



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom

13. Juni 2025

263 05 Hochbau und Raumplanung
 05.01 Baurecht
 05.01.02 Baugesuche
 Baugesuch 41-24-171, ordentliches Verfahren innerhalb Bauzone,
 Projektänderung Neubau Bootslager, Baubewilligung

Bauherrschaft: **Hensa-Werft AG, Seestrasse 36, 8852 Altendorf**
 v.d. Dr. iur. Martin Michel, Advokatur Lachen, Zürcherstrasse
 49, 8853 Lachen

Grundeigentümer: **Hensa-Werft AG, Seestrasse 36, 8852 Altendorf**

Bauvorhaben: **Projektänderung Neubau Bootslager, Seestrasse 36, 8852
Altendorf**

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

Liegenschaft: KTN 238

Zone: G2

Plangrundlagen: - Plan Nr. 100a, Situation, Mst. 1:500, rev. 20.01.2025
 - Plan Nr. 101, Untergeschoss, Mst. 1:200, dat. 25.11.2024
 - Plan Nr. 102, Erdgeschoss, Mst. 1:200, dat. 25.11.2024
 - Plan Nr. 103, 1. und 2. Obergeschoss, Mst. 1:200, dat. 25.11.2024
 - Plan Nr. 104, 3. und 4. Obergeschoss, Mst. 1:200, dat. 25.11.2024
 - Plan Nr. -105, Nord- und Südfassade / Schnitt, Mst. 1:200,
 dat. 25.11.2024
 - Plan Nr. -106, West- und Ostfassade, Mst. 1:200, dat. 25.11.2024

Publikation: Amtsblatt vom 7. Februar 2025, KW 6

Sachverhalt

Einleitung

- A. Mit Eingabe vom 31. Januar 2025 ersuchte die Bauherrschaft um die baurechtliche Bewilligung für die Projektänderung Neubau Bootslager auf dem Grundstück KTN 238 an der Seestrasse 36 in Altendorf.

Planungsrechtliche Grundlagen

- B. Das Baugrundstück befindet sich gemäss Zonenplan in der Zone G2.

- C. Im Zonenplan ist das Baugrundstück der Empfindlichkeitsstufe III rechtsverbindlich zugeordnet.

Verfahrenskoordination

- D. Aufgrund seiner Nutzung und/oder seiner Lage ist für das vorliegende Bauvorhaben nebst der Bewilligung der örtlichen Baubehörde eine kantonale Beurteilung erforderlich. Die Gesuchsunterlagen sind weisungsgemäss den zuständigen Instanzen zur Stellungnahme zugestellt worden.

Publikation

- E. Das Bauvorhaben wurde im Amtsblatt vom 7. Februar 2025 publiziert und bis zum 27. Februar 2025 öffentlich aufgelegt.

Der Gemeinderat zieht in Erwägung

Einsprachen

1. Am 26. Februar 2025 wurde innerhalb der bis am 27. Februar 2025 laufenden Auflagefrist folgende Einsprache eingereicht:
 - Sammeleinsprache:
 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 Altendorfgemeinsam Einsprache gegen das Bauvorhaben mit dem Rechtsbegehren:
 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 Bootsleger 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.*
2. Die Einsprechenden machen geltend, dass
 - die Wohnqualität massiv beeinträchtigt würde 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.
 - dies zu einer massiven Wertverminderung der Wohnungen an der Bahnhofstrasse 17 & 19 führen würde.
 - durch das Bauvorhaben mit erheblichen Lärmemissionen zu rechnen sei.
 - bei der geplanten Projektänderung eine Aussenbeleuchtung vorgesehen sei, wassergefährdende Stoffe/Flüssigkeiten gelagert oder umgeschlagen würden,

brandschutztechnische gefährdete Stoffe gelagert und mehr als 200 m³ Bauabfälle anfallen würden. Es seien Schadstoffe im Bauprojekt zu erwarten.

- die Baugesuchsunterlagen unvollständig seien und die Bauprofile fehlten.
- der Projektänderungsbeschrieb magelhaft sei und aus den Planunterlagen Unstimmigkeiten hervorgehen würden.
- die beabsichtigte Mikropfählung die Anwohner mit starken Lärmimmissionen belasten würde. Auch das neu auf den Plänen eingezeichnete Rolltor würde zusätzlichen Lärm verursachen.
- das Grundstück der Beschwerdeführerinnen 1 und 2, von der Mächtigkeit des Bauvolumens und von den zu erwartenden Auswirkungen des Schattenschlages, des Verkehrs und Lärms, sowie der Nachtbeleuchtung bedeutend stärker als bisher betroffen seien.
- das neue Bootsager um eine Etage in der Höhe zu reduzieren sei, damit die Beeinträchtigungen der Nachbarn auf ein vertragliches Mass reduziert würden.

3. Stellungnahme zur Sammeleinsprache:

Mit Vernehmlassung vom 12. März 2025 beantragte die Bauherrschaft, v.d. RA Dr. Martin Michel, Advokatur Lachen, Zürcherstrasse 49, 8853 Lachen, die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einsprecher.

Die Bauherrschaft lässt vorbringen, dass:

- die Akten der vorausgehenden Verfahren beizuziehen seien.
- am 23.05.2019 das Baugesuch Nr. 2018-0087 betreffend Teilabbruch und Neubau Bootsager/Werftgebäude Seestrasse 36, 8852 Altendorf, vom Gemeinderat Altendorf bewilligt wurde. Die Baubewilligung sei schliesslich mit Urteil des Bundesgerichtes 1C 413/2020 vom 03.11.2021 bestätigt worden. Die Baubewilligung sei damit rechtskräftig und stehe vorliegend nicht mehr zur Diskussion.
- am 16.02.2024 das Baugesuch Nr. 41-23-127 betreffend Projektänderung Neubau Werftgebäude mit Mikropfählung, Seestrasse 36, 8852 Altendorf, vom Gemeinderat bewilligt wurde. Mit RRB 568/2024 seien die wesentlichen Teile der Mikropfählung geschützt worden, hingegen sei die Baubewilligung Nr. 405 vom 25.09.2023 aufgehoben und zur Bewilligung im ordentlichen Verfahren verwiesen worden. Die Baubewilligung sei damit in Bezug auf die Mikropfählung rechtskräftig und stehe vorliegend nicht mehr zur Diskussion.
- in Bezug auf diese bewilligten Baugesuche die Baufreigaben erteilt worden sei.
- das vorliegende Änderungsgesuch somit allein die nun mit Baugesuch Nr. 41-24-171 (publiziert 07.02.2025) eingegebenen und noch nicht formell bewilligten Änderungen betreffe und das Verfahren und damit auch die Einsprache auf diesen Gegenstand beschränkt sei.
- Einsprachegründe nur insoweit vorgebracht werden könnten, als sie sich auf das eingereichte Baugesuch beziehen. Aspekte der Bauausführung, die nicht im Baugesuch enthalten sind, würden im Einspracheverfahren nicht berücksichtigt.
- die Vorgeschichte vorliegend ohne Relevanz sei. Entscheidend sei das rechtskräftig bewilligte Projekt, wozu die Baufreigabe erteilt worden ist. Davon würden vorliegend Abänderungen beantragt, die es - und allein diese - zu beurteilen gebe.

4. Zweiter Schriftenwechsel:

Die Einsprecher erhielten mit Schreiben vom 14. März 2025 die Möglichkeit, eine Replik zu verfassen. Dieses Recht wurde nicht in Anspruch genommen.

5. Mit Schreiben vom 14. April 2025 teilte das Bauamt der Bauherrschaft mit, dass das Bauvorhaben einer materiellen Prüfung unterzogen werde.

6. Einsprachebefugnis:

Die Legitimation der Einsprechenden ergibt sich aus § 65 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Juni 1974 (VRP, SRSZ 234.110). Die Einsprachelegitimation ist jeweils gegeben, sofern Einsprechende von einem Vorhaben in ihren eigenen, unmittelbaren und schützenswerten Interessen mehr als die Allgemeinheit betroffen

sind. Dies ist bei direkten Nachbarn und/oder Miteigentümern von Erschliessungsanlagen regelmässig der Fall. Die Einsprache erfolgte fristgerecht. Zudem sind die Einsprechenden zur Einsprache legitimiert. Das nachbarliche Verhältnis zum Bauobjekt und die in der Einsprache angeführten Punkte genügen, die Rechtsmittelbefugnis zu bejahen.

Projektänderungen zu bewilligtem Baugesuch

7. Am 24. Mai 2019 erteilte der Gemeinderat Altendorf der Hensa Werft AG mit Beschluss Nr. 302 die Baubewilligung für den Teilabbruch des südlichen Teils der Werfthalle und den Neubau eines vierstöckigen Werftgebäudes mit einer Bootsstationierungs- und Parkierungsanlage sowie einer Bootswerkstatt (Baugesuch Nr. 2018-0087). Der Regierungsrat (RRB Nr. 773 vom 29. Oktober 2019), das Verwaltungsgericht (VGE III 2019 217 vom 27. Mai 2020) und das Bundesgericht (BGE 1C_413/2020 vom 3. November 2021) haben die gegen diese Baubewilligung erhobene Beschwerde u. a. von Marie-Thérèse Maissen-Hoby, Stefan und Jocélia Gubler sowie von Otto und Maura Eberhart jeweils im Grundsatz abgewiesen (soweit darauf eingetreten worden ist).

Mit Beschluss VGE III 2019 217 vom 27. Mai 2020 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde insoweit teilweise gut, als die Beschwerdegegnerin (Bauherrschaft) in Ergänzung zu den Auflagen und Nebenbestimmungen gemäss der Baubewilligung (GRB Nr. 302) vom 24. Mai 2019 verpflichtet wurde, als Voraussetzung für die Baufreigabe der Baubewilligungsbehörde:

- nachgebesserte, korrekte Planunterlagen sowie
- einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend das Naherbaurecht, der eine Grenzabstandsunterschreitung im Umfang von (mindestens) der tatsächlichen Unterschreitung zu Lasten von KTN2017 und zu Gunsten von KTN 238 beinhaltet, einzureichen. Im Übrigen wurde die Beschwerde abgewiesen.

8. Mit Eingabe vom 7. Juli 2023 ersuchte die Bauherrschaft unter Bezugnahme auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts VGE III 2019 217 vom 27. Mai 2020 um die Baufreigabe aufgrund der nachgereichten Unterlagen.
9. Mit Beschluss Nr. 405 vom 25. September 2023 erteilte der Gemeinderat im vereinfachten Verfahren ohne Publikation die baurechtliche Bewilligung für die Projektergänzungen [gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichts VGE III 2019 217 vom 27. Mai 2020] zum Teilabbruch und Neubau des südlichen Teils der Werfthalle zu einem vierstöckigen Werftgebäude mit Bootsstationierungs- und Parkanlage sowie einer Bootswerkstatt auf dem Grundstück KTN 238 an der Seestrasse 36 in Altendorf.
10. Am 13. Oktober 2023 reichte die Hensa Werft AG das Baugesuch ein für eine Projektänderung für zusätzliche statische Massnahmen am bereits bewilligten und geplanten Neubau des Werftgebäudes mit Mikropfählung ein. Dieses Baugesuch wurde publiziert und öffentlich aufgelegt. Dagegen haben Marie-Thérèse Maissen-Hoby, Nicole Maissen, Stefan und Jocélia Gubler sowie Otto und Maura Eberhart Einsprache erhoben mit dem Antrag, dass das Bauvorhaben nicht zu bewilligen sei. Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 18. Januar 2024 erteilte der Gemeinderat Altendorf am 16. Februar 2024 die baurechtliche Bewilligung für Projektänderung, Neubau Werftgebäude mit Mikropfählung auf Grundstück KTN 238 an der Seestrasse 36 in Altendorf (Baugesuch Nr. 41-23-127) unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Die Einsprachen wurden abgewiesen, soweit auf sie eingetreten werden konnte.
11. Dagegen erhoben Marie-Thérèse Maissen-Hoby, Nicole Maissen, Stefan und Jocélia Gubler sowie Otto und Maura Eberhart Beschwerde beim Regierungsrat (VB 54/2024) mit den Anträgen, die Ausnahmebewilligung zur Erstellung einer Anlage, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegt (GRB Nr. 55 vom 16. Februar 2024 und Gesamtentscheid des ARE vom 18. Januar 2024 als dessen integrierender Bestandteil) seien aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern. Zudem sei den Beschwerdeführern in die am 16. Mai 2023 und am 2. Juni 2023 von der Bauherrschaft eingereichten, 'korrigierten' Baupläne, in den Bauinstallationsplan vom

11. Juli 2023 und in den GRB Nr. 405 vom 25. September 2023 Akteneinsicht zu geben.
12. Am 29. Mai 2024 stellte der instruierende Rechts- und Beschwerdedienst den Beschwerdeführern den Beschluss Nr. 405 des Gemeinderates Altendorf vom 25. September 2023 in Kopie zu und teilte ihnen mit, dass sie in die Pläne dieses Baubewilligungsverfahrens Einsicht nehmen können. Stefan Gubler und Marie-Thérèse Maissen-Hoby haben am 21. Juni 2024 beim Rechtsund Beschwerdedienst in diese Pläne eingesehen. Zu diesen Unterlagen haben sich Marie-Thérèse Maissen-Hoby, Stefan Gubler und Jocélia Gubler am 26. Juni 2024 geäußert.
Die Beschwerdeführer bemängelten, dass das Baugesuch für die Projektänderungen vom 7. Juli 2023 nie publiziert worden sei. Der Gemeinderat machte geltend, dass er die Baubewilligung vom 25. September 2023 im vereinfachten Verfahren erteilt habe. Eine Publikation und eine öffentliche Auflage des entsprechenden Baugesuches sei deshalb nicht erforderlich gewesen.
13. Die damals vorliegende Beschwerde richtete sich damit nicht nur gegen die Baubewilligung des Gemeinderates, GRB Nr. 55 vom 16. Februar 2024 (Baugesuch Nr. 41-23-127, Projektänderung Mikropfählung), sondern sinngemäss auch gegen diejenige vom 25. September 2023, GRB Nr. 405 vom 25. September 2023 (Baugesuch Nr. 2018-0087, Projektergänzungen).
Einerseits wies der Regierungsrat mit Beschwerdeentscheid Nr. 568/2024 (VB 54/2024) vom 2. Juli 2024 die Beschwerde gegen die Bewilligung des Baugesuchs Nr. 41-23-127, Projektänderung Mikropfählung, ab, soweit darauf eingetreten werden konnte. Andererseits stellte der Regierungsrat in seinen Erwägungen zum Beschwerdeentscheid Nr. 568/2024 (VB 54/2024) vom 2. Juli 2024 fest, dass das Baugesuch für Projektergänzungen vom 7. Juli 2023 weder publiziert noch öffentlich aufgelegt worden war, weil der Gemeinderat dafür das vereinfachte Verfahren gewählt hatte. Die Beschwerdeführer hatten somit keine Kenntnis vom Baugesuch vom 7. Juli 2023, weshalb sie dagegen auch keine Einsprache erheben konnten. Ihnen war es mithin nicht möglich, an diesem Baubewilligungsverfahren teilzunehmen und sich gegen das Baugesuch zur Wehr zu setzen. Der Gemeinderat stellte nicht in Abrede, dass die Baubewilligung für Projektergänzungen vom 25. September 2023 nicht in den Auflageakten für das Baugesuch vom 13. Oktober 2023 enthalten war. Die Beschwerdeführer haben davon erst erfahren, als sie den Beschluss vom 16. Februar 2024 (in welchem die Baubewilligung vom 25. September 2023 erwähnt wird) erhalten haben. In der Folge haben sie dagegen innerhalb der 20-tägigen Frist «Verwaltungsbeschwerde» an den Regierungsrat erhoben. Sinngemäss handelte es sich dabei aber auch um eine nachträgliche Baueinsprache gegen die Baubewilligung vom 25. September 2023.
14. Die Parteien waren sich uneinig, ob die Baubewilligung vom 25. September 2023 im vereinfachten Verfahren hätte erteilt werden dürfen oder nicht. Der Regierungsrat trat auf die Beschwerde ein in Bezug auf die Frage, ob der Gemeinderat das Baugesuch für Projektergänzungen vom 7. Juli 2023 zu Recht im vereinfachten Verfahren bewilligt und ob er das vereinfachte Verfahren korrekt durchgeführt hatte.
15. Der Regierungsrat stellte fest, dass gemäss dem Baugesuch vom 7. Juli 2023 an der Südfassade neu ein Rolltor mit einer Höhe von 7 m und einer Breite von 6 m vorgesehen war. Es waren fünf zusätzliche Fenster geplant. Der «PKW-Aufzug Süden» war von Süden her gesehen nicht nur 3.54 m, sondern neu 3.86 m breit. Ihm waren neu Balkone im Osten vorgelagert. Der mittlere Gebäudeteil mit dem Geländer über dem Parkdeck 3 wurde zulasten des «Treppenturm Süd» verbreitert. Die Projektänderungen betrafen damit auch die Dimensionen und das äussere Erscheinungsbild des geplanten Wertgebäudes. Es musste davon ausgegangen bzw. es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sie sich negativ auf die Interessen Dritter auswirken. Dem Gemeinderat konnte nicht gefolgt werden, soweit er das Baugesuch für Projektergänzungen vom 7. Juli 2023 nur als Gesuch um Baufreigabe bezeichnete. Denn damit wurden nicht nur die vom Verwaltungsgericht mit Urteil III 2019 217 vom 27. Mai 2020 verlangten korrigierten Planun-

terlagen (betreffend Abstellplätze) eingereicht. Vielmehr beinhaltete 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 für Projektergänzungen vom 25. September 2023 wurde daher mit Beschwerdeentscheid Nr. 568/2024 (VB 54/2024) des Regierungsrates vom 2. Juli 2024 aufgehoben und die Sache an den Gemeinderat zur Behandlung des Baugesuches vom 7. Juli 2023 im ordentlichen Verfahren zurückgewiesen.

16. Mit Eingabe vom 15. Oktober 2024 ersuchte die Bauherrschaft unter Bezugnahme auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Mai 2020 erneut um die Baufreigabe aufgrund der nachgereichten Unterlagen.
17. Die Änderungen beim Rolltor an der Südfassade, die zusätzlichen Fenster, die Verbreiterung des südlichen PKW-Aufzugs, die neuen Balkone im Osten sowie der verbreiterte Treppenturm im Süden waren nicht mehr Bestandteil der zu beurteilenden Pläne. Die am 15. Oktober 2024 nachgereichten Pläne und Unterlagen bezogen sich auf ein bereits bewilligtes Bauvorhaben und beinhalteten keine Änderungen, sondern ausschliesslich ergänzende Angaben zu den ursprünglichen Baugesuchsunterlagen [gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichts VGE III 2019 217 vom 27. Mai 2020]. Es waren damit im Sinne von Art. 58 BauR offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt und es waren keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig.
Somit gelangte für die vorliegenden, ergänzenden Angaben das Meldeverfahren zur Anwendung und es war kein schriftliches Einverständnis der direkten Anstösser und der zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks erforderlich.
18. Mit Beschluss Nr. 419 vom 28. Oktober 2024 erteilte der Gemeinderat die baurechtliche Bewilligung für die Projektergänzungen und zudem die Baufreigabe zum Teilabbruch und Neubau des südlichen Teils der Werfthalle zu einem vierstöckigen Werftgebäude mit Bootsstationierungs- und Parkanlage sowie einer Bootswerkstatt auf dem Grundstück KTN 238 an der Seestrasse 36 in Altendorf gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen im Meldeverfahren.
19. Vorliegend ersucht die Bauherrschaft nun mit Eingabe vom 31. Januar 2025 um die baurechtliche Bewilligung für die Projektänderung Neubau Bootslager auf dem Grundstück KTN 238 an der Seestrasse 36 in Altendorf (Baugesuch Nr. 41-24-171).
20. Gemäss den eingereichten Plänen sind folgende Projektänderungen vorgesehen:
 - Verkleinerung des (Haupt-) Gebäudegrundrisses
 - Verschiebung des südlichen Treppenturms
 - Verschiebung des nördlichen Treppenturms
 - Vergrösserung des Grundrisses und Verschiebung von "PKW-Aufzug 1" (süd)
 - Vergrösserung des Grundrisses und Verschiebung von "PKW-Aufzug 2" (nord)
 - Verschiebung bzw. Änderung der Fensteröffnungen an der Ostfassade
 - Verschiebung bzw. Änderung der Dachflächenfenster und Oblichter
 - Notausgang an der Südwest-Ecke des (Haupt-) Gebäudes vom Untergeschoss zur Seestrasse

Stellungnahme zur Einsprache

21. Vorliegend ist ausschliesslich und abschliessend zu den vorstehend genannten Projektänderungen Stellung zu nehmen.
22. Nicht Bestandteil des Baugesuches sind die in der Einsprache gerügten Punkte wie:
 - Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen (Lärm und Licht)
 - Wertverminderung der Wohnungen an der Bahnhofstrasse 17 & 19
 - Schadstoffe im Bauprojekt
 - Statik des Bauvorhabens

- Mikropfählung
- Schattenwurf
- Höhe des Bootslogers

Diese Belange wurden, soweit erforderlich, bereits in vorangegangenen Baugesuchen abgehandelt und entschieden. Diesbezüglich ist auf die Einsprache nicht einzutreten.

23. Auf die weiteren Rügen in der Einsprache und die Gegenargumente wird – soweit erforderlich – nachfolgend in den Erwägungen zu den Kriterien für die Beurteilung des Bauvorhabens eingegangen.

Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen

24. Die Einsprecher rügen, dass die Baugesuchsunterlagen unvollständig seien und die Bauprofile fehlten.
25. Die Projektänderung beinhaltet im Wesentlichen eine Reduktion des mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 302 vom 24. Mai 2019 bewilligten Gebäudevolumens. Es sind damit keine zusätzlichen Interessen Dritter betroffen. Auf eine (erneute) Aussteckung konnte verzichtet werden.
26. Die von der Bauherrschaft am 31. Januar 2025 eingereichten Unterlagen waren vollständig und ausreichend zur Beurteilung des Baugesuches. Bezüglich Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen ist die Einsprache abzuweisen.

Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung

27. Der Gesamtentscheid liegt vor. Mit Entscheid Nr. 41-24-171 vom 2. Juni 2025 hat das Amt für Raumentwicklung die Bewilligung unter Auflagen und Bedingungen erteilt (siehe Beilage).

Vorhaben im Gefahrenbereich SBB

28. Das Bauvorhaben liegt im Gefahrenbereich des Eisenbahnbetriebsgebietes der Strecke Zürich-Langstrasse - Thalwil - Ziegelbrücke der SBB AG. Die Gesuchsunterlagen wurden der SBB AG durch die Baugesuchszentrale zugestellt. Die Stellungnahme der SBB vom 24. Februar 2025 liegt vor.

Werkleitungen

29. Bezüglich Werkleitungen ist den Vorgaben der Werkkommission, resp. des zuständigen Ingenieurbüros Folge zu leisten.
30. Abklärungen über den Verlauf von bestehenden Leitungen sowie allfällige erforderliche Anpassungen/Verlegungen von bestehenden Leitungen sind privat zu regeln.

Liegenschaftsentwässerung

31. Betreffend Abwasserleitungen liegt der Prüfbericht des Ingenieurbüros Kuster + Hager, Pfäffikon, vom 24. Februar 2025 vor.

Gebäudehöhe

32. Die Gebäudehöhe wird durch die Projektänderung nicht verändert. Die zulässige Gebäudehöhe wird eingehalten.
33. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbargrundstücken werden eingehalten.

Strassenabstand

34. Gemäss Erschliessungsplan der Gemeinde Altendorf handelt es sich bei der Seestrasse um eine Groberschliessungsstrasse.
35. § 3 StraG besagt, dass der Strassenraum die Fahrbahnen samt Rad- und Gehwegen mit

den technisch notwendigen Anlagen, wie Kunstbauten, Anlagen zur Entwässerung und für den Immissionsschutz, ferner die Haltestellen für den öffentlichen Verkehr, trennende Grünstreifen und bauliche Verkehrsberuhigungsmassnahmen sowie öffentliche Parkplätze entlang der Fahrbahn umfasst.

36. Gemäss § 41 StraG gilt an Groberschliessungsstrassen für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen ein Abstand von 4.00 m an. Der Abstand bezieht sich auf die Strecke vom Fahrbahnrand bis zur Gebäudefassade oder bis zum der Strasse nächstgelegenen Teil der Anlage.
37. Art. 30 Abs. 1 BauR besagt, dass an Verbindungs- und Erschliessungsstrassen bei Neubauten ein Abstand von mindestens 5.00 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand gilt.
38. Vorliegend gelangt die strengere kommunale Regelung gemäss Art. 30 Abs. 1 BauR zur Anwendung, womit durch Bauten und Anlagen gegenüber der Seestrasse ein Abstand von 5.00 m einzuhalten ist.
39. Die Einsprecher rügen, dass der im Plan «100a-Situation-100» eingezeichnete Strassenabstand ungenügend sei. Der Abstand von 5m gelte nicht gegenüber der Aussenkante des Trottoirs, sondern gegenüber der Innenkante. Somit sei der erlaubte Mindestabstand entsprechend unterschritten.
40. Im Sinne von § 3 StraG beinhaltet der "Strassenraum" das ganze Strassengebiet einschliesslich des Trottoirs. Demgemäss ist der Strassenabstand von Hinterkante Trottoir zu messen. Den Einsprechenden ist insofern Recht zu geben, als dass der Strassenabstand auf den vorliegenden Plänen falsch dargestellt ist (Vermassung des Strassenabstandes ab Vorderkante Trottoir).
41. Die vorliegende Projektänderung beinhaltet eine Verkleinerung des (bereits bewilligten!) Gebäudegrundrisses. Dadurch verschiebt sich die Südfassade des Ersatzbaus zusätzlich weg von der Seestrasse. Handmessungen in den massstabsgetreuen Plänen ergeben an der am nächsten bei der Seestrasse gelegenen Gebäudeteil (Südwest-Ecke) einen Strassenabstand bis Hinterkante Trottoir von rund 5.80 m. Der erlaubte Mindestabstand ist nicht unterschritten.
42. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert (§ 72 PBG).
43. § 42 StraG besagt, dass der Strassenträger ausnahmsweise das Unterschreiten des Strassenabstandes nach §§ 40 oder 41 bewilligen kann, wenn die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und besondere Verhältnisse vorliegen. Die Ausnahme zur Unterschreitung des Strassenabstandes ist Teil der Baubewilligung.
44. Gemäss § 45 Abs. 1 StraG dürfen bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Strassenabstände oder besonderer Baulinien unterhalten und zeitgemäss erneuert werden dürfen. Anbauten und Erhöhungen bedürfen der Bewilligung nach § 42 Abs. 1.
45. Ein Teil des bestehenden Untergeschosses ragt auf der Südseite in den Strassenabstandsbereich der Seestrasse. Dafür gilt die Bestandesgarantie nach § 72 PBG.
46. Im Untergeschoss wird an der Südwest-Ecke des Gebäudes ein Notausgang mit Fluchttreppe erstellt. Es handelt sich um eine Anbaute an eine bestehende Baute im Sinne von § 45 Abs. 1 StraG.

Die Verkehrssicherheit wird nicht gefährdet und es liegen durch das bestehende Untergeschoss besondere Verhältnisse vor. Für die zusätzliche Unterschreitung des Strassenabstandes durch den Notausgang kann eine Ausnahmbewilligung gemäss § 42 StraG.

47. Bezüglich Strassenabstand ist die Einsprache insofern gutzuheissen, als der Strassenabstand von der Hinterkante des Trottoirs zu messen ist. Ansonsten die Einsprache abzuweisen.

Umweltschutz, Lichtverschmutzung

48. Die Beleuchtung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bewilligungsverfahrens. Für diese sind separate Baugesuchsunterlagen zur Behandlung beim Bauamt einzureichen.

Bauausführung / Unfallverhütung, Sicherheit

49. Die erforderlichen Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

Antrag der Baukommission

50. Gestützt auf die baupolizeiliche Beurteilung beantragt die Baukommission, die Baubewilligung sei im Sinne der Erwägungen unter Auflagen und Nebenbestimmungen zu erteilen.

Beschluss des Gemeinderates

Die baurechtliche Bewilligung für die Projektänderung Neubau Bootslager auf dem Grundstück KTN 238 an der Seestrasse 36 in Altendorf wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen unter folgenden Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt:

Einsprache

1. Die Einsprache wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Soweit die Einsprache privatrechtliche Belange betrifft, wird darauf nicht eingetreten.

Verfahrenskoordination

2. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung Nr. 41-24-171 vom 2. Juni 2025 gilt als integrierender Bestandteil dieser Bewilligung (s. Beilage). Dessen Auflagen und Nebenbestimmungen sind zu beachten und zu erfüllen.

Werkleitungen Abwasser

3. Die Ausführung der Kanalisation hat nach der Norm SN 592000 (Liegenschaftsentwässerung, Ausgabe 2024) zu erfolgen.
4. Die Grundstücksentwässerung hat bis zum Anschlussschacht bei der Strassengrenze im Trennsystem entsprechend der Norm SN 592000 zu erfolgen.
5. Die erdverlegten Schmutzwasserleitungen der Gebäude- und Grundstücksentwässerung sind während der Bauphase oder am Ende der Bauarbeiten auf Dichtheit zu prüfen. Die Prüfung hat gemäss Norm SIA 190 sowie der VSA-Richtlinie „Dichtheitsprüfungen an Abwasseranlagen“ zu erfolgen. Das Prüfprotokoll ist nach Bauvollendung dem Bauamt einzureichen.
6. Der Prüfbericht des Ingenieurbüros Kuster + Hager, Pfäffikon, vom 24. Juni 2025 gilt als integrierender Bestandteil dieser Bewilligung (s. Beilage). Dessen Auflagen und Nebenbestimmungen sind zu beachten und zu erfüllen.

Vorschriften

7. Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die Vorschriften des jeweils geltenden Baureglements (BauR) der Gemeinde Altendorf, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), die «Allgemeinen Baubedingungen» sowie allfällige weitere Vorschriften der einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung zu beachten.

Bauausführung

8. Die Bauausführung hat sich streng an die genehmigten Projektpläne zu halten. Diese sind verbindlich, sofern sie nicht durch Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung eine Änderung erfahren. Jede nachträgliche Änderung bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die genehmigten Pläne liegen der Baubewilligung bei.

Abgeändertes Projekt

9. Im Übrigen gelten die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung Nr. 2018-0087 vom 24. Mai 2019.

Bauverantwortung, Sicherheit

10. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausführung der baupolizeilichen Kontrolle übernehmen Baukommission und Gemeinderat keine Garantie für die Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung usw. Für die Einhaltung der Vorschriften und Bestimmungen während des Baus und durch den Betrieb des Bauwerks sind Bauherrschaft, Projektverfasser, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich. Vorbehalten bleiben die Beseitigung nachträglich erkannter Mängel sowie evtl. weitere Anordnungen durch die Bewilligungsinstanzen.
11. Treppen, Brüstungen, Balkone und dergleichen sind ausreichend gegen Absturz zu sichern.

Schnurgerüst

12. Der Gesuchsteller ist verpflichtet, dem Bauamt durch den beauftragten Geometer die Lage und die Ausdehnung der Bauten rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich bestätigen zu lassen (Schnurgerüst). Wird diese Bestätigung nicht rechtzeitig vorgelegt, erfolgt die Kontrolle durch den von der Gemeinde bezeichneten Geometer auf Kosten des Gesuchstellers.

Gebühren

13. Die kommunalen und kantonalen Behandlungs- und Bewilligungsgebühren sowie Kosten für Dienstleistungen Dritter betragen CHF 2'185.00. Die Anzeige von weiteren Gebühren und Kosten bleibt vorbehalten.
14. Der Betrag ist innert 30 Tagen mit beiliegendem QR-Einzahlungsbeleg an die Gemeinde Altendorf zu überweisen.

Verfahren / Baufreigabe / Rechtsmittel

15. Mit dem Bau kann erst begonnen werden, wenn eine rechtskräftige Bewilligung vorliegt und sämtliche befristeten oder auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen (Auflagen) erfüllt und von der Bauherrschaft belegt sind.
16. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat des Kantons Schwyz, Postfach 1260, 6431 Schwyz, gemäss der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

Geltungsdauer bei Projektänderung

17. Durch Projektänderung wird die Geltungsdauer nicht beeinflusst. Die Geltungsdauer der Baubewilligung Nr. 2018-0087 vom 24. Mai 2019 ist einzuhalten.

Mitteilung

18. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Bauherrschaft (R)
v.d. Dr. iur. Martin Michel, Advokatur Lachen, Zürcherstrasse 49, 8853 Lachen
- Beilagen:
- Plansatz
 - Prüfbericht der Fachstelle Abwasser vom 24. Februar 2025
 - Gebührenrechnung
 - Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung Nr. 41-24-171 vom 2. Juni 2025
- Beilagen:
- Stellungnahme der SBB vom. 24. Februar 2025

- Einsprecher 1 (R)
Marie-Thérèse Maissen-Hoby, Säge 4, 8852 Altendorf
Beilage:
- Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung Nr. 41-24-171 vom 2. Juni 2025
 - Einsprecher 2 (R)
Nicole Maissen, Säge 4, 8852 Altendorf
Beilage:
- Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung Nr. 41-24-171 vom 2. Juni 2025
 - Einsprecher 3 (R)
Stefan und Jocélia Gubler, Bahnhofstrasse 19, 8852 Altendorf
Beilage:
- Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung Nr. 41-24-171 vom 2. Juni 2025
 - Einsprecher 4 (R)
Otto und Maura Eberhart, Bahnhofstrasse 17, 8852 Altendorf
Beilage:
- Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung Nr. 41-24-171 vom 2. Juni 2025
- Bauamt – Hochbau
19. Mitteilung via eBau:
- Projektverfasser
 - Amt für Raumentwicklung, Baugesuchzentrale
 - Kuster und Hager (Abwasser)
 - Tiefbau Altendorf
 - EVA Altendorf
 - Wasserversorgung Altendorf
 - Amtliche Vermessung:
Geoinfra Ingenieure AG, 8854 Siebnen

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:



Beat Keller



Der Schreiber:



Roger Spieser

Versand: ~~5.2 JUNI 2025~~

18. JUNI 2025