



6431 Schwyz, Postfach 1200

- Marie-Thérèse Maissen-Hoby, Säge 4, 8852 Altendorf
- Nicole Maissen, Säge 4, 8852 Altendorf
- Stefan und Jocélia Gubler, Bahnhofstrasse 19, 8852 Altendorf

Unser Zeichen **VB 174/2025**
Direktwahl 041 819 20 27
E-Mail michael.hagenbuch@sz.ch
Datum 4. August 2025

Beschwerde Marie-Thérèse Maissen-Hoby, Nicole Maissen, Stefan und Jocélia Gubler gegen den Gemeinderat Altendorf, das Amt für Raumentwicklung und die Hensa Werft AG betreffend Baurecht (Baubewilligung)

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage erhalten Sie zur Kenntnisnahme die Vernehmlassungen des Amtes für Raumentwicklung vom 17. Juli 2025, des Rechtsvertreters der Hensa Werft AG vom 18. Juli 2025 und des Gemeinderates Altendorf vom 30. Juli 2025.

Ich bitte Sie aufgrund dieser Vernehmlassungen zu prüfen, ob Sie an Ihrer Beschwerde festhalten wollen. Ohne einen schriftlichen Beschwerderückzug bis zum **14. August 2025** gehe ich davon aus, dass Sie einen Entscheid des Regierungsrates erwarten.

Damit ist der Schriftenwechsel abgeschlossen. Allfällige weitere verfahrensleitende Anordnungen bleiben vorbehalten.

Freundliche Grüsse

Rechts- und Beschwerdedienst

Mc. iur. Michael Hagenbuch

Beilagen: erwähnt

Kopie an:

- Gemeinderat Altendorf, Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf
- Amt für Raumentwicklung, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz
- Rechtsanwalt Dr. Martin Michel, Advokatur Lachen, Zürcherstr. 49, Postfach 644, 8853 Lachen (je mit den erwähnten Vernehmlassungen ohne die eigene Eingabe)

6431 Schwyz, Postfach 1186

Sicherheitsdepartement
Rechts- und Beschwerdedienst
Bahnhofstrasse 9
6431 Schwyz

Ihr Zeichen
Unser Zeichen A2025-0807
Direktwahl 041 819 20 77 / stb
Datum 17. Juli 2025

VB 174/2025: Verzicht auf Vernehmlassung (eBau Nr. 41-24-171)

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verzichtet in eingangs erwähnter Beschwerdesache (Marie-Thérèse Maissen-Hoby und Weitere vs. Gemeinderat Altendorf und ARE sowie Hensa Werft AG) betreffend die Projektänderung Neubau Bootslager, Seestrasse 36 (KTN 238) in Altendorf auf die Einreichung einer umfangreichen, materiellen Stellungnahme.

Die Verwaltungsbeschwerde vom 10. Juli 2025 richtet sich in erster Linie gegen die Baubewilligung des Gemeinderates Altendorf vom 13. Juni 2025 (Versand: 18. Juni 2025; vgl. Beilage 01). Der kantonale Gesamtentscheid (eBau Nr. 41-24-171) vom 2. Juni 2025 (vgl. Beilage 02) ist von den Rügen in der Beschwerdeschrift (wenn überhaupt) nur am Rande betroffen. Das ARE hat die Einsprache der jetzigen Beschwerdeführer im kantonalen Gesamtentscheid abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist.

Aus diesem Grund ist es im vorliegenden Fall Sache Gemeinderats Altendorf, eine materiell begründete Stellungnahme zur Verwaltungsbeschwerde Nr. 174/2025 abzugeben.

Zudem befindet sich die geplante Projektänderung auf der Parzelle KTN 238 innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen der Gemeinde Altendorf (zweigeschossige Gewerbezone, G2). Innerhalb der Bauzonen ist der Gemeinderat Bewilligungsbehörde (§ 76 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG).

An dieser Stelle kann noch angefügt werden, dass sowohl der durchnummerierte Situationsplan mit allen 130 Trockenstationierungsplätzen wie auch der revidierte Brandschutznachweis technische Bewilligungen im Sinne von § 81 Abs. 4 PBG darstellen. Diese können nach Rechtskraft der Baubewilligung erteilt werden und bilden mithin nicht Gegenstand der eigentlichen Baubewilligung. Der Situationsplan und auch der Brandschutznachweis sind ergänzende Konkretisierungen der Baubewilligung, welche Erschliessung, Lage, Dimension und Erscheinungsbild des Bauvorhabens (Neubau Bootslager) nicht verändern (vgl. § 44 Abs. 1 Planungs- und Bauverordnung, PBV). Sollten der Plan und der Brandschutznachweis bereits vorhanden sein, könnten sie den Beschwerdeführern (von der Gemeinde Altendorf) zugestellt werden.

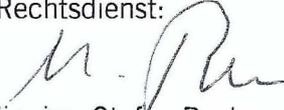
Gestützt auf die obigen Ausführungen verzichtet das ARE auf weitere Ausführungen und auf eine Antragstellung zur Verwaltungsbeschwerde Nr. 174/2025 vom 10. Juli 2025. Vorbehalten bleibt die Vernehmlassung des Gemeinderates Altendorf.

Die beim ARE vorhandenen Gesuchsakten (vgl. Beilagen 01 – 21) werden Ihnen elektronisch weitergeleitet (mittels Web-Transfer). Ich hoffe, Ihnen mit den vorstehenden Ausführungen gedient zu haben und verbleibe

mit freundlichen Grüssen

Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz

Rechtsdienst:



lic. iur. Stefan Beeler

Beilagen:

- vollständige Originalakten: Baugesuchsunterlagen Nr. 41-24-171 / elektronische Aktenedition (gemäss separatem Beilagenverzeichnis VB 174/2025 [Beilagen 01 – 21]; weitergeleitet mit Web-Transfer)

Kopie (ohne Beilagen) an:

- Gemeinderat Altendorf

4-fach.

Versand: 17. JULI 2025

lic.iur. Peter Züger

Dr.iur. Martin Michel

Dr.iur. Helen Schmid
Fachanwältin SAV Familienrecht

lic.iur. René Hegner

lic.iur. Willi Fuchsli
CAS Versicherungsmedizin

lic.iur. Nicola Celia

lic.iur. Thomas Häne

R.

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Rechts und Beschwerdedienst
Postfach 1200
6431 Schwyz

Lachen, 18. Juli 2025 / MM

Ihr Zeichen: VB 174/2025

Sehr geehrter Herr Landammann, geschätzte Damen und Herren Regierungsräte

In Sachen

1. **Marie-Thérèse Maissen Hoby**, Säge 4, 8852 Altendorf
2. **Nicole Maissen**, Säge 4, 8852 Altendorf
3. **Stefan und Jocélia Gubler**, Bahnhofstrasse 19, 8852 Altendorf

Beschwerdeführer (Bf)

gegen

Hensa Werft AG, Seestrasse 36, 8832 Altendorf

Bauherrschaft/Beschwerdegegner (Bg)

vertreten durch RA Dr. iur. Martin Michel, Zürcherstrasse 49, 8853 Lachen,

und

Gemeinderat Altendorf, Dorfstrasse 3, Postfach 155, 8852 Altendorf

Vorinstanz 1

Amt für Raumplanung, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz

Vorinstanz 2

betreffend

Baurecht

Projektänderung Neubau Bootslager, Seestrasse 36, 8852 Altendorf, KTN 238

nehme ich namens der Bauherrschaft Stellung zur Beschwerde vom 10.07.2025 mit dem

Zürcherstrasse 49 \ Postfach 644 \ CH-8853 Lachen
Telefon +41 55 451 54 00 \ Fax +41 55 451 54 19
www.advokatur-lachen.ch \ kanzlei@advokatur-lachen.ch

Eingetragen im Anwaltsregister und
im Register der Urkundspersonen
des Kantons Schwyz

I. Antrag

1. Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MwSt) unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer (Bf).

II. Begründung

1. Formelles

- 1 Der Unterzeichnete ist im vorliegenden Verfahren für die Bauherrschaft/Beschwerdegegner (Bg) rechtsgenügend bevollmächtigt (vgl. Akten Vorverfahren).
- 2 Die vorliegende Stellungnahme erfolgt innert Frist.
- 3 Der rechtzeitige Eingang der Beschwerde ist von Amtes wegen zu prüfen.
- 4 Die Akten der relevanten Baubewilligungsverfahren sind von der Gemeinde beizuziehen. Aus diesen Akten ergibt sich auch der relevante Sachverhalt.
- 5 Die Legitimation von Beschwerdeführer, Stefan und Jocélia Gubler, ist nicht gegeben. Sie sind durch das Bauprojekt nicht berührt. Auf ihre Beschwerde ist nicht einzutreten. Es wird in Bezug auf die Begründung der mangelnden Betroffenheit auf die Vorakten verwiesen.
- 6 Das vorliegend strittige Änderungsgesuch betrifft allein die mit Baugesuch Nr. 41-24-171 (publiziert 07.02.2025) eingegebenen und noch nicht formell bewilligten Änderungen. Das Verfahren und damit auch die Beschwerde ist damit allein auf diesen Gegenstand beschränkt. Beschwerdegründe können nur insoweit vorgebracht werden, als sie sich unmittelbar auf das eingereichte Baugesuch beziehen. Aspekte der Bauausführung, die nicht Gegenstand des Baugesuches sind, können in diesem Beschwerdeverfahren nicht berücksichtigt werden.
- 7 Die Bf unterlassen es, in ihrer Beschwerde, die konkreten Beschwerdegründe (§ 55 VRP) zu nennen und zu substantiieren. Es ist nicht ersichtlich, welche konkreten Rügen gegen

den materiellen Bauentscheid des Gemeinderates vorgebracht werden. Es geht aus der mangelhaften Begründung nicht hervor, auf welche Rügen zum bewilligten Baugesuch die Bauherrschaft nun antworten soll.

- 8 Die Beschwerde erhebt keine Rüge in Bezug auf eine unrichtige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes.
- 9 Die Beschwerde erhebt keine Rüge in Bezug auf eine unrichtige Rechtsanwendung.
- 10 Die Beschwerde erhebt keine Rüge in Bezug auf einen Ermessensfehler.
- 11 Die Beschwerde basiert allein auf den Behauptungen betr. das Fehlen von Unterlagen gestützt auf die Auflagen der kant. Ämter und der Bewilligungsbehörde. Die Beschwerde verkennt dabei die gelebte und gefestigte Praxis, wonach gewisse Unterlagen, welche nicht für die Beurteilung des Baugesuches an sich, sondern für die später Kontrolle betreffend die Einhaltung der Vorgaben gerichtet sind, auch nachträglich eingereicht werden können. Die Grundlagen für die Beurteilung des Baugesuches (hic: Änderung eines bewilligten Projektes durch Reduktion des Volumens und abweichende Aussengestaltung) sind vollumfänglich und in genügender Klarheit vorhanden, was alle involvierte Instanzen bestätigt haben. Die Anforderungen an BGE 1c_203/2022 sind damit eingehalten.
- 12 Die Beschwerde beabsichtigt offensichtlich, durch haltlose Kritik eine weitere Verzögerung für die Bauherrschaft herbeizuführen. Sie konstruiert und nörgelt etwas an der bekannten und abgestützten Praxis des Vorgehens der kantonalen Ämter. Diese Beschwerde qualifiziert sich klar als trölerisch im Sinne von § 82 PBG.

2. Materielles

2.1 Ad Ziff. 6

- 13 Die Bf behaupten in Bezug auf den Sachverhalt eigene abweichende Darstellungen bzw. tatsachenwidrige Darstellungen, ohne diese konkret auszuführen. Die unzutreffenden Behauptungen der Bf zum Sachverhalt sind nicht zu hören. Es ist auf einen objektiven Sachverhalt abzustellen, der sich aus den Vorakten ergibt.

2.2 Ad Ziff. 7 (Schiffskontrolle)

- 14 Die Baugesuchsunterlagen sind vollständig und zeigen die Boots- und Autoparkplätze konkret und klar auf und belegen damit das Einhalten der Kontingente.
- 15 Die Schiffskontrolle bewilligt zu Recht die Projektänderung und stellt korrekt fest, dass vorliegend eine geringfügige Verkleinerung der Gebäudefläche vorgenommen wird. Mit dem verlangten durchnummerierten Plan will die Schiffskontrolle die abschliessende Anzahl der Trockenstationierungsplätze kennen, um damit die Kontrolle über die bewilligten Stationierungsplätze zu haben. Man ist bestrebt, die Trockenstationierungsplätze auch auf Parkebenen oder im Freien unter Kontrolle zu haben. Der verlangte Plan beabsichtigt einzig, die jederzeitige Kontrolle der Einhaltung der Kontingente in Hinblick auf die künftige Nutzung. Dieser verlangte Plan könnte bei Bedarf jederzeit und ohne weiteres eingelegt werden.
- 16 Der verlangte Plan der Schiffskontrolle zur Kontrolle der Kontingente hat nichts mit der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des Baugesuches zu tun, welche die Schiffskontrolle klar bejaht.

2.3 Ad Ziff. 8 (Brandschutz)

- 17 Die Baugesuchsunterlagen sind vollständig und zeigen, dass die Brandschutzvorschriften eingehalten werden. Der Brandschutznachweis für das bereits bewilligte Projekt liegt vor. Gestützt auf die Verkleinerung ist dieser bereits vorhandene Brandschutznachweis noch gültig aber auf die konkreten, leicht modifizierten Verhältnisse anzupassen.
- 18 Der Brandschutz bewilligt zu Recht die Projektänderung gemäss Baugesuch. Er verweist allein darauf, dass trotz der marginalen Verkleinerung des Projektes der Brandschutznachweis auf die effektiven Verhältnisse anzupassen und einzureichen ist, damit dieser mit den effektiven Begebenheiten 1 zu 1 übereinstimmt. Dieser verlangte Nachweis könnte bei Bedarf jederzeit und ohne weiteres eingelegt werden.
- 19 Die verlangte Anpassung des bereits bewilligten Brandschutznachweis hat nichts mit der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des Baugesuches zu tun, welche der Brandschutz klar bejaht.

2.4 Ad Ziff. 9 (Protokollauszug der Gemeinde)

- 20 Der Gemeinderat bewilligt gestützt auf die eingereichten Baugesuchsunterlagen die vorliegend beantragte Projektänderung mit einer Reduktion des bewilligten Gebäudevolumens. Die Bewilligungsinstanz stelle dabei korrekt fest, dass die Baugesuchsunterlagen vollständig und ausreichend für die Beurteilung sind. Auch der Gesamtentscheid des ARE kommt zur selben Einsicht.
- 21 Die detaillierten und vermassten Pläne sind in den gesamten Baugesuchsunterlagen enthalten. Diese wurden durch die Bewilligungsbehörden geprüft und als korrekt beurteilt. Die abweichende Auffassung der Bf ist nicht substantiiert und in keiner Weise begründet.
- 22 Der Gemeinderat hat in seinen Ausführungen zu den Abständen (N: 33 ff) und zum Strassenabstand speziell, die geltenden Rechtsgrundlagen aufgeführt und die korrekte Messweise erläutert. Es bestätigt explizit, dass er diese Abstände überprüft hat und der relevante Strassenabstand an der engsten Stelle 5.80 m beträgt und damit der Mindestabstand eingehalten ist. Auf diese korrekte Beurteilung ist abzustellen.
- 23 Die Bf können dieser Überprüfung nichts Sachliches entgegenhalten. Sie wissen genau, dass der Gebäudegrundriss sich zum bewilligten Projekt reduziert hat. Ihrer Kritik an der Überprüfung und der Einhaltung des Strassenabstandes erfolgt wider besseres Wissen und ist einfach nur trölerisch.

2.5 Ad. Ziff. 10 (SBB)

- 24 Die SBB stimmt zu Recht der Projektänderung gemäss Baugesuch zu. Die Auflagen der SBB sind bekannt und werden eingehalten.
- 25 Die SBB kann für sich selber sprechen und tat dies auch. Sie wird sich selber um die Durchsetzung ihrer Auflage kümmern. Verlangt ist nach der Vorgabe der SBB eine fugenlose Bretterwand entlang der Anlagen der SBB. Diese Vorrichtung wird in Absprache mit der SBB erstellt und damit die Auflage erfüllt. Die abweichenden Vorstellungen und Wünsche der Bf sind dafür nicht von Belang und nicht zu beachten.

26 Die Bf hat die SBB und ihre Überprüfung nicht zu kritisieren. Die SBB, agierend durch ihre Fachleute, wissen sehr wohl, was sie verlangen müssen und dürfen. Ein Einmischen der Bf ist hier nicht nötig und eine Anmassung. Die Bf kann nicht für die SBB sprechen und schon gar nicht entgegen der Empfehlung des SBB das Baugesuch zur Ablehnung empfehlen. Die Vi 1 und 2 sind den Empfehlungen der SBB als Fachinstanz zu Recht gefolgt.

2.6 Ad Ziff. 11 (rechtliches Gehör)

27 Die Rüge betreffend rechtliches Gehör ist unbegründet und eine sinnlose «Floskel à la mode d' I. Feusi-Herzog». Die Bf haben in ihrer Einsprache nur unbegründete Vorwürfe erhoben und keine einzige entscheidungsrelevante Kritik erhoben. Die Vi haben sehr wohl die Ausführungen der Bf geprüft und sind auf alle relevanten Vorbringen eingegangen. Zu Recht wurden den offensichtlich trölerischen und unhaltbaren Vorbringen keine grossen Ausführungen in den Erwägungen gewidmet. Die Behandlung der Einsprache war korrekt und gesetzeskonform und damit kann keine Verletzung des rechtlichen Gehörs begründet werden.

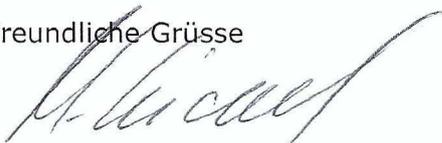
2.7 Ad Ziff. 12 (Kostenfolge)

28 Mit Abweisung der Beschwerde sind die Bf nicht nur zur Tragung der Verfahrenskosten, sondern auch zur Entschädigung der Beschwerdegegner zu verpflichten. Dabei ist bei der Kostenfestsetzung zu berücksichtigen, dass vorliegend mit Absicht der Verzögerung nur unsinnige Vorbringen vorgetragen werden und sich diese Beschwerde als trölerische qualifiziert.

3. Fazit

- 29 Der vorliegend angefochtene Bauentscheid ist rechtens und korrekt ergangen. Das Baugesuch wurde von allen Instanzen in einem gesetzeskonformen Verfahren und auf hinreichenden Unterlagen sachlich geprüft und bewilligt. Die vorliegende Projektänderung basiert auf einem bewilligten Projekt, das durch alle Instanzen hindurch geschützt worden ist. Die beantragten Änderungen sind marginal und sind allesamt gesetzeskonform und bewilligungsfähig, was alle involvierten Ämter und die Bewilligungsbehörde bestätigt haben.
- 30 Die beantragten Projektänderung erfolgen aus Gründen der Optimierung des Projektes. Der Schluss der Bf ist nicht zulässig, dass diese Anpassung erfolgte, weil das Vorgängerprojekt nicht rechtskonform und nicht umsetzbar war. Im Gegenteil haben bereit alle Instanzen bestätigt, dass das Vorgängerprojekt gesetzeskonform war, und sie haben dieses durch alle Instanzen hindurch auch bewilligt. Die Behauptung der Bf belegt einzig die fundamentale Uneinsichtigkeit der Bf in diesem Verfahren und in diesem Projekt.
- 31 Die weiteren Rundumschläge der Bf im Fazit sind nicht zu hören, da sie sich auf das bereits bewilligte Projekt beziehen und nicht Gegenstand der vorliegenden Baubewilligung mit der beantragten Projektanpassung sind.
- 32 Die Beschwerde ist antragsgemäss vollumfänglich, zeitnah und ohne weitere Verzögerungen zuzulassen, abzuweisen. Eine weitere Verzögerung der bereits begonnen Bauausführung des bewilligten Projektes würde einen erheblichen Schaden in diesem saisonal vorgegebenen Betrieb der Bauherrschaft verursachen.

Freundliche Grüsse



RA Dr.iur. Martin Michel

dreifach

EINSCHREIBEN

Sicherheitsdepartement Kanton Schwyz
Rechts- und Beschwerdedienst
Bahnhofstrasse 9
Postfach 1200
6430 Schwyz

Altendorf, 30. Juli 2025

VB 174/2025: Verzicht auf Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat Altendorf verzichtet in eingangs erwähnter Beschwerdesache (Marie-Thérèse Maissen-Hoby und Weitere vs. Gemeinderat Altendorf und Amt für Raumentwicklung (ARE) sowie Hensa Werft AG) betreffend die Projektänderung Neubau Bootslager, Seestrasse 36 (KTN 238) in Altendorf auf die Einreichung einer umfangreichen, materiellen Stellungnahme.

Die Beschwerdeführer bringen mit ihrer Beschwerdeschrift im Wesentlichen vor, was schon Bestandteil ihrer Einsprache war. Die Rügen der Einsprache wurden im bestrittenen Einspracheentscheid des Gemeinderates, GRB 263 vom 13. Juni 2025 ausführlich behandelt und beantwortet. Alles andere ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens.

Wir verweisen an dieser Stelle zudem auf die vorgängigen Beschwerdeentscheide im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Hensa Werft AG, insbesondere auf:

- Entscheid des Bundesgerichts vom 3. November 2021 (1C_413/2020)
- Beschluss des Regierungsrates Nr. 568/2024 vom 2. Juli 2024 (VB 54/2024)

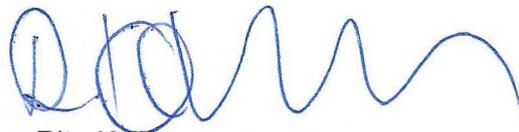
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen verzichtet der Gemeinderat auf Wiederholungen und auf weitere Ausführungen. Wir verweisen auf die umfassenden und ausführlichen Erwägungen im angefochtenen Entscheid GRB 263 vom 13. Juni 2025 und ersuchen Sie, die Beschwerde abzuweisen soweit darauf einzutreten ist.

Die vollständigen (Original-) Akten erhalten Sie in der Beilage.

Gemeinderat Altendorf



Beat Keller
Gemeindepräsident



Rita Koller
Gemeindeschreiber-Stellvertreterin



Beilage:

- Vollständige (Original-) Akten gem. separatem Verzeichnis

4-fach