



Kanton Schwyz
Gemeinde Freienbach

by Vogelsang + Piccolotto

EINGEGANGEN
EINGEGANGEN 30. Aug. 2022
25. Jan. 2023

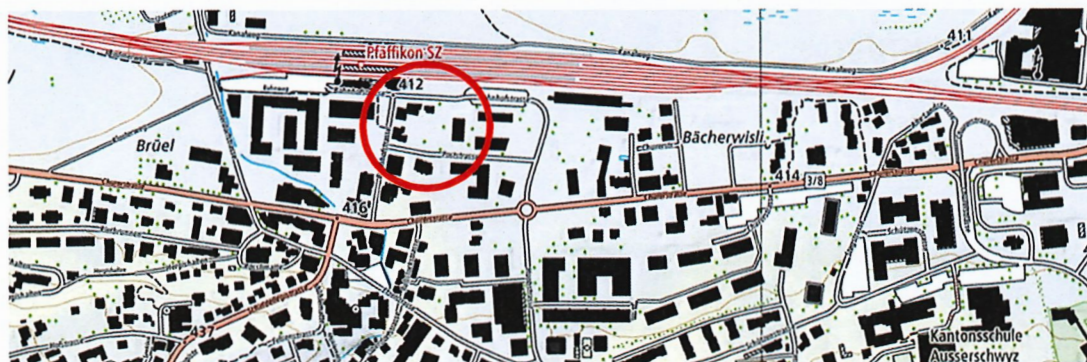
720°
ARCHITEKTEN

Gestaltungsplan «Zentrum Bahnhof Pfäffikon» Pfäffikon SZ

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

23.08.2022



Öffentliche Auflage vom 27. Mai 2022 bis 17. Juni 2022

Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss Nr. 330 vom 20. Okt. 2022

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss-Nr. 36 vom 17. Januar 2023

Im Namen des Regierungsrates

Die Frau Landammann:

Der Staatsschreiber:



Grundeigentümerin, Antragstellerin:

Grundstück KTN 609 und 610

Allwerk AG
Felsenstrasse 99
8832 Wollerau

vertreten durch

Jakob A. Gattiker
VRP + Mitinhaber, Allwerk AG

Peter Meienberg
VR + Mitinhaber, Allwerk AG

29.08.2022 
Datum / Unterschrift

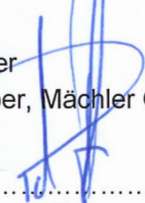
29.08.2022 
Datum / Unterschrift

Grundstück KTN 1609

Mächler Grund + Bau AG
St. Gallerstrasse 58
8853 Lachen

vertreten durch

Patrick Mächler
VR + Mitinhaber, Mächler Grund+Bau AG

29.08.22 
Datum / Unterschrift

Grundstück KTN 2283

Post Immobilien AG
Wankdorfallee 4
3030 Bern

vertreten durch

Stamatina Lamprou
Junior Projektentwicklerin
Post Immobilien Management & Services AG

26.08.2022 
Datum / Unterschrift

Gestaltungsplanverfasserin:

Planergemeinschaft

720 Grad Architekten AG, Pfäffikon SZ
Contractplan AG, Pfäffikon SZ

Projektverfasserin KTN 609/610, 1609:

720° Architekten AG
Bahnhofstrasse 11
8808 Pfäffikon SZ

Projektverfasserin KTN 2283:

ffbK Architekten AG
Flüelastrasse 31a
8047 Zürich

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Ingress	4
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich und Ergänzendes Recht	5
Art. 4	Ausnahmen	5
B	BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	5
Art. 5	Baubereiche	5
Art. 6	Abstände	6
Art. 7	Art der Nutzung	6
Art. 8	Etappierung	6
C	GESTALTUNG	7
Art. 9	Gestaltung	7
D	VERKEHRERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	7
Art. 10	Verkehrerschliessung	7
Art. 11	Fusswege	8
Art. 12	Öffentlich-rechtliche Verträge	8
Art. 13	Veloabstellplätze	8
Art. 14	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	8
E	AUSSENRAUM	8
Art. 15	Spiel- und Erholungsflächen / Grünfläche	8
F	VER- UND ENTSORGUNG	9
Art. 16	Abfälle	9
G	UMWELT	9
Art. 17	Lärmschutz	9
Art. 18	Energie	9
H	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9
Art. 19	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	9

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 6, Abs. 1 Baureglement der Gemeinde Freienbach vom 14.05.2019, den Gestaltungsplan «Zentrum Bahnhof Pfäffikon» mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.
- 2 Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Arealüberbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität. Zur Einordnung der Baubereiche in die ortsbauliche Struktur werden diese gegliedert, womit eine durchlässige Bebauung von hoher städtebaulicher Qualität entsteht;
 - Sicherstellung der Vernetzung des Areals zwischen Bahnhof und Post mit der Gewährleistung von öffentlichen Fusswegverbindungen rund um das Areal, insbesondere des Postwegs zwischen der nördlichen Bahnhofstrasse und der Poststrasse;
 - Aufwertung der westlichen Bahnhofstrasse und der Poststrasse durch Verbreiterung der begehbaren Flächen für Fussgänger zusätzlich zu den Trottoirs;
 - Stärkung der Zentrumsfunktion durch die ausschliessliche Gewerbenutzung in den Erdgeschossen;
 - Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität;
 - Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung mit Konzentrierung der Ein- und Ausfahrten;
 - Sicherstellung einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
 - Begrünungspflicht der Flachdächer;
 - Verwendung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern;

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan «Zentrum Bahnhof Pfäffikon» besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:
 - Situationsplan und Schemaschnitte Nr. 0100 Massstab 1:500 vom 23.08.2022;
 - Sonderbauvorschriften, SBV vom 23.08.2022.
- 2 Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:
 - Erläuterungsbericht vom 23.08.2022;
 - Richtprojekt Baubereiche A, A' vom 23.08.2022;
 - Richtprojekt Baubereiche B und C vom 23.08.2022;
 - Richtprojekt Baubereiche D und E vom 23.08.2022;
 - Lärmschutznachweise vom 12.05.2022;
 - Verkehrsgutachten vom 23.08.2022;
 - Hydrogeologisches Konzept vom 02.12.2020.

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

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

Art. 4 Ausnahmen

- 1 Der Gestaltungsplan «Zentrum Bahnhof Pfäffikon» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:
 - Vergrößerung der Gebäudehöhe von 13 m auf 17 m respektive von 13 m auf 20 m im Baubereich A'
 - Vergrößerung der Firsthöhe von 17 m auf 20 m;
 - Reduktion der internen Gebäudeabstände auf minimal 7.5 m.

B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Baubereiche

- 1 Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Gebäude- und Firsthöhen aufweisen, und sie dürfen nachstehende Höhenkoten nicht überschreiten. Die Einhaltung der Gebäude- und Firsthöhen geht der Einhaltung der Höhenkoten vor.

Baubereich	Gebäudehöhen	Firsthöhen	Höhenkoten
A	max. 17 m	max. 20 m	max. 432.32 m. ü. M.
A'	max. 20 m	max. 20 m	max. 432.32 m. ü. M.
B	max. 17 m	max. 20 m	max. 433.56 m. ü. M.
C	max. 17 m	max. 20 m	max. 434.15 m. ü. M.
D	max. 17 m	max. 20 m	max. 433.68 m. ü. M.
E	max. 17 m	max. 20 m	max. 432.10 m. ü. M.

- 2 Vorbauten der Obergeschosse dürfen in den jeweils vorgesehenen Baubereichen für auskragende Bauteile die Baubereiche für Hauptbauten um 1.50 m überragen. Im Baubereich A sind dies westseitig 2.50 m.
- 3 Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten. Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energien dürfen den Dachrand um höchstens 1.20 m überragen und sind von diesem um ihre Höhe zurückzusetzen.
- 4 Nebenbauten sind im Sinne von § 61 PBG innerhalb der dafür festgelegten Baubereiche zulässig.
- 5 Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG, wie Einstellhallen, Keller-, Technik- und sonstige Nebenräume sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig.

- 6 Die primäre Erschliessung der Häuser und der öffentliche Verbindungsweg sind im dafür vorgesehenen Erschliessungsbereich zu realisieren.

Art. 6 Abstände

- 1 Abstände gegen aussen (externe Abstände) sind einzuhalten.
- 2 Entlang der nördlichen, westlichen Bahnhofstrasse und der Poststrasse sind die Pflichtbaulinien für oberirdische Bauten zu übernehmen.
- 3 Entlang der Poststrasse gilt der Strassenabstand von mindestens 4.0 m für oberirdische Bauten.
- 4 Die gestaltungsplaninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Sie können auf einen Gebäudeabstand von 7.5 m reduziert werden.
- 5 Unterirdische Bauten dürfen über die Baubereiche für Hauptbauten A bis E hinaus über den gesamten Gestaltungsplanperimeter errichtet werden.

Art. 7 Art der Nutzung

- 1 In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnen;
 - Gewerbenutzungen wie Büronutzungen, Handel, Dienstleistungen, höchstens mässig störendes Gewerbe;
 - Im Baubereich A sind zusätzlich Restaurations- und Beherbergungsbetriebe zulässig.
- 2 In den Erdgeschossen sind ausschliesslich Gewerbenutzungen erlaubt.

Art. 8 Etappierung

- 1 Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner müssen die gestaltungsplankonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals bei jeder Etappe gewährleistet bleiben.
- 2 Die bestehenden öffentlichen Fusswegverbindungen entlang der Bahnhofstrasse und Poststrasse sind während allen Bauphasen zu gewährleisten respektive umzuleiten.

C GESTALTUNG

Art. 9 Gestaltung

- 1 Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Die Bauten sind so zu gliedern und nach einer einheitlichen Formensprache zu gestalten, dass sie als ortsbauliche Gesamtheit unter Wahrung der Massstäblichkeit als Zentrumsüberbauung in Erscheinung treten.
- 3 Dazu sind die Bauten entlang des Strassenraumes in eine zweigeschossige Sockelzone, eine dreigeschossige Obergeschosszone sowie eine Attikazone zu gliedern. Zudem sind die Bauten mittels Gebäudeauskragungen der Obergeschosse in den Baubereichen für auskragende Bauteile zum Strassenraum zu orientieren.
- 4 Die Attikas sind mit Ausnahme des Kopfbaus im Baubereich A nach der kantonalen Messweise § 60 Abs. 3 lit. C) um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt. Auf Dachaufbauten im Sinne § 60 Abs. 3 lit. b PBG wird verzichtet. Damit ist eine ruhige Dachlandschaft sichergestellt.
- 5 Es sind hochwertige Fassaden zu erstellen, die aufeinander abgestimmt ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Für den Baubereich A, die Baubereiche B und C sowie die Baubereiche D und E ist je ein Material- und Farbkonzept für die Baufreigabe der Gemeinde einzureichen.
- 6 Es sind nur Flachdächer zulässig. Auf Dachterrassen über der Attika ist im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft zu verzichten. Das Dach über der Attika ist zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie ausgestattet werden.
- 7 Die Richtprojekte sind wegleitend für die Bauprojekte. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch eine gleichwertige oder bessere Gestaltung erreicht werden kann.

D VERKEHRERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 10 Verkehrserschliessung

- 1 Die ordentliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zulässig.
- 2 Die im Situationsplan bezeichneten Notzufahrten gewährleisten den Zugang der Baubereiche im Ausnahmefall. Die Notzufahrten und Aufstellflächen der Feuerwehr für Hubrettungsfahrzeuge sind nahe den Hauseingängen zu sichern und können für Ereignisdienste, Umzüge und Anlieferung genutzt werden.

Art. 11 Fusswege

- 1 Entlang der nördlichen Bahnhofstrasse ist der Fussgängerbereich bis an den Baubereich für Hauptbauten als öffentlicher Fussweg zu gestalten. Das Richtprojekt bildet die Vorgabe für das Bauprojekt.
- 2 Entlang der westlichen Bahnhofstrasse und der Poststrasse sind die öffentlichen Fusswege bis an die Gebäudefluchten der jeweiligen Baubereiche für Hauptbauten zu verbreitern.
- 3 Der neue interne «Verbindungsweg» schliesst die Lücke zwischen nördlicher Bahnhof- und Poststrasse und führt zwischen den Baubereichen A und E bzw. C und D. Dieser ist als öffentlicher Weg zu sichern. Der Unterhalt und die Erneuerung sind zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers zu besorgen.
- 4 Die öffentlichen Fusswege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer.

Art. 12 Öffentlich-rechtliche Verträge

- 1 Die Vereinbarungen für die öffentlichen Fusswegrechte sind mit Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.
- 2 Diese öffentlich-rechtlichen Verträge sind der Gemeinde spätestens bei der Eingabe des ersten Baugesuchs im Gestaltungsplanareal vorzulegen und im Grundbuch einzutragen.

Art. 13 Veloabstellplätze

- 1 Bei allen Häusern sind offene Veloabstellplätze für Besucher vorzusehen.

Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements.
- 2 Oberirdisch dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs Motorfahrzeuge an den dafür vorgesehenen Abstellplätzen für Besucher und Kunden angeordnet werden.
- 3 Alle weiteren Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen.

E AUSSENRAUM

Art. 15 Spiel- und Erholungsflächen / Grünfläche

- 1 Die Spiel- und Erholungsflächen von der Mindestfläche von 25% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche sind auf eine hohe Aufenthaltsqualität auszulegen.
- 2 Das Umgebungskonzept des Gestaltungsplans sichert eine hochwertige und differenzierte Umgebungsgestaltung nach einheitlichem Gestaltungsgrundsatz vor. Dieses ist in den jeweiligen Etappen bzw. Bauprojekten umzusetzen.

- 3 Das Umgebungskonzept sieht die Gestaltung des Innenhofs mit Hochstammbäumen vor. Für die dafür vorgesehenen Bestockungen sind Baumgruben bzw. Überdeckungshöhen über der Tiefgarage sicherzustellen.
- 4 Das Umgebungskonzept mit Materialisierungs- und Pflanzplan ist für die Baufreigabe der Gemeinde einzureichen.
- 5 Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind bevorzugt mit allergiefreien, standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern nach Empfehlungen der Broschüre «schöni Höfner Gartepflanzä» zu bepflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von «InfoFlora» aufgeführt sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- 6 Die Spiel- und Erholungsflächen stehen den Bewohnern im Gestaltungsplanperimeter «Zentrum Bahnhof Pfäffikon» zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

F VER- UND ENTSORGUNG

Art. 16 Abfälle

- 1 Die Abfallentsorgung ist mit Unterflurcontainern an der im Situationsplan bezeichneten Lage zu erstellen. Die Sammelstelle ist so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden kann und dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

G UMWELT

Art. 17 Lärmschutz

- 1 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte/Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.

Art. 18 Energie

- 1 Die Bebauung ist im Minergie®- bzw. einem vergleichbaren oder höheren Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingaben, zu erstellen und zu zertifizieren.

H SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.