

### **Beschlussfassung über den Ersatzbau des Wohnhauses auf dem Grundstück 2074, Suterweg 21, genannt «Bisigwis/Suter», Altendorf**

*Ausgabenbewilligung gemäss § 18 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden*

#### **Bericht**

##### **Ausgangslage**

Die Liegenschaft «Bisigwis/Suter» (Grundstücknummer 333) wurde gemäss Sachgeschäft an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 16. November 1990 und dem zustimmenden Entscheid an der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 1990 durch die Gemeinde Altendorf käuflich erworben. Damals waren die Überdeckung der Autobahn und die Realisierung von Land als öffentliche Zone in Vorbereitung. Das notwendige Land zur Arrondierung der Parzellen sollte den angrenzenden Grundeigentümern in Form von Realersatz angeboten werden können. Dazu wurde das Grundstück «Bisigwis/Suter» aber nicht benötigt. Das landwirtschaftliche Grundstück wird seither verpachtet.

Der Gemeindeversammlung vom 8. November 1996 wurde ein Sachgeschäft für die Sanierung des Wohnhauses vorgelegt. Die geplante Totalsanierung haben die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 1. Dezember 1996 abgelehnt.

Im Jahr 2006 hat der Gemeinderat beim Landwirtschaftsamt des Kantons Schwyz um die Abparzellierung des Wohngebäudes mit 1000 m<sup>2</sup> Land ersucht. Dieses Gesuch wurde per 1. September 2006 bewilligt.

Im darauffolgenden Jahr wurden erste Projektstudien für einen Neubau erstellt, für welche im Jahr 2008 vom kantonalen Amt für Raumplanung eine Bewilligung in Aussicht gestellt wurde. 2011 wurde ein Projekt für einen Ersatzbau zur Genehmigung eingereicht und bewilligt. Die Bewilligung ist in der Zwischenzeit aber verfallen.

Es ist nun an der Zeit, einen Ersatzbau zu realisieren, bevor dafür seitens des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Schwyz keine Bewilligung mehr erteilt werden kann. Der Altbau ist am Verfall und sollte aus Sicherheitsgründen abgebrochen werden. Ein Ersatzbau kann aber nur realisiert werden, wenn sofort nach dem Abbruch ein Neubau erstellt wird.

Aus diesem Grund hat die Liegenschaftskommission im Auftrag des Gemeinderates ein Vorprojekt für einen Ersatzbau mit zwei 3½-Zimmer-Wohnungen erstellen lassen. Das Amt für Raumentwicklung hat anhand der vorliegenden Unterlagen eine Bewilligung in Aussicht gestellt.

Um eine bessere Rendite erzielen zu können, wurde kein Einfamilienhaus, sondern ein Mehrfamilienhaus mit zwei 3½-Zimmer-Wohnungen in Planung gegeben.

#### **Baubeschrieb**

##### **Architektur**

Der geplante Ersatzneubau orientiert sich in Gestaltung und Formgebung an der klaren Gliederung des bestehenden Bauernhauses. Das jetzige Gebäude weist anhand verschiedener Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale wie etwa dem muralen Sockel, den Proportionen zwischen Giebel- und Fassade oder der Blockbaukonstruktion einen landwirtschaftlichen Charakter auf. Dieses Wesen will man im Neubau auf eine zeitgenössische Art und Weise wiedergeben. Wie beim Bestand soll das Hauptgebäude nicht nur visuell, sondern auch in der Nutzung dem Anbau übergeordnet werden. Das äussere Erscheinungsbild wird, wie traditionell üblich, von einem massiven Sockelgeschoss mit dem darüber errichteten Holzbau geprägt. Dabei richtet sich die symmetrische Giebelfassade klar zum Dorf hin aus. Anhand horizontaler Gesimse wird die Fassade geschossweise unterteilt. Die vertikalen Holzelemente werden dem Blockbau nachempfunden und strukturieren die beide Gebäudeteile auf jeweils unterschiedliche Arten.

Im offen gestalteten Nebenbau sind sowohl der Veloraum und die darüberliegenden Balkone, wie auch der Haupteingang und das zentrale Treppenhaus untergebracht. Im Sockelgeschoss des Wohnbaus befinden sich zwei rückseitig erschlossene Garagenplätze, zwei Kellerräume, ein Wasch- und Trockenraum sowie der Technikraum. In den beiden oberen Geschossen befinden sich jeweils eine offen gestaltete 3½-Zimmer-Wohnung. Um ein Durchwohnen zu erhalten und somit die nördliche Aussicht, aber auch die südliche Besonnung zu gewährleisten, sind die Zimmer gegen die Morgensonne und die Aussenräume gegen die Abendsonne ausgerichtet.

##### **Material**

Der Betonsockel ordnet sich durch seine weiss verputzte Oberfläche der darüberliegenden Holzfassade unter und nähert sich somit der Wirkung des Bestandes an. Mit Hilfe der Gesimse aus Aluminium und der vertikalen Lattung aus Fichte/Tanne wird der Baukörper klar strukturiert. Das Material- und Farbkonzept wird anhand weisser Holzmetallfenster und Dachrinnen aus Kupfer abgerundet. Die Dachhaut wird einheitlich mit Biberschwanzziegeln eingedeckt.

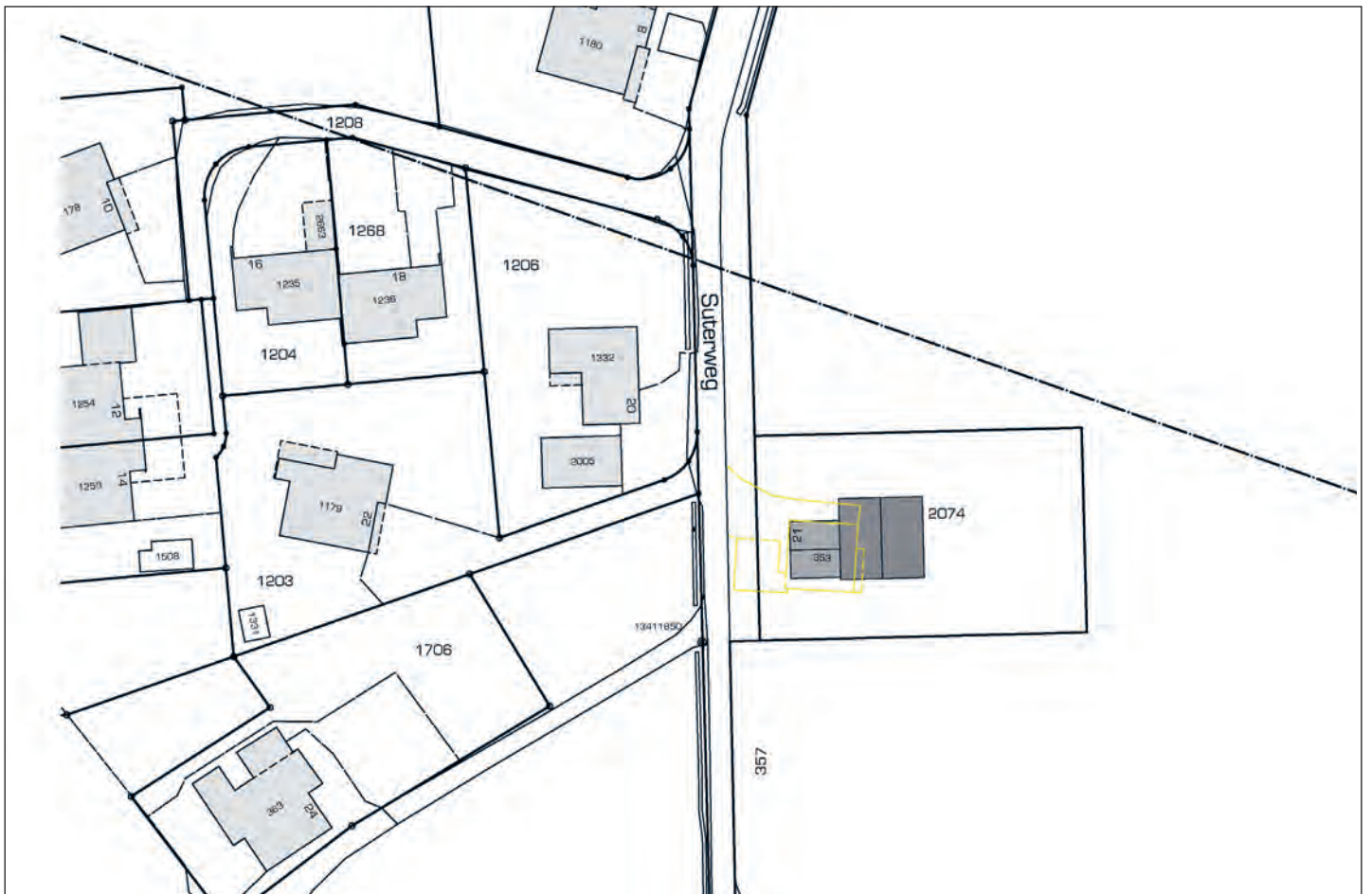
##### **Umgebung**

Um das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht zu stören, liegen die Erschliessung der Parzelle und die zwei Aussenparkplätze für Besucher hinter dem Gebäude. Eine schmale Wegführung leitet die Bewohner um das Gebäude zum Eingang oder zum gemeinschaftlichen Aufenthaltsplatz. Präzise platzierte Bäume sorgen für eine angenehme Beschattung.

## Bilder des Projekts

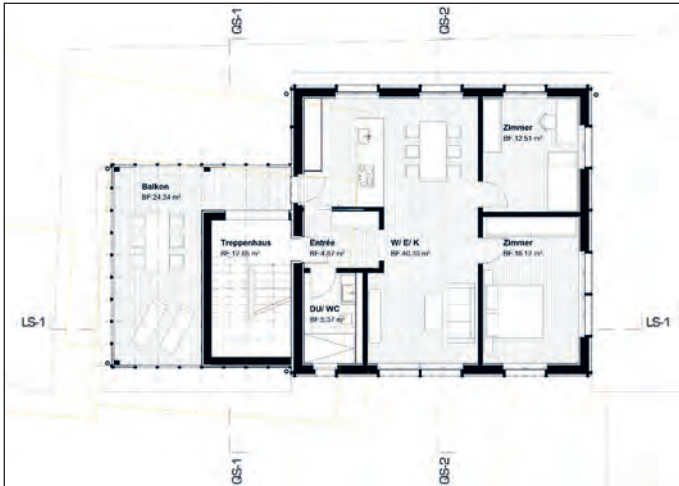


Visualisierung



Situation





Grundriss 1. Obergeschoss



Längsschnitt



Südfassade



Ostfassade

## Kosten

BKP	Bezeichnung	Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	90 000
2	Gebäude	1 371 000
4	Umgebung	95 000
5	Baunebenkosten	44 000
	<b>Total</b>	<b>1 600 000</b>

Für die beiden Wohnungen ist mit einem Gesamtertrag von brutto Fr. 58 600.00 zu rechnen. Die Renditeberechnung geht von folgenden Eckwerten aus:

Bezeichnung	Franken	Berechnung
Anlagekosten	2 000 000	Grundstück/Erstellung
Nutzungskosten	20 000	1.00% von Anlagekosten
Fremdkapitalzins	13 500	1 500 000 Hypothek zu 0.90%
<b>Bruttorendite</b>	<b>2.93%</b>	
<b>Nettorendite</b>	<b>1.93%</b>	
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>5.02%</b>	

Die Liegenschaft bleibt Bestandteil des Finanzvermögens und wird aufgrund der zu erwartenden Mietzinseinnahmen die Erfolgsrechnung nicht belasten.

## Empfehlung des Gemeinderates

Der Altbau ist abbruchreif und soll durch ein neues Wohnhaus ersetzt werden. Damit noch eine Bewilligung für die Erstellung eines Neubaus erlangt werden kann, sollte damit nicht mehr weiter zugewartet werden. Um eine bessere Rendite erzielen zu können und damit das Objekt längerfristig selbsttragend zu machen, soll ein Haus mit 2 Wohnungen entstehen. Der Gemeinderat empfiehlt daher, der vorliegenden Ausgabenbewilligung zuzustimmen.

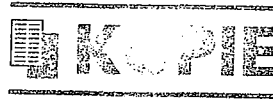
## Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Ersatzbau des Wohnhauses auf dem Grundstück 2074, Suterweg 21, genannt «Bisigwis/Suter», Altendorf, und die damit verbundene Ausgabenbewilligung rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar sind.

## Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Ausgabenbewilligung für den Ersatzbau des Wohnhauses «Bisigwis/Suter» im Kostenrahmen von Fr. 1 600.000.00 wird erteilt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.



6431 Schwyz, Postfach 1200

B&H Architektur und Planungsbüro  
Herr Daniel Hensel  
Poststrasse 1  
8853 Lachen

Ihr Zeichen

Ihrer Zeichen A2006-0196 / OS

Direktwahl 041 819 20 58

Datum 3. März 2006

**Gemeinde Altendorf: Abbruch und Neubau Mehrfamilienhaus, Talbachstrasse, KTN 599**  
Vorabklärung

Sehr geehrter Herr Hensel

Auf der Liegenschaft KTN 599 soll ein Mehrfamilienhaus gebaut werden. Am 2. Februar 2006 haben Sie uns drei Projektvarianten zur Vorabklärung zugestellt. Die erste Projektvariante weist die Parkierung im neuen Mehrfamilienhaus auf. Die Parkierung ist in der zweiten Projektvariante in einer Sammelgarage und in der dritten Projektvariante in einem zusätzlichen Garagennebenbau vorgesehen. Bei allen Projektvarianten werden das Mehrfamilienhaus und die Garage mit Holz- und Geräteschuppen abgebrochen. Die Dreifachgarage soll jedoch stehen gelassen werden.

Das Wohnhaus wurde 1954 gebaut und wird zu nichtlandwirtschaftlichen Wohnzwecken genutzt. Mit Bewilligung der Gemeinde Altendorf vom 1. Juni 1983 wurde die altrechtliche bestehende Fertigarage und das eingeschossige Gartenhaus abgebrochen und durch eine Garage mit Holz- und Geräteschuppen (Assek. Nr. 1335) ersetzt. Das Amt für Raumplanung wurde nicht in das Baubewilligungsverfahren einbezogen. Am 25. Juni 1992 erteilte das Meliorationsamt eine Ausnahmewilligung für einen Kleintierstall. Gleichzeitig erteilte es eine nachträgliche Bewilligung für die zweigeschossige Garage mit Holz- und Geräteschuppen. Das Amt für Raumplanung bewilligte am 16. Februar 2004 eine freistehende Dreifachgarage (Assek. Nr. 2237).

Wie den Vorakten zu entnehmen ist, wird die ca. 3 660 m<sup>2</sup> grosse Parzelle seit über 33 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Für Bauvorhaben auf dieser Liegenschaft kann somit von der Anwendbarkeit von Art. 24c RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung, SR 700) ausgegangen werden. Demnach können die vor 1972 erstellten Gebäude erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden. Die aBGF (anrechenbare Bruttogeschossfläche) und die Gesamtnutzfläche (aBGF + Bruttonebenfläche) dürfen dabei um maximal 30 %, höchstens jedoch um 100 m<sup>2</sup> erweitert werden. Als Berechnungsbasis gelten die am 1. Juli 1972 vorhandenen Nutzflächen.

Aus Ihren Unterlagen, den beim Kanton bereits vorhandenen Akten und den Baubewilligungsakten der Gemeinde haben wir folgende Kennzahlen für das Bauobjekt ermittelt (auf ganze Zahlen gerundet):

*Gesamtnutzfläche (aBGF+BNF)*

	Wohnhaus + ged. Sitzplatz		Fertigarage / Gartenhaus		Total	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Berechnungsbasis 1972:	546 m <sup>2</sup>	100 %	36 m <sup>2</sup>	100 %	582 m <sup>2</sup>	100 %
Max. zul. Erweiterung	100 m <sup>2</sup>	18 %	11 m <sup>2</sup>	30 %	111 m <sup>2</sup>	19 %
Max. zul. Gesamtnutzfläche	646 m <sup>2</sup>		47 m <sup>2</sup>		693 m <sup>2</sup>	119 %
Projektvariante 1 inkl. Dreifachgarage 2004					887 m <sup>2</sup>	152 %

*Anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF)*

	Wohnhaus + ged. Sitzplatz	
	m <sup>2</sup>	%
Berechnungsbasis 1972:	334 m <sup>2</sup>	100 %
Max. zul. Erweiterung	100 m <sup>2</sup>	30 %
Max. zul. Nutzfläche	434 m <sup>2</sup>	130 %
Projektvariante 1 inkl. Dreifachgarage 2004		625 m <sup>2</sup> 187 %

Die Projektvariante 1 überschreitet die Gesamtnutzfläche um 194 m<sup>2</sup> und die aBGF um 191 m<sup>2</sup>. Die beiden anderen Projektvarianten weisen auf Grund der zusätzlichen Bauten eine noch höhere Überschreitung der Nutzfläche auf und wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

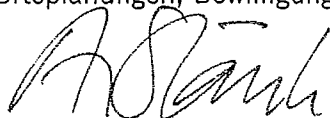
Gemäss Art. 42 RPV (Raumplanungsverordnung) sind zur Wahrung der Identität und Wesensgleichheit, nebst der Einhaltung der maximal zulässigen Nutzfläche, auch wesentliche Identitätsmerkmale des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Der Ersatzbau weist mehrere Merkmale des bestehenden Gebäudes auf. So werden die Orientierung, die Dachform und dessen Ausrichtung übernommen. Gegen eine Verringerung der Gebäudeanzahl sind keine Einwände vorzubringen. Hingegen wären zusätzliche Bauten nicht mehr zulässig. Die gestalterische Beurteilung der Gemeinde bleibt vorbehalten.

Wir hoffen, mit diesen Angaben zu dienen und bedauern keinen besseren Bescheid geben zu können. Für allfällige Fragen steht der zuständige Kreisplaner, Herr Oliver Sutter, unter der Tel.-Nr. 041 819 20 58 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

**Amt für Raumplanung des Kantons Schwyz**

Ortsplanungen, Bewilligungen



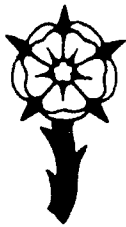
Andreas Strässle; Abteilungsleiter

**Kopie an:**

- Gemeinde Altendorf, Bauverwaltung, Dorfplatz 3, 8852 Altendorf

**Versand:**

- 3. MRZ. 2006



# Gemeinde Altendorf

Dorfplatz 3  
Postfach  
8852 Altendorf

Abteilung **Gemeinderat**  
Kontaktperson Hans Bissig, Gemeindeschreiber  
Direktwahl 055 451 77 44  
Zentrale 055 451 77 77  
Fax 055 451 77 78  
E-Mail [gemeinderat@altendorf.ch](mailto:gemeinderat@altendorf.ch)  
Dokument Dokument27

Landwirtschaftsamt  
Herr  
Reichlin Benno  
Postfach 5182  
6431 Schwyz

Internet <http://www.altendorf.ch>  
[gemeinde@altendorf.ch](mailto:gemeinde@altendorf.ch)

Altendorf, 22. Juni 2006 as

## Teilung eines lw. Grundstückes / Abparzellierung Wohnhaus

Sehr geehrter Herr Reichlin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wie telefonisch vorbesprochen stellen wir Ihnen das Bodenrechtsgesuch in Sachen KTN 333 zur Genehmigung zu.

Auf dem Situationsplan ist gelb jene Fläche markiert, welche zur Sanierung der Strasse und des Bachlaufes benötigt wird (Inkl. Platz für Hecke/Fotobeilagen).

Die Fläche grün umfasst die 1'000m<sup>2</sup> um das Wohnhaus, welche abparzelliert werden soll.

Wir haben Ihnen ebenfalls einen Ausschnitt aus dem durch den RR genehmigten kommunalen Richtplan beigelegt. Darauf ist ersichtlich, dass alle zur Abparzellierung beantragten Flächen im Bereich der zukünftigen Wohnzone liegen.

Beim Pächter der Liegenschaft (exkl. Haus + Stall) handelt es sich um Marty Kari, Oberdorfstrasse 17, 8852 Altendorf.

Wir danken Ihnen im Voraus für eine wohlwollende Prüfung unseres Gesuches.

Mit freundlichen Grüssen

**Gemeinderat Altendorf**

Albert Steinegger  
Gemeindepräsident

Hans Bissig  
Gemeindeschreiber



# Notariat und Grundbuchamt March

---

## Bodenrechtsgesuch

(Formular 1 BGG)

Landwirtschaftsamt  
Postfach 5182  
6431 Schwyz

### 1. Eigentümer (Name, Jahrgang, Adresse):

Politische Gemeinde 8852 Altendorf

### 2. Erwerber (Name, Jahrgang, Adresse):

Für Parzelle Haus (Situationsplan grün) noch offen !  
Für Fläche Strasse und Bach (Situationsplan gelb) Abtretung an Strassenparzelle  
der politischen Gemeinde Altendorf.

### 3. Grundstück (GBN/KTN, Fläche und Kurzbeschreibung gemäss Grundbuch):

GB 345+346/KTN 333 , Wohnhaus mit Schopf, Gaden mit 51'259 m2  
Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten, Wiese, Wald, Wege, Bäche,  
„Bisigwies/Suter genannt; Grenzen laut Grundbuchplan

### 4. Antrag auf Feststellung:

- 4.1  Ertragswert-(Schätzung) (BGG) 87)  
4.2  Andere (welche ?):

### 5. Antrag auf Bewilligung:

- 5.1  Realteilung eines landw. Gewerbes (BGG 58 ff.)  
5.2  Teilung eines landw. Grundstückes (BGG 58 ff.)  
5.3  Erwerb eines landw. Gewerbes/Grundstückes (BGG 61 ff.)  
5.4  Überschreitung der Belastungsgrenze (BGG 76 ff.)  
5.5  Andere (welche ?): Abparzellierung Wohnhaus

### 6. Antrag auf Löschung von Anmerkungen:

- 6.1  Subventionsrückerstattungspflicht  
6.2  Zweckentfremdungsverbot  
6.3  BGG-unterstelltes Grundstück  
6.4  Andere Anmerkungen (welche ?):

### 7. Antrag auf Zustimmung:

- 7.1  Rückerstattungspflicht  
7.2  Eigentumsübertragung  
7.3  Kaufpreis

(Zutreffendes ankreuzen)

**8. Begründung des Gesuches:**

Die Landwirtschaftsflächen sind an einen Landwirt verpachtet, welcher keinen Bedarf für das Wohnhaus hat (Auch den Stall benutzt der Pächter nicht).

**9. Obligatorische Beilagen bei Anträgen gemäss Ziffer:**

5.1, 5.3  Situationsplan

Erklärung Veräusserer (Formular 2 rosa)

Kaufvertrag

Erklärung Erwerber (Formular 3 gelb)

Liste der kaufs- vorkaufs- und/oder zuweisungsberechtigten Personen (Formular 4 a-e blau)

Verzichtserklärungen (Formular 5 grau), falls solche vorliegen.

5.2  Situationsplan (woraus die Zerstückelung ersichtlich ist)

5.4  Ertragswertschätzung

Betriebsbudget

Das zuständige Notariat/Grundbuchamt bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben gemäss Ziff. 3.

Ort und Datum:

Stempel und Unterschrift Grundbuchamt:

.....

.....

Ort und Datum:

Unterschrift Gesuchsteller:

**Gemeinderat Altendorf**

Der Präsident:

Der Gemeindevorstand:

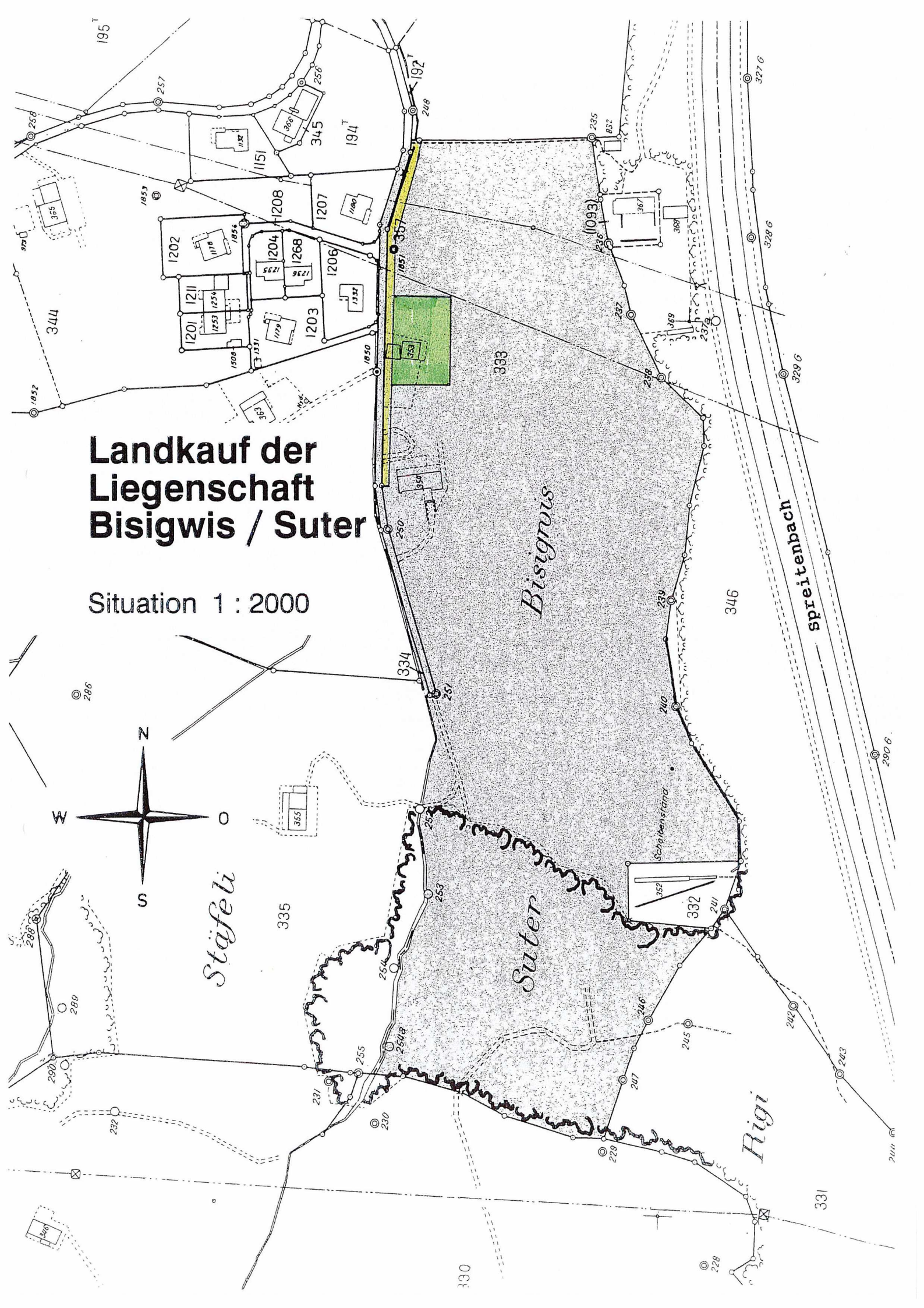
Altendorf, 22.6.2006

.....



# Landkauf der Liegenschaft Bisigwis / Suter

Situation 1 : 2000



6431 Schwyz, Postfach 5182

Gemeinderat Altendorf  
Postfach  
8852 Altendorf

Ihr Zeichen 22. Juni 2006 as  
Direktwahl 041 819 80 41  
E-Mail benno.reichlin@sz.ch  
Datum 28. Juni 2006

### **Bodenrechtsgesuch**

Sehr geehrter Gemeinderatspräsident A. Steinegger  
Sehr geehrter Gemeindeschreiber H. Bissig

Das Notariat March, 8853 Lachen ersucht mit Schreiben vom 22. Juni 2006, namens von Ihnen, um Abparzellierung und Entlassung des Wohnhauses mit maximal 1 000 m<sup>2</sup> (auf Plan grün markiert) ab GBN 345 und GBN 346 KTN 333 Altendorf. Zudem soll eine Fläche (gelb markiert) für die Sanierung der Strasse sowie für den Bachlauf und die Hecke abparzellierte und entlassen werden.

#### **Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:**

Gemäss Auskunft des Amt für Raumplanung, 6431 Schwyz gilt der rechtskräftige durch den Regierungsrat genehmigte Zonenplan. Demgemäss befindet sich KTN 333 Altendorf nach wie vor ausserhalb der Bauzone. Unsere interne Anfrage beim Meliorationsamt ergab, dass aus landwirtschaftlicher Sicht (Wohnbedarf für den Pächter) keine Einwände gegen die Abparzellierung und Entlassung des Wohnhauses vom Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) bestehen. Nach gängiger Rechtspraxis darf die abparzellierte Fläche mit Wohnhaus maximal 1 000 m<sup>2</sup> betragen.

Entsprechend können wir Ihnen eine diesbezügliche Abparzellierung des Wohnhauses **nach Vorliegen der raumplanungsrechtlichen Ausnahmegewilligung (Gewilligung der Zweckänderung) in Aussicht** stellen. Wir bitten Sie, sich hierzu mit diesem Amt in Verbindung zusetzen.

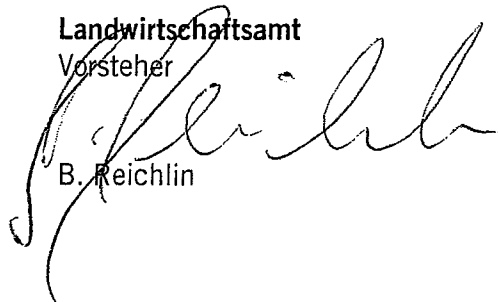
Die Abparzellierung und Entlassung der für die Strassensanierung benötigten Landfläche (bereits ausgeführt) können wir Ihnen in Aussicht stellen. Wir benötigen hierzu ebenfalls die entsprechende Baubewilligung (der Gemeinde bzw. der zuständigen Stelle des Kantons) mit Mutationsplan und Flächenangabe. Die Hecke gehört grundsätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzfläche, ausser diese befinde sich zwischen Bachlauf und Strasse.

Wir hoffen, Ihnen damit vorerst gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

**Landwirtschaftsamt**

Vorsteher

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Reichlin', written over the printed name.

B. Reichlin

Kopie: - Amt für Raumplanung, Postfach 1200, 6431 Schwyz  
- Notariat March, Bahnhofplatz, 8853 Lachen





**AUSNAHMEBEWILLIGUNG VOM 28.07.2006 NACH ART. 24 ff. RAUMPLANUNGSGESETZ  
mit Publikation im Amtsblatt**

Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700, RPG);  
Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1, RPV).

---

Gemeinde: Altendorf  
Baugesuch-Nr.: B2006-0887  
Bauherrschaft: Gemeinde Altendorf, Dorfplatz 3, 8852 Altendorf  
Grundeigentümer: dito  
Objekt: Zweckänderung Wohnhaus  
Standort: Suterweg 21, Steinegg  
Koordinaten: 707.272 / 226.380  
KTN: 333  
Assek.-Nr.: 353

**Sachverhalt und Gesuchsbegründung:**

- A. Das Vorhaben umfasst die Zweckänderung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnhauses Assek.-Nr. 353 auf der Parzelle KTN 333 zu nicht landwirtschaftlichem Wohnraum. Es sind keine baulichen Massnahmen geplant. Das Wohnhaus mit Umland soll abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden.
- B. Die Bauherrschaft beantragt das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss § 79 Abs. 1 PBG. Dem Antrag kann entsprechen werden, da es sich um eine Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen handelt. Zudem kann über die Publikation der Ausnahmegewilligung im Amtsblatt sichergestellt werden, dass die Parteirechte Dritter gewahrt bleiben.
- C. Mit Schreiben vom 26. Juli 2006 teilte das Meliorationsamt mit, dass der Bewirtschafter der Parzelle KTN 333 über genügend landwirtschaftlichen Wohnraum verfüge. Es ergäben sich keine Einwände gegen die Abparzellierung. Das Vorhaben wurde an der verwaltungsin-  
ternen Koordinationssitzung vom 27. Juli 2006 behandelt. Es wurden keine Bemerkungen  
angebracht.

---

**Das Amt für Raumplanung zieht in Betracht:**

1. Das Gebäude befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Altendorf ausserhalb der Bauzonen, weshalb eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erforderlich ist. Die Zuständigkeit liegt beim Amt für Raumplanung (§ 76 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 44 Abs. 3 VVzPBG, Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997, SRSZ 400.111).
2. Das Gebäude gehörte nach 1972 noch zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Somit wurde das Gebäude nach der massgeblichen Rechtsänderung zonenwidrig. Bevor derarti-

ge Gebäude abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden können, muss zuerst eine raumplanungsrechtliche Verfügung vorliegen, in der die Rechtmässigkeit der Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird (unter Hinweis auf Art. 4a Abs. 2 VBB, Verordnung über das bäuerlichen Bodenrecht vom 4. Oktober 1993, SR 211.412.110 V).

3. Nach Art. 24d Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzungen gemäss Art. 24d Abs. 3 RPG erfüllen. Dies trifft zu, wenn:
  - die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
  - die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert bleiben;
  - höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden;
  - die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;
  - keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.Der Kanton Schwyz hat von der Ermächtigung in Art. 24d Abs. 1 RPG mit dem Erlass von § 37a Abs. 1 lit. a VVzPBG (Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 1997, SRSZ 400.111) Gebrauch gemacht. Die neue Vorschrift trat am 3. Oktober 2003 in Kraft. Die vorstehenden Voraussetzungen sind erfüllt.
4. Es sind keine baulichen Massnahmen geplant. Zudem wird das Gebäude nicht mehr für die Landwirtschaft benötigt.
5. Es sind keine rechtskräftigen eidgenössischen oder kantonalen Inventarobjekte des Natur- und Landschaftsschutzes betroffen. Der Zweckänderung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

#### **Das Amt für Raumplanung verfügt:**

1. Die Ausnahmegewilligung für das vorliegende Bauvorhaben wird im Sinne der Erwägungen erteilt.
2. Publikation der Ausnahmegewilligung im Amtsblatt.
3. Vorbehalten bleiben weitere kantonale und kommunale Bewilligungen.
4. Behandlungsgebühr: Fr. 150.--.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 20 Tagen nach deren Zustellung Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden.
6. Zufertigung via Baukontrolle an:  
Gemeinderat Altendorf (2, für sich und die Bauherrschaft)

#### **Amt für Raumplanung des Kantons Schwyz / OS**

Der Vorsteher:

  
Dr. Robert von Rotz



Kopie z.K. an:

- Landwirtschaftsamt
- Kant. Baukontrolle

Versand an Kant. Baukontrolle am:

28. JULI 2006

Gemeinderat Altendorf  
8852 Altendorf

(via Kantonale Baukontrolle)

Unser Zeichen AR  
Direktwahl 041 819 20 32  
E-Mail [albert.reichlin@sz.ch](mailto:albert.reichlin@sz.ch)  
Datum 10. August 2006

### Stellungnahme zu Baugesuch bezüglich Gewässerschutzgesetz (GSchG SR 814.20)

Gemeinde: Altendorf  
Baugesuch-Nr.: 2006-0887  
Bauherrschaft: Gemeinde Altendorf, Dorfplatz 3, 8852 Altendorf  
Bauobjekt: Zweckänderung bestehendes Wohnhaus mit Schopfanbau  
Standort: Suterweg 21, Altendorf  
Koordinaten: 707'272 / 226'385, KTN: 333

Sehr geehrte Damen und Herren

Gemäss den vorliegenden Projektunterlagen soll das Wohnhaus am oben erwähnten Standort aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechtes entlassen werden.

Nach Auskunft des Bauverwalters der Gemeinde Altendorf, wird für die verschmutzten häuslichen Abwässer ein Anschluss an die sich unmittelbar neben dem Wohnhaus befindende Schmutzwasserleitung erstellt. Aus dem Gebäude fallen keine gewerblichen Abwässer an. Für die Prüfung des Liegenschaftsentwässerungsplanes und für die Erteilung der Kanalisationsanschlussbewilligung ist der Gemeinderat zuständig.

Der Erteilung einer Bewilligung für die vorgesehene Umnutzung steht aus Sicht des Gewässerschutzes unter der Bedingung, dass Haus an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, nichts im Weg.

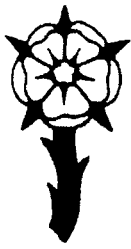
Mit freundlichen Grüssen

**Amt für Umweltschutz**  
Abteilung Gewässerschutz



Albert Reichlin  
Sachbearbeiter

Kopie: - Kantonale Baukontrolle



# Gemeinde Altendorf

Gemeinderat

## Protokollauszug der Sitzung vom 21. August 2006

---

Nr. 05.03b    Bauwesen Allgemein  
                  Bauentscheide  
                  a) Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

---

**Gesuch Nr.:**            2006-056.00 / Kant. Reg. Nr. B2006-0887  
**Gesuchsteller/in:**    Gemeinde Altendorf, Dorfplatz 3, 8852 Altendorf  
**Objekt/Anlage:**      Zweckänderung bestehendes Wohnhaus mit Schopfanbau,  
                                  Assek.-Nr. 353  
**Standort:**            Suterweg 21, KTN 333

### Sachverhalt:

- A. Das Bauprojekt umfasst die Zweckänderung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnhauses Assek.-Nr. 353 auf der Parzelle KTN 333, Suterweg 21, zu nicht landwirtschaftlichem Wohnraum. Das Wohnhaus mit Umland soll abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden.
- B. Die Zweckänderung wurde im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäss § 79 Abs. 1 PBG durchgeführt. Mit Schreiben vom 26.07.2006 teilte das Meliorationsamt mit, dass der Bewirtschafter der Parzelle KTN 333 über genügend landwirtschaftlichen Wohnraum verfüge. Es ergeben sich keine Einwände gegen die Abparzellierung.
- C. Das Vorhaben wurde an der verwaltungsinternen Koordinationssitzung vom 27.07.2006 behandelt. Es wurden keine Einwände angebracht.

### Der Gemeinderat zieht in Betracht:

- 1.1 **Raumplanung**  
Das Gebäude befindet sich nach rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Altendorf ausserhalb der Bauzonen, weshalb eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erforderlich ist.
- 1.2 **Das Gebäude gehörte nach 1972 noch zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Bevor derartige Gebäude abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden können, muss zuerst eine raumplanungsrechtliche Verfügung vorliegen, in der die Rechtmässigkeit der Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird. Die Zuständigkeit liegt beim Amt für Raumplanung (§ 76 Abs. 2 in Verbindung mit § 44 Abs. 3 BVzPBG).**
- 1.3 Mit Verfügung vom 28.07.2006 hat das Amt die Ausnahmegewilligung erteilt.

### Der Gemeinderat beschliesst:

Die kantonale Raumplanungsbewilligung und Mitbereich werden der Bauherrschaft mit kommunalem Bauentscheid wie folgt eröffnet:

Versand: - 1. Sep. 2006

1. Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die Vorschriften des jeweils geltenden Baureglementes (BR) der Gemeinde Altendorf, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), die "Allgemeinen Baubedingungen", die nachstehend aufgeführten kantonalen und kommunalen Teilbewilligungen sowie allfällige weitere Vorschriften der einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung zu beachten:
  - Amt für Raumplanung des Kantons Schwyz, Ausnahmebewilligung vom 28.07.2006
2. **Gebühren**
  - 2.1 Kommunale und kantonale Behandlungs- und Bewilligungsgebühren sowie Kosten für Dienstleistungen Dritter Fr. 435.00. Die Anzeige von weiteren Gebühren und Kosten bleibt vorbehalten.
  - 2.2 Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach deren Zustellung Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden.
3. Zufertigung an:
  - Bauherrschaft, mit Beilagen gemäss Lieferschein ®
  - Kantonale Baukontrolle, Postfach 1200, 6431 Schwyz
  - Bauverwaltung, 2fach

---

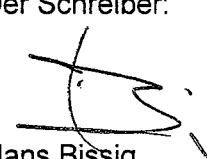
NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:

  
Albert Steinegger



Der Schreiber:

  
Hans Bissig

Redaktion  
Amtsblatt  
Staatskanzlei  
6430 Schwyz

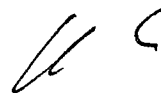
**Wir ersuchen Sie, im Amtsblatt unter "Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen" wie folgt zu publizieren:**

**Das Amt für Raumplanung hat folgende Ausnahmebewilligung erteilt:**

*Gemeinde:* Altendorf  
*Bauherrschaft:* Gemeinde Altendorf  
*Adresse:* Dorfplatz 3, 8852 Altendorf  
*Objekt:* Zweckänderung Wohnhaus  
*Standort:* Suterweg 21, Steinegg  
*Koordinaten:* 707.272 / 226.380

Ort/Datum *Altendorf, 14.08.06*

Die Bauverwaltung



Dieses Formular wird der Gemeinde zusammen mit der Ausnahmebewilligung bereits ausgefüllt zugestellt. Die kursiv gedruckten Rubriken werden durch das verfahrensleitende Amt ausgefüllt. Wenn die Gemeinde ihre Baubewilligung den Parteien eröffnet, ist dieses Formular mit ORT/DATUM und UNTERSCHRIFT versehen an die Redaktion des Amtsblattes zuzustellen. Eröffnung an die Parteien und Publikation im Amtsblatt müssen im gleichen Zeitraum erfolgen. Die Publikationsgebühren von Fr. 50.-- werden der Gemeinde von der Redaktion Amtsblatt separat in Rechnung gestellt.



Volkswirtschaftsdepartement

Landwirtschaftsamt

Hirschstrasse 15  
Postfach 5182  
6431 Schwyz  
Telefon 041 819 80 40  
Telefax 041 819 80 59



BGGB: 2006-119

## Verfügung

Schwyz, 1. September 2006

betreffend Realteilung/Zerstückelung und Entlassung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGGB, SR 211.412.11)

### 1. Sachlage

1.1 Die politische Gemeinde Altendorf, z.H Gemeinderat Altendorf, Postfach, 8852 Altendorf besitzt unter anderem das landwirtschaftliche Grundstück GBN 345 und GBN 346 KTN 333 Altendorf im Ausmass von 51 259 m<sup>2</sup> Wohnhaus mit Schopf, Gaden, Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten, Wiese, Wald, Wege und Gewässer.

1.2 Mit Schreiben vom 22. Juni 2006 reicht das Notariat March, 8853 Lachen namens der Eigentümerin das Gesuch um Bewilligung der Abparzellierung und Entlassung des Wohnhauses mit maximal 1 000 m<sup>2</sup> und einem Teil der Strasse ab KTN 333 Altendorf ein.

1.3 Die Bewilligungsbehörde stellt mit Schreiben BGGB 2006-119-B vom 28. Juni 2006 die Abparzellierung des Wohnhauses nach Vorliegen der raumplanungsrechtlichen Ausnahmegewilligung in Aussicht. Die Abparzellierung der für die Strassensanierung benötigten Landfläche (bereits ausgeführt) kann nach Erhalt der Baubewilligung und des Mutationsplanes ebenfalls in Aussicht gestellt werden. Die Hecke gehört grundsätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzfläche, ausser diese befindet sich zwischen dem Bachlauf und der Strasse.

1.4 Das Amt für Raumplanung, 6431 Schwyz erteilt mit Ausnahmegewilligung vom 28. Juli 2006 nach Art. 24 ff. Raumplanungsgesetz die notwendige Zweckänderung für das Wohnhaus.

1.5 Das Meliorationsamt, 6431 Schwyz nimmt zur Zweckänderung des bestehenden Wohnhauses mit angebautem Schopf wie folgt Stellung:  
KTN 333 Altendorf wird durch Karl Marty, Oberdorfstrasse 17, 8852 Altendorf landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Selbstbewirtschafteter verfügt in seinem Betriebszentrum über genügend Wohnraum. Bei dieser Ausgangslage ergeben sich seitens des Meliorationsamtes keine Einwände gegen die Abparzellierung und Entlassung des Wohnhauses (Assek Nr. 353) ab KTN 333 Altendorf. Nach erfolgter Abparzellierung und Entlassung des Wohnhauses kann später auf der Restliegenschaft kein Anspruch mehr für den Bau von landwirtschaftlich bedingtem Wohnraum geltend gemacht werden.

1.6 Am 28. August 2006 wird der Protokollauszug der Gemeinde Altendorf zur Sanierung, Ausbau und Umlegung des Suterweges und Verlegung der Landstrasse Nr. II sowie der Mutationsplan Nr. 3154 vom 24. August 2006 nachgereicht.

## 2. Erwägungen

2.1 Dieses Gesetz gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700) liegen (Art. 2 Abs. 1 Bst. a BGG) und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 Bst. b BGG). Das Gesetz gilt ferner für Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGG). Nach Art. 6 Abs. 1 BGG gilt ein Grundstück als landwirtschaftlich, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist.

2.2 KTN 333 Altendorf befindet sich ausserhalb der Bauzone. Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Ausmass von 3.81 Hektaren Wiese wird durch den Selbstbewirtschafter Karl Marty, Oberdorfstrasse 17, 8852 Altendorf landwirtschaftlich genutzt. Das Wohnhaus wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Damit ist KTN 333 Altendorf ein Grundstück mit gemischter Nutzung, das dem Gesetz unterstellt ist (Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. d BGG).

2.3 Art. 58 BGG verbietet die Realteilung und die Zerstückelung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen bewilligen, unter anderem nach Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGG, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einen Teil innerhalb und in einen Teil ausserhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes aufgeteilt wird (Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGG).

2.4 Aufgrund der Mitberichte des Amtes für Raumplanung sowie des Meliorationsamtes sind die Voraussetzungen zur Abparzellierung und Entlassung des Wohnhauses nach Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGG erfüllt.

2.5 Der Bauzonenplan der Gemeinde Altendorf wurde mit RRB 1509/96 genehmigt. Bei der Überprüfung des Mutationsplanes Nr. 3154 vom 24. August 2006 wird festgestellt, dass die abzu-parzellierende und bereits erstellte Strasse sowie der sanierte Bachlauf, ergänzt mit einer Hecke, praktisch vollständig in der Bauzone liegen. Zusammenfassend sind die Voraussetzungen zur Abparzellierung und Entlassung der Strasse mit einer Fläche von 364 m<sup>2</sup> erfüllt.

## 3. Verfügung des Landwirtschaftsamtes

3.1 Im Sinne der Erwägungen wird der Abparzellierung und Entlassung des Wohnhauses mit maximal 1 000 m<sup>2</sup> sowie des Strassenabschnittes mit einer Fläche von 364 m<sup>2</sup> ab KTN 333 Altendorf zugestimmt. Die Restfläche von KTN 333 Altendorf im Ausmass von 49 894 m<sup>2</sup> (Rundung 1 m<sup>2</sup>) bleibt dem Gesetz unterstellt.

3.1.1 Solange KTN 333 Altendorf der Landwirtschaftszone zugeteilt ist, können darauf keine neuen Wohnbauten errichtet werden.

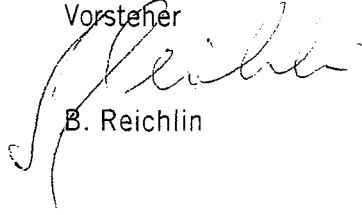
3.2 Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von **Fr. 350.--** werden der Gesuchstellerin auferlegt.

3.3 Gegen diese Verfügung kann innert **30 Tagen** seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Postfach 2266, 6431 Schwyz, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag, eine Begründung sowie die Unterschrift des Beschwerdeführers zu enthalten. Die angefochtene Verfügung und allfällige Beweismittel, auf die sich der Beschwerdeführer beruft, sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

3.4 Zustellung: Gemeinderat Altendorf, Postfach, 8852 Altendorf @; Herr Karl Marty, Oberdorfstrasse 17, 8852 Altendorf @; Justizdepartement; Meliorationsamt sowie nach Eintritt der Rechtskraft Grundbuchamt und Schätzungsabteilung.

**Landwirtschaftsamt**

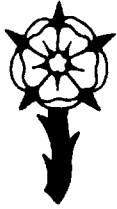
Vorsteher

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Reichlin', written over the printed name 'B. Reichlin'.

B. Reichlin

Versand: - 4. SEP. 2006

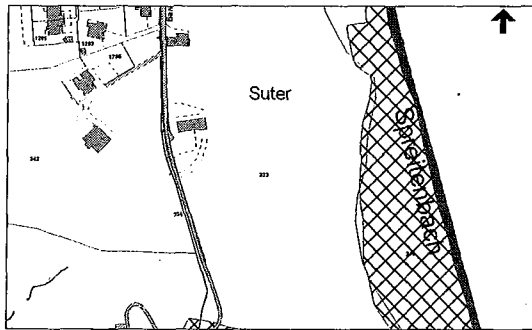
Inkraftsetzung:



# Gemeinde Altendorf

## Bauverwaltung

Dorfplatz 3, Postfach, 8852 Altendorf  
Telefon 055 - 451 77 33 Fax 055 - 451 77 78  
E-Mail bauverwaltung@altendorf.ch - www.altendorf.ch



### A-Post

Amt für Raumplanung des Kantons Schwyz  
Kreisplaner  
Postfach 1200  
6431 Schwyz

Altendorf, 13.06.2007

### Begleitbrief

Gesuch Nr.: 2006-056.00 / Kant. Reg. Nr. B2006-0887  
Bauherrschaft: Gemeinde Altendorf, Dorfplatz 3, 8852 Altendorf  
Objekt/Anlage: Zweckänderung bestehends Wohnhaus mit Schopfanbau, Assek. Nr. 353  
Standort: Suterweg 21, , Kat. Nr. 333/

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Interesse einer raschen Erledigung der oben erwähnten Angelegenheit erlauben wir uns, dieses Formular als Begleitschreiben zu verwenden. Die Beilage übergeben wir Ihnen als:

### Mitteilung / Auftrag:

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> zu Ihren Akten      | <input type="checkbox"/> zur Erledigung        | <input type="checkbox"/> zur Genehmigung       | <input type="checkbox"/> zur Kenntnisnahme         |
| <input type="checkbox"/> zur Kontrolle       | <input type="checkbox"/> zur Stellungnahme     | <input type="checkbox"/> zur Unterschrift      | <input checked="" type="checkbox"/> zur Behandlung |
| <input type="checkbox"/> zur Weiterleitung   | <input type="checkbox"/> auf Ihren Wunsch      | <input type="checkbox"/> zum Ablegen           | <input type="checkbox"/> wir werden Sie anrufen    |
| <input type="checkbox"/> bitte zurückrufen   | <input type="checkbox"/> gemäss Besprechung    | <input type="checkbox"/> mit Dank zurück       | <input type="checkbox"/> von uns unterzeichnet     |
| <input type="checkbox"/> gemäss Vereinbarung | <input type="checkbox"/> zum Besprechen        | <input type="checkbox"/> bitte Neuschätzung    | <input type="checkbox"/> bitte Vernehmlassung      |
| <input type="checkbox"/> siehe Begehren      | <input type="checkbox"/> Kant. Verfügung folgt | <input type="checkbox"/> Rechnung folgt        | <input type="checkbox"/> Planunterlagen zurück     |
| <input type="checkbox"/> irrtümlich erhalten | <input type="checkbox"/> zur Vervollständigung | <input type="checkbox"/> zur Entlastung retour | <input type="checkbox"/> zum Eintrag in GB         |

### Auftrag / Fachstelle:

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Beurteilung Baugesuch: | <input type="checkbox"/> Feuerschau       | <input type="checkbox"/> Energienachweis | <input type="checkbox"/> Kanalisation     |
| <input type="checkbox"/> Baukontrolle:          | <input type="checkbox"/> Elektroanschluss | <input type="checkbox"/> Wasseranschluss | <input type="checkbox"/> Terrainaufnahmen |
| <input type="checkbox"/> Gewässer               | <input type="checkbox"/> Reklameanlage    | <input type="checkbox"/> Baugespann      |   |
| <input type="checkbox"/> Kote OK Bodenplatte    | <input type="checkbox"/> .....            | <input type="checkbox"/> .....           |   |

### Beilagen:

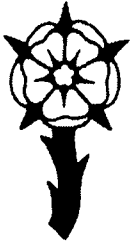
- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Gesuchsunterlagen      | <input type="checkbox"/> Planunterlagen      | <input type="checkbox"/> GB-Anmeldung          | <input type="checkbox"/> Vereinbarung/Vertrag     |
| <input type="checkbox"/> Bauentscheid           | <input type="checkbox"/> Bewilligungen Werke | <input type="checkbox"/> Bew. Feuerschauer     | <input type="checkbox"/> Kantonale Bewilligungen  |
| <input type="checkbox"/> Kostenblatt            | <input type="checkbox"/> genehmigte Pläne    | <input type="checkbox"/> Meldekarten           | <input type="checkbox"/> Einschätzungsverfügung   |
| <input type="checkbox"/> Einsprache             | <input type="checkbox"/> Beschwerde          | <input type="checkbox"/> Verfügung Werke       | <input type="checkbox"/> Beurteilung Kanalisation |
| <input type="checkbox"/> Protokoll Baukontrolle | <input type="checkbox"/> Vernehmlassung      | <input type="checkbox"/> Beurt.Energienachweis | <input type="checkbox"/> Protokoll Baukommission  |
| <input type="checkbox"/> Rechnung               | <input type="checkbox"/> Beschwerdeentscheid | <input type="checkbox"/> Einspracheentscheid   | <input type="checkbox"/> BR Zonenplan             |

### Bemerkungen:

- Die mit \* bezeichneten Beilagen werden nachgeliefert!
- Gesuch für Vorabklärung Abbruch und Wiederaufbau Wohnhaus Bisigwis  
Ermittlung der maximal möglichen Nutzflächenziffer (+30%), aufgeschlüsselt nach bestehender anrechenbarer Bruttogeschossfläche (aBGF) und Gesamtnutzfläche (aBGF + BNF).

Mit freundlichen Grüssen  
Bauverwaltung Altendorf

Hans Liechti



# Gemeinde Altendorf

Gemeinderat

Nr. 05.03b Bauwesen Allgemein  
Bauentscheide  
a) Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

**Gesuch Nr.:** 2006-056.00 / Kant. Reg. Nr. B2006-0887 / Kant. Reg. Nr.  
**Gesuchsteller/in:** Gemeinde Altendorf, Dorfplatz 3, 8852 Altendorf  
**Objekt/Anlage:** Abbruch und Wiederaufbau Wohnhaus mit Schopfanbau,  
Assek.-Nr. 353  
**Standort:** Suterweg 21, KTN 333

## Sachverhalt:

Die Gemeinde beabsichtigt, das Wohnhaus mit zugehörigem Landanteil zu veräussern. Das Objekt befindet sich ausserhalb der Bauzonen in der Landwirtschaftzone. Das Gebäude wurde mit einer Bodenfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen (siehe Beilagen).

Eine Sanierung steht aus Kostengründen für die Gemeinde nicht zur Diskussion. Nach diversen Abklärungen kommt nur eine Veräusserung der Liegenschaft mit Abbruch und Wiederaufbau der Wohnbaute mit teilweise Erweiterung in Frage.

Wird ein bestehendes Gebäude abgebrochen, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen (PBG § 72). Gestützt darauf macht die Gemeinde vom Wiederaufbaurecht Gebrauch und hat die Geoterra mit der Gebäudeaufnahme beauftragt. Auf einer separaten CD sind Pläne, Flächenberechnungen und Fotos aufgeführt. Bei der Flächenberechnung sind Abweichungen möglich, da uns Ihre Praxis in der Messweise zuwenig bekannt ist.

Mit der Vorabklärung für einen Abbruch und Wiederaufbau soll die maximal mögliche Nutzflächenziffer, aufgeschlüsselt nach bestehender anrechenbarer Bruttogeschossfläche (aBGF) und Gesamtnutzfläche (aBGF + BNF) festgelegt werden.

Nach unseren Berechnungen ergeben sich:

	aBGF		BNF	Gesamtnutzfläche	
Kellergeschoss			108.38 m <sup>2</sup>		
Erdgeschoss	78.73 m <sup>2</sup>		36.57 m <sup>2</sup>		
1. Obergeschoss	77.45 m <sup>2</sup>		28.48 m <sup>2</sup>		
2. Obergeschoss	35.34 m <sup>2</sup>		30.04 m <sup>2</sup>		
Total (Zustand 1972):	186.77 m <sup>2</sup>	100%	203.47 m <sup>2</sup>	390.24 m <sup>2</sup>	100%
Mögliches Projekt	242.80 m <sup>2</sup>		264.47 m <sup>2</sup>	366.30 m <sup>2</sup>	
Erweiterung total in %	+ 56.00 m <sup>2</sup>	+ 30%	+ 61.00 m <sup>2</sup>	117.00 m <sup>2</sup>	+ 30%

Versand: 13.06.07

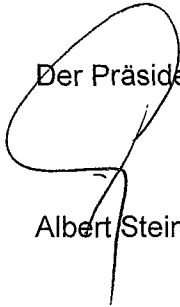


Wir bitten Sie, das Gesuch zu beurteilen und uns die max. möglichen Nutzflächenziffern bekannt zu geben.

Wir danken Ihnen für Ihre Bemühungen. Für allfällige Fragen stehen Ihnen unser Präsident Gemeindeliegenschaften, Gian Reto Lazzarini, Tel. 055 442 05 10 und Liegenschaftenverwalter Lukas Wichert, Tel. 055 451 77 23 gerne zur Verfügung.


NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:



Albert Steinegger

Der Schreiber:



Hans Bissig



6431 Schwyz, Postfach 1200

Gemeinde Altendorf  
Dorfplatz 3  
8852 Altendorf

Ihr Zeichen  
Unser Zeichen A2007-0986 / AIR  
Direktwahl 041 819 20 25  
Datum 3. Juli 2007

**Gemeinde Altendorf: Ersatzbau Wohnhaus Suterweg 21**  
Vorabklärung

Sehr geehrter Herr Liechti, sehr geehrte Damen und Herren

Das oben genannte Wohnhaus wurde mit Verfügung des Landwirtschaftsamtes vom 1. September 2006 mit 1 000 m<sup>2</sup> Umschwung von der Stammparzelle abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen. Mit Eingabe vom 13. Juni 2007 ersuchen Sie um Vorabklärung, ob das Gebäude ersetzt werden kann. Es ergibt sich was folgt:

Wie die Gemeinde im Rahmen der Abparzellierung feststellte, wurde das Gebäude nach dem Jahr 1972 noch landwirtschaftlich bewohnt. Unter dieser Voraussetzung richtet sich das Vorhaben nach Art. 24d Abs. 1 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung) in Verbindung mit Art. 42a RPV (Raumplanungsverordnung). Danach dürfen diese Wohnhäuser grundsätzlich nicht mehr vergrössert werden. Ausnahmen davon sind nur zulässig, wenn die Erweiterung für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich ist. Innerhalb des bestehenden Volumens können diese Gebäude um 30 %, höchstens jedoch um 100 m<sup>2</sup> erweitert werden, wobei Erweiterungen im *altrechtlichen* Volumen prozentual nur zur Hälfte angerechnet werden. Ein Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes ist grundsätzlich nicht zulässig.

Soweit aus den eingereichten Fotos erkennbar, wird das Erdgeschoss über einen Holzofen in der Küche mit zwei Kachelöfen Richtung Zimmer und Wohnzimmer und das 1. Obergeschoss mit einem Holzofen beheizt. Die innere Organisation des Gebäudes und die sanitären Einrichtungen – soweit vorhanden – entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Zudem betragen die Raumhöhen weniger als 2.0 m. Gemäss Ihren Angaben wurde das Gebäude bis vor fünf Jahren für soziale Zwecke vermietet. Der Hauptteil des Gebäudes befindet sich soweit in einem benutzbaren Zustand. Insofern greift hierfür die Bestandesgarantie. Der kleinflächige Anbau im Osten ist jedoch verfallen, weshalb hierfür keine Bestandesgarantie mehr geltend gemacht werden kann.

Im vorliegenden Fall genügt das Wohnhaus den Anforderungen einer zeitgemässen Wohnnutzung nicht mehr. Eine Sanierung des Gebäudes wäre mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbun-

den. Unter diesen Voraussetzungen ist das Amt für Raumplanung bereit, einem Ersatzbau im Sinne einer Rekonstruktion zuzustimmen. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um eine mit dem bestehenden Gebäude nahezu identische Ersatzbaute handelt. Insbesondere hat der Ersatzbau auf den bestehenden Grundmauern zu erfolgen und in Volumen, Erscheinungsbild und Standort dem bestehenden Gebäude zu entsprechen (Abmessungen, Dachneigung, Materialisierung etc). Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) kann dabei um maximal 30 % erweitert werden. Die Gesamtnutzfläche kann nicht erweitert werden. Terrainveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie sich auf die Einpassung in das gewachsene Terrain beschränken.

Anhand der eingereichten Unterlagen haben wir folgende Nutzflächen errechnet (Hauptgebäude ohne ostseitigen Anbau):

	aBGF		Gesamtnutzfläche	
Zustand 1972	193 m <sup>2</sup>	100 %	418 m <sup>2</sup>	100 %
zulässige Erweiterung	+ 58 m <sup>2</sup>	+ 30 %	+ 0 m <sup>2</sup>	+ 0 %
Ersatzbau total	251 m <sup>2</sup>	130 %	418 m <sup>2</sup>	100 %

aBGF: anrechenbare Bruttogeschossfläche; Gesamtnutzfläche: aBGF + BNF, Bruttonebenfläche

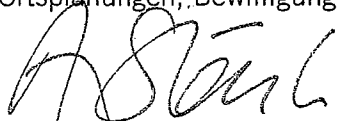
Für das weitere Vorgehen empfehlen wir, ein Vorprojekt auszuarbeiten, das dem Amt für Raumplanung zur Überprüfung der Bewilligungsfähigkeit zugestellt werden kann (Grundrisse, Schnitte, Fassaden).

Wir hoffen, mit diesen Angaben bei der weiteren Planung behilflich zu sein. Ferner möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass die Rechtsmittelbehörden in einem allfälligen Beschwerdeverfahren nicht an diese Beurteilung gebunden sind. Für allfällige Fragen steht Ihnen der zuständige Kreisplaner, Herr M. Schumacher unter der Tel.-Nr. 041 819 20 56 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Amt für Raumplanung des Kantons Schwyz**

Ortsplanungen, Bewilligungen



Andreas Strässle, Abteilungsleiter

Versand:

- 4. JULI 2007

6431 Schwyz, Postfach 1200Grab Architekten AG  
Frau Corinne Ruoss  
Bahnhofstrasse 1  
8852 AltendorfIhr Zeichen  
Unser Zeichen A2007-2050 / SCH  
Direktwahl 041 819 20 56  
Datum 4. Januar 2008**Gemeinde Altendorf: Ersatzbau Wohnhaus Suterweg 21**  
Vorabklärung

Sehr geehrte Frau Ruoss

Anhand der Beurteilungen des Amtes für Raumplanung vom 3. Juli 2007 und 14. November 2007 haben Sie das Projekt überarbeitet und reichen dieses dem Amt für Raumplanung am 13. Dezember 2007 zur abschliessenden Vorabklärung ein.

Aus den überarbeiteten Projektplänen ergibt sich folgende Nutzflächenbilanz, aufgeteilt in die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) und die Gesamtnutzfläche bestehend aus aBGF und Brutto-nebenfläche (BNF):

	aBGF		Gesamtnutzfläche	
Zustand 1972	193 m <sup>2</sup>	100 %	418 m <sup>2</sup>	100 %
Projekt	243 m <sup>2</sup>	126 %	418 m <sup>2</sup>	100 %
Erweiterung total	+ 50 m <sup>2</sup>	+ 26 %	+ 0 m <sup>2</sup>	+ 0 %

Gemäss dem Eingabeprojekt dient das Estrichgeschoss nicht der Wohnnutzung. Unter dieser Voraussetzung ist das zulässige Erweiterungsmass eingehalten.

Die Standortverschiebung gegenüber dem Suterweg entspricht dem erforderlichen Grenzabstand (unter Hinweis auf § 60 Abs. 1 PBG; Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz). Es ergeben sich keine weiteren Einwände.

Im Übrigen wurde das Projekt nach den Vorgaben der Beurteilung vom 14. November 2007 angepasst. Auf dieser Planungsgrundlage kann, soweit das Amt für Raumplanung zuständig ist, eine Ausnahmegewilligung grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Vorbehalten bleibt die gestalterische Beurteilung der Gemeinde.

Wir hoffen, mit diesen Angaben für die weitere Planung behilflich zu sein. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Manuel Schumacher, Tel.-Nr. 041 819 20 56.

Mit freundlichen Grüßen

**Amt für Raumplanung des Kantons Schwyz**

Der Vorsteher:

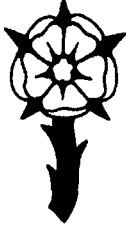
  
Dr. Robert von Rötz

**Kopie:**

- Gemeinde Altendorf

**Versand:** - 4. JAN 2008





# Gemeinde Altendorf

Gemeinderat

## Protokollauszug der Sitzung vom 10. September 2010

Nr. 18.33 Gebäude, Land und Liegenschaften  
Bisigwis  
Abparzellierung des Wohnhauses

---

### Bericht

Die Gemeinde Altendorf ist Besitzer der Grundstücke GBN 345 und GBN 346 KTN 333 Altendorf im Ausmass von 50'894 m<sup>2</sup> Wohnhaus mit Schopf, Gaden, Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten, Wiese, Wald, Wege und Gewässer.

Mit Schreiben vom 22. Juni 2006 hat das Notariat March im Namen der Gemeinde beim Landwirtschaftsamt das Gesuch um Bewilligung der Abparzellierung und Entlassung des Wohnhauses mit maximal 1'000 m<sup>2</sup> und einem Teil der Strasse ab KTN 333 Altendorf nachgesucht.

Mit Verfügung vom 1. September 2006 (BGBB:2006-119) hat das Landwirtschaftsamt der Abparzellierung und Entlassung des Wohnhauses mit maximal 1'000 m<sup>2</sup> sowie des Strassenabschnittes mit einer Fläche von 364 m<sup>2</sup> ab KTN 333 Altendorf zugestimmt.

Diese Abparzellierung ist nun im Grundbuch wie folgt nachzutragen:  
Von Grundbuchblatt 346 KTN 333 Plan 6 wird gestützt auf die Mutation Nr. 3278 Altendorf des Grundbuchgeometers vom 20. Juli 2010 abgetrennt:  
KTN 2074 Gebäude Suterweg 21 mit 1'000 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Wiese, Suter.

Grundbuchblatt 346 KTN 333 hat nach Vollzug der Mutation 3278 folgenden neuen Bestand:  
Gebäude mit 49'894 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage, fliessendes Gewässer, geschlossener Wald, Suter' genannt.

### Neue Anmerkung

Gemäss Verfügung des Amtes für Landwirtschaft vom 1. September 2006 ist beim neuen Grundbuchblatt/KTN 2074 anzumerken: ‚Dem BGBB nicht unterstellt‘.

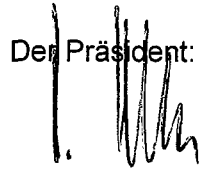
## Beschluss

GP R. Keller und GS H. Bissig werden ermächtigt, die Mutationen auf dem Grundbuchamt gemäss Bericht vorzunehmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an das Notariat March, an GR G.R. Lazzarini und an das Bauamt.

### NAMENS DES GEMEINDERATES

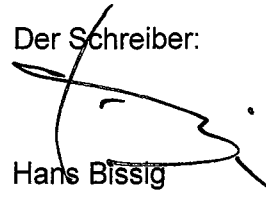
Der Präsident:



Ruedi Keller



Der Schreiber:



Hans Bissig

## **Grundbuchanmeldung**

### **Parzellierung**

#### **I.**

Die **Gemeinde Altendorf**, 8852 Altendorf, heute vertreten durch den Gemeindepräsidenten Ruedi Keller und den Gemeindeschreiber Hans Bissig,

ist im **Grundbuch Altendorf** als Eigentümerin von

#### **T.v. Grundbuchblatt 345/346 KTN 333 Plan 6**

Wohnhaus *Suterweg 21*, Landwirtschaftsgebäude mit

**50'894 m<sup>2</sup>** (fünzigtausendachthundertvierundneunzig Quadratmeter)  
Gebäudegrundfläche, Strasse\_Weg, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage, fliessendes Gewässer, geschlossener Wald, „Suter“ genannt,

**Grenzen** laut Grundbuchplan,

eingetragen.

#### **II. Zusammenlegung (Schliessung von Grundbuchblatt 345)**

1. Kataster Nr. 333 vereinigt zwei Grundbuchnummern, nämlich Grundbuchblatt 345 sowie Grundbuchblatt 346.
2. Die Grundeigentümerin beantragt die Schliessung von Grundbuchblatt 345, so dass die Kataster Nr. 333 fortwährend nur noch in Grundbuchblatt 346 enthalten ist.

3. Die Anmerkungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten bei **Grundbuchblatt 345** werden wie folgt bereinigt:

**A)**

**Anmerkungen**

*ohne Ziffer*

Beitrags- und künftige Unterhaltspflicht an die Wasserverbauungen im Spreitenbach lt. Reg.-Rathsschluss v. 15./23. März 1889.

**wird bei GB 345 gelöscht.**

Bei GB 346 besteht bereits ein entsprechender Eintrag, welcher jedoch ebenfalls **gelöscht** wird. Anstelle der bestehenden Anmerkung wird neu "**Spreitenbach-Perimeter**" bei GB 346 eingeschrieben.

*Ziffer 33*

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung z.G. Gemeinde Altendorf; Nutzungsbeschränkung (Nutzungsverbot zu Wohnzwecken) vom 1.4.2002 - 1.11.2006 lt. Gemeinderatsbeschluss (GRB) vom 25. Januar 2002, Protokollauszug Nr. 18.22. 2002, Febr. 19. KP Nr. 55

**wird** zufolge Zeitablaufs der Nutzungsbeschränkung bei GB 345 **gelöscht**. Bei GB 346 wird der identische Eintrag (Ziffer 35) ebenfalls **gelöscht**.

**B)**

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

*Ziffer 3.a*

Vom Stall gehört der sogenannte Zugaden dem Thomas Hegner als Besitzer der obern Bisigswies Nr. 346.

**wird** infolge Zusammenlegung der Grundbuchblätter 345 und 346 **gelöscht**.

*Ziffer 4.a*

4 1/2 Tagwerk in Spreitenbach.

**wird** bei GB 345 **gelöscht**. Bei GB 346 wird der Eintrag ebenfalls **gelöscht** und mit der bereits obgenannten Anmerkung "Spreitenbach-Perimeter" **ersetzt**.

*Ziffer 4.b*

Ein Fahr- u. Fussweg an der Grenze seiner Liegenschaft entlang gegen Thomas Hegners obern Antheil Bisigswies Nr. 346.

**wird** infolge Zusammenlegung der Grundbuchblätter 345 und 346 **gelöscht**.

*Ziffer 4.c*

Ein Fussweg ob dem Haus durch gegen dem Spreitenbach führend.

**wird** bei GB 345 **gelöscht** und auf GB 346 **übertragen**.

*Ziffer 28*

Last: Wasserdurchleitungsrecht z.G. von Nr. 488, lt. Expropriation.  
1935, Aug. 2. Konz.-Prot. VI, 177, Ziff. 4

**wird** bei GB 345 **gelöscht** und auf GB 346 **übertragen**.

*Ziffer 31*

Last: Erstellungs- & Benutzungsrecht für ein Strässchen, z.G. von Nr. 488, gem. Expropriation & Anmeldung.  
1935, Aug. 2. Konz.-Prot. VI, 177, Ziff. 8

**wird** bei GB 345 **gelöscht** und auf GB 346 **übertragen**.

*Ziffer 32*

Last: Recht zur Erstellung und zum Betrieb einer Hochspannungsleitung bis 7. Aug. 2030 z.G. NOK.  
1986, Febr. 25. KP Nr. 41

**wird** bei GB 345 **gelöscht**. Bei GB 346 ist diese Dienstbarkeit **bereits eingetragen**.

**C)****Grundpfandrechte**

Grundbuchblatt 345 ist pfandrechtlich nicht belastet.

**D)**

**Grundbuchblatt 345 ist somit ausgebucht und wird geschlossen.**

### III. Parzellierung

Die Vertreter der Grundeigentümerin melden hiermit die folgende

#### Parzellierung

zum grundbuchlichen Vollzug an:

**Von Grundbuchblatt 346 KTN 333 Plan 6 wird gestützt auf die Mutation Nr. 3278 Altendorf des Grundbuchgeometers vom 20. Juli 2010 abgetrennt:**

#### KTN 2074

Gebäude *Suterweg 21*

mit

**1'000 m<sup>2</sup>** (eintausend Quadratmeter) Gebäudegrundfläche, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Wiese, "Suter",

**Grenzen** laut vorliegendem Mutationsplan.

**Grundbuchblatt 346 KTN 333 hat nach Vollzug der Mutation Nr. 3278 folgenden neuen Bestand:**

Gebäude

mit

**49'894m<sup>2</sup>** (neunundvierzigtausendachthundertvierundneunzig Quadratmeter) Gebäudegrundfläche, Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage, fließendes Gewässer, geschlossener Wald, „Suter“ genannt,

**Grenzen** laut vorliegendem Mutationsplan.

#### Bemerkungen zur Grundbuchnachführung

---

1. Für KTN 2074 wird das neue **Grundbuchblatt 2074 Altendorf** eröffnet.
  2. Die Anmerkung sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten bei **Grundbuchblatt 346** werden wie folgt bereinigt:
-

**A)  
Anmerkung**

*Spreitenbach-Perimeter*

**bleibt** bei GB 346 **bestehen** und wird bei GB 2074 ebenfalls **eingeschrieben**.

**B)  
Dienstbarkeiten und Grundlasten**

*Ziff. 3*

Der gegen Morgen gelegene Antheil Stall, als Schopf u. Kuhstall gehört dem Balz Melchior Züger zu seiner untern Bisigswies-Liegenschaft Nr. 345.

**wird** bei GB 346 **gelöscht** (zufolge Aufhebung von Grundbuchblatt 345) und auf GB 2074 **nicht ausgedehnt**.

*Ziff. 4.a*

4 1/2 Tagwerk in den Spreitenbach.

**wird**, aufgrund der Anmerkung "Spreitenbach-Perimeter", bei GB 346 **gelöscht**, ohne Ausdehnung auf GB 2074.

*Ziff. 4.b*

Ein Fahr- und Fusswegrecht gegen Gemeinderath Martin Kriegen Liegenschaft u. zugleich eine Holzlege, Heu und Stroh.  
*Siehe Ziff. 27 Rechtsbot 21. Juli 1862*

**bleibt** bei GB 346 **bestehen** und wird auf GB 2074 **nicht ausgedehnt**.

*Ziff. 4.c*

Ferner fordert Kantonsrath Vital Schwander für das sogen. "Gächweidli" ein Fusswegrecht auf die Landstrasse in der Strecke von ca. 6 Klafter & untendurch für das Abholzen vom fraglichen Kirchenwäldlin dem Wege nach, der zur Mühlefalle führt.

*Durch Ziff. 26 ersetzt.*

**bleibt** bei GB 346 **bestehen** und wird auf GB 2074 **nicht ausgedehnt**.

*Ziff. 4*

Das Recht der Ableitung des Wassers von dem Stall hinweg in die Bisigswies Nr. 345; sowie das Recht zur Auffassung der Wasserquelle u. Ableitung in die unterhalb dem Wald befindlichen Brunnenstube, lt. Uebereinkunft v. 8. März 1892 (Kfprot N, pag. 299)

*vide Ziff. 29 hinten*

**wird** bei GB 346 **gelöscht** (zufolge Aufhebung von Grundbuchblatt 345) und auf GB 2074 **nicht ausgedehnt**.

*Ziff. 29*

Das Wasserrecht für Joh. Josef Mächler als Besitzer der Bisigswies Nr. 345 lt. notar. Vertrag.  
1892, März 8.

**wird** bei GB 346 **gelöscht** (zufolge Aufhebung von Grundbuchblatt 345) und auf GB 2074 **nicht ausgedehnt**.

*Ziff. 26*

Landammann Vital Schwander als Besitzer der Liegenschaft Gächweidlin u. Kirchenwäldlin Nr. 347 in Altendorf verlangt vom Gächweidlin aus ein Fusswegrecht auf die Landstrasse der kürzesten Richtung nach u. ferner das Fuss- und Winterfahrwegrecht für das Gächweidlin u. Kirchenwäldlin auf die in den Berg führende Gemeindestrasse.

**bleibt** bei GB 346 **bestehen** und wird auf GB 2074 **nicht ausgedehnt**.

*Ziff. 27.a*

Die von der Steinegg hinweg über obige Bisigswies bis zu Hr. Gemeinderath Martin Kriegen Liegenschaft und zu den Berggütern führende Landstrasse, als Fuss- u. Fahrweg für Sommer- und Winterszeit; nach den Bestimmungen der Uebereinkunft vom 10. Mai 1862.

*Als Ergänzung von Ziff. 4b*

**bleibt** bei GB 346 **bestehen** und wird auf GB 2074 **nicht ausgedehnt**.

*Ziff. 27.b*

Dem Meister Konrad Krieg den benötigten Fuss- und Fahrweg von der Landstrasse auf seiner Bisigswies über den Mühlebach durch die Blegi auf sein Unterebnetgut für Sommers- u. Winterszeit.

**bleibt** bei GB 346 **bestehen** und wird auf GB 2074 **nicht ausgedehnt**.



*Ziff. 27.c*

Zu Gunsten des jeweiligen Besitzers des unterhalb liegenden Antheil Bisigswies und des Müllers Anton Bamert als Inhaber der ob dem Dorf befindlichen Mühle und Säge die Verpflichtung den vom Spreitenbach her bei der Wasserfalle auslaufenden Mühlebachgraben stetsfort in gleicher Richtung durch den obern Theil Bisigswies zu belassen und zu unterhalten wie er schon von Alters her und bis anhin bestanden hat.

**bleibt bei GB 346 bestehen und wird auf GB 2074 nicht ausgedehnt.**

*Ziff. 27.d*

Für den jeweiligen Inhaber der s.g. Steineggmühle ein Fussweg zur Wasserfalle mit der Berechtigung das Wasser welches bei der s.g. Wasserfalle im Spreitenbach eingeleitet und von da durch das Eigenthum der linksseitigen Anstösser am Spreitenbach fliesst durch die obere Bisigswies wie bis anhin fortzuleiten.

**bleibt bei GB 346 bestehen und wird auf GB 2074 nicht ausgedehnt.**

*Ziff. 28*

Dem Ferdinand Diethelm als Besitzer des Unterebnet Nr. 333 das Fuss- und Fahrwegrecht von der in den Berg führenden Gass aus oberhalb der Bisigswies auf seinen Unterebnet in der Richtung auf das vorhandene Brüggli.

Dem Besitzer des Ebnet ist gestattet diesen Weg auf 2.30 m Breite zu bekiesen. Der daherige Grasnutzen gehört dem Besitzer der Bisigswies.

**bleibt bei GB 346 bestehen und wird auf GB 2074 nicht ausgedehnt.**

*Ziff. 29*

Last: Wasserrecht z.G. von Nr. 488, gem. Expropriation.  
1935, Aug. 2. Conc.-Prot. VI, 177

**bleibt bei GB 346 bestehen und wird auf GB 2074 nicht ausgedehnt.**

*Ziff. 33*

Last: Recht zur Erstellung und zum Betrieb einer Hochspannungsleitung bis 7. Aug. 2030 z.G. NOK.  
1986, Febr. 25. KP Nr. 41

**bleibt bei GB 346 bestehen und wird auf GB 2074 nicht ausgedehnt.**

**Neue Dienstbarkeiten infolge Zusammenlegung von GB 345 mit GB 346:**

Last: Wasserdurchleitungsrecht z.G. von Nr. 488, lt. Expropriation. 1935, Aug. 2. Konz.-Prot. VI, 177, Ziff. 4

**bleibt** bei GB 346 **bestehen** und wird auf GB 2074 **nicht ausgedehnt**.

Last: Erstellungs- & Benutzungsrecht für ein Strässchen, z.G. von Nr. 488, gem. Expropriation & Anmeldung. 1935, Aug. 2. Konz.-Prot. VI, 177, Ziff. 8

**bleibt** bei GB 346 **bestehen** und wird auf GB 2074 **nicht ausgedehnt**.

**C)**

**Grundpfandrechte**

Grundbuchblatt 2074 wird pfandrechtsfrei abgetrennt.  
Grundbuchblatt 346 ist pfandrechtlich nicht belastet, eine Bereinigung erübrigt sich.

**Die Bereinigung der Anmerkung sowie der Dienstbarkeiten und Grundlasten auf Grundbuchblatt 346 erfolgt, unter Entlastung des Notariates und Grundbuchamtes March, in eigener Verantwortung der Grundeigentümerin.**

**IV. Genehmigungen / Neue Anmerkung**

Das Amt für Landwirtschaft hat mit Verfügung vom 1. September 2006 (BGBB: 2006-119) der Abparzellierung des Wohnhauses mit 1'000 m<sup>2</sup> zugestimmt und die abparzellierte Fläche aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen.

Gemäss dieser Verfügung ist beim neuen Grundbuchblatt/KTN 2074 anzumerken:

**"Dem BGBB nicht unterstellt"**

**V. Gebühren und Kosten**

Die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Kosten der Vermessung und Vermarchung trägt die Grundeigentümerin.

**VI. Grundbuchanmeldung**

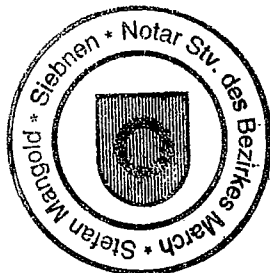
Die Grundeigentümerin beantragt hiermit den grundbuchlichen Vollzug dieses Aktes im Grundbuch Altendorf.

**Bescheinigung**

Zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet.

Lachen, ..... 23. 09. 10 .....

Grundbuchamt March

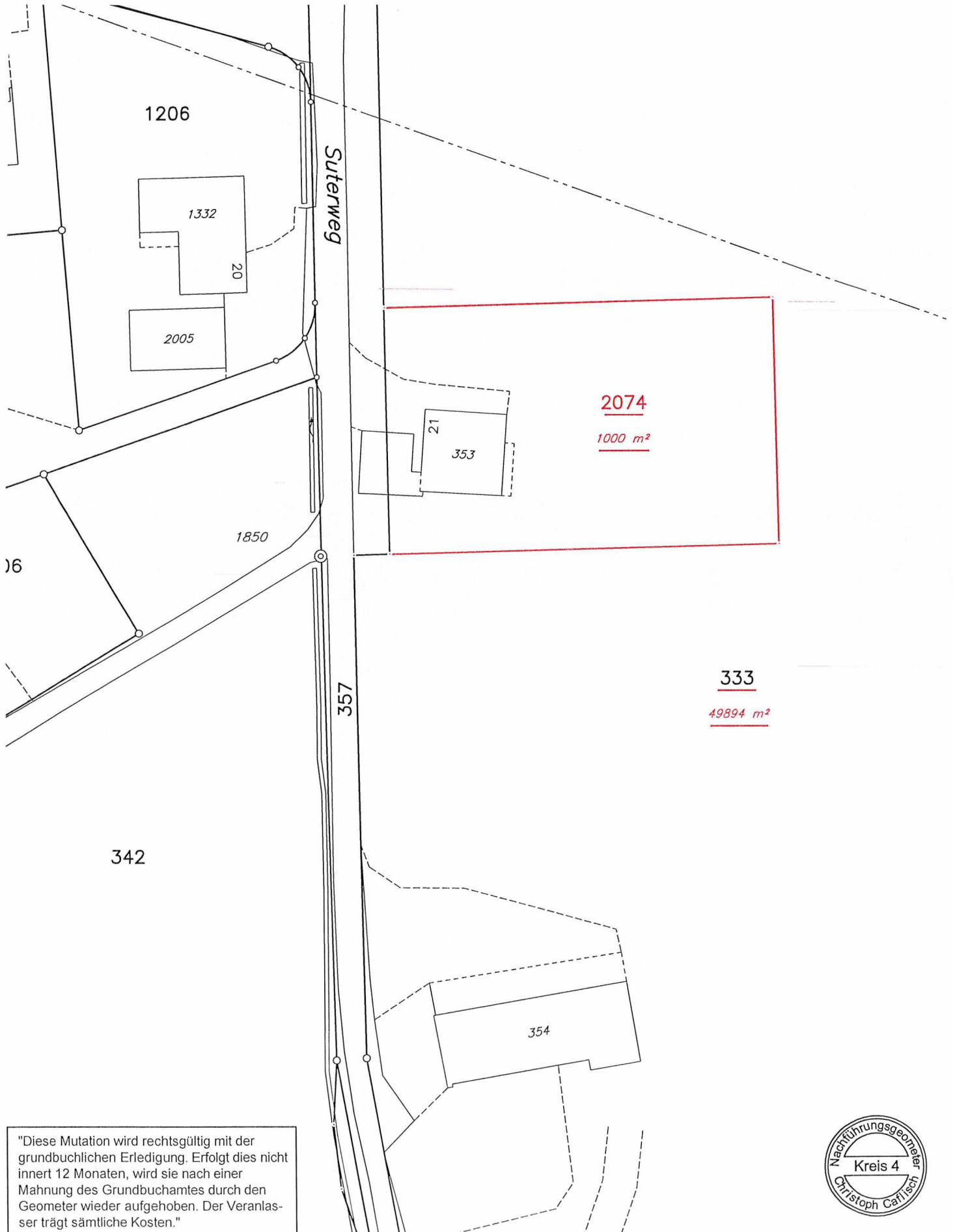


*[Handwritten signature]*

# Altendorf Mutation Nr. 3278

1:500

19. Juli 2010



"Diese Mutation wird rechtsgültig mit der grundbuchlichen Erledigung. Erfolgt dies nicht innert 12 Monaten, wird sie nach einer Mahnung des Grundbuchamtes durch den Geometer wieder aufgehoben. Der Veranlasser trägt sämtliche Kosten."



# Altendorf

## Katasterplan amtliche Vermessung

1:500

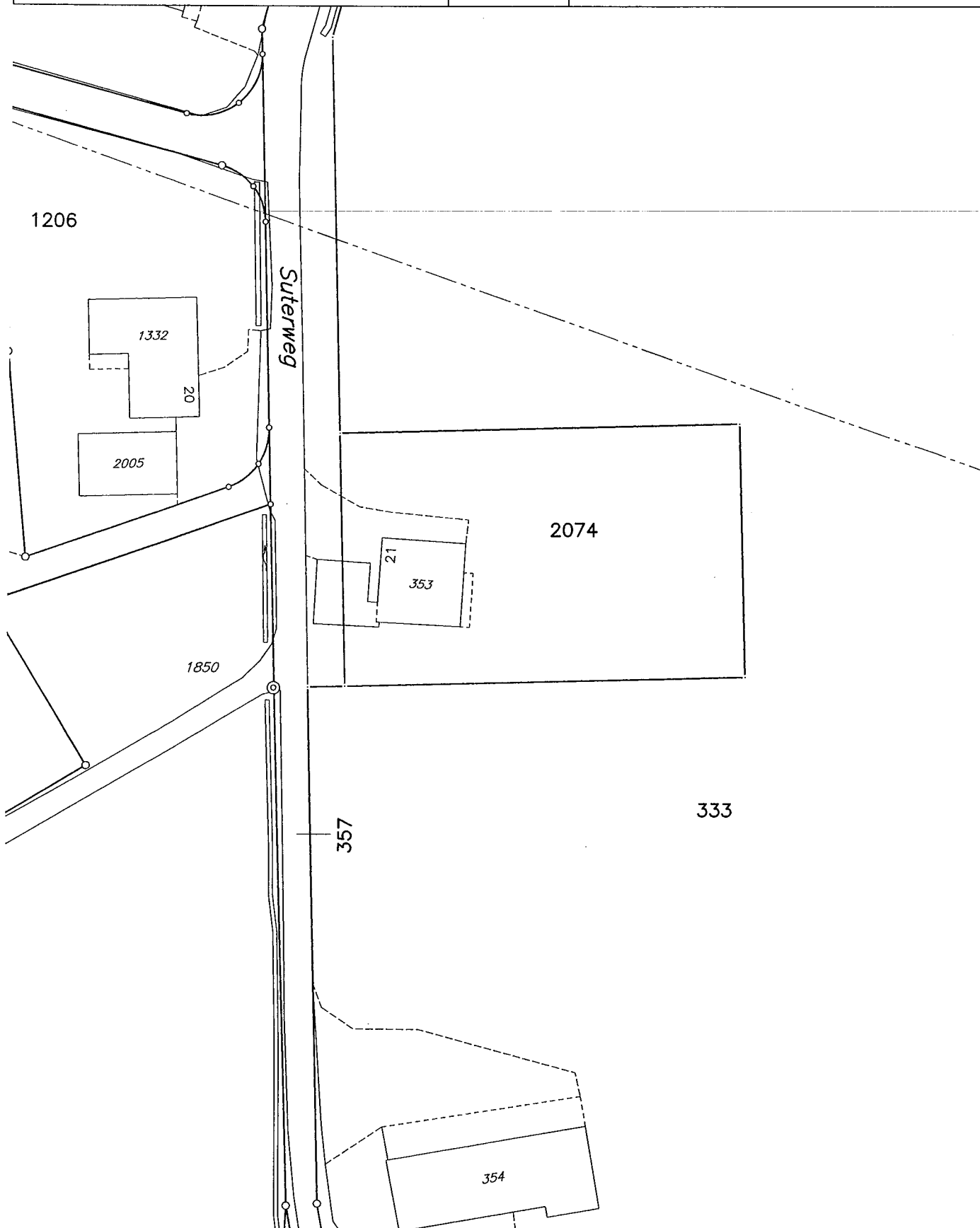
Alle Rechte an diesem Plan liegen bei Kanton und Gemeinde.  
Die Reproduktion zur Veröffentlichung oder zu gewerblichen  
Zwecken ist bewilligungs- und gebührenpflichtig. Widerhand-  
lungen werden verfolgt.

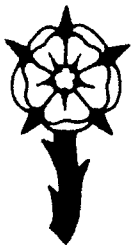
Projektierte, noch nicht rechtskräftige Katasternummern sind  
unterstrichen.



Planauszug vom : 1. April 2011  
Abgabestelle : Büro, Siebnen

Beglaubigung  
Datum / Unterschrift :





# Gemeinde Altendorf

Gemeinderat

## Protokollauszug der Sitzung vom 25. November 2011

Nr. 05.03a                      Bauwesen Allgemein  
   Bauentscheide  
   b) Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

---

**Gesuch Nr.:**                    2011-083.00  
**Bauherrschaft:**            Gemeinde Altendorf, Dorfplatz 3, 8852 Altendorf  
**Bauobjekt:**                    Einfamilienhaus, Suterweg 21, Altendorf, KTN 2074

Projektverfasser:    720 ° Architekten, Bahnhofstrasse 1, 8852 Altendorf

Planunterlagen:        Plan 010, Katasterplan 1:500, dat. 09.09.2011  
                                 Plan 011, Erdgeschoss 1:100, dat. 09.09.2011  
                                 Plan 012, 1. Obergeschoss 1:100, dat. 09.09.2011  
                                 Plan 013, 2. Obergeschoss 1:100, dat. 09.09.2011  
                                 Plan 014, Dachgeschoss 1:100, dat. 09.09.2011  
                                 Plan 015, Schnitte 1:100, dat. 09.09.2011  
                                 Plan 016, Fassaden 1:100, dat. 09.09.2011

### Sachverhalt:

- A. Beim vorliegenden Gesuch handelt es sich um den Neubau (Ersatzbau) des Wohnhauses am Suterweg 21, KTN 2074, in Altendorf.
- B. Das Gesuch wurde im Amtsblatt Nr. 37/2011 vom 16.09.2011 publiziert.  
Mit Eingabe vom 20.09.2011 haben Patrick und Elisabeth Lüthi Einsprache erhoben mit dem Begehren, dass vor Baubeginn die Wasserversorgung im Quartier Suterweg verbessert wird.
- C. Die Gesuchsunterlagen sind weisungsgemäss den zuständigen Instanzen zur Stellungnahme zugestellt worden. Die entsprechenden Berichte und Bewilligungen liegen vor.
- D. Gestützt auf die baupolizeiliche Beurteilung beantragt die Baukommission, die Baubewilligung zu erteilen.

### Der Gemeinderat zieht in Betracht:

1. **Allgemeines**  
Die Baubehörde beurteilt solche Bauvorhaben bezüglich Gestaltung und Einordnung und auf Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften. Ausserdem dürfen Bewilligungen für den Neu- und Umbau von Bauten und Anlagen aller Art innerhalb der Bauzonen nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück hinreichend erschlossen ist und die erforderlichen Bewilligungen für Wasser, Abwasser und Energie sowie die kantonalen Bewilligungen vorliegen.
2. **Bauvorschriften**  
Die Beurteilung der Gesuchsunterlagen führt zu keiner Beanstandung. Dem Gesuch um Bewilligung kann entsprochen werden.

Versand: 16.12.2011

3. **Einsprache**

Die Planung sieht vor, das Gebäude über direkt ab dem Reservoir Ebnet zu erschliessen. Somit ändert sich nichts an den Druckverhältnissen im Quartier.

Die öffentliche Wasserversorgung plant im Gebiet eine neue Wassertransportleitung (Reservoir Fähdri – Steinegg; Ausführung geplant 2013) welche im Quartier für ausreichende Druckverhältnisse sorgen wird. Ein Anschluss des vorliegend geplanten Gebäudes ans öffentliche Netz kann gegebenenfalls nach Erstellung dieser Wassertransportleitung erfolgen.

4. **Brandschutz**

Das Bauvorhaben bedarf in Anwendung der VO über die Schadenwehr vom 27.01.1994 und der dazugehörigen Vollzugsverordnung vom 07.01.1995 einer Brandschutzbewilligung.

5. **Werkleitungen**

Den Vorgaben der Werkkommission, resp. des zuständigen Ingenieurbüros sind Folge zu leisten.

6. **Energienachweis**

Das vorliegende Projekt hat dem Erfordernis, gemäss der Energienutzungsverordnung (ENV) zu entsprechen. Vor Baubeginn ist der Energienachweis gemäss der Norm SIA 380/1 einzureichen. Vorbehalten bleiben die Ausführungskontrolle und allfällige zusätzliche Anordnungen gemäss Weisungen des beauftragten Fachbüros.

7. **Zivilschutz**

Es wird auf den kantonalen Gesamtentscheid verwiesen.

8. **Privatrechtliche Bestimmungen EGzZGB**

Der Abstand vom Böschungsfuss (Stützmauer / Blocksteinmauer) zum Strassenrand und zu den Nachbarparzellen hat nach den Bestimmungen gemäss EGzZGB zu erfolgen.

**Der Gemeinderat beschliesst:**

Die nachgesuchte Baubewilligung wird im Sinne der Erwägungen erteilt. Die Einsprache wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 14.11.2011, gilt als integrierender Bestandteil dieser Bewilligung.

1. **Vorschriften**

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

1.1 **Bauausführung**

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.

1.2 **Bauverantwortung**

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 sind Bauherrschaft, Projektverfasser, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich. Vorbehalten bleiben die Beseitigung nachträglich erkannter Mängel sowie evtl. weitere Anordnungen durch die Bewilligungsinstanzen.

### 1.3 **Melden der Bauabschnitte**

Der Bewilligungsnehmer bzw. der Projektverfasser wird verpflichtet, den Unternehmern vom Inhalt dieser Baubewilligung inkl. Teilbewilligungen Kenntnis zu geben und diese zu beauftragen, der Bauverwaltung mindestens drei Tage vor Angriffnahme der jeweiligen Bauarbeiten die folgenden Kontrollen zu veranlassen:

Baubeginn	an das Bauamt Altendorf, B. Ruoss 055 451 77 33 oder <a href="mailto:bauamt@altendorf.ch">bauamt@altendorf.ch</a>
Kanalisation	an das Ingenieurbüro Kuster und Hager (Herr Hutter) 055 410 70 36 oder <a href="mailto:pfaeffikon@kuster-hager.ch">pfaeffikon@kuster-hager.ch</a>
Brandschutz	an den kommunalen Brandschutzexperten, A. Keller 055 442 37 60 oder <a href="mailto:armin-keller@bluewin.ch">armin-keller@bluewin.ch</a>
Fertigstellung	an das Bauamt Altendorf, B. Ruoss 055 451 77 33 oder <a href="mailto:bauamt@altendorf.ch">bauamt@altendorf.ch</a>

### 2. **Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Vor Baubeginn ist ein Material- und Farbkonzept zur Genehmigung einzureichen.

### 3. **Energienachweis**

Vor Baubeginn ist ein Energienachweis zur Genehmigung einzureichen.

### 4. **Brandschutz**

Vor Baubeginn ist ein Brandschutznachweis zur Genehmigung einzureichen.

### 5. **Werkleitungen**

#### 5.1 **Kanalisation**

Die Ausführung der Kanalisation hat nach der Norm SN 5920000 (Liegenschaftsentwässerung, Ausgabe 2002) zu erfolgen.

Vor Baubeginn ist dem Bauamt das Ausführungsprojekt zur Genehmigung einzureichen.

#### 5.2 **Wasserversorgung / Hausanschluss**

Die Ausführung hat gemäss dem Reglement der WVA sowie den Weisungen von der Werkkommission zu erfolgen.

Das Gebäude wird direkt ab dem Reservoir Ebnet erschlossen. Ein allfälliger Anschluss ans Netz der Wasserversorgung kann erst nach dem Ausbau der Wassertransportleitung Reservoir Fähdri – Steinegg erfolgen.

Vor Baubeginn ist dem Bauamt das Ausführungsprojekt zur Genehmigung vorzulegen.

#### 5.3 **Elektrische Anlagen**

Die Ausführung hat den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Ausführungsbestimmungen, den anerkannten Regeln der Technik, wie Hausinstallationsvorschriften und Normen des Schweizerischen Elektrotechnischen Vereins (SEV) sowie den Werkvorschriften der EVA zu entsprechen. Die genannten Vorschriften und Bestimmungen sowie die speziellen Auflagen der EVA, gemäss separater Anschlussbewilligung, gelten als integrierender Bestandteil dieser Bewilligung. Änderungen dürfen nur mit Bewilligung der EVA vorgenommen werden.

### 6. **Umweltschutz**

#### 6.1 **Gewässerschutz**

Verschmutztes oder mit Chemikalien (Reinigungsmittel) gesättigtes Wasser darf nach Gewässerschutzgesetz Art. 14 GSchG nicht den Bächen oder Seen zugeleitet werden. Verschmutztes Baustellenwasser ist vorzubehandeln und im Bereich der öffentlichen Kanalisation der Abwasserreinigungsanlage (ARA) zuzuleiten. Es dürfen keine Ablagerungen oder Schäden in den Kanälen entstehen. Durch die Bauarbeiten verunreinigte Kanalisationsleitungen sind auf Kosten der Bauherrschaft instand zu stellen. Es wird im Besonderen auf das Merkblatt (Entwässerung der Baustellen) des kant. Amtes für Umweltschutz hingewiesen. Unverschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen.



6.2 **Entsorgung von Bauabfällen**

Sie hat nach Empfehlungen des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins (SIA Nr. 430) zu erfolgen.

6.3 **Weisungen über Emissionsminderungen auf Baustellen**

Für das Bauvorhaben ist die Richtlinie „Luftreinhaltung auf Baustellen“ (BauRLL) des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) als integrierter Bestandteil verbindlich.

7. **Zivilschutz**

Gestützt auf den kantonalen Gesamtentscheid ist gemäss § 24 der Vollzugsverordnung zum Gesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz ein Ersatzbeitrag von Fr. 2'600.00 zu leisten und vor Baubeginn dem Gemeindekassieramt zu überweisen.

8. **Umgebung / Nachbarrecht**

Bei der Gestaltung der Umgebung ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände gemäss Nachbarrecht EGzZGB eingehalten werden können.

9. **Gebühren**

9.1 Kommunale und kantonale Behandlungs- und Bewilligungsgebühren sowie Kosten für Dienstleistungen Dritter Fr. 3'776.45. Die Anzeige von weiteren Gebühren und Kosten bleibt vorbehalten.

9.2 An die Erstellung und den Unterhalt sowie Mitbenutzung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen sind von der Bauherrschaft Anschlussgebühren und Beiträge zu leisten (Art. 24 KR und Art. 55 WVR).

Die Verfügung der Anschlussgebühren erfolgt separat durch die Werkkommission.

10. **Verfahren / Baufreigabe / Rechtsmittel**

10.1 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.

10.2 Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach deren Zustellung Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden.

11. **Zufertigung an:**

Bauherrschaft, mit Beilagen gemäss Lieferschein ®

Einsprecher ®

Projektverfasser, mit Beilagen gemäss Lieferschein

Kantonale Baugesuchszentrale, Postfach 1186, 6431 Schwyz

Bauverwaltung, 2fach

---

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:



Ruedi Keller

Der Schreiber:



Hans Bissig

Schwyz, 14.11.11

## GESAMTENTSCHEID

Betreffend:

**Gemeinde:** Altendorf (2011-083)  
**Baugesuch-Nr.:** B2011-1364  
**Bauherrschaft:** Gemeinde Altendorf, Dorfplatz 3, 8852 Altendorf  
**Grundeigentümer:** do.  
**Bauvorhaben:** Abbruch und Wiederaufbau Einfamilienhaus  
**Standort:** Suterweg 21, Altendorf  
**Grundstück-Nr.:** 2074  
**Koordinaten:** 707.280/226.380

### I. Sachverhalt

#### 1. Gesuch:

##### a) Eingabe, Vorhaben:

- Eingang Gemeinde: 14.09.2011;
- Eingang Kanton: 04.10.2011;
- Vorhaben: Abbruch und Wiederaufbau Einfamilienhaus;
- Ausserhalb Bauzone (Landwirtschaftszone).

##### b) Publikation, Einsprachen:

- Amtsblatt Nr. 37 vom 16. September 2011, Seite 1894;
- Einsprachen: 1
  - Mit Eingabe vom 20. September 2011 erhoben Patrick und Elisabeth Lüthi, Suterweg 14, 8852 Altendorf, Einsprache und stellte das Begehren, dass vor Baubeginn die Wasserversorgung im Quartier Suterweg verbessert wird.

##### c) Frühere Gesuche oder Vorabklärungen:

- A2007-2050, Vorabklärung vom 04.01.2008.

#### 2. Planunterlagen:

- Plan Nr. 010, Katasterplan, Mst. 1:500, dat. 09.09.2011;
- Plan Nr. 011, Erdgeschoss, Mst. 1:100, dat. 09.09.2011;
- Plan Nr. 012, 1. Obergeschoss, Mst. 1:100, dat. 09.09.2011;
- Plan Nr. 013, 2. Obergeschoss, Mst. 1:100, dat. 09.09.2011;

- Plan Nr. 014, Dachgeschoss, Mst. 1:100, dat. 09.09.2011;
- Plan Nr. 015, Schnitte, Mst. 1:100, dat. 09.09.2011;
- Plan Nr. 016, Fassaden, Mst. 1:100, dat. 09.09.2011;
- Plan Nr. 017, Berechnungen, Mst. 1:100, dat. 09.09.2011;
- Plan Nr. 018, Kanalisation, Mst. 1:100, dat. 09.09.2011;

### 3. Kantonales Verfahren:

- Kantonale Koordinationssitzung vom 3. November 2011:  
Keine Einwände.

### 4. Stellungnahmen zu den Einsprachen:

- Mit Stellungnahme vom 27. Oktober 2011 hält die Bauherrschaft zur Einsprache fest:  
"..., dass das geplante Gebäude - in Bezug auf das Frischwasser über eine private Quelle und nicht über das öffentliche Netz versorgt wird. Die Einwände werden somit gegenstandslos."

## II. Stellungnahmen der zuständigen Stellen

### 1. Raumplanung

#### - Antrag:

Bewilligung nach Art. 24d RPG (mit Publikation im Amtsblatt).

#### - Begründung:

Das Vorhaben befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Altendorf in der Landwirtschaftszone. Es handelt sich um ein nicht landwirtschaftliches Vorhaben, weshalb eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erforderlich ist. Die Zuständigkeit liegt beim Amt für Raumentwicklung (§ 76 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 VVzPBG).

Das Amt für Raumentwicklung hat sich mit insgesamt drei Vorabklärungen zum Ersatzbau geäußert, letztmals am 4. Januar 2008. Gestützt auf Art. 24d PRG konnte dabei einem Ersatzbau im Sinne einer Rekonstruktion zugestimmt werden. Wie in der Vorabklärung bereits festgehalten, wird der Ersatzbau gegenüber der Altbaute um ca. 7 m nach Osten verschoben. Dies damit der erforderliche Strassenabstand gegenüber dem Suterweg eingehalten werden kann. Das Projekt gemäss vorliegendem Baugesuch entspricht dem Vorprojekt vom Januar 2008.

Laut Art. 24d Abs. 1 RPG (Bundesgesetz über Raumplanung, SR 700) in Verbindung mit Art. 42a RPV (Raumplanungsverordnung, SR 700.1) darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 30% erweitert werden, wobei die Erweiterung nur zur Hälfte angerechnet wird.

Durch das Bauvorhaben ergibt sich folgende Nutzflächenbilanz:

Anrechenbare Bruttogeschossfläche:  
Zustand 1972: 193 m<sup>2</sup> (100%)  
Projekt: 244 m<sup>2</sup> (127%)  
Erweiterung: + 51 m<sup>2</sup> (+27%)

Gesamtnutzfläche:  
Zustand 1972: 418 m<sup>2</sup> (100%)  
Projekt: 418 m<sup>2</sup> (100%)  
Erweiterung: + 0 m<sup>2</sup> (+0%)

Das bundesrechtlich zulässige Erweiterungsmass ist eingehalten. Dem Gebot der Wesensgleichheit wird Rechnung getragen und das Vorhaben lässt sich mit den wichtigen Zielen der Raumplanung vereinbaren. Die Ausnahmegewilligung für den Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses kann erteilt werden.

Der Aufwand aus den Vorabklärungen ist in den Gebühren anteilmässig mitberücksichtigt.

## 2. Amt für Umweltschutz

- Antrag:  
Das Baugesuch kann bewilligt werden.
  
- Begründung:  
Bauvorhaben, welche sich im Bereich einer Hochspannungsleitung befinden, müssen gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) geprüft werden, ob der Anlagegrenzwert bei allen empfindlichen Nutzungen eingehalten werden kann. Kann dieser vorsorgliche Grenzwert nicht eingehalten werden, muss die Anlage saniert werden. Die Sanierung beinhaltet aber lediglich die Optimierung der Phasenbelegung und muss von der zuständigen Behörde, dem Eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI), verfügt werden. Kann der Anlagegrenzwert auch nach der Sanierung nicht eingehalten werden, wird dem Bauherrn empfohlen, mögliche Massnahmen zur Reduktion der Strahlungsbelastung bauseits (z.B. Abschirmung) in Betracht zu ziehen.
  
- Empfehlung:  
Das Bauvorhaben liegt in unmittelbarer Nähe einer 150 kV-Hochspannungsleitung mit horizontalem Abstand von rund 18 m zur Leitungsachse. Gemäss Infoschrift "Elektrosmog in der Umwelt" des BAFU (S. 27) kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Anlagegrenzwerte der NISV nicht eingehalten werden können. Da damit eine gesundheitliche Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, sind mögliche Massnahmen zur Reduktion der Strahlungsbelastung in Betracht zu ziehen.

## 3. Amt für Wald und Naturgefahren

- Antrag:  
Fachbereich Forstrecht: Keine Bemerkungen.

Fachbereich Naturgefahren: Dem Baugesuch kann unter Gefahrenhinweis zugestimmt werden.

- Begründung:  
Gemäss der integralen Naturgefahrenkarte der Gemeinde Altendorf befindet sich das Bauvorhaben in einem Bereich geringer Gefährdung (gelbe Gefahrenstufe), verursacht durch mögliche Überschwemmungen. Laut der kantonalen Naturgefahrenstrategie (RRB 324/2010) wird bei der vorgesehenen Nutzung eine geringe Gefährdung als akzeptabel betrachtet. Es besteht kein Schutzdefizit. Massnahmen sind nicht zwingend erforderlich.
- Empfehlung:  
Überprüfung der Hochwassersicherheit bei ebenerdigen Gebäudeöffnungen. Hinweis: Terrainveränderungen können die Gefahrensituation örtlich verändern (Verschärfung bei Absenkungen des gewachsenen Terrains).

#### 4. Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz

- Antrag:  
Das Bauvorhaben ist unter Auflagen zu bewilligen.
- Auflagen:  
Ersatzbeitrag: 2 Pflichtschutzplätze à Fr. 1'300.-- = Fr. 2'600.--.

Der Ersatzbeitrag ist gemäss Art. 21 Abs. 1 ZSV vor Baubeginn dem Gemeindekassieramt zu überweisen.

- Begründung:  
Das Bauprojekt bedarf gemäss dem Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (BZG) vom 4. Oktober 2002 sowie der Vollzugsverordnung zum Gesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (VvzGBZ) vom 29. November 2005 einer Zivilschutzbewilligung des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen wird das Projekt als Neubau mit Wohnnutzung beurteilt. Nach Art. 17 Abs. 1 der Zivilschutzverordnung (ZSV) sind zwei Pflichtschutzplätze erforderlich.

Da der Einbau eines Schutzraumes nicht zweckmässig ist, wird der Bauherr, gestützt auf Art. 18 Abs. 1 ZSV und Regierungsratsbeschluss Nr. 1555/2005 vom 29. November 2005, von der Pflicht zum Bau eines eigenen Schutzraumes befreit.

Der Bauherr hat nach Art. 47 Abs. 2 BZG und gemäss § 24 Vollzugsverordnung zum Gesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz einen Ersatzbeitrag (Regierungsratsbeschluss Nr. 1663/2003 vom 16. Dezember 2003) für jeden fehlenden Pflichtschutzplatz zu leisten.

## 5. Axpö

- Stellungnahme vom 11. Oktober 2011:  
Keine Einwände.
  
- Auflage:  
Um Unfällen während der Bauphase vorzubeugen, ist generell bei Arbeiten im Bereich von Freileitungen die SUVA Richtlinie 1863 "Richtlinien für den Einsatz von Kranen und Baumaschinen im Bereich elektrischer Freileitungen" verbindlich und zwingend einzuhalten.

## III. Erwägungen

1. Gemäss § 43 Abs. 1 VVzPBG (Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997, SRSZ 400.111) verfasst das Amt für Raumentwicklung die kantonale Baubewilligung gestützt auf die Stellungnahmen der kantonalen Fachinstanzen. Ergeben sich bei einem Bauvorhaben Widersprüche zwischen einzelnen Stellungnahmen, entscheidet das Volkswirtschaftsdepartement. Im vorliegenden Fall liegen keine solchen Widersprüche vor.
  
2. Einsprache
  - a) Zur Einsprache ist befugt, wer ein eigenes, unmittelbares und schützenswertes Interesse dardat (§ 65 VRP). Über die Einsprachebefugnis entscheidet die kommunale Bewilligungsbehörde. Zur Einsprache ist regelmässig befugt, wer von einem Vorhaben mehr als die Allgemeinheit betroffen ist. Über die Frage der Einsprachebefugnis entscheidet die kommunale Bewilligungsbehörde.
  
  - b) Die Einsprecher bringen vor, dass die bestehende Wasserversorgung für das Quartier Suterweg wegen ungenügendem Wasserdruck zu überprüfen sei. Bezüglich der hinreichenden Versorgung mit Löschwasser müsse vor Baubeginn die Wasserversorgung verbessert werden. Eine Verbesserung der Wasserversorgung werde auch aufgrund persönlicher Bedürfnisse gefordert.
  
  - c) Es ist Sache der Gemeinde Altendorf, über die hinreichende Erschliessung (Baureife) der Bauparzelle zu befinden. Die Gemeinde hat sich auch über die genügende Versorgung des Bauobjekts mit Löschwasser zu äussern. In der Einsprachevernehmlassung vom 27. Oktober 2011 hält die Bauherrschaft fest, dass das Einfamilienhaus nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen wird, sondern das Frischwasser von einer privaten Quelle bezieht. Der Wasserdruck der bestehenden Versorgungsleitung ändert sich somit nicht. Im Übrigen ist die Verbesserung der Wasserversorgung der Einsprecher nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens.

Die raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung für das Vorhaben wurde vom ARE erteilt (vgl. dazu Fachbericht der Abteilung Ortsplanung, Kap. II, Ziffer 1). Weitere kantonale Zuständigkeitsbereiche sind nicht betroffen.

- d) Zusammenfassend kann auf die Einsprache nicht eingetreten werden, da von ihr keine kantonalen Belange betroffen sind.
3. Gestützt auf die Anträge der zuständigen Stellen (mit den Auflagen und Nebenbestimmungen) ist die kantonale Baubewilligung zu erteilen.

#### **IV. Beschluss**

Das Amt für Raumentwicklung,

gestützt auf § 83 PBG und § 43 VVzPBG,

verfügt:

1. Die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch (B2011-1364, Vorhaben der Gemeinde Altendorf in Altendorf) wird im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen gemäss Kap. II, Ziffer 1 ff., erteilt.
2. Die Stellungnahme der Axpo vom 11. Oktober 2011 wird der Gemeinde Altendorf zur Eröffnung an die Bauherrschaft zugestellt.
3. Auf die Einsprache von Patrick und Elisabeth Lüthi wird nicht eingetreten, soweit kantonale Zuständigkeit besteht.
4. Vorbehalten bleiben der Einspracheentscheid und die Baubewilligung der Gemeinde Altendorf. Die Gemeinde wird eingeladen, die Empfehlungen der kantonalen Stellen (Kap. II, Ziffern 1 ff.) zu prüfen und allenfalls als Auflagen in ihre Baubewilligung aufzunehmen.
5. Die Bauherrschaft hat eine Bewilligungsgebühr von Fr. 2'850.-- inklusive Vorabklärungen zu entrichten.
6. Gegen diese Verfügung kann innert 20 Tagen nach deren Zustellung Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden.




7. Zustellung an:

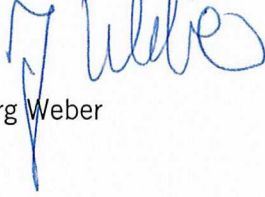
Gemeinde Altendorf (3-fach, für sich, die Bauherrschaft und die Einsprecher[1]) mit Publikation im Amtsblatt (Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone).

Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz

der Vorsteher:

  
Dr. Robert von Rotz

der Leiter der Baugesuchszentrale:

  
Jürg Weber

Beilagen:

- Publikationstext
- Stellungnahme der Axpo vom 11.10.2011

Kopie z.K. an:

- Amt für Umweltschutz
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz
- Axpo
- Baugesuchszentrale (2-fach, TK und UG mit Dossier)

Versand:

15. NOV. 2011



# Gemeinde Altendorf

Gemeinderat

## Protokollauszug der Sitzung vom 24. Februar 2014

Nr. 18.33 Gebäude, Land und Liegenschaften  
Bisigwis  
Weiteres Vorgehen

Die Liegenschaftskommission hat über die Nutzung des gemeindeeigenen Grundstückes Bisigwis eingehend diskutiert und konnte noch keinen definitiven Beschluss fällen, was dem Gemeinderat vorgelegt werden soll. Aus diesem Grunde möchte GR Ch. Iten von den Ratsmitgliedern wissen, welche Varianten die Liegenschaftskommission genauer prüfen solle.

### Erwägungen des Rates

Der Rat möchte vorab wissen, was die rechtlichen Konsequenzen in Bezug auf die Baueingabe wäre, wenn man im Januar 2015 eine neue Baueingabe machen würde.

### Beschluss


Das Bauamt wird angewiesen abzuklären, was die rechtlichen Konsequenzen sind, wenn im Januar 2015 eine erneute Baueingabe durch den Gemeinderat beim Kanton gemacht wird.

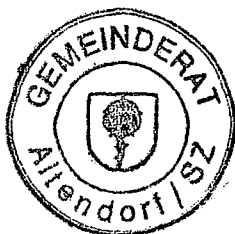
Mitteilung mittels Protokollauszug an:

- GR Ch. Iten
- Bauamt


NAMENS DES GEMEINDERATES

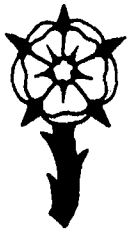
Der Präsident:

  
Ruedi Keller



Der Schreiber:

  
Roger Spieser



# Gemeinde Altendorf

Info GR. 7.7.14

Dorfplatz 3  
Postfach  
8852 Altendorf

Abteilung **Bauamt**  
Kontaktperson Hans-Jakob Schneiter  
Direktwahl 055 451 77 33  
Fax 055 451 77 78  
E-Mail [hansjakob.schneiter@altendorf.ch](mailto:hansjakob.schneiter@altendorf.ch)  
Internet [www.altendorf.ch](http://www.altendorf.ch)

Amt für Raumentwicklung  
Postfach 1186  
6431 Schwyz

Altendorf, 25. Juni 2014

## **B2011-1364**

### **Abbruch und Wiederaufbau Einfamilienhaus, Suterweg 21, 8852 Altendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Gesamtentscheid B2011-1364 vom 14. November 2011 haben Sie dem oben erwähnten Bauvorhaben unter Auflagen und Bedingungen zugestimmt. In der Folge erteilte der Gemeinderat Altendorf mit Beschluss vom 25. November 2011 die Baubewilligung. Weil der Baubeginn nicht innert Frist von zwei Jahren erfolgen konnte, wurde mit Beschluss vom 27. Januar 2014 die Frist um ein Jahr bis zum 9. Februar 2015 verlängert. Es ist nun absehbar, dass ein Baubeginn bis zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgen wird.

Es besteht aber die Absicht, das Projekt zu einem späteren Zeitpunkt auszuführen und dazu das Bauvorhaben neu auszuschreiben. Wir fragen Sie deshalb an, ob das Amt für Raumentwicklung bereit ist, seinerseits die Bewilligung im vorliegenden Rahmen noch einmal neu zu erteilen unter der Bedingung, dass sich bis dahin keine Veränderung bezüglich gesetzliche Rahmenbedingungen ergibt. Wir bitten Sie höflich, von diesem Vorgehen Kenntnis zu nehmen und uns zu bestätigen, dass Sie eine Bewilligung im vorliegenden Rahmen zu einem späteren Zeitpunkt in Aussicht stellen.

Für Ihre Antwort danken wir bestens.

Freundliche Grüsse

**Bauamt Altendorf**

Hans-Jakob Schneiter

Kopie:  
Gemeinderat

## Hans Jakob Schneiter

---

**Von:** Stefan Beeler <Stefan.Beeler@sz.ch>  
**Gesendet:** Freitag, 27. Juni 2014 17:24  
**An:** Hansjakob Schneiter  
**Cc:** Manuel Schumacher  
**Betreff:** Ihre Anfrage vom 25. Juni 2014: Abbruch- und Wiederaufbau  
Einfamilienhaus, Suterweg 21, 8852 Altendorf  
**Anlagen:** Beeler, Stefan.vcf

Sehr geehrter Herr Schneiter

Mit Schreiben vom 25. Juni 2014 haben Sie das Amt für Raumentwicklung (ARE) angefragt, ob eine neuerliche Baubewilligung für das Einfamilienhaus am Suterweg 21 (Altendorf) in Aussicht gestellt werden könne.

Die Antwort erfolgt unter dem Vorbehalt, dass es zu keinen Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen (auf kommunaler, kantonaler und Bundesebene) kommt.

Sofern die Bewilligung verfällt, ohne dass sie von der Bauherrschaft konsumiert wird, ist eine neue Baubewilligung einzuholen. Eine Baubewilligung verfällt nach spätestens drei Jahren seit Erteilung (mit Verlängerung).

Der Abbruch und Wiederaufbau des Einfamilienhauses liegt ausserhalb der Bauzonen der Gemeinde Altendorf. Bewilligungsbehörde ist zwar die Gemeinde. Massgebend ist aber die raumplanerische Ausnahmegewilligung durch das ARE. Wie bereits in der Vorabklärung des ARE vom 4. Januar 2008 festgehalten, kann einem Ersatzbau im Sinne einer Rekonstruktion (Einhaltung Identitätsgebot) zugestimmt werden. Auch eine Standortverschiebung (um rund 7 m) ist weiterhin möglich, damit der erforderliche Strassenabstand gegenüber dem Suterweg eingehalten werden kann. Ob hingegen die Bauherrschaft auch weiterhin im selben Umfang vom raumplanerischen Erweiterungsmass (max. 30% bzw. 100 m<sup>2</sup>) profitieren kann, ist dagegen fraglich. Die Raumplanungsbewilligung für einen Ersatzbau wird gemäss neuem Recht nach Art. 24c RPG erteilt (vgl. insbesondere Art. 24c Abs. 4 RPG). Schliesslich sind aufgrund der Nähe zur Hochspannungsleitung auch beim neuen Bauvorhaben Massnahmen zur Reduktion der Strahlungsbelastung in Betracht zu ziehen.

Sofern das neue Vorhaben die gesetzlichen Bedingungen einhält, kann auch in Zukunft eine Baubewilligung für einen Ersatzbau erteilt werden, wobei die raumplanungsrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten nicht garantiert sind.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben und verbleibe

mit freundlichen Grüssen  
lic. iur. Stefan Beeler

---

Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz  
Rechtsdienst  
Bahnhofstrasse 14  
Postfach 1186  
6431 Schwyz

Tel. 041 819 20 77

27. NOV. 2020

marty architektur ag

kantonschwyz 

6431 Schwyz, Postfach 1186

marty architektur ag  
Yannik Zürcher  
Ratskellergasse 2  
6430 Schwyz

Unser Zeichen A2020-1793/PhB  
Direktwahl 041 819 20 56  
Datum 26. November 2020

**Gemeinde Altendorf: Vorprojekt Ersatzbau Wohnhaus, Suterweg 21, KTN 2074**  
Vorabklärung

Sehr geehrter Herr Zürcher

Mit E-Mail vom 9. November 2020 haben Sie dem Amt für Raumentwicklung ein Vorprojekt für den geplanten Ersatzbau des Wohnhauses zur Vorabklärung eingereicht.

Die Beurteilung des Wohnhauses richtet sich nach Art. 24c Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700, RPG) in Verbindung mit Art. 42 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1, RPV). Solche Bauten dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Die am 1. Juli 1972 bestehenden Nutzflächen dürfen maximal um 30 %, höchstens aber um 100 m<sup>2</sup> erweitert werden. Es wird zwischen der aBGF (anrechenbare Bruttogeschossfläche) und der GNF (Gesamtnutzfläche: aBGF + BNF, Bruttonebenfläche) unterschieden.

Für das eingereichte Projekt ergibt sich die folgende Nutzflächenbilanz (auf ganze Zahlen gerundet):

	aBGF		GNF (aBGF + BNF)	
Altrechtlicher Bestand	193 m <sup>2</sup>	100 %	418 m <sup>2</sup>	100 %
Projekt	248 m <sup>2</sup>	129 %	425 m <sup>2</sup>	102 %
Erweiterungen	+ 55 m <sup>2</sup>	+ 29 %	+ 7 m <sup>2</sup>	+ 2 %

aBGF: anrechenbare Bruttogeschossfläche, BNF: Bruttonebenfläche, GNF: Gesamtnutzfläche

Das bundesrechtlich zulässige Erweiterungsmass ist eingehalten. Dies unter der Voraussetzung, dass in den beiden Kellern jeweils auf das westliche Fenster verzichtet wird. Ebenso sind im Veloraum maximal zwei Fenster in der vorgesehenen Grösse zulässig. Die Balkone an der Westseite wurden der Bruttonebenfläche angerechnet. Die Fassadenöffnungen dürfen folglich nicht geschlossen werden (z.B. mit Glas-Schiebe-Elementen), da die Balkone ansonsten der aBGF angerechnet werden müssten.

Die Gestaltung der Ersatzbaute (Holzschalung, Lochfassade und muraler Sockel) überzeugt und entspricht einer zeitgemässen Interpretation des ländlichen Baustils. Mit der Baueingabe ist noch ein detailliertes Farb- und Materialkonzept (Angabe von NCS- oder RAL-Nummern) für Fassade und Dach einzureichen.

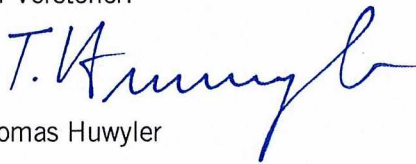
Gemäss Umgebungsplan sind im Vergleich zum Bestand neue Bodenbefestigungen geplant. Damit die Funktionsflächen (Garagenzufahrt, Hauszugang, Sitzplatz) und die damit einhergehende Bodenversiegelung auf das notwendige Ausmass beschränkt bleiben, sind die beiden Aussenparkplätze mit Rasengittersteinen auszuführen. Der Hauszugang hat sich auf einen 1.50 m breiten Fussweg zu beschränken (Verzicht auf Vorplatz). Zudem ist der Sitzplatz, falls er am vorgesehenen Standort realisiert werden soll, mit Kies auszugestalten. Alternativ wäre ein befestigter Sitzplatz angrenzend zum Wohnhaus denkbar.

Diese Vorabklärung ist rechtlich nicht bindend. Wir hoffen, Sie mit diesen Ausführungen bei der weiteren Planung zu unterstützen und stehen für Fragen (Philippe Boesch, Tel. 041 819 20 56) gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz**

Der Vorsteher:



Thomas Huwyler

Kopie:

- Gemeinde Altendorf
- Baugesuchszentrale (B2020-1391)

Versand: **26. NOV. 2020**