

Wegleitung Gestaltungsplan

Der Bezirksrat hat die «Wegleitung Gestaltungsplan» erlassen. Diese dient Planern und Bauherrschaften als Hilfsmittel bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen. Die Bewilligungsbehörde beurteilt und prüft eingereichte Gestaltungspläne nach den Grundsätzen dieser Wegleitung. Vorbehalten bleibt die Beurteilung durch kantonale Stellen sowie durch allfällige Rechtsmittelinstanzen.

Mit Beschluss Nr. 2019.88 vom 24. April 2019 erlässt der Bezirksrat die Wegleitung zum Gestaltungsplan, welche sich auf das Baureglement von 2014 stützt. Die Wegleitung richtet sich an Verfasser von Gestaltungsplänen, an Architekten und Ingenieure sowie auch an Bauherrschaften. Gestaltungspläne kommen bei grösseren Überbauungen oder bei Bauvorhaben in Gebieten mit besonderen Anforderungen an Planung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung zum Tragen.

Wichtigstes Ziel dieser neuen Wegleitung ist es, die Qualität und den Nutzen von Gestaltungsplänen zu fördern, damit qualitätsvolle Neuüberbauungen entstehen können. Areale, die von städtebaulich ungünstiger Qualität sind, sollen aufgewertet und komplexe bauliche Situationen mit guten Lösungen umgesetzt werden.

Gestaltungspläne sind gut geeignete Instrumente, um lebenswerte Räume zu schaffen.

Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im Zonenplan ersichtlich und liegen in besonders sensiblen Gebieten in der zentrumsnahen Kernzone Einsiedelns, aber auch auf dem Kobiboden oder beim Heidenbühl. Im Vordergrund steht die Absicht, gut gestaltete Überbauungen zu erhalten. Einladende Umgebungs- und Freiflächen, attraktive Strassenräume und effiziente Erschliessungen der Liegenschaften tragen auf lange Zeit zu einer hohen Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsqualität bei.

Gestaltungspläne lassen eine Abweichung von der Normbauweise zu, wenn dadurch eine bessere Erschliessung, Überbauung und Gestaltung erreicht werden kann. Ausnahmen werden dann gewährt, wenn die dadurch entstehenden Vorteile überwiegen und von allgemeinem oder öffentlichem Interesse sind. Solche Vor-teile liegen vor, wenn zum Beispiel Frei- oder Spielflächen geschaffen oder um-fangreiche Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden, sich die Bauten durch eine besondere Architektur auszeichnen, öffentliche Gehwege entstehen oder preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird. Die Ausnahmen wiederum können Unterschreitungen des Grenz- oder Gebäudeabstands untereinander, eine Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe um maximal ein Geschoss oder die Platzierung des Attikageschosses sein. Es ist die Aufgabe der Kommission Planung und Gewässer, die Vorteile gegen die möglichen Ausnahmen abzuwägen. Diese müssen auf jeden Fall in einem Gleichgewicht zueinander stehen.

Die Wegleitung dient als Leitfaden für die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans und kann ab sofort unter www.ortsplanung.ch unter der Rubrik Einsiedeln/Baureglement/Artikel 7 abgerufen werden.

Bei Fragen stehen Ihnen die nachfolgenden Mitarbeiter gerne zur Verfügung:

Andreas Baumgartner, Abteilungsleiter Planen Bauen Umwelt Energie

Thomas Geiges, Sachbearbeiter Planung und Gewässer

Mehr zum Thema

- [Wegleitung und Unterlagen](#)
- [Gesetzliche Gestaltungsplanvorschriften](#)

Beilagen

- [Wegleitung Gestaltungsplan](#)
- [Empfehlung für Sonderbauvorschriften](#)
- [Empfehlung für Erläuterungsberichte](#)
- [Rechtsgrundlage BRB 2019.88 vom 24. April 2019](#)