

9539

Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse, Pfäffikon
KTN 613, 614, 615 und 1253, 8808 Pfäffikon

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Pfäffikon, Schwyz

30. Juni 2008
rev. 3. November 2008

▪ Bauherrschaft / Gesuchsteller

IWB Generalunternehmung AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

[Signature]
.....

▪ Grundeigentümer

KTN 615
Mufag Immobilien AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

[Signature]
.....

KTN 613 und 1253
Franz Mattig
Sonnenplätzli 5b
6430 Schwyz

[Signature]
.....

KTN 614
Markus Rickenbach
Rösslimatte 7
8808 Pfäffikon

[Signature]
.....

▪ Architekt

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

[Signature]
.....

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 18.7. bis 7.8.2008

Vom Gemeinderat erlassen am 9.10.2008

Der Gemeindepräsident *[Signature]*

Der Gemeindeschreiber *[Signature]*

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 328 genehmigt am 24.3.2009.

Der Landammann *[Signature]*

Der Staatsschreiber *[Signature]*



Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Freienbach erlässt gestützt auf die § 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und gestützt auf Art. 3, 6 und 53 des Baureglements der Gemeinde Freienbach (BR) den Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse für die Parzellen KTN 613, 614, 615 und 1253, alle Pfäffikon.

Art. 2 Bestandteile

1. Der Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse besteht aus folgenden Teilen:
 - a) den **verbindlichen Planungsmitteln**
 - verbindliche Planinhalte des Gestaltungsplanes Mantel- und Höhenbegrenzungslinien 1:200, Plan-Nr. 9539-51, vom 30.06.2008.
 - Sonderbauvorschriften vom 30.06.2008 / rev. 3.11.2008.
 - b) den **lediglich richtungsweisenden und orientierenden, d.h. nicht verbindlichen Planungsmitteln**
 - orientierende Planinhalte des Gestaltungsplanes Mantel- und Höhenbegrenzungslinien 1:200, Plan-Nr. 9539-51, vom 30.06.2008.
 - Gestaltungsplan Kataster 1:500, Kataster bestehende Situation und Kataster mit Richtprojekt, Plan Nr. 9539-50, vom 30.06.2008.
 - Erläuterungsbericht vom 30.06.2008 / rev. 3.11.2008.
 - Richtprojekt 1:200 / 1:500, mit Situation, Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Perspektiven, vom 30.06.2008 / rev. 3.11.2008.
2. Die **verbindlichen** Gestaltungsplaninhalte sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes. Vorbehalten bleiben die in den Sonderbauvorschriften vorgesehenen möglichen Abweichungen.
3. Die **lediglich richtungsweisenden und orientierenden, d.h. nicht verbindlichen** Gestaltungsplaninhalte zeigen Bestehendes, Ideen und Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 3 Geltungsbereich des Gestaltungsplanes Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse

Der Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse gilt für den im Gestaltungsplan 1:200, Plan Nr. 9539-51, eingetragenen Perimeter (Gestaltungsplangebiet) mit 2354 m².

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse **bezweckt:**

- 1 Schaffung eines neuen attraktiven Quartierzentrums mitten im Dorfzentrum an der wohl prominentesten und zentralsten Lage in Pfäffikon.
- 2 Bauliche Verdichtung mit Zentrumsqualität im unmittelbaren Nahbereich zum öffentlichen Verkehr (Bahnhof Pfäffikon).
- 3 Fortsetzung der geplanten künftigen städtischen Neuüberbauung des benachbarten Verwo-Areals zur Bahnhofstrasse und Churerstrasse hin.
- 4 Verdichtete Bauweise zur haushälterischen Nutzung der beschränkten Baulandreserven mit Erfüllung der Zentrums- und Verdichtungsabsichten der Zentrumszone nach Art. 35 BR.
- 5 Grosszügige Erholungsflächen mit Aufwertung der zentralen Wohn- und Geschäftslage.
- 6 Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr mit Konzentrierung der Erschliessungsbereiche und mit öffentlichen Fusswegen.
- 7 Unterirdische Haupteerschliessung über die benachbarte Verwo-/Gysko-Überbauung.
- 8 Zusammenfassen der Abstellflächen und Garagierungen in der Unterflurgarage (Tiefgarage) und lediglich maximal 6 oberirdische Kurzzeitparkplätze für Besucher.
- 9 Ermöglichung und Gewährleistung eines gemeinsamen, zeitgemässen, umweltfreundlichen und sparsamen Energiekonzepts, dies auch mit möglichem Anschluss an die Holzschneitzelheizanlage der angrenzenden Verwo-/Gysko-Neuüberbauung.
- 10 Behindertengerechte Gestaltung der ganzen Überbauung.
- 11 Umsetzung des städtebaulichen Konzepts Pfäffikon im Bereich Bahnhofstrasse / Churerstrasse.

Art. 5 Gestaltungsplanbereiche

Der Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse enthält gemäss Gestaltungsplan 1:200, Plan-Nr. 9539-51, folgende verbindlichen Gestaltungsplanbereiche und Gestaltungsvorgaben:

- a. Baubereich A1 (siehe Art. 6 SBV)
- b. Baubereich A2 (siehe Art. 6 SBV)
- c. Baubereich B1 (siehe Art. 6 SBV)
- d. Baubereich B2 (siehe Art. 6 SBV)
- e. Baubereich C (siehe Art. 6 SBV)
- f. Baubereich Unterflurgarage (siehe Art. 7 SBV)
- g. Erschliessungsbereich für Fahrzeuge (siehe Art. 8 SBV)
- h. Erschliessungsbereich Fussgänger (siehe Art. 8 SBV)
- i. Bereich Einfahrt PW-Einstellhalle (siehe Art. 8 SBV)
- k. Bereich Ein- und Ausfahrt Bahnhofstrasse (siehe Art. 8 SBV)
- l. Bereich Fusswege z.G. Öffentlichkeit (siehe Art. 8 SBV)
- m. Landfläche z.G. Öffentlichkeit (siehe Art. 8 SBV)
- n. Sonstiger Umgebungsbereich (siehe Art. 9 SBV)
- o. Höhenbegrenzungslinien (siehe Art. 6 SBV).

Art. 6 Baubereiche A1, A2, B1, B2 und C

- 1 In den **Baubereichen A1, A2, B1, B2 und C** sind sämtliche zonenkonformen Bauten, Anlagen und Nutzungen nach Art. 35 Abs. 1 BR (Zentrumszone) gestattet, dies mit den maximalen horizontalen (Mantellinien) und vertikalen (Höhenbegrenzungslinien betreffend Gebäudehöhe und Firsthöhe) Ausdehnungen gemäss den verbindlichen Angaben im Gestaltungsplan 1:200, Plan Nr. 9539-51.
- 2 Im **Baubereich C** zwischen den Baubereichen A1 und B1/B2 ist im Erdgeschossbereich auf der ganzen Breite und Länge ein offener Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 2.7 m frei zu halten (siehe Fusswege zugunsten der Öffentlichkeit nach Art. 8 Abs. 5).
- 3 **Keller-, Abstell- und Technikräume** sind möglichst und grossmehrheitlich in den Untergeschossen und nicht in den Erdgeschossen anzuordnen, so dass eine möglichst weitgehende Personen- und Publikumsnutzung der Erdgeschosse möglich ist.
- 4 Bei den **Dach- und Attikageschossen** in den Baubereichen A1 und B1 sind zur Bahnhofstrasse und zur Churerstrasse hin keine Drittelaufbauten nach § 60 Abs. 3 lit. b und c PBG gestattet.

- 5 In den Baubereichen B1 und B2 hat der **Wohnanteil** an der anrechenbaren Bruttogeschossfläche dieser Bauten mindestens 30 % zu betragen. In den Baubereichen A2 und C ist kein Wohnanteil vorgeschrieben. Im Baubereich A1 ist lediglich im Dach- oder Attikageschoss Wohnnutzung vorgeschrieben und besteht ansonsten keine weitere Wohnanteilverpflichtung.
- 6 **Technisch und funktionell bedingte Bauten**, Anlagen und Gebäudeteile wie Liftüberbauten, Technikräume, gedeckte und geschlossene Treppenaufgänge aufs Dach, Kamine, Lüftungsrohre, Lichtdeckel, Sonnenkollektoren und transparent gestaltete Geländer etc. dürfen die im Gestaltungsplan 1:200, Plan Nr. 9539-51, festgelegten maximalen Firsthöhen überschreiten.
- 7 **Vorbauten** wie Vordächer, Balkone und Erker gemäss Art. 27 Abs. 5 BR und § 59 Abs. 2 PBG sind ab dem 2. Obergeschoss gestattet. Sie dürfen die Baubereiche (Mantellinien) allseits um maximal 1,5 m überschreiten. Beim Gebäudekörper B (Baubereiche B1 und B2) darf die Länge dieser Vorbauten (ausgenommen Vordächer) nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Fassade, bei der Ostfassade des Gebäudekörpers A (Baubereich A1) höchstens 8 m betragen.
- 8 Bezüglich dem Verhältnis der gestatteten Gebäudehöhen und den einzuhaltenen Abstände gilt Art. 11 SBV.
- 9 In den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und C kann maximal eine **Bruttogeschossfläche** von 4'271 m² konsumiert werden, zuzüglich eines den Anforderungen von Art. 32 Ziff. 1 BR gerecht werdenden nutzungsfreien Attikageschosses im Baubereich B1.

Art. 7 Baubereich Unterflurgarage

- 1 Innerhalb der Mantellinie Baubereich Unterflurgarage (Tiefgarage) sind auch ausserhalb der Baubereiche A1, A2, B1, B2 und C nach Art. 6 SBV unterirdische Bauten nach § 61 Abs. 2 PBG, dabei insbesondere Keller- und Haustechnikräume, Archive, Lager, Tiefgaragen, Zugangs- und Treppenanlagen etc., gestattet.
- 2 Bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn sind dabei unterirdische Bauten bis an die Grenze gestattet, dies dabei auch über die Mantellinie hinaus (§ 61 Abs. 3 PBG).
- 3 Bezüglich den Abständen gilt zudem Art. 11 SBV.

Art. 8 Erschliessung / Verkehr / Parkplätze

- 1 Die Erschliessung der Tiefgarage nach Art. 7 und so die **Haupterschliessung** erfolgt über die Tiefgarage der westlich angrenzenden Überbauung Verwo-/Gysko-Areal (KTN 606 etc.) gemäss Gestaltungsplan Verwo-/Gysko-Areal mit Parkhaus SBB. Der Standort des Erschliessungsanschlusses an die Tiefgarage der Überbauung Verwo-/Gysko-Areal ist im Plan Nr. 9539-51 ungefähr und richtungsweisend eingezeichnet.
- 2 Im **Erschliessungsbereich für Fahrzeuge** gemäss Plan-Nr. 9539-51 sind neben der Erschliessungsfläche Besucherparkplätze und dazugehörige Anlagen gestattet und erfolgt die Erschliessung dieser Besucherparkplätze ab der Bahnhofstrasse, dies bei Berücksichtigung des hier zudem nördlich angrenzend bestehenden Fahrwegrechts auf der Parzelle KTN 612 (gegenseitiges Fahrwegrecht).
- 3 Im **Erschliessungsbereich für Fussgänger** gemäss Plan-Nr. 9539-51 erfolgen getrennt vom allgemeinen Fahrverkehr die Fussgängerführungen, inkl. der Fusswege für die Öffentlichkeit nach Plan-Nr. 9539-51 (siehe Abs. 5). Mit Ausnahme allfälliger Aussenverkaufsflächen oder betrieblicher Aussenflächen (z.B. Restaurant/Café) sind die hier entstehenden Platzflächen allgemein zugänglich. Es sind hier so befestigte Flächen und generell Anlagen im Zusammenhang mit diesen Wegen, Plätzen und Nutzungen und auch im Zusammenhang mit den Erschliessungen von Drittparzellen und mit den Anlieferungen nach Abs. 4 gestattet.
- 4 Sowohl im Erschliessungsbereich für Fahrzeuge nach Abs. 2 wie im Erschliessungsbereich für Fussgänger nach Abs. 3 sind **Anlieferungen** zu den Bauten in den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und C, **Containerplätze** und deren Erschliessung sowie im Rahmen allfälliger privatrechtlicher Wegrechte die **Erschliessung für angrenzende Nachbarparzellen**, so insbesondere südlich für das dort angrenzende Verwo-/Gysko-Areal (KTN 606 etc.) und nördlich für die dort angrenzende Parzelle KTN 612, gestattet.
- 5 Die **Fusswege zu Gunsten der Öffentlichkeit** entlang der Bahnhofstrasse und der Churerstrasse sowie zwischen den Baubereichen A1/A2 und B1/B2 mit Anschluss an das westliche Verwo-/Gysko-Areal sind im Plan-Nr. 9539-51 bezüglich der allgemeinen Wegführungen verbindlich, bezüglich der genauen Lage und Gestaltung jedoch nur richtungsweisend dargestellt. Die genaue Lage und Gestaltung der öffentlichen Fusswege ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- 6 Die **Landfläche z.G. Öffentlichkeit** gemäss Plan-Nr. 9539-51 ist dem Kanton Schwyz oder der Gemeinde Freienbach für die Verbesserung der Strassenerschliessung (Radius, Strassenfläche) zur Verfügung zu stellen.

- 7 Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze in der Unterflurgarage beträgt 60 % bei Wohnnutzung bzw. 50 % bei Gewerbe- / Dienstleistungsnutzung der gemäss Art. 19 Ziff. 2 lit. a und b BR errechneten Werte. Oberirdisch sind zudem maximal 6 Kurzzeitparkplätze für Besucher zulässig.
- 8 Mit Annahme der maximal 6 oberirdischen Kurzzeitparkplätze für Besucher sind alle Parkplätze in der Tiefgarage im Baubereich Unterflurgaragen (Tiefgaragen) nach Art. 7 SBV zu erstellen.
- 9 In den beiden Erschliessungsbereichen nach Abs. 2 und 3 sind bei ausgewiesenerm Bedarf (Baubewilligungsverfahren) auch **Nebenbauten** nach § 61 Abs. 1 PBG gestattet.
- 10 Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind gedeckte **Veloabstellplätze** für Bewohner und Besucher zu erstellen.
- 11 Im Baubewilligungsverfahren sind mit einer entsprechenden Gesamt-Umgebungsgestaltung die konkrete Gestaltung und Nutzung all dieser Erschliessungsbereiche und Erschliessungsvorgaben aufzuzeigen.

Art. 9 Sonstiger Umgebungsbereich

- 1 Der sonstige Umgebungsbereich gemäss Plan-Nr. 9539-51 ist für private **Erholungs- und Grünflächen** gemäss Art. 10 SBV mit dazu gehörenden Bauten und Anlagen bestimmt. Gestattet sind hier ebenfalls **Nebenbauten** nach § 61 Abs. 1 PBG, dies jedoch nur bei ausgewiesenem Bedarf (Baubewilligungsverfahren), sowie Licht- und Belüftungsschächte, Notausstiege, Fluchtröhren, Zugangsbereiche etc. der darunter liegenden Unterflurgeschosse nach Art. 7 SBV.
- 2 Im Zusammenhang mit dem Baugesuch resp. spätestens der Bauausführung ist dem Gemeinderat ein durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung dieses sonstigen Umgebungsbereichs zur Genehmigung einzureichen.

Art. 10 Erholungsflächen

- 1 Die Grösse der Erholungsflächen nach Art. 22 BR hat **mindestens 25%** der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen.
- 2 Die Erholungsflächen können im ganzen Gestaltungsplanbereich, dabei insbesondere jedoch im sonstigen Umgebungsbereich nach Art. 9 SBV, ausgewiesen werden.

Art. 11 Abstände

- 1 Die **Grenz- und Gebäudeabstände** ergeben sich aus den im Plan-Nr. 9539-51 definierten Baubereichen, dies vorbehältlich Abs. 2 bis 8 nachfolgend.
- 2 Gegenüber den westlichen und nördlichen **Nachbarparzellen** (Zentrumszone) gehen dabei jedoch die gemäss § 59 bis 61 PBG einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände den gemäss Art. 6 SBV in den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und C gestatteten Gebäudehöhen vor. Diese Gebäudehöhen dürfen also hier gegenüber diesen Nachbarparzellen nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen eingehalten sind oder Abs. 7 oder 8 zur Anwendung gelangt.
- 3 Gegenüber den **Strassenparzellen** der Bahnhofstrasse und der Churerstrasse dürfen die Bauten in den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und C nach Art. 6 SBV sowie im Baubereich Unterflurgarage nach Art. 7 SBV an die Grenzen der Baubereiche resp. Mantellinien gemäss Plan-Nr. 9539-51 gestellt werden, d.h. zusammen mit dem Erlass des Gestaltungsplanes Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse legt der Gemeinderat die so hier einzuhaltenden Grenzabstände und Strassenabstände gemäss diesen Baubereichsabständen mit den zulässigen Vorbauten nach Abs. 6 fest (Fassadenflucht), dies gestützt auf Art. 35 Abs. 6 BR und Art. 21 Abs. 1 lit. b BR. Bezüglich den Abständen zum Fahrbahnrand der Bahnhofstrasse und der Churerstrasse als öffentliche Strassen ist dabei alleine der Strassenabstand anwendbar (§ 68 Abs. 3 PGB, § 41 Abs. 2 StrV). Ein allfällig erforderliches Einverständnis mit Bewilligung des Kantons Schwyz als Eigentümer und Strassenträger der Churerstrasse bleibt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorbehalten.
- 4 Zwischen den Bauten in den Baubereichen A1 und A2 einerseits und den Bauten in den Baubereichen B1 und B2 andererseits, verbunden mit den Bauten des Bereichs C, bestimmt sich der einzuhaltende **Gebäudeabstand** gemäss dem Abstand zwischen diesen Baubereichen gemäss Plan-Nr. 9539-51. Ein weiterer Gebäudeabstand ist nicht einzuhalten.
- 5 Gegenüber dem eingedolten Staldenbach im südlichsten Bereich des Gestaltungsplanes ist ein **Gewässerabstand** von 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung einzuhalten (§ 34 Abs. 1 und 3 VVzPBG).
- 6 **Vorbauten** wie Vordächer, Balkone und Erker gemäss Art. 27 Abs. 5 BR und § 59 Abs. 2 PBG dürfen die Baubereiche (Mantellinien) allseits um maximal 1,5 m überschreiten.
- 7 **Unterirdische Bauten und Nebenbauten** dürfen nach § 61 PBG mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn bis an die Grenzen der Parzellen des Gestaltungsplangebiets gestellt werden resp. haben ansonsten die Abstände nach § 61 PBG einzuhalten.

- 8 Bezüglich der möglichen ungleichen Verteilung des Grenzabstandes zu Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebiets gilt § 62 PBG.

Art. 12 Energie

- 1 Für die Wärmeerzeugung sind **umweltfreundliche Heizsysteme** (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Gasheizung oder Holzsnitzelheizung) zu installieren. Die Gebäudehülle ist derart zu dämmen, dass der Heizwärmebedarf 5 % unter dem Grenzwert nach SIA 380/1 liegt.
- 2 Zulässig ist auch ein Anschluss an die Holzsnitzelheizanlage der angrenzenden Verwo-/Gysko-Überbauung.

Art. 13 Behindertengerechte Gestaltung

Die ganze Überbauung mit Umgebung ist gemäss den heutigen massgebenden Normen so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugänglich ist und von ihnen möglichst gut benützt werden kann. Die Wohnungen müssen in diesem Sinne behindertengerecht anpassbar sein.

Art. 14 Ausnahmen von der Normalbauweise

Mit dem Erlass des Gestaltungsplanes Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse werden in Abweichung von der Normalbauweise folgende Ausnahmen bewilligt (Art. 53 Abs. 3 lit. b BR und § 24 PBG):

- a. Vergrösserung der Gebäudehöhe im Baubereich A1 um 4.50 m (17.50 m anstatt 13 m) (Art. 6 SBV).
- b. Vergrösserung der Gebäudehöhe in den Baubereichen A2 und B1 um 1.50 m (14.50 m anstatt 13 m) (Art. 6 SBV).
- c. Vergrösserung der Firsthöhe im Baubereich A1 um 4.0 m und mehr (21.0 m zuzüglich gestattete beschriebene Dachaufbauten, anstatt 17 m) (Art. 6 SBV).
- d. Vergrösserung der Firsthöhe im Baubereich B1 um 1.0 m und mehr (18.0 m zuzüglich gestattete beschriebene Dachaufbauten, anstatt 17 m) (Art. 6 SBV).
- e. Reduktion des internen Gebäudeabstandes zwischen den Bauten in den Baubereichen A1 und A2 einerseits und den Bauten in den Baubereichen B1 und B2 andererseits (Art. 11 Abs. 4 SBV).

- f. Entfallen und Reduktion des Wohnanteils in den Bauten der Baubereiche A1, A2 und C (Art. 6 Abs. 5 SBV).

Art. 15 Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen auf das Gestaltungsplangebiet Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse das heute geltende Baureglement (BR) der Gemeinde Freienbach und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) zur Anwendung.

Art. 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.