

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2021 7

## Entscheid vom 28. Juni 2021

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Irene Thalman, Richterin  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

1. **A.\_\_\_\_\_ GmbH**, vertreten durch ihren Gesellschafter und Geschäftsführer B.\_\_\_\_\_,
2. C.\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,

### gegen

1. **Gemeinderat Altendorf**, Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf,  
vertreten durch Rechtsanwalt D.\_\_\_\_\_,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,
4. **E.\_\_\_\_\_STWEG**, vertreten durch F.\_\_\_\_\_AG,  
Beschwerdegegnerin,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Anpassung Umgebung, Motorfahrzeug-abstellplätze: nachträgliche Baubewilligung)

## **Sachverhalt:**

**A.** Mit Beschluss (RRB) Nr. 84 vom 19. Januar 1988 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Schwyz für das in der Wohn- und Gewerbezone (Zonenplan vom 12.6.1978; heute: WG 4) gelegene Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ in Altendorf den Quartiergestaltungsplan G.\_\_\_\_\_. Der Gemeinderat Altendorf erteilte am 22. Juli 1988 die Baubewilligung für die Überbauung G.\_\_\_\_\_, Gebäude (A und B, C und D sowie [Büro- und Gewerbehaus] E und F) auf KTN 001.\_\_\_\_\_ (VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 Ingress lit. A. und Erw. 3.2.1). Am 15. Oktober 2014 reichte die damalige Liegenschaftsverwalterin der E.\_\_\_\_\_ STWEG ein Baugesuch für die Sanierung der Unterniveau-Garage und die Änderung der Umgebung der Überbauung G.\_\_\_\_\_ ein, wogegen drei Einsprachen eingereicht wurden. Am 5. Dezember 2014 wurde das Baugesuch zurückgezogen und danach vom Gemeinderat am Protokoll abgeschrieben.

**B.** Der Gemeinderat bewilligte in der Folge im Meldeverfahren die Sanierung der Unterniveau-Garage ohne Veränderung der Umgebung resp. unter der Bedingung, dass die Umgebung wiederhergestellt werde. Am 5. Oktober 2016 meldete die A.\_\_\_\_\_ GmbH dem Bauamt Altendorf, dass im Zuge der Garagensanierung beim G.\_\_\_\_\_ die Umgebung neu gestaltet und drei neue Parkplätze erstellt worden seien und sie erkundigte sich nach der Bewilligungssituation. Die Baukommission Altendorf forderte in der Folge am 26. Oktober 2016 die damalige Liegenschaftsverwalterin auf, für die im Zusammenhang mit der Sanierung der Unterniveau-Garage ausgeführten baulichen Veränderungen ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Am 25. November 2016 reichte diese ein Baugesuch betreffend "Anpassung Umgebung" sowie "sechs zusätzliche Fahrzeugabstellplätze" ein, welches mit dem Vermerk "bereits ausgeführt" publiziert (Abl 2016 ...) und öffentlich aufgelegt wurde. Dagegen erhoben die A.\_\_\_\_\_ GmbH und weitere Personen am 21./22. Dezember 2016 gleichlautende Einsprachen beim Gemeinderat.

**C.** Das Amt für Raumentwicklung (ARE) erteilte mit Gesamtentscheid vom 1. Februar 2017 die kantonale Baubewilligung (unter einer Auflage des Tiefbauamts) und trat auf die Einsprachen nicht ein, soweit kantonale Zuständigkeit bestand. Unter gleichzeitiger Eröffnung dieses kantonalen Gesamtentscheids erteilte der Gemeinderat mit Beschluss (GRB) Nr. 143 vom 6. März 2017 die baurechtliche Bewilligung für die Anpassung der Umgebung sowie sechs zusätzliche Fahrzeugabstellplätze auf KTN 001.\_\_\_\_\_ in Altendorf gemäss den eingereichten Unterlagen, unter Auflagen und Nebenbestimmungen und wies die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat. Die dagegen von der A.\_\_\_\_\_ GmbH und weiteren

Personen erhobenen, identischen Beschwerden wies der Regierungsrat mit RRB Nr. 872 vom 21. November 2017 ab. Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz hiess die dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem in Rechtskraft erwachsenen Entscheid VGE III 2017 233 vom 27. Juli 2018 gut, und hob den angefochtenen RRB Nr. 827 vom 21. November 2017 sowie den GRB Nr. 143 vom 6. März 2017 im Sinne der Erwägungen auf.

**D.** Auf Aufforderung der Baukommission vom 23. August 2018 hin, bis 31. Oktober 2018 ein vollständiges Baugesuch für sämtliche bis anhin (d.h. seit 1988) vorgenommenen und noch nicht bewilligten baulichen Änderungen in der Überbauung G. \_\_\_\_\_ einzureichen, liess die neue Liegenschaftsverwalterin der E. \_\_\_\_\_ STWEG, die F. \_\_\_\_\_ AG, innert mehrfach erstreckter Frist am 11. November 2019 ein (nachträgliches) Baugesuch betreffend "13 zusätzliche Parkplätze und Anpassung Erschliessung (bereits erstellt)" bei der Gemeinde Altendorf einreichen. Das Baugesuch wurde publiziert (Abl 2019 ...) und öffentlich aufgelegt. Dagegen erhoben A. \_\_\_\_\_ GmbH und C. \_\_\_\_\_ am 5. Dezember 2019 Einsprache beim Gemeinderat.

**E.** Die Schweizerischen Bundesbahnen AG (SBB AG) erteilte am 20. November 2019 die eisenbahnrechtliche Zustimmung (unter Auflagen und Bedingungen) und das ARE mit Gesamtentscheid vom 18. März 2020 die kantonale Baubewilligung (unter Auflagen und Nebenbestimmungen i.S. der Erwägungen). Auf die Einsprachen trat das ARE nicht ein, soweit kantonale Zuständigkeit bestand.

Unter gleichzeitiger Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheids und der eisenbahnrechtlichen Zustimmung der SBB AG erteilte der Gemeinderat mit GRB Nr. 232 vom 27. April 2020 die baurechtliche Bewilligung für die bereits erstellten zusätzlichen 13 Parkplätze sowie die Anpassungen der Erschliessung und Umgebung auf KTN 001. \_\_\_\_\_ gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen; unter Nebenbestimmungen und Auflagen. Die Einsprachen der A. \_\_\_\_\_ GmbH und von C. \_\_\_\_\_ wurden bezüglich Nutzungszuordnung der Besucherparkplätze, rollstuhlgerechter Parkfelder und grundbuchlicher Sicherung des Tennisplatzes sowie Wegrodel gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

**F.** Die von der A. \_\_\_\_\_ GmbH und von C. \_\_\_\_\_ gegen diesen GRB Nr. 232 vom 27. April 2020 erhobene Beschwerde vom 22. Mai 2020 (Datum Postaufgabe) beurteilte der Regierungsrat mit RRB Nr. 893/2020 vom 1. Dezember 2020 (versendet am 7. Dezember 2020) wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit deren Kostenvorschuss (Fr. 1'500.--) verrechnet.
  3. Der Gemeinde Altendorf wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 500.-- zugesprochen, welche von den Beschwerdeführern (diese unter solidarischer Haftbarkeit) zu tragen ist.
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung/Zustellung).

**G.** Gegen diesen, von ihnen je am 16. Dezember 2020 am Postschalter abgeholtten Regierungsratsbeschluss reichen die A. \_\_\_\_\_ GmbH sowie C. \_\_\_\_\_ am 5. Januar 2021 (Postaufgabe) rechtzeitig Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz ein mit den folgenden Anträgen:

- I Der hiermit angefochtene Entscheid des Regierungsrates vom 1.12.2020 sei aufzuheben.
- II Der mit angefochtene Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2020 sei ebenfalls aufzuheben.
- III Der mit angefochtene Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 18.03.2020 sei ebenfalls aufzuheben.
- IV Die Vorinstanzen seien unmissverständlich anzuweisen, die Rechtsgrundlagen des vom Regierungsrat am 19.1.1988 genehmigten Quartiergestaltungsplan G. \_\_\_\_\_ (QGP) und den diesbezüglichen Sonderbauvorschriften (SBV) vollständig einzuhalten.
- V Die Vorinstanzen seien unmissverständlich anzuweisen, die Auflagen der am 22.07.1988 erteilten Baubewilligung (Teil 1, 2 und 3) und des damit am 31.05.1988 erstellten als Bestandteil der Baubewilligungen zwingend verbindlichen Prüfbericht vom Büro I. \_\_\_\_\_ AG vollständig einzuhalten.
- VI Dem Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz vom 27. Juli 2018 sei vollständig Folge zu leisten, indem sämtliche Abweichungen von den Rechtsgrundlagen und Auflagen korrekt dem tatsächlichen aktuellen Sachverhalt entsprechend festgestellt werden müssen, um "sämtliche bis anhin (d.h. seit 1988) vorgenommenen (noch) nicht bewilligten baulichen Änderungen integral zum Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu machen."
- VII Die Vorinstanzen seien unmissverständlich anzuweisen, gegen die eindeutigen Vergehen infolge gesetzeswidrig ohne Baubewilligung ausgeführten Bauten und Anlagen (so wie bei anderen) entsprechend ihrer Anzeigepflicht unverzüglich Strafanzeige einzureichen.
- VIII Kosten zu Lasten der verantwortlichen Gesetzesbrecher.

**I.** Am 12. Januar 2021 verzichtet das ARE auf die Einreichung einer Vernehmlassung. Die Beschwerdegegnerin lässt mit Eingabe vom 12. Januar 2021 ohne Antrag Stellung zur Beschwerde nehmen. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 15. Januar 2021 vernehmlassend die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführer, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Der Gemeinderat hat sich nicht vernehmen lassen.

**J.** Mit Replik innert erstreckter Frist vom 6. April 2021 nehmen die Beschwerdeführer Stellung zu den eingegangenen Vernehmlassungen und lassen sinngemäss an den Anträgen aus der Beschwerde vom 5. Januar 2021 festhalten.

**K.** Die Beschwerdegegnerin lässt mit Duplik vom 9. April 2021 die Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit darauf einzutreten sei. Das Sicherheitsdepartement verzichtet mit Eingabe vom 26. April 2020 auf weitere Ausführungen zur Sache.

**L.** Mit Triplik vom 17. Mai 2018 lassen die Beschwerdeführer sinngemäss an den Anträgen aus der Beschwerde vom 5. Januar 2021 festhalten.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Nach konstanter Praxis wird der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt. Es kann grundsätzlich nur das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand der zugrunde liegenden Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen. Gegenstände, über welche die erste Instanz bzw. die Vorinstanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz (vgl. statt vieler VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 Erw. 2.3 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; vgl. auch Bertschi, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 44-49; Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl. 2013, Rz. 685 ff.; EGV-SZ 1979, S. 122).

**1.2.1** Das Verwaltungsgericht hat mit dem Entscheid VGE III 2017 233 vom 27. Juli 2018, auf welchen sich die Beschwerdeführer vorliegend verschiedentlich berufen (vgl. insb. Beschwerdeantrag Ziff. VI), eine Beschwerde u.a. der heutigen Beschwerdeführerin gegen eine nachträgliche Anpassung der Umgebung und bereits erstellte Motorfahrzeugabstellplätze im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. In Erw. 2.2.1 hat das Verwaltungsgericht u.a. ausgeführt, die Behörde, welche eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (ein nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedecktes baurechtserhebliches Verhalten) feststelle, habe die Pflicht, von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, in welchem zu prüfen sei, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden könne. Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bilde der Umfang der tatsächlich ausgeführten Arbeiten und nicht die von der Bauherrschaft nachträglich

eingereichten Pläne und Unterlagen. Als Grundlage für ein ordnungsgemässes und effizientes nachträgliches Baubewilligungsverfahren erweise es sich als unabdingbar, den Ist-Zustand entweder gesamthaft oder zumindest in den von sämtlichen nachträglichen baulichen Änderungen betroffenen Bereichen vollständig und in einer Weise zu erfassen, welche den Vergleich mit den bewilligten Plänen (bzw. Bauten/Anlagen) ohne weiteres ermögliche. Üblicherweise würden auf Plänen bestehende und nicht bestehende bzw. bewilligte und nicht bewilligte wie auch nicht mehr bestehende oder zu beseitigende (etc.) Bau- und Anlagenteile farblich differenziert (Erw. 2.2.3; vgl. auch Art. 59 Abs. 2 des aktuellen kommunalen Baureglements "1996" vom 2.12.1990, mit Teilrevisionen vom 9.6.1996, 12.2.2005, 15.5.2011 und 19.5.2019; nachfolgend BauR).

**1.2.2** Gemäss dem GRB Nr. 143 vom 6. März 2017 (Sachverhalt lit. B "Einleitung") seien seit der Bewilligung des Bauprojektes für die Überbauung G.\_\_\_\_\_ am 22. Juli 1988 baurechtlich relevante Änderungen der Umgebung weder beantragt noch bewilligt worden. Es sei fragwürdig, allfällige (und zu Unrecht) nicht vom nachträglichen Baugesuch erfasste (bereits ausgeführte) bauliche Massnahmen in ein weiteres nachträgliches Baubewilligungsverfahren verweisen zu wollen. Auch im Sinne der allgemeinen Grundsätze zur Bestimmung des Streitgegenstandes hätten richtigerweise die gegenüber der Baubewilligung aus dem Jahre 1988 bis anhin vorgenommenen und (noch) nicht bewilligten Änderungen integral einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren unterzogen werden müssen. Die Baubewilligungsbehörde wäre gehalten gewesen, die planerische Erfassung sämtlicher bereits vorgenommener baulicher Massnahmen im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu veranlassen/verlangen (vgl. VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 Erw. 3.2.1 und Erw 3.3.1 f.).

**1.2.3** Die Baugesuchsunterlagen und insbesondere die Pläne hätten alles zu verdeutlichen, was (mit den bewilligten Bauplänen aus dem Jahr 1988 noch) nicht bewilligt worden sei. Die eindeutige und unmissverständliche planerische Dokumentation sei auch deshalb erforderlich, weil die (Plan-)Unterlagen für den Fall der Nichtbewilligungsfähigkeit als Grundlage für die Wiederherstellung dienen können müssten. Die kommunale Baubewilligungsbehörde habe die Bauherrschaft zu verpflichten, einerseits sämtliche bis anhin (d.h. seit 1988) vorgenommenen (noch) nicht bewilligten baulichen Änderungen integral zum Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu machen. Andererseits habe die Bauherrschaft rechtsgenügende Plan- und Baugesuchsunterlagen zu erstellen, aus welchen der bewilligte Zustand sowie die seither vorgenommenen (noch) nicht bewilligten baulichen Änderungen in nachvollziehbarer Weise hervorgehen würden (vgl. VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 Erw. 3.3.4 f.).

**1.2.4** Im besagten Entscheid VGE III 2017 233 vom 27. Juli 2018 Erw. 4.2 f. hat das Verwaltungsgericht sodann klargestellt, dass allfällige von den Beschwerdeführern geltend gemachte Versäumnisse der vormaligen Baubehörden (wie fehlende Bauabnahme, Disponibelräume o.ä.) sowie privatrechtliche Angelegenheiten (wie die fehlende Zustimmung der Stockwerkeigentümer für die Umgebungsänderungen oder Fragen wie jene, wem die neuen Parkplätze gehören) nicht Gegenstand dieses nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bilden. Ebenso wenig ist im vorliegenden Verfahren die im Jahr 1988 erteilte Baubewilligung als solche zu beurteilen (vgl. VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 Erw.4.4.2).

**1.3** Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet somit die mit GRB Nr. 232 vom 27. April 2020 erteilte nachträgliche baurechtliche Bewilligung durch den Gemeinderat für die bereits erstellten zusätzlichen 13 Parkplätze sowie die bis anhin (d.h. seit 1988) vorgenommenen und (noch) nicht bewilligten Anpassungen der Erschliessung und Umgebung auf KTN 001.\_\_\_\_\_ resp. die Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde durch den angefochtenen RRB Nr. 893/2020 vom 1. Dezember 2020.

In Übereinstimmung mit den in vorstehender Erw. 1.2.1 - Erw. 1.2.4 auszugsweise wiedergegebenen Erwägungen in VGE III 2017 233 vom 27. Juli 2018 hat der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 893/2020 in Erw. 1.2 f. zu Recht festgestellt, dass auf Rügen der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit früher erteilten Baubewilligungen für die Überbauung G.\_\_\_\_\_ (vgl. dazu die Liste der vom Gemeinderat behandelten Baugesuche in Vi-act. I.-01 Bel. 29), auf (Bau)Mängel bei der im Jahre 2015 im Meldeverfahren bewilligten Sanierung der Tiefgarage sowie privatrechtliche Angelegenheiten (wie die fehlende Zustimmung der Stockwerkeigentümer für die Umgebungsänderungen oder Fragen wie jene, wem die neuen Parkplätze gehören) nicht einzutreten ist. Hierüber hatte der Gemeinderat im Rahmen der Beurteilung des nachträglichen Baugesuchs für die bereits erstellten zusätzlichen 13 Parkplätze sowie die bis anhin (d.h. seit 1988) vorgenommenen und (noch) nicht bewilligten Anpassungen der Erschliessung und Umgebung auf KTN 001.\_\_\_\_\_ nach richtiger Gesetzesauslegung nicht zu befinden (vgl. Erw 1.1 hiervor).

**2.1** Laut der "Aussenparkplatz-Buchhaltung" der Beschwerdegegnerin vom 11. September 2019 (Beilage u.a. in Vi-act. II.-03, Dossier 2) zeigt der auf dem Orthofoto vom 28. Februar 2019 (Mst. 1:500) ausgewiesene und im Katasterplan (Mst. 1:500) vom 11. September 2019 sowie im Situationsplan (Mst. 1:200) (alle vom Gemeinderat bewilligt am 27.4.2020) (in Vi-act. II.-03, Anhang zu Dossier 2, grüne Mappe) planerisch festgehaltene Stand an Anzahl Parkfelder bei Gesuchseingabe am 11. September 2019 gegenüber dem Projektplan "Überbauung

G.\_\_\_\_\_ ' (Mst. 1:200) vom 23. März 1987 (vom Gemeinderat bewilligt am 22.7.1988) (in Vi-act. II.-03, Anhang zu Dossier 2, grüne Mappe) folgende (zusammengefasste) Änderungen bei den Parkfeldern:

Parkfelder-Bereich	Stand: Gesucheingabe am 11.9.2019	Stand: Baubewilligung vom 22.7.1988
Bereich Containerplatz bei Einfahrt Süd/Ost (Pos. 1)	2 (Nrn. 94-95)	0
Entlang der Ostgrenze zu KTN 949 / 796 (Pos. 2)	12 (Nrn. 75-83; 91-93)	6 (Nrn. 75-80)
Nördlich der Tiefgarageneinfahrt Ost (Pos. 3)	3 (Nrn. 71-73)	3 (Nrn. 81-83)
Südlich der Tiefgarageneinfahrt Ost (Pos. 4)	5 (Nrn. 55-58; 84)	4 (Nr. 60-63)
Südlich der Erschliessungsstrasse (parallel zur H._____strasse) ab Einfahrt Süd/Ost bis Ausfahrt Süd/West (Pos. 5-13)	57 (Nrn. 59; 1-5; 74; 6-16; 85; 18-23; 62; 25-27; 90; 29-54; 60);	59 (Nrn. 1-59)
Östlich der Tiefgaragenausfahrt (Pos. 14)	4 (Nrn. 68-70; 89)	0
Südöstlich vor Haus F (22a) (Pos. 15)	0	1 (Nr. 74)
Zwischen Häuser C1 (20a) u. E (16a) (Pos. 16-17)	13 (Nrn. 61-67; 17; 24; 28; 86-88)	9 (Nr. 65-73)
Südöstlich vor Haus E (16a) (Pos. 18)	0	1 (Nr. 64)
Total Aussenparkplätze	96	83

**2.2** Der Gemeinderat hat dazu im GRB Nr. 232 vom 27. April 2020 (Erw. 7a) zutreffend festgehalten, der Vergleich des Situationsplans Mst. 1:200 vom 11. September 2019 mit dem Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 zeige, dass die Anzahl offener Parkfelder von ursprünglich 83 um +13 auf 96 erhöht worden sei, was in Übereinstimmung mit den Angaben im Baugesuchsformular Z01 vom 11. November 2019 (Eingang bei der Gemeinde), der "Parkplatz-Buchhaltung" der Projektverfasserin und der Publikation im Amtsblatt (Abl 2019 Nr. 46, S. 2660) stehe. Es sei nicht zu beanstanden, dass in den vorliegenden Baueingabeplänen insgesamt 21 Parkfelder rot (als neu) dargestellt seien, da von diesen die 7 gelb (als abzubrechende) dargestellten Parkfelder in Abzug zu bringen seien. Indessen verbleibe die Differenz von einem Parkfeld zwischen der "Parkplatz-Buchhaltung" der Projektverfasserin und der Plandarstellung (+ 13) und der Plandarstellung (+21 [rot] - 7 [gelb] = +14).

Diese Differenz hat der Gemeinderat korrekt in der "nicht tadellosen" planerischen Wiedergabe der Lage und Anzahl der rot und gelb markierten Parkfelder bei den Positionen 6 und 7 verortet. Während in dem vom Gemeinderat am 22. Juli 1988 bewilligten Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 in diesem Bereich 18 Parkfelder eingetragen sind (Nrn. 7 bis 24), aber (noch) keine Fussgänger Verbindung zum Trottoir der H.\_\_\_\_\_strasse (dafür eine Rabatte zwischen den Nrn. 18 und 19), vermitteln die aktuellen Plandarstellungen der Projektverfasserin, mit je zwei neuen (rot ausgefüllt) und zwei abgebrochenen (gelb ausgefüllt) Parkfeldern in diesem Bereich den unzutreffenden Eindruck, dass ursprünglich wie aktuell je 17 Parkfelder verbindlicher Planinhalt gewesen seien. Zutreffend ist vielmehr die "Parkplatz-Buchhaltung" mit einem Saldo von +13 Parkfeldern, denn tatsächlich weist der aktuelle Ist-Zustand mit 17 Parkfeldern im Bereich der Positionen 6 und

7 ein Parkfeld weniger aus, als die ursprünglich 18 Parkfelder im bewilligten Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 im selben Bereich.

Anzufügen ist, dass die planerische Darstellung im Situationsplan Mst. 1:200 vom 11. September 2019 und im Katasterplan Mst. 1:500 vom 11. September 2019 sowohl die Lage und Anzahl der aktuell (rot umrandet) 17 Parkfelder (vgl. Orthofoto Mst. 1:500 vom 28.2.2019) als auch jene der (gelb umrandet) 18 Parkfelder im bewilligten Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 im Bereich der Positionen 6 und 7 an sich korrekt wiedergibt und auch deren Anzahl richtig festgehalten wird (neu: 9 + 8; ursprünglich 12 + 6). Unzutreffend ist einzig die identische Anzahl der mit rot (neu) und gelb (abgebrochen) ausgefüllten Parkfelder in diesem Bereich, was zur Folge hat, dass die planerische Darstellung (+21 [rot ausgefüllt] - 7 [gelb ausgefüllt] = +14) die zutreffende "Parkplatz-Buchhaltung" mit einem Saldo von +13 Parkfeldern nicht korrekt wiedergibt.

**2.3** Im Ergebnis ist mit der zutreffenden, durch das Orthofoto Mst. 1:500 vom 28. Februar 2019 belegten "Aussenparkplatz-Buchhaltung" der Beschwerdegegnerin vom 11. September 2019 (Beilage u.a. in Vi-act. II.-03, Dossier 2) sowie der Berechnung des Regierungsrats in Erw. 2.6 des angefochtenen RRB Nr. 983/2020, worauf verwiesen werden kann, indessen nicht zweifelhaft, dass aktuell insgesamt 96 oberirdische Parkfelder auf KTN 65 bestehen, was gegenüber den im bewilligten Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 ausgewiesenen 83 Parkfeldern eine Zunahme um 13 Parkfelder entspricht.

Sowohl die neu erstellten Parkfelder als auch die Verschiebung und Aufhebung bestehender d.h. im bewilligten Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 enthaltener Parkfelder werden im Situationsplan Mst. 1:200 vom 11. September 2019 und im Katasterplan Mst. 1:500 vom 11. September 2019 plausibel und in Übereinstimmung mit dem Orthofoto Mst. 1:500 vom 28. Februar 2019 dargestellt. Die erwähnte, geringfügige planerische Fehldarstellung bei der Anzahl der als neu (rot ausgefüllt) und abgebrochen (gelb ausgefüllt) hervorgehobenen Parkfelder im Bereich der Positionen 6 und 7 wie auch die willkürliche anmutende und unsystematische Parkplatznummerierung im Situationsplan Mst. 1:200 vom 11. September 2019 und die doppelte Verwendung der Parkfeldnummer 62 (sowohl bei den Parkfeldern Pos. 8 als auch Pos. 16) ändern hieran nichts. Wie der Regierungsrat im angefochtenen RRB Nr. 983/2020 Erw. 2.6 zutreffend festgestellt hat, werden die Baugesuchsunterlagen dadurch weder falsch noch irreführend.

**2.4** Im Situationsplan Mst. 1:200 vom 11. September 2019 werden neben den neu erstellten, verschobenen und aufgehobenen Parkplätzen diverse weitere Änderungen zwischen dem aktuellen Ist-Zustand und dem bewilligte Projektplan Mst.

1:200 vom 23. März 1987 mittels roter (neu) und gelber (abgebrochen) Umrahmung ausgewiesen, so namentlich bei der Wegführung der internen Erschliessungswege, Aussentreppen, Anböschung und Stützmauern nordwestlich von Haus 16a, Fussgängerverbindung zum Trottoir der H.\_\_\_\_\_strasse bei der Bushaltestelle, Containerplätze/Entsorgungsstationen bei der Einfahrt Süd/Ost, beidseitig der Tiefgaragenausfahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze und zwischen den Parkfeldern Nrn. 30 und 31 sowie Nrn. 51 und 52, Bepflanzungen sowie Verlängerung resp. Verbreiterung der Zufahrtsstrasse zu den neuen Parkplätzen bei Position 2 an der östlichen Grundstücksgrenze und der Lärmschutzwand vor dem Haus A, bei der nördlichen Grundstücksgrenze. Überdies hat der Gemeinderat in GRB Nr. 232 vom 27. April 2020 Erw. 7a ergänzend vermerkt, dass im Vergleich zum Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 die Lage und die Dimension des Bassins leicht verändert ausgeführt wurde und die Grünflächen in den Innenhöfen weniger stark modelliert und bepflanzt wurden.

**2.5** Der Publikationstext: "13 zusätzliche Parkplätze und Anpassung Erschliessung ... (bereits ausgeführt)" im Amtsblatt 2019 Nr. 46, S. 2660 gibt die wesentlichen Elemente des (nachträglichen) Baugesuchs der Beschwerdegegnerin wieder und ermöglichte den potentiell Betroffenen den Entscheid darüber, ob sie die Gesuchsunterlagen einsehen wollen (vgl. Dussy, in Griffel et. al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz 7.116). Die Beurteilung der Vorinstanzen, wonach die Publikation ihren Zweck erfüllt habe und die Beschwerdeführer in ihrer Interessenwahrung dadurch nicht benachteiligt worden seien, dass 'nur' die wichtigsten Punkte dieses Baugesuchs publiziert wurden, ist nicht zu beanstanden.

Die eingereichten Baugesuchsunterlagen ermöglichen einen Vergleich der nachträglichen baulichen Änderungen mit dem bewilligte Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 und lassen eine materielle Beurteilung der bereits ausgeführten Anlagen resp. deren Verträglichkeit mit den massgeblichen Vorschriften zu (vgl. GRB Nr. 232 Erw. 7a; RRB 893/2019 Erw. 2.8), wengleich ein Beschrieb der planerisch dargestellten baulichen Veränderungen zwischen dem aktuellen Ist-Zustand und dem bewilligte Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 bei einzelnen Anlagen durchaus hilfreich gewesen wäre (vgl. § 77 Abs. 1 PBG).

**3.1** Bezüglich der für die materielle Beurteilung massgeblichen Vorschriften hat das Verwaltungsgericht im Entscheid VGE III 2017 233 vom 27. Juli 2018 in Erw. 4.4.3 (mit Hinweis auf den damals angefochtenen RRB Nr. 872/2017 [Erw.3.1]) dargelegt, dass in materieller Hinsicht in erster Linie auf den geltenden (altrechtlichen) Gestaltungsplan (mit den Sonderbauvorschriften) sowie das alte Baugesetz (aBauG; GS Bd. 15 S. 749 ff.) vom 30. April 1970 bzw. das alte Baureglement der

Gemeinde Altendorf vom 12. Juni 1978 (aBauR) abzustellen ist (soweit die Sonderbauvorschriften keine Regelung enthalten), weil grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Änderung der Grundordnung sich nicht automatisch auf Sondervorschriften eines Gestaltungsplanes auswirkt. In der Regel ist vielmehr der Gestaltungsplan im (aktuell) gesetzlich vorgesehenen Verfahren anzupassen (vgl. EGV-SZ 2012 B 8.3 Erw. 3.2 mit Hinweisen; § 94 Abs. 3 PBG). Für formelle Fragen ist auf das geltende Recht, insbesondere das aktuelle PBG und das gegenwärtige BauR abzustellen (vgl. auch angefochtener RRB 893/2020 Erw. 2.1).

**3.2** Gestaltungspläne dürfen sich nicht über sämtliche Einzelheiten aussprechen, sondern müssen den Bauherren noch einen angemessenen Spielraum beim Projektieren der Bauten belassen, andernfalls das zweistufige Verfahren (Gestaltungsplanverfahren einerseits und Baubewilligungsverfahren andererseits) seines Sinnes entleert würde. Kommt ein Gestaltungsplan einem konkreten Bauprojekt gleich, kann er nicht bewilligt werden. Andererseits hat der Gestaltungsplan aber gegenüber dem Zonenplan einen höheren Konkretisierungsgrad aufzuweisen. Aus dem Gestaltungsplan, d.h. aus dem Plan und den Vorschriften soll immerhin die Erfüllung der Anforderungen erkennbar sein, welche die Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften der Grundordnung erlauben. Letztlich aber bleibt der Gestaltungsplan ein kommunales Planungsinstrument (was sich auch aus der systematischen Einordnung des Gestaltungsplanes im PBG ergibt). Ziel des Verfahrens ist es somit, einen Sondernutzungsplan zu erlassen resp. zu genehmigen und nicht ein Bauprojekt.

Die Sonderbauvorschriften haben zusätzlich Aussagen über die geplante Nutzung zu enthalten. Auch sind darin die mit dem Gestaltungsplan zu verwirklichenden (wesentlichen) Vorteile sowie die zu gewährenden Abweichungen von der Grundordnung aufzuführen. Daneben sind viele weitere Planinhalte möglich, denen in der Regel jedoch nur orientierender Charakter zukommt (vgl. VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 Erw. 4.4.3 mit Hinweisen).

**3.3** Nach Art. 37 Abs. 2 aBauR ist bei Quartiergestaltungsplänen, die eine wesentlich bessere Überbauung als die Einzelbauweise gewährleisten, Art. 39 anwendbar; dies trifft zu wenn:

- a) der Quartiergestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung gewährleistet;
- b) grössere, zusammenhängende Grünflächen und Kinderspielplätze im Ausmass von mindestens 25% der Bruttonutzfläche entstehen;
- c) der Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt wird;
- d) die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze zweckmässig zusammengefasst und mindestens 50% unterirdisch angelegt werden;

- e) eine gute architektonische Gestaltung und Gliederung der Bauten erzielt wird und die Wohnungen einwandfrei belüftet und besonnt sind.

Gemäss Art. 38 Abs. 1 aBauR haben die Quartiergestaltungspläne zu enthalten:

- a) Situationsplan im Massstab von mindestens 1:500, auf Grundbuchplan mit 1 m Höhenkurven;
- b) Strassenführung mit allfälligen Baulinien;
- c) Technische Erschliessung (Wasser, Abwasser, Energie);
- d) Lage, Grösse, Stellung und Farbgebung der Bauten;
- e) Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe;
- f) Anlage der Motorfahrzeugabstellplätze (Garagen, Unterniveaugaragen, Parkplätze);
- g) Fusswege und Hauszugänge;
- h) Terraingestaltung;
- i) Kinderspielplätze;
- j) Grünflächen- und Umgebungsgestaltung (Bepflanzung)

Wenn ein Quartiergestaltungsplan alle Voraussetzungen der Art. 37 und Art. 38 aBauR erfüllt, dann können laut Art. 39 Abs. 1 aBauR folgende Abweichungen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligt werden:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 10% (...);
- b) Erhöhung der Gebäudelängen;
- c) Aufhebung oder Herabsetzung des Mehrlängenzuschlages;
- d) Reduktion der Grenz und Gebäudeabstände;
- e) Erhöhung der Geschosszahl (...)

**4.1** Der am 19. Januar 1988 vom Regierungsrat genehmigte Quartiergestaltungsplan G.\_\_\_\_\_ vom 24. August 1987 und die gleichentags genehmigten Sonderbauvorschriften (SBV) G.\_\_\_\_\_ vom 25. August 1987 unterscheiden nicht zwischen verbindlichem, wegleitendem und orientierendem Planinhalt. Gemäss Ziff. I.1 in fine der SBV G.\_\_\_\_\_ sind die einzelnen Bauten innerhalb der in den Plänen vorgesehen Begrenzungen zu errichten. Der Quartiergestaltungsplan G.\_\_\_\_\_ bildet mithin das Richtprojekt ab, wie der Gemeinderat zutreffend festgehalten hat (GRB Nr. 232 Erw. 7b), welches für die Projektierung der einzelnen Bauten noch einen angemessenen Spielraum belässt (vgl. Erw 3.2 hier vor).

**4.2.1** Im Quartiergestaltungsplan G.\_\_\_\_\_ vom 24. August 1987 sind 95 Unterniveaugaragenplätze und 86 oberirdische Parkplätze vorgesehen. Die SBV G.\_\_\_\_\_ äussern sich zu der ober- und unterirdischen Parkierung lediglich bezüglich derer Erschliessung (Ziff. IV.1). Gemäss Ziff. V.1.1 - 1.5 SBV G.\_\_\_\_\_ werden die nach Art. 39 Abs. 1 aBauR möglichen Abweichungen von den Vorschriften dieses Reglements jedoch voll ausgenützt, was bedingt, dass alle Vor-

aussetzungen der Art. 37 und Art. 38 aBauR erfüllt sein müssen (vgl. Art. 39 Abs. 1 aBauR; Erw. 3.3 hiervor).

Laut dem am 22. Juli 1988 vom Gemeinderat bewilligten Baugesuch 'Eingabe Teil 3 -Gewerbe E und F Unterniveaugarage' vom 17. November 1987 (Vi-act. I.-01 Bel. 19) waren 95 Garagenplätze und 86 Abstellplätze geplant, wobei im am selben Tag vom Gemeinderat bewilligten Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 - wie bereits in Erw. 2.2 f. hiervor erwähnt - 83 Parkfelder ausgewiesen sind. Bezüglich der genauen Anzahl bewilligter oberirdischer Parkplätze besteht mithin eine Divergenz von 3 Parkfeldern zwischen den Angaben im Baugesuch und im Situationsplan, welche vorliegend jedoch nicht interessiert. Die im Quartiergestaltungsplan vom 24. August 1987 wie auch im Baugesuch 'Eingabe Teil 3 -Gewerbe E und F Unterniveaugarage' vom 17. November 1987 übereinstimmend genannte Anzahl von 95 unterirdisch angelegten Parkplätzen, für welche am 22. Juli 1988 auf KTN 65 die Baubewilligung erteilt wurde, ist dagegen unbestritten.

**4.2.2** Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 983/2020 Erw. 3.1 zutreffend festgehalten, dass weder in den SBV G.\_\_\_\_\_ noch im damals geltenden Baureglement vom 12. Juni 1978 eine Obergrenze der Parkflächen enthalten ist und im Gestaltungsplan und in den dazugehörigen Sonderbauvorschriften die Anzahl der Motorfahrzeugabstellplätze nicht verbindlich geregelt wurde (vgl. dazu auch Erw. 3.2 hiervor).

Die mit dem Quartiergestaltungsplan G.\_\_\_\_\_ vom 24. August 1987 in Anspruch genommenen Abweichungen von den Vorschriften des damaligen Baureglements bedingen indessen explizit (Art. 39 Abs. 1 aBauR), dass alle Voraussetzungen der Art. 37 und Art. 38 aBauR erfüllt sind (vgl. Erw. 4.2.1 hiervor). Somit findet vorliegend weiterhin Art. 37 Abs. 2 lit. d aBauR Anwendung, mit der Folge, dass mindestens 50% der erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze unterirdisch angelegt sein müssen. Demnach ist in casu maximal dieselbe Anzahl oberirdischer Parkplätze bewilligungsfähig, wie die 95 bewilligten und erstellten unterirdische Motorfahrzeugabstellplätze (Erw. 3.3.1 hiervor). Mit zwischenzeitlich 96 erstellten oberirdischen Parkfeldern ist diese Obergrenze um ein Parkfeld überschritten. Mehr als 95 oberirdische Parkfelder lassen sich entgegen der Ansicht der Vorinstanzen mit dem Quartiergestaltungsplan G.\_\_\_\_\_ resp. den damit in Anspruch genommenen Abweichungen (Ziff. V.1.1 - 1.5 SBV G.\_\_\_\_\_) nicht vereinbaren.

Einer der bereits erstellten oberirdischen Parkplätze ist daher zurückzubauen. Hierfür sind dieselben Regelungen anzuwenden, welche der Gemeinderat im GRB Nr. 232 Disp.-Ziff. 4 bezüglich der Verpflichtung zur Schaffung von zwei behinder-

tengerechten Parkfeldern angeordnet hat. Anzuführen ist, dass es dem Gemeinderat obliegt, nach der fristgerecht erfolgten Baumeldung mit den im kantonalen Recht vorgesehenen Instrumenten (vgl. § 78 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974) und unter Wahrung der rechtsstaatlichen Grundsätze für eine unverzügliche Umsetzung dieser Anordnungen besorgt zu sein (vgl. Waldmann, in Griffel et. al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, a.a.O., Rz 6.50 mit Hinweisen).

**4.3** Hinsichtlich der Abmessungen der neuen (und verschobenen) Parkfelder hat der Gemeinderat im GRB Nr. 232 Erw. 7c die erforderlichen Dimensionen gemäss VSS SN 40 291a bei Schrägparkfeldern (45°) der Komfortstufe A (Parkfeldbreite von 3.30 m und Parkfeldlänge von 4.90 m bei einer Breite der Fahrgasse von 3.00 m) korrekt dargelegt. Es besteht in Übereinstimmung mit der Feststellung im angefochtenen RRB Nr. 983/2020 Erw. 4. kein Grund daran zu zweifeln, dass die vom Gemeinderat aus dem Plan gemessenen, normenkonformen Dimensionen der neuen (und verschobenen) Parkfelder, welche durch das Orthofoto Mst. 1:500 vom 28. Februar 2019 bestätigt werden, diese Mindestwerte einhalten.

Anzuführen ist, dass aufgrund der planerischen Darstellung im Situationsplan Mst. 1:200 vom 11. September 2019 in Verbindung mit dem Orthofoto Mst. 1:500 vom 28. Februar 2019 sowie den öffentlich zugänglichen Aufnahmen entlang der internen Erschliessungsstrasse ab Einfahrt Süd/Ost bis Ausfahrt Süd/West (parallel zur H.\_\_\_\_\_strasse) auf 'google/Street View' ebenfalls keine begründeten Zweifel bestehen, dass die senkrecht und in einem anderen Winkel (grossmehrheitlich 60°) angeordneten Schrägparkfelder auf KTN 65 die hierfür einschlägigen Mindestwerte der VSS SN 40 291a gleichermassen einhalten. Substantiierte Einwendungen hiergegen werden von den Beschwerdeführern denn auch nicht vorgetragen.

**4.4** Soweit sich der Gemeinderat im GRB Nr. 232 Erw. 7c mit dem Parkplatzbedarf der seit 1988 innerhalb der Gebäude vorgenommenen Nutzungsänderungen auseinandergesetzt hat, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der hierfür allenfalls benötigte Mehrbedarf an Abstell- oder Garagenplätzen Gegenstand der einzelnen (nachträglichen) Baubewilligungsverfahren der jeweiligen Sondernutzungsberechtigten (vgl. Vi-act. I.-01 Bel. 29) war (vgl. Art. 12 aBauR; Art. 14 BauR). Im Rahmen der Beurteilung des nachträglichen Baugesuchs für die bereits erstellten zusätzlichen 13 Parkplätze sowie die bis anhin (d.h. seit 1988) vorgenommenen und (noch) nicht bewilligten Anpassungen der Erschliessung und Umgebung auf KTN 65 ist über diese bereits früher erteilten Baubewilligungen nicht zu befinden (vgl. Erw 1.1 und 1.3 hiavor; VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 Erw. 4.2 und Erw. 4.4.2).

Insofern bedarf es vorliegend auch keiner näheren Erörterung darüber, dass die Prüfung des Parkplatzbedarfs durch den Gemeinderat - entgegen dem von ihm vermittelten Eindruck (vgl. die 'Definition' von "aBauR" in GRB Nr. 232 Erw. 7b Abs. 1 mit Hinweis auf VGE III 2017 233 Er. 4.4.3) - offensichtlich nicht auf den Vorschriften des "alten kommunalen Baureglements (aBauR) vom 12. Juni 1978" basiert, sondern wohl auf den Vorschriften des an der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 1990 beschlossenen und vom Regierungsrat am 26. März 1991 genehmigten kommunalen Baureglements (nachfolgend: BauR90). Anzuführen ist lediglich, dass die in Art. 12 aBauR verlangte Anzahl an Abstell- oder Garagenplätze geringer ist, als in der vom Gemeinderat in GRB Nr. 232 Erw. 7c wiedergegebenen Regelung von Art. 14 (BauR90), wobei grundsätzlich auf den Rechtszustand abzustellen wäre, welcher im Zeitpunkt der Errichtung resp. der Änderung (oder Umnutzung) einer Baute gegolten hat (vgl. dazu Waldmann, in Griffel et. al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, a.a.O., Rz 6.9 mit Hinweisen).

**4.5** Ob im Rahmen der erwähnten (nachträglichen) Baubewilligungsverfahren der jeweiligen Sondernutzungsberechtigten (vgl. Vi-act. I.-01 Bel. 29) Abstellflächen auch für Motorräder oder Fahrräder zu fordern gewesen waren/wären, hängt gleichermassen vom massgebenden Rechtszustand ab, welcher zum Zeitpunkt der erfolgten Umnutzung gegolten hat. Auch hierüber ist im vorliegenden Verfahren nicht zu befinden (vgl. Erw. 4.4 hiervor). Die für das vorliegende Verfahren relevanten Vorschriften, insb. die SBV G. \_\_\_\_\_ und das aBauR, verlangen keine Abstellflächen für Motorräder oder Fahrräder. Die Ausführungen des Gemeinderates in GRB Nr. 232 Erw. 7d zum vorliegend nicht einlässlichen Art. 14 Abs. 3 (BauR90) ändern daran nichts.

**4.6** Bezüglich der angeordneten zwei behindertengerechten Parkfeldern ist den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanzen (GRB Nr. 232 Erw. 7e; RRB Nr. 893/2020 Erw. 4.2) nichts hinzuzufügen, darauf kann abgestellt werden.

**5.1** Im Entscheid VGE III 2017 233 vom 27. Juli 2018 Erw. 4.4.3 hat das Verwaltungsgericht festgestellt, dass sich die damals fraglichen zusätzlich erstellten Parkplätze auf Grünflächen befinden. Diese Grünflächen seien jedoch im Gestaltungsplan nicht besonders definiert. Die wesentlichen allgemeinen Spiel- und Erholungsflächen würden von den zusätzlich erstellten Parkplätzen nicht tangiert. Die SBV G. \_\_\_\_\_ enthielten keine spezifischen Vorschriften über die Grösse, die Erhaltung oder die Gestaltung der Grün- und Erholungsflächen, womit die allgemeinen gesetzlichen Baurechtsbestimmungen anwendbar seien. Aus den SBV G. \_\_\_\_\_ ergebe sich, dass von den Ausnahmen der Zonenvorschriften

gemäss Art. 39 aBauR Gebrauch gemacht worden sei (vgl. auch Erw 4.2.1 hier- vor), womit u.a. auch die Voraussetzungen von Art. 37 Abs. 2 lit. b aBauR betref- fend die Grünflächen und Kinderspielplätze hätten eingehalten werden müssen. Folglich müssten im Gestaltungsplangebiet G.\_\_\_\_\_ "grössere, zusammen- hängende Grünflächen und Kinderspielplätze von mindestens 25% der Bruttonutz- fläche" vorhanden sein. Anhand einer aktenkundigen Berechnung betreffend eine verfügbare Gesamtausnutzung von 12'121.30 m<sup>2</sup> vom 13. November 1987 schloss das Verwaltungsgericht, dass im Gestaltungsplangebiet "G.\_\_\_\_\_" Grün- flächen und Kinderspielplätze von mindestens 3'030.33 m<sup>2</sup> (25% von 12'121.30 m<sup>2</sup>) vorhanden sein müssten.

**5.2** Diese Aussagen haben weiterhin Gültigkeit. Gemäss dem Grundstückbe- schrieb im beglaubigten Grundbuchauszug vom 5. November 2019 (in Vi-act. II.- 03, Dossier 2) weist die Gartenanlage auf KTN 65 eine Fläche von 8'439 m<sup>2</sup> auf, womit die verbindlichen Vorgaben des Quartiergestaltungsplanes G.\_\_\_\_\_ und der SBV G.\_\_\_\_\_ durch die auf Grünflächen erstellten zusätzlichen Park- feldern, insb. bei der Position 14 (Nr. 68-70; 89) und bei der Position 2 (Nrn. 75- 77; 91-83) offensichtlich nicht verletzt werden.

Entgegen den Ausführungen des Gemeinderates in GRB Nr. 232 Erw. 7 f. findet das BauR90 (Art. 9) auch hier keine Anwendung; die darauf beruhende Berech- nung des Gemeinderates ist für vorliegendes Verfahren ohne Relevanz. Die für den Quartiergestaltungsplan G.\_\_\_\_\_ diesbezüglich einschlägige Bestimmung von Art. 37 Abs. 2 lit. b aBauR (vgl. Erw. 5.1 hiervor) unterscheidet nicht zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Der geforderte - und auf KTN 65 weiterhin vorhan- dene - Anteil an grösseren, zusammenhängenden Grünflächen und Kinderspiel- plätzen von mindestens 25% bezieht sich auf die gesamte Bruttonutzfläche inner- halb des Gestaltungsplangebietes und nicht auf den Bereich "Wohnen".

Immerhin verdeutlichen die vom Gemeinderat hier hervorgehobenen Flächen: Spielplatz 1, Spielplatz 2, Tennisplatz, Spielwiesen (im Innenhof des Gebäudes Nr. 1962 und über der Autoeinstellhalle), Schwimmbassin mit Umgebung und Lie- gewiese sowie Teich (vgl. Situationsplan Mst. 1:200 vom 11.9.2019), dass alleine die 'Spiel- und Erholungsflächen' eine Fläche von ca. 3'000 m<sup>2</sup> beschlagen. Unab- hängig von der Frage, ob der Begriff "Erholungsflächen" gemäss Art. 9 Abs. 1 BauR90 deckungsgleich mit den Begriffen "Grünflächen und Kinderspielplätzen" gemäss Art. 37 Abs. 2 lit. b aBauR ist bzw. diese beiden Begriffe beinhaltet, und der Tennisplatz und das Bassin bei den "Grünflächen und Kinderspielplätzen" ein- zurechnen sind, kann nicht zweifelhaft sein, dass die vom Gemeinderat erwähnten Spielplatzbereiche, Spielwiesen und Teich zusammen mit den grossen zusam-

menhängenden Grünflächen entlang der westlichen Grundstücksgrenze, im Innenhofbereich des Gebäudes Nr. 1571 sowie zwischen den Gebäuden Nr. 1571 und Nr. 1962 den verlangten Mindestanteil an Grünflächen und Kinderspielplätze von 3'030.33 m<sup>2</sup> beträchtlich übersteigen.

**5.3** Die verbindlichen Vorgaben des Quartiergestaltungsplanes G. \_\_\_\_\_ und der SBV G. \_\_\_\_\_ sowie die Vorschriften von Art. 37 ff. aBauR werden durch die erfolgten Anpassungen der Umgebung und der arealinternen Erschliessungswege demnach nicht verletzt. Daran vermag letztlich auch nichts zu ändern, dass die im bewilligten Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 an der Ostgrenze (gegenüber dem Hauseingang 14b) und südlich der Spielwiese zwischen Haus C und D eingetragenen 'Plätze für Mutter und Kind mit Bänken' nicht vorhanden sind und die Parkfelder 92 und 93 (bei Pos. 2) den Bereich des erstgenannten 'Platzes für Mutter und Kind' tangieren. Der Verzicht auf die im bewilligten Projektplan Mst. 1:200 vom 23. März 1987 vorgesehenen, kleinen 'Mutter und Kind-Plätze' wie auch die gegenüber diesem Plan leicht geänderte Lage und Dimension des Bassins und die weniger ausgeprägte Bepflanzung und Modellierung der Innenhöfe hält vor Ziff. III.1 der SBV G. \_\_\_\_\_ stand (vgl. Erw 3.2 hiavor).

Auch mit der Schaffung von sechs zusätzlichen Parkplätzen bei der Position 2 und der damit einhergehenden Verlängerung resp. Verbreiterung der diese erschliessenden Zufahrtsstrasse wird der Verkehr auf KTN 65 insgesamt weiterhin auf den Bereich der parallel zur H. \_\_\_\_\_ strasse verlaufenden Erschliessungsstrasse konzentriert, womit sich diese geänderte Erschliessung mit Ziff. IV.1 der SBV G. \_\_\_\_\_ vereinbaren lässt.

**6.1** Soweit die Beschwerdeführer die Einhaltung der Auflagen der am 22. Juli 1988 erteilten Baubewilligung und des Prüfberichts der I. \_\_\_\_\_ AG vom 31. Mai 1988 verlangen, ist festzustellen, dass der Gemeinderat in Bezug auf die grundbuchliche Sicherung der Nutzungszuordnung der Besucherparkplätze sowie des Tennisplatzes und der Widmung der Fusswegverbindung Dorf-Bahnhof zum Gemeingebrauch im damaligen Baubewilligungsentscheid enthaltenen Auflagen als Auflagen des GRB Nr. 232 vom 27. April 2020 aufgenommen hat (Erw. 7c, 7f und 11; Disp.-Ziff. 3 und 9).

Darüber hinaus legen die Beschwerdeführer nicht substantiiert dar, inwiefern die in casu zu beurteilende nachträgliche Baubewilligung für die bereits erstellten zusätzlichen 13 Parkplätze inkl. Anpassungen der Erschliessung und der Umgebung auf KTN 65 und/oder die Nichtbeachtung von weiteren Auflagen des Prüfberichts der I. \_\_\_\_\_ AG vom 31. Mai 1988 resp. der Baubewilligung vom 22. Juli 1988 - die als solche nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet (vgl. VGE III

2017 vom 27.7.2018 Erw. 4.4.2) - gegen die massgeblichen Vorschriften (Quartiergestaltungsplan, SBV G. \_\_\_\_\_, aBauR) verstossen sollte.

**6.2** Hinsichtlich des von den Beschwerdeführern beantragten, aufsichtsrechtlichen Einschreitens des Verwaltungsgerichts ist mit Hinweis auf VGE III 2017 233 Erw. 4.5 erneut festzustellen, dass den Justizbehörden keinerlei Aufsichtsfunktion und Weisungsbefugnis gegenüber dem Regierungs- oder dem Gemeinderat zukommt. Eine aufsichtsrechtliche Anweisung des Verwaltungsgerichts fällt daher ausser Betracht.

**7.1** Zusammenfassend ist die Beschwerde insoweit teilweise gutzuheissen, als die Beschwerdegegner einen der bereits erstellten oberirdischen Parkplätze zurückzubauen haben (Erw. 4.2.2 hiervor). Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

**7.2.1** Der Gutheissung der Beschwerde betreffend den Rückbau eines zu viel erstellten oberirdischen Parkplatzes stehen eine Vielzahl an Rügen gegenüber, mit welchen die Beschwerdeführer nicht durchdringen. Andererseits hat der Gemeinderat seinen Baubewilligungsentscheid zu wesentlichen Teilen auf nicht einschlägige Reglementsbestimmungen (BauR90) abgestellt. Es rechtfertigt sich daher, die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'400.-- zur Hälfte den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und zu je einem Sechstel (je Fr. 400.--) der Gemeinde Altendorf, der Beschwerdegegnerin und dem Kanton aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

**7.2.2** Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

**7.3.1** Ebenso sind analog die Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens neu zu regeln. Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu zur Hälfte (Fr. 750.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie je zu einem Viertel (je Fr. 375.--) der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

**7.3.2** Die Beschwerdeführer - unter solidarischer Haftbarkeit - haben der beanwalteten Gemeinde für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu eine reduzierte Parteientschädigung von insgesamt Fr. 250.-- zu bezahlen.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird insoweit im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, als die Beschwerdegegner einen der bereits erstellten oberirdischen Parkplätze zurückzubauen haben (insb. Erw 4.2.2). Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 1'500.-- werden neu zur Hälfte (Fr. 750.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie zu je einem Viertel (je Fr. 375.--) der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin auferlegt.
- 2.2 Der beanwalteten Gemeinde wird für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren neu zu Lasten der solidarisch haftenden Beschwerdeführer eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 250.-- zugesprochen.
- 3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'400.-- werden zur Hälfte (Fr. 1'200.--) den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) und zu je 1/6 (je Fr. 400.--) der Gemeinde Altendorf, der Beschwerdegegnerin und dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben am 11. Januar 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- geleistet, so dass ihnen Fr. 300.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin haben ihre Betreffnisse von je Fr. 400.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheids auf das Postkonto Nr. 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
- 3.2 Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerin öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113 ff. BGG).

5. Zustellung an:

- die Beschwerdeführerin Ziff. 1(R)
- den Beschwerdeführer Ziff. 2 (R)
- die Beschwerdegegnerin (R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 17.5.2021)
- den Rechtsvertreter des Gemeinderates Altendorf (2/R; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 17.5.2021)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 17.5.2021)
- und das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe der Beschwerdeführer vom 17.5.2021).

Schwyz, 28. Juni 2021

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

**\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 8. Juli 2021