

WOHN- UND GESCHÄFTSÜBERBAUUNG "BAHNHOFAREAL BÄCH"
GESTALTUNGSPLAN-SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Revision: 17. April 1997

Gestaltungsplan genehmigt am <u>24. Okt. 1996</u>	
GEMEINDERAT FREIENBACH Die Präsidentin: Der Gemeindeschreiber:	
<i>Hedy Lape</i>	<i>S. Kapp</i>
RRB Nr. <u>65</u> vom <u>13.1.97</u>	



Genehmigt mit RRB Nr. 65 vom 13.1.97

Regierungsrat des Kantons Schwyz
 Der Landammann:

Der Staatschreiber:

Sauer

ARCHITEKTEN

- Meury und Reifler
 Architekten ETH/SIA
 Haabweg 2
 8806 Bäch

R. Meury
M. Reifler

GRUNDEIGENTÜMER

- SBB Kreisdirektion III
 Hauptabteilung Liegenschaften
 Postfach
 8021 Zürich

Schweizerische Bundesbahnen
 Direktion Liegenschaften
 Region 3 / Sektion Promotion
 Postfach
 8021 Zürich

[Signature]

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

- SBB Kreisdirektion III
 Hauptabteilung Liegenschaften
 Postfach
 8021 Zürich
- Helmut Zurbuchen
 Konradsweg 12
 8832 Wilen
- Franz Zürcher
 Seestrasse 53
 8806 Bäch

[Signature]
[Signature]
F. Zürcher

INHALTSVERZEICHNIS

Sonderbauvorschriften:

- Zweck und Geltungsbereich
- Überbauungskonzept
- Verkehrssicherheit/ Öffentlicher Verkehr
- Öffentliche Bedürfnisse
- Allgemeine Bauvorschriften
- Lärmschutzvorschriften
- Umgebungsgestaltung
- Etappierung
- Allgemeines

Anhang/ Daten zum Richtprojekt:

- Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen
- BGF-Berechnung
- Ausnutzungsberechnung
- Parkplatz-Berechnung
- Kubische Berechnung
- Lärmschutzgutachten
- Einverständnis des Eigentümers von KTN 106

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Abgrenzung und Umfang:

1. Der Gestaltungsplan (GP) "Bahnhofareal Bäch" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5'170 m² der Parzelle KTN 43 in der Gemeinde Freienbach.

Das Grundstück wird in einen Teil "ost" mit ca. 2'140 m² und in einen Teil "west" mit ca. 3'030 m² Fläche aufgeteilt.

2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen:

- 1- Gestaltungsplan:
 - Grundriss Baubereich 1:500
 - Gebäudestellung Richtprojekt 1:500
 - Aufrisse Baubereich 1:500
 - Umgebungsplan, Verkehr 1:200
- 2- Richtprojekt Mst. 1:200:
 - EG Kote 408.80
 - UG Kote 405.80
- 3- Richtprojekt Mst. 1:200:
 - 1.OG Kote 412.90
- 4- Richtprojekt Mst. 1:200:
 - DG Kote 421.30
 - 2./3.OG Koten 415.70 / 418.50
- 5- Richtprojekt Mst. 1:200:
 - Schnitt und Ansichten
- 6- Richtprojekt Mst. 1:200:
 - Schnitte und Ansichten

Ziel

Der GP "Bahnhofareal Bäch" bezweckt eine gute Überbauung der Parzelle unter Beachtung der Grundsätze des Baureglements, insbesondere unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Das durch die Zentrumszone bezweckte Schaffen eines Ortszentrums in Hinterbäch
- Die Verbesserung der unbefriedigenden städtebaulichen Situation.
- Die gebührende Berücksichtigung der öffentlichen Bedürfnisse der Bevölkerung von Bäch sowie derjenigen des öffentlichen Verkehrs
- Eine gute architektonische Lösung mit optimalen Lärmschutzmassnahmen

ÜBERBAUUNGSKONZEPT

Bestehende Situation

Die Ortschaft Bäch ist ein typisches "Strassendorf". Entlang der Seestrasse reiht sich Haus an Haus; weitgehend ohne räumliche Spannung. Das bestehende Bahnhofareal präsentiert sich in diesem Gefüge als freie Fläche von beachtlicher Grösse. Das bestehende Bahnhofsgebäude mit Güterschuppen ist schon seit geraumer Zeit seiner ursprünglichen Funktion beraubt.

Wegen dem Niveau-Unterschied zwischen Bahngeleise und Seestrasse, welcher strassenseitig von einer mannshohen Stützmauer aufgenommen wird, ist diese freie Fläche vom Dorf her räumlich kaum erfassbar.

Das Grundstück wird südseitig von der Bahnlinie und nordseitig von der Kantonsstrasse begrenzt. Es ist dadurch grosser Lärmbelastung ausgesetzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Areals befinden sich die Post, vier Restaurants, sowie eine Metzgerei.

Ortszentrum

Der Gestaltungsplan "Bahnhof-Areal Bäch" bezweckt die Schaffung eines neuen Ortsteilzentrums. Er kann in zwei Etappen realisiert werden: 1. Etappe "West" und 2. Etappe "Ost".

Das Richtprojekt entspricht der raumplanerischen Vorgabe der Zentrumszone, Bauten und Nutzungen mit zentrumsbildender Funktion zu erstellen. Die vorgeschlagene Bebauung gewährleistet insbesondere eine gute Nutzungsdurchmischung: Sie umfasst Räume für Büros, Läden, Praxen, Gewerbe, sowie Wohnungen für die verschiedensten Bedürfnisse. Das geplante Angebot umfasst Kleinwohnungen, Alters- und Familienwohnungen und hat das Ziel den unterschiedlichen sozialen Bedürfnissen einer Dorfgemeinschaft gerecht zu werden.

Bauten und Aussenräume gemäss Richtprojekt

Das Terrain des Areals wird auf das Niveau der Seestrasse abgesenkt. Zwei Gebäude sind entlang der Bahnlinie angelagert:

Das westliche Gebäude besteht aus einem durchgehenden Sockelgeschoss mit Gewerbenutzung. Darauf liegen drei viergeschossige Volumen mit Wohnungen. Entlang der Bahnlinie erstreckt sich eine Erschliessungszone über alle Geschosse und die gesamte Länge der Baute. Diese Laubengangzone, welche gegen die Geleise verglast ist, übernimmt die Funktion einer Schallsperre. Die beiden Halbhöfe zwischen den Wohnbauten sind so vollständig vom Schienenlärm abgeschirmt. Die Erschliessungszone ist so konzipiert, dass sie möglichst transparent ist und den Durchblick von der Strasse zum Hang und umgekehrt zulässt.

Das östliche Gebäude ist ein fünfgeschossiger, einbündiger Riegelbau. Die Erschliessungszone ist bahnseitig situiert, die Nutzräume auf die Strasse ausgerichtet. Das Erdgeschoss nimmt verschiedene öffentlichkeitswirksame Nutzungen auf: Der Haupteingang des Gebäudes, sowie Telefonkabinen und öffentliche Toiletten, sind gegen den am östlichen Rand des Grundstückes befindlichen "Bahnhofplatz" ausgerichtet. Verschiedene Ladenlokale sind über eine gedeckte Zone längs des Gebäudes erreichbar. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich Büroräume, in den beiden Geschossen darüber Duplexwohnungen. Letztere sind wegen der beidseitigen Lärmbelastung so gestaltet, dass die Belüftung und ein Grossteil der Belichtung über einen offenen "Wohnhof" stattfindet.

Das wichtigste Element des Aussenraumes stellt der vorgeschlagene "Bahnhofplatz" dar. Er kann als Verweilmöglichkeit, Treffpunkt oder als Kinderspielplatz dienen. Ihm angelagert sind, neben den bereits erwähnten öffentlichen Nutzungen, Veloabstellplätze, Feststoffsammelstelle und Bushaltestelle.

Der neue Platzwertet den Zugang zu den Geleisen auf, sowie die Fussgängerverbindung zur Post.

Es besteht zusätzlich die Möglichkeit zu einer strassenübergreifenden Aussenraumgestaltung, unter Einbezug der Vorzonen zu den Liegenschaften Brauerei, Forellenhof und Post.

Zwischen den beiden Gebäuden und am westlichen Rand des Grundstückes sind zwei kleinere verkehrsfreie Flächen vorgeschlagen, welche die Vorzonen zu den Hauseingängen bilden.

Über die einspurige Fahrbahn parallel zur Seestrasse erschliesst der motorisierte Verkehr das Grundstück. Die offenen Parkplätze, die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage und die gewerblichen Warenumschlagzonen sind ihr angelegt.

ÖFFENTLICHER VERKEHR / VERKEHRSSICHERHEIT

Öffentlicher Verkehr

1. Die Fussgängerverbindungen zu und von der S-Bahn-Haltestelle Bäch bleiben erhalten. Durch das Absenken des gesamten Areals auf Strassenniveau sind die Unterführungen besser in die Situation integriert.
2. Für den regionalen Busbetrieb kann eine Haltestelle eingerichtet werden. Der Bus erreicht diese direkt von Richterswil her. Für den Fall, dass am Bahnhof Bäch eine Wendemöglichkeit eingerichtet werden muss, kann diese über die grundstückseigene Erschliessungsstrasse erfolgen.

Motorfahrzeug-abstellplätze

1. Eine Tiefgarage unter den beiden Gebäuden wird über eine Einfahrtsrampe auf dem Teil "west" von der Seestrasse her erschlossen. Die Ausfahrtsrampe führt über den Teil "ost". Total befinden sich damit 73 Autoabstellplätze unterirdisch.
2. Zwischen der Seestrasse und einer parallel dazu verlaufenden Einbahnstrasse befinden sich 30 offene Autoabstellplätze.
3. Für die Bedürfnisse der Gemeinde können fünf offene Parkplätze zum Abholen und Bringen von Bahnreisenden, sowie zum Ausladen von Feststoffen für die Sammelstelle ausgeschieden werden.
4. Mit diesem Parkplatzangebot befinden sich 70 % der Fahrzeuge in Unterflurgaragen.

- Veloabstellplätze Entlang dem Zugang "ost" zur S-Bahn-Station können öffentliche Veloabstellplätze geplant werden. Zusätzlich befinden sich bei den Hauseingängen Veloräume.
- Fussgänger In Absprache mit dem Kanton und einem Verkehrsplaner soll das hangseitige 80 cm breite Bankett entlang der Seestrasse aufgehoben werden. Die Landabtretung dieses Streifens sowie der Abbruch der Mauer zwischen Seestrasse und Bahnhofplatz sind vor Einreichung des Baugesuchs zu regeln. Die bestehenden Zebrastreifen bleiben erhalten und erschliessen das Areal für Fussgänger. Über eine Fussgänger Verbindung entlang der Einbahnstrasse sind alle Hauseingänge erschlossen.
- Kinderspielplätze
1. Auf dem Bahnhofareal werden gemäss GP und Richtprojekt verschiedene kreativitätsfördernde Kinderspielplätze angeboten.
 2. Insgesamt ist eine Fläche von 25% der anrechenbaren BGF von 4540 m² - also 1135 m² - auszuscheiden.
 3. Folgende Kinderspielmöglichkeiten werden im Richtprojekt angeboten:
 - Dorfplatz "ost" ca. 450 m² Hartbelag und Kies, z.T. überdeckte Flächen, mit Verweilmöglichkeiten für die Öffentlichkeit
 - Platz "mitte" ca. 200 m² Hartbelag und Kies, mit Spielgeräten
 - Platz "west" ca. 200 m² Hartbelag und Kies, mit Spielgeräten
 - Innenhöfe ca. 2 x 150 m² = 300 m² begrünte Flächen auf dem Dach des Erdgeschosses
 - Total ca. 1150 m²
- Die Kinderspielflächen werden nach einem Detailprojekt gestaltet, welches durch einen Fachmann auszuarbeiten und durch die Gemeinde zu bewilligen ist.

ÖFFENTLICHE BEDÜRFNISSE

Unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde oder weitere Dritte zu einer entsprechenden vertraglichen Zusammenarbeit bereit sind, werden die folgenden öffentlichen Bedürfnisse in diesem Gestaltungsplan berücksichtigt:

1. Im Bereich "ost" kann ganzjährig ein Dorfplatz mit ca. 450 m² als Verweilmöglichkeit und für spezielle Anlässe als Versammlungs- und Besammlungsort (Fasnacht, Dorfmarkt) zur Verfügung gestellt werden.
2. Die öffentliche WC-Anlage und eine Telefonkabine können im EG des Gebäudes "ost" integriert werden.
3. Die Feststoffsammelstelle kann ebenfalls auf dem Teilgrundstück "ost" realisiert werden.
4. Für den regionalen Busbetrieb kann eine Haltestelle vorgesehen werden.
5. Für die Bedürfnisse der Gemeinde können fünf offene Parkplätze zum Abholen und Bringen von Bahnreisenden, sowie zum Ausladen von Feststoffen für die Sammelstelle ausgeschieden werden.
6. Eine Vereinbarung über Doppelnutzung von weiteren offenen Parkplätzen für grössere Anlässe oder an Wochenenden ist denkbar.
7. Entlang dem Zugang "ost" zur S-Bahn-Station können öffentliche Veloabstellplätze geplant werden.
8. Das Aufstellen einer Gemeinde-Informationstafel mit Situationsplan ist möglich.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Ausnutzung	Das Bahnhofsareal Bäch liegt in der Zentrumszone Z. Es existiert keine Ausnutzungsbeschränkung. Das Richtprojekt nutzt die ganze Parzelle zu 143 % aus.
Nutzung	Die Bauten haben zentrumsbildende Funktion. Der Teil "ost" ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss. Im Teil "west" befinden sich im Erdgeschoss höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und in den oberen Geschossen Wohnungen. Der Wohnanteil im Neubauprojekt beträgt 61 % der gesamten BGF.
Strassenabstände	Der Strassenabstand für Bauten entlang der Kantonsstrasse beträgt 6.50 m ab bestehender Grenze.
Gleisabstände	Der Gleisabstand für Bauten sowie auch für temporäre Einrichtungen während der Bauzeit entlang Eisenbahnlinien beträgt 5 m ab Gleisachsen. Im GP wird ein Toleranzbereich von 2 Metern ab dieser Grenze ausgeschieden um eventuellen zusätzlichen bahntechnischen Anforderungen gerecht zu werden.
Grenz- und Gebäudeabstände	1. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement. Der Grenzabstand beträgt somit 50 % der Gebäudehöhe (min. 3 m). - gegenüber KTN 1848: Der eingeschossige Velounterstand entlang der Grenze hat einen Abstand von 3 m. Das Gebäude "ost" hat einen Abstand von über 30 m.

- gegenüber KTN 106:
Die massgebende nordwestliche Ecke des Gebäudes "west" hat nach Richtprojekt eine Fassadenhöhe von 10.40 m. Dies ergibt einen Mindestabstand von 5.20 m. Bei einer maximal erlaubten Gebäudehöhe von 13 m würde sich der Abstand auf 6.50 m vergrössern.

Das Einverständnis des Eigentümers für einen eventuellen Minderabstand liegt vor.

2. Interne Gebäudeabstände sind auf folgende Masse festgelegt:

- zwischen Gebäude "ost" und "west":
Bei einer maximal erlaubten Gebäudehöhe von 13 m ist der Abstand auch 13 m. Unterirdisch sind die beiden Gebäude miteinander verbunden.
- zwischen den einzelnen Wohnhäusern des Gebäudes "west":
Bei einer maximal erlaubten Gebäudehöhe von 13 m ist der Abstand auch 13 m.

Gebäude- und
Firsthöhen

1. Das Gelände auf der ganzen Parzelle wird auf die Kote von 408.80 abgesenkt. Diese entspricht etwa dem Strassenniveau der Kantonsstrasse.
2. Die Gebäude- und Firsthöhen für den GP werden vom bestehenden Terrain des heutigen Bahnhofplatzes aus berechnet. Dieses bewegt sich zwischen 411.00 und 411.40 m über Meer.
Es dürfen maximal folgende Koten erreicht werden:

Baubereich "ost":	GH:	FH:
- Nordfassade	424.10	428.10
- Ostfassade	424.20	428.20
- Südfassade	424.30	428.30
- Westfassade	424.20	428.20

Baubereich "west":	GH:	FH:
- Nordfassade	424.05	428.05
- Ostfassade	424.20	428.20
- Südfassade	424.35	428.35
- Westfassade	424.20	428.20

Geschlosszahl

Es ist keine maximale Anzahl Vollgeschosse vorgeschrieben. Das vorliegende Richtprojekt beschränkt sich auf ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein Dachgeschoss.

Weitere Bauten und Anlagen

1. Ausserhalb der Baubereiche sind neben unterirdischen Bauten auch Stützmauern, Einfahrtsrampen, Unterstände, Sammelstellen, Notausstiege und Fluchtröhren in den nach Baureglement festgelegten Dimensionen und Abständen gestattet.
2. Wintergärten und Balkone dürfen gegenüber internen Gebäudeabständen um max. 3.0 m über die Baubereiche vorspringen im Ausmass von max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge.

Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement.

LÄRMSCHUTZVORSCHRIFTEN

In lärmtechnischer Hinsicht ist die Belastung durch Verkehrslärm der Seestrasse und die Lärmbelastung der Eisenbahn im Bereich Bahnhof Bäch massgebend. Auf lärmschützende Massnahmen wird im Gutachten der Firma Martinelli + Menti AG im Anhang hingewiesen.

Grundsätzlich sind die Anforderungen der LSV im vorhandenen Richtprojekt erfüllt.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Der Umgebungsplan bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Behörden vorzulegen.

ETAPPIERUNG

Grundsätzlich kann das Gebäude "west" in einer ersten Etappe realisiert werden.

Die Einfahrt in die Tiefgarage dient vorübergehend auch als Ausfahrt. Der Anschluss an die Kantonsstrasse ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Behörden vorzulegen.

ALLGEMEINES

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gelten das Baureglement der Gemeinde Freienbach vom 21. Februar 1996 und das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (Stand 1. Januar 1997)

Ein konkretes Bauprojekt kann im vertretbaren Rahmen unter Berücksichtigung der Sonderbauvorschriften des GP und der ordentlichen Gesetzgebung vom Richtprojekt abweichen.