

EINGEGANGEN

24. Feb. 2021

Kanton Schwyz
Gemeinde Freienbach
Ortsteil Pfäffikon



Gestaltungsplan «Kantonsschule Ausserschwyz, Pfäffikon»

Sonderbauvorschriften nach § 24 PBG SZ

Öffentliche Auflage vom:

27. Nov. 2020 bis: 17. Dez. 2020

Erlassen durch den Gemeinderat Freienbach am:

- 4. März 2021

Im Namen des Gemeinderates:

Daniel Landolt, Gemeindepräsident

Albert Steinegger, Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am:

29.6.2021 mit RRB Nr. 456

Petra Steimen-Rickenbacher, Landammann



Dr. Mathias E. Brun, Staatsschreiber

Grundeigentümer Grundstück Kat.-Nr. 1884

Hochbauamt Kanton Schwyz
Rickenbachstrasse 136
6432 Rickenbach

Christoph Dettling, Amtsvorsteher Hochbauamt

Ruedi Gnös, Leiter Immobilienmanagement

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU
Monika Mennel, MSc ETH Umwelt-Natw., CAS Regionalentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Ingress	4
1 Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Zweck und Ziele der Planung	5
Art. 2 Bestandteile	5
Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht	6
Art. 4 Etappierung	6
2 Bau- und Nutzungsbestimmungen	7
Art. 5 Art der Nutzung	7
Art. 6 Baubereiche	7
Art. 7 Baubereiche A, B1, B2 und B3	7
Art. 8 Baubereich U1, U2, U3	7
Art. 9 Baubereich Trafostation	8
3 Gestaltung	9
Art. 10 Gestaltungsgrundsatz	9
Art. 11 Dachbegrünung	9
Art. 12 Sport-, Erholungs- und Grünflächen	9
4 Erschliessung und Parkierung	10
Art. 13 Erschliessungsbereich	10
Art. 14 Mobilitätskonzept	10
Art. 15 Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr	10
Art. 16 Fusswege	10
Art. 17 Parkierung	11
5 Ver- und Entsorgung	12
Art. 18 Entwässerung	12
Art. 19 Abfälle	12
Art. 20 Energie	12
6 Schlussbestimmungen	13
Art. 21 Ausnahmen	13
Art. 22 Inkrafttreten	13

Ingress

Der Gemeinderat Freienbach erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG, Stand 14. März 2018) sowie gestützt auf Art. 3, 6, 15 und 53 des Baureglements der Gemeinde Freienbach (mit RRB Nr. 557 vom 29. März 1994, RRB Nr. 152 vom 1. Februar 2000, RRB Nr. 346 vom 13. März 2001, RRB Nr. 995 vom 9. August 2005, RRB Nr. 666 vom 18. September 2018, RRB Nr. 793 vom 30. Oktober 2018 und RRB Nr. 260 vom 9. April 2019, Stand 14. Mai 2019) den Gestaltungsplan «Kantonsschule Ausserschwyz, Pfäffikon» mit folgenden Sonderbauvorschriften.

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Schulanlage der Kantonsschule Auszerschwyz in Pfäffikon.
- 2 Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - a) Die Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung auf dem Areal der Kantonsschule Auszerschwyz in Pfäffikon sind geschaffen.
 - b) Die Realisierung von grosszügigen und zweckdienlichen Erholungs- und Aussenräume von hoher Aufenthaltsqualität ist gewährleistet.
 - c) Eine sichere und attraktive Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden ist sichergestellt.
 - d) Die Durchgängigkeit des Areals für den öffentlichen Fussverkehr ist gewährleistet.
 - e) Mit der Überbauung wird eine energieeffiziente Bauweise realisiert.

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan «Kantonsschule Auszerschwyz, Pfäffikon» umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:
 - a) mit verbindlicher Inhalt bezeichnete Elemente im Situationsplan im Massstab 1:500, Mantel- und Höhenbegrenzungslinien in den Querschnitten im Massstab 1:200
PLANAR AG für Raumentwicklung, Stand 18.02.2021
 - b) Sonderbauvorschriften nach § 24 PBG SZ
PLANAR AG für Raumentwicklung, Stand 18.02.2021
- 2 Folgende Bestandteile haben wegweisenden Charakter:
 - a) Planungsbericht nach Art. 47 RPV
PLANAR AG für Raumentwicklung, Stand 18.02.2021
 - b) Katasterplan im Massstab 1:500
PLANAR AG für Raumentwicklung, Stand 18.02.2021
 - c) Richtprojekt Kantonsschule Auszerschwyz, Pfäffikon, Richtprojekt Architektur mit Situationsplan im Massstab 1:1'000, Grundrissen und Schnitten im Massstab 1:200, Schattendiagrammen im Massstab 1:1'000, Visualisierungen und Ansichten
Adrian Streich Architekten AG, Stand 14.10.2020
 - d) Richtprojekt Kantonsschule Auszerschwyz, Pfäffikon, Richtprojekt Umgebung mit Situationsplan im Massstab 1:200, Schnittansichten im Massstab 1:100 und Projektdokumentation Richtprojekt
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Stand 14.10.2020
 - e) Grundlagen für das Mobilitätskonzept Mittel- und Berufsschulcampus Pfäffikon
mrs partner AG, Stand 02.10.2020
 - f) Lärmgutachten mit Lärmschutzbericht zum Strassenlärm und Lärmschutzbericht zum Freizeitlärm (Alpamare)
Kopitsis Bauphysik AG, Stand 02.07.2019 beziehungsweise 24.10.2019

Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht

- 1 Der Gestaltungsplan «Kantonsschule Ausserschwyz, Pfäffikon (SZ)» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Freienbach.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Etappierung

Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Es ist jedoch der Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Lösung für jede einzelne Etappe zu erbringen. Ferner sind die gestaltungsplankonforme Überbauung und Nutzung sowie die Erschliessung des gesamten Areals jederzeit zu gewährleisten.

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach § 39 des Baureglements Freienbach. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche einem öffentlichen Zweck dienen. Private Bauten sind unzulässig.

Art. 6 Baubereiche

- 1 Hauptbauten und Anbauten müssen vollständig innerhalb der im Gestaltungsplan definierten Baubereiche erstellt werden.
- 2 Dachaufbauten wie Kamin- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energien sowie Lift- und Treppenaufbauten dürfen die in den einzelnen Baubereichen geltenden maximal zulässigen Höhenbegrenzungslinien überschreiten.
- 3 Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereiche zulässig, sofern sich ein gutes Gesamtbild ergibt und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Die gemäss Art. 27 des Baureglements Freienbach erforderlichen Abstände gegenüber Nachbargrundstücken sind einzuhalten.
- 4 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Gegenüber Gebäuden ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, welche auf derselben Parzelle (namentlich Grundstück-Nr. 1884) liegen, sind mindestens die Gebäudeabstände gemäss § 63 PBG einzuhalten. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 26 Abs. 2 und 3 des Baureglements Freienbach findet gegenüber Gebäuden auf derselben Parzelle (namentlich Grundstück-Nr. 1884) keine Anwendung.

Art. 7 Baubereiche A, B1, B2 und B3

- 1 Die maximal zulässigen oberirdischen Gebäudevolumina sind durch die im Situationsplan bezeichneten Koordinatenpunkte und die Höhenbegrenzungslinien festgelegt.
- 2 Die Mantellinien bestimmen die äussersten zulässigen Fassadenfluchten. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem gewachsenen Terrain.

Art. 8 Baubereich U1, U2, U3

- 1 Im Baubereich U1 erfolgt die Anlieferung.
- 2 Im öffentlichen Umgebungsbereich ist der Baubereich U1 und U3 zu überdecken. Die Überdeckungshöhe darf maximal 3.50 Meter betragen.
- 3 Unterirdische Bauten sind im Baubereich U2 zu realisieren. Die Erstellung einer Tiefgarage ist zulässig.
- 4 Im Baubereich U3 erfolgt die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

Art. 9 Baubereich Trafostation

Im Baubereich Trafostation ist die Erstellung einer Transformatorenstation zulässig.

3 Gestaltung

Art. 10 Gestaltungsgrundsatz

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für die Wahl der Materialien, Farben und Beleuchtung. Eine entsprechende Gestaltung ist ebenfalls bei einer Realisierung in Etappen einzuhalten.
- 2 Die beiden Richtprojekte «Kantonsschule Ausserschwyz, Pfäffikon» der Adrian Streich Architekten AG und der Schmid Landschaftsarchitekten GmbH gelten für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung als wegweisend. Abweichungen von den Richtprojekten sind nur zulässig, wenn dadurch eine gleichwertige oder bessere Lösung erreicht wird.

Art. 11 Dachbegrünung

- 1 Horizontale Dachflächen dienen als nicht begehbare Flächen der Retention von Regenwasser.
- 2 Sie sind zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

Art. 12 Sport-, Erholungs- und Grünflächen

- 1 Die Sport-, Erholungs- und Grünflächen werden in einen «Pausenbereich» und einen «öffentlichen Umgebungsbereich» unterteilt. Für die Gestaltung und Ausstattung der Sport-, Erholungs- und Grünflächen ist das Richtprojekt «Kantonsschule Ausserschwyz, Pfäffikon» der Schmid Landschaftsarchitekten GmbH wegleitend.
- 2 Der Pausenbereich und der öffentliche Umgebungsbereich ist mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche sich auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora befinden, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- 3 Der im Situationsplan bezeichnete Pausenbereich steht den Schülerinnen und Schülern sowie den Mitarbeitenden der Kantonsschule und der Berufsschule zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Er dient dem Aufenthalt und der Erholung und hat eine hohe Aufenthaltsqualität zu bieten. Die Bedürfnisse der jeweiligen Altersgruppen sind zu berücksichtigen.
- 4 Der im Situationsplan bezeichnete öffentliche Umgebungsbereich ist öffentlich zugänglich. Bestehende Sportanlagen, Grünflächen und Wege sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- 5 Der motorisierte Individualverkehr ist, mit Ausnahme von Notzufahrten, im Pausenbereich und im öffentlichen Umgebungsbereich untersagt und ist mit entsprechenden Massnahmen zu unterbinden.

4 Erschliessung und Parkierung

Art. 13 Erschliessungsbereich

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete «Erschliessungsbereich dient dem Zugang für die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden und der oberirdischen Parkierung.
- 2 Die Anordnung und Gestaltung der Verkehrs- und Parkierflächen müssen verkehrstechnisch funktionieren, den sicheren Zu- und Weggang gewährleisten sowie gestalterisch der Bedeutung als Ankunftsort und Adresse gerecht werden.

Art. 14 Mobilitätskonzept

Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen und genehmigen zu lassen. Dieses muss den gesamten Perimeter umfassen und aufzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen organisiert und bewältigt werden kann.

Art. 15 Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Gwatt und die Schützenstrasse. Die Ausfahrt auf die Gwattstrasse hat mit einem Rechtsabbiegegebot zu erfolgen.
- 2 Die im Situationsplan bezeichneten Notzufahrten (Feuerwehr, Krankenwagen etc.) gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche im Ausnahmefall. Für Ereignisdienste und Umzüge sind bis vor die Gebäudeeingänge Notzufahrten mit einer Traglast von 18 t (Hubrettungsfahrzeuge) und einer Korridorbreite von 3.5 m vorzusehen.
- 3 Das regelmässige Befahren der Notzufahrten ist mit geeigneten Massnahmen zu unterbinden (z.B. mit Schranken oder Pollern).
- 4 Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Oberflächengestaltungen und dergleichen zu strukturieren und zu gestalten.

Art. 16 Fusswege

- 1 Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege sind zu erhalten beziehungsweise neu zu erstellen. Weitere Fusswege sind zulässig. Der Ausbau und die Gestaltung der Fusswege sind entsprechend ihrer Hierarchie und Nutzung (namentlich Haupt- und Nebenverbindungen) zu wählen.
- 2 Die Fusswege sind ansprechend und sicher zu gestalten, gut in die Umgebung einzupassen, regelmässig zu unterhalten und dauerhaft frei zu halten. Für die Qualität und Ausgestaltung der Fusswege ist das Richtprojekt Umgebung wegweisend.
- 3 Die Gebäudezugänge und Fusswege, welche der Hauptverbindung dienen, sind behindertengerecht nach § 57 PBG zu erstellen.
- 4 Die Fusswege verbleiben im Eigentum des Grundeigentümers, welcher auch den Unterhalt trägt.

- 5 Die bestehenden öffentlichen Fusswegverbindungen sind während allen Bauphasen zu gewährleisten.

Art. 17 Parkierung

- 1 Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr hat im dafür bezeichneten Bereich «oberirdische Parkierung» zu erfolgen. Die Parkierung in einer Tiefgarage ist zulässig.
- 2 Die Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den einschlägigen VSS-Normen beziehungsweise dem Mobilitätskonzept gemäss Art. 14 der vorliegenden Sonderbauvorschriften.
- 3 Mindestens 10 % der im Situationsplan bezeichneten oberirdischen Parkplätze sind für Motorräder auszuweisen.
- 4 Veloabstellplätze sind überdacht, gut einsehbar und beleuchtet sowie unter Verwendung eines empfohlenen Parkiersystems zum Schutz vor Diebstahl zu erstellen.

5 Ver- und Entsorgung

Art. 18 Entwässerung

- 1 Die Entwässerung sowie Retentions- und Versickerungsanlagen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 2 Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fusswege, Plätze und dergleichen sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Bezüglich der Materialisierung der Bodenbeläge ist das Richtprojekt «Kantonsschule Ausserschwyz, Pfäffikon» der Landschaftsarchitekten Schmid GmbH massgebend.

Art. 19 Abfälle

Für die Abfallentsorgung ist eine zentrale Entsorgungssammelstellen zu errichten. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet und möglichst ohne nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft realisiert und betrieben werden können.

Art. 20 Energie

Die Neubauten in den Baubereichen A, B1, B2 und B3 haben mindestens den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Energiestandard «MINERGIE®» oder einen gleichwertigen energetischen Standard zu erfüllen.

6 Schlussbestimmungen

Art. 21 Ausnahmen

Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen von den vorliegenden Sonderbauvorschriften abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Funktionalität, Gestaltung und Ökologie erzielt wird.

Art. 22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.