Bezirk Einsiedeln

# Teilnutzungsplanung ehemaliges Schulhaus Trachslau

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

**Information + Mitwirkung**

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
**www.rkplaner.ch**

**340-26**
**2. Dezember 2022**

## Impressum


| | | | |
|---|---|---|---|
| **Auftrag** | Teilnutzungsplanung ehemaliges Schulhaus Trachslau | | |
| **Auftraggeber** | Bezirk Einsiedeln<br>Hauptstrasse 78<br>8840 Einsiedeln | | |
| **Auftragnehmer** | R+K<br>Büro für Raumplanung AG<br>Poststrasse 4<br>8808 Pfäffikon SZ<br>T 055 415 00 15 | R+K<br>Büro für Raumplanung AG<br>Im Aeuli 3<br>7304 Maienfeld GR<br>T 081 302 75 80 | R+K<br>Büro für Raumplanung AG<br>Oberalpstrasse 81<br>6490 Andermatt UR<br>T 041 887 00 27 |
| **Bearbeitung** | Marcel Rust, Christoph Lanker | | |
| **Titelbild** | Eigenes Foto | | |
| **Qualitätsmanagement** | SQS ISO 9001 | | |

# Inhaltsverzeichnis

**Zusammenfassung** **5**

**1. Ausgangslage** **6**
1.1 Anlass 6
1.2 Grundlagen 7
1.2.1 Studie Kirchvorplatz Trachslau 7
1.2.2 Verkehrsgutachten Schulhaus Trachslau 7
1.2.3 Nutzungsstudie ehemaliges Schulhaus Trachslau 8
1.3 Ziele der Teilnutzungsplanung 10

**2. Teilnutzungsplanung ehemaliges Schulhaus Trachslau** **11**
2.1 Anpassung Zonenplan 11
2.2 Anpassung Baureglement 12
2.3 Verfahren 13
2.4 Bisheriges Verfahren 13

**3. Ziele und Grundsätze Planungs- und Baugesetz** **14**
3.1 Berücksichtigung Ziele und Grundsätze der Raumplanung 14
3.1.1 Haushälterische Bodennutzung 14
3.1.2 Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen. 14
3.1.3 Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft 14
3.1.4 Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung 14

**Anhang** **15**

## Abbildungsverzeichnis

**Abb. 1**: Standort ehemaliges und neues Schulhaus 6
**Abb. 2**: Rechtskräftiger Zonenplan, Quelle: Ausschnitt ÖREB-Kataster, Stand 23.08.2022 7
**Abb. 3**: Ausschnitt Studie Kirchvorplatz Trachslau, HPK Architekten, dat. 16.01.2017 7
**Abb. 4**: Variante 1 der untersuchten ÖV-Erschliessung, Quelle: Nutzungsstudie ehemaliges Schulhaus Trachslau, dat. 21.02.2022 8
**Abb. 5**: Mögliche gestaffelte, kleinteilige Bebauung, Quelle: Nutzungsstudie ehemaliges Schulhaus, dat. 21.02.2022 8
**Abb. 6**: Mögliche Bebauung mit drei Geschossen, Quelle: Nutzungsstudie ehemaliges Schulhaus Trachslau, dat. 21.02.2022 9
**Abb. 7**: Freizuhaltende Fläche, Quelle: Nutzungsstudie ehemaliges Schulhaus Trachslau, dat. 21. Februar 2022 9
**Abb. 8**: Rechtskräftiger Zonenplan, Bereich ehemaliges Schulhaus Trachslau 11
**Abb. 9**: Änderungen am Zonenplan, Bereich ehemaliges Schulhaus Trachslau 11
**Abb. 10**: Zonenplan mit Änderungen, Bereich ehemaliges Schulhaus Trachslau 11
**Abb. 11**: Ausschnitt neuer Anhang V – Baureglement 12
**Abb. 12**: Ordentliches Verfahren der Nutzungsplanung 13

# Zusammenfassung

Notwendige Anpassung der Grundnutzung

Seit Eröffnung des neuen Schulhauses in Trachslau steht das ehemalige Schulhaus leer. Gegenwärtig befindet sich das ehemalige Schulareal mit den Grundstücken Nr. 2732 und Nr. 3732 innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Die ÖBA erschwert eine private Nutzung der Liegenschaft wie auch deren Verkauf. Aus diesem Grund soll das ehemalige Schulareal in die Wohn- und Gewerbezone (WG) umgezont werden.

Sicherstellung einer Aufwertung des Dorfkerns

Der Viertel Trachslau verfügt über keinen eigentlichen Dorfplatz. Der Kirchvorplatz lädt nicht zum Verweilen ein. Mit einem Neubau auf dem ehemaligen Schulareal und der Anpassung der Eigenstrasse kann ein neuer öffentlicher Aussenraum mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Hierzu wird mit der Abgrenzung der WG-Zone der notwendige Bereich zur Aufwertung des Kirchvorplatzes freigehalten. Innerhalb dieser im Zonenplan gesicherten Fläche kann auch eine hindernisfreie Bushaltestelle mit Personenunterstand verwirklicht werden. Die wichtigsten Qualitätsanforderungen an einen künftigen Neubau auf dem ehemaligen Schulareal werden vertraglich gesichert.

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Neubau Schulhaus Trachslau

Auf den Schulbeginn 2021 konnte das neue Schulhaus Trachslau am neuen Standort in Betrieb genommen werden.

1 Standort ehemaliges Schulhaus

2 Standort Neues Schulhaus

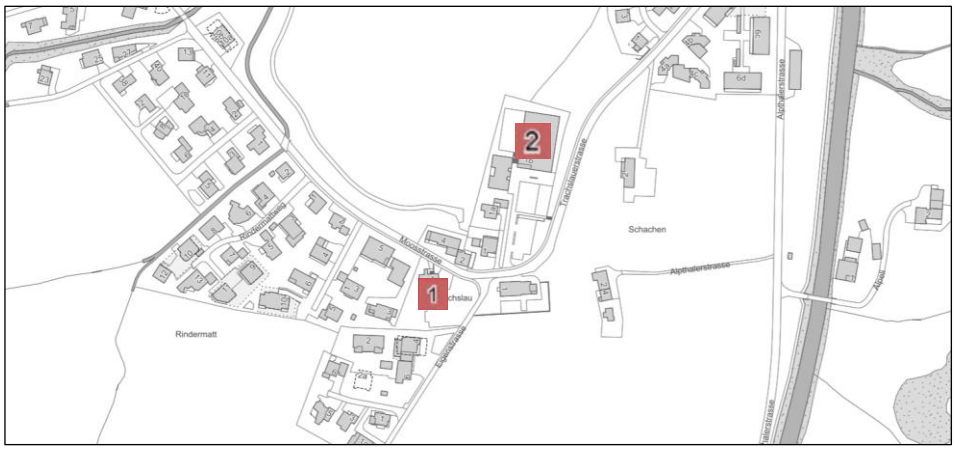


**Abb. 1**: Standort ehemaliges und neues Schulhaus

Verkauf des ehemaligen Schulhaus

In der Abstimmungsbotschaft zum Verpflichtungskredit des Schulhausneubaus wurde in Aussicht gestellt, dass das ehemalige Schulhaus verkauft werden könnte, sollte der Bezirk Einsiedeln keine Land- oder Raumreserven benötigen.

Kein Eigenbedarf für das ehemalige Schulhaus

Nach der Eröffnung des neuen Schulhauses hat der Bezirk Einsiedeln seine Land- und Raumbedürfnisse überprüft. Er ist zum Schluss gekommen, dass das ehemalige Schulhaus nicht mehr benötigt wird und verkauft werden kann.

Anpassung Zonenplan

Das ehemalige Schulareal liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). In dieser Zone sind gemäss Art. 51 Baureglement nur Bauten und Anlagen zugelassen, welche einem öffentlichen Zweck dienen. Dazu gehören ausdrücklich kirchliche Bauten, Schul- und Verwaltungsbauten, Altersheime, Spiel- und Sportanlagen, Frei- und Hallenbäder, Abwasserreinigungsanlagen und Schiessanlagen.

Die geltenden Zonenbestimmungen erschweren eine private Nachfolgenutzung und somit auch einen allfälligen Verkauf. Aus diesem Grund soll die Liegenschaft des ehemaligen Schulhaus Trachslau, bestehend aus den Liegenschaften 2723 und 2732, umgezont werden.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Wohnzone W3

Wohn- und Gewerbezone

Landwirtschaftszone

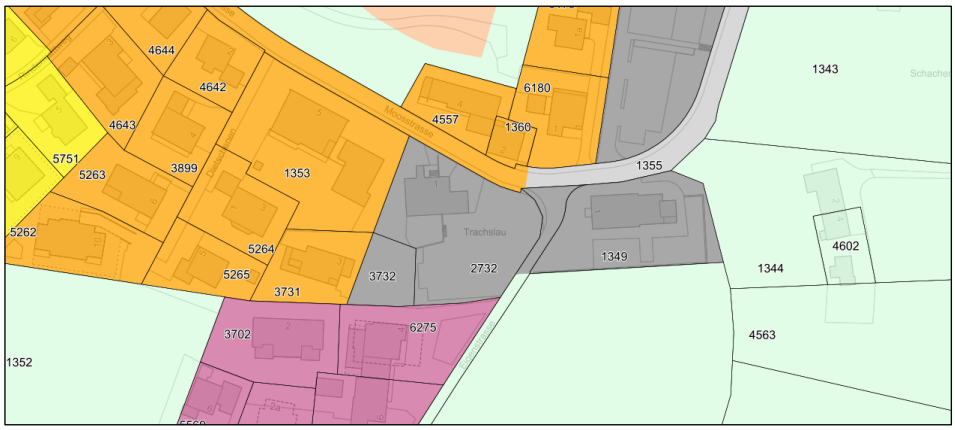


**Abb. 2**: Rechtskräftiger Zonenplan, Quelle: Ausschnitt ÖREB-Kataster, Stand 23.08.2022

## 1.2 Grundlagen

### 1.2.1 Studie Kirchvorplatz Trachslau

Verlegung Eigenstrasse

Die Kirchstiftung der römisch-katholischen Kirchgenossenschaft Trachslau hat im Jahr 2017 eine Studie zur Aufwertung des Kirchvorplatzes erstellen lassen. Darin enthalten ist eine Verlegung der Eigenstrasse in Richtung des ehemaligen Schulhauses, um einen grosszügigen Platz realisieren zu können. Das Anliegen eines attraktiven Kirchplatzes soll aufgenommen werden.

Bisheriger Verlauf der Eigenstrasse

**Abb. 3**: Ausschnitt Studie Kirchvorplatz Trachslau, HPK Architekten, dat. 16.01.2017

### 1.2.2 Verkehrsgutachten Schulhaus Trachslau

Mögliche Buserschliessung

Im Jahr 2019 hat R+K im Auftrag des Bezirks Einsiedeln ein Verkehrsgutachten zur Überprüfung des Verkehrsregimes im Zusammenhang mit dem neuen Schulhaus erstellt. Zudem wurde die Möglichkeit einer Buserschliessung des Viertels Trachslau untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass eine Buswendeschlaufe und eine Fahrbahnhaltestelle zusammen mit der geplanten Neugestaltung des Kirchvorplatzes zweckmässig realisiert werden könnte.

### 1.2.3 Nutzungsstudie ehemaliges Schulhaus Trachslau

Umfang der möglichen Umzonung

Der Bezirksrat Einsiedeln hat mit einer Nutzungsstudie im Jahr 2022 untersuchen lassen, welche Dimensionen ein allfälliger Neubau auf dem ehemaligen Schulareal umfassen darf, um die Nachbarschaft zur Kirche mit Kirchvorplatz ortsbaulich zu ergänzen. Dabei wurde der Platzbedarf eines neuen Kirchvorplatzes (siehe Kap.1.1.2) sowie einer zukünftigen Bushaltestelle berücksichtigt.

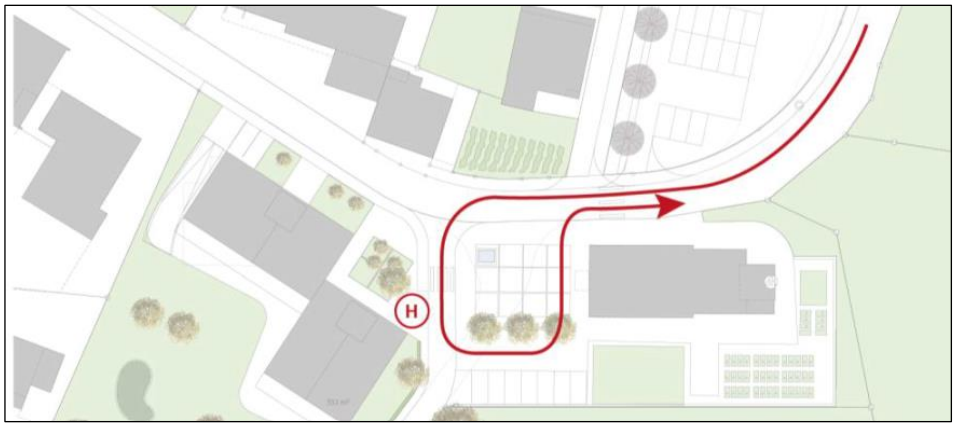


**Abb. 4**: Variante 1 der untersuchten ÖV-Erschliessung, Quelle: Nutzungsstudie ehemaliges Schulhaus Trachslau, dat. 21.02.2022

Drei Vollgeschosse / gestaffelte Baukörper

In der Nutzungsstudie wurden zudem verschiedene Geschossigkeiten und Gebäudesetzungen geprüft. Es hat sich gezeigt, dass sich dreigeschossige Bauten mit Satteldächern am besten ins Ortsbild einfügen. Weiter ist ein gestaffelter Baukörper anstelle eines grossen Gebäuderiegels zu bevorzugen.

Nachfolgend eine der beiden Bestvarianten aus der Nutzungsstudie mit gestaffelten Baukörpern mit 3 Vollgeschossen und Satteldächern.

**Abb. 5**: Mögliche gestaffelte, kleinteilige Bebauung, Quelle: Nutzungsstudie ehemaliges Schulhaus, dat. 21.02.2022

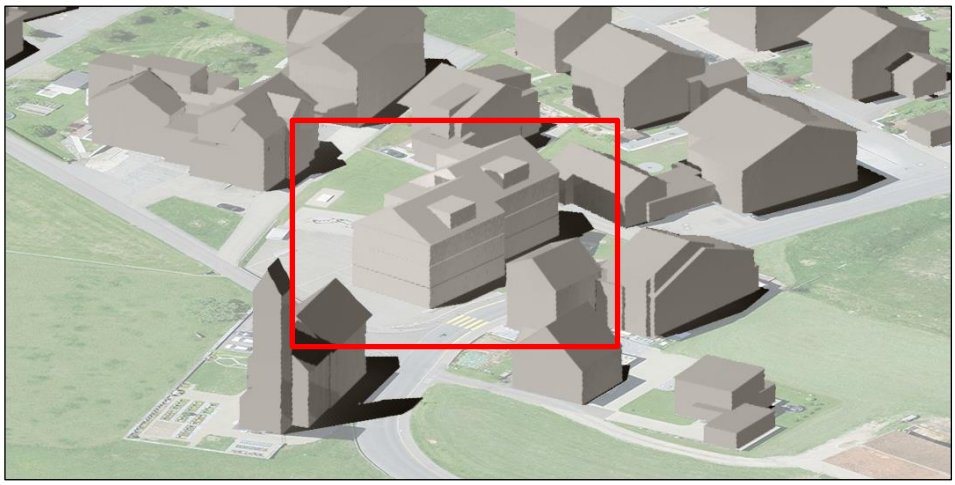

**Abb. 6**: Mögliche Bebauung mit drei Geschossen, Quelle: Nutzungsstudie ehemaliges Schulhaus Trachslau, dat. 21.02.2022

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

Zur Attraktivierung und Belebung des ehemaligen Schulareals und insbesondere des Kirchvorplatzes wird für einen künftigen Neubau eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung empfohlen.

Flächenbedarf für öffentliche Nutzungen sichern

Die Flächen für einen attraktiven Kirchvorplatzes, die Verschiebung der Eigenstrasse sowie eine Bushaltestelle mit Personenunterstand soll durch die Beibehaltung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gesichert werden.

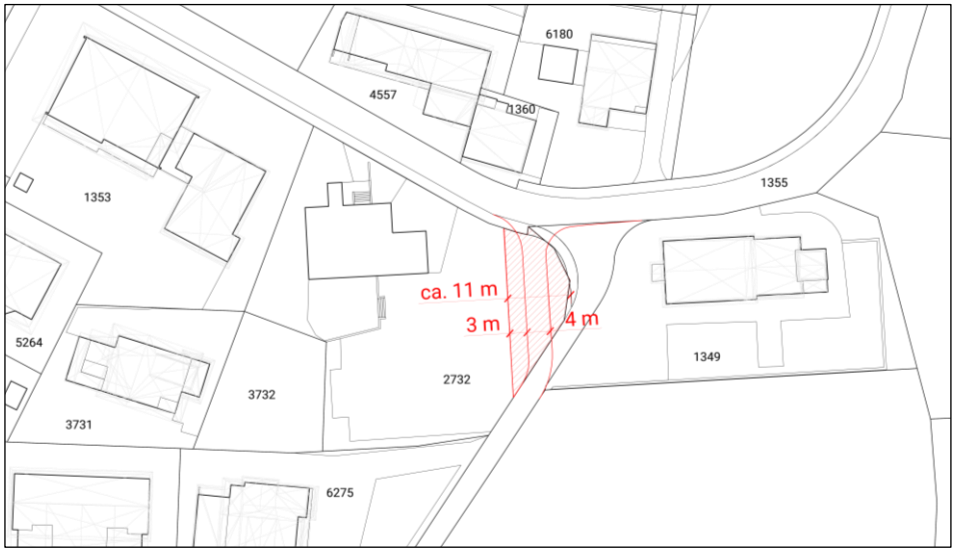


**Abb. 7**: Freizuhaltende Fläche, Quelle: Nutzungsstudie ehemaliges Schulhaus Trachslau, dat. 21. Februar 2022

## 1.3 Ziele der Teilnutzungsplanung

Umzonung von ca. 2'138 m²

Gestützt auf die Nutzungsstudie und die darin ermittelte Fläche, welche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) für die Anlagen des öffentlichen Interesses verbleiben muss, soll die übrigen Fläche des ehemaligen Schulareals im Umfang von ca. 2'318 m² einer neuen Nutzungszone zugewiesen werden.

Wohn- und Gewerbezone (WG) als geeignete Bauzone

Die für eine Neuüberbauung zur Verfügung stehende Fläche im Umfang von ca. 2'318 m² soll von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) in die Wohn- und Gewerbezone (WG) umgezont werden. Dadurch wird derselbe Zonentyp des südseitigen Rehmatt Quartiers bis zur Moosstrasse weitergeführt. Zudem wird eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. In der WG-Zone ist die Gebäudehöhe auf 10 m (zzgl. Schrägdach-Mehrhöhe) und die Firsthöhe auf 14 m beschränkt. Dies entspricht der W3-Zone (Art. 49 BauR).

Gewerbeanteil von 15 % festlegen

Zur Sicherung einer gewerblichen, vorzugsweise einer publikumsorientierten Nutzung wird in Art. 48 Abs. 2 BauR, für das Gebiet «ehemaliges Schulhaus Trachslau», ein Mindestanteil von 15 % der realisierten Geschossflächen für Gewerbe oder Dienstleistungen festgelegt.

Keine Gestaltungsplanpflicht

Aufgrund der Grösse der neuen Wohn- und Gewerbezone im Umfang von ca. 2'318 m² kann keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Hierzu wäre eine Mindestfläche von 3'000 m² erforderlich (§ 24 Abs. 1 PBG).

Nutzungsstudie wegleitend für Baubewilligungsverfahren

Eine Verpflichtung für die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens wie ein Architekturwettbewerb oder Studienauftrag nach den Vorgaben des SIA wird für eine Neuüberbauung aufgrund der Arealgrösse als nicht verhältnismässig beurteilt. Um trotzdem eine ortsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Überbauung sicherzustellen, wird die Nutzungsstudie aus dem Jahr 2022 als wegleitend für das Baubewilligungsverfahren erklärt. Diese Rahmenbedingung soll Bestandteil des Kaufvertrags bilden und grundbuchlich gesichert werden.

Reduktion der Grenzabstände zur ÖBA-Zone für ortsbaulich bessere Lösung

Um eine künftige Überbauung durch Abstandsbestimmungen gegenüber dem Grundstück innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) nicht unnötig einzuschränken, soll die Möglichkeit einer ungleichen Verteilung des Grenzabstandes im Sinne von § 62 PBG eingeräumt werden. Die künftige Überbauung kann sich dadurch besser zum öffentlichen Kirchvorplatz ausrichten. Dies ist aus ortsbaulicher Sicht zu begrüssen. Die Verwirklichung einer Bushaltestelle mit Personenunterstand wird dadurch nicht behindert.

# 2. Teilnutzungsplanung ehemaliges Schulhaus Trachslau

## 2.1 Anpassung Zonenplan

Mit der vorliegenden Teilnutzungsplanung wird eine Fläche von ca. 2'138 m² aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) in die Wohn- und Gewerbezone (WG) umgezont.

**Rechtskräftiger Zonenplan**

**Verbindlicher Planinhalt**

Bauzonen

- W3 Wohnzone 3
- WG Wohn- und Gewerbezone
- ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Nichtbauzonen

- LWZ Landwirtschaftszone

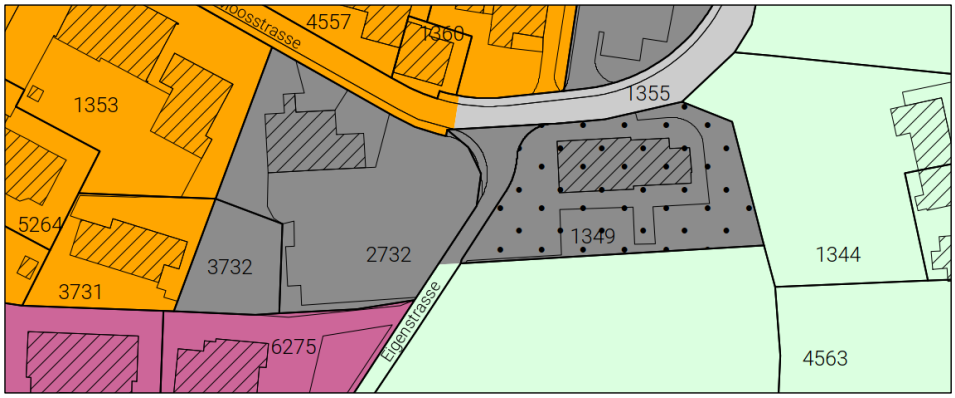


**Abb. 8**: Rechtskräftiger Zonenplan, Bereich ehemaliges Schulhaus Trachslau

**Änderungen am Zonenplan**

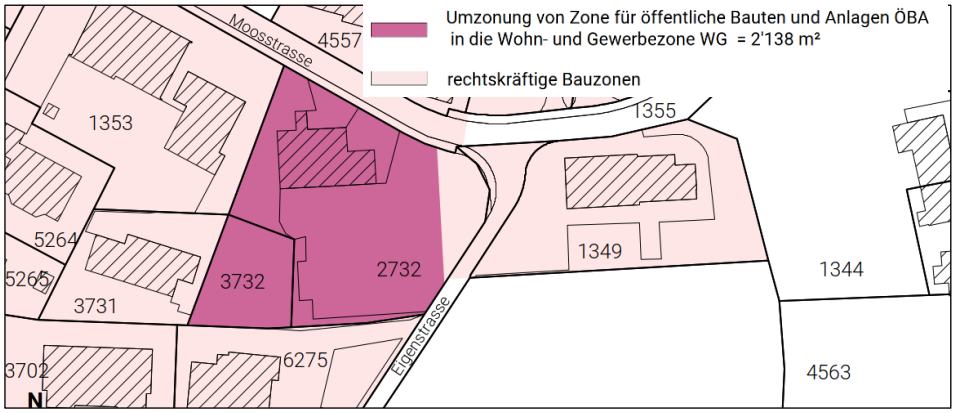


**Abb. 9**: Änderungen am Zonenplan, Bereich ehemaliges Schulhaus Trachslau

**Zonenplan mit Änderungen**

**Verbindlicher Planinhalt**

Bauzonen

- W3 Wohnzone 3
- WG Wohn- und Gewerbezone
- ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Nichtbauzonen

- LWZ Landwirtschaftszone

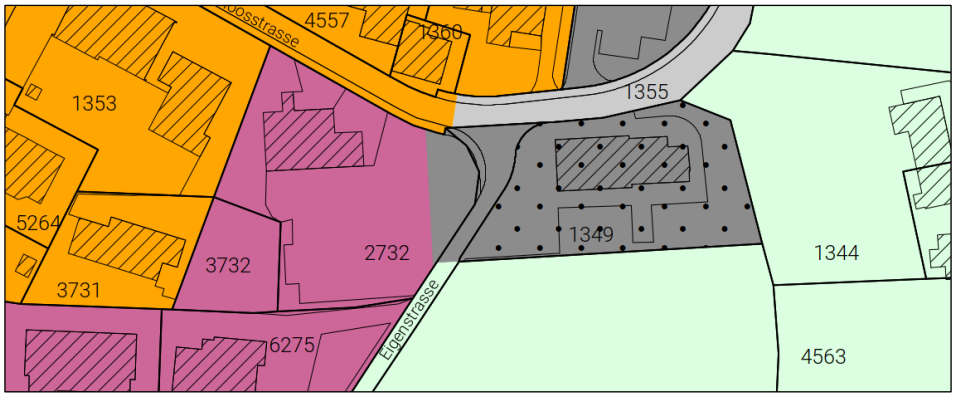


**Abb. 10**: Zonenplan mit Änderungen, Bereich ehemaliges Schulhaus Trachslau

## 2.2 Anpassung Baureglement

Zur Sicherstellung einer gewerblichen Erdgeschossnutzung wird Art. 48 wie folgt ergänzt (Änderungen in roter Schrift):

**Art. 48**

1 Die Wohn- und Gewerbezonen dienen dem Wohnen sowie höchstens mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

2 Innerhalb der im Zonenplan als „Wohn- und Gewerbezonen mit Mindestanteil an Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung“ bezeichneten Gebieten sind mindestens folgende Anteile der realisierbaren Geschossfläche für Gewerbe oder Dienstleistungen zu nutzen.

- Im Gebiet „Alpcity“: 50%
- Im Gebiet „Kobiboden“: 30%
- Im Gebiet «Kornhausstrasse/Allmeindstrasse»: 70%
- **Im Gebiet „ehemaliges Schulhaus Trachslau“ 15%**

Zudem wird der Anhang V des Baureglements mit einer neuen Abbildung ergänzt. Darin wird definiert, in welchem Gebiet die obenstehende Bestimmung zum „ehemaliges Schulhaus Trachslau“ gelten.

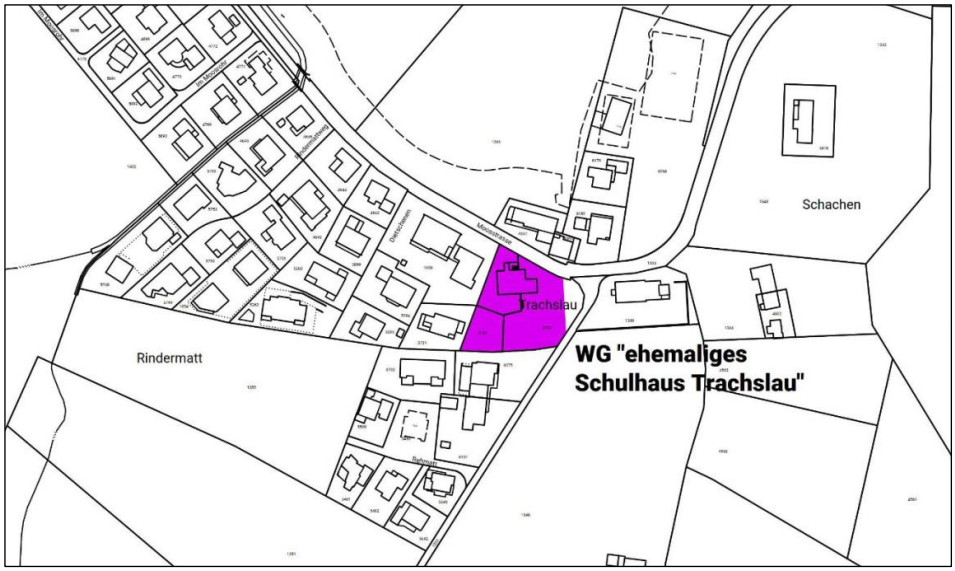


**Abb. 11**: Ausschnitt neuer Anhang V – Baureglement

## 2.3 Verfahren

Ordentliches Verfahren

Die Umzonung wird im Rahmen einer Teilnutzungsplanung vorgenommen werden. Diese hat nach dem ordentlichen Nutzungsplanverfahren gemäss § 25 ff. PBG zu erfolgen:

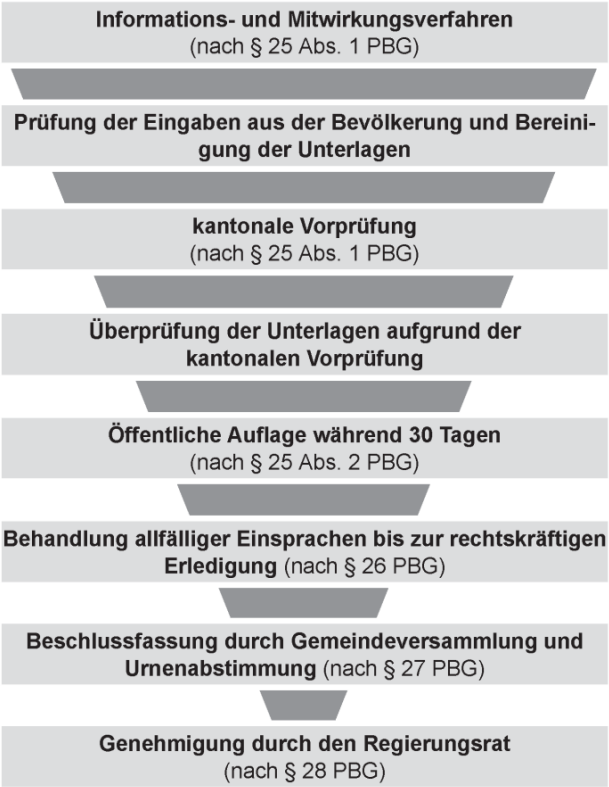


**Abb. 12**: Ordentliches Verfahren der Nutzungsplanung

## 2.4 Bisheriges Verfahren

Juni bis September 2022

Erarbeitung der notwendigen Unterlagen.

Informations- und Mitwirkungsverfahren
ausstehend

Kantonale Vorprüfung
ausstehend

Öffentliche Auflage
ausstehend

# 3. Ziele und Grundsätze Planungs- und Baugesetz

Gemäss Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wird folgender Bericht verlangt:

**Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde**. Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

## 3.1 Berücksichtigung Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind in Art. 1 und Art. 3 RPG enthalten. Die einzelnen Kriterien befinden sich im Anhang 1 des vorliegenden Dokuments. Sofern die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG für das Verfahren relevant sind, werden sie wie folgt berücksichtigt:

### 3.1.1 Haushälterische Bodennutzung

Bebaute Flächen

Durch die Umzonung wird keine neue Bauzone geschaffen. Es sind keine Eingriffe in die Landschaft notwendig. Die Flächen sind bereits heute bebaut.

### 3.1.2 Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen.

Aufwertung Kirchvorplatz

Mit der Umzonung wird der Raumbedarf für eine Aufwertung des Kirchvorplatzes, welcher als Dorfplatz dienen kann, gesichert. Durch die Einzonung in die Wohn- und Gewerbezone besteht die Möglichkeit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung, welche zum gesellschaftlichen, sozialen und wirtschaftlichen Leben beitragen kann.

### 3.1.3 Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft

Die Umzonung tangiert keine landwirtschaftlichen Flächen.

### 3.1.4 Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung

Mit der Freihaltung der Fläche für den Kirchvorplatz sowie der Buswendeschlaufe kann der Raum für eine spätere Aufwertung des Dorfzentrums gesichert werden. Durch baureglementarische und vertragliche Vorgaben mit der zukünftigen Käuferschaft wird sichergestellt, dass sich die künftige Überbauung ortsbaulich in die bebaute Situation einordnet.

# Anhang

Anhang A Ziele und Grundsätze der Raumplanung

## Anhang A – Ziele und Grundsätze der Raumplanung

### Ziele, Art. 1 RPG

**Abs. 1**

- **Haushälterische Bodennutzung.** (→ Kap. 3.1.1)
- Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen.
- Verwirklichung einer auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.
- Beachtung der natürlichen Gegebenheiten.
- Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

**Abs. 2**

- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft.
- Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen.
- Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft.
- **Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen.** (→ Kap. 3.1.2)
- Hinwirken auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft.
- Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes.
- Gewährleistung der Gesamtverteidigung.

### Planungsgrundsätze, Art. 3 RPG

**Abs. 2: Landschaft**

- Die Landschaft ist zu schonen.
- **Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft.** (→ Kap. 3.1.3)
- Einordnung von Siedlung, Bauten und Anlagen in die Landschaft.
- Freihaltung von See- und Flussufern.
- Erleichterung des öffentlichen Zugangs und der Begehung von See- und Flussufern.
- Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume.
- Sicherung der Funktion der Wälder.

**Abs. 3: Siedlung**

- **Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung**. (→ Kap. 3.1.4)
- Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen.
- Gegenseitig zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten.
- Hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete durch das öffentliche Verkehrsnetz.
- Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.
- Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen.
- Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.

- Erhaltung und Schaffung von genügend Grünflächen und Bäumen in den Siedlungen.

**Abs. 4: Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen**

- Bestimmung sachgerechter Standorte.
- Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse.
- Abbau störender Ungleichheiten.
- Sicherung einer guten Erreichbarkeit für Schulen, Freizeitanlagen und öffentlichen Diensten.
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen.
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Bevölkerung.
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Wirtschaft.