

1. Marie-Thérèse Maissen-Hoby, Säge 4, 8852 Altendorf
2. Nicole Maissen, Säge 4, 8852 Altendorf
3. Stefan Gubler, Bahnhofstrasse 19, 8852 Altendorf
4. Jocélia Gubler, Bahnhofstrasse 19, 8852 Altendorf
5. Otto Eberhart, Bahnhofstrasse 17, 8852 Altendorf
6. Maura Eberhart, Bahnhofstrasse 17, 8852 Altendorf

EINSCHREIBEN
Gemeinderat Altendorf
Dorfplatz 3
8852 Altendorf

Altendorf, 26. Februar 2025

Baugesuch 41-24-171

Bauobjekt: Projektänderung Neubau Bootslager, Seestrasse 36, Altendorf, KTN 238, Koordinaten 2 704 799/1 228 008

Bauherrschaft: Hensa-Werft AG, Seestrasse 36, 8852 Altendorf

Projekt: HTB Ingenieure AG, St. Gallerstrasse 115, 8645 Jona

Publikation: Amtsblatt Nr. 6 vom 7. Februar 2025

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Fristgerecht erheben wir hiermit gegen rubriziertes Baugesuch

öffentlich-rechtliche **Einsprache**

mit folgenden

Anträgen

1. Es sei das Baugesuch 41-24-171 vollumfänglich abzuweisen und die Baubewilligung zu verweigern.
2. Die Bauherrschaft sei bezüglich eines allfälligen weiteren Gesuchs aufzufordern:
 - das neue Bootslager gegenüber dem vorgelegten Projekt um 1 Etage in der Höhe zu reduzieren;
 - das massiv fehlerbehaftete Projekt in jeder Hinsicht gemäss den gültigen Gesetzen, Verordnungen und Reglementen zu bereinigen;

- die korrigierten Pläne rechtskonform (inkl. eindeutigen Massangaben und Legenden) vorzulegen;
 - anhand eines professionellen, unabhängigen Fachgutachtens den umfassenden Nachweis der Einhaltung aller erforderlichen statischen Normen und Sicherheitsmassnahmen zu erbringen.
 - Die für Bauten in der Grundwasserzone benötigten Unterlagen und unabhängigen Fachgutachten vorzulegen.
3. Die Bauherrschaft sei wegen seit 6 Jahren notorischen fehlerhaften, gestaffelten Baubewilligungsgesuchen in gleicher Sache ausdrücklich zu rügen.
 4. Weil zulasten der öffentlichen Hand und auch zulasten von uns – als zur Schadenabwehr genötigten, direktbetroffenen Nachbarn – wegen schweren Projektmängeln und unrichtigen Angaben übermässiger Verfahrensaufwand provoziert wurde, sei der Gesuchstellerin nebst den Verfahrenskosten eine angemessene Busse und Entschädigungszahlung an die Einsprecher aufzuerlegen.

Begründung

I. FORMELLES

1. Frist

Die amtliche Publikation des Baugesuchs erfolgte am 7. Februar 2025. Mit der heutigen Eingabe (26.2.2025) ist die 20-tägige Einsprachefrist gewahrt.

2. Legitimation

2.1 Zur Einsprache und Beschwerde gegen ein Bauvorhaben ist befugt, wer durch das angefochtene Bauvorhaben besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Verweigerung der Baubewilligung hat (§ 37 Abs. 1 VRP). Diese Legitimationsvoraussetzung zur öffentlich-rechtlichen Einsprache ist vorliegend in hohem Ausmass erfüllt:

2.2 Die Beschwerdeführer 3-6 sind Eigentümer von Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern an der Bahnhofstrasse 17 und 19, Altendorf. Vom Areal der Hensa-Werft AG sind sie nur durch die Bahnlinie und die schmale Seestrasse getrennt. Die geschützte, zonenkonforme Wohnqualität würde massiv beeinträchtigt durch die stärkeren Immissionen, die aus den veränderten Betriebsabläufen, dem entsprechenden Zusatzverkehr auf der Seestrasse, den zusätzlichen PKW-Aufzügen sowie aus den Lichtemissionen des neuen Industriegebäudes und der darauf parkierenden Autos resultierten. Der Charakter des ganzen Quartiers würde sich negativ verändern, die Lebensqualität würde signifikant sinken. Dies würde objektiv zu einer massiven Wertverminderung der Wohnungen an der Bahnhofstrasse 17 & 19 führen. Verschärft würden diese Nachteile noch durch die Tatsache, dass der Neubau die Ausmasse des bestehenden Gebäudes in Höhe und überbauter Fläche deutlich übersteigt.

- 2.3 Die beabsichtigte Mikropfählung – die einem massiven Eingriff in den geschützten Seeufer- und Gewässerschutzbereich A_u gleichkäme – würde die Anwohner über einen langen Zeitraum mit starken Lärmimmissionen belasten, wie die Erfahrung z.B. aus der Baustelle Mülibach Altendorf zeigt. Auch das neu auf den Plänen eingezeichnete Rolltor würde bei jeder Nutzung durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge zusätzlichen, stark störenden Lärm verursachen, unter Verletzung der geschützten Interessen der Beschwerdeführer an zonenkonformer, ruhiger Wohnnutzung gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV.
- 2.4 Das Grundstück der Beschwerdeführerinnen 1 und 2, Marie-Thérèse Maissen-Hoby und Nicole Maissen liegt noch näher beim Baugrundstück. Sie sind von der Mächtigkeit des Bauvolumens in unmittelbarer Nähe ihrer Liegenschaft und von den zu erwartenden Auswirkungen des Schattenschlages, des Verkehrs und Lärms, sowie der Nachtbeleuchtung bedeutend stärker als bisher betroffen. Gemäss dem Zonenplan liegt ihr Grundstück in der Wohnzone W1 (Landhauszone L1), die dem qualitativ besonders hochwertigen, ruhigen Wohnen vorbehalten ist. Das Bauvorhaben unmittelbar angrenzend an diese Zone stört die Wohnruhe ganz erheblich und führt zu einem eklatanten Wertverlust der Liegenschaft.
- 2.5 Die Legitimation zur Einsprache, die der berechtigten Abwendung grösseren Schadens dient, ist offensichtlich gegeben. Auf die Einsprache ist einzutreten.

II. MATERIELLES

3. Sachverhalt

3.1 Zur Vorgeschichte des Rechtsstreits zum Bootslagerumbau wegen entscheiderelevanten materiellen Mängeln und formellen Verfahrensfehlern

- 3.1.1 Der Rechtsstreit um den Neubau des Bootslagers der Hensa-Werft AG dauert mittlerweile bald sieben Jahre an. Für uns Nachbarn begann alles damit, dass die mündliche Orientierung einzelner Familien durch die Gesuchstellerin (am 19. April 2018) nicht dem entsprach, was sie danach im ersten Baugesuch und in all den nachfolgenden Neuausschreibungen und Änderungen effektiv ersucht hat.
- 3.1.2 Wir wurden wegen der Wahrnehmung unserer Rechte sogar mit einer (später eingestellten) Strafanzeige belästigt, die uns offenbar einschüchtern und zum Verzicht auf unsere Einsprache- und Beschwerderechte veranlassen sollte.
- 3.1.3 Nachdem das erste Gesuch aufgrund der von uns beanstandeten, vielfachen Rechtsmängel zurückgezogen worden war, ersuchte die Hensa-Werft AG mit einer zweiten, geänderten Baueingabe am 4. Dezember 2018 erneut um Bewilligung für den Teilabbruch und Neubau ihres Bootslagers/Werftgebäudes an der Seestrasse 36 in Altendorf. Doch auch dieses Projekt widersprach in wesentlichen Punkten dem geltenden Recht.
- 3.1.4 Deshalb erhoben wir am 18. Dezember 2018 erneut Einsprache und beantragten die Verweigerung der Baubewilligung.

- 3.1.5 Das Amt für Raumentwicklung erteilte der Hensa Werft AG mit Gesamtentscheid vom 15. April 2019 die kantonale Bewilligung für das Baugesuch 2018-0087.00/B2018-1587 unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Der Gemeinderat Altendorf erteilte daraufhin mit Beschluss Nr. 302 vom 24. Mai 2019 die baurechtliche Bewilligung für den Teilabbruch und den Neubau des Bootslagers/Werftgebäudes auf dem Grundstück KTN 238 – ebenfalls unter Auflagen und Nebenbestimmungen.
- 3.1.6 Auch der Regierungsrat forderte in seinem Beschwerdeentscheid VB 54/2024 zu GRB Nr. 55 vom 16.2.2024 in teilweiser Gutheissung unserer Beschwerde diverse Änderungen/Präzisierungen des Projekts. Und er verlangte in seinem Beschluss Nr. 568/2024 vom 9. Juli 2024, die Gesuchstellerin müsse abgeänderte Planunterlagen für die 30 Mikropfähle einreichen, da auf den Dokumentationen *«das Rolltor an der Südfassade sowie die veränderte Dachgestaltung nicht enthalten sind»*. Diese Unterlagen seien *«für die Bauausführung der Mikropfähle massgebend»*.
- 3.1.7 Wesentliche, grundlegende Abweichungen vom letztinstanzlich bewilligten Bauprojekt (Gesuch Nr. 2018-0087.00), die wir erst anhand der Akteneinsicht vom 21.6.2024 erkennen konnten, waren nicht rechtskonform deklariert und publiziert worden (so ein neuer Zwischenboden, ein zusätzlicher Personenlift, die neue Doppelnutzung von Mietflächen, ein neues, grosses Rolltor, 4 weitere Fenster, erweiterte Parkebenen 2 und 3 sowie eine neue Fassadenverkleidung des Treppenhauses). Dies mit der (von uns gerügten) Folge, dass potenzielle Einsprecher wegen fehlender Eindeutigkeit der Baugesuchs-Publikation über den Inhalt getäuscht, ja womöglich sogar zum Verzicht auf Einsprache verleitet wurden.
- 3.1.8 Die vielen eingereichten Baupläne weisen bis heute eine derartige Fülle von Mängeln, Fehlern, Auslassungen und Ungenauigkeiten auf, dass diese der Bewilligungsbehörde bei einer genauen Prüfung der Baupläne hätten auffallen müssen.

Tatsächlich war und ist eine rechtskonforme Vorprüfung der Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben und des Einflusses / der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung während des Baus – und dann auch während des Betriebs – aufgrund der gerügten schweren Mängel gar nicht möglich.

- 3.1.9 In seinem Beschluss Nr. 568/2024 vom 2. Juli 2024 stellte der Regierungsrat in Erw. 6.6 fest, dass das Baugesuch vom 7. Juli 2023 weder publiziert noch öffentlich aufgelegt wurde, dass wir als Beschwerdeführer somit keine Kenntnis vom Baugesuch vom 7. Juli 2023 hatten und deshalb dagegen auch keine Einsprache erheben konnten. Es sei uns entsprechend nicht möglich gewesen, an diesem Baubewilligungsverfahren teilzunehmen und uns gegen das Baugesuch zur Wehr zu setzen. Da die entsprechende Baubewilligung vom 25. September 2023 nicht in den Auflageakten für das Baugesuch vom 13. Oktober 2023 enthalten war, hatten wir davon erst erfahren, als wir den Beschluss vom 16. Februar 2024 (in welchem die Baubewilligung vom 25. September 2023 erwähnt wird) einsehen konnten.
- 3.1.10 Indem wir – nach Kenntnisnahme – innerhalb der 20-tägigen Frist dagegen *«Verwaltungsbeschwerde»* an den Regierungsrat erhoben, reichten wir sinngemäss eine nachträgliche Baueinsprache gegen die Baubewilligung vom 25. September 2023 ein. Der

Regierungsrat stellte fest, dass diese Beschwerde zwar fristgerecht erfolgt sei, wir sie aber nicht beim Regierungsrat, sondern bei der Vorinstanz 1 hätten erheben müssen. Er selbst sei für die Beurteilung der nachträglichen Baueinsprache nicht zuständig. Die Sache wäre grundsätzlich an die Vorinstanz 1 zur Behandlung der nachträglichen Baueinsprache (bzw. zur Prüfung der Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens) zurückzuweisen.

3.1.11 Hierzu stellte der Regierungsrat unter Erw. 6.7 aber fest, dass «*eine Rückweisung an die Vorinstanz 1 zum Erlass eines Entscheides zu dieser Frage ein Verfahrensleerlauf wäre, welcher zu vermeiden ist.*» Er erwog, dass die Prüfung des Erfordernisses einer erneuten Publikation Gegenstand des zu treffenden Sachentscheids sei.

3.1.12 Unter Erw. 7.2 und 7.3 anerkannte der Regierungsrat unsere Beanstandungen des formell und materiell mehrfach unkorrekten Verfahrens und hob die Baubewilligung vom 25. September 2023 wieder auf:

Auszug aus: Regierungsrat Beschluss Nr. 568/2024 / Beschwerdeentscheid (VB 54/2024) vom 2. Juli 2024

7.2 Gemäss dem Baugesuch vom 7. Juli 2023 ist an der Südfassade neu ein Rolltor mit einer Höhe von 7 m und einer Breite von 6 m vorgesehen. Es sind fünf zusätzliche Fenster geplant. Der «PKW-Aufzug Süden» ist von Süden her gesehen nicht nur 3.54 m, sondern neu 3.86 m breit. Ihm sind neu Balkone im Osten vorgelagert. Der mittlere Gebäudeteil mit dem Gelände über dem Parkdeck 3 wird zulasten des «Treppenturm Süd» verbreitert (vgl. zum Ganzen die Pläne «Nord- und Südfassade / Schnitt» vom 3. Dezember 2018 sowie «Höhenabgaben und Abmessungen Bauwerk, Nord / Süd-Ansichten» vom 2. Juni 2023). Die Projektänderungen betreffen damit auch die Dimensionen und das äussere Erscheinungsbild des geplanten Wertgebäudes. Es muss davon ausgegangen bzw. es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie sich negativ auf die Interessen Dritter auswirken. Der Beschwerdegegnerin kann nicht gefolgt werden, soweit sie das Baugesuch vom 7. Juli 2023 nur als Gesuch um Baufreigabe bezeichnet. Denn damit wurden nicht nur die vom Verwaltungsgericht mit Urteil III 2019 217 vom 27. Mai 2020 verlangten korrigierten Planunterlagen (betreffend Abstellplätze) eingereicht. Vielmehr beinhaltet das Baugesuch weitere Projektänderungen, welche sich möglicherweise negativ auf die Interessen Dritter auswirken. Die Projektänderungen hätten damit nicht im vereinfachten Verfahren bewilligt werden dürfen. Die Baubewilligung vom 25. September 2023 muss daher aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz 1 zur Behandlung des Baugesuches vom 7. Juli 2023 im ordentlichen Verfahren zurückgewiesen werden.

7.3 Es kommt hinzu, dass die Vorinstanz von den direkten Anstössern kein Einverständnis zu den Projektänderungen vom 7. Juli 2023 eingeholt und damit das vereinfachte Verfahren nicht korrekt durchgeführt hat. Auch aus diesem Grund ist die Baubewilligung vom 25. September 2023 aufzuheben.

3.1.13 Dennoch stellte der Gemeinderat Altendorf am 27. Oktober 2024 der Gesuchstellerin erneut eine Baubewilligung aus – wieder ohne vorherige Mitteilung an die Einsprecher/Beschwerdeführer und ohne Neuausschreibung der ersuchten Änderungen.

3.1.14 Erst nachträglich, d.h. *nach* seinem Beschluss zum Baugesuch Nr. 2018-0087/B2018-1587 vom 27. Oktober 2024 veranlasste der Gemeinderat die Neuausschreibung des hiermit angefochtenen Gesuchs. Ob die Neuausschreibung 41-24-171 aufgrund des

zitierten Regierungsrats Beschlusses erfolgt oder unabhängig davon aufgrund weiterer Änderungen beantragt wurde, erschliesst sich uns nicht. Es bleibt zu vermuten, dass es sich um neue Änderungen handelt im Zusammenhang mit der Statik und den veränderten Abmessungen der Fassaden. Die Baubewilligung vom 27. Oktober 2024 ist weiterhin nicht nachvollziehbar.

3.2 Auswirkungen der formellen und materiellen Verfahrensfehler auf die Erwägungen zum Sachverhalt

3.2.1 Der gesamte Verfahrensablauf weist eine Fülle von formellen Fehlern auf, die begünstigten, dass der materielle Sachverhalt über all die Jahre weitgehend intransparent blieb und die langfristig höchst problematischen Aspekte nicht angemessen erwogen wurden. Mit dem stillen Durchwinken intransparenter Projekt-Änderungen wurden unsere Einsprecher- und Beschwerderechte notorisch verletzt.

3.2.2 Angesichts der offensichtlichen Fülle von Projektmängeln und Verfahrensfehlern seit 2018 fordern wir den Gemeinderat auf, die vorliegende Einsprache nun in jeder Hinsicht rechtskonform zu behandeln und antragsgemäss zu entscheiden.

4. **Kritikpunkte zu den Projekt-Änderungen, Baugesuch 41-24-171**

4.1 Die Angaben im Formular «Projektänderung zum Baugesuch» sind ganz oder teilweise falsch. Nach den obigen Ausführungen zum Sachverhalt müssen wir leider davon ausgehen, dass nicht lediglich zufällig, sondern bewusst unrichtige Angaben gemacht wurden:

4.1.1 Antwort NEIN anstatt JA bei der Frage: «*Beinhaltet Ihr Vorhaben den Bau oder die Änderung von Anlagen mit erheblichen Lärm-Emissionen (z.B. Verkehr, Lüftungen, Maschinen)?*»

Die Angabe ist falsch. Seit 44 Jahren gehen massive Lärmemissionen von den bestehenden Lüftungen/Ventilatoren und Bootsauzügen aus. Damit wird unser Anspruch auf Wohnzonen-konformen Lärmschutz schon jetzt permanent verletzt. Die Gesuchstellerin hat kein Anrecht auf Steigerung der Lärmemissionen. Solche sind von uns nicht «*hinzunehmen*». Der projektierte Bau lärmzeugender Fahrzeugauzüge und die Zusatz-Emissionen aufgrund der völlig anderen Betriebsstruktur und Betriebsabläufe würden uns in den direkt angrenzenden Wohnzonen unzumutbar belasten.

Wir rügen es als stossend, dass die Gesuchstellerin auch in ihrer neuesten Projekt-Version keine emissionsvermindernden baulichen Massnahmen vorsieht.

Die Lärm-Emissionen aus dem Projekt wären absehbar erheblich. Sie können materiell nicht in Abrede gestellt werden.

4.1.2 Antwort NEIN anstatt JA bei der Frage: «*Ist bei Ihrem Vorhaben eine Aussenbeleuchtung vorgesehen?*»

Aussenbeleuchtungen sind schon jetzt vorhanden. Infolge der geänderten Betriebsabläufe und Umschlagplätze müssten aber beim Neubauprojekt zusätzliche

Aussenbeleuchtungen, vor allem auf der (uns besonders störenden) Südseite installiert werden.

4.1.3 Antwort NEIN anstatt JA bei der Frage: «*Werden wassergefährdende Stoffe/Flüssigkeiten gelagert oder umgeschlagen?*»

Fakt ist, dass auch beim Betrieb des Neubaus (wie schon bisher) permanent Treibstoffe, Motorenöle, Farben und Lacke gelagert und eingesetzt würden. All diese Stoffe/Flüssigkeiten sind selbstredend wassergefährdend.

4.1.4 Antwort NEIN anstatt JA bei der Frage: «*Werden brandschutztechnisch gefährdete Stoffe gelagert?*»

Aus betrieblichen Gründen würden (in den Booten und speziell auch in der Werfthalle) auch bei einem Neubau permanent in grossen Mengen Treibstoffe, Motorenöle und Kühlwasser, d.h. brandschutztechnisch gefährdende Stoffe, gelagert.

4.1.5 Unter Verletzung der Deklarationspflicht ist in den Gesuchsformularen weiter nicht vermerkt, dass Trinkwasser zur Füllung des Trinkwassertanks der Boote abgegeben wird.

4.1.6 Antwort NEIN anstatt JA bei der Frage: «*Fallen mehr als 200 m³ Bauabfälle an?*»

Auch diese Angabe ist offensichtlich falsch, würde doch die alte Halle abgebrochen, hinzu kämen die alten Betonbeläge im Aussenbereich und alte Stützpfiler. Der anfallende Bauschutt wäre um ein Vielfaches höher als 200m³!

4.1.7 Antwort NEIN anstatt JA bei der Frage: «*Sind Schadstoffe im Bauprojekt zu erwarten? (z. B. Baute vor 1990 erstellt? Industrie-/Gewerbegebäude?)*»

Das Gebäude wurde in einer ersten Etappe Ende der 70er Jahre errichtet und 1980 fertig gebaut, d.h. das Vorhandensein problematischer Isolier- oder Klebstoffe aus der entsprechenden Zeitepoche ist mehr als wahrscheinlich. Genaue Abklärungen und Untersuchungen sind unerlässlich. Aufgrund des hohen Schädigungspotenzials beim Abbruch von Asbest-Bestandteilen und anderer gesundheitsgefährdender Materialien verlangen wir Akteneinsicht in die entsprechenden Bestandesaufnahmen.

4.2 Unvollständige Baugesuchs Unterlagen

Weiter fehlen auch entscheidrelevante Unterlagen im Gesuchsdossier. Insbesondere wurden die Dokumente «*Projektänderung zu bewilligtem Baugesuch_19.12.2024.pdf*» sowie «*100 Situation_ 100.pdf*» (?) nicht vorgelegt.

Desweiteren fehlen die Unterlagen zu den geplanten Mikropfählungen und den Auswirkungen auf die in diesem Gesuch beantragten Änderungen (siehe 4.4.5)

4.3 Fehlende Bauprofile

4.3.1 Für die aktuelle Neuausschreibung verlangte die Behörde stossenderweise erneut keine Bau-Profile. Nach dem ersten – im Herbst 2018 zurückgezogenen, nicht mehr massgeblichen – Baugesuch wurden die entsprechenden Bauprofile abmontiert.

Seither wurden nie wieder aktualisierte Profile aufgestellt. Dies verstösst Entscheid relevant gegen die rechtlichen Vorgaben. Ohne Bauprofile sind die neuen Abmessungen nicht erkennbar. Anwohner und auch die breite Bevölkerung können sich über das Ausmass des Projekts kein Bild machen. Es entgeht mit grosser Wahrscheinlichkeit den meisten, dass überhaupt ein Baugesuch hängig ist. Wir müssen leider davon ausgehen, dass auch hier kein Versehen, sondern absichtliches Vertuschen vorliegt.

- 4.3.2 Mit rechtsgenügenden Bauprofilen wären die Ausmasse vor Ort für alle erkennbar. Hierzu ist massgeblich, dass es nicht um geringfügige Änderungen geht, vgl. RRB Nr. 568/2024 vom 2. Juli 2024, Erw. 7.2 und 7.3. Die Bauherrschaft weiss sehr wohl, dass sie mit ihrem Baugesuch ein Mammutprojekt am See durchsetzen will und fürchtet sich zu Recht vor dem Unmut und der Ablehnung der breiten Bevölkerung. Effektiv handelt es sich um ein hohes, jedoch gezielt vernebeltes Ausmass baulicher Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand.

Der Mangel, dass keine Bauprofile für die Änderungen erstellt wurden, wird potenziert durch die Tatsache, dass auch in den Plänen nicht kenntlich gemacht wurde, um welche gesteigerten Ausmasse es generell und im Vergleich zum genehmigten Baugesuch vom Mai 2019 (Nr.2018-0087) in Wahrheit geht.

4.4 Schwer mangelhafter Änderungsbescrieb

- 4.4.1 Bereits im Dezember 2018 haben wir verlangt, dass eine umfassende und verbindliche, professionelle Statik-Berechnung zur Tragfähigkeit des Fundaments vorzulegen sei. Eine solche Berechnung wurde nun zwar angeblich durchgeführt, aber die vorgelegten Unterlagen müssen wir erneut als offensichtlich unbrauchbar rügen. Sie sind aus dem Recht zu weisen, denn genaue Zahlen und präzise Detail-Aussagen fehlen weiterhin. Die immer noch bestehenden, gravierenden Unsicherheiten und Unklarheiten verunmöglichen es den Bewilligungsinstanzen, das Baugesuch rechtskonform zu prüfen und darüber zu entscheiden.
- 4.4.2 So fehlen insbesondere genaue Angaben über die berechneten Lasten und die Tragfähigkeit aller relevanten Baubestandteile. Es wurde nicht angegeben, nach welchen Parametern und differenzierten Grundlagen das Gewicht der Bauten berechnet wurde. Das Eigengewicht der Bootslagerhalle, der Werfthalle und der Boots- und Fahrzeuglifte ist nirgends ersichtlich.
- 4.4.3 Verbindliche Angaben zu den zeitlichen und räumlichen Belastungsspitzen auf allen vorgesehenen Ebenen fehlen. So sollen z.B. laut Bauprojekt in der 2. Parkebene 28 Parkplätze in Doppelnutzung entstehen, und vor den Toren der Liegeplätze ist Platz für weitere 12 Fahrzeuge (Gäste der Liegeplatzmieter) vorgesehen.

Es ist unverzichtbar, die Berechnung auf die maximal mögliche Belastung inkl. Rückstau (wegen Überlastung, z.B. bei den Autoliften) auszulegen. Die entsprechenden Lasten sind präzise auszuweisen. Massgeblich ist die Vollbelegung durch Liegeplatzkunden und Gäste mit ihren Fahrzeugen plus eingelagerte Boote, das heisst:

- 98 Boote (2,5-4 Tonnen pro Boot) plus gefüllte Treibstoff- und Wassertanks
- 95 Fahrzeuge der Liegeplatzkunden (meist SUVs ab 2,5 Tonnen)
- bis zu 12 Gäste-Fahrzeuge (durchschnittlich 2 Tonnen pro Fahrzeug)
- Personengewicht nach maximaler Anzahl anwesender Liegeplatzkunden plus maximaler Anzahl Gäste (Annahme: durchschnittlich 80 kg pro Person)
- Gewicht der im Ausstellungsraum gelagerten Boote
- Gewicht der in der Werft- bzw. Reparaturhalle gelagerten Boote
- Gewicht der wartenden Fahrzeuge in der Zufahrt bei Überlastung oder Störungen an den Anlagen.

4.4.4 Angaben zu allfälligen Sondier-Bohrungen fehlen weiterhin. Wurden solche zwischenzeitlich überhaupt ausgeführt? Wo? In welchem Ausmass und mit welchen Ergebnissen? Dass sich im Baugesuch keine entsprechenden Informationen finden lassen, lässt darauf schliessen, dass die erforderlichen verbindlichen Sondierungen bis dato NICHT erfolgten.

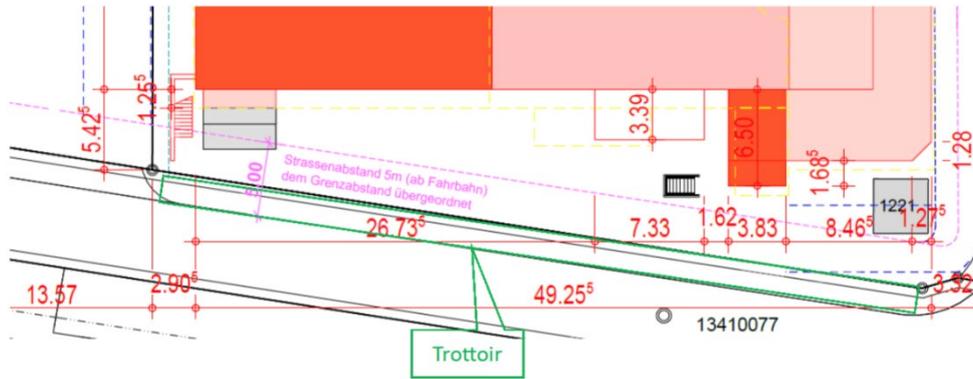
4.4.5 Dass die leicht gekürzten Gebäudelängen *«die Tragfähigkeit besser gewährleisten»* könnten, stellen wir als merkwürdiges Argument und als unglaubwürdig in Frage, sind doch die geplanten Kürzungen marginal. Zudem steht die heutige Bootslagerhalle auf der West- und Südseite auf festem Grund. Würde der Ersatzbau auf der West- und Südseite weiter gegen innen verschoben, so stünde das Gebäude auf noch zahlreichen Pfeilern im Wasser. Die Stabilität wäre entsprechend schlechter.

In den Unterlagen dieser Baueingabe finden sich keine Angaben über die Auswirkungen der Projektänderungen auf das notwendige Fundament und die notwendigen Fundationspfähle. Die Änderungen auf den Grundwasserdurchfluss sind ebenfalls nicht in den Unterlagen enthalten. Die erteilte Baubewilligung vom 27. Oktober 2024 ist daher zu annullieren und zurückzuziehen.

4.6 Unstimmigkeiten, die sich aus den Planunterlagen ergeben

4.6.1 Gemäss Art. 30 Abs.1 des Baureglements Altendorf ist vorgegeben: *«An Verbindungs- und Erschliessungsstrassen gilt bei Neubauten ab Fahrbahn- bzw. Trottoir-Rand ein Abstand von mindestens 5 m.»*

Der im Plan *«100a-Situation-100»* eingezeichnete Strassenabstand ist ungenügend. Der Abstand von 5m gilt nicht gegenüber der Aussenkante des Trottoirs, sondern gegenüber der Innenkante. Somit ist der erlaubte Mindestabstand entsprechend unterschritten.



4.6.2 Auch die Vorschriften von Art. 13 BauR sind nicht eingehalten. Es gilt:

Abs.1: «Die Strassenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden.»

Abs.2: «Garagenausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15% aufweisen, welches 3 m vor der Strassenlinie auf 3% herabzusetzen ist.»

Abs. 3: «Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.»

Aufgrund fehlender, nicht oder falsch vermasster Pläne kann die Einhaltung dieser Vorschriften erneut nicht überprüft werden. Teils werden sie auch missachtet. Weder ist die erforderliche Übersichtlichkeit gegeben, konform zum Baureglement, und auch der Vorplatz-Abstand wird nicht (analog zu Garagenvorplätzen, aus denen Autos in die Strasse einmünden) eingehalten. Es besteht im Übrigen auch kein Grund und kein Spielraum für allfällige Ausnahmegewilligungen. Die Verkehrssicherheit geht einer Maximierung der privaten Überbauungsfläche klar vor.

4.6.3 Im Plan «202-Erdgeschoss-102» sind an der Südfassade lediglich Türen eingezeichnet, jedoch kein grosses Tor, in Abweichung zu Plan «105-Nord-Südfassade-105». Die Eindeutigkeit der Planunterlagen ist somit nicht gegeben. Notabene gilt Art. 13 des Baureglements auch für das Tor.

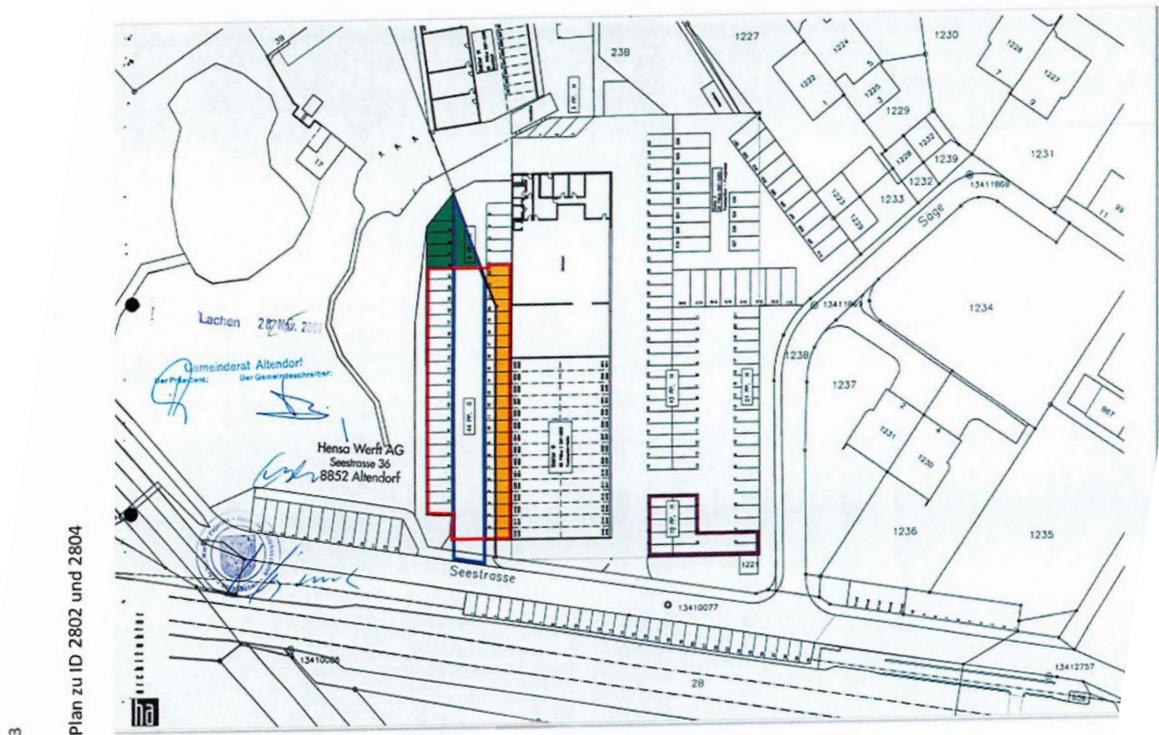
4.6.4 Die Parkplätze direkt an der Fassade Westseite sind vom 1. Mai bis 30. September, d.h. während 5 Monaten, als öffentliche Parkplätze freizuhalten, vgl. Dienstbarkeiten bei der Liegenschaft Nr. 238 Altendorf vom 28.11.2001, ID-2804:

ID-2804

„Recht. Private Parkierungsfläche (mit Zaun) zulasten NR. 2017“

Auszug aus beleg Nr. 347 vom 28.11.2001

Die jeweilige Eigentümerin von GB-Nr. 624, Kat.-Nr. 238 räumt dem jeweiligen Eigentümer von GB-Nr. 1082, Kat.-Nr. 25 das Recht ein, den 3m breiten Landstreifen zwischen der gemeinsamen Grenze und der Westfassade der Werfthalle jeweils vom 1. Mai bis 30. September als Parkierungsfläche für öffentliche Parkplätze zu nutzen. Die entsprechende Fläche ist im beiliegenden Plan, welcher ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages ist, gelb markiert.



Entsprechend ist an der Westfassade in den Sommermonaten **kein** «Liegeplatz mit Doppelfunktion» möglich, wie von der Gesuchstellerin fälschlich vorgegeben.

- 4.7 Die 2. und 3. Parkebene sind genau auf der Höhe der Fenster des 2. und 3. Geschosses. Die Lichter der Autos auf den Parkdecks dringen direkt in die Wohnungen der Beschwerdeführer sowie der anderen Nachbarn ein. Auch wird die freie Sicht auf den See ganz gänzlich genommen.
- 4.8 Die Lärmschutzverordnung ist einzuhalten. Die geplanten Gebäude dürfen keine akustischen Probleme verursachen. So wie aktuell bei den Max Towers in Aesch / BL.

5. Fazit

Nach dem oben Ausgeführten ist das schwer mangelhafte und rechtsverletzende Baugesuch antragsgemäss abzuweisen.

Wie wir der Bauherrschaft von Anfang an signalisierten, sind wir Einsprecher nicht generell gegen einen Neubau des Bootslagers. Aber die mündlichen Versprechungen und Zusagen vom 19. April 2018 sollten bei der Neuauflage eines umfassend revidierten Projekts nicht länger ausgehebelt werden:

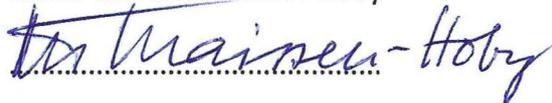
- Es wurde uns eine Höhenbeschränkung von maximal 15 m Höhe versprochen und insgesamt dreimal bestätigt: Wir fordern deshalb, das neue Bootslager definitiv um eine Etage in der Höhe zu reduzieren.

- Damit würde auch die Tragfähigkeit der neuen Gebäude besser gewährleistet, da die Last verringert und auf eine grössere Grundfläche verteilt werden könnte. Das Parkdeck 3 könnte nach unten verlegt werden – auf die Parkdecks 1 und 2 nach Westen und nach Osten über dem Werftgebäude / Werkstatt. Die Liegeplätze aus der 2. und 3. Parkebene könnten im Erdgeschoss platziert werden, anstelle der Ausstellungs-Boote. Die Boots-Ausstellung muss nicht zwingend am gleichen Ort stehen. Damit würde weiteres Gewicht eingespart. Die Hensa-Werft AG betreibt bereits seit vielen Jahren mehrere Standorte innerhalb Altendorf.
- Würde die Gebäudehöhe entsprechend reduziert, liesse sich der Gewerbekomplex deutlich besser ins umgebende Wohnquartier einfügen. Sowohl der Schattenschlag auf die Nachbargrundstücke im Osten als auch die Schallreflektion der Südfassade zulasten der Einsprecher vis-à-vis würden erheblich geringer. Ebenso könnten damit die Lärm- und Lichtemissionen, die von der Parkebene 3 ausgehen würden, entfallen. Die analogen Emissionen auf der Höhe der Parkebene 2 wären wesentlich weniger stark (weniger exponierte Position).
- Die Beeinträchtigungen von uns Nachbarn würden damit auf ein verträgliches Mass reduziert.

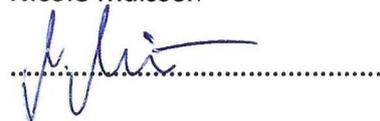
Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, unsere Einsprache demgemäss vollumfänglich gutzuheissen.

Mit freundlichen Grüssen

Marie Thérèse Maissen-Hoby



Nicole Maissen



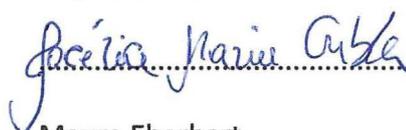
Stefan Gubler



Otto Eberhart



Jocélia Gubler



Maura Eberhart

