

Kanton Schwyz
Gemeinde Freienbach

by Vogelsang + Piccolotto

EINGEGANGEN

-3. Feb. 2026

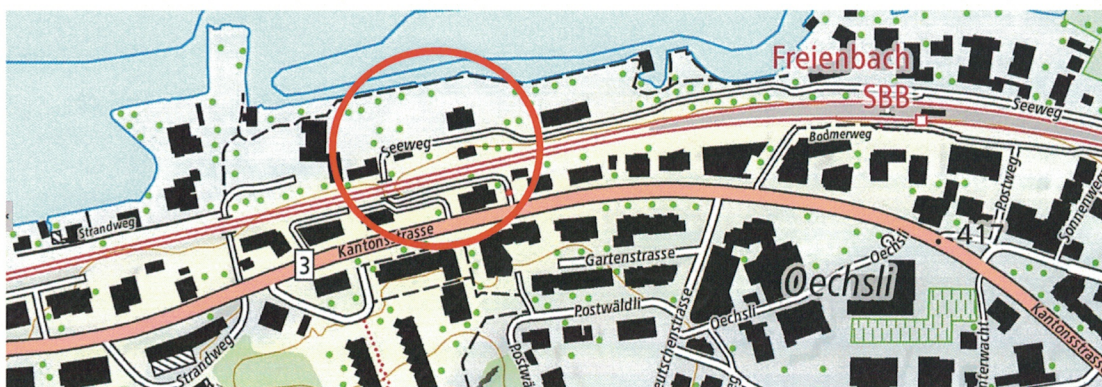
720°
ARCHITEKTEN

Gestaltungsplan 'Seeweg', Freienbach

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

03.02.2026



Öffentliche Auflage vom 26.09.2025 bis 16.10.2025

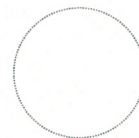
Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 69 vom 19. Feb. 2026

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsident/in

Gemeindeschreiber/in

i.V.



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss-Nr. 312 vom 21. April 2026

Im Namen des Regierungsrates

Landammann

Staatsschreiber/in



Grundeigentümer, Antragsteller:

Grundstücke KTN 390, KTN 3798

Rainer-Marc Frey
Seeweg 39
8807 Freienbach

R.M. Frey 3-Feb-2020
Datum / Unterschrift

Projektverfasserin:

720 Grad Architekten AG
Bahnhofstrasse 11
8808 Pfäffikon SZ

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	Etappierung	6
C	GESTALTUNG	6
Art. 8	Gestaltung	6
Art. 9	Dachbegrünung	7
D	VERKEHRSERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	7
Art. 10	Verkehrerschliessung	7
Art. 11	Fuss- und Velowegverbindung	7
Art. 12	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
Art. 13	Abstellplätze für Velos	7
E	AUSSENRAUM	8
Art. 14	Aufwertung Uferzone	8
Art. 15	Übrige Grünflächen	8
Art. 16	Aussenbereiche	8
Art. 17	Erschliessungsbereiche	8
Art. 18	Terraingestaltung	9
Art. 19	Gewässerraum	9
F	VER- UND ENTSORGUNG	9
Art. 20	Entwässerung	9
G	UMWELT	9
Art. 21	Lärmschutz	9
Art. 22	Energie	9
Art. 23	Natur	9
H	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10
Art. 24	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	10

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Baureglement der Gemeinde Freienbach vom 13.02.2022; den Gestaltungsplan 'Seeweg', Freienbach, mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung von zwei Wohnbauten mit deren Anlagen und die Neugestaltung des Seeuferbereichs, dies mit hoher architektonischer und landschaftlicher Qualität.
- 2 Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Sicherstellung einer guten ortsbaulichen und landschaftlichen Einordnung der Wohnbauten, Anlagen und Aussenräume mit hoher architektonischer und landschaftlicher Qualität und wegleitendem Richtprojekt;
 - Sicherung einer öffentlichen Fuss- und Velowegverbindung;
 - Haushälterische Nutzung des Bodens mit Verbot von Nebenbauten und mehrheitlicher Anordnung der Parkplätze in der Sammelgarage;
 - Renaturierung und ökologische Aufwertung des Uferbereichs;
 - Förderung der Biodiversität durch den Rückbau von kargen Flächen zugunsten artenreicher Lebensräume, Schaffung von extensiv genutzten Grünflächen und ökologische Vernetzung;
 - Verbindlicher Erhalt, Ersatz und Neubepflanzung von Bäumen und Verwendung von standortgerechten oder einheimischen Pflanzen;
 - Festsetzung des Gewässerraums.
- 3 Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten in Auftrag geben. Das Fachgutachten ist zusammen mit dem Bauprojekt öffentlich aufzulegen.

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan 'Seeweg', Freienbach, besteht aus nachfolgenden verbindlichen Bestandteilen:
 - Situationsplan und Schemaschnitte Pl. Nr. 0200, Massstab 1:500 vom 22.09.2025, rev. 19.12.2025;
 - Sonderbauvorschriften, SBV vom 22.09.2025, rev. 03.02.2026.
- 2 Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:
 - Erläuterungsbericht vom 22.09.2025, rev. 19.12.2025;
 - Richtprojekt "Überbauung Seeweg", Massstab 1:200 vom 22.09.2025.
- 3 Das Richtprojekt umfasst folgende Planunterlagen:
 - Pl. Nr. 0201 Katasterplan
 - Pl. Nr. 0202 Grundriss Untergeschoss
 - Pl. Nr. 0203 Grundriss Erdgeschoss

- Pl. Nr. 0204 Grundriss Obergeschoss, Attika und Dachaufsicht
 - Pl. Nr. 0205 Fassaden
 - Pl. Nr. 0206 Schnitte
 - Pl. Nr. 0207 Berechnungen
 - Pl. Nr. 0208 Visualisierung Haus Ost und West: Ansicht Nord
 - Pl. Nr. 0209 Visualisierung Haus West: Ansicht Nord-West
 - Umgebungsplan mit ökologischem Aufwertungskonzept der cecchettin landscapes ag vom 12.09.2025
- 4 Das Richtprojekt umfasst folgende Berichte und Beschriebe:
- Geologisch-geotechnische Baugrunduntersuchungen der Allgeol AG vom 26.08.2025;
 - Hydrogeologisches Konzept der HTB Ingenieure AG vom 22.09.2025.

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

- 1 Der Gestaltungsplan 'Seeweg', Freienbach, 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

Der Gestaltungsplan 'Seeweg', Freienbach, weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- Vergrößerung der Gebäudelänge um 10.00 m, von 20.00 m auf 30.00 m;
- Vergrößerung der Gebäudehöhe um 1.30 m von 7.00 m auf 8.30 m;
- Vergrößerung der Firsthöhe um 1.30 m von 10.00 m auf 11.30 m.

B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Baubereiche

- 1 Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 2 Im Baubereich A' und B' sind keine Attika-/Dachgeschosse zulässig.
- 3 Die Hauptbauten dürfen maximal die folgenden Gebäude- und Firsthöhen aufweisen und sie haben nachstehende Höhenkoten einzuhalten:

Baubereich	Gebäudehöhe	Höhenkote Gebäudehöhe	Firsthöhe	Höhenkote Firsthöhe
A	max. 8.30 m	max. 416.01 m.ü.M.	max. 11.30 m	max. 419.21 m.ü.M.
A'	max. 8.30 m	max. 416.01 m.ü.M.	-	-
B	max. 8.30 m	max. 416.01 m.ü.M.	max. 11.30 m	max. 419.21 m.ü.M.
B'	max. 8.30 m	max. 416.01 m.ü.M.	-	-

- 4 Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.
- 5 Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind nicht zulässig.
- 6 Unterirdische Bauten, wie Einstellhallen, Keller-, Technik- und sonstige Nebenräume und Nutzflächen sind im Baubereich für unterirdische Bauten unter Wahrung von § 61 Abs. 2 und 3 PBG bzw. Art. 27 Abs. 3 und 4 BauR zulässig.

Art. 6 Abstände

- 1 Für die internen Gebäude- und Grenzabstände gelten die gesetzlichen Bestimmungen einschliesslich Art. 38 Abs. 2 BauR.
- 2 Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen horizontal über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone, Erker usw. im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG die Baubereiche über die ganze Gebäudelänge allseitig um 1.50 m überschreiten.

Art. 7 Etappierung

- 1 Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig.
- 2 Die Etappierung setzt den Nachweis einer gestaltungsplankonformen Teiletappe der Überbauung und der Umgebungsgestaltung voraus.
- 3 Die Renaturierung und ökologische Aufwertung der Uferzone ist mit der ersten Bauetappe zu realisieren.

Zudem ist bei der Etappierung eine funktionsfähige Erschliessung zu gewährleisten.

C GESTALTUNG

Art. 8 Gestaltung

- 1 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 Gestaltung der Bauten und der Aussenräume haben hinsichtlich Formensprache, Materialwahl und Farbgebung sowie Bepflanzung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.
- 3 Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Aussenraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

Art. 9 Dachbegrünung

- 1 Horizontale Dachflächen sind in der Regel extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind insbesondere Dachterrassen, sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie ausgestattet werden.

D VERKEHRSERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 10 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über das Grundstück KTN 2793 an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.
- 2 Die Erschliessung für Ereignisdienste und Umzüge erfolgt über den Seeweg an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.
- 3 Für Ereignisdienste und Umzüge sind nahe bis an die Hauseingänge Notzufahrten mit einer Traglast von 18 t (Hubrettungsfahrzeuge) und einer Korridorbreite von 3.5 m zu realisieren.

Art. 11 Fuss- und Velowegverbindung

- 1 Es ist eine neue öffentliche Fuss- und Velowegverbindung an den im Situationsplan bezeichneten Stellen mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.
- 2 Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag ist nach Rechtskraft des Gestaltungsplans im Grundbuch einzutragen.
- 3 Die öffentliche Fuss- und Velowegverbindung verbleibt im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer.

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen des Baureglements.
- 2 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grossmehrheitlich unterirdisch in der Einstellhalle in den Untergeschossen und im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen.
- 3 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind an den im Situationsplan bezeichneten Standorten für offene, oberirdische Parkierung im Erschliessungsbereich anzuordnen.

Art. 13 Abstellplätze für Velos

- 1 Je Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu erstellen.
- 2 Die Veloabstellplätze für Besucher sind in den dafür im Situationsplan vorgesehenen Bereichen bereitzustellen.

E AUSSENRAUM

Art. 14 Aufwertung Uferzone

- 1 Die Flächen im Uferbereich sind zu extensiv genutzten Flächen zu renaturieren und ökologisch aufzuwerten, um naturnahe Lebensräume zu schaffen.
- 2 Die bestehende Seeufermauer, die bestehenden befestigten Flächen, wie auch die Gehwege sind zu wesentlichen Teilen rückzubauen.
- 3 Entlang des Uferbereichs sind Blockwürfe zu ergänzen. Die Uferzone ist mittels begrünter Böschungen mit punktuellen Flachwasserzonen aufzuwerten.
- 4 Die Flächen der Uferzone sind mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und als solche dauerhaft zu erhalten.
- 5 Die im Situationsplan markierten Bäume im Uferbereich gelten als verbindlich. Sie sind zu erhalten und falls nötig zu ersetzen.

Art. 15 Übrige Grünflächen

- 1 Die übrigen Grünflächen sind als extensiv genutzte Grünflächen anzulegen, welche das Ökosystem unterstützen.
- 2 Die bestehenden befestigten Flächen, Gehwege und Umgebungsmauern sind zu wesentlichen Teilen rückzubauen.
- 3 Die übrigen Grünflächen sind versickerungsfähig zu gestalten und für die Speicherung, Retention und Nutzung von Regenwasser einzusetzen.
- 4 Die übrigen Grünflächen sind mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und als solche dauerhaft zu erhalten.
- 5 Die im Situationsplan markierten Bäume gelten als verbindlich. Die Pflanzung von neuen Bäumen hat zum Zeitpunkt der Erstellung der Umgebung zu erfolgen. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und falls nötig zu ersetzen.

Art. 16 Aussenbereiche

- 1 Die als Aussenbereiche gekennzeichneten Flächen sind der intensiven Nutzung in Zusammenhang mit den Wohnbauten gewidmet.
- 2 Anlagen wie Pools, Terrassen und Pergolen sind mit Ausnahme der Baubereiche auf diese Aussenbereiche zu beschränken.

Art. 17 Erschliessungsbereiche

- 1 Hauszufahrten und Zufahrten zu den Nachbargrundstücken und in die Einstellhalle sind auf den Erschliessungsbereich zu beschränken.
- 2 Offene, oberirdische Parkplätze sind in den im Situationsplan vorgesehenen Standorten anzulegen.

Art. 18 Terraingestaltung

- 1 Terrainveränderungen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.
- 2 Die Übergänge vom gestalteten Terrain zu den Gebäudekanten, Terrassen und Anlagen sind harmonisch mit Bepflanzungen auszugestalten.
- 3 Auf Sicker- oder Retentionsmulden ist zu verzichten.

Art. 19 Gewässerraum

- 1 Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.
- 2 In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) erstellt werden.
- 3 Für die weitergehende Nutzung in der Gewässerraumzone gelten die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (GSchV)

F VER- UND ENTSORGUNG

Art. 20 Entwässerung

- 1 Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Wege, Vorplätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen und/oder seitlich zu entwässern.
- 2 Es sind Massnahmen zur lokalen Aufnahme, Speicherung und Nutzung von Regenwasser zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

G UMWELT

Art. 21 Lärmschutz

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

Art. 22 Energie

- 1 Die Bebauung ist mindestens im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen und zu zertifizieren.

Art. 23 Natur

- 1 Das Thema «Vogelfreundliches Bauen mit Glas» ist im Bauprojekt zu berücksichtigen.

H SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 24 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.