. November 2023 sowie die Verweigerung der Baubewilligung beantragte. Daraufhin eröffnete der Regierungsrat das Verfahren Nr. VB 6/2024. Der instruierende Rechts- und Beschwerdedienst lud am 11. Januar 2024 das Amt für Umwelt und Energie (AUE) in das Verfahren bei. Die Vorinstanzen, das beige ladene Amt und die Bauherrschaft beantragten die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Mit Beschluss Nr. 967/2024 (RRB) vom 17. Dezember 2024 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und die Dispositivziffer 6.25 des angefochtenen Beschlusses Nr. 293 des Gemeinderates Lachen vom 14. Dezember 2023 wird im Sinne der Erwägungen wie folgt ergänzt:

"Die nachzureichenden Unterlagen werden der Einsprecherin zur Stellungnahme unterbreitet."

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

[2.-6.: Verfahrenskosten, Parteientschädigung, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung, Zustellung elektronisch]

C. Gegen den RRB Nr. 967/2024 gelangt die A. _____ AG (Beschwerdeführerin) am 13. Januar 2025 an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit folgenden Rechtsbegehren:

I. Anträge

1. Der Entscheid VB 6/2024 des Regierungsrats des Kantons Schwyz vom 17. Dezember 2024 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Der Beschluss Nr. 293 vom 14. Dezember 2023 des Gemeinderates der Gemeinde Lachen sowie der kantonale Gesamtentscheid vom 30. November 2023 betreffend Baugesuch Nr. B2022-0533/IM-44-22-0069 der Beschwerdegegnerin «Abbruch Mehrfamilienhäuser, F. _____ strasse 004. _____, 005. _____ und 006. _____ und Neubau Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage; GB 001. _____, 002. _____ und 003. _____, F. _____ strasse 004. _____, 005. _____ und 006. _____, Lachen» seien gesamthaft aufzuheben, und es sei das Baugesuch abzuweisen bzw. die Baubewilligung zu verweigern.
3. Eventualiter sei die Streitsache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz, subeventualiter an die Beschwerdebeteteiligten 1 und 2, zurückzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST) zu Lasten der Beschwerdegegnerin bzw. des Staates.

Verfahrensantrag: Es sei ein Augenschein mit Beschwerdeverhandlung durchzuführen.

Die D. _____ AG (Beschwerdegegnerin) und der Gemeinderat Lachen beantragen mit Vernehmlassungen vom 3. Februar 2025 bzw. 6. Februar 2025 die Abwei-

sung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Das ARE mit Vernehmlassung vom 23. Januar 2025 und das Sicherheitsdepartement (SID) mit Vernehmlassung vom 3. Februar 2025 beantragen die Abweisung der Beschwerde. Das AUE empfiehlt mit Stellungnahme vom 3. Februar 2025 die Abweisung der Beschwerde.

Am 3. März 2025 teilt die Beschwerdeführerin mit, dass am Antrag auf Durchführung einer (öffentlichen) mündlichen Verhandlung nicht festgehalten wird. Sie reicht zu den Stellungnahmen der übrigen Parteien am 6. März 2025 eine Replik ein. Während das AUE auf weitere Bemerkungen ausdrücklich verzichtet, reichen der Gemeinderat Lachen am 18. März 2025 und die Beschwerdegegnerin am 26. März 2025 eine Duplik ein.

Mit Eingabe vom 8. September 2025 äussert sich die Beschwerdeführerin zu einem Schreiben des AUE an die Gemeinden und Bezirke des Kantons Schwyz vom 14. Mai 2025 zu Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A_u. Darauf geben die Beschwerdegegnerin am 11. September 2025 und das SID am 18. September 2025 je eine Stellungnahme ab. Die Beschwerdeführerin lässt sich dazu nochmals am 16. Oktober 2025 vernehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Mit dem RRB Nr. 967/2024 ist ein Beschwerdeentscheid angefochten, der in der Sache eine Baubewilligung nach § 76 und § 83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 zum Gegenstand hat. Dagegen ist die Beschwerde ans Verwaltungsgericht zulässig (§ 82 PBG i.V.m. § 51 lit. a Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974). Als Eigentümerin von Grundstücken in unmittelbarer Nähe der Baugrundstücke ist die Beschwerdeführerin zur Beschwerde legitimiert (§ 37 Abs. 1 VRP). Auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt, sodass auf die Beschwerde einzutreten ist.

2. Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins.

2.1 Das Verwaltungsgericht ermittelt den für den Entscheid erheblichen Sachverhalt von Amtes wegen und erhebt die erforderlichen Beweise (vgl. § 18 Abs. 1 VRP). Als Beweismittel kommt auch ein Augenschein in Frage (vgl. § 24 Abs. 1 lit. d VRP). Ein Augenschein ist namentlich geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreites beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Erscheint der Sachverhalt hinreichend ermittelt, auch wenn nicht alle Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft wurden, und versprechen zusätz-

liche Abklärungen keine wesentlichen neuen Erkenntnisse, so rechtfertigt es sich, auf weitere Untersuchungen zu verzichten (sog. antizipierte Beweismündigung, vgl. VGE III 2021 130 vom 28.7.2021 E. 2.2). Daher liegt weder eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes (vgl. § 18 VRP) noch des rechtlichen Gehörs vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es auf Grund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. VGE III 2021 130 vom 28.7.2021 E. 2.2 m.H. auf BGE 136 I 229 E. 5.3).

2.2 Vorliegend stellen die aktenkundigen Unterlagen sowie die im WebGIS öffentlich zugänglichen Geobasisdaten des Kantons (vgl. BGE 149 I 91 E. 3.4) eine hinreichende Entscheidungsgrundlage dar. Allenfalls relevante metrische Angaben lassen sich den Plänen und den Geobasisdaten entnehmen. Tatsächliche Verhältnisse, welche eine erst geplante Baute betreffen, lassen sich zudem nicht besser erstellen als sich diese aus den Planunterlagen (sowie allfälligen Visualisierungen) ergeben. Von einem Augenschein ist daher abzusehen.

3. Die Beschwerdeführerin rügt, das Bauprojekt sehe keine genügende Erschliessung vor. Der Zugang zur Tiefgarage solle mit einem Autoaufzug gewährleistet werden. Weder das Modell des Autoaufzugs noch die Bauausführung seien bestimmt. Die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet.

3.1 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Baugrundstück erschlossen ist (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979; § 53 i.V.m. § 37 PBG). Ein Baugrundstück ist erschlossen, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist, was eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraussetzt. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 1 und Abs. 3 PBG). In strassenrechtlicher Hinsicht bedürfen das Erstellen neuer und der Aus- oder Umbau bestehender Zufahrten und privater Zugänge zu Strassen einer Bewilligung des Strassenträgers (§ 47 Abs. 1 Strassengesetz [StraG; SRSZ 442.110] vom 15.9.1999). Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn über eine bestehende Zufahrt ein wesentlich grösserer oder andersartiger Verkehr in eine Strasse geleitet werden soll (§ 47 Abs. 2 StraG). Die Bewilligung wird verweigert, wenn der Gemeingebrauch erheblich behindert, die Umweltschutzvorschriften nicht eingehalten oder die Verkehrssicherheit gefährdet würden (§ 48 Abs. 1 StraG). Schliesslich sieht das Planungs- und Baureglement

(PBR) der Gemeinde Lachen vom 29. September 1995 in Art. 33 vor, dass Ein- und Ausfahrten übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten sind. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Behörde.

3.2 Der Regierungsrat erwog, die Erschliessung des Baugrundstücks erfolge über die G._____strasse. Die G._____strasse verlaufe gerade und übersichtlich. Darüber hinaus handle es sich um eine Begegnungszone mit Tempo 20km/h. Ein Trottoir sei nicht mehr vorgesehen. Die Zugänge und Zufahrten seien rechtlich gesichert. Das Bauprojekt sehe sowohl Wohnungen als auch Gewerberäumlichkeiten vor. Nachdem der Gemeinderat eine reduzierte Anzahl von 15 Parkeinheiten bewilligt habe, sei nicht mit einer Zunahme der Verkehrsmenge über die G._____strasse zu rechnen. Der Verkehr werde hauptsächlich auf der Kernentlastungsstrasse geführt. In der G._____strasse herrsche vorwiegend mässiger Binnenverkehr.

3.2.1 Die Tiefgarage soll nach den Erwägungen des Regierungsrats über einen Autoaufzug erschlossen werden. Kurze Wartezeiten aufgrund des Autoaufzugs würden kein Risiko für die Verkehrssicherheit darstellen. Allfällige Wartezeiten bremsen zwar den Verkehr, würden ihn aber nicht blockieren. Busse, Autos, Velofahrer und Fussgänger könnten einen wartenden Personenwagen weiterhin passieren. Zur Frage der Verkehrssicherheit seien auch die allgemein anerkannten Empfehlungen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe beizuziehen, denen allerdings kein Rechtssatzcharakter zukomme und die nicht allzu schematisch gehandhabt werden dürfen. Hier sei die Schweizer Norm (SN) 40 273a «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» zu beachten. Dabei seien die Sichtweiten in den Plänen nicht korrekt dargestellt. Die Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin) müsse daher noch nachweisen, wie gegenüber den Vortrittsberechtigten die Verkehrssicherheit gewährleistet werde. Der Gemeinderat habe daher in Disp.-Ziff. 6.25 des GRB Nr. 293 verlangt, dass vor der Baufreigabe die Massnahmen zur Einhaltung der Verkehrssicherheit (bauliche Massnahmen und/oder Markierungen etc.) in einem Plan sowie einem Beschrieb inkl. allfällige Produktbeschriebe einzureichen seien.

3.2.2 Bei Disp.-Ziff. 6.25 des GRB Nr. 293 handle es sich um eine Nebenbestimmung, mit der eine technische Bewilligung im Sinne von § 81 Abs. 3 PBG und § 44 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; SRSZ 400.111) vom 2. Dezember 1997 vorbehalten worden sei. Ohne diese technische Bewilligung sei eine Baufreigabe nicht möglich (§ 44 Abs. 2 und Abs. 3 PBV). Diese Suspensivbedingung sei geeignet, ein mängelfreies Bauprojekt zu erhalten. Selbst wenn bauliche Massnahmen notwendig wären, wäre dies aufgrund der Platzverhältnisse

mit einer geringfügigen Projektänderung möglich. Die projektierte Ausfahrt aus dem Autoaufzug sei mit der beschlossenen Nebenbestimmung ausreichend, eine Rückweisung hingegen nicht verhältnismässig. Zur Gewährung des rechtlichen Gehörs müsse Disp.-Ziff. 6.2.5 des GRB Nr. 293 jedoch dahingehend ergänzt werden, dass die von der Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin) nachzureichenden Unterlagen der Einsprecherin zur Stellungnahme unterbreitet werden.

3.3 Die Beschwerdeführerin macht im Einzelnen geltend, das Modell des Autoaufzugs und die Bauausführung seien nicht bestimmt. Definiert werde lediglich eine notwendige Leistungsfähigkeit ("Umlauf") von maximal 300 Sekunden. Die Leistungsfähigkeit stütze sich auf Ermittlungen der H. _____ Ing. AG Diese würden sich jedoch auf verschiedene Annahmen stützen, die zu hinterfragen seien. So werde von maximal 66 MIV-Fahrten pro Tag ausgegangen, die das Bauvorhaben generiere. Die konkrete Nutzung der Gewerberäume stehe jedoch noch nicht fest. Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens dürfe nicht auf Annahmen beruhen, sondern müsse auf den Maximalfall abstellen. Auch habe sich das Amt für öffentlichen Verkehr (AöV) kritisch geäußert. Die Verkehrsproblematik werde durch den Autoaufzug verschärft. Es müsse mit Rückstaus auf die öffentlichen Strassen gerechnet werden.

3.3.1 Die Rügen der Beschwerdeführerin sind unbegründet. Aus dem Verkehrsgutachten der H. _____ Ing. AG vom 10. August 2022 (Gutachten, in: RR-act. II/02 Sammelbeilage) ergeben sich für die 15 Parkplätze bei 16 Wohneinheiten und 2 Gewerberäumen insgesamt 66 MIV-Fahrten pro Tag. Eine Kundenparkierung für das Gewerbe erwartet die H. _____ Ing. AG auf dem Baugrundstück nicht. Auf die Abendspitzenstunde (ASP) entfallen gemäss den Berechnungen der H. _____ Ing. AG insgesamt 10 Fahrten. Für die Leistungsfähigkeit des Autoaufzugs errechnete die H. _____ Ing. AG eine Spitzenviertelstunde, wobei sie vom doppelten Verkehrsaufkommen der ASP (Faktor 50%, d.h. 5 Fahrten [wovon 3 Zufahrten]) ausging, was nach Angaben der H. _____ Ing. AG im Verhältnis zu den einschlägigen Normen eine zusätzliche Sicherheitsmarge beinhaltet. Abstellend auf die Frequenz der Zufahrten schloss die H. _____ Ing. AG auf einen Umlauf des Autoaufzugs von höchstens 300 Sekunden. Der Gemeinderat setzte sich im GRB Nr. 293 mit dem Gutachten H. _____ Ing. AG auseinander und erwog gestützt darauf, das zu erwartende Verkehrsaufkommen werde keinen relevanten Einfluss auf die umliegenden Strassen bzw. Plätze haben (vgl. E. 15.9). Auch der Regierungsrat nahm sich des Verkehrsgutachtens an und kam unter Berücksichtigung der konkreten Situation vor Ort zum Schluss, dass wartende Fahrzeuge den Verkehr allenfalls abbremsen, aber nicht blockieren würden. Die Strassenverhältnisse würden es ohne weiteres zulassen, dass wartende Fahrzeuge von den wei-

teren Verkehrsteilnehmern passiert werden können (vgl. angefochtener RRB Nr. 967/2024, E. 2.3).

3.3.2 Konkrete Gründe, welche die im Gutachten H. _____ Ing. AG prognostizierten 66 MIV-Fahrten als fehlerhaft erscheinen lassen, macht die Beschwerdeführerin nicht namhaft. Zwar trifft zu, dass das Verkehrsgutachten auf mehreren Annahmen und Variablen beruht (z.B. Anzahl Wege pro Bewohner, Anzahl Wege pro Mitarbeiter Büro/Gewerbe, MIV-Anteile Wohnen und Büro/Gewerbe, Anteil ASP). Dies führt allerdings nicht dazu, dass ihm der Beweiswert abzusprechen wäre. Vielmehr liegt es in der Natur der Sache, dass ein Verkehrsgutachten im Hinblick auf die Realisierung eines geplanten Bauprojekts mit gewissen Unsicherheiten verbunden ist (vgl. BGE 131 II 470 E. 3.3; Urteil BGer 1C_513/2022 vom 7.7.2023 E. 3.2; VGE III 2019 231 vom 20.3.2020 E. 3.5.2). Soweit die Beschwerdeführerin lediglich moniert, die Herleitung der 66 MIV-Fahrten beruhe auf zahlreichen Annahmen und Variablen, ohne diese substantiiert in Frage zu stellen, sind ihre Vorbringen demnach nicht geeignet, grundsätzliche Zweifel am Gutachten H. _____ Ing. AG zu wecken.

3.3.3 Nicht stichhaltig ist weiter der Einwand der Beschwerdeführerin, die konkrete Nutzung der Gewerberäume stehe noch nicht fest und für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens sei auf den Maximalfall abzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Autolifts bestimmt werden könne. Das Gutachten H. _____ Ing. AG zeigt nachvollziehbar auf, dass sich die Parkflächen auf dem Baugrundstück aufgrund des Autoaufzugs nur für Angestellte der Gewerberäume und nicht für die Kunden eignet. Unter diesem Gesichtswinkel wird sich die konkrete Nutzung der Gewerberäume nicht negativ auf die Verkehrssituation auswirken. Weiter geht das Gutachten H. _____ Ing. AG davon aus, dass lediglich 2 Parkfelder für Angestellte zur Verfügung stehen würden, was bei zwei geplanten Gewerberäumen in der Tat das Minimum darstellen dürfte. Sollte die der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehende Zahl von Parkfeldern höher ausfallen, würde dies nach den Prognosen im Gutachten H. _____ Ing. AG indes zu weniger und nicht mehr Verkehr führen, da die zu erwartende Anzahl Wege pro Mitarbeiter Büro/Gewerbe (2.5) tiefer liegt als jene für Bewohner (3.7). Auch insoweit besteht keine Veranlassung zur Annahme, das Gutachten H. _____ Ing. AG schätze das Verkehrsaufkommen zu tief ab. Was das Vorbringen der Beschwerdeführerin anbelangt, für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens sei auf den Maximalfall abzustellen, um die Leistungsfähigkeit des Autolifts zu bestimmen, legt sie nicht dar, inwieweit der Maximalfall von den im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen abweichen soll. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Berechnungen im Gutachten H. _____ Ing. AG gerade zur (Abend-) Spitzenviertelstunde von einer Verdop-

pelung des Verkehrsaufkommens ausgehen (Faktor 50%). Nach den plausiblen Darlegungen im Verkehrsgutachten schafft dies einen zusätzlichen (zeitlichen) Puffer, der auch eine potenziell über die Norm hinausgehende Belastung abzufangen vermag.

3.3.4 Das weitere Vorbringen der Beschwerdeführerin, das AöV habe sich kritisch zur getroffenen Lösung mit Autolift geäußert, ist ebenfalls nicht geeignet, den angefochtenen Entscheid als rechtswidrig auszuweisen. Zwar trifft zu, dass sich das AöV im Rahmen des kantonalen Baubewilligungsverfahrens zunächst auf den Standpunkt stellte, die geplante Einfahrt in die Tiefgarage sei ein Hindernis, das in den Hauptverkehrszeiten zu Verspätungen führen werde, und könne daher nicht bewilligt werden (RR-act. III/04/B10). Die Bauherrschaft gab hierzu mit Eingabe vom 15. Dezember 2022 eine Stellungnahme ab und wies unter Bezugnahme auf das Gutachten H. _____ Ing. AG darauf hin, dass die Erstellung unterirdischer Parkplätze mit Zufahrt ab der G. _____ strasse denkmalpflegerisch abgestimmt sei, den heutigen Suchverkehr reduziere, mit dem Projekt Kernerneuerung Lachen, das eine Eindämmung des Verkehrs vorsehe, im Einklang stehe und die geplante Einfahrt einem normalen Abbiegemanöver über ein Trottoir entspreche (RR-act. III/04/B8). Mit Fachbericht vom 9. Januar 2023, der Eingang in den kantonalen Gesamtentscheid vom 30. November 2023 fand, gelangte das AöV alsdann zum Schluss, dass das Baugesuch bewilligt werden könne. Es brachte jedoch den Hinweis an, dass bei allfälligen Verkehrsbehinderungen, die sich negativ auf die Fahrplanstabilität auswirken, eine andere Führung der Buslinie vorbehalten bleibe (vgl. RR-act. III/04/B3 und RR-act. III/04/B2 Ziff. II.2). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin belegt der Hinweis des AöV nicht, dass die Erschliessung des Bauprojekts mangelhaft ist. Mit Blick auf den unmissverständlichen Antrag im Fachbericht vom 9. Januar 2023 geht das AöV gestützt auf das Gutachten H. _____ Ing. AG und die Ausführungen der Beschwerdegegnerin vielmehr von der Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts aus. Der Hinweis im Fachbericht vom 9. Januar 2023 kann vor diesem Hintergrund nur so verstanden werden, dass das AöV über Alternativen zur Linienführung verfügt, soweit sich die Prognosen im Gutachten H. _____ Ing. AG wider Erwarten als unzutreffend erweisen würden. Abgesehen davon wären gelegentliche Staulagen zu Spitzenzeiten unter dem Blickwinkel der genügenden Erschliessung hinzunehmen, sofern damit keine übermässigen Wartezeiten oder Verkehrsgefährdungen verbunden sind (vgl. VGE III 2023 125 vom 15.5.2024 E. 4.1, m.H. auf Urteile BGer 1C_605/2019 vom 24.9.2020 E. 3.4 und E. 4.3; 1C_178/2014 vom 2.5.2016 E. 3.1.4). Dass hier übermässige Wartezeiten oder Verkehrsgefährdungen aufgrund von Staulagen drohen, ist weder hinreichend geltend gemacht noch ersichtlich, zumal auf der G. _____ strasse, die sich in einer Begegnungszone mit

Tempo 20km/h befindet, nach den unwidersprochenen Feststellungen der Vorinstanz lediglich mässiger Binnenverkehr herrscht.

3.3.5 Nicht gefolgt werden kann der Beschwerdeführerin auch insoweit, als sie die maximale Umlaufzeit des Autolifts von 300 Sekunden als ungenügend bezeichnet und moniert, anlässlich der Erteilung der Baubewilligung sei noch kein konkretes Modell für den Autoaufzug bestimmt. Die Leistungsfähigkeit von 300 Sekunden bezieht sich gemäss dem Gutachten H. _____ Ing. AG auf "einen kompletten Umlauf (von einer oberirdischen Zufahrt bis zur nächsten)" und umfasst somit auch eine angemessene Dauer für die Ein- und Ausfahrt. Von diesem Verständnis geht im Übrigen auch die Beschwerdegegnerin aus, nach deren Darstellung die Umlaufzeit insgesamt 98 Sekunden betragen wird, wobei je ein (wenngleich kurzer) Zeitraum für die Ein- und Ausfahrt eingeschlossen ist. Dass eine Umlaufzeit von maximal 300 Sekunden in technischer oder anderweitiger Hinsicht unrealistisch sein soll, wird von der Beschwerdeführerin sodann nicht substantiiert geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Entsprechend ist nicht zu beanstanden, dass der Autoaufzug im Baubewilligungsverfahren nicht bereits typengenau, sondern nach dem für die Erschliessung massgeblichen Parameter der maximalen Umlaufzeit definiert wurde, dessen Einhaltung mittels Fachberichts vor der Baufreigabe nachzuweisen ist (vgl. GRB Nr. 293, Disp.-Ziff. 6.26; vgl. auch VGE III 2017 226 vom 30.5.2018 E. 5.3.4).

3.4 Die Beschwerdeführerin moniert weiter, die konkrete Ausgestaltung der Ausfahrt aus der Tiefgarage sei auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit offen geblieben.

3.4.1 Im Einzelnen macht sie geltend, der Gemeinderat habe zwar festgestellt, die Sichtweiten in den Plänen seien nicht korrekt dargestellt, und verlangt, dass die Bauherrschaft vor der Baufreigabe nachweise, wie die Verkehrssicherheit gegenüber den Vortrittsberechtigten in der Begegnungszone gewährleistet werde. Die entsprechenden Mängel seien im Baubewilligungsverfahren jedoch nicht behoben worden, was unzulässig sei. Das Vorgehen verletze den Koordinationsgrundsatz (Art. 25a RPG) und § 44 Abs. 1 PBV sowie § 36 Abs. 1 lit. b VRP.

3.4.2 Das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Es bezweckt im Wesentlichen die prozessuale und materielle Harmonisierung verschiedener Verfahren im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben (vgl. BGE 148 II 139 E. 8.3). Nachgelagerte Verfahren sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll erscheint - so etwa, wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauaus-

führung besser möglich ist - und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (BGE 150 II 566 E. 2.2.2; 149 II 170 E. 1.7). Von Bundesrechts wegen muss die Zufahrt spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens tatsächlich und rechtlich gewährleistet sein (vgl. BGE 127 I 103 E. 7d). Eine Baubewilligung mit der Bedingung zu versehen, wonach die Rechtswirksamkeit erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung eintritt, ist daher ausreichend (v Urteile BGer 1C_287/2021 vom 25.7.2022; 1C_57/2021 vom 3.2.2022 E. 3.1). Das kantonale Recht sieht sodann ausdrücklich vor, dass technische Baubewilligungen vorbehalten werden können (§ 81 Abs. 4 PBG). Technische Bewilligungen sind ergänzende Konkretisierungen der Baubewilligung, welche Erschliessung, Lage und Dimension des Erscheinungsbilds eines Bauvorhabens nicht verändern (vgl. § 44 Abs. 1 PBV).

3.4.3 Der Gemeinderat erwog, dass in den Plänen zwar die Sichtweiten bei der Ausfahrt aus dem Autolift nicht korrekt dargestellt seien. Er kam aber zum Schluss, dass die Ausfahrt aus dem Autolift "funktionieren [kann], wenn entsprechende Massnahmen getätigt werden. Dies weil gemäss Gestaltung der Kernerneuerung kein effektives Trottoir mehr vorhanden ist, sondern die G. _____strasse in eine 20er-Zone ausgebaut ist und es eine Begegnungszone ist." Entsprechend verlangte er vor der Baufreigabe im Sinne einer technischen Bewilligung den Nachweis, dass die Verkehrssicherheit eingehalten ist (vgl. GRB Nr. 293, Disp.-Ziff. 6.25). Der Regierungsrat hat die Anordnung des Gemeinderats insofern ergänzt, als der Beschwerdeführerin im Verfahren auf Erteilung der technischen Bewilligung das rechtliche Gehör zu gewähren ist (vgl. RRB Nr. 967/2024, Disp.-Ziff. 1).

3.4.4 Dem Standpunkt des Gemeinderats, wonach die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt aus dem Autolift mit Markierungen, technischen oder baulichen Massnahmen, etc. gewährleistet werden kann, setzt die Beschwerdeführerin nichts Substantielles entgegen. Das Verwaltungsgericht hat bei dieser Ausgangslage keine Veranlassung, an den schlüssigen Überlegungen des Gemeinderats zu zweifeln, zumal dieser mit den örtlichen Verhältnissen vertraut ist. Soweit bloss Markierungen oder technische Massnahmen (Spiegel, Lichtsignale, etc.) für die Verkehrssicherheit nicht ausreichen sollten, ist davon auszugehen, dass kleinere bauliche Anpassungen dafür ausreichen. So zeigt die Beschwerdeführerin etwa in der Duplik auf, dass die Sichtweiten durch eine geringfügige Rückversetzung der Liftfront vergrössert werden können. Nennenswerte Änderungen bei der Erschliessung, was die Anwendung von § 86 Abs. 4 PBG i.V.m. 44 Abs. 1 PBV ausschliessen würde, sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Das Vorgehen des Gemein-

derats und des Regierungsrats erweist sich unter diesem Blickwinkel als vertretbar, zumal auch das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG nicht verlangt, dass die Erschliessung bereits im Zeitpunkt der Baubewilligung realisiert sein muss. Hinzu kommt, dass das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV) hier als mildere Massnahme zum Bauabschlag den Vorbehalt einer technischen Bewilligung mit Suspensivwirkung gebietet (vgl. BGE 150 II 566 E. 2.2.2). Vor dem Hintergrund von § 80 Abs. 1 PBG und Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG ist jedoch entscheidend, dass die Beschwerdeführerin im Verfahren auf Erteilung der technischen Bewilligung ihre Rechte wahren kann, was der Regierungsrat mit seiner Ergänzung des GRB Nr. 293 (vgl. RRB Nr. 967/204 Disp.-Ziff. 1) sichergestellt hat.

3.4.5 Anzufügen bleibt, dass eine Nachreichung der korrekten Sichtweiten bzw. des Verkehrssicherheitsnachweises im Baubewilligungsverfahren begrüssenswert gewesen wäre. Einen (wenngleich untergeordneten) Aspekt der Verkehrssicherheit in einem nachgelagerten Verfahren zu prüfen, macht aus prozessökonomischer Sicht keinen Sinn, zumal der gegen das Bauvorhaben opponierenden Partei im Grundsatz auch in einem nachgelagerten Verfahren Parteistellung zukommt (vgl. BGE 150 II 566 E. 2.5). Entsprechend bergen nachgelagerte Verfahren das Potenzial, die Rechtswirkung der Baubewilligung hinauszuzögern. Hinzu kommt, dass eine höchstrichterliche Prüfung des Bauvorhabens in der Regel ausbleibt, sofern der Baubehörde bei der Beurteilung der Erfüllung einer Suspensivbedingung noch ein Entscheidungsspielraum offensteht (vgl. BGE 149 II 170 E. 1.6 und E. 1.8), wie das hier der Fall sein dürfte.

3.5 Die Rügen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Erschliessung sind unbegründet.

4. Weiter stellt die Beschwerdeführerin in Frage, dass der vorinstanzliche Entscheid mit den gewässerschutzrechtlichen Vorgaben des Bundes vereinbar ist.

4.1 Das Bauvorhaben befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u und reicht unter den mittleren Grundwasserspiegel, der im Projektperimeter rund 2.5m unter dem Terrain liegt (vgl. WebGIS, Höhen Gelände/Grundwasserkarte Mittelwasserstand). Der Gewässerschutzbereich A_u dient dem Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer und gilt als besonders gefährdeter Bereich im Sinne von Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 i.V.m. Art. 29 lit. a der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998.

4.1.1 In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche

Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (vgl. Art. 19 Abs. 2 GSchG und die nicht abschliessenden Konkretisierungen in Art. 32 Abs. 2 GSchV). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV). Ein an sich unzulässiges Bauwerk kann bewilligungsfähig werden, wenn durch gezielte Ersatzmassnahmen (z.B. Sickerpackungen) die vorhandene Durchflusskapazität erhalten oder in Ausnahmefällen um höchstens 10% vermindert wird. Damit wird die Forderung von Art. 43 Abs. 4 GSchG, wonach Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden dürfen, präzisiert (vgl. Urteil BGer 1C_482/2012 vom 14.5.2014 E. 2.3). Ist eine Bewilligung erforderlich, müssen die Gesuchsteller nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutze der Gewässer erfüllt sind, und die dafür notwendigen Unterlagen (gegebenenfalls hydrogeologische Abklärungen) beibringen (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Damit soll die Beurteilung durch die gemäss Art. 32 Abs. 4 GSchV für die Erteilung der Bewilligung zuständigen Behörde ermöglicht werden (vgl. Giovannini, in: Griffel et. al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht 2016, Rz. 5.345).

4.1.2 Auf die Erteilung einer Ausnahmbewilligung für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A_u gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV besteht kein Rechtsanspruch. Ob die Bewilligung erteilt wird, steht im pflichtgemäss auszuübenden Ermessen der zuständigen Behörde. Nach Massgabe des Zwecks dieser Bestimmung, besonders gefährdete Gewässer zu schützen, legt dies eine zurückhaltende Anwendung der Norm nahe. Für eine Beeinträchtigung der Durchflusskapazität müssen - anders als für besonders gefährliche Anlagen in den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV) hingegen keine wichtigen Gründe vorliegen. Jedenfalls aber ist eine Interessenabwägung erforderlich, bei welcher die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflusskapazität die entgegenstehenden (Gewässerschutz-) Interessen überwiegen müssen. Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht fällt dabei namentlich ins Gewicht, wie gross die Verminderung der Durchflusskapazität innerhalb der zulässigen Bandbreite von 10% tatsächlich ausfällt und ob ein unterirdisches Gewässer selbst oder bloss ein zu seinem Schutz notwendiges Randgebiet betroffen ist (Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 1 GSchV). Aufseiten der Gesuchsteller verdient Berücksichtigung, inwieweit die Verweigerung einer Bewilligung eine sinnvolle, den übrigen (insb. raumplanerischen und umweltrechtlichen) Vorgaben entsprechende Nutzung ihres Grundeigentums erschwert (vgl.

Urteile BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 3.3.4 [zur Publ. vorgesehen]; 1C_690/2021 vom 12.9.2023 E. 3.2.2; 1C_460/2020 vom 30.3.2021 E. 4.2.2 f.).

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

4.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid, das beige ladene AUE habe eine Interessenabwägung vorgenommen und die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung erteilt. Abgestellt habe es dabei auf den "Kurzbericht Hydrogeologie" der I. _____ Hydr. AG vom 29. August 2022 (Kurzbericht Hydrogeologie; in: RR-act. III/04). Demnach beschränke sich der Eingriff bei einer Flachfundation auf die obersten Teile des Grundwasserträgers. Mittels Kofferung und Hinterfüllung bis zum mittleren Grundwasserspiegel könne eine Verminderung des Durchflussquerschnitts vollständig verhindert werden (vgl. RRB Nr. 967/2024 E. 5.2). Sinngemäss kam der Regierungsrat zum Schluss, dass die Erteilung der Ausnahmegewilligung zu Recht erfolgt sei.

4.3 Die Beschwerdeführerin macht dagegen geltend, eine sorgfältige Interessenabwägung habe nicht stattgefunden. In der Interessenabwägung werde als Vorteil angerechnet, dass eine Flachfundation nur bei einem Untergeschoss im Grundwasser möglich sei. Eine Flachfundation könne aber auch realisiert werden, wenn keine Einbauten ins Grundwasser erfolgen. Weiter habe die Gemeinde Lachen im GRB Nr. 293 verlangt, dass erneut ein Baugesuch eingereicht werden müsse, wenn sich herausstelle, dass eine Pfahlfundation notwendig werde. Ein solches "Trial and Error"-Verfahren sei unzulässig. In einer unaufgeforderten Eingabe vom 8. September 2025 bekräftigt die Beschwerdeführerin ihren Standpunkt, wonach die zuständige Fachstelle keine eigentliche Interessenabwägung vorgenommen habe, was der Regierungsrat und die Beschwerdegegnerin in weiteren Stellungnahmen in Abrede stellen.

4.4 Entgegen der Beschwerdeführerin hat das AUE die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV zu Recht erteilt. Zwar räumt auch der Regierungsrat in zutreffender Weise ein, dass die Auseinandersetzung des AUE mit dem Kurzbericht Hydrogeologie knapp ausgefallen ist (vgl. Fachbericht vom 13.10.2022, in: RR-act. III/04/B3). Aus dem Fachbericht des AUE (der in den Gesamtentscheid des

ARE eingeflossen ist) werden aber die Aspekte deutlich, die zur Erteilung der Ausnahmebewilligung geführt haben. Demnach kann die Durchflusskapazität mit Ersatzmassnahmen zu 100% wiederhergestellt werden, ist das Projekt betreffend Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel optimiert, da auf eine Pfahlfundation verzichtet wird und kann eine Beeinträchtigung von Grundwasserfassungen ausgeschlossen werden. Weiter verweist das AUE auf die im Kurzbericht Hydrogeologie aufgeführten Interessen und kommt zum Schluss, dass die Ausnahmebewilligung gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV erteilt werden kann. Der Kurzbericht Hydrogeologie seinerseits weist nachvollziehbar aus, dass:

- oberflächennahe Einlagerungen von Verlandungssedimenten vorhanden sind, die gering durchlässig und sehr setzungsempfindlich sind, weshalb die Fundation unter diese Schicht geführt werden muss;
- sich der Eingriff mit der vorgesehenen Flachfundation auf die obersten Teile des Grundwasserträgers beschränkt und die Verminderung des Durchflussquerschnitts mindestens kompensiert werden kann;
- durch den Einbau von durchlässigem Material unter der Bodenplatte und in den Hinterfüllungen sichergestellt wird, dass durch den Einbau auch keine Änderung der Fliessverhältnisse eintritt;
- bereits heute Einbauten und Auffüllungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels vorhanden sind, wobei die Durchflusskapazität im Vergleich zum heutigen Zustand verbessert werden kann.

4.5 Auf dieser Grundlage ist nicht zu beanstanden, wenn das AUE die Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV bejaht hat. Die Durchflusskapazität des Grundwasserträgers und die Fliessverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, sondern im Verhältnis zum heutigen Zustand (mit Auffüllungen und Einbauten) verbessert. Vom Bauvorhaben sind demnach keine massgeblichen, nachteiligen Einwirkungen auf das Grundwasser und die natürliche Funktion des Wasserkreislaufs zu erwarten (vgl. Art. 1 lit. h GSchG). Weiter ist die Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels für eine Flachfundation die bessere Lösung als eine Pfahlfundation. Ein Verzicht auf Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel ist sodann aus statischen Gründen kaum realisierbar, weil in den oberen Schichten setzungsempfindliche Sedimente vorhanden sind. Das legitime Interesse der Beschwerdegegnerin an einer sinnvollen, mit den planerischen Vorgaben übereinstimmende Nutzung ihres Grundstücks spricht schon vor diesem Hintergrund für die Erteilung der Bewilligung des AUE. Hinzu kommt, dass das geltende PBR (weiterhin) Mindesttrichtzahlen für Abstellplätze vorsieht (vgl. Art. 34 PBR). Eine Unter-

bringung dieser Abstellplätze kommt im Interesse einer verdichteten Bauweise und aus städtebaulichen Gründen aber lediglich im Untergrund in Frage, zumal die Erdgeschosse in der Kernzone K1 für kleinbetriebliche, publikumsintensive Nutzungen vorgesehen sind (Art. 16 Abs. 3 PBR). Hier wurde eine Unterschreitung der Mindesttrichtzahlen bewilligt, was die Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel entsprechend reduziert. Auch unter diesem Blickwinkel hat das AUE die Ausnahmewilligung zu Recht erteilt (vgl. auch Bundesamt für Umwelt [BAFU], Rundschreiben an die Kantone vom 24.2.2022 betreffend "Interessenabwägung bei Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich Au"). Bei dieser Ausgangslage erübrigt es sich, im Detail auf die weiteren Interessen einzugehen, die zusätzlich für eine Realisierung des Bauvorhabens sprechen und bei einem knappen Ausgang der Interessenabwägung ebenfalls zu berücksichtigen wären (vgl. dazu unten, E. 6.6.2 f.).

4.6 Die Rüge der Beschwerdeführerin ist demnach unbegründet. Dies trifft auch zu, soweit sie geltend macht, möglicherweise sei doch eine Pfahlfundation erforderlich. Aus dem Kurzbericht Hydrogeologie ergibt sich diesbezüglich nichts. Daneben liegt eine Einschätzung der J. _____ Bauing. AG vom 30. August 2022 in den Akten, welche die Machbarkeit einer Flachfundation bestätigt. Der Hinweis des Gemeinderats Lachen, wonach bei einer Änderung der Fundation ein neues Baubewilligungsverfahren nötig sei (vgl. GRB Nr. 293 E. 15.4) ist zutreffend, aber stellt bloss einen Hinweis an die Parteien für den Fall dar, dass wider Erwarten statische Probleme auftreten sollten. Dass die vorgesehene Flachfundation nicht möglich sein wird, ist weder dargetan noch ersichtlich.

5. Die Beschwerdeführerin rügt in verschiedener Hinsicht eine Verletzung von Bestimmungen zum Ortsbildschutz, namentlich von § 56 Abs. 1 PBG, Art. 16 Abs. 1 und Art. 30 Abs. 2 PBR sowie der Art. 6 f. des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966.

5.1 Gemäss § 56 Abs. 1 PBG müssen sich Bauten und Anlagen so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören. Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten (§ 56 Abs. 2 PBG). Die kommunalen Baureglemente müssen Vorschriften über den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes enthalten (§ 21 Abs. 2 lit. b PBG).

5.1.1 Der Natur- und Heimatschutz wird auf kantonaler Ebene insbesondere im Gesetz über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG [SRSZ 720.100]) vom 6. Februar 2019 geregelt. Dieses bezweckt unter anderem die Erhaltung, den Schutz sowie die Pflege der Ortsbilder und ergänzt die Bundes-

gesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz (§ 1 Abs. 1 und Abs. 2 DSG). Als Schutzobjekte der Denkmalpflege gelten Objekte, denen ein erheblicher kultureller, geschichtlicher, kunsthistorischer oder städtebaulicher Wert zukommt (§ 3 Abs. 1 DSG). In Frage kommen Ortsbilder (§ 3 Abs. 2 lit. a DSG), Gebäudegruppen und Einzelbauten unter Einbezug ihrer Ausstattung und der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 3 Abs. 2 lit. b DSG). Der Kanton führt ein Inventar der geschützten Bauten und Objekte gemäss § 3 Abs. 2 lit. b DSG (vgl. § 4 Abs. 1 DSG). Der Ortsbildschutz wird demgegenüber durch den kantonalen Richtplan, kantonale und kommunale Nutzungspläne sowie eidgenössische und kantonale Inventare sichergestellt (vgl. § 9 Abs. 1 DSG). Gemäss § 9 Abs. 2 DSG erlassen die Gemeinden in ihren kommunalen Nutzungsplanungen Vorschriften zum Schutz des Ortsbildes gemäss Planungs- und Baugesetz. Im Bereich von Ortsbildern, die im Bundesinventar ISOS im Sinne von Art. 1 Abs. 1 der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; [SR 451.12]] vom 13. November 2019 mit nationaler Bedeutung eingestuft sind (ISOS-A-Gebiete), sind Neubauten und wesentliche Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Kantonalen Denkmalpflege zu beurteilen; sie verfasst im Baubewilligungs- oder im Planungsverfahren entsprechende Fachberichte (vgl. § 9 Abs. 3 DSG i.V.m. § 3 Abs. 3 lit. c und lit. d Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie [Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.111]).

5.1.2 Auf kommunaler Ebene sind im Hinblick auf den Ortsbildschutz so weit hier interessierend die folgenden Bestimmungen von Bedeutung: In den Kernzonen sind gemäss Art. 15 Abs. 2 PBR äussere bauliche Veränderungen nur zulässig, wenn das Erscheinungsbild verbessert wird. Für die Kernzone 1 (K1) bestimmt Art. 16 Abs. 1 PBR, dass der alte Dorfteil in seiner städtebaulichen Ausprägung geschützt ist. Umbau und Renovation sind die Regel; Neubauten sind statthaft, wenn sie das Ortsbild unter Berücksichtigung der historischen Vorgaben wahren (Art. 30 PBR). Die Steildachformen sind zu wahren (Art. 16 Abs. 2 PBR). Weiter sieht Art. 30 PBR ("Gestalterische Anforderungen") im Abschnitt "Orts- und Landschaftsbild" vor, dass die grundlegenden Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen (wie Körnung, Gestaltung und Farbgebung) einzuhalten sind; zu diesem Zweck können Projektänderungen angeordnet werden. Bestehenden Inventaren und den in der kommunalen Richtplanung vorgesehenen Grünachsen ist Rechnung zu tragen (Art. 30 Abs. 1 PBR). Erhöhte Anforderungen gelten für die Kernzonen und für exponierte Standorte. Unter besonderem Schutz stehen das seeseitige Ortsbild mit den Zwiebeltürmen der Pfarrkirche und die wertvollen Kulturstätten wie Pfarrkirche, Rat- und Gemeindehaus, Kapelle im Ried, Marienbrunnen, Landsgemeindeplatz und ihre Sichtbereiche (Abs. 2). Dächer und Dachaufbauten müssen quartierüblich gestal-

tet werden. Im zweiten Dachgeschoss sind Dacheinschnitte und -aufbauten nicht zugelassen (Abs. 3).

5.2 Zu beachten sind weiter die bundesrechtlichen Bestimmungen. Im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz stehen dabei jene des NHG und seiner Ausführungserlasse im Vordergrund.

5.2.1 Gemäss Art. 3 Abs. 1 NHG sorgen der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone bei der Erfüllung der Bundesaufgaben dafür, dass das heimatische Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Sie erfüllen diese Pflicht, unter anderem indem sie Bewilligungen nur unter Bedingungen oder Auflagen erteilen oder aber verweigern (Art. 3 Abs. 2 lit. b NHG). Die Pflicht gemäss Art. 3 Abs. 1 NHG gilt bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe unabhängig von der Bedeutung des Objekts im Sinne von Art. 4 NHG. Eine Massnahme darf jedoch nicht weitergehen, als es der Schutz des Objekts und seiner Umgebung erfordert (Art. 3 Abs. 3 NHG; EGV-SZ 2014 B 8.8 E. 2.3). Aus Art. 3 NHG ergibt sich eine Pflicht zur Interessenabwägung, bei der jedoch - anders als bei Art. 6 Abs. 2 NHG (vgl. unten, E. 5.2.2) - sämtliche Interessen und nicht nur solche von nationaler Bedeutung zu berücksichtigten sind (vgl. BGE 137 II 266 E. 4; 131 II 545 E. 2.1).

5.2.2 Einen stärkeren Schutz sieht das Gesetz für Objekte von nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 4 lit. a NHG vor, die der Bund in entsprechende Inventare aufnimmt (vgl. Art. 5 NHG). Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Zu den Inventaren von Objekten von nationaler Bedeutung zählt auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS; vgl. Art. 1 Abs. 1 VISOS).

5.2.3 Das Gebot der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne von Art. 6 NHG bedeutet nicht, dass sich am bestehenden Zustand überhaupt nichts mehr ändern darf. Der Zustand des Objekts soll gesamthaft betrachtet unter dem Aspekt des Natur- und Heimatschutzes nicht verschlechtert werden. Allfällige geringfügige Nachteile einer Veränderung müssen durch anderweitige Vorteile mindestens ausgeglichen werden. Zur grösstmöglichen Schonung eines Objekts gehört auch, dass mögliche

alternative Standorte geprüft und deren Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen werden (BGE 127 II 273 E. 4c; Urteil BGer 1C_173/2016 vom 23.5.2017 E. 3.3; Leimbacher in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 6 N 9). Bei der Beurteilung der ungeschmäleren Erhaltung ist von der jeweiligen Umschreibung des Schutzgehalts des Objekts auszugehen. Mögliche Beeinträchtigungen sind an den individuellen Schutzziele zu messen, die in den gesondert veröffentlichten Beschreibungen zu den jeweiligen Gebieten des Inventars umschrieben sind (BGE 127 II 273 E. 4c; Urteile BGer 1C_217/2018 vom 11.4.2019 E. 4.4; 1C_237/2016 vom 23.5.2016 E. 3.3). Ungeschmälert zu erhalten ist insbesondere, was ein Objekt so einzigartig oder typisch macht, dass ihm nationale Bedeutung zuerkannt wurde (Urteil BGer 1A.122/2004 vom 30.5.2005 E. 2.6; Tschannen/Mösching, Nationale Bedeutung von Aufgaben- und Eingriffsinteressen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 NHG, Bern 2012, S. 15).

5.2.4 Im Rahmen dieser gesetzlichen Grundlagen werden bei der Anwendung von Art. 6 Abs. 2 NHG demnach drei Arten von Eingriffen unterschieden (vgl. Wagner Pfeifer, Umweltrecht - Besondere Regelungsbereiche, 2. Aufl. 2021, Rz. 1154; Tschannen/Mösching, a.a.O., S. 14):

- Eingriffe, die mit den Schutzziele vereinbar sind und das Objekt nicht beeinträchtigen ("Veränderungen");
- Eingriffe, die ein Objekt nur geringfügig beeinträchtigen ("leichte Beeinträchtigungen"); und
- Eingriffe, die ein Objekt in seiner Substanz dauerhaft beeinträchtigen ("schwerwiegende Beeinträchtigungen").

Für das ISOS ist diese Unterscheidung in Art. 10 VISOS ausdrücklich verankert. Demnach stellen Eingriffe bei der Erfüllung von Bundesaufgaben, die keine Auswirkungen auf die Erreichung der Erhaltungsziele haben, keine Beeinträchtigung der Objekte dar und sind zulässig (vgl. Art. 10 Abs. 1 Satz 1 VISOS). Ebenfalls zulässig sind geringfügige Beeinträchtigungen eines Objekts, wenn sie sich durch ein überwiegendes Interesse rechtfertigen lassen (Art. 10 Abs. 1 Satz 2 VISOS). Bei schwerwiegenden Eingriffen in ein Objekt bei Erfüllung einer Bundesaufgabe darf eine Interessenabwägung indes nur vorgenommen werden, wenn bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von nationaler Bedeutung vorliegen. Schwerwiegende Beeinträchtigungen eines Objekts sind nur zulässig, wenn sie sich durch ein überwiegendes Interesse von ebenfalls nationaler Bedeutung rechtfertigen lassen (Art. 10 Abs. 2 VISOS).

5.2.5 Die VISOS nennt weder in der ursprünglichen Fassung vom 9. September 1981 (AS 1981 1680) noch in der geltenden Fassung allgemeine Schutzziele, die

das Schutzziel von Art. 6 Abs. 1 NHG konkretisieren. Insoweit ist mithilfe der Inventarblätter zu prüfen, was überhaupt geschützt ist und, soweit vorhanden, welche Schutzmassnahmen darin vorgeschlagen werden. Ob ein Bauprojekt ein Inventarobjekt des ISOS erheblich beeinträchtigt, ist daher im Einzelfall anhand der Umschreibung des Schutzgehaltes und der Schutzziele dieses Inventarobjekts zu beurteilen (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteil BGer 1C_173/2016 vom 23.5.2017 E. 3.3; VGE III 2020 98 vom 26.4.2021 E. 4.4.3).

5.3 Im Hinblick auf die (fachliche) Beurteilung, ob ein bauliches Vorhaben mit dem Ortsbildschutz vereinbar ist, sind sodann die gesetzlich vorgesehenen Zuständigkeiten zu berücksichtigen.

5.3.1 Gemäss Art. 25 Abs. 1 NHG bestellt der Bund eine oder mehrere beratende Kommissionen für den Naturschutz, den Heimatschutz und die Denkmalpflege. Die Kantone bezeichnen ihrerseits Fachstellen für den Naturschutz, den Heimatschutz und die Denkmalpflege (Art. 25 Abs. 2 NHG). Kann bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst eine der vom Bundesrat bestellten, zuständigen Kommissionen im Sinne von Art. 25 Abs. 1 NHG ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 NHG). Soweit für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Kanton zuständig ist, beurteilt die kantonale Fachstelle im Sinne von Art. 25 Abs. 2 NHG, ob ein Gutachten notwendig ist (Art. 7 Abs. 1 NHG). Kantonale Fachstelle im Sinne von Art. 25 Abs. 2 NHG bzw. Art. 7 Abs. 1 NHG ist im Bereich des Ortsbildschutzes die Kantonale Denkmalpflege (KDP; vgl. § 9 Abs. 3 DSG i.V.m. § 3 Abs. 3 lit. c und lit. d DSV; oben E. 5.1.1; VGE III 2017 115 vom 24.11.2017 E. 4.8).

5.3.2 Bei der Pflicht zur Einholung eines Gutachtens gemäss Art. 7 NHG handelt es sich nicht bloss um eine Ordnungsvorschrift. Vielmehr ist eine Begutachtung durch das nach dieser Bestimmung vorgeschriebene Bundesorgan obligatorisch, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. BGE 127 II 273 E. 4b; Urteile BGer 1C_357/2015 vom 1.2.2017 E. 4.2.3; 1C_409/2008 vom 8.4.2009 E. 4.3 [nicht publ. in: BGE 135 II 238]). Während in Fachfragen allgemein nicht ohne triftige Gründe von Sachverständigengutachten abgewichen werden darf (vgl. BGE 150 II 133 E. 4.1.3; 145 II 70 E. 5.5 m.H.), kommt den Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) im Bereich des Natur- und Heimatschutzes besonderes Gewicht zu. Vom Ergebnis ihrer Begutachtung darf nur aus

triftigen Gründen abgewichen werden, selbst wenn der entscheidenden Behörde eine freie Beweiswürdigung zusteht. Dies gilt namentlich auch für die dem Gutachten zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen (vgl. BGE 150 II 133 E. 4.1.3; 136 II 214 E. 5).

5.3.3 Erhöhten Beweiswert weisen auch die Amtsberichte im Sinne von § 24 Abs. 1 lit. a VRP der Kantonalen Denkmalpflege auf. Die KDP nimmt beim Vollzug des Heimatschutzes eine zentrale Stellung ein und verfügt aufgrund ihrer Tätigkeit über besondere Sachkenntnisse. Beweismässig kommt ihren Amtsberichten daher die Stellung von Gutachten zu (vgl. VGE III 2024 79 vom 27.11.2024 E. 3.2.2; III 2017 115 vom 24.11.2017 E. 4.8; vgl. auch Urteile BGer 1C_559/2022 vom 27.12.2023 E. 4.2; 1C_595/2013 vom 21.2.2014 E. 4.1.2). Entsprechend dürfen sich die rechtsanwendenden Behörden nicht ohne triftige Gründe darüber hinwegsetzen. Solche triftigen Gründe liegen etwa vor, wenn ein Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält. Weicht die Behörde oder das Gericht von einem Gutachten aus triftigen Gründen ab, sind die triftigen Gründe zu benennen bzw. die Abweichung zu begründen (vgl. VGE III 2017 115 vom 24.11.2017 E. 4.8, m.H. auf Urteile BGer 1C_179/2015 vom 11.5.2016 E. 5.2; 1C_595/2013 vom 21.2.2014 E. 4.1.2).

5.3.4 Zu beachten ist weiter, dass der kommunalen Bewilligungsbehörde in Fragen der Ästhetik und des Ortsbildschutzes ein erheblicher Beurteilungsspielraum zusteht (VGE III 2020 98 vom 26.4.2021 E. 5.1; III 2019 241 vom 14.9.2020 E. 3.2.1; III 2014 11 vom 22.5.2014 E. 4.4; BGE 145 I 52 E. 3.6). Die Überprüfung der mit dem Ortsbildschutz zusammenhängenden, unbestimmten Rechtsbegriffe hat zurückhaltend zu erfolgen. Auf der einen Seite hat sich die Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz - sachlich - in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen. Die örtliche Behörde verfügt über die besten Ortskenntnisse und ihr obliegt es, im Rahmen ihres Planungsauftrages dem Orts- und Landschaftsschutz Rechnung zu tragen (vgl. EGV-SZ 2005 C.2.1 E. 4.2.3; VGE III 2020 98 vom 26.4.2021 E. 5.1). Auf der anderen Seite hat die Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanz so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (vgl. VGE III 2020 98 vom 26.4.2021 E. 5.1). Zu diesen Interessen zählt auch jenes an der ungeschmälerter Erhaltung oder jedenfalls grösstmöglichen Schonung von Objekten von nationaler Bedeutung (vgl. § 9 Abs. 1 lit. c und Abs. 3 DSG; Art. 3 Abs. 1 und Art. 6 NHG; BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteile BGer 1C_635/2024 vom 14.8.2025 E. 4.6; 1C_572/2022 vom 2.11.2023 E. 3.2).

5.4 Das Ortsbild von Lachen ist mit Aufnahmejahr 1986 im ISOS als Objekt Nr. 3269, Kleinstadt (Flecken) qualifiziert (vgl. Anhang 1 VISOS) und wie folgt umschrieben (vgl. https://api.isos.bak.admin.ch/ob/3269/doc/ISOS_3269.pdf):

Alter Hafenort und mittelalterliche Marktgründung am oberen Zürichsee, historisches Zentrum der March.

Besondere Lagequalitäten dank der harmonischen Einbettung der Siedlung in eine Seebucht, dank der einzigartigen Seefront des alten Dorfes und insbesondere dank der eindrucklichen Fernwirkung der Pfarrkirche mit ihrer Doppelturmfront, einem Wahrzeichen der ganzen Region. In neuerer Zeit Beeinträchtigung der Lagequalitäten durch ungeordnete Überbauung des Hinterlandes.

Hohe räumliche Qualitäten dank den engen Gassen- und Platzräumen im Ortskern, deren schwer überschaubare gegenseitige Verknüpfung den Reiz der kleinstädtisch anmutenden räumlichen Ganzheit noch erhöhen.

Besondere architekturhistorische Qualitäten wegen der deutlich ablesbaren Siedlungsentwicklung vom spätmittelalterlichen Marktort zum modernen Industrie- und Dienstleistungszentrum, mit einer Vielzahl wertvoller Einzelbauten und Ensembles aus dem Bereich der Sakralbaukunst, der bürgerlichen Baukultur, der Industriegeschichte, der öffentlichen Bauten usw. eine der prachtvollsten ländlichen Pfarrkirchen des Hochbarocks in der Schweiz.

5.4.1 Als zu den wichtigsten Ortsbildteilen gehörend wird der dichte, kleinstadtähnlich bebaute Ortskern (G 1; Erhaltungsziel A) beschrieben, der sich der Form eines gleichschenkligen Dreiecks annähert, dessen ursprünglich am Seeufer gelegene Grundlinie, nach dem Bau der Hafenanlage um die Jahrhundertwende, parallel zum Seerand verläuft. Aus dem unübersichtlichen Strassen- und Gassengewirr lässt sich als Kern ein H-förmiges Erschliessungssystem eruieren, dessen Hauptachsen in Richtung See verlaufen und dessen Knotenpunkte der Kirch- und der Rathausplatz bilden. Durch die typische kleinstädtische Rand- und Zeilenbebauung seien geschlossene, repräsentativ gestaltete Gassenbilder und einfache, durch unzählige kleine Hausanbauten und Gärten geprägte Rückfronten entstanden. Die ältesten Häuser stünden am Kirchplatz, von der eng hineingestellten zweitürmigen Kirche fast wie von einem mittelalterlichen Dom überragt. Ebenfalls sehr kleinräumig wirke der unweit des kirchlichen Platzes gelegene weltliche Platz beim Rathaus. Während die Bebauung im Innersten des Ortskerns sehr dicht sei, lockere sie sich an den Gebietsrändern auf. Hier herrsche nicht mehr nur bei den öffentlichen Bauten die offene Bauweise vor, sondern auch bei privaten. Die Struktur des Ortskerns dürfte auf das 14.-16. Jahrhundert zurückgehen, die Bausubstanz hingegen sei jünger. Mehrere neue Wohn- und Geschäftshäuser störten den Rahmen der kleinteiligen Bebauungsstruktur und sprengten dadurch das Gassenbild.

5.4.2 Das Gebiet G 1 wurde den Aufnahmekategorien "AB" zugewiesen. Die Aufnahmekategorien geben den Erhaltungszustand wieder (vgl. Eidgenössisches Departement des Innern [EDI], Weisungen über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS [WISOS] vom 1.1.2020, S. 12). Das Gebiet G 1 hatte im Zeitpunkt der Aufnahme in das ISOS demgemäss teilweise "ursprüngliche Substanz" (d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung), teilweise lediglich "ursprüngliche Struktur" (d.h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale; vgl. auch Bundesamt für Kultur [BAK], Erläuterungen zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, S. 6).

5.4.3 Die kategorisierten Erhaltungsziele für das Ortsbild von Lachen werden im ISOS soweit hier interessierend mit folgenden, speziellen Erhaltungshinweisen ergänzt:

Auf die Bewahrung der charakteristischen Seesilhouette ist besonderes Gewicht zu legen.

Die Bausubstanz des Ortskerns sollte auf der Grundlage der Kunstdenkmälerinventarisierung weiter untersucht und die einigermaßen qualitätvollen Häuser unter Schutz gestellt werden. In den übrigen Bereichen ist die Reihenhausbauweise mit schmalen Häusern beizubehalten.

Das verkehrsbelastete Dorfzentrum ist in einen ruhigen, fussgängerfreundlichen Bereich zu verwandeln.

[...]

Im Interesse einer guten Ablesbarkeit der einzelnen Siedlungsteile sollten namentlich an den Verknüpfungspunkten keine Neubauten erstellt werden, da diese die siedlungsgeschichtlichen Zusammenhänge verunklären [...].

6. Die vom vorliegenden Bauprojekt betroffenen Grundstücke KTN 001._____, 002._____ und 003._____ an der F._____strasse 004._____, 005._____ und 006._____ liegen am südöstlichen Rand der Kernzone 1 und formen den Abschluss des Gebiets G 1 (...). Die Gebäude auf den Grundstücken KTN 001._____, 002._____ und 003._____ sind weder im ISOS als Einzelobjekte erwähnt, noch im Kantonalen Schutzinventar (KSI) im Sinne von § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 lit. b DSG eingetragen.

6.1 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen RRB Nr. 967/2024 vom 17. Dezember 2024 zusammengefasst was folgt:

- Lachen figuriere als Kleinstadt im ISOS und die Baugrundstücke würden im Gebiet Nr. 1 "Kompakter Ortskern mit Hauptgassen und zwei Plätzen" liegen, das dem höchsten Erhaltungsziel (A) zugeteilt sei (vgl. E. 6.2).
- Die Schutzbestimmungen von Art. 6 NHG würden nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise greifen, bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben werde der Schutz von Ortsbildern hingegen durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet (vgl. E. 6.3).
- Die gemäss ISOS schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung seien im Richtplan des Kantons Schwyz aufgeführt. Ausserdem bestehe ein kommunaler Richtplan der Gemeinde Lachen vom 21. Februar 2003, der unter anderem eine Zone für ein schutzwürdiges Ortsbild von nationaler Bedeutung ausscheide, in der sich auch die Baugrundstücke befänden. Ferner sei das ISOS mit Art. 30 PBR grundeigentümergebunden umgesetzt (vgl. E. 6.4).
- Die Beurteilung eines Bauvorhabens auf seine Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild stehe in erster Linie der zuständigen örtlichen Behörde zu. Da sich die Baugrundstücke im ISOS-Gebiet mit dem Erhaltungsziel A befänden, müsse eine Begutachtung durch die KDP, die offiziellen Fachinstanzen oder andere Fachleute erfolgen (E. 6.5).
- Die KDP als zuständige Fachstelle habe im Planungsprozess mitgewirkt und an mindestens drei Werkstattgesprächen sowie zwei Begehungen das Projekt mit den Architekten, Vertretern der Gemeinde und der Bauherrschaft besprochen, kritisch hinterfragt und sukzessive weiterentwickelt. Darüber hinaus seien zwei externe Fachexperten in das Bauprojekt involviert gewesen. Mit Fachbericht vom 13. Oktober 2022 habe sich die KDP abschliessend zum Bauvorhaben geäussert (vgl. E. 6.6).
- In ihrem Fachbericht habe sich die KDP auch bezüglich des umstrittenen Ortsbild- und Objektschutzes geäussert und sei zum Schluss gekommen, dass bei allen drei bestehenden Mehrfamilienhäusern wegen mehrerer grösserer Nutzungsveränderungen, Umbauphasen und Totalsanierungen weder das ursprüngliche Erscheinungsbild noch die originale Bausubstanz vorhanden seien. Die drei bestehenden Mehrfamilienhäuser seien nicht erhaltenswert und würden die Aufnahmekriterien für das KSI gemäss § 6 DSV nicht erfüllen. Zwar habe sich die KDP in ihrem Fachbericht nicht ausdrücklich zur Erforderlichkeit einer Begutachtung durch die ENHK/EKD-Kommission geäussert. Mit dem Hinweis darauf, dass die Interessenabwägung durch die Gemeinde vorzunehmen sei, habe die KDP jedoch zu erkennen gegeben, dass ein ENHK/EKD-Gutachten nicht erforderlich sei und aus denkmalpflegerischer

Sicht gegen die geplanten Abbrüche der Bestandesbauten keine Einwände bestehen (vgl. E. 6.7).

- Der Gemeinderat gehe fundiert auf die historischen und architekturhistorischen Qualitäten der bestehenden Gebäude ein und konzentriere sich auch auf deren Veränderung über die Jahrzehnte. Er weise auch auf die im Ortsbildinventar erwähnten allgemeinen Zielsetzungen hin. Mit der Interessenabwägung über die zum Abbruch bestimmten Gebäude widme er sich vertieft dem denkmalpflegerischen Schutzaspekt und stütze seine Schlussfolgerungen auf den Fachbericht des Amtes für Kultur im kantonalen Gesamtentscheid vom 30. November 2023 ab. Beide Vorinstanzen würden schlüssig und nachvollziehbar vortragen, inwiefern die originale Bausubstanz und das ursprüngliche Erscheinungsbild nicht mehr vorhanden seien. Die in Erfüllung einer Bundesaufgabe zuständige kantonale Fachstelle (KDP) habe die Einordnung bejaht und alle drei Gebäude substantiell nicht als erhaltenswert betrachtet, sodass auf die Einholung eines ENHK/EKD-Gutachtens verzichtet werden könne. Das Bauprojekt zeige aus der Sicht der KDP einen gangbaren Weg auf, wie das Ortsbild vor dem Hintergrund des ISOS angemessen neu- bzw. weiterentwickelt werden könne, sodass auch den Schutzziele des ISOS Rechnung getragen werde. Es bestehe kein Anlass, von der Beurteilung der KDP abzuweichen.

6.2 Soweit hier interessierend äussern sich die Parteien im vorliegenden Verfahren dazu wie folgt:

6.2.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass

- eine Bundesaufgabe vorliege und gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG zwingend ein Gutachten der ENHK/EKD hätte eingeholt werden müssen (vgl. Beschwerde, Rz. 17), da Abbrüche innerhalb eines Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A immer eine erhebliche Beeinträchtigung mit sich ziehen würden (vgl. Beschwerde, Rz. 23 und Rz. 26);
- sich die Vorinstanzen nicht mit dem Ortsbild und der Umgebung auseinandergesetzt hätten (Beschwerde, Rz. 21). Insbesondere habe sich die KDP nicht zur Notwendigkeit eines ENHK/EDK-Gutachtens geäussert und werde nicht aufgezeigt, worin die charakteristischen Elemente der Bestandesbauten bestünden, oder anhand der geplanten Bauten erörtert, inwiefern die Setzung und Ausformulierung der geplanten Gebäudevolumen darauf Bezug nehme, sie zitiere oder weiterentwickle (Beschwerde, Rz. 22). Auch sei die Frage nach Alternativen und Varianten nicht gestellt worden (Beschwerde, Rz. 29);
- das geplante Bauprojekt wuchtig und massiv aufgebläht erscheine (vgl. Beschwerde, Rz. 20), insbesondere keine passende Geschossigkeit aufweise

(vgl. Replik, Rz. 11), und sich durch seine Prominenz nicht in die gewachsenen Ortsstrukturen einfüge, was Art. 30 Abs. 2 PBR jedoch fordere (vgl. Beschwerde, Rz. 22; Replik, Rz. 11);

- gemäss dem ISOS namentlich an den Verknüpfungspunkten keine Neubauten erstellt werden, da diese die siedlungsgeschichtlichen Zusammenhänge verunklären würden, und das Bauprojekt dem widerspreche (vgl. Beschwerde, Rz. 27);
- letztlich die nötige Abklärung, Beurteilung und Interessenabwägung unterblieben sei (vgl. Beschwerde, Rz. 32); und
- die für den Bau der Tiefgarage erforderliche Absenkung des Grundwasserspiegels schon für sich genommen eine Beeinträchtigung von Objekten im ISOS-Gebiet nach sich ziehe (vgl. Beschwerde, Rz. 33).

6.2.2 Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, dass

- die Frage des Ortsbildschutzes im Rahmen eines mehrjährigen Planungsprozesses, mehrerer Werkstattgespräche unter Beteiligung der Baubewilligungsbehörde und externen Experten (K. _____ [Raumplaner NDS/HTL]; Prof. L. _____ [Architekt FH/Sia/SWB/FSU]) sowie der KDP bearbeitet worden sei (vgl. Vernehmlassung, Rz. 8 ff. und Rz. 30). Dabei habe sich herauskristallisiert, dass das "M. _____ haus" seit jeher eine dominante Stellung an der damaligen Verbindungsstrasse Richtung Chur und Zürich innegehabt habe. Das Bauprojekt solle diese Dominanz erhalten (vgl. Duplik, Rz. 20 f.);
- die Bestandesbauten nicht geschützt seien und ihr Abbruch daher nicht per se einen erheblichen Eingriff in das Ortsbild darstellen würde (vgl. Vernehmlassung, Rz. 24 f.)
- die KDP und der Gemeinderat ausführlich begründet hätten, wieso das Bauvorhaben keinen erheblichen Schaden in Bezug auf das Ortsbild bewirken würde und daher auch kein Gutachten der ENHK/EDK erforderlich sei (vgl. Vernehmlassung, Rz. 26);
- sich die geplante Ersatzbaute gut in die Umgebung einfüge, der Ersatzbau an der F. _____ strasse mit seiner besonderen Stellung und Geschossigkeit seine ehemalige Prominenz zurückerhalte (vgl. Vernehmlassung, Rz. 27). Der Ersatzbau befinde sich am Rand der Kernzone und sei von 4-geschossigen Neubauten umgeben, sodass er sich gut in die Umgebung einfüge (vgl. Replik, Rz. 25).

6.2.3 Der Gemeinderat Lachen und das ARE legen dar, dass

- eine obligatorische Begutachtung durch die ENHK/EDK nicht erforderlich sei, zumal die ersten Instanzen die ortsbildschützerischen Fragen beurteilt hätten (vgl. Vernehmlassung Gemeinderat Lachen, Rz. 3 f.);
- die Gemeinde Lachen ein qualitätssicherndes Planungsverfahren durchgeführt und dabei auch externe Fachleute beigezogen habe (vgl. Vernehmlassung ARE, S. 3);
- die KDP als zuständige Fachstelle im Planungsprozess mitgewirkt habe und insbesondere die vorgesehene Baute an der Kreuzung O._____strasse / P._____strasse ein entscheidendes Kriterium in der ortsbaulichen Einordnung von Lachen sei (vgl. Vernehmlassung ARE, S. 2); und
- aus denkmalpflegerischer Sicht eine ISOS-konforme Lösung entwickelt worden sei (vgl. Vernehmlassung ARE, S. 3).

6.3 Das Bauprojekt liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Geplant ist eine Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels. Daher ist eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV erforderlich (vgl. oben, E. 4.1). Damit liegt eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV und Art. 2 NHG vor (BGE 145 II 77 E. 3.1; Urteil BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 3.3.1 und E. 3.3.4). Die Vorgaben des NHG gelangen unmittelbar zur Anwendung. Umstritten ist vorweg die Notwendigkeit einer Begutachtung durch die ENHK/EDK gestützt auf Art. 7 Abs. 1 und Abs. 2 NHG.

6.3.1 Zur Frage einer obligatorischen Begutachtung äusserte sich die KDP als kantonale Fachstelle in ihrem Fachbericht vom 13. Oktober 2022 (RR-act. III/04/B3), der Eingang in die Stellungnahme des Amtes für Kultur gefunden hat (RR-act. III/04/B2), nicht ausdrücklich. Vielmehr bezeichnete die KDP unter Verweisung auf die vertiefte Auseinandersetzung mit den charakteristischen Elementen die Gemeinde Lachen als zuständig für die Beurteilung des Bauvorhabens. Diesen Standpunkt nahm die KDP ein, nachdem sie frühzeitig, regelmässig und intensiv in die Projektentwicklung einbezogen worden war, wie sich aus dem "Projektbeschrieb - Projektentwicklung" der N._____Architekten vom 26. August 2022 ergibt (Projektentwicklung, in: RR-act. III/04). Demnach gab es am 1. Oktober 2019, 3. Dezember 2019 und 22. Januar 2020 je ein Werkstattgespräch, wobei die KDP und der von der Gemeinde Lachen beigezogene, externen Raumplanungsexperte (K._____) jedenfalls am 3. Dezember 2019 und 22. Januar 2020 zugegen waren. Auch an der Besichtigung des Projektperimeters und der Begehung der bestehenden Liegenschaften am 22. Oktober 2019 nahmen die KDP und der von der Gemeinde beigezogene Raumplanungsexperte teil. Anlässlich der Werkstattgespräche wurde der (Erhaltungs-) Zustand der vorhandenen Bauten diskutiert. Dabei legte die KDP am 22. Januar 2020 dar, dass ein Ersatz der be-

stehenden Bauten möglich sei, da diese keine schützenswerte Substanz aufweisen würden. Diese Einschätzung bestätigte sie im Hinblick auf eine Rückmeldung der Hochbaukommission an die Beschwerdegegnerin vom 30. November 2020. Im Hinblick auf mögliche Neubauten brachten die KDP und der externe Gemeindeexperte ausserdem verschiedene Anmerkungen insbesondere zur Körnigkeit, Geschossigkeit, Volumetrie, Fassadengestaltung, Setzung der Baukörper, Dachlandschaft und -gestaltung (Giebelausrichtung), Stellung des "M._____hauses" (Gebäude an der F._____strasse 006._____ auf KTN 002._____) an. Zudem wurden mögliche Ersatzbauten anhand von diversen Varianten aufgezeigt (vgl. zum Ganzen Projektentwicklung, S. 1 ff.).

6.3.2 Nachdem ein weiteres Werkstattgespräch am 3. November 2020 wegen der Pandemiesituation abgesagt werden musste, besprach die Hochbaukommission der Gemeinde Lachen (vgl. Art. 48 Abs. 1 PBR) die aktuelle Projektstudie vom 6. Oktober 2020 am 19. November 2020 und gab der Beschwerdegegnerin unter Berücksichtigung einer Stellungnahme des externen Gemeindeexperten und einer Stellungnahme der KDP am 30. November 2020 eine Einschätzung ab (vgl. Projektentwicklung, S. 32 ff.). Dabei bemängelte der externe Gemeindeexperte verschiedene Aspekte des Projekts. Die KDP ihrerseits monierte die Volumen, eine fehlende Differenzierung der Bauten, einen fehlenden gestalterischen Effort und eine mangelnde Auseinandersetzung mit den charakteristischen Elementen des Ortsbildes von Lachen. Sie regte Änderungen in Bezug auf die Hierarchie (Formensprache), Dachform, Fassadengestaltung (keine ortstypische Ausgestaltung) und Setzung der Baukörper an. Hingegen erachtete sie die Begründung für einen Ersatz der bestehenden Bauten für plausibel. Gestützt auf diese Rückmeldungen teilte die Hochbaukommission der Gemeinde Lachen der Beschwerdegegnerin mit, dass keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könne, empfahl jedoch eine Überarbeitung des Projekts. Am 11. Juni 2021 reichte die Beschwerdegegnerin das Baugesuch für ein überarbeitetes Projekt ein, dem die Hochbaukommission jedoch keine Bewilligung in Aussicht stellen konnte, da die Bedenken und Empfehlungen der KDP, des externen Gemeindeexperten sowie der Hochbaukommission nicht genügend berücksichtigt worden seien (vgl. Schreiben der Hochbaukommission vom 17. August 2021; in: Projektentwicklung, S. 83 ff.).

6.3.3 Im Anschluss daran zog die Beschwerdegegnerin in der Person von Prof. L._____ (dipl. Architekt FH/Sia/SWB/FSU) einen externen Fachexperten bei und erarbeitete ein neues Projekt (Stand 30.11.2021; vgl. Schreiben der Hochbaukommission vom 3.1.2022, in: Projektentwicklung, S. 74 ff.). Dazu äusserten sich die KDP, der externe Raumplanungsexperte der Gemeinde Lachen und die Hochbaukommission im Wesentlichen positiv. Das neue Projekt schaffe eine veränderte

Ausgangslage. Begrüsst wurde insbesondere die städtebauliche Einordnung des geplanten Gebäudes an der F._____strasse 006._____, das den städtebaulich wichtigen Kreuzungsbereich G._____strasse / P._____strasse / O._____strasse aufwerte und Gelegenheit gebe, einen belebten Vorplatz zu schaffen, der gestalterisch in Richtung Q._____platz und Kernerneuerung verknüpft werden könne. Positiv erwähnt wurde auch die Orientierung des Neubaus an der F._____strasse 004._____ mit Orientierung der Giebelfassade auf die F._____strasse hin, was der bestehenden Struktur entspreche und das viergeschossige Gebäude mit einem Satteldach traufseitig zur G._____strasse hin. Im Besonderen äusserte sich die KDP zum Projekt (Stand 30.11.2021) dahingehend, dass

- sie die vertiefte Auseinandersetzung mit den charakteristischen Elementen des Ortsbildes von Lachen begrüsse;
- das nun vorliegende Projekt in seiner präzisen Setzung und Ausformulierung der Gebäudevolumen besteche;
- die neue Ausrichtung des M._____hauses (F._____strasse 006._____) mutig und ortsbaulich interessant sei;
- sich spannende neue Aussenraumbeziehungen ergäben und die platzartigen Aussenräume um das M._____haus eine Aufwertung erfahren würden;
- die differenzierte Gestaltung der Fassaden zu begrüessen, die Erschliessung der Erdgeschossnutzungen auf der Traufseite hingegen zu überdenken sei; und
- das vorliegende Projekt einen guten und gangbaren Weg aufzeige, wie das Ortsbild angemessen neu bzw. weiterentwickelt werden könne.

Diese Einschätzung der KDP floss weitgehend unverändert in den Fachbericht vom 13. Oktober 2022 ein, der im kantonalen Gesamtentscheid übernommen wurde (vgl. oben, E. 6.3.1).

6.3.4 Die Kritik der Beschwerdeführerin am angefochtenen Entscheid ist insofern nicht unbegründet, als die KDP in ihrem Fachbericht vom 13. Oktober 2022 keine ausdrückliche Stellungnahme dazu abgegeben hat, ob gestützt auf Art. 7 Abs. 1 und Abs. 2 NHG ein Gutachten der ENHK bzw. der EDK einzuholen gewesen wäre. Grundsätzlich ist es Aufgabe der kantonalen Fachbehörde gemäss Art. 25 Abs. 2 NHG, sich zu dieser Frage zu äussern. Der Klarheit halber ist zu erwarten, dass die KDP dazu ausdrücklich Stellung nimmt. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Anmerkungen und Hinweise, welche die KDP im Verlauf der Projektentwicklung abgegeben hat, geht aus dem abschliessenden Fachbericht vom 13. Oktober 2022 allerdings deutlich genug hervor, dass das Bauprojekt aus der

Sicht der KDP keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds von Lachen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 und Abs. 2 NHG bewirken kann. Entsprechend liegt auch eine hinreichend klare Beurteilung der kantonalen Fachstelle im Sinne von Art. 7 Abs. 1 NHG vor.

6.4 Auch inhaltlich hat das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, von dieser Einschätzung der KDP abzuweichen. Die Beschwerdeführerin weist zwar zurecht darauf hin, dass sich das Bauvorhaben im Gebiet G 1 (Ortskern) befindet, dem das Erhaltungsziel A zugewiesen ist. Dies hat entgegen der Beschwerdeführerin jedoch nicht ohne Weiteres zur Folge, dass sämtliche Veränderungen an der vorhandenen baulichen Substanz eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von Art. 7 Abs. 2 NHG bewirken (vgl. Urteile BGer 1C_572/2025 vom 2.11.2023 E. 4; 1C_593/2015 vom 25.5.2016). Veränderungen, die ein Objekt in seiner geschützten Eigenschaft als Inventarobjekt gar nicht berühren bzw. Eingriffe, die die objekt-spezifischen Schutzziele nicht gefährden, fallen nicht unter Art. 6 NHG und ziehen auch keine Begutachtungspflicht im Sinne von Art. 7 NHG nach sich (vgl. Leimbacher, a.a.O., Art. 6 N. 13; Tschannen/Mösching, a.a.O., S. 16 f.). Desgleichen kann auf eine Begutachtung nach Art. 7 NHG verzichtet werden, wenn ein Eingriff die Schutzziele eines inventarisierten Objekts nur in einem geringen Mass beeinträchtigt (vgl. Leimbacher, a.a.O., Art. 6 N. 15 und Art. 7 N. 5; Tschannen/Mösching, a.a.O., S. 16).

6.4.1 Bei der Beurteilung, ob das Bauvorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung des geschützten Ortsbilds von Lachen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 NHG nach sich ziehen kann, ist hier zunächst was folgt zu berücksichtigen:

- Dem Ortskern ist das Erhaltungsziel A zugewiesen. Als Aufnahmekategorie weist das Inventarblatt indes AB aus. Die Aufnahmekategorie beurteilt für bebaute Bereiche die Ursprünglichkeit und den Zustand der Bauten, ihrer Gärten und Umräume. In Ortsbildteilen mit der Aufnahmekategorie "A" hat der Ortsbildteil ursprüngliche Substanz, d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung. In Ortsbildteilen mit der Aufnahmekategorie "B" hat der Ortsbildteil bloss ursprüngliche Struktur, d.h. das historische Gefüge der Räume besteht, und die Mehrheit der Bauten hat lediglich ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale. Der Ortskern von Lachen (Gebiet G 1) ist demnach teilweise der Aufnahmekategorie A und teilweise der Aufnahmekategorie B zuzuordnen (vgl. oben, E. 5.4.2).
- Mit der Zuweisung des Ortskerns (Gebiet G 1) zur Aufnahmekategorie AB korrespondieren auch die speziellen Erhaltungshinweise des ISOS. Neben den kategorisierten Erhaltungszielen ist demnach zu beachten, dass die

Bausubstanz des Ortskerns auf der Grundlage der Inventarisierung der Kunstdenkmäler weiter untersucht und die "einigermaßen qualitätvollen Häuser unter Schutz" zu stellen sind. Weiter ist das verkehrsbelastete Dorfzentrum in einen ruhigen, fussgängerfreundlichen Bereich zu verwandeln. Ausserdem sehen die speziellen Erhaltungshinweise vor, dass im Interesse einer guten Ablesbarkeit der einzelnen Siedlungsteile "namentlich an den Verknüpfungspunkten keine Neubauten erstellt werden [sollten], da diese die siedlungsgeschichtlichen Zusammenhänge verunklären".

Der spezielle Erhaltungshinweis, die Bausubstanz des Ortskerns weiter zu untersuchen und (nur) die einigermaßen qualitätvollen Häuser unter Schutz zu stellen, stellt eine objektspezifische Präzisierung des Erhaltungsziels A dar. Aufgrund des speziellen Erhaltungshinweises ist davon auszugehen, dass die ursprüngliche Bausubstanz der Bauten im Sinne der Aufnahmekategorie A zu erhalten ist, soweit sie sich als "einigermaßen qualitativ" herausstellen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass das Ziel der Substanzerhaltung (im Sinne der Aufnahmekategorie B) auf die ursprüngliche Struktur, d.h. das historische Gefüge der Räume sowie die epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmale gerichtet ist.

- Die im Projektperimeter vorhandenen Bauten sind weder im ISOS als Einzelobjekte erwähnt, noch im Kantonalen Schutzinventar (KSI) eingetragen (vgl. oben, E. 6). Im Rahmen der Projektierung erarbeitete die Beschwerdegegnerin eine ausführliche Dokumentation der bestehenden Bauten ("Dokumentation"; vgl. Beschrieb und Dokumentation bestehende Bauten vom 26.8.2022, in: RR-act. III/04). Ausserdem wurden die Liegenschaften zweimal begangen, wobei die KDP mindestens einmal teilgenommen hat. Gemäss der Dokumentation ist bei den Gebäuden an der F._____strasse 004._____ und 005._____ aufgrund mehrerer Umbauten wenig von der ursprünglichen Bausubstanz erhalten geblieben. Dasselbe gilt für das "M._____haus" (F._____strasse 006._____, auf KTN 003._____). Das Gebäude ist zwar im Kunstdenkmäler-Band, neue Ausgaben II, March, erwähnt (...). Seit den 1950er Jahren erfolgten jedoch verschiedene Umbauten und eine Totalsanierung, wobei der Dachaufbau ab der Tragkonstruktion ersetzt wurde. Zwischenzeitlich hat sich der Dachstuhl südseitig gesenkt. An der Südfassade, d.h. in Richtung der Kreuzung P._____strasse / O._____strasse / G._____strasse, die gleichzeitig die Grenze des Ortskerns (Ortsbildteil G 1) bildet, wurden Balkone und ein Kamin angebracht, (vgl. Dokumentation, S. 26). Im Ergebnis begründete die Beschwerdegegnerin die Zulässigkeit eines Abbruchs der bestehenden Gebäude da-

mit, dass die Bauten keine besondere baugeschichtliche oder kulturelle Bedeutung aufweisen, aufgrund mehrerer Nutzungsveränderungen, Umbauten und Sanierungen vom ursprünglichen Erscheinungsbild und der originalen Bausubstanz nichts Nennenswertes erhalten blieb und diese insbesondere beim M._____haus sehr schlecht ist.

Offenkundig teilte die KDP das Ergebnis dieser Abklärungen, da sie bereits am 22. Juni 2020 und erneut anlässlich ihrer Beurteilung zum Projektstand per 6. Oktober 2020 kundtat, dass sie den Ersatz der bestehenden Bauten für möglich erachte. Diese würden keine schützenswerte Substanz aufweisen. Auch die Hochbaukommission der Gemeinde Lachen schloss sich diesen Überlegungen an (vgl. E. 6.3).

6.4.2 Das Verwaltungsgericht hat keine Veranlassung, von dieser Einschätzung abzuweichen. Demnach ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gebäude unter Berücksichtigung des allgemeinen Erhaltungsziels A und der speziellen Erhaltungshinweise nicht die Qualität aufweisen, um sie als solche in ihrer ursprünglichen Substanz zu erhalten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Ziels, die Ablesbarkeit der siedlungsgeschichtlichen Zusammenhänge zu erhalten, indem an den Verknüpfungspunkten zwischen den Siedlungsteilen keine Neubauten erstellt werden sollten: Das heutige M._____haus an der F._____strasse 006._____ befindet sich an einem Verknüpfungspunkt, indem es im Süden und Osten den Abschluss des Ortsbildteils G 1 bildet und unmittelbar an die Baugruppe B 0.3 ("Bebauung entlang der alten Strasse nach Galgenen und Chur") grenzt. Bei der entsprechenden Kreuzung G._____strasse / P._____strasse / O._____strasse handelt es sich nach Einschätzung der Fachbehörden um einen städtebaulich wichtigen Bereich (vgl. oben, E. 6.3.3). Dieser markiert den Übergang zum Bereich der (Orts-) Kernerneuerung, der im Sinne der besonderen Erhaltungsziele des ISOS fussgängerfreundlich gestaltet wurde. Allerdings geht aus der Dokumentation der bestehenden Bauten auch fotografisch eindrücklich hervor, dass insbesondere das heutige M._____haus dem Erhaltungsziel des ISOS, die siedlungsgeschichtlichen Zusammenhänge ablesbar zu machen, aufgrund der massiven Eingriffe an der Südfassade in keiner Weise gerecht wird (vgl. Dokumentation, S. 26). Insofern führt ein Abbruch des Gebäudes an der F._____strasse 006._____ nicht zu einer Verschlechterung des Ortsbilds. Er eröffnet vielmehr Möglichkeiten zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation. Ein Verzicht auf den Erhalt der heutigen Bauten kann das Ortsbild von Lachen nach der Einschätzung des Verwaltungsgericht für sich betrachtet nicht im Sinne von Art. 7 Abs. 2 NHG erheblich beeinträchtigen.

6.5 Zu prüfen bleibt, wie es sich damit in Bezug auf die geplanten Neubauten verhält.

6.5.1 Dazu ist vorab festzustellen, dass die Entwicklung des Projekts in mehreren Stufen erfolgte. Die kommunalen Behörden, die externe Fachberatung beigezogen haben, und die KDP haben sich dabei mehrmals kritisch mit den Vorschlägen der Beschwerdegegnerin auseinandergesetzt. Auch die Beschwerdegegnerin hat im Verlauf der Planung fachliche Unterstützung beigezogen, was das Bauprojekt nach der Einschätzung der Hochbaukommission unter dem Blickwinkel des Ortsbildschutzes letztlich zur Bewilligungsreife führte (vgl. oben, E. 6.3.3). Das zum streitgegenständlichen Bauprojekt führende, qualitätssichernde Verfahren ist im Grundsatz geeignet, die Vereinbarkeit eines Bauprojekts mit dem ISOS zu sichern.

6.5.2 Im Rahmen der Projektierung gab die KDP verschiedene Einschätzungen ab. Daraus und aus dem Fachbericht der KDP vom 13. Oktober 2022 sowie den Stellungnahmen der Hochbaukommission ergibt sich, dass dem Ortsbild von Lachen im Sinne des ISOS auch durch die geplanten Neubauten keine erhebliche Beeinträchtigung droht (vgl. oben, E. 6.3.3). Dabei ist zunächst von Bedeutung, dass sich der Projektperimeter am Rand des Ortsbildteils G 1 befindet und weder unmittelbar im Bereich mit besonderen Lagequalitäten an der Seebucht, noch im Innersten des Ortskerns mit sehr dichter Bebauung und hohen räumlichen Qualitäten liegt. Bauten von besonderer architekturhistorischer Qualität finden sich auf den Baugrundstücken nicht. Weiter hat sich die KDP im Verlauf der Projektierung zu verschiedenen Aspekten (u.a. Körnigkeit, Geschossigkeit, Volumetrie, Fassadengestaltung, Setzung der Baukörper, Dachlandschaft und -gestaltung, charakteristische Ortsbildelemente) kritisch geäußert (vgl. oben, E. 6.3.2). Nach einer intensiven Überarbeitung des Projekts durch die Beschwerdegegnerin gab die KDP indes eine positive Einschätzung ab (vgl. oben, E. 6.3.3). Gestützt auf diese Einschätzung unterbreitete das Amt für Kultur im Rahmen des kantonalen Baubewilligungsverfahrens den Antrag, das Vorhaben unter Auflagen zu bewilligen (vgl. oben, E. 6.3.1).

6.5.3 Unter Berücksichtigung der von der KDP anfänglich kritisierten Aspekte, der anschliessenden Verbesserungen des Projekts und des abschliessenden Fachberichts der KDP vom 13. Oktober 2022 hat das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes von Lachen zu befürchten. Für das Verwaltungsgericht ist nicht ersichtlich, inwieweit eine Beeinträchtigung der besonderen Lagequalitäten, der hohen räumlichen Qualitäten oder der besonderen architekturhistorischen Qualitäten drohen. Insbesondere greift das Bauprojekt die geschlossene Bauweise mit Gassenbildung als charakteristisches Element

des Ortsbildes von Lachen auf. Die neue Ausrichtung des M._____hauses (Gebäude an der F._____strasse 006._____ auf KTN 002._____) wertet den Kreuzungsbereich G._____strasse / P._____strasse / O._____strasse auf. In Richtung des Q._____platzes und des verkehrsberuhigten Ortskerns wird der Aussenraum aufgewertet, was letztlich der Ablesbarkeit der Siedlungsteile dient und die spezifischen Erhaltungsziele des ISOS aufgreift.

6.5.4 Unzutreffend ist in diesem Zusammenhang der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Vorinstanzen hätten sich nur unzureichend mit dem Ortsbild und der Umgebung auseinandergesetzt. Sowohl die KDP als auch die Hochbaukommission brachten sich im Verlauf der Projektentwicklung intensiv ein und äusserten sich zur Eingliederung in das Ortsbild und die Umgebung des Projektperimeters. Das zeigt schon der Umstand, dass die Volumen, die Setzung der einzelnen Baukörper sowie die Ausrichtung der Bauten wiederholt zum Thema gemacht wurden. Die räumlichen Beziehungen zur Umgebung wurden ebenfalls thematisiert und in der Projektentwicklung kritisch begleitet, so etwa im Zusammenhang mit der Ausrichtung des "M._____hauses" auf den Kreuzungsbereich G._____strasse / P._____strasse / O._____strasse und der Möglichkeit eines auf den Q._____platz hin ausgerichteten Vorplatzes. Ausdrücklich begrüsst wurde auch die Ausrichtung des geplanten Gebäudes an der F._____strasse 004._____ mit seiner Orientierung an der bisherigen Struktur. Offenkundig aktenwidrig ist weiter das Vorbringen der Beschwerdeführerin, Alternativen und Varianten seien nicht geprüft worden. Auf der Suche nach einer mit den Schutzziele des ISOS vereinbaren Lösung gingen die KDP und die Hochbaukommission auf diverse Vorschläge der Beschwerdegegnerin ein und kommentierte sie kritisch, was sich jeweils in Projektanpassungen und letztlich einer Neukonzeption niederschlug. Unbegründet ist ferner der Einwand, das Bauprojekt erscheine wuchtig und aufgebläht. Die Hochbaukommission ging der Frage der Geschossigkeit für die einzelnen Gebäude nach und kam mit detaillierter Begründung zum Schluss, dass die gewählte Geschossigkeit mit dem Ortsbild vereinbar ist, sei es aufgrund der städtebaulich kraftvollen Position und der unterschiedlichen Fassadengestaltung ("M._____haus", F._____strasse 006._____), sei es wegen der kürzeren Gebäudelänge und des ebenfalls anders gestalteten Sockelgeschosses sowie der unterschiedlichen Giebelhöhe (F._____strasse 004._____) oder der Referenzgebäude an der G._____strasse (F._____strasse 005._____). Die KDP griff die Geschossigkeit unter dem Titel der Gebäudevolumen auf, deren Setzung und Ausformulierung sie als bestechend bezeichnete (vgl. zum Ganzen oben, E. 6.3.3). Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich aus dem Verzicht eines zweiten Tiefgaragengeschosses ableitet, die unter dem Grund-

wasser erforderlichen Bauarbeiten würden die umliegende Bausubstanz gefährden, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Die von der Beschwerdeführerin zitierte E. 9.2 des angefochtenen RRB Nr. 967/2024 betrifft die Möglichkeit, auf die Errichtung gewisser Pflichtparkplätze zu verzichten und stattdessen eine Ersatzabgabe zu leisten. Dass die Beschwerdegegnerin darauf verzichtet hat, Baugrundabklärungen für ein zweites Tiefgaragengeschoss zu treffen und heute daher unklar ist, ob ein solches Geschoss bautechnisch überhaupt möglich wäre, liegt auf der Hand. Eine Gefährdung umliegender Liegenschaften bei Realisierung von einem Tiefgaragengeschoss ist damit nicht ansatzweise erstellt, zumal die Beschwerdeführerin nicht geltend macht (und auch nicht ersichtlich ist), dass die nötigen Abklärungen nicht erfolgt sind. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin verfangen auch unter diesem Blickwinkel nicht.

6.5.5 Bei dieser Ausgangslage hat das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, im Abbruch der bestehenden Bauten oder den projektierten Neubauten eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS-geschützten Ortsbilds von Lachen zu erkennen. Dass sich Fragen von grundsätzlicher Bedeutung stellen, ist sodann weder dargetan noch ersichtlich. Auf eine Begutachtung durch die ENHK/EDK konnte daher verzichtet werden (vgl. Art. 7 Abs. 2 NHG).

6.6 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die erforderliche Interessenabwägung sei unterblieben. Sie bringt diese Rüge im Zusammenhang mit der Behauptung vor, das ISOS-geschützte Ortsbild von Lachen werde erheblich beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung ist wie gezeigt nicht zu befürchten. Eine Interessenabwägung ist jedoch auch bei bloss geringfügigen Beeinträchtigungen erforderlich (vgl. Art. 10 Abs. 1 Satz 2 VISOS), wobei sich diese Interessenabwägung nach Art. 3 Abs. 1 NHG richtet (und nicht Art. 6 Abs. 2 NHG; vgl. E. 5.2.2 ff. hiavor). Von einer Interessenabwägung kann nur abgesehen werden, wenn ein Eingriff mit den Schutzziele eines Objekts von nationaler Bedeutung vereinbar ist und dieses nicht beeinträchtigt wird (vgl. Art. 10 Abs. 1 Satz 1 VISOS; E. 5.2.4 hiavor). Der Klarheit halber wäre zu erwarten, dass die KDP auch dazu ausdrücklich Stellung bezieht.

6.6.1 Ob das streitgegenständliche Bauprojekt lediglich eine Veränderung im ISOS-geschützten Ortsbild von Lachen bewirkt, die mit den Schutzziele vereinbar ist und keine Beeinträchtigung bewirkt, oder ob eine geringfügige Beeinträchtigung zu erwarten ist, die eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 NHG und Art. 10 Abs. 1 Satz 2 VISOS erforderlich machen würde, kann hier indes dahingestellt bleiben. Denn entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin wurde im Baubewilligungsverfahren eine Interessenabwägung vorgenommen. Diese zeigt in

vertretbarer Weise, dass das Interesse an der Realisierung des streitgegenständlichen Bauvorhabens jenes am Verzicht auf eine mögliche, jedenfalls aber bloss geringfügige Beeinträchtigung des Schutzobjekts überwiegen.

6.6.2 Zuständig für die Vornahme einer Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 NHG ist die Bewilligungsbehörde. Seiner diesbezüglichen Aufgabe ist der Gemeinderat in E. 9 des GRB Nr. 293 im Grundsatz nachgekommen, indem er "angelehnt an Art. 3 RPV" verschiedene Interessen gegeneinander abwog. Ergänzende Überlegungen zur Interessenabwägung finden sich im Zusammenhang mit den Erwägungen zur Einsprache der Beschwerdeführerin (vgl. GRB Nr. 293 E. 15.2 und E. 15.3). Der Gemeinderat erwog im Wesentlichen, dass zentrale Kriterien für die Interessenabwägung die Planungsziele und -grundsätze nach Art. 1 und Art. 3 RPG seien. In einem ersten Schritt ging der Gemeinderat auf das Interesse an der Erhaltung der bestehenden Bauten auf den Grundstücken KTN 001._____, 002._____ und 003._____ ein. Dabei kam er in nachvollziehbarer Weise zum Schluss, dass es sich bei den bestehenden Gebäuden nicht um erhaltenswerte Objekte handelt und einem Abbruch mit Ersatzbauten zugestimmt werden könne (vgl. auch E. 6.3 f. hiavor). Sodann beurteilte der Gemeinderat unter dem Titel "Erhöhte gestalterische Anforderungen in Kernzone" die neu geplanten Bauten. Im Wesentlichen stützte er sich dabei auf die Überlegungen der vorbereitenden Hochbaukommission sowie der KDP ab (vgl. E. 6.3 f. hiavor) und kam zum Schluss, dass das Projekt mit Art. 30 Abs. 1 und Abs. 2 PBR in Übereinstimmung steht (vgl. GRB Nr. 293 E. 9) und eine angemessene Lösung für das Ortsbild darstellt (vgl. GRB Nr. 293 E. 15.3). Der Art. 30 Abs. 2 PBR besagt, dass für die Kernzonen und exponierte Standorte erhöhte Anforderungen an die Gestaltung neuer Bauprojekte gelten. Damit brachte der Gemeinderat zum Ausdruck, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben eine Verbesserung zur gegenwärtigen Situation darstellt und jenes an der Erhaltung des 'status quo' überwiegt.

6.6.3 Nicht ausdrücklich erwähnt hat der Gemeinderat die weiteren, im Rahmen der Interessenabwägung gemäss Art. 3 Abs. 1 NHG in Betracht fallenden Interessen, insbesondere jene im Sinne von Art. 1 und Art. 3 RPG (vgl. Urteil BGer 1C_100/2020 vom 28.6.2021 E. 3; BAK et al., ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung, Bern 2022, S. 21; VLP-ASAN, Ortsbildschutz und Verdichtung, Bern 2018, S. 39; Winzeler, Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder, AJP 2024, S. 1106 ff., S. 1110). Dies führt allerdings nicht zur Rechtswidrigkeit des angefochtenen Beschlusses: Soweit hier zusätzliche Interessen im Sinne von Art. 1 und Art. 3 RPG zum Tragen kommen, fallen diese zugunsten, jedenfalls aber nicht gegen die Realisierung des Bauprojekts ins Gewicht. Dies betrifft insbesondere die Interessen an der Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. abis und

Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG - das Bauprojekt schafft mehr Wohnfläche), die Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG - das Bauprojekt unterstützt die Aufwertung des Ortskerns mit der fussgängerfreundlichen Zone durch neue Aussenraumbeziehungen), die Schaffung von Wohn- und Arbeitsgebieten schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG - das Bauprojekt verfügt über eine gute Anbindung an öffentliche Buslinien und liegt in Fussdistanz zum Bahnhof Lachen) sowie die Schonung der Landschaft, insbesondere durch die gute Einordnung von Bauten (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG - das Bauprojekt erfüllt erhöhte gestalterische Anforderungen gemäss Art. 30 Abs. 2 PBR). Auch der Umstand, dass das Bauprojekt auf eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung angewiesen ist (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG) führt nicht dazu, dass die Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 NHG zuungunsten des Bauvorhabens ausfällt. Wie bereits dargelegt führt das vorliegende Bauprojekt nicht zu einer massgeblichen Verschlechterung der gewässerschutzrechtlichen Situation (vgl. E. 4.4 ff.). Das Interesse an einem Schutz der Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen (vgl. Art. 1 GSchG) wird demnach nicht in einer Weise beeinträchtigt, die in einer Interessenabwägung den Ausschlag gegen die Realisierung des Bauprojekts geben könnte.

6.7 Im Ergebnis liegt nach dem Dargelegten keine Verletzung von Bestimmungen des NHG vor. Soweit die Beschwerdeführerin darüber hinaus einen Verstoß gegen § 56 PBG sowie Art. 16 Abs. 1 und Art. 30 Abs. 2 PBR rügt, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, haben sich die zuständigen Behörden mit diesen Bestimmungen hinreichend auseinandergesetzt. Sie sind in vertretbarer Weise zum Schluss gelangt, dass sich das Bauvorhaben in das Ortsbild einfügt (vgl. § 56 Abs. 1 PBG) bzw. den erhöhten Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes genügt (vgl. § 56 Abs. 2 PBG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 und Art. 30 Abs. 2 PBR). Substanzierte Rügen erhebt die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang nicht. Eine rechtswidrige Anwendung der genannten Bestimmungen ist vor diesem Hintergrund für das Verwaltungsgericht nicht erkennbar, zumal es sich Zurückhaltung auferlegt, soweit es um die Anwendung kommunaler Bestimmungen geht (vgl. § 46 Abs. 2 VRP; oben E. 5.3.4).

7. Die Beschwerdeführerin macht ferner eine Verletzung des Strassenabstands und der Vorgaben zum Lärmschutz geltend.

7.1 Soweit für das Verwaltungsgericht erkennbar, sieht die Beschwerdeführerin den Strassenabstand in Bezug auf die südwestliche Fassade des auf KTN

003._____ geplanten Gebäudes ("M._____ haus") als verletzt an. Sie führt aus, das Bauprojekt unterschreite die Grenz- und Strassenabstände.

7.1.1 Der Gemeinderat erwog dazu unter Hinweis auf Art. 12 PBR, indem der geplante Neubau des "M._____ houses" näher an die Strassen zu liegen komme, nehme er die Stellung der bestehenden Baute auf. Das wiederum nahe an den beiden Strassen (F._____ strasse und P._____ strasse) geplante "M._____ haus" bewirke eine erwünschte, optische Verengung (Torwirkung). Die reduzierten Strassenabstände lägen vorliegend im Interesse des Ortsbildschutzes und im städtebaulichen Kontext. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation ergebe sich nicht, was die Unterschreitung der Strassenabstände in der Kernzone 1 (K 1) rechtfertige (vgl. GRB Nr. 293 E. 12). Der Regierungsrat schützte diese Einschätzung. Zur Begründung verwies er auf Art. 12 PBR, der bei der geschlossenen Bauweise von der Einhaltung der jeweiligen Abstandsvorschriften dispensiere (vgl. Art. 12 Abs. 1 PBR).

7.1.2 Die Abstände des Bauprojekts zur G._____ strasse, P._____ strasse und F._____ strasse ergeben sich aus dem Plan Nr. 716-003 vom 11. Juni 2011 (revidiert am 26.8.2022/26.10.2022; in: RR act. III/04). Daraus geht hervor, dass die Fassade des auf KTN 003._____ geplanten Gebäudes teilweise einen Abstand von 1.50m zum Strassengrundstück KTN 009._____ unterschreitet. Das heute bestehende Gebäude auf KTN 003._____ ist in der südwestlichen Ecke direkt an die Grundstücksgrenze zur P._____ strasse/F._____ strasse gebaut.

7.1.3 Für den Abstand gegenüber öffentlichen Strassen verweist § 65 Abs. 1 PBG auf die Vorschriften der Strassengesetzgebung. Diese bestimmt in § 40 des Strassengesetzes (StraG; SRSZ 442.110) vom 15. September 1999, dass der Strassenabstand mit Baulinien im Nutzungsplanverfahren nach PBG oder subsidiär im Projektgenehmigungsverfahren (§ 14 ff. StraG) festgelegt wird. Für den Fall, dass Baulinien fehlen, legt § 41 StraG die Strassenabstände fest. Nach § 42 StraG kann der Strassenträger in der Baubewilligung ausnahmsweise das Unterschreiten des Strassenabstands nach § 40 oder § 41 StraG bewilligen. Diese kantonalen Vorschriften gelten als Mindestvorschriften in allen Gemeinden (vgl. § 52 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden können diese im Zonenplan oder in den zugehörigen Vorschriften allerdings in begründeten Fällen für einzelne Strassenabstände unterschreiten (§ 52 Abs. 2 lit. b PBG). Begründete Fälle im Sinne von § 52 Abs. 2 lit. b PBG liegen namentlich vor, wenn bereits bestehende Bauten die kantonalen Mindestvorschriften unterschreiten oder in Dorfkernen die Bildung geschlossener Strassenzüge ermöglicht werden soll (vgl. § 32 Abs. 1 Vollzugsverordnung zum Planungs-

und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997). Von der in § 52 Abs. 2 lit. b PBG statuierten Möglichkeit hat die Gemeinde Lachen Gebrauch gemacht: Der Art. 15 Abs. 3 PBR ("Allgemeines") bestimmt, dass die Abstände von Gebäuden gegenüber Strassen und Gassen in den Kernzonen bis auf 1.50m oder auf die bestehenden Gebäudefluchten herabgesetzt werden können; vorbehalten bleibt Art. 12 PBR. Aus Art. 12 ("Bauweise") ergibt sich, dass die geschlossene Bauweise von der Einhaltung der jeweiligen Abstandsvorschriften dispensiert (Abs. 1). Sie ist in den Kernzonen K1 und KR die Regel und erlaubt auch die Gassenbildung. Im Übrigen ist sie mit Ausnahme der öffentlichen Zonen zugelassen, soweit sie durch Grunddienstbarkeit vorgesehen ist, und die Bauweise sich in die Umgebung einfügt (Abs. 2).

7.1.4 Soweit im Bereich des geplanten Gebäudes auf KTN 003._____ eine geschlossene Bauweise vorliegt, ist eine Unterschreitung des Strassenabstands von 1.50m gestützt auf § 52 Abs. 2 lit. b PBG i.V.m. Art. 15 Abs. 3 und Art. 12 Abs. 1 und Abs. 2 PBR demnach zulässig. Der Begriff der geschlossenen Bauweise wird im kantonalen Recht zwar erwähnt (§ 64 PBG), aber nicht näher definiert. Bei der Anwendung der in Umsetzung von § 64 PBG erlassenen kommunalen Vorschriften kommt den Gemeinden daher ein gewisser Beurteilungsspielraum zu, der vom Verwaltungsgericht zu respektieren ist (vgl. VGE III 2023 119 vom 27.3.2024 E. 4.1.1; III 2014 11 vom 22.5.2014 E. 2.2).

7.1.5 Dass der Gemeinderat Lachen im vorliegenden Fall davon ausging, es liege im Sinne von Art. 12 Abs. 1 PBR eine geschlossene Bauweise vor und auf die vollständige Einhaltung des Strassenabstands könne verzichtet werden, ist vor diesem Hintergrund vertretbar. Die auf den Grundstücken KTN 40-42 vorgesehenen Gebäude sind zusammengebaut. Auch wenn sie aufgrund der unterschiedlichen Volumen und Körnigkeit auseinandergehalten werden können, erscheinen sie zusammenhängend und insoweit als Ganzheit. Mit seiner Beurteilung, es liege eine geschlossene Bauweise im Sinne von Art. 12 Abs. 1 PBR vor, hat der Gemeinderat seinen Spielraum nicht überschritten. Zutreffend ist zwar, dass das geplante Gebäude auf KTN 003._____ im Süden nicht an ein (weiteres) Gebäude anschliessen kann, da dort der Strassenraum der P._____strasse bzw. der F._____strasse folgt. Unter Berücksichtigung der Vorschriften zur Kernzone 1 (K 1) gemäss Art. 15 und Art. 16 PBR ist für das Verwaltungsgericht jedoch nachvollziehbar, wenn bei geschlossener Bauweise gestützt auf Art. 12 Abs. 1 PBR auch das erste Gebäude von der Einhaltung der Normalabstände dispensiert ist. So sieht Art. 15 Abs. 1 PBR insbesondere vor, dass sich die Kernzonen durch hohe Dichte auszeichnen. Weiter ergibt sich aus Art. 16 Abs. 1 PBR, dass der alte Dorfteil in seiner städtebaulichen Ausprägung geschützt ist. Wie der Gemeinderat

Lachen im GRB Nr. 293 (vgl. E. 12) nachvollziehbar aufzeigt, bewirkt der Verzicht auf den Strassenabstand beim ersten Gebäude der geschlossenen Bauweise eine optische Verengung mit Torwirkung, eine positive Ortsbildprägung und greift die Setzung des heutigen Baukörpers auf. Das Verwaltungsgericht hat keine Veranlassung, in diese Auslegung von Art. 12 Abs. 1 PBR durch den Gemeinderat Lachen korrigierend einzugreifen.

7.2 Die Rüge der Beschwerdeführerin, der angefochtene Entscheid verletze den Lärmschutz, steht im Zusammenhang mit dem geplanten Autolift. Diesbezüglich macht die Beschwerdeführerin geltend, es fehle ein Lärmschutznachweis. Das Vorsorgeprinzip werde verletzt (vgl. Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01] vom 7.10.1983 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 lit. a Lärmschutz-Verordnung [LSV; SR 814.41] vom 15.12.1986).

7.2.1 Der Regierungsrat erwog dazu, dass auf dem Baugrundstück 15 Tiefgaragenplätze geplant seien, die durch einen Autolift erschlossen würden. Ein Fall von Anhang 6 Ziff. 2 LSV liege nicht vor. Die Tiefgaragenplätze würden nur wenige Fahrzeugbewegungen auslösen. Diese Immissionen seien von untergeordneter Bedeutung und würden nicht über das Mass hinausgehen, das in einer Kernzone mit Empfindlichkeitsstufe III hinzunehmen sei. Eine Lärmprognose sei unter diesen Umständen nicht erforderlich. Dem Vorsorgeprinzip sei weiter Genüge getan, indem sich der Autolift hinter elektrisch betriebenen Garagentoren befinde und sich erst in Bewegung setze, wenn sich das elektrische Garagentor geschlossen habe. Die aus der Benutzung der Tiefgaragenplätze und dem Autolift resultierenden Immissionen seien vernachlässigbar.

7.2.2 Einwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Strahlen), die schädlich oder lästig sein können, müssen frühzeitig durch Massnahmen an der Quelle begrenzt werden (Art. 1 Abs. 1 und Art. 11 Abs. 1 USG). Es gilt zunächst das Vorsorgeprinzip, wonach unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). In einem zweiten Schritt werden die Emissionsbegrenzungen verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastungen schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG; sog. "zweistufiges Schutzkonzept"; vgl. VGE III 2023 125 vom 15.5.2024 E. 5.1.1).

7.2.3 Ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht

überschreiten; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen (Art. 25 Abs. 1 USG). Die Lärmimmissionen einer neuen ortsfesten wie auch der Änderung einer neuen ortsfesten Anlage sind so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und (kumulativ) dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 7 Abs. 1 lit. a und b sowie Art. 8 Abs. 4 LSV). Emissionen werden unter anderem eingeschränkt durch den Erlass von Emissionsgrenzwerten sowie durch Verkehrs- oder Betriebsvorschriften (Art. 12 Abs. 1 lit. a und c USG); nach den Immissionsgrenzwerten bestimmt sich, ob von schädlichen oder lästigen Einwirkungen auszugehen ist (Art. 13 Abs. 1 USG). Die Anhänge 3 bis 9 der LSV mit den Planungs-, Immissions- und Alarmwerten (vgl. Art. 2 Abs. 5 LSV) bieten objektive Beurteilungskriterien, die auf die durchschnittliche Reaktion normal lärmempfindlicher Personen abgestützt sind (BGE 133 II 292 E. 3.2) und für die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen (ES) sowie für Tag und Nacht verschieden hoch angesetzt sind (vgl. VGE III 2023 125 vom 15.5.2024 E. 5.1.2). Die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen sind durch die Vollzugsbehörde zu ermitteln, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist (vgl. Art. 36 Abs. 1 LSV).

7.2.4 In Umsetzung von Art. 7 LSV hat das AUE einen Leitfaden Parkierungsanlagen veröffentlicht, das die Praxis zur Lärmvorsorge im Kanton Schwyz darstellt (vgl. AUE, Leitfaden Parkierungsanlagen vom 16.1.2023, abrufbar unter www.sz.ch ["Leitfaden Parkierungsanlagen"]). Danach ist die Anzahl der Parkplätze im Sinne der Vorsorge von Beginn an so tief wie möglich zu planen. Weiter seien Parkierungsanlagen in Wohngebieten möglichst optimal zu platzieren (vgl. Leitfaden Parkierungsanlagen, Ziff. 2). Tiefgaragenportale würden eine konzentrierte Abstrahlung der Lärmemissionen bewirken, was die Einhaltung der Planungswerte an den umliegenden Gebäude erschweren könne. Entsprechend hat das AUE Richtlinien festgelegt, ab welcher Anzahl Tiefgaragenplätze und ab welcher Distanz zum Tiefgaragenportal eine genauere Abklärung (Lärmgutachten) erforderlich ist (vgl. Leitfaden, Parkierungsanlagen, Ziff. 4.1). Hier sind 15 Parkplätze vorgesehen. Das Bauvorhaben und die umliegenden Grundstücke liegen im Bereich der Empfindlichkeitsstufe III. Gemäss dem Leitfaden Parkierungsanlagen könnte selbst bei einem Abstand des Tiefgaragenportals von lediglich drei Metern davon ausgegangen werden, dass die Planungswerte eingehalten sind, und auf ein Lärmgutachten verzichtet werden. Hier beträgt der Abstand deutlich mehr als drei Meter. Hinzu kommt, dass das Tiefgaragenportal keine Rampe, sondern einen Autolift aufweisen soll. Der Motorenlärm dürfte daher deutlich geringer ausfallen, da die Fahrzeuge beim Verlassen der Tiefgarage keine Rampe befahren müssen.

Entsprechend konnte nach Massgabe von Art. 36 LSV auf ein Lärmgutachten verzichtet werden.

7.2.5 Auch in Bezug auf den Autolift selbst ist nicht ersichtlich, dass ein Lärmgutachten erforderlich sein könnte oder das Vorsorgeprinzip nicht eingehalten ist. Einerseits ist davon auszugehen, dass die Lärmimmissionen gerade aufgrund der Verwendung eines Autolifts im Grundsatz tiefer liegen als bei einer Tiefgaragenausfahrt mit Rampe (vgl. soeben E. 7.2.4). Andererseits unterschreitet das Bauprojekt die gemäss dem kommunalen Baureglement erforderliche Anzahl Parkplätze deutlich, was im Sinne des Vorsorgeprinzips zu einer weiteren Lärmreduktion führt (vgl. auch oben, E. 4.5). Sodann ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Baubewilligung für den Autolift elektrisch betriebene, sanft schliessende und massive (d.h. geschlossene) Türen im Sinne von Ziff. 6 des Leitfadens Parkierung vorsieht und sich der Autolift erst in Bewegung setzt, wenn die Türen geschlossen sind. Der angefochtene Entscheid ist auch diesbezüglich nicht zu beanstanden.

8. Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdeführerin trägt bei diesem Ausgang die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- (vgl. § 72 Abs. 2 VRP). Sie schuldet der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Lachen eine Parteientschädigung (vgl. § 74 Abs. 1 und Abs. 2 VRP) von pauschal Fr. 2'000.-- bzw. Fr. 750.-- (je inkl. Auslagen und MwSt.).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

Sie hat am 21. Januar 2025 einen Kostenvorschuss in derselben Höhe geleistet, sodass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- und der Vorinstanz 1 eine Parteientschädigung von Fr. 750.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
4. Unter den Voraussetzungen von Art. 42 ff., Art. 82 ff. und Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.
5. Zustellung an:
 - Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
 - Rechtsvertreter der Vorinstanz 1 (2/R)
 - Sicherheitsdepartement des Kantons Schwyz (EB)
 - Regierungsrat des Kantons Schwyz (z.K.)
 - Amt für Raumentwicklung ARE (EB)
 - Amt für Umwelt und Energie (EB)
 - (je mit Kopie der Eingabe vom 16.10.2025, ohne die eigene)
 - Bundesamt für Umwelt, 3003 Bern (vgl. Art. 1 lit. c der Verordnung vom 8.11.2006 [SR 173.110.47] i.V.m. Art. 67a Abs. 1 GSchG)
 - und das Bundesamt für Kultur, Hallwylstrasse 15, 3003 Bern (vgl. Art. 1 lit. c der Verordnung vom 8.11.2006 [SR 173.110.47] i.V.m. Art. 12g Abs. 2 NHG).

Schwyz, 27. Oktober 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: 13. November 2025