

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 122

III 2025 123

Entscheid vom 26. Juni 2026

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalmann, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **Bezirk Einsiedeln**, vertreten durch den Bezirksrat,
Hauptstrasse 78, Postfach 161, 8840 Einsiedeln,
Beschwerdeführer III 2025 122,
2. **A. _____**,
vertreten durch Rechtsanwältin B. _____,
Beschwerdeführer III 2025 123

gegen

1. **Bezirk Einsiedeln**, Hauptstrasse 78, Postfach 161, 8840
Einsiedeln,
Vorinstanz III 2025 123,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
Vorinstanz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanz,
4. **Prof. Dr. C. _____**

- Beschwerdegegner,
5. **D.**_____
Beschwerdegegner,
6. **E.**_____
vertreten durch F._____
Beschwerdegegner,
7. **F.**_____,
Beschwerdegegner,
8. **A.**_____,
vertreten durch Rechtsanwältin G._____
Beschwerdegegner III 2025 122,
9. **H.**_____
Beigeladener,
10. **I.**_____
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Am 4. März 2024 reichte A._____ beim Bezirksrat Einsiedeln ein Baugesuch für den Abbruch und Neubau des Wohnhauses "J._____" mit Tiefgarage, Erdsondenwärmepumpe und Photovoltaikanlage auf den in der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen III liegenden Grundstücken KTN 001._____, 002._____, 003._____, 004._____ und 005._____ an der K._____strasse (...) in Einsiedeln ein. Die Baugrundstücke liegen im Leitbildperimeter "Oberdorf Süd". Das Bauvorhaben wurde am (...) publiziert (...) und öffentlich aufgelegt.

Dagegen erhoben am 21. März 2024 Prof. Dr. C._____ als Eigentümer der Liegenschaft KTN 006._____ (K._____strasse [...]), am 24. März 2024 D._____ als Eigentümer der Liegenschaft KTN 007._____ (K._____strasse [...]) sowie am 28. März 2024 der E._____ und der F._____ fristgerecht Einsprache beim Bezirksrat.

B. Am 3. April 2024 wies der Bezirksrat A._____ darauf hin, dass sich das Bauvorhaben im Gewässerschutzbereich A_u befinde und bot ihm Gelegenheit, ein überarbeitetes und/oder ergänztes Projekt einzureichen.

Am 2. August 2024 wurde dem Bezirksrat der Bericht "Untersuchung Baugrund und Hydrogeologie" der L._____AG vom 31. Juli 2024 zugestellt. Dazu äusserten sich Prof. Dr. C._____ sowie der E._____ und der F._____ am 20. August 2024.

C. Am 5. Juli 2024 ersuchte der Bezirksrat die Kantonale Denkmalpflege (KDP) um Beurteilung der Eingriffsintensität des geplanten Bauvorhabens auf die Ortsbildqualitäten sowie um eine Beratung in denkmalpflegerischen Belangen.

Die Stellungnahme der KDP ging am 2. September 2024 beim Bezirksrat ein, worin sie dem Bezirk die Vornahme einer Interessenabwägung empfahl.

D. Mit Gesamtentscheid (Baugesuch-Nr. 01-24-066) vom 11. September 2024 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung für das Bauvorhaben im Sinne der Erwägungen sowie unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II. Ziff. 2 ff. und wies die Einsprachen aus kantonaler Sicht ab.

Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides wies der Bezirksrat mit Beschluss (BRB) Nr. 2024.227 vom 16. Oktober 2024 (Versand 24.10.2024) die Einsprachen im Sinne der Erwägungen ab und erteilte die nachgesuchte Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen.

E.1 Dagegen erhob D._____ am 11. November 2024 fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz und beantragte, der BRB Nr. 2024.227 vom 16. Oktober 2024 sei aufzuheben und das Baugesuch sei in dieser Art nicht zu bewilligen (Verfahren II, VB 257/2024).

E.2 Am 12. November 2024 erhob Prof. Dr. C._____ ebenfalls fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat gegen den BRB Nr. 2024.227 vom 16. Oktober 2024 (Verfahren I, VB 256/2024) mit den Anträgen:

1. Es sei der Beschluss des Bezirksamts Nr. 2024.227 vom 16.10.2024 (...) sowie der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung betreffend Abbruch und Neubau Wohnhaus "J._____" mit Tiefgarage, Erdsondenwärmepumpe und Photovoltaikanlage (indach), K._____strasse (...), 8840 Einsiedeln, Grundstück GB Nr. 002._____, 003._____, 535, 005._____, 001._____ gesamthaft aufzuheben und das Baugesuch der Beschwerdegegner nicht zu bewilligen.
2. Es sei ein Gutachten der ENHK/EDK einzuholen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

E.3 Am 13. November 2024 erhoben auch der E._____ und der F._____ fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat gegen den BRB Nr. 2024.227 (Verfahren III, VB 258/2024) mit inhaltlich denselben Anträgen wie tags zuvor Prof. Dr. C._____.

F. Der Regierungsrat vereinigte die Beschwerdeverfahren VB 256-258/2024, hiess mit Beschluss (RRB) Nr. 420/2025 vom 27. Mai 2025 (Versand: 3.6.2025) die Beschwerden gut, hob die angefochtene Baubewilligung (BRB Nr. 2024.227) vom 16. Oktober 2024 sowie den kantonalen Gesamtentscheid (Baugesuch-Nr. 01-24-066) vom 11. September 2024 auf und auferlegte die Verfahrenskosten (Fr. 2'000 inkl. Kanzleikosten) je hälftig dem Bezirk Einsiedeln und A._____.

G. Gegen diesen RRB Nr. 420/2025 vom 27. Mai 2025 erhebt der Bezirk Einsiedeln am 24. Juni 2025 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz (Verfahren III 2025 122) mit den Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 420/2025 vom 27. Mai 2025 sei aufzuheben und es sei der Bezirksratsbeschluss Nr. 2024.227 vom 16. Oktober 2024 sowie der kantonale Gesamtentscheid vom 11. September 2024 zu bestätigen.
2. Unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Vorinstanz und der Beschwerdegegner.

H. Am 24. Juni 2025 erhebt auch A._____ fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht (Verfahren III 2025 123) mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 42012025 vom 27.05.2025 sei aufzuheben.
- 2.1.1 Der Beschluss des Bezirksrats Einsiedeln Nr. 2024.227 vom 16.10.2024 sei zu bestätigen.
- 2.1.2 Das im Amtsblatt des Kantons Schwyz (...), publizierte Baugesuch für den Abbruch und den Neubau Wohnhaus "J._____" mit Tiefgarage, Erdsondenwärmepumpe und Photovoltaikanlage (indach), K.____strasse (...), GB Nr. 001.____ - 005.____, Einsiedeln, sei zu bewilligen.
- 2.2 Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zur Durchführung des rechtskonformen Verfahrens zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) vor allen Instanzen zu Lasten der Beschwerdegegner, evtl. der Vorinstanzen.

I.1 Der Beschwerdeführer Ziff. 2 ersucht am 30. Juni 2025 um Vereinigung der Verfahren III 2025 122+123. Am 2. Juli 2025 verzichtet er im Hinblick auf die Verfahrensvereinigung im Verfahren III 2025 122 Anträge zu stellen und verweist im Übrigen auf die Ausführungen in seiner Beschwerdefrist vom 24. Juni 2025.

I.2 Das ARE verweist mit Schreiben vom 11. Juli 2025 auf seine Vernehmlassung in den vorinstanzlichen Verfahren Nr. VB 256-258/2024 vom 19. Dezember 2024 (inkl. Mitbericht des Amts für Umwelt und Energie [AUE] vom 13.12.2024) sowie den mitangefochtenen Gesamtentscheid vom 11. September 2024 und erklärt Verzicht auf die Einreichung einer weiteren umfangreichen Stellungnahme in den Verfahren III 2025 122 und III 2025 123.

I.3 Der Beschwerdegegner Ziff. 4 beantragt mit Vernehmlassung vom 14. Juli 2025 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde im Verfahren III 2025 122; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers Ziff. 1.

I.4 Das Sicherheitsdepartement ersucht am 15. Juli 2025 um Vereinigung der Verfahren III 2025 122+123 und beantragt die Abweisung der Beschwerde im Verfahren III 2025 122 unter Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers Ziff. 1.

I.5 Die Beschwerdegegner Ziff. 6 und 7 beantragen am 25. August 2025 die Abweisung der Beschwerde im Verfahren III 2025 122, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers Ziff. 1.

J.1 Der Beschwerdeführer Ziff. 1 ersucht am 9. Juli 2025 um Vereinigung der Verfahren III 2025 122+123 und beantragt die Gutheissung der Beschwerde im Verfahren III 2025 123, unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegner evtl. des Regierungsrats.

J.2 Der Beschwerdegegner Ziff. 4 beantragt mit Vernehmlassung vom 14. Juli 2025 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde im Verfahren III 2025 123; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers Ziff. 2.

J.3 Der Beschwerdegegner Ziff. 5 ersucht am 14. Juli 2025 um Ablehnung der Beschwerde im Verfahren III 2025 123 und des Baugesuchs Nr. 01-24-066; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers Ziff. 2.

J.4 Das Sicherheitsdepartement ersucht am 15. Juli 2025 um Vereinigung der Verfahren III 2025 122+123 und beantragt die Abweisung der Beschwerde im Verfahren III 2025 123 unter Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers Ziff. 2.

J.5 Die Beschwerdegegner Ziff. 6 und 7 beantragen am 25. August 2025 die Abweisung der Beschwerde im Verfahren III 2025 123, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers Ziff. 2.

K. Mit Verfügung vom 26. August 2025 vereinigt das Verwaltungsgericht die Verfahren III 2025 122+123.

L. Der Beschwerdeführer Ziff. 2 (mit Replik vom 12.9.2025) und der Beschwerdeführer Ziff. 1 (mit Replik vom 15.9.2025) erneuern die Anträge aus ihren Beschwerden vom 24. Juni 2025.

M. Der Beschwerdegegner Ziff. 4 (mit Duplik vom 25.9.2025) und die Beschwerdegegner Ziff. 6 und 7 (mit Duplik vom 29.10.2025) halten an ihren Begehren um kostenfällige Abweisung der Beschwerden in den Verfahren III 2025 122+123 fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Im Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 wird die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Beschwerden vereinigt werden, wenn die zuständige Behörde für zwei oder mehrere Verfahren in der gleichen Verfahrensart zuständig ist und sich die verschiedenen Beschwerden im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen (Sachverhalt) und die gleichen Rechtsgründe (Rechtsfragen) stützen (vgl. III 2022 63+64 vom 19.9.2022 E.1.1; VGE III 2019 55+59 vom 6.3.2020 E. 1.1; VGE III 2011 151+155 vom 18.1.2012 E. 1; VGE 1025+1026/99 vom 15.7.1999 E. 1; VGE 603+606/92 vom 23.9.1992 E. 1, Prot. 1018).

Die Beschwerden des Bezirks (VGE III 2025 122) und des Bauherrn (VGE III 2025 123) vom 24. Juni 2025 richten sich gegen denselben RRB Nr. 420/2025 vom

27. Mai 2025. Strittig ist in beiden Verfahren insbesondere die Bewilligungsfähigkeit des Abbruchs und Neubaus des Wohnhauses "J. _____" auf KTN 001. _____ - 005. _____. Es besteht daher ein enger sachlicher Zusammenhang zwischen den beiden Beschwerden und es stellen sich ähnliche Rechtsfragen. Die Voraussetzungen für eine Verfahrensvereinigung sind vorliegend gegeben.

1.2.1 Die Beschwerdegegner Ziff. 6 und 7 beantragen die Abweisung der Beschwerden vom 24. Juni 2025 in den Verfahren III 2025 122+123 unter dem Vorbehalt des Eintretens auf diese.

Vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für eine Sachverfügung oder einen Sachentscheid erfüllt sind. Sie prüft u.a. insbesondere die Rechtsmittelbefugnis (§ 27 Abs. 1 lit. a VRP). Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist laut § 37 Abs. 1 VRP berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (lit. c). Zur Einreichung eines Rechtsmittels sind auch Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften berechtigt, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (§ 37 Abs. 1 lit. a VRP).

1.2.2 Die Bezirke und Gemeinden sind im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom (§ 69 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Schwyz [KV; SRSZ 100.100] vom 24.11.2010). Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (BGE 126 I 136 E. 2 m.H.). Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung des kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus (VGE 1023/01 vom 14.3.2002 E. 1c).

Kein schutzwürdiges Interesse ist dann gegeben, wenn die Gemeinde nicht ihr eigenes, sondern kantonales oder Bundesrecht anzuwenden hat, und es ihr einzig um die Durchsetzung ihrer eigenen Rechtsauffassung geht. Nach ständiger Praxis ist eine von der Rechtsmittelinstanz desavouierte Vorinstanz grundsätzlich nicht befugt, den Entscheid der Rechtsmittelinstanz weiterzuziehen (vgl. statt vieler VGE III 2024 65 E. 3.3.2; VGE III 2018 150 vom 12.2.2019 E. 2.3.1, je m.w.H.). Ob

ein kantonales Vorgehen rechtens und mit der Gemeindeautonomie vereinbar ist, ist nicht bei der Eintretensfrage, sondern im Rahmen der materiellen Beurteilung zu prüfen (vgl. BGE 146 I 83 E. 1.2; BGE 135 I 43 E. 1.2; Urteile BGer 1C_593/2020 vom 12.5.2021 E. 1.1 [i.Sa. I. vs. GR Altendorf]; 1C_658/2013 vom 24.1.2014 E. 1.2 [i.Sa. GR Feusisberg vs. VerwGer SZ]; VGE III 2019 73 vom 29.8.2019 E. 3.1.1; EGV-SZ 2007 B 8.2 [= VGE III 2007 25 vom 19.4.2007 E. 1.3]).

Auf die Beschwerde des Bezirks ist somit einzutreten, soweit er eine Verletzung der Autonomie (beim Ortsbildschutz innerhalb der Bauzonen) geltend macht.

1.2.3 Die Rechtsmittelbefugnis des Beschwerdeführers Ziff. 2 als Bauherr gibt keinen Anlass zu Bemerkungen; auch auf dessen Beschwerden ist einzutreten. Die weiteren in § 27 Abs. 1 VRP genannten Entscheidvoraussetzungen sind erfüllt.

1.3 Nach § 14 VRP kann eine Drittperson auf ihr Gesuch hin, auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen als Nebenpartei in das Verfahren einbezogen werden, wenn sie durch eine Verfügung oder einen Entscheid voraussichtlich in ihren schützenswerten Interessen betroffen ist (Abs. 1). Die beigeladene Person kann im Verfahren Parteirechte ausüben; sie kann Anträge nur zu Gunsten oder zu Lasten der Hauptparteien stellen (Abs. 2). Die Verfügung oder der Entscheid wird auch gegenüber der beigeladenen Person rechtswirksam (Abs. 3).

Die vom geplanten Neubau des Wohnhauses "J. _____" u.a. mitbeanspruchten Grundstücke KTN 001. _____ resp. 003. _____ und 004. _____ stehen im Eigentum von H. _____ resp. im Miteigentum von I. _____. Deswegen sind sie vom Ausgang des Verfahrens voraussichtlich in ihren schützenswerten Interessen betroffen und - wie bereits vor Vorinstanz - ins Verfahren beigeladen worden.

2. Im Baubewilligungsverfahren gilt der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (vgl. § 26 Abs. 1 VRP). Die zuständige Behörde hat die massgebenden Rechtsnormen von sich aus zu ermitteln, auszulegen und auf den festgestellten Sachverhalt anzuwenden (vgl. VGE III 2023 74 vom 29.11.2023 E. 5.8.2 m.H.). Rechtsanwendung von Amtes wegen bedeutet, dass eine Behörde an die rechtlichen Vorbringen der Parteien oder der anderen Verfahrensbeteiligten nicht gebunden ist. Sie kann ein Gesuch aus anderen als den von den Parteien angerufenen Gründen gutheissen oder dieses mit einer von der Argumentation der Parteien abweichenden Begründung abweisen (vgl. Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. Aufl. 2021, S. 27 Rz. 99; BGE 150 II 346 E. 1.5.1 m.H.).

Unter Berücksichtigung der Begründungspflicht gemäss § 38 Abs. 2 VRP überprüft das Verwaltungsgericht indessen nicht wie eine erstinstanzliche Behörde alle mög-

licherweise relevanten Rechtsfragen von Amtes wegen. Vielmehr beschränkt es sich auf eine Auseinandersetzung mit der Argumentation der Parteien, sofern weitere rechtliche Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. VGE III 2024 196 vom 18.6.2025 E. 2.2; III 2022 124 vom 26.1.2023 E. 4.1.1; vgl. auch BGE 141 II 307 E. 6.5).

3.1 Das Haus "J._____" auf dem Baugrundstück KTN 003._____
(K.____strasse [...]) liegt im Perimeter des Leitbilds "Oberdorf-Süd" (SRE 610.330) vom 21. Mai 1999, in der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen III von Einsiedeln (Kernzonenplan Einsiedeln [SRE 610.130] vom 9.2.2014), unmittelbar südlich - lediglich durch ein schmales Gässchen abgetrennt - von dem im Eckbereich der M.____-K.____strasse gelegenen Haus "N._____" (KTN 002.____; K.____strasse [...]). Im nahen Sichtbereich befinden sich die im kantonalen Schutzinventar (KSI) verzeichneten Schutzobjekte (...).

3.2 Das Ortsbild von Einsiedeln ist mit Aufnahmejahr 1987 im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als "Flecken" aufgeführt (Nr. 3247 in Anhang I zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12] vom 13.11.2019). Das Haus "J._____" liegt im Gebiet G 5 (Oberdorf, südlicher Teil: alte Haufendorf-Bebauung am Fuss des Meinradbergs). Das Gebiet G 5 wurde der Aufnahmekategorie "AB" (A = Ursprüngliche Substanz vorhanden; B = Ursprüngliche Struktur vorhanden) zugewiesen und mit dem Erhaltungsziel B (Strukturerhaltung = Bewahren der Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sowie das integrale Erhalten der für die Struktur wesentlichen Einzelelemente) bewertet (vgl. zu Aufnahmemethode / Erhaltungszustand: Eidg. Departement des Innern [EDI], Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, 1981, insb. S. 17 ff., 34 ff.; zur Unterscheidung der Methodenvarianten nach "ISOS I" und "ISOS II": Bundesamt für Kultur [BAK], ISOS Erläuterungen, 2021, S. 5 und 8.; Engeler/Breitenmoser, Wie ist das ISOS rechtsgenüglich zu berücksichtigen, AJP 11/2025 S. 1235 f.; vgl. auch Art. 43 und Anhang der Weisung des EDI über das ISOS [WISOS] vom 1.1.2020).

Im O-Blatt 5 des ISOS Einsiedeln wurde der südlich an die Hauptstrassenbebauung des Oberdorfs anschliessende Altbaubereich am Fuss des Meinradbergs (G 5) als ein Quartier mit teilweise hervorragender Bausubstanz erwähnt. "Die älteren und für Einsiedeln charakteristischeren Bauten stehen (...) namentlich an der Erlenbach- und Luegetenstrasse. Hier besitzen die Häuser noch jene Schindelfassaden mit feiner Gliederung, Vorfenster usw., wie sie für die Architektur des Ortes einstmals typisch waren. Dank den Grünbereichen, den umzäunten Gärten und vereinzelter Bäumen wirkt dieser Ortsteil ländlich, im Unterschied zum unten anschliessenden Teil der Schwanenstrasse (5.0.19), der zwar ebenfalls zum vorin-

dustriellen Dorfbereich gehört, dessen Erscheinung aber durch grossvolumige Neubauten gänzlich verändert wurde."

4.1 Gemäss Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 sorgen der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. 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; VGE III 2025 10 vom 27.10.2025 E. 5.2.1). Aus Art. 3 NHG ergibt sich eine Pflicht zur Interessenabwägung, bei der jedoch - anders als bei Art. 6 Abs. 2 NHG - sämtliche Interessen und nicht nur solche von nationaler Bedeutung zu berücksichtigen sind (vgl. VGE III 2025 83, 86+87 vom 20.2.2026 E. 3.1, m.H.a. BGE 137 II 266 E. 4; 131 II 545 E. 2.1).

4.2 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 entgehen (Art. 6 Abs. 2 NHG).

Zu den Inventaren von Objekten von nationaler Bedeutung zählt das ISOS (vgl. Art. 1 Abs. 1 VISOS; Urteil BGer 1C_153/2025 vom 2.1.2026 E. 2 [zur Publ. vorgesehen]). Wie zuvor dargelegt, ist das Haus "J. _____" auf dem Baugrundstück KTN 003. _____ im ISOS inventarisiert in einem Gebiet G 5 der Aufnahmekategorie "AB" (A = Ursprüngliche Substanz vorhanden; B = Ursprüngliche Struktur vorhanden) und dem Erhaltungsziel B (vgl. oben E. 3.2).

4.3.1 Art. 6 NHG und andere Bestimmungen des 1. Abschnitts des NHG ("Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege bei Erfüllung von Bundesaufgaben") gelten aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung nur bei der Erfüllung

von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999; Art. 2, 3 und 6 Abs. 2 NHG; Art. 10 VISOS; Urteil BGer 1C_265/2022 vom 24.4.2023 E. 2.1).

Soweit keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales Recht gewährleistet (Art. 78 Abs. 1 BV). Die Kantone müssen das ISOS dabei in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen (vgl. Art. 11 VISOS; BGE 147 II 351 E. 4.3; BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteil BGer 1C_265/2022 vom 24.4.2023 E. 2.1 m.H.). Die vom ISOS verkörpert öffentlichen Interessen sind weiter auch bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen; dies gilt namentlich bei der Anwendung von ästhetischen Generalklauseln (vgl. VGE III 2025 83, 86+87 vom 20.2.2026 E. 3.1.2, m.w.H.).

Für die Frage des anwendbaren Rechts und der Zuständigkeiten ist es damit entscheidend, ob mit einem Bauprojekt (in einem ISOS-Gebiet) die Erfüllung einer Bundesaufgabe einhergeht oder nicht. Entsprechend gilt es zu klären, ob das konkrete Bauprojekt eine Bundesaufgabe betrifft oder nicht.

4.3.2 Im Bereich des Gewässerschutzes ist eine Bundesaufgabe nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts zu bejahen, wenn ein bau- oder planungsrechtliches Vorhaben auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.2) vom 24. Januar 1991 und Art. 32 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 angewiesen ist, weil das Projekt im Gewässerschutzbereich A_u liegt und es den mittleren Grundwasserspiegel unterschreitet (vgl. BGE 145 II 176 E. 3.4; 139 II 271 E. 9.2; Urteil BGer 1C_43/2023 vom 17.1.2024 E. 4; je m.H.). Dies gilt auch für die aufgrund von Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV vorgesehenen Ausnahmegewilligungen für Anlagen unter dem mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A_u (vgl. Marti/Stutz, Gewässerschutz und Ortsbildschutz nach ISOS, Rechtsgutachten für das BAK, 2024, S. 53 m.w.H.).

Nach jüngster Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine Bundesaufgabe i.S.v. Art. 2 Abs. 1 lit. b bzw. Art. 6 Abs. 2 NHG im Bereich des Gewässerschutzes auch dann vor, wenn für ein Bauprojekt im Gewässerschutzbereich A_u ohne Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 32 Abs. 2 GSchV erforderlich ist (vgl. Urteil BGer 1C_730/2024 vom 1.9.2025 E. 3.3.5 [i.Sa. SHS. vs. A u. GR Arth; zur Publ. vorgesehen]).

4.3.3 Die Baugrundstücke KTN 001._____ - 005._____ liegen im Gewässerschutzbereich A_u (WebGIS / Gewässerschutzkarte; Bericht der L._____ AG

vom 31.7.2024 Ziff. 3.1). Vorgesehen ist der Einbau von zwei Untergeschossen, die teilweise bis ca. 5.5m (aus dem Plan [Nr. 2100 'Schnitte' vom 4.3.2024] gemessen) unter das gewachsenen Terrain - und deutlich unter den interpolierten Verlauf des Hangwasserspiegels (Mittelwasserstand) reichen (vgl. Bericht der L. _____ AG vom 31.7.2024 Ziff. 3.2, 5.3, Anhänge 3 und 5), sowie eine Erdwärmesonden-Anlage (2 x 120 m). Das Bauprojekt ist folglich auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV angewiesen (vgl. den Bericht der L. _____ AG vom 31.7.2024 Ziff. 5.2 in fine) sowie auf eine Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 lit. b und f GSchV (vgl. Gesamtentscheid vom 11.9.2024 Ziff. II. 3.a und c; angefochtener RRB Nr. 420/2025 E. 9.1 f.).

Damit liegt nach der dargelegten, ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts offensichtlich eine Bundesaufgabe nach Art. 2 Abs. 1 lit. b bzw. Art. 3 Abs. 1 NHG vor, für deren Erfüllung der Kanton zuständig ist (vgl. E. 4.3.2 hiavor; Marti/Stutz, a.a.O., S. 30, 36; VGE III 2025 83, 86+87 vom 20.2.2026 E. 3.4.2 f.).

4.4 Im Sinne eines Zwischenergebnisses kann somit festgehalten werden, dass das strittige Bauprojekt im ISOS-B-Gebiet (= Objekt von nationaler Bedeutung) liegt und auf eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung angewiesen ist, was der Erfüllung einer Bundesaufgabe in der Zuständigkeit des Kantons entspricht.

4.5 Betrifft ein Bauprojekt ein Objekt nationaler Bedeutung und wird eine Bundesaufgabe in Zuständigkeit des Kantons erfüllt, so hat die vom Kanton bezeichnete kantonale Fachstelle nach Art. 25 Abs. 2 NHG zu beurteilen, ob ein Gutachten durch eine vom Bund bestellte Kommission nach Art. 25 Abs. 1 NHG (die Eidg. Heimatschutzkommission [ENHK] oder die Eidg. Kommission für Denkmalpflege [EKD] erforderlich ist (ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung, Bern 2022, S. 29; vgl. auch Art. 2 Abs. 3 NHV). Die kantonale Fachstelle ist in diesen Fällen die Fachstelle nach Bundesrecht (vgl. Engeler/Breitenmoser, a.a.O., S. 1238 Fn 52).

4.5.1 Im Bereich des Denkmal- und Ortsbildschutzes (§ 9 Abs. 3 DSG i.V.m. § 3 Abs. 2 der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie [DSV; SRSZ 720.111] vom 10.12.2019) ist die KDP die kantonale Fachstelle nach Art. 25 Abs. 2 NHG (i.V.m. Art. 26 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz [NHV; SR 451.1] vom 16.1.1991; VGE III 2025 83, 86+87 vom 20.2.2026 E. 3.2.1 und E. 3.5; III 2024 72 vom 27.9.2024 E. 1.5.1; III 2017 115 vom 24.11.2017 E. 4.8).

4.5.2 Nach dem klaren Wortlaut von Art. 7 Abs. 1 NHG muss die KDP dann, wenn ein Bauprojekt im ISOS-Gebiet liegt und in Erfüllung einer Bundesaufgabe ergeht, in einem ersten Schritt entscheiden, ob ein Gutachten bei einer eidg. Kommission einzuholen ist. Für die Frage, ob sie dies zu entscheiden hat oder nicht, spielt es keine Rolle, ob das Bauprojekt im ISOS Gebiet A oder B liegt. Da diese Kriterien (Objekt von nationaler Bedeutung und Erfüllung einer Bundesaufgabe) beim Bauprojekt auf KTN 001._____ - 005._____ erfüllt sind, war die KDP verpflichtet zu entscheiden, ob ein Gutachten einer eidg. Kommission einzuholen ist oder nicht (Urteil BGer 1C_50/2023 vom 19.3.2024 E. 2.4.1, Leimbacher, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 7 N 1).

4.5.3 Ein Gutachten ist nach Art. 7 Abs. 2 NHG obligatorisch einzuholen, wenn bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG "erheblich" beeinträchtigt werden kann oder wenn sich in diesem Zusammenhang "grundsätzliche Fragen" stellen. An das Kriterium der möglichen Beeinträchtigung sind grundsätzlich geringe Anforderungen zu stellen. Es ist immer dann erfüllt, wenn die zuständige Stelle eine Beeinträchtigung (im Sinne der Inventare) nicht mit Sicherheit ausschliessen kann; im Zweifelsfall ist die Kommission beizuziehen (Urteile BGer 1C_235/2024 vom 13.3.2026 E. 4.3; 1C_432/2018 vom 31.7.2019 E. 6.3; 1C_556/2013 vom 21.9.2016 E. 7.4.1; 1C_482/2012 vom 14.5.2014 E. 3.6; BAK et al., ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung, Bern 2022, S. 24).

Vor Inkrafttreten der aktuellen Fassung vom 1. Januar 2000 fehlte in Art. 7 Abs. 2 NHG das "erheblich" wie auch der Hinweis auf "grundsätzliche Fragen". Durch diese Änderung war indes nicht eine Lockerung des Schutzes der Inventarobjekte beabsichtigt. Vielmehr ging es um eine Entlastung der Kommission und eine Beschleunigung des Verfahrens. Gemäss der Botschaft erfolgt eine Begutachtung durch die Kommission nur noch bei Vorhaben, die einen massgeblichen Eingriff in das Inventarobjekt befürchten lassen oder die natur- und landschaftsschützerische Grundsatzfragen aufwerfen. Die Beurteilung bzw. Begutachtung der Routinegeschäfte fällt dagegen in die Zuständigkeit der Fachstelle (Botschaft vom 25.2.1998 zu einem Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung der Plangenehmigungsverfahren vom 25. Februar 1998, BBl 1998 III 2609 Ziff. 13.43; Leimbacher, a.a.O., Art. 7 N 5; Kawa, Was ändert sich, wenn alles gleichbleibt? - Eine Bestandesaufnahme der abgeschlossenen NHG-Revision, in: URP 2020, S. 136; Urteil BGer 1C_50/2023 vom 19.3.2024 E. 2.4.3).

4.5.4 Sofern also nach Auffassung der kantonalen Fachstelle keine oder nur eine geringfügige Beeinträchtigung von ISOS-Erhaltungszielen gegeben ist, hat sie selbst (anstelle der eidg. Kommission) die Ortsbildverträglichkeit des Vorhabens

zu prüfen und allenfalls auch die nötigen (untergeordneten) Anpassungen zu verlangen (vgl. Marti/Stutz, a.a.O., S. 69 m.H. auf Leimbacher, a.a.O., Art. 7 N 8; Engeler/Breitenmoser, a.a.O., S. 1238). Die Zuständigkeitsordnung bei der Erfüllung kantonaler Aufgabe (§ 9 Abs. 3 DSG und § 3 Abs. 3 lit. c DSV e contrario) vermag an dieser Kompetenz - welche der KDP von Bundesrechts wegen zukommt - nichts zu ändern. Entsprechend kann die KDP bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe die Beurteilung der ISOS-Verträglichkeit nicht an die kommunalen Baubehörde delegieren, ohne eine Schwächung der Schutzanliegen des ISOS-Objekts in Kauf zu nehmen (vgl. auch Urteil BGer 1C_50/2023 vom 19.3.2024 E. 2.4.3).

4.5.5 Damit kann festgehalten werden, dass bei Bauprojekten im ISOS-Gebiet, die in Erfüllung einer Bundesaufgabe ergehen, ausnahmslos immer ein Fachbericht vorliegen muss. Falls eine Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann oder sich Fragen grundsätzlicher Art stellen, muss ein Gutachten einer eidg. Kommission, andernfalls eine Beurteilung der kantonalen Fachstelle vorliegen. Sowohl das Gutachten der eidg. Kommission als auch die von der kantonalen Fachstelle in den übrigen Fällen selbst vorgenommene Beurteilung bilden eine von mehreren Grundlagen, welche in die Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde einzufließen haben (vgl. auch VGE III 2025 10 vom 27.10.2025 E. 5.3.3 [vgl. ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung, Bern 2022, S. 13, 22, 33]).

4.6 Diese Interessenabwägung hat zweistufig zu erfolgen, wenn eine schwere Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele vorliegt (was bedingt, dass ein Gutachten einer eidg. Kommission vorliegt). Denn wenn ein Eingriff in ein Ortsbild von nationaler Bedeutung schwer ist, muss bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein nationales Interesse am Eingriff nachgewiesen werden (Art. 6 Abs. 2 NHG). Kann kein nationales Interesse nachgewiesen werden, ist das Vorhaben unzulässig; eine weitere Interessenabwägung erübrigt sich. Besteht hingegen ein nationales Interesse am Eingriff, hat in einem zweiten Schritt eine Interessenabwägung zu erfolgen.

Ist der Eingriff in ein Schutzziel demgegenüber aufgrund des Gutachtens resp. der Beurteilung mit einem geringfügigen Nachteil verbunden, hat die zuständige Baubewilligungs- oder Planungsbehörde eine Interessenabwägung vorzunehmen, bei welcher die Bewilligung des Eingriffs nicht von dessen nationaler Bedeutung abhängt. Der Nachteil kann in diesem Fall unter dem Titel der grösstmöglichen Schonung mit Ersatzmassnahmen ausgeglichen werden. Allerdings dürfen wegen solcher Einzeleingriffe, die zwar für sich allein mit leichten Nachteilen verbunden sind, nicht negative Präjudizien für eine Folgeentwicklung zu erwarten sein, die insgesamt für den Natur- und Heimatschutz zu einem erheblich nachteiligen Ergebnis

führen (vgl. BGE 127 II 273 E. 4c m.H.; Urteile BGer 1C_173/2016 vom 23.5.2017 E. 3.4; 1C_357/2015 vom 1.2.2017 E. 4.2.4; Engeler/Breitenmoser, a.a.O., S. 1238; Marti/Stutz S. 20, 37, 41 f.; ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung, Bern 2022, S. 22 ff.; BAK, VISOS Erläuterungen 2019, S. 11 f.; Art. 6 Abs. 1 NHG; Art. 10 Abs. 3 f. ISOS). Diesfalls wäre wiederum von einem schweren Eingriff auszugehen.

5. Vorliegend ergibt sich aus den Akten, dass dieser bundesrechtlich vorgeschriebene Prozess nicht eingehalten wurde, was im Ergebnis zu einer Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde führte, welche keine Grundlage für ein Bauprojekt in einem Schutzobjekt von nationaler Bedeutung in Erfüllung einer Bundesaufgabe bilden kann. Die Baubewilligung ist schon deshalb aufzuheben.

5.1 Nach Eingang des Baugesuchs und dessen Publikation ersuchte die Baubewilligungsbehörde die Baugesuchszentrale am 8. Juli 2024, die KDP möge die Eingriffsintensität des geplanten Vorhabens auf die Ortsbildqualität beurteilen, damit die erforderliche Interessenabwägung sachgerecht durchgeführt werden könne. Zudem wünsche man aufgrund der hohen denkmalpflegerischen Anforderungen an das Bauprojekt eine Beratung in denkmalpflegerischen Belangen im Sinne von § 3 Abs. 3 lit. h der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzverordnung, DSV) vom 10. Dezember 2019 (vgl. Notizendetail vom 8.7.2024 in Baudossier, Vi-act. II-01). Mit E-Mail vom 2. September 2024 gab die KDP der Baubewilligungsbehörde die Empfehlung ab, eine Interessenabwägung vorzunehmen. In der rund zweiseitigen Begründung führt die KDP aus, das Bauprojekt liege im ISOS-B-Gebiet; die Zuständigkeit der Beurteilung der Forderungen des ISOS ausserhalb der A-Gebiete liege bei der kommunalen Baubehörde, die KDP aber könne in denkmalpflegerischen Belangen beraten. Es folgen dann einige Ausführungen zum Erhaltungsziel B und eine Kurzeinschätzung des Projekts. Und weiter (vgl. E-Mail vom 2.9.2024 in Baudossier, Vi-act. II-01):

Aus fachlicher Sicht wird eine Einordnung unter den Anforderungen des ISOS Erhaltungsziel B weiterhin als kritisch beurteilt. Von einem Eingriff "ohne" bzw. "geringfügiger Beeinträchtigung" kann nicht gesprochen werden. Gleichzeitig kann aber eine "schwerwiegende Beeinträchtigung" oder ein schwerer Eingriff ins Ortsbild ausgeschlossen werden. Die Eingriffsintensität liegt zwischen "geringfügig" und "schwerwiegend", hat man sich auf eine der drei im ISOS-Leitfaden besprochenen Arten der Eingriffsintensität festzulegen, ist der Eingriff als "geringfügige Beeinträchtigung" zu beurteilen. Eine sorgfältige Interessenabwägung ist erforderlich.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die privaten Interessen der Volumenvergrößerung aufgrund wohnhygienischen und nutzungstechnischen Ansprüchen gegenüber den öffentlichen Interessen der kritisch beurteilten ortsbaulichen Eingliederung abzuwägen.

Der nämliche Text fand dann auch als Fachbericht KDP Eingang in den Gesamtentscheid des ARE vom 11. September 2024 (vgl. Vi-act. III-04/02).

5.2 Damit aber erhellt, dass die Frage, ob mit dem Bauprojekt eine Bundesaufgabe verbunden ist, was wesentlichen Einfluss auf die Baugesuchsabwicklung und Beurteilung des Projektes hat, schon gar nicht gestellt wurde. Festgehalten wurde einzig, das Bauprojekt liege im ISOS-B-Gebiet, womit ein Objekt von nationaler Bedeutung vorliege. Dass es für den weiteren Verfahrensverlauf aber auch entscheidend ist, ob eine Bundesaufgabe vorliegt (vgl. oben E. 4.3), wird weder erwähnt noch geprüft.

5.3 Im angefochtenen Entscheid bestätigt der Regierungsrat zu Recht, dass eine Bundesaufgabe vorliegt (vgl. oben E. 4.3). Auch verweist er darauf, diesfalls habe die KDP zu beurteilen, ob ein Gutachten erforderlich sei. Wenn er dann aber ausführt, die KDP habe implizit zum Ausdruck gebracht, dass kein Gutachten einer eidg. Kommission erforderlich sei, so kann dem nicht gefolgt werden (angefochtener RRB E. 5.2). Nur weil die KDP auf entsprechende Anfrage hin eine denkmalpflegerische Beratung im Sinne von § 3 Abs. 3 lit. h DSV abgegeben hat, kann daraus nicht abgeleitet werden, sie habe sich gegen ein Gutachten im Sinne von Art. 7 NHG entschieden. Vielmehr wurde die Frage schon gar nicht aufgeworfen und damit auch nicht implizit beantwortet.

5.4 Aber selbst wenn die KDP implizit entschieden hätte, dass kein Gutachten einer eidg. Kommission einzuholen ist, wäre der angefochtene Beschluss resp. die Baubewilligung aufzuheben. Denn wie zuvor ausgeführt, führt der Entscheid gegen ein eidg. Gutachten nur dazu, dass anstelle der eidg. Kommission die KDP eine Fachbeurteilung abzugeben hat (vgl. oben E. 4.5.5). Vorliegend aber hat sich die KDP auch gegen die Abgabe einer eigenen Fachbeurteilung entschieden und zwar explizit. Unter Verweis auf § 9 DSV, wonach die KDP nur Projekte in ISOS-A-Gebieten zu beurteilen habe, das vorliegende Projekt aber im ISOS-B-Gebiet liege, hat sie das Projekt ausdrücklich in die Zuständigkeit der Baubewilligungsbehörde verschoben, was nach dem Gesagten falsch ist, da erstens ein Schutzobjekt nationaler Bedeutung betroffen ist und zweitens eine Bundesaufgabe erfüllt wird. Die KDP beschränkte sich ausdrücklich auf eine denkmalpflegerische Beratung nach § 3 Abs. 3 lit. h DSV, welche in eine zweiseitige Mailrückmeldung mündete. Es entspricht dies keinesfalls einer von Art. 7 NHG geforderten Beurteilung der kantonalen Fachstelle (als Fachstelle nach Bundesrecht), welche eine wesentliche Grundlage der Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde bilden muss. Mithin ging die KDP selbst nicht davon aus, dass sie eine Fachbeurteilung im Sinne von Art. 7 NHG abzugeben habe. Entsprechend lag dem Baubewilligungsbe-

schluss (zu Unrecht) auch keine solche Beurteilung zu Grunde. Hierzu kann etwa angefügt werden, dass der Fachbericht der KDP im Gesamtentscheid vom 11. September 2024 Ziff. II.5. - welcher identisch ist mit der gegenüber dem Bezirk abgegebenen Rückmeldung vom 2. September 2024 - keine Bewertung des aktuellen ISOS-Bestand enthält, aus der sich ergäbe, wie weit der ursprüngliche Bestand im Gebiet G5 erhalten geblieben ist. Erst bei der 'Präzisierung' der KDP im Mitbericht vom 16. Dezember 2024 (mithin nach Erteilung der Baubewilligung) wurde die erstaunliche Intaktheit des Gebiets G5 und das weiterhin grossmehrheitliche Vorhandensein der im ISOS (1987) beschriebenen Qualitäten (vgl. E. 3.2 hiavor) festgehalten. Dies erstaunt insofern, als diese Analyse eine wesentliche Grundlage bilden würde, um die Eingriffsintensität abzuleiten (vgl. ISOS-Leitfaden, a.a.O., S. 23 f.; Engeler/Breitenmoser, a.a.O., S. 1236 f.; E. 4.4. ff. hiavor). Ohne entsprechenden Fachbericht als wesentliche Entscheidungsgrundlage muss aber die von der Baubewilligungsbehörde vorgenommene Interessenabwägung als mangelhaft beurteilt werden. Bleibt zu ergänzen, dass dies keine Frage der Gemeindeautonomie ist. Der Entscheid, ob ein Gutachten bei einer eidg. Kommission eingeholt werden muss, obliegt der kantonalen Fachstelle. Die vom Gesetzgeber mit der NHG-Revision bezweckte Verfahrensbeschleunigung wird dadurch erreicht, dass in Routinegeschäften die kantonale Fachstelle anstelle der eidg. Kommission das Geschäft beurteilt (vgl. Urteil BGer 1C_50/2023 vom 19.3.2024 E. 2.4.3). Mithin müssen von Bundesrechts wegen immer Fachberichte entweder einer eidg. Kommission oder der kantonalen Fachstelle vorliegen. Diesbezüglich besteht keine Autonomie der Gemeinde und Bezirke.

5.5 Die Frage, ob im vorliegenden Fall ein Gutachten einer eidg. Kommission einzuholen ist, bildet nicht Streitgegenstand. Nachdem die Frage bislang zu Unrecht gar nicht aufgeworfen und entsprechend nicht beantwortet wurde, rechtfertigen sich aber folgende Anmerkungen.

5.5.1 An das in Art. 7 Abs. 2 NHG verankerte Kriterium der möglichen Beeinträchtigung sind grundsätzlich geringe Anforderungen zu stellen; im Zweifelsfall ist die Kommission beizuziehen (Urteil BGer 1C_235/2024 vom 13.3.2026 E. 4.3 mit weiteren Hinweisen).

5.5.2 Nach der Einschätzung der KDP (vgl. oben E. 5.1) kann vorliegend eine "schwerwiegende Beeinträchtigung" oder ein "schwerer Eingriff" ins Ortsbild ausgeschlossen werden. Andererseits kann aber auch nicht von einem Eingriff "ohne", bzw. "geringfügiger Beeinträchtigung" gesprochen werden.

Soweit die KDP trotz dieser klaren Feststellung den Eingriff hernach als "geringfügig" eingeordnet hat, wenn "man sich auf eine der drei im ISOS-Leitfaden bespro-

chenen Arten der Eingriffsintensität festzulegen" habe, so besteht (nicht bloss auf den 1. Blick) ein offensichtlicher Widerspruch zur vorangehenden Beurteilung. Der Versuch der KDP im Mitbericht vom 16. Dezember 2024, diesen Widerspruch mittels einer 'Präzisierung' zu relativieren, vermag daran nichts ändern. Soweit nach ihrer fachlichen Einschätzung nicht von einem Eingriff "ohne" bzw. "geringfügiger Beeinträchtigung" gesprochen werden kann und sie die Eingriffsintensität ins Objekt daher zwischen "geringfügig" und "schwerwiegend" eingestuft hat, ist auch keine Veranlassung erkennbar, diese Beurteilung anschliessend - in sich widersprüchlich - zu relativieren. Auch leuchtet die 'Schlussfolgerung' nicht ein, dass der "nicht geringfügig" beurteilte Eingriff ins Ortsbild als "geringfügig" einzuordnen sei, weil dem Bauprojekt keine "schwerwiegende Beeinträchtigung" zugeschrieben werden könne. Nach derselben 'Logik' liesse sich umgekehrt gleichermassen argumentieren, der Eingriff sei als "schwerwiegend" einzuordnen, weil nicht von einer "geringfügigen Beeinträchtigung" gesprochen werden könne.

Für das vorliegende Verfahren erscheint dies allerdings insoweit ohne Relevanz, als gemäss der Konzeption von Art. 7 Abs. 2 i.V.m. Art. 10 Abs. 1 und 2 ISOS für die Frage, ob im Baubewilligungsverfahren auf den Beizug eines Kommissionsgutachtens verzichtet werden kann, ausschlaggebend ist, ob eine "erhebliche" (Art. 7 Abs. 2 NHG) resp. eine "schwerwiegende" Beeinträchtigung (Art. 10 Abs. 2 VI-SOS) der ISOS-Erhaltungsziele ausgeschlossen werden kann, wobei dies immer dann erfüllt ist, wenn die zuständige Stelle eine Beeinträchtigung (im Sinne der Inventare) nicht mit Sicherheit ausschliessen kann (im Zweifelsfall ist die Kommission beizuziehen; vgl. oben E. 4.5.3; Urteil BGer 1C_556/2013 vom 21.9.2016 E. 7.4.1).

5.5.3 Von einem erheblichen Eingriff ist auch dann auszugehen, wenn ein Einzeleingriff für sich allein zwar nur mit leichten Nachteilen verbunden ist, aber für eine Folgeentwicklung eine negative Präjudizwirkung zu erwarten ist, die insgesamt für den Natur- und Heimatschutz zu einem erheblich nachteiligen Ergebnis führt (vgl. oben E. 4.6).

Der Bezirksrat hat im BRB Nr. 2024.227 sinngemäss u.a. ausgeführt, dass er die Formulierung im Leitbild "Oberdorf-Süd" (Ziff. 3.1 S. 10), wonach Verdichtungen mit Gebäudekörpern zu suchen sind, die sich in ihrer Grösse, Ausrichtung und Gestaltung in die bestehende Gebäudesituation eingliedern, so interpretiert, dass bei Erhalt der Ausrichtung, einer rechteckigen Grundform des Hauptgebäudes und ortsüblicher Gliederung (steinerne Sockel, darüber Schindelfassade und Schrägdach) sich die Bauhöhe einer Ersatzbaute an den höchsten Gebäuden in der Umgebung orientieren dürfe. Aus dieser Sicht passe sich der geplante Neubau in seiner Flächenausdehnung immer noch angemessen in das Gesamtgefüge ein und

die bestehende Struktur bleibe erhalten. Soweit das Leitbild verlange, dass sich Neubauten an umliegenden Gebäuden orientieren müssten, seien damit nicht unbedingt direkt angrenzende Gebäude gemeint (Rz. 11.2 ff.). Es sei davon auszugehen, dass sich das Quartier in Zukunft unter dem Druck veränderter zeitgemässer Wohnbedürfnisse entwickeln und weiter verdichten werde (Rz. 11.4). Die Grösse des Neubaus bewege sich durchaus noch in den Dimensionen der gewachsenen Strukturen, bilde aber auch "ganz klar den Anfang einer voraussehbaren Weiterentwicklung des Quartiers" (Rz. 4.8).

Wohl trifft es zu, dass gemäss den Vorgaben im Leitbild "Oberdorf-Süd" (Ziff. 3.1 S. 10), Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass Struktur und Eigenart zwar erhalten, nicht aber konserviert werden und Neubauten sich in Bezug auf die Eingliederung auch einer modernen Formsprache und Materialien bedienen können. Auch das ISOS Erhaltungsziel B verlangt nicht, dass die Bebauungselemente der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargebäude strikte übernommen werden. Es muss auch Raum für eine zeitgenössische Überbauung bestehen (vgl. Urteil BGer 1C_474/2016 vom 1.6.2017 E. 4.2).

Vorliegend verhält es sich jedoch so, dass das Bauprojekt auf KTN 001._____-005._____, gegenüber der bestehenden Baute eine Erhöhung der Firsthöhe um 4.8m und eine Erhöhung der Gebäudehöhe um 4.4m erfährt (vgl. angefochtener RRB Nr. 420/2025 E. 8.4, E. 10.7.1; Plan Nr. 2300 'Fassaden' vom 4.3.2024), die Grund- und Schnittfläche verdoppelt und das Volumen beinahe vervierfacht werden und damit wesentlich vom Bestand abweicht (vgl. Fachbericht der KDP im Gesamtentscheid vom 11.9.2024 Ziff. II.5.). Soweit diese wesentliche Abweichung vom Bestand nach der Beurteilung des Bezirksrats "ganz klar den Anfang einer voraussehbaren Weiterentwicklung des Quartiers" bildet, geht er fraglos davon aus, dass der vorliegend in Frage stehende Eingriff präjudizielle Folgeeingriffe zeitigen wird.

Angesichts der vom Bezirksrat aufgezeigten, voraussehbaren Folgeentwicklung des erheblich vom Bestand abweichenden Bauvorhabens auf KTN 001._____-005._____, dessen Eingriffsintensität die KDP - für sich alleine - als nicht mehr "geringfügig" und auch nicht "schwerwiegend" beurteilt hat, erweist sich vorliegend eine Beurteilung der Gesamtwirkung auf das Objekt gemäss Art. 10 Abs. 3 VISOS als erforderlich. Diese Beurteilung obliegt der KDP als kantonale Fachstelle für Ortsbildschutz nach Art. 25 Abs. 2 NHG. Sie hat dabei insbesondere auch zu prüfen, ob bei einer Gesamtbetrachtung ein schwerer Eingriff mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, weil dem Projekt offenkundig präjudizielle Wirkung zukommt (vgl. Urteil BGer 1C_654/2021 vom 28.11.2022 E. 7.5, E. 4.5.2 ff. m.w.H. hiervor).

6.1 Im Ergebnis ist der angefochtene RRB somit zu bestätigen, dass die angefochtene Baubewilligung vom 16. Oktober 2024 sowie der kantonale Gesamtentscheid vom 11. September 2024 aufzuheben sind. Das gesamte Baubewilligungsverfahren wurde in Missachtung der bundesrechtlichen Vorgaben für Bauprojekte, mit denen eine Bundesaufgabe erfüllt wird und die ein Objekt eines Bundesinventars betreffen, durchgeführt. Dies führte im Ergebnis dazu, dass die notwendigen Entscheidungsgrundlagen nicht erarbeitet wurden und der Baubewilligungsbeschluss deshalb auf ungenügenden Grundlagen basiert. Es wird Sache der Vorinstanzen Ziff. 1 und Ziff. 2 sein, das Baugesuch im korrekten Verfahren durchzuführen, was im Konkreten mit einer nachvollziehbaren Klärung durch die KDP als kantonale Fachstelle beginnen muss, ob ein Gutachten einer eidg. Kommission einzuholen ist oder nicht. Falls nicht (weil eine Beeinträchtigung im Sinne der Inventare mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann und sich keine grundsätzlichen Fragen stellen) hat die KDP eine Beurteilung zu verfassen (vgl. oben E. 4.6 mit Hinweisen). Basierend hierauf hat eine neue Interessenabwägung zu erfolgen, in der sich die Baubewilligungsbehörde - basierend auf einer fachlichen Beurteilung einer eidg. Kommission oder der KDP - substantzierter als im Beschluss BRB Nr. 2024.227 vom 16. Oktober 2024 zu den Erhaltungszielen des ISOS, der - noch zu erfolgenden - Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit des Vorhabens, den massgeblichen Interessen, deren Gewichtung und ihrer konkreten Berücksichtigung zu äussern haben wird (vgl. Art. 3 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] vom 28.6.2000; VGE III 2025 10 vom 27.10.2025 E. 5.2.1; III 2022 166 vom 25.4.2023 E. 2.3.3; ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung, Bern 2022, S. 13).

6.2 Nachdem die von der Baubewilligungsbehörde vorgenommene Interessenabwägung auf ungenügenden Grundlagen erfolgt ist, erübrigen sich Ausführungen zu den Erwägungen im angefochtenen RRB, wonach die Vorinstanz Ziff. 1 ihr Ermessen in der Interessenabwägung überschritten habe.

7.1 Aufzunehmen ist hingegen die Thematik, dass das im Gewässerschutzbereich A_u situierte Bauvorhaben auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV angewiesen ist sowie auf eine Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 lit. b und f GSchV (vgl. E. 4.3.2 f. hiavor).

7.2.1 Das - als kantonale Gewässerschutzfachstelle - für die Erteilung von Bewilligungen für Bauten und Anlagen in den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen (Art. 19 Abs. 2 GSchG) zuständige AUE (vgl. § 29 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz [EGzGSchG; SRSZ 712.110] vom 19.4.2000 i.V.m. § 15 Abs. 1 und 2 lit. a der Wasserverordnung [SRSZ 451.111]

vom 23.6.2020) hat im Gesamtentscheid vom 11. September 2024 (Ziff. II. 3.a und c) die entsprechenden Bewilligungen erteilt.

Für die Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV hat das AUE als Nebenbestimmungen auf den Anhang A_u (Beilage) als integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung verwiesen und verlangt:

- dass um das Gebäude herum und unter der Bodenplatte gut durchlässige Kiesschichten (Durchlässigkeitsbeiwert k von mind. $1 \cdot 10^{-4}$ m/s) einzubringen sind, welche den Durchfluss von anfallendem Hangwasser sicherstellen;
- dass die in Punkt 5 des Berichts der L. _____ AG vom 31. Juli 2024 aufgeführten bautechnischen Folgerungen zwingend zu beachten sind;
- dass erneut ein Baugesuch über eBau eingereicht werden muss, wenn entgegen den zurzeit gültigen Projektunterlagen eine Pfahlfundation notwendig sein sollte.

In der Begründung hat das AUE ausgeführt, gemäss dem Bericht der L. _____ AG vom 31. Juli 2024 handle es sich hier um einen geringfügigen Eingriff im Randgebiet eines Grundwasservorkommens. Es handle sich nicht um einen Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel im Bereich eines nutzbaren Grundwasservorkommens. Die Einbauten bis auf den Fels hinunter würden ausschliesslich in Untergrund mit geringer Durchlässigkeit mit wenig Hang- bzw. Schichtwasser erfolgen. Infolgedessen sei kein Durchflusssnachweis und auch keine Interessenabwägung erforderlich.

7.2.2 Im Mitbericht vom 13. Dezember 2024 (zuhanden der Vernehmlassung des ARE vom 19.12.2024 im vorinstanzlichen Verfahren) hielt das AUE fest, die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Dorf Einsiedeln seien durch die intensive Bautätigkeit sehr gut bekannt. Die Erkenntnisse seien allesamt in die Grundwasserkarte eingeflossen. Gemäss dieser befinde sich das Bauvorhaben ausserhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens (im äusseren Randbereich). Hier sei höchstens mit Hangwasser ohne durchgehenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Wie auch dem Bericht der L. _____ AG vom 31. Juli 2024 zu entnehmen sei, werde durch den Eingriff in den Untergrund ein wenig Hang- bzw. Schichtwasser tangiert. Damit dieses Wasser ungehindert um das Gebäude fließen könne, sei die Bewilligung mit der Auflage versehen worden, um das Gebäude herum und unter der Bodenplatte gut durchlässige Kiesschichten (Durchlässigkeitsbeiwert k von mind. $1 \cdot 10^{-4}$ m/s) einzubringen. Der in Einsiedeln relevante Grundwasserspiegel sowie das unter dem Einsiedler Lehm liegende gespannte Grundwasservorkommen werde hier nicht tangiert.

7.2.3 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 420/2025 (E. 9.2) diese Beurteilung geschützt und bestätigt, dass sich ein Durchflusssnachweis erübrige,

weil der bestehende Untergrund eine geringe Durchlässigkeit aufweise und mit den geplanten Ersatzmassnahmen (Lockerung) der Durchfluss erhöht werde.

7.3 Diese Beurteilung wirft verschiedene Frage auf.

7.3.1 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts besteht auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A_u gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV kein Anspruch. 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 nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine zurückhaltende Anwendung der Norm nahe. Für eine Beeinträchtigung der Durchflussskapazität müssen - anders als für besonders gefährliche Anlagen in den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV) - hingegen keine wichtigen Gründe vorliegen. Jedenfalls aber ist eine Interessenabwägung erforderlich, bei welcher die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflussskapazität die entgegenstehenden (Gewässerschutz-) Interessen überwiegen müssen. Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht fällt dabei namentlich ins Gewicht, wie gross die Verminderung der Durchflussskapazität innerhalb der zulässigen Bandbreite von 10% tatsächlich ausfällt und ob ein unterirdisches Gewässer selbst oder bloss ein zu seinem Schutz notwendiges Randgebiet betroffen ist (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.). Dabei besteht im Kanton Schwyz die Verwaltungspraxis, dass bei einer Durchflussverminderung von mehr als 10% die Durchflussskapazität mittels Kompensationsmassnahmen zu 100% wiederhergestellt werden muss (vgl. EGV-SZ 2023 C 2.1 E. 6.2 [= RRB Nr. 411 vom 31.5.2023]; VGE III 2025 55 vom 26.1.2026 E. 3.3.1).

7.3.2 Der Gewässerschutzbereich A_u zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer (Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV) umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 1 GSchV. Soweit daher das in Frage stehende Bauvorhaben ausserhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens (im Randbereich) situiert, so ist dieser Umstand im Rahmen der von der Gewässerschutzfachstelle vorzunehmenden Interessenabwägungen (in sinngemässer Anwendung von Art. 3 RPV) wohl sachgerecht zu

berücksichtigen. Einen Verzicht auf die Vornahme einer Interessenabwägung lässt sich damit aber nicht rechtfertigen.

Ebensowenig vermag der Umstand, dass die Einbauten bis auf den Fels hinunter ausschliesslich in Untergrund mit geringer Durchlässigkeit mit wenig Hang- bzw. Schichtwasser (das innerhalb der siltig-sandigen Zwischenschichten hangabwärts fliesst; vgl. Bericht der L. _____ AG, Ziff. 3.2) erfolgen, einen Verzicht auf die Vornahme einer Interessenabwägung zu rechtfertigen. Die gegenteilige Ansicht des AUE (im Gesamtentscheid vom 11.9.2024 Ziff. II. 3.a) ist weder nachvollziehbar noch wurde sie substantiiert begründet.

7.3.3 Nicht nachvollziehbar ist sodann, dass durch das Einbringen gut durchlässiger Kiesschichten um das Gebäude herum und unter der Bodenplatte (mit Durchlässigkeitsbeiwert k von mind. $1 \cdot 10^{-4}$ m/s) der ungehinderten Fluss des Wassers um das Gebäude herum garantiert werden kann, wenn weder die Verminderung der Durchflusskapazität bekannt ist, noch die Dimension (Mächtigkeit) vorgegeben ist, welche die einzubringenden Kiesschichten aufweisen müssen, um eine Kompensation auf jeden Fall sicherzustellen.

Damit aber fehlt es vorliegend an einem Nachweis dafür, dass mit der geplanten Massnahme die Verminderung der Durchflusskapazität des geringmächtigen Schicht- bzw. Hangwassers, welche durch den vorgesehenen Einbau in den Untergrund mit geringer Durchlässigkeit resultiert, vollständig kompensiert werde. Insofern ermangelt es auch an einer nachvollziehbaren Begründung, welche einen Verzicht auf einen Durchflussnachweis allenfalls rechtfertigen könnte - der gemäss dem von den Umweltfachstellen der Zentralschweizer Kantone (SZ, UR, NW, OW, LU und ZG) herausgegebenen Merkblatt "Bauten im Grundwasser, Berechnungsgrundlagen" (ZUF-Merkblatt; Stand 1.2024 Ziff. 2) als Grundlage für die Beurteilung der Verminderung der Durchflusskapazität erbracht werden muss.

Anzufügen ist, dass die feinkörnigen Seebodensedimente im Untergrund gemäss dem Bericht der L. _____ AG vom 31. Juli 2024 (Ziff. 5.1) nicht nur gering durchlässig, sondern auch weich bis sehr weich sind, so dass bei einer durchgängigen Flachfundation grössere differentielle Setzungen nicht ausgeschlossen werden können. Auch von daher vermag es nicht ohne Weiteres einzuleuchten, dass mittels einer geringmächtigen Kiesschicht (mit höherer Durchlässigkeit) unter der Bodenplatte die Verminderung der Durchflusskapazität kompensiert werden kann.

Des Weiteren werden im Bericht der L. _____ AG vom 31. Juli 2024 (Ziff. 5.2) u.a. die Schwierigkeiten hinsichtlich der Abgabe des durchgeleiteten Hangwassers an den Baugrund auf der Talseite thematisiert und festgehalten, dass eine mög-

lichst flächige Abgabe angestrebt werden müsse und allenfalls Zusatzmassnahmen (wie z.B. Ableitung bzw. Drainagen auf hohem Niveau) notwendig würden.

Bei Vorliegen welcher konkreten Umstände die (beispielhaft) erwähnte Zusatzmassnahme ergriffen werden muss, lässt sich diesem Bericht nicht entnehmen. Entsprechend vermag auch die Nebenbestimmung des AUE, dass die in Punkt 5 des Berichts der L. _____ AG aufgeführten bautechnischen Folgerungen zwingend zu beachten seien (vgl. E. 8.2.1 hiervor), keine vollständige Kompensation der Verminderung der Durchflusskapazität zu gewährleisten.

7.3.4 Schliesslich wird im Bericht der L. _____ AG (Ziff. 3.1) auch einlässlich erläutert, dass wegen den zu erwartenden örtlichen Setzungen im Übergangsbereich zum Haus N. _____ sowie in Bereichen mit höheren Gebäudelasten ein Lastabtrag mittels Tiefenfundation (eine Pfahlfundation bis in den Fels hinunter) erforderlich ist.

Damit aber wird die Möglichkeit einer Fundation des Bauprojekts auf KTN 001. _____ - 005. _____ ohne Pfahlfundation, für welche das AUE - massgeblich abstellend auf den Bericht der L. _____ AG vom 31. Juli 2024 - eine Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV erteilt hat, durch ebendiesen Bericht substantiiert in Frage gestellt.

7.5 Aus den genannten Gründen, insbesondere des fehlenden Nachweises der vollständigen Kompensation der Verminderung der Durchflusskapazität, welche durch den vorgesehenen Einbau in den Untergrund resultiert, kann die Beurteilung des Regierungsrats nicht geteilt werden, dass das AUE im Fachbericht (im Gesamtentscheid vom 11.9.2024) die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung mit Auflagen zurecht erteilt habe.

8.1 Im Ergebnis erweisen sich die Beschwerden als unbegründet. Die Baubewilligung (Bezirksratsbeschluss Nr. 2024.227) vom 16. Oktober 2024 sowie der kantonale Gesamtentscheid (Baugesuch-Nr.: 01-24-066) vom 11. September 2024 wurden - wenn auch mit anderer Begründung - zu Recht aufgehoben. In Abweisung der Beschwerden ist die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanzen Ziff. 1 und Ziff. 2 zurückzuweisen.

8.2 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten, Barauslagen) für das Verwaltungsgerichtsverfahren von Fr. 4'000.-- je hälftig dem Beschwerdeführer Ziff. 1 und dem Beschwerdeführer Ziff. 2 aufzuerlegen (Art. 72 Abs. 2 VRP).

8.3 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Beschwerdegegner Ziff. 7 wurde vom Beschwerdegegner Ziff. 6 gestützt auf Art. 12 Abs. 5 NHG zur

Beschwerdeerhebung ermächtigt und handelt durch ihre einzelzeichnungsberechtigte Präsidentin. Da die Beschwerdegegner Ziff. 6 und 7 (wie auch die Beschwerdegegner Ziff. 4 und 5) somit nicht anwaltlich vertreten sind, besteht praxisgemäss kein Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerden der Beschwerdeführer in den Verfahren III 2025 122 und III 2025 123 werden abgewiesen und die Sache wird zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanzen Ziff. 1 und Ziff. 2 zurückgewiesen.
3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 4'000.-- werden je zur Hälfte dem Beschwerdeführer Ziff. 1 (Fr. 2'000.--) und dem Beschwerdeführer Ziff. 2 (Fr. 2'000.--) auferlegt.

Der Beschwerdeführer Ziff. 2 hat am 27. Juni 2025 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass ihm Fr. 500.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten werden.

Der Bezirk Einsiedeln hat sein Betreffnisse von Fr. 2'000.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

3. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 42 ff., Art. 82 ff. sowie Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann unter den Voraussetzungen von Art. 113 ff. BGG innert 30 Tagen seit Zustellung Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Bei gleichzeitiger ordentlicher Beschwerde sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen.

4. Zustellung an:
 - den Beschwerdeführer Ziff. 1 (R)
 - die Rechtsvertretung des Beschwerdeführers Ziff. 2 (2/R)
 - den Beschwerdegegner Ziff. 4 (R)
 - den Beschwerdegegner Ziff. 5 (R)
 - die Beschwerdegegner Ziff. 6 und 7 (2/R)
 - die Beigeladene Ziff. 9 (R)
 - die Beigeladene Ziff. 10 (R)
 - den Regierungsrat (EB)

- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
- das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB)
- und das Bundesamt für Kultur, Hallwylstrasse 15, 3003 Bern (vgl. Art. 1 lit. c der Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonalen Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten [SR 173.110.47] vom 8.11.2006 i.V.m. Art. 12g Abs. 2 NHG).

Schwyz, 26. Juni 2026

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 7. Juli 2026