Bezirk **Einsiedeln**

## Einladung des Bezirksrats Einsiedeln

an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
des Bezirks Einsiedeln zur

## Bezirksgemeinde

Dienstag, 21. September 2021, 20.00 Uhr
Kultur- und Kongresszentrum ZWEI RABEN

Bitte **frühzeitig erscheinen,**
Türöffnung bereits um 19.00 Uhr!

Für die Versammlung gilt wegen Covid-19 ein Schutzkonzept. Dieses beinhaltet u.a. eine **Maskenpflicht**.

**Bitte melden Sie sich an:**

- auf www.einsiedeln.ch (Button auf der Startseite)
- per E-Mail: verwaltung@bezirkeinsiedeln.ch
- telefonisch auf 055 418 41 20 oder
- am Infoschalter im Rathaus.

## Inhaltsverzeichnis


**Traktanden** ... 3

**1 Verwaltungszentrum «Einsiedlerhof» (Baukredit, Landabtretung, Landabtausch)** ... 4

Antrag des Bezirksrates ... 20

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission ... 20

**2 Teilrevision der Nutzungsplanung (Gewässerraum/Naturgefahren, Nachführungen)** ... 21

Baureglement ... 52

Antrag des Bezirksrates ... 53

**3 Abrechnung Verpflichtungskredit Bezirksbeitrag Erweiterungsbau Alters- und Pflegezentrum Gerbe** ... 54

Antrag des Bezirksrates ... 55

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission ... 55

**4 Abrechnung Baukredit Werkhof Grotzenmühlestrasse** ... 56

Antrag des Bezirksrates ... 57

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission ... 57

**5 Einbürgerungen** ... 58

**6 Varia** ... 66

## Traktandenliste

**1 Bau Verwaltungszentrum «Einsiedlerhof»**

**2 Teilrevision Nutzungsplanung**

**3 Abrechnung Verpflichtungskredit Bezirksbeitrag Erweiterungsbau Alters- und Pflegezentrum Gerbe**

**4 Abrechnung Baukredit Werkhof Grotzenmühlestrasse**

**5 Einbürgerungen**

**6 Varia**

Die Sachvorlagen gemäss Traktanden 1 und 2 werden an die Urnenabstimmung vom 28. November 2021 überwiesen, über die übrigen Traktanden wird abschliessend an der Bezirksgemeinde entschieden.

## 1 Verwaltungszentrum «Einsiedlerhof» (Baukredit, Landabtretung, Landabtausch)

### Chronik

Der heutige «Einsiedlerhof» wurde 1748/49 als Kanzlerhaus im Auftrag des Klosters errichtet. Es war ursprünglich ein zweigeschossiger Bau mit einem Mansarddach und diente dem Kanzler des Klosters als Wohnung und Schreibstube. Als Inhaber der niederen Gerichtsbarkeit hatte das Kloster damals das Recht, eine Kanzlei zu führen. Der Kanzler war der höchste weltliche Beamte im fürstäbtlichen Hofstaat und für den Schriftverkehr des Klosters zuständig.

Nach den Franzosenkriegen war das Kanzlerhaus in einem schlechten Zustand. Darum und weil die Amtsstelle infolge erzwungenem Verzicht des Klosters auf seine herrschaftlichen Rechte aufgehoben wurde, verkaufte dieses das Haus 1806 an den Chirurgen Meinrad Bodenmüller. 1865 erfolgte eine Aufstockung des Hauses um ein Geschoss und anstelle des Mansarddaches wurde ein flaches Satteldach aufgesetzt. Auf dem Dachaltan prangte erstmals die Aufschrift «Einsiedlerhof».

1873 gelangte es, nachdem es zwischenzeitlich auch als Wirtshaus gedient hatte, in den Besitz von Regierungs-, National- und Ständerat Nikolaus Benziger, welcher den «Einsiedlerhof» zu einem repräsentativen Wohnhaus umbauen liess.

1942 erwarb die Stiftung Jugendkirche das «Einsiedlerhof»-Areal. Weil diese für den Kirchenbau Geld benötigte, verkaufte sie das Gebäude dem Verein für Kranken- und Wochenpflege (ZG) weiter. Das für die Schwestern als Erholungsheim gedachte Haus war aber nicht ausgelastet, weshalb es 1973 an den Bezirk Einsiedeln veräussert wurde. Nach dem Brand des Spitals brachte dieser darin das Notspital unter (1974–1979). Aktuell befinden sich im Haus schulische Einrichtungen (Musikschule, Kindergarten, Spezialdienste).

### Versuch und Irrtum

In den vergangenen Jahrzehnten wurden verschiedene Versuche unternommen, um die Liegenschaft «Einsiedlerhof» einer optimaleren Nutzung zuzuführen:

- 1982
  Die Stimmberechtigten lehnen einen Planungskredit für einen Neubau ab.
- 1992
  Ablehnung einer Doppel-Initiative für einen Neubau und ein Hallenbad.
- 2002–2004
  Ausschreibung des Areals im Baurecht mit zwei Gebäuden für Wohnen und Verwaltung (Studie Konsortium Hugo Mächler/BSS Architekten); Rückzug des Bezirksrates.
- 2007–2011
  Ausschreibung des Areals zum Verkauf und mit Auflage, ein Hotel im gehobenen Segment zu errichten. Das Einsiedler Stimmvolk heisst die notwendige Umzonung des Areals von der öffentlichen Zone in die Dorfkernzone gut (2009). Die Verhandlungen mit der interessierten Swiss Performance Resort AG scheitern jedoch.
- 2011–2014
  Die Einzelinitiative von Richard Schönbächler, die eine Mischnutzung mit altersgerechten Appartements, Restaurant, Verwaltungstrakt und Räumlichkeiten für die Kirchgemeinde vorsieht, scheitert an der Urne knapp (48,9% Ja, 51,1% Nein). Beantragt war ein Planungskredit.
- Die Einzelinitiative von Bruno Frick mit Alterswohnungen, Hallenbad und Pfarreizentrum scheitert an der Urne deutlich (27,7% Ja, 72,3% Nein).

  Beide Initiativen sahen die Abgabe im Baurecht vor.
- 2015–2016
  Die Stimmberechtigten lehnen 2016 auch eine Abgabe des Areals im Baurecht an die Eberli Entwicklung AG deutlich ab (21,8% Ja, 78,2% Nein).
- 2017 präsentiert der Bezirksrat seine neue Liegenschaftsstrategie und möchte das Areal Einsiedlerhof einer gemischten Nutzung zuführen (Verwaltungsgebäude, Wohnen/Gewerbe, Pfarreiheim).

- 2018 erfolgt die Ausschreibung eines Investoren-/Projektwettbewerbs. Die Beschwerde eines bei der Präqualifikation nicht berücksichtigten Teams verzögert den Wettbewerb bis Anfang 2020.

Drei Bietergemeinschaften reichen in der Folge Wettbewerbsbeiträge und Lösungsvorschläge für eine gemischte Nutzung des Areals ein. Das Preisgericht rangiert das Projekt «TRIAS» im ersten Rang. Der Bezirksrat unterstützt das Projekt, stellt dieses der Öffentlichkeit vor und gibt grünes Licht für eine Weiterbearbeitung.

**Das Projekt «TRIAS»: Verwaltungszentrum, Pfarreiheim, Wohnen/Gewerbe**

Auf dem rund 4900 m² grossen Areal «Einsiedlerhof» soll ein neues Verwaltungszentrum des Bezirks Einsiedeln, ein neues Pfarreiheim für die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Einsiedeln und ein privates Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden.

Eigentümer dieses Areals sind heute zum einen der Bezirk Einsiedeln (GB 1889, 3707 m²) und zum anderen die Stiftung Jugendkirche Einsiedeln (Teilfläche GB 198, ca. 1193 m²).

Aufgrund der räumlichen Überschneidungen, der Vielzahl von Nutzungen, der anspruchsvollen Situation und aus wirtschaftlichen Gründen wurde die Erstellung der Gesamtüberbauung durch eine Bietergemeinschaft als einfachste und effizienteste Lösung erachtet. Die Bietergemeinschaft «Halterpool», bestehend aus Investor Halter AG, Zürich, sowie Pool Architekten, Zürich, gewann den Projektwettbewerb mit dem erwähnten Projekt «TRIAS». Halter AG tritt als Totalunternehmer der Gesamtüberbauung mit Verwaltungszentrum, Pfarreiheim und privatem Wohn- und Geschäftshaus auf.

Die Realisierung dieser Gesamtüberbauung mit klaren Eigentumszuweisungen bedingt folgende grundbuchliche Verträge:

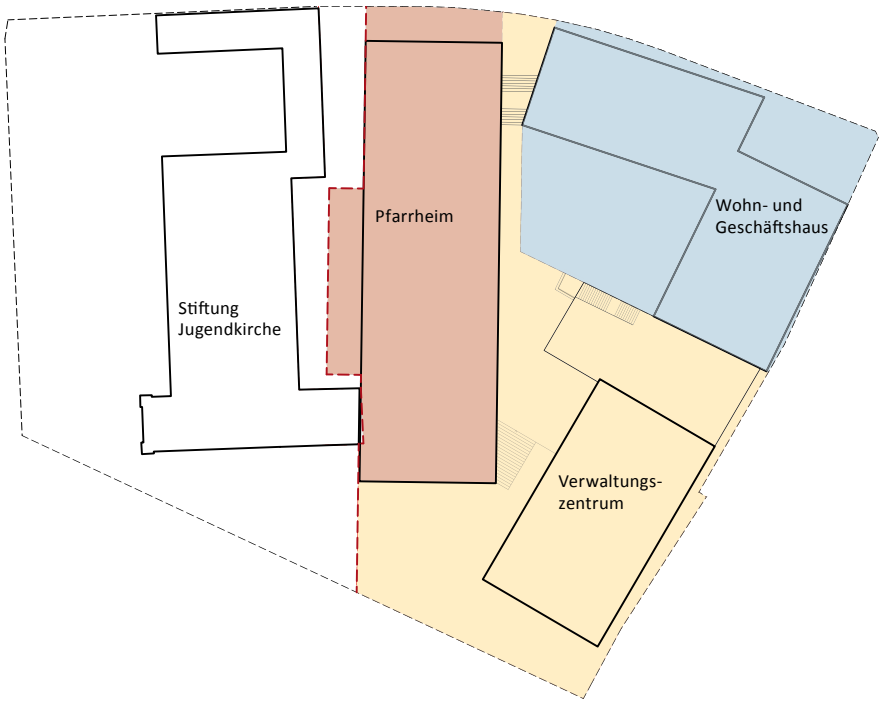
- Vertrag 1
  Abparzellierung von 653 m² ab GB 198 (Stiftung Jugendkirche) mit Errichtung des neuen Grundstücks GB 6308 und Übertragung an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde.
- Vertrag 2
  Flächenabtausch von 749 m² ab GB 1889 (Bezirk) an GB 6308 (Röm.-Kath. Kirchgemeinde) und 173 m² umgekehrt. Die Röm.-Kath. Kirchgemeinde bezahlt dem Bezirk Einsiedeln die Differenz der 576 m² zu 1500 Franken/m², das heisst 864 000 Franken. Der m²-Preis basiert auf einem Mittelwert von zwei eingeholten Liegenschaftsschätzungen.

  Abparzellierung von 1376 m² ab GB 1889 (Bezirk) mit Errichtung des neuen Grundstücks GB 6309 (Bezirk).
- Vertrag 3
  Dienstbarkeitsvertrag zwischen Bezirk Einsiedeln und Röm.-Kath. Kirchgemeinde betreffend Überbau- und Benützungsrechten für die gemeinsame Tiefgarage.
- Vertrag 4
  Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die gemeinsame Tiefgarage.
- Vertrag 5
  Kaufvertrag zwischen Bezirk Einsiedeln als Verkäufer und Halter AG als Käufer betreffend GB 6309 zum Preis von 5 504 000 Franken. Dieser basiert auf einem m²-Preis von 4000 Franken. Die Duldungspflicht von Immissionen infolge von Anlässen des Bezirks oder Dritter im Paracelsuspark (Chilbi, Schwing- und andere Feste, Sportveranstaltungen, Ausstellungen, Konzerte usw.) wird grundbuchlich gesichert.

Die Verträge 1, 2 und 5 liegen unterzeichnet vor. Der Vollzug steht unter der aufschiebenden Bedingung einer Annahme der Sachvorlage in der Volksabstimmung sowie unter der Bedingung des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung.

Die Verträge 3 und 4 betreffen Detailregelungen, welche im Nachgang an eine positive Volksabstimmung finalisiert werden können. Aus Kostengründen wurde im Moment darauf verzichtet.

Parzellierungsplan:




Zentral ist, dass diese grundbuchlichen Verträge erst nach Annahme der vorliegenden Sachvorlage mit Verpflichtungskredit und danach auch erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Gesamtüberbauung vollzogen werden. Bis dahin bleiben der Bezirk Einsiedeln und die Stiftung Jugendkirche Eigentümer des «Einsiedlerhof»-Areals.

Unter der selben Voraussetzung steht auch der Totalunternehmer (TU)-Vertrag zwischen dem Bezirk Einsiedeln und der Röm.-Kath. Kirchgemeinde mit der Halter AG. Dieser beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

- Planung, Projektierung und Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen (Verwaltungszentrum, Pfarreiheim, Tiefgarage, privates Wohn-/Geschäftshaus) durch die Halter AG gemäss den bereinigten Baubeschrieben.
- Werkpreisanteil zu Lasten Bezirk Einsiedeln (Verwaltungszentrum, Anteil Tiefgarage): 15 466 040.77 Franken inkl. MwSt.
- Vorzug von lokalen Unterbeauftragten bei gleichwertigem Angebot wie demjenigen eines nicht lokalen Unterbeauftragten.
- Vollumfängliche Haftung und Kostenübernahme durch Halter AG für den Fall einer wider Erwarten doch notwendigen Pfählung auf dem Baugrundstück.
- Betriebshaftpflichtversicherung der Halter AG über 50 000 000 Franken für Personen- und Sachschäden.
- Wird die vorliegende Sachvorlage mit Verpflichtungskredit von den Stimmberechtigten des Bezirks oder der Röm.-Kath. Kirchgemeinde verworfen, kommt der Totalunternehmer-Vertrag nicht zustande und besteht beidseits keine Entschädigungs- oder Schadenersatzpflicht.
- Stimmt der Bezirk Einsiedeln, nicht aber die Röm.-Kath. Kirchgemeinde, der Sachvorlage zu, so kommt der Totalunternehmer-Vertrag ebenfalls nicht zustande, doch verpflichten sich der Bezirk Einsiedeln und die Halter AG, den Vertrag in den betroffenen Punkten und auf der Basis des vorliegenden Totalunternehmer-Vertrages neu auszuhandeln. Dem Bezirk steht es diesfalls aber jederzeit frei, das angepasste Angebot der Halter AG anzunehmen oder das Bauprojekt nicht zu realisieren. Vorbehalten bleibt diesfalls natürlich eine allfällig notwendige Einholung eines Zusatzkredites von den Stimmberechtigten. Diese hätten damit aber das letzte Wort.

Der Investitionsbedarf für das Verwaltungszentrum «Einsiedlerhof» sieht wie folgt aus:

| | Franken |
|---|---|
| Erstellungskosten gemäss TU-Vertrag | 15 466 040.77 |
| Reserven (Planungsstand 10%) | 1 550 000.00 |
| Dienstleistungen, Honorare | 420 000.00 |
| Feste Einbauten | 417 000.00 |
| Versicherungen, Gebühren | 419 000.00 |
| Umzugskosten, Einrichtungen und Möblierung | 678 000.00 |
| Rundung | –40.77 |
| **Total inkl. Bauwerk aus Angebot (inkl. MwSt. 7.7%)** | **18 950 000.00** |

Ein Teuerungsausgleich entfällt grundsätzlich bzw. kommt nur zum Zuge, wenn im Einflussbereich des Bezirks liegende Gründe zu einer Verzögerung der Fertigstellung führen und auch in diesem Fall nur für effektiv getätigte Bauleistungen ab 27. November 2025 (Regelung im TU-Vertrag; Zürcher Index für Wohnbaupreise/ZWI, Referenz Monat Vertragsabschluss).

Mit dem Landverkauf an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde und an die Halter AG als Totalunternehmer/Investor fällt zu Gunsten des Bezirks gleichzeitig ein Erlös von 6 368 000 Franken an. In Verrechnung von Investition und Landertrag resultiert ein Finanzbedarf von 12 582 000 Franken.

## Das Bauprojekt

### Situation / Städtebau

Das Ensemble des *Einsiedlerhofs* bildet den oberen Abschluss der Einsiedler Häuserfront am Klosterplatz, dem kleinteiligen Gegenüber der monumentalen Klosteranlage. Die Geschichte des Areals zeichnet auch die künftige Situation vor. An der Stelle des baufälligen alten Einsiedlerhofs ist das neue Verwaltungszentrum des Bezirks am Rand des Paracelsusparks vorgesehen. Am Hangfuss neben der Jugendkirche kommt das neue Pfarreiheim zu liegen. Als nördlicher Abschluss des Ortskerns gesellt sich als dritter Teil ein L-förmiger Wohnungsbau an der Eisenbahnstrasse. Ein Netz von Höfen, Gärten, Passagen, Terrassen und Treppen sorgt für die Durchwegung und bildet den grossenteils gemeinschaftlich genutzten Aussenbereich.

### Individualität und Ensemble

Die Einheit dieses Ensembles aus unterschiedlichen Teilen wird zusammengehalten durch ein architektonisches Regelwerk sowie durch ein Geflecht von Binnenräumen. Jedes Gebäude wird jedoch aus sich heraus entwickelt, mit charakteristischen Eigenschaften in Ausdruck und Materialisierung, die Art und Bedeutung der Nutzung widerspiegeln. Gemeinsam ist ihnen die Basis für die unterschiedlichen Konstruktionen der Hochbauten: Die Häusergruppe wächst aus dem Untergrund, wo die Tiefgarage ruht, zu einer massiv gebauten Sockellandschaft in Sichtbeton, welche die bewegte Topografie nachzeichnet.

### Umgebungsgestaltung und Belvedere

Beim Pfarreiheim sind die Höfe gepflästert und die gedeckten Aussenbereiche mit Steinplatten belegt. Bei den übrigen Eingangsbereichen sind grossformatige Betonplatten vorgesehen, in den Randbereichen Kies, für die Verkehrsflächen Asphalt. Der Gartenhof wird von Stauden und mehrstämmigen Bäumen geprägt. Einheimische Laubbäume spenden auch sonst überall dort Schatten, wo die Platzverhältnisse deren Pflanzung ermöglichen. An der Bibliothekswand und hoch hinauf über die Pergola zum Belvedere wachsen Kletterpflanzen.

**Nutzung / Raumprogramm / Funktionalität**

Die Hauptadressierung des Verwaltungsgebäudes bildet die Eingangshalle, welche sich mit ihren verglasten Türen auf den Paracelsuspark öffnet. Sie wird dem öffentlichen Anspruch des Gebäudes gerecht, ist multifunktional nutzbar und gewährt Zugang zu sämtlichen Nutzungen wie dem Schalterbereich, den Abteilungen der Verwaltung, Musikschule und Bibliothek.

Letztere beiden finden ihre Haupträume im überhohen Sockelgeschoss, welches hofseitig einen zusätzlichen Zugang hat. Im oberen Teil der Bibliothek befinden sich der Empfang und ein vielseitig nutzbarer Raum, in welchem beispielsweise Lesungen stattfinden können.

**Tageslicht**

Als interne Haupterschliessung dient das bis unters Dach verglaste Atrium, welches als öffentliches Treppenhaus sämtliche Abteilungen des Bezirks in den Obergeschossen erschliesst. Im 4. Obergeschoss befindet sich der Aufenthaltsraum mit Terrasse, welcher für Veranstaltungen wie Apéros oder Ausstellungen genutzt werden kann.

**Konstruktion / Materialisierung**

Das Tragwerk ist als Skelettbau in Massivbauweise konzipiert. Der Gebäudesockel in den Ebenen –3 bis –1 wird in tragendem Ortbeton ausgeführt. Entlang den Fassaden stehen schlanke Betonstützen im Abstand von 2,7 m. Die mineralische Fassade ist eine Kombination aus Betonelementen und geschlämmtem Backstein. Die geneigten Dächer sind aus Holz, und für die Eindeckung ist eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Im Innenbereich wird in der Eingangshalle Kunststein als Bodenbelag verwendet und die Musikräume sind mit einem Parkettbelag ausgestattet. Für die akustische Behaglichkeit sind in den Büroräumen wie in der Bibliothek Teppichbeläge vorgesehen. Sämtliche Leichtbauwände in den Bürogeschossen werden gestrichen.

**Gebäudeeffizienz**

Zwei massive Betonkerne nehmen Lift, Haustechnikschächte und Sanitärräume auf. Innenausbau und Technikführung sollen die Direktheit der Konzeption widerspiegeln. Als klassischer Bürohaus-Typ wird das Verwaltungszentrum geprägt von einer regelmässigen Ordnung. Auch die Fassade spiegelt das innere System des bewährten Bürorasters von 1,35 m. Sämtliche Innenwände sind nichttragend, was auch künftig eine hohe Adaptierbarkeit garantiert.

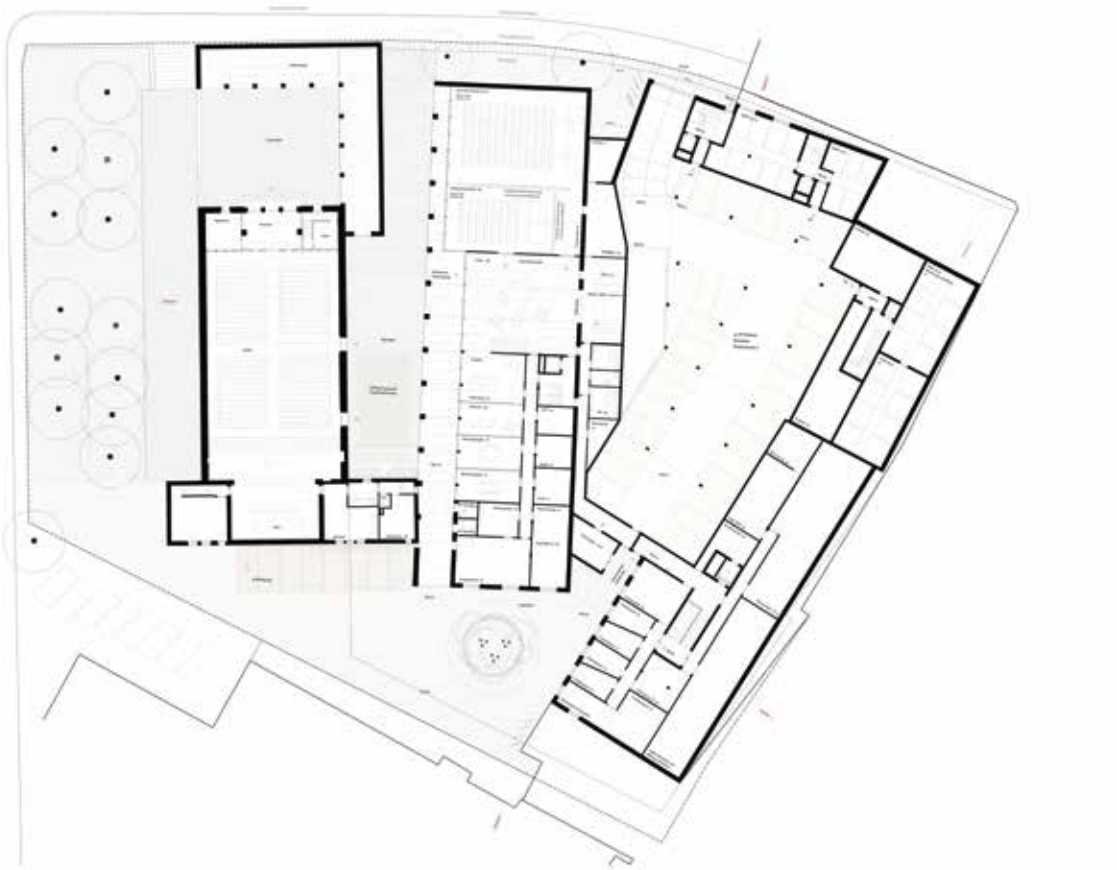
**Minergiekonzept**

Das neue Verwaltungsgebäude wird in MINERGIE-P-Standard erstellt. Minergie-P bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten und genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie. Der Gebäudekomplex befindet sich im Versorgungsbereich der Energieverbund Einsiedeln AG. Dieser produziert Fernwärme aus regional verfügbarem Altholz. In der geplanten Überbauung sind auf den Dächern der Wohnhäuser und der Verwaltung Fotozellen vorgesehen, die 10% der Elektrobezugsmenge produzieren. Die Beheizung und Kühlung wird mit TABS realisiert, wobei die Betondecken mit Leitungsregistern zur Heizung/Kühlung versehen werden.

**Pläne / Visualisierungen**

**Ebene –3 Tiefgarage Pfarreiheim und Verwaltung**

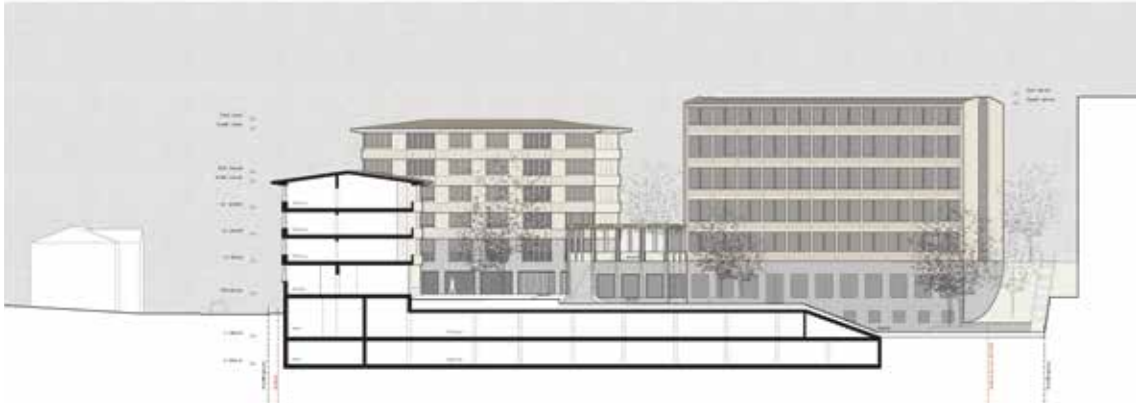
**Ebene –2 Kirche mit Pfarreiheim**
**Tiefgarage Wohnen mit Musikschule, Lager und Technik**



**Ebene –1 Kirche mit Pfarreiheim, Wohnen, Bibliothek und Musikschule**

**Ebene 0 Wohnen, Verwaltung und Bibliothek**

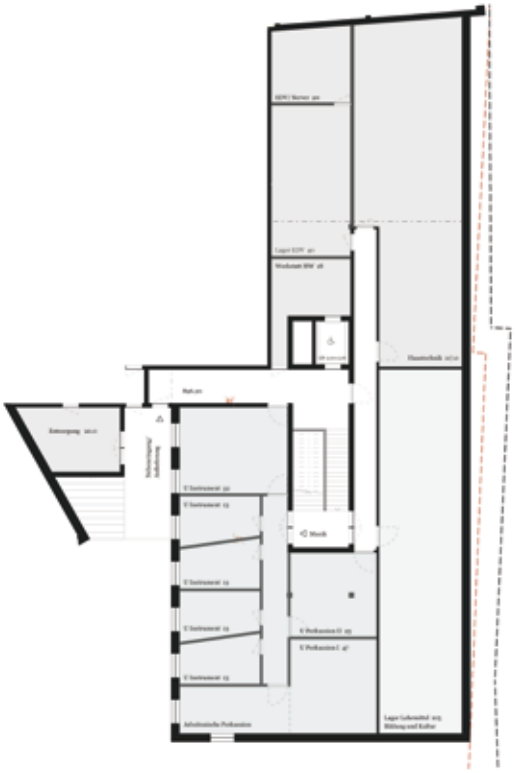
**Gesamtschnitt**



**Verwaltungsgebäude**

**Ebene –3**
**Archiv Verwaltung mit Lager und Zugang von Tiefgarage in Verwaltungsgebäude**

**Ebene –2**
**Musikschule, Lager, Technik mit Zugang Musikschule**



**Ebene –1**
**Musikschule und Bibliothek,**
**Toilettenanlage**

**Ebene 0**
**Eingang Verwaltung mit Foyer,**
**Schalterbereich und Bibliothek**

**Ebene +1**
**Soziales und Gesundheit, Infrastruktur und**
**Volkswirtschaft Sicherheit**

**Ebene +2**
**Bildung und Kultur und Liegenschaften**
**Sport Freizeit**

**Ebene +3**
**Planen Bauen Umwelt Energie und Präsidiales**

**Ebene +4**
**Finanzen Informatik Controlling und Aufenthalt allgemein**

| **Vorgesehener Terminplan:** | |
|---|---|
| 28. November 2021 | Volksabstimmung (Bezirk und Kirchgemeinde) |
| bis April 2022 | Vorprüfung Baueingabe |
| bis Juli 2022 | Erarbeitung Bauprojekt und Baueingabe |
| bis Juli 2023 | Baubewilligungsverfahren |
| bis April 2024 | Submissions- und Ausführungsplanung |
| bis November 2025 | Bauausführung und Vollendung / Bauwerksübergabe |

**Sachliche Argumente und Nutzen für die Bevölkerung**

Ein Verwaltungszentrum «Einsiedlerhof» macht Sinn. Die heute in vier verschiedenen Gebäuden untergebrachten Verwaltungseinheiten können in einem einzigen Gebäude untergebracht werden. Dies bietet Synergien, vereinfacht Abläufe und lässt auch eine flexible Gestaltung von Raumbedürfnissen zu.

Im Gegensatz zu heute wird die Bezirksverwaltung für Menschen mit körperlichen Behinderungen viel besser und einfacher zugänglich sein. Auch Sicherheitsaspekten wird mit dem Neubau des Verwaltungszentrums nun Rechnung getragen.

Der Bezirk Einsiedeln verfügt mit dem mittelfristig sanierungsbedürftigen Haus Raben und dem mittelfristig aus feuerpolizeilichen und betriebssicherheitstechnisch zu schliessenden alten Einsiedlerhof wohl über bezirkseigene Grundstücke und Gebäude. Diese sind aber wegen ihres Zustandes zu einem erheblichen Teil schlecht genutzt. Diese Unwirtschaftlichkeit bzw. eine Schliessung liesse sich nur mit sachlich fragwürdigen und teuren Sanierungsmassnahmen und Umbauten beheben bzw. verhindern (u.a. Brandschutz und empfohlene Schadstoffsanierung bis Januar 2025).

Mit einem Neubau des Verwaltungszentrums «Einsiedlerhof» ist es möglich, Platz im Alten Schulhaus zu schaffen und darin zwei Kindergärten unterzubringen, so dass sich der bereits geplante und vom Volk bewilligte Neubau eines Kindergartens Nordstrasse erübrigt.

Die gesamte Verwaltung in einem Gebäude ist bürgernah und bürgerfreundlich. In der neuen Tiefgarage werden zudem an zentraler Lage rund 80 neue, öffentliche Parkplätze geschaffen. Ein Teil steht tagsüber der Verwaltung gegen Gebühr zur Verfügung.

Nicht unwesentlich für die Bevölkerung von Einsiedeln ist auch der Aspekt, dass ein öffentliches Verwaltungszentrum auf dem «Einsiedlerhof»-Areal in keinen Konflikt mit der öffentlichen Nutzung des Paracelsusparkes kommt (Schulhausplatz, Chilbi, Schwingen, Konzerte usw.). Eine Duldungspflicht ist grundbuchlich abgesichert.

Eine private und gewerbliche Nutzung an attraktiver, nordseitiger Lage des «Einsiedlerhof»-Areals sorgt für eine gewisse Belebung des Standortes. Im Parterre des Wohn- und Geschäftshauses von Investor/Totalunternehmer Halter AG muss eine öffentliche Nutzung erfolgen (zum Beispiel Café).

Das Projekt «TRIAS» stellt einen passenden und würdigen Abschluss des nördlichen Klosterplatzes dar. Die kantonale Denkmalpflege war in der Jury präsent und stimmt dem Projekt zu. Der ästhetische Gewinn gegenüber dem heutigen Zustand ist augenfällig. Nicht unerwähnt darf bleiben, dass bei einer Ablehnung der vorliegenden Sachvorlage und Verpflichtungskredits und einer mittelfristigen Schliessung des alten Einsiedlerhofes (Brandschutz, Schadstoffsanierung) dieser aufgrund des Ortsbildes nicht ohne Ersatzprojekt abgebrochen werden darf. Eine potenzielle Ruine am Klosterplatz ist zu vermeiden.

**Wirtschaftliche Argumente**

Nebst den sachlichen Argumenten sprechen auch wirtschaftliche Argumente für die Sachvorlage und den Verpflichtungskredit. Es ist kein Erwerb von Bauland notwendig. Ab dem Areal Einsiedlerhof kann Land an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde zum Preis von 864 000 Franken und an die Halter AG in der Höhe von 5 504 000 Franken verkauft werden, was einen Erlös von 6 368 000 Franken generiert.

Das Grundstück Einsiedlerhof ist in den Büchern des Bezirks Einsiedeln mit 1 Franken geführt, so dass aus den genannten Teilverkäufen ein Veräusserungsgewinn von 6 368 000 Franken resultiert. Dieser Gewinn wird dem Eigenkapital des Bezirks Einsiedeln gutgeschrieben. Der Bezirksrat kann sich vorstellen, diesen Betrag nach Bauvollendung für eine ausserordentliche Abschreibung der Liegenschaft Einsiedlerhof einzusetzen, um so die künftige Erfolgsrechnung zu entlasten. Die ausserordentliche Abschreibung ist jedoch nicht Gegenstand dieser Botschaft. Über die ausserordentliche Abschreibung würde an der Budgetgemeinde im Jahr vor der Fertigstellung befunden.

Mit einer Zentralisierung der Verwaltung ist eine grosse Effizienzsteigerung auch in finanzieller Hinsicht verbunden. Der Bezirk wird Fremdmieten in der Höhe von rund 164 000 Franken/Jahr einsparen können:

| | Franken |
|---|---|
| Haus Hirzen (Abteilung Infrastruktur) | 16 200 |
| Haus Ilge (Verwaltungszweig Energie/Umwelt) | 25 800 |
| Eisenbahnstrasse (Bezirksgericht) | 60 000 |
| Klostermühlestrasse (Bibliothek) | 40 000 |
| Eisenbahnstrasse/Dreamsound (Musikschule) | 20 400 |
| St. Katharinahof (Parkplatz E-Auto) | 1 800 |
| | **164 200** |

Beim Rathaus resultieren durch mögliche Vermietung sodann noch Mieterträge von zirka 70 000 Franken/Jahr. Angesichts der prognostizierten Bevölkerungszunahme in Einsiedeln bis 2040 um rund 3600 auf etwa 20 000 Einwohner und einer damit verbundenen erhöhten Verwaltungstätigkeit ist den Raumbedürfnissen rechtzeitig Rechnung zu tragen, um künftig drohende weitere Fremdmieten zu vermeiden.

Die unwirtschaftliche Unternutzung der bezirkseigenen Liegenschaften (Einsiedlerhof, Haus Raben) wird behoben. Nebst dem Wegfall der Fremdmieten kann das Haus Raben verkauft werden (hierfür wäre aber eine besondere Sachvorlage mit Zustimmung des Volkes notwendig).

Es fallen keine mittelfristigen oder unverhältnismässigen Sanierungskosten in den Häusern Raben und dem bestehenden Einsiedlerhof an.

Mit dem Neubau des Verwaltungszentrums werden Räumlichkeiten im Alten Schulhaus frei, in denen zwei Kindergärten untergebracht werden können. Damit kann auf den vom Volk bereits gutgeheissenen Neubau eines Kindergartens an der Nordstrasse verzichtet werden (Einsparungspotenzial von ca. 2,3 Mio. Franken).

**Einzelne Grundsatzfragen**

***Weshalb eine Investorenlösung?***

Die Erstellung des Verwaltungszentrums lässt sich aufgrund der räumlichen Überschneidungen, der Vielzahl von Nutzungen (Verwaltungzentrum, Pfarreiheim, privates Wohn-/Geschäftshaus, gemeinsame Tiefgarage), der anspruchsvollen Situation und aus wirtschaftlichen Gründen einfacher und effizienter realisieren.

***Warum werden Teile des «Einsiedlerhof»-Areals verkauft und nicht im Baurecht abgegeben?***

Eine Abgabe des gesamten «Einsiedlerhof»-Areals im Baurecht mit Bau von verschiedenen Gebäuden, einer gemeinsamen Tiefgarage bzw. einer gemischten Nutzung des Areals ist kompliziert und über Jahrzehnte hinaus betrachtet für die öffentliche Hand zu ungewiss. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben in der Vergangenheit auch verschiedene «Einsiedlerhof»-Vorlagen, die eine Abgabe im Baurecht vorsahen, deutlich abgelehnt.

Der Ablauf des Baurechts und ein etwaiger – entschädigungspflichtiger – Rückfall an den Bezirk nach 100 Jahren bieten denn auch nicht zu unterschätzende Unsicherheiten und Konfliktpotenzial, zumal von einem Rückfall auch private Stockwerkeinheiten des Wohn-/Geschäftshauses betroffen wären. Die klaren Kaufverhältnisse förderten das Interesse der Investoren am Projektwettbewerb. Bei einem Verkauf profitiert der Bezirk auch von einer wesentlich höheren Entschädigung für die Landabtretung.

Die vorgeschlagene Parzellierung schafft klare und einfache Verhältnisse. Der Bezirk bleibt uneingeschränkter Eigentümer eines grossen Teils des «Einsiedlerhof»-Areals und erhält ein schlüsselfertiges Verwaltungszentrum.

Auch der Teil, welcher der Röm.-Kath. Kirchgemeinde abgetreten wird, bleibt öffentlich zugänglich. Die öffentliche Nutzung wird also weitgehend erhalten.

Das Finden eines Investors, der als Totalunternehmer eine Gesamtüberbauung mit allen genannten Nutzungen und insbesondere ein privates Wohn-/Geschäftshaus, in dem er Stockwerkeigentum begründen will, im blossen Baurecht erstellt, ist ungewiss.

***Warum ist der Kaufpreis gegenüber der Röm.-Kath. Kirchgemeinde (1500 Franken/m²) tiefer als derjenige gegenüber der Halter AG, dem Investor und Totalunternehmer (4000 Franken/m²)?***

Der Landwert richtet sich grundsätzlich nach dem möglichen Nutzen des Grundstücks. Direkt neben der Jugendkirche ist ein Renditebau oder sind andere Bauten kaum möglich (Denkmalpflege). Es wurden zwei unabhängige Landwertschätzungen eingeholt und bei der Preisfindung berücksichtigt.

Nicht unwesentlich war auch der Umstand, dass der an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde abgetretene Grundstücksteil des «Einsiedlerhof»-Areals mit einschränkenden Dienstbarkeiten zugunsten der Stiftung Jugendkirche belastet ist.

***Was passiert bei einer Annahme der Sachvorlage und des Verpflichtungskredites mit dem Rathaus und mit dem Haus Raben?***

Bei Annahme der Sachvorlage und des Verpflichtungskredites und dem Bau des Verwaltungszentrums werden die Räumlichkeiten im bezirkseigenen Rathaus und im Haus Raben frei. Angedacht ist, dass das Bezirksgericht neu im Rathaus untergebracht wird (derzeit Fremdmiete). Weitere Möglichkeiten: Notariat, Konkurs-/Betreibungsamt, Einsiedeln Tourismus. Verbindliche Zusicherungen derselben liegen aber noch nicht vor.

Das Haus Raben ist im aktuellen baulichen Zustand schlecht vermietbar und es drängt sich hier ein Verkauf auf. Das letzte Wort haben aber die Stimmberechtigten.

***Warum kann die Verwaltung nicht im Kultur- und Kongresszentrum Zwei Raben (ehemaliges Dorfzentrum) untergebracht werden?***

Das Kultur- und Kongresszentrum Zwei Raben dient der Öffentlichkeit in vielfältiger Weise. Derzeit sind 24 Einsiedler Vereine darin eingemietet und befinden sich darin drei Kindergartenklassen des Bezirks Einsiedeln.

Ein Einzug der gesamten Bezirksverwaltung würde finanziell erhebliche Umbauten bedingen und hätte zur Folge, dass die dort heute befindlichen drei Kindergärten zügeln müssten. Es stehen jedoch keine geeigneten Schulräume zur Verfügung.

Das Problem «Einsiedlerhof» würde mit dieser Variante auch nicht gelöst. Zu pauschalen Verkäufen des Areals hat das Stimmvolk in der Vergangenheit Nein gesagt und das dürfte auch heute noch so sein.

***Warum verkauft der Bezirk Einsiedeln das gesamte «Einsiedlerhof»-Areal nicht einfach?***

Ein Verkauf an den Meistbietenden wird als politisch chancenlos angesehen. Vergangene Abstimmungen haben gezeigt, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den öffentlichen Nutzen des Areals sehen und auch weitgehend behalten wollen.

Hinzu kommt, dass die wirtschaftlich nicht sinnvollen Fremdmieten der Verwaltung weiterhin bestehen bleiben, keine Lösung betreffend das Haus Raben vorliegt und schlicht weitere notwendige Räumlichkeiten für den Bezirk, vor allem die Schulen, fehlen. Im Kultur- und Kongresszentrum Zwei Raben lässt sich die Verwaltung nicht einfach unterbringen bzw. es stellen sich teure Folgefragen (Umbau Kultur- und Kongresszentrum Zwei Raben und Neubauten für Kindergärten).

**Politische Argumente (Zusammenfassung)**

Frühere Abstimmungen im Bezirk haben ergeben, dass sich die Bevölkerung am ehesten eine Mischnutzung auf dem Areal Einsiedlerhof vorstellen kann, die den öffentlichen Interessen aber gerecht werden muss. Dies wird mit der vorliegenden Sachvorlage erreicht (Verwaltungszentrum, Pfarreiheim, öffentliche Zugänglichkeit des Areals, Parterre des Wohn-/Geschäftshauses mit publikumsöffentlicher Nutzung, Tiefgarage, uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Paracelsusparkes).

Gegenüber einer Abgabe des Areals im Baurecht hat sich die Bevölkerung bis anhin zudem ablehnend kritisch gezeigt, weshalb ein Teilverkauf der richtige Weg ist, der auch Klarheiten schafft.

Die aufgezeigten sachlichen Vorteile sind evident (Bürgernähe, Bürgerfreundlichkeit, Behindertengerechtigkeit, Synergien, Effizienzsteigerung).

Die wirtschaftlich nicht anders sinnvoll behebbare Unternutzung bezirkseigener Liegenschaften wird nachhaltig behoben (insbesondere bei einem späteren Verkauf des nicht mehr benötigten Hauses Raben).

***Vorab in wirtschaftlicher und in schulischer Hinsicht erachtet der Bezirksrat die Sachvorlage als wichtigen Befreiungsschlag:***

- Keine mittelfristige Sanierung des Hauses Raben.
- Endlich eine gute Lösung für das Einsiedlerhof-Areal.
- Kein Neubau des (bereits bewilligten) Kindergartens Nordstrasse (Einsparung ca. 2,3 Mio. Franken).
- Erhalt des Alten Schulhauses ausschliesslich für die schulische Nutzung.
- Keine Fremdmieten mehr für die Verwaltung.

***Eine Ablehnung hätte in finanzieller Hinsicht zur Folge:***

- Mittelfristiger Sanierungsbedarf des Hauses Raben.
- Keine Lösung für den alten Einsiedlerhof, mittelfristige Schliessung und Brachliegen der Liegenschaft, wobei ein Abbruch ohne Nachfolgeprojekt gemäss Baureglement und Leitbild «Häuser am Klosterplatz» wohl nicht möglich ist.
- Bau Kindergarten Nordstrasse mit eventuellem zusätzlichem Aufwand für Altlastensanierung.
- Potenzielle neue Fremdmieten (infolge Schliessung des alten Einsiedlerhofs sowie infolge prognostizierten Bevölkerungswachstums).

Stimmen die Bürgerinnen und Bürger des Bezirks Einsiedeln der Sachvorlage nicht zu, die Röm.-Kath. Kirchgemeinde aber schon, dann kann das jetzige Projekt Einsiedlerhof nicht realisiert werden. Es braucht grundsätzlich die Zustimmung sowohl der Bezirks- als auch der Kirchgemeinde.

Stimmen die Bürgerinnen und Bürger des Bezirks Einsiedeln der Sachvorlage zu, sagt aber die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Nein zum Projekt, dann sieht der Totalunternehmervertrag mit der Halter AG vor, dass auf der Basis des vorliegenden Projekts neu verhandelt werden muss. Zeigt sich hierbei, dass der vom Volk gesprochene Verpflichtungs-/Baukredit nicht ausreicht, wird ein Zusatzkredit eingeholt werden müssen. Das Stimmvolk hätte diesbezüglich also noch einmal das letzte Wort.

In einer politischen Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage für den Neubau eines Verwaltungszentrums mit Verpflichtungskredit als einzig sinnvolle, nachhaltige und wirtschaftlich tragbare Lösung für den Bezirk Einsiedeln und als eigentlicher Befreiungsschlag.

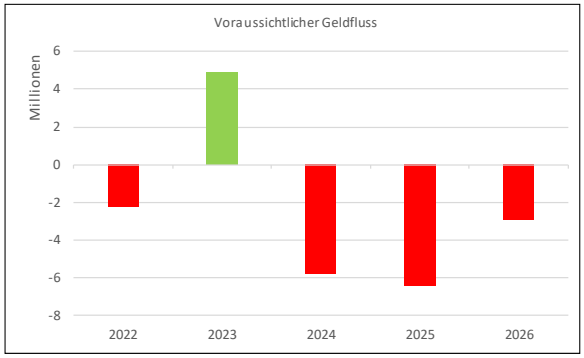
**Finanzierung**

Das vorliegende Sachgeschäft ist kreditrechtlich und buchhalterisch gemäss dem neuen Finanzhaushaltsgesetz für die Bezirke und Gemeinden (FHG-BG, SRSZ 153.100) und der dazugehörigen Finanzhaushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden (FHV-BG, SRSZ 153.111) per 1. Januar 2021 abzuwickeln.

Mit der Einführung von HRM2 werden neu unterschiedliche Abschreibungssätze für einen Neubau angewendet bzw. Land, Hochbau und Mobiliar muss getrennt betrachtet werden.

- Es entsteht kein Abschreibungsaufwand für «Anlagen im Bau». Die Erfolgsrechnung wird erst mit Nutzungsbeginn des Gebäudes mit Abschreibungsaufwand belastet.
- Das Land ist bereits im Eigentum des Bezirks und auf den Erinnerungsfranken abgeschrieben. Es entsteht somit hierzu keine Mehrbelastung der Erfolgsrechnung.
- Der Hochbau wird linear über 25 Jahre abgeschrieben. Gemäss Vorlage entfallen 18,272 Mio. Franken auf den Hochbau (inkl. Dienstleistungen, Honorare, Versicherungen, etc.). Die jährlich gesetzlich vorgeschriebene Abschreibung beträgt somit 25 Jahre lang 731 000 Franken.
- Die Mobilien (Mobiliar und Umzugskosten) werden linear über 5 Jahre abgeschrieben. Gemäss Vorlage fallen 678 000 Franken dieser Gruppe zu. Die jährlich gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungen betragen somit 5 Jahre lang 136 000 Franken.

**Geldfluss**




Für die Realisierung der Sachvorlage sind rund 12,582 Mio. Franken an Fremdkapital aufzunehmen. Diese Summe entspricht dem Verpflichtungskredit von 18,950 Mio. Franken minus dem Verkauf der Liegenschaftsanteile im Wert von 6,368 Mio. Franken. Die Neuverschuldung erhöht sich gemäss dem Baufortschritt. Der Verkauf der Liegenschaften ist im Jahr 2023 vorgesehen. Daher ist in Bezug auf diese Sachvorlage im 2023 keine Neuverschuldung vorgesehen.

Die Liegenschaftsanteile, welche verkauft werden, werden zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgswirksam innerhalb der Bilanz vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen transferiert.

Der Bezirksrat plant, die erfolgswirksame Aufwertung für zusätzliche Abschreibungen auf das neue Verwaltungszentrum einzusetzen. Dadurch würde die Abschreibungslast für die nachfolgenden Jahre reduziert.

Das Zinsumfeld definiert die Schuldzinsen. Für die aktuelle Sachvorlage wird mit einer durchschnittlichen Fremdkapitalverzinsung von 1% gerechnet.

Das aktuelle Umfeld mit niedrigen Zinsen birgt die Gefahr, dass bei einer allfälligen Refinanzierung die Schuldzinsen deutlich höher ausfallen können.

Kalkulatorische interne Verzinsung: Buchhalterisch werden die effektiven externen Zinskosten stets in Relation zum Bilanzbuchwert der Sachanlage dem entsprechenden Ressort belastet. Diese jährlichen Umbuchungen fördern die Kostenwahrheit pro Ressort, sind aber erfolgsneutral.

**Kostengegenüberstellung**

| **Neuer Aufwand/neue Kosten:** | Franken | Franken |
|---|---|---|
| Fremdzinsen * | 125 000 | 125 000 |
| Unterhaltskosten (0,9%) | 135 000 | 135 000 |
| Abschreibungen | 731 000 | 731 000 |
| | 136 000 | |
| | **1 127 000 **** | **991 000 ***** |
| * Zinssatz 1% | | |
| ** erste fünf Jahre | | |
| *** restliche 20 Jahre | | |
| **Einsparungen/Ertrag:** | | |
| Wegfall Fremdmieten | 164 000 | |
| Unterhaltskosten Haus Raben | 25 000 | |
| Mieterträge Rathaus | 70 000 | |
| Mieterträge Parkierung | 42 000 | |
| | **301 000** | |

Ohne Berücksichtigung der gesetzlichen Abschreibungen (kalkulierte Wertminderung) während 25 Jahren resultiert, dass das Verwaltungszentrum zu betrieblichen Einsparungen führt.

## Antrag des Bezirksrats

Dem Bau des Verwaltungszentrums «Einsiedlerhof» (inkl. Tiefgarage) und dem hierfür notwendigen Brutto-Verpflichtungs-/Baukredit von 18,95 Mio. Franken

- sowie der gleichzeitig notwendigen Abtretung von 749 $m^2$ Land ab dem Grundstück Einsiedlerhof (GB 1889) an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Einsiedeln und dem Kauf einer Fläche von 173 $m^2$ derselben, was eine Differenzzahlung der Röm.-Kath. Kirchgemeinde an den Bezirk Einsiedeln von 864 000 Franken ausmacht (= 576 $m^2$ zum Preis von 1500 Franken/$m^2$),
- und dem Verkauf von 1376 $m^2$ Land ab dem Grundstück Einsiedlerhof (GB 1889) zum Preis von 4000 Franken/$m^2$ (= 5 504 000 Franken) an die Investorin/Totalunternehmerin Halter AG,

sei zuzustimmen.

## Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (§ 51 FHG-BG)

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Verträge zur Sachvorlage «Bau Verwaltungszentrum Einsiedlerhof» über den Brutto-Verpflichtungs- respektive Baukredit von 18 950 000 Franken im Rahmen unserer Möglichkeiten geprüft.

Für die vertragliche, materielle und finanzielle Umsetzung des Projektes ist der Bezirksrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Amortisationen (Zahlen basierend auf der Sachvorlage des Bezirksrates) des zukünftigen Verwaltungsgebäudes von jährlich voraussichtlich 867 000 Franken für die ersten fünf Jahre sowie 731 000 Franken für die weiteren 20 Jahre nach Bauvollendung belasten die Erfolgsrechnung stark.

Der Spielraum für weitere Investitionen in den kommenden Jahren bei gleichbleibendem Steuerfuss des Bezirks Einsiedeln sehen wir sehr eng, da die Finanzierung des vorliegenden Bauvorhabens aus Fremdmitteln bestritten werden muss. Die Gesamtverschuldung des Bezirks Einsiedeln wird von uns als kritisch beurteilt.

Das Sachgeschäft zuhanden der Bezirksgemeinde ist durch vielseitige Verhandlungen mit der Investorin und Totalunternehmerin Halter AG sowie der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Einsiedeln zustande gekommen. Sämtliche Verträge sind voneinander abhängig, so dass das Gesamtprojekt nur zustande kommen kann, wenn die Bezirksbürgerinnen und -bürger die Sachvorlage positiv beantworten.

Gemäss unserer Prüfung entspricht die Sachvorlage den gesetzlichen Bestimmungen.

Wir beantragen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem vorliegenden Sachgeschäft zuzustimmen.

Einsiedeln, 20. August 2021

Rechnungsprüfungskommission des Bezirks Einsiedeln:

| | |
|---|---|
| Annamarie Kälin, Präsidentin | Jeannine Kälin |
| Karin Kälin-Tschupp | Thomas Philipp |
| Martin Thoma | |

## 2 Teilrevision der Nutzungsplanung (Gewässerraum/Naturgefahren, Nachführungen)

### Einleitung

Die derzeit rechtskräftige Nutzungsplanung des Bezirks Einsiedeln umfasst das Baureglement, den Zonenplan, den Erschliessungsplan sowie den Landwirtschafts- und Schutzzonenplan und stammt aus dem Jahre 2014. Die Einsiedler Stimmbevölkerung hat damals an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 die vorgezogene Teilnutzungsplanrevision A (Revision der Nutzungsplanung ohne Einzonungen) mit 2999 zu 2399 Stimmen angenommen. Die vorgezogene Teilnutzungsplanrevision B (Revision der Nutzungsplanung mit Einzonungen) wurde am selben Tag mit 3309 zu 2051 Stimmen abgelehnt.

Am 23. April 2014 hat der Regierungsrat die Teilnutzungsplanrevision A mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 458/2014 genehmigt. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen blieben die Materialabbau- und Ablagerungszone Nüberg und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Strandbad Roblosen.

Die letzte gesamtheitliche Revision der Nutzungsplanung nahm zirka sechs Jahre in Anspruch. In der Zwischenzeit sind einige übergeordnete Gesetze angepasst worden, ohne dass diese im abgeschlossenen Verfahren berücksichtigt werden konnten. So zum Beispiel das revidierte Raumplanungsgesetz, die Wasserbau- und Waldverordnung sowie die Naturgefahrenstrategie des Kantons Schwyz.

Die Naturgefahrenstrategie beinhaltet unter anderem präventive Massnahmen zum Schutze der Bevölkerung. Im Vordergrund dieser Prävention stehen raumplanerische Massnahmen. Die Instrumente der Raumplanung, wie zum Beispiel der Zonenplan und das Baureglement, sorgen dafür, dass die Nutzung des Raumes auf die potenzielle Einwirkung von Naturgefahren abgestimmt ist.

Der Kanton Schwyz hat eine Naturgefahrenkarte erarbeitet. In Teilgebieten wurde diese in den vergangenen Jahren überarbeitet. So auch im Perimeter der Alp zwischen Trachslau und Biberbrugg (Mitwirkung vom 24. Januar 2020 bis 24. Februar 2020). Die Gemeinden (bzw. Bezirke) sind verpflichtet, die Gefahrenzonen innert zwei Jahren nach Erstellung der Gefahrenkarte in ihren Nutzungsplänen auszuscheiden.

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG, SR 814.20) in Kraft. Gemäss Art. 36a GSchG wurden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Der Regierungsrat des Kantons Schwyz hat daraufhin beschlossen, ein behördenverbindliches Gewässerrauminventar für die rechtskräftigen Bauzonen auszuarbeiten. Das Gewässerrauminventar des Bezirks Einsiedeln wurde mit RRB Nr. 96/2014 vom 28. Januar 2014 erstmalig genehmigt. Die Gemeinden (bzw. Bezirke) sind vom Kanton beauftragt, das Gewässerrauminventar möglichst schnell in der Nutzungsplanung umzusetzen (RRB Nr. 871/2012).

Bei der Erarbeitung der Gewässerräume und der Integration der Naturgefahren in den Zonenplan wurde der Zonenplan detailliert überprüft. Bei dieser Überprüfung der Zonenabgrenzungen wurden viele ungenaue Abgrenzungen festgestellt. Häufig hat sich in den vergangenen Jahren die Parzellierung geändert, ohne dass die Zonenabgrenzungen angepasst worden sind. Ebenso wurde im Rahmen von unterschiedlichen Baugesuchen festgestellt, dass die bewilligten Nutzungsplanungsunterlagen teilweise fehlerhaft sind. Das Ziel der Revision Teil 2 ist es, einen bereinigten Zonenplan auszuarbeiten.

Die Aufteilung der beiden Teilrevisionen erfolgte aufgrund der thematischen Unterschiede der Anpassungen.

### Verfahrensablauf

Gestützt auf § 25 Abs. 1 PBG verabschiedete der Bezirksrat am 28. März 2018 den Entwurf der Nutzungsplanung zu Handen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens. Während dem Informations- und Mitwirkungsverfahren konnte sich die Bevölkerung ein Bild der anstehenden Teilrevisionen machen. So wurde am 22. Mai 2018 eine Informationsveranstaltung

durchgeführt. Zudem konnten sich am 6. Juni 2018 und am 13. Juni 2018 interessierte Personen für individuelle Fragen zu einer Sprechstunde anmelden. Das Informations- und Mitwirkungsverfahren dauerte bis am 22. Juni 2018. Innerhalb dieser Frist gingen zu Teil 1 der Teilrevision 37 Anträge respektive Einwendungen ein. Diese Einwendungen wurden anschliessend durch die Kommission Planung und Gewässer und den Bezirksrat eingehend geprüft. Die Prüfung erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen sowie der kantonalen Naturgefahrenstrategie respektive der Naturgefahrenkarte. Dabei konnten 15 Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden, während 22 Anträge abgewiesen werden mussten. Zu Teil 2 konnten von den insgesamt 130 Einwendungen 70 ganz oder teilweise berücksichtigt werden, 60 hingegen mussten abgewiesen werden. Der daraus resultierende «Bericht zu den Einwendungen» wurde als informelle Auflage ebenfalls der Bevölkerung zugänglich gemacht.

Im Monat Juli 2019 wurden die Unterlagen gemäss § 25 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 der Vollzugsverordnung des Planungs- und Baugesetzes (VVzPBG, SRSZ 400.111) dem Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz zur Vorprüfung eingereicht. Der Entwurf des Vorprüfungsberichts konnte mit den Vertretern des Kantons besprochen werden. Der definitive Vorprüfungsbericht wurde dem Bezirk Einsiedeln am 10. Januar 2020 zugestellt. Dieser ist in Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise gegliedert. Vorbehalte können dem Regierungsrat in der vorliegenden Form nicht zur Genehmigung eingereicht werden, weshalb sie alle bereinigt werden mussten. Empfehlungen weisen auf präzisierungsbedürftige Punkte und offene Fragen hin. Hinweise dienen der Orientierung. Auch die Empfehlungen und Hinweise wurden bei der Überarbeitung der Nutzungsplanunterlagen vollständig berücksichtigt.

Am 8. April 2020 verabschiedete der Bezirksrat die Unterlagen für die 30-tägige öffentliche Auflage (§ 25 Abs. 2 PBG). Diese dauerte vom 17. April 2020 bis zum 18. Mai 2020. Folgende Unterlagen wurden öffentlich aufgelegt:

**Teilrevisionen Teil 1 (Gewässerräume und Gefahrenzonen) und Teil 2 (Nachführungen am Zonenplan):**

- Zonenplan gesamtes Bezirksgebiet (Teil 1 und 2);
- Zonenplanänderung gesamtes Bezirksgebiet (Teil 1 und 2);
- Änderung Baureglement Art. 44, 59 und 59a (Teil 1);
- Teilaufhebung Gestaltungsplan Eschbach (Teil 2);
- Orientierende Beilagen:
  - Erläuterungsberichte gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (Teil 1 und 2);
  - Bericht zu den Einwendungen (Teil 1 und 2);
  - Vorprüfung Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz (Teil 1 und 2).

Während der Auflagefrist gingen beim Bezirksrat 17 Einsprachen ein, davon betrafen zwei Einsprachen den Teil 2 der Nutzungsplanung, eine Einsprache respektive Hinweis betraf beide Teile und 14 Einsprachen betrafen den Teil 1. Diese sind weiter unterteilbar in sechs Einsprachen zu den Naturgefahren und acht zu einem spezifischen Gewässerraum im Gebiet «im Seeguet» in Willerzell. Die Mehrheit der Einsprachen konnte ganz oder teilweise gutgeheissen werden. Einige mussten aber auch abgelehnt werden oder wurden nach einem Einigungsgespräch zurückgezogen. Beschwerden gingen keine ein. Ebenfalls wurden keine Einsprachen zur zweiten Auflage betreffend den Gewässerraum «im Seeguet» gemacht. Da diesbezüglich nach den Einspracheverhandlungen verbindliche Planinhalte, welche Auswirkungen gegenüber Dritten haben könnten, gemacht wurden, musste dieser Teil erneut öffentlich aufgelegt werden. Diese Auflage dauerte vom 14. Mai 2021 bis zum 14. Juni 2021.

Die beiden Teilrevisionen der Nutzungsplanung sehen explizit keine neuen Einzonungen vor. Das heisst, es werden keine neuen Bauzonen geschaffen und damit die Bauzonendimensionierung nicht verändert. Dennoch ist es für die Entwicklung des Bezirks Einsiedeln wichtig, eine saubere und nachgeführte Nutzungsplanung respektive ein nachgeführtes Planwerk zu besitzen. Nur so ist gewährleistet, dass Bauwillige mit aktuellen und fehlerlosen Grundlagen arbeiten können. Zudem leistet der Bezirk dadurch eine

weitere Vorarbeit für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung, bei der dann Einzonungsgesuche gestellt werden können und bereits erfasste Einzonungsbegehren geprüft werden.

Ebenso wichtig ist es, dass die rechtskräftige Nutzungsplanung den gesetzlichen Vorgaben entspricht, um einem allfälligen Bauzonenmoratorium entgegenzuwirken. Deshalb werden, wie vom Kanton und vom Gesetzgeber verlangt, die Gewässerräume und die Naturgefahrenzonen in den Zonenplänen grundeigentümerverbindlich ausgeschieden und das Baureglement entsprechend ergänzt.

**Teilrevision Nutzungsplanung Teil 1 (Gewässerraum/Naturgefahren)**

Der Teil 1 beinhaltet die:

- Ausscheidung der Gewässerraumzone entlang von Fliessgewässern (innerhalb der Bauzonen, Umsetzung des Gewässerrauminventars) und
- die Ausscheidung der Gefahrenzonen soweit eine Gefahrenkarte besteht.

Ziel der vorliegenden Teilrevision 1 ist die Ausarbeitung einer Vorlage, welche den Absichten und Zielen des Bezirks sowie den übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Insbesondere müssen die Gefahrenkarte und das Gewässerrauminventar des Bezirks Einsiedeln in die Nutzungsplanung integriert werden.

Der Teil 1 umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:

- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Bennau, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Birchli, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Egg, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Einsiedeln Nord, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Einsiedeln Süd, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Euthal, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Gross, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Trachslau, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Willerzell, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Übersichtsplan Nord, 1:5000, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Übersichtsplan Süd, 1:5000, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungen Baureglement, dat. 22. Juni 2021*

sowie die folgenden orientierenden Bestandteile:

- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Bennau, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Birchli, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Egg, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Einsiedeln Nord, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Einsiedeln Süd, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Euthal, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Gross, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Trachslau, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Willerzell, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Übersicht Nord, 1:5000, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Änderungsplan Übersicht Süd, 1:5000, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 22. Juni 2021*

**Gewässerräume**

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte GSchG in Kraft. Gemäss Art. 36a GSchG werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, welcher erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird.

Die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. In Art. 41a und Art. 41b GSchV ist die Bemessung der Gewässerräume für stehende und fliessende Gewässer geregelt. Die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums richtet sich nach Art. 41c GSchV. Grundsätzlich gilt, dass im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden dürfen.

**Gewässerrauminventar**

Aufgrund eingetretener Rechtsunsicherheiten bei Bauvorhaben beschloss der Regierungsrat, ein behördenverbindliches Gewässerrauminventar für die rechtskräftigen Bauzonen auszuarbeiten. Mit Erlass des Gewässerrauminventars durch den Regierungsrat werden die Gemeinden (bzw. Bezirke) angehalten, das Inventar bei der nächsten Anpassung in die Nutzungsplanung zu überführen.

Das Gewässerrauminventar des Bezirks Einsiedeln wurde durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz mit RRB Nr. 96/2014 vom 28. Januar 2014 erstmalig genehmigt.

**Umsetzung in die Nutzungsplanung**

Die Umsetzung des Gewässerrauminventars in die Nutzungsplanung erfolgt mittels einer neu definierten überlagernden Gewässerraumzone. Die Gewässerraumzone stützt sich bezüglich Lage grundsätzlich auf das im Jahr 2014 erarbeitete Gewässerrauminventar des Bezirks Einsiedeln. Neben dem Darstellen der Gewässerraumzone im Zonenplan muss zusätzlich das Baureglement ergänzt werden. Bei der Zonenaufzählung in Art. 44 BauR wird die «Gewässerraumzone» ergänzt und in einem neuen Artikel (Art. 59a) wird beschrieben, wozu die Gewässerraumzone dient. Dabei wird jedoch grundsätzlich auf die übergeordnete Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG und GSchV) verwiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung wird an einigen Stellen jedoch vom Gewässerrauminventar abgewichen:

- Birchli, «Vogelherd»
- Einsiedeln, «Heidenbüel»
- Einsiedeln, «Obere Allmeind»
- Einsiedeln, «Kobiboden»
- Euthal, «Schweig»
- Willerzell, «Grund»

In der vorliegenden Teilrevision werden die Gewässerräume nur innerhalb der Bauzonen an Fliessgewässern festgelegt. In einer späteren Nutzungsplanungsrevision muss der Gewässerraum auch für stehende Gewässer sowie an Fliessgewässern ausserhalb von Bauzonen ausgeschieden werden.

Die Bauzonen in Einsiedeln sind nahezu vollständig bebaut. Es sind nur wenige eingedolte Gewässer vorhanden, bei welchen ein Gewässerraum aufgrund überwiegender Interessen festgelegt werden muss. Bei den übrigen eingedolten Fliessgewässern ist eine Renaturierung im Bereich zwischen Dorfzentrum, Eisenbahnstrasse und Ilgenweidstrasse aufgrund der dichten Bebauung ausgeschlossen. Gegenüber eingedolten Gewässern ohne Gewässerraum gilt nach wie vor ein Abstand von 3 m ab Mittelachse der Eindolung (§ 34 Abs. 3 VVzPBG).

Sowohl der Dorf- wie auch der Wänibach verlaufen eingedolt durch das Dorf Einsiedeln. Aufgrund der dichten Bebauung im Dorfkern von Einsiedeln ist eine Renaturierung ausgeschlossen. Auf die Festlegung eines Gewässerraums wird daher verzichtet. Im Zonenplan wird jedoch zu Informationszwecken der Verlauf der beiden Fliessgewässer dargestellt.

**Auswirkungen der Gewässerraumzone**

Die Festsetzung der Gewässerraumzone hat massgebende Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen entlang der Gewässer:

- Es dürfen grundsätzlich keine neuen Anlagen erstellt werden, welche nicht standortgebunden sind und nicht im öffentlichen Interesse liegen. Mit dem Begriff «Anlagen» in Art. 41c sind auch Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen wie Terrainveränderungen betroffen. Innerhalb des Gewässerraums neu erstellt werden können demnach z. B. Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken (Art. 41c GSchV). Demgegenüber ist die Neuerstellung von privaten Anlagen ohne öffentliches Interesse, z. B. ein Sitzplatz, eine Pergola oder eine Gartenanlage nicht mehr zulässig.
- In besonderen Fällen kann die Behörde (Kanton) jedoch in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41a GSchV).
- Für bestehende Bauten und Anlagen (inkl. Verkehrswege etc.) gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie nach Art. 72 PBG. Dies bedeutet, dass bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, in ihrem Bestand garantiert sind. Damit sind der notwendige Unterhalt sowie Sanierungen möglich. Nicht jedoch Massnahmen, welche über den eigentlichen Unterhalt hinausgehen, im Sinne von Erweiterungen.
- Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden (Art. 41c Abs. 3 GSchV).

**Naturgefahren**

Grundlage für die Behandlung der Naturgefahren im Kanton Schwyz bildet die kantonale Naturgefahrenstrategie (Revision 2019), RRB Nr. 647/2019 vom 17. September 2019. Diese stützt sich auf die kantonalen und eidgenössischen Rechtsgrundlagen.

Die Gemeinde (bzw. der Bezirk) scheidet im Zonenplan die erforderlichen Gefahrenzonen aus (§ 17 PBG).

- Gefahrenzonen werden nach den vom Kanton erstellten Gefahrenkarten (2014) für jene Gebiete ausgeschieden, die durch Naturgewalten gefährdet sind (§ 20 PBG).
- Die Gemeinden (bzw. Bezirke) haben die Gefahrenzonen in ihren Nutzungsplänen innert zwei Jahren nach Erstellung der Gefahrenkarten auszuscheiden. Für Gebiete mit erheblicher Gefährdung prüfen die Gemeinde-/Bezirksräte den Erlass kommunaler Planungszonen (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 19. September 2007, PBG).

**Instrumente der raumplanerischen Umsetzung**

| Instrumente | Funktion | Bemerkungen |
|---|---|---|
| Kommunaler Nutzungsplan | Im Nutzungsplan wird die zweckmässige Nutzung des Bodens festgelegt. Dort, wo Gefährdungen vorhanden sind, werden Gefahrenzonen ausgeschieden (§ 20 Abs. 3 PBG). Im Weiteren wird der Raumbedarf der Fliessgewässer festgelegt (§ 66 Abs. 2 PBG). | Parzellengenau, grundeigentümerverbindlich |
| Baureglement | Erlass von Vorschriften für Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen. | Gefahrenzonenbezogen und prozessabhängig, grundeigentümerverbindlich |
| Baubewilligung | Prüfung, ob ein konkretes Bauprojekt die gesetzlichen und planerischen Vorgaben hinsichtlich Naturgefahren erfüllt. | Grundeigentümerverbindlich<br>Bei Bedarf Antrag auf Nichtbewilligung oder Auflage von Massnahmen (z.B. Objektschutz) |

**Ausscheidung von Gefahrenzonen im Zonenplan**

Gemäss PBG sind Gefahrenkarten innerhalb von zwei Jahren in der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen. Damit stehen die Gemeinden (bzw. Bezirke) in der Verantwortung. Im Zonenplan sind die entsprechenden Gefahrenzonen auszuscheiden (§ 20 Abs. 3 PBG). Sinnvollerweise erfolgt parallel dazu die Ausscheidung des Raumbedarfs der Fliessgewässer (§ 66 Abs. 2 PBG).

Die Umsetzung der integralen Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung erfordert von den kommunalen Behörden eine intensive Auseinandersetzung mit der Naturgefahrensituation.

Bei der Umsetzung werden die Gefahrenflächen der integralen Naturgefahrenkarten nicht 1:1 in den Zonenplan übertragen, sondern die Begrenzung der Gefahrenbereiche wird auf den Verlauf der Parzellengrenzen angepasst. Parzellen können von mehr als einem Gefahrenprozess betroffen sein und auch mehrere Gefahrenstufen umfassen, besonders bei grösseren Parzellen. Demzufolge sind auf einer Parzelle grundsätzlich verschiedene Nutzungsbestimmungen möglich.

Gefahrenzonen werden als eine die Grundnutzung überlagernde Zone ausgeschieden.

Die Gefahrenzonen wurden aufgrund der integralen Gefahrenkarte Kanton Schwyz sowie der synoptischen Gefahrenkarte Einsiedeln bestimmt. Abweichungen von der Gefahrenkarte begründen sich folgendermassen:

- Erweiterung der Gefahrenzone auf die ganze Parzellenfläche: Da Wasserprozesse normalerweise nicht am Rand, bzw. in der Mitte eines Gebäudes haltmachen, sondern das ganze Kellergeschoss eines Gebäudes überfluten, wird die Gefährdung über die ganze Parzellenfläche eingetragen.
- Arrondierung von kleinen Flächen: Kleine Flächen wurden der Hauptgefährdung zugeteilt, um eine einfache und sinnvolle Darstellung des Zonenplans zu erhalten.

**Baureglement**

Im Baureglement des Bezirks werden Vorschriften für die Gefahrenzonen erlassen. Vorschriften sind unerlässlich für die Gefahrenzonen. Sie schaffen Transparenz und Rechtssicherheit für die Betroffenen (Bauherrschaft, Käufer, Verkäufer). Je umfassender Auflagen oder Einschränkungen formuliert sind, desto klarer ist die Situation bereits in einem frühen Planungsstadium.

| Gefahrenzone | Zonenausscheidung | Bau- und Zonenreglement | Weitere Massnahmen |
|---|---|---|---|
| Gefahrenzone (erhebliche Gefährdung, rot) | ■ Keine Ausscheidung neuer Bauzonen;<br>■ Rückzonung bzw. Auszonung nicht überbauter Bauzonen. | ■ Keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen;<br>■ Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten;<br>■ Umbau und Zweckänderung nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;<br>■ Wiederaufbau zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen. | ■ Rasche Information der betroffenen Grundeigentümer und Grundbesitzer über die bestehende Gefährdung und die notwendigen Massnahmen;<br>■ Erlass kommunaler Planungszonen prüfen (PBG);<br>■ Bei Bedarf Anmerkung von Nutzungseinschränkungen im Grundbuch;<br>■ Planung und Umsetzung der notwendigen technischen und organisatorischen Schutzmassnahmen. |

| Gefahrenzone | Zonenausscheidung | Bau- und Zonenreglement | Weitere Massnahmen |
|---|---|---|---|
| Gefahrenzone (mittlere Gefährdung, blau) | ■ Ausscheidung neuer Bauzonen nur mit Auflagen und nach Prüfung von Alternativen und Vornahme einer Interessensabwägung. | ■ Keine Erstellung von sensiblen Objekten;<br>■ Baubewilligung mit Auflagen;<br>■ Gegebenenfalls Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten;<br>■ Festlegen von Anforderungen an die räumliche Anordnung, Nutzung und Gestaltung, evtl. auch an die Erschliessung von Bauten und Anlagen;<br>■ Detaillierte Vorschriften müssen je nach Gefahrenart und Intensität unterschiedlichen Schutzmassnahmen Rechnung tragen. | ■ Information der betroffenen Grundeigentümer über die bestehende Gefährdung;<br>■ Beratung für mögliche Schadenverhütungsmassnahmen in Zusammenarbeit mit den Versicherungen. |
| Gefahrenzone (geringe Gefährdung, gelb) | ■ Vermeiden von Zonen, in denen Anlagen mit hohem Schadenpotenzial erstellt werden können;<br>■ Hinweis auf die Gefahrensituation. | ■ Empfehlungen für bestehende Bauten;<br>■ Erwägung von Auflagen bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen je nach Risiko. | ■ Information der betroffenen Grundeigentümer über die bestehende Gefährdung;<br>■ Beratung für mögliche Schadenverhütungsmassnahmen in Zusammenarbeit mit den Versicherungen;<br>■ Spezielle technische und organisatorische Massnahmen für sensible Objekte mit Auflagen der Versicherung. |

*Bedeutung der Gefahrenstufen (Grundlage Gefahrenkarte) für die Zonenausscheidung sowie für das Bau- und Zonenreglement (nach ARE, BWG, BUWAL 2005).*

Die Bestimmungen im Baureglement sind differenziert darzustellen. In begründeten Fällen können für ein bestimmtes, durch eine spezielle Gefahrensituation charakterisiertes Gebiet abweichende Vorschriften formuliert werden.

**Umsetzung in die Nutzungsplanung**

Die Gefahrenzonen wurden auf Grundlage der kantonalen Naturgefahrenkarte sowie der kantonalen Naturgefahrenstrategie festgelegt. Ausserhalb der bezeichneten Gebiete können jedoch ebenfalls Gefährdungen bestehen, welche durch die Eigentümer in eigener Verantwortung zu beachten sind. Diesbezüglich wird der Art. 59 BauR mit einem neuen Absatz 6 ergänzt.

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung soll an einigen Stellen dennoch von der Naturgefahrenkarte bzw. der Umsetzung gemäss Naturgefahrenstrategie abgewichen werden. Die Gründe hierzu sind Veränderungen der tatsächlichen Situation vor Ort, welche in der kantonalen Gefahrenkarte noch nicht aktualisiert wurden.

## Legende zu nachfolgenden Plänen

### Nutzungsplanfestlegungen

| Bauzonen | | | ES |
|---|---|---|---|
| | D | Dorfkernzone | III |
| | D | Dorfkernzone mit spez. Auflagen I | III |
| | D | Dorfkernzone mit spez. Auflagen II | III |
| | D | Dorfkernzone mit spez. Auflagen III | III |
| | D | Dorfkernzone mit spez. Auflagen IV | III |
| | D | Dorfkernzone mit spez. Auflagen V | III |
| | W1 | Wohnzone 1 | II |
| | W2 | Wohnzone 2 | II |
| | W3 | Wohnzone 3 | II |
| | W4 | Wohnzone 4 | II |
| | WG | Wohn- und Gewerbezone | III |
| | GI | Gewerbe- und Industriezone | III |
| | OeBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II |
| | TBA | Zone für touristische Bauten und Anlagen | III |
| | SF | Zone für Sport- und Freizeitanlagen | III |
| | PF | Pferdehaltungszone | III |
| | IE | Intensiverholungszone | III |
| | CZ | Campingzone | III |

Überlagernde Festlegungen

| | | | |
|---|---|---|---|
| | GWÜ | Gewässerraumzone (überlagert) | |
| | | Gefahrenzone rot erhebliche Gefährdung | |
| | | Gefahrenzone blau mittlere Gefährdung | |
| | | Gefahrenzone gelb geringe Gefährdung | |
| | | GP bestehend | |
| | | Aufgestuft infolge Lärmvorbelastung | III |
| | | Sonderbauzone Schwyzerbrugg | |
| | | Gestaltungsplanpflicht | |
| | | GP - Ersatz durch "Privaten Überbauungsplan" | |
| | | Baulinie | |
| | | Reduzierte Waldabstandslinie | |

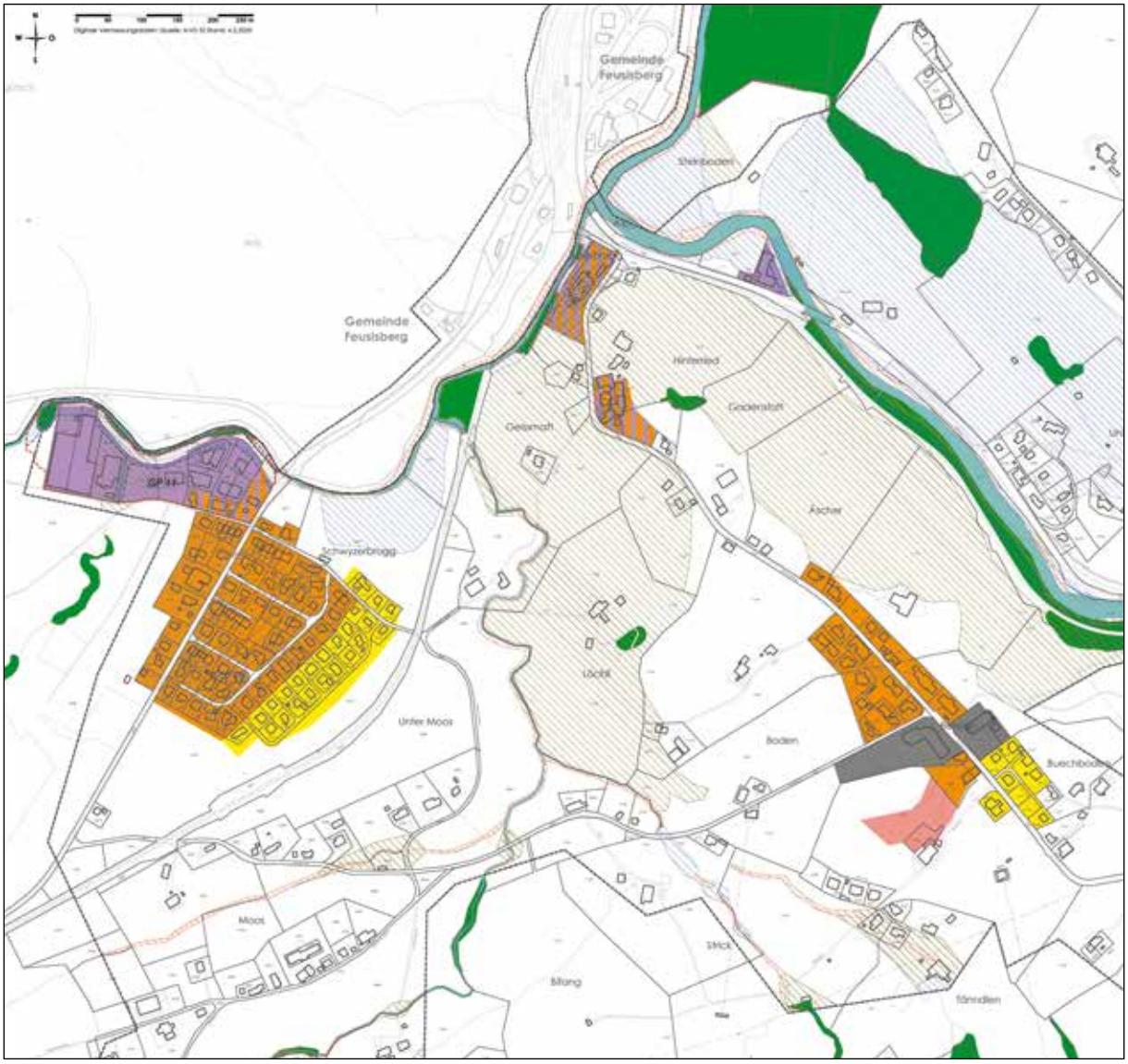
### Orientierender Planinhalt

| | |
|---|---|
| | Wald: Stockgrenze gemäss Waldfeststellungsverfahren |

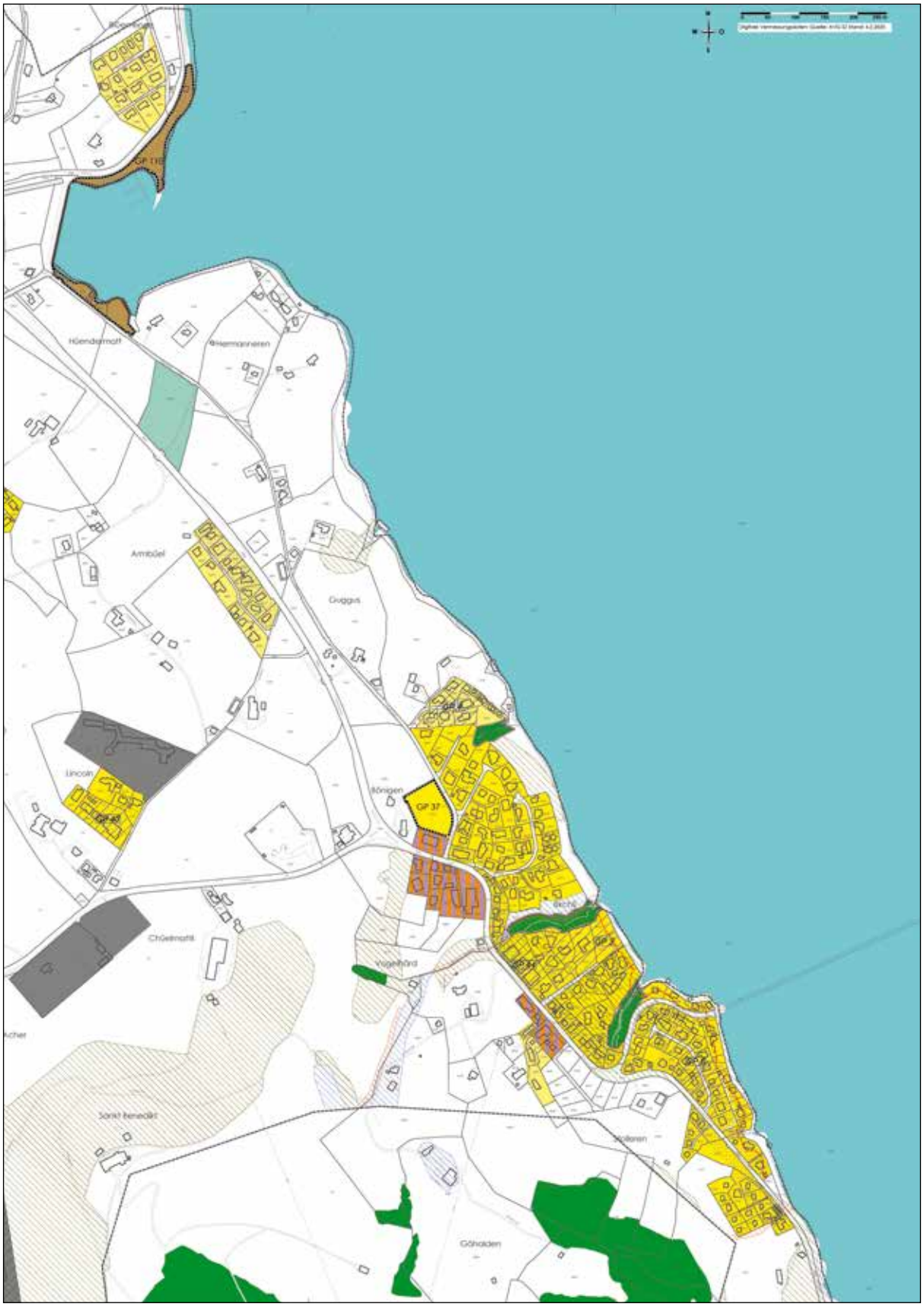
### Hinweisender Planinhalt

| | |
|---|---|
| | Wald |
| | Gewässer |
| | Perimeter Abgrenzung Gefahrenkarte |
| | Fliessgewässer eingedolt |

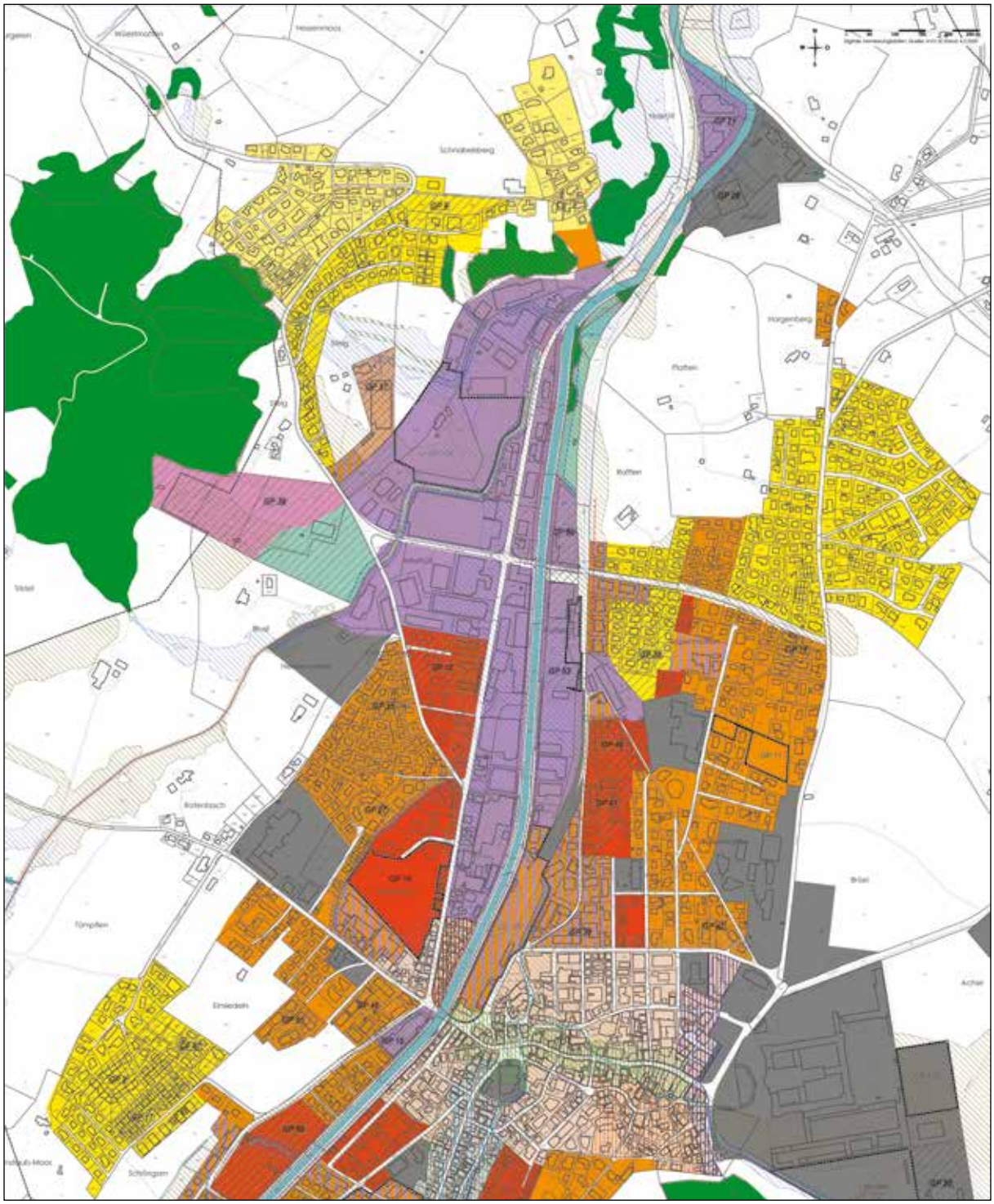
## Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Bennau



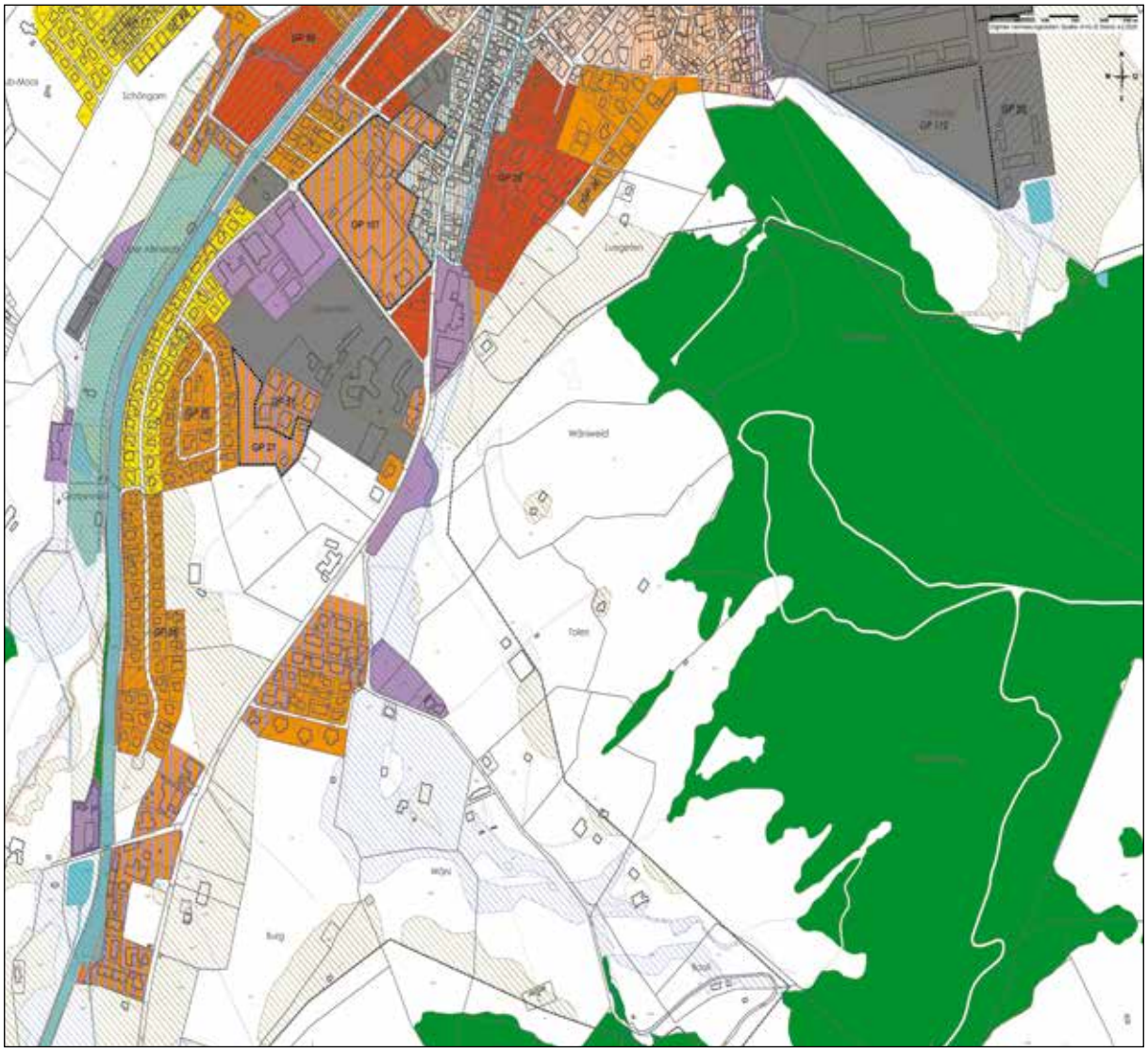
**Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Birchli**



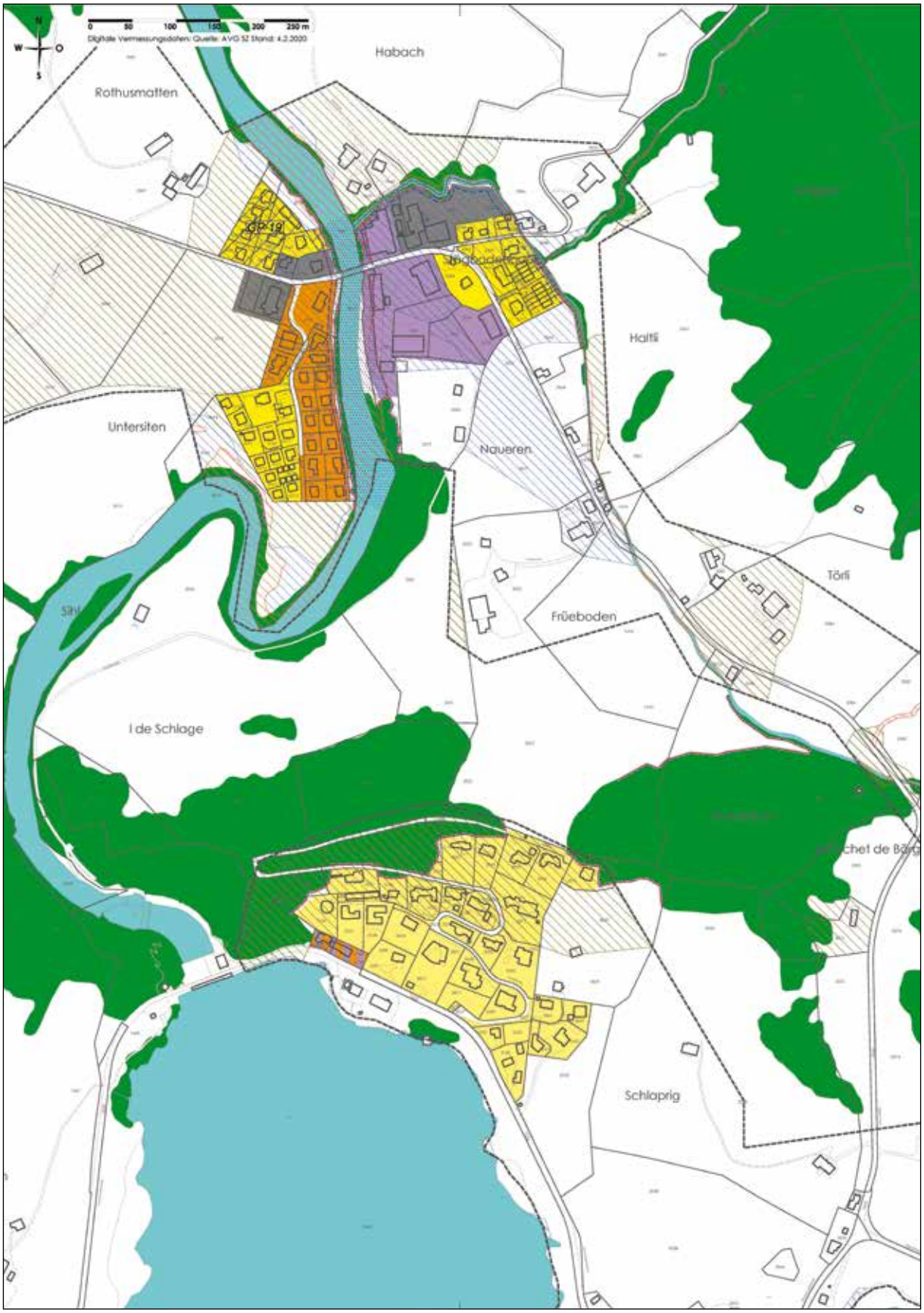
**Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Einsiedeln Nord**



**Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Einsiedeln Süd**



**Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Egg**

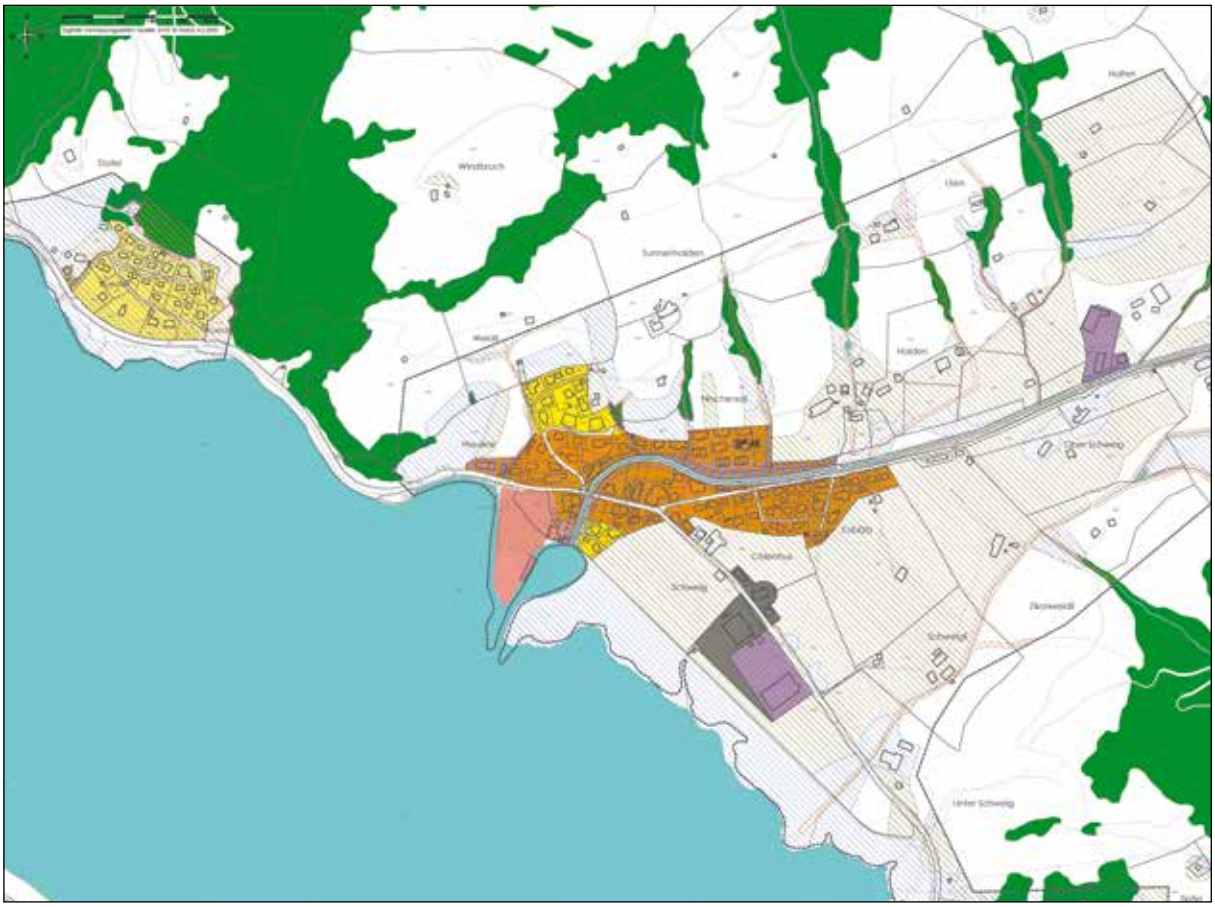


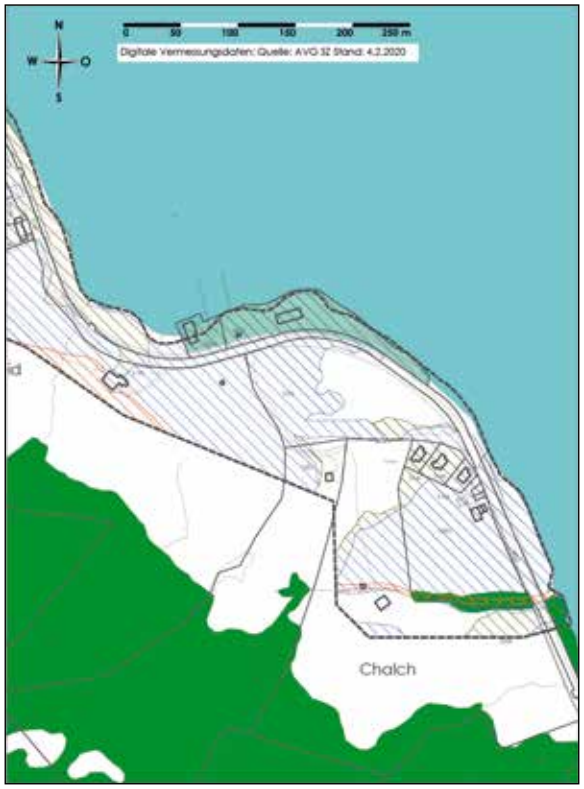
**Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Egg**

Ausschnitt Roblosen

Ausschnitt Reckholdern

**Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Euthal**

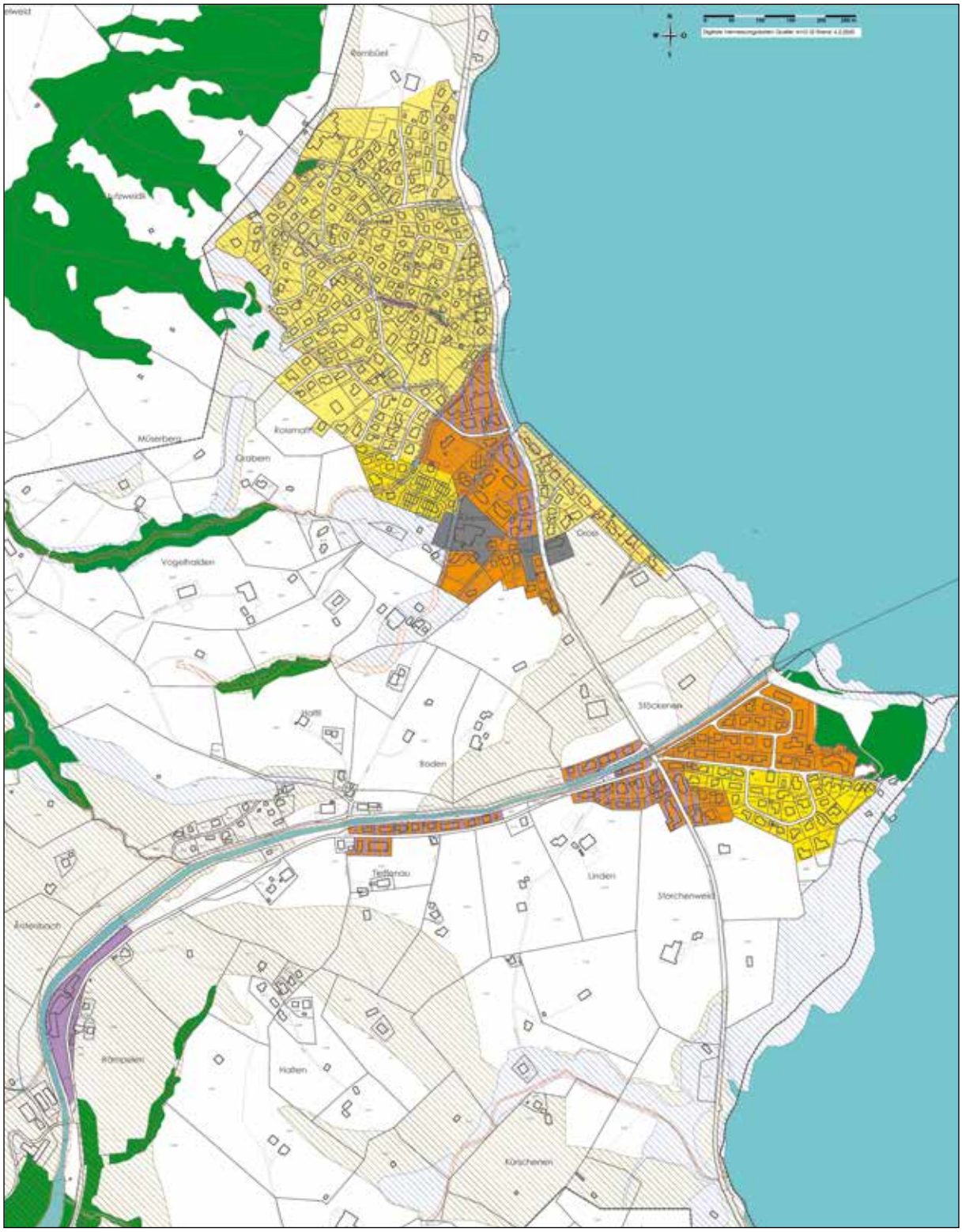




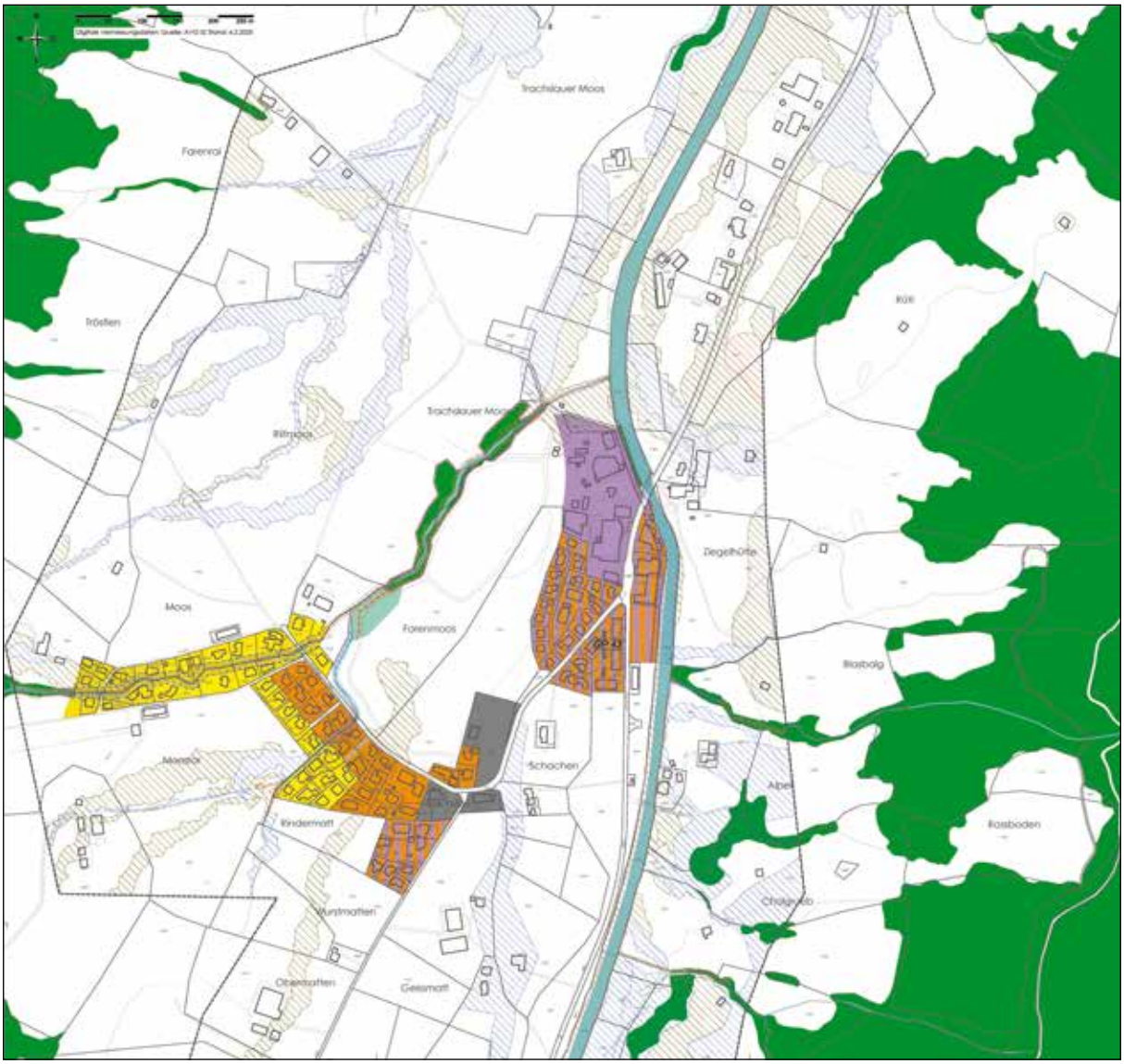

Ausschnitt Chalch

Ausschnitt Steinau

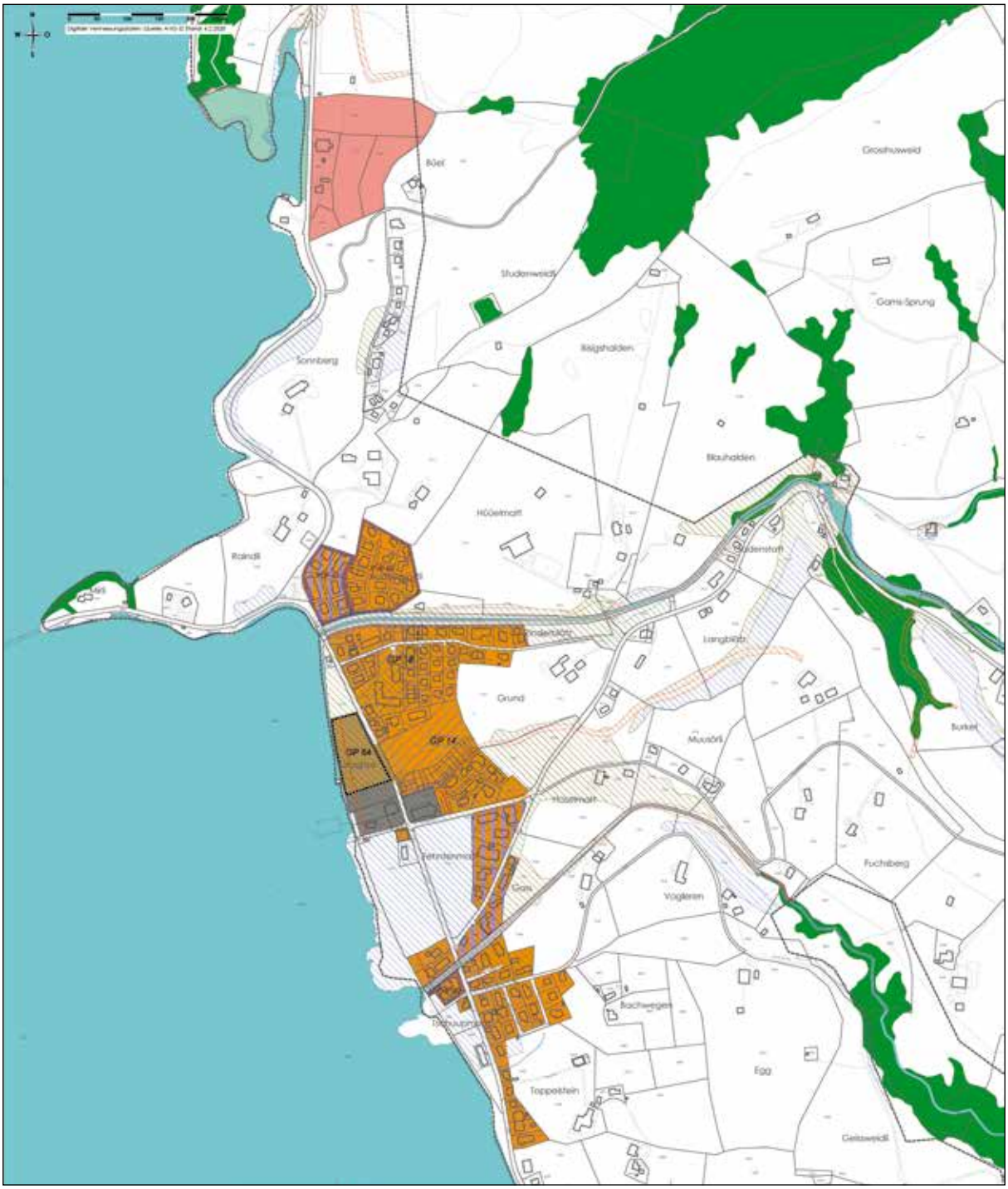
**Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Gross**



**Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Trachslau**



**Nutzungsplanung – Teilrevision 1, Zonenplan Willerzell**



**Teilrevision Nutzungsplanung Teil 2 (Nachführungen)**

Der Teil 2 beinhaltet die:

- Nachführungen am Zonenplan (ungenaue Zonenabgrenzungen)
- Zonengrenzkorrekturen kleiner als 300 m² Landfläche

Ziel der vorliegenden Teilrevision 2 ist die Ausarbeitung eines bereinigten Zonenplans.

Der Teil 2 umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:

- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Bennau, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Birchli, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Egg, 1:2500, dat. dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Einsiedeln Nord, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Einsiedeln Süd, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Euthal, 1:2500, dat. dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Gross, 1:2500, dat. dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Trachslau, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Willerzell, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Übersichtsplan Nord, 1:5000, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Übersichtsplan Süd, 1:5000, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungen Baureglement, dat. 22. Juni 2021*
- *Teilaufhebung Gestaltungsplan Eschbach, dat. 22. Juni 2021*

sowie die folgenden orientierenden Bestandteile:

- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Bennau, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Birchli, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Egg, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Einsiedeln Nord, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Einsiedeln Süd, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Euthal, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Gross, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Trachslau, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Willerzell, 1:2500, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Übersicht Nord, 1:5000, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Änderungsplan Übersicht Süd, 1:5000, dat. 22. Juni 2021*
- *Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 22. Juni 2021*

**Nachführungen Zonenplan**

Im Rahmen der Nutzungsplanung Teilrevision 2 wurden die Bauzonenabgrenzungen entlang von Strassen, Gewässern, Waldrändern und Parzellengrenzen geprüft und, sofern zweckmässig, in Übereinstimmung gebracht. Es wurde dabei bewusst auf flächenmässig grössere Änderungen verzichtet und nur geringfügige Änderungen vorgenommen.

Die Änderungen können grundsätzlich in folgende Kategorien eingeteilt werden:

**Zuteilung aufgrund Feinerschliessung/ Groberschliessung**

Der Zonenplan des Bezirks Einsiedeln ist das Ergebnis mehrerer Überarbeitungen (letztmals 2014). Durch die mehrmaligen Anpassungen sind die Strassenflächen nicht einheitlich dargestellt. Teilweise liegen die Strassen in einer Bauzone, teilweise sind sie dem übrigen Gemeindegebiet (weiss) zugewiesen.

Gemäss übergeordneter Rechtsprechung sind Strassen, welche beidseitig an Bauzonen angrenzen, als Bauzone zu betrachten. Feinerschliessungsstrassen (quartierinterne Strassen) werden deshalb mit der angrenzenden Bauzonenfarbe bezeichnet. Groberschliessungsstrassen werden weiss dargestellt.

**Anpassungen an Strassenrand**

Durch die Ausführung diverser Strassenbauprojekte sind die Bauzonengrenzen nicht mehr mit den Strassengrenzen identisch. Um eine einfache und klare Abgrenzung zu erreichen, werden diverse Anpassungen vorgenommen. Die Anpassungen sind keine eigentlichen Ein- oder Auszonungen, sondern entsprechen lediglich einer Anpassung, um die Baugebiete entlang der Strassen den örtlichen Begebenheiten anzupassen und klar zu definieren, z.B. entlang der folgenden Strassen:

- Wasenmattstrasse
- Schnabelsbergstrasse
- Grotzenmühlestrasse
- Allmeindstrasse
- Grossbachstrasse

**Anpassung an Parzellengrenzen**

An verschiedenen Stellen entspricht die Bauzonenabgrenzung nicht der Parzellengrenze. Dadurch entstehen Restflächen, die nicht bebaubar sind. Daher werden, wo sinnvoll, die Abgrenzungen zwischen dem Baugebiet und den Parzellen in Übereinstimmung gebracht. Es wird jedoch bewusst auf grossflächige Anpassungen verzichtet. Solche sollen bei der nächsten Gesamtrevision geprüft werden.

**Anpassung an Waldgrenzen**

Aufgrund diverser Waldfeststellungen weichen die entsprechenden Zonengrenzen von der Waldgrenze ab. Im vorliegenden Verfahren werden die Zonengrenzen wieder mit den Waldgrenzen in Übereinstimmung gebracht.

**Anpassung Abgrenzung Dorfzone mit speziellen Auflagen**

Die Abgrenzungen der Dorfzone mit speziellen Auflagen (I–V) im Zonenplan stimmen nicht mit der Abgrenzung im Kernzonenplan überein. Aus diesem Grund wird die korrekte Abgrenzung des Kernzonenplans übernommen.

**Teilaufhebung Gestaltungsplan Eschbach**

Da die bewilligte Rodung im Bereich der grossen Sprungschanze nicht ausgeführt wurde, ist die Gültigkeit der Rodungsbewilligung in der Zwischenzeit verfallen. Der Wald bleibt bestehen. Aus diesem Grund muss der rechtskräftige Gestaltungsplan, welcher eine Nutzung der Rodungsfläche vorsah, im Bereich des nicht gerodeten Walds aufgehoben werden.

Damit die bestehenden Schanzen durch die Teilaufhebung des Gestaltungsplans nicht in den Waldabstand zu liegen kommen, werden reduzierte Waldabstandsbaulinien festgelegt. Dadurch kann Rechtssicherheit für alle Betroffenen geschaffen werden.

*Ausschnitt Teilaufhebung Gestaltungsplan Eschbach*

**Zusammenstellung der Zonenplanänderungen**

Einige der Änderungen sind für die folgende Zusammenstellung nicht flächenrelevant, da keine neuen Bauzonen geschaffen werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche der Änderungen für die Flächenberechnung berücksichtigt werden müssen:

| Änderungskategorie | Flächenrelevant | Begründung |
|---|---|---|
| Zuteilung Feinerschliessung/ Groberschliessung | NEIN | Durch übergeordnete Rechtssprechung gelten die Strassen heute schon als Bauzone. |
| Anpassung an Strassengrenzen | NEIN | Innerhalb des Siedlungsgebiets wird dem neuen Strassenverlauf Rechnung getragen und die Bauzonenabgrenzung geklärt. |
| Anpassung an Parzellengrenzen | JA | Geringfügige Ein- und Auszonungen, welche (meistens) keine zusätzlichen Wohneinheiten zulassen. |
| Anpassung an Waldgrenzen | JA | |
| Anpassung an Gewässer | JA | |
| Anpassung Dorfzone mit spez. Auflagen I–IV | NEIN | Anpassung einer überlagernden Zone. Keine flächenrelevante Änderung. |
| Anpassung Gestaltungsplan Eschbach | NEIN | Durch Ablauf der Rodungsbewilligung gilt die entsprechende Fläche als Wald. |

Folgende Zusammenstellung zeigt die Veränderungen der Bauzonenflächen des Bezirks Einsiedeln durch die Anpassungen am Zonenplan. Die Bauzonenfläche verkleinert sich insgesamt um ca. 0,21 ha (ca. 2100 m²).

| **Änderungen Bezirk Einsiedeln Total (ha)** | **Wohnzonen** | **Mischzonen** | **Arbeitszonen** | **Weitere Bauzonen** | **Total Bauzone** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **–0.10** | **+0.01** | **–0.03** | **–0.09** | **–0.21** |
| Änderungen Ortsteil Bennau (ha) | **Wohnzonen** | **Mischzonen** | **Arbeitszonen** | **Weitere Bauzonen** | **Total Bauzone** |
| | –0.01 | +/–0.00 | –0.02 | +/–0.00 | –0.03 |
| Änderungen Ortsteil Birchli (ha) | **Wohnzonen** | **Mischzonen** | **Arbeitszonen** | **Weitere Bauzonen** | **Total Bauzone** |
| | –0.02 | +/–0.00 | +/–0.00 | +/–0.00 | –0.02 |
| Änderungen Ortsteil Egg (ha) | **Wohnzonen** | **Mischzonen** | **Arbeitszonen** | **Weitere Bauzonen** | **Total Bauzone** |
| | +0.01 | +/–0.00 | –0.02 | +/–0.00 | –0.01 |
| Änderungen Ortsteil Einsiedeln (ha) | **Wohnzonen** | **Mischzonen** | **Arbeitszonen** | **Weitere Bauzonen** | **Total Bauzone** |
| | +0.04 | +0.01 | +0.01 | –0.11 | –0.05 |
| Änderungen Ortsteil Euthal (ha) | **Wohnzonen** | **Mischzonen** | **Arbeitszonen** | **Weitere Bauzonen** | **Total Bauzone** |
| | –0.02 | +/–0.00 | +/–0.00 | +0.02 | +/–0 |
| Änderungen Ortsteil Gross (ha) | **Wohnzonen** | **Mischzonen** | **Arbeitszonen** | **Weitere Bauzonen** | **Total Bauzone** |
| | –0.09 | +/–0.00 | +0.00 | +0.01 | –0.08 |
| Änderungen Ortsteil Trachslau (ha | **Wohnzonen** | **Mischzonen** | **Arbeitszonen** | **Weitere Bauzonen** | **Total Bauzone** |
| | +/–0.00 | +/–0.00 | +/–0.00 | +/–0.00 | +/–0.00 |
| Änderungen Ortsteil Willerzell (ha) | **Wohnzonen** | **Mischzonen** | **Arbeitszonen** | **Weitere Bauzonen** | **Total Bauzone** |
| | –0.01 | +/–0.00 | +/–0.00 | –0.01 | –0.02 |

## Legende zu nachfolgenden Plänen

### Nutzungsplanfestlegungen

| Bauzonen | | | ES |
|---|---|---|---|
| | D | Dorfkernzone | III |
| | D | Dorfkernzone mit spez. Auflagen I | III |
| | D | Dorfkernzone mit spez. Auflagen II | III |
| | D | Dorfkernzone mit spez. Auflagen III | III |
| | D | Dorfkernzone mit spez. Auflagen IV | III |
| | D | Dorfkernzone mit spez. Auflagen V | III |
| | W1 | Wohnzone 1 | II |
| | W2 | Wohnzone 2 | II |
| | W3 | Wohnzone 3 | II |
| | W4 | Wohnzone 4 | II |
| | WG | Wohn- und Gewerbezone | III |
| | GI | Gewerbe- und Industriezone | III |
| | OeBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II |
| | TBA | Zone für touristische Bauten und Anlagen | III |
| | SF | Zone für Sport- und Freizeitanlagen | III |
| | PF | Pferdehaltungszone | III |
| | IE | Intensiverholungszone | III |
| | CZ | Campingzone | III |

Überlagernde Festlegungen

| | | | |
|---|---|---|---|
| | GWÜ | Gewässerraumzone (überlagert) | |
| | | Gefahrenzone rot erhebliche Gefährdung | |
| | | Gefahrenzone blau mittlere Gefährdung | |
| | | Gefahrenzone gelb geringe Gefährdung | |
| | | GP bestehend | |
| | | Aufgestuft infolge Lärmvorbelastung | III |
| | | Sonderbauzone Schwyzerbrugg | |
| | | Gestaltungsplanpflicht | |
| | | GP - Ersatz durch "Privaten Überbauungsplan" | |
| | | Baulinie | |
| | | Reduzierte Waldabstandslinie | |

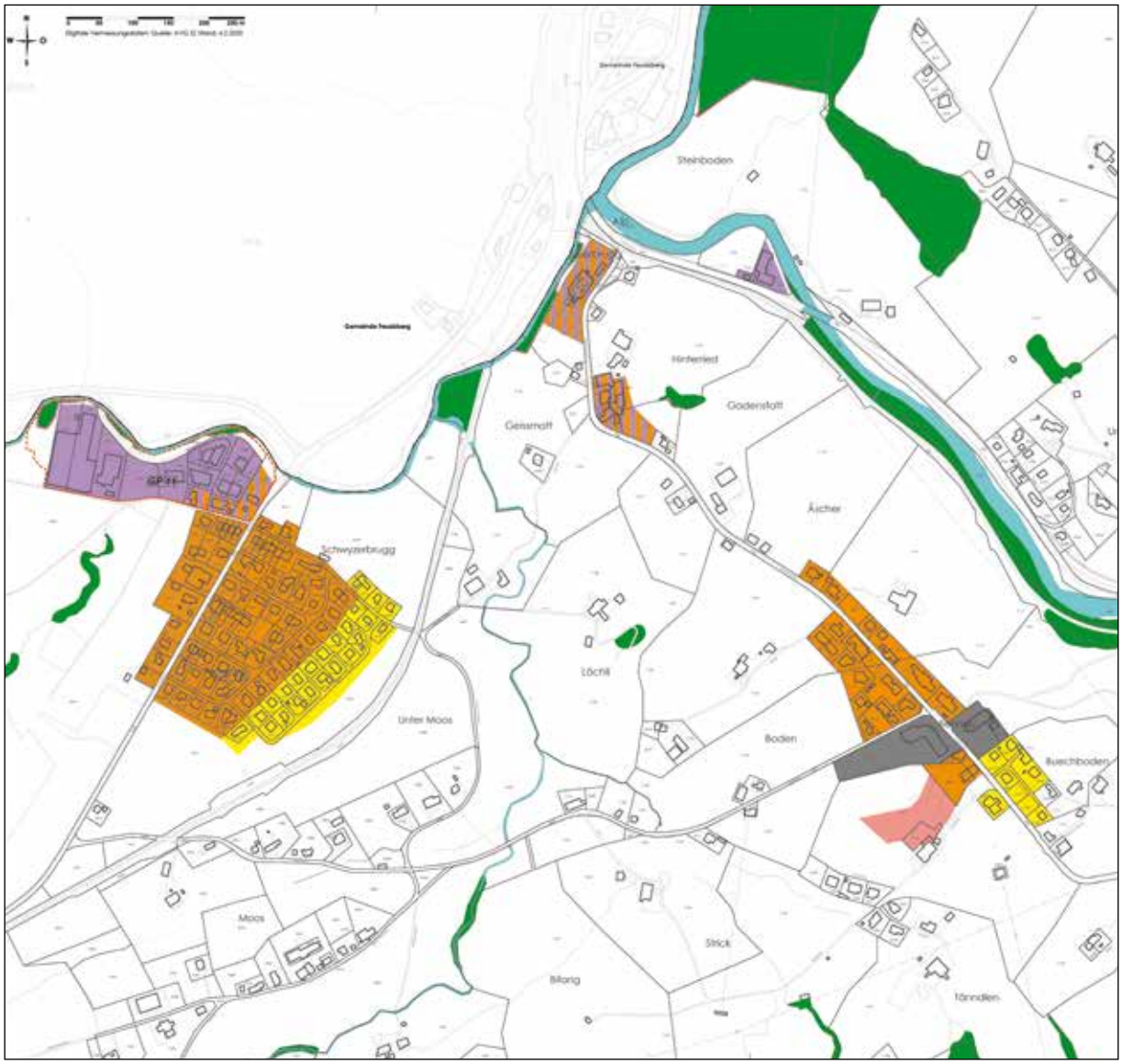
### Orientierender Planinhalt

| | |
|---|---|
| | Wald: Stockgrenze gemäss Waldfeststellungsverfahren |

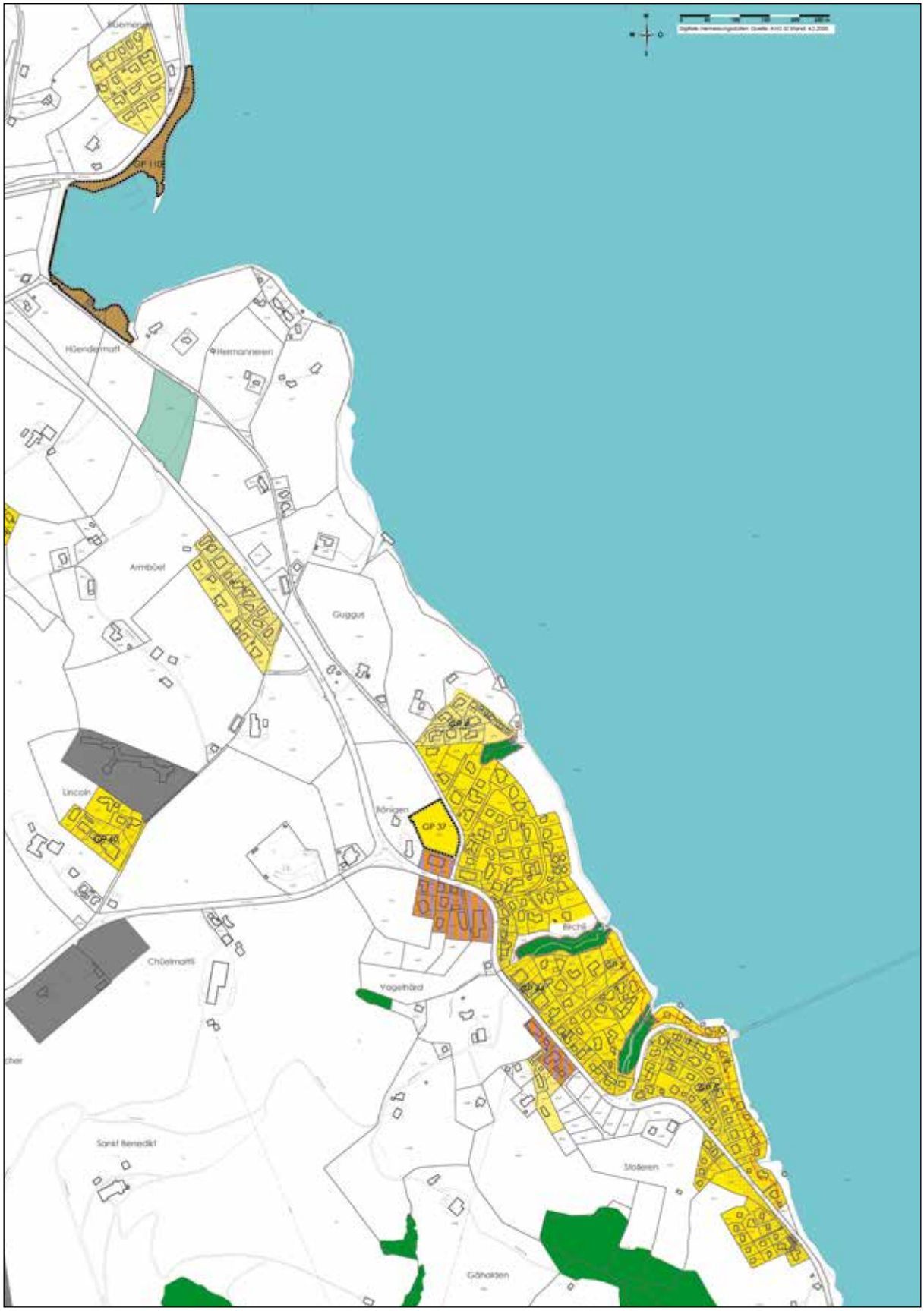
### Hinweisender Planinhalt

| | |
|---|---|
| | Wald |
| | Gewässer |
| | Perimeter Abgrenzung Gefahrenkarte |
| | Fliessgewässer eingedolt |

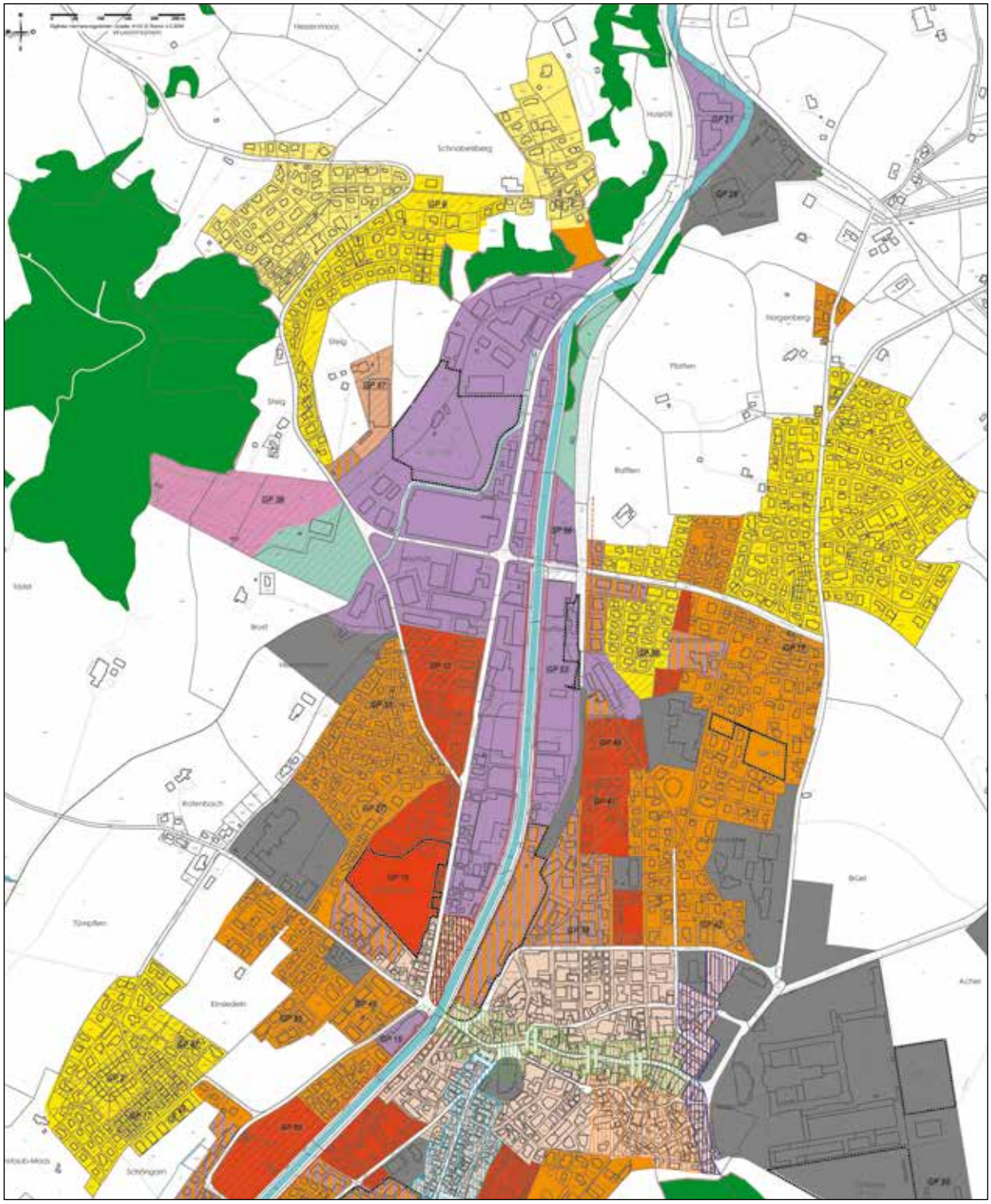
## Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Bennau



**Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Birchli**

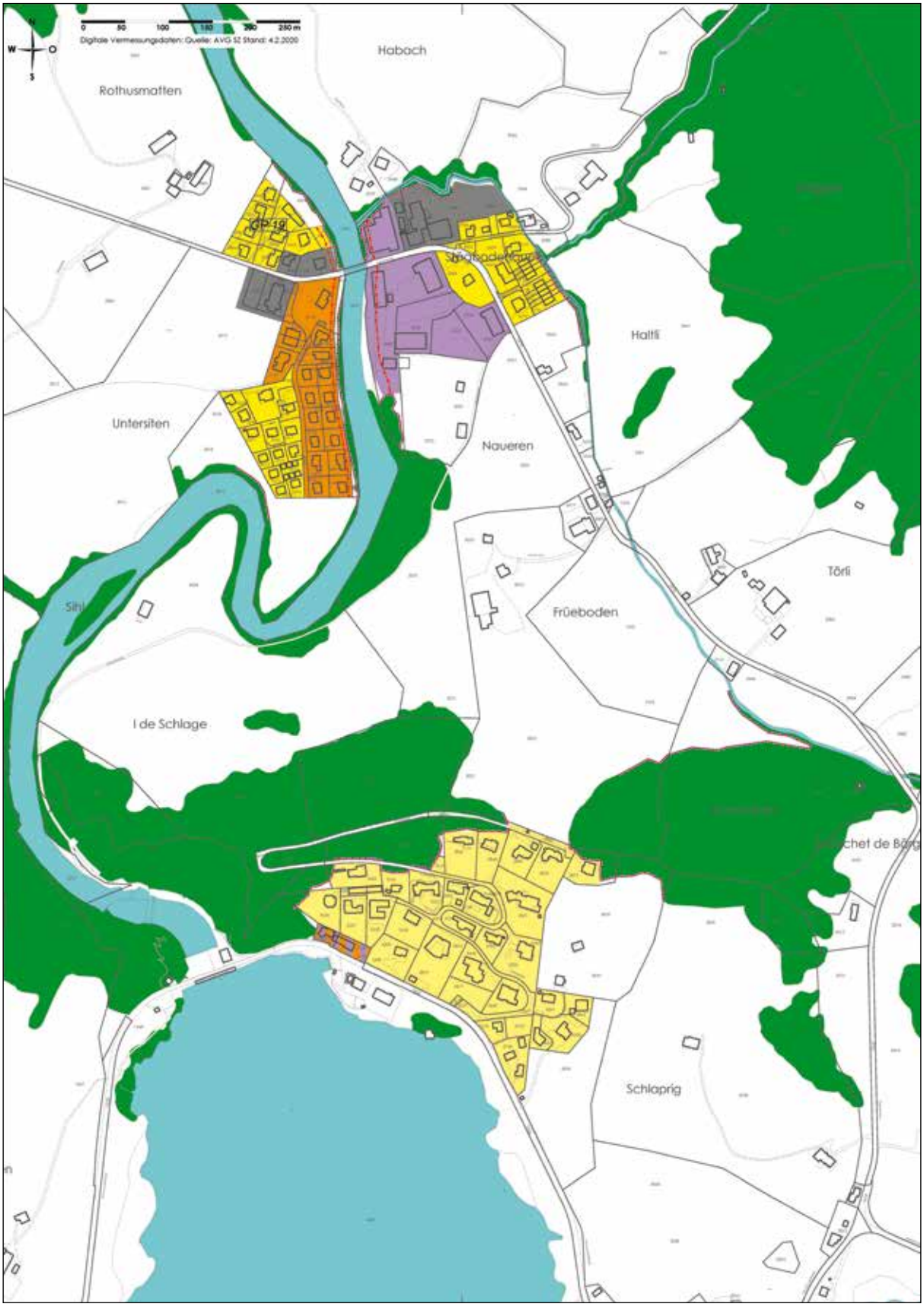


**Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Einsiedeln Nord**

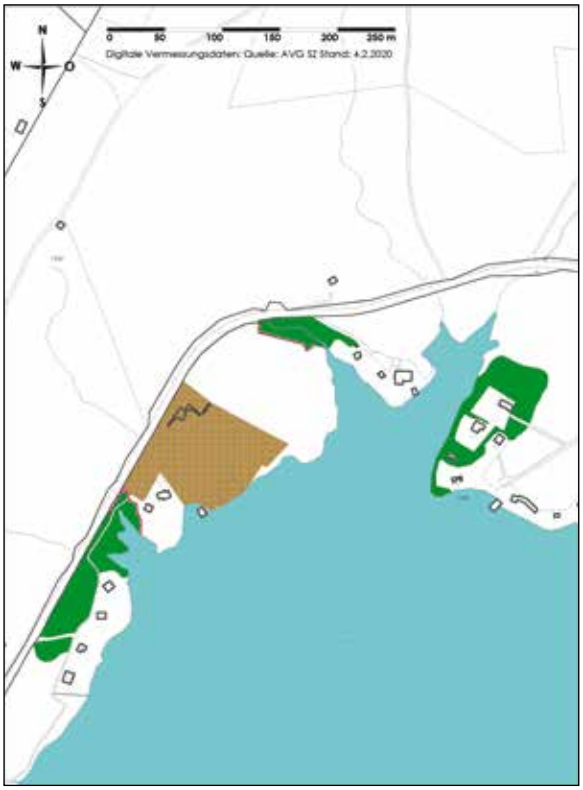


**Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Einsiedeln Süd**

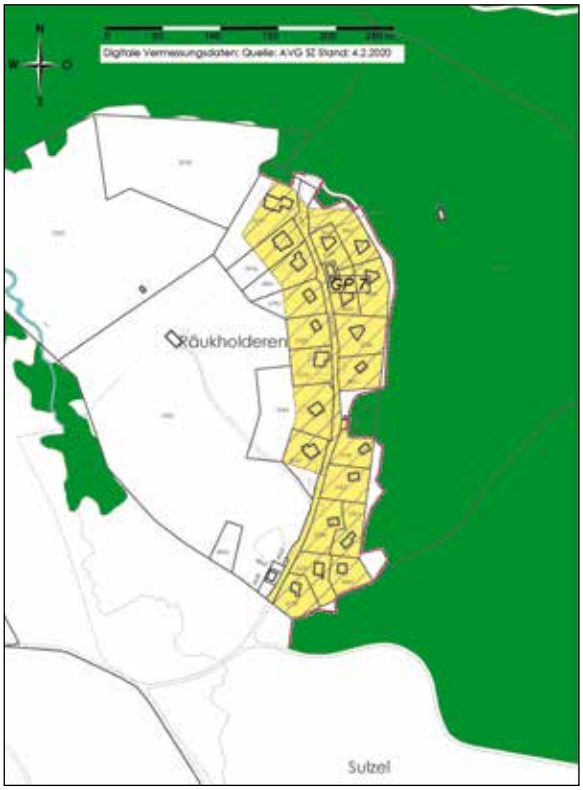
**Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Egg**



**Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Egg**

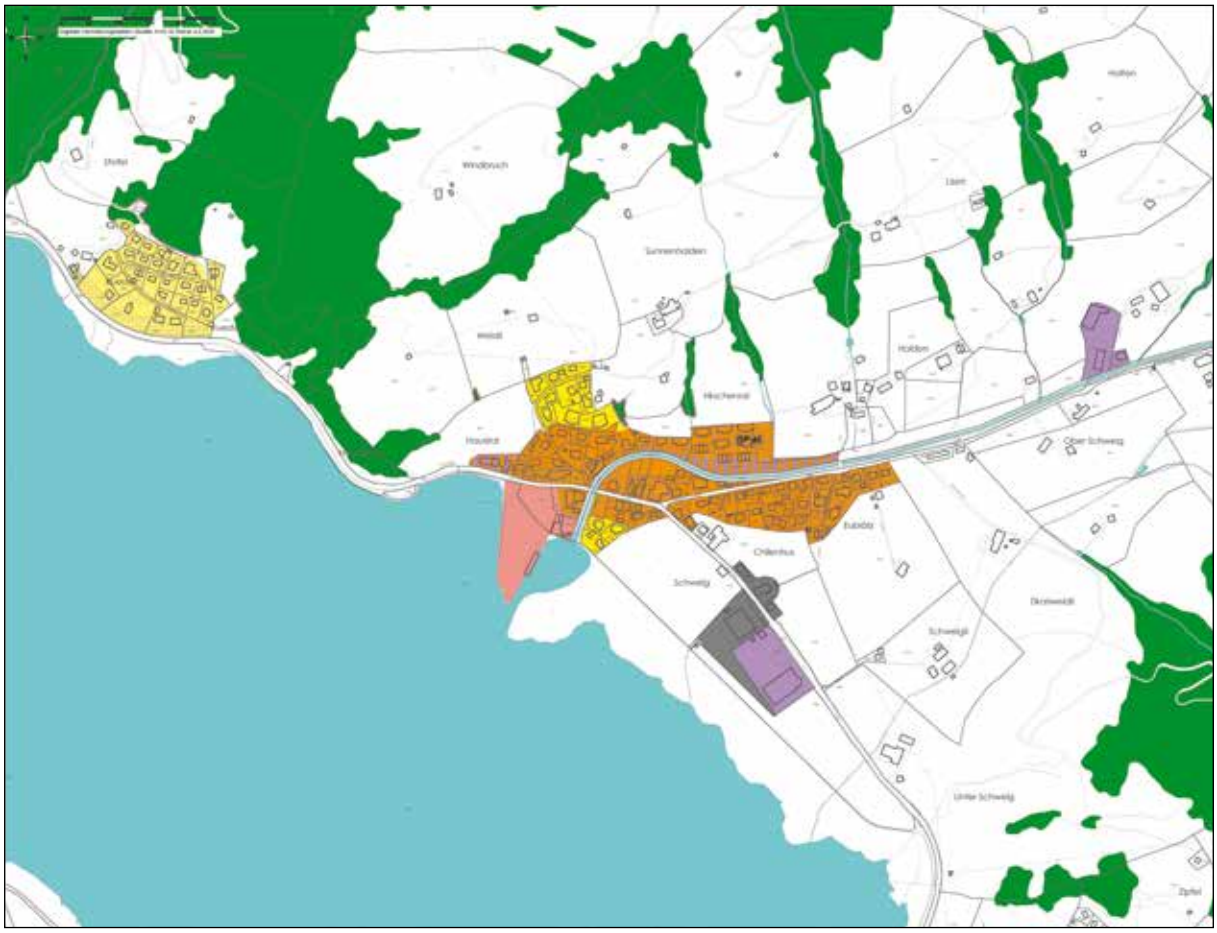


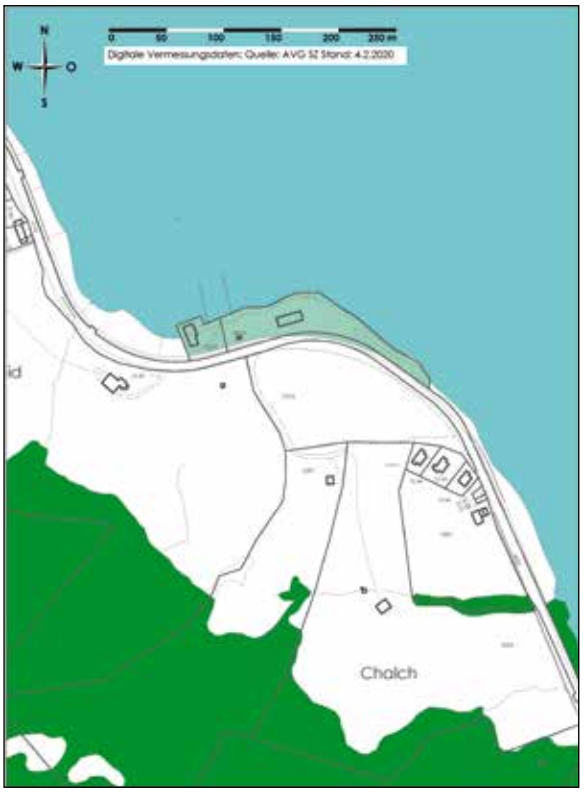

Ausschnitt Roblosen




Ausschnitt Reckholdern

**Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Euthal**

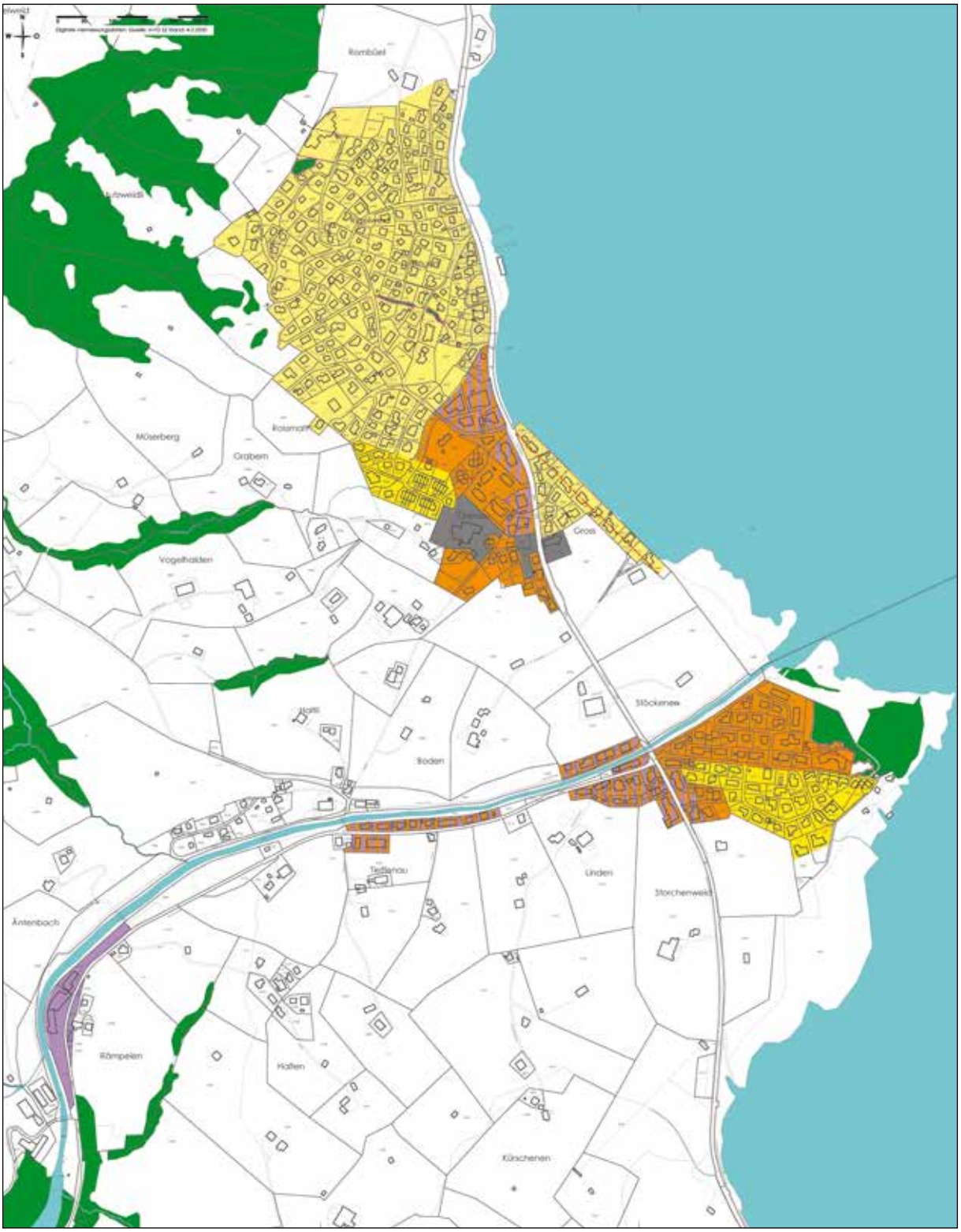




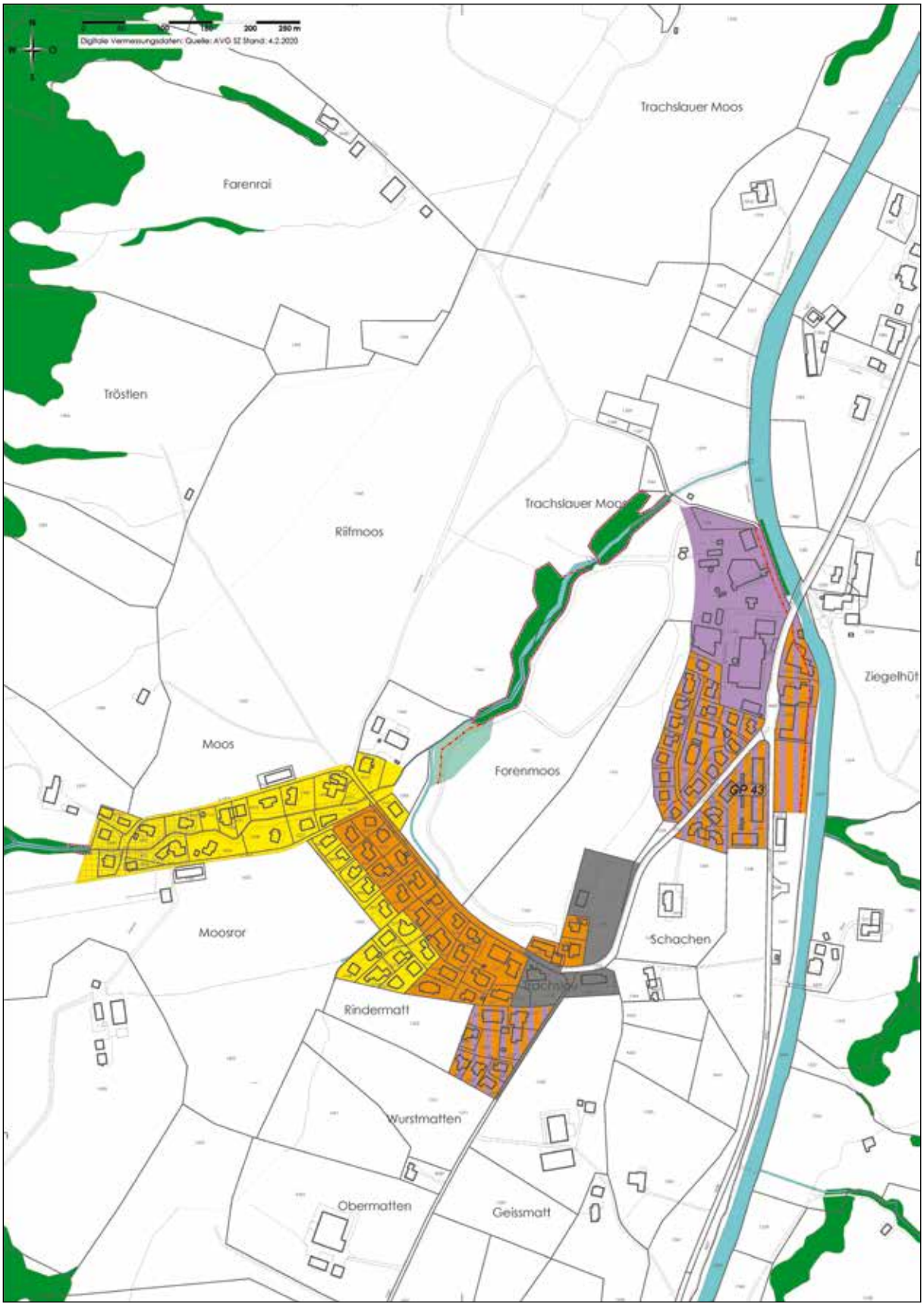

Ausschnitt Chalch

Ausschnitt Steinau

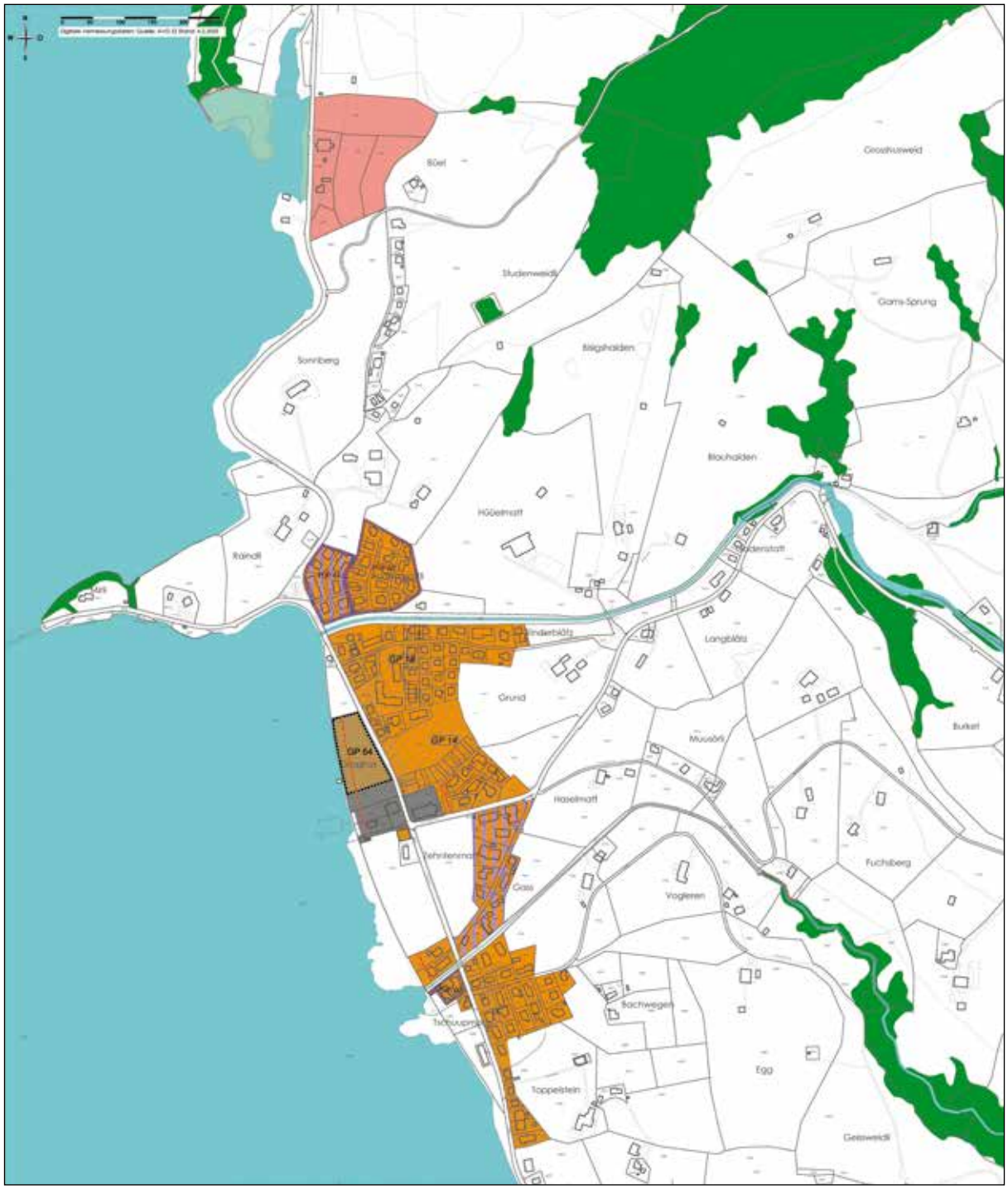
**Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Gross**



**Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Trachslau**



**Nutzungsplanung – Teilrevision 2, Zonenplan Willerzell**



Die detaillierten Unterlagen der Teilrevision Nutzungsplanung Teil 1 und Teil 2 können auf der Homepage des Bezirks Einsiedeln e*insiedeln.ch/verwaltung/planen-bauen-umwelt-energie/buero-planen-und-gewaesser* eingesehen werden.

Gemäss § 27 Abs. 2 PBG sind Abänderungsanträge an der Bezirksgemeinde zu Zonen- und Erschliessungsplänen sowie den zugehörigen Vorschriften unzulässig.

**Zusammenfassung**

Die beiden Teilrevisionen der Nutzungsplanung sind das Ergebnis einer intensiven und guten Zusammenarbeit zwischen dem Bezirksrat, der Kommission Planung und Gewässer und dem beauftragten Planungsbüro. Durch die ausgedehnte Information und Mitwirkung wurde die Bevölkerung in die Revision der Nutzungsplanung einbezogen. Die Bedürfnisse der Bevölkerung konnten somit und so weit möglich berücksichtigt werden.

Die Aufteilung der beiden Teilrevisionen erfolgte aufgrund der thematischen Unterschiede der Anpassungen. Beim Teil 1 geht es lediglich um die Umsetzung von Vorgaben aus übergeordneten Gesetzen oder Erlasse wie dem Raumplanungsgesetz, der Wasserbau- und Waldverordnung sowie aus der Naturgefahrenstrategie des Kantons Schwyz. Die Bezirke und Gemeinden sind demnach verpflichtet, den Raumbedarf für oberirdische Gewässer zu sichern und die Naturgefahren im Zonenplan darzustellen.

Bei der Erarbeitung der Gewässerräume und der Integration der Naturgefahren in den Zonenplan wurde der Zonenplan detailliert überprüft. Bei dieser Überprüfung der Zonenabgrenzungen wurden viele ungenaue Abgrenzungen festgestellt. Häufig hat sich in den vergangenen Jahren die Parzellierung geändert, ohne dass die Zonenabgrenzungen angepasst worden sind. Ebenso wurde im Rahmen von unterschiedlichen Baugesuchen festgestellt, dass die bewilligten Nutzungsplanungsunterlagen teilweise fehlerhaft sind.

Das Ziel der Teilrevision 2 ist es, einen bereinigten Zonenplan auszuarbeiten. Die Zonengrenzkorrekturen sind dabei immer als geringfügig zu beurteilen, das heisst sie sind immer unter 300 $m^2$. Dadurch kann in die nächste Gesamtrevision, in welcher dann ebenfalls Einzonungsgesuche gestellt werden können, mit einem sauberen und nachgeführten Planwerk gestartet werden.

Zwischen den beiden Traktanden gibt es keine direkten Abhängigkeiten. Das heisst, dass jede Teilnutzungsplanrevision für sich umgesetzt werden kann, auch wenn die andere Teilnutzungsplanrevision an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 nicht angenommen wird.

Die beiden Teilrevisionen sind für die weitere Entwicklung des Bezirks Einsiedeln von grosser Bedeutung. Wenn sich der Bezirk Einsiedeln als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterentwickeln will, braucht es aktuelle und zweckmässige Planungsgrundlagen. Gegen die beiden Teilrevisionen sind keine Beschwerden hängig. Das heisst, dass diese nach der Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vom Regierungsrat in Kraft gesetzt werden können.

## BAUREGLEMENT

vom 4. Februar 1993

Änderungen in rot

### IV. Zonenvorschriften

### A. Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

*Art. 44*

Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen

[1] Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden dabei die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

| **A Bauzonen** | Abkürzung | *ES* |
|---|---|---|
| Dorfkernzone | D | *III* |
| Wohnzone 4 | W4 | *II* |
| Wohnzone 3 | W3 | *II* |
| Wohnzone 2 | W2 | *II* |
| Wohnzone 1 | W1 | *II* |
| Wohn- und Gewerbezone | WG | *III* |
| Gewerbe- und Industriezone | GI | *III* |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖBA | *II* |
| Zone für touristische Bauten und Anlagen | TBA | *II* |
| Zone für Sport- und Freizeitanlagen | SF | *III* |
| Pferdehaltungszone | PF | *III* |
| Campingzone | CZ | *III* |
| Intensiverholungszone | IE | |
| | | |
| **B Nicht-Bauzonen** | | |
| Landwirtschaftszone | LWZ | *III* |
| Materialabbau- und Ablagerungszone | MZ | *IV* |
| | | |
| **C Schutz- und Gefahrenzonen** | | |
| Naturschutzzone | | |
| Landschaftsschutzzone | | |
| Alpschutzzone | | |
| Wasserschutzzone | | |
| Gefahrenzonen | | |
| Gewässerraumzone | GW | |

[2] Teile von Bauzonen der Empfindlichkeitsstufe II werden der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet (Aufstufung), sofern sie mit Lärm vorbelastet sind. Massgebend sind die tatsächlichen Festlegungen im Zonenplan.

## B. Zonenvorschriften

*Art. 59*

b) Gefahrenzonen

[1] Wer in einer Gefahrenzone baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

[2] Bei Baugesuchen in Zonen mit erheblicher (Gefahrenzone rot) oder mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau) sowie im Gefahrenhinweisbereich zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

[3] In Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Zugelassen sind einzig standortgebundene Bauten und Anlagen mit entsprechenden Auflagen zur Risikoreduktion. Umbauten und Zweckänderungen sind nur mit Auflagen zur Risikoverminderung gestattet.

[4] In Gefahrenzonen mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

[5] In Hinweiszonen mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone gelb) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

[6] Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.

*Art. 59a*

c) Gewässerraumzone

[1] Die Gewässerraumzone ist eine überlagernde Zone. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

[2] In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) erstellt werden.

[3] Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung.

## Antrag des Bezirksrats

- Dem Teil 1 der Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend die Integration des Gewässerraums und der Naturgefahren in den Zonenplan sowie der Änderung der Art. 44, 59 und 59a des Baureglements gemäss den öffentlichen Auflagen vom 17. April 2020 bis zum 18. Mai 2020 und 14. Mai 2021 bis zum 14. Juni 2021 sei zuzustimmen.
- Dem Teil 2 der Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend plangrafische Anpassungen und Nachführungen am Zonenplan sowie der Teilaufhebung des Gestaltungsplans Eschbach gemäss der öffentlichen Auflage vom 17. April 2020 bis zum 18. Mai 2020 sei zuzustimmen.

## 3 Abrechnung Verpflichtungskredit Bezirksbeitrag Erweiterungsbau Alters- und Pflegezentrum Gerbe

An der kommunalen Volksabstimmung vom 3. März 2013 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit 4330 JA gegenüber 725 NEIN einem Beitrag für das Erweiterungsprojekt (Erstellung Module 1 und 2) der Genossenschaft für Alterssiedlungen Einsiedeln im Betrag von 8 Millionen Franken, zahlbar in vier gleich hohen Tranchen, zugestimmt.

Im Mai 2018 bestätigte die Genossenschaft für Alterssiedlungen Einsiedeln, dass die Module 1 und 2 umgesetzt und damit 28 neue Alters- und Pflegeplätze, Tages- und Nachtstätten sowie Ferienbetten und weitere 24 neue Alterswohnungen realisiert worden sind.

Der Bezirksrat hat die Abrechnung am 19. Mai 2021 (BRB 2021.94) genehmigt. Der Bezirksbeitrag (Verpflichtungskredit) von 8 Millionen Franken wurde in 4 Tranchen ausbezahlt:

- 1. Tranche von 2 Millionen Franken am 14. Juli 2015
- 2. Tranche von 2 Millionen Franken am 19. Juli 2016
- 3. Tranche von 2 Millionen Franken am 3. Juli 2017
- 4. Tranche von 2 Millionen Franken am 1. Mai 2018

## Antrag des Bezirksrats

Die Abrechnung des Verpflichtungskredits über den Bezirksbeitrag für das Erweiterungsprojekt der Genossenschaft für Alterssiedlungen Einsiedeln über 8 Millionen Franken sei zu genehmigen.

## Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (Art. 41 FHG)

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir die Abrechnung der Beiträge an die Genossenschaft für Alterssiedlungen Einsiedeln, an den Ausbau des Alters- und Pflegeheimes Gerbe, geprüft.

Für die Abrechnung des Verpflichtungskredits ist der Bezirksrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch über das Rechnungswesen für die Bezirke und Gemeinden des Kantons Schwyz. Die Prüfung wurde so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen in der Abrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Prüfung entspricht die Abrechnung des Verpflichtungskredits vom 3. März 2013 den gesetzlichen Bestimmungen. Der Verpflichtungskredit im Gesamtbetrag von 8 Millionen Franken als Kostenanteil des Bezirkes zur Erstellung der Module 1 und 2 wurde in den Jahren 2015 bis 2018 in vier Tranchen zu je 2 Millionen Franken an die Genossenschaft für Alterssiedlungen «Gerbe» ausgezahlt.

Wir beantragen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Abrechnung des Verpflichtungskredits zu genehmigen.

Einsiedeln, 21. Juni 2021

Rechnungsprüfungskommission des Bezirks Einsiedeln:

| | |
|---|---|
| Annamarie Kälin, Präsidentin | Jeannine Kälin |
| Karin Kälin-Tschupp | Thomas Philipp |
| Martin Thoma | |

## 4 Abrechnung Baukredit Werkhof Grotzenmühlestrasse

An der kommunalen Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Baukredit für den Neubau Werkhof Einsiedeln inklusive Salzsilo und Übernahme der Grotzenmühlestrasse über 6 385 000 Franken mit 4233 JA zu 1138 NEIN zugestimmt.

Der Neubau des Werkhofs Grotzenmühlestrasse inklusive Salzsilo und Übernahme der Grotzenmühlestrasse wurde in den Jahren 2017 bis 2019 erstellt und abgeschlossen. Die Schlussabrechnung liegt nun vor:

| | Voranschlag | Rechnung | Abweichung |
|---|---|---|---|
| Baukredit vom 21. Mai 2017 | 6 385 000.00 | | |
| 0 Grundstück | | 667 857.80 | |
| 1 Vorbereitungsarbeiten | | 89 870.95 | |
| 2 Gebäude | | 4 537 863.20 | |
| 3 Betriebseinrichtungen | | 381 975.05 | |
| 4 Umgebung | | 216 118.75 | |
| 5 Baunebenkosten | | 140 170.40 | |
| 9 Ausstattung | | 245 832.30 | |
| **Bruttokosten total (inkl. MwSt.)** | **6 385 000.00** | **6 279 688.45** | **–105 311.55** |

Der Bezirksrat hat die Abrechnung am 16. Juni 2021 (BRB 2021.120) genehmigt.

Während des Baus wurden Eigenleistungen des Bezirks getätigt wie Deckenisolation Tiefgarage, Druckluftinstallation, Baureinigung, Einrichtungen (Schränke und Gestelle zusammenbauen) etc. Diese Arbeiten wurden intern nicht verrechnet. Gemäss Schätzung wurden Arbeiten von zirka 46 Manntagen getätigt.

## Antrag des Bezirksrats

Die Abrechnung des Baukredits für den Neubau Werkhof Einsiedeln inklusive Salzsilo und Übernahme der Grotzenmühlestrasse mit Minderkosten von 105 311.55 Franken sei zu genehmigen.

## Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (Art. 41 FHG)

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir die vorstehende Abrechnung geprüft.

Für die Abrechnung des Verpflichtungskredites ist der Bezirksrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch über das Rechnungswesen für die Bezirke und Gemeinden des Kantons Schwyz. Die Prüfung wurde so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen in der Abrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Abrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Der Verpflichtungskredit Neubau Werkhof Einsiedeln inklusive Salzsilo und Übernahme der Grotzenmühlestrasse mit Sanierung schliesst bei Gesamtkosten von 6 279 688.45 Franken mit einer Kreditunterschreitung von 105 311.55 Franken ab.

Auf eine buchhalterische Abgrenzung der Eigenleistungen am Bau wurde verzichtet.

Wir beantragen, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.

Einsiedeln, 23. Juni 2021

Rechnungsprüfungskommission des Bezirks Einsiedeln:

| | |
|---|---|
| Annamarie Kälin, Präsidentin | Jeannine Kälin |
| Karin Kälin-Tschupp | Thomas Philipp |
| Martin Thoma | |

## Notizen

# Information über geheime Wahlen und Abstimmungen

Geheime Abstimmungen können an jeder Gemeindeversammlung beschlossen werden. Sie sind aber nur dann zulässig, wenn der Gemeindeversammlung Entscheidungskompetenz zukommt, sei es abschliessend oder beratend.

## Geheime Wahlen

Aufgrund des als Regelfall festgelegten Urnensystem (§ 8 GOG) finden an der Gemeindeversammlung grundsätzlich keine Wahlen statt.

Davon ausgenommen ist die Wahl der Stimmenzähler an der Gemeindeversammlung (§ 24 Abs. 1 GOG). Für diese könnte an der Gemeindeversammlung geheime Wahl beantragt und beschlossen werden (§ 33 Abs. 1 GOG).

## Geheime Abstimmung im Allgemeinen

Bei Sachgeschäften erfolgt die Schlussabstimmung aufgrund des Urnensystems grundsätzlich immer an der Urne (§ 29 Abs. 4 GOG). Davon ausgenommen sind Voranschlag, Nachtragskredite und Steuerfuss sowie Genehmigung der Rechnung und Einbürgerungen, über die an der Versammlung selbst zu befinden ist (§ 16 GOG).

Entschieden wird an der Gemeindeversammlung auch über formelle und materielle Anträge von Stimmberechtigten. Formelle Anträge sind Rückweisung, Verschiebung oder Trennung des Geschäfts (§ 28 GOG). Materielle Anträge betreffen Eintreten/Nichteintreten und Abänderungsanträge zum Voranschlag, zu Nachtragskrediten, zum Steuerfuss, zu Reglementen (mit Ausnahme von Zonen- und Erschliessungsplänen und dazugehörigen Vorschriften, § 27 Abs. 2 PBG), zu Verpflichtungs- und Zusatzkrediten und übrigen Sachgeschäften (§ 29 GOG).

Zu den an der Gemeindeversammlung abschliessend behandelten Sachgeschäften sowie generell zu formellen und materiellen Anträgen kann an der Gemeindeversammlung geheime Abstimmung verlangt werden. Jeder Stimmberechtigte bzw. der Antragsteller selbst oder der Gemeindepräsident kann einen entsprechenden Antrag stellen (§ 33 Abs. 1 GOG).

Es kann jedoch nur zu gültigen Anträgen eine geheime Abstimmung verlangt werden. Nimmt der Versammlungsleiter einen Antrag nicht entgegen, so kann darüber auch nicht geheim abgestimmt werden.

Der Antrag auf geheime Abstimmung muss für jeden einzelnen formellen oder materiellen Antrag gestellt werden und kann weder pauschal zu allen Traktanden einer Gemeindeversammlung, noch zu einem einzelnen Traktandum generell verlangt werden (§ 33 Abs. 1 GOG).

Die Abstimmung über eine geheime Abstimmung findet am Schluss der Beratungen statt (Ausnahme: Wird Schluss der Diskussion verlangt und darüber eine geheime Abstimmung verlangt, muss umgehend zur Abstimmung über die Frage geschritten werden, ob darüber geheim abzustimmen ist, und es ist dann auch umgehend über den Antrag selbst offen oder geheim abzustimmen).

Über den Antrag auf Durchführung einer geheimen Abstimmung ist immer im offenen Handmehr abzustimmen (§ 33 Abs. 1 GOG).

Ist geheime Abstimmung beschlossen worden, erhält jeder Stimmberechtigte einen amtlichen Wahl- oder Stimmzettel. Diese werden durch die Stimmenzähler eingesammelt oder sind in urnen im Versammlungslokal einzuwerfen (§ 33 Abs. 4 GOG).

## Geheime Abstimmungen bei Einbürgerungen

Am 3. März 2013 wurde im Bezirk Einsiedeln die «Initiative für die Erteilung des Gemeindebürgerrechts durch die Bezirksgemeinde» angenommen. Der Entscheid über die Erteilung des Gemeindebürgerrechts ist somit der Gemeindeversammlung im Versammlungssystem übertragen (§ 16 GOG, § 11 BüG).

Der Antrag des Gemeinderates zu einem Einbürgerungsgesuch gilt als angenommen, wenn aus der Versammlungsmitte nicht ein begründeter Gegenantrag gestellt wird (§ 11 Abs. 3 BüG).

Eine geheime Abstimmung kommt somit nur zum Zuge, wenn ein begründeter und zulässiger Gegenantrag gestellt wird.

Der Gegenantrag kann mit dem Antrag auf geheime Abstimmung verbunden werden. Es kann aber jeder andere Stimmberechtigte oder der Versammlungsleiter selbst zu einem gültigen Gegenantrag den Antrag auf geheime Abstimmung stellen.

Zuerst ist über den Antrag auf geheime Abstimmung im offenen Handmehr abzustimmen. Lehnt die Mehrheit im offenen Handmehr geheime Abstimmung ab, erfolgt darauf die Abstimmung über den Gegenantrag im offenen Handmehr.

Stimmt die Mehrheit im offenen Handmehr dem Antrag auf geheime Abstimmung zu, so erfolgt darauf die geheime Abstimmung über das Einbürgerungsgesuch.

Sind an einer Gemeindeversammlung mehrere Einbürgerungsgesuche traktandiert, so ist ein Antrag, es sei über alle Gesuche bzw. jedes einzelne Gesuch geheim abzustimmen, unzulässig und kann nicht entgegengenommen werden. Bei jedem einzelnen Gesuch muss somit ein Antrag auf geheime Abstimmung gestellt werden, sofern ein begründeter und zulässiger Gegenantrag vorliegt.

Bezirk Einsiedeln
Hauptstrasse 78 | 8840 Einsiedeln
Tel +41 55 418 41 41
verwaltung@bezirkeinsiedeln.ch
www.einsiedeln.ch

Gedruckt auf 100% Recycling-Papier