

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2025 83

III 2025 86

III 2025 87

## Entscheid vom 20. Februar 2026

---

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident  
Dr.iur. Vital Zehnder, Richter  
Irene Thalmann, Richterin  
lic.iur. Prisca Reichlin Brügger, Gerichtsschreiberin

---

Parteien

1. **Baukommission der Gemeinde Schwyz**, Herrengasse 23, Postfach 34, 6431 Schwyz, Beschwerdeführerin (III 2025 83), vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. \_\_\_\_\_,
2. A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, 6430 Schwyz, Beschwerdeführer (III 2025 86), vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. C. \_\_\_\_\_,
3. E. \_\_\_\_\_,
4. F. \_\_\_\_\_, Beschwerdeführer (III 2025 87), beide vertreten durch Rechtsanwältin Dr.iur. G. \_\_\_\_\_,

### gegen

1. **Baukommission der Gemeinde Schwyz**, Herrengasse 23, Postfach 34, 6431 Schwyz, vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D. \_\_\_\_\_,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,

Vorinstanzen,

4. A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_ 9, 6430 Schwyz,  
Beschwerdegegner (III 2025 83+87),  
vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. C. \_\_\_\_\_,
5. E. \_\_\_\_\_,
6. F. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner (III 2025 83+86),  
beide vertreten durch Rechtsanwältin Dr.iur. G. \_\_\_\_\_,
7. H. \_\_\_\_\_,  
Beigeladene (III 2025 83 + 86 + 87),  
vertreten durch Rechtsanwältin Dr.iur. G. \_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

## Sachverhalt:

**A.** Am 15. April 2024 reichten F.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ das Baugesuch für den Abbruch eines Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem im Alleineigentum von H.\_\_\_\_\_ stehenden Grundstück KTN 001.\_\_\_\_ an der I.\_\_\_\_strasse in Schwyz ein. Das Baugesuch wurde publiziert (Abl 2024 S. xxx) und öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhoben B.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ am 8. Mai 2024 öffentlich-rechtliche Einsprache.

Am 7. Juni 2024 reichte der zuständige Planer Unterlagen für den Objektschutz-nachweis nach. Am 16. Juli 2024 fand eine Begehung vor Ort statt. Am 5. August 2024 sowie am 11. September 2024 reichte der zuständige Planer Projektänderungen sowie ergänzende Unterlagen nach, zu denen sich B.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ äussern konnten.

Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 17. Oktober 2024 entschied die Baukommission Schwyz mit Beschluss Nr. 350 vom 6. November 2024 (Versand: 8.11.2024) wie folgt über das Baugesuch und die Einsprache:

1. Die mit Eingabe vom 8. Mai 2024 eingereichte Einsprache von B.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. (Kosten des Einspracheverfahrens)
3. Die Bewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses und den Neubau des Mehrfamilienhauses auf Grundstück KTN 001, I.\_\_\_\_strasse, Schwyz, wird erteilt.
4. Die für das projektierte Untergeschoss nachgesuchte Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes gegenüber der gemeindeeigenen I.\_\_\_\_strasse wird im Sinne der Erwägungen erteilt.
- 5.-19. (Einfahrtsbewilligung; Beurteilung des kommunalen Brandschutzexperten; Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung Nr. 72-24-106 vom 17. Oktober 2024 als integrierter Bestandteil; Auflagen; massgebende Eingabepläne und Gesuchsunterlagen; Abgeltung für Pflichtschutzplätze; Kanalisationsgebühr; Nachführung sowie Kosten der amtlichen Vermessung; Gesamtkosten; Baukontrolle; Standort Briefkasten; Luftreinhaltung auf Baustellen; Rechtsmittel; Zustellung).

**B.** Gegen den Beschluss Nr. 350 vom 6. November 2024 erhoben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 24. November 2024 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz (VB 268/2024) mit den Anträgen:

- A. Die in Ziff. 3. des Beschlusses der BG erteilte Bewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses und des Neubaus des Mehrfamilienhauses auf Grundstück KTN 001, I.\_\_\_\_strasse, Schwyz, ist aufzuheben.  
Der geplante 4-geschossige Wohnblock I.\_\_\_\_strasse (drei Vollgeschosse, ein Attikageschoss; nicht mitgezählt ist das Unter-/Garagengeschoss) ist höhen-

mässig auf eine mit dem lokalen Ortsbild verträgliche, max. 3-geschossige Neubaute zu redimensionieren. In diesem Zusammenhang hat die Beschwerdeinstanz zudem die flächenmässige Ausdehnung (Länge und Breite) der geplanten Neubaute ebenfalls auf ihre Ortsbildverträglichkeit hin zu prüfen und gegebenenfalls zu redimensionieren.

- B. Das Fassadenbild ist einheitlich und damit quartierüblich zu gestalten.
- C. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der BG.

Der Regierungsrats entschied mit Beschluss (RRB) Nr. 271/2025 vom 8. April 2025 (Versand: 15.4.2025) was folgt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und Dispositiv-Ziffer 3 wie folgt abgeändert:

"Die Bewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses und den Neubau des Mehrfamilienhauses auf Grundstück KTN 001, I. \_\_\_strasse, Schwyz, wird erteilt, wobei auf die PV-Fassadenanlage zu verzichten ist bzw. diese nicht erstellt werden darf."

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

- 2.-6. (Verfahrenskosten, Parteientschädigung, Rechtsmittelbelehrung, Zustellungen).

**C.** Gegen den RRB Nr. 271/2025 vom 8. April 2025 gelangen die Baukommission Schwyz (III 2025 83), A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ (III 2025 86) sowie E. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_ (III 2025 87) je mit einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht.

**C.1** Die Baukommission Schwyz (Beschwerdeführerin Ziff. 1) stellt mit ihrer Beschwerde vom 6. Mai 2025 (Postaufgabe: gleichentags) die folgenden Anträge:

1. In Gutheissung der Beschwerde sei die mit Dispositivziffer 1 des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses Nr. 271/2025 vom 8. April 2025 erfolgte Abänderung von Dispositivziffer 3 des Beschlusses Nr. 350 der Baukommission Schwyz vom 6. November 2024 aufzuheben und es sei in diesem Sinne auch die Baubewilligung gemäss Dispositivziffer 3 des Beschlusses Nr. 350 der Baukommission Schwyz vom 6. November 2024 für die PV-Fassadenanlage zu bestätigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates und/oder der Beschwerdegegner Ziffer 3, dies für beide Rechtsmittelinstanzen bei entsprechenden Abänderungen auch der Dispositivziffern 2 und 3 des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses Nr. 271/2025 vom 8. April 2025.

Während F. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ sowie das Amt für Raumentwicklung (ARE) auf eine Vernehmlassung verzichten, beantragen der Regierungsrat sowie A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann.

**C.2** A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer Ziff. 2) verlangen mit ihrer Beschwerde vom 12. Mai 2025 (gleichentags überbracht) was folgt:

1. Es sei in Gutheissung der Beschwerde der Beschluss der Regierung des Kt. Schwyz vom 8. April 2025 (RRB 271/2025) aufzuheben und damit auch der Beschluss der Baukommission der Gemeinde Schwyz vom 6. November 2024, Protokollauszug vom 6. November 2024, Geschäft Nr. 350, und der kantonale Gesamtentscheid vom Amt für Raumentwicklung vom 17. Oktober 2024 (Baugesuch Nr. 72-24-106).
2. Es sei das Baugesuch für das Bauprojekt Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Mehrfamilienhaus, KTN 001, L. \_\_\_strasse/l. \_\_\_strasse, 6430 Schwyz, Amtsblatt Nr. 16, S. 963, abzuweisen und die Baubewilligung zu verweigern.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

Während das ARE auf eine Vernehmlassung verzichtet, beantragt der Regierungsrat die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. F.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ ersuchen ebenfalls um Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist, und um vollumfängliche Bestätigung der Baubewilligung gemäss Beschluss Nr. 350 der Baukommission Schwyz vom 6. November 2024. Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 schliesst auf Abweisung der Beschwerde.

**C.3** E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer Ziff. 3 und Ziff. 4) gelangen mit Beschwerde vom 9. Mai 2025 (Postaufgabe: gleichentags) ebenfalls an das Verwaltungsgericht. Sie stellen folgende Anträge:

1. Der Beschluss des Regierungsrates Nr. 271/2025 vom 8.4.2025 sei betreffend die Auflage, wonach "auf die PV-Fassadenanlage zu verzichten sei bzw. diese nicht erstellt werden darf" aufzuheben.
2. Es sei auch für die projektierte PV-Fassadenanlage an den Balkonbrüstungen des MFH L. \_\_\_strasse in 6430 Schwyz die Baubewilligung zu erteilen und den Beschluss Nr. 350 der Baukommission Schwyz vom 6.11.2024 vollumfänglich zu bestätigen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen sowohl für die erste wie auch zweite Instanz zulasten der Beschwerdegegner und des Regierungsrates.

Während das ARE auf eine Vernehmlassung verzichtet, beantragen der Regierungsrat und die Beschwerdeführer Ziff. 2 die Abweisung der Beschwerde. Demgegenüber beantragt die Beschwerdeführerin Ziff. 1 die Gutheissung der Beschwerde.

**C.4** Sämtliche Eingaben der Parteien hat das Verwaltungsgericht den jeweils anderen Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gebracht. Dabei halten die Parteien im weiteren Verfahrenslauf an ihren Anträgen fest.

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.** Dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegt eine Baubewilligung im Sinne von Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 und § 81 sowie § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987. Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 (vgl. § 82 Abs. 1 PBG und § 51 lit. a VRP).

**1.1** Im Verwaltungsrechtspflegegesetz wird die Verfahrensvereinigung nicht ausdrücklich erwähnt. Nach konstanter Rechtsprechung können Verfahren indes vereinigt werden, wenn das Gericht 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. VGE II 2024 36+37+47 vom 28.1.2025 E. 1.1; III 2011 151+155 vom 18.1.2012 E. 1; VGE 603+606/92 vom 23.9.1992 E. 1).

Hier umstritten ist die Bewilligungsfähigkeit eines Baugesuchs insgesamt (III 2025 86) bzw. einer an der Fassade der geplanten Baute vorgesehenen Photovoltaikanlage (III 2025 83+87). Bei sämtlichen Beschwerden stehen Fragen des Ortsbildschutzes im Vordergrund. Diese sind eng miteinander verknüpft und können nicht separat beurteilt werden. Hinzu kommt, dass die Verfahren seit dem Eingang der ersten Vernehmlassungen zusammen instruiert werden konnten. Eine gemeinsame Behandlung der Verfahren erweist sich auch im Hinblick auf die Koordination der Verfahren zweckmässig. Mithin sind die Verfahren III 2025 83, III 2025 86 und III 2025 87 zu vereinigen.

**1.2** Nach § 80 Abs. 1 PBG kann bei der Bewilligungsbehörde gegen ein Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Einsprache nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes erhoben werden. Gemäss § 37 Abs. 1 VRP ist zur Einreichung eines Rechtsmittels 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 angefochtenen Entscheids hat (lit. c).

**1.2.1** Die Bestimmung von § 37 Abs. 1 VRP entspricht der bundesrechtlichen Regelung in Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005, hinter der das kantonale Beschwerderecht nach Massgabe von Art. 111 Abs. 1 BGG nicht zurückbleiben darf. Im Anwendungsbereich des RPG ergibt sich diese Vorgabe zudem ausdrücklich aus Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG (vgl. BGE 141 II 50 E. 2.2; VGE III 2023 21 vom 4.7.2023 E. 3.1.1).

**1.2.2** Im Bereich des Baurechts dient als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit im Sinne von § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP die räumliche Distanz zum Bauvorhaben. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings ist nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abzustellen. Erforderlich ist vielmehr eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse (vgl. VGE III 2025 2 vom 18.6.2025 E. 3.5.2; III 2024 146 vom 23.12.2024 E. 2.3.4; BGE 140 II 214 E. 2.3; 136 II 281 E. 2.3.2).

**1.2.3** Die Beschwerdeführer Ziff. 2 sind Miteigentümer des Grundstücks KTN 002 (J. \_\_\_\_\_). Das Grundstück befindet sich in einer Entfernung von rund 30 m (Luftlinie) vom Baugrundstück KTN 001. Zwischen den beiden Grundstücken besteht eine Sichtverbindung. Die Rechtsmittelbefugnis der Beschwerdeführer Ziff. 2 ist nach Massgabe von § 80 Abs. 2 PBG i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. b und lit. c VRP gegeben und wird von keiner Seite in Abrede gestellt. Ihre Eingabe vom 12. Mai 2025 gleichentags überbracht) ist rechtzeitig erfolgt, nachdem ihnen der angefochtene Entscheid am 22. April 2025 zugestellt worden war.

**1.2.4** Dasselbe gilt für die Beschwerdeführer Ziff. 3 und Ziff. 4: Als Baugesuchsteller, denen die Erstellung der Photovoltaik-Fassadenanlage mit dem angefochtenen Entscheid versagt wurde, sind sie zur Beschwerde befugt. Auch sie haben nach Zustellung des angefochtenen Entscheids am 22. April 2025 rechtzeitig am 12. Mai 2025 (Postaufgabe: gleichentags) Beschwerde erhoben.

**1.3** Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 beruft sich für ihre Rechtsmittelbefugnis auf § 37 Abs. 2 lit. a VRP. Zur Einreichung einer Beschwerde sind demnach Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften berechtigt, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Zur näheren Begründung führt die Beschwerdeführerin Ziff. 1 aus, den Gemeinden komme in Fragen des Ortsbildschutzes bzw. im Zusammenhang mit Ästhetikvorschriften eine erhebliche Entscheidungsfreiheit (Autonomie) zu, in welche der Regierungsrat mit der Auflage, auf die Erstellung der PV-Fassadenanlage zu verzichten, zu Unrecht eingegriffen habe.

Die Beschwerdeführer Ziff. 2 bestreiten demgegenüber, dass die Beschwerdeführerin Ziff. 1 als Baubewilligungsbehörde befugt ist, im eigenen Namen oder in Vertretung der Gemeinde Schwyz mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht zu gelangen. Wie es sich damit im Einzelnen verhält, kann mit Blick auf die untenstehenden Erwägungen offenbleiben.

**2.** Die Beschwerdeführer Ziff. 2 rügen eine Verletzung von Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966.

**2.1** Die Vorinstanz Ziff. 3 erwog im angefochtenen Entscheid (vgl. E. 7, auch zum Folgenden), Schwyz figuriere als Kleinstadt/Flecken im ISOS. Das Baugrundstück liege im Gebiet Nr. 3 "Ortsteil Dorfbach, ländliche Siedlung am Hang" mit dem Erhaltungsziel B. Dieses bedeute kein Abbruchverbot, sondern lediglich besondere Vorschriften zur Eingliederung bzw. Auflagen für Neubauten. Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes werde dargetan, dass es in besonderem Mass die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdiene (Art. 6 Abs. 1 NHG). Die Schutzbestimmung von Art. 6 gelte allerdings nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise; bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben werde der Schutz von Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet.

**2.1.1** Gemäss § 56 Abs. 1 PBG müssten sich Bauten und Anlagen so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht störten. § 56 Abs. 2 PBG enthalte einen Vorbehalt zugunsten der besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz. Das Gesetz über die Denkmalspflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG; SRSZ 720.100) vom 6. Februar 2019 ergänze die Bundesgesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz und regle deren Vollzug. Der Ortsbildschutz werde in diesem Rahmen auch durch eidgenössische Inventare sichergestellt (§ 9 Abs. 1 lit. c DSG). Die gemäss ISOS schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung seien im kantonalen Richtplan aufgeführt.

**2.1.2** Die Gemeinde Schwyz habe über das Einordnungsgebot hinausgehende Vorschriften erlassen. Demnach müssten die Bauten und Anlagen und deren Umgebung in den Kern- und Zentrumszonen, an exponierten Hanglagen, im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen, besonders sorgfältig gestaltet werden (vgl. Art. 8 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde Schwyz [BauR] vom 26.9.2010 [genehmigt mit RRB Nr. 199/2011 vom 22.2.2011], Nachführungsstand 23.5.2017 [zuletzt genehmigt mit RRB Nr. 392/2017 vom 23.5.2017]). Das Baugrundstück liege in der Kernzone B. Die Kernzonen würden die alten Dorfkerne und Häusergruppen umfassen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollten (vgl. Art. 28 BauR).

**2.1.3** Das Baugesuch sei unter anderem dem Amt für Kultur (AFK) zur Beurteilung zugewiesen worden. Dieses habe mit Zwischenbericht vom 20. Juni 2024 eine Begehung der zum Abbruch vorgesehenen Baute verlangt. Gestützt auf die am 16. Juli 2024 erfolgte Begehung habe das AFK in seinem Fachbericht darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beurteilung der Forderungen des ISOS ausserhalb der ISOS-A-Gebiete bei der kommunalen Baubehörde liege. Es empfahl zwar den Beizug des gemeindlichen Gestaltungsbeirats, habe aber gleichzeitig darauf hingewiesen, dass es sich bei der zwischen 1932 und 1947 erstellten und zum Abbruch vorgesehenen Baute um einen typischen Vertreter des Chaletstils handle, der jedoch die Aufnahmekriterien gemäss § 6 der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.111) vom 10. Dezember 2019 nicht erfülle. Aus archäologischer Sicht könne dem Bauvorhaben unter Auflagen zugestimmt werden. Dieser Fachbericht habe Eingang in den Gesamtentscheid des ARE vom 17. Oktober 2024 gefunden. Da sich das Baugrundstück in der Kernzone B und innerhalb des ISOS-B-Gebiets Nr. 3 befinde, habe sich das AFK (Abt. Denkmalpflege) zu Recht nicht zur Einordnung des geplanten Mehrfamilienhauses geäussert (§ 9 Abs. 3 DSG). Auf die Einholung eines Gutachtens bei einer unabhängigen, städtebaulich versierten Fachinstanz habe verzichtet werden dürfen.

**2.1.4** Weiter erwog die Vorinstanz Ziff. 3, das dreieckige und von drei Quartierstrassen umgebene Baugrundstück befinde sich im ISOS-Gebiet Nr. 3 und am nordwestlichen Rand der Kernzone B (KB). Das geplante Bauprojekt halte die Geschossigkeit sowie die zulässigen Grundmasse ein. Die Beschwerdeführer Ziff. 3 und Ziff. 4 hätten grundsätzlich Anspruch darauf, basierend auf den Vorgaben des Ortsbildschutzes das Bauprojekt dementsprechend zu erstellen. Derzeit stehe auf dem Grundstück ein im Chaletstil erbautes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, das abgebrochen werden solle. Das geplante Mehrfamilienhaus weise demgegenüber ein (nicht sichtbares) Untergeschoss, drei Vollgeschosse (infolge Hanglage gegen Norden hin teilweise nicht sichtbar) und ein Attikageschoss auf. Das projektierte Bauvorhaben übernehme zwar nicht die Gesamtform und -merkmale der bestehenden Überbauung. In der Zone KB gelte jedoch keine maximale Anzahl Vollgeschosse (Art. 26 Abs. 2 BauR). Gegen Südwesten sowie gegen Nordwesten grenze das Grundstück an die Wohnzone W2D (2-geschossige Wohnzone dicht) und gegen Westen hin an die Zone W2L (2-geschossige Wohnzone locker). Die Parzelle liege zwischen den beiden Siedlungsgebieten Halten und Oberfeld, die beide weitestgehend dicht überbaut seien. Der südlich gelegene Ortsteil Dorfbach (der sich zu einem wesentlichen Teil ebenfalls in der Zone KB befinde) sei gleichermassen dicht überbaut. In der näheren Umgebung der Bauliegenschaft würden sich in Hanglage sowohl kleinräumige Bauten

als auch grössere Wohnhäuser mit drei Vollgeschossen und Attikageschossen befinden. Es seien ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser in allen Grössen (vorwiegend mit Giebeldächern) sowie moderne Überbauungen (auch mit Flachdächern) vorhanden. In der näheren Umgebung würden Bauten mit drei und vier sichtbaren Geschossen (inkl. Dachgeschoss) dominieren. In der ohnehin bereits heterogen bebauten Umgebung trete dieses in Hanglage geplante Mehrfamilienhaus weder horizontal noch vertikal besonders dominant und voluminös in Erscheinung, zumal betreffend Ausrichtung, Stellung sowie Geschossigkeit im südlichen Bereich ein ähnliches Erscheinungsbild bestehe. Die drei Vollgeschosse mit einem Attikageschoss seien nicht überdimensioniert. Das geplante Bauprojekt weise ein Flachdach auf. Die vorgesehenen Baumaterialien (Holzbauweise) seien zudem ortstypisch und konventionell; das Mehrfamilienhaus orientiere sich damit aber an der umliegenden oberwähnten Bebauungsstruktur. Auch wirke es von der I.\_\_\_\_strasse her nicht störend. Die nicht alltägliche Dreiecksform sei der Parzelle geometrie geschuldet und würde nicht negativ auffallen. Eine Redimensionierung des Bauprojekts hätte keinen nennenswerten (positiven) Einfluss auf die Einhaltung der Schutzziele.

**2.1.5** Hinsichtlich der PV-Fassadenanlage gelte es zu beachten, dass das Baugrundstück sich im ISOS-Gebiet Nr. 3 mit Erhaltungsziel B befinde und daher die vorgesehene Solaranlage ein Denkmal von nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 18a Abs. 3 RPG betreffe. Die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf neuen Bauten würden den ästhetischen Anliegen daher grundsätzlich nicht vorgehen. Zur Einordnung der PV-Fassadenanlage habe sich die Vorinstanz Ziff. 1 nicht geäußert, sondern erst mit der Vernehmlassung vom 3. Dezember 2024. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz Ziff. 1 würde die geplante Solaranlage an den Balkonbrüstungen der Südfassade sowie auf Teilen der Ost- und Westfassade in der umliegenden Bebauungsstruktur die homogene Holzfasadenlandschaft wesentlich verändern und damit beeinträchtigen, da die Solarzellen an Fassaden sich für die Umgebung als quartieruntypisch erwiesen. Zu beachten sei sodann, dass das äussere Bild der Siedlung stark durch die Hanglage Richtung Süden geprägt werde, weshalb insbesondere die repräsentative Gestaltung der Fassade gegen Süden hin das Ortsbild als Ganzes betreffe. Daran vermöge nichts zu ändern, dass die PV-Flächen nach Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt würden. Mit der Annahme der Vorinstanz Ziff. 1, die geplante PV-Fassadenanlage beeinträchtige das geschützte Erscheinungsbild der Siedlung nicht wesentlich, habe sie ihren Ermessensspielraum überschritten.

**2.1.6** Im Ergebnis kam die Vorinstanz Ziff. 3 zum Schluss, das geplante Mehrfamilienhaus trete zwar weder horizontal noch vertikal dermassen voluminös in Er-

scheinung, dass es mit dem Einordnungsgebot nicht mehr zu vereinbaren wäre. Die PV-Fassadenanlage sei mit dem bestehenden Orts-, Quartier- und Strassenbild jedoch nicht vereinbar, sodass auf diese zu verzichten sei.

## **2.2**

**2.2.1** Die Beschwerdeführer Ziff. 2 machen gegen diese Erwägungen im Einzelnen geltend, es liege eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. b NHG vor. Das Baugrundstück befinde sich mehrheitlich im Gewässerschutzbereich Au. Mit Grabungen für eine Tiefgarage und Bohrungen für Erdwärmesonden-Anlagen seien Arbeiten im Sinne von Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 vorgesehen. Das Bauvorhaben betreffe klar eine Bundesaufgabe. Zudem liege das Grundstück KTN 001 "innerhalb des ISOS Schwyz". Gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG müsse obligatorisch ein ENHK/EKD-Gutachten eingeholt werden, wenn eine Bundesaufgabe vorliege und die Möglichkeit bestehe, dass ein Inventarobjekt erheblich beeinträchtigt werden könne oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen. Das geplante, hohe und voluminöse Gebäude gefährde die ISOS-Schutzziele. Gemäss einem Gutachten von dipl. Arch. ETH SIA BSA K. \_\_\_\_\_ sei gar von einer schweren Beeinträchtigung der ISOS-Ziele auszugehen, was die Notwendigkeit der Einholung eines ENHK/EKD-Gutachtens bestätige.

**2.2.2** Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 wendet dagegen ein, eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. b NHG liege etwa bei Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 vor. Eine solche Spezialbewilligung sei hier jedoch nicht erteilt worden. Gemäss der kantonalen Baubewilligung sei lediglich eine ordentliche Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 32 Abs. 2 lit. b GSchV für die Erdwärmennutzung erteilt worden. Diese Bewilligung stelle weder eine gewässerschutzrechtliche Spezialbewilligung dar, noch betreffe sie den spezifischen Gewässerschutz, was aber Voraussetzung für eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. b NHG wäre. Mithin handle es sich bei der Erteilung der nachgesuchten Bewilligung nicht um eine Bundesaufgabe.

Hinzu komme, dass die Begutachtungspflicht nur ausgelöst werde, wenn ein Schutzobjekt mutmasslich erheblich beeinträchtigt werden könnte. Bezüglich der vorgesehenen, den Gewässerschutzbereich tangierenden Erdwärmesonden-Anlage (3x200 m) sei ausgeschlossen, dass sie den zur Disposition stehenden ISOS-Gebietsteil 3 (Ortsteil Dorfbach) beeinträchtige. Eine Begutachtungspflicht entfalle

auch vor diesem Hintergrund. Nur wenn es sich beim Untergrund selbst um ein in einem Bundesinventar verzeichnetes Schutzobjekt handeln würde (wie z.B. ein Moor oder eine archäologische Fundstätte) oder die Einbauten einen Eingriff bei einem benachbarten Schutzobjekt bewirken könnten, würden die Pflichten gemäss Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 2 NHG greifen. Es sei verfehlt, wegen der für das Ortsbild irrelevanten Einbauten in den Untergrund zugleich auch die Erstellung eines Hochbaus als Erfüllung einer Bundesaufgabe zu begreifen, wenn der Hochbau selbst keine bundesrechtliche Spezialbewilligung erfordere. Mangels kantonaler Zustimmung entfalle ausserdem die Erstellung eines fakultativen Gutachtens im Sinne von Art. 17a NHG.

Im Übrigen habe die Beschwerdeführerin Ziff. 1 aufgrund der ausgesprochen hohen architektonischen Qualität des geplanten Bauvorhabens weder Anlass noch Notwendigkeit gesehen, zur fachlichen Unterstützung auf den kommunalen Gestaltungsbeirat zurückzugreifen. Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 sei selbst mit Fachpersonen (z.B. Architekten) bestückt, die ein Bauvorhaben selbständig und ohne Beizug externer Personen auf die Einhaltung der Bauvorschriften überprüfen könnten.

**2.2.3** Die Beschwerdeführer Ziff. 3 und Ziff. 4 entgegnen den Beschwerdeführern Ziff. 2, mit den projektierten Erdsonden solle Energie aus der Erdwärme und nicht aus der Grundwasserwärme gewonnen werden. Die Erdwärmenutzung sei auf dem Baugrundstück erlaubt. Für die Bohrung sei gemäss Art. 32 Abs. 2 lit. f GSchV eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG erforderlich. Diese sei seitens des Kantons erteilt und von den Beschwerdeführern Ziff. 2 bislang nicht angefochten worden. Die Tiefgarage reiche nicht unter den mittleren Grundwasserspiegel, weshalb insoweit auch keine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 19 Abs. 2 GSchG notwendig sei. Inwiefern aufgrund dieser Sach- und Rechtslage ein ENHK/EKD-Gutachten erforderlich sei, würden die Beschwerdeführer Ziff. 2 nicht dartun. Ein Zusammenhang bestehe nicht.

Zu beachten sei weiter, dass die kantonale Fachstelle gemäss § 9 Abs. 3 DSG im Rahmen von Baubewilligungsverfahren nur Neubauten und wesentliche Umbauten im Bereich von Ortsbildern beurteilen müsse, die im Bundesinventar ISOS mit nationaler Bedeutung (ISOS-A-Gebiete) eingestuft seien. Hier gehe es um ein Bauvorhaben im "ISOS-B-Gebiet", das durch die Gemeinde bzw. die zuständige Baukommission zu beurteilen sei. Ausserdem habe die Denkmalpflege das bestehende Wohnhaus am 16. Juli 2024 besichtigt und festgestellt, dass es die Aufnahmekriterien gemäss § 6 der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzverordnung, DSV; SRSZ 720.111) vom 10. Dezember 2019 nicht erfülle. Somit liege weder eine Bundesaufgabe vor noch ein Objekt, das in einem

Inventar des Bundes erwähnt werde. Damit sei Art. 7 Abs. 2 NHG nicht anwendbar.

Die Empfehlung der Denkmalpflege an die Baukommission, den gemeindlichen Gestaltungsbeirat beizuziehen, erfolge praktisch standardmässig. Indes sei das Bauvorhaben nicht derart komplex, dass es einer zusätzlichen fachlichen Beurteilung bedürft hätte. Die Baukommission sei ihrer Aufgabe gewachsen. Das Gutachten von dipl. Arch. ETH SIA BSA K. \_\_\_\_\_ überzeuge nicht. Die Ausführungen seien teils deskriptiv, teils eher polemischer Natur. In gewissen Punkten äussere sich das Gutachten zu Aspekten, die nicht zum Kompetenzbereich der Gutachterin gehörten. Jedenfalls erscheine das Gutachten höchst parteiisch und es würden darin textliche Vorgaben der Beschwerdeführer selbst durchscheinen.

**2.2.4** Die Vorinstanz Ziff. 1 hält in ihrer Vernehmlassung daran fest, dass keine Bundesaufgabe vorliege. Die Rüge, für die Umsetzung der Vorschriften des ISOS müsse (zwingend) die ENHK beigezogen werden, sei mithin unbegründet. Das nachgereichte Gutachten von K. \_\_\_\_\_ sei ein Gefälligkeitsgutachten. Die Privatgutachterin sei im Vorstand des Schweizerischen Heimatschutzes vertreten und die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer Ziff. 2 im Vorstand des Schwyzerischen Heimatschutzes, sodass von einer auftragsrechtlichen Vertrauensstellung auszugehen sei. Das Privatgutachten sei darüber hinaus widersprüchlich. Einerseits sei die Rede davon, dass umstehend keine dreigeschossigen Bauten mit Attikageschoss vorhanden seien. Andererseits zeige es auf, dass die umliegenden Bauten zwei- bis dreigeschossig seien und im allfälligen vierten Geschoss noch eine Firstkammer aufweisen würden. Auf das nachgereichte Privatgutachten könne daher nicht abgestellt werden.

**2.3** Im Rahmen des weiteren Schriftenwechsels bekräftigen die Parteien ihre jeweiligen Standpunkte.

**2.3.1** Die Beschwerdeführer Ziff. 2 machen geltend, auch aufgrund von Art. 18a Abs. 3 RPG sei eine Bundesaufgabe gegeben. Ausserdem räume die Vorinstanz Ziff. 3 in ihrer Vernehmlassung ein, dass das Bauvorhaben den Zielvorgaben des kommunalen Ortsbildinventars wie auch des ISOS zuwiderlaufe. Die Beschwerdeführerin Ziff. 1 gebe selbst an, dass eine Bewilligung gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG erteilt wurde. Dass das Vorliegen einer Bundesaufgabe bestritten werde, sei vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Bei der "erheblichen Beeinträchtigung" gehe es zudem nicht um die Beeinträchtigung des Gewässerschutzbereichs, sondern um eine mögliche Beeinträchtigung des ISOS. Die fachliche Qualifikation der Privatgutachterin dipl. Arch. ETH SIA BSA K. \_\_\_\_\_ sei sodann unbestritten und ihr Gutachten keineswegs widersprüchlich.

**2.3.2** Beschwerdeführerin Ziff. 1 ihrerseits insistiert, dass sie über eine sorgfältig ausgewählte Besetzung verfüge, zu der unter anderem Architekten und weitere baurechtlich versierte Fachpersonen gehörten. Diese Fachpersonen würden ein hohes Mass an fachlicher Kompetenz sowie ein breites Spektrum an spezifischem Fachwissen vereinen, insbesondere in Bezug auf den Bereich der Architektur und gestalterischen Qualität von Bauvorhaben. Ein ergänzender Beizug des kommunalen Gestaltungsbeirats sei weder erforderlich noch angezeigt gewesen. Demgegenüber fehle es der Privatgutachterin aufgrund ihrer Verbandelung von vornweg an der nötigen Unabhängigkeit für eine objektive Begutachtung. Die Bauliegenschaft befinde sich in einem ISOS-B-Gebiet; um ein Kulturdenkmal handle es sich nicht. Zudem sei keine gewässerschutzrechtliche Spezialbewilligung erteilt worden, sondern lediglich eine ordentliche Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 32 Abs. 2 lit. b GSchV. Eine Bundesaufgabe liege mithin nicht vor.

**2.3.3** Die Beschwerdeführer Ziff. 3 und Ziff. 4 bekräftigen, dass es beim vorliegenden Bauprojekt nicht um ein Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung gehe. Auch liege keine Bundesaufgabe vor. Die Vorbringen der Beschwerdeführer Ziff. 2 seien sodann unsubstantiiert. Inwieweit die Zielvorgaben des kommunalen Ortsbildinventars sowie des ISOS verletzt sein sollen, würden die Beschwerdeführer Ziff. 2 nicht darlegen.

**3.** Umstritten ist, ob das Bauvorhaben den bundesrechtlichen Anforderungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes entspricht.

**3.1** Gemäss Art. 3 Abs. 1 NHG sorgen der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone bei der Erfüllung von 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; 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 berücksichtigten sind (vgl. BGE 137 II 266 E. 4; 131 II 545 E. 2.1).

**3.1.1** 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 Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12] vom 13.11.2019; vgl. VGE III 2025 10 vom 27.10.2025 E. 5.2.1).

**3.1.2** Der Art. 6 NHG und andere Bestimmungen des 1. Abschnitts des NHG ("Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege bei Erfüllung von Bundesaufgaben") gelten aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (vgl. Art. 78 Abs. 2 BV; Art. 6 Abs. 2 und Art. 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 verkörperten 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. z.B. Urteile BGer 1C\_265/2022 vom 24.4.2023 E. 2.2; 1C\_635/2018 vom 31.3.2020 E. 3.2; 1C\_635/2024 vom 14.8.2025 E. 4.6).

**3.1.3** Nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. b bzw. Art. 6 Abs. 2 NHG im Bereich des Gewässerschutzes unter anderem vor, wenn für ein Bauprojekt im Gewässerschutzbereich Au ohne Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 Bundesgesetz 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 [zur Publ. vorgesehen]).

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

**3.2.1** 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. 2 und Abs. 3 lit. c sowie lit. d DSV; VGE III 2017 115 vom 24.11.2017 E. 4.8).

**3.2.2** 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]). Aus Art. 7 NHG ergibt sich dabei nicht nur eine Verpflichtung der eidgenössischen Kommissionen, sondern auch der kantonalen Fachstellen, die über die Erforderlichkeit eines Gutachtens entscheiden und der Entscheidbehörden, die ein Gutachten einholen müssen (vgl. Urteil BGer 1C\_50/2023 vom 19.3.2024 E. 2.1, m.H. auf Leimbacher, in: Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, N 10 zu Art. 7). Erachtet die Fachstelle ein Gutachten für erforderlich, so sind die kantonalen Entscheidbehörden verpflichtet, dieses einzuholen. Davon kann nur abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG klarerweise nicht vorliegen (Urteile BGer 1C\_50/2023 vom 19.3.2024 E. 2.1; 1C\_315/2022 vom 10.11.2023 E. 5.3.1).

**3.3** Das Ortsbild der Gemeinde Schwyz ist mit Aufnahmejahr 1987 gemäss Nr. 3294 im Anhang 1 zur VISOS als Kleinstadt/Flecken im ISOS verzeichnet. Die

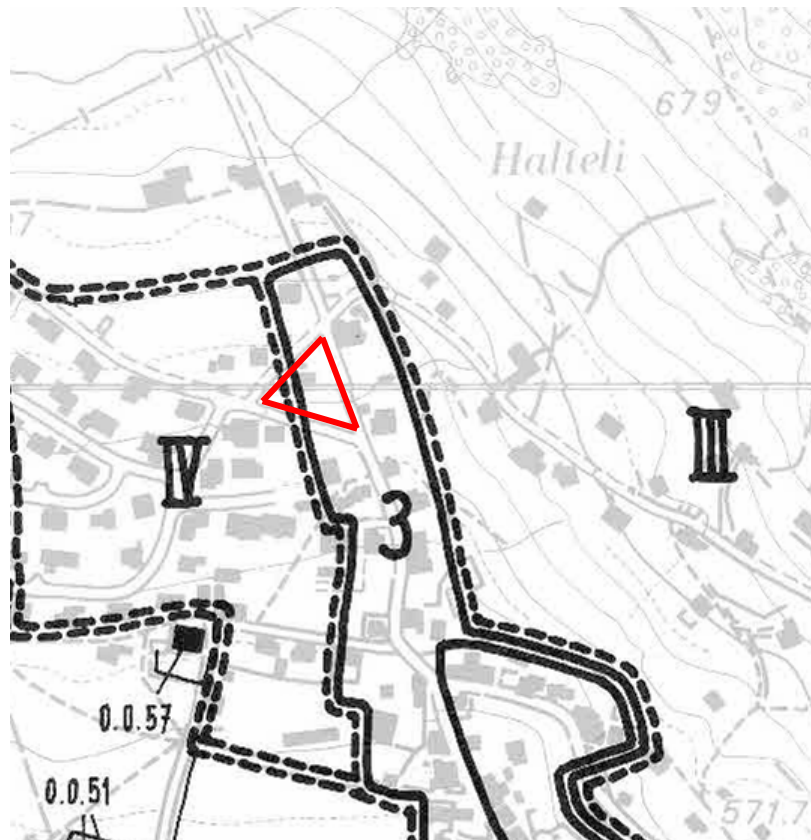


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem ISOS mit Baugrundstück (rote umrandet, schematisch)

nordöstlichen und südöstlichen Bereiche des Baugrundstücks KTN 001 befinden sich im Gebiet G "Ortsteil Dorfbach, ländliche Siedlung am Hang". Der südwestliche Teil liegt in der Umgebungszone (U-Zo) IV "Einfamilienhaus oberhalb des Dorfes". Der Ortsteil Dorfbach wurde mit der Aufnahmekategorie "B", gewissen räumlichen Qualitäten und gewisser Bedeutung in Bezug auf das Ortsbildganze ("I") im ISOS aufgenommen. Weiter wurde ihm das Erhaltungsziel "B" zugewiesen. Die Umgebungszone IV wurde als empfindlicher Teil des Ortsbilds ("b") und mit gewisser Bedeutung in Bezug auf das Ortsbildganze ("I") im ISOS aufgenommen. Der Umgebungszone IV wurde das Erhaltungsziel "b" zugewiesen. Weiter befindet sich das insgesamt 1'233 m<sup>2</sup> grosse Baugrundstück bis auf die südwestliche Ecke mit einer Fläche von rund 72 m<sup>2</sup> im Gewässerschutzbereich Au (vgl. Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV; WebGIS/Kategorie Gewässerschutzkarte).

**3.4** Bei dieser Ausgangslage muss hier das Vorliegen einer Bundesaufgabe entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer Ziff. 1, Ziff. 3 und Ziff. 4 bejaht werden.

**3.4.1** Gemäss dem kantonalen Gesamtentscheid vom 17. Oktober 2024 ist eine "Erdwärmesonden-Anlage (3x200 m)" geplant, die im besonders gefährdeten Gewässerschutzbereich Au eine Bewilligung für Bohrungen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 lit. f GSchV erfordert. Die entsprechende Bewilligung wurde unter Auflagen erteilt (vgl. Disp.-Ziff. 1 i.V.m. Kap. II Ziff. 3 lit. b des Gesamtentscheids vom 17.10.2024 [in: RR-act. III/01/02]). Nicht mit restloser Klarheit ergibt sich aus dem Gesamtentscheid vom 17. Oktober 2024, ob das Amt für Umwelt und Energie (AUE) nebst der Bewilligung gemäss Art. 32 Abs. 2 lit. f GSchV auch eine Bewilligung im Sinne von Art. 32 Abs. 2 lit. b GSchV für erforderlich hält. Diese Bewilligung ist für Anlagen vorgesehen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen (vgl. Kap. II Ziff. 3 lit. a des Gesamtentscheids vom 17.10.2024 [in: RR-act. III/01/02]). Naheliegend ist, dass die Bohrungen für die Erdwärmesonden-Anlage, die gemäss Erdsondenplan 220 m (und nicht bloss 200 m) in den Untergrund reichen (vgl. RR-act. III/01/24), auch durch grundwasserführende Schichten führen und somit Deckschichten verletzen. Die Frage, ob nach Auffassung des AUE eine Bewilligung gemäss Art. 32 Abs. 2 lit. b GSchV erforderlich ist (und erteilt wurde) bedarf hier jedoch keiner abschliessenden Klärung. Ebenso wenig ist hier näher zu prüfen, ob Art. 18a Abs. 3 RPG ungeachtet des insoweit klaren Wortlauts von Art. 32b lit. b RPV anwendbar ist, was für das Vorliegen einer Bundesaufgabe ebenfalls ausreichen würde (vgl. Urteil BGer 1C\_153/2025 vom 5.1.2026 E. 5.3.4 und E. 6 [zur Publ. vorgesehen]). Nach Massgabe der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss bereits aufgrund der Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung im Sinne von Art. 32 Abs. 2 lit. f GSchV für Bohrungen im Gewässerschutzbereich Au das Vorliegen einer Bundesaufgabe gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. b bzw. Art. 3 Abs. 1 NHG bejaht werden (vgl. Urteil BGer 1C\_730/2024 vom 1.9.2025 E. 3.3.5 [zur Publ. vorgesehen]).

**3.4.2** Zwar weisen die Beschwerdeführerin Ziff. 1 sowie die Beschwerdeführer Ziff. 3 und Ziff. 4 zutreffend darauf hin, dass das vorliegende Bauprojekt keine Bundesaufgabe betrifft, die in direktem Zusammenhang mit den Schutzziele des fraglichen Bundesinventars (d.h. dem ISOS) steht. Mit anderen Worten ist es nicht unmittelbar die Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung, die hier eine (allfällige) Beeinträchtigung des geschützten Ortsbilds von Schwyz nach sich ziehen könnte. Das Bundesgericht hat denn auch verschiedentlich festgehalten, dass als Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV bzw. Art. 2 NHG nur eine bundesrechtlich geregelte Rechtsmaterie in Frage kommt, die einen hinreichenden Bezug zum Natur- und Heimatschutz aufweist (vgl. BGE 144 II 218 E. 3.3; 139 II 271 E. 9.4). Indes hat das Bundesgericht im bereits zitierten Urteil 1C\_730/2024 vom 1. September 2025 (zur Publ. vorgesehen) erst kürzlich bestätigt, dass die Erteilung einer Bewilligung gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 32 Abs. 2

GSchV für ein Bauprojekt im Gewässerschutzbereich Au selbst ohne Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels als Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV bzw. Art. 2 NHG gilt (vgl. dort E. 3.3.3 und E. 3.3.5; vgl. auch Urteile BGer 1C\_583/2017 vom 11.2.2019 E. 5 [nicht publ. in: BGE 145 II 176]; 1C\_482/2012 vom 14.5.2014 E. 3.5). An diese höchstrichterliche Rechtsprechung ist das Verwaltungsgericht gebunden.

**3.5** Nach dem Dargelegten liegt eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. b bzw. Art. 3 Abs. 1 NHG vor.

**3.5.1** Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe wie hier der Kanton zuständig, hat die kantonale Fachstelle nach Art. 25 Abs. 2 NHG zu beurteilen, ob das Gutachten einer Kommission gemäss Art. 25 Abs. 1 NHG erforderlich ist. Im Kanton Schwyz obliegt diese Beurteilung der KDP (vgl. oben, E. 3.2.1; m.H. insbesondere auf § 3 Abs. 2 DSV).

Im Rahmen des kantonalen Baubewilligungsverfahrens wurde das Bauvorhaben unter anderem der KDP zur Beurteilung zugewiesen (vgl. § 40 Abs. 1 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [PBV; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997). Anlässlich der Koordinationssitzung der kantonalen Fachstellen (vgl. § 39 Abs. 1 PBV) vom 20. Juni 2024 wies die KDP darauf hin, dass sich das Projekt im ISOS-Gebiet 3 "Ortsteil Dorfbach, ländliche Siedlung am Hang" mit Erhaltungsziel B befinde. Die Zuständigkeit für die Beurteilung von Forderungen des ISOS ausserhalb der ISOS-A-Gebiete liege bei der kommunalen Baubehörde. Sie empfehle, den gemeindlichen Gestaltungsbeirat zuzuziehen.

Im Weiteren wies die KDP gestützt auf § 3 Abs. 1 lit. f DSV darauf hin, dass sich auf dem Baugrundstück ein Objekt befinde, das ein typischer Vertreter des Chaletstils und zwischen 1932 sowie 1947 erstellt worden sei. Zur Beurteilung, ob das Objekt die Aufnahmekriterien gemäss § 6 DSV erfülle, brauche es eine Begehung (vgl. RR-act. III/01/52 ["Zwischenbericht" des ARE vom 20.6.2024]). Nachdem die entsprechende Besichtigung am 16. Juli 2024 stattgefunden hatte, teilte die KDP im Rahmen ihrer Stellungnahme zuhanden des ARE mit, das Objekt erfülle die Aufnahmekriterien gemäss § 6 DSV nicht.

**3.5.2** Zur Frage, ob die Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 2 NHG erfüllt sind oder nicht, äusserte sich die KDP im kantonalen Bewilligungsverfahren nicht. Auch in der Stellungnahme zuhanden des ARE als im Hinblick auf die Erteilung der kantonalen Baubewilligung zuständige Behörde (§ 43 Abs. 1 PBV) äusserte sich die KDP dazu nicht (vgl. RR-act. III/01/02). Im Rahmen des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens änderte sich daran nichts. So wiederholte das ARE in seiner Vernehmlassung an die Vorinstanz Ziff. 3 bloss, was die KDP bereits in ihrer Stel-

lungnahme im kantonalen Bewilligungsverfahren vorgebracht hatte (vgl. RR-act. III/01). Dasselbe gilt für das vorliegende Verfahren (VG-act. 10). Da die KDP offenkundig davon ausging, ihre Beurteilung gemäss Art. 7 Abs. 1 NHG sei nicht erforderlich, lässt sich ihren aktenkundigen Verlautbarungen auch nicht sinngemäss eine Antwort zur Frage entnehmen, ob sie das Gutachten einer Kommission nach Art. 25 Abs. 1 NHG für erforderlich hält und, wenn nein, aus welchen Gründen das nicht der Fall ist.

**3.5.3** Kein anderes Resultat ergibt sich mit Blick auf den angefochtenen Entscheid der Vorinstanz Ziff. 3. Sie ging (nach dem Dargelegten zu Unrecht) davon aus, dass es am Vorliegen einer Bundesaufgabe mangle und bekräftigte diesen Standpunkt im verwaltungsgerichtlichen Verfahren (vgl. angefochtener Entscheid, E. 7; insbesondere E. 7.1.1; VG-act. 9). Entsprechend nahm auch die Vorinstanz Ziff. 1 keine dahingehende Beurteilung vor, ob eine Begutachtung nach Art. 7 Abs. 2 NHG erforderlich ist bzw. aus welchen Gründen darauf verzichtet werden kann. Ob eine Beurteilung durch die Vorinstanz Ziff. 1 und nicht die kantonale Fachstelle gemäss Art. 25 Abs. 1 NHG den bundesrechtlichen Anforderungen genügt hätte, kann bei dieser Ausgangslage offenbleiben (vgl. aber Urteil BGer 1C\_50/2023 vom 19.3.2024 E. 2.4.2). Hinzu kommt, dass eine Beeinträchtigung des Inventarobjekts Nr. 3294 jedenfalls nicht offensichtlich ausgeschlossen und daher auch nicht auf eine Einschätzung der KDP verzichtet werden kann (vgl. Urteile BGer 1C\_50/2023 vom 19.3.2024 E. 2.1; 1C\_315/2022 vom 10.11.2023 E. 5.3.1). So geht die Vorinstanz Ziff. 3 davon aus, dass das äussere Bild der Siedlung stark durch die Hanglage Richtung Süden geprägt werde, weshalb die repräsentative Gestaltung der Fassade gegen Süden hin das Ortsbild als Ganzes betreffe. Die PV-Fassadenanlage beeinträchtige die homogene Holzfassadenlandschaft (vgl. angefochtener Entscheid, E. 7.3.5). Demgegenüber war die Beschwerdeführerin Ziff. 1 noch zum Schluss gekommen, das geplante Mehrfamilienhaus werde erhöhten gestalterischen Anforderungen gerecht, was durch die bei den Brüstungen der südlich orientierten Fassaden vorgesehenen Solarmodule nicht in Frage gestellt sei (vgl. Beschluss Nr. 350 vom 6.11.2024, E. 3 S. 4). Angesichts dieser weit auseinanderliegenden Einschätzungen der Vorinstanzen Ziff. 1 und Ziff. 3 kann jedenfalls keine Rede davon sein, dass auf die fachliche Einschätzung der KDP wegen offensichtlich klaren Verhältnissen von vornherein hätte verzichtet werden können (vgl. Urteil BGer 1C\_482/2012 vom 14.5.2014 E. 3.6), zumal die KDP den Beizug des gemeindlichen Gestaltungsbeirats empfohlen hatte.

**3.5.4** Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen liegt in der fehlenden (begründeten) Beurteilung der KDP, ob ein Gutachten der ENHK/EKD erforderlich ist, eine Verletzung von Art. 7 NHG. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die

Sache zur erneuten Prüfung sowie Beurteilung an die Vorinstanzen Ziff. 1 und Ziff. 2 zurückzuweisen. Auf die Prüfung der weiteren Rügen kann unter diesen Umständen verzichtet werden. Anzuführen ist, dass die Vorinstanz Ziff. 1 - soweit keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von Art. 7 Abs. 2 NHG vorliegen sollte - in einem neu zu treffenden Beschluss eine Interessenabwägung gemäss Art. 3 Abs. 1 NHG vorzunehmen und sich dabei substantiierter als im Beschluss Nr. 350 vom 6. November 2024 zu den Erhaltungszielen des ISOS, den einschlägigen Interessen, deren Gewichtung und ihrer konkreten Berücksichtigung zu äussern haben wird (vgl. Art. 3 RPV; VGE III 2025 10 vom 27.10.2025 E. 5.2.1; III 2022 166 vom 25.4.2023 E. 2.3.3). In diesem Rahmen wird sie sich auch näher zur Frage äussern müssen, ob und inwieweit die von der Vorinstanz Ziff. 3 beanstandete PV-Fassadenanlage mit dem Ortsbild vereinbar ist.

**4.** Im Ergebnis sind die Verfahren III 2025 83, III 2025 86 und III 2025 87 zu vereinigen. Die Beschwerde im Verfahren III 2025 86 ist gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und zur erneuten Prüfung sowie Beurteilung an die Vorinstanzen Ziff. 1 und Ziff. 2 zurückzuweisen. Die weiteren Rügen sind nicht zu prüfen, sodass die Verfahren III 2025 83 und III 2025 87 als gegenstandslos am Protokoll abzuschreiben sind.

**4.1** Eine Rückweisung der Sache an eine Vorinstanz zu weiterer Abklärung und neuem Entscheid (mit noch offenem Ausgang) gilt nach ständiger Praxis für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten (wie auch der Zusprechung einer Parteientschädigung) als Obsiegen der Beschwerde führenden Partei, und zwar unabhängig davon, ob die Rückweisung überhaupt beantragt oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder im Eventualantrag gestellt wurde (vgl. VGE III 2022 117 vom 22.7.2022 E. 3.2.1; III 2019 144 vom 29.8.2019 E. 2.1 m.H.).

**4.1.1** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sind auf insgesamt Fr. 3'000.-- festzusetzen und zu je einem Viertel den Vorinstanzen sowie den Beschwerdegegnern Ziff. 5 und Ziff. 6 (letzteren gemeinsam und unter solidarischer Haftung) aufzuerlegen. Die Vorinstanzen und die Beschwerdegegner Ziff. 5 und Ziff. 6 (letztere gemeinsam und unter solidarischer Haftung) haben den Beschwerdeführern Ziff. 2 eine Parteientschädigung von je Fr. 750.-- (insgesamt Fr. 3'000.--) auszurichten.

**4.1.2** Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'500.-- werden zu je einem Drittel den Vorinstanzen Ziff. 1 und Ziff. 2 sowie den Beschwerdegegnern Ziff. 5 und Ziff. 6 (letzteren gemeinsam und unter solidarischer Haftung) auferlegt. Für das regierungsrätliche Verfahren sind keine Parteientschädigungen geschul-

det, nachdem die Beschwerdeführer Ziff. 2 damals noch nicht anwaltlich vertreten waren.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Verfahren III 2025 83, III 2025 86 und III 2025 87 werden vereinigt.
2. Die Beschwerde im Verfahren III 2025 86 wird gutgeheissen. Der angefochtene Entscheid wird aufgehoben und zur erneuten Prüfung sowie Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanzen Ziff. 1 und Ziff. 2 zurückgewiesen.

Die Verfahren III 2025 83 und III 2025 87 werden als gegenstandslos am Protokoll abgeschrieben.

3. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- werden zu je Fr. 750.-- den Vorinstanzen sowie den Beschwerdegegnern Ziff. 5 und Ziff. 6 (letzteren gemeinsam, unter solidarischer Haftung) auferlegt.

3.1 Die Beschwerdeführer Ziff. 2 haben am 20. Mai 2025 einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- geleistet, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten ist.

3.2 Die Beschwerdeführer Ziff. 3 und Ziff. 4 haben im Verfahren III 2025 87 am 16. Mai 2025 einen Kostenvorschuss geleistet, der im Betrag von Fr. 750.-- mit ihrem Betreffnis im Verfahren III 2025 86 verrechnet wird. Die Restanz von Fr. 1'750.-- ist ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten.

3.3 Die Vorinstanz Ziff. 1 hat ihr Betreffnis von Fr. 750.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheids auf das PostFinance-Konto mit IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

3.4 Auf die kantonsinterne Verrechnung der Verfahrenskosten wird verzichtet.

4. Die Vorinstanzen und die Beschwerdegegner Ziff. 5 und Ziff. 6 (letztere gemeinsam, unter solidarischer Haftung) haben den Beschwerdeführern Ziff. 2 eine Parteientschädigung von je Fr. 750.-- (insgesamt Fr. 3'000.-- [inkl. Barauslagen und MwSt]) zu bezahlen.

5. Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'500.-- werden zu je Fr. 500.-- den Vorinstanzen Ziff. 1 und Ziff. 2 sowie den Beschwerdegegnern Ziff. 5 und Ziff. 6 (letzteren gemeinsam, unter solidarischer Haftung) auferlegt.

6. 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.
7. Zustellung an:
- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin Ziff. 1 (2/R)
  - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer Ziff. 2 (2/R)
  - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer Ziff. 3 und Ziff. 4 (3/R)
  - den Regierungsrat (EB)
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
  - das Amt für Raumentwicklung (EB)
  - 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, 20. Februar 2026

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

#### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

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

Versand: 10. März 2026