

Interessenabwägung bei Bauten unter den mittleren Grundwasserspiegel

Interessenabwägung bei Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel



Rechtliche Ausgangslage

- *Im **Gewässerschutzbereich Au** dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann **Ausnahmen** bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. (Anhang 4, Ziff. 211, Abs. 2 Gewässerschutzverordnung)*
 - Ausnahmen wurden jahrelang schweizweit liberal erteilt. Im Kanton Schwyz erhielten Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung, solange die Durchflussverminderung höchstens 10% betrug.
 - Gemäss dem Bundesgerichtsentscheid 1C_2020/460 ist für eine Ausnahmegewilligung in jedem Fall eine **Interessenabwägung** erforderlich.
-

Rechtliche Ausgangslage

- Seit Mai 2021 führt das AfU bei allen Baugesuchen mit Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel eine **Interessenabwägung** durch.
 - Die Interessenabwägung des AfU wurde in den jüngsten Rechtsprechungen mehrfach gerügt. Unter anderem wurden die privaten Interessen der Bauherrschaft **zu stark gewichtet**. Darauf musste das AfU reagieren.
-

Anforderungen Interessenabwägung

- Die Interessen sind **durch die Bauherrschaft darzulegen**. Die Fachbehörde muss die Interessen vollständig **ermitteln, bewerten und gegeneinander abwägen**.
 - Gemäss Bundesamt für Umwelt (BAFU) müssen nur jene Interessen berücksichtigt werden, welche sich direkt auf den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel auswirken.
 - Eine Interessenabwägung ist in jedem Fall eine **Einzelfallbetrachtung**.
 - Ob die Bewilligung erteilt wird, steht im **Ermessen** der zuständigen Behörde, wobei diese das Ermessen **pflichtgemäss** auszuüben hat.
-

Darlegung der Interessen durch Gesuchsteller

- Nur **Darlegung**, keine Abwägung
 - **Nachweis**, dass Projekt hinsichtlich Grundwasserschutz optimiert wurde
 - Sämtliche Interessen sind aufzuführen, für die **zwingend** ein Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel erforderlich ist.
 - Ausführliche Schilderung der **Geologie** am Projektstandort
 - Aufzeigen der Konsequenzen bei Nichterteilung
-

Wichtige Punkte bei der Abwägung der Interessen

Bei der Interessenabwägung fällt insbesondere ins Gewicht:

- **Tatsächliche Verminderung** der Durchflusskapazität
 - Nutzbares Grundwasser oder Randgebiet
 - Durchflussverminderung über 10% (Ausnahme von der Ausnahme)
 - **Auswirkungen** bei Verweigerung
 - Beschränkung auf das **notwendige Mass**
 - **Zwingende Gründe** für einen Einbau
 - Weitere sachlich und objektiv begründete Bedürfnisse
-

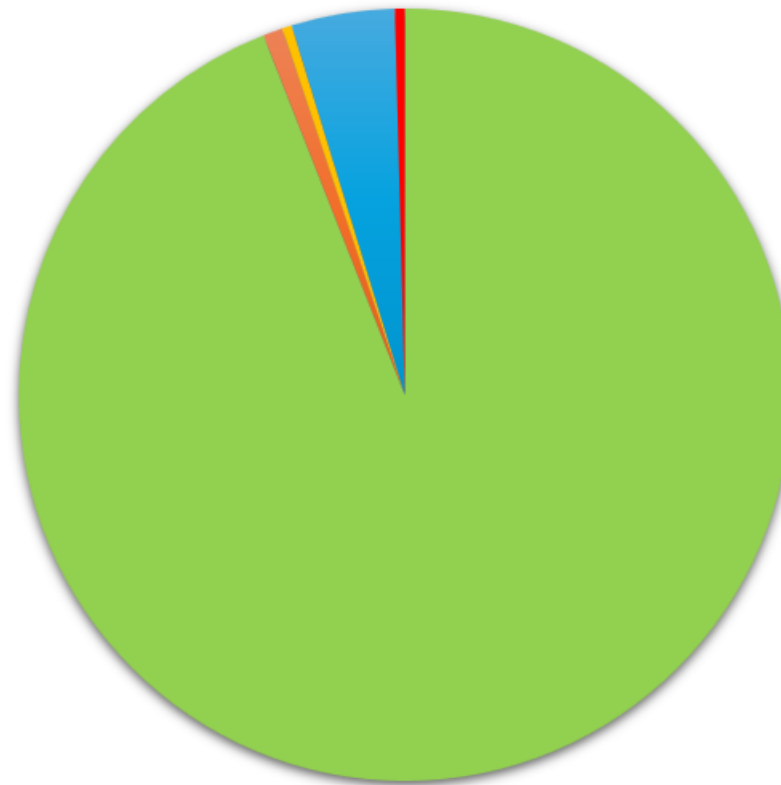
Baugesuche im Au seit Mitte Mai 2025

- Baugesuche im Gewässerschutzbereich Au seit Mai 2025:

Gesamthaft:	486
Standardauflagen:	457
Rechtliches Gehör:	4
Unterlagenergänzung:	2
Ausnahmebewilligung erteilt:	21 (18 davon mit rein privaten Interessen)
Ausnahmebewilligung verweigert:	2
-

Interessenabwägung bei Bauten unter den mittleren Grundwasserspiegel

Baugesuche im Au seit Mitte Mai 2025



■ Standardauflagen ■ Rechtliches Gehör ■ Unterlagenergänzung ■ Ausnahmebewilligung erteilt ■ Ausnahmebewilligung verweigert

Beispiel 1: Einfamilienhaus im nutzbaren Grundwasser

Annahme:

EFH mit 1 UG im nutzbaren Grundwasser (Untergeschossfläche 100 m²), UG reicht bis ins Grundwasser, Grundwasserspiegel 2 m u.T., mittelmässiger Baugrund, Durchflussverminderung 6%

Überlegungen/Interessenabwägung:

- Mittelmässiger Baugrund bedingt eine Pfahlfundation.
- Ohne Pfahlfundation kann Parzelle nicht bebaut werden.
- Pfahlfundation bewirkt Durchflussverminderung von > 15% (Ersatzmassnahmen).
- Mit UG kommt Fundation in tragfähige Schichten zu liegen, dadurch insgesamt weniger Durchflussverminderung (Projektoptimierung).

→ Interessenabwägung fällt zugunsten des Projekts aus.

Beispiel 2: Einfamilienhaus ausserhalb von nutzbarem Grundwasser

Annahme:

EFH mit 1 UG im Randbereich des nutzbaren Grundwassers (Untergeschossfläche 400 m²), UG und Pfahlfundation reichen bis ins Grundwasser, Grundwasserspiegel 2 m u.T., mittelmässiger Baugrund, Durchflussverminderung 62%

Überlegungen/Interessenabwägung:

- Zwingende Gründe für Pfahlfundation sind gegeben.
- Grosses UG für EFH, EFH selbst auch 400 m² Wohnfläche, mit 6 Tiefgaragenplätzen und Swimmingpool im UG.
- Über die Hälfte des Grundwasserleiters verbaut.
- Keine zwingenden Gründe für Einbau gegeben (ausser Pfahlfundation).

→ Interessenabwägung fällt gegen das Projekt aus

Interessenabwägung bei Bauten unter den mittleren Grundwasserspiegel

Fazit

- Eine Interessenabwägung bleibt eine **Einzelfallbetrachtung**.
 - Bei geplanten Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel wird **immer eine Interessenabwägung** durchgeführt.
 - Auch bei einer guten Darlegung der Interessen besteht keine Sicherheit, eine Ausnahmegewilligung zu erhalten. Eine vollständige, nachvollziehbare und (z.B. mittels Berechnungen) begründete Darlegung ist aber Voraussetzung dafür.
 - Es besteht **kein Rechtsanspruch** für eine Ausnahmegewilligung.
-