

140 bis 150 neue Wohnungen

Gestaltungsplan «Obere Allmeind» liegt auf – Richtprojekt liegt vor

Das Richtprojekt sieht zwölf Wohnhäuser vor. Geplant sind 140 bis 150 Wohneinheiten. Dem Hochwasserschutz wurde Rechnung getragen.

ug. Die Grundbesitzerin Genossame Dorf-Binzen suchte im Jahr 2009 in der «Oberen Allmeind» im Rahmen eines kleinen Studienauftrags nach einem Bebauungskonzept. Sie entschied sich noch im selben Jahr für das Projekt der Ulrich Architektur & Immobilien AG, Einsiedeln. Dieses Projekt bildete die Grundlage für die Weiterbearbeitung und die Basis für das Richtprojekt zum Gestaltungsplan. «Anfang dieses Jahres haben wir vom Bezirk und Kanton einen positiven Bescheid betreffend der Vorprüfung des Gestaltungsplans erhalten», sagte Reto Ulrich im Gespräch mit unserer Zeitung. Der von der Ulrich Architektur & Immobilien AG in Zusammenarbeit mit Remund + Kuster, Büro für Raumplanung in Pfäffikon, verfasste Gestaltungsplan liegt momentan auf dem Bauamt Einsiedeln auf. Gesuchsteller ist die Genossame Dorf-Binzen. Sie ist zusammen mit Denise Lienert Grundeigentümerin des Gestaltungsplan umfassenden Gebiets.

Richtprojekt «Wave»

Das Richtprojekt der Ulrich Architektur & Immobilien AG heisst «Wave», was Welle bedeutet – in Anlehnung an die Alp, die am

Grundstück vorbeifliesst, und den Kettkanal, der innerhalb des zu überbauenden Grundstücks fliesst. «Die Welle wird in der Höhe und in der Form der Häuser aufgenommen», sagt Ulrich.

Das Richtprojekt sieht auf dem rund 21'000 Quadratmeter grossen Areal in der oberen Allmeind zwölf drei- bis fünfgeschossige Wohnhäuser mit 140 bis 150 Wohneinheiten vor. «Es handelt sich um eine offene Überbauung mit verdichteter Bauweise, die oberirdisch verkehrsfrei ist und viele Erholungs- und Grünflächen bietet», fasst Ulrich zusammen und ergänzt: «Zudem gibt es eine öffentliche Fussgänger Verbindung von der Grotzenmühle- zur Fabrikstrasse.»

Im Detail: Das Projekt ist gekennzeichnet durch eine dichte, W4-gemässe Überbauung mit grossen Freiräumen und versetzten Durchsichts- und Aussichts-bereichen, die bewegte, aufgelockerte Flucht der Gebäudezeilen, die durch die Abstufungen erreichte Bewegung der Gebäudehöhen, die Konzentration der Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr auf zwei Einfahrten zu Tiefgaragen mit insgesamt rund 310 Parkplätzen (inklusive Besucher), die Freihaltung grosszügiger, autofreier Umgebungsflächen, das Sicherstellen eines freien Gewässerraums beidseits des Ketts, intensive Durchgrünung mit Bäumen und Büschen, allseitige Vernetzung durch grosszügiges Wegnetz.

Der Erschliessungsplan bezeichnet die Grotzenmühlestrasse und



Das Richtprojekt für die obere Allmeind (eingefasst durch Allmeindstrasse und Alp) sieht zwölf Wohnhäuser vor. Computerdarstellung: zvg

die Allmeindstrasse als Groberschliessungsstrassen. Wann das Projekt im hohen zweistelligen Millionen-Bereich von der Bauherrschaft, der Genossame Dorf-Bin-

zen, umgesetzt wird, steht noch nicht fest. «Geplant sind Zweieinhalb- bis Fünfeinhalbzimmer-Wohnungen im Minergiestandard – zum einen Mietwohnungen, zum andern

unter Umständen auch Stockwerkeigentum», sagt Ulrich. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Überbauung in Etappen erfolgt.

Naturgefahren

Der Bezirk Einsiedeln stellte dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz den Gestaltungsplan zur Vorprüfung zu. In der Stellungnahme des Umweltschutzdepartements wurde unter anderem auf die Naturgefahren eingegangen. Das Umweltschutzdepartement machte darauf aufmerksam, dass sich das Gestaltungsareal gemäss der sich in Bearbeitung befindenden, integralen Naturgefahrenkarte fast vollständig in hochwassergefährdetem Gebiet befindet. «Wir haben einem potenziellen Hochwasser in unserem Richtprojekt höchste Beachtung geschenkt», sagt Ulrich. Die vom Büro Ulrich im Zusammenhang mit Spezialisten vorgeschlagenen Massnahmen sehen wie folgt aus: «Zum einen wird das Erdgeschoss gegenüber dem umliegenden Gelände auf einer um rund zwei Meter höheren Kote erstellt. Zum andern wird bei den beiden Tiefgarageneinfahrten von der Grotzenmühlestrasse her eine leichte Rampe gebaut», sagt Ulrich.

Die Ingenieure Bart AG wurde Anfang dieses Jahres vom Architekturbüro Ulrich als Vertreter der Bauherrschaft (Genossame Dorf-Binzen) beauftragt, zu prüfen, ob diese Massnahmen genügen. Fazit: Das Überbauungsareal selbst bleibt bis zu einem 300-jährlichen Ereignis vom Hochwasser verschont.