



Kanton Schwyz
Gemeinde Freienbach

eingegangen am:

28. Mai 2015

VERGLEICH: **entfällt** - neu - bestehend

Gestaltungsplan Churerstrasse 44, 8808 Pfäffikon

Gestaltungsplan - Änderung Sonderbauvorschriften (SBV)

Pfäffikon:

20. Mai 2015

▪ Bauherrschaft / Gesuchsteller:

Emil Gresch
Churerstrasse 44
8808 Pfäffikon

▪ Grundeigentümer:

KTN 624
Emil Gresch
Churerstrasse 44
8808 Pfäffikon

KTN 741 (Teilfläche)
Swiss Life
General-Guisan - Quai 40
8022 Zürich

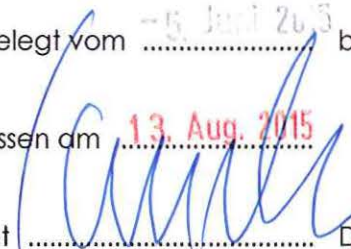
Swiss Life AG
General-Guisan-Quai 40
8002 Zürich

▪ Architekt:

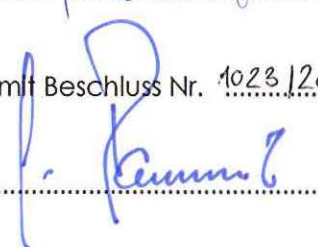
Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 15. Juni 2015 bis 25. Juni 2015

Vom Gemeinderat erlassen am 13. Aug. 2015

Der Gemeindepräsident  Der Gemeindeschreiber 

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1023/2015 genehmigt am 27. Oktober 2015

Der Landammann  Der Staatsschreiber 



INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Abgrenzung und Umfang	3
Art. 2	Zweck	3

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3	Baubereiche	4
Art. 4	Ausnutzung	5
Art. 5	Erschliessung	5
Art. 6	Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze	5
Art. 7	Grenz- und Gebäudeabstände	5
Art. 8	Strassenabstände	6
Art. 9	Gebäudelängen	6
Art. 10	Gebäude- und Firsthöhen, Geschosszahl	6
Art. 11	Nebenbauten und unterirdische Bauten	6
Art. 12	Weitere Bauten und Anlagen	7
Art. 13	Umgebungsgestaltung	7
Art. 14	Energieeinsparung	7

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 15	Ausnahmen / Abweichungen	8
---------	--------------------------	---

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16	Subsidiäres Recht	8
Art. 17	Inkrafttreten	8

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Churerstrasse 44, 8808 Pfäffikon in der Gemeinde Freienbach umfasst die Parzelle KTN 624 mit einer Teilfläche von 1'737 m² und einen Bereich der Parzelle KTN 741 mit einer Teilfläche von 160 m². Der Gestaltungsplanperimeter weist eine Fläche von 1'897 m² auf.
2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen, alle datiert vom 12. Dezember 2011:

GP-Unterlagen	Mst.	Plan-Nr.
▪ Sonderbauvorschriften		
▪ Situation / Mantellinien	1:200	0807-1
▪ Katasterplan	1:500	0807-2

Richtprojekt	Mst.
▪ Dossier A3 mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Perspektiven	1:500 / 1:200
▪ Erläuterungsbericht	

3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 0807-1) genannten verbindlichen Planangaben (siehe Planlegende) gehören, sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes. Vorbehalten bleiben die in den Sonderbauvorschriften vorgesehenen möglichen Abweichungen.
4. Die weiteren nicht verbindlichen Gestaltungsplaninhalte, dies zum Teil gemäss Legende des Gestaltungsplanes Nr. 0807-1 sowie sämtliche Richtprojektpläne sind orientierend und zeigen die Richtung der zukünftigen Lösungen innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2 Zweck

Der GP bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze nach Art. 53 Abs. 2 BR (BR= Baureglement Freienbach) mit folgenden Vorteilen gegenüber der Normalbauweise:

- Bauliche Verdichtung mit Zentrumsqualität im unmittelbaren Nahbereich zum öffentlichen Verkehr.
- Fortsetzung der geplanten städtischen Neuüberbauungen der benachbarten Areale Verwo, Bahnhofstrasse und Churerstrasse / Rebstockstrasse mit urbanen Qualitäten.
- Verdichtete Bauweise zur häuslicher Nutzung der beschränkten Baulandreserven mit Erfüllung der Zentrums- und Verdichtungsabsichten der Zentrumszone nach Art. 35 BR.

- Angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr.
- Sicherstellung der Trottoirs und öffentlichen Fusswege entlang der Churer- und Rebstockstrasse.
- Optimiertes Erschliessungskonzept mit Konzentrierung der Ein- und Ausfahrten und damit Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Churerstrasse.
- Gedeckte Garagen für mindestens 50% der erstellten Parkplätze.
- ~~Einhaltung des Mobilitätskonzeptes der Gemeinde Freienbach und Beschränkung der Parkplatzzahl.~~
- Einhaltung einer Freiflächenziffer von mind. 55%.
- Ansprechende architektonische und grundrissliche Gestaltung mit hoher Wohnqualität.
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Gasheizung, Wärmepumpe mit Erdsonden oder Sonnenkollektoren) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle. Es ist der Minergie-Standard auszuweisen.
- Behindertengerechte Gestaltung von Wohn-/Geschäftshaus und Aussenanlagen.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3 Baubereiche

1. In den Baubereichen A und B können Wohn- und Geschäftshäuser realisiert werden. Die Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der Zentrumszone gem. Art. 35 Abs. 1 BR. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Erd- und Untergeschossen dieser Baubereiche sind auch Nebenräume gem. Art. 3 Abs. 2 SBV möglich. Im Baubereich C können oberirdische Parkplätze erstellt werden. Sie sind mit einem begrünten Dach zu überdecken.
2. Im Baubereich für unterirdische Bauten können Garagen, Keller- und Haustechnikräume, Archive, Lager, Tiefgaragen, Rampen, Zugangswege, Treppenanlagen udgl. erstellt werden. Für oberirdische Nutzungen gelten die Angaben gemäss Gestaltungsplan 0807-1.
3. Die maximal zulässige Ausdehnung der Hauptbauten in den Baubereichen wird durch die im GP definierten Gebäude- und Firsthöhen bestimmt. An der nordseitigen Fassade entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe. Die flächenmässige Ausdehnung des Attikageschosses richtet sich nach § 60, Ziff. 3, lit. a PBG. Zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes hat das Attikageschoss an der Nordfassade entlang der Churerstrasse die Flucht der Hauptfassade gemäss EG aufzunehmen. Beim Attikageschoss im Baubereich B sind

gegen aussen auf den drei Seiten Süd, Ost und West keine Drittelsaufbauten nach § 60, Abs. 3, lit. b und c PBG gestattet.

Art. 4 Ausnutzung

Das Gestaltungsplanareal liegt in der Zentrumszone. Die Ausnutzungsziffer beträgt 1.75 inklusive Bonus für Gestaltungspläne. Die maximale Bruttogeschossfläche bezieht sich auf die Fläche der Parzelle KTN 624 im Umfang von 1'737 m² und beträgt 3'040 m². Der geplante Landabtausch und -Erwerb mit/von der Nachbarparzelle KTN 741 (Eigentümerin Swiss Life), beeinflusst die Ausnutzungsberechnung nicht. Die mögliche Ausnutzung der Parzellen verbleibt auch nach einem Abtausch oder Landerwerb auf den Stammgrundstücken und wird grundbuchamtlich gesichert. Die Ausnutzung des Dachgeschosses wird bei der Ausnutzungsziffer nicht mitberechnet.

Art. 5 Erschliessung

1. Die Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger erfolgt über die Churer- und Rebstockstrasse.
2. Die interne Erschliessung erfolgt im Bereich der Erschliessungsflächen gem. GP Plan 0807-1. In diesen Bereichen sind auch oberirdische Parkplätze, Rabatten, Containerplätze, Bepflanzungen udgl. gestattet.

Art. 6 Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze

1. 50 % der realisierten Parkplätze werden als gedeckte unterirdische Plätze im Baubereich unterirdische Bauten erstellt.
2. Oberirdische Parkplätze sind in den entsprechend bezeichneten Bereichen gemäss GP Plan 0807-1 zulässig. Im Baubereich C sind die oberirdischen Parkplätze mit einem begrünten Dach zu überdecken.
- ~~3. Die Parkplatzanzahl für Wohn- und Büro-/Gewerbenutzungen wird gemäss Mobilitätskonzept der Gemeinde Freienbach auf 50% resp. 60% des gem. BR errechneten Bedarfes reduziert. Zusätzliche Parkplätze für den geplanten Garagenbetrieb (Ausstellung von Neu- und Occasionsfahrzeugen, Wartepplätze für Service und Reparatur von Kundenfahrzeugen etc.) gelten als Gewerbefläche und sind in dieser Parkplatzbilanz nicht zu berücksichtigen.~~
3. Die nachzuweisende Anzahl PP ergibt sich aus Art. 19, BR Freienbach.
(Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung mit dem ÖV kann die nach Art. 19, BR Freienbach nachzuweisende Menge der PP um bis zu 50% reduziert werden.)
4. Im Baubereich unterirdische Bauten oder im Bereich der Erschliessungsflächen werden gedeckte Veloabstellplätze angeordnet.

Art. 7
Grenz- und
Gebäudeabstände

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus den im Plan 0807-1 definierten Baubereichen.
2. Gegenüber den Nachbarparzellen gehen dabei jedoch die gemäss § 59 bis 61 PBG einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände den in den Baubereichen A bis C gemäss Art. 10 SBV gestatteten Gebäudehöhen vor. Diese Gebäudehöhen dürfen also hier gegenüber diesen Nachbarparzellen nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen eingehalten sind.

Art. 8
Strassenabstände

Gegenüber der Churer- und Rebstockstrasse dürfen die Bauten in den Baubereichen A und B sowie im Baubereich unterirdische Bauten an die Grenzen der Baubereiche resp. Mantellinien gemäss Plan-Nr. 0807-1 gestellt werden.

Art. 9
Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der gemäss Plan 0807-1 definierten Baubereiche frei.

Art. 10
Gebäude- und
Firsthöhen
Geschosszahl

1. In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Höhe Gebäude	Höhe First
A	426.06 M.Ü.M. max. 10.00 m	---
B	433.56 M.Ü.M. max. 17.50 m	437.56 M.Ü.M. max. 21.50 m
C	419.56 M.Ü.M. max. 3.50 m	---

Die Gebäude- und Firsthöhen können infolge der leichten Hanglage auf der Talseite gemäss Art. 31 Abs. 7 BR erhöht werden.

2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.
3. Die Geschosszahl ist frei.

Art. 11
Nebenbauten und
unterirdische Bauten

1. Grenz- und Gebäudeabstände für Vor- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten ergeben sich aus Art. 27 BR.
2. Auf dem ganzen GP-Areal sind Nebenbauten gemäss Art. 27 Abs. 1 BR auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt.

3. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können Nebenbauten und unterirdische Bauten an die Grenze gestellt werden, dies auch ausserhalb der Baubereiche.
4. Mit dem Einverständnis der Eigentümer von Parzelle KTN 741 und entsprechenden Dienstbarkeitsverträgen oder Grenzkorrekturen können unterirdische Bauten auch über die Parzelle KTN 624 hinaus und auf diese Parzelle KTN 741 ausgedehnt werden. Diese vertraglichen Regelungen müssen der Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht werden.

Art. 12
Weitere Bauten
und Anlagen

1. Ausserhalb der Baubereiche A bis C sind Wege, Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren, Böschungen udgl. gestattet.
2. Vorbauten wie Vordächer, Balkone inklusive Abstützungen und Erker dürfen gem. Art. 27 Abs. 5 BR Freienbach allseitig um 1.50 m über die Baubereiche vorspringen. Diese Bestimmung kommt im Attikageschoss nicht zur Anwendung.
3. Grössere auskragende Gebäudeteile gegen die Churerstrasse sind im orientierenden Bereich für Vorbauten möglich. Die Auskragung darf maximal 1.50 m betragen und es ist eine lichte Höhe von mind. 4.5 m zwischen Strasse und Auskragung zu gewährleisten.

Art. 13
Umgebungsgestaltung

1. Der Gestaltungsplan 0807-1 bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dabei ist insbesondere auf eine hochwertige und differenzierte Gestaltung der allgemein zugänglichen Dachterrasse im Baubereich A Wert zu legen. Dieses Detailprojekt ist den Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.
2. Es ist eine Freiflächenziffer von 55 % einzuhalten, wobei die Dachfläche des Baubereiches A als Erholungs- und Freifläche angerechnet werden kann, da sie als allgemein zugängliche Terrasse für die Wohnungen zu gestalten ist.

Art. 14
Energieeinsparung

Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Gasheizung, Wärmepumpe mit Erdsonden oder Sonnenkollektoren) zu installieren. Es ist der Minergie-Standard auszuweisen.

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 15

Ausnahmen / Abweichungen

Der GP Churerstrasse 44, KTN 624, 8808 Pfäffikon, weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- a) Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen im Baubereich B:
 - Erhöhung der Gebäudehöhe um 4.50 m auf 17.50 m
 - Erhöhung der Firsthöhe um 4.50 m auf 21.50 m.
- ~~b) Reduktion der Parkplätze gemäss Mobilitätskonzept der Gemeinde Freienbach.~~
- b) Beschränkung der Ausnutzungsziffer auf 1.75 (exklusive Nutzung Dachgeschoss).
- c) Einhaltung einer Freiflächenziffer von 55%.
- d) Beim Attikageschoss im Baubereich B sind gegen aussen auf 3 Seiten (Süd, Ost und West) keine Drittelaufbauten nach § 60 Abs. 3 lit. b und c PBG gestattet. Dieses Attikageschoss darf auf der Nordseite um maximal 1.50 m von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt werden.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16

Subsidiäres Recht

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das rechtsgültige Baureglement der Gemeinde Freienbach (BR) (genehmigt mit RRB 346 am 13. 03. 2001) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 17

Inkrafttreten

Der GP Churerstrasse 44, KTN 624, 8808 Pfäffikon, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.