

Beschluss Nr. 8/2026

Schwyz, 13. Januar 2026 / ju

Versandt am: 20. Januar 2026

Beschwerdeentscheid (VB 174/2025)

Baurecht (Baubewilligung)

Beschwerdeführer

1. Marie-Therese Maissen-Hoby, Säge 4, 8852 Altendorf
2. Nicole Meissen, Säge 4, 8852 Altendorf
3. Stefan und Jocelia Gubler, Bahnhofstrasse 19, 8852 Altendorf

Vorinstanzen

1. Gemeinderat Altendorf, Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf
2. Amt für Raumentwicklung, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz

Beschwerdegegnerin

Hensa Werft AG, Seestrasse 36, 8852 Altendorf

(vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Martin Michel, Advokatur Lachen, Zürcherstrasse 49, Postfach 644, 8853 Lachen)

Sachverhalt

A. Das Grundstück KTN 238 in Altendorf gehört der Hensa Werft AG. Der südliche Teil von KTN 238 liegt in der Gewerbezone 2. Darauf befindet sich eine Werfthalle (Gebäude Seestrasse 36). Der nördliche Teil von KTN 238 ist der Hafenzonenzone 2 zugewiesen und besteht aus einer Teilfläche des Zürichsees mit einem Bootshaus und mehreren Bootsstegen. Am 24. Mai 2019 erteilte der Gemeinderat Altendorf der Hensa Werft AG die Baubewilligung für den Teilabbruch des südlichen Teils der Werfthalle und den Neubau eines vierstöckigen Werftgebäudes mit einer Bootsstationierungs- und Parkierungsanlage sowie einer Bootswerkstatt. 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 dagegen erhobene Beschwerden jeweils im Grundsatz abgewiesen (soweit darauf eingetreten worden ist).

B. Mit Beschluss Nr. 405 vom 25. September 2023 bewilligte der Gemeinderat Altendorf der Hensa Werft AG im vereinfachten Verfahren mehrere mit Baugesuch vom 7. Juli 2023 beantragte Projektänderungen (Erstellung eines Rolltores an der Südfassade, Einbau von fünf zusätzlichen Fenstern, Verbreiterung des Auto-Lifts [mit vorgelagerten Baikonen auf der östlichen Seite], Verbreiterung des mittleren Gebäudeteils). Am 13. Oktober 2023 reichte die Hensa Werft AG zudem das Baugesuch ein für zusätzliche statische Massnahmen am bereits bewilligten und geplanten Neubau des Werftgebäudes mit Mikropfählung. Dieses wurde publiziert (Abi 2023, S. 2356) und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhoben Marie-Therese Maissen-Hoby, Nicole Maissen, Stefan und Jocelia Gubler sowie weitere Mitbeteiligte öffentlich-rechtliche Einsprache. Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 18. Januar 2024 bewilligte der Gemeinderat Altendorf mit Beschluss Nr. 55 vom 16. Februar 2024 auch dieses Bauvorhaben (in Abweisung der Einsprache). Mit Beschluss Nr. 568 vom 2. Juli 2024 hiess der Regierungsrat eine dagegen erhobene Beschwerde insoweit teilweise gut, als er die Baubewilligung Nr. 405 des Gemeinderates Altendorf vom 25. September 2023 aufhob und die Sache zur Behandlung des Baugesuchs vom 7. Juli 2023 im ordentlichen Verfahren an diesen zurückwies. Im Übrigen wies er die Beschwerde ab, soweit er überhaupt darauf eintrat. Dieser Beschluss ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Mit Beschluss Nr. 419 vom 28. Oktober 2024 erteilte der Gemeinderat Altendorf der Hensa Werft AG die Baufreigabe für den am 24. Mai 2019 bewilligten Teilabbruch des südlichen Teils der Werfthalle und den Neubau eines vierstöckigen Werftgebäudes mit einer Bootsstationierungs- und Parkieranlage sowie einer Bootswerkstatt (ohne die mit Baugesuch vom 7. Juli 2023 beantragten Projektänderungen).

C. Am 31. Januar 2025 reichte die Hensa Werft AG ein neues Baugesuch für verschiedene Projektänderungen (Reduktion des Bauvolumens, Verschiebung von Treppen und Liften) ein. Dieses wurde publiziert (Abi 2025, S. 276) und öffentlich aufgelegt. Innert Frist erhoben u. a. Marie-Therese Maissen-Hoby, Nicole Maissen sowie Stefan und Jocelia Gubler öffentlich-rechtliche Einsprache. Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 2. Juni 2025 entschied der Gemeinderat Altendorf mit Beschluss Nr. 263 vom 13. Juni 2025 (Versand: 18. Juni 2025) wie folgt über das Baugesuch und die Einsprache:

«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:

1. Einsprache

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

2. -19. (Gesamtentscheid, Auflagen und Bedingungen, Gebühren, Rechtsmittel, Geltungsdauer, Zustellung).»

D. Dagegen erhoben Marie-Therese Maissen-Hoby, Nicole Maissen sowie Stefan und Jocelia Gubler am 10. Juli 2025 rechtzeitig Beschwerde beim Regierungsrat (VB 174/2025) mit folgenden Anträgen:

- «1. Der Gesamtentscheid des ARE vom 2. Juli 2025 sei aufzuheben und die Änderung der Baubewilligung sei zu verweigern, eventualiter zur Neubeurteilung zurückzuweisen.*
- 2. Der Strassenabstand sei mittels eines Katasterplanausschnittes auszuweisen und zu materialisieren.*
- 3. Der Status der ursprünglichen Baubewilligung(en), unter anderem Nr. 2018-0087 / B20181587, auf die sich diese Änderung bezieht, sei explizit auszuweisen (ob die Bewilligung verlängert wurde oder nicht, ob der Bau begonnen wurde oder nicht) eventualiter sei das Änderungs-Baugesuch zurückzuweisen und a/s neues, separates Baugesuch einzustufen.*
- 4. Ein aussagekräftiges, mit Zahlen untermauertes Tragfähigkeitsgutachten einer anerkannten Institution sei nachzuliefern.*

5. *Zu allfälligen Planänderungen oder zusätzlichen Unterlagen sei den Beschwerdeführern Akteneinsicht zu gewähren.*
6. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. MWST, zulasten der Bauherrschaft.»*

E. Mit Schreiben vom 17. Juli 2025 verzichtete das Amt für Raumentwicklung auf eine Stellungnahme. Mit Vernehmlassung vom 18. Juli 2025 beantragte die Hensa Werft AG:

«1. *Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.*

2. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MwSt) unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer (Bf).»*

Der Gemeinderat Altendorf verzichtete am 30. Juli 2025 ebenfalls auf eine Vernehmlassung.

F. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

1. Vor Erlass eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Sie prüft u. a. insbesondere die Rechtsmittelbefugnis (§ 27 Abs. 1 Bst. d des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 6. Juni 1974 [VRP, SRSZ 234.110]). Ist eine Sachentscheidvoraussetzung nicht gegeben, trifft die Behörde einen Nichteintretensentscheid (§ 27 Abs. 2 VRP). Die Beschwerdegegnerin bestreitet die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer 3, da diese keinen genügenden Bezug zum Bauvorhaben aufweisen würden.

1.1 Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist gemäss § 37 Abs. 1 VRP berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Bst. a), durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist (Bst. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat (Bst. c). Soweit nach Ausschöpfung des kantonalen Instanzenzuges die Beschwerde ans Bundesgericht möglich ist, sind die bundesrechtlichen Mindestanforderungen zu beachten. Zur Gewährleistung des Zugangs zum Bundesgericht darf das kantonale Recht die Beschwerdelegitimation nicht enger fassen als das Bundesrecht (Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [BGG, SR 173.110]; Urteil BGer 1C_566/2017 vom 22. März 2018, E. 2). Die Legitimationsanforderungen sollen die Populärbeschwerde ausschliessen und den Charakter des Beschwerderechts als Instrument des Individualrechtsschutzes unterstreichen. Das allgemeine Interesse an der richtigen Auslegung und Durchsetzung des Rechts genügt nicht (BGE 139 II 279 E. 2.2).

1.2 Die Beschwerdeführer 3 bewohnen die Liegenschaft Bahnhofstrasse 19 (KTN 30), welche sich rund 50 m vom Baugrundstück bzw. dem geplanten Bauprojekt entfernt befindet. Am 16. Juni 2019 erhoben u. a. die Beschwerdeführer 3 Verwaltungsbeschwerde gegen die von der Vorinstanz 1 am 24. Mai 2019 erteilte Baubewilligung für den Teilabbruch des südlichen Teils der Werfthalle und den Neubau eines vierstöckigen Werftgebäudes mit einer Bootsstationierungs- und Parkierungsanlage sowie einer Bootswerkstatt. Im Beschluss Nr. 773 vom 29. Oktober 2019 (E. 3.1.5) hat der Regierungsrat die Legitimation der Beschwerdeführer 3 bejaht. Das Verwaltungsgericht hat in der Folge ebenfalls klargestellt, dass das Richtmass einer Entfernung von 100 m als Voraussetzung zur Bejahung der Beschwerdelegitimation deutlich unterschritten werde und überdies eine ungehinderte Sichtverbindung bestehe. Eine Bestreitung der Beschwerdelegitimation sei deshalb unbehelflich (vgl. VGE III 2019 217 vom 27. Mai 2020, E. 1.1). Es besteht kein Anlass, im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens von dieser Beurteilung abzuweichen. Im Übrigen ist unbestritten, dass zumindest die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 gegeben ist. Da auch die übrigen Sachentscheidvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, dass die Vorinstanz 1 ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt habe. Insbesondere sei sie ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. Im angefochtenen Beschluss sei die Vorinstanz 1 nicht auf alle in der Einsprache vom 26. Februar 2025 vorgebrachten Rügen eingegangen.

2.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101]) ist das Recht der Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits zugleich ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz 1001 f. mit weiteren Hinweisen). Zum Anspruch auf rechtliches Gehör zählt auch die verfassungsmässig garantierte Begründungspflicht (§ 31 Abs. 1 Bst. e VRP). Die Begründung eines Verwaltungsakts muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen diesen gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Das ist nur möglich, wenn sich sowohl die Betroffenen als auch die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Dabei darf sich die Begründung auf jene Aspekte beschränken, die die Behörde aus sachlich haltbaren Gründen als wesentlich betrachtet (BGE 129 I 232 E. 3.2; RRB Nr. 44 vom 23. Januar 2024, E. 2.1).

2.2 Die Vorinstanz 1 hat im angefochtenen Beschluss dargelegt, aus welchen Gründen sie die Bewilligungsfähigkeit bejaht hat. Sodann hat sie auch die Einsprache der Beschwerdeführer behandelt (vgl. Beschluss Nr. 263 der Vorinstanz 1 vom 13. Juni 2025, E. 21 ff.). Dass sie einige von den Beschwerdeführern vorgebrachte Argumente als irrelevant beurteilt hat, bedeutet nicht, dass sie sich mit diesen nicht hinreichend auseinandergesetzt hätte. Die Begründung der Vorinstanz 1 vermag den gestellten Anforderungen ohne weiteres zu genügen. Die Überlegungen der Vorinstanz 1 lassen sich nachvollziehen und es ist erkennbar, wovon sie sich bei ihrer Entscheidungsfindung hat leiten lassen. Die Beschwerdeführer konnten sich sodann über die Tragweite des Entscheides Rechenschaft geben und diesen in voller Kenntnis der Sache an den Regierungsrat weiterziehen. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz 1 ihre Begründungspflicht nicht verletzt.

2.3 Im Übrigen könnte eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör als geheilt betrachtet werden, wenn der Betroffene die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüfen kann (BGE 124 V 183; RRB Nr. 66 vom 26. Januar 2016, E. 2.2). Selbst wenn eine Gehörsverletzung vorliegen sollte, was jedoch nicht der Fall ist, würde diese im Verfahren vor dem Regierungsrat geheilt, da die Beschwerdeführer die Möglichkeit erhielten, sich vor diesem zu äussern und der Regierungsrat mit einer umfassenden und freien Überprüfungsbefugnis ausgestattet ist (vgl. EGV-SZ 1984, S. 48).

3. Die Beschwerdeführer rügen, dass die Baugesuchsunterlagen unvollständig seien. Es gehe nicht an, dass die Beschwerdegegnerin den Situationsplan mit Angabe der (durchnummerierten) 130 Trockenstationierungsplätzen und den Brandschutznachweis erst nach Rechtskraft der Baubewilligung einreichen müsse.

3.1.1 Soweit der Bund zuständig ist, dürfen Anlagen für die Schifffahrt nur mit Zustimmung des Kantons erstellt werden, auf dessen Gebiet sich eine 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 [BSV,

SR 747.201.1])). Die bewilligten Anlagen für die Schifffahrt werden mit einem nummerierten Schild versehen, das auf Kosten des Bewilligungsinhabers vom Schiffsinspektorat zur Verfügung gestellt und angebracht wird. Das Schiffsinspektorat führt über alle bewilligten Anlagen für die Schifffahrt ein Verzeichnis, das Angaben über den Inhaber, die Art der Anlage, den Typ und die Immatrikulationsnummer der stationierten Schiffe sowie die Gebühr enthält (§ 11 und § 14 Abs. 1 der Verordnung über den Einsatz sowie das Stationieren und Anlegen von Schiffen vom 10. Dezember 1979 [SRSZ 784.311])).

3.1.2 Für den bestehenden Bootshafen mit 360 Stationierungsplätzen liegt eine rechtmässige Konzession vor. Rechtskräftig bewilligt sind auf der Bauparzelle 360 Bootsplätze und 150 Parkplätze. Neue Boots- oder Parkplätze (d. h. über die bestehende Anzahl hinaus) waren mit dem von der Vorinstanz 1 am 24. Mai 2019 bewilligten Baugesuch für den Teilabbruch des südlichen Teils der Werfthalle und den Neubau eines vierstöckigen Werftgebäudes mit einer Bootsstationierungs- und Parkierungsanlage sowie einer Bootswerkstatt nicht geplant (vgl. VGE III 2019 217 vom 27. März 2020, E. 2.1). Das dem vorliegenden Beschwerdeverfahren zugrunde liegende Baugesuch hat ebenfalls keine Erweiterung oder Vergrösserung der bewilligten Anzahl Boots- und Parkplätze zur Folge. Somit ist nichts dagegen einzuwenden, dass die Vorinstanz 2 im Gesamtentscheid vom 2. Juni 2025 mit einer Auflage verlangt, dass die Beschwerdegegnerin der Schiffskontrolle nach Abschluss der Bauarbeiten einen Situationsplan mit den durchnummerierten Trockenstationierungsplätzen einreichen muss.

3.2 Gemäss § 12 Abs. 1 des Feuerschutzgesetzes vom 12. Dezember 2012 (FSG, SRSZ 530.110) wird die Brandschutzbewilligung mit der Baubewilligung erteilt, sofern darin nicht eine technische Bewilligung im Sinne von § 81 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) vorbehalten bleibt. Technische Bewilligungen sind ergänzende Konkretisierungen der Baubewilligung, welche Erschliessung, Lage, Dimension und Erscheinungsbild eines Bauvorhabens nicht verändern. In der Baubewilligung ist darzustellen, welche technischen Bewilligungen für die Baufreigabe vorbehalten bleiben (§ 44 Abs. 1 und 2 der Planungs- und Bauverordnung vom 2. Dezember 1997 [PBV, SRSZ 400.111])). Wird in der Baubewilligung die Erteilung einer technischen Bewilligung vorbehalten, sind die nach den geltenden Brandschutzvorschriften erforderlichen baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzmassnahmen in einem Brandschutznachweis zu konkretisieren (§ 4 Abs. 1 der Feuerschutzverordnung vom 26. März 2013 [FSV, SRSZ 530.111])). Der Gesuchsteller hat den Brandschutznachweis mit den verlangten Unterlagen und Plänen spätestens vier Wochen vor Baubeginn der zuständigen Bewilligungsbehörde zur Prüfung einzureichen (§ 4 Abs. 2 FSV). Gemäss Auflage im Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 2. Juni 2025 ist die Beschwerdegegnerin verpflichtet, dem Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz (AMFZ) innert vier Wochen nach Erteilung der Baubewilligung einen revidierten Brandschutznachweis einzureichen. In Dispositiv-Ziffer 2 des Beschlusses Nr. 263 der Vorinstanz 1 vom 13. Juni 2025 wird auf die Auflagen und Nebenbestimmungen im Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 2. Juni 2025 verwiesen. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer ist nicht zu beanstanden, dass die Brandschutzbewilligung als technische Bewilligung erst nach Rechtskraft der Baubewilligung erteilt werden soll.

4. Die Beschwerdeführer stellen in Frage, ob das Bauvorhaben den Strassenabstand gegenüber der Seestrasse einhalte.

4.1 Gemäss § 65 Abs. 1 PBG richtet sich der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung. Bei der Seestrasse (KTN 25) handelt es sich um eine im Eigentum der Gemeinde Altendorf stehende öffentliche Strasse. Gemäss § 3 des Strassengesetzes vom 15. September 1999 (StraG, SRSZ 442.110) umfasst 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. § 41 Abs. 1 Bst. a StraG schreibt für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen folgende Strassenabstände vor:

- 6.00 m an Hauptstrassen;
- 4.00 m an Verbindungsstrassen und an Groberschliessungsstrassen nach § 23 PBG;
- 3.00 m an Nebenstrassen.

Die Abstände beziehen sich auf die Strecke vom Fahrbahnrand bis zur Gebäudefassade oder bis zum der Strasse nächstgelegenen Teil der Anlage (§ 41 Abs. 2 Bst. a StraG).

4.2 Die Seestrasse ist gemäss dem Erschliessungsplan der Gemeinde Altendorf eine Groberschliessungsstrasse. Dementsprechend müsste die geplante Überbauung auf der Parzelle KTN 238 gegenüber der Seestrasse einen Abstand von vier Meter einhalten. Die kantonalen Bauvorschriften geltend als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Abweichende kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten. Die Gemeinden können grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben (§ 52 Abs. 1 und 2 PBG). Art. 30 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Altendorf vom 9. Juni 1996 (BauR) sieht in diesem Sinne vor, dass bei Neubauten an Verbindungs- und Erschliessungsstrassen ein Abstand von mindestens fünf Metern ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand gilt.

4.3 Den Beschwerdeführern ist insoweit beizupflichten, als die Beschwerdegegnerin den Strassenabstand von fünf Metern in den Plänen-Nr. 100a «Situation Änderungseingabe» und Nr. 102 «Erdgeschoss Änderungseingabe» vom 25. November 2024 falsch eingezeichnet hat. Der erforderliche Abstand müsste sich auf die Strecke vom äusseren Rand des Trottoirs (Hinterkante) bis zur Gebäudefassade beziehen. Messpunkt in den Plänen ist jedoch die Vorderkante bzw. der innere Rand des Trottoirs. Der Vorinstanz 1 ist jedoch insoweit beizupflichten, als der Strassenabstand auch bei einer korrekten Einzeichnung der Messpunkte eingehalten wird. Im vorliegenden Fall wäre es deshalb verfahrensökonomisch nicht verhältnismässig, die Beschwerde vollständig gutzuheissen und das Baubewilligungsverfahren nochmals von vorne beginnen zu lassen. Eine Baubewilligung mit Nebenbestimmungen ist möglich, wenn der Projektmangel, welcher dadurch behoben werden kann, geringfügig ist. Die Beschwerdegegnerin ist auflagenweise zu verpflichten, als Voraussetzung für die Baufreigabe der Baubewilligungsbehörde nachgebesserte, korrekte Planunterlagen einzureichen.

5.1 Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die von der SBB AG gemachten Auflagen teilweise unverständlich seien.

5.2 Am 24. Februar 2025 hat die SBB AG zum Bauvorhaben Stellung genommen. Sie verlangt mit einer Auflage (vgl. Ziff. II Bst. c), dass die Beschwerdegegnerin während der Bauphase Massnahmen treffen müsse. Zur Abgrenzung gegen die Gefahren des Bahnbetriebs sei entlang ihrer Anlagen eine fugenlose Bretterwand zu errichten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist unklar, ob eine Bretterwand auf dem Grundstück der Beschwerdeführer (KTN 238) ihren Zweck erfüllen könnte. Es wird in Absprache zwischen der SBB, den Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin zu eruieren sei, wo die Wand am besten platziert werden muss. Sofern die SBB AG die Erstellung einer Bretterwand auf ihrem Grundstück (KTN 28) bzw. direkt entlang des Bahntrassees verlangen sollte, ist dagegen nichts einzuwenden. Zudem kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass die Öffentlichkeit während der Bauzeit gewisse Einschränkungen auf der Seestrasse (inklusive Trottoir) hinnehmen muss. Im Übrigen liegt es in der Kompetenz der SBB AG zu entscheiden, welche Auflagen sie von der Beschwerdegegnerin verlangt.

6. Die Beschwerdeführer beantragen ohne nähere Begründung, es sei ein Gutachten in Bezug auf die Statik des Neubaus einzuholen.

6.1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden (§ 54 Abs. 1 PBG). Die Gewähr von Sicherheit ist nicht nur eine privatrechtliche Frage, sondern muss auch aus baupolizeilicher Sicht sowohl im Innern als auch im Umfeld einer Baute bestehen. Andernfalls muss die Baubehörde einschreiten. Da die Verantwortung für das Bauen nach den Regeln der Baukunde aber in erster Linie beim Bauherrn (und den von ihm beauftragten Fachleuten) liegt, stellt sich die Frage, was in dieser Hinsicht im Baubewilligungsverfahren (präventiv) abgeklärt werden muss. In der Regel erübrigen sich vorgängige Untersuchungen über die Standfestigkeit einer Baute sowie diejenige des Umfelds. Denn grundsätzlich ist davon auszugehen, dass fachgerecht gebaut wird. Auch der private Bauherr zieht im Normalfall erst für die Bauausführung entsprechende Fachleute bei. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jedoch präventiv einzuschreiten, wenn begründeter Anlass besteht, dass im Rahmen eines bestimmten Baufortgangs Personen und/oder Sachgüter gefährdet sein könnten (vgl. RRB Nr. 505 vom 3. Juli 2018, E. 8.1). Die Baukommission kann in besonderen Fällen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint, weitere Unterlagen wie etwa auch ein geologisches oder statisches Gutachten verlangen (Art. 59 Abs. 3 BauR).

6.2 Am 13. Oktober 2023 reichte die Beschwerdegegnerin das Baugesuch ein für eine Projektänderung für zusätzliche statische Massnahmen am bereits bewilligten und geplanten Neubau des Werftgebäudes mit Mikropfählung. Gestützt auf den Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 18. Januar 2024 erteilte die Vorinstanz 1 mit Beschluss Nr. 55 vom 16. Februar 2024 die Baubewilligung. Mit Beschluss Nr. 568 vom 2. Juli 2024 wies der Regierungsrat eine dagegen erhobene Beschwerde ab. Am 31. Januar 2025 reichte die Beschwerdegegnerin ein neues Baugesuch für verschiedene Projektänderungen (Reduktion des Bauvolumens, Verschiebung von Treppen und Liften) ein. Im Änderungsbeschrieb vom 16. Januar 2025 legte die HTB Ingenieure AG dar, dass bei der Erstellung des Ausführungsprojektes die Statik des Neubaus gerechnet worden sei. Aufgrund der Resultate sei festgestellt worden, dass das bewilligte Projekt für eine Verbesserung der Lastabtragung etwas verkleinert werden müsse. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für den Regierungsrat kein Grund besteht, die Beurteilung der HTB Ingenieure AG anzuzweifeln. Der Regierungsrat erachtet es deshalb auch nicht als notwendig, ein weiteres Gutachten im Zusammenhang mit der Statik einzuholen. Denn gestützt auf den erwähnten Bericht der HTB Ingenieure AG vom 16. Januar 2025 und die getroffenen Massnahmen (Projektänderung) ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben weder Personen noch Sachen gefährdet werden.

7. Die Beschwerdeführer bezweifeln, dass die von der Vorinstanz 1 am 24. Mai 2019 erteilte Baubewilligung für den Teilabbruch des südlichen Teils der Werfthalle und den Neubau eines vierstöckigen Werftgebäudes mit einer Bootsstationierungs- und Parkierungsanlage sowie einer Bootswerkstatt noch gültig sei. Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre vom Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung an gerechnet. Sie kann auf begründetes Gesuch hin um ein weiteres Jahr verlängert werden (§ 86 Abs. 1 PBG). Es entzieht sich der Kenntnis des Regierungsrates, ob bzw. wann die Beschwerdegegnerin mit den Bauarbeiten begonnen hat. Der Regierungsrat ist denn (erstinstanzlich) auch nicht zuständig, den Zeitpunkt des Ablaufs einer Baubewilligung zu beurteilen. Weitere Ausführungen erübrigen sich.

8. Zusammenfassend ist die Beschwerde insoweit teilweise gutzuheissen, als die Beschwerdegegnerin auflagenweise zu verpflichten ist, vor Baufreigabe nachgebesserte, korrekte Planunterlagen (vgl. oben E. 4.3) einzureichen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Die teilweise Gutheissung der Beschwerde führt nicht dazu, dass das Bauvorhaben grundlegend überarbeitet werden muss. Die Beschwerdeführer obsiegen daher nur in einem untergeordneten Punkt. Es rechtfertigt sich, die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1500.-- vollumfänglich den Beschwerdeführern aufzuerlegen (vgl. § 72 Abs. 2 VRP). Die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin hat zudem Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung (§ 74 Abs. 1 VRP).

Beschluss des Regier!ngsrates

1. Die Beschwerde wird insoweit im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, als die Beschwerdegegnerin verpflichtet wird, vor der Baufreigabe nachgebesserte, korrekte Planunterlagen einzureichen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1500.-) verrechnet.

3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1000.- zu bezahlen (unter solidarischer Haftbarkeit).

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit dessen Zustellung Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht, Postfach 2266, 6431 Schwyz, erhoben werden.

5. Zustellung: Beschwerdeführerin 1; Beschwerdeführerin 2; Beschwerdeführers; Vorinstanz 1; Vorinstanz 2; Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2); Sicherheitsdepartement (2); Beschwerdeentscheide.

6. Zustellung elektronisch: Baugesuchszentrale; Kanzlei (als Rechnungsführerin/im Dispositiv, VB 174/2025); Beschwerdeentscheide.

Im Namen des Regierungsrates:

Michael Stähli
Landammann



Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber