



Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

STEINEL[®]
SOLUTIONS

Gestaltungsplan 60 «STEINEL-Areal»

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

25. November 2019



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom 22. März 2019 bis 11. April 2019 und 17. Mai bis 6. Juni 2019

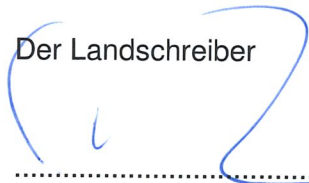
Erlassen durch den Bezirksrat Einsiedeln mit Beschluss Nr. 2019.226 vom 16. Oktober 2019

Im Namen des Bezirksrates

Der Bezirksammann


.....

Der Landschreiber


.....



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 93 vom 11.02.2020

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann


.....

Der Staatsschreiber


.....



Grundeigentümer und Antragssteller

GB Nrn.: 5765 und 5766
JHL Immobilien GmbH
Allmeindstrasse 10
8840 Einsiedeln

.....
Ingo Steinel

Ingo (mit Vollmacht)

GB Nr.: 2321
STEINEL Immobilien AG
Allmeindstrasse 10
8840 Einsiedeln

.....
Ingo Steinel

Ingo
.....
Dr. Franz Mattig
Dr. Franz Mattig

Brando Liferl

GB Nr.: 2376
Ulrich Architektur & Immobilien AG
Schafmattstrasse 4
8841 Gross

.....
Reto Ulrich

Reto Ulrich

GB Nrn.: 94 und 2322
Leo Kälin
Langrütistrasse 64
8840 Einsiedeln

.....
Leo Kälin

Kälin Leo

Verfasser Gestaltungsplan

Basler & Hofmann West AG
Industriestrasse 1
3052 Zollikofen


.....
Hanspeter Koller

Projektverfasser Baubereiche A bis G

Arge PARK&RAUMBUREAU
Dipl. Arch. ETH HTL SIA BSA AG
Feldstrasse 133
8004 Zürich


.....
Markus Lüscher Rolf Jenni

Projektverfasser Baubereich H

Ulrich Architektur & Immobilien AG
Schafmattstrasse 4
8841 Gross


.....
Reto Ulrich

Baubereich I

Leo Kälin
Langrütistrasse 64
8840 Einsiedeln


.....
Leo Kälin

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	5
B	Bau- und Nutzungsvorschriften.....	10
C	Gestaltung und Etappierung	13
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	15
E	Aussenraum	18
F	Ver- und Entsorgung	20
G	Umwelt.....	21
H	Schlussbestimmungen.....	23

A Allgemeine Bestimmungen

Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 6 ff Baureglement des Bezirks Einsiedeln vom 23. April 2014 (BauR) den *Gestaltungsplan 60 «STEINEL-Areal»* mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan 60 «STEINEL-Areal» bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität und guter Einfügung in die Umgebung.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch vorzüglich gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung von grosszügigen und sorgfältig gestalteten Spiel- und Erholungsflächen und Aussenräumen einschliesslich der öffentlichen Nutzung des Junioren-Trainings-Fussballplatzes;
- Sicherstellung einer rationellen und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen;
- Schaffung und Erhaltung einer Struktur für wertschöpfungsreiche und innovative Betriebe;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise;
- Erschaffung eines Quartiers der kurzen Wege und Vermeidung von übermässigem Mehrverkehr im Umfeld;

- Realisierung von geeigneten Massnahmen in der Aussenraumgestaltung und der Gebäudetechnik, um eine grösstmögliche Artenvielfalt auf dem Areal zu ermöglichen sowie den ökologischen Fussabdruck auf ein Minimum zu reduzieren.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500, Basler & Hofmann West AG vom 20. März 2019;
- Sonderbauvorschriften (SBV), Basler & Hofmann West AG vom 20. März 2019.

² Folgender Bestandteil hat einen orientierenden Charakter:

- Erläuterungsbericht, Basler & Hofmann West AG vom 20. März 2019.

³ Folgende Bestandteile haben einen richtungsweisenden Charakter

- Richtprojekt inkl. Umgebungsgestaltung «STEINEL Campus Einsiedeln», PARK&RAUMBUREAU Dipl. Arch. ETH HTL SIA BSA AG vom 23. Juli 2018;
- Mobilitätsgutachten, TEAMverkehr.zug AG vom 19. November 2018;
- Bericht Technische Untersuchung, Dr. Heinrich Jäckli AG vom 9. Juni 2017;
- Variantenvergleich Energie und Gebäudetechnik, Institut für Gebäudetechnik und Energie IGE, Prof. Adrian Altenburger vom 20. September 2018;
- Lärmgutachten, Basler & Hofmann AG vom 23. Oktober 2018;
- Richtprojekt Baubereich H, Ulrich Architektur & Immobilien AG vom 27. Februar 2019.

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan 60 «STEINEL-Areal» gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. Der Perimeter beinhaltet die GB Nrn. 2321, 5765, 5766, 94, 2322 (Landabtausch vorbehalten), 2376 sowie Teile der GB Nr. 101.

² Das Richtprojekt «STEINEL Campus Einsiedeln», das Mobilitätsgutachten, der Bericht Technische Untersuchung, der Variantenvergleich Energie und Gebäudetechnik sowie das Lärmgutachten gelten nur im Bereich der GB Nrn. 2321, 5765 und 5766 (Baubereiche A bis G).

³ Für die GB. Nrn. 94, 2322 (Landabtausch vorbehalten), 2376 sowie Teile der GB Nr. 101 (Baubereiche H und I) werden teilweise abweichende Bestimmungen festgelegt.

⁴ Für die GB Nr. 94 gilt das BauR, es werden somit weder Ausnahmen geltend gemacht noch Vorteile ausgewiesen.

⁵ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement des Bezirks Einsiedeln vom 23. April 2014 (BauR).

⁶ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan GP60 «STEINEL-Areal» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- Erhöhung der Gebäudehöhe in den Baubereichen A, B und C um 3.10 m auf 13.10 m (10.00 m Gebäudehöhe + 1.10 m Schrägdachzuschlag + 2.00 m Ausnahmehöhe);
- Erhöhung der Firsthöhe in den Baubereichen A, B und C um 1.50 m auf 15.50 m (14.00 m Firsthöhe + 1.50 m Ausnahmehöhe infolge der notwendigen Höhe für Anlieferungsrampen im Erdgeschoss);
- Erhöhung der Gebäudehöhe in den Baubereichen D und E um 2.10 m auf 12.10 m (10.00 m Gebäudehöhe + 1.10 m Schrägdachzuschlag + 1.00 m Ausnahmehöhe);

- Erhöhung der Gebäudehöhe im Baubereich H um 1.00 m auf 11.00 m (10.00 m Gebäudehöhe + 1.00 m Ausnahmehöhe);
- Der Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen C und G wird von 9.55 m (Summe der Grenzabstände: 6.55 m + 3.00 m) um 3.30 m unterschritten und beträgt 6.25 m.
- Vorübergehende Unterschreitung des Gewerbeanteils von 70% auf 60%, wenn die Wohnbauten vor dem Gewerbeausbau realisiert werden;
- Bemessung der Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge der Baubereiche A bis G anhand der aktuell gültigen VSS Norm 640 281
 - Parkieren, Angebot an Parkfeldern, anstelle des BauR.

Art. 5 Vorteile

Der Gestaltungsplan GP60 «STEINEL-Areal» hat folgende verbindliche Vorteile gegenüber der Regelbauweise:

- Durchführung eines internationalen Wettbewerbes im selektiven Verfahren für eine städtebauliche Entwicklung auf hohem Niveau, welche das Arealumfeld bereits in der Aufgabenstellung miteinbezog;
- Städtebauliche Stärkung des bestehenden Bürogebäudes an der Allmeindstrasse durch zwei flankierende, etwas weniger hohe Gewerbebauten;
- Guter architektonischer Übergang zur Nachbarschaft im Norden dank einheitlicher Gebäudehöhe, natürlicher Terraingestaltung, Situierung der Wohnbauten und Spielplätze;
- Mobilitätskonzept für die Baubereiche A bis G durch VSS Norm im Einklang mit der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie dem Verkehrsverhalten (Fuss- und Veloverkehrsanteil);
- Gebäude und Energieversorgung der Baubereiche A bis H entsprechend dem SIA 2040 Effizienzpfad Energie oder Anstreben der Zielerreichung eines 2000-Watt-Areals;
- Bereitstellung und Unterhalt der öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen auf dem «STEINEL-Areal» zur Erschliessung des

Areals mit den umliegenden Quartieren und sichere Erschliessungsroute für die Bevölkerung;

- Bereitstellung eines öffentlich nutzbaren Junioren-Trainings-Fussballplatzes mit einem zeitgemässen Neubau.

Weitere Vorteile des Gestaltungsplans GP60 «STEINEL-Areal»:

- Sicherstellung wirtschaftlicher Betrieb des Gewerbes durch erhöhte Gebäude- und Firsthöhen;
- Schutz des Grundwassers durch Anheben der Bodenplatten der Untergeschosse und ebenerdige Erschliessung der Einstellhallen;
- Vorgesehene Ausweichstelle auf GB Nr. 2321 für die bestehende Erschliessungsstrasse auf GB Nr. 2322 (Landabtausch vorbehalten) und Teile von GB Nr. 101, welche der Erschliessung der GB Nr. 2376 dienen kann.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 Baubereiche und Höhen

¹ Die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen von Hauptgebäuden werden durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche sowie die nachstehenden Gebäude- und Firsthöhen bestimmt.

² Für die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen sind die im Situationsplan je Gebäudeecke des Richtprojektes eingezeichneten projektierten Terrainkoten zu verwenden.

³ Die Gebäude- und Firsthöhen sind einzuhalten.

⁴ Die Pflichtbaulinie entlang der Allmeindstrasse ist einzuhalten. Bei der Pflichtbaulinie entlang der Kornhausstrasse muss eine Gebäudeecke der jeweiligen Bauten in den Baubereichen A und D auf dieser Pflichtbaulinie liegen.

⁵ Es gelten folgende Höhen ab dem projektierten Terrain für die Baubereiche A bis I:

	max. Gebäudehöhe [m]	max. Firsthöhe [m]
Baubereich A (Hauptbaute)	13.10	15.50
Baubereich B (Hauptbaute)	13.10	15.50
Baubereich C (Hauptbaute)	13.10	15.50
Baubereich D (Hauptbaute)	12.10	Gemäss BauR
Baubereich E (Hauptbaute)	12.10	Gemäss BauR
Baubereich F (Junioren-Trainings-Fussballplatz)	-	-
Baubereich G (bestehende Baute)	Gemäss BauR	Gemäss BauR
Baubereich H (Hauptbaute) ¹	11.00	Gemäss BauR
Baubereich I	Gemäss BauR	Gemäss BauR

¹ Für eingeschossige, ausschliesslich gewerblich genutzte Bauten gilt Art. 49 Abs. 2 BauR.

⁶ Innerhalb der «Baubereiche vorspringende Gebäudeteile» sind Balkone sofern sie nicht als Laubengänge dienen, Vordächer, Treppen, Notausstiege, Lichtschächte und bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit einer Anlieferung inkl. Anlieferungsrampen (für Anlieferungsrampen bis zur Höhe des Hochparterres) zulässig. Die Anlieferungsstellen sind im Plan bezeichnet und dürfen nicht gegen die Allmeindstrasse hin erfolgen.

⁷ Balkone und Vordächer gemäss BauR dürfen ausserhalb des Baubereichs H erstellt werden.

⁸ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe der Baubereiche nur soweit technisch notwendig, höchstens aber

- bei Flachdächern die maximale Gebäudehöhe um 2.00 m,
- bei Schrägdächern die maximale Firsthöhe um 1.00 m

überschreiten. Für Abgasanlagen gilt die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (Richtlinie 5.7.3: maximale Höhe 2.00 m über Dach; umweltschutzbedingte Massnahmen vorbehalten).

Die Anlagen sind, wenn technisch möglich, von der Fassade zurückzusetzen und zusammenzufassen.

⁹ Nebengebäuden und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereiche zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen.

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Baubereiche A bis E, H und I: Gewerbe- und Wohnnutzung sowie Wohnateliers, wobei in den Baubereichen D und E nur leises Gewerbe (Büro, Dienstleistungen etc.) erlaubt ist;
- Baubereich F: Junioren-Trainings-Fussballplatz;
- Baubereich G: Gewerbe und Gastro.

² Ein Nutzungstransfer innerhalb der Baubereiche A bis G des Gestaltungsplanareals ist zulässig.

³ Die Unterschreitung des Gewerbeanteils von 70% auf 60% ist möglich, wenn die Realisierung der Baubereiche D, E oder D und E gleichzeitig vor dem Gewerbeausbau erfolgt und folgende Vorgaben eingehalten werden:

- im Baugesuch für die einzelne Etappe der Nachweis erbracht wird, dass anhand der Statik, der Erschliessung und des Bauablaufs eine zukünftige Gewerbenutzung möglich ist, und
- im Endzustand die Baubereiche A bis G des Gestaltungsplanareals ein Gewerbeanteil von mindestens 70% eingehalten wird.

⁴ Die Baubereiche H und I weisen einen Mindestgewerbeanteil von 70% auf.

C**Gestaltung und Etappierung**

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten muss hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein qualitativ hochstehendes Gesamtbild zum Ziel haben.

² Die Fassaden sind einfach, regelmässig, rhythmisch und strukturell zu gliedern. Die Konstruktion hat auf bewährten, langlebigen und robusten Materialien zu basieren. Abweichungen sind zulässig für Materialien und Anlagen, die zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie dienen.

³ Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt für die Baubereiche A bis G das Richtprojekt «STEINEL Campus Einsiedeln» mit Umgebungsplan vom 23. Juli 2018, resultierend aus dem Wettbewerbsverfahren, als richtungsweisend. Für den Baubereich H ist dessen Richtprojekt vom 27. Februar 2019 richtungsweisend. Abweichungen vom Bebauungskonzept und der Freiraumgestaltung der Richtprojekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.

Art. 9 Dachbegrünung

Horizontale Dachflächen sind extensiv mit besonders wertvollem und artenreichem einheimischem Saatgut zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dergleichen sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.

Art. 10 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner muss

die gestaltungskonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals gewährleistet bleiben.

² Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung als Verbindung von der Langrüti-/Rappenmööslistrasse zur Kornhausstrasse ist bei der Realisierung der Baubereiche D und E zu erstellen. Eine Durchquerung wie sie heute schon möglich ist, soll weiterhin möglich sein. Während der Bauphasen ist allenfalls ein entsprechendes Provisorium zu erstellen.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 11 Verkehrserschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Zufahrten zum Areal und den Einstellhallen erfolgen über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrtspfeile sowie über die Verkehrsfläche MIV.

² Die zwei Anschlusspunkte zum «STEINEL-Areal» über die Allmeindstrasse sind der neuen Nutzung und Gebäudeanordnung unter Einhaltung der VSS-Normen anzupassen. Der Zugang zu den Gebäuden und die Wendemöglichkeit für Lastwagen (LW) und Personenwagen (PW) auf dem Areal sind sicherzustellen.

³ Die im Situationsplan bezeichnete Verkehrsfläche für den Langsamverkehr (LV) gewährleistet die Zugänglichkeit des Areals sowie die interne Erschliessung für Zufussgehende, Radfahrende sowie mobilitätseingeschränkte Personen.

⁴ Die Anlieferung, die Parkfelder und die Veloabstellplätze sind an der im Situationsplan eingetragenen Stelle (Lage schematisch) anzuordnen.

⁵ Die im Situationsplan bezeichnete Ausweichstelle auf GB Nr. 2321 an der nordöstlichen Parzellengrenze für die bestehende Erschliessungsstrasse auf GB Nr. 2322 (Landabtausch vorbehalten) und Teile von GB Nr. 101 kann der Erschliessung der GB Nr. 2376 dienen.

⁶ Im Baugesuch des Baubereichs H muss mit Massnahmen die Einfahrt in die Langrütistrasse verbessert werden. Die Massnahmen sind mit dem Bezirk Einsiedeln abzusprechen. Massnahmen können sein:

- Fussgängerstreifen verschieben;
- Bodenmarkierungen anbringen;
- das Abfallhäuschen versetzen;
- Anpassung des Strassenrandes, damit der Einmündungsbereich möglichst knapp gehalten werden kann;
- weitere Massnahmen.

⁷ Die Notzufahrten (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Umzüge) erfolgen über die im Situationsplan bezeichneten Stellen und sind bis vor die Hauseingänge sicherzustellen.

⁸ Die Verkehrsflächen MIV und LV sind unter Einhaltung der VSS-Normen (u.a. Sichtwinkel) durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen und Oberflächengestaltungen zu strukturieren und zu gestalten.

Art. 12 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung

¹ Die im Situationsplan eingetragene öffentliche Fuss- und Radwegverbindung als Verbindung von der Langrüti-/Rappenmööslistrasse zur Kornhausstrasse mit zusätzlicher Fuss- und Radwegverbindung zum Areal «Gestaltungsplan Mythenpark» ist mit der Realisierung der Bauten in den Baubereichen D und E sicher zu gestalten und als durchgehende Verbindung frei zu halten.

² Die genaue Lage der im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung zwischen den Baubereichen D und E ist auf das angrenzende Areal «Gestaltungsplan Mythenpark» abzustimmen.

³ Die genaue Lage der im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen Fusswegverbindung von der Allmeindstrasse zum Fussballplatz (Baubereich F) und von der Rappenmööslistrasse zur Kantine (Baubereich G) ist in allen Bauphasen zu gewährleisten und mit der Baueingabe festzulegen.

⁴ Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zwischen der Langrüti- und der Kornhausstrasse sowie die öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Allmeindstrasse und der Rappenmööslistrasse/Baubereich F verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer. Die Sicherstellung und der Unterhalt durch den Grundeigentümer werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und dem Bezirk geregelt und spätestens vor Baubeginn vollzogen.

Art. 13 Parkierung

¹ Die Bemessung der Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge erfolgt für die Baubereiche A bis G gemäss aktuell gültiger VSS Norm SN 640 281 – Parkieren, Angebot an Parkfeldern. Auf dem Areal der Baubereiche A bis G ist die Maximalzahl von 339 Parkfeldern für alle Nutzungen nicht zu überschreiten. Eine Unterschreitung des Normbedarfs ist zulässig, wenn in einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, dass auch

das reduzierte Parkfeldangebot die Nachfrage abdeckt. Für die Baubereiche H und I gilt zur Berechnung der benötigten Parkfelder das BauR.

² Im Mobilitätskonzept ist der Nachweis zu erbringen, dass im Falle einer späteren Realisierung eines neuen Knotens durch den Bezirk an der Allmeindstrasse und dadurch eventuell wegfallende Parkfelder, der Parkfeldbedarf gemäss Art. 13 Abs. 1 immer noch ausreichen wird.

³ Die Parkfelder für Motorfahrzeuge der Baubereiche A bis G sind primär unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind maximal 33 Motorfahrzeug-Parkfelder für Besucher und Kunden (Kurzzeitparkplätze), Parkfelder für mobilitätseingeschränkte Personen und Car-Sharing-Parkfelder innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Parkierungsfläche zulässig. Von den oberirdischen Parkfeldern sind bis zu 9 in Längsrichtung an der Rappenmööslistrasse vorgesehen und bis zu 24 quer zur Fahrbahn an der Allmeindstrasse.

Für die Baubereiche H und I gilt das BauR.

⁴ Für Fahrräder und Kinderwagen ist eine ausreichende Anzahl Abstellplätze bereitzustellen, die Ermittlung der Anzahl erfolgt gemäss BauR. Die Abstellplätze sind gut zugänglich in Gebäuden oder in Eingangsnähe anzuordnen.

Art. 14 Mobilitätskonzept

¹ Mit der ersten Baueingabe wird ein Mobilitätskonzept für die Baubereiche A bis G erarbeitet, welches die arealspezifischen Vorgaben, Ziele und Etappen hinsichtlich Mobilität definiert und arealspezifische Massnahmen zum Mobilitätsmanagement und Zuständigkeiten zu deren Umsetzung umfasst. Dieses Mobilitätskonzept bildet die Grundlage für die Entwicklung der einzelnen Baubereiche.

² Im Rahmen der weiteren Baueingaben der Baubereiche A bis G ist das Mobilitätskonzept nachzuführen, um aufzuzeigen, wie die Mobilität im Sinne des übergeordneten Mobilitätskonzepts dauerhaft bewältigt wird.

³ Bestandteil des Mobilitätskonzepts der Baubereiche A bis G ist ein Controlling. Mit diesem wird die Zielerreichung überprüft und sichergestellt, dass keine unerwünschten Effekte im öffentlichen Raum, wie beispielsweise Fremdparkierung aufgrund Parkfeldmangel, auftreten. Der Turnus und die Art des Controllings inkl. Massnahmen bei Nichterreichung der Ziele werden in Absprache mit dem Bezirk festgelegt. Das Controlling wird durch die Grundeigentümer erstellt und zur Prüfung an den Bezirk weitergeleitet.

E

Aussenraum

Art. 15 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung hat mit der Erstellung der jeweiligen Bauetappe zu erfolgen.
- ² Bestehende Bäume sollen erhalten bleiben, wenn dies im Rahmen der Umgebungsgestaltung möglich ist.
- ³ Für die Gestaltung der Umgebung ist ein Gesamtkonzept Umgebungsgestaltung im Massstab 1:500 zu erstellen und mit der jeweiligen Baueingabe einzureichen.
- ⁴ Zur Sicherung einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung zwischen dem «STEINEL-Areal» und dem «Mythenpark» ist ein zusammenhängender Grünraum mit den Nachbargrundstücken anzustreben.

Art. 16 Spiel- und Erholungsflächen

- ¹ Die Spiel- und Erholungsflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind mit hoher Qualität zu gestalten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzer- und Altersgruppen zu berücksichtigen.
- ² Auf den Spiel- und Erholungsflächen der Baubereiche A bis G ist ein Spielplatz zu erstellen, dessen Gestaltung in der entsprechenden Bauetappe in das Gesamtkonzept Umgebungsgestaltung einzufließen hat.
- ³ Auf GB Nrn. 2376 und 94 (Baubereiche H und I) sind anstelle eines Spielplatzes auch Spielwiesen zulässig.
- ⁴ Die Spiel- und Erholungsflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanparimeter nicht gestattet.
- ⁵ Die Spiel- und Erholungsflächen sind für die gemeinschaftliche Nutzung vorzusehen. Ihre Grösse muss mindestens 20% der gesamten oberirdischen Wohngeschossfläche betragen.
- ⁶ Die «Pergola der Shedkonstruktion» soll als Spiel- und Erholungsfläche gestaltet werden.

Art. 17 Junioren-Trainings-Fussballplatz (Baubereich F)

¹ Ein öffentlich nutzbarer Junioren-Trainings-Fussballplatz mit den Massen 35 m x 50 m ist innerhalb des Baubereichs F zu erstellen.

² Es ist ein Betriebsreglement (Betriebszeiten, Unterhalt, Lärm, Licht, Parkplatznutzung etc.) zu erstellen und vom Bezirk Einsiedeln genehmigen zu lassen. Das Betriebsreglement ist mit dem Baugesuch der entsprechenden Bauetappe einzureichen.

Art. 18 Terraingestaltung

¹ Bei der etappenweisen Realisierung von Bauten und Anlagen werden Auffüllungen und Abgrabungen projektbedingt ausgeführt, sodass dabei eine qualitativ bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Massgeblich sind städtebauliche und architektonische Qualitäten.

² Die Terraingestaltung hat mit der Erstellung der jeweiligen Bauetappe zu erfolgen.

³ Die Terraingestaltung hat im Norden des Areals im Übergangsbereich zum «Gestaltungsplan Mythenpark» möglichst naturnah zu erfolgen, damit sich eine zusammenhängende Freifläche zwischen den beiden Gestaltungsplanarealen bildet.

F Ver- und Entsorgung

Art. 19 Entwässerung

- ¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- ² Alle befestigten Flächen sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- ³ Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit versickert werden.
- ⁴ Mit dem Baugesuch der ersten Bauetappe ist ein Entwässerungskonzept für den gesamten Gestaltungsplanperimeter (Baubereiche A bis I) einzureichen.
- ⁵ Im Rahmen der Baugesuchseingabe ist ein detaillierter Grundstücksentwässerungsplan der entsprechenden Bauetappe einzureichen.

Art. 20 Abfallentsorgung

- ¹ Für die Abfallentsorgung sind im Situationsplan zentrale Entsorgungssammelstellen für das «STEINEL-Areal» schematisch festgehalten. Mit den jeweiligen Baueingaben sind die genauen Standorte der Entsorgungsstellen anzugeben.
- ² In den Gebäuden sind weitere dezentrale Entsorgungssammelstellen möglich.
- ³ Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.
- ⁴ Die Sammelstellen dienen als Entsorgungsstellen und nicht gleichzeitig als Abholstandorte. Die Container müssen zur Abholung an die Kornhaus-, Allmeind- oder Langrütistrasse gestellt werden.

G

Umwelt

Art. 21 Lärmschutz

¹ Neue lärmerzeugende Anlagen haben die Planungswerte einzuhalten, die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) durch den Strassenverkehrslärm oder andere Lärmquellen gemäss Art. 31 sowie den Anhängen der Lärmschutz-Verordnung ist ebenfalls im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 22 Energie

¹ Die Bebauung hat nach SIA 2040 Effizienzpfad Energie (2000-Watt-Areal) oder nach einem äquivalenten Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erfolgen.

² Die notwendige Energie wird aus erneuerbaren Ressourcen bereitgestellt.

³ Die vorgesehenen Energieträger sind Nahwärme (z.B. Holz), solare Wärme (z.B. Vakuumröhrenkollektoren) oder ein System-Mix der beiden Energieträger zur Wärme- und Kälteversorgung (Absorptionskältemaschine). Im Weiteren wird das lokale Stromnetz (Ökostrom wie z.B. Naturemade Star) und soweit sinnvoll eine photovoltaische Eigenstromversorgung evtl. mit Stromspeicherung und Eigenverbrauchsgemeinschaft vorgesehen.

⁴ Der Baubereich H hat die gleichen energetischen Massnahmen bezüglich Versorgung und Baustandard vorzunehmen, wie die übrigen Baubereiche A bis G. In Rücksichtnahme auf die hohen Investitionen für die Massnahmen zur nachhaltigen energetischen Versorgung (z.B. Fernwärme oder dergleichen) haben Bauvorhaben im Baubereich H bei geplanter früherer Aufnahme der Bautätigkeit als auf den Baubereichen D und E im Baubewilligungsverfahren eine gleichwertige Energieversorgung und Standard nachzuweisen.

Art. 23 Naturgefahren

¹ Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die getroffenen Hochwasserschutzmassnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke generiert werden.

² Die Nachführung der Naturgefahrenkarte ist durch den Verursacher der Änderung der zuständigen Behörde zu melden.

H Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

³ Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat ist dieser durch die Gesuchsteller innert 30 Tagen zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden. Die Anmerkung im Grundbuch erfolgt gemäss Art. 6 Abs. 3 BauR und zu Lasten der Grundeigentümer.

⁴ Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zwischen der Kornhaus- und der Rappenmööslistrasse ist mit der Baueingabe der Baubereiche D und E im Grundbuch einzutragen.

⁵ Die öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Allmeind- und der Rappenmööslistrasse ist mit der Baueingabe der Baubereiche C, G und F im Grundbuch einzutragen.