

# Bauland besser nutzen, Landschaft schützen

Argumentarium zur Wohnraum-Initiative der FDP Einsiedeln

In Einsiedeln herrscht seit Jahren Wohnungsnot. Die Wohnraum-Initiative streicht eine einzige Vorschrift aus dem Baureglement: die Überbauungsziffer. Damit kann Wohnraum dort geschaffen werden, wo bereits gebaut, erschlossen und eingezont ist. Ohne eine einzige grüne Wiese neu als Bauland einzuzonen.

## Das Wichtigste in Kürze

- **Mehr Wohnraum ohne neue Einzonungen.** Die Initiative wirkt auf Land, das längst Bauzone und erschlossen ist.
- **Eine Vorschrift weniger, nicht alle.** Gebäudehöhen, Grenz- und Gewässerabstände, Orts- und Denkmalschutz sowie die Freiflächenziffer bleiben unverändert.
- **Das ganze Bezirksgebiet profitiert.** Rund 1'600 Parzellen im Dorf und in allen Vierteln – das verteilt Verkehr und Schulraumbedarf, statt sie zu bündeln.
- **Weniger Bürokratie.** Die Initiative fordert gleichzeitig eine Verschlinkung des Baureglements.
- **Abstimmung.** Am 29. November 2026 stimmt Einsiedeln über die Wohnraum-Initiative ab.

## Die Ausgangslage: drei leere Wohnungen auf 1'000

Wer in Einsiedeln eine Mietwohnung sucht, kennt die Lage. Die Leerstandsquote liegt bei rund 0.3 Prozent – weit unter der Grenze von einem Prozent (Wohnungsnot).

Die Folgen spüren immer dieselben: junge Einsiedlerinnen und Einsiedler, die ihre erste eigene Wohnung suchen. Familien, die ein Zimmer mehr bräuchten. Ältere Menschen, die ihr zu gross gewordenen Haus gerne verlassen würden – aber nichts Passendes im Dorf finden. Schon um die heutige Bevölkerung zu halten, braucht es zusätzliche Wohnungen, da die Anzahl Personen pro Haushalt stetig sinkt, wie die Grafik unten zeigt.

| Kennzahl                             | Wert                                               |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Leerstandsquote                      | 0.3 % – drei freie Wohnungen auf 1'000             |
| Personen pro Haushalt                | 2.22, von 2.35 im Jahr 2015                        |
| Zusätzlich nötige Wohnungen bis 2050 | rund 1'250 gemäss Richtplan des Bezirks Einsiedeln |



Leerstand, Bevölkerungswachstum und Haushaltsgrösse in Einsiedeln, 2015–2025. Quellen: Datenportal Kanton Schwyz (Leerwohnungszählung BFS; kantonale Bevölkerungserhebung, Stand 31.12.), eigene Darstellung.

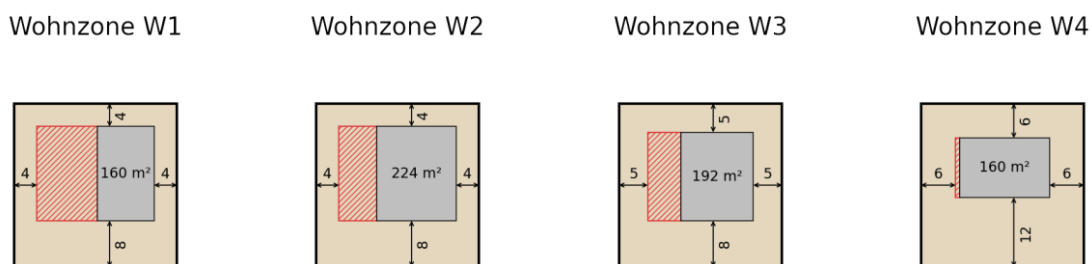
## Was die Initiative verlangt

- 1. Die Überbauungsziffer wird gestrichen.** Und sie wird nicht durch eine neue Nutzungsziffer ersetzt. Die Überbauungsziffer begrenzt heute, welcher Anteil einer Parzelle überhaupt mit Gebäuden bedeckt werden darf – unabhängig davon, ob ein Bau ins Quartier passt oder nicht.
- 2. Das Baureglement wird verschlankt.** Gezielt vereinfachen statt bei jeder Revision neue Vorschriften anhäufen. Bauen ist heute schon durch ein dichtes Werk an Vorgaben geregelt. Halten wir dem etwas entgegen.

Die Initiative «Bauland besser nutzen, Landschaft schützen» wurde am 2. April 2025 von der FDP.Die Liberalen Einsiedeln als allgemeine Anregung eingereicht. Bei einem Ja arbeitet der Bezirksrat die konkrete Formulierung des Baureglements aus – die Stimmberechtigten entscheiden darüber ein zweites Mal.

## Zum Verständnis: was die Überbauungsziffer heute verhindert

Sie legt fest, wie viel Prozent eines Grundstücks mit Gebäuden überbaut werden darf. Fällt sie weg, bilden die Grenzabstände die Grenze – nicht die Willkür.



Quadratische Parzelle von 800 m², grosser Grenzabstand auf einer Seite. Grau = Hauptbau nach heutiger Überbauungsziffer, rot schraffiert = ohne Ziffer zusätzlich möglich; die Grenze bilden dann die Grenzabstände. Nebenbauten sind separat geregelt und nicht dargestellt. Darstellungen: FDP Einsiedeln.

Der Zugewinn ist vor allem für typische Einfamilienhäuser in der W1 und W2 Zone spürbar.

## Die Argumente: warum ein Ja richtig ist

### Wohnraum für Einheimische

**Mehr Spielraum auf dem eigenen Grundstück.** Viele zusätzliche Wohnungen entstehen nicht auf der grünen Wiese, sondern auf Grundstücken, die längst bebaut sind: ein Anbau, ein Ersatzneubau, eine bessere Ausnutzung. Wo es die Parzelle erlaubt, wird eine Einliegerwohnung für die eigenen Kinder, die Eltern oder die Geschwister möglich.

**Bauland nutzen, das schon in der Hand der hiesigen Bevölkerung ist.** Dieses Land ist vorhanden, erschlossen und teilweise seit Jahrzehnten in Familienbesitz. Wenn Eigentümer dort zusätzlichen Wohnraum schaffen können, entsteht er nicht erst nach einer Neueinzonung und einem Verkauf an den Meistbietenden – sondern dort, wo Menschen bereits verwurzelt sind und die Infrastruktur steht.

**Wenn Grosseltern Platz für junge Familien machen.** Die Grosseltern leben allein im grossen Einfamilienhaus. Auf dem Grundstück wäre Platz für eine kleinere, altersgerechte Wohnung. Können sie diese bauen, wird das bisherige Haus für eine junge Familie frei. Solche Lösungen schaffen nicht nur Wohnraum, sie ermöglichen einen Generationenwechsel innerhalb unserer Quartiere und Viertel.

### **Landschaft und Lebensqualität**

**Wiesen erhalten, Landschaft schonen.** Je mehr Wohnraum auf bereits bebauten oder erschlossenen Grundstücken entsteht, desto geringer wird der Druck, für zusätzliches Wachstum neues Grün- und Kulturland zu beanspruchen. Innenentwicklung ist der wirksamste Landschaftsschutz, den eine Gemeinde selbst in der Hand hat.

**Wachstum verteilen, statt zu konzentrieren.** Der kommunale Richtplan bezeichnet Verdichtungsgebiete wie Gerbe, Heidenbühl und Kornhausstrasse und rechnet dort mit rund 1'200 bis 1'800 zusätzlichen Einwohnern und Beschäftigten – konzentriert auf wenige Orte im Dorf. Die Initiative setzt einen anderen Akzent: Sie öffnet die baulichen Möglichkeiten in den bestehenden Wohnzonen breiter – im Dorf ebenso wie in Bennau, Egg, Euthal, Gross, Trachslau und Willerzell. Schrittweise, quartierverträglich, überall ein bisschen.

**Wohnen und Verkehr gemeinsam denken.** Derselbe Richtplan nennt ausdrücklich das Ziel, die Zürichstrasse vom motorisierten Verkehr zu entlasten. Gleichzeitig sollen allein in Heidenbühl und an der Kornhausstrasse rund 700 bis 1'000 zusätzliche Einwohner und Beschäftigte Platz finden. Das verschärft genau dort den Verkehr, wo man ihn reduzieren will. Verteiltes Wachstum verteilt auch die Pendlerströme.

**Schulraum gehört zur Wohnraumpolitik.** Der Bezirk verfolgt seit Jahrzehnten eine Viertelsstrategie und hat die Schulanlagen in Bennau, Egg, Euthal, Gross und Trachslau erneuert oder ausgebaut. Die Schulraumplanung zeigt Defizite im Dorf und Reserven in Trachslau und Bennau. Wohnraum in den Vierteln nutzt Schulraum, der bereits gebaut und bezahlt ist.



*In den Vierteln stehen Schulhaus, Strasse und Werkleitungen längst – der Wohnraum fehlt.*

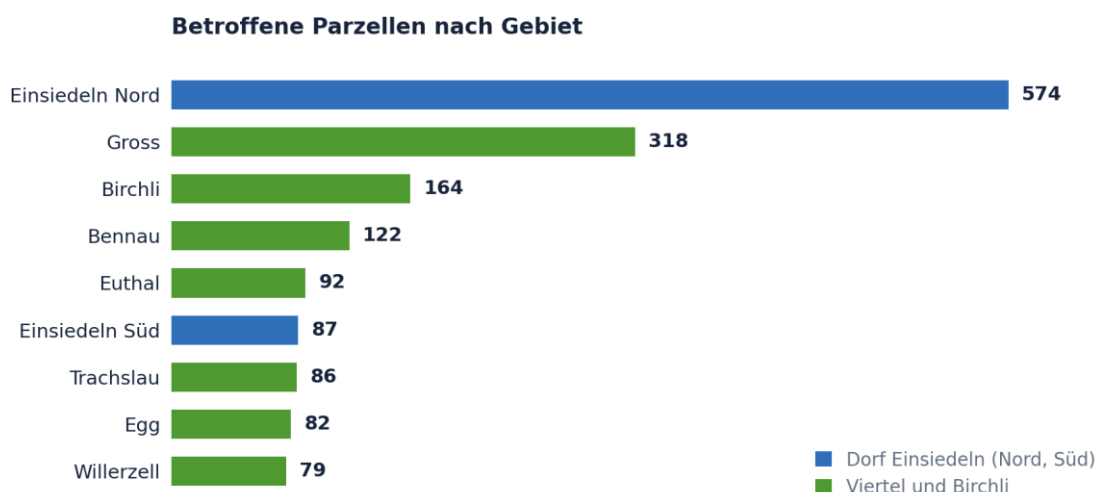
### Weniger Vorschriften, richtiger Zeitpunkt

**Bürokratie abbauen.** Die Regulierungsdichte beim Bauen ist bereits heute sehr hoch. Die Initiative verhindert, dass bei der anstehenden Überarbeitung des Baureglements zusätzliche Vorschriften dazukommen. Eine Vorschrift weniger bedeutet tiefere Planungs- und Baukosten – und schnellere Verfahren.

**Jetzt ist das Fenster offen.** Die Überbauungsziffer steht im Baureglement, und dieses überarbeitet der Bezirk im Rahmen der Nutzungsplanung ab 2026 ohnehin.

### Wo die Initiative wirkt: rund 1'600 Parzellen

Betroffen sind Parzellen in den Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen, ohne Dorfkern und ohne die aktuellen Gestaltungsplangebiete.



*Betroffene Parzellen nach Gebiet. Grössenordnungen, keine exakten Werte; Angaben ohne Gewähr. Auswertung FDP Einsiedeln auf Basis des Zonenplans.*

**943 Parzellen** liegen in den Vierteln und im Birchli, **661 Parzellen** im Dorf.

Wie viel davon tatsächlich gebaut wird, hängt von vier Dingen ab: vom Bedarf, von dem, was die jeweilige Parzelle baulich hergibt, vom Willen der Eigentümer und von der Finanzierung. Die FDP Einsiedeln rechnet deshalb nüchtern mit einigen hundert zusätzlichen Wohnungen über die nächsten Jahrzehnte – nicht mit einem Bauboom. Zum Vergleich: Gemäss Richtplan braucht es bis 2050 über 1'000 zusätzliche Wohnungen.

## Zu den Bedenken

*«Ohne Überbauungsziffer wird Einsiedeln einfach zugepflastert.»*

**Nein.** Gebäudehöhen, Geschossezahlen, Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald- und Gewässerabstände sowie die maximale Gebäudelänge setzen weiterhin klare Grenzen. Die Freiflächenziffer bleibt. Ein Blick nach Oberiberg genügt: Dort kennen die Wohnzonen gar keine Nutzungsziffer – und niemand würde das Dorf als zugepflastert bezeichnen.

*«Das Ortsbild kommt unter die Räder.»*

**Nein.** § 56 PBG verlangt unverändert, dass sich Bauten so eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören. Art. 16 des Baureglements bleibt bestehen, ebenso die kantonalen und nationalen Schutzinventare (KSI, ISOS) und der Denkmalschutz. Der Dorfkern ist von der Initiative ausdrücklich nicht betroffen.

*«Gezielte Innenverdichtung ist besser als flächendeckende.»*

**Gerade nicht.** Der Richtplan bezeichnet fünf Verdichtungsgebiete – vier im Dorf, eines in Egg. In den übrigen Vierteln: keines. Verteiltes Wachstum belastet die Zürichstrasse nicht noch zusätzlich, nutzt bestehende Schulanlagen aus und kommt ohne neue Strassen und Erschliessungen aus.

*«Mehr Baumöglichkeiten verteuern Boden und Wohnen.»*

**Boden ja, Wohnen nein.** Bodenpreis und Wohnkosten sind nicht dasselbe. Ein grösseres Wohnungsangebot wirkt den Miet- und Kaufpreisen entgegen – der Bezirksrat nennt mehr Wohnraum selbst als positiven Aspekt der Initiative. Und der Mehrwert entsteht dort, wo auch Wohnraum entsteht: bei den Einsiedlerinnen und Einsiedlern.

*«Ein vorgezogenes Verfahren lohnt sich nicht.»*

**Es gibt gar keines.** Die Überbauungsziffer steht im Baureglement, und das überarbeitet der Bezirk in der Nutzungsplanung ab 2026 ohnehin – das schreibt er selbst. Es braucht kein zusätzliches Verfahren. Bei einem Ja gilt zudem das gesetzliche Beschleunigungsgebot.

## Fazit

### Am 29. November JA zur Wohnraum-Initiative

Einsiedeln braucht Wohnraum. Die Frage ist nur, wo er entsteht: auf neu eingezontem Kulturland – oder auf Bauland, das längst da ist. Die Wohnraum-Initiative beantwortet sie zugunsten der Landschaft und zugunsten der Einheimischen.

- **Wohnraum für Einsiedeln** – mehr bezahlbarer Wohnraum für die Einsiedler Bevölkerung, auch für die nächste Generation.

- **Unbürokratisch** – die Initiative nutzt die Nutzungsplanung, die der Bezirk ohnehin überarbeiten muss. Kein separates, verzögerndes Verfahren.
- **Massvolles Wachstum** – alle Viertel wachsen mit. Verkehr und Schulraumbedarf verteilen sich auf den ganzen Bezirk.

## Grundlagen

- Initiative «Bauland besser nutzen, Landschaft schützen», eingereicht am 2. April 2025 von FDP.Die Liberalen Einsiedeln.
- Baureglement Bezirk Einsiedeln, insbesondere Art. 16, 34, 35 und 49 (Stand 2026); Baureglement Oberiberg (Stand 2026).
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG), § 56.
- Kommunalen Richtplan Einsiedeln, Beschluss 3.2-C und Kap. 3.2.2; Mitwirkungsbericht vom 25. Februar 2026.
- Datenportal Kanton Schwyz: Leerwohnungszählung (BFS) und kantonale Bevölkerungserhebung; Schulraumplanung Bezirk Einsiedeln.

---

FDP.Die Liberalen Einsiedeln · [www.fdp-einsiedeln.ch](http://www.fdp-einsiedeln.ch) · Stand: 29. September 2026