

O110

Zentrum Churerstrasse / Rebstockstrasse, Pfäffikon  
KTN 631, 632, 633 und 634, 8808 Pfäffikon

## GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Pfäffikon

16. März 2009 / rev. 8. September 2010

▪ Bauherrschaft / Gesuchsteller

BS Immoinvest AG  
Rittergasse 12  
4051 Basel

SPAENI Grundstücke & Bauten AG  
Eichenstrasse 8  
8808 Pfäffikon

*i. Fiedler*  
.....

*[Signature]*  
.....

▪ Grundeigentümer

KTN 631 und 632  
BS Immoinvest AG  
Rittergasse 12  
4051 Basel

KTN 633 und 634  
SPAENI Grundstücke & Bauten AG  
Eichenstrasse 8  
8808 Pfäffikon

*i. Fiedler*  
.....

*[Signature]*  
.....

▪ Architekt

Feusi + Partner AG  
Schindellegistrasse 36  
8808 Pfäffikon

..... *[Signature]*

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 24. April 2009 bis 14. Mai 2009

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 636 erlassen am 29. Oktober 2009

Der Gemeindepräsident *[Signature]*  
.....

Der Gemeindeschreiber *i.V. [Signature]*  
.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 228 / 2010 genehmigt am 9. März 2010

Der Landammann *A. [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 Zentrum Churerstrasse / Rebstockstrasse für die Parzellen KTN 631 (Teilfläche), 632, 633 und 634, Fläche total 2'065 m<sup>2</sup>, alle Pfäffikon, Gde. Freienbach.

## **Art. 2 Bestandteile**

1. Der Gestaltungsplan Zentrum Churerstrasse / Rebstockstrasse besteht aus folgenden Planungsmitteln:
  - a) den **verbindlichen Planungsmitteln**
    - verbindliche Planinhalte des Gestaltungsplanes Mantel- und Höhenbegrenzungslinien 1:200, Plan-Nr. 0110-11, vom 16. März 2009.
    - Sonderbauvorschriften vom 16. März 2009.
  - b) den **lediglich richtungsweisenden und orientierenden, d.h. nicht verbindlichen Planungsmitteln**
    - orientierende Planinhalte des Gestaltungsplanes Mantel- und Höhenbegrenzungslinien 1:200, Plan-Nr. 0110-11, vom 16. März 2009.
    - Gestaltungsplan Kataster 1:500, Kataster bestehende Situation und Kataster mit Richtprojekt, Plan Nr. 0110-10, vom 16. März 2009.
    - Umgebungsplan Nr. 852-01 von Vetsch Partner, Zürich, vom 3. März 2009 (rev.)
    - Erläuterungsbericht vom 16. März 2009.
    - Richtprojekte Haus Nord und Haus Süd 1:200 / 1:500, mit Situation, Grundrissen, Ansichten und Schnitten, von Feusi + Partner AG, Pfäffikon, Haus Nord, vom 16. März 2009 und Bücheler Architektur- und Generalunternehmung AG, Amriswil, Haus Süd, vom 16. März 2009.
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 Zentrum Churerstrasse / Rebstockstrasse**

Der Gestaltungsplan Zentrum Churerstrasse / Rebstockstrasse gilt für den im Gestaltungsplan 1:200, Plan Nr. 0110-11, eingetragenen Perimeter (Gestaltungsplangebiet) mit 2'065 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 4 Zweck**

Der Gestaltungsplan Zentrum Churerstrasse / Rebstockstrasse **bezweckt**:

1. Die Schaffung eines neuen, attraktiven Quartierzentrums mitten im Dorfkern an prominenter und zentraler Lage in Pfäffikon.
2. Eine bauliche Verdichtung mit Zentrumsqualität im unmittelbaren Nahbereich zum öffentlichen Verkehr.
3. Die Fortsetzung der geplanten künftigen und städtischen Neuüberbauungen der benachbarten Areale Verwo und Bahnhofstrasse.
4. Eine verdichtete Bauweise zur haushälterischen Nutzung der beschränkten Baulandreserven mit Erfüllung der Zentrums- und Verdichtungsabsichten der Zentrumszone nach Art. 35 BR.
5. Grosszügige Erholungsflächen, teilweise als öffentlicher Platz und mit Aufwertung der zentralen Wohn- und Geschäftslage.
6. Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr mit Konzentrierung der Erschliessungsbereiche und mit öffentlichen Fusswegen.
7. Zentrale Haupterschliessung über die Rebstockstrasse.
8. Zusammenfassung der Abstellflächen für die Garagierung in der Unterflurgarage (Tiefgarage) und lediglich ca. 6 oberirdische Kurzzeitparkplätze für Besucher.
9. Zeitgemässes, umweltfreundliches und sparsames Energiekonzept (z.B. Gas-Heizanlage oder Wärmepumpe mit Erdsonden).
10. Behindertengerechte Gestaltung der ganzen Überbauung inklusive Umgebung.
11. Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes Pfäffikon im Zentrumsbereich.

#### **Art. 5 Gestaltungsplanbereiche**

Der Gestaltungsplan Zentrum Churerstrasse / Rebstockstrasse enthält gemäss Gestaltungsplan 1:200, Plan-Nr. 0110-11, **folgende verbindlichen Gestaltungsplanbereiche und Gestaltungsvorgaben**:

- a. Baubereich A (siehe Art. 6 SBV)
- b. Baubereich B (siehe Art. 6 SBV)
- c. Baubereich Unterflurgarage (siehe Art. 7 SBV)
- d. Erschliessungsbereich für Fahrzeuge (siehe Art. 8 SBV)
- e. Erschliessungsbereich Fussgänger (siehe Art. 8 SBV)
- f. Bereich Einfahrt PW-Einstellhalle (siehe Art. 8 SBV)
- g. Bereich Fusswege z.G. Öffentlichkeit (siehe Art. 8 SBV)
- h. Platzfläche z.G. Öffentlichkeit (siehe Art. 8 SBV)
- i. Sonstiger Umgebungsbereich (siehe Art. 9 SBV)
- k. Höhenbegrenzungslinien (siehe Art. 6 SBV).

## **Art. 6 Baubereiche A und B**

- 1 In den **Baubereichen A und B** sind sämtliche zonenkonformen 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. 0110-11.
- 2 **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.
- 3 Bei den **Dach- und Attikageschossen** in den Baubereichen A und B sind gegen aussen auf 3 Seiten keine Drittelsaufbauten nach § 60 Abs. 3 lit. b und c PBG gestattet. Dach- und Attikageschosse dürfen aber einseitig (Haus Nord auf der Südseite und Haus Süd auf der Nordseite) in voller Länge bis an die Gebäudeflucht des darunterliegenden Geschosses ragen.
- 4 Für den Baubereich B hat der **Wohnanteil** mindestens 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der beiden Baubereiche A und B zu betragen. Im Baubereich A ist kein Wohnanteil vorgeschrieben.
- 6 **Technisch und funktionell bedingte Bauten**, Anlagen und Gebäudeteile wie Liftüberbauten, Technikräume, Kamine, Lüftungsrohre, Sonnenkollektoren etc. dürfen die im Gestaltungsplan 1:200, Plan Nr. 0110-11 festgelegten maximalen Gebäude- oder Firsthöhen überschreiten.
- 7 **Vorbauten** wie Vordächer (jedoch keine Balkone und Erker) gemäss Art. 27 Abs. 5 BR und § 59 Abs. 2 PBG dürfen die Baubereiche (Mantellinien) allseits um maximal 0,5 m überschreiten.
- 8 Bezüglich dem Verhältnis der gestatteten Gebäudehöhen und den einzuhaltenden Abständen gilt Art. 11 SBV.

## **Art. 7 Baubereich Unterflurgarage**

- 1 Innerhalb der Mantellinie Baubereich Unterflurgarage (Tiefgarage) sind auch ausserhalb der Baubereiche A und B 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). Gegen den Dorfbach bildet jedoch die Mantellinie der Garage die äusserste Begrenzungslinie für unterirdische Bauten.
- 3 Bezüglich der Abstände gilt zudem Art. 11 SBV.

## Art. 8 Erschliessung / Verkehr / Parkplätze

- 1 Die Erschliessung der Tiefgarage nach Art. 7 und so die **Haupterschliessung** erfolgt für Haus Nord und Süd über die Rebstockstrasse und eine gemeinsame zentrale Tiefgaragenrampe. Der Standort des Erschliessungsanschlusses an die Tiefgarage ist im Plan Nr. 0110-11 verbindlich eingezeichnet.
- 2 Im **Erschliessungsbereich für Fahrzeuge** gemäss Plan-Nr. 0110-11 sind neben der Erschliessungsfläche Besucherparkplätze und dazugehörige Anlagen gestattet.
- 3 Im **Erschliessungsbereich für Fussgänger** gemäss Plan-Nr. 0110-11 erfolgen getrennt vom allgemeinen Fahrverkehr die Fussgängerführungen, inkl. der Fusswege für die Öffentlichkeit. Mit Ausnahme allfälliger Aussenverkaufsflächen oder betrieblicher Aussenflächen (z.B. Restaurant/Café) sind die hier entstehenden Platzflächen allgemein zugänglich. Es sind 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 A und B, **Containerplätze** und deren Erschliessung sowie im Rahmen allfälliger privatrechtlicher Wegrechte die **Erschliessung für angrenzende Nachbarparzellen** gestattet.
- 5 Die **Fusswege zu Gunsten der Öffentlichkeit** entlang der Churerstrasse, Rebstockstrasse und entlang des Dorfbaches sowie zwischen den Baubereichen A und B mit Anschluss an Churer- und Rebstockstrasse sind im Plan-Nr. 0110-11 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 **Platzfläche z.G. Öffentlichkeit** gemäss Plan-Nr. 0110-11 ist der Gemeinde Freienbach zur Verfügung zu stellen, dies vorbehaltlich der Regelung über Erwerb, Betrieb und Unterhalt.
- 7 Die Anzahl der erforderlichen **Parkplätze** berechnet sich nach Art. 19 BR, wobei der so ermittelte Parkplatzbedarf aufgrund des zentralen Standortes mit seiner Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (SBB, SOB, Ortsbus, Buslinien) gemäss dem Mobilitätskonzept der Gemeinde Freienbach zu reduzieren ist:
  - Parkplätze für Wohnnutzungen = maximal 60 % des errechneten Bedarfes
  - Parkplätze für Gewerbenutzungen = maximal 50 % des errechneten Bedarfes
- 8 Mindestens 80% der realisierten Parkplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch in einer **Unterflurgarage** (Tiefgarage) zu erstellen, dies im Baubereich Unterflurgaragen (Tiefgaragen) nach Art. 7 SBV.

- 9 In den Erschliessungsbereichen nach Abs. 2 und 3 sind auch **Nebenbauten** nach § 61 Abs. 1 PBG gestattet, wenn dafür ein ausgewiesener Nachweis erbracht wird.
- 10 Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind **Veloabstellplätze** für Bewohner und Besucher zu erstellen.
- 11 Der Plan 0110-12 Umgebungsgestaltung stellt das Richtkonzept für die Landschaftsgestaltung dar.

#### **Art. 9 Sonstiger Umgebungsbereich**

- 1 Der sonstige Umgebungsbereich gemäss Plan-Nr. 0110-11 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 sowie Licht- und Belüftungsschächte, Notausstiege, Fluchtröhren, Schallschutzelemente für Gartenrestaurant, Zugangsbereiche etc. der darunter liegenden Unterflurgeschosse nach Art. 7 SBV. Für Nebenbauten muss ein ausgewiesener Nachweis erbracht werden. Keine solchen Nebenbauten sind jedoch in einem Abstandsbereich von 3.50 m ab Mitte Dorfbach gestattet.
- 2 Im Zusammenhang mit dem Baugesuch resp. spätestens vor der Baufreigabe ist dem Gemeinderat ein gemäss dem Richtkonzept Umgebungsgestaltung (Plan Vetschpartner Nr. 652-01) ausgearbeitetes Detailprojekt der Umgebungsgestaltung 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 im sonstigen Umgebungsbereich nach Art. 9 SBV und auf der öffentlichen Platzfläche, ausgewiesen werden.

#### **Art. 11 Abstände**

- 1 Die **Grenz- und Gebäudeabstände** ergeben sich aus den im Plan-Nr. 0110-11 definierten Baubereichen, dies vorbehältlich Abs. 2 bis 8 nachfolgend.
- 2 Gegenüber den **Nachbarparzellen** gehen dabei jedoch die gemäss § 59 bis 61 PBG einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände den gemäss Art. 6 SBV in den Baubereichen A und B 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 Churerstrasse und der Rebstockstrasse dürfen die Bauten in den Baubereichen A und B nach Art. 6 SBV sowie im Baubereich Unterflurgarage nach Art. 7 SBV an die Grenzen der Baubereiche resp. Mantellinien gemäss Plan-Nr. 0110-11 gestellt werden, d.h. zusammen mit dem Erlass des Gestaltungsplanes Zentrum Churerstrasse / Rebstockstrasse legt der Gemeinderat die 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 der Abstände zum Fahrbahnrand der Churerstrasse und der Rebstockstrasse als öffentliche Strassen ist dabei alleine ein Strassenabstand von 4.50 m anwendbar. 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 A und B bestimmt sich der einzuhaltende **Gebäudeabstand** gemäss dem Abstand zwischen diesen Baubereichen gemäss Plan-Nr. 0110-11. Ein weiterer Gebäudeabstand ist nicht einzuhalten.
- 5 Gegenüber dem kanalisierten Staldenbach haben Bauten im Bereich B und Unterflurgarage auf die gesamte Gebäudehöhe einen **Gewässerabstand** von 3.50 m gegenüber der Mittelachse des Kanals einzuhalten.
- 6 **Vorbauten** wie Vordächer (jedoch keine Erker und Balkone) gemäss Art. 27 Abs. 5 BR und § 59 Abs. 2 PBG dürfen die Baubereiche (Mantellinien) allseits um maximal 0,5 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. Im Abstandsbereich gegen den Dorfbach sind keine unterirdischen Bauten oder Nebenbauten erlaubt.

## **Art. 12 Energie**

- 1 Für die Wärmeerzeugung sind **umweltfreundliche Heizsysteme** (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Gasheizung) zu installieren.

## **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 benutzt werden kann. Die Wohnungen müssen in diesem Sinne behindertengerecht anpassbar sein.

#### **Art. 14 Ausnahmen / Abweichungen von der Normalbauweise**

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

- a. Vergrößerung der Gebäudehöhe im Baubereich A um 4.50 m (17.50 m anstatt 13 m) (Art. 6 SBV).
- b. Vergrößerung der Firsthöhe im Baubereich A um 4.00 m (21.00 m zuzüglich gestattete beschriebene Dachaufbauten, anstatt 17 m) (Art. 6 SBV).
- c. Reduktion des internen Gebäudeabstandes zwischen den Bauten in den Baubereichen A und B (Art. 11 Abs. 4 SBV).
- d. Entfallen des Wohnanteiles für die Bauten des Baubereiches A (Art. 6 Abs. 5 SBV).
- e. Bei den Dach- und Attikageschossen in den Baubereichen A und B sind gegen aussen auf 3 Seiten keine Drittelsaufbauten nach § 60 Abs. 3 lit. b und c PBG gestattet. Dach- und Attikageschosse dürfen aber einseitig (Haus Nord auf der Südseite und Haus Süd auf der Nordseite) in voller Länge bis an die Gebäudeflucht des darunterliegenden Geschosses ragen (Art. 6 Abs. 3 SBV).
- f. Verminderung des Gewässerabstandes gegen den Dorfbach (Art. 11 Abs. 5).
- g. Reduktion der Parkplätze gem. Mobilitätskonzept Gde. Freienbach (Art. 8 Abs. 7).
- h. Beschränkung der Ausnutzungsziffer auf 1.75 (exklusive Nutzung Dachgeschoss).

#### **Art. 15 Subsidiäres Recht**

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

#### **Art. 16 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan Zentrum Churerstrasse / Rebstockstrasse tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.