

Zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren «Steinfabrik», Freienbach SZ

2. FRAGENBEANTWORTUNG

Hinweis: Die schriftliche Fragenbeantwortung bildet einen integrierenden Bestandteil des Programms.



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

2. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
1	Baurechtliche Vorgaben/Wohnanteil	<i>In der Betrachtung des Wohnanteils (mind. 30%, max. 70%) sind die Attikageschossflächen gem. Baureglement Freienbach nicht enthalten und nicht zu berücksichtigen, korrekt? Ausgehend von den im Programm unter 8.4 «Baurechtliche Vorgaben» genannten umsetzbaren Richtgrössen bedeutete das: Ohne Attikaanteil: $20'000\text{m}^2 + 8'500\text{m}^2 = 28'500\text{m}^2$ Mit Attikaanteil: $20'000\text{m}^2 + 7'100\text{m}^2 + 8'500\text{m}^2 = 35'600\text{m}^2$ Ist das zutreffend?</i>	Praxisgemäss werden die Flächen der aBGF gegenüber gestellt, inkl. dem AZ-freien Attika. Werden auf einem Geschoss unterschiedliche Nutzungen angeboten, muss die Erschliessung anteilmässig zugerechnet werden (analog zu Planschemata in Beilage 1).
2	Naturschutzzone	<i>Könnten Sie bitte genauer definieren, welcher Teil des Areal in der Naturschutzzone liegt und welche Nutzungen dort zulässig bzw. nicht zulässig sind? Insbesondere interessiert uns, ob in diesem Bereich Elemente wie Fusswege, kleine Aussichtstürme oder temporäre Kleinstrukturen realisiert werden dürfen.</i>	Die Abgrenzung der einzelnen Bereiche sind in der Beilage E ersichtlich. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass projektspezifische, flächengleiche Verschiebungen der einzelnen Gebiete möglich sind. Ideen für eine ökologisch hochwertige Aufwertung der Naturschutzzone nach dem Entfernen des heutigen Untergrunds sind willkommen, sie haben jedoch ausschliesslich der ökologischen Aufwertung zu dienen. D.h. die genannten Elemente sind in der Naturschutzzone allesamt unzulässig. Diese und neue ökologische Elemente sind innerhalb des Baubereichs oder des Pufferbereichs anzuordnen.
3	Ökologie im Siedlungsgebiet	<i>Wie ist die Aussage „Quervernetzung der Flachmoore im Westen des Unterdorfes und im Osten der Steinfabrik“ zu verstehen? (Abschnitt Ökologie im Siedlungsgebiet)</i>	Die unterirdische Vernetzung der beiden Flachmoore östlich und westlich des Areal könnte eine mögliche Massnahme zur ökologischen Aufwertung darstellen. Durchgehende unterirdische Barrieren (z.B. grossflächige Tiefgaragenanlagen) sind möglichst zu vermeiden. Oberirdisch sind ebenfalls Massnahmen denkbar (z.B. Trittstein-Lebensräume).
4	Ökologie im Siedlungsgebiet	<i>Bezüglich des Umgangs mit Oberflächen und Dachwasser: Ist eine Versickerung vor Ort gewünscht, bzw. zulässig, und sollen dazu Vorschläge gemacht werden? (Abschnitt Ökologie im Siedlungsgebiet)</i>	Das Versickern vor Ort resp. das Gestalten mit fliessendem und stehendem Meteorwasser ist aus ökologischen und klimatischen Gründen wünschenswert. Es werden dazu im Rahmen des Projektwettbewerbs jedoch keine Angaben erwartet. Dieses Thema ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens im Detail zu klären.
5	Störungen vermeiden	<i>Was mit dem Sichtschutz zwischen Bauzone und Naturschutzgebiet gemeint? Falls die Vegetation nicht ausreichend ist, muss man dann mit grösseren Abständen der bebauten und intensiv genutzten Flächen rechnen? (Abschnitt Störungen vermeiden)</i>	Die Tiere innerhalb des Naturschutzgebiets sollen mittels Sichtschutz vor Störungen (menschliche Silhouette, Hunde/Katzen, Lärm und Lichtverschmutzung) aus dem westlichen Teil des Areal geschützt werden. Dieser Sichtschutz kann mit unterschiedlichen Massnahmen gewährleistet werden (Vegetation mit ganzjährigem Sichtschutz, kleinere Terrainmodellierungen, ...).
6	Störungen vermeiden	<i>Bezüglich des störungsfreien Rundwegs und des vorgeschütteten Erdwalls: Ist das Versenken des Wegs im Bezug auf das Naturschutz-Flächenniveau von Vorteil oder nicht? (Abschnitt Störungen vermeiden)</i>	Kleinere Terrainmodellierungen wie auch das Versenken des Rundwegs sind grundsätzlich denkbar, müssen aber ortsbildverträglich sein.
7	Gewässerraum	<i>Gerne möchten wir um eine genauere Erläuterung bitten, inwiefern die Gebäudeerschliessung nicht über die Seepromenade erfolgen kann. Nach unserem Verständnis von Anhang B des BauR regeln die dort definierten Baulinien lediglich die Stellung der Gebäude, jedoch nicht deren Erschliessung. Da sich der betreffende Bereich innerhalb der Parzelle befindet, stellt sich für uns die Frage, ob grundsätzlich keinerlei Erschliessung über diesen Bereich zulässig ist – oder ob man auf den motorisierten Verkehr bzw. spezifisch auf die Feuerwehrzufahrt an dieser Stelle verzichten muss.</i>	Es ist davon auszugehen, dass der projektierte Gewässerraum im Bereich der Steinfabrik vergrössert werden muss. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41 c Abs. 1 GSchV). Private Gebäudeerschliessungen sind ausgeschlossen. Im Sinne der Planungssicherheit soll die Erschliessung der Gebäude daher von Westen her konzipiert werden. Dabei ist aber die Führung eines parallelen Erschliessungsweges neben der Seepromenade (ausserhalb des Gewässerraumes) denkbar, dieser hat aber eine Distanz von min. 30 m zum See einzuhalten.
8	Gewässerraum	<i>Muss der Gewässerraum (30m ab See) vollständig freigehalten werden oder sind hier bestimmte Gestaltungen wie Fusswege, Grünflächen, Sitzgelegenheiten oder naturnahe Spielflächen möglich? Gibt es konkrete Einschränkungen hinsichtlich Art und Umfang solcher Nutzungen?</i>	Ausser Grünflächen (mit möglichst hohem ökologischen Wert) sind keine Bauten und Anlagen zulässig.
9	Umgebungsgestaltung	<i>Ist es vorstellbar öffentliche/halböffentliche Plätze bzw. Aussenräume auf dem Areal vorzusehen ?</i>	Ja, solche Flächen sind insbesondere im Übergangsbereich zum Chilbiplatz sowie im übrigen westlichen Teil des Areal im Bereich der Gewerbenutzungen denkbar.
10	Umgebungsgestaltung	<i>Dürfen arealintern versiegelte Plätze bzw. Platzfolgen bestehen, oder sind diese soweit wie möglich zu minimieren?</i>	Grundsätzlich ist der Anteil an versiegelten Flächen minimal zu halten. Es ist aber möglich, dass eine Versiegelung einzelner Flächen/Plätze aufgrund ihrer Funktion zweckmässig ist.

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

2. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
11	Kerngebiet	<i>Da das Kerngebiet gemäss Ihrer Rückmeldung nun doch nicht individuell innerhalb des Areals verschoben werden kann, würden wir es begrüissen, wenn Sie den entsprechenden Bereich als DWG- bzw. DXF-Datei allen Teilnehmenden zur Verfügung stellen könnten. Dies würde eine einheitliche Grundlage für die weitere Bearbeitung sicherstellen, da die Lesbarkeit in der Rückmeldung leider nicht ganz gegeben ist.</i>	Die entsprechende Datei liegt der Fragenbeantwortung bei (siehe Beilage 2). Das Kerngebiet richtet sich nach Anhang B des Baureglements: 70 m Abstand ab See, 60 m Abstand ab Westgrenze, 50 m Abstand ab Ostgrenze, 40 m Abstand ab Südgrenze. Die Abstände beziehen sich jeweils auf die gesamte Hafenzonen.
12	Gewerberäume	<i>Welche lichte Raumhöhe ist bei den Gewerberäumen im Obergeschoss gewünscht?</i>	Im Obergeschoss gelten die Anforderungen für Wohngeschosse (ca. 2.5 m).
13	Planabgabe	<i>Im Rahmen der Abgabe der Projektvorschläge in der 2. Stufe wird gefordert, dass das Erdgeschoss im Massstab 1:500 (analog zum Situationsplan) sowie die Parkierung im Massstab 1:200 eingereicht werden. Wäre auch folgende Darstellung zulässig : • Erdgeschoss, Regelgeschosse und Obergeschosse im Massstab 1:200 • Untergeschoss sowie Situationsplan mit Dachaufsicht im Massstab 1:500</i>	Ja, der Vorschlag ist zweckmässig und soll von allen Teams beachtet werden.
14	Modelabgabe	<i>Muss der südliche Teil des Modells (Teil Süd) auch wieder abgegeben werden, oder kann dieser beim Verfasser bleiben? Soll der Einsatz des Modells auch in der 2. Stufe so wie in der 1. Stufe herausnehmbar bleiben?</i>	Nein. Der südliche Teil des Modells muss nicht abgegeben werden. Der Einsatz muss nicht herausnehmbar sein.
15	Abzugebende Unterlagen	<i>P_Kenndatenblatt_Stufe1und2.xlsx: Bei der Stufe 2 sind zwei Spalten (Neubau und Bestand) auszufüllen. Was meinen Sie mit Bestand?</i>	Die Spalte "Bestand" gelangt nur zur Anwendung, wenn ein bestehendes Gebäude erhalten bleibt. Sind nur Neubauten vorgesehen, so kann diese Spalte leer gelassen werden.
16	Abzugebende Unterlagen	<i>P_Kenndatenblatt_Allgemein.xlsx: Können 5.5 GF Tiefgarage unbeheizt und 6. Umgebungsflächen ausschliesslich bei Total angegeben werden, oder müssen Sie den einzelnen Gebäuden zugewiesen werden?</i>	Ja, es kann nur das Total angegeben werden, sofern sich die einzelnen Flächen nicht eindeutig einzelnen Gebäuden zuordnen lassen.
17	Fachplaner	<i>Der Beizug nötiger Fachplaner und Spezialisten ist erwünscht. Sind diese im Falle des Gewinns auch berechtigt an einer Auftragserteilung?</i>	Beigezogene Fachplaner, die einen substanziellen 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 (siehe S. 18 Programm).
18	Hydrologies Gutachten	<i>Wir gehen davon aus, dass keine vertiefte hydrologisches Betrachtungen wie Gutachten oder Simulation erwartet werden.</i>	Das ist korrekt.
19	Geschosshöhen Gewerbe	<i>Muss wirklich überall die Höhe OK-OK 4m eingehalten werden?</i>	Gewerbeflächen im Erdgeschoss sollen generell eine Geschosshöhe von 4 m (OK-OK) aufweisen. Gewerbeflächen in den den Obergeschossen sowie untergeordnete Teilflächen im Erdgeschoss, die sich als Nebenräume eignen, können auch niedrigere Geschosshöhen aufweisen.
20	Abgabedaten	<i>Bitte um genaue Angaben zur Abgabe der Pläne / Modell. Gilt am 7.11.2025 für die Pläne immer noch: bfb Zürich AG Zürich Etzelstr 42 Zürich, Welche Uhrzeit?</i>	Die Abgaben am 7. November (Pläne und falls gewünscht Modell) sowie 21. November erfolgen einheitlich an der Adresse Chli Ebnet 3, 6403 Küssnacht a. R. (analog zur Abgabe 1. Stufe) zwischen 9 und 12 Uhr.
21	Abgabedaten	<i>Kann das Abgabedatum für das Modell um mindestens 2, besser 3 Wochen nach hinten verschoben werden?</i>	Nein, die Abgabe des Modells muss am 21. November erfolgen, da am 27. November bereits der 1. Tag der Jurierung stattfindet. Zwischen Abgabe der Pläne (7. November) und des Modells (Teil Nord) verbleiben somit zwei Wochen.
22	Organisation	<i>Kann die Mappe im Raum Zürich abgeholt werden?</i>	Nein, zur Wahrung der Anonymität hat die Abgabe durch die teilnehmenden Teams an der bezeichneten Stelle zu erfolgen.
23	Aussichtsturm	<i>Wird der Rückbau des Aussichtsturmes durch die Gemeinde oder durch die Bauherrschaft angestrebt? Ist das in die Planung einzubeziehen?</i>	Auf Empfehlung der ENHK schlägt die Bauherrschaft in der Planung den im BLN-Gebiet liegenden Spickel der Naturschutzzone zu. Sollte dies so umgesetzt werden können, muss die menschliche Nutzung von der Naturschutzzone in die Pufferzone verlegt werden. Die Parzelle KTN 3234 inkl. Aussichtsturm befindet sich jedoch im Eigentum der Gemeinde Freienbach. Die Bauherrschaft des Steinfabrik-Areals hat somit keinen direkten Einfluss auf einen Rückbau des Turmes, möchte aber Hand für eine eventuelle Ersatzlösung bieten. Vorschläge für mögliche Ersatzmassnahmen innerhalb des Planungsareals sind somit erwünscht, aber kein zwingender Bestandteil der Abgabe.
24	Naturschutz	<i>Werden didaktische Massnahmen anstelle des Aussichtsturmes, welche durch die besondere Nähe zum Naturschutzgebiet naheliegend sind, wie zum Beispiel ein Lehrpfad, durch die Gemeinde unabhängig umgesetzt; Sind solche in das Projekt zu integrieren?</i>	Es können dazu konzeptionelle Vorschläge gemacht werden.

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

2. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
25	Naturschutz	Wie lassen sich die extremen Anforderungen bezüglich Parkplätze mit den Ansprüchen des Naturschutzes vereinen?	Mit dem Gestaltungsplan wird eine Reduzierung der Anzahl Abstellplätze angestrebt. Über die Höhe der Reduktion entscheidet jedoch der Gemeinderat. Es findet somit zu einem späteren Zeitpunkt nochmals eine Interessensabwägung resp. Optimierung zwischen Parkierung und Naturschutz statt.
26	Ökologie- und Energielabel / Holzbau	... Dies bedeutet, dass im Rahmen des laufenden Wettbewerbsverfahren die bekannten baulich relevanten Aspekte (Kompaktheit von Baukörpern, Fassadenkonzeption, strukturelle Klarheit und Flexibilität, Voraussetzungen für Realisierung von Teilbereichen als Holzbau etc.) neben ökonomischen Aspekten als zentrale Kriterien in die Gesamtbeurteilung einbezogen werden. Aufgrund des feuchten Untergrunds steht eine Hybridbauweise oder Holzbau in den Obergeschossen im Vordergrund. Ist Holzbau ein bindendes Kriterium für die Bewertung der Entwürfe?	Nein. Die Aussage bezieht sich darauf, dass Holz im Bereich des Erdgeschosses aufgrund des feuchten Untergrunds als kritisch beurteilt wird. Hybridbau oder Holzbau ist jedoch keine zwingende Anforderung.
27	Anzahl Teams	Wie viele Teams sind zur zweiten Phase eingeladen?	Es haben sich sieben Teams für die 2. Stufe qualifiziert.
28	Visualisierung	Wären mehr als 3 Visualisierungen zulässig?	Nein, die Anzahl der Visualisierungen wurde bewusst eingeschränkt, um den Aufwand der Teams zu beschränken.
29	Raumprogramm	Ist der Wohnungsmix bzw. die prozentuale Verteilung der Wohnungen auf die Fläche oder die Anzahl der Wohnungen bezogen? Wenn die prozentualen Aufteilungen auf der Fläche basieren, zählt dann Hauptnutzfläche (HNF), Nebennutzfläche (NNF) oder die gesamte Nutzfläche (NF)?	Der Anteil bezieht sich auf die Anzahl der Wohnungen.
30	Raumprogramm	Hochwertiger individueller Wohnraum: In der Tabelle auf den Seiten 42 und 43 des Programms sind einige Nutzungen wie Ankleide, Reduit, Hauswirtschaftsraum als Hauptnutzfläche (HNF) aufgelistet. Diese Flächen könnten als Nebennutzfläche (NNF) kategorisiert werden. Was ist der Grund dafür? Ist die gewünschte Wohnungsgrösse (z.B. 4,5 Zi Whg 180-210 m2) inklusive oder exklusive NNF?	In der Tabelle ist die Abgrenzung zwischen HNF und NNF zu wenig konsequent abgebildet. Die ausgewiesenen Wohnungsgrössen verstehen sich inklusive der aufgelisteten Nebennutzflächen.
31	Raumprogramm	Hochwertiger individueller Wohnraum: Gibt es ein detaillierteres Raumprogramm für andere Wohnungsgrössen wie 3,5-Zi Whg oder 5,5-Zi Wohnungen? Wie viele Nasszellen oder Abstellräume sind für die anderen Wohnungsgrössen erwünscht?	Die Auflistung im Programm ist exemplarisch für eine 4.5-Zimmer-Wohnung. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die Anzahl der Nasszellen bei den übrigen Wohnungen gemäss der Anzahl Zimmer reduziert resp. erhöht und die Grösse des Wohnzimmers ebenfalls daran anpasst. Den Teams verbleibt jedoch ein Ermessensspielraum, um das Raumprogramm projektspezifisch dem jeweiligen Wohnungssegment anzupassen.
32	Gewerbe	Wird ein genaueres Nutzungsprogramm für Gewerbe bevorzugt? Sind Büroräume erwünscht? Sind Gewerbeflächen im Erdgeschoss bevorzugt? Könnte die Höhe der Gewerbefläche bei entsprechender Nutzung/ Begründung auf weniger als 4 m (OK-OK) reduziert werden?	Es sind innovative und flexible Nutzungsideen erwünscht. Diese können auch textlich dargelegt werden. Im Bereich des Erdgeschosses ist mit Ausnahme von geeigneten Nebenflächen die Minimalhöhe von 4 m (OK-OK) einzuhalten. Falls Gewerbeflächen in den Obergeschossen vorgesehen werden (z.B. Büro oder Praxis), sind auch niedrigere Geschosse möglich (siehe auch Antwort 19).
33	Kerngebiet	Wenn ein Gebäude teilweise ausserhalb der Kernzone steht (weniger als 50 % der Gebäudegrundfläche), zählt es dann immer noch zur zulässigen höheren Gebäudehöhe, d. h. zur Kernzone, solange die Gesamtgrundfläche der Gebäuden in der Kernzone die zulässigen 30 % (des Gesamtareals) nicht überschreitet?	Nein, nur Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb des Kerngebiets dürfen eine grössere Gebäudehöhe aufweisen.
34	Gebäudeabstand	Sind die Bauvorschriften gemäss BZO der Gemeinde Freienbach bezüglich der Gebäudeabstände für das Areal gültig? Insbesondere Art. 25 Punkt 5 – "Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten, wie wenn eine Grenze dazwischen läge." Falls ja, ist es korrekt, dass der Grenzabstand pro Gebäude „50 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m“ beträgt (gemäss BZO Freienbach SZ Anhang A)? Wie ist der Gebäudeabstand zu berechnen, wenn ein Mehrlängenabstand vorliegt?	Beim Gebäudeabstand gemäss Art. 25 BauR ist regulär sowohl der Grenzabstand sowie auch der Mehrlängenzuschlag zu beachten. Gemäss Art. 53 BauR kann die Gemeinde jedoch areal- resp. gestaltungsplanintern Abweichungen bewilligen, sofern der Gestaltungsplan wesentliche Vorteile schafft. D.h. die regulären Gebäudeabstände können grundsätzlich unterschritten werden, solange die Anforderungen bezüglich Brandschutz und Wohnhygiene eingehalten sind (vgl. Art. 53 Abs. 3 lit. c).

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

2. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
35	Photovoltaik	<i>Sind Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder an der Fassade gewünscht?</i>	PV-Anlagen sind grundsätzlich willkommen. Es ist jedoch aufgrund der äusserst sensiblen Situation besonders auf die gestalterische Einordnung dieser Anlagen zu achten. PV-Anlagen an der Fassade werden in diesem Zusammenhang in der aktuellen Planungsphase als eher kritisch beurteilt und haben hohe Anforderungen betreffend Landschaft und Spiegelung zu erfüllen. Es sind z.B. keine reflektierenden Module und Konstruktionen zu verwenden. Der Einsatz von PV-Anlagen an der Fassade ist somit von hoher Komplexität und müsste konzeptionell klar begründet sein.
36	Pufferbereich	<i>Ist es möglich, im Pufferbereich Freiräume oder Bäume zu planen?</i>	Ja. Die Pufferzone erlaubt jedoch nur Bauten und Anlagen, welche in direktem Zusammenhang mit dem Naturschutz stehen wie zum Beispiel Naturlehrpfad, Erlebnis-Kinderspielplatz mit Beobachtungsturm und Elementen um die Tiere in den neu entstanden Strukturen zu beobachten und kennen zu lernen oder Kleinstrukturen um gewisse Tierarten zu fördern. Das Pflanzen von einheimischen Sträuchern und Bäumen sowie kleinere Erdverschiebungen sind ebenfalls möglich (siehe auch S. 7 Allgemeine Rückmeldung).
37	Pufferbereich	<i>Ist es möglich, unterirdische Bauten im Pufferbereich zu planen?</i>	Nein.
38	Zufahrt	<i>Kann der Parkplatz unter dem Chillbiplatz als Verbindungsstrasse zu einer Tiefgarageneinfahrt auf dem Areal genutzt werden? Ist eine Zufahrt über den Chillbiplatz möglich, um in die Tiefgarage auf dem Areal zu fahren?</i>	Nein, die Erschliessung hat über die Parzelle KTN 3664 (Strassenparzelle) zu erfolgen.
39	Grundwasser	<i>Befindet sich das Gebiet innerhalb einer Grundwasserschutzzone?</i>	Nein, der südwestliche Teil des Areals liegt jedoch im Gewässerschutzbereich A ₀ .
40	Grundwasser	<i>Kann die Isohypsenkarte vom 12.05.2014 zur Verfügung gestellt werden?</i>	Nein, eine solche liegt nicht vor.
41	Grundwasser	<i>Gemäss geotechnischem Bericht fliesst das Grundwasser senkrecht zum See, gemäss Wettbewerbsprogramm findet ein Grundwasseraustausch zwischen den Naturschutzgebieten Ost-West statt. Sind beide Grundwasserfliessrichtungen gleich wichtig?</i>	Grundsätzlich ist ein (sehr) schwacher Grundwasserfluss in West-Ost-Richtung vorstellbar. Der Grundwasserfluss Nord-Süd und Einfluss Seewasserstand sind stärker. Der Staldenbach floss früher Mitte Steinfabrik-Areal in den See. Da wird ein Teil des Bodens aus Bachschutt bestehen. Ende Jahr dürften die Resultate der Bohrungen mehr Auskunft geben.