



Genehmigt mit RRB Nr. 1689 vom 28.9.93

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Landammann:

A. V. *[Signature]*
Statesschreiber:

[Signature]

GEMEINDE FREIENBACH

Gestaltungsplan genehmigt

3. Dez. 1992

am

GEMEINDERAT FREIENBACH

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

RRB Nr. 1689 vom 28.9.93

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN "IM SACK", 8808 PFÄFFIKON

KAT. NR. 2165

B E R I C H T
ZU
QUARTIERGESTALTUNGSPLAN
UND
RICHTPROJEKT

PLANER:

FEUSI + PARTNER AG
SCHINDELLEGISTRASSE 36
8808 PFÄFFIKON

GRUNDEIGENTÜMER:

KORPORATION PFÄFFIKON
SCHÜTZENSTRASSE 18
8808 PFÄFFIKON

BAUHERRSCHAFT:

GENERALDIREKTION PTT
HOCHBAU UND LIEGENSCHAFTEN
BAUSEKTION OST
BREMARTNERSTRASSE 51
8036 ZÜRICH

HOTEL SEEDAMM AG
HOFACKER 2
8808 PFÄFFIKON

24. August 1992 MJ/um

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

ART. 1

- Abgrenzung und Umfang
- 1 Der Quartiergestaltungsplan "Im Sack" umfasst die Parzelle
Kat. Nr. 2165
mit einer Fläche von 20'358 m2.
 - 2 Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen:

	Massstab	Plan Nr. 9024-
Kataster	1:500	01
Situationsplan	1:200	02
Umgebungsplan	1:200	345-2
Typengrundrisse Ausbildungszentrum		
Erdgeschoss	1:200	01 A
Obergeschoss 1	1:200	02 A
Obergeschoss 2	1:200	03 A
Obergeschoss 3 / Attika	1:200	04 A
Untergeschoss 1	1:200	05 A
Untergeschoss 2	1:200	06 A
Typenschnitte / Fassaden Ausbildungszentrum + Hotel		
Schnitte	1:200	07 A
Fassaden I	1:200	08 A
Fassaden II	1:200	09 A
Fassaden III	1:200	10 A
Typengrundrisse Hotel		
Erdgeschoss	1:200	01 B
Obergeschoss 1 + 2	1:200	02 B
Attika	1:200	03 B
Untergeschoss 1	1:200	04 B

ART. 2

Ziel

- 1 Der Gestaltungsplan "Im Sack" bezweckt eine gute Ueberbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglementes (Art. 40), insbesondere:

Berücksichtigung von:

- Topografie
- Besonnung
- Architektonischer und grundrisslicher Gestaltung
- Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Verkehrskonzept (Fussgänger, Fahrverkehr, unterirdische Parkierung)
- Grünflächen und Umgebungsgestaltung

- 2 Der Gestaltungsplan "Im Sack" orientiert sich hauptsächlich an der heute gültigen Bau- und Zonenordnung vom Jahre 1983.
Die laufende Zonenplanrevision sieht für das aktuelle Gebiet "Im Sack" grosszügigere Bauvorschriften vor (Gebäude- und Firsthöhe). Die hier formulierten Sonderbauvorschriften laufen somit den Zielen der laufenden Zonenplanrevision nicht entgegen:

Gebäudehöhen maximal 12 m (resp. 15 m bei Erschliessungszonen) statt 13 m.

Firsthöhen maximal 15 m statt 17 m.

VERKEHRSSICHERHEIT

ART. 3

Strassenabstände 1 Das Projekt "Umfahrung in Pfäffikon" (Studie Bonaccio), im Situationsplan Nr. 9024-02 eingezeichnet, darf durch eine Ueberbauung auf der Parzelle 2165 nicht tangiert werden.

Die Abgrenzung der Baubereiche gegen Süden ist für massive Bauten verbindlich, womit Umfahrungsprojekt inkl. Strassenabstand sichergestellt sind.

Anlagen (Wendeplatz LKW), demontierbare Leichtbauten (Ueberdachung Wendeplatz) und Massnahmen bezüglich Umgebungsgestaltung dürfen bis zur Realisierung des Umfahrungsprojektes unter Einhaltung der Vorschriften ausserhalb des Baubereiches realisiert werden.

Unterirdische Bauten sind mit dem Einverständnis des Gemeinderates gestattet, jedoch auf eigenes Risiko.

Abstand 2 Die im Situationsplan Nr. 9024-02 eingezeichnete Baulinie für einen Geleiseausbau der SOB auf der Westseite des Grundstückes darf durch oberirdische Bauten nicht tangiert werden.

Bahnlinie SOB

Unterirdische Bauten sind mit dem Einverständnis der SOB gestattet, jedoch auf eigenes Risiko und im Einverständnis mit dem Gemeinderat.

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

ART. 4

Ausnutzungs-
ziffer

- 1 Das Areal "Im Sack" liegt gemäss aktueller und laufender Zonenplanung in der Gewerbezone mit freier Ausnützung. Ein Nutzungsbonus durch den Gestaltungsplan ist daher nicht relevant.
- 2 Die Ausnutzungsziffer für die zu dauernden Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt 0.3.
- 3 Hotelzimmer und Studios für Lehrkräfte gelten nicht als Wohn- sondern als gewerbliche Nutzung.

ART. 5

Nutzung
der Baubereiche

- 1 Die Baubereiche A, B, C, D, E, F und G umfassen Nutzungen des PTT-Telecom-Ausbildungszentrums.
- 2 Die Baubereiche I, J, K, L und M umfassen Nutzungen des Hotels Seedamm mit Restaurationseinrichtungen.

- 3 Der Baubereich H umfasst eine gemeinsame Eingangshalle mit Saal und Infrastruktur im OG.
- 4 Der Baubereich M wird auf EG-Niveau als gemeinsame Aussenterrasse benutzt.
- 5 Im UG 1 und 2 der Baubereiche H und teilweise M, J und I liegt die gemeinsame Tiefgarage.
- 6 Im konkreten Bauprojekt kann in vertretbarem Rahmen von den für die Baubereiche bestimmten Nutzungen abgewichen werden.

ART. 6

Gebäudelänge

- 1 Im Gestaltungsplangebiet kann die geschlossene Bauweise realisiert werden. Die Gebäudelänge ist im Rahmen der unterschiedlichen Baubereiche frei.
- 2 Eine Gliederung von Gebäudelängen und -Höhen wird durch die Abgrenzung von verschiedenen Baubereichen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen erreicht.

ART. 7

Gebäudehöhe

- 1 Die maximal zulässige Kote (m ü.M.) der Gebäudehöhen beträgt für Baubereich:

A1, A2	424.40 m ü.M.
B	427.95 m ü.M.
C1, C2, C3	413.30 m ü.M.
D1	414.00 m ü.M.
D2, D3	420.50 m ü.M.
E1, E2, E3	423.50 m ü.M.
F	427.30 m ü.M.
G	430.85 m ü.M.
H	421.80 m ü.M.
I	423.25 m ü.M.
J	426.15 m ü.M.
K	418.00 m ü.M.
L	416.80 m ü.M.
M	416.80 m ü.M.

- 2 Technisch bedingte Bauten oder Gebäudeteile, wie Kamine, Liftaufbauten usw., im Rahmen der Erfordernisse werden bei der Bemessung von Firsthöhen nicht berücksichtigt.

ART. 8

Firsthöhen 1 Die maximal zulässige Kote (m ü.M.)
der Firsthöhen beträgt für Baubereich:

A1, A2	427.40 m ü.M.
B	430.95 m ü.M.
C1, C2, C3	--
D1	--
D2, D3	--
E1, E2, E3	--
F	--
G	--
H	--
I	426.25 m ü.M.
J	--
K	--
L	--
M	--

2 In den Baubereichen C, D, E, F, G, H, J, K, L und M entspricht die zulässige Firsthöhe der Gebäudehöhe.

ART. 9

Unterirdische Bauten 1 Unterirdische Bauten sind vorbehaltlich Art. 3.1 und 3.2 auf dem ganzen Gestaltungsplangebiet erlaubt, sofern die Bestimmungen und Bauvorschriften der ordentlichen Gesetze eingehalten werden.

ART. 10

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| Weitere Bauten
und Anlagen | 1 | Ausserhalb der Baubereiche sind neben unterirdischen Bauten vorbehaltlich Art. 3.1 und 3.2 Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Fluchtröhren und Böschungen gestattet. Die definitive Zustimmung erfolgt aufgrund des Detailprojektes. |
|-------------------------------|---|---|

ART. 11

- | | | |
|------------------------|---|---|
| Bauliche
Gestaltung | 1 | Um die unter Art.6.2 formulierte Gliederung der Baukuben zu unterstützen, sind die in den Baubereichen F, G und J erstellten Gebäudeteile in transparenten Materialien zu realisieren und Durchblicke in die Hofbereiche C, D und K zu ermöglichen. |
| | 2 | Materialien und Farben der Gebäudehülle sind den Bewilligungsbehörden zum Zeitpunkt der Baueingabe vorzulegen und allenfalls zu bemustern. |

UMGEBUNGSGESTALTUNG

ART. 12

- | | |
|---|--|
| 1 | Der Umgebungsplan Nr. 345-2 bildet integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes. Ausführliche Erläuterungen finden sich im Bericht zum Gestaltungsplan "Freiraumgestaltung" des Büros W. Vetsch vom Juli 1992. |
|---|--|

PARKIERUNG

ART. 13

Die Parkierung wird zur Hauptsache in einer Tiefgarage auf zwei Ebenen im UG 1 und UG 2 der Baubereiche H und teilweise M, I und J untergebracht. Es werden ca. 205 unterirdische Parkplätze realisiert.

Im östlichen Teil des Grundstückes befinden sich 28 oberirdische Besucherparkplätze.

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt über die bereits realisierte Erschliessungsstrasse zu Seedamm.

ENERGIEKONZEPT

ART. 14

Die gesamte Anlage wird durch eine Energiezentrale versorgt.

Nach Möglichkeit wird ein Heizsystem angestrebt, das umweltfreundliche Energiequellen nutzt.

Denkbar ist eine Gasanlage, eventuell kombiniert mit Oel als bivalente Anlage.

Zudem werden Alternativenenergien als Kombinationsmöglichkeiten geprüft wie Photovoltaik, Sonnenenergie, Erdwärmernutzung durch Energiepfahlsystem, Wärmerückgewinnung etc...

Auf Klimatisierung wird nach Möglichkeit verzichtet.

Ein verbindliches Energiekonzept im Sinne von § 24 PBG wird der Bewilligungsbehörde zum Zeitpunkt der Baueingabe vorgelegt.

ALLGEMEINES

ART. 15

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nicht anderes vorschreiben, gilt das aktuelle Baureglement der Gemeinde Freienbach und das kantonale Planungs- und Baugesetz.

ART. 16

Bei den beiliegenden Plänen Nrn. 9024-01 A bis 9024-04 B handelt es sich um ein Richtprojekt mit Typen - Grundrissen, -Schnitten und -Fassaden.

Ein konkretes Bauprojekt kann in vertretbarem Rahmen unter Berücksichtigung von Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes und der ordentlichen Gesetzgebung vom Richtprojekt abweichen.