

Kanton Schwyz
Gemeinde Freienbach
Ortsteil Pfäffikon

Gestaltungsplan Verwo-, Gysko-Areal mit Parkhaus SBB

Sonderbauvorschriften (SBV)

Einverständniserklärung Grundeigentümer:

SBB-Teilfläche KTN 597, KTN 598, KTN 599, KTN 605, KTN 606, KTN 608, KTN 1119, KTN 1076 und KTN 1120.
(im Anhang zu diesen SBV)

Öffentlich aufgelegt vom: 23. Feb. 2007 bis: 26. März 2007
.....

Vom Gemeinderat erlassen am: -3. Juli 2008
.....

Der Gemeindepräsident:

.....


Der Gemeindeschreiber:

.....


Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 3.11.2009
mit RRB Nr. 1178

Der Landammann:

.....


Der Staatsschreiber:

.....




Bahnhofstrasse 1
8852 Altendorf
Tel 055 451 53 53
Fax 055 451 53 52
info@grabarchitekten.ch
www.grabarchitekten.ch



Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 1 Rechtsgrundlage, Geltungsbereich

¹ Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan (GP) Verwo-, Gysko-Areal mit Parkhaus SBB, Plan-Nr. 2221-001, dat. 10.11.06, nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 und des rechtskräftigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Freienbach Ausgabe 2001 sowie des Teilzonenplanes Verwo-Areal.

² Der Gemeinderat Freienbach erlässt auf Antrag der Grundeigentümer Teilfläche KTN 597 (SBB), KTN 598, KTN 599, KTN 605, KTN 606, KTN 608, KTN 1076, KTN 1119 und KTN 1120, den Gestaltungsplan Verwo-, Gysko-Areal mit Parkhaus SBB mit nachstehenden Sonderbauvorschriften.

³ Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Gestaltungsplan Verwo-, Gysko-Areal (20'229 m²) mit Parkhaus SBB (3'019 m²) schwarz umgrenzte Fläche von Total 23'248 m².

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan Verwo-, Gysko-Areal mit Parkhaus SBB mit den dazugehörenden SBV bezweckt:

- a) die Realisierung eines neuen attraktiven Zentrumsquartiers mit gemischter Nutzung, hohem Wohnwert und zeitgerechten Arbeitsplätzen;
- b) die Sicherstellung von zusammenhängenden Begegnungs- und Freiflächen unter Einbezug des revitalisierten Staldenbaches sowie eine grosse Quartierdurchlässigkeit;
- c) die flächensparende Verkehrserschliessung mit Anschluss von Westen und die weitgehende Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr, also ein möglichst autofreies Quartier;
- d) die Verwirklichung von privaten und öffentlichen Parkplätzen in einem koordinierten Parkierungssystem.

Art. 3 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Alle in der Legende (GP) unter "Verbindlicher Planinhalt" aufgeführten Plan-elemente sowie die SBV sind verbindlich.

² Alle in der Legende (GP) unter "Orientierender Planinhalt" aufgeführten Plan-elemente sowie das Richtprojekt und der Bericht zum Gestaltungsplan Verwo-, Gysko-Areal mit Parkhaus SBB sind wegleitend.

³ Als Richtprojekt gilt der Entwurf „Verwo-, Gysko-Areal mit Parkhaus SBB“ der Grab Architekten AG, Bahnhofstrasse 1, 8852 Altendorf, dat. 10.11.2006, vgl. Bericht Anhang I.

Art. 4 Überbauungsvorschriften Hauptbauten und Nebenbauten

¹ Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung sowie die Standorte der Hauptbauten sind durch die folgenden Baubereiche:

- Baubereich D1 (Solitär);
- Baubereich W1;
- Baubereich W2N (inkl. W2E, W2S, W2W, W3);
- Baubereich W3a;
- Baubereich W2;
- Baubereich Sockelgeschoss;
- Baubereich D2;
- Baubereich D2a,
- Baubereich D3;
- Baubereich W4;
- Baubereich W4a;
- Baubereich Sockelgeschoss;
- Baubereich Gartenterrasse;
- Baubereich Parkhaus SBB;
- Baubereich Bahntechnische Bauten und Anlagen

bestimmt.

² In den Baubereichen gelten betreffend maximale Gebäudehöhe und maximale Firsthöhe sowie maximale Vollgeschosszahl nachstehende Bestimmungen:

Baubereich	Max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe in m ü. M. ¹⁾	Max. zulässige anrechenbare Vollgeschosse	Teilweise sichtbares Keller- bzw. Tiefgaragengeschoss
W2N / W2W / W3	428.20	5	-
D1 (Solitär)	443.30	9	-
W1	426.80	4	-
W2E / W2S	428.20	4	1
W3a	423.25	2	1
W2	422.20	3	-
D2	430.35	5	-
D2a	424.80	3	-
D3	430.50	6	-
W4	429.30	4	1
W4a	424.10	2	1
Sockelgeschoss ²⁾	415.90	-	1
Parkhaus SBB Variante 1	419.20	2	1
Parkhaus SBB Variante 2 (Option)	422.20	3	1
Bahntechnische Bauten und Anlagen	Soweit bahntechnisch und konstruktiv erforderlich		
Bezugspunkt Polygon Nr.:3011204 = 412.37 m ü. M.			

Legende:

- 1) bis OK Dachrand gemessen
- 2) mit überlagerter Begegnungs- und Kinderspielfläche als Bestandteil der Aussenraumgestaltung
- 3 Dachvorsprünge dürfen max. 1.0 m über die Baubereiche hinausragen.
- 4 Kleinbauten (Nebenbauten) gemäss § 61 PBG respektive Art. 27 BauR sind auf dem Sockelgeschoss und ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn sie die ortsbauliche Qualität der Überbauung nicht beeinträchtigen.
- 5 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilatoren, Liftaufbauten und dergleichen dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um das technisch bedingte Mass überschreiten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten und zusammenzufassen.
- 6 Das Hochkamin oberhalb der Holzschnitzelöffnungen darf, gemessen ab gewachsenem Terrain, max. 19.00 m hoch sein.
- 7 Anzahl, Lage, Abmessungen und Gestaltung der gedeckten oder offenen Oberlichter auf dem Sockelgeschoss sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 8 Das bestehende Haus Vers. Nr. 633 auf dem Grundstück Nr. 599 ist gem. § 72 PBG in seinem Bestand garantiert. Wird es abgebrochen und nicht mehr aufgebaut, so darf die entsprechende BGF auf das übrige Gestaltungsplangebiet verlagert werden.
- 9 Der Baubereich Bahntechnische Bauten und Anlagen ist für solche bestimmt.

Art. 5 Mantellinien

- 1 Die Mantellinie „Tiefgarage“ bestimmt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Untergeschosse beziehungsweise des Tiefgaragensystems sowie der Energieerzeugungsanlage (Holzschnitzelheizung).
- 2 Die Mantellinie „Unterirdische Infrastruktur- und Versorgungsbaute“ bestimmt die max. zulässige horizontale Ausdehnung der dortigen unterirdischen Infrastruktur- und Versorgungsanlagen (Option).

Art. 6 Verkehrserschliessung

- 1 Die PW-Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die (neue) Unterdorfstrasse zu erfolgen, deren definitive Linienführung ist im kantonalen Nutzungsplan bzw. im Bauprojekt der Umfahrung Pfäffikon enthalten. Sobald die Baulinien der definitiven Umfahrung Pfäffikon rechtskräftig sind, sind sie als Hinweis in den Gestaltungsplan zu übertragen.
- 2 Die Anlieferung hat zu beschränkten Zeiten einerseits über die Ein- und Ausfahrt Süd ab der Churerstrasse und andererseits über die Ein- und Ausfahrt Nord ab dem Bahnweg zu erfolgen.
- 3 Zwischen den Richtungspunkten sind zur Gewährleistung der Quartierdurchlässigkeit Fusswege bzw. Fussgängerbereiche zu verwirklichen. Die Wegbreiten

sind so zu dimensionieren, dass darauf die Fahrzeuge für Anlieferung, Schutz und Rettung zirkulieren können.

⁴ Der Fussgängersteg über den Staldenbach, zwischen den dortigen beiden Richtungspunkten, wird nur erstellt, wenn das bestehende Haus Vers. Nr. 633 auf dem Grundstück Nr. 599 abgebrochen, saniert oder durch einen Neubau ersetzt wird.

⁵ Die Begegnungs- und Kinderspielflächen, die Aussen- und Nottreppenanlagen sowie die behindertengerechten Rampen sind in das Fussgängersystem zu integrieren.

⁶ Der Verkehrstechnische Nachweis für die Ein- und Ausfahrt West (Parzelle 1119/1120) ist auf die geplante (neue) Umfahrung Pfäffikon abzustimmen. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 7 Parkierung

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind Pflicht- und Besucherparkplätze zu verwirklichen, wobei der tatsächliche Parkplatzbedarf im Gestaltungsplangebiet ohne SBB-Teilfläche KTN 597 gemäss Mobilitätskonzept nachstehendem reduziertem Bedarf entsprechen muss:

- Für Bewohner:

- 60% des Grenzbedarfs

- Für Beschäftigte:

- 50% des Grenzbedarfs

² Die bestehende Tiefgaragenzufahrt zum Glashaus Vers. Nr. 3434 auf KTN 608 ist auf eine einspurige Notzufahrt gem. VSS-Norm SN 640 291 zu reduzieren (Rückbau).

³ Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind mindestens 50 öffentliche Parkplätze zu errichten und zwar zu Lasten der Eigentümer des Gestaltungsplangebietes.

⁴ Die erforderlichen Velo- und Mofaabstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

⁵ Die Tiefgarage ist so zu projektieren, dass das Parkhaus SBB auf der Teilfläche KTN 597 über die Tiefgarage Verwo-, Gysko-Areal (Niveau -1) erschlossen werden kann.

⁶ Falls die Überbauung in Etappen realisiert wird, sind auch die erforderlichen Ein- und Abstellplätze (Parkplatzbedarf) anteilmässig zu realisieren.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie als ortsbauliche Gesamtheit mit einer einheitlichen Formensprache unter Wahrung der Massstäblichkeit und eines klaren städtebaulichen Konzeptes als erlebbares Zentrumsquartier in Erscheinung treten.

² Auf den Hochbauten sind nur Flachdächer mit extensiver oder intensiver Begrünung zulässig, mit Ausnahme im Baubereich W2 (Zwischenbau).

³ Die Materialwahl und die Farbgebung der Gebäudehülle (Fassaden- und Dachbauteile) bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Mit dem ersten Baugesuch ist ein auch für die weiteren Etappen verbindliches Material- und Farbkonzept unter Beilage entsprechender Muster zur Genehmigung einzureichen.

⁴ Mit dem ersten Baubewilligungsgesuch ist ein Volumenmodell M. 1:500 mit den an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Hochbauten und ein detaillierteres Modell M. 1:200 enthaltend alle Gebäude und das Umgebungskonzept innerhalb des Gestaltungsplangebietes einzureichen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist so auszuführen, dass ein ansprechender Aussenraum mit überzeugender Gliederung in private, halböffentliche und öffentliche Räume entsteht unter bestmöglichem Einbezug des teilweise revitalisierten Staldenbaches und der Bauten und Anlagen auf der SBB-Teilfläche KTN 597.

² Für die Umgebungsgestaltung ist mit dem ersten Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 für den entsprechenden Baubereich einzureichen. Dieser hat detaillierte Angaben zur Geländemodellierung, Bachrevitalisierung, Rahmenbepflanzung, Gestaltung der Begegnungs- und Kinderspielfläche, der Fussgängerbereiche sowie der Entsorgungs- und Containerabstellplätze zu enthalten.

³ Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Gehölzen zu erfolgen.

⁴ Die Belagsmaterialien der Wege und Plätze sind, unter Berücksichtigung der Begehbarkeit und Befahrbarkeit (zum Beispiel Kinderwagen und Rollstühle) sowie der Unterhaltsarbeiten, aufeinander abzustimmen.

Art. 10 Behindertengerechtes Bauen

¹ Die Wohnbauten sind so zu gestalten, dass sie den spezifischen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Für die baulichen Anforderungen gilt die SIA-Norm SN Norm 521 500 „Behindertengerechtes Bauen“ als Richtlinie.

² Im Tiefgaragensystem muss in der Nähe jedes neuen Personenaufzuges mindestens ein Behindertenparkplatz erstellt werden.

Art. 11 Begegnungs- und Kinderspielflächen

¹ Für die Überbauung sind mindestens 25 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche als gut besonnte und verkehrssichere Kinderspielflächen und/oder kombinierte Begegnungs- und Kinderspielflächen sicherzustellen.

² Die entsprechenden Flächen sind im Gestaltungsplan als Hinweis enthalten.

³ Die Fussgängerbereiche gelten als Begegnungs- und Kinderspielflächen.

⁴ Deren Gestaltung und Möblierung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und zwar im Umgebungsplan gemäss Art. 9 Abs. 2 dieser SBV.

Art. 12 Entsorgungs- bzw. Containerabstellplätze

An geeigneten Standorten sind Entsorgungs- bzw. Containerabstellplätze einzurichten. Die Entsorgungs- und Containerabstellplätze müssen auf demselben Niveau wie der Fussgängerbereich (inkl. Rettung und Anlieferung) angelegt werden. Die genaue Lage, Grösse und Gestaltung ist im entsprechenden Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und ist unmittelbar an der LKW-Fahrroute vorzusehen.

Art. 13 Ausnützung

¹Für eine Gesamtüberbauung, welche den SBV sowie dem geltenden Baureglement der Gemeinde Freienbach entspricht und die sich am Richtprojekt orientiert, beträgt die max. zulässige Ausnützungsziffer 1,50 (ohne SBB-Teilfläche KTN 597).

²Auf Grund der totalen anrechenbaren Landfläche von 19'802.5 m² (ohne SBB-Teilfläche KTN 597) und der max. zulässigen Ausnützungsziffer von 1.50 beträgt die max. zulässige Bruttogeschossfläche auf dem ganzen Gestaltungsplangebiet (ohne SBB-Teilfläche KTN 597) $1.50 \times 19'802.5 \text{ m}^2 = 29'703.75 \text{ m}^2$.

³ Gemäss "Beschlussfassung über die Teilzonenpläne Verwo-Areal und Chrummen" muss der Wohnanteil im Bereich min. 30% bis max. 70% liegen. Die definitive Nutzungsverteilung und Nutzungszuteilung ist im Baubewilligungsgesuch nachzuweisen.

⁴ Sollte aus irgendwelche Gründen die Option „Gemeindehaus“ mit 3'995.0 m² anrechenbare BGF nicht realisiert werden, so werden die Nutzungszuteilung und die Nutzungsverteilung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen neu verteilt.

Art. 14 Gewässer- und Grundwasserschutz

Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerabstand von 5.00 m zur oberen Böschungskante des Staldenbaches ist, mit Ausnahme in den Baubereichen D2 und D3, einzuhalten.

Das Kanalisationsprojekt und allfällige Retentions- und Versickerungsanlagen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 15 Aufwertung Staldenbach

Die teilweise Revitalisierung des Staldenbaches unterliegt einem separaten Baubewilligungsverfahren. Das entsprechende Projekt ist möglichst frühzeitig einzureichen, jedoch spätestens mit den Baubewilligungsgesuchen der betroffenen Bauten und Anlagen. Darin sind die Revitalisierung des Staldenbaches, die Unterquerung des Baubereiches D3 und jene der Ein- und Ausfahrt zum Gestaltungsplangebiet sowie die Einengung an der südwestlichen Gebäudecke D2 detailliert darzustellen.

Art. 16 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan Verwo-, Gysko-Areal mit Parkhaus SBB beansprucht gegenüber der Einzelbauweise bzw. Regelbauweise folgende Ausnahmen:

- Beschränkung der max. zulässigen Ausnützungsziffer auf 1.50;
- Gebäude- und Firsthöhen gem. Art. 4 Abs. 2 dieser SBV;
- Reduzierte innere Gebäudeabstände;
- Reduzierte externe Grenzabstände gemäss Vereinbarungen, vgl. Art. 6 Bericht;
- Nichteinbezug des Sockelgeschosses mit überlagerter Begegnungs- und Kinderspielfläche in die mit Hochbauten überbaute Fläche;
- Reduzierte Gewässerabstände gegenüber dem Staldenbach (festgelegt durch die Mantellinien und Baubereiche).
- Unterscheidung in anrechenbare Vollgeschosse (normale Hochbauten) und in nicht anrechenbare (ganz oder teilweise sichtbare Keller- bzw. Tiefgaragen-geschosse) Vollgeschosse.

Art.17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Verwo-, Gysko-Areal mit Parkhaus SBB, inklusive SBV, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

Anhang SBV

Einverständniserklärung Grundeigentümer

Die nachstehend aufgeführten Grundeigentümer erklären hiermit, mit dem Gestaltungsplan Verwo-, Gysko-Areal mit Parkhaus SBB (inkl. SBV) in allen Punkten einverstanden zu sein.

Grundstück	Eigentümer	Unterschrift
KTN 598 KTN 599 KTN 605 KTN 606 KTN 608 KTN1076 KTN 1120	Helvetia Schweizerische Lebensversicherungs- gesellschaft AG 4002 Basel	
KTN 1119	Gysko-Wick AG 8808 Pfäffikon	
KTN 597 (Teilfläche)	Schweizerische Bundes- bahnen SBB AG, Bern Immobilien Postfach 8021 Zürich	