

Entwicklung Areal «Steinfabrik» Pfäffikon SZ

Planen und Bauen im historischen und landschaftlichen Kontext

Zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341062 -9.12.2024

Auftraggeberin

Hafenareal Pfäffikon SZ AG
Neutalstrasse 13c
8852 Altendorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Luca Imoberdorf

Titelbild

ETH-Bibliothek

Sprachregelung

In dieser Ausschreibung gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.

Inhalt

0	KULTURHISTORISCHE HINWEISE ZUR AUFGABENSTELUNG	9
1	EINLEITUNG	10
1.1	VORSTUFEN AREALPLANUNG	10
1.2	Bisherige Tätigkeiten	11
1.3	Zielsetzungen Projektwettbewerb	12
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VERFAHREN	14
2.1	Art des Verfahrens	14
2.2	Auftraggeberin	15
2.3	Teilnahmeberechtigung	15
2.4	Anmeldung, Bezug Modell und Wahrung Anonymität	16
2.5	Preisgericht	17
2.6	Experten und Verfahrensbegleitung	17
2.7	Gesamtpreisumme	18
2.8	Weiterbearbeitung	18
2.9	Grundlagen für die Honorierung	19
2.10	Ausschlüsse und Anerkennung	19
2.11	Eigentums- und Urheberrechte/Publikation	20
2.12	Streitfälle	20
3	VERFAHRENSABLAUF	21
3.1	Übersicht Termine	21
3.2	Ablauf 1. Bearbeitungsstufe	22
3.3	Ablauf 2. Bearbeitungsstufe	23
3.4	Öffentlichkeitsarbeit	24
4	ARBEITSUNTERLAGEN	25
5	EINZUREICHENDE UNTERLAGEN	27
5.1	Allgemein	27
5.2	Abgabe Projektvorschläge 1. Bearbeitungsstufe	27
5.3	Abgabe Projektvorschläge 2. Bearbeitungsstufe	29
6	BEURTEILUNGSKRITERIEN	31
7	JÜNGERE PLANUNGSHISTORIE	32
8	AUFGABENBESCHRIEB	35
8.1	Spezielle Anliegen der Eigentümerin	35
8.2	Spezifische Zielsetzungen	35
8.3	Betrachtungspereimeter	37
8.4	Baurechtliche Vorgaben	38
8.5	Nutzungsdurchmischung	39
8.6	Preisgünstiger Wohnraum	40
8.7	Hochwertiger individueller Wohnraum	42
8.8	Parkierung	43
8.9	Erschliessung und Durchwegung	44
8.10	Freiraumkonzeption und Umgebungsgestaltung	45
8.11	Werkleitungen und Unterflurcontainer	48
8.12	Etappierung	49
8.13	Energie und Umwelt	49
8.14	Nachhaltigkeit	49
9	GENEHMIGUNG	50

KURZFASSUNG AUFGABENSTELLUNG

Die einmalige Chance

Das Gebiet Unterdorf Pfäffikon ist geprägt durch eine in ihrer Kombination und Ausformung einmalige Überlagerung unterschiedlichster landschaftlicher und kulturhistorischer Prozesse und Artefakte. Der Schlossturm Pfäffikon, die angrenzende Kapelle und die weiteren eindrücklichen historischen Gebäude, aber auch das ehemalige Fischerdörfchen im Unterdorf und die grossartige Zürichseelandschaft mit der Sicht auf die nahegelegene Insel Ufenau, nach Rapperswil und auf das Panorama der Voralpen schaffen herausragende Standortqualitäten.

Bereits heute spricht die über Jahrhunderte entstandene, überraschende Mischung der Nutzungen des "Unterdorfs Pfäffikon" ein sehr breites, interessiertes Publikum an. Neben an der Natur Interessierten besuchen geschichtlich und kulturell Interessierte die anschaulichen und einmaligen Zeugen der Vergangenheit im Bereich der im Besitz des Klosters Einsiedeln entstandenen Anlagen. Wie in einem Bilderbuch sind die historischen Elemente der Burganlage in ihrem Bezug zum ehemaligen Fischerdorf und zum ebenso eindrücklichen in neuerer Zeit entstandenen Bauernhof für Besucherinnen und Besucher jeden Alters ablesbar und auf anschauliche Art und Weise erlebbar.

Flankiert wird die historisch gewachsene Siedlungsstruktur durch zwei im BLN- Inventar aufgeführte Moor- und Naturschutzlandschaften. Die heutige Form des Betriebs des Steinfabrikareals wird diesem einmaligen Standort nicht mehr gerecht. Mit dem Projektwettbewerb werden konzeptionell überdurchschnittliche und eigenständige Lösungsansätze gesucht, die dem vielschichtigen ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext gerecht werden und sich andererseits ebenso harmonisch in den Gesamtzusammenhang einfügen. Es ist vorgesehen ca. 20'500 m² Land dem Naturschutzgebiet Frauenwinkel und einen Pufferbereich zwischen der künftigen Siedlung und dem Naturschutzgebiet zu widmen und nicht zu überbauen. Damit bietet sich die einmalige Chance eine orts- und landschaftsbildverträgliche Qualität zu entwickeln und die Jahrhunderte alte Geschichte des Ortes fortzuschreiben.

Neben historischen und landschaftlichen Bezügen bieten auf den heutigen Alltag bezogene Nutzungen, der Bauernladen, das OpenAir - Kino und die Chilbi attraktive Nutzungen für alle Bewohner des Ortes und der Region.

Nutzflächen und Investitionsvolumen

Die Hafenareal Pfäffikon SZ AG als Eigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 581 will das Areal aufbauend auf diesen einmaligen Voraussetzungen in kreativer und gleichzeitig reflektierter Art und Weise entwickeln. Gemäss den Vorgaben sollen ca. 27'000 m² Geschossfläche für unterschiedliche Formen des Wohnens und 8'500 m² Geschossflächen für vielfältige Interpretationen gewerblicher Nutzungen geschaffen werden.

Innovativer Umgang mit der Aufgabenstellung

Von der Wohnfläche entfallen ca. 4'000 m² auf das Segment preisgünstigen Wohnraums und rund ca. 23'000 m² auf das Segment des zukunftsorientierten, hochwertigen Wohnraums.

Die Ausloberin erhofft und erwartet in allen Bereichen der Auseinandersetzung auf den Ort bezogene und gleichermassen innovative Lösungsvorschläge. Sie ist bereit, auch unkonventionelle Ansätze zu prüfen und im Rahmen des zweistufigen Verfahrens zu diskutieren und weiterzuentwickeln.

Dies gilt einerseits für das Segment des zukunftsorientierten, hochwertigen Wohnraums im östlichen Teil des Areales. Es werden individuell und flexibel interpretierbare Wohnraumkonzeptionen erwartet, die auf die spezifischen Lagequalitäten auf dem Areal Bezug nehmen. Dies gilt nicht nur für die individuellen, räumlichen Bezüge der Wohnflächen zum jeweiligen Umfeld auf dem Areal, sondern auch für die freiräumlichen Übergänge zum See, zum Naturschutzgebiet und zum Freiraum Richtung Pfäffikon. Zu beachten sind auch die arealinternen Bezüge der zum Kernbereich des Unterdorfes hin orientierten gewerblichen Nutzungen.

Im westlichen Bereich des Areales werden innovative, neuartige und flexibel interpretierbare Vorschläge für die Interpretation des preisgünstigen Wohnens und der Gewerbeflächen erwartet. Sie bieten die Chance, die neue Struktur der Überbauung in zukunftsweisender Art und Weise an den öffentlichen, historisch geprägten Kontext anzubinden. Für die Gewerbeflächen sind unterschiedlichste, auch öffentliche und kulturelle Nutzungen denkbar. Die Vorschläge sollen neben standardmässig organisierbaren Strukturen auch Überlegungen zu neuartigen Nutzungskonzeptionen in allen drei Dimensionen aufzeigen.

Naturraum und Landschafts- architektur

Architektur und Freiraum sind als untrennbare und gleichzeitig eigenständige Gestaltungsfelder zu betrachten. Die historischen Gebäudestrukturen um die Burg, die Kapelle und das Scheunengebäude illustrieren diesen hohen Anspruch in geradezu idealtypischer Art und Weise. Wie für Barockanlagen typisch, werden dabei Gartenräume als klar umgrenzte Bereiche mit den Qualitäten eines Mikrokosmos erzeugt. Inwiefern dieser Ansatz für das Planungsareal in seinen Bezügen zum offenen Naturraum Bedeutung bekommen könnte, ist im Rahmen der differenzierten Auseinandersetzung mit den Freiräumen zu entwickeln.

Architektur

Auf dem Hintergrund der Erfahrungen mit der Realisierung von grösseren Bauvorhaben des Ausloberschaft ist für die Bauten ein Konzept mit tragender Massivbaustruktur und nichttragenden Leichtbauelementen vorgesehen. Dies gilt sowohl für die Wohnbauten als auch für die der flexiblen gewerblichen Nutzung dienenden Raumstrukturen. Es ist den Teilnehmenden freigestellt, für örtliche Bereiche alternative Baukonzepte zur Diskussion zu stellen.

Materialisierung und Farbgebung

Oberstes Ziel für die Materialisierung und Farbgebung ist die behutsame, nahtlose Integration der Bauten in den landschaftlichen Kontext in engem Zusammenspiel mit den Elementen der Freiraumgestaltung. Dies gilt insbesondere für den östlichen, auch aus der Ferne sehr exponierten Arealteil, zum See, zum Gebiet Frauenwinkel und nach Süden zum Landwirtschaftsgebiet. Es ist eine zurückhaltende, unauffällige, gleichzeitig differenzierte Farbgebung zu suchen. Zum westlichen Platzbereich Richtung Unterdorf ist ein der Bedeutung als öffentlich genutzter Teil des Areals angemessener Ausdruck zu suchen.

Zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren

Als Qualitätssicherung für die Arealentwicklung und als Grundlage für den nachgelagerten Gestaltungsplan wird ein zweistufiger Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 im offenen Verfahren durchgeführt. Es ist eine Teambildung von Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros notwendig. Gemäss Baureglement der Gemeinde Freienbach können sich nur Büros/Fachleute mit Geschäftssitz in den Kantonen SZ, GL, SG, ZH und ZG für das Verfahren bewerben.

Es ist beabsichtigt, das Gewinnerteam mit den weiteren Planungsarbeiten, ausser der Bauleitung/Baumanagement zu beauftragen, was ca. 57.5 % der Leistungsanteile für die Architekturleistungen nach der Honorarordnung SIA 102 umfasst. Der Leistungsanteil für die Leistungen der Landschaftsarchitektur erfolgt nach den gleichen Grundsätzen.

Ein Teilnahmeantrag ist bis spätestens am 28.2.2025 zu stellen. Der Projektwettbewerb startet Anfang Januar 2025. Abgabe der 1. Bearbeitungsstufe ist Ende Mai 2025 und die 2. Bearbeitungsstufe mit reduziertem Teilnehmerfeld ist Anfang November 2025 abzugeben.



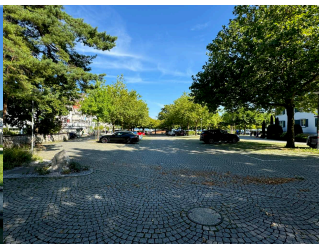
Vielfältige Nutzungen prägen den Ort



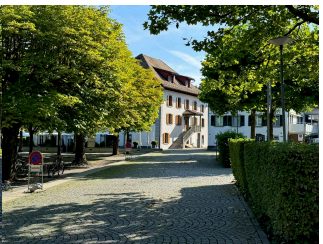
Gemeindehaus/Schlosskappelle



Schloss Pfäffikon



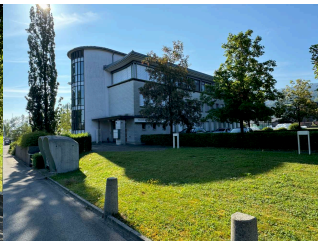
Parkplatz Unterdorf



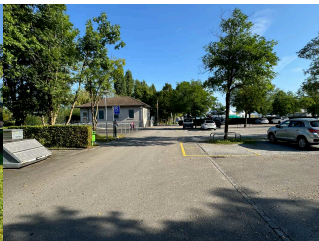
Hausgruppe Unterdorf



Zufahrt See



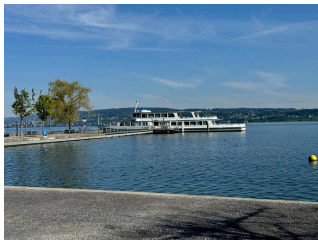
Verwaltungsgebäude



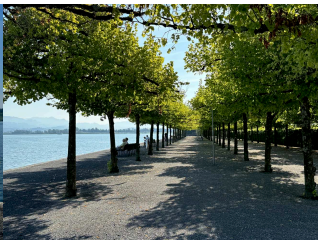
Parkplatz und Wassersport



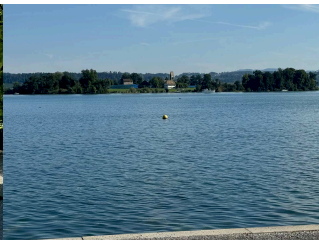
Chilbiplatz / Sommerkino



Schiffssteg



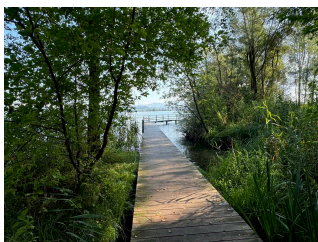
Seepromenade



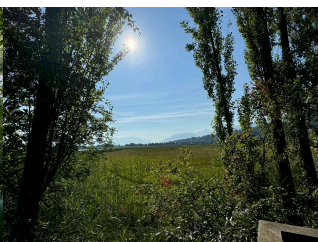
Insel Ufenau



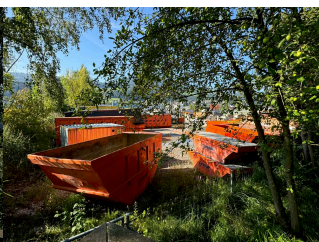
Blick nach Rapperswil



Weg zur Ausblickplattform



Blick von der Ausblickplattform
 in Richtung Naturschutzgebiet



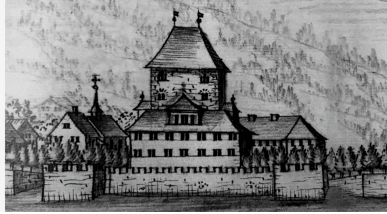
Gewerbenutzung unmittelbar
 am Naturschutzgebiet



Blick ins Steinfabrikareal von der
 Seepromenade

0 KULTURHISTORISCHE HINWEISE ZUR AUFGABENSTELUNG

Unterdorf Pfäffikon: Einmaliger Ort

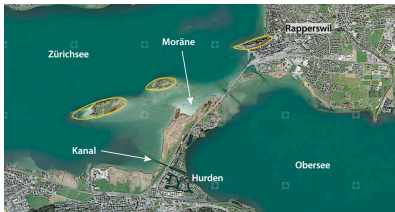


Auf dem Hintergrund der überregionalen Bedeutung des Gebietes "Unterdorf Pfäffikon" bieten die geografischen, historischen und kulturellen Merkmale seiner Entwicklung faszinierende Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung. Sie stellen eine der Grundlagen für eine auf breitem und vertieftem Verständnis basierende, vielschichtige, ausgewogene, aber auch innovative und langfristig flexible und für die Öffentlichkeit attraktive Interpretation der Aufgabenstellung.

Geologische Charakteristiken

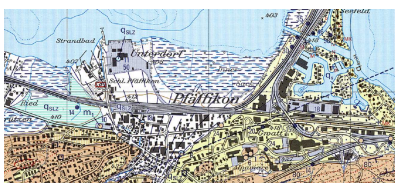
Physische Grundlage für die Entstehung des Ortes bilden die geomorphologischen Prozesse der letzten zehntausend Jahre. Die Situation um den Damm von Rapperswil stellt ein einzigartiges Phänomen dar. Bestehend aus einer Kombination und einer Überlagerung der von Südwesten nach Nordosten verlaufenden, am Übergang zum Mittelland liegenden alpinen Gebirgsfaltung aus Molasse-Sandstein und einer Endmoränensituation im Bereich des Dammes von Rapperswil an einem Ruhepunkt des ehemaligen Lindtgletschers entstand ein historisch in vielerlei Hinsicht bedeutsame Situation.

Strategische Bedeutung Dammsituation Rapperswil



Der Dammsituation von Rapperswil kam schon immer eine herausragende strategische Bedeutung zu. Spätestens seit römischer Zeit wurde die bevorzugte Situation zu einer Nord-Süd-Querung zwischen Zürich und Walensee als Bereich mit privilegierten Verkehrsverbindungen sowohl auf dem Wasserweg als auch auf dem Landweg erkannt, genutzt und gesichert. Historische Zeugen dieser speziellen Situation sind z.B. römische Siedlungsreste in Kempraten und Reste einer gallorömischen Kultstätte auf der Insel Ufenau.

Schwemmfächer Unterdorf



Der über Jahrtausende entstandene, sich bis Mitte des letzten Jahrhunderts laufend ausdehnende Schwemmfächer des Staldenbachs schob sich zwischen die westlich und östlich gelegenen Sumpfbgebiete und bildete seit prähistorischer Zeit eine strategisch willkommene Grundlage für einen privilegierten und geschützten Zugang zum See.

Schwemmfächer als Entwicklungsmotor (Gigerkarte)



Es sind die vorteilhaften Gegebenheiten des Schwemmfächers, die neben kontinuierlicher Versorgung durch Wasser gute Voraussetzungen für dessen vielfältige Nutzung geboten haben. Der Schwemmfächer bot, wie an anderen Stellen rund um den Zürichsee, Gelegenheit für Fischerei, gewerbliche Tätigkeiten, und im Falle des Unterdorfes Pfäffikon einen verkehrs- und verteidigungstechnisch gesicherten Zugang zum See. Diese für gewerbliche Nutzungen vorteilhaften Voraussetzungen führten zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts zur Gründung einer Kunststeinfabrik. Die Fabrikation ist aber mittlerweile eingestellt und das Areal wird zwischengenutzt.

1 EINLEITUNG

1.1 VORSTUFEN AREALPLANUNG

Intensive Auseinandersetzung im Gebiet Unterdorf Pfäffikon

Für das Gebiet Unterdorf Pfäffikon und das Areal Steinfabrik wurden in letzten Jahren und Jahrzehnten unterschiedliche Ansätze über dessen mögliche Zukunft untersucht und diskutiert. Sowohl mit den unmittelbar beteiligten Grundeigentümern sowie kommunalen und kantonalen Behörden als auch mit übergeordneten beteiligten Behörden und Gremien des Bundes und örtlichen, engagierten Gruppierungen wurde eine intensive, teilweise auch sehr kontroverse Auseinandersetzung über mögliche zukünftige Entwicklungen geführt.

Im Rahmen mehrerer Verfahrensschritte der jüngeren Vergangenheit konnte im Sinne einer Synthese für die Festlegungen des Wettbewerbsprogramms eine Reihe wichtiger rechtlicher, ökologischer und räumlicher Aspekte, die eine Entwicklung des Wettbewerbsareales beeinflussen können, so weit als möglich geklärt. So wurden die Anforderungen und die Vorgaben für den Perimeter bezüglich Naturschutz, denkmalpflegerischen Aspekten sowie die planungsrechtlichen Aspekte betreffend Nutzung, Erschliessung und Bebauung in mehreren Schritten plausibilisiert und aufeinander abgestimmt.

Ausgangslage und Absicht

Die Hafensareal Pfäffikon SZ AG als Eigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 581 (51'548 m²) will, entsprechend dem Baureglement der Gemeinde Freienbach, das heute gewerblich genutzte Areal in eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu transformieren. Es bietet sich die einmalige Chance eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Bebauung mit sehr guten architektonischen und freiräumlichen Qualitäten sowie ökologisch und energetisch überzeugenden Antworten zu entwickeln, die sich harmonisch in den sensiblen Kontext einordnet.

Orthofoto Steinfabrik-Areal
Quelle: geo.admin.ch



1.2 Bisherige Tätigkeiten

Lange Planungshistorie

Das Gebiet Unterdorf und das Areal Steinfabrik blicken auf eine lange und intensive Planungs- und Entwicklungsgeschichte zurück. Noch Anfang 1980 verfügte die Gemeinde Freienbach praktisch über keinen öffentlich zugänglichen Seeanstoss im Gebiet. Die heutige Situation mit der 1999 abgeschlossenen Realisierung der Seeanlage mit der Badanstalt, dem Schiffssteg, dem Chilbiplatz und der Seepromenade basiert auf verschiedenen Initiativen aus der Bevölkerung und Vorschlägen der Behörde sowie Verhandlungen mit den seinerzeitigen Grundeigentümern. Es gab immer schon zum Teil unterschiedliche Meinungen zur Nutzung des Gebiets. Die Gemeindeversammlungen und Urnenabstimmungen ergaben jedoch stets ein deutliches Votum für angemessene und vielfältige bauliche Nutzungen unter Berücksichtigung der spezifischen Lagequalitäten. Aus einem Bericht geht hervor, dass die Gemeinde ursprünglich nur 925 m² Landfläche in Seenähe besass. Heute sind es rund 30'200 m².

Der intensive Prozess um das Ringen einer tragfähigen Lösung zeigt klar, dass auch Mitglieder der kommunalen Behörde und der kantonalen Verwaltung sowie weitere Fachpersonen der Meinung sind, dass eine bauliche Entwicklung des Areals Steinfabrik und die damit verbundenen Mehrwerte für die Öffentlichkeit nur möglich sind, wenn die Anliegen des Ortsbild-, Landschafts- und Naturschutzes im Allgemeinen und die hydrologischen Gegebenheiten im Speziellen im Sinne des ENHK-Gutachtens gebührend beachtet werden.

Machbarkeitsstudie und Reduktion des bebaubaren Perimeters

Im Auftrag der vorhergehenden Eigentümerschaft hatte das Büro Salewski Nater Kretz, Zürich im Jahr 2021 eine in einem mehrstufigen Verfahren begleitete Machbarkeitsstudie für die Nutzung des Areals ausgearbeitet. Dabei wurde auf die Rahmenbedingungen abgestützt, welche das Büro für ökologische Optimierungen GmbH, Tuggen ausgearbeitet hat. Dieses kam zum Schluss, dass der östliche Bereich (rechte Seite), welcher unmittelbar an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet «Frauenwinkel» anstösst, im Sinne einer Renaturierung und eines Pufferbereichs freigehalten werden soll.

Das nachstehende rechte Bild zeigt das Konzept in den Grundzügen, das mit Vertretern des Kantons, der Gemeinde, der seinerzeitigen Grundeigentümerschaft, verschiedenen kantonalen Schutzverbänden, der Projektentwicklerin und den beauftragten Architekten diskutiert wurde und auf einen gewissen Konsens stiess.

Linkes Bild: Luftaufnahme Bestand
Rechtes Bild: Konzept Salewski Nater Kretz



Testplanung

Im Nachgang zur Machbarkeitsstudie hat die heutige Grundeigentümerin eine vertiefende Testplanung mit folgenden fachlich ausgewiesenen Teams durchgeführt:

- Team 1: Morger Partner Architekten AG, Basel mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Team 2: BSS Architekten AG, Schwyz mit Zwischenraum Landschaftsarchitektur, Altendorf
- Team 3: KCAP GmbH, Zürich mit planikum AG, Zürich

Ziel der Testplanung war es, die verträgliche bauliche Dichte und deren Verteilung, die freizuhaltenden Arealteile und die Grundzüge der ökologischen Aufwertung des Areals sowie die Erschliessung und Parkierung auszuloten. Auf dieser Grundlage konnte das Mengengerüst für den vorliegenden Projektwettbewerb präzisiert werden (vgl. Kap. 8.3).

Am Projektwettbewerb können sich gemäss den Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Freienbach, Abschnitt «Richtlinien zu den Gestaltungsplänen» zum Gebiet Steinfabrik auch die Teams 2 und 3 sowie die Verfasser der vorerwähnten Machbarkeitsstudie beteiligen. Das Team 1 kann nicht am Projektwettbewerb teilnehmen.

1.3 Zielsetzungen Projektwettbewerb

Suche nach einer hochstehenden, gesamtheitlichen Entwicklungsstrategie

Aus den bisherigen Erkenntnissen ergab sich die Schlussfolgerung, dass nur eine gesamtheitliche, sowohl ökologisch als auch kulturell klar überdurchschnittliche, hochstehende, wirtschaftlich plausible und politisch konsensuale Entwicklungsstrategie und Konzeptidee zur Lösung der gestellten Aufgabe führen kann. Die vielschichtigen Spuren des Ortes müssen erkundet und auf Anhaltspunkte überprüft werden, damit robuste Grundstrukturen bzw. Typologien entwickelt und in kreative Projektvorschläge umgesetzt werden können. Dies gilt auch für die Materialisierung und Farbgebung.

Richtprojekt als Grundlage für das Gestaltungsplanverfahren

Mit dem gemäss Baureglement zwingend durchzuführenden Konkurrenzverfahren soll aufgezeigt werden, wie an dieser äusserst attraktiven und gleichzeitig sensiblen Lage zwischen dem ISOS-Gebiet «Pfäffikon Unterdorf» und dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet von nationaler Bedeutung «Frauenwinkel» (BLN, Moorlandschaft, Flachmoor) eine den zahlreichen Ansprüchen gerecht werdende Arealtransformation umgesetzt werden kann.

Es soll eine aus den örtlichen Gegebenheiten heraus entwickelte Transformation zu innovativen Wohnungen mit einem hohen Wohnwert sowie attraktiven gewerblichen Nutzungen und Freiräumen nachgewiesen werden. Dabei soll auf die landschafts- und ortsbildprägenden Elemente eingegangen werden, welche zu einer

markanten Aufwertung des Ortes und des Naturschutzgebietes «Frauenwinkel» beitragen.

Bei allen Bemühungen darf die Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen verloren gehen. Die anstehenden Massnahmen sind kostenintensiv, weshalb ein ausbalanciertes Projekt notwendig ist, das alle Interessen, insbesondere die wirtschaftlichen Aspekte, angemessen berücksichtigt.



Die Aufgabenstellung gestaltet sich punktuell, insbesondere was die Freiräume, die Übergänge zum Naturschutzgebiet Frauenwinkel und die Parkierung betrifft, relativ offen. Zahlreiche komplexe Sachverhalte, insbesondere eine orts-, natur- und landschaftsschutzverträgliche Bebauung und Erschliessung des Areals, müssen geprüft und aufeinander abgestimmt werden.

Der offene, zweistufige Projektwettbewerb bietet die Möglichkeit, aus einer grossen Vielfalt von Lösungsansätzen die besten zu evaluieren. Mit der anonymen Durchführung des Wettbewerbs wird die objektive Beurteilung der Beiträge gewährleistet.

Basis für Gestaltungsplanverfahren

Das Resultat des Projektwettbewerbs dient als Richtprojekt und bildet somit die Basis für das nachfolgende, gemäss Baureglement vorgeschriebene Gestaltungsplanverfahren. Der Gestaltungsplan sichert bzw. schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und die Realisierung des Siegerprojekts samt der Erschliessung und Umgebungsgestaltung.

Hohe fachliche Anforderungen aller Beteiligten notwendig

An das Verfahren, an das Preisgericht und an die teilnehmenden Teams sind höchste fachliche Anforderungen gestellt. Im Rahmen der Analyse und für die konzeptionelle und gestalterische Synthese der in ihrer Art einmaligen Merkmale und Potenziale des Ortes sind Antworten zu finden, die in ihrer Charakteristik, Qualität und universellen Nachhaltigkeit über das Übliche hinausgehen.

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VERFAHREN

2.1 Art des Verfahrens

Zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren

Es wird ein zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt. Der Projektwettbewerb untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

Die stufengerechten Arbeiten werden nach der 1. Bearbeitungsstufe durch das Preisgericht beurteilt. Nach der Beurteilung wird das Teilnehmerfeld für die 2. Bearbeitungsstufe auf ca. 8–12 Teams reduziert.

1. Stufe Projektwettbewerb

In der ersten Arbeitsphase sollen Vorschläge für ein überzeugendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet werden. Nebst der Setzung der Bauten und deren volumetrischer Gliederung sollen auch Aussagen zur Verteilung der Nutzungen, zur typologischen Wohn- und Freiraumqualität, zur Erschliessung und zur Parkierung gemacht werden. Es werden auch grundsätzliche Aussagen zur Beschaffenheit und dem ökologischen Wert des Pufferbereichs zwischen der Erweiterung des Natur- und Landschaftsschutzgebietes «Frauenwinkel» und der künftigen Siedlung erwartet. Zudem ist aufzuzeigen, wie der Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Flächen (z.B. Chilbiplatz) und deren Funktionen gestaltet werden soll.

2. Stufe Projektwettbewerb

In der zweiten Stufe sollen die ca. 8–12 besten Konzeptvorschläge vertieft und zu einem Projektvorschlag weiterbearbeitet und weitere Aussagen zu den Grundrissen, zur Fassadengestaltung, zur Materialisierung, zur Aussenraumgestaltung und deren Funktion sowie deren ökologischen Werten, zum Energiekonzept usw. gemacht werden. Am Ende des Verfahrens wird die Rangierung und Preisverteilung vorgenommen.

Optionale Bereinigungsstufe

Das Preisgericht kann, sofern es sich als notwendig erweist, das Verfahren mit einer anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Diese Option im Sinne von Art. 5.4 SIA-Ordnung 142 ist separat zu entschädigen.

Verfahrenssprache

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Ordnung SIA 142 massgebend

Es gilt die Ordnung SIA 142 (2009) inklusive ergänzender Wegleitungen.

2.2 Auftraggeberin

Kontakt

Auftraggeberin des Projektwettbewerbs ist die Grundeigentümer-
schaft des Planungsareals:

Hafenareal Pfäffikon SZ AG

Neutalstrasse 13c
8852 Altendorf

2.3 Teilnahmeberechtigung

Teambildung zwingend notwendig

Teilnahmeberechtigt sind gemäss Baureglement der Gemeinde
Freienbach (Seite 34) Büros mit Geschäftssitz in den Kantonen
Schwyz, Glarus, St. Gallen, Zürich und Zug.

Für den Projektwettbewerb sind Planungsteams zugelassen, die min-
destens die Fachdisziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur
abdecken. Die Selbstdeklaration erfolgt mit dem Formular «Teilnah-
meantrag» (Beilage A).

Teams oder einzelne Mitglieder eines Teams die nach der 1. Bearbei-
tungsstufe aus dem Verfahren ausgeschieden sind, dürfen nicht bei
einem Team, dass sich für die 2. Bearbeitungsstufe qualifiziert hat,
mitarbeiten.

Keine Einladung von Teams durch die Grundeigentümerin oder die Gemeinde

Gemäss Baureglement der Gemeinde Freienbach (S. 34) könnten die
Grundeigentümerin und die Gemeinde Freienbach zusätzliche Teams
zu den oben erwähnten Teilnahmeberechtigten einladen. Zur Wah-
rung des Anonymitätsgebotes verzichten beide Parteien auf die Einla-
dung von zusätzlichen Teams.

Weitere Spezialisten

Es ist erwünscht, dass die Teams im Rahmen ihrer Untersuchungen
weitere Fachleute, sei es aus den Bereichen Geschichte, Denkmal-
pflege, Biologie und Ökologie, Kultur und Gesellschaft in ihre Unter-
suchungen und Entwicklungen einbeziehen. Dabei ist die Wegleitung
142i-202d - Befangenheit zu beachten
([142i-202d - Befangenheit](#)).

Allfällige Folgeaufträge richten sich nach Ziffer 2.8 des Programms.

Mehrfachteilnahme

Mehrfachteilnahmen sind für Architektur- und Landschaftsarchitek-
turbüros ausgeschlossen.

Federführung und ARGE

Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Architekturbü-
ros bzw. Landschaftsarchitekturbüros ist möglich. Es ist dabei ein fe-
derführendes Mitglied für den Informationsaustausch zu benennen.

2.4 Anmeldung, Bezug Modell und Wahrung Anonymität

Anmeldung Projektwettbewerb

Für die Teilnahme am Projektwettbewerb und den Bezug des Modells ist eine Anmeldung notwendig. Der ausgefüllte Teilnahmeantrag (Beilage A) ist mit dem Betreff «Anmeldung Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ» ist bis spätestens am 31. März 2025 per E-Mail an ronny.koenig@bfb-ag.com einzureichen. Gemeinsam mit der Anmeldung ist der Nachweis über die Zahlung des Modell-Depots zu erbringen.

Nach dem Eingang des Teilnahmeantrages und der Einzahlung des Modell-Depots erhalten die Teilnehmenden per E-Mail eine Teilnahmebestätigung.

Modellbezug

Allen Teilnehmenden wird ein Modell in zwei Teilen (Massstab 1:500) mit den Massen von Teil A 105 x 73 x 19 cm und Teil B 105 x 73 x 19 cm abgegeben. Dazu ist bis spätestens am 31. März 2025 ein Depot von CHF 800.- (inkl. MwSt.) auf folgendes Konto zu bezahlen (s.a. Beilage Einzahlungsschein):

bfb Zürich ag
Etzelstrasse 42
8038 Zürich

IBAN: CH57 0070 0114 8051 4736 7

Rückerstattung Depot

Bei der fristgerechten, vollständigen und zur Beurteilung zugelassenen Abgabe eines Wettbewerbsbeitrags wird das Depot nach Abschluss des Verfahrens zurückerstattet.

Wahrung der Anonymität

Die Projektbeiträge sind sowohl für die 1. und 2. Bearbeitungsstufe sowie eine allfällige Bereinigungsstufe mit einem Kennwort zu versehen und an die noch bekannt zu gebende Kontaktadresse zu senden bzw. überbringen. Die Verfasserangaben sind in einem verschlossenen Couvert mit Angabe des Kennwortes ebenfalls an die genannte Kontaktadresse einzureichen.

Zur Wahrung der Anonymität werden Ronny König, bfb Zürich ag und Rechtsanwalt und Notar lic. iur. Christof Brack, Brack & Partner AG eingesetzt.

Ronny König überprüft die Teilnahmeanträge, nimmt die Fragen entgegen und anonymisiert diese für die Fragenbeantwortung. Er stellt zudem die Anonymität der eingereichten Projektvorschläge für die 1. und 2. Bearbeitungsstufe sicher.

Christof Brack verwahrt die Verfassercouverts und ist für die Rückmeldungen an die Teams zuständig.

Die Fragenbeantwortung, die Benachrichtigung und Protokollierung der in der 1. Bearbeitungsstufe ausgeschiedenen Teilnehmer sowie

die Benachrichtigung der für die 2. Bearbeitungsstufe qualifizierten Teams erfolgt ebenfalls über Christof Brack. Die Öffnung der Verfassercouverts am Schluss des Verfahrens erfolgt in Anwesenheit von Christof Brack.

2.5 Preisgericht

Stimmberechtigte Mitglieder FachpreisrichterInnen

- Silva Ruoss, dipl. Arch. ETH SWB SIA
- Beat Jordi, dipl. Arch. ETH BSA SIA
- Christian Sumi, dipl. Arch. ETH BSA SIA
- Beat Nipkow, Landschaftsarchitekt HTL, BSLA, SIA
- Marie-Noelle Adolph, Landschaftsarchitektin FH BSLA

Ersatzmitglied:

- Frantisek Wachtl, dipl. Arch. ETH SIA

SachpreisrichterInnen

- Thomas Götz, VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG
- Michael Schwarz, VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG
- Jorel Schwarz, VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG
- Peppino Pagano, GF ADT INNOVA Architektur und Planungs AG

Ersatzmitglied:

- Alexander Götz, VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG

2.6 Experten und Verfahrensbegleitung

Weitere Experten (nicht stimmberechtigt)

- Ortsbildschutz/Denkmalpflege: Viola Müller, dipl. Arch. ETH, Konsulentin Eidg. Kommission für Denkmalpflege (EKD) und Mitglied Denkmalkommission ZH, ZG, BS
 - Ökologie/Naturschutz: Res Knobel, Büro für ökologische Optimierungen GmbH, Tuggen
 - Bauingenieur für Statik und Grundbau: Urech Bärtschi Maurer AG, Zürich
 - Kostenplaner: ADT INNOVA Construction AG, Altendorf SZ
 - Wirtschaftlichkeit: ADT INNOVA Construction AG, Altendorf SZ
 - Nachhaltigkeits- und Energieexperte: Lemonconsult, Zürich
 - Verkehrsplaner: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG
- Der Organisator behält sich das Recht vor, auf Antrag des vom Auslober genehmigten Preisgerichts weitere Experten beizuziehen.

Verfahrensbegleitung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die Durchführung der Vorprüfung erfolgen durch:

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG
Peter von Känel / Luca Imoberdorf
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

peter.vonkaenel@skw.ch / luca.imoberdorf@skw.ch

2.7 Gesamtpreisumme

Höhe Entschädigungen

Es steht eine Gesamtpreisumme von CHF 500'000.- zur Verfügung. Es ist beabsichtigt, 5 bis 7 Preise zu erteilen. Den Teams für die 2. Bearbeitungsstufe wird eine Grundentschädigung von CHF 20'000.- ausbezahlt, wenn ein vollständiger Entwurf abgeliefert wird. Die Arbeiten der 1. Bearbeitungsstufe werden nicht entschädigt.

2.8 Weiterbearbeitung

Absicht

Die Auftraggeberin beabsichtigt, den Empfehlungen des Preisgerichts zu folgen und das Gewinnerteam (Architektur und Landschaftsarchitektur) nach Abschluss des Projektwettbewerbs mit folgenden weiteren Planungsarbeiten, ausser der Bauleitung/Baumanagement zu beauftragen, was ca. 57.5 % der Leistungsanteile entspricht (vgl. Beilage Q):

- Ausarbeitung Richtprojekt (Umsetzung Empfehlungen des Preisgerichtes) als Grundlage für den Gestaltungsplan (wird nach Absprache mit der Auftraggeberin separat zu den Grundleistungen entschädigt)
- Mitwirkung bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes (wird nach Absprache mit der Auftraggeberin separat zu den Grundleistungen entschädigt)

Nach Genehmigung des Gestaltungsplanes Ausarbeitung von:

- Vorprojekt
- Bauprojekt inklusive Erlangung einer Baubewilligung sowie Aufgabebereinigung
- Ausschreibungspläne und Ausführungspläne
- Gestalterische Leitung

Die Auftraggeberin möchte sich die Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Bauleitungsbüro oder einem Generalunternehmer offenhalten. Beigezogene Fachplaner, die einen substantziellen Lösungsbeitrag erbracht haben, welcher das Preisgericht als urheberrechtlich relevant beurteilt (z.B. spezielle Ingenieurlösung), können unter der Voraussetzung einer marktgerechten Offerte mit weiteren Arbeiten empfohlen werden.

Bei einer Reduktion der Teilleistungen hat der Gewinner des Projektwettbewerbes gemäss Art. 27.1 der Ordnung SIA 142 zusätzlich zum Preisgeld bzw. Ankauf einen Entschädigungsanspruch der dem gleichen Prozentsatz der Gesamtpreisumme entspricht, um welchen die Teilleistungen reduziert wurden.

Zusätzliche Entschädigung für die Abtretung des Urheberrechtes

Sollte das zur Weiterbearbeitung empfohlene Planungsteam nicht mit der weiteren Bearbeitung beauftragt werden, erklärt sich die Auftraggeberin bereit, dem betroffenen Planungsteam die Übertragung

der Rechte mit einer zusätzlichen, einmaligen Entschädigung gemäss SIA 142, Art. 27.2 zu vergüten.

2.9 Grundlagen für die Honorierung

Honorarkonditionen

Für die Verhandlungen des marktkonformen Honorars geht die Auftraggeberin von nachfolgenden Grundlagen aus. Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten für das gesamte Projekt. Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren als Richtwerte:

- Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$ (SIA-Werte 2017)
- Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Leistungsanteil $q = \text{mind. } 57.5 \%$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Mittlerer Stundensatz $h = \text{CHF } 137.-$

2.10 Ausschlüsse und Anerkennung

Ausschlüsse

Ein Wettbewerbsbeitrag muss ausgeschlossen werden:

- a) Von der Beurteilung, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder wenn sein Verfasser gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat;
- b) Von der Preiserteilung, wenn von den Programmbestimmungen in wesentlichen Punkten abgewichen wurde.

Jeder Ausschluss ist zu begründen.

Unterlagen, die im Programm nicht ausdrücklich gefordert oder zugelassen sind, werden von der Beurteilung ausgeschlossen und sofort entfernt.

Verbindlichkeitserklärung

Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb verpflichten sich die teilnehmenden Teams und die Veranstalterin zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben des Programms, der Fragenbeantwortung sowie der Entscheide des Preisgerichtes auch in Ermessensfragen. Die Teams gewährleisten, dass sie die Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichtes haben und die in diesem Programm festgehaltenen Termine bei rechtzeitiger Auftragserteilung einhalten können.

2.11 Eigentums- und Urheberrechte/ Publikation

Rechte

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Auftraggeberin und Teilnehmer besitzen, das gegenseitige Einverständnis vorausgesetzt, das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Die Auftraggeberin und die Projektverfasser bzw. die Verfassergruppe sind stets zu nennen.

Unabhängig vom weiteren Verfahren gilt, dass mit der Teilnahme am Projektwettbewerb und Abgabe der Projektvorschläge ein Urheberrecht an den Beiträgen bei den Teilnehmern verbleibt. Die Veranstalterin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Ergebnisse zu publizieren, wobei die Publikation unter Namensnennung zu erfolgen hat.

Die Publikation der Ergebnisse durch die Teilnehmer bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Veranstalterin. Sie kann ihre Zustimmung aus wichtigen Gründen verweigern oder von der Einhaltung von Rahmenbedingungen abhängig machen, insbesondere wenn das Verfahren nicht wie geplant fortgeführt werden kann oder die Veranstalterin im Hinblick auf die Entwicklung / Überbauung des Planungssperimeters ein anderweitiges Interesse hat, das einer Publikation durch die Teilnehmer entgegensteht.

2.12 Streitfälle

Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand in der Gemeinde Altendorf als ausschliesslicher Gerichtsstand. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

3 VERFAHRENSABLAUF

3.1 Übersicht Termine

Vorarbeiten	Dezember2024	Programmverabschiedung und Bereitstellung Unterlagen sowie Modelle	
	10.1.2025	Ausschreibung Projektwettbewerb im TEC21 sowie auf espazium.ch und konkurado.ch. Bereitstellung der Unterlagen zum Download auf skw.ch, Rubrik «Downloads».	
	31.3.2025	Letzter Termin für Teilnahmeantrag Bearbeitungsteams und Einzahlung Modell-Depot	
	4.4.2025	Letzte Teilnahmebestätigung an die Teams, vorher rollende Bestätigung	
Projektwettbewerb 1. Stufe	Ab 13.1.2025	Begehung (individuell)	
	Ab 31.1.2025	Bezug Modelle beim Modellbauer	
	7.3.2025	Späteste Eingabe schriftlicher Fragen	
	28.3.2025	Schriftliche Fragenbeantwortung	
	Massgebend ist der Poststempel	30.5.2025	Abgabe Pläne und Modell 1. Bearbeitungsstufe
	27.6.2025	Abschluss Vorprüfung	
	1.7.2025	1. Tag Beurteilung Projektvorschläge 1. Stufe	
	3.7.2025	2. Tag Beurteilung Projektvorschläge 1. Stufe	
	8.7.2025	3. Tag Bestimmung Teams und Entwurf Empfehlungen für die 2. Bearbeitungsstufe sowie allgemeine Erkenntnisse zur Programmergänzung	
	18.7.2025	Schriftliche Empfehlungen an Teams, die sich für die 2. Bearbeitungsstufe qualifiziert haben	
Projektwettbewerb 2. Stufe	18.8.2025	Späteste Eingabe schriftlicher Fragen	
	29.8.2025	Spätester Versand Fragenbeantwortung	
	Massgebend ist der Poststempel	7.11.2025	Abgabe Pläne
	21.11.2025	Abgabe Modell	
	24.11.2025	Abschluss Vorprüfung	
	27.11.2025	1. Tag Beurteilung Projektvorschläge 2. Stufe	
	28.11.2025	2. Tag Beurteilung Projektvorschläge 2. Stufe	
	11.12.2025	3. Tag Beratung Projektbeschriebe, Rangierung und Preisverteilung, Festlegung Kommunikation	
14.1.2026	Fertigstellung Jurybericht		

3.2 Ablauf 1. Bearbeitungsstufe

Keine geführte Begehung

Es erfolgt keine gemeinsame Begehung. Das Kernareal des Projektwettbewerbs kann individuell ab dem 10.1.2025 bis zum 7.3.2025 begangen werden. Die angrenzenden Gebiete sind, ausser dem Naturschutzgebiet, jederzeit öffentlich zugänglich. Im jetzigen Naturschutzgebiet gilt ein Betretungsverbot.

Modellbezug

Das Modell kann ab dem 31.1.2025 auf Voranmeldung gegen Vorweisung der Teilnahmebestätigung bezogen werden:

Oehrli + Fricker Modellbau AG
Klosbachstrasse 123
CH-8032 Zürich
Tel. +41 44 261 92 67
info@oehrlifricker.ch

Fragen

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind für die 1. Bearbeitungsstufe bis spätestens 7.3.2025, 16.00 Uhr ausschliesslich per E-Mail an ronny.koenig@bfb-ag.com einzureichen.

Dieser erfasst und anonymisiert die Fragen zu Händen des Preisgerichtes.

Das Preisgericht beantwortet die Fragen schriftlich und stellt die Zusammenstellung sämtlicher Fragen und Antworten den Teilnehmenden zur Verfügung. Das Dokument der Fragenbeantwortung steht ab dem 28.3.2025 auf der Homepage www.brackpartner.ch zur Verfügung.

Die schriftliche Fragenbeantwortung bildet einen integrierenden Bestandteil des Programms.

Abgabetermin

Die Abgabe, der unter Kap. 5.2 aufgeführten Unterlagen hat, bis spätestens am 30.5.2025 um 16.00 Uhr zu erfolgen.

Abgabestelle

Der Ort der Abgabe wird spätestens bis zum 16.5.2025 auf der Homepage www.brackpartner.ch mitgeteilt. Es ist eine Person von 10.00 bis 17.00 Uhr am Abgabeort, nimmt die Unterlagen entgegen und stellt Eingangsbestätigungen aus.

Eingangskontrolle

Die verschlossenen Verfassercouverts werden durch Ronny Koenig an Christof Brack gestellt. Dieser verwahrt die Verfassercouverts.

Die Kontrolle der eingegangenen Planunterlagen und Modelle auf Verfasserhinweise erfolgt durch Herr Ronny Koenig von bfb Zürich ag.

Vorprüfung

Die Projektvorschläge der 1. Bearbeitungsstufe werden zur Vorbereitung der Beurteilung vorgeprüft. Die Vorprüfung umfasst:

- Formelle Aspekte und Vollständigkeit der Unterlagen
- Einhaltung baurechtlicher Vorschriften
- Einhaltung angestrebter Wohnungsspiegel
- Anordnung und Verteilung der vorgegebenen Nutzungsanteile
- Ermittlung bzw. Überprüfung von Kennzahlen (Flächen, Volumen, Formfaktoren)
- Geometrische Verhältnisse der Zufahrten und Parkieranlagen

Beurteilung und Auswahl Projektvorschläge für 2. Bearbeitungsstufe

Die Bearbeitungszeit für die Projektvorschläge der 1. Bearbeitungsstufe beträgt gut vier Monate.

Die abgegebenen Projektvorschläge werden durch das Preisgericht beurteilt. Ziel ist es, die Projektvorschläge kennenzulernen und sie auf allfällige Divergenzen zu den Vorstellungen der Grundeigentümerin oder Rahmenbedingungen zu überprüfen. Die 8 bis 12 besten Projektvorschläge sollen in der Folge vertieft weiterbearbeitet werden.

Die ausgeschiedenen Teams und die Teams, welche sich für die 2. Bearbeitungsstufe qualifiziert haben, werden durch Christof Brack von Brack & Partner AG (vgl. Kap. 2.4) informiert.

Rückmeldungen des Preisgerichts

Die für die 2. Bearbeitungsstufe nominierten Teams erhalten bis zum 18.7.2025 individuelle schriftliche Hinweise und Empfehlungen des Preisgerichtes für die Weiterbearbeitung sowie allfällige ergänzende allgemeine Erkenntnisse zum Programm. Die Rückmeldungen erfolgen individuell an die für die 2. Bearbeitungsstufe qualifizierten Teams durch Christof Brack von Brack & Partner AG.

3.3 Ablauf 2. Bearbeitungsstufe

Programmergänzungen

Das Wettbewerbsprogramm kann gestützt auf die Erkenntnisse der 1. Bearbeitungsstufe präzisiert und es können zusätzliche Unterlagen abgegeben werden.

Fragen

Fragen zu den Hinweisen und Empfehlungen des Preisgerichtes zu den Projektvorschlägen der 2. Bearbeitungsstufe sind bis spätestens 18.8.2025, 16.00 Uhr ausschliesslich per E-Mail an ronny.koenig@bfb-ag.com einzureichen. Die anonymisierten Fragen werden in der Folge dem Preisgericht zur Beantwortung zugestellt.

Die schriftlich beantworteten Fragen stehen auf der Homepage www.brackpartner.ch ab dem 29.8.2025 zur Verfügung. Die schriftliche Fragenbeantwortung bildet einen integrierenden Bestandteil des Programms.

Abgabetermine	<p>Die Abgabe, der unter Kap. 5.3 aufgeführten Unterlagen hat, bis spätestens am 7.11.2025 um 16.00 Uhr zu erfolgen.</p> <p>Das Modell ist bis zum 21.11.2025 bis spätestens 17.00 Uhr einzureichen.</p>
Abgabestelle	<p>Die Planunterlagen sind einzureichen bei:</p> <p>bfb Zürich ag «Projektwettbewerb Steinfabrik», 2. Bearbeitungsstufe Etzelstrasse 42 8038 Zürich</p> <p>Der Ort der Abgabe für das Modell wird spätestens bis zum 31.10.2025 auf der Homepage www.brackpartner.ch mitgeteilt.</p> <p>Es ist eine Person von 10.00 bis 17.00 Uhr am Abgabeort, nimmt das Modell entgegen und stellt Eingangsbestätigungen aus.</p>
Eingangskontrolle	<p>Die verschlossenen Verfassercouverts werden durch Ronny Koenig wiederum an Christof Brack zugestellt. Dieser verwahrt die Verfasser-couverts.</p> <p>Die Kontrolle der eingegangenen Planunterlagen und Modelle auf Verfasserhinweise erfolgt durch Herr Ronny Koenig von bfb Zürich ag.</p>
Vorprüfung 2. Bearbeitungsstufe	<p>Die Projektvorschläge der 2. Bearbeitungsstufe werden zur Vorbereitung der Beurteilung durch die Fachexperten vorgeprüft.</p>
Beurteilung 2. Bearbeitungsstufe	<p>Die abgegebenen Projektvorschläge werden durch das Preisgericht beurteilt. Ziel ist es, das Gewinnerprojekt zu bestimmen, die Rangierung und Preisverteilung festzulegen und Empfehlungen für die Ausloberin zu formulieren.</p>
Jurybericht	<p>Der Jurybericht sollte bis Ende Januar 2026 vorliegen.</p>

3.4 Öffentlichkeitsarbeit

Vertraulichkeit	<p>Die Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen erst nach Freigabe durch die Auftraggeberin publiziert werden. Die Öffentlichkeitsarbeit ist Sache der Veranstalterin.</p>
Ausstellung	<p>Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Beiträge des Verfahrens nach der Beurteilung in geeigneter Form bekannt zu machen.</p>

4 ARBEITSUNTERLAGEN

Zur Bearbeitung des Projektwettbewerbs werden folgende Unterlagen auf www.skw.ch, Rubrik «Downloads» bereitgestellt:

Dokumente

A	Teilnahmeantrag	.pdf
B	Programm Projektwettbewerb (Änderungen nach Abschluss der 1. Stufe vorbehalten)	.pdf
C	Baureglement und Zonenplan Gemeinde Freienbach	.pdf
D	Vorschlag Aufwertung Naturschutz_und BLN_siedlungsnaher Entwicklung, Büro für ökologische Optimierungen	.pdf
E	Daten der amtlichen Vermessung mit sämtlichen Grenzen, Häusern und Bodenbedeckungen, zusätzlich Abstandslinien zum Zürichsee bzw. Gewässerraumfestlegung	.dxf
F	Geländehöhen	.dxf
G	Leitungskataster Wasser, Kanalisation, Fernwärme, Elektrizität, Telekommunikation	.pdf
H	See-Park Pfäffikon – Begleitete Machbarkeitsstudie Christian Salewski & Simon Kretz Architekten / Stefan Rotzler Landschaftsarchitekt	.pdf
I	Erschliessungsplan Freienbach	.pdf
J	ISOS Pfäffikon Unterdorf & Ufenau sowie 5 Objekte im Kantonalen Schutzinventar (KSI)	.pdf
K	Inventar BLN-Gebiet und Schutzverordnung «Frauenwinkel»	.pdf
L	Geologisches Gutachten	.pdf
M	Gutachten Altlasten	.pdf
N	Resultate Testplanung 2023	.pdf
O	Gutachten ENHK zur Entwicklung des Steinfabrikareals in Pfäffikon, Gemeinde Freienbach SZ	.pdf
P	Formulare Kenndaten (Allgemein und Ökologie)	.xlsx
Q	Aufteilung Leistungsanteile Planer / Bauleitung	.pdf
R	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	.pdf
S	Technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau	.pdf

Modell

- Modellgrundlage in zwei Teilen mit den Massen von Teil A 105 x 73 x 19 cm und Teil B 105 x 73 x 19 cm im Massstab 1:500 mit ortsbaulich relevanter Umgebung

Allgemeine Unterlagen und kantonale Vorschriften

Behindertengerechtes Bauen

Zur Bearbeitung des Projektwettbewerbs können folgende Unterlagen auf dem Netz beigezogen werden:

- Informationen zum hindernisfreien Bauen im Kanton Schwyz (zu beziehen unter www.hindernisfreie-architektur.ch)
- SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten (zu beziehen unter www.sia.ch/shop)
- Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei-anpassbar» (zu beziehen unter www.hindernisfrei-bauen.ch)

Brandschutz

- Brandschutzvorschriften, bestehend aus der Brandschutznorm und den Brandschutzrichtlinien (online zu beziehen unter www.vkf.ch)
- Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, 4. Februar 2015)

Gestaltungsplan

- Planungshilfe «Der Gestaltungsplan im Kanton Schwyz» (mit Hinweisen zu den im Projekt zu erfüllenden Anforderungen)

Weitere Unterlagen

Die kantonalen Gesetze/Verordnungen sind im Internet abrufbar. Weitere Planungsgrundlagen sind hier einsehbar.

- map.geo.sz.ch
- www.ortsplanung.ch/indexfreienbach.html

Schutzraumpflicht

Auf dem Areal muss die Schutzraumpflicht für die künftigen Bewohner erfüllt werden. Für das Gewerbe besteht keine Schutzraumpflicht.

Die Anforderungen sind in der technischen Weisung für den Pflichtschutzraumbau festgehalten 1984 festgehalten (Beilage S).

5 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

5.1 Allgemein

Abgabe

Die Unterlagen in 2-facher Ausführung sowie das Modell sind bis zu den angegebenen Abgabefristen an die Abgabestelle (siehe Kap. 3.2 und 3.3) einzureichen.

Verfassercouvert und Abgabeort

Sämtliche Unterlagen sind anonymisiert mit einem Kennwort abzugeben. Die Anonymisierung sämtlicher Unterlagen hat der Wegleitung SIA [142i-302d - Digitale Daten](#) zu entsprechen.

In einem verschlossenen mit dem Kennwort versehenen Couvert sind sämtliche Angaben und Adressen der Verfasser für die Kommunikation und Mitteilungen zu dokumentieren.

Abgabeort und Abgabetermine siehe Kap. 3.2 und 3.3.

5.2 Abgabe Projektvorschläge

1. Bearbeitungsstufe

Abgabeform und Darstellung

- Max. 4 Pläne, A0 Querformat, genordet, mit grafischem Massstab, ungefaltet und nicht gerollt.
- Alle Unterlagen digital und in guter, aber handhabbarer Auflösung (ca. 300 dpi) auf einem Speichermedium.

Pläne

Auf den Plänen sind folgende Inhalte darzustellen:

- **Schwarzplan 1:2500**
Mit geeignetem Ausschnitt in Bezug zur Gemeinde Freienbach für die Darlegung der ortsbaulichen Analyse.
- **Hinweise zur Adressbildung der Siedlung**
Merkmale, Massstäblichkeit, Einbettung in die Landschaft, Darlegung der Anschlüsse an das bestehende Wegnetz, den See, den Bahnhof und das Zentrum.
- **Situationsplan 1:500**
Darstellung des Projektvorschlags auf der Planungsgrundlage als Dachaufsicht mit Angaben zu den Geschossen, den Freiräumen der Bebauung und dem Pufferbereich zwischen Siedlung und Naturschutzgebiet (inkl. Angabe der Funktion und den ökologischen Werten), zur Erschliessung, zur Parkierung und Bezeichnung der Hauszugänge.
- **Regelgrundrisse 1:200**
Für die Überprüfung der typologischen Qualitäten und deren Funktionalität.
- **Schemagrundrisse und Schnitte 1:500**
Darstellung der Regelgeschosse, der Nutzungsverteilung (Gewerbe, preisgünstiger Wohnraum, hochwertiges individuelles

Wohnen) und des Übergangs in die Umgebung, welche für das Verständnis der Idee notwendig sind.

- **Schemagrundriss Untergeschoss Einstellhalle 1:500 oder alternative Parkierungslösungen 1:500**

Aufzeigen des Garagenlayouts bzw. Parkierungslayouts samt Nebenräumen.

- **Erläuterungen auf den Plänen**

Mit Aussagen zum städtebaulichen und architektonischen Konzept, Freiraumkonzept, Erschliessungskonzept, Baurechtskonformität und zur Aufwertung des Natur- und Landschaftsschutzgebietes «Frauenwinkel» und dem Pufferbereich zwischen dem erweiterten Naturschutzgebiet und der neuen Siedlung. Der Freiraum der Siedlung soll sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität und Gebrauchswert und durch eine angemessene ökologische Grunddisposition auszeichnen. Auch dieser Aspekt ist darzulegen.

Der Übergang zwischen den Gewerbeflächen und dem Chilbiplatz soll sich als vermittelnde Schicht der beiden Funktionen präsentieren.

Zudem sind Hinweise zur Verträglichkeit der neuen Siedlung im Kontext mit dem ISOS-Ortsbild Unterdorf auszuführen.

Dokumente

- **Verkleinerungen**

Sämtliche Pläne als kopierfähige, massstäbliche Verkleinerungen auf Papier (A3) und als PDF.

- **Erläuterungen**

Die Erläuterungen auf den Plänen und insbesondere die Hinweise zu den unterschiedlichen Freiräumen sind in einer separaten Word-Datei abzugeben.

- **Kenndatenblatt**

Für die Beurteilung der Projektvorschläge der 1. Bearbeitungsstufe sind die Kenndaten gemäss Kenndatenblatt zu ermitteln und mit dem Formular abzugeben.

Modell

- **Modell 1:500**

Kubische Darstellung des Projektvorschlags auf der abgegebenen Modellgrundlage. Das Arbeitsmodell ist einfach in Weiss zu halten. Die Kuben des Projektvorschlags können in Styropor, Karton, Holz oder Kunststoff (3D-Druck) dargestellt werden.

5.3 Abgabe Projektvorschläge

2. Bearbeitungsstufe

Abgabeform und Darstellung

- Max. 6 Pläne, A0 Querformat, genordet, mit grafischem Massstab, ungefaltet und nicht gerollt.
- Visualisierungen/Modellfotos zur Verdeutlichung der architektonischen Qualität.
- Alle Unterlagen digital und in guter und zweckdienlicher Auflösung (ca. 300 dpi) auf einem Speichermedium.

Pläne

Auf den Plänen sind folgende Inhalte darzustellen:

- **Situationsplan mit Aussenraum- und Umgebungsgestaltung 1:500**
Darstellung Projektvorschlag auf der Plangrundlage als Dachaufsicht mit Angaben über die Erschliessung und Parkierung. Die Zugänge und die wichtigsten Höhenkoten sollen bezeichnet und die Aussenanlage (Plätze, Gärten, Wegnetz, Pavillons etc.) detailliert, insbesondere auch der Übergang zum Chilibiplatz und zur Seeanlage dargestellt werden sowie Aussagen zur ökologischen Qualität und dem Klimaschutz gemacht werden. Die Lage sowie die Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsanlage muss ersichtlich sein. Im Plan sind auch der Pufferbereich und die Erweiterung des Natur- und Landschaftsschutzgebietes «Frauenwinkel» darzustellen und Aussagen zu den konzeptionellen Aufwertungsmassnahmen zu machen.
- **Grundriss Erdgeschoss 1:500**
Darstellung Erdgeschoss in einem zusammenhängenden Plan über das ganze Planungsgebiet mit den Zugängen zu den Gebäuden und in die Aussenanlage, den wichtigsten Höhenkoten sowie dem Freiraum samt Ausrüstung und Ausstattung und der Bepflanzung. Zudem sind die verschiedenen Nutzungen zu beschriften.
- **Grundrisse Geschosse 1:200**
Darstellung aller Regel- und Spezialgeschosse mit Bezeichnung der Zugänge in die Aussenanlage und den wichtigsten Höhenkoten.
- **Schnitte und Fassaden 1:200**
Alle zum Verständnis notwendigen Fassaden und Schnitte mit Angaben zum gewachsenen Boden. Die Nutzungsverteilung (Gewerbe, preisgünstiger Wohnraum, hochwertiges individuelles Wohnen) sind ebenfalls schematisch darzustellen.
- **Grundriss Parkierung 1:200**
Grundrisse des Parkierungsbereichs inkl. Zu- und Wegfahrten.
- **Eingefärbtes Grundriss-Schema**
1.5-Zimmer Wohnung = helles orange
2.5-Zimmer Wohnung = helles gelb
3.5-Zimmer Wohnung = helles lila

4.5-Zimmer Wohnung = helles grün
ab 5.5-Zimmer Wohnung = helles rot

- **Fassadenaufbau 1:50**
Fassadenansicht und repräsentativer Fassadenschnitt mit Aussagen zur Fassadengestaltung/Aussenmaterialisierung
- **Repräsentative Grundrisstypologie mit Möblierungsvorschlag 1:100 für das hochwertige individuelle Wohnen**
- **Feuerwehr- und Notzufahrten**
Auf einem Plan sind die Standplätze für die Feuerwehr und die Notzufahrten zu den Häusern aufzuzeigen.
- **Erläuterungen auf den Plänen**
Mit Aussagen zu architektonischem Konzept, Nutzungskonzept, Freiraumkonzept, Erschliessungskonzept, Etappierung, Baurechtskonformität.
- **Visualisierungen**
Zwei bis drei Visualisierungen in freier Form (z.B. vom Strassenraum, dem Hofraum, einem Wohnraum oder Puffer-/Naturschutzbereich).

Dokumente

- **Kenndatenblatt**
Für die Beurteilung der Projektvorschläge der 2. Bearbeitungsstufe sind wiederum die Daten gemäss Kenndatenblatt für den Projektentwurf zu ermitteln und mit dem Formular abzugeben. Zusätzlich ist der Nachweis (grafisch und rechnerisch) der Geschossflächen und des Gebäudevolumens nach Nutzungen, Wohnungsmix und -flächen mit farbig dargestellten Flächen und Volumen inkl. aGF nach SIA 416, ergänzend zum Kenndatenblatt auf einer PDF-Datei abzugeben.
- **Wohnungs- und Raumspiegel**
Übersicht zum Wohnungs- und Raumprogrammsspiegel Mietwohnungen.-Wohnungsgrössen/-flächen müssen explizit ausgewiesen werden.
- **Verkleinerungen**
Sämtliche Pläne als kopierfähige, massstäbliche Verkleinerungen auf Papier (A3, weisses Papier) und als PDF-Datei.
- **Erläuterungen**
Die Erläuterungen auf den Plänen sind in einer separaten Word-Datei abzugeben.
- **Verfassernachweis**
Vollständiger Verfassernachweis, in verschlossenem, mit dem Kennwort versehenen Couvert.

Modell

- **Gipsmodell 1:500**
Kubische Darstellung des Projektvorschlags auf der abgegebenen Modellgrundlage. Das Modell ist einfach in Weiss zu halten.

6 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Kernthemen

Im Projektwettbewerb sollen die nachfolgenden Kernthemen, welche gleichzeitig den Beurteilungskriterien entsprechen, bearbeitet werden. Die Reihenfolge der unten aufgeführten Beurteilungskriterien hat keine Gewichtung.

Es sind weder für die Abgabe der Projektvorschläge der 1. Bearbeitungsstufe noch für die 2. Bearbeitungsstufe Lösungsvarianten zulässig.

Städtebau, Architektur und Freiraum

- Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts
- Integration in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext (Unterdorf, Schlossturm, Badi, Schiffsteg, Sichtbeziehungen zum See, der Insel Ufenau und dem Schloss Rapperswil und dem See, Übergang zum Natur- und Landschaftsschutzgebiet, Chilbiplatz und Seeuferanlagen)
- Volumetrische Gliederung und architektonische Qualitäten
- Identitätsstiftende Adressbildung, Beziehung zum Unterdorf
- Qualität und Vielfältigkeit der Freiräume für die Nutzer der Siedlung und in Bezug auf die einzelnen Gebäude des Areals

Ökologie und Hydrologie

- Ökologische und hydrologische Qualität und klimaoptimierte Freiraumgestaltung
- Massnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraums (Natur- und Landschaftsschutzgebiet «Frauenwinkel», Pufferbereich zwischen Siedlung und Natur-/Landschaftsschutzgebiet)

Funktionalität der Grundrisslösungen

- Einhaltung des Raumprogramms
- Raumkonzept (Wohnraumabfolge, Nutzungsbeziehungen, Raumschichtung)
- Raumqualitäten

Erschliessung

- Zu- und Wegfahrten
- Parkieranordnung in der Tiefgarage (VSS-Komfortstufe B) und im Aussenraum
- Fusswegverbindungen
- Abstellplätze für Velos, Motorräder und Autos

Wirtschaftlichkeit

- Flächen- und Volumeneffizienz
- Ertragspotenzial
- Konstruktionsart und Materialien
- Approximative Erstellungskosten

Nachhaltigkeit

- Tauglichkeit für den Klimawandel (Bepflanzung, Beschattung, Freiräume, Windschneisen, Anteil versiegelter Flächen etc.)
- Energiekonzept und Anteil Glasflächen

Realisierbarkeit

- Bau- und planungsrechtliche Umsetzbarkeit

7 JÜNGERE PLANUNGSHISTORIE

ENHK-Gutachten 2017

Im November 2016 wurden die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) durch das kantonale Amt für Raumentwicklung auf Wunsch der Gemeinde Freienbach ersucht, im Planungsprozess für die Entwicklung des Steinfabrik-Areals mitzuwirken.

Schlussfolgerungen

Aufgrund der damals vorliegenden Unterlagen und des vorgenommenen Augenscheins einer Delegation vor Ort stellte die ENHK in ihrem Gutachten 2017 fest, dass die damals angestrebte Umnutzung und Überbauung des Areals mit den Schutzziele des ISOS und des BLN sowie der anderen angrenzenden Bundesinventare in grundsätzlichem Widerspruch stehe und eine Konkretisierung der Planung voraussichtlich zu einer schweren Beeinträchtigung der Bundesinventarobjekte führen würde. Die ENHK beantragte damals deshalb, die angestrebte Wohnnutzung an einem anderen Standort zu realisieren und das Steinfabrik-Areal landschaftlich aufzuwerten.

Während die ENHK von einer beratenden Mitwirkung im damaligen Planungsverfahren absah, stellte sie in Aussicht, weitere Zwischenbeurteilungen zu künftigen Planungsentwürfen abzugeben.

Die von der ENHK hervorgebrachten Punkte wurden in der Folge nochmals vertieft geprüft und in alle weiteren Planungsschritte miteinbezogen.

Planungsrechtliche Abklärungen und runder Tisch (2018–2021)

Zur Konsensfindung zwischen Grundeigentümer, Gemeinde, Kanton und Fachvertretern wurde seinerzeit Hansueli Remund (†), Raumplanung GmbH beauftragt. Es wurden zwei Veranstaltungen durchgeführt und über die künftige Arealentwicklung intensiv diskutiert. Zudem wurden zahlreiche Umweltorganisationen (Bird Life, Stiftung Frauenwinkel, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Schwyz, WWF Schwyz, Zürichsee Landschaftsschutz, Schwyzer Umweltrat, VCS) persönlich kontaktiert und informiert.

Alle Beteiligten tendierten auf einen Ausgleich der Interessen und befürworteten die Suche nach einem gemeinsamen Konsens. Ein zentrales Anliegen, das eingelöst werden muss, ist die bestehenden Beeinträchtigungen zu vermindern und punktuell zu beheben.

In der Folge wurde EspaceSuisse beigezogen, um die Frage des Landabtausches bzw. Verlegung der bestehenden Nutzung an einen anderen Ort überprüfen.

Zudem wurde das Büro Salewski Nater Kretz Architekten und Stefan Rotzler Landschaftsarchitekt beauftragt zu prüfen, welche qualitativen und quantitativen Anforderungen erfüllt sein müssen für eine landschafts- und ortsbildverträgliche Wohn- und Gewerbenutzung. Die Studie wurde begleitet durch Vertreter des Kantons, der Gemeinde, der Fachpersonen und der seinerzeitigen Grundeigentümerschaft (vgl. nachstehende Hinweise).

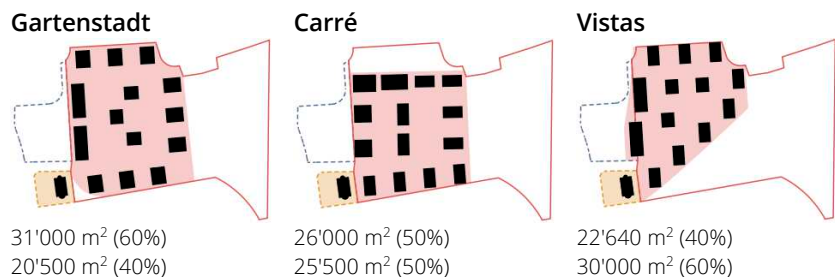
Prüfung Landumlegung durch EspaceSuisse

Ausgehend vom ENHK-Gutachten wurde EspaceSuisse mit der Abklärung der Möglichkeiten bzgl. dem im Gutachten geforderten Landabtausch beauftragt. Dabei wurde festgestellt, dass eine ausgezonte Hafenzzone keine geeignete Voraussetzung für ein Abtauschverfahren darstellt. Zu dieser Zeit wurde auch die kantonale und kommunale Richtplanung überarbeitet. Gemeinde und Kanton haben in Kenntnis des ENHK-Gutachtens keinen Handlungsbedarf an das Steinfabrik-Areal formuliert. Es konnte aber auch kein geeignetes Areal gefunden werden, welches den Ansprüchen nur annähernd gerecht geworden wäre. Hemmnisse sind das Planungsrecht, die Grundeigentümerstrukturen, die Zeitverhältnisse und die unverhältnismässigen Kostenfolgen dieser nicht zu erfüllenden Lösung.

Machbarkeitsstudie (2020/2021)

Die Machbarkeitsstudie wurde 2020/21 durch das Büro Salewski Nater Kretz Architekten in Zusammenarbeit mit Stefan Rotzler Landschaftsarchitekt erarbeitet. Im Rahmen dieser wurde eine räumliche und historische Analyse unter Berücksichtigung der bestehenden Planungsgrundlagen inkl. Schutzansprüche durchgeführt. Die ausgearbeitete Volumenstudie soll das Mass und die mögliche Anordnung einer gegenüber dem planungsrechtlichen Maximum reduzierten Ausnützung veranschaulichen. Die Studie weist drei mögliche Grundvarianten aus, die eine Überbauung von 40–60 % des Areals und entsprechend die Schaffung von 60–40 % Freifläche vorsehen.

Grundvarianten

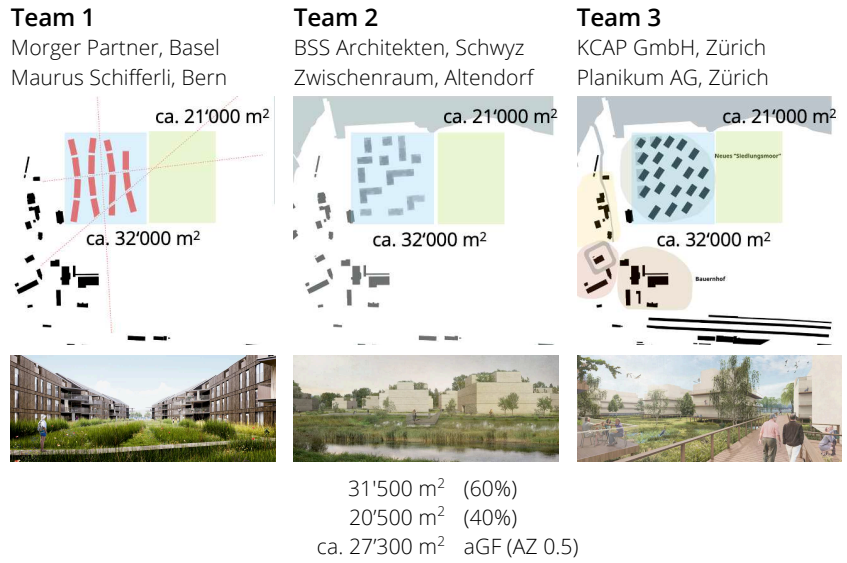


Testplanung (2021/2022)

Kurz nach Fertigstellung der Machbarkeitsstudie ging das Eigentum des Steinfabrik-Areals an die heutige Grundeigentümerin über. Diese wünschte eine unvoreingenommene Überprüfung der Machbarkeitsstudie von Salewski Nater Kretz Architekten über die Durchführung einer Testplanung mit Zwischen- und Schlussbesprechung unter Teilnahme von drei Architekturbüros mit Landschaftsarchitekturbüros. Ziel war es, die zuvor getätigten Abklärungen und Studien sowie die Zielvorstellungen der neuen Eigentümerschaft kritisch zu prüfen.

Zentrale Bearbeitungspunkte waren die Aufteilung zwischen bebaubarer und freizuhaltender Fläche sowie die verträgliche, bauliche Dichte auf der noch zu bebauenden Fläche. Aus den drei unterschiedlichen Beiträgen liessen sich denn auch klare Erkenntnisse ableiten. Die Testplanung wurde durch drei Fachpersonen aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Ökologie begleitet. Rückmeldungen erfolgten an der Zwischen- und der Schlussbesprechung.

Grundvarianten



Bebaute Fläche
 Freifläche
 Dichte (Wohn- und Gewerbeflächen)

**Anfrage ENHK
 (2023)**

Nach Abschluss der Testplanung wurde eine nochmalige Anfrage an die ENHK gestellt. Darin wurden die seit 2017 vorgenommenen Abklärungen dargelegt und es wurde nochmals aufgezeigt, dass die rechtskräftige Hafenzone in starkem Widerspruch zu den im ENHK-Gutachten formulierten Forderungen steht. Die Zone wird im Grundsatz aber in den 2019 aktualisierten Richtplänen von Kanton und Gemeinde als rechtskräftige Planung bestätigt und anerkannt. Nach der kritischen Auseinandersetzung mit den Nutzungs- und Ausnutzungsbestimmungen gemäss Zonenvorschriften auf Basis der durchgeführten Planungen wurden die Nutzungsansprüche der Grundeigentümerschaft deutlich reduziert. Die Nutzungsvorstellung wurde in einem neuen Konzept abgebildet. Die Grundeigentümerschaft wollte damit aufzeigen, dass sie die Anliegen aus dem ENHK-Gutachten ernst nimmt und gewillt ist, diese soweit möglich umzusetzen, damit die bestehenden Beeinträchtigungen vermindert, punktuell behoben und in einzelnen Punkten verbessert wird.

Die ENHK nahm inhaltlich keine Stellung zur gestellten Anfrage resp. dem ausgearbeiteten Konzept. Trotz Verringerung der bebauten Fläche, der Gebäudehöhe und der baulichen Dichte bleibt aus Sicht der ENHK der grundsätzliche Konflikt mit den Zielen von BLN und ISOS bestehen, weshalb auf eine Neubegutachtung verzichtet wurde.

Vor einer erneuten Begutachtung wünschte sich die ENHK eine Prüfung der planerischen Grundlagen durch den Kanton Schwyz. Die darauf getätigten kantonalen Abklärungen haben ergeben, dass aus Sicht des Kantons und der Gemeinde Freienbach eine Überbauung des Steinfabrik-Areals dem gültigen Planungsrecht entspricht und unter Einhaltung der in diesem Programm dargelegten Rahmenbedingungen eine Bebauung grundsätzlich möglich und mit den übergeordneten Schutzziele vereinbar ist und eine markante Verbesserung zur heutigen Situation bringt.

8 AUFGABENBESCHRIEB

8.1 Spezielle Anliegen der Eigentümerin

Generelle Anforderungen an die neue Überbauung

Gemäss den Umschreibungen in der Einleitung zum Programm verfügt das Areal über überdurchschnittliche Lagequalitäten für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen, die es zu nutzen gilt. Gleichzeitig ist der sensible Lage zwischen dem ISOS-Gebiet Unterdorf und dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet «Frauenwinkel» (BLN, Moorlandschaft/Flachmoor von nationaler Bedeutung) sowie der historischen Schlossanlage in hohem Masse Rechnung zu tragen. Es wird eine neue Siedlungsanlage in diesem anspruchsvollen Umfeld gesucht, welche sich harmonisch in die Umgebung, insbesondere bezüglich Massstäblichkeit, Freiraumkonzeption, Wegführung und Erschliessung, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung, einordnet. Damit wird die Bedeutung des Ortes und des Landschaftsbildes aufgewertet und für das Naturschutzgebiet Frauenwinkel eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand erreicht.

Bei allen Bemühungen darf die Wirtschaftlichkeit der eingesetzten Mittel nicht aus den Augen verloren gehen. Die anstehenden Massnahmen sind kostenintensiv, weshalb ein ausbalanciertes Projekt notwendig ist, dass alle Interessen angemessen berücksichtigt.

8.2 Spezifische Zielsetzungen

Zielpublikum

Die hohen, identitätsstiftenden Qualitäten des Ortes erfüllen die Voraussetzungen für individuelles, hochwertiges Wohnen. Die Wohnungskonzeption hat sich in flexibler Art und Weise an den breit angelegten Anforderungen der Zielgruppe einer solventen Kundschaft zu orientieren. Ein Teil der Wohnungen an halböffentlichen Lagen soll den Bedürfnissen von Personen aus der Mittelschicht entsprechen und gleichzeitig ein breites Spektrum von Wohnformen ermöglichen. Die Kriterien des preisgünstigen Wohnraums orientieren sich an den Anforderungen des Baureglements.

Entwicklungsfelder und Grundzonierung des Areales

Die bisherigen Untersuchungen haben gezeigt, dass es eine – in ihrer Art sehr selbstverständliche – Reihe räumlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen und Festlegungen gibt, die die optimale Berücksichtigung der übergeordneten ökologischen und kulturellen Interessen aber auch der Interessen der lokalen und regionalen Öffentlichkeit sicherstellen.

Diese umfassen (vgl. auch nachstehendes Schema):

- Sicherung natur-/gewässerschutzrechtlicher Perimeter
- Sicherung historischer baulicher Strukturen und Anforderungen an umgebende Freiräume
- Klare Gliederung in Naturräume und bebaubare Bereiche

- Definition öffentlich genutzter Natur- und Begegnungsräume
- Bebaubare Bereiche mit differenzierten Anforderungsprofilen bezüglich Nutzung, Städtebau, Architektur und Formen des alltäglichen Betriebs



Schema Entwicklungsfelder mit Bearbeitungsperimeter (gelbe Bandierung) und erweitertem Betrachtungsperimeter (grünpunktiertes Gebiet)

Erkenntnisse der Ausloberin aufgrund bisheriger Arbeiten

Die Ausloberin hat im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbsprogrammes im Sinne einer Synthese der Erkenntnisse zu Nutzungsverteilung und Volumetrie eine aus ihrer Sicht optimale Konzept erarbeitet, die ihren Vorstellungen betreffend Lagequalitäten, Ökonomie und Realisierbarkeit entspricht. Diese sieht u.a. im westlichen Arealteil (rote Fläche) den gemäss Baureglement vorgeschriebenen Gewerbeanteil und den preisgünstigen Wohnraum (40 Wohnungen) vor. An dieser nach Westen orientierten Lage sollen auf den neu konzipierten Bauten im obersten Geschoss zusätzlich Attikawohnungen für hochwertiges individuelles Wohnen vorgesehen werden. Im mittleren Arealteil (blaue Fläche) sollen Wohnungen in einem der Lage entsprechenden Wohnungssegment erstellt werden. Im östlichen Arealteil (beige und grüne Flächen) sollen von Altlasten befreite Flächen dem Naturschutzgebiet gewidmet und ein Pufferbereich

zwischen dem Siedlungs- und Naturschutzteil angelegt werden. Diese Vorstellung kommt ebenfalls im obenstehenden Schema zum Ausdruck.

Ziel des Verfahrens ist es, auf der Grundlage dieser klaren und flexibel interpretierbaren planerischen und strukturellen Vorgaben spezifische, hochwertige und zukunftsfähige Lösungsstrategien im Sinne einer umfassend verstandenen Nachhaltigkeit zu entwickeln.

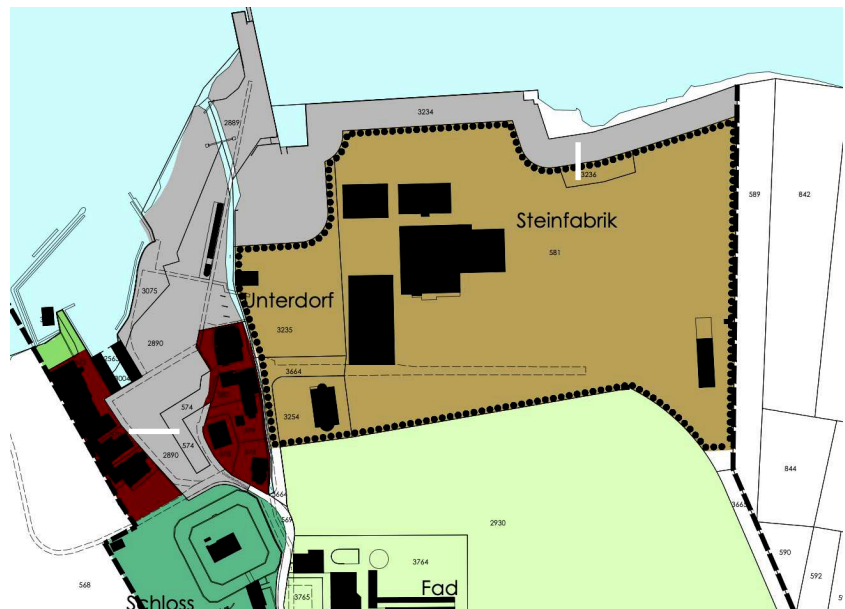
8.3 Betrachtungsperimeter

Beteiligte Grundstücke

Der gesamte Betrachtungsperimeter weist eine Fläche von 62'208 m² auf. Dabei ist zwischen dem engen Bearbeitungsperimeter (Parzelle Kat. Nr. 581 im Eigentum der Veranstalterin) und dem erweiterten Perimeter (Eigentum Dritte) zu unterscheiden. Folgende Grundstücke sind im Betrachtungsperimeter enthalten:

Kat. Nr.	Eigentümer	Fläche (m ²)
581	Hafenareal Pfäffikon SZ AG, Pfäffikon SZ	51'548
3235	Korporation Pfäffikon, Pfäffikon SZ	5'999
3236	Korporation Pfäffikon, Pfäffikon SZ	756
3254	CKU AG, Jona SG	2'281
3664	Korporation Pfäffikon, Pfäffikon SZ	1'624
Total		62'208

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan der Gemeinde Freienbach mit dem Perimeter der Gestaltungsplanpflicht (schwarz gepunktete Signatur)



Die Grundstücke Kat. Nrn. 3234, 3235, 3236 und 3254 stossen unmittelbar an das Planungsareal. Für die Ausbildung der Nahtstellen sind diese Grundstücke in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Die Zufahrt zum Planungsareal erfolgt über Kat. Nr. 3664.

8.4 Baurechtliche Vorgaben

Grundmasse

Das Areal soll strikt gemäss den baurechtlichen Rahmenbedingungen gemäss dem Baureglement der Gemeinde Freienbach überbaut werden (vgl. auch Beilage R «Rahmenbedingungen»).

Aufgrund der sensiblen Lage soll jedoch die maximale Dichte gegenüber den Vorgaben des Baureglements reduziert werden. Statt einer AZ von 0.7 wird eine Zielgrösse von rund 0.55 angestrebt.

Dadurch ergeben sich ausgehend von einer Grundstücksfläche von 51'548 m² die folgenden Richtgrössen für die einzelnen Nutzungen:

Nutzung	anrechenbare Geschossfläche [m ²]	Anteil
Wohnen davon preisgünstig	ca. 20'000 (zzgl. Attika) *) ca. 4'000	ca. 70 % min. 16'000 m ² , zuzüglich ca. 7'100 m ² Attikageschossflächen für hochwertiges individuelles Wohnen min. 4'000 m ² für preisgünstigen Wohnraum; min. 40 Wohnungen in gemischten Grössen
Gewerbe	ca. 8'500	ca. 30 %
Total	ca. 28'500	100 %

Attikageschossflächen

*) Attikageschossflächen sind gemäss Art. 24 Abs. 3 Baureglement der Gemeinde Freienbach nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Insbesondere für den Bereich des hochwertigen individuellen Wohnens wird deshalb erwartet, dass die Möglichkeiten von nicht anrechenbaren Flächen bei Attikageschossen bestmöglich ausgeschöpft werden. Aber auch im Bereich des Gewerbes und dem preisgünstigen Wohnraum sind die Möglichkeiten zur Schaffung von Attikas zu nutzen. Diese Attikageschossflächen sollen ebenfalls dem hochwertigen individuellen Wohnen dienen.

Bei geschickter Gebäudedisposition können somit rund 7'100 m² Geschossflächen geschaffen werden, die nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Abstände inklusive Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten. Ebenfalls sind die Verkehrsbaulinien zu beachten.

Die übrigen einschlägigen überkommunalen und kommunalen Vorschriften sind zwingend zu beachten und einzuhalten.

Seeabstand

Gegenüber der heutigen nördlich des Planungssperimeters gelegenen Seeuferlinie bzw. dem baulichen Abschluss der Seepromenade ist ein Abstand von 30 m gemäss Anhang B des BauR der Gemeinde Freienbach für Neubauten einzuhalten.

Für den Gewässerraum gilt minimal 15 m. Bis die Ausscheidung rechtsgültig ist, gelten Übergangsbestimmungen von 20 m. Mit diesen Abständen soll der für eine mögliche Revitalisierung des Seeufers notwendige Planungsspielraum gesichert werden. Die definitive Gewässerraumfestlegung ist noch pendent. Diese kann zu einem reduzierten aber auch zu einem erweiterten Abstand führen. Die Projektentwürfe sollten deshalb in diesem Übergangsbereich eine hohe Flexibilität aufweisen, um auf allfällige Veränderungen der Abstandsbestimmungen reagieren zu können.

Sichtverbindung Schlosstürme

Speziell ist bei den Entwürfen darauf zu achten, dass die historische Sichtverbindung zwischen dem Schlossturm Pfäffikon und dem Schloss Rapperswil gewährleistet bleibt.

8.5 Nutzungsdurchmischung

Gewerbenutzung

Gemäss Baureglement darf der an die AZ anrechenbare Wohnanteil über die ganze Zone maximal 70 % betragen. Es ist somit ein Mindestanteil von 30 % Gewerbe zu realisieren. Zum Prozentsatz des Gewerbes gehören auch Dienstleistungsbetriebe.

Die Grundstruktur der Gewerbeflächen im westlichen Teil des Areales soll eine hohe, innovative und zukunftsgerichtete Flexibilität aufweisen, damit auf möglichst vielfältige Nutzungsideen bzw. Innovationen und veränderte Bedürfnisse reagiert werden kann.

Die Vorzone der Gewerbeflächen ist gut an die öffentlichen Flächen anzuschliessen und entsprechend zu gestalten.

Die gemischte Nutzung der Gewerbeflächen soll z.B. neben der örtlichen Versorgung dienenden Nutzungen (Läden, Gewerbe, Praxen, Restaurant etc.), auch allfällige regional übergeordnete öffentliche und / oder kulturelle Nutzungen enthalten können. Denkbar sind Räume und Infrastrukturen für kleinere Tagungsbereiche in Kombination mit einem Restaurationsbetrieb, Ausbildungszentren etc. Aber auch Räume für Kunstvermittlung, Kunstausstellungen und Künstlerteliers etc. Die ruhigere Wohnnutzung ist im östlichen Bereich vorzusehen (vgl. Schema auf Seite 36). Eine geeignete Kombination mit den Flächen des preisgünstigen Wohnraums ist möglich oder sogar erwünscht.

Für den täglichen Bedarf ist genügend Ladenfläche bereitzustellen. Die Ladenfläche für ein einzelnes Verkaufsgeschäft darf 600 m² nicht überschreiten.

Im Eckbereich des Hafens sind die notwendigen Flächen so anzuordnen, dass je nach Bedarf ein Restaurant mit Saal realisiert werden kann.

Grosshotels, überregionale Kongresszentren, Vergnügungsstätten und Einkaufszentren sind nicht gestattet.

Die Grundstruktur der Gewerbeflächen soll eine hohe Flexibilität aufweisen, damit auf möglichst vielfältige Nutzungsideen bzw. Innovationen und veränderte Bedürfnisse reagiert werden kann.

Die Vorzone der Gewerbeflächen ist gut an die öffentlichen Flächen anzuschliessen und entsprechend zu gestalten.

Kindergarten

Auf dem Areal ist ein Kindergarten mit Spielplatz zu erstellen (vgl. Anforderungen Baureglement). Der Kindergarten soll im Gewerbebereich im Erdgeschoss im westlichen Teil des Areals angeordnet werden. Es ist ein genügend grosser Aussenraum vorzusehen. Der Kindergarten hat einen Kindergartenraum von 72 m², einen Gruppenraum von 36 m² sowie WC-Anlagen und Garderobenreife aufzuweisen. Zudem ist ein Raum für die Hauswartung vorzusehen.

Allgemeine Hinweise zum Segment preisgünstiger Wohnraum

8.6 Preisgünstiger Wohnraum

Von den ausgewiesenen Wohnanteilsflächen sind 20 %, mindestens jedoch 40 Wohnungen gemischter Grösse dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG, SR 842) zu unterstellen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

Die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum sind erfüllt, wenn die Bauherrschaft entweder eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Art. 36 ff. der Wohnraumförderungsverordnung (WFV, SR 842.1) vom 26. November 2003 ist oder sich die Bauherrschaft bei der Erstellung, der Vermietung oder dem Verkauf von Wohnraum zur Einhaltung der Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG, SR 842), vom 21. März 2003 verpflichtet. Der Gemeinderat kann andere Finanzierungsmodelle bewilligen, sofern diese eine dem WFG mindestens gleichwertige Verbilligung gewährleisten.

Bei nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden die höchstzulässigen Mietzinse zwischen dem Gemeinderat und der Bauherrschaft bzw. dem Eigentümer nach den Grundsätzen des WFG festgelegt. Kann keine Einigung erzielt werden, erlässt der Gemeinderat eine Verfügung. Der Gemeinderat kann mit den Baugesuchsunterlagen einen Mietzinsplan verlangen und diesen für verbindlich erklären.

Die als preisgünstiger Wohnraum ausgewiesene Geschossfläche darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

Die Bauherrschaft strebt eine durchschnittliche Wohnungsgrösse von ca. 85 m² (Nettowohnfläche) an. Die Konzeption soll ein breites Spektrum von Wohnformen für ein differenziertes Zielpublikum ermöglichen. Eine geeignete Kombination mit den Gewerbeflächen ist möglich oder sogar erwünscht.

Angestrebter Wohnungsmix und Wohnungsgrössen

Der Wohnungsmix soll Singles, Paare und Familien ansprechen sowie altersgerechtes Wohnen ermöglichen.

Die nachstehenden Werte gelten als Richtgrössen. Davon kann je nach Entwurfsidee geringfügig abgewichen werden.

Wohnungstyp	Anteil *	Grösse (HNF) *
1.5 Zimmer	15 %	45–55 m ²
2.5 Zimmer	15 %	60–70 m ²
3.5 Zimmer	30 %	80–90 m ²
4.5 Zimmer	30 %	90–110 m ²
5.5 Zimmer	10 %	100–120 m ²

* Richtgrössen

Angestrebtes Raumprogramm

Wohnungstyp	Wohnungen mit 1.5–2.5 Zimmern		Wohnungen mit 3.5 Zimmern		Wohnungen mit 4.5–5.5 Zimmern	
Ess-/Wohnbereich	1	20–30 m ²	1	25–35 m ²	1	25–35 m ²
Küchenelemente	1	5+2 / min. 6	1	5+3 / min. 7	1	6+4 / min. 9
Zimmer (Schlafen)	0-1	12–14 m ²	1	12–14 m ²	1	12–14 m ²
Zimmer (Kinder, Gäste etc.)	0	-	1	12–14 m ²	2-3	12–14 m ²
Nasszelle 1	1	WC/DU	1	WC/Bad oder WC/DU	1	WC/Bad
Nasszelle 2	0	-	1	Gäste-WC	1	WC/DU
Reduit (Raum oder Einbauschränke)	0-1	2–4 m ²	1	3–5 m ²	0-1	5–10 m ²

Flexible Grundrisse

Bei allen Wohnungen ist darauf zu achten, dass die Grundrisse durch geringe bauliche Eingriffe den sich wandelnden Raumbedürfnissen (Vergrösserung/Verkleinerung) angepasst werden können. Die Grundrisse sollen so konzipiert werden, dass sie unterschiedliche, attraktive Raumsequenzen bilden. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Zirkulationsflächen zwischen den einzelnen Zimmern minimal gehalten werden können.

Private Aussenräume

Jede Wohnung soll über einen privaten Aussenraum (Gartensitzplatz, Balkon, Loggia) verfügen. Neben Grösse und Proportionen der Aussenräume sind auch Aspekte wie Ein-/Aus-/Weitsicht, Besonnung/Beschattung/Verschattung und Privatsphäre zu beachten. Die

Mindesttiefe der Aussenräume soll mindestens 2.5 m betragen, damit ein Tisch mit Stühlen platziert werden kann.

Hinweis zum behindertengerechten Bauen

Die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG), die kantonalen Anforderungen sowie die Norm SIA 500 Hindernisfreies Bauen sind der Bearbeitungstiefe entsprechend zu beachten.

8.7 Hochwertiger individueller Wohnraum

Allgemeine Hinweise zum Segment hochwertiges individuelles Wohnen

Für das hochwertige individuelle Wohnen sind grosszügige Grundrisse vorzusehen. Die Nasszellen, Küche und Nebenräume haben den jeweiligen Wohnungsgrössen zu entsprechen.

Angestrebter Wohnungsmix und Wohnungsgrössen

Die nachstehenden Werte gelten als Richtgrössen. Davon kann je nach Entwurfsidee geringfügig abgewichen werden.

Wohnungstyp	Anteil *	Grösse (HNF) *
2.5 Zimmer	10 %	80–90 m ²
3.5 Zimmer	15 %	120–140 m ²
4.5 Zimmer	50 %	180–210 m ²
5.5 Zimmer	25 %	ab 250 m ²

* Richtgrössen

Als Orientierungshilfe dient die nachstehende Aufstellung. Diese zeigt exemplarisch auf, welche Anforderungen bei einer 4.5-Zimmerwohnung angestrebt werden:

Hauptnutzflächen (HNF)	Fläche m ²	Bemerkungen
Entrée	8-12	min. 4 Schrankelemente, Stauraum und Ablagemöglichkeiten
Gäste WC	3-5	Gäste- und Tagestoilette
Wohnen	50-70	Wohnen und Essen, räumlich verbunden; Sitzlandschaft mit Platzierung TV/Multimedia; Esstisch 8-10 Personen in Nähe zur Küche
Küche	13-15	min. 14 Elemente, davon 4 Hochschränke
Master Bedroom	28-30	min. Breite: 3.8 m, Zugang Master Bathroom, verbunden mit Ankleide
Master Bathroom	8-12	
Ankleide	8-12	min. 10 Schrankelemente 60 cm tief / min. 5 Schrankelemente 40 cm tief. Optional angebunden an den Master Bathroom als Walk-through/ Walk-in
Individualzimmer 1	16-18	direkter Zugang oder nah zu Bad 1
Bad 1	6-8	DU/WC
Individualzimmer 2	16-18	nahe bei Bad 2

Bad 2	6-8	DU/WC
Reduit	6-8	nahe bei Küche oder direkt angebunden
Hauswirtschaftsraum	8-12	Waschturm und Tumbler integriert
Total Mittelwerte	202	

Flexible Grundrisse

Bei allen Wohnungen ist auch bei diesem Segment darauf zu achten, dass die Grundrisse durch geringe bauliche Eingriffe den sich individuellen Wünschen und wandelnden Raumbedürfnissen (Vergrößerung/Verkleinerung) angepasst werden können. Die Grundrisse sollen so konzipiert werden, dass sie unterschiedliche, attraktive Raumsequenzen bilden. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Zirkulationsflächen zwischen den einzelnen Zimmern diesem Segment entsprechend gehalten werden.

Private Aussenräume

Jede Wohnung soll über einen privaten Aussenraum (Gartensitzplatz, Balkon, Terrasse, Loggia) verfügen. Neben Grösse und Proportionen der Aussenräume sind auch Aspekte wie Ein-/Aus-/Weitsicht, Seesicht, Besonnung/Beschattung/Verschattung und Privatsphäre zu beachten. Die Mindestdiefe der Aussenräume soll mindestens 3.0 m betragen, damit ein Tisch mit Stühlen platziert werden kann.

Hinweis zum behindertengerechten Bauen

Die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG), die kantonalen Anforderungen sowie die Norm SIA 500 Hindernisfreies Bauen sind der Bearbeitungstiefe sind auch bei diesem Segment entsprechend zu beachten.

8.8 Parkierung

Autoabstellplätze

Die Richtlinien zum Gebiet Steinfabrik sehen vor, dass die Anzahl der Parkplätze in Anbetracht der nahen öffentlichen Verkehrsmittel vom Gemeinderat mit einer reduzierten Höchstzahl festgelegt werden.

Gemäss Art. 19 Baureglement legt der Gemeinderat bei speziellen Nutzungen und besonderen Standorten die Anforderungen aufgrund anerkannter Richtlinien fest. Er kann die Unterschreitung der geforderten Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Luftreinhalteverordnung (LRV, SR 814.318.142.1) bewilligen. Eine Reduktion kann aber erst mit dem Gestaltungsplan erwogen werden. Für den Wettbewerb ist von den Werten im Baureglement auszugehen.

Die Parkierung ist weitgehend in Sammelgaragen vorzusehen.

Parkplatzanforderungen gemäss Baureglement

Gemäss Art. 19 Baureglement richtet sich die Anzahl der zulässigen Autoabstellplätze im Normalfall nach folgenden Werten:

- bei Wohnbauten: 1.5 Abstell- oder Garagenplätze pro Wohnung bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche.

- bei Geschäftsbauten: 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 50 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze in Cafés und Restaurants.
- Aufgrund einer ersten Abschätzung der Parkplatzzahlen ergeben sich für die Wohnnutzungen rund 270 und für die gewerblichen Nutzungen rund 170 Parkplätze.

Spielraum Parkplatzzahl für nachgelagertes Gestaltungsplanverfahren



Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist gemäss den Güteklassen des Bundesamts für Raumentwicklung ARE sehr gut (Güteklasse A, weinroter Bereich in der nebenstehenden Graphik). Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist die Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze in Betracht zu ziehen. Gemäss den Empfehlungen des Vereins Agglo-Obersee (Freienbach ist Vereinsmitglied) soll bei einer Güteklasse A für den Gemeindetyp 1 der Grenzbedarf gemäss Bau- reglement wie folgt festgelegt werden:

- Bewohnende: min. 40 % / max. 60 %
- Beschäftigte: min. 20 % / max. 45 %
- Besuchende/
Kundschaft: min. 30 % / max. 50 %

Es besteht somit ein erheblicher Spielraum für die definitive Festlegung der massgebenden Parkplatzzahl.

Ausfahrten

Die Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen und Wege sind nach Weisung der Aufsichtsbehörde übersichtlich zu erstellen; die den Verkehrsverhältnissen angemessene, ausreichende Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen noch andere Anlagen sowie Pflanzen behindert werden. Garagenausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen; 3 m von der Strassenlinie muss dasselbe auf 3 % reduziert werden.

Anschluss Wohnungen an Tiefgarage

Die Wohnungen im Segment hochwertigen individuellen Wohnen haben einen direkten Zugang von der Wohnung zur Tiefgarage aufzuweisen.

Veloabstellplätze

Die erforderliche Anzahl Veloparkplätze richtet sich nach der gültigen VSS-Norm. Es ist somit pro Zimmer mindestens ein Veloparkplatz zu erstellen.

8.9 Erschliessung und Durchwegung

Erschliessung

Das Planungsareal wird von der Unterdorfstrasse her erschlossen. Diese befindet sich im Eigentum der Gemeinde Freienbach (Kat. Nr. 569). Die Zufahrt Richtung See (Kat. Nr. 3664) ist im Eigentum der Korporation Pfäffikon.

Zur Schonung des Quartiers soll der Verkehr frühzeitig ab der Unterdorfstrasse in eine unterirdische Parkierungsanlage oder in eine andere Parkierungsanlage geführt werden.

Das Fusswegnetz ist mit der Freiraumgestaltung abzustimmen und soll eine gute Vernetzung der Bauten untereinander ermöglichen.

Gemäss Vorgaben im Baureglement ist ausserdem ein öffentlicher Fussgänger-Rundgang (Bahnhof – Industriegeleise – Seeufer Steinfabrik – Unterdorfstrasse – Bahnhof) vorzusehen und im Rahmen der Überbauung zu realisieren.

Hauszugänge müssen von Westen erschlossen werden. Ausschliessliche Zugänge ab der See-Promenade sind nicht zulässig, weil sie in den künftigen Gewässerraum zu liegen kämen.

8.10 Freiraumkonzeption und Umgebungs- gestaltung

Gesamtkontext

Die freiräumliche Bearbeitung umfasst einerseits konzeptionelle Überlegungen zur Anbindung und Ausgestaltung der Übergänge der bebauten Teile des Areales zu den Natur- und Landschaftsräumen (Pufferbereich). Den Übergängen zum bestehenden, öffentlichen Kontext des Unterdorfes kommt grösste Bedeutung. Dies betrifft u.a. die Übergänge zum westlich gelegenen öffentlichen Raum mit Parkplätzen und Chilbiplatz, aber auch zur bestehenden Seepromenade im Norden.

Eine Spezialfragestellung stellt dabei der Übergang bebauter Arealteile zum Landwirtschaftsland im Süden des Areales dar.

Arealintern

Andererseits werden ortsspezifische, innovative, differenzierte Vorschläge für die Freiraumkonzeption innerhalb der bebauten Bereiche für Wohnen und gewerbliche Nutzungen sowie deren Schnittstellen untereinander dar.

Unter sorgfältiger Beachtung der Übergänge von öffentlich genutzten Freiräumen und Wegen zu privaten Nutzungen ist ein umfassendes Konzept der Anbindung und der Vernetzung des Planungsareales zum Kontext für die unterschiedlichen Benutzergruppen der Bewohnerschaft aber auch für die unterschiedlichen öffentlichen Besucherkategorien zu entwickeln.

Vorgaben Steinfabrik-Areal

Das Gebiet Steinfabrik grenzt direkt an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet von nationaler Bedeutung «Frauenwinkel» und tangiert den aktuellen BLN-Perimeter. Diese besonderen Verhältnisse sind im Projektwettbewerb zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Schutz des angrenzenden Natur- und Landschaftsschutzgebietes zu gewährleisten.

Dieser wird mit der freiwilligen Vergrösserung des Naturschutzgebietes Frauenwinkel und dem Pufferbereich gewährleistet und übertrifft bei weitem die Anforderungen an den Freiraum gemäss den

Richtlinien zu den noch zu erstellenden Gestaltungsplänen für das Gebiet Steinfabrik.

Die Hinweise im Baureglement sind als Orientierungshilfe zur Erreichung des obgenannten Zieles zu verstehen. Der Hinweis im BauR, wonach unter anderem entlang der Ostgrenze des Areals ein Landstreifen in der Breite von max. 5 m als «Planungssperimeter» freizuhalten ist, ist durch die freiwillige Vergrösserung des Naturschutzgebietes und die Anlegung eines Pufferbereichs zwischen Siedlung und Naturschutzgebietes überholt.

Dennoch kann ein Wassergraben innerhalb des Areals erstellt werden oder ein im «Frauenwinkel» selbst angelegter Flachwasserbereich in das Areal hineinragen. Die für diesen Zweck ausgeschiedenen Flächen können zur baulichen Nutzung gerechnet werden.

Grundsätzlich soll ein sanfter Übergang zwischen Naturschutzgebiet und Baugebiet angestrebt werden.

Dieses Ziel kann erreicht werden durch Massnahmen:

a) Im Baugebiet:

- Naturnahe Gartengestaltung;
- Anlegen von Wasserflächen;
- Durchziehen von Hecken eventuell vom Naturschutzgebiet ins Baugebiet;
- Ableiten von Meteorwasser aus dem Baugebiet ins Naturschutzgebiet; (diese Festlegung im BauR ist aus Sicht des Gewässerschutzes überholt)
>> Prioritär wäre das Wasser auf dem Areal versickern zu lassen und erst in 2. Priorität ins Naturschutzgebiet abzuleiten. Da aber der Grundwasserspiegel sehr hoch liegt dürfte die Ableitung ins Naturschutzgebiet im Vordergrund stehen.
- Innerhalb des 5 m Planungssperimeters kann jedoch auch ein Gitterzaun und/oder eine dichte Bepflanzung erfolgen.
>> Der 5 m Planungssperimeter ist aufgrund der wesentlich grösseren Flächen die an das Naturschutzgebiet Frauenwinkel abgetreten werden und der Anlegung des Pufferbereichs obsolet.

b) Im Naturschutzgebiet, zum Beispiel durch:

- Anlegen eines grossen Flachwasserbereichs, der in das Baugebiet hineinragt.

Aufwertung Steinfabrik-Areal

Unter der Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben hat das Büro für ökologische Optimierungen ein Aufwertungskonzept («Rahmenbedingungen Umsetzung», 22. November 2022, Beilage D) ausgearbeitet. Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen daraus zusammengefasst:

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie und die durchgeführte Testplanung beabsichtigt die Grundeigentümerin, den sich in ihrem Eigentum befindenden Teil des Areals (Kat. Nr. 581) gemäss den Vorgaben des Baureglements zu überbauen. Im Wissen um die hohen

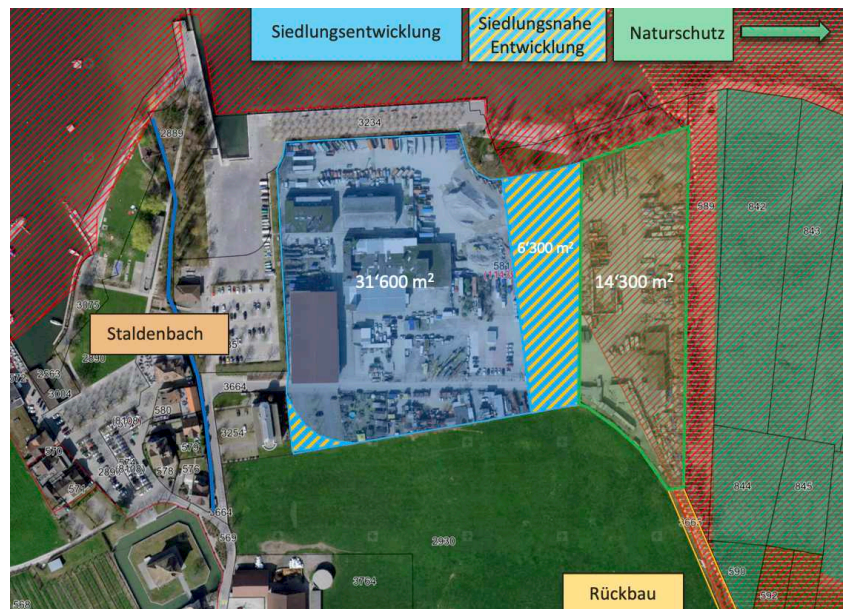
Ansprüche bezüglich des Natur- und Heimatschutzes und den ökologischen Ansprüchen, soll dabei aber eine gegenüber dem maximal zulässigen Überbauungsgrad massiv reduzierte Bebauung realisiert werden.

Als wichtigste Rahmenbedingungen werden eine überbaubare Fläche von ca. 31'600 m² im Westen des Areals sowie eine Freifläche von rund 20'600 m² (14'300 m² Naturschutz, 6'300 m² Pufferbereich) definiert.

Das Konzept sieht den Rückbau sämtlicher heute auf dem Areal bestehenden Anlagen sowie einen Holzschlag entlang der östlichen Arealgrenze vor. Östlich der bebaubaren Fläche wird anschliessend der Rückbau der vorhandenen Betonplatten sowie die Sanierung der vorhandenen Altlasten vorgenommen. Parallel findet ein Holzschlag des Ufergehölzes sowie der Rückbau des heutigen Seeuferwegs und des Aussichtsturms statt, damit wird das Naturschutzgebiet weiter entlastet.

Die fachgerechte Beseitigung des belasteten Aushubs kann gleichzeitig zur Schaffung von Weihern bzw. Feuchtzonen genutzt werden. Durch die Vergrößerung dieser können mit dem Aushubmaterial Brutwände geschaffen werden. Im Pufferbereich zwischen Überbauung und Schutzgebiet ist eine extensive Nutzung vorzusehen (Weideland, Wasserflächen, ev. Aussichtsturm,). Der östlich davon gelegene Teil des Areals wird komplett renaturiert und der Schutzzone zugeschlagen.

Übersicht Konzept Flächenaufteilung



Das Konzept des Büros für ökologische Optimierungen zeigt Schritt für Schritt auf, wie die Situation insgesamt markant verbessert werden könnte und für alle Beteiligten (Natur, Orts- und Landschaftsbild, Kanton, Gemeinde, BewohnerInnen und Grundeigentümer) Mehrwerte gegenüber heute generiert. Es dient für das vorliegende Verfahren als wichtige wegleitende Richtlinie (Beilage D).

Situation Steinfabrik-Areal heute
(Blick nach Nordwesten)



(Blick nach Süden)



Kinderspielplätze, Erholungsfläche

Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen. Die Grösse soll mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Erholungsflächen sind als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten sowie entsprechender Bepflanzung auszugestalten.

8.11 Werkleitungen und Unterflurcontainer

Werkleitungen

Das Areal ist mit allen Werkleitungen erschlossen, die in den umgebenden Strassen verlegt sind (Schmutzwasser, Wasser, Gas, Elektro, Swisscom, Cablecom). Für genauere Angaben siehe Werkleitungsplan (Beilage G).

Unterflurcontainer

Auf dem Areal sind an geeigneten Lagen Unterflurcontainer (UFC) für den häuslichen Abfall vorzusehen. Der Standort muss über eine lastwagentaugliche Zufahrt verfügen. Der hierfür erforderliche Platz beträgt ca. 4 m² pro Standort. Die Tiefe des UFC variiert je nach Produkt zwischen 1.5 und 3.0 m.

8.12 Etappierung

Keine Etappierung

Es ist keine Etappierung der Bebauung vorgesehen.

8.13 Energie und Umwelt

Energiekonzept und Wassernutzung

Gemäss Baureglement sind neuzeitliche und umweltfreundliche Energiekonzepte vorzusehen und bei der Bauausführung zu realisieren.

Nach Möglichkeit sind:

- das Brauchwasser aus dem Zürichsee zu beziehen und in einem separaten Netz zu verteilen;
das unverschmutzte Meteorwasser via Naturschutzgebiet abzuleiten (diese Festlegung im BauR ist aus Sicht des Gewässerschutzes überholt)
>> Prioritär wäre das Wasser auf dem Areal versickern zu lassen und erst in 2. Priorität ins Naturschutzgebiet abzuleiten. Da aber der Grundwasserspiegel sehr hoch liegt dürfte die Ableitung ins Naturschutzgebiet im Vordergrund stehen.

8.14 Nachhaltigkeit

Die Entwürfe sollen die Grundsätze der Nachhaltigkeit erfüllen

Das Bundesamt für Raumentwicklung definiert Nachhaltigkeit in ihrem Bericht von 2012 wie folgt:

«Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, welche die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.»

Dieser Grundsatz gilt auch für die anstehenden Entwurfs- und Projektarbeiten. Die Nachhaltigkeit soll sich aber nicht ausschliesslich an Labels und Punktesystemen orientieren, sondern im Zentrum der Massnahmen muss insbesondere die Behaglichkeit der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner stehen. Bewohnerinnen und Bewohner, die sich wohl fühlen in ihrem zu Hause, identifizieren sich mit der Überbauung, tragen ihr Sorge und pflegen einen sozialen Austausch, was für die Lebendigkeit und Langlebigkeit der Siedlung wichtig ist.

Die einzelnen Massnahmen, die zu einem nachhaltigen Projekt führen, sollen im Nachgang des Projektwettbewerbs mit allen massgebenden Parteien vertieft und definiert werden. Dennoch sollen die Projektentwürfe in den Grundzügen auf die drei klassischen Themenbereiche der Nachhaltigkeit (Soziales, Ökologie und Ökonomie) ausgerichtet werden.

9 GENEHMIGUNG

Preisgericht

Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht am
5. Dezember 2024 genehmigt.

SIA-Konformität

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Pro-
gramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und In-
genieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Die Honorarvorgaben dieses Programms sind nicht Gegenstand der
Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

Mitglieder Preisgericht Fachbereiche

Name

Silva Ruoss
Architektin

Unterschrift



Beat Jordi
Architekt



Christian Sumi
Architekt



Beat Nipkow
Landschaftsarchitekt



Marie-Noelle Adolph
Landschaftsarchitektin



Ersatzpreisrichter
Frantisek Wachtl
Architekt



**Mitglieder Preisgericht
Sachbereich**

Thomas Götz
VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG



Michael Schwarz
VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG



Jorel Schwarz
VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG



Peppino Pagano
GF ADT INNOVA Architektur und
Planungs AG



Ersatzpreisrichter
Alexander Götz
VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG

