

GESTALTUNGSPLAN "ZENTRUM HUOB"

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsplan genehmigt am <u>-8. Aug. 1996</u> GEMEINDERAT FREIENBACH Die Präsidentin: Der Gemeindeschreiber: <i>Hedy Kar</i> <i>3. heff</i>
RRB Nr. <u>1148</u> vom <u>1.7.97</u>



Genehmigt mit RRB Nr. 1148 vom 1. Juli 1997

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

M. J. J. J.

Der Staatsschreiber:

J. J. J.

Planer

Feusi + Partner AG
Architekten + Planer
Schindellegistr. 36
8808 Pfäffikon

Bauherr und Grundeigentümer

IMMOHUOB
Immobilien AG
Grosshaus am Kolinplatz
6300 Zug

ART. 1

Abgrenzung

Der Gestaltungsplan "Zentrum Huob" umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet der Parzellen KTN 2588 und KTN 3130 mit total 15'738 m² Fläche in der Zone Z (Zentrumszone).

ART.2

Bestandteile

Der GP "Zentrum Huob" besteht

A) Aus den verbindlichen Teilen:

1. Gestaltungsplan M 1:200 ✓
(Plan-Nr. 9115 - 1504)
2. Vorliegende Sonderbauvorschriften ✓

B) Plänen mit Richtplancharakter (Richtprojekt) :

Grundrisse 2. UG Plan-Nr. 9115-804 ✓
 1. UG Plan-Nr. 9115-904 ✓
 EG Plan-Nr. 9115-1004 ✓
 1.OG Plan-Nr. 9115-1104 ✓
 Attika Plan-Nr. 9115-1404 ✓

(Die Grundrisse 2. und 3.OG sind analog 1. OG mit Ausnahme von Baubereich 2 : Keine Pflegeabteilung in diesen Geschossen.

Schnitt - und Fassadenpläne:

Plan Nr. 9115-210 ✓
Plan Nr. 9115-212 ✓
Plan Nr. 9115-213 ✓

C) Umweltverträglichkeitsprüfung

ART. 3**Ziel**

Der Gestaltungsplan "Zentrum Huob" bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Berücksichtigung des Baureglementes vom 05. Nov. 1993 (Artikel 53 und Anhang) insbesondere

Berücksichtigung von:

- Topographie
- Besonnung
- Städtebauliche Gestaltung
- (Gassen, Plätze, Freiflächen).
- Architektur

und den Anforderungen gemäss Anhang Baureglement:



ART. 4

Nutzung

In der Zentrumszone ist keine Ausnutzungsziffer vorgeschrieben. Die Nutzung wird begrenzt durch die Einhaltung der vorgesehenen Geschosshöhe (3-5) und die Ausscheidung von Gassen, Plätzen und Freiflächen.

Der vorgeschriebene Wohnanteil beträgt in dieser Zone min. 30% und max. 60% (im Gestaltungsplan).

Der Gestaltungsplan sieht folgende Nutzungen vor:

1. Baubereich 1 (westlich)

EG: Ladenflächen und Kurzlager aufgeteilt in mehrere Abschnitte.

OG: Stilles Gewerbe oder Büros

(Flächen siehe nachfolgende Zusammenstellung).

2. Baubereich 2 (Nord-östlich)

Vorgesehen ist die Realisation von Alterswohnungen und eine Pflegeabteilung mit zudienenden Räumen im EG und UG. (Restauration, Verwaltung, etc.).

3. Baubereich 3 (südlich)

In den Erdgeschossen sollen Gewerbeflächen verschiedener Art vorgesehen werden; im westlichen Teil eher Verkauf- im östlichen Teil stilles Gewerbe, Büros und Möglichkeit für einen Doppel - Kindergarten.

Obergeschosse:

Hauptsächlich allgemeiner Wohnungsbau, allenfalls auch Büro-Anteil.

Allgemein:

Das Richtprojekt zeigt die angestrebte Nutzung in den Baubereichen auf.

Im Rahmen der Baubereiche sind bei den Bauprojekten Abweichungen von diesen Richtwerten bei Art und Grad der Nutzung möglich. Prinzipiell ist in allen Baubereichen sowohl Wohn- wie auch Gewerbenutzung zulässig.

Der Parkplatzbedarf kann ebenfalls entsprechend dem Nutzungsspielraum variieren. (siehe Art.5)

Die folgende Tabelle enthält die im Richtprojekt vorgesehenen Nutzungen und Parkplätze:

BA	LADEN UND LAGER EG m2	BÜROS m2	WOH- NUNGEN UND PFLEGEZ.	ÜBRIGE NUTZUNGEN m2	PARK- PLÄTZE
1	988 davon Laden netto 747 m2	4'4692			94
2			15 x 3 1/2 Z 49 x 2 1/2 Z 64 Wohn. (5'823 m2)	2'643 m2 (Allg.Räume, inkl.Rest. 150 Plätze).	37 (5/100 m2)
3	897 (davon Laden netto 802 m2)	681	13 PflegeZ. (832 m2)		51 (64x0.8)
					37 (1 pro 4 PL)
					14
			18 x 2 1/2 Z 44 x 3 1/2 Z 15 x 4 1/2 Z 3 x 5 1/2 Z 1 x 6 1/2 Z 81 Wohn. (5'954 m2)	Doppel- kindergarten 358 m2	40 (5/100 m2)
					89 (1.5 / 100 m2)
Total	1'885 (Netto 1549)	5'373	12'609 (145 Whg.)	3'001	362 P.P.

Fläche Wohnen total 12'609 m2 = 55%

Fläche übrige Nutzungen 10'259 m2 = 45%
(Gewerbe im weiteren Sinn) (min 40%)

BGF total

22'868 m2

ART. 5

Kindergarten

Im Baubereich 3 ist am Ost-Ende im Erdgeschoss ein Doppelkindergarten vorgesehen. Die Geschoss-Fläche von brutto 358 m² sollte in etwa ausreichen. Die detaillierte Planung erfolgt im Rahmen der Detailprojektierung in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftenverwaltung der Gemeinde.

ART. 6

Parkplätze

Für die Berechnung der Pflichtparkplätze gilt prinzipiell das Baureglement.

Bei der Berechnung der Parkplatzzahl des Richtprojektes wurden folgende Ansätze verwendet:

Wohnen:	1.5	P.P. pro 100 m ²
Alterswohnung:	0.8	P.P. pro Wohnung
Pflegeabteilung:	keine	P.P.
Büros:	1	P.P. pro 50 m ²
Läden:	5	P.P. pro 100 m ² Nettoladenfläche (VSS-Norm)
Restaurant:	1	P.P. pro 4 Plätze (öffentlicher Teil)

Speisesäle und allgemeine Räume Altersresidenz: keine P.P., da schon beim Alterswohnen erfasst.

Die daraus resultierenden Parkplatzzahlen sind in der Tabelle im Art. 4 enthalten.

ART. 7

Baubereiche

Die Hauptgebäude dürfen die im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche nicht überschreiten, Ausgenommen sind:

- Balkone, auch abgestützte, dürfen nur 1.50 m über die Baubereiche hinausreichen.
- Eingeschossige Nebenbauten gemäss Art. 27 BR
- Einfriedungen, Schallschutzwände, etc.
- Tiefgaragen und Einfahrten

Die möglichen Gebäude - und Firsthöhen in den Baubereichen sind ebenfalls im Gestaltungsplan enthalten.

Als Firsthöhe gelten die Höhe des Attikageschosses oder der First bei Schrägdächern.

Geschosse mit einer Dachneigung von mindestens 6 Grad a.T. gelten als Dachgeschosse und dürfen mit der Giebelseite an die Fassade heranreichen.

ART. 8

Freiflächen

Für die Gestaltung der Freiflächen hat der Gestaltungsplan Richtplancharakter.

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren muss im Detail festgelegt werden:

- Bepflanzung
- Platzgestaltung
- Spielplätze und Einrichtungen
- Die Fläche der Spielplätze muss gesamthaft mindestens 25% der Wohngeschossfläche betragen, wobei verkehrsfreie Fussgängerbereiche, nicht aber ein 2.5m breiter Fuss-, Velo- und Notfahrweg angerechnet werden dürfen.
- Gestaltung der Freiflächen des Kindergartens
- Standorte von
 - Container
 - Abfallsammlung
 - Hunde - WC

ART. 9**Energie**

Umweltfreundliche Energiekonzepte für Heizung und Lüftungen sind anzustreben.

Die Heizanlagen sind zu wirtschaftlichen Grössen zusammenzufassen.

ART. 10**Etappen**

entsprechend den Baubereichen ist eine Realisierung in 3 Bauetappen möglich.

ART. 11**Ausnahmen****1. GEBÄUDEHÖHE**

Aus verschiedenen Gründen wurde eine einheitliches Erdgeschossniveau angestrebt:

- Rollstuhlgängigkeit bei den Alterswohnungen.
- Durchgehende Parkgeschosse zur optimalen Nutzung des Parkplatzangebotes (Synergie-Effekte)
- Ebene Plätze und Fussgängerzonen ohne Gefälle und Höhenversätze

Da das Gelände gegen Norden und Osten abfällt, waren an diesen Stellen leichte Ausnahmen von der Zonengemässen Gebäude - und Firsthöhe unvermeidlich.

Die grösste Überschreitung der zonengemässen Gebäudehöhe ergibt sich an der Nordfassade beim Baubereich 1:

- Überschreitung Gebäudehöhe: 1.95
Überschreitung Firsthöhe: 0.95

Als Kompensation wird einerseits der Grenzabstand bei den erhöhten Fassaden stark vergrössert, (im obigen Beispiel: 11.60 statt 7.49), andererseits wird bei den Südfassaden und Westfassaden die zulässige Gebäude - und Firsthöhe reduziert.

(Beispiel BB 3, Westfassade: GH 12.08 statt 13 m, Unterschreitung 92 cm. FH 15.08 m statt 17 m, Unterschreitung 1.92 m).

2. GEBÄUDEABSTAND

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird der zonen-gemässe Gebäudeabstand an zwei Stellen unterschritten:

a)	Zwischen Baubereich 1 und 2b	
	erforderlich 7.50 m + 3.00 m	10.50 m
	vorhanden	<u>6.62 m</u>
	Mindermass	3.88 m
b)	Zwischen Baubereich 1 und 3	
	erforderlich 6.70 m + 5.70 m	12.40 m
	vorhanden	<u>7.33 m</u>
	Mindermass	5.07 m

ART. 12

Ergänzendes Recht

In allen Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das Baureglement und das kantonale Baugesetz.

Insbesondere sind gegenüber Nachbarn die reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.