



Kanton Schwyz

Gemeinde Freienbach

Gestaltungsplan Gwatt / Eichrain, 8808 Pfäffikon

Gestaltungsplan - Sonderbauvorschriften (SBV)

Pfäffikon:

15. September 2011

▪ Bauherrschaft / Gesuchsteller:

Charles Vögele Trading AG
Gwattstrasse 15
8808 Pfäffikon

▪ Grundeigentümer:

Korporation Pfäffikon
Hurdnerwäldlistrasse 27 a
8808 Pfäffikon

▪ Architekt:

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 16. Sep. 2011 bis - 6. Okt. 2011

Vom Gemeinderat erlassen am 24. Nov. 2011

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 296

genehmigt am 13. März 2012

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

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 15	Ausnahmen	7
---------	-----------	---

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16	Subsidiäres Recht	7
Art. 17	Inkrafttreten	7

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Gwatt / Eichrain in 8808 Pfäffikon in der Gemeinde Freienbach umfasst die Parzelle KTN 2029 und eine Teilfläche der Parzelle KTN 1985 mit einer Fläche von insgesamt 8'200 m².
2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen, alle datiert vom 15. September 2011:

GP-Unterlagen	Mst.	Plan-Nr.
▪ Sonderbauvorschriften		
▪ Situation / Mantellinien	1:500	0836-1
▪ Katasterplan	1:500	0836-2

Richtprojekt	Mst.
▪ Dossier A3 mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Perspektiven	1:500 / 1:333 / 1:200
▪ Erläuterungsbericht	

3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 0836-1) 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. 0836-1 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:

- Angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr.
- Optimierte Erschliessungskonzept mit Konzentrierung der Ein- und Ausfahrten.
- Mindestens 80 % der Parkplätze als gedeckte Parkplätze.
- Ansprechende architektonische und grundrissliche Gestaltung.

- Haushälterischer Umgang mit den Baulandreserven.
- Sicherstellung der Linienführung für die Hochbrücke ab Autobahn A3 zum Seedamm-Center.
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Gasheizung, Wärmepumpe mit Erdsonden oder Sonnenkollektoren) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle. Das Energiekonzept hat den Minergie-Standard zu erfüllen.
- Behindertengerechte Gestaltung von Bürohaus und Aussenanlagen.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3

Baubereiche

1. In den Baubereichen A und B können Büro- und Gewerbehäuser realisiert werden. Es sind höchstens mässig störende Büro- und Gewerbenutzungen zulässig. In den Erd- und Untergeschossen dieser Baubereiche sind auch Nebenräume gem. Art. 3 Abs. 2 SBV möglich.
2. Im Baubereich PW-Einstellhalle können Keller- und Haustechnikräume, Archive, Lager, Tiefgaragen, Rampen, Zugangswege, Treppenanlagen udgl. erstellt werden. Für oberirdische Nutzungen gelten die Angaben gemäss Gestaltungsplan 0836-1.
3. Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 0836-1 stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten bestimmen, und die nur durch die Bauten und Anlagen nach Art. 10 und 11 SBV überragt werden dürfen.

Art. 4

Ausnutzung

Das Gestaltungsplanareal liegt in der Gewerbezone mit freier Ausnutzung. Die Grundstücksfläche beträgt 8'200 m².

Art. 5

Erschliessung

1. Die Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger ist bestehend und erfolgt über die Gwattstrasse.
2. Die interne Erschliessung erfolgt im Bereich der Erschliessungsflächen gem. GP Plan 0836-1. In diesen Bereichen sind auch oberirdische Parkplätze, Rabatten und Bepflanzungen gestattet.

Art. 6**Motorfahrzeug-
und Veloabstellplätze**

1. 80 % der Parkplätze werden als gedeckte Plätze im Baubereich PW-Einstellhalle erstellt .
2. Oberirdische Parkplätze sind in den entsprechend bezeichneten Bereichen gemäss GP Plan 0836-1 zulässig.
3. Die Parkplatzanzahl kann gemäss Mobilitätskonzept der Gemeinde Freienbach bis auf 50 % des gemäss BR Freienbach errechneten Bedarfes reduziert werden.
4. Im GP-Perimeter dürfen maximal 240 Parkplätze erstellt werden. Bis auf 2 Kurzzeit-Parkplätze sind alle Parkplätze mit Schrankenanlagen abzutrennen und zu bewirtschaften. Sie dürfen nur als Personal- und Mitarbeiterparkplätze für die Büro- und Verwaltungsnutzungen dienen.
5. Im Baubereich PW-Einstellhalle 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 0836-1 definierten Baubereichen.
2. Der interne Gebäudeabstand zwischen dem Büro-/Gewerbehause im Baubereich A und dem bestehenden Verwaltungsgebäude auf der Parzelle KTN 1985 kann auf minimal 6.0 m reduziert werden.

Art. 8**Gebäudelängen**

Die Gebäudelängen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen maximal 90.0 m betragen.

Art. 9**Gebäude- und
Firsthöhen
Geschosszahl**

1. In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe
A	19.95 m	23.00 m
B	10.00 m	---
PW-Einstellhalle	4.00 m	---

Die Gebäude- und Firsthöhen können infolge 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. 10**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 und unterirdische Bauten (z.B. auch Tiefgaragen) gemäss Art. 27 Abs. 3 und 4 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.

Art. 11**Weitere Bauten und Anlagen**

1. Ausserhalb der Baubereiche A und B sind Wege, Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, 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 nur für Drittelaufbauten zur Anwendung.

Art. 12**Umgebungsgestaltung**

Der Gestaltungsplan 0836-1 bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist den Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen. Es sind dabei einheimische und standortgerechte Pflanzen zu wählen.

Art. 13**Energieeinsparung**

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

Art. 14**Bauliche Gestaltung**

Auf Grund der ortsbaulich exponierten Lage des Gebäudes am östlichen Siedlungsrand soll dieses architektonisch gut gestaltet werden. Insbesondere ist der Gestaltung der Fassaden besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Projektgestaltung soll vom Architektur-Beirat der Gemeinde Freienbach begleitet werden.

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 15

Ausnahmen

Der GP Gwatt / Eichrain weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- a) Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen im Baubereich A:
 - Erhöhung der Gebäudehöhe um 6.95 m auf 19.95 m
 - Erhöhung der Firsthöhe um 7.00 m auf 24.00 m.
- b) Reduktion des internen Gebäudeabstandes gegen das bestehende Verwaltungsgebäude auf KTN 1985 / 2029 auf minimal 6.0 m.
- c) Erhöhung der max. Gebäudelänge um 30.0 m auf 90.0 m.
- d) Mögliche Reduktion der Parkplätze gemäss Mobilitätskonzept der Gemeinde Freienbach.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16

Subsidiäres Recht

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das Baureglement der Gemeinde Freienbach (BR) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 17

Inkrafttreten

Der GP Gwatt / Eichrain tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er ersetzt den bestehenden Gestaltungsplan Seedamm-Center dort, wo dieser mit dem vorliegenden Perimeter deckungsgleich ist.