

Schwyz, 2. Juni 2025

## GESAMTENTSCHEID

Betreffend:

**Gemeinde:** Altendorf  
**Baugesuch-Nr.:** 41-24-171  
**Bauherrschaft:** Hensa-Werft AG, Seestrasse 36, 8852 Altendorf  
v. d. RA Dr. iur. Martin Michel, Zürcherstrasse 49, 8853 Lachen  
**Grundeigentümer:** do.  
**Bauvorhaben:** Projektänderung Neubau Bootslager  
**Standort:** Seestrasse 36, Altendorf  
**Grundstück-Nr.:** 238  
**Koordinaten:** 2'704'799 / 1'228'008

### I. Sachverhalt

#### 1. Gesuch:

##### a) Eingabe, Vorhaben:

- Eingang Gemeinde: 29. Januar 2025
- Eingang Kanton: 31. Januar 2025
- Vorhaben: Projektänderung Neubau Bootslager
- Innerhalb Bauzone: G2

##### b) Publikation, Einsprachen:

- Amtsblatt Nr. 6 vom 7. Februar 2025, Seite 276
- Einsprachen: 1 (Mitteilung der Gemeinde Altendorf vom 26. Februar 2025)

##### c) Frühere Gesuche oder Vorabklärungen:

- B2018-1587: Teilabbruch und Neubau Bootslager/Werftgebäude;  
Kant. Gesamtentscheid vom 15. April 2019 (Eine dagegen erhobene Beschwerde hat das Verwaltungsgericht am 27. Mai 2020 in Nebenpunkten gutgeheissen.)
- 41-23-127: Projektänderung betr. zusätzliche statische Massnahmen beim Neubau Werftgebäude mit Mikropfählung; Kant. Gesamtentscheid vom 18. Januar 2024

#### 2. Planunterlagen:

- Plan Nr. 100a, Situation, 1:500, rev. 20.01.2025
- Plan Nr. 101, Untergeschoss, 1:200, dat. 25.11.2024

- Plan Nr. 102, Erdgeschoss, 1:200, dat. 25.11.2024
  - Plan Nr. 103, 1. und 2. Obergeschoss, 1:200, dat. 25.11.2024
  - Plan Nr. 104, 3. und 4. Obergeschoss, 1:200, dat. 25.11.2024
  - Plan Nr. 105, Nord- und Südfassade / Schnitt, 1:200, dat. 25.11.2024
  - Plan Nr. 106, West- und Ostfassade, 1:200, dat. 25.11.2024
3. Kantonales Verfahren:
- Kantonale Koordinationssitzung vom 6. März 2025:  
Gegen das Baugesuch wurde eine Einsprache erhoben.
  - Kantonale Koordinationssitzung vom 15. Mai 2025:  
Das Amt für Umwelt und Energie (AFU) beantragte eine Ergänzung der Unterlagen.
  - Mit E-Mail vom 20. Mai 2025 teilte das AFU mit, dass bereits ein schlüssiges Lärmgutachten vorliegt, welches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens B2018-1587 nachgefordert und eingereicht worden ist. Ein neues Gutachten ist daher nicht erforderlich. Die Unterlagenergänzung erübrigte sich somit.
  - Kantonale Koordinationssitzung vom 28. Mai 2025:  
Keine Einwände
4. Einsprachen:
- Gegen das Bauvorhaben ist nachfolgend aufgeführte Einsprache eingereicht worden:
- Einsprache vom 26. Februar 2025
    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
  - Mit Stellungnahme vom 12. März 2025 beantragte die Bauherrschaft:  
Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## II. Stellungnahmen der zuständigen Stellen

### 1. Amt für Arbeit

- Antrag:  
Das Gesuch ist mit Auflagen zu bewilligen.
- Nebenbestimmungen:  
Die Auflagen aus den Vorprojekten bleiben bestehen.

- Begründung:  
Die Beurteilung des Bauvorhabens durch das Amt für Arbeit erfolgt gestützt auf Art. 79 der Verordnung 1 zum Arbeitsgesetz vom 10. Mai 2000 (SR 822.111, ArGV 1), Art. 60 der Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten vom 19. Dezember 1983 (SR 832.30, VUV) sowie § 3 der kantonalen Vollzugsverordnung zum Arbeitsgesetz und zur Unfallverhütung nach Unfallversicherungsgesetz vom 28. April 1992 (SRSZ 351.111).
- Hinweis:  
Zuständig für allfällige Fragen:  
Erich Steinauer, Tel.: 041 819 16 31, E-Mail: erich.steinauer@sz.ch.

## 2. Verkehrsamt (Schiffskontrolle)

- Antrag:  
Die Projektänderung kann aus Sicht der Schiffskontrolle unter einer Auflage bewilligt werden.
- Nebenbestimmung:  
Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Schiffskontrolle ein durchnummerierter Situationsplan mit allen 130 Trockenstationierungsplätzen einzureichen.
- Begründung:  
Soweit nicht der Bund zuständig ist, dürfen Anlagen, welche die Schifffahrt tangieren, nur mit der Zustimmung des Kantons erstellt werden, auf dessen Gebiet sich die Anlage befindet. Sie müssen so gebaut, ausgerüstet und unterhalten sein, dass die Verpflichtungen aus dieser Verordnung erfüllt sind und die Sicherheit der Schifffahrt gewährleistet wird (Art. 160 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die Schifffahrt auf schweizerischen Gewässern vom 8. November 1978 [SR 747.201.1, Binnenschifffahrtsverordnung, BSV]).

Für die Errichtung oder Veränderung von Anlagen im Bereich öffentlicher Gewässer ist eine Bewilligung des vom Regierungsrat bezeichneten Departementes erforderlich (§ 6 der Verordnung über den öffentlichen Strandboden und Materialentnahmen aus öffentlichen Gewässern vom 14. März 1975 [SRSZ 454.110, Strandboden-Vo] i. V. m. § 2 lit. a des Wasserrechtsgesetzes vom 11. September 1973 [SRSZ 451.100, KWRG]).

Die Projektänderung sieht aus statischen Gründen unter anderem geringfügige Verkleinerungen der Gebäudefläche vor. Da im ursprünglichen Projekt mehr als die notwendigen Autoabstellplätze ausgewiesen worden sind, wird die Parkierung auch nach der Projektänderung weiterhin eingehalten sein. Der Einfluss der Projektänderung auf die Anzahl der Trockenstationierungsplätze ist aus den Planunterlagen nicht abschliessend ersichtlich. Da sich Trockenplätze auch auf Parkebenen oder im Freien befinden können, erübrigt sich im Moment eine Anpassung der Planunterlagen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Schiffskontrolle jedoch ein durchnummerierter Situationsplan mit allen 130 Trockenstationierungsplätzen einzureichen.

### 3. Amt für Umwelt und Energie (AFU)

#### a) Grundwasser

- Bei der Projektänderung ist das Grundwasser nicht betroffen. Die Einbauten in das Grundwasser inklusive Pfahlfundation wurden mit dem Baugesuch 41-23-127 behandelt.

#### b) Lärm

- Antrag:  
Das Baugesuch kann mit einer Auflage bewilligt werden.
- Nebenbestimmungen:  
Im Falle einer Lärmklage ist eine Lärmmessung am nächstgelegenen lärmempfindlichen Raum durchzuführen.
- Begründung:  
Das Thema Lärmschutz wurde im bewilligtem Projekt B2018-1587 abgehandelt und genehmigt.

Gemäss Art. 9 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41, LSV) darf der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter Anlagen nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen die Immissionsgrenzwerte überschritten oder wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden.

### 4. Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz (Brandschutz)

- Antrag:  
Das Bauvorhaben ist mit Auflagen zu bewilligen.
- Nebenbestimmungen:  
Das Gebäude wird brandschutztechnisch bezüglich der Gebäudegeometrie, Nutzung und Qualitätssicherung wie folgt eingestuft:
  - Gebäudehöhe: Gebäude mittlerer Höhe (< 30 m Gesamthöhe)
  - Nutzung: Industrie- und Gewerbebaute / Hochregallager
  - Qualitätssicherungsstufe: QSS 2Die für diese Einstufung notwendigen Brandschutzanforderungen sind zu erfüllen.

Der Brandschutznachweis ist an die neue Situation anzupassen. Der revidierte Brandschutznachweis ist dem AMFZ innert vier Wochen nach Erteilung der Baubewilligung einzureichen.

- Begründung:  
Das Bauvorhaben bedarf gemäss §§ 11 ff. des Feuerschutzgesetzes vom 12. Dezember 2012 (SRSZ 530.110, FSG) und §§ 2 ff. der Feuerschutzverordnung vom 26. März 2013 (SRSZ 530.111, FSV) einer Brandschutzbewilligung des AMFZ.

Die VKF-Brandschutzvorschriften, welche sich auf die Interkantonale Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse vom 23. Oktober 1998 (SRSZ 311.410.1, IVTH) abstützen, sind verbindlich.

Der bestehende Brandschutznachweis zum Baugesuch B2018-1587 wurde am 27. Mai 2024 mit der technischen Bewilligung Brandschutz genehmigt.

- Hinweis:  
Zuständiger Brandschutzexperte:  
Erich Krähemann, Tel.: 041 819 22 42, E-Mail: erich.kraehemann@sz.ch.
- 5. Schweizerische Bundesbahnen (SBB) AG
  - Eisenbahnrechtliche Zustimmung vom 24. Februar 2025 (s. Beilage):  
Die SBB AG stimmt der Projektänderung unter Auflagen und Bedingungen zu.

### III. Erwägungen

1. Gemäss § 43 Abs. 1 der Planungs- und Bauverordnung vom 2. Dezember 1997 (SRSZ 400.111, PBV) verfasst das Amt für Raumentwicklung die kantonale Baubewilligung gestützt auf die Stellungnahmen der kantonalen Fachinstanzen. Ergeben sich bei einem Bauvorhaben Widersprüche zwischen einzelnen Stellungnahmen, entscheidet das Volkswirtschaftsdepartement. Im vorliegenden Fall liegen keine solchen Widersprüche vor.
2. Einsprache von Marie-Thérèse Maissen-Hoby, Nicole Maissen, Stefan und Jocélia Gubler sowie Otto und Maura Eberhart

#### a) Legitimation

Die Rechtsmittelbefugnis bei Baueinsprachen richtet sich nach § 37 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 6. Juni 1974 (SRSZ 234.110, VRP). Nach dieser Bestimmung ist zur Einreichung eines Rechtsmittels berechtigt, wer

- aa) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat;
- bb) durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist; und
- cc) ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat.

Zur Vermeidung der Popularbeschwerde (Einsprache) wird die Regel aufgestellt, dass derjenige, der sich gegen ein Bauvorhaben zur Wehr setzen will, mehr als die Allgemeinheit vom geplanten Bauvorhaben berührt sein muss. Erforderlich ist eine beachtenswerte, enge Beziehung der Einsprecher zur Streitsache, die diese besonders und unmittelbar betroffen macht

(EGV-SZ 2009, B 1.1, E. 2.3; EGV-SZ 2006, B 8.1, E. 1.3.). Eine hinreichend enge nachbarliche bzw. nahe Beziehung wird grundsätzlich bejaht, sofern das Grundstück des Einsprechers unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder sich in dessen unmittelbarer Nähe befindet. In der Praxis wird jedoch darauf verzichtet, auf bestimmte Werte abzustellen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss die besondere Betroffenheit erst näher erörtert werden, wenn die Distanz zum Baugrundstück mehr als 100 Meter beträgt (Urteil des BGer 1C\_346/2011 vom 1. Februar 2012, E. 2.5).

Die Einsprecher sind als Eigentümer bzw. Stockwerkeigentümer der sich in der Nähe des Baugrundstückes befindlichen Liegenschaften KTN 1236 und 30 (beide Altendorf) zur Einsprache gegen das Baugesuch legitimiert.

b) Die Einsprecher bringen in ihrer Einsprache insbesondere vor, dass

- das Baugesuchsformular falsche oder irreführende Angaben enthalte (z. B. zu Lärm, Außenbeleuchtung, Gefahrstoffen, Bauabfällen und Schadstoffen);
- keine emissionsmindernden baulichen Massnahmen geplant seien, obwohl erhebliche Lärm- und Umweltbelastungen zu erwarten seien;
- bestehende Betriebsrealitäten (z. B. Lagerung wasser- und brandgefährdender Stoffe, Trinkwasserabgabe) nicht korrekt deklariert seien;
- das Bauabfallvolumen grob unterschätzt werde (deutlich über 200 m<sup>3</sup>);
- keine Abklärung zur Schadstoffbelastung des abzubrechenden Altbaus erfolgt sei;
- entscheiderelevanten Unterlagen zum Projekt und zu den Mikropfahlgründungen fehlen würden;
- trotz erheblicher Projektänderungen keine Bauprofile gestellt wurden, was der rechtlichen Pflicht widerspreche;
- dadurch weder Anwohner noch Öffentlichkeit die neuen Dimensionen beurteilen könnten;
- seit dem Rückzug des ersten Baugesuchs (2018) nie wieder Profile aufgestellt worden seien;
- die fehlende Profilierung als absichtliche Intransparenz gewertet werden müsse;
- das tatsächliche Bauvolumen, insbesondere in Höhe und Mass, bewusst verschleiert werde;
- auch in den Bauplänen keine klare Darstellung der baulichen Erweiterungen gegenüber dem genehmigten Projekt von 2019 ersichtlich sei;
- die vorgelegte Statikberechnung mangelhaft und unbrauchbar sei, da konkrete Zahlen und belastbare Aussagen fehlen würden;
- Angaben zu Lasten und Tragfähigkeit der Bauteile nicht vorhanden seien, insbesondere zum Eigengewicht der Hallen und Lifte;
- keine verlässliche Auslegung der Belastungsspitzen erfolgt sei, trotz hoher Nutzlasten durch Boote, Fahrzeuge, Personen und Rückstau-Situationen;
- Angaben zu Sondierbohrungen vollständig fehlten, weder Ort, Umfang noch Resultate dokumentiert seien;
- das Argument der verbesserten Tragfähigkeit durch Gebäudekürzung fragwürdig sei, da die Verschiebung ins Wasser zusätzliche Pfeiler nötig mache;

- keine Informationen zu Auswirkungen auf Fundament, Fundationspfähle oder Grundwasserdurchfluss enthalten seien;
  - unter diesen Umständen die Baubewilligung vom 27. Oktober 2024 aufzuheben sei;
  - der im Plan «100a-Situation-100» eingezeichnete Strassenabstand von 5 m nicht den Vorschriften entspreche, da dieser Abstand von der Innenkante des Trottoirs und nicht von der Aussenkante gemessen werde;
  - die Vorgaben des Art. 13 BauR nicht eingehalten würden, da u. a. die Übersichtlichkeit von Strassenausfahrten und der Vorplatz für Garagen nicht korrekt eingehalten sei;
  - im Plan «202-Erdgeschoss-102» ein grosses Tor nicht eingezeichnet worden sei, was zu Unklarheiten führe;
  - die Parkplätze an der Westfassade im Sommer als öffentliche Parkplätze genutzt werden müssen und deshalb die geplante Doppelnutzung der Liegeplätze in diesem Bereich nicht realisierbar sei;
  - die geplanten Parkdecks 2 und 3 die Sicht und das Wohlbefinden der Anwohner beeinträchtigen würden, da die Lichter der Autos direkt in Wohnungen strahlen und die freie Sicht auf den See genommen werde;
  - die Einhaltung der Lärmschutzverordnung erforderlich sei, um akustische Probleme wie bei den Max Towers in Aesch zu vermeiden.
- c) Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb der Bauzone der Gemeinde Altendorf (Gewerbezone 2). Innerhalb der Bauzonen ist der Gemeinderat Bewilligungsbehörde (§ 76 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 [SRSZ 400.100, PBG]). Deshalb ist es in erster Linie Sache der kommunalen Bewilligungsbehörde, über die gerügten Punkte (namentlich vollständige und inhaltlich korrekte Gesuchsunterlagen, Bauprofile, Statik-Berechnung, hinreichende Erschliessung, Parkplätze und deren Doppelnutzung, Strassenein- und -ausfahrt, Verkehrssicherheit, Licht und Lärm, emissionsmindernde Massnahmen etc.) zu befinden.

Die zuständigen kantonalen Fachstellen haben die Bewilligung für die Projektänderung unter Nebenbestimmungen beantragt (vgl. Kap. II. Ziffern 1. - 4.).

Die von der Bauherrschaft eingereichten Unterlagen waren ausreichend zur Beurteilung des Baugesuches durch die zuständigen kantonalen Fachstellen. Diese haben die Bewilligung für die Projektänderung unter Nebenbestimmungen beantragt.

Das Amt für Umwelt und Energie bewilligt die Projektänderung unter der Auflage, dass im Falle einer Lärmklage eine Lärmmessung am nächstgelegenen lärmempfindlichen Raum durchzuführen ist. Das Thema Lärmschutz wurde bereits im bewilligtem Projekt B2018-1587 abgehandelt und genehmigt. Gemäss Art. 9 LSV darf der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter Anlagen nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen die Immissionsgrenzwerte überschritten oder wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden. Davon ist nicht auszugehen.

Bei der vorliegenden Projektänderung ist das Grundwasser nicht betroffen. Die Einbauten in das Grundwasser inklusive Pfahlfundation wurden im Baugesuch 41-23-127 behandelt.

Weitere kantonale Zuständigkeiten sind von der Einsprache nicht betroffen.

Schliesslich sind privatrechtliche Belange (z. B. Nachbarrechte, Schadenersatz, übermässige Immissionen etc.) beim zuständigen Zivilrichter am Ort der gelegenen Sache (gemäss der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [SR 272, ZPO]) geltend zu machen. Die öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsbehörden sind dafür nicht zuständig.

- d) Zusammenfassend ist die Einsprache, soweit sie kantonale Belange betrifft, abzuweisen. Vorbehalten bleibt der kommunale Einspracheentscheid des Gemeinderates Altendorf.
3. Gestützt auf die Anträge der zuständigen Stellen (mit den Nebenbestimmungen) ist die kantonale Baubewilligung zu erteilen.

#### **IV. Beschluss**

Das Amt für Raumentwicklung,

gestützt auf § 83 PBG und § 43 PBV,

verfügt:

1. Die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch 41-24-171 der Hensa-Werft AG, Altendorf wird im Sinne der Erwägungen und unter den Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II. Ziffern 1. ff. erteilt.
2. Die eisenbahnrechtliche Zustimmung der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) AG vom 24. Februar 2025 wird der Gemeinde Altendorf zur Eröffnung an die Gesuchstellerin zugestellt. Sie bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Gesamtentscheides. Die darin aufgeführten Nebenbestimmungen sind zwingend einzuhalten.
3. Die Einsprache von Marie-Thérèse Maissen-Hoby, Nicole Maissen, Stefan und Jocélia Gubler sowie Otto und Maura Eberhart wird aus kantonaler Sicht abgewiesen.
4. Vorbehalten bleiben der Einspracheentscheid und die Baubewilligung der Gemeinde Altendorf.
5. Die Bauherrschaft hat eine Bewilligungsgebühr von CHF 1'435.00 zu entrichten.
6. Gegen diese Verfügung kann innert 20 Tagen nach deren Zustellung Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden.

7. Zustellung an:  
Gemeinde Altendorf (3-fach, für sich, die Bauherrschaft und die Einsprecher).

Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz  
der Vorsteher:

Thomas Huwyler



der Leiter der Baugesuchszentrale:

Daniel Nöpflin



Beilage:

- Eisenbahnrechtliche Zustimmung der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) AG vom 24. Februar 2025

Versand: 02. JUNI 2025