

Einschreiben

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Postfach 1260
6431 Schwyz

Altendorf, 10. Juli 2025

Sehr geehrter Herr Landammann
Sehr geehrte Mitglieder des Regierungsrates

Hiermit erheben die Beschwerdeführer

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

Verwaltungsbeschwerde

gegen den Entscheid des Gemeinderates Altendorf vom 13. Juni 2025 und den Gesamtentscheid des ARE vom 2. Juni 2025 betreffend Baugesuch 41-24-171

betreffend

Projektänderung, Neubau Werftgebäude, Seestrasse 36, 8852 Altendorf, KTN 238, (Baugesuch Nr. 41-24-171)

Bauherrschaft: Hensa Werft AG, Seestrasse 36, 8852 Altendorf, vertreten durch RA Dr. iur. Martin Michel, Zürcherstrasse 49, 8853 Lachen

Vorinstanzen:

1. **Gemeinderat Altendorf, Dorfplatz 3, Postfach, 8852 Altendorf**
2. **Amt für Raumentwicklung, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6430 Schwyz**
3. **Verkehrsamt Schiffskontrolle, Schlagstrasse 82, 6430 Schwyz**
4. **SBB Abteilung IM-GM-GBP. Vulkanplatz 11 8048 Zürich**

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 als 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.

Begründung

I. FORMELLES

A. FRIST

1. Am 20. Juni 2025 wurden die rubrizierten Entscheide den Beschwerdeführern 1, 2 und 3 zugestellt. Die 20-tägige Beschwerdefrist dauert demzufolge mindestens bis zum 10. Juli 2025. Mit dem heutigen Versand erfolgt die Verwaltungsbeschwerde fristgerecht.

B. BEFUGNIS ZUR BESCHWERDE

2. Zur Einsprache und Beschwerde gegen ein Bauvorhaben ist befugt, wer durch das angefochtene Bauvorhaben besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Verweigerung der Baubewilligung hat (analoge Anwendung von § 37 Abs. 1 VRP). Diese Legitimationsvoraussetzung zur öffentlich-rechtlichen Beschwerde ist in hohem Ausmass erfüllt und wurde auch von den Vorinstanzen bejaht.
3. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern an der Bahnhofstrasse 19, Altendorf. Vom Areal der Hensa-Werft AG sind sie nur durch die Bahnlinie und die schmale Seestrasse getrennt. Die geschützte, zonenkonforme Wohnqualität würde massiv beeinträchtigt 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 resultieren. Der Charakter des ganzen Quartiers würde sich negativ verändern, die Lebensqualität würde signifikant sinken. Dies würde objektiv zu einer massiven Wertverminderung der Wohnungen der Bahnhofstrasse 19 führen. Verschärft würden diese Nachteile noch durch die Tatsache, dass der Neubau die Ausmasse des bestehenden Gebäudes in Höhe und überbauter Fläche deutlich übersteigt und die Schall- und Lichtreflexionen aus der höheren Fassade zunehmen werden.

4. Die Grundstücke der Beschwerdeführer Maissen liegen noch näher beim Baugrundstück als jene an der Bahnhofstrasse. Auch sie sind von der Mächtigkeit des Bauvolumens in unmittelbarer Nähe ihrer Liegenschaften und von den zu erwartenden Auswirkungen des Schattenschlages, des Verkehrs und Lärms, sowie der Nachtbeleuchtung weitgehender als bisher betroffen. Gemäss dem Zonenplan liegen ihre Grundstücke in der Wohnzone W1 (Landhauszone L1), die dem qualitativ besonders hochwertigen, ruhigen Wohnen vorbehalten ist. Das Bauvorhaben unmittelbar angrenzend an diese Zone stört die Wohnruhe ganz erheblich und führt zu einem Wertverlust der Liegenschaften.
5. Die Legitimation zur Beschwerde, die der berechtigten Abwendung grösseren Schadens dient, ist offensichtlich gegeben. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

II. MATERIELLES

A. SACHVERHALT

6. Zum bisherigen Verfahrensablauf und Sachverhalt verweisen wir auf die angefochtenen Entscheide der Vorinstanzen 1 und 2, soweit und sofern diese nicht von unseren eigenen Darstellungen abweichen, resp. tatsachenwidrig sind, vgl. nachfolgende Berichtigungen.

7. Zur Stellungnahme des Verkehrsamtes (Schiffskontrolle)

Die Nebenbestimmung, dass nach Abschluss der Bauarbeiten ein Situationsplan nachzuliefern sei, ist nicht akzeptierbar. Aus den Bauplänen muss eindeutig hervorgehen, wie viele Boots- und Autoparkplätze erstellt werden, um zu prüfen, ob das Kontingent eingehalten wird oder nicht. Nachträgliche Meldungen sind eine Umgehung des Bewilligungsverfahrens.

In Anwendung des BGer Urteils 1C_203/2022 führen unvollständige Unterlagen, fehlende Detailpläne in Baugesuchen höchstens zu einer provisorischen Entscheidung und zu keiner definitiven Bewilligung.

8. Zur Stellungnahme des Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz (Brandschutz)

Analog zu den Nebenbestimmungen der Schiffskontrolle verlangen wir auch hier die Einreichung der verlangten zusätzlichen Unterlagen vor der Erteilung der Baubewilligung. Im Protokollauszug des Gemeinderates wird dies auch gefordert, es enthält aber keine Angaben, ob die Unterlagen erhalten wurden oder nicht. Auch hier verlangen wir die Anwendung des BGer Urteils 1C_203/2022. Ohne Detailpläne und vollständige Unterlagen kein definitiver Entscheid.

9. Zu den Punkten 33 bis 40 aus dem Protokollauszug der Gemeinde

Die Aussagen sind nicht materialisiert und teilweise widersprüchlich. Es wird ein detaillierter Auszug des Katasterplans mit den genauen, vermassten Abständen gemäss den aufgelisteten Paragraphen gefordert. Ohne detaillierte Pläne ist ein Entscheid nicht möglich und die nachfolgenden Instanzen können den Entscheid der Vorinstanzen nicht beurteilen.

10. Stellungnahme der Schweizerischen Bundesbahnen SBB

zu Abschnitt II Punkt c:

Die von der SBB geforderte Bretterwand muss auf dem Grundstück der Hensa-Werft errichtet

werden. Die Seestrasse, das Trottoir sowie die Parkplätze auf dem Areal der SBB müssen frei bleiben und der Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Das öffentliche Interesse überwiegt bei weitem den privaten Interessen der Bauherren.

Auszug aus Abschnitt III Punkt g:

«Aufgrund der grossen Änderung im Tiefbau (Wegfall der Foundation und nur noch geringe Tiefbauarbeiten) sind die Auflagen aus 10722554 und 10687088 hinfällig.»

Diese Aussage ist unverständlich. Hat die SBB andere Unterlagen erhalten oder das Baugesuch nicht verstanden? Werden die Mikropfährlung, Neubau der Werfthalle, Erneuerung der Betonplatte unterhalb der neuen Gebäude nicht ausgeführt?

Die Vorinstanzen haben die Antwort der SBB ungeprüft übernommen. Aus diesem Grund fordern wir die Rückweisung der Entscheide an die Vorinstanzen.

11. Rüge der mehrfachen Verletzung des rechtlichen Gehörs in den vorinstanzlichen Entscheiden. Die Vorinstanzen sind nicht auf alle beanstandeten Punkte der Einsprache, die ausnahmslos als entscheidungsrelevant zu betrachten sind, eingegangen. Wir machen geltend, dass uns damit eine unparteiische, unabhängige Beurteilung des Bauvorhabens und der Argumente unserer Einsprache vorenthalten wurde und dass eine neutrale, ausgewogene Interessenabwägung unter Berücksichtigung unserer öffentlich-rechtlichen Ansprüche als Einsprecher, Nachbarn und Benutzer der Seestrasse sowie der öffentlichen Interessen an der Einhaltung aller Rechtsgarantien nicht stattfand.

Die Verletzungen des rechtlichen Gehörs beanstanden wir als entscheidungsrelevant.

12. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Bauherrschaft zu überbinden.

C. Fazit

13. Der Gemeinderat hat am 13. Juni 2025 wiederum einen Entscheid gefällt, den wir so nicht akzeptieren können. Es bestehen wiederum grosse Unklarheiten.

Allein schon die Tatsache, dass nach dem abgeschlossenen Instanzenzug der Bauherr mit dem Bau über mehrere Jahre nicht mit dem Bau begonnen hat, sondern mehrere zusätzliche Baugesuche eingereicht werden mussten, zeigt auf, dass das erste Baugesuch nicht rechtskonform und umsetzbar war und dass es keineswegs rechtzeitig korrekt und gründlich genug geprüft wurde. Und erneut sind die eingereichten Unterlagen und Pläne unvollständig und ungenau. Auf unsere damaligen Einwände, der Baugrund sei nicht ausreichend tragfähig und ein glaubwürdiges Statik-Gutachten sei erforderlich, wurde damals nicht eingetreten. Auch das nachgereichte Gutachten ist ohne genaue Angaben unglaubwürdig. Jetzt zeigt sich, dass wir mit unseren Bedenken Recht hatten. Dasselbe wird sich noch zeigen bezüglich Verkehrsregime auf dem Gelände und in dessen Umgebung sowie der Licht- und Schallemissionen und Reflexionen.

Wir bitten Sie daher, sehr geehrter Herr Landammann, sehr geehrte Mitglieder des Regierungsrates, unsere Beschwerde vollumfänglich gutzuheissen.

Mit freundlichen Grüßen

Marie Thérèse Maissen-Hoby

Marie Thérèse Maissen-Hoby

Nicole Maissen

Nicole Maissen

Stefan Gubler

Stefan Gubler

Jocélia Gubler

Jocélia Gubler