AUFLAGEPLAN
Öffentl. auf gelegt vom 23.2.96 bis 14.3.1996

Bezirk Einsiedeln

LEITBILD "LANGRÜTI-NORD"

8. Januar 1996

Planpartner AG Raumplanung Städtebau Gestaltung
Luzius R. Huber Heinz Beiner Walter Gottschall Urs Meier
Klausstr. 26 8034 Zürich Tel. 01 383 28 28 Fax. 01 383 92 01

Auftraggeber

Bezirk Einsiedeln

Begleitung:
A. Kälin, Bezirksrat, RC-Planung
G. Camenzind, Bezirksingenieur
K. Rüttimann, Bezirkstechniker

Auftragnehmer

Planpartner AG, Zürich

Bearbeitung:
Luzius R. Huber, dip. Arch. ETH/SIA, Planer BSP
Heinz Beiner, Siedlungsplaner HTL/BVS/BSP
Christoph Stäheli, Siedlungsplaner HTL/BVS

huber und steiger gmbh

atelier für raum und produktgestaltung

Luzius B. Huber, Produktgestalter HfG
Florian Steiger, Produktgestalter HfG

Titelbild:

Luftaufnahme Gebiet Langrüti 1995:
Quelle: J. Caflisch + Partner, Einsiedeln

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG **5**

1.1 Ausgangslage 5
1.2 Ziel des Leitbildes 5
1.3 Leitbildperimeter 5

2. BAUSTRUKTUR **7**

2.1 Bebauung 7
2.2 Grundmasse gemäss Baureglement 9
2.3 Baukörpergestaltung 12
2.4 Dachlandschaft 14
2.5 Nutzung 16

3. ERSCHLIESSUNG **17**

3.1 Verkehrsstrukturplan 17
3.2 Langrütistrasse 18
3.3 Wänibachstrasse 22
3.4 Übersichtsplan Fusswegnetz 23
3.5 Erforderliche Wegergänzungen 24
3.6 Parkierung 25

4. AUSSENRAUM **27**

4.1 Übersichtsplan 27
4.2 Wänibach 28
4.3 Vorplätze / Vorgärten / Grünflächen 32
4.4 Plätze 35
4.5 Ausstattung 38
4.6 Beleuchtung 40

5. MITWIRKUNG DER GRUNDEIGENTÜMER **42**

6. RECHTLICHE SICHERSTELLUNG **49**

6.1 Übersichtsplan Rechtliche Sicherstellung 50
6.2 Bauvorschriften für das Gebiet "Langrüti-Nord" 51

7. ETAPPIERUNG DER VORSCHLÄGE **53**

8. KOSTENVERTEILER ***54***

ANHANG 1 ***56***

Gestaltungsleitbild "Langrüti-Nord" 56

ANHANG 2 ***57***

Luftaufnahme / Dachkoten 57

ANHANG 3 ***58***

BRB 1201 vom 30.Nov. 1995

ANHANG 4 ***59***

Grundlagen, Quellen 59

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Baureglement vom 4. Februar 1993 des Bezirks Einsiedeln sieht vor, dass für die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete in der Dorfkernzone verbindliche Leitbilder bezeichnet werden. Der Bezirksrat hat bisher vier Gebiete mit einer Leitbildpflicht belegt. Die Planpartner AG Zürich ist mit der Ausarbeitung eines Leitbildes über das Quartier "Langrüti-Nord" beauftragt worden, welches diesem speziellen Ortsteil gerecht wird.
Es ist das erste Leitbild und soll Pilotcharakter aufweisen und für die übrigen, mit einer Leitbildpflicht belegten Gebiete ebenfalls anwendbar sein.
Die betroffenen Grundeigentümer hatten die Möglichkeit, dem Bezirksrat im Rahmen der Leitbilderstellung Vorschläge zu unterbreiten. Die gemachten Vorschläge sind im Kapitel 5 aufgeführt und wurden, soweit realisierbar, in diesem Leitbild berücksichtigt.

1.2 Ziel des Leitbildes

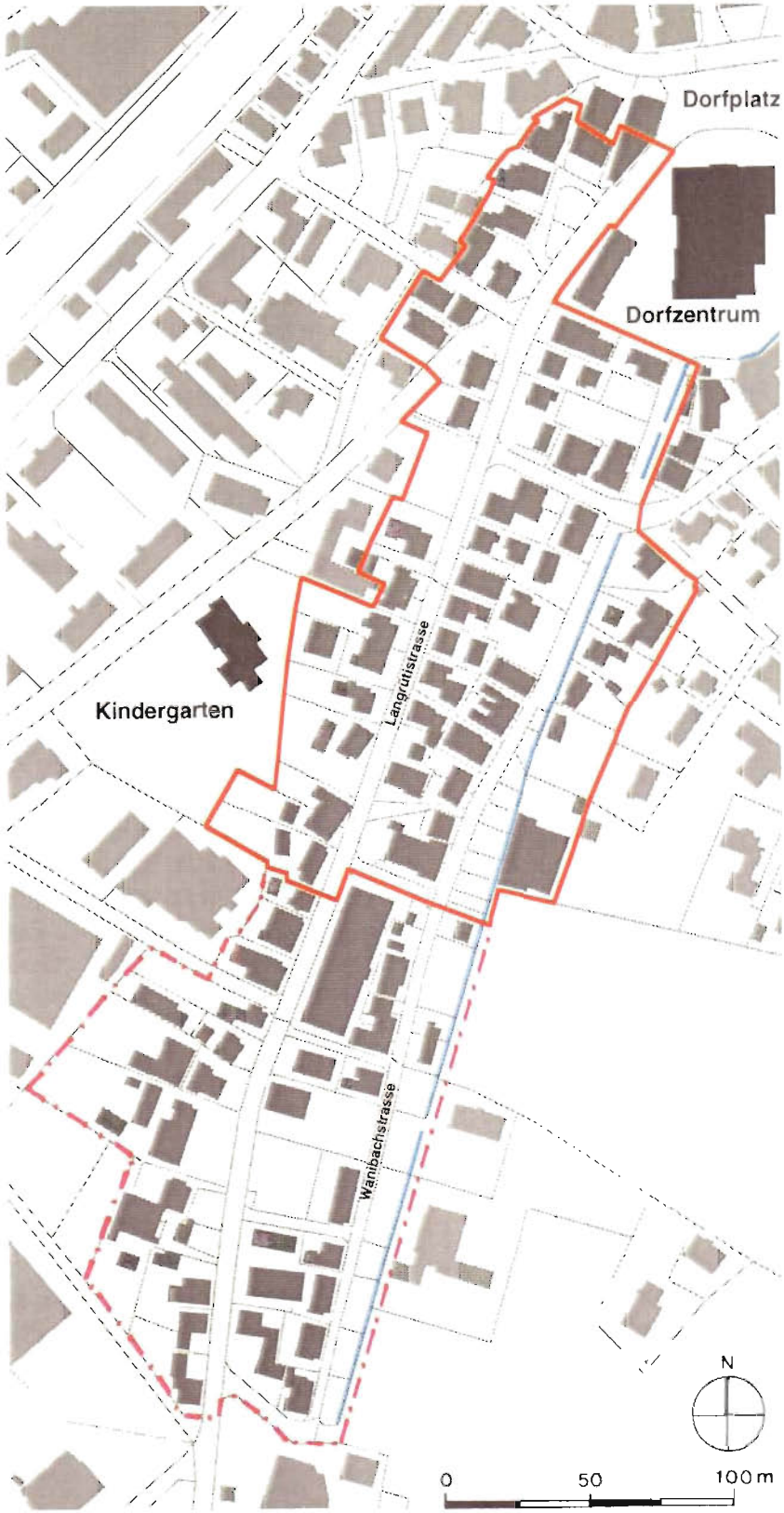
Mit dem Leitbild sollen generelle Grundlagen für die Planung und die bauliche Entwicklung im Perimeterbereich festgelegt werden, soweit dafür Abweichungen von den allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften oder Ergänzungen dazu erforderlich sind. Es orientiert sich nach der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt die künftig anzustrebende öffentliche und private Bauentwicklung.[1]

1.3 Leitbildperimeter

Die gemachten Untersuchungen beschränken sich auf den, vom Bezirksrat für den Auftrag festgelegten, nördlichen Perimeter. Bei der Begehung haben wir jedoch festgestellt, dass insbesondere bei der Aussenraum- bzw. Strassenraumgestaltung der südliche Perimeter, bis zur Dorfeinfahrt, berücksichtigt werden müsste.

1 Quelle: Bezirk Einsiedeln, Baureglement vom 4. Feb. 1993, Art. 89, Abs. 2

Situation



Legende

- Leitbildperimeter Langrüti-Nord
- südlicher Perimeter
- Wänibach

2. Baustruktur

2.1 Bebauung

Charakter

Das Quartier Langrüti ist ein Dorfteil von grosser Eigenständigkeit. Es besteht aus einer sehr schönen, alten Bausubstanz, die im hinteren Teil, entlang des Wänibaches, mit grosszügigen Pflanzgärten stark durchgrünt ist. Die Langrütistrasse ist die Ausfallsachse, ausgehend vom Dorfplatz in südlicher Richtung gegen Alpthal. Diese Achse ermöglichte eine grosse, sich linear ausdehnende Dorferweiterung. Die ursprüngliche Bebauung erfolgte nach dem typischen Einsiedler Muster:
Im 18. Jahrhundert bebaute man die Westseite und richtete die Bauten nach Osten aus (Ausrichtung auf Kloster). Die eng aneinanderstehenden Bauten haben eine grosse Ähnlichkeit und stehen teilweise auf einer Bauflucht.
Die Bebauung der gegenüberliegenden, östlichen Strassenseite erfolgte im 19. Jahrhundert. Die meisten Häuser sind strassenseitig entlang einer exakt verlaufenden Bauflucht angelegt. [2]

Die Bauten an der Wänibachstrasse sind nach keiner einheitlichen Flucht ausgerichtet. Die Abstände zwischen den Häusern sind grösser als bei der Langrütistrasse. Zwischen den einzelnen Bauten liegen Querachsen als Verbindung von der Langrüti- zur Wänibachstrasse, die durch öffentliche Wegrechte gesichert werden. Die Pflanz- und Ziergärten befinden sich auf der Ostseite dieser Häuser. Verglichen mit der Bebauung an der Langgrütistrasse ist die Wänibachstrasse der ruhigere, stärker durchgrünte Quartierteil.

Bestehende Inventare

Das Gebiet Langrüti wird im "Ortsbildinventar von Einsiedeln" ausführlich beschrieben. Ebenfalls wird es im "Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz" (ISOS) erwähnt.
Schützenswerte Einzelobjekte, wie sie im "Kantonalen Inventar geschützter Bauten und Objekte" (KIGBO) aufgenommen werden, sind im Leitbildperimeter keine enthalten.

2 Quelle: Kanton Schwyz, Amt für Kulturpflege: Ortsbildinventar Einsiedeln 1985 (sinngemäss)
Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS

typischer Querschnitt

Legende

▶ *Hauseingänge*

0 10 20 m

2.2 Grundmasse gemäss Baureglement

Baureglement- und Zonenplan

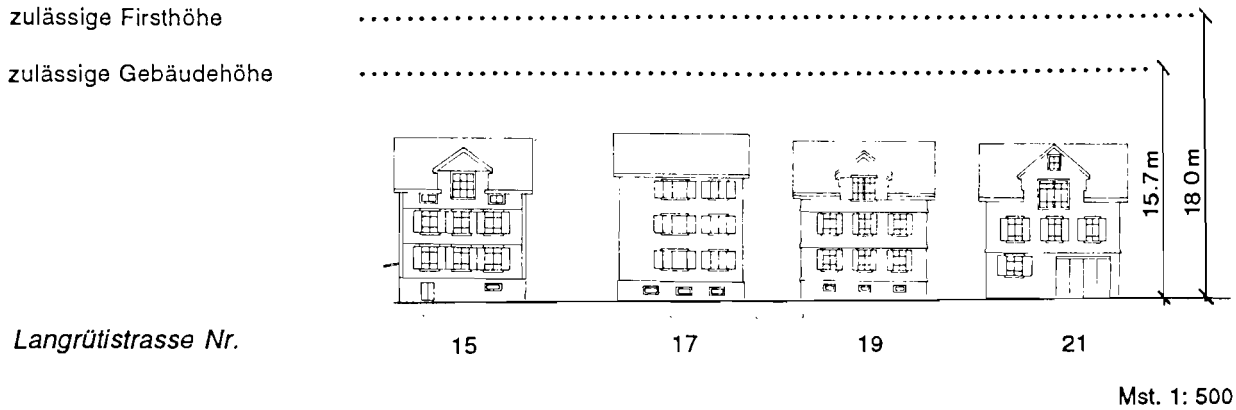
Das Untersuchungsgebiet Langrüti-Nord ist der Dorfkernzone zugeteilt. Gemäss dem Baureglement vom 4. Feb. 1993 gelten in dieser Zone folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer	Grenzabstand	Gebäudehöhe Schrägdach*	Firsthöhe	max. Gebäudelänge
--	PBG § 60: 50% der Gebäudehöhe; min. aber 3m. 4m von nutzungsorientierten Bezirksstrassen.	15 m (+ 0.7 m)*	18 m	--

Die Mehrheit der Bauten im Auftragsperimeter unterschreitet den im Baureglement vorgeschriebenen Grenzabstand von 3 m. Sie weisen einen Grenzabstand von ca. 1 - 2.5 m auf. Dies führt zu sehr geringen Gebäudeabständen.
Die Gebäudehöhen der bestehenden Bauten weichen ebenfalls von den Bestimmungen des Baureglementes ab; sie beträgt etwa 8m, die Firsthöhe ca. 11m. Diese zeilenartige, feingliedrige Struktur ist auf der westlichen Seite der Langrütistrasse (Nr. 13/15/17/19/21/23/25/27) besonders gut zu erkennen.

Entwicklungsmöglichkeit

Wird bei diesen Bauten die nach dem Baureglement zulässige Gebäude- und Firsthöhe realisiert, sind wesentlich höhere Bauten als die heute Bestehenden möglich:



Neubauten, die diese Masse beanspruchen würden, zerstören dieses harmonisch wirkende Ensemble.

Zu erwartende Veränderungen / Probleme

Bei Häusern, welche die zulässige Gebäude- und Firsthöhe noch nicht beanspruchen, besteht ein Druck, das bestehende Gebäude aufzustocken und die Gebäude- und Firsthöhe voll zu konsumieren. Wo dies durch die geringen Grenzabstände nicht möglich ist, entsteht ein zusätzlicher Druck, die älteren Häuser abzubrechen und neu zu bauen.

Bei grösseren Grundstücken, wie sie teilweise an der Wänibachstrasse bestehen, ist es heute möglich, unter Einhaltung der Grenzabstände, wesentlich grössere Bauten zu erstellen. Diese Gefahr ist bei den kleineren Parzellen geringer, da durch eine Aufstockung die Grenzabstände nicht mehr eingehalten werden können. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass beim Zusammenlegen von zwei Parzellen wesentlich grössere Bauvolumen entstehen und die feingliedrige Baustruktur zerstört wird.

Durch das Einhalten der Strassenabstände rücken diese Neubauten aus der Bauflucht und zerstören so den typischen Charakter der Langrütistrasse.

Gemäss Baureglement Art. 63 und 89 besteht die Möglichkeit, in speziell bezeichneten Gebieten verbindliche Leitbilder zu erlassen und von den vorgeschriebenen Grundmassen abzuweichen.

Empfehlungen

- Es soll in begründeten Fällen möglich sein, die Grenzabstände gemäss Baureglement zu unterschreiten.
- Die typische bestehende Bebauungsstruktur entlang der Langrütistrasse ist zu erhalten (offene Einzelbauweise mit engem Gebäudeabstand).
- Die kubische Dimension, die Ausrichtung der Strassenfassade und die feine Strukturierung der Fassaden und Gebäudekörper gelten als Vorbild für allfällige Neubauten.
- Niedrige Verbindungen zwischen einzelnen Bauten sind möglich. Sie sind jedoch deutlich als Verbindungsbauten auszubilden.
- Die Ausrichtung der Bauten auf die Baufluchtlinie soll zwingend sein. Baulinien sollen definieren, welche Gebäudeflucht zu sichern ist.

Die zwingend zu berücksichtigenden Massnahmen sind im Übersichtsplan "Rechtliche Sicherstellung" auf Seite 50 dargestellt.

2.3 Baukörpergestaltung

Charakter [3]

Die Bauten östlich und westlich der Langrütistrasse richten sich gegen die Strasse. Der Garten liegt hinter dem Haus. Der Bautypus orientiert sich vorwiegend am herkömmlichen Bauernhaus und wiederholt sich beinahe serienmässig. Auf der westlichen Strassenseite, dem älteren Teil, ist der Bauernhaustyp noch häufiger vorhanden.
Die Mehrheit der Fassaden sind verschindelt oder mit Eternit verkleidet. Sie stehen auf einem massiven Sockel und besitzen schöne Trauf- und Dachsimse.
Die Stockwerke sind bei älteren Häusern durch Klebdächer oder Aufschiftungen ablesbar.
Der östliche Teil der Langrütistrasse besteht aus einer Addition des gleichen Haustypus. Die meisten Fassaden entlang der Langrütistrasse sind symmetrisch aufgebaut. Die Gebäude sind in ihrem Ausdruck nicht stark verändert worden, so dass ihre Eigenständigkeit heute noch gut erkennbar ist.

Typische Baukörpergestaltung entlang der Langrütistrasse

[3] Quelle: Kanton Schwyz, Amt für Kulturpflege: Ortsbildinventar Einsiedeln 1985
Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS

Empfehlungen [4]

- Neue Verkleidungen und Sanierungen der Strassenfassaden sind in üblicher Bautradition vorzunehmen.
- Die Grundgliederung der Bauten sollte ersichtlich sein:
  - Massivsockel aus Stein
  - Gegliederter Oberbau in Holz oder Eternit
  - Satteldach, teilweise mit symmetrischen Dachaufbauten
- Die Ausrichtung der Hauptfassaden soll gegen die Strasse erfolgen und axialbetont sein.
- Die Feingliederung (Textur, Material, Farbgebung, Anordnung der Öffnungen, Fenstereinfassungen, Stockwerksunterteilung etc.) soll in ortsüblicher Bauweise erfolgen.
- Die übrigen Fassaden sind schlicht zu halten. Zurückhaltung ist angebracht.

Typische Strassenfassade Langrütistrasse Nr.19

[4] Quelle: Kanton Schwyz, Amt für Kulturpflege: Ortsbildinventar Einsiedeln 1985 (sinngemäss)
Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS

2.4 Dachlandschaft

Charakter

Die Bauten des 18. Jahrhunderts, Kleinbauernhäuser mit Wirtschaftsteilen, stehen in der Regel giebelständig, die späteren Arbeiterhäuser des 19. Jahrhunderts ohne Wirtschaftsteile meist traufseitig zur Strasse. Diese Typologie ist im Langrütiquartier ein besonderes Merkmal der Dachlandschaft. Die nachfolgende Skizze verdeutlicht diese Tatsache.
Die typische Dachform ist das Satteldach mit symmetrisch, angeordneten Dachaufbauten, welche die Trauflinie unterbrechen. Dachflächenfenster sind nur wenige zu erkennen.
Die Dächer bilden die oberen Abschlüsse des Strassenraumes und bestimmen die Silhouette des Strassenzuges. Stellung, Neigung, Eindeckungsart, Dachaufbauten und -einschnitte sind das Ortsbild prägende Elemente.

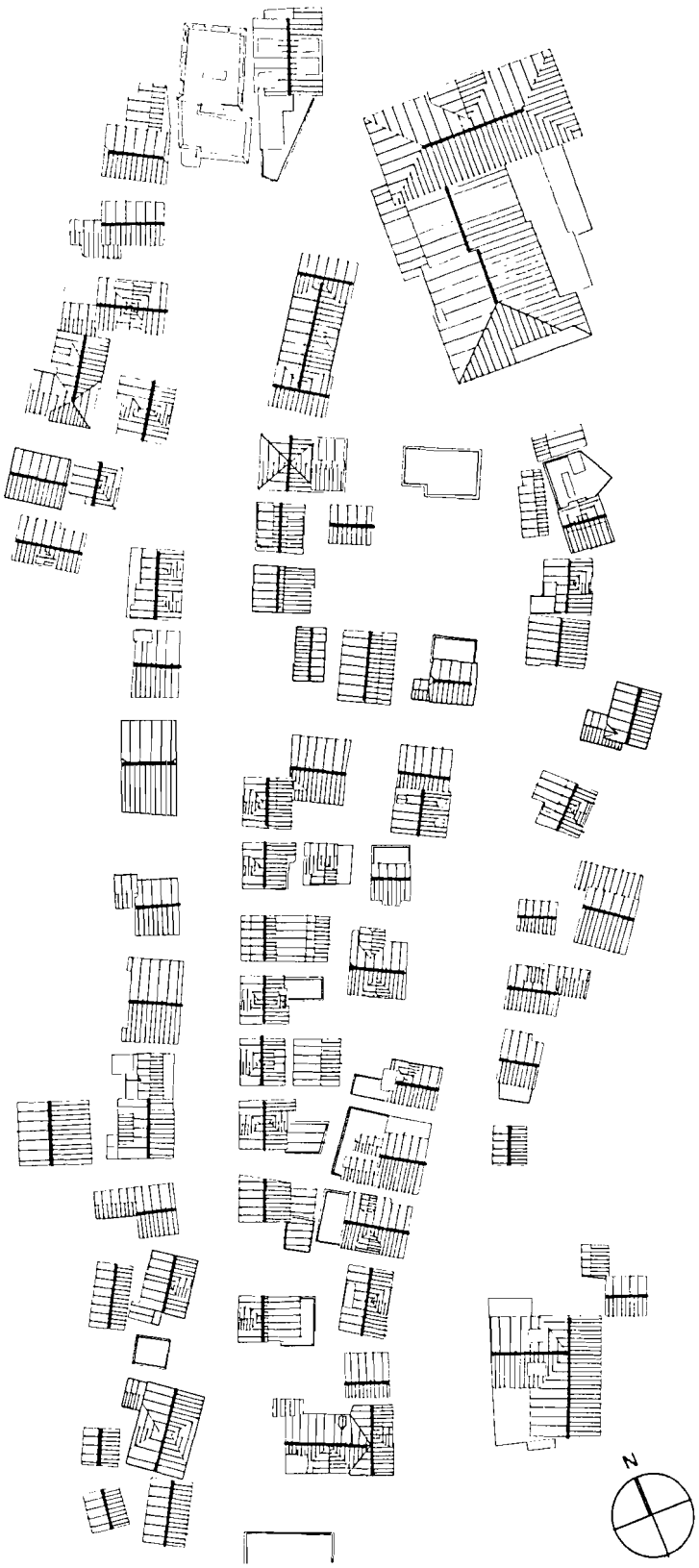
Zu erwartende Veränderungen / Probleme

Durch Aufstockungen und eine zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses ist damit zu rechnen, dass vermehrt Dachaufbauten und Dachflächenfenster gebaut werden. Ortsfremde, überdimensionierte oder schlecht angeordnete Dachaufbauten und -einschnitte können sich negativ auf den Charakter des Langrütiquartiers auswirken.
Es bedarf daher einer Regelung, die die Gegebenheiten dieses Quartiers berücksichtigt.

Empfehlungen

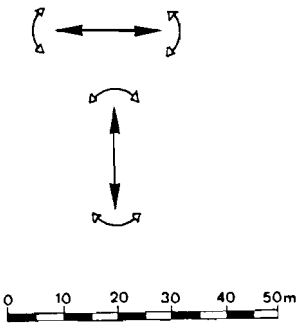
- Neue Dächer haben die vorhandene Hauptfirstrichtung zu übernehmen.
- Orts- und Traufdetails sollen in ortsüblicher Art ausgeführt werden und allseitig über die Fassade vorspringen.
- Grosse Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sollen vermieden werden.
- Verschiedene Formensprachen bewirken ein Durcheinander und zerstören den einheitlichen Quartiercharakter. Einfache Baukuben mit Satteldächern sind deshalb vorzuziehen. Insbesondere sollen bei Hauptbauten Flachdächer vermieden werden.

Skizze Dachlandschaft



Legende

Hauptfirstrichtungen:



2.5 Nutzung

Bestand

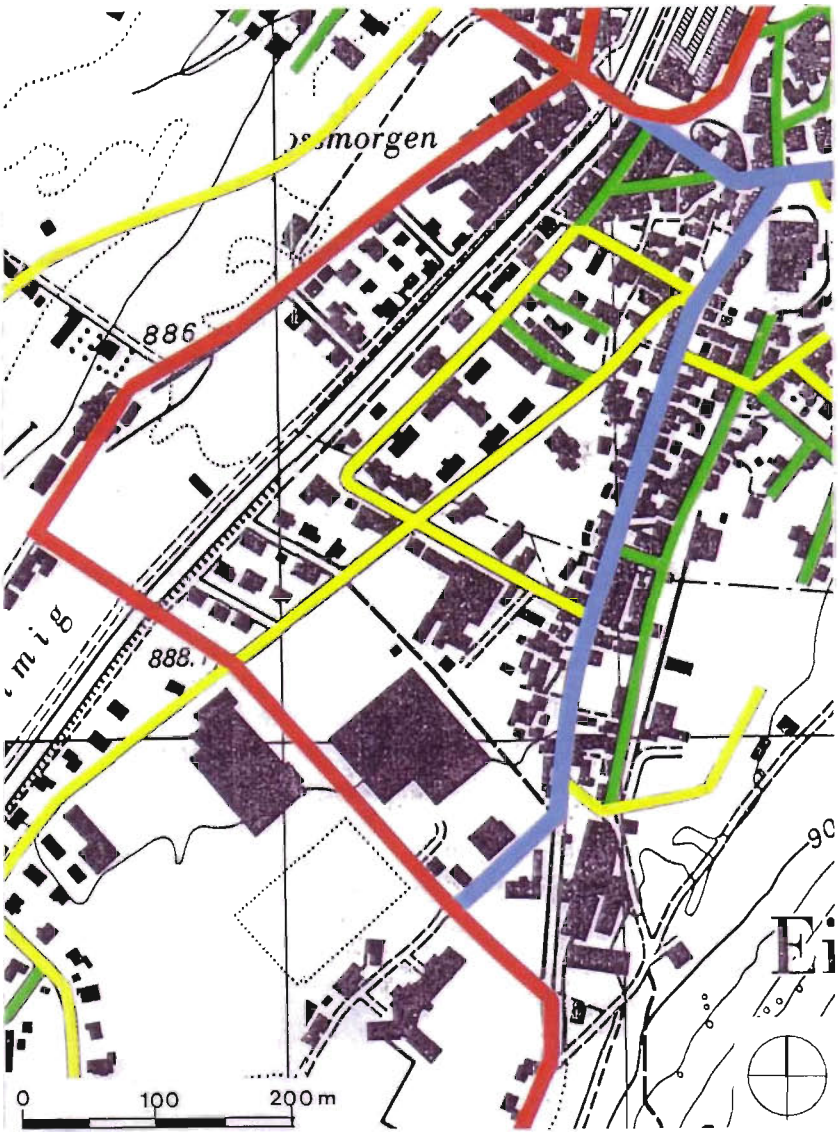
An der Langrütistrasse sind vorwiegend Wohnbauten vorhanden. Im Erdgeschoss sind vereinzelt auch Läden, Restaurants und Kleingewerbe anzutreffen. Insbesondere sorgen sie zusammen mit angrenzenden Plätzen für ein belebtes und durchmischtes Quartier.
Von den ursprünglich vorhandenen Handwerksbetrieben an der Wänibachstrasse ist nur noch wenig erkennbar.

Empfehlung

- Die bestehenden Gebäude eignen sich nicht für die Aufnahme von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, da sie ein Hochparterre aufweisen, was für diese Nutzungsarten ungeeignet ist (Kundenkontakt).
- Es ist deshalb anzustreben, die bisherigen Nutzweisen beizubehalten.

3. Erschliessung

3.1 Verkehrsstrukturplan [5]



Legende

		TYP	MASSGEBENDES BEGEGNUNGSMANÖVER	QUERSCHNITT
VERKEHRSORIENTIERT INNERORTS	II		LW — LW OHNE BEHINDERUNG	> 6 M
NUTZUNGSORIENTIERT	III		PW — LW OHNE BEHINDERUNG	475 M
NUTZUNGSORIENTIERT	IV		PW — LW MIT BEHINDERUNG	4 50 M
NUTZUNGSORIENTIERT	V		PW — PW OHNE BEHINDERUNG	≥ 4 M

[5] Quelle: Barbe AG Zürich, Verkehrsstrukturplan 1992

3.2 Langrütistrasse

Verkehrsrichtplan

Gemäss Verkehrsrichtplan vom 17. Mai 1990 ist die Langrütistrasse als "Nutzungsorientierte Erschliessungsstrasse" bezeichnet worden. Nach der Verkehrszählung vom 1. April - 26. Mai 1995 wird sie in beiden Richtungen in der Morgenspitzenstunde von 355, in der Abendspitzenstunde von 398 Fahrzeugen befahren. Um der Langrütistrasse ihre Verkehrsattraktivität für den Durchgangsverkehr zu nehmen, wird im Verkehrsrichtplan vorgeschlagen, sie am südlichen Dorfeingang zu unterbrechen und über die Rappenmööslistrasse an die Allmeindstrasse anzuschliessen. Mit dieser geplanten Abwinkelung wird der Charakter vorgezeigt, den die Langrütistrasse in Zukunft haben sollte: Eine nutzungsorientierte, ausschliesslich dem Quartier dienende Erschliessungsstrasse.[6]
Um diesen Strassencharakter zu erreichen, müssen allerdings noch weitere gestalterische Massnahmen getroffen werden, damit ein angepasster Verkehrsfluss erreicht werden kann.

Charakter

In den letzten Jahren wurde dem Verkehr immer mehr Flächen geopfert; so wurde auch die Langrütistrasse ausgebaut und viele Vorgärten mussten dabei weichen. Die Folgen sind: grosse Sichtweiten in die Tiefe des Fahrraumes, die beschleunigend auf den Fahrzeuglenker wirken, mehr Lärm und Bauschäden durch Erschütterungen von Lastwagen. Die heutige Langrütistrasse wirkt monoton, Begrünung und Akzente fehlen. Die Übergänge und die schmalen Trottoirs sind insbesondere für Kinder gefährlich. Die Langrütistrasse hat dadurch ihre vielfältige Funktion als Lebensraum verloren.

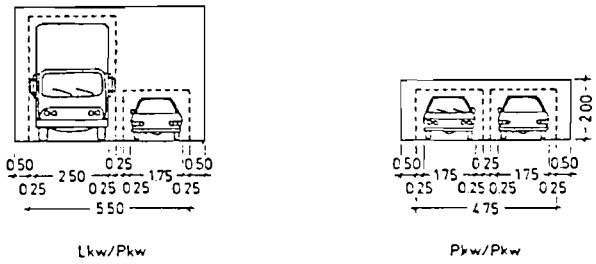
Aufgerissener, weiter Strassenraum

[6] Quelle: Barbe AG Ingenieur- und Planungsbüro, Verkehrsrichtplan Dorf-Einsiedeln 1990

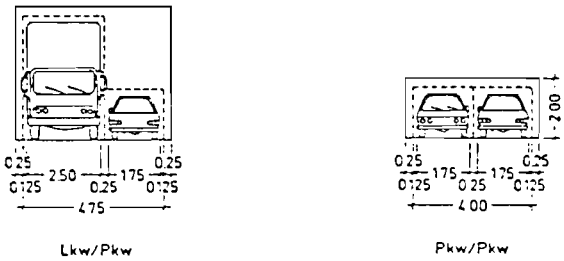
Empfehlungen

- Die grosszügig bemessenen Verkehrsflächen sollen zugunsten schwächerer Verkehrsteilnehmer reduziert werden können. Dabei soll der Strassenraum in seiner Gestaltung auf die Umgebung des Ortes abgestimmt werden.
- Es ist wichtig, dass bei der Strassenraumgestaltung der erweiterte Perimeter bis zur südlichen Dorfeinfahrt berücksichtigt wird.
- Der Verkehrsstrukturplan 1992 sieht vor, die Langrütistrasse in ihrem Querschnitt auf 4.75 m zu reduzieren. Dies entspricht dem Begegnungsfall Lastwagen (Lkw) / Personenwagen (Pkw), bei verminderter Geschwindigkeit. Der häufigste Begegnungsfall auf der Langrütistrasse ist jedoch der zwischen zwei Personenwagen (Pkw/Pkw). Wir empfehlen deshalb, die Langrütistrasse optisch auf ca. 4.5 m zu reduzieren. Beim Kreuzungsfall Lkw/Pkw besteht die Möglichkeit, zusätzlich einen seitlichen Mehrzweckstreifen von ca. 0.25 m zu benutzen. (siehe Gestaltungsbeispiel Langrütistrasse S. 21).

Raumbedarf bei unverminderter Geschwindigkeit (50Km/h) [7]



Raumbedarf bei verminderter Geschwindigkeit (≤40Km/h)



Bei den Übergängen und gefährlichen Stellen soll die Fahrbahn auf ca. 3 m reduziert werden, an denen das Kreuzen zweier Fahrzeuge nicht möglich ist. Dadurch

[7] Quelle: Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Empfehlungen für die Anlagen von Erschliessungsstrassen (EAE 85)

entstehen verschiedene Raumkammern, und eine grosse Sicht in die Tiefe des Raumes wird verhindert. Die Geschwindigkeit wird reduziert und damit die Verkehrssicherheit verbessert. Die Hauptübergänge können zusätzlich mit Bäumen betont werden. Solche Einbuchtungen ermöglichen auch für ältere und behinderte Leute angenehme und sichere Überquerungsdistanzen
Durch die abwechslungsreiche Gestaltung der an die Langrütistrasse anschliessenden Vorplätze, Parkplätze, Vorgärten, Zugänge und Gehbereiche, wird eine Gleichartigkeit und Gleichmässigkeit im optischen Eindruck vermieden.

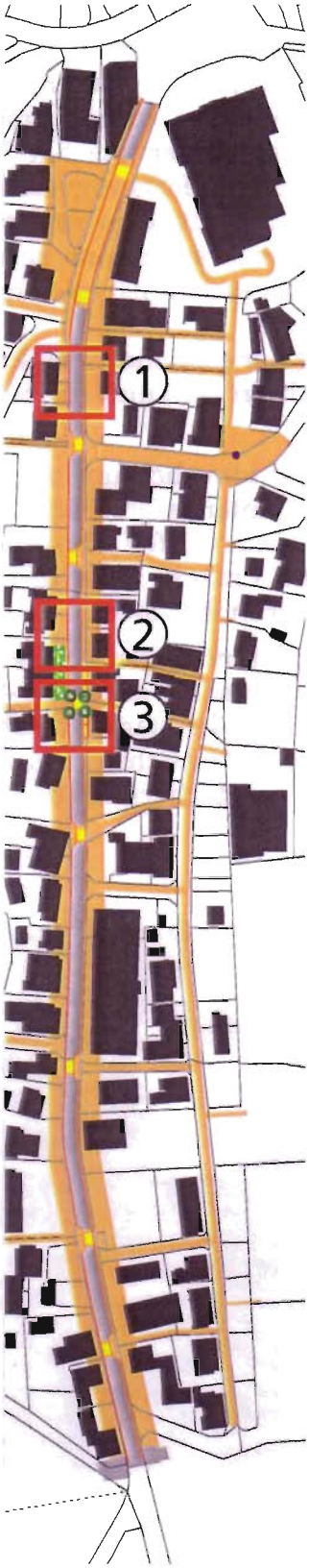
Bei einem Entscheid, eine Tempo 30-Zone für dieses Gebiet festzulegen, könnte die Strassenbreite noch weiter reduziert werden.

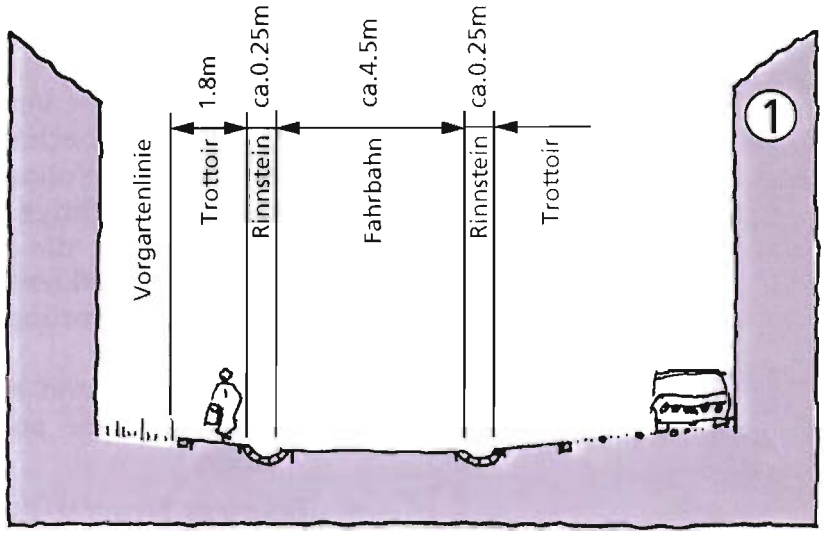
Das Trottoir als Restgrösse des Strassenraumes ist oft in "cm" messbar.

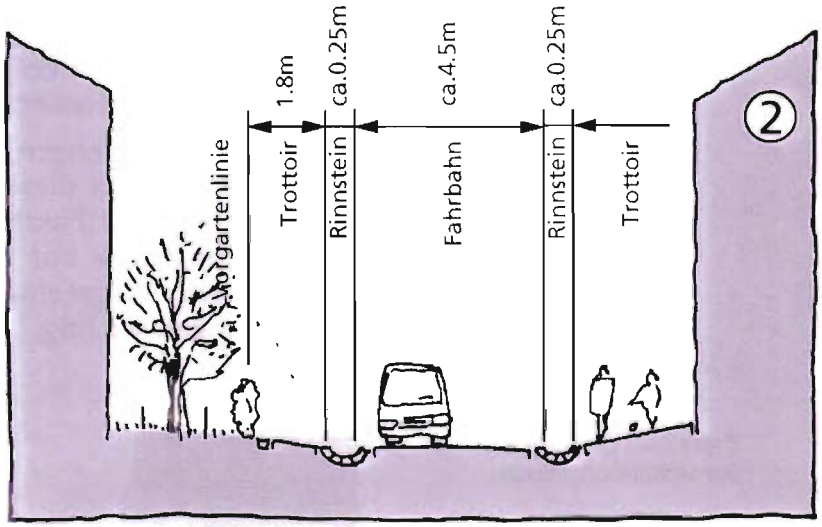
Grosszügig bemessene Strassenflächen sollen zugunsten der schwächeren Verkehrsteilnehmer genutzt werden.

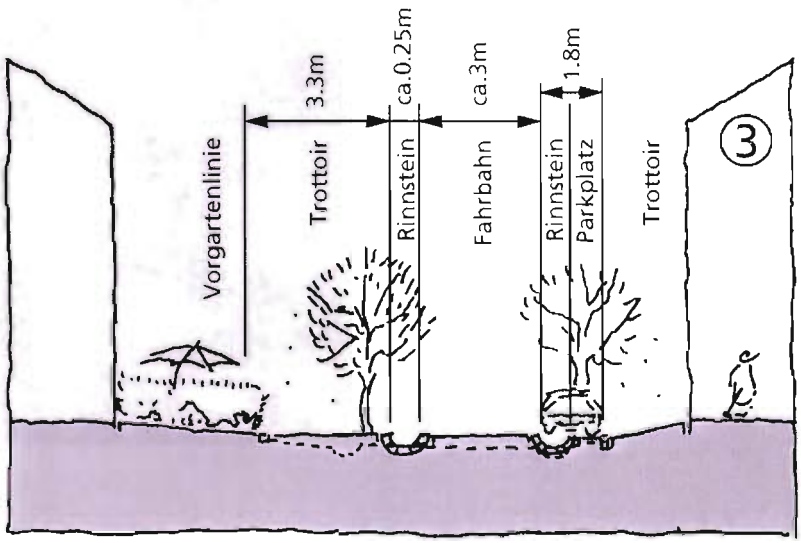
(Beispiel: Ortsdurchfahrt Gaienhofen D)

Gestaltungsbeispiel
Langrütistrasse









3.3 Wänibachstrasse

Charakter

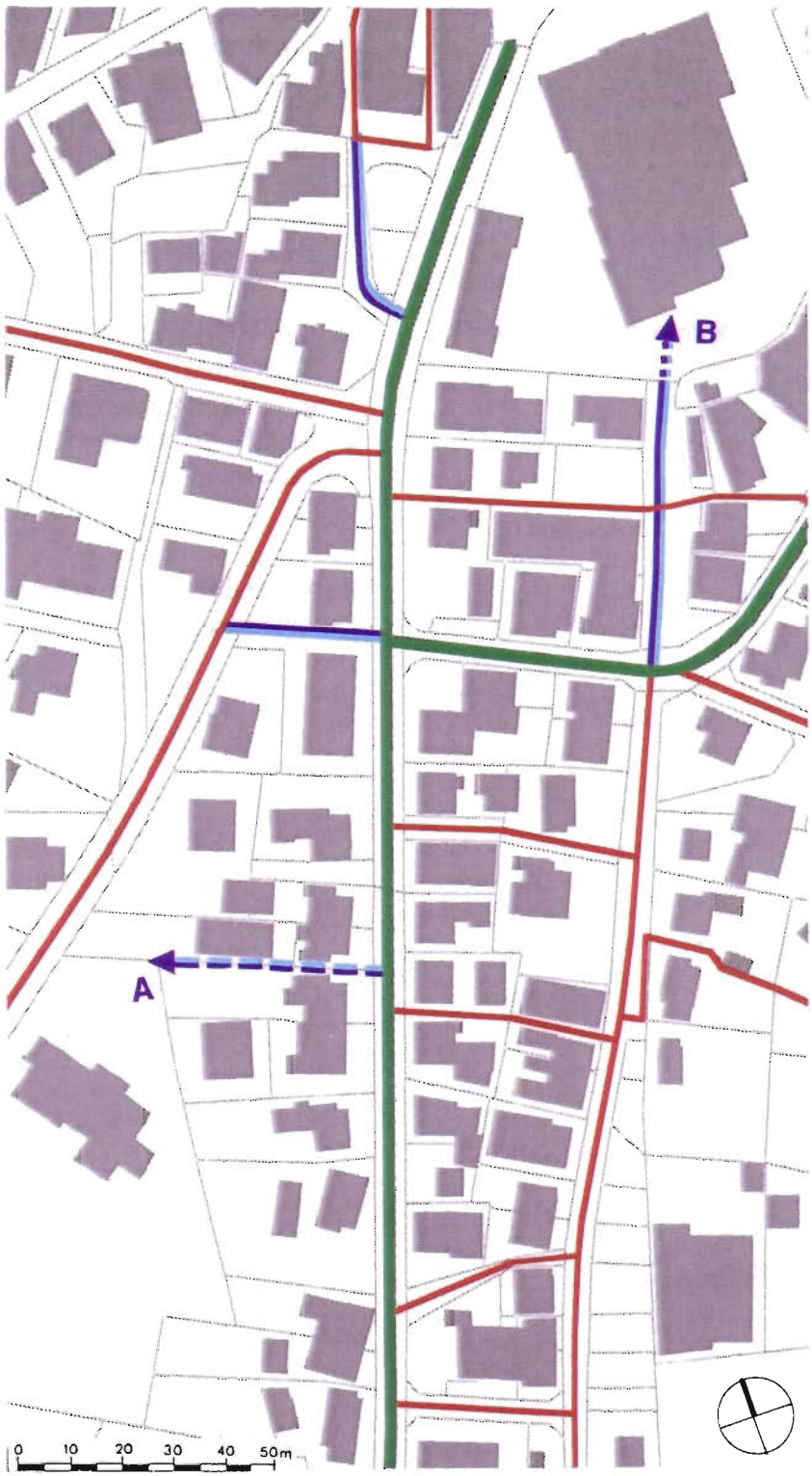
Die Wänibachstrasse verläuft parallel zur Langrütistrasse entlang des Wänibaches und ist eine ruhige Erschliessungsstrasse mit Wohnstrassencharakter. Sie hat für die Bewohner eine wichtige Funktion als Fusswegverbindung zum Dorfkern, für die Kinder zum Spielen und für die Anwohner zum Parkieren. Dieser Strassenraum zeigt, wie dieses Quartier ursprünglich ausgesehen haben könnte.

Empfehlungen

- Der attraktive und abwechslungsreiche Charakter der Wänibachstrasse soll auch in Zukunft beibehalten werden.
- Bei einer Neugestaltung sind künstlich und zu perfekt wirkende Erneuerungen zu unterlassen. Flickarbeiten, wie sie heute anzutreffen sind, dürfen ohne weiteres vorgenommen werden. Der Prozess einer fortschreitenden Veränderung darf erkennbar sein.
- Die zum Teil engen Querverbindungen sind eine typische Eigenart dieses Quartiers. Sie ermöglichen den Durchgang für Fussgänger von der stärker befahrenen Langrütistrasse zur ruhigen Wänibachstrasse. Die öffentlichen Wegrechte sind zur Sicherung dieser Verbindungen wichtig.

Typischer Querschnitt der Wänibachstrasse

3.4 Übersichtsplan Fusswegnetz



Legende

Fusswege gemäss Fuss- und Wanderweggesetz Dorf Einsiedeln vom 23. März 1989:

- *Fusswege gem. Wegrodelverzeichnis*
- *Fusswege im öffentlichen Eigentum*
- *Private Wege ohne öffentliches Wegrecht*

Leitbildvorschläge:

- *Wege mit Interesse auf ein öffentliches Wegrecht*
- A/B *Erforderliche Wegergänzungen*

3.5 Erforderliche Wegergänzungen

Wänibachstrasse - Kindergarten

A. Für die Sicherheit der Kinder sollte eine direkte Verbindung von der Wänibachstrasse zum Kindergarten erstellt werden. Der Durchgang von der Wänibachstrasse zur Langrütistrasse ist heute bereits vorhanden. Von der Langrütistrasse zum Kindergarten wäre ein Durchgang mit geringem Aufwand möglich. Diese Verbindungen müssten durch ein öffentliches Wegrecht gesichert werden.

Wänibachstrasse - Dorfzentrum

B. Die Wänibachstrasse entlang des Baches soll Richtung Dorfzentrum verlängert werden. Sie führt heute in eine Sackgasse und endet bei einer Hecke. Ein Durchbruch an dieser Stelle würde zu einer attraktiven Fusswegverbindung zum Dorfzentrum führen.

Die erforderlichen Wegergänzungen sind im Übersichtsplan Fusswegnetz auf S. 23 eingezeichnet.

3.6 Parkierung

Heutige Situation

Auf der Westseite der Langrütistrasse wird hauptsächlich auf den Vorplätzen oder hinter dem Haus parkiert. Die hinter dem Haus liegenden Schöpfe, An- und Nebenbauten wurden teilweise zu Garagen umfunktioniert. Auf der Ostseite der Langrütistrasse, wo die Platzverhältnisse enger sind, befinden sich die Parkplätze ebenfalls hinter oder zwischen den Häusern.
An der Wänibachstrasse wird hauptsächlich auf den Vorplätzen oder auf asphaltierten Parkplätzen der gegenüberliegenden Seite, entlang des Wänibaches, parkiert.

Probleme

Gesetzeswidrig abgestellte Fahrzeuge blockieren zeitweise das Trottoir und führen dadurch zu gefährlichen Engpässen für Fussgänger. Parkierte Autos zwischen den Häusern behindern teilweise die Durch- oder Hauszugänge.

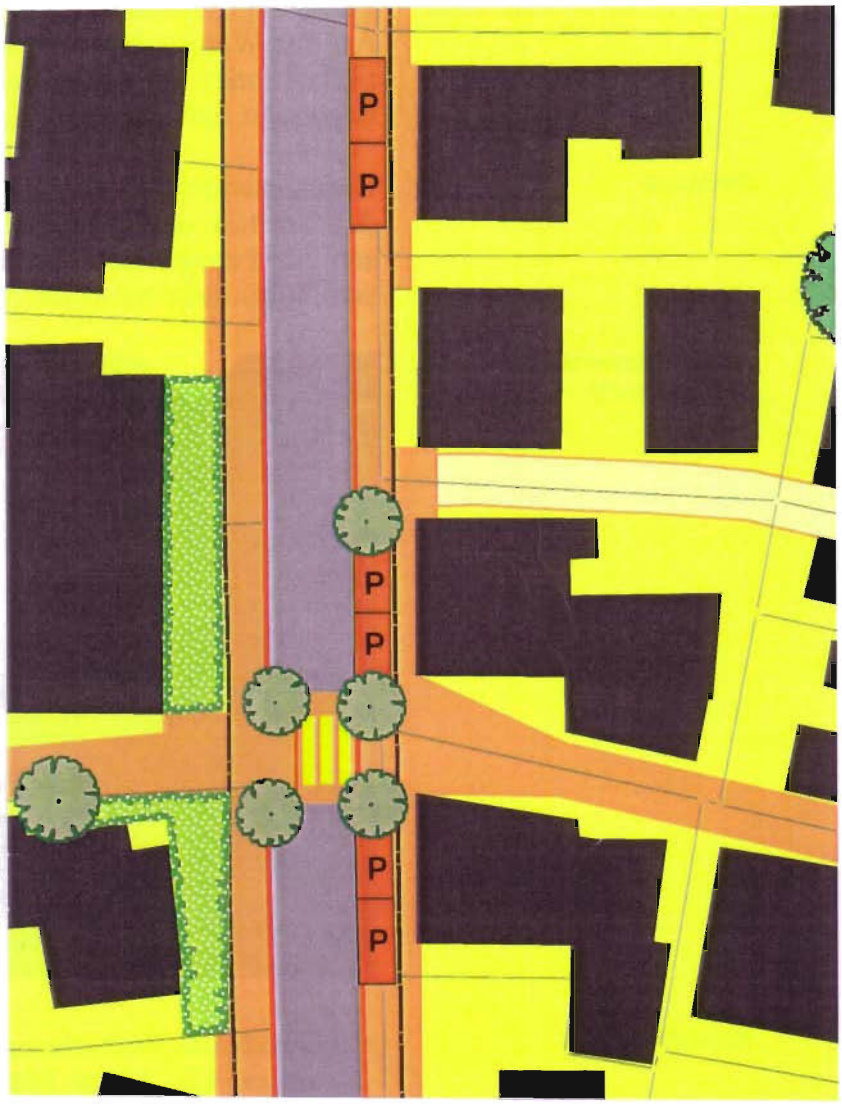
Enge Platzverhältnisse für die Parkierung

Empfehlungen

- Durch die Reduzierung der Strassenbreite von 6.1 m auf ca. 4.0 - 4.75 m besteht die Möglichkeit, entlang der Langrütistrasse, an geeigneten Orten, einige Parkplätze zu erstellen. Dieser Flächengewinn kann einerseits für die Autos zum Parkieren und andererseits zugunsten der Fussgänger genutzt werden. Ebenfalls ist es möglich, in den breiten Querverbindungen zwischen der Langrütistrasse und der Wänibachstrasse, Parkplätze zu erstellen.

- Die Parkierung an der Wänibachstrasse bedarf keiner zusätzlichen Regelung.
- Es ist darauf zu achten, dass auf die Oberflächenversiegelung, wo das möglich ist, verzichtet wird. Parkplätze ausserhalb der Fahrbahn sollen mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen abgedeckt werden.

Parkierungsmöglichkeit entlang der Langrütistrasse



Legende

P *Parkplätze*

4. Aussenraum

4.1 Übersichtsplan

Legende

- Wänibach offen
- Wänibach eingedolt
- Vorgärten / Grünräume
- Pflanzgärten
- Verzahnung mit der Umgebung

4.2 Wänibach

Heutige Situation

Die Eindolung des Wänibaches hat zu grossen Restflächen geführt, die weder als Verkehrsfläche noch für die Parkierung benötigt werden können. Sie ist ein Verlust für dieses ehemals handwerklich genutzte Quartier.

Eingedolter Bachlauf

Offener Bachlauf im südlichen Teil

Empfehlungen

- Der Wänibach soll im nördlichen Teil wieder offengelegt werden.
- Die Böschung soll der Situation entsprechend natürlich begrünt und bestockt oder mit Blocksteinen befestigt werden.
- Die Bachsohle soll, wenn möglich, nicht versiegelt werden; eventuell ist eine Befestigung mit kleinformatigen Steinen vorzusehen.

Durch das Öffnen des Wänibaches wird der Platz vor dem Restaurant "Langrütigärtli" besonders aufgewertet.

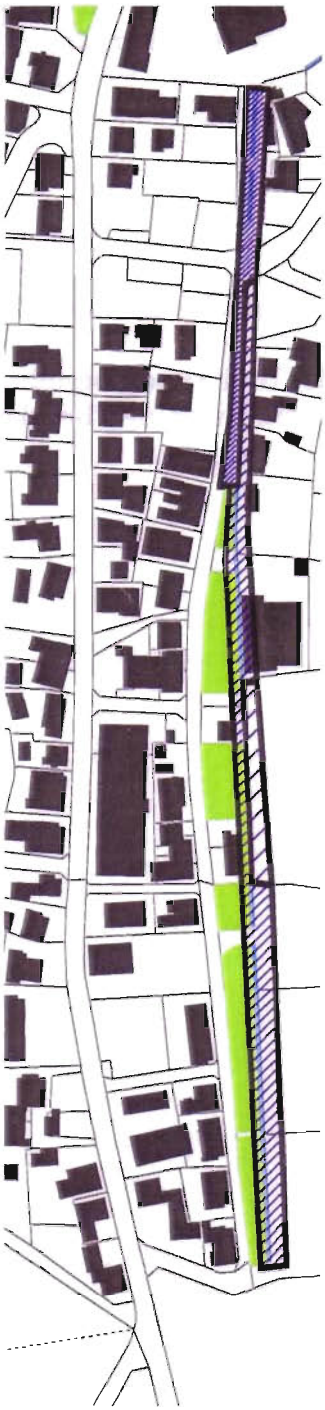
Gestaltungsbeispiel Wänibach

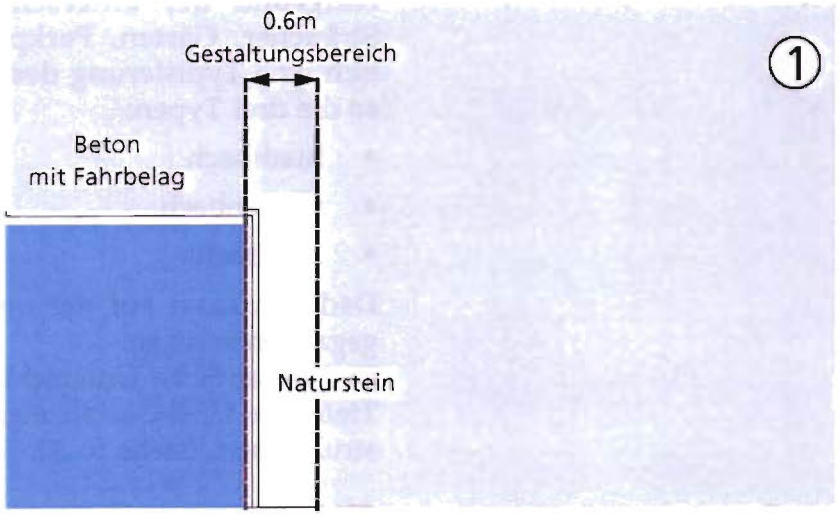
Der Wänibach soll so geöffnet werden, dass er zu einem integralen Teil des Wänibachquartiers wird.
Aufgrund der unterschiedlichen Uferstruktur (Wiese, Sträucher, Gärten, Parkplätze, Stasse, Übergänge) bietet sich eine Typisierung des Wänibaches an. Es ergeben sich so die drei Typen:

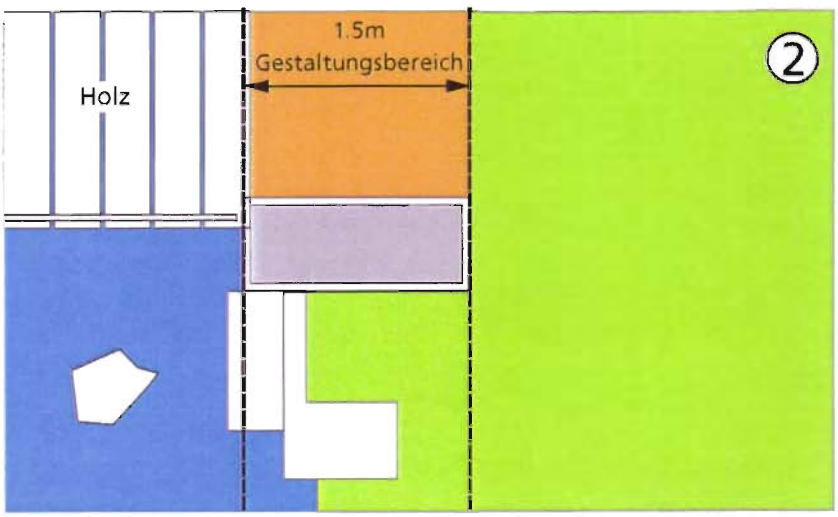
- Stadtbach
- Gartenbach
- Feldbach

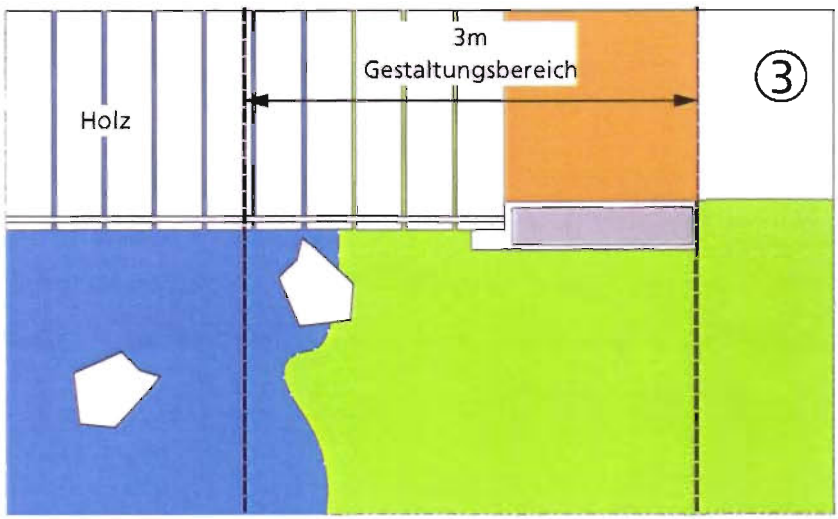
Dadurch kann auf die unterschiedliche Uferstruktur eingegangen werden.
Der wesentliche Unterschied der drei Typen besteht in der Tiefe des Ufer-Gestaltungsbereiches und der Brückenkonstruktionen. (siehe S. 30. 31.)

Gestaltungsbeispiel
Wänibach







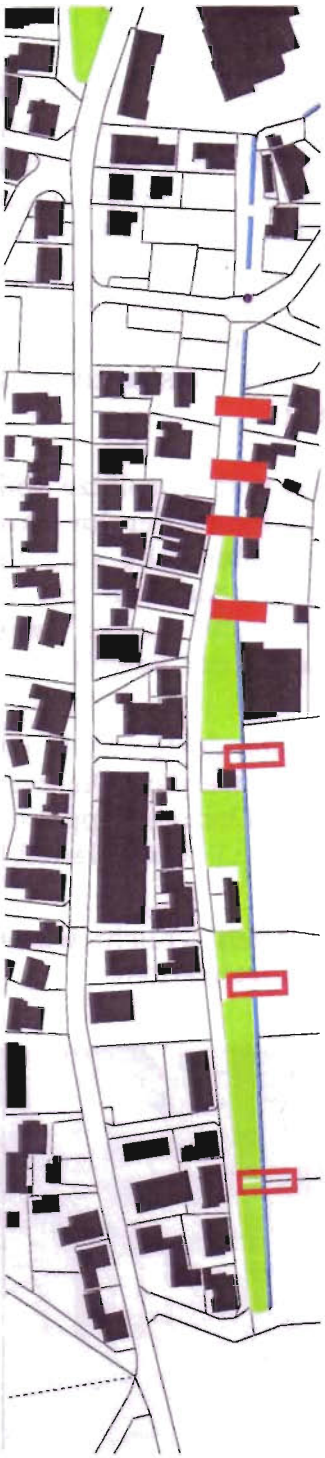


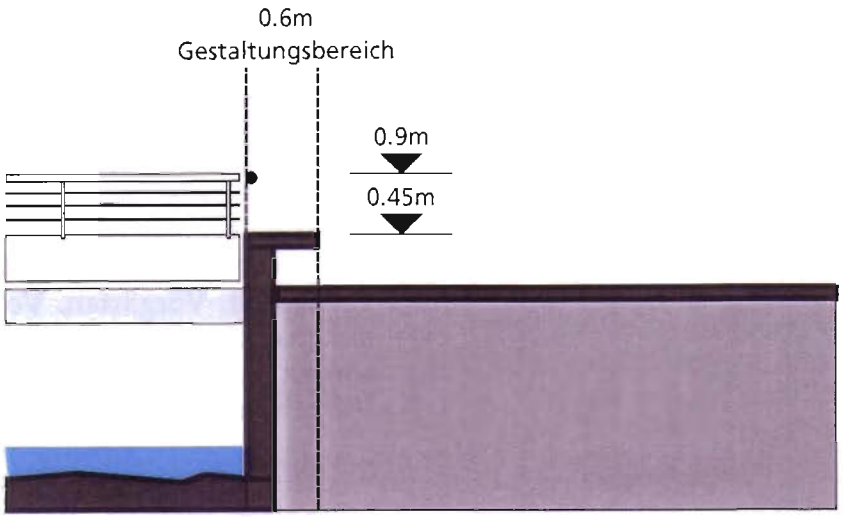
Stadtbach ①

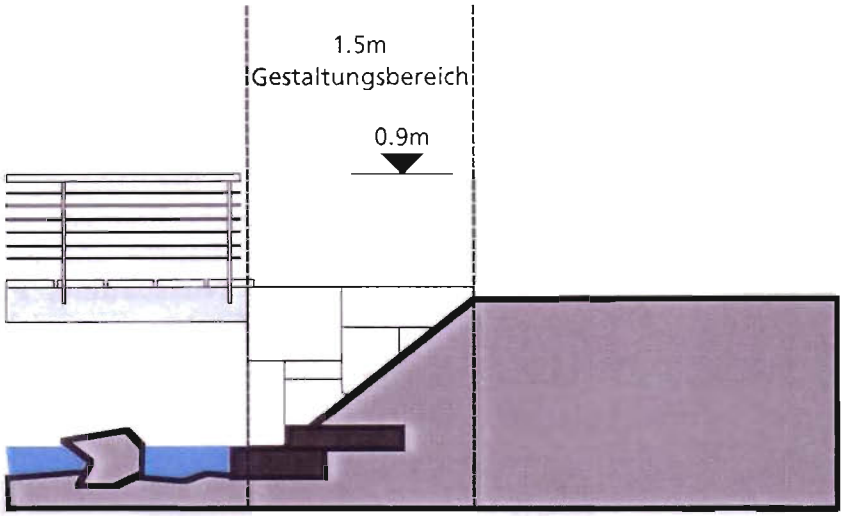
Gartenbach ②

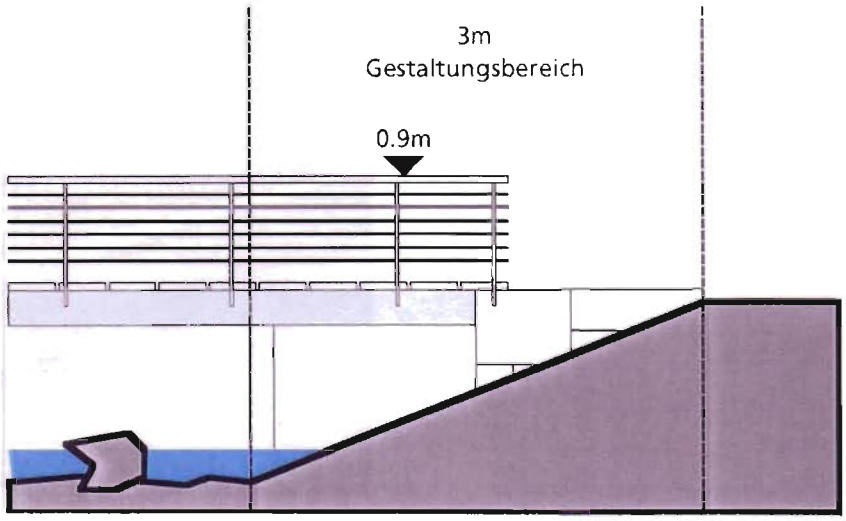
Feldbach ③

Gestaltungsbeispiel
Wänibach









Übergang Beton

Übergang Holz

4.3 Vorplätze / Vorgärten / Grünflächen

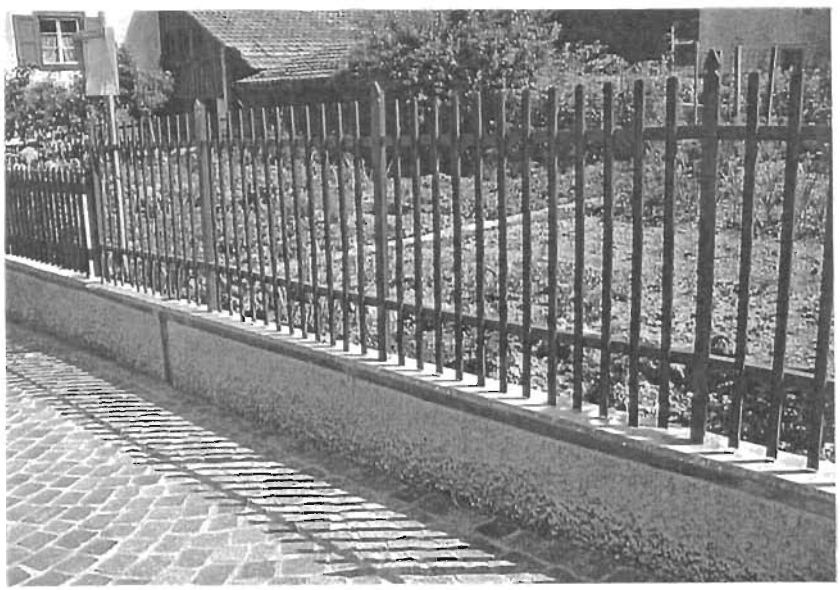
Heutige Situation

Während an der Wänibachstrasse die Vorgärten und Pflanzbereiche noch weitgehend bestehen und mit Liebe gepflegt werden, sind diese an der heute stark befahrenen Langrütistrasse nur noch selten vorhanden. Durch die Strassenverbreiterungen mussten die Vorgärten weichen oder wurden in versiegelte, pflegeleichte Vorplätze umgewandelt. Vorgärten, Vorplätze, Rabatten, Sträucher, bilden jedoch wichtige Elemente eines Strassenraumes. Sie sorgen für Abwechslung und gewährleisten die räumliche Verzahnung mit der Umgebung

Empfehlungen

- Die bestehenden Vorgärten und Vorplätze sollen erhalten werden. Rekonstruktionen der im Laufe der Zeit geschmälerten Vorgartenbereiche sind möglich und an einzelnen Orten auch sinnvoll. Sie müssen jedoch gut gestaltet werden und dürfen keinesfalls künstlich wirken. Die Anliegen der Bewohner sind zu respektieren.
- Bei der Bepflanzung sollen standortgerechte und einheimische Pflanzen verwendet werden. Die früher üblichen Bäume und Sträucher (Linden, Pappeln, Kastanien, Nussbäume, Flieder etc.) sind Nadelbäumen und Exoten vorzuziehen.
- Materialien für Vorplätze sollen schlicht wirken und in beschränkter Zahl verwendet werden.

Beispiel einer ortstypischen, schlichten Einfriedigung für Vorgärten



Gestaltungsvorschläge

Die Querverbindungen und Vorbereiche an der Langrütistrasse sollen je nach Funktion und ihrem Charakter unterschiedlich gestaltet werden. Bei der Typisierung ergeben sich 3. unterschiedliche Situationen:
(siehe dazu Seite 34).

1. Situation: **Wegverbindungen mit öffentlichem Charakter:**
Der Bodenbelag des Durchganges besteht aus demselben Material wie der Gehsteig.

2. Situation: **Wegverbindungen mit halböffentlichem Charakter:**
Der Bodenbelag des Durchganges besteht bis ca. 1m hinter die Gebäudekante aus demselben Material wie der Gehsteig. Durch den Belagswechsel bekommen diese Querverbindungen einen halböffentlichen Charakter.

3. Situation: **Verbindungen mit privatem Charakter:**
Die Materialien und die Farbgestaltung der privaten Bereiche sollen sich von der Gestaltung der öffentlichen Bereiche unterscheiden.

Mögliche Materialien

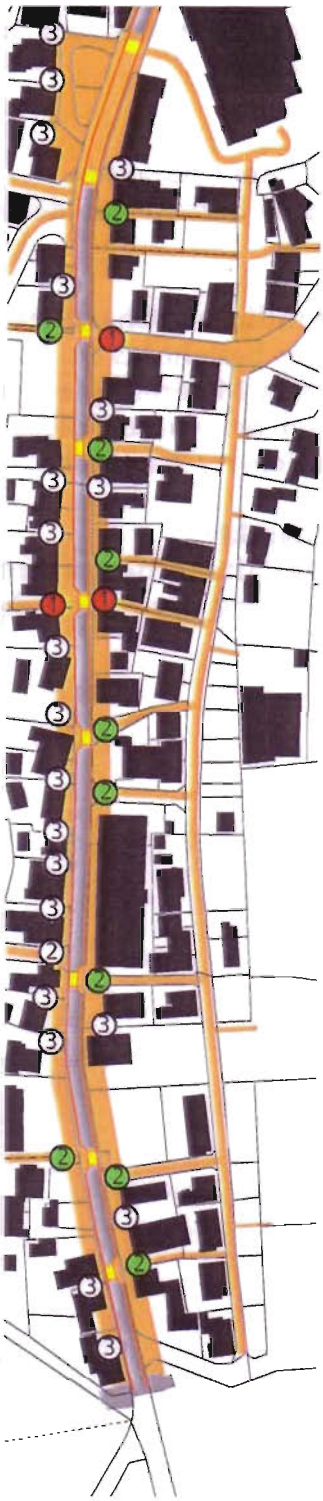
Öffentlicher Bereich:

- Asphalt
- Kopfsteinpflaster

Privater Bereich:

- Kopfsteinpflaster
- Plattenbeläge
- Asphalt
- Verdichteter Schotter

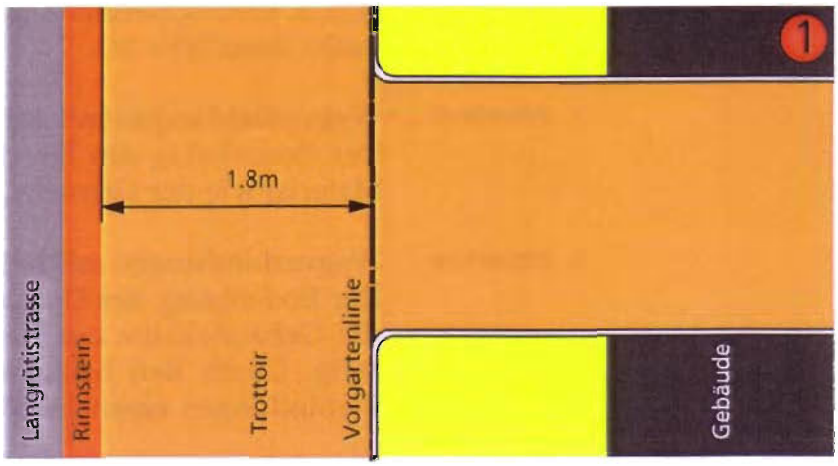
Gestaltungskonzept
Vorbereiche Langrütistrasse



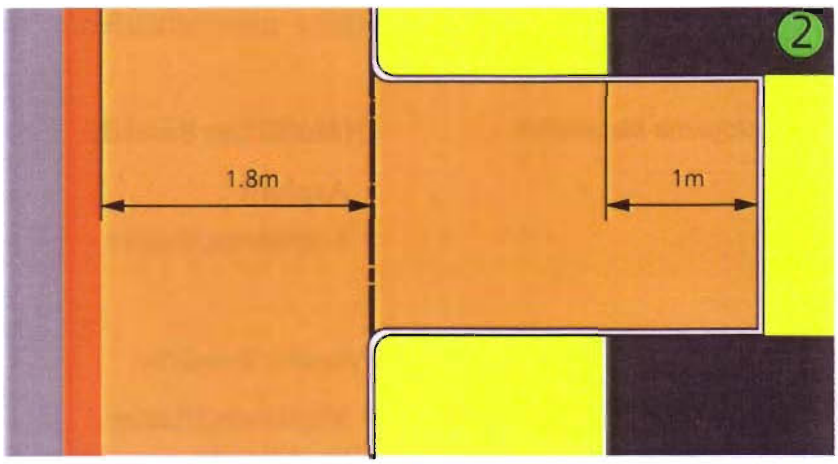
Oeffentl. Bereich

Privat Bereich

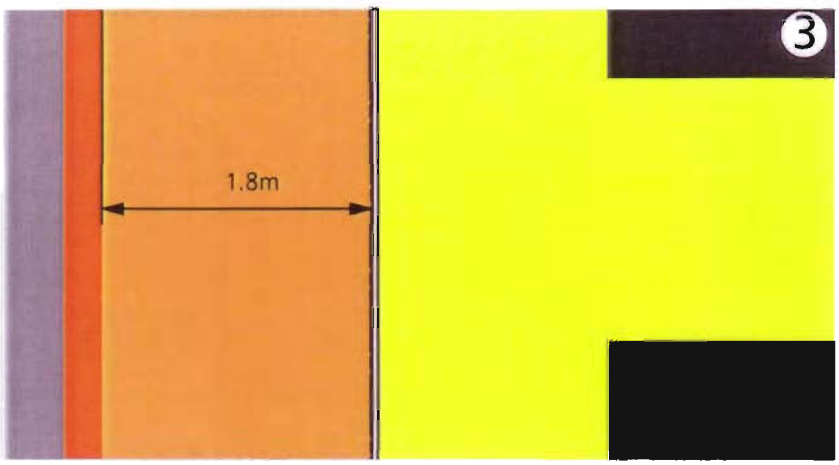
Wegverbindungen mit öffentlichem Charakter



Wegverbindungen mit halböffentlichem Charakter



Verbindungen mit privatem Charakter



4.4 Plätze

Heutige Situation

Zentrale oder periphere, kleinere und grössere Plätze beeinflussen das Ortsbild deutlich. Sie bilden Raumkammern und tragen zur Rhythmisierung und Verzahnung des Strassenraumes bei. In starker Beziehung zu den angrenzenden Bauten, insbesondere mit publikumsorientierten Nutzungen wie dem Restaurant "Lustgärtli", s'10' und dem Restaurant "Langrütigärtli", üben sie als Treff - und Aufenthaltsort eine sozial wichtige Funktion aus.

Empfehlungen

- Die Plätze an der Langrütistrasse, Wänibachstrasse sollen neugestaltet werden.
- Die Gestaltung des Platzes an der Langrütistrasse ist auf die Strassenraumgestaltung abzustimmen.
- Bei einer Gestaltung des Platzes an der Wegkreuzung Wänibachstrasse/Mühlestrasse ist eine mögliche Öffnung des Wänibaches zu berücksichtigen. (siehe Gestaltungsbeispiel S.37).
- Die Bedürfnisse, der an die Plätze angrenzenden Nutzungen, sind bei einer Neugestaltung zu berücksichtigen.

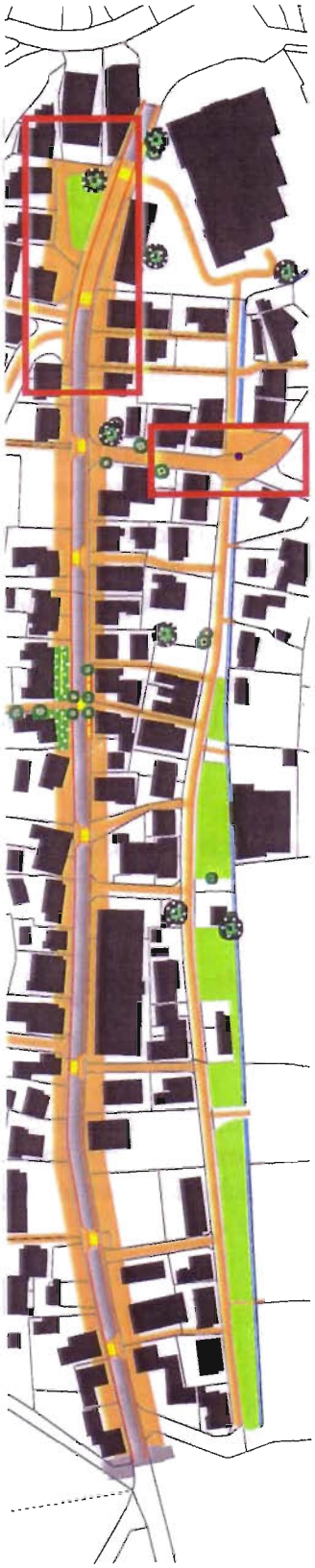
Gestaltungsbeispiele

Bei der Platzgestaltung ergeben sich grundsätzlich zwei verschiedene Varianten:

Variante 1:
Die Strasse wird als dominierendes Element über den Platz geführt.

Variante 2:
Die Strasse mündet in den Platz; der Strassenbelag wechselt und geht in den Platzbelag über. Die Strassenführung wird nur durch wenige gestalterische Elemente angezeigt (durchgehende Wasserrinne, Poller etc.).

Platzgestaltung
Variante1 / Variante 2

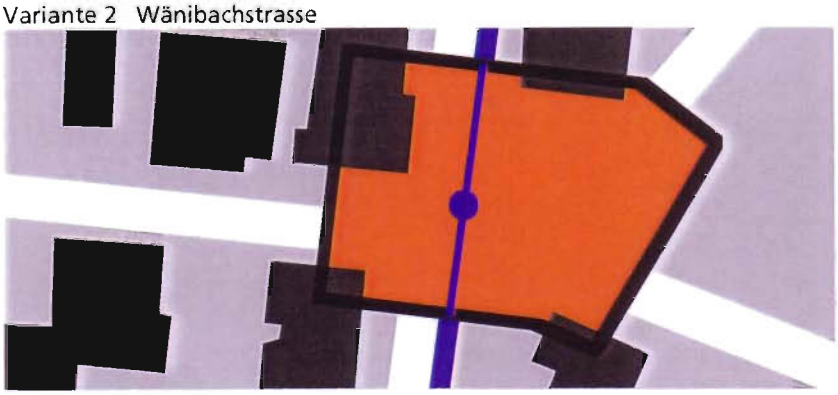


Variante 1 Langrütistrasse

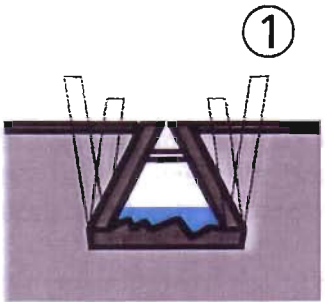
Variante 2 Langrütistrasse

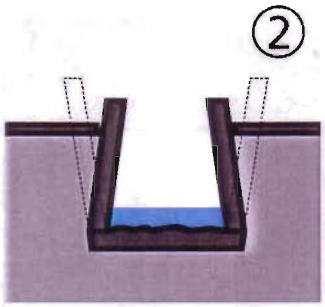
Variante 1 Wänibachstrasse

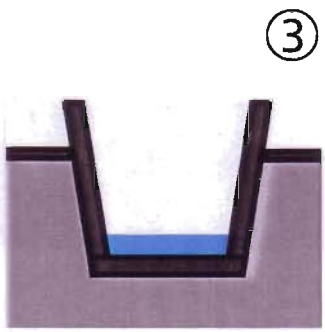
Variante 2 Wänibachstrasse

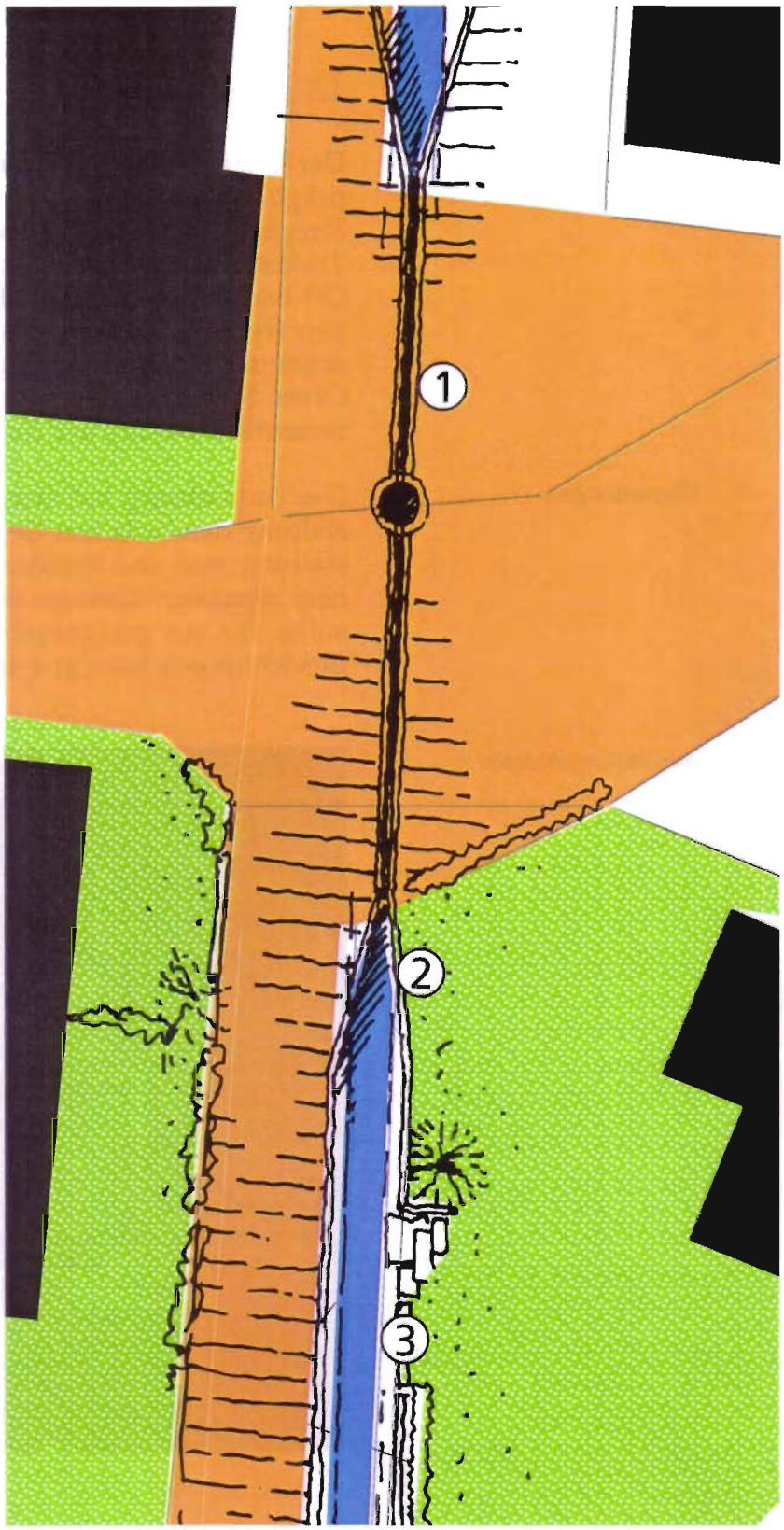


Gestaltungsbeispiel
Platzgestaltung Wänibach-strasse / Mühlestrasse









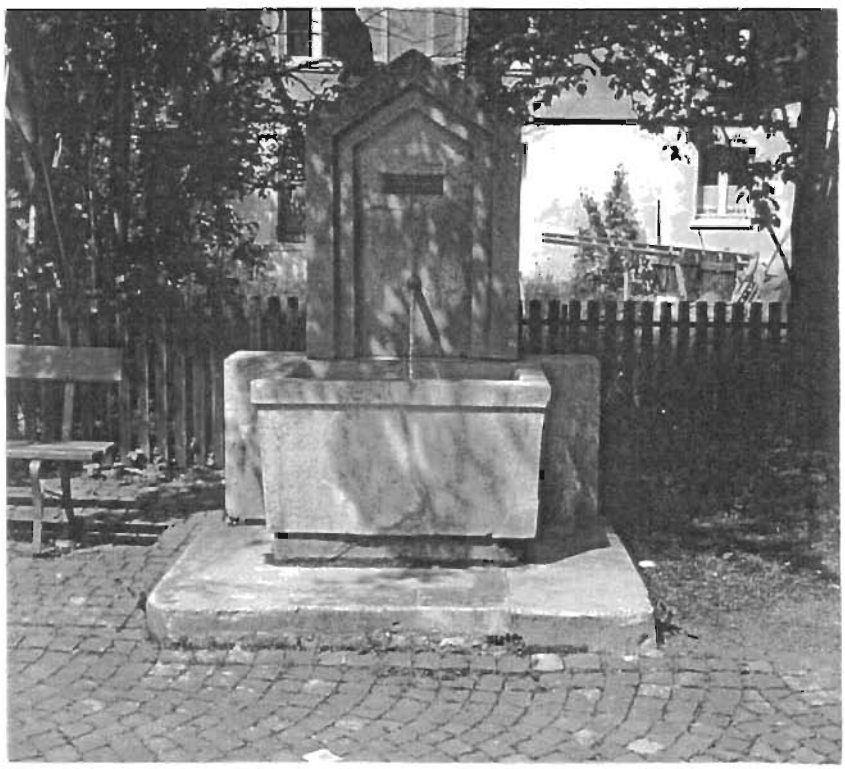
4.5 Ausstattung

Der Charakter eines Quartiers wird auch von Details geprägt. Es sind dies:
Sitzgelegenheiten, Brunnen, Hydranten, Schachtdeckel, Trafostationen, Masten, Schilder, Beleuchtungskörper etc.
Oft handelt es sich um Elemente, denen wir im allgemeinen wenig Beachtung schenken. Sie möblieren den Strassenraum und sind wichtig für das Erscheinungsbild eines Ortes. Sind sie gut gestaltet und plaziert, leisten sie einen wesentlich Beitrag zur Verschönerung des Quartiers.

Empfehlungen

Die Ausstattung hat sich bezüglich Anordnung und Gestaltung den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Gestaltung und der Standort einzelner Elemente sind in einem separaten Konzept festzulegen. Der Bezirk Einsiedeln sollte für ein geeignetes Erscheinungsbild für sämtliche Einrichtungen besorgt sein.

Ausstattungsbeispiel



Der Brunnen im nördlichen Teil der Langrütistrasse hat als Ort der Begegnung und des Spiels immer noch eine wichtige Bedeutung.

Mögliche Gestaltung von Wasserversorgungselementen [8]

[8] Quelle: Gestaltung von Kantonsstrassen in Ortskernen, April 1987

4.6 Beleuchtung

Kandelaber und Leuchten zeichnen am Tag deutlich ins Strassenbild. Die Qualität der Strassenbeleuchtung entscheidet über das nächtliche Ortsbild und gewährleistet die Personen- und Verkehrssicherheit. Die Beleuchtungskörper sollen deshalb auf die Gestaltung des Strassenraumes abgestimmt werden.

Beleuchtungskonzept

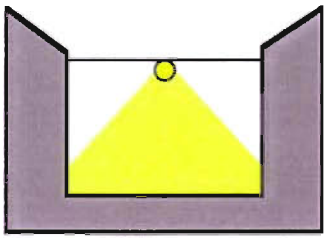
Durch die Anordnung der Beleuchtungskörper und der Lichtstärke soll die Bedeutung der einzelnen Wegverbindungen gekennzeichnet werden.
Der erste Typ Beleuchtung wird bei der Langrütistrasse und den Plätzen eingesetzt. Sie definieren die Hauptrichtung und betonen die wichtigsten Aufenthaltsorte.

Der zweite Typ Beleuchtung wird in den wichtigsten Querverbindungen eingesetzt. Sie kennzeichnen die mit einem öffentlichen Wegrecht sichergestellten Durchgänge von der Langrütistrasse zur Wänibachstrasse. Die Beleuchtungsstärke in diesen Querstrassen ist entsprechend zu reduzieren.

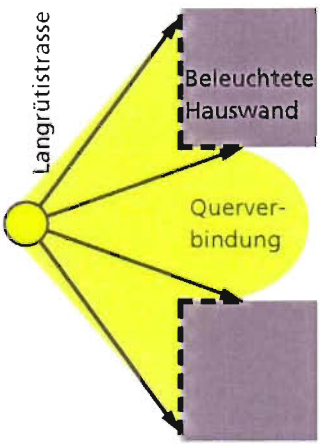
Beleuchtungskonzept
Langrütistrasse

①

Beleuchtung Langrütistrasse



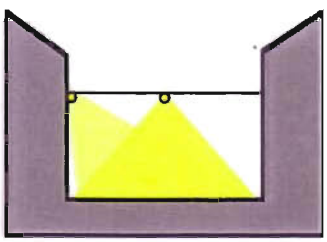
Querschnitt



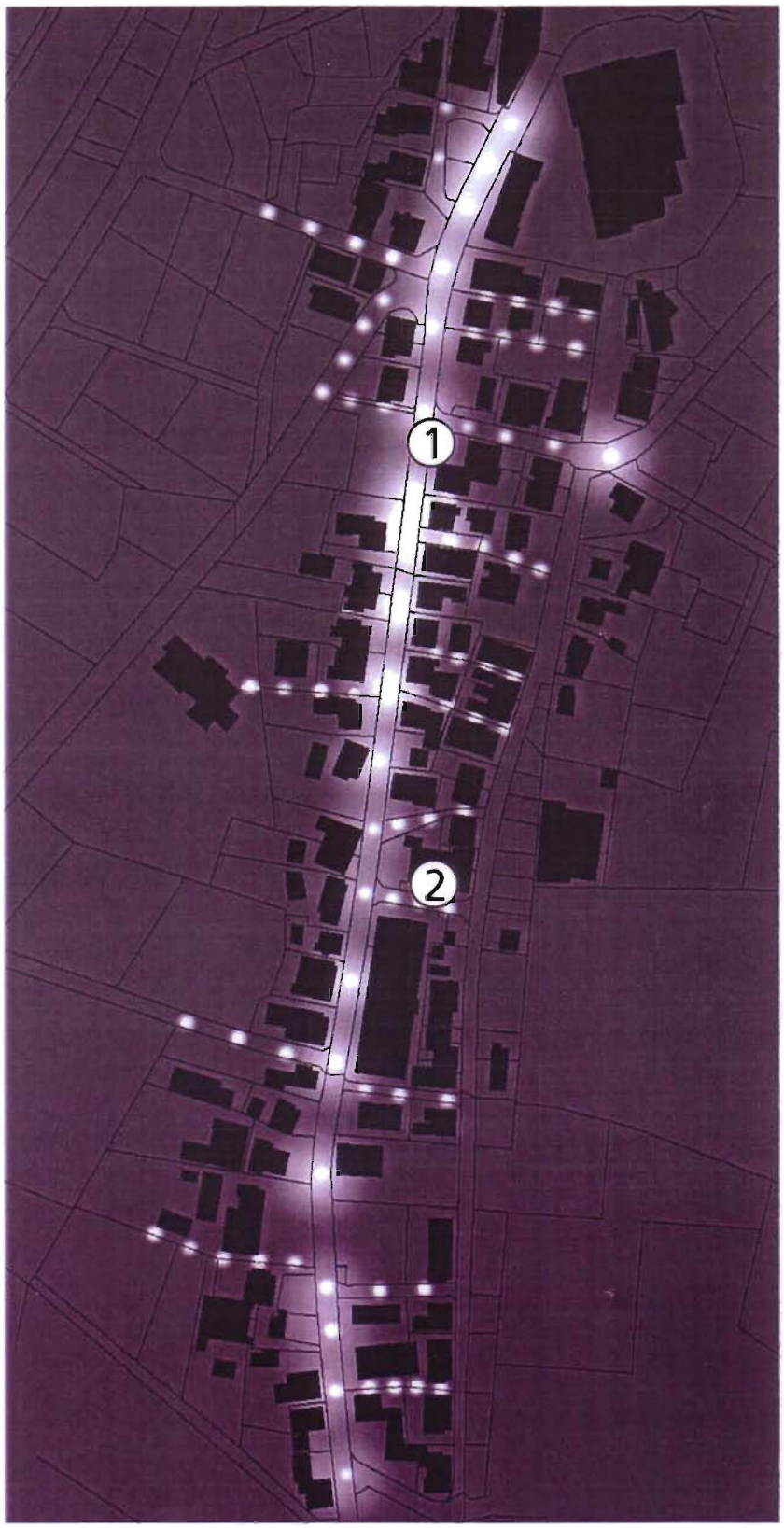
Grundriss

②

Beleuchtung
Querverbindungen



Querschnitt



5. Mitwirkung der Grundeigentümer

Die betroffenen Grundeigentümer innerhalb des Auftragsperimeter wurden durch das Bauamt über die Leitbild-Erarbeitung orientiert; sie hatten die Möglichkeit, Vorschläge für die Leitbilderstellung zu unterbreiten. Von dieser Möglichkeit machten vier Grundeigentümer Gebrauch und reichten folgende Wünsche und Anregungen ein:

6.4 Vorschlag Nr. 1 (eingegangen am 31. Mai 1995)

Vorschläge

... Aufgrund des Baureglementes Art. 89 sollen für speziell bezeichnete Gebiete innerhalb des Dorfkerns verbindliche Leitbilder betreffend Neu- und Wiederaufbau, resp. für Um- und Neubauten festgelegt werden. Die in einem solchen Leitbild ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe werden auf ihre Nutzung hin überprüft (Immissionen!).
Zum grössten Teil findet man in diesem Leitbildperimeter ursprünglich Wohn- und Gewerbebauten, die vor rund 80-100 Jahren erstellt wurden. In den letzten Jahren wurden in dieser geplanten Leitbild-Abgrenzungszone etliche Häuser renoviert, abgerissen und wiederaufgebaut, ohne auf die typische Eigenart des Dorfkernbildes Rücksicht nehmen zu müssen. Damit wurde das Ortsbild innerhalb des Leitbildes "Langrüti-Nord" entscheidend verändert, sodass dieses als ganzes kaum mehr als schützenswert zu betrachten ist.
Für die Grundeigentümer, die sich eine Renovation/Umbau u/o Abriss/Wiederaufbau (noch) nicht leisten können, wird nun versucht, erschwerte Bauvorschriften zu erlassen.
Was der "Langrüti-Nord" besser anstehen würde, wäre ein Lärmimmissions-Leitbild gegen den stetig wachsenden Strassen(schwer)verkehr. Es ist ein taugliches Verkehrskonzept für die Langrütistrasse zu erstellen, dabei sind die alten Pläne der Umfahrungsstrasse beizuziehen.
Was jetzt schon innerhalb des Dorfkernes umgesetzt wird, sollte für die Langrütistrasse ebenfalls machbar sein. Nur schon mittels Einbahnverkehr würde die Lebensqualität innerhalb der "Langrüti-Nord", spez. an der Langrütistrasse, erheblich gesteigert.

Stellungnahme

Mit diesem Leitbild geht es nicht darum, die Bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf ihre Immissionen hin zu prüfen und ihnen dadurch ihre Existenz zu verunmöglichen. Die in der Langrüti noch vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind wichtig für dieses Quartier und sorgen für eine gesunde Nutzungsdurchmischung.

Es ist bedauerlich, dass in den letzten Jahren etliche Häuser renoviert worden sind, ohne dabei auf die spezielle Eigenart dieses Quartiers Rücksicht zu nehmen. Gerade deshalb ist auf die bestehende Bausubstanz besonders acht zu geben, um das Ortsbild nicht noch weiter zu beeinträchtigen. Der eigenständige Charakter ist jedoch immer noch zu erkennen. Durch die Erhaltung ergeben sich selbstverständlich Randbedingungen, an die sich die betroffenen Grundeigentümer zu halten haben. Mit der Erstellung dieses Leitbildes wird jedoch nicht beabsichtigt, den heutigen Baubestand einzufrieren, sondern eine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur zuzulassen, die dem bestehenden Charakter dieses Quartiers entspricht.

Um der Langrütistrasse ihre Verkehrsattraktivität für den Durchgangsverkehr zu nehmen, wird im Verkehrsrichtplan vom 17. Mai 1990 vorgeschlagen, sie am südlichen Dorfeingang zu unterbrechen und über die Rappenmööslistrasse an die Allmeindstrasse anzuschliessen. Mit dieser Abwinkelung und einer Strassenraumgestaltung soll die Langrütistrasse zu einer nutzungsorientierten, ausschliesslich dem Quartier dienenden Erschliessungsstrasse werden.

Der Vorschlag, die Langrütistrasse als Einbahnstrasse zu führen, müsste im Zusammenhang mit der gesamten Verkehrsführung in Einsiedeln untersucht werden. Allgemein lässt sich sagen, dass eine Einbahnstrasse das Verkehrsaufkommen nicht halbiert. Es entstehen dadurch für die Anwohner umständliche Umwege, die an anderen Orten zu mehr Verkehr führen. Wir empfehlen anstelle einer Einbahnstrasse, die Strassenbreite zugunsten der Fussgänger zu reduzieren und den Strassenraum wohnlicher zu gestalten. Damit wird die Geschwindigkeit der Fahrzeuge verringert und die Verkehrssicherheit verbessert.

6.2 Vorschlag Nr. 2 (eingegangen am 2. Juni 1995)

Mein Haus wird auf der Südseite von dem ausserhalb der Leitbildzone liegenden Fabrikgebäude beinahe erdrückt. Daher erscheint es mir wichtig, als Gegenstück und zu beginn der Dorfkernzone einen markanten Bau erstellen zu können. Dies bedingt, dass auch für mein Grundstück, entlang der Langrütistrasse die Baulinie bis zum Trottoirrand gezogen wird. Auf der Südseite sollte die Baulinie vom Wohnhaus Kat. Nr. 151 bis nach vorne zur Langrütistrasse verlängert werden.
Die Brunnenanlage der Genossame Dorf Binzen auf der Nordseite soll zur Verschönerung des Dorfbildes beibehalten werden. Auf den bestehenden Fussweg (Kat. Nr. 148) könnte verzichtet werden. Allenfalls ist er als Gasse beizubehalten.
Die First- resp. Bauhöhe sollte dem allgemeinen Bild (auch zum Fabrikgebäude) entsprechen. Parkplätze sollten möglichst wenige erstellt werden müssen, was jedoch Garagen im Gebäude bedingt.
Da allgemein im Bereich des Leitbildes "Langrüti-Nord" sehr viele kleine Parzellen bestehen, sollte von den Grenzabständen gemäss Baureglement abgesehen werden, damit sich eine städtebauliche Struktur entwickeln kann.
Äusserst wichtig für eine bauliche Entwicklung in diesem Quartier ist, dass der sehr belastende Durchgangsverkehr von der Langrütistrasse ferngehalten wird. Ebenfalls darf die Verkehrserschliessung für neue Wohngebiete (z.B. hintere Luegeten) nicht über die Langrütistrasse via. Strassenparzelle Nr. 154 erfolgen. Im Leitbild "Langrüti-Nord" soll die Tendenz zur Wohnstrassen-Gestaltung vorgegeben sein.

Stellungnahme

Das Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 153 ist das einzige Haus, das von der Bauflucht der östlichen Strassenseite abweicht. Es ist daher sinnvoll, dass ein Neubau die bestehende, typische Fassadenflucht übernimmt. Es scheint uns aber wichtig, dass dieser Neubau in seinen Abmessungen und seiner Gestaltung dem Charakter dieser Häuserzeile entspricht und sich so einordnet. Ein markanter Neubau an dieser Lage würde die bestehende Struktur stören. Gemäss Baureglement sind in der Langrüti wesentlich grössere Gebäude- und Firsthöhen möglich. - Sie sollen den bestehenden Bauten angepasst werden.
In begründeten Fällen soll es möglich sein, von den im Baureglement vorgeschriebenen Grenzabständen abzu-

weichen, um der bestehenden, gewachsenen Baustruktur entsprechen zu können.
Ebenfalls sind wir der Meinung, dass die Brunnenanlagen in der Langrüti bedeutungsvolle Treffpunkte und Elemente zur Verschönerung des Quartiers sind. Es ist deshalb wichtig, dass sie auch öffentlich zugänglich sind. Die Querverbindungen von der Langrütistrasse zur Wänibachstrasse sind typische Elemente dieses Quartiers. Auf den öffentlichen Fussweg (Kat-Nr. 148) sollte deshalb nicht verzichtet werden. Es wäre empfehlenswert, den Fussweg, zusammen mit dem Brunnen, zu einem öffentlichen Ort umzugestalten.
Um der Langrütistrasse ihre Verkehrsattraktivität für den Durchgangsverkehr zu nehmen, wird im Verkehrsrichtplan vom 17. Mai 1990 vorgeschlagen, sie am südlichen Dorfeingang zu unterbrechen und über die Rappenmööslistrasse an die Allmeindstrasse anzuschliessen. Mit dieser Abwinkelung und einer Strassenraumgestaltung soll die Langrütistrasse zu einer nutzungsorientierten, ausschliesslich dem Quartier dienenden Erschliessungsstrasse werden.
Es ist nicht beabsichtigt, weitere Wohngebiete über die erwähnte Strassenparzelle (Kat. Nr 154) zu erschliessen.. Die Erschliessung (z.B. hintere Luegeten) sollte hauptsächlich über die Strassenparzelle Kat.Nr. 3583 erfolgen.
Im Leitbild wird vorgeschlagen, an dieser breiten Querstrasse (Kat. Nr. 154) Parkplätze zu erstellen. So könnten zusätzliche Garagen in Gebäuden vermieden werden und die dadurch schmälere Querstrasse würde als Erschliessungsmöglichkeit für andere Wohngebiete an Attraktivität verlieren.

6.3 Vorschlag Nr. 3 (eingegangen am 6. Juni 1995)

Vorschläge

In nächster Zeit beabsichtige ich, den Anbau (Schopf) meiner Liegenschaft Kataster-Nr. 620 abzuändern. Dabei wird das südliche Steildach im heutigen Zustand belassen, hingegen will ich das nördliche in Form eines Flachdaches auf die heutige Giebelhöhe anheben. Dies ermöglicht mir, eine schöne Terrasse zu erstellen.

Stellungnahme

Im Leitbild Langrüti werden grundsätzliche Aussagen über die bauliche Entwicklung dieses Gebietes gemacht. Damit soll der Charakter der Langrüti erhalten werden.
Die Absicht, einen Anbau (Schopf) abzuändern, widerspricht grundsätzlich den im Leitbild festgelegten Zielen und Veränderungsmöglichkeiten nicht. Die bauliche Integration und die Rechtmässigkeit kann erst nach dem Einreichen des Baugesuches beurteilt werden.

6.4 Vorschlag Nr. 4 (eingegangen am 6. Juni 1995)

Vorschläge

Grundlegend ist das leider "hausgemachte" Verkehrsaufkommen wohl der grösste Störfaktor des bezeichneten Gebietes. Die Wohnqualität ist zunehmend im Begriff zu sinken. Nicht nur die Masse der Fahrzeuge, sondern auch deren Geschwindigkeit (auch der Lastwagen) ist hoch und letzteres vor allem gefährlich.

A. Die Langrütistrasse ist als Einbahnstrasse zu führen unter Einschliessung eines Fahrradstreifens. Die Autos könnten also nur noch die Langrütistrasse hinunterfahren was den Verkehr halbieren würde. Der Vorteil davon ist auch die erhöhte Sicherheit für Fussgänger und Radfahrer. Als Nebenbemerkung möchten wir anfügen, dass mit Trachslau ein Dorf an dieser Strecke liegt, welches einem ständigen Bauboom untersteht. Dieser Vorschlag ist nicht neu und wurde mit Sicherheit auch schon mehrmals diskutiert. Trotz vieler Gegenstimmen, vor allem seitens der Umweltschützer, die ja die Grotzenmühlestrasse dadurch in Gefahr sehen, unterstützen wir dieses Vorhaben zur Gänze. Denn genau diese Leute mussten wir feststellen, befahren die Langrüti in hohem Tempo.

B. Bei diesem Vorschlag dachten wir uns, dass ein anderer Teerbelag die Geräusche der Fahrzeuge erheblich mindern würde. Ein ähnlicher Belag ist auf der N3 zwischen Horgen und Thalwil verwendet worden. Es fällt einem im Auto drin auf, wie ruhig es auf einmal ist, sobald man auf dem Belag drauf ist. Wer ihn von Ihnen kennt kann das bestätigen. Auch die bei Regen entstehenden Wasserwirbel verschwinden. Und der Belag ist durch seine Rauheit für den Winter geeignet, weil er den Reifen mehr Halt bietet.

C. Hier wünschen wir uns eine Baumallee und zwar beidseitig. Der Nutzen daraus wäre eine zusätzliche Abschirmung gegen die Strassengeräusche. Und "Grünflächen" werden ja eh immer seltener im Dorfkern. Zudem wäre es ein optimaler Schutz gegen den Dreck und Staub, der die Fensterscheiben innert kürzester Zeit schmutzig werden lässt.

Stellungnahme

A. Der Vorschlag, die Langrütistrasse als Einbahnstrasse zu führen, müsste im Zusammenhang mit der gesamten Verkehrsführung in Einsiedeln untersucht werden. Allgemein lässt sich sagen, dass eine Einbahnstrasse das Verkehrsaufkommen nicht halbiert. Es entstehen dadurch für die Anwohner umständliche Umwege, die an anderen Orten zu mehr Verkehr führen. Wir empfehlen anstelle einer Einbahnstrasse, die Strassenbreite zugunsten der Fussgänger zu reduzieren und den Strassenraum wohnlicher zu gestalten. Damit wird die Geschwindigkeit der Fahrzeuge verringert und die Verkehrssicherheit verbessert.

B. Es besteht die Möglichkeit, durch spezielle Teerbeläge die Geräusche von Fahrzeugen abzudämpfen. Ob ein solcher Belag, wie er auf der Autobahn zwischen Horgen und Thalwil erstellt wurde, auch in der Langrüti sinnvoll eingesetzt werden könnte, ist zu prüfen. Es hat sich gezeigt, dass solche porösen Bodenbeläge oft sehr teuer und besonders im Winter zu wenig materialbeständig sind. Sie verschmutzen sehr rasch, was ihre Wirksamkeit wesentlich beeinträchtigt. Zudem zeigen sie erst bei höheren Geschwindigkeiten hörbare Wirkungen. Grundsätzlich sind Massnahmen an der Quelle, wie z. B. verkehrslenkende oder geschwindigkeitsreduzierende Massnahmen, wie sie auch im Leitbild vorgeschlagen werden, den technischen Verbesserungsmöglichkeiten vorzuziehen.

C. Eine gewünschte, beidseitig angelegte Baumallee würde sicher zur Begrünung des heute monotonen Ausdruckes der Langrütistrasse führen. Die Platzverhältnisse an der Langrütistrasse sind jedoch sehr eng, so dass durch eine solche Baumalle die Belichtung der Wohnungen zu einem neuen Problem werden könnte.

Eine beidseitig angelegte Baumallee ist ein städtebaulich starkes Ausdrucksmittel, um einer Strasse einen "Boulevard-Charakter" zu geben und damit ihre Wichtigkeit zu unterstreichen. Eine solche Baumallee an der Langrütistrasse wäre aber eher untypisch für diese Ausfallsachse von Einsiedeln. Mit einer Baumreihe kann jedoch die Lärmausbreitung nicht beeinflusst werden.

Trotzdem scheint es uns sinnvoll, mit einzelnen Bäumen entlang der Langrütistrasse die Übergänge zu betonen und damit die Sichtweite in die Tiefe des Strassenraumes zu verringern.

6. Rechtliche Sicherstellung

Die im Leitbild "Langrüti" enthaltenen Gestaltungsvorschläge und Empfehlungen weisen eine unterschiedliche Verbindlichkeit auf. Wir unterscheiden Vorschläge und Empfehlungen mit

a) empfehlendem Charakter:

Bei der Prüfung von Baugesuchen dienen sie der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage.

b) zwingendem Charakter:

Sie sollen als *verbindlich* erklärt werden und sind dann für die Grundeigentümer massgebend. Sie sind im nachfolgenden Übersichtsplan 1:500 festgehalten. Damit soll gewährleistet werden, dass Neu-, Um- und Ersatzbauten im Leitbild-Perimeter die wesentlichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

Die rechtliche Sicherstellung des vorliegenden Leitbildes und der darin enthaltenen Vorschläge und Empfehlungen wird wie folgt geregelt:

Die Beurteilung künftiger Baugesuche im Leitbildperimeter erfolgt auf kommunaler Ebene nach den Festlegungen im erlassenen Leitbild. Bei Ausnahmebewilligungen gegenüber dem PBG ist jeweils im Einzelfalle dem Regierungsrat ein entsprechendes Gesuch um Erteilung der Bewilligung zu unterbreiten. Als Begründung soll dabei auf den Bestand und den Erlass des Leitbildes hingewiesen werden.

Der Erlass des Leitbildes erfolgt gemäss dem nachstehenden Verfahren:

- Orientierung der betroffenen Grundeigentümer
- Öffentliche Planauflage des Leitbildes während 20 Tagen, gestützt auf § 84 PBG
- Behandlung allfälliger Einsprachen und Beschwerden
- Erlass des Leitbildes durch den Bezirksrat, sinngemäss und gestützt auf § 84 PBG

6.1 Übersichtsplan Rechtliche Sicherstellung

Massnahmen mit zwingendem Charakter

Mst. 1: 500

(4622/29/50829/Rechtl. Sicherst.)

Legende

- Perimeter
- Rot bezeichnete Bauten gem. Art. 1
- Firstrichtung gem. Art. 3.1
- Firstrichtung gem. Art. 3.2
- Baufluchtlinie gem. Art. 4
- Zu erhaltende Gartenbereiche gem. Art.5

6.2 Bauvorschriften für das Gebiet "Langrüti-Nord"

Verbindlicher Inhalt

(Gemäss Übersichtsplan 1 : 500; Kap. 6.1 Rechtliche Sicherstellung)

Art. 1

Rot bezeichnete Bauten

1 Um- und Ersatzbauten von im Übersichtsplan rot bezeichneten Bauten haben die Stellung, das Aussenmass und das Erscheinungsbild des bestehenden Baubestandes zu übernehmen. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen gemäss KIGBO.

2 Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie der kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch insbesondere verbesserte ortsgestalterische, hygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden.

Art. 2

Neu-, Um- und Ersatzbauten

1 Wird ein bestehendes Gebäude in einer einheitlichen Häuserzeile durch einen Neubau ersetzt oder wird eine Baulücke mit einem Neubau gefüllt, so ist die Geschosshöhe, die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Gestaltung auf diejenige der Nachbargebäude auszurichten.

2 Die Baubewilligungsbehörde kann bei Neubauten statt der Einhaltung der baupolizeilichen Massvorschriften die Beibehaltung von Standort, Bauvolumen und Gestaltungsqualität des bestehenden Gebäudes verfügen oder auf Antrag bewilligen, sofern die Einhaltung der Grundmasse zu einem ortsgestalterisch unbefriedigenden Ergebnis führen würde und mit den Abweichungen eine für die Wohnqualität gute Lösung erzielt werden kann.

3 Im rückwärtigen Bereich von rot bezeichneten Bauten dürfen Neu- und Ersatzbauten die Firsthöhe der rot bezeichneten Bauten nicht überschreiten.

4 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Baureglementes vom 4. Februar 1993.

Art. 3

Firstrichtung

1 Neu- und Ersatzbauten haben die im Übersichtsplan bezeichneten Firstrichtungen zu übernehmen.

[2] Neu- und Ersatzbauten auf der westlichen Seite der Langrütistrasse müssen - innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs - giebelständig zur Strasse ausgerichtet sein.

Art. 4

Baufluchtlinie

[1] Neubauten müssen auf die im Plan bezeichnete Baufluchtlinie gestellt werden.

Art. 5

Zu erhaltende Gärten

[1] Die bezeichneten Gärten sind zu erhalten.

[2] Änderungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer eine unzumutbare Einschränkung entstünde.

[3] Gartenhäuschen, Schöpfe, usw. bis zu einer max. Grundfläche von 10m2 sind zulässig.

7. Etappierung der Vorschläge

Abhängigkeiten

Die Umgestaltung der Langrütistrasse zu einer Nutzungsorientierten, ausschliesslich dem Quartier dienenden Erschliessungsstrasse setzt voraus , dass die geplante Umfahrungsstrasse über die Grotzenmühlestrasse realisiert wird.

Die Umsetzung der Gestaltungsvorschläge gemäss Leitbild ist jedoch nicht ausschliesslich von der Realisierung der Umfahrungsstrasse abhängig. Durch einzelne Massnahmen ist es heute schon möglich, die Attraktivität des Quartiers zu verbessern:

a) Realisierung der Fusswegergänzungen

- Wänibachstrasse - Langrütistrasse - Kindergarten
- Wänibachstrasse - Dorfzentrum

b) Offenlegung und Renaturierung des Wänibaches.

8. Kostenverteiler

Nach der Erstellung des Ausführungsprojektes für die Umgestaltung der Langrütistrasse und die damit verbundenen Quartiergestaltungsmassnahmen soll ein Beitragsplan gemäss § 45 PBG mit einem Kostenverteilschlüssel erstellt werden. Die Grundeigentümer haben sich nach Massgabe der ihnen durch die Vorschläge erwachsenden Sondervorteile und unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile an den Kosten zu beteiligen:

- Die Erstellungskosten für die vorgeschlagenen Weg-Ergänzungen und die Offenlegung des Wänibaches hat der Bezirk zu tragen, da diese Massnahmen vorwiegend im öffentlichen Interesse liegen.
- Die Beteiligung der Grundeigentümer an die Umgestaltung der Langrütistrasse richtet sich nach der "Verordnung über Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen" vom 7. Feb. 1990:

Beitragspflicht

Beitragspflichtig sind alle Grundeigentümer oder alle Baurechtsnehmer, die durch die Erstellung oder den Ausbau einer Groberschliessungsstrasse einen wirtschaftlichen Sondervorteil erlangen, namentlich die Eigentümer von Grundstücken, die mit der Strasse erschlossen werden, deren noch erforderliche private Erschliessung damit ermöglicht oder erleichtert wird oder deren Nutzungsmöglichkeit oder Verkehrsanlage verbessert wird.

Massgebende Kosten

[1] Die Beiträge der Grundeigentümer werden von den Restkosten berechnet, die nach Abzug von Beiträgen Dritter (Bund, Kanton, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften) sowie des Kostenanteils der Gemeinde (§ 44 Abs. 2 PBG) verbleiben.

[2] Der Kostenanteil der Gemeinde bemisst sich nach der Bedeutung der Verkehrsanlage für die Allgemeinheit und beträgt mindestens 10 Prozent, höchstens jedoch 70 Prozent der Kosten gemäss Abs. 3.

Im vorliegenden Fall wird der Kostenanteil für den Bezirk auf 50% festgelegt.

[3] Zu den Kosten für die Erstellung und den Ausbau zählen namentlich:

a) die Bau- und Einrichtungskosten
b) die Projektierungs- und Bauleitungskosten
c) die Landerwerbskosten
d) die Vermessungs- und Vermarktungskosten
e) die Inkonvenienzen
f) die Finanzierungskosten
g) die Kosten der Strassenbeleuchtung

Anhang 1

Gestaltungsleitbild "Langrüti-Nord"

Mst. 1: 1'000

(4622/29/50829/Gest. Leitbild)

Kap. 2.2 Baustruktur

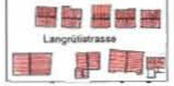
- Die typische bestehende Baustruktur entlang der Langrütistrasse ist zu erhalten.
- Neubauten sollen in ihrer kubischen Dimension dem heutigen Baubestand entsprechen und auf die Baufluchtlinie ausgerichtet werden.

Kap. 2.3 Baukörpergestaltung

- Die Grundgliederung der Bauten sollte ersichtlich sein: Massivsockel, gegliederter Oberbau, Satteldach.
- Die Ausrichtung der Hauptfassaden soll gegen die Strasse erfolgen und axialbetont sein.

Kap. 2.4 Dachlandschaft

- Neue Dächer haben die vorhandenen Hauptfirstrichtungen zu übernehmen.
- Grosse Dachfenster und Dacheinschnitte sollen vermieden werden.
- Orts- und Traufdetails sollen in ortsüblicher Art ausgeführt werden.



Kap. 3.2 Langrütistrasse

- Die grosszügig bemessenen Verkehrsflächen sollen zugunsten schwächerer Verkehrsteilnehmer genutzt werden.
- Bei Übergängen und gefährlichen Stellen wird die Strassenbreite auf eine Fahrspur reduziert und mit Bäumen betont.

Kap. 3.5 Wegergänzungen

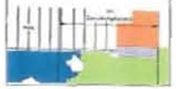
- Für die Sicherheit der Kinder sollte eine direkte Verbindung von der Wänibachstrasse zum Kindergarten erstellt werden.
- Die Wänibachstrasse soll Richtung Dorfzentrum verlängert werden.

Kap. 3.6 Parklerung

- Durch die Reduzierung der Strassenbreite besteht die Möglichkeit, entlang der Langrütistrasse einige Parkplätze zu erstellen.
- Auf die Oberflächenversiegelung der Parkplätze sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

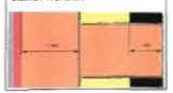
Kap. 4.2 Wänlbach

- Der Wänibach soll im nördlichen Teil wieder offengelegt werden.
- Aufgrund der unterschiedlichen Uferstruktur ergeben sich die drei Typen: Stadtbach, Gartenbach, Feldbach. Die Böschung soll der Uferstruktur entsprechend befestigt werden.



Kap. 4.3 Vorplätze / Vorgärten

- Die bestehenden Vorgärten und Vorplätze sollen erhalten werden. Bei der Bepflanzung sollen einheimische Pflanzen verwendet werden.
- Querverbindungen und Vorbereiche an der Langrütistrasse sollen je nach Funktion unterschiedlich gestaltet werden.



Kap. 4.4 Plätze

- Die Plätze an der Langrüti- und Wänibachstrasse üben als Treff und Aufenthaltsort eine sozial wichtige Funktion aus; sie sollen neugestaltet werden.
- Die Gestaltung der Plätze an der Langrütistrasse ist auf den Strassenraum abzustimmen.

Kap. 4.5 Ausstattung

- Die Ausstattung hat sich bezüglich Anordnung und Gestaltung den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.
- Die Gestaltung und die Standorte einzelner Elemente sind in einem separaten Konzept festzulegen.

Kap. 4.6 Beleuchtung

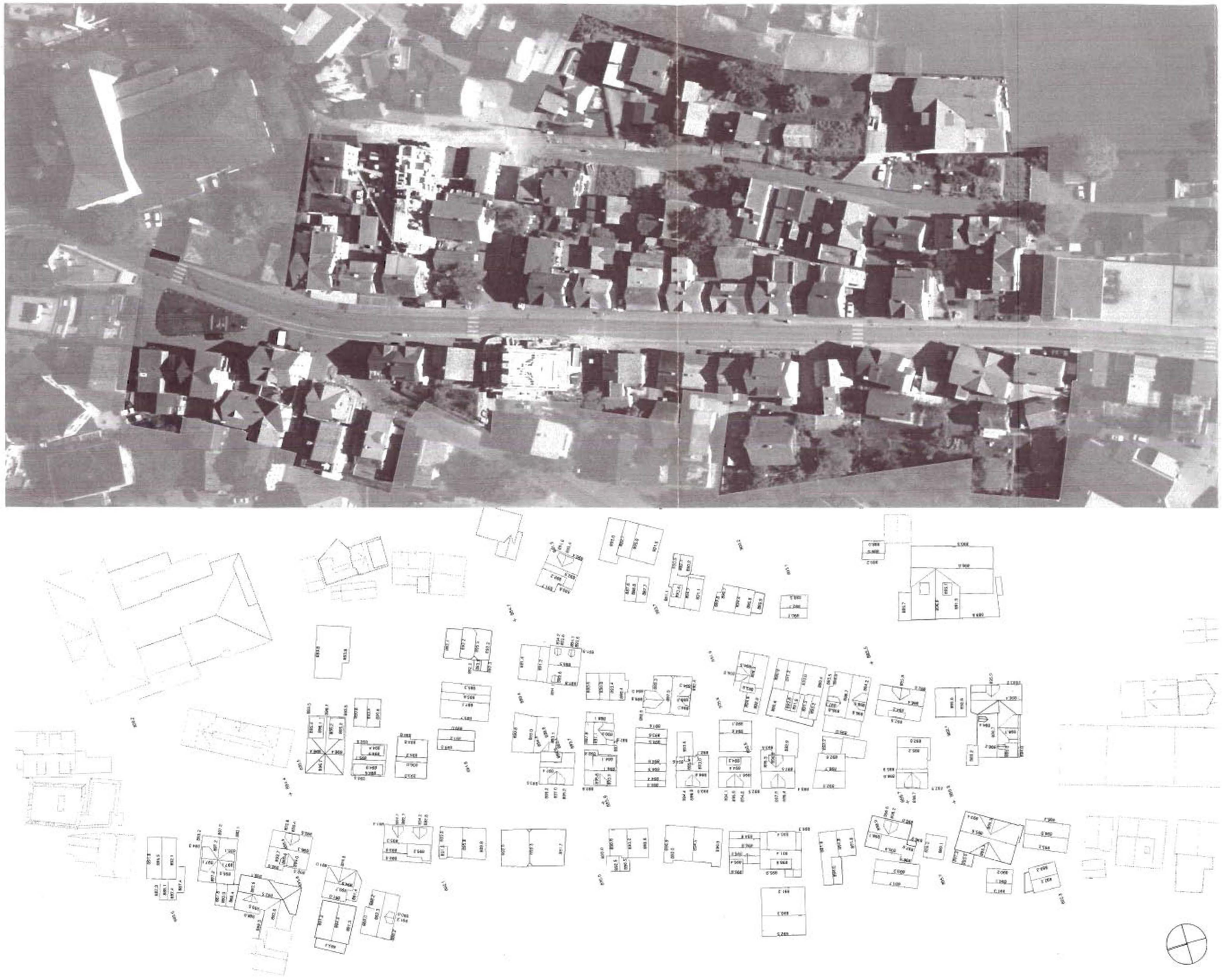
- Durch die Anordnung der Beleuchtungskörper und der Lichtstärke soll die Bedeutung der einzelnen Wegverbindungen gekennzeichnet werden.
- Entlang der Langrütistrasse definieren sie die Hauptrichtung und betonen die wichtigsten Aufenthaltsorte und Übergänge.

Vorschläge mit empfehlendem Charakter

Anhang 2

Luftaufnahme / Dachkoten

Mst. 1: 1'000



Anhang 3

BRB Nr. 1201 vom 30. Nov. 1995

BEZIRKSRAT EINSIEDELN

Auszug aus dem Protokoll

30. November 1995

Nr. 1201

27.16 Leitbilder
Leitbild "Langrüti Nord", Leitbildentwurf vom 31. August 1995: weiteres Vorgehen

Mit BRB Nr. 387 vom 20. April 1995 wurde das Vorgehen für die Erarbeitung von Leitbildern formuliert. Das Baureglement des Bezirkes Einsiedeln sieht in Art. 89 vor, dass über die im Bauzonenplan für den Dorfkern speziell bezeichneten Gebiete verbindliche Leitbilder festgelegt werden. Mit dem Leitbild sollen generelle Grundlagen für die Planung und die bauliche Entwicklung im Perimeterbereich festgelegt werden, soweit dafür Abweichungen von den allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften oder Ergänzungen dazu erforderlich sind. Das Leitbild hat sich an der gewachsenen Siedlungsstruktur zu orientieren und die künftig anzustrebende öffentliche und private Bauentwicklung zu berücksichtigen. Der Bezirksrat bezeichnet die Abgrenzungen der verschiedenen Leitbildperimeter und gibt nach Bedarf den Auftrag zur Ausarbeitung der einzelnen Leitbilder.

Mit BRB Nr. 388 vom 20. April 1995 erfolgte die Auftragserteilung für das Leitbild "Langrüti Nord" an die Planungsfirma Planpartner AG, Zürich, aufgrund eines eingereichten Baugesuches im Leitbildperimeter. Mit Rundschreiben vom 10. Mai 1995 wurden die tangierten Grundeigentümer im Leitbildgebiet über das Vorhaben orientiert. Die vier schriftlich eingegangenen Reaktionen aus der Bevölkerung des betroffenen Planungsgebietes sind dem Bericht zum Leitbild beigefügt. Der vorliegenden Fassung des Leitbildes sind Vorentwürfe vom 18. Juli und 15. August 1995 vorausgegangen. Eine erstmalige Beratung in der Planungskommission hat am 8. August 1995 stattgefunden.

Mit Brief vom 18. September 1995 nimmt das Amt für Raumplanung Stellung zum Vorgehen betreffend die Festlegung der rechtlich verbindlichen Inhalte des Leitbildes. Aus dem Schreiben geht hervor, dass die angestrebte Festlegung durch ein Genehmigungsverfahren und einer Behandlung als Gestaltungsplan oder Teilzonenplan zu erfolgen hat.

Der Bezirksrat zieht in Erwägung:

1. Zu dem diesem Beschluss beiliegenden Leitbildentwurf, dat. 31. August 1995, sind noch folgende Korrekturen vorzunehmen (kursiv gesetzter Text):

Versand:

13. DEZ. 1995

Präzisierungen :

6.2 Bauvorschriften für das Gebiet "Langrüti Nord" (Verbindlicher Inhalt)
gemäss Übersichtsplan 1:500 Kap. 6.1 Rechtliche Sicherstellung

Art. 1 "Rot bezeichnete Bauten"

Abs. 1 Um- und Ersatzbauten von *im Übersichtsplan* rot bezeichneten Bauten haben die Stellung, das Aussenmass und das Erscheinungsbild des bestehenden Baubestandes zu übernehmen. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen gemäss KIGBO

Abs. 2 neu: "..., wenn dadurch *insbesondere* verbesserte ..."

Art. 2

Abs. 4 streichen

Abs. 5 wird neu Abs. 4

Art. 3

Abs. 1 Neu- und Ersatzbauten haben die im *Übersichtsplan* bezeichneten Firstrichtungen einzunehmen

2. Der Leitbildentwurf entspricht den Anforderungen gemäss dem Auftrag des Bezirksrates sowie den gestellten Zielsetzungen von Art. 89 des Baureglementes. Mit der Unterteilung der Leitbild-Festlegungen in einen empfehlenden und einen rechtlich verbindlichen Inhalt wurde ein Lösungsvorschlag gewählt, welcher es erlaubt, die Gestaltung des Quartiers "Langrüti Nord" langfristig einer wohnlichen Siedlungsentwicklung zuzuführen, ohne dass dabei der Charakter der gewachsenen Strukturen zerstört wird.

3. Die vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 18. September 1995 vorgeschlagenen Verfahren bezüglich der Festlegung der rechtlich verbindlichen Inhalte von Leitbildern werden als aufwendig und als wenig praktikabel beurteilt. Aus der Sicht des Bezirkes drängt sich eine einfachere Lösung auf, die wie folgt beschrieben werden kann: die Beurteilung künftiger Baugesuche im Leitbildperimeter erfolgt auf kommunaler Ebene nach den Festlegungen im erlassenen Leitbild. Bei Ausnahmebewilligungen gegenüber dem PBG ist jeweils im Einzelfalle dem Regierungsrat ein entsprechendes Gesuch um Erteilung der Bewilligung zu unterbreiten. Als Begründung soll dabei auf den Bestand und den Erlass des Leitbildes hingewiesen werden.

Der Bezirksrat beschliesst:

1. Der Leitbildentwurf "Langrüti Nord" vom 31. August 1995, mit den unter Erwägung 1 festgehaltenen Korrekturen sowie insbesondere mit den im Kapitel 6.2 des Berichtes festgehaltenen verbindlichen Festlegungen wird gutgeheissen. Der vorliegende Beschluss bildet ebenfalls Bestandteil des Leitbildes.

2. Das gemäss Beschluss 1 überarbeitete Leitbild, Fassung vom 31. August 1995 ergänzt mit den erwähnten Korrekturen, ist gestützt auf § 89 Abs. 6 BauR, d.h. sinngemäss nach § 84 PBG öffentlich aufzulegen.

3. *Vor* der öffentlichen Planauflage des Leitbildentwurfes "Langrüti Nord" ist den tangierten Liegenschaftenbesitzern eine Kurzfassung des Leitbildentwurfes (d.h. Planausschnitte des Berichtes Seite 50 und 56 sowie die textliche Formulierung des verbindlichen Leitbildinhaltes) zur Orientierung mit dem Hinweis auf die öffentliche Planauflage zuzustellen.

4. *Vor* der öffentlichen Planauflage ist für die tangierten Eigentümer ein Informationsabend durchzuführen und die Bevölkerung via Regionalpresse vom Inhalt und der Zielsetzung des Leitbildes "Langrüti Nord" in Kenntnis zu setzen.

5. Die Umsetzung der Leitbildinhalte in den entsprechenden Baubewilligungsverfahren wird im Sinne der Ausführungen in Erwägung 3 festgelegt.

6. Der Ressortchef Planung und das Bauamt werden mit dem weiteren Vollzug bis und mit der öffentlichen Planauflage des Leitbildes beauftragt.

7. Die definitive Genehmigung des Leitbildes erfolgt erst nach erfolgter Publikation und unter Einbezug allfälliger Korrekturen.

8. Zufertigung:
   - Bezirksrat Albert Kälin, RC Planungswesen
   - Bauamt (2)

BEZIRKSRAT EINSIEDELN

Der Bezirksammann:	Der Landschreiber:
lic. iur. Walter Zehnder	Dr. Martin Harris

Anhang 4

Grundlagen, Quellen

- Kanton Schwyz, Amt für Kulturpflege: Ortsbildinventar Einsiedeln 1985
- Eingenössisches Departement des Innern: Inventar der schützenswerten Bauten der Schweiz (ISOS)
- Forschungsgelellschaft für Strassen- und Verkehrswesen: Empfehlungen für die Anlagen von Erschliessungsstrassen (EAE 85)
- Institut für Verkehrsplanung, Transporttechnik, Strassen- und Eisenbahnbau, ETH Zürich, Tiefbauamt des Kantons Basel-Landschaft: Gestaltung von Kantonsstrassen in Ortskernen, April 1987
- Bezirk Einsiedeln: Baureglement und Bauzonenplan, 4. Feb. 1993
- Barbe AG Ingenieur- und Planungsbüro, Zürich: Verkehrsrichtplan Dorf Einsiedeln 1990
- Barbe AG Ingenieur- und Planungsbüro, Zürich: Informationen zum Verkehrskonzept Einsiedeln
- J. Caflisch+Partner, Einsiedeln: Luftaufnahmen, Plangrundlagen, Dachlandschaften
- Bezirk Einsiedeln: Fuss- und Wanderweggesetz, Plan Fusswegnetz 1:2000, 23. März 1989
- BRB Nr. 1201 vom 30. Nov. 1995