

Einschreiben

Verwaltungsgericht
des Kantons Schwyz
Postfach 2266
6431 Schwyz

Altendorf, 6. Februar 2026

Sehr geehrter Herr Gerichtspräsident
sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsgerichts

Die Beschwerdeführer

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

erheben hiermit

Verwaltungsgerichtsbeschwerde

gegen den Beschluss des Regierungsrates Nr. 8/2026 vom 13. Januar 2026

in Sachen

Beschwerdeverfahren VB 174/2025, Änderungsbewilligung zum Teilabbruch und Neubau Bootslager / Werftgebäude, Hensa Werft AG, Seestrasse 36, 8852 Altendorf, KTN 238, (Baugesuch Nr. 41-24-171)

Vorinstanzen

1. Regierungsrat des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz
2. Gemeinderat Altendorf, Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf
3. 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

mit folgenden

Anträgen

1. Der Beschluss des Regierungsrates Nr. 8/2026 vom 13. Januar 2026 sei nichtig zu erklären und aufzuheben.
2. Sämtliche Vorakten seien beizuziehen, ebenso alle Unterlagen ab Baugesuch 2018-0087 und deren Änderungsgesuchen und Verlängerungen (letztes Gesuch 41-24-171), Baustopp und Baufreigaben.
3. Der Bauentscheid des Gemeinderates Altendorf 41-24-171 vom 18. Juni 2025 sei zurückzuweisen.

eventualiter

Rückweisung an die Erstinstanz, zur Behandlung des Baugesuches als Neuausschreibung, nicht als Änderungsgesuch, da die Baubewilligung des ursprünglichen Baugesuches abgelaufen ist.

4. Das Baugesuch ist als suspensiv bedingte Baubewilligung zu bezeichnen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. MwSt. zulasten der Beschwerdegegnerin.

Begründung

I. FORMELLES

A. FRIST

1. Der angefochtene RRB Nr.8/2026 wurde den Beschwerdeführern am 21. Januar 2026 zugestellt. Mit der heutigen Einreichung ist die 20-tägige Beschwerdefrist eingehalten.

B. BESCHWERDELEGITIMATION

2. Als Partei im Verfahren VB 174/2025 sind alle Beschwerdeführer in ihren schutzwürdigen Interessen gemäss §37 Abs. 1 VRP besonders berührt und zur Abwehr materieller und ideeller Nachteile aus dem angefochtenen Entscheid zur Beschwerde vor Verwaltungsgericht legitimiert.

3. Der Regierungsrat anerkannte das besondere Berührtsein aller Beschwerdeführer aufgrund der räumlichen Beziehungsnähe. Er bejahte das unmittelbare und konkrete Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Baubewilligung (RRB Nr. 8/2026, Erwägungen 1.2).
4. Auch vor Verwaltungsgericht wird hiermit geltend gemacht, dass:
 - a) Sich die Liegenschaften Bahnhofstrasse 19 der Beschwerdeführer 1+2 innerhalb der massgeblichen 100-Meter-Distanz zum Baugrundstück befinden;
 - b) die Liegenschaft Säge 4 der Beschwerdeführer 2 und 3 (Wohnzone W1, Landhauszone L1, die dem ruhigen Wohnen vorbehalten ist) unmittelbar an das Baugrundstück grenzt;
 - c) unmittelbare Sichtverbindung zum Baugrundstück besteht;

Die Legitimation zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist offensichtlich gegeben. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

C. GRUNDSÄTZLICHE VERFAHRENSMÄNGEL, GROBE MISSACHTUNG DES GELTENDEN RECHTS UND DES STATUS QUO

5. Missachtete Rechtsgrundlagen und Amtspflichten im bisherigen Verfahren

5.1 Verfassungsgarantien

Wir rügen hiermit die im bisherigen Verfahren erfolgte Verletzung der Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gemäss Art. 5 BV, wonach Grundlage und Schranke staatlichen Handelns das Recht ist (Abs.2), staatliches Handeln im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein muss (Abs.2) und staatliche Organe (...) nach Treu und Glauben handeln müssen (Abs.3).

5.2 Nicht Beizug fehlender relevanter Unterlagen

5.4.1 Wir beanstanden, dass der Regierungsrat in den Erwägungen unter 7. die Fristen der Baubewilligungen mithilfe der Anforderung von zusätzlichen Unterlagen der Erstinstanz nicht geprüft hat für den Entscheid, ob das Baugesuch als «Gesuch für Änderungen» zu behandeln ist oder als «Baugesuch für Neubaute», also ob das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann oder nicht. Zur detaillierten Begründung verweisen wir auf unsere nachfolgenden Ausführungen unter II. MATERIELLES.

5.3 Formelle Notwendigkeit der Korrektur der vorinstanzlichen Beschlüsse

Wir ersuchen das Verwaltungsgericht, aufgrund der fundamentalen Rechtsmängel und Pflichtverletzungen im bisherigen Verfahren den angefochtenen Regierungs- und Gemeinderatsbeschluss nichtig zu erklären und aufzuheben. Zur detaillierten Begründung verweisen wir auf unsere nachfolgenden Ausführungen unter II. MATERIELLES.

II. Materielles

A. SACHVERHALT

6. Sachverhalt

6.1 Zur Vorgeschichte des Rechtsstreits zum Bootslagerumbau wegen entscheidrelevanten materiellen Mängeln und formellen Verfahrensfehlern.

6.1.1 Der Rechtsstreit um den Neubau des Bootslagers der Hensa-Werft AG dauert mittlerweile bald acht Jahre an. Für uns Nachbarn begann alles damit, dass die mündliche Orientierung einzelner Familien durch die Gesuchstellerin (am 19. April 2018) nicht dem entsprach, was sie danach im ersten Baugesuch und in all den nachfolgenden Neuausschreibungen und Änderungen effektiv versprochen hatte.

6.1.2 Wir wurden wegen der Wahrnehmung unserer Rechte sogar mit einer (später eingestellten) Strafanzeige belästigt, die uns offenbar einschüchtern und zum Verzicht auf unsere Einsprache- und Beschwerderechte veranlassen sollte.

6.1.3 Nachdem das erste Gesuch aufgrund der von uns beanstandeten, vielfachen Rechtsmängel zurückgezogen worden war, ersuchte die Hensa-Werft AG mit einer zweiten, geänderten Baueingabe am 4. Dezember 2018 erneut um Bewilligung für den Teilabbruch und Neubau ihres Bootslagers/Werftgebäudes an der Seestrasse 36 in Altendorf. Doch auch dieses Projekt widersprach in wesentlichen Punkten dem geltenden Recht.

6.1.4 Deshalb erhoben wir am 18. Dezember 2018 erneut Einsprache und beantragten die Verweigerung der Baubewilligung.

6.1.5 Das Amt für Raumentwicklung erteilte der Hensa Werft AG mit Gesamtentscheid vom 15. April 2019 die kantonale Bewilligung für das Baugesuch 2018-0087.00/B2018-1587 unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Der Gemeinderat Altendorf erteilte daraufhin mit Be-

schluss Nr. 302 vom 24. Mai 2019 die baurechtliche Bewilligung für den Teilabbruch und den Neubau des Bootslagers/Werftgebäudes auf dem Grundstück KTN 238 – ebenfalls unter Auflagen und Nebenbestimmungen.

- 6.1.6 Im Beschwerdeentscheid des Regierungsrats VB 119/2019 vom 29. Oktober negiert der Regierungsrat alle unsere Einwände, obschon die eingereichten Pläne nicht korrekt waren. Viele Unklarheiten wurden nicht geklärt.
- 6.1.7 Das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid III 2019 217 vom 27. Mai 2020 anerkennt die fehlerhaften Pläne und verlangt einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend Näherbaurecht.
- 6.1.8 Das Bundesgericht fällt in seinem letztinstanzlichen Entscheid 1C_475/2021 vom 3. November 2021 die Baufreigabe unter Auflagen und Nebenbestimmungen, unter anderem auch die Korrektur der Baupläne.
- 6.1.9 Am 23. Oktober 2023 reichten die Bauherren ein neues Baugesuch ein, für Mikropfähungen. Mit einigen Änderungen an den Plänen. Die aber nicht ausgewiesen wurden.
- 6.1.10 Auch der Regierungsrat forderte in seinem Beschwerdeentscheid VB 54/2024 zu GRB Nr. 55 vom 16.2.2024 in teilweiser Gutheissung unserer Beschwerde diverse Änderungen/Präzisierungen des Projekts. Und er verlangte in seinem Beschluss Nr. 568/2024 vom 9. Juli 2024, die Gesuchstellerin müsse abgeänderte Planunterlagen für die 30 Mikropfähle einreichen, da auf den Dokumentationen «das Rolltor an der Südfassade sowie die veränderte Dachgestaltung nicht enthalten sind». Diese Unterlagen seien «für die Bauausführung der Mikropfähle massgebend».
- 6.1.11 Wesentliche, grundlegende Abweichungen vom letztinstanzlich bewilligten Bauprojekt (Gesuch Nr. 2018-0087.00), die wir erst anhand der Akteneinsicht vom 21.6.2024 erkennen konnten, waren nicht rechtskonform deklariert und publiziert worden (so ein neuer Zwischenboden, ein zusätzlicher Personenlift, die neue Doppelnutzung von Mietflächen, ein neues, grosses Rolltor, 4 weitere Fenster, erweiterte Parkebenen 2 und 3 sowie eine neue Fassadenverkleidung des Treppenhauses). Dies mit der (von uns gerügten) Folge, dass potenzielle Einsprecher wegen fehlender Eindeutigkeit der Baugesuchs-Publikation über den Inhalt getäuscht, ja womöglich sogar zum Verzicht auf Einsprache verleitet wurden.
- 6.1.12 Die vielen eingereichten Baupläne weisen bis heute eine derartige Fülle von Mängeln, Fehlern, Auslassungen und Ungenauigkeiten auf, dass diese der Bewilligungsbehörde bei einer genauen Prüfung der Baupläne hätten auffallen müssen. Tatsächlich war und ist eine rechtskonforme Vorprüfung der Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben und des Einflusses / der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung während des Baus – und dann auch während des Betriebs – aufgrund der gerügten schweren Mängel gar nicht möglich.

- 6.1.13 In seinem Beschluss Nr. 568/2024 vom 2. Juli 2024 stellte der Regierungsrat in Erw. 6.6 fest, dass das Baugesuch vom 7. Juli 2023 weder publiziert noch öffentlich aufgelegt wurde, dass wir als Beschwerdeführer somit keine Kenntnis vom Baugesuch vom 7. Juli 2023 hatten und deshalb dagegen auch keine Einsprache erheben konnten. Es sei uns entsprechend nicht möglich gewesen, an diesem Baubewilligungsverfahren teilzunehmen und uns gegen das Baugesuch zur Wehr zu setzen. Da die entsprechende Baubewilligung vom 25. September 2023 nicht in den Auflageakten für das Baugesuch vom 13. Oktober 2023 enthalten war, hatten wir davon erst erfahren, als wir den Beschluss vom 16. Februar 2024 (in welchem die Baubewilligung vom 25. September 2023 erwähnt wird) einsehen konnten.
- 6.1.14 Indem wir – nach Kenntnisnahme – innerhalb der 20-tägigen Frist dagegen «Verwaltungsbeschwerde» an den Regierungsrat erhoben, reichten wir sinngemäss eine nachträgliche Baueinsprache gegen die Baubewilligung vom 25. September 2023 ein. Der Regierungsrat stellte fest, dass diese Beschwerde zwar fristgerecht erfolgt sei, wir sie aber nicht beim Regierungsrat, sondern bei der Vorinstanz 1 hätten erheben müssen. Er selbst sei für die Beurteilung der nachträglichen Baueinsprache nicht zuständig. Die Sache wäre grundsätzlich an die Vorinstanz 1 zur Behandlung der nachträglichen Baueinsprache (bzw. zur Prüfung der Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens) zurückzuweisen.
- 6.1.15 Hierzu stellte der Regierungsrat unter Erw. 6.7 aber fest, dass «eine Rückweisung an die Vorinstanz 1 zum Erlass eines Entscheides zu dieser Frage ein Verfahrensleerlauf wäre, welcher zu vermeiden ist.» Er erwog, dass die Prüfung des Erfordernisses einer erneuten Publikation Gegenstand des zu treffenden Sachentscheids sei.
- 6.1.16 Unter Erw. 7.2 und 7.3 anerkannte der Regierungsrat unsere Beanstandungen des formell und materiell mehrfach unkorrekten Verfahrens und hob die Baubewilligung vom 25. September 2023 wieder auf: Auszug aus: Regierungsrat Beschluss Nr. 568/2024 / Beschwerdeentscheid (VB 54/2024) vom 2. Juli 2024
- Hier wurde unsere Beschwerde zu 50% gutgeheissen. Die Projektänderungen hätten nicht im vereinfachten Verfahren bewilligt werden dürfen.
- 6.1.17 Dennoch stellte der Gemeinderat Altendorf am 27. Oktober 2024 der Gesuchstellerin erneut eine Baubewilligung aus – wieder ohne vorherige Mitteilung an die Einsprecher/Beschwerdeführer und ohne Neuausschreibung der ersuchten Änderungen.
- 6.1.18 Nachträglich, d.h. nach seinem Beschluss zum Baugesuch Nr. 2018-0087/B2018-1587 vom 27. Oktober 2024 veranlasste der Gemeinderat die Neuausschreibung des hiermit angefochtenen Gesuchs. Ob die Neuausschreibung 41-24-171 aufgrund des zitierten Regierungsrats Beschlusses erfolgt oder unabhängig davon aufgrund weiterer Änderungen beantragt wurde, erschliesst sich uns nicht. Es bleibt zu vermuten, dass es sich um neue Änderungen

handelt im Zusammenhang mit der Statik und den veränderten Abmessungen der Fassaden. Die Baubewilligung vom 27. Oktober 2024 ist weiterhin nicht nachvollziehbar.

6.1.19 Am 7. Februar 2025 erfolgte nochmals eine Projektänderung Neubau Bootslager, Seestrasse 36, Altendorf, KTN 238, Koordinaten 2 704 799/1 228 008

6.1.20 Am 26. Februar 2025 erhoben die Beschwerdeführer Einsprache gegen die Neuausschreibung.

6.1.21 Der Gemeinderat behandelte diese Einsprache erst auf Druck eines Flyers hin, der in der ganzen Gemeinde verteilt wurde und von dem die Lokalzeitung sprach erst am 20. Juni 2025. Dabei wurde bekannt, dass die SBB auch Forderungen und Auflagen gestellt hatte.

6.1.22 Am 10. Juli 2025 erhoben die Beschwerdeführer Einsprache beim Regierungsrat über den Entscheid der Vorinstanz 1 und den Gesamtentscheid des Amtes für Raumplanung.

6.1.23 Am 17. September 2025 wurde von der Gemeinde Altendorf ein Baustopp verfügt, (fehlende Unterlagen, fehlende Freigaben, fehlende Abnahme gemäss §88 BPG)

6.1.24 Am 21. Januar 2026 erhielten die Beschwerdeführer den Entscheid des Regierungsrates VB174/2025 vom 13. Januar 2026.

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

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

6.2.2 Angesichts der offensichtlichen Fülle von Projektmängeln und Verfahrensfehlern seit Frühling 2018 fordern wir das Verwaltungsgericht auf, die vorliegende Einsprache nun in jeder Hinsicht rechtskonform zu behandeln und antragsgemäss zu entscheiden.

6.2.3 Seit dem BG Entscheid 1C_413/2020 vom 3. 11.2021 wurde das Bauvorhaben nicht ausgeführt. Es wurden nur marginale Vorbereitungsarbeiten ausgeführt, um eine Verlängerung der Baubewilligung zu erhalten sowie Änderungsbaugesuche, um den ganzen Prozess zu verlängern und hinauszuzögern.

6.3 Zeitlicher Ablauf Baugesuch, Verlängerung, Aktivitäten und Verfall 2018-0087 / B2018-1587

07. Dezember 2018	Publikation Baugesuch im Amtsblatt
03. November 2021	Letztinstanzlicher Entscheid BGer 1C_413/2020. Baufreigabe unter Auflagen und Nebenbestimmungen
30. August 2023	Gesuch Verlängerung Baubewilligung
25. September 2023	Verlängerung Baubewilligung um 1 Jahr
26. Oktober 2024	Rampe erstellt als Alibi-Übung zur Simulation Baubeginn. Keine Abnahme Baubeginn gemäss §88 PBG
30. November 2024	Ablauf verlängerte Baubewilligung
03. September 2025	Aufnahme Bautätigkeit. Sockel auf Bodenplatte schrauben. Aufstellen Träger für Erstellung neue Werfthalle und Showroom (Am bestehenden Gebäude wurde nichts geändert)
10. September 2025	Anzeige an Gemeinde-Bauamt: Ungesicherte Baustelle, fahrlässige Arbeitsweisen. Nachfrage, ob Meldung Baubeginn / Unterlagen Ab- nahme gemäss §88 PBG vorhanden sei.
17. September 2025	Aufgrund fehlender Antwort vom Gemeinde-Bauamt: Nachfrage nach dem Stand der Unterlagen, und ob diese Unterlagen vorhanden seien.
17. September 2025	Baustopp 2018-0087 / B2018-1587 (fehlende Unterlagen, fehlende Freigaben, fehlende Abnahme gemäss §88 BPG)
16. Oktober 2025	Aufhebung Baustopp 2018-0087 / B2018-1587

seit 17. September 2025 Keine Bautätigkeit mehr, auch nicht nach dem 16. Oktober 2025

22. / 23. Januar 2026 Abtransport Baumaterial (Stahlträger) durch 2 ausländische LKW

B. BEANSTANDUNG DER ERWÄGUNGEN

7. Zu Erwägungen aus VB 174/2025

7.1 Zu Erwägung 2.2

Die Begründungen und das Vorgehen der Vorinstanz 1 sind nicht nachvollziehbar. Bei einer gründlichen Prüfung der eingereichten Pläne, wären die Fehler aufgefallen. Das Ablaufdatum der bestehenden Baubewilligung wurde auch nicht geprüft, sonst wäre aufgefallen, dass es sich um eine Neuausschreibung handelt und nicht um eine Änderung.

7.2 Zu Erwägung 3.1.2

Vor der Erteilung einer Baubewilligung sind alle relevanten Pläne einzureichen, allenfalls korrigierte Pläne und weitere Angaben. Ohne konkrete und korrekte Pläne kann kein Bauvorhaben weder bewilligt noch ausgeführt werden. Alle Entscheide von Baugesuchen sind als Zwischenentscheide zu behandeln, bis alle geforderten Unterlagen eingereicht und alle Auflagen und Nebenbestimmungen erfüllt wurden.

Eine Bauabnahme (Rohbau, Fertigstellung) kann nur korrekt ausgeführt werden, indem die zuvor eingereichten Pläne mit der tatsächlich angetroffenen Situation bzw. der erstellten Baute abgeglichen werden. Das Nachreichen korrigierter Pläne oder eines Situationsplans mit den durchnummerierten Trockenstationierungsplätzen ist nicht akzeptierbar.

Die Affäre um die Bauabnahme der Überbauung Seepark Altendorf darf sich nicht wiederholen!

Aufgrund der neueren BG Rechtsprechung (seit Urteil 1C_203/2022) ist das Vehikel der «Nachreichung von Unterlagen vor Baubeginn», «Freigabe unter Auflagen» und der «Nebenbestimmungen» unpraktisch, da es die ganzen Abläufe verlängert und für alle Beteiligten mehr Unsicherheiten bringt.

7.3 Zu Erwägung 4.3

Analog zu den Beanstandungen in 7.2 müssen korrigierte Pläne vor dem Beginn der Baufreigabe eingereicht werden. Damit die erstinstanzliche Behörde die Korrektheit der Pläne prüfen kann. Es handelt sich beim Strassenabstand um einen essenziellen Abstand zum Grundriss, der zu Beginn der Bauarbeiten ausgeführt wird und nachher nicht mehr änderbar ist. Wenn das Erdgeschoss gebaut wurde und der Strassenabstand nicht stimmen würde, müsste die Baute wieder abgerissen werden.

7.4 Zu Erwägung 6, 6.1, 6.2

Das in der Planaufgabe enthaltene Dokument der HTB Ingenieure «Änderungsbeschrieb Hensa Werft AG» enthält keinerlei Zahlen, nur Aussagen. Es ist nicht mal das Papier wert, auf dem es geschrieben wurde. Die Änderungen in den Massen sind marginal im Vergleich zur Grösse der geplanten Baute. Die Einsparungen am Gewicht der geplanten Baute sind demnach auch marginal.

Die Aussage des RR «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» können wir nicht nachvollziehen.

Die Vorinstanz, wie auch der Regierungsrat sind sich der Tragweite dieses Entscheides wohl nicht bewusst. Es geht hier nicht um die Bewilligung eines automatischen Hochregallagers, frei von Personen, sondern um eine Lagerhalle für Bootsstationierung mit Parkplätzen auf dem Dach und auf mehreren Ebenen und Boots-Liegeplätzen im Untergeschoss, zusätzlich mit Fahrzeugaufzügen. Im Betrieb wird es einige Personen im Untergeschoss haben, so wie auf den Parkplätzen auf mehreren Etagen und in den Aufzügen.

Bei einem Einsturz wären die Liegeplatzkunden im Untergeschoss verloren. Sie würden ertrinken oder erschlagen. Die Personen auf den Parkebenen wären zumindest blockiert. Die Personen (in den Fahrzeugen) in den Fahrzeugaufzügen wären eingeklemmt. Es besteht die Gefahr, dass die Aufzüge mit Wasser volllaufen, wenn das ganze Gebäude absinkt oder in Schräglage gerät.

Das Untergeschoss hat keinen durchgehenden, stabilen Betonboden (so wie eine Fahrzeug-Tiefgarage), es steht nur auf dünnen Stahlstützen. In den Bauplänen ist nicht vorgesehen, im Untergeschoss einen stabilen, armierten Betonboden einzuziehen und stabile Stützwände. Die Arbeiten zu den bewilligten Mikropfählen wurden bis heute noch nicht begonnen.

Eine fehlerhafte Statik Berechnung kann sich fatal auswirken. Eine Wiederholung wie der Fall in Kröv (<https://www.tagesschau.de/inland/hotel-einsturz-rheinland-pfalz-kroev-100.html>) will niemand.

Die bewilligenden Instanzen haben zumindest eine Teilhaftung bei der Freigabe solcher Baugesuche ohne aussagekräftige Gutachten.

7.5 Zu Erwägung 7

Der Regierungsrat hat die Aufsicht über die Gemeinden. Für die Beurteilung und für den Entscheid sind ALLE Unterlagen zu berücksichtigen. Sind Unterlagen nicht vorhanden, sind diese bei den Gemeinden und anderen Amtsstellen anzufordern.

Gemäss E-Mail vom Bauamt Altendorf an Stefan Gubler am 18. September 2025 seien alle Unterlagen zum Baugesuch beim Regierungsrat. Der RR hatte also alle Unterlagen zur Verfügung. Uns wurden die Unterlagen vorenthalten.

Die Baufreigabe begann mit dem letztinstanzlichen BG Urteil vom 03. November 2021. Am 25. September 2023 wurde die Baubewilligung verlängert um 1 Jahr bis am 30. November 2024. Diese Verlängerung kann als willkürlich betrachtet werden, da bis dahin keine Baumassnahmen begonnen wurden, keine Vorbereitungsarbeiten, kein Abriss. Die Bauherren hatten während den 3 Jahren des Instanzenzugs genug Zeit für Vorbereitungen und Abklärungen. Am 26. Oktober 2024, also kurz vor Ablauf der Verlängerung wurde ein Sockel erstellt als «Auf-fahrrampe». Dies kann gemäss gängiger Praxis nicht als Baubeginn betrachtet werden, da es kein zwingender Vorgang zum Beginn der Umsetzung des kompletten Bauvorhabens darstellt. Der erstellte Sockel besteht nur aus aufgestellten Betonelementen und aufgeschütteter Erde. Dieser Sockel, bzw. Rampe würde das Gewicht der Fahrzeuge nicht standhalten. Zudem wurde im Oktober 2024 keine Bauabnahme für den Baustart durchgeführt gemäss §88

PBG. Das Fehlen der Abnahme gemäss §88 PBG wurde erst am 17. September 2025 vom Bauamt Altendorf bemerkt, nach Aufforderung durch die Einsprecher.

Die Baubewilligung 2018-0087 muss daher als verfallen deklariert werden.

Das hier behandelte Baugesuch 41-24-171 muss als Neuausschreibung betrachtet werden, nicht als Änderungsbaugesuch. Es sind daher alle aktuellen Gesetze und Bestimmungen anzuwenden. Das Baugesuch ist zur Neuurteilung an die Erstinstanz zurückzuweisen.

7.6 Zu Erwägung 8 und Beschluss

Wir begrüßen, dass die Beschwerde, teilweise gutgeheissen wurde.

Die Auferlegung der Verfahrenskosten und die Parteientschädigung sind indessen nicht nachvollziehbar.

Im Vergleich dazu, im Beschwerdeentscheid VB54-2024, der auch teilweise gutgeheissen wurde, wurden die Verfahrenskosten hälftig den beiden Parteien auferlegt.

Die Beschwerdegegner / Bauherren belasten die Instanzen und Nachbarn mit immer neuen, nicht ausgereiften, nicht kompletten Baugesuchen und Änderungsbaugesuchen nun schon seit 8 Jahren. Keines der Baugesuche wurde umgesetzt, es geht nur um die Verzögerung und Erhaltung oder Verlängerung einer Baubewilligung. Ginge es den Bauherren um einen raschen Baubeginn, so würden sie innert kurzer Frist die korrigierten Unterlagen nachreichen. Die Bauherren würden auf die Einsprecher zugehen, um sich zu einigen, so wie es bei anderen Bauherren und Bauprojekten üblich ist.

Die Verfahrenskosten sollen Antragsgemäss den Beschwerdegegnern bzw. Bauherren auferlegt werden und die Parteientschädigung soll gestrichen werden.

8. Klassifizierung des Bauentscheids

- 8.1 Aufgrund der von der Erstinstanz und auch vom Regierungsrat bestätigten Vorgehen der «Nachreichung von korrigierten Unterlagen» sowie der auferlegten Nebenbestimmungen ist vom Verwaltungsgericht zu entscheiden, ob der erstinstanzliche Bauentscheid vom 13. Juni 2025 und der Beschwerdeentscheid VB 174/2025 als «Endentscheid» oder als «Zwischenentscheid in Anlehnung an «BG Urteil 1C_203/2022» zu deklarieren ist.

Befindet das Verwaltungsgericht, dass es sich um einen Zwischenentscheid handelt, so ist die Baufreigabe solange auszusetzen, bis alle fehlenden Unterlagen nachgereicht wurden und alle Nebenbestimmungen und Auflagen erfüllt sind (sog. suspensiv bedingte Baubewilligung). Mit Vernehmlassung und Einsprache-Möglichkeit der nachgereichten Unterlagen an die im Baugesuch legitimierten Einsprecher.

- 8.2 Das Verwaltungsgericht hat als Teil seines Entscheides die in 8.1 genannte Klassifizierung auszuweisen in Bezug auf Art. 93 Abs. 3 BGG

Sehr geehrter Herr Gerichtspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsgerichts, wir ersuchen Sie in Anbetracht der obgenannten Begründungen um Gutheissung unserer Anträge.

Mit freundlichen Grüssen

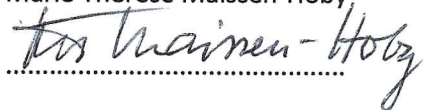
Stefan Gubler



Jocélia Gubler



Marie Thérèse Maissen-Hoby



Nicole Maissen

