

Zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren «Steinfabrik», Freienbach SZ

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

1. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
1	B Programm Aufgabenstellung	«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.» In welcher Planungstiefe wird eine Aussage zu den neuartigen Nutzungskonzepten erwartet? Gibt es hierzu schon Erkenntnisse und Überlegungen aus der vorangegangenen Machbarkeitsstudie und Testplanungen?	Es werden Aussagen auf grober konzeptioneller, struktureller Stufe erwartet. Bei den Gewerbeflächen sind nutzungsneutrale Strukturen gesucht, welche eine maximale Flexibilität ermöglichen. Es gibt dazu noch keine konkreten Vorstellungen aus den bisherigen Planungen.
2	B Programm Aufgabenstellung	«Auf dem Hintergrund der Erfahrungen mit der Realisierung von grösseren Bauvorhaben des Auslobers ist für die Bauten ein Konzept mit tragender Massivbaustruktur und nichttragenden Leichtbauelementen vorgesehen.» Sind auch alternative Konstruktionskonzepte denkbar, z.B. Holztragwerke?	Ja, alternative Konzepte sind denkbar, sofern diese in Bau, Betrieb und Unterhalt eine wirtschaftlich tragfähige Lösung darstellen.
3	B Programm Aufgabenstellung	Ist Holzbau anstelle Massivbau möglich? Trägt das die Jury mit?	Siehe Antwort 2.
4	B Programm 1.2 Testplanung	Warum dürfen das Team 2 und Team 3 erneut am Projektwettbewerb teilnehmen, jedoch aber das Team 1 nicht?	Das Büro Morger Partner Architekten hat seinen Sitz in Basel, das Büro Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten in Bern. Beide Büros sind somit gemäss den Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Freienbach nicht für die Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen.
5	B Programm 1.2 Testplanung	Können die Jurybeurteilungen der 3 Testplanungen zur Verfügung gestellt werden? Oder ein Statement dazu?	Es wurde auf eine detaillierte Bewertung der Testplanungsergebnisse verzichtet, im Bewusstsein, dass nachgängig ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Die Testplanung hat primär zur Bestimmung des Mengengerüsts gedient, welches in die Aufgabenstellung des Projektwettbewerbs eingeflossen ist.
6	B Programm 2.7 Gesamtpreisumme	Wir gehen von einem gesamthaften Preisgeld von 500'000 exkl. Mwst aus, stimmt das?	Ja.
7	B Programm 3.1 Übersicht Termine	28.2.2025, Letzter Termin für Teilnahmeantrag Bearbeitungsteams und Einzahlung Modell-Depot. Wie vielen Teams wurde die Teilnahmebestätigung am Projektwettbewerb erteilt?	Per Ende Februar sind 24 gültige Anmeldungen eingegangen.
8	B Programm 4 Arbeitsunterlagen	Schutzraumpflicht: Es gibt in der Gemeinde eine Deckung von 129% an Schutzraumplätzen. Ist es daher wirklich notwendig auf dem Areal neue Schutzräume vorzusehen?	Gemäss Abklärungen beim Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz des Kantons Schwyz sind aufgrund der Grösse des Bauprojektes zwingend Schutzräume für das Wohnen einzuplanen.
9	B Programm 4 Arbeitsunterlagen	Dokument D: Kann der Projektvorschlag des Büros für ökologische Optimierungen (Grundlage D_Vorschlag_Aufwertung_Naturschutz_BLN_siedlungsnah_Entwicklung) als DWG-Plan (oder in anderem bearbeitbaren Format) abgeben werden? Modell: Kann der DWG-Plan des Modelleinsatzes und dessen Höhenlinien zur Verfügung gestellt werden?	Nein, der Projektvorschlag stellt explizit keine Vorgabe dar, sondern soll lediglich schematisch eine mögliche Umsetzung aufzeigen. Es sind daher auch keine CAD-Daten vorhanden. Ein Plan des Modelleinsatzes liegt der Fragenbeantwortung bei.
10	B Programm 5.2 Abgabe 1. Stufe	Ist bei der Modellabgabe der 1. Phase das gesamte Modell (Gips Modell Seeufer und Modell Bahnhof) gefordert oder genügt das Abgeben des Modelleinsatzes?	Für die Beurteilung und Gegenüberstellung der einzelnen Projekte ist das gesamte Modell abzugeben (Teil A und B). Der Einsatz soll im Rahmen der 1. Stufe aber herausnehmbar bleiben.
11	B Programm 5.3 Abgabe 2. Stufe	Abgabe Projektvorschläge 2. Bearbeitungsstufe – Grundriss Erdgeschoss, S.30 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 beschreiben. Im Gegensatz zur 2. Bearbeitungsstufe wird für die 1. Bearbeitungsstufe nicht explizite eine Darstellung des Erdgeschosses gefordert. Welche Aussagen bzgl. des Erdgeschosses werden in der 1. Stufe erwartet?	Es wird in der 1. Stufe erwartet, dass in einem Schemagrundriss dargelegt wird, wie das Grundkonzept für die Freiräume und das Zusammenspiel von Innen- und Aussenraum sowie die Disposition des Gewerbes funktioniert.

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

1. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
12	B Programm 5.3 Abgabe 2. Stufe	Abgabe Projektvorschläge 2. Bearbeitungsstufe – Kenndatenblatt, S.30 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. Im Gegensatz zur 2. Bearbeitungsstufe wird für die 1. Bearbeitungsstufe nicht explizite einen grafischen und rechnerischen Nachweis der Kenndaten nach SIA 416 und Geschossflächen verlangt. Kann deshalb davon ausgegangen werden, dass in der 1. Bearbeitungsphase kein grafischer Flächennachweis erbracht werden muss?	Ja, es muss in der 1. Stufe kein detaillierter Flächennachweis erbracht werden. Die Gesamtflächen Wohnen und Gewerbe sind jedoch in geeigneter Weise auszuweisen.
13	B Programm 6 Beurteilungskriterien	Beurteilungskriterien (Erschliessung) Bei Parkierungsanordnung ist von Komfortstufe B die Rede. Diese ist jedoch in der aktuellen Norm nicht mehr vorhanden. Ist es beabsichtigt entsprechend der alten Norm zu planen, oder soll gemäss aktueller Norm geplant werden?	Die Geometrien sind gemäss aktueller Norm zu planen (ohne Reduktionen welche zu Komforteinbussen führen).
14	B Programm 7 Jüngere Planungshistorie	Testplanung (2021/2022), S.33 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. Wäre es möglich zur Wahrung der Wettbewerbsgleichheit die «klaren Erkenntnisse» aus der vorausgehenden Planung allen Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung zu stellen?	Die Erkenntnisse aus der Testplanung haben im Rahmen der Programmentwicklung für das aktuelle Wettbewerbsverfahren in das Wettbewerbsprogramm Eingang gefunden. Wie oben bemerkt, handelt sich dabei insbesondere um die mögliche bauliche Dichte und die bebaubare resp. freizuhaltende Fläche.
15	B Programm 8.6 Preisgünstiger Wohnraum	Angestrebter Wohnungsmix und Wohnungsgrössen, S.40: Die nachstehenden Werte gelten als Richtgrössen. Davon kann je nach Entwurfsidee geringfügig abgewichen werden. Wären grundsätzlich Duplex-Wohnungen denkbar und, wenn ja, für welche Zielgruppen kämen diese in Frage?	Duplex-Wohnungen sind nicht gewünscht. Einzelne entwurfsbedingte Duplex-Wohnungen sind aber im Bereich des preisgünstigen Wohnraums denkbar.
16	B Programm 8.6 Preisgünstiger Wohnraum	Sind die Wohnungsgrössen des Wohnungsmixes nicht etwas zu gross, um den Anforderungen der subventionierten Wohnungen zu entsprechen?	Es handelt sich beim preisgünstigen Wohnraum um keine subventionierten Wohnungen. Die ausgewiesenen Grössen sind aus Sicht der Grundeigentümerschaft angemessen, Abweichung bis -5 % sind jedoch denkbar.
17	B Programm 8.7 Hochwertiger individueller Wohnraum	Können Sie „geringfügig“ etwas genauer spezifizieren? Wie viel Prozent kann maximal von den Richtgrössen abgewichen werden.	Eine Abweichung von ± 5 % bzgl. Anteil und Grösse wird als «geringfügig» erachtet.
18	B Programm 8.7 Hochwertiger individueller Wohnraum	Auch wenn es sich um hochwertigen Wohnraum handelt, wirken die Wohnungen und die Räume überdimensioniert und in Hinblick auf Ressourcenschonung, Flächenverbrauch und Nachhaltigkeit in einem so empfindlichen Gebiet schwierig vorstellbar. Können Sie sämtliche Richtgrössen der 4 verschiedenen Wohnungstypen noch einmal überdenken und ggfs. anpassen?	Aus Sicht der Bauherrschaft sind die Grössen angemessen und entsprechen der Lagequalität des Bauareals.
19	B Programm 8.7 Hochwertiger individueller Wohnraum	Sind Privatgärten im EG gewünscht?	Privatgärten werden nicht gefordert, sind aber nicht ausgeschlossen.
20	B Programm 8.7 Hochwertiger individueller Wohnraum	Ist die Wohnfläche im oberen Segment als Mietwohnungsbau oder Stockwerkseigentum gedacht?	Stockwerkeigentum

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

1. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
21	B Programm 8.8 Parkierung	<i>Autoabstellplätze, S. 43</i> <i>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.</i> <i>Laut Programm ist für die Ermittlung der Parkfeldanzahl von den Werten im Baureglement auszugehen. Ist hierbei die empfohlene Reduktion aufgrund der günstigen ÖV-Anbindung mit einzubeziehen oder ist von dem Normalfall laut Baureglement auszugehen?</i>	Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist von den Vorgaben des Baureglements auszugehen (Art. 19). Eine Reduktion wird im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren angestrebt, kann zu diesem Zeitpunkt aber planungsrechtlich noch nicht garantiert werden.
22	B Programm 8.8 Parkierung	<i>Anschluss Wohnungen an Tiefgarage, S.44</i> <i>Die Wohnungen im Segment hochwertigen individuellen Wohnen haben einen direkten Zugang von der Wohnung zur Tiefgarage aufzuweisen.</i> <i>Kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen im Segment Preisgünstiger Wohnraum keinen direkten Zugang von den Wohnungen zur Tiefgarage benötigen?</i>	Ja, ein solcher ist optional.
23	B Programm 8.8 Parkierung"	<i>Autoabstellplätze</i> <i>Sind wichtige unterirdische Wasserströme bekannt, die bei der Planung der Tiefgarage berücksichtigt werden sollten?</i>	Nein, es sind dazu keine Abklärungen resp. Unterlagen vorhanden.
24	B Programm 8.8 Parkierung"	<i>Anschluss hochwertiger Wohnungen an Tiefgarage</i> <i>Sollen die Bewohner aus der Tiefgarage direkt via Lift in ihre Wohnung gelangen oder wird ein „klassisches“ Treppenhaus mit Lift bevorzugt?</i>	Es ist ein Treppenhaus mit Lift vorzusehen.
25	B Programm 8.8 Parkierung"	<i>Veloabstellplätze</i> <i>Gibt es eine Anforderungen bzgl. der Lage der VeloPP? Kann ein gewisser Anteil im Aussenraum (gedeckt/ungedeckt) auch bei den hochwertigen Wohnungen vorgesehen werden?</i>	Es ist grundsätzlich die Norm 40 066 zu beachten. Die Veloparkierung ist teilweise auch im Aussenraum denkbar. Langzeitparkierungen sind zu überdecken, ungedeckte Abstellplätze sind nur für die Kurzzeitparkierung/Besucher geeignet.
26	B Programm 8.9 Erschliessung und Durchwegung	<i>„Hauszugänge müssen von Westen erschlossen werden“.</i> <i>Warum? Können Sie nicht auch von Süden oder Osten erschlossen werden? Oder was verstehen Sie unter erschliessen?</i>	Damit ist die Arealerschliessung und nicht die Erschliessung der einzelnen Gebäude gemeint. Die Anordnung der Gebäudeerschliessung ist frei.
27	B Programm 8.9 Erschliessung und Durchwegung	<i>Erschliessung, S.45</i> <i>Gemäss Vorgaben im Baureglement ist ausserdem ein öffentlicher Fussgänger-Rundgang (Bahnhof – Industriegeleise – Seeufer Steinfabrik – Unterdorfstrasse – Bahnhof) vorzusehen und im Rahmen der Überbauung zu realisieren.</i> <i>Der neue Fussgänger-Rundgang darf zu keiner zusätzlichen Störung des Naturschutzgebietes führen. Die Beanspruchung des Trassees des ehemaligen Industriegeleises dürfte aus Moorschutzgründen nicht bewilligungsfähig sein. (R_Planungsrechtliche_Rahmenbedingungen S.8)</i> <i>Wäre es möglich zu diesem Thema nochmals Stellung zu beziehen? Im Projekt von BSS-Architekten wurde zum Beispiel eine neue Verbindung, eine Achse «Bahnhof-See» vorgeschlagen, die das Gebiet direkt über die Parzelle '2930' mit dem Bahnhof verbindet. Wie wurde dieser Vorschlag aufgenommen?</i>	Das Naturschutzgebiet «Frauenwinkel» hat kantonale und mehrfach nationale Bedeutung. Die im Frauenwinkel vorhandene, störungsempfindliche Vogelwelt verlangt eine gebührende Beachtung. Jetzt wird das stillgelegte Industriegeleise nicht begangen und es kommen vom Gleis her keine Störungen ins Schutzgebiet. Würde ein neuer Weg im Bereich des heutigen Industriegeleises geführt, wie es das kommunale Baureglement wünscht, brächte das zahlreiche Personen mit ihren Hunden in einen bis jetzt ungestörten Bereich). Allein die menschliche Silhouette lässt die sehr empfindlichen Vögel die Flucht ergreifen. Hinzu kommen die Störungen und Gefahren durch mitgeführte Hunde. Der via Moorschutz notwendige Störungspuffer untersagt neue Störungen. Die Schutzorganisationen signalisieren seit vielen Jahren, dass eine Wegführung entlang dem Gleis unter allen Umständen bekämpft werde. Hier wird das veraltete, kommunale Baureglement von der nationalen Gesetzgebung übersteuert und juristisch gesehen dürfte eine neuer Weg mit all seinen Störungen deshalb nicht bewilligungsfähig sein. Falls der Fussweg doch im Bereich des Industriegeleises geführt werden möchte, muss dies bauseits so geschehen, dass keine Störungen (Silhouette, Lärm, Hund) entstehen können.
28	B Programm 8.9 Erschliessung und Durchwegung	<i>Erschliessung, S.45</i> <i>Hauszugänge müssen von Westen erschlossen werden.</i> <i>Was ist die Intention dieser Einschränkung? Ist es eine Erschliessung aus einer anderen Himmelsrichtung denkbar, wenn dies projektspezifisch von Vorteil ist?</i>	Siehe Antwort 26.

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

1. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
30	B Programm 8.9 Erschliessung und Durchwegung	<i>Gemäss Baureglement ist ein Fussgängerrundgang (Bahnhof - Seeufer) zu realisieren. Die Wegverbindungsvariante entlang des Industrieleises steht im Konflikt mit dem Naturschutz und die Wegverbindungsvariante durch die Landwirtschaftsfläche (gemäss Vorschlag in Arbeitsunterlage D) steht im Konflikt mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Kann auf beide Wegverbindungen oder vergleichbare andere Lösungen verzichtet werden und der Siedlungsteil nördlich der Gleise nur über die Unterdorfstrasse erschlossen werden? Im Bereich Unterdorf könnte trotzdem ein Rundweg realisiert werden, der Anschluss zum Bahnhof würde jedoch ausschliesslich über die Unterdorfstrasse erfolgen.</i>	Siehe Antwort 27.
31	B Programm 8.8 Parkierung	<i>Unterirdische Garage: Kann vom minimalem Bedarf ausgegangen werden?</i>	Nein, im Rahmen des Projektwettbewerbs ist von den Vorgaben des Baureglements auszugehen (Art. 19 BauR), siehe auch Antwort 21. Eine Reduktion wird im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren angestrebt, kann zu diesem Zeitpunkt aber planungsrechtlich noch nicht garantiert werden.
32	B Programm 8.9 Erschliessung und Durchwegung	<i>Ist die Tiefgaragenrampe südlich von bestehendem Bürogebäude möglich? (Vorschlag Morger)</i>	Nein, diese Zufahrt führt über Landwirtschaftsgebiet und ist somit rechtlich nicht zulässig.
33	B Programm 8.9 Erschliessung und Durchwegung	<i>Im Programm ist die Rede von einem Fussgängerrundgang Bahnhof - Industrieleise - Seeufer - Unterdorfstrasse-Bahnhof, der Bahnhof sowie die stillgelegten Geleise legen jedoch ausserhalb des Planungsperimeter, sowie die Verbindung der Unterdorfstrasse zum Bahnhof. Ist im Rahmen des Wettbewerbs davon auszugehen, dass die Fussgänger Verbindung ausserhalb auf dieser Route gewährleistet wird?</i>	Siehe Antwort 27.
34	B Programm 8.10 Freiraumkonzeption / Umgebungsgestaltung	<i>Aufwertung Steinfabrik-Areal, S. 47 „Die fachgerechte Beseitigung des belasteten Aushubs...“ Kann über die Schadstoffbelastung auf dem Areal und nicht nur am Rande (Gutachten) eine Aussage getroffen werden. Mit welchem Aushub für die Sanierung der Erdreiches ist wo zu rechnen?</i>	Hierzu kann aktuell noch keine abschliessende Aussage gemacht werden. Die Thematik wird in den nachgelagerten Planungsstufen bearbeitet.
35	B Programm 8.10 Freiraumkonzeption / Umgebungsgestaltung	<i>Aufwertung Steinfabrik-Areal, S. 47 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. Ist ein Bestandserhalt ausgeschlossen? Inwiefern kann man den Vorschlag zur Aufwertung des Areals Steinfabrik vom 'Oekobuero' neu andenken? Ist es denkbar, vom vorgeschlagenen Holzschlag der Pappelreihe, Ufergehölz und anderen auf dem Areal wachsenden Bepflanzungen abzusehen?</i>	Grundsätzlich kann und soll der Vorschlag vom Oekobuero neu gedacht werden. Gewisse Eckpfeiler davon müssen allerdings berücksichtigt bleiben: Die jetzige Baumreihe aus standortfremden Bäumen als Grenze zum Schutzgebiet wirkt von der Avifauna her gesehen wie eine Wand und engt ein. Aus Moorschutzgründen muss bauseits der heutigen Grenze eine ökologische Ausgleichsfläche und Pufferbereiche entstehen. Geschieht dies hinter einer Baumreihe, ist der ökologische Nutzen sehr viel kleiner, als wenn die neue Fläche ohne trennende Baumreihe das Schutzgebiet vergrössert. Die heutige Besucherlenkung mit Holzsteg und Aussichtsturm liegt künftig in der neuen, ans heutige Schutzgebiet angrenzenden, ökologischen Ausgleichsfläche und Störungspuffer. Raumplanerisch wird diese Fläche wohl der Naturschutzzone zugeschlagen werden und dann gilt ein umfassendes Betretungsverbot. Das heisst die jetzigen Anlagen müssen mit der selben Zielsetzung ausserhalb der neuen Schutzzone ersetzt werden (nicht Bestandteil des Projektwettbewerbs). Gehölz im Uferbereich: Grundsätzlich soll das Flachmoor mit einer Flachwasserzone in den See übergehen. So kann ein ausgedehnter Schilfgürtel entstehen, welcher als Kinderstube für die Fische und als Lebensraum für die Schilfbrüter dienen soll. Zusätzlich ist der Schilfgürtel ein wirkungsvoller Erosionsschutz (Wellenschlag). Ufergehölz an dieser Stelle bringt Schatten auf den Schilf, der Schilf geht ein. Damit entfällt der ökologisch wertvolle Schilfgürtel und die Erosion setzt ein.

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

1. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
36	B Programm 8.10 Freiraumkonzeption / Umgebungsgestaltung	<i>Inwiefern besteht bereits Konsens zum Projektvorschlag des Büros für ökologische Optimierung (Arbeitsunterlage D)? Kann der Projektvorschlag 1:1 übernommen werden oder werden eigene Vorschläge erwartet? Würde es sich negativ auf die Projektbeurteilung auswirken, wenn man den Projektvorschlag 1:1 übernehmen würde?</i>	Gemäss Kapitel 8.2 des Programms umfasst der Bearbeitungsperimeter des Wettbewerbs den bebaubaren westlichen Teil sowie den Pufferbereich. Es werden Aussagen und Massnahmen im Bereich des Pufferbereichs erwartet, welche mit den westlich angrenzenden baulichen und freiräumlichen Interventionen harmonisieren. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der bereits vorliegende Vorschlag 1:1 übernommen wird, sofern sich zusammen mit der restlichen Entwicklung ein stimmiges Gesamtbild ergibt.
37	B Programm 8.10 Freiraumkonzeption / Umgebungsgestaltung	<i>Flächenaufteilung, S. 47 Die überbaubare Fläche von 31'600m² mit einer Freifläche von 20'600m² (14300 Naturschutz und 6300m² Pufferzone) addiert ergeben eine Fläche von 52'200m², die Grundstücksfläche beträgt aber nur 51'548m², welche der Flächen ist zu gross angegeben?</i>	Die Flächenaufteilung gemäss Schema auf S. 47 des Programms beinhaltet auch die Parzelle KTN 3236 mit einer Fläche von 756 m ² im Eigentum der Korporation Pfäffikon, was die genannte Differenz erklärt. Gerne weisen wir nochmals darauf hin, dass es sich bei den ausgewiesenen Bereichen des Baubereichs, Pufferbereichs und der Erweiterung des Naturschutzgebiets um ungefähre Flächen handelt und projektspezifische Abweichungen möglich sind.
38	B Programm 8.6 Preisgünstiger Wohnraum	<i>Ist der Anteil von preiswertem Wohnungsbau auf den Mindestanteil von 20 % der aGF des Wohnungsbaus beschränkt oder ist eine höhere Durchmischung für die Bauherrschaft denkbar?</i>	Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit soll das preisgünstige Wohnen auf das geforderte Minimum beschränkt werden.
39	B Programm 8.11 Werkleitungen und Unterflurcontainer	<i>Kann auch nur ein Standort für die Unterflurcontainer bei der Arealzufahrt angeboten werden?</i>	Aufgrund der Arealgrösse ist davon auszugehen, dass mindestens zwei Standorte angezeigt sind. Es wird aber den Teams überlassen eine überzeugende Konzeption der Entsorgung aufzuzeigen.
40	B Programm 2.3 Teilnahmeberechtigung	<i>Nach dem Baureglement sind nur Teams aus den aufgelisteten Kantonen zugelassen, gilt dies für die Architekten und Landschaftsarchitekten oder auch für sämtliche FachplanerInnen?</i>	Die Vorgabe gilt nur für das Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro. Die Fachplanerinnen sind davon ausgenommen.
41	B Programm 4 Arbeitsunterlagen	<i>Wir bitten um die Zustellung des Planungsberichts, der im Verfahren des Erlasses der aktuell geltenden Hafenzonen abgeben wurde. (Art. 46 BauR Die Überbauung und Nutzung der Hafenzonen richtet sich nach dem Nutzungskonzept «Areal Steinfabrik» im Anhang B.)</i>	Der dazu verfügbare Bericht liegt der Fragenbeantwortung bei.
42	C Baugreglement	<i>Art.26 BauR: Müssen ggfs. Mehrhöhen berücksichtigt werden?</i>	Nein, zulässig sind nur die Maximalhöhen gemäss Baureglement (Anhang B) und es gilt ein Grenzabstand von mindestens der halben Höhe resp. mindestens 3 m.
43	E AV-Daten Abstandslinien	<i>Abstandslinien: Bei den Flächenangaben der Baurechtlichen Abstände, wird angegeben, dass es sich lediglich um ungefähre Flächen handelt. In welchem Umfang können Geometrie und Position der zwei Flächen, «Pufferbereich» und «Erweiterung Naturschutzgebiet Frauenwinkel» bei guter Argumentation verschoben werden?</i>	Der Pufferbereich und die Erweiterung sind in der Grösse grundsätzlich mindestens beizubehalten, können projektspezifisch aber auch vergrössert werden. Die Geometrie und Position der Flächen ist variabel, solange die Abfolge sowie die von Norden nach Süden durchgehende Abtrennung beibehalten wird.
44	E AV-Daten Abstandslinien	<i>Abstandslinien: Der bestehende Naturlehrpfad ist in der Beilage E nur zum Teil enthalten? Was hat es mit dem nordöstlichen Teil auf sich, welcher im Luftbild zu erkennen ist? Soll dieser zurückgebaut werden?</i>	Der bestehende Steg ist in der amtlichen Vermessung nicht abgebildet. Dieser befindet sich aber ausserhalb des Bearbeitungsperimeters. Ein allfälliger Rückbau ist nicht Bestandteil des Projektwettbewerbs.
45	E AV-Daten Abstandslinien	<i>Abstandslinien: Begrenzt sich der Bearbeitungsperimeter auf die Parzelle der Steinfabrik? Oder ist eine Bearbeitung des westlichen Bereichs zwischen Chilbiplatz und Badi auch Teil der Aufgabe, sowie dies bei zwei Projekten der Testplanung gemacht wurde?</i>	Der Bearbeitungsperimeter beschränkt sich in Absprache mit der Gemeinde Freienbach auf die Parzelle der Steinfabrik inkl. unmittelbarem Übergang zum öffentlichen Grund. Siehe auch Antwort 49.
46	I Erschliessungsplan	<i>Neubau/Ausbau geplant 1. Etappe, Elemente im Zusammenhang mit der Umfahrung Pfäffikon: Laut Erschliessungsplan ist ein Ausbau der Unterdorfstrasse projektiert. Gibt es genauere Informationen zum Stand und Inhalt dieses Projektes?</i>	Der rechtsgültige Erschliessungsplan stammt noch aus dem Jahr 2005. 2013 kamen Regierungsrat und die Gemeinde Freienbach überein, das Bauprojekt Umfahrung Pfäffikon nicht weiterzuverfolgen. Der Erschliessungsplan ist diesbezüglich somit nicht mehr aktuell. Wie in Kapitel 5 der Beilage R (Planungsrechtliche Rahmenbedingungen) ausgeführt, wird aufgrund der Arealentwicklung Steinfabrik gemäss heutigem Kenntnisstand dennoch ein Ausbau der Unterdorfstrasse nötig sein. Der allfällige Ausbau ist Teil der weiteren Projektierung und nicht Bestandteil des Projektwettbewerbs.

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

1. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
47	R Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<p>6 – Weitere Grundlagen und Rahmenbedingungen – Hydrologie, S.18 <i>"Zudem ist darauf zu achten, dass die beiden östlich und westlich gelegenen Naturschutzgebiete in einem wasserhydrologischen Austausch stehen. Es ist deshalb zu vermeiden, dass unterirdische Bauten als Riegel wirken. Es sind deshalb Strömungskorridore offen zu halten."</i></p> <p>Welchen Stellungwert hat die Erhaltung des Strömungskorridors? Wie wurde zum Beispiel die Tiefgarage im Vorschlag von Morger Partner aufgenommen, auch im Bezug zu potentieller Störung von unterirdischen hydrologischen Strömungen zwischen den beiden Naturschutzonen?</p> <p>Da Hochbauten aufgrund des Untergrunds auf Pfählen abgestützt werden müssen, wird der Grundwasserbereich unvermeidlich tangiert, was potenziell unterirdische Strömungen beeinflussen kann. Gibt es hierzu weitere Grundlagen oder Hilfestellungen zum Thema „Bauen im Grundwasser“ oder spezifische Anforderungen in Bezug auf einen möglichen Durchflusssnachweis?</p>	<p>Nein, es sind dazu keine Unterlagen vorhanden.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass keine Bauwerke geplant werden, die eine komplette Barriere bilden (durchgängige Riegel). Der Projektvorschlag des Teams Morger Partner wurde entsprechend kritisch beurteilt.</p>
48	Allgemein	<p>Ist es möglich den öffentlichen Parkplatz auf der Westseite zu entfernen und in die Tiefgarage zu integrieren?</p>	<p>Nein, der Parkplatz befindet sich im Eigentum der Korporation Pfäffikon und steht daher nicht zur Disposition.</p>
49	Allgemein	<p>Ist es denkbar die Renaturierung des Staldenbachs und einen zusätzliche Fussgängererschliessung ausserhalb des Bearbeitungsbereich in den entwerferischen Ansatz einzubinden oder gilt es sich auf den Baubereich zu beschränken?</p>	<p>Konzeptionelle Überlegungen können auch über den Bearbeitungsperimeter hinausgehen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Qualität des Entwurfs nicht von Massnahmen ausserhalb des Perimeters abhängig ist.</p>
50	Allgemein	<p>Wieso wird eine Einschränkung auf 0.55 Ausnützung (zuzüglich Attika) bevorzugt und nicht einfach die Geschossfläche auf die entsprechende Fläche Wohnen beschränkt? Diese Vorgehensweise schränkt die entwerferische Freiheit ein, wobei die gebaute Fläche im Verhältnis zur Grundstückfläche gleich bleibt.</p>	<p>Die Ausnützungsziffer von 0.55 ist eine Richtgrösse. Massgebend sind die Vorgaben zu den Geschossflächen zu den einzelnen Nutzungen. Diese basieren auf den Bestimmungen des Baureglements, weshalb diese zwingend einzuhalten sind.</p>
51	Allgemein	<p>Sind unterschiedliche Typologien wie zum Beispiel Maisonettewohnungen für den individuell hochwertigen Wohnungsbau gewünscht?</p>	<p>Ja, unterschiedliche Wohnungstypologien sind möglich. Maisonettewohnungen sind im Bereich des hochwertigen individuellen Wohnens aber nicht erwünscht.</p>
52	Allgemein	<p>Ist die Gruppierung des preiswerten Wohnungsbau vorgegeben oder wäre eine Durchmischung / teilweise Ansiedlung beim individuell hochwertigem Wohnungsbau zum Beispiel im Erdgeschoss möglich?</p>	<p>Eine Durchmischung ist nicht erwünscht.</p>
53	Allgemein	<p>Wieviel Modelle wurden bei Modellbauer abgeholt?</p>	<p>Per Ende Februar sind 24 gültige Anmeldungen eingegangen.</p>
54	H Machbarkeitsstudie	<p>Bei der Machbarkeitsstudie wurde in der Umgebungsplanung mit Stegen gearbeitet. Ist diese Strategie und Idee von der Bauherrschaft erwünscht?</p> <p>Dies führt zu einer Trennung des Langsamverkehrs von der Landschaft in den Gebieten, die dem Naturschutzgebiet zugewandt sind. Ist der Schutz durch die Pufferzone nicht ausreichend?</p>	<p>Der Ansatz ist grundsätzlich denkbar, aber nicht verlangt.</p>
55	D Vorschlag Aufwertung	<p>Darf aufgrund eigener ökologischer Abklärungen vom ökologischen Konzeptvorschlag Anhang D abgewichen werden bezüglich Gestaltung und vorgeschlagenen Lebensräumen?</p>	<p>Abweichungen sind möglich. Das abgegebene Konzept stellt nur einen möglichen Ansatz dar. Siehe auch Antworten 35 und 36.</p>
56	R Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<p>Wieso wird die Beanspruchung des ehemaligen Industriegleistrassees als Fussgängerweg als nicht bewilligungsfähig eingeschätzt? (Anhang R Seite 8). Für die Schaffung eines Rundweges wäre die Umnutzung dieses Bereiches der am wenigsten invasive Eingriff.</p>	<p>Siehe Antwort 27.</p>
57	Allgemein	<p>Wie hoch wird die Einhaltung eines Sichtfeldes zwischen Schloss Pfäffikon und Schloss Rapperswil gewichtet?</p> <p>Bei ernsthafter Rücksichtnahme ergeben sich stark einschneidende Auswirkungen für den gesamten Planungsperimeter.</p>	<p>Die Vorarbeiten haben gezeigt, dass es sich dabei für die Öffentlichkeit um eine wichtige Sichtbeziehung mit historischer Bedeutung handelt, weshalb diese im Entwurf zu berücksichtigen ist.</p>
58	Allgemein	<p>Darf das Areal nach dem 07.03. noch besichtigt werden ?</p>	<p>Ja.</p>
59	B Programm 3 Verfahrensablauf	<p>Dürfen im weiteren Wettbewerbsverfahren nach dem 07.03. weitere Rückfragen gestellt werden ?</p>	<p>Im Rahmen der 2. Bearbeitungsstufe findet eine zweite Fragenrunde statt (siehe Terminplan im Programm). Ausserhalb der definierten Fragerunden sind keine weiteren Rückfragen möglich.</p>
60	B Programm 5 Einzureichende Unterlagen	<p>Darf über die vorgegebenen Abgabeleistungen, weitere Darstellungen gemacht werden ? z.B. Visualisierungen in der ersten Phase.</p>	<p>Zur Entlastung der Teams wurde in der 1. Stufe bewusst auf Visualisierungen verzichtet. Es wird daher empfohlen, nur die im Programm genannten Darstellungen abzugeben.</p> <p>Es liegt im Ermessen der Jury nicht eingeforderte Darstellungen in der Beurteilung nicht miteinzubeziehen (z.B. durch Abdecken).</p>

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

1. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
61	B Programm 8 Aufgabenbeschrieb	<i>Darf vom angestrebten Wohnungsmix und dessen Wohngrössen abgewichen werden ? Falls ja, wieviel Prozent ?</i>	Ja. Eine Abweichung von $\pm 5\%$ wird als angemessen erachtet (siehe auch Antwort 17).
62	B Programm 3 Verfahrensablauf	<i>Kann das Datum der Modellabgabe der 1. Stufe um zwei Wochen nach hinten verschoben werden? Eine zeitgleiche Abgabe der Pläne und des Modells ist für einen Wettbewerb sehr unüblich und für ein kleines Team schwierig umsetzbar.</i>	Ja, die Modellabgabe der 1. Stufe wird auf den 17. Juni 2025 verschoben. Das Modell kann alternativ auch zusammen mit den Plänen am 3. Juni abgegeben werden.
63	B Programm 4 Arbeitsunterlagen	<i>Kann die Ausloberin den Teilnehmer:innen Plangrundlagen der auf dem Steinfabrikareal bestehenden Industriegebäude zur Verfügung stellen?</i>	Nein. Die Gebäude sind in einem sehr schlechten Zustand resp. sind heute bereits nicht mehr nutzbar, weshalb von einem kompletten Abbruch des Bestands auszugehen ist. Dies nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Altlastensanierung.
64	B Programm 8 Aufgabenbeschrieb	<i>Gehört eine mögliche Renaturierung des Staldenbachs auch zur Aufgabe?</i>	Nein. Siehe auch Antwort 49.
65	B Programm 4 Arbeitsunterlagen	<i>Kann die Ausloberin den Teams einen vorgedruckten Verfasser:innennachweis für die Abgabe der 1. Stufe zur Verfügung stellen? Ein entsprechendes Formular fehlt in den Ausschreibungsunterlagen.</i>	Der Nachweis resp. die Auflistung kann in freier Form erfolgen. Wichtig ist nur, dass die Verfasserangaben in einem verschlossenen Couvert mit Angabe des Kennworts abgegeben werden.
66	B Programm 2 Allgemeine Bestimmungen	<i>Im Programm fehlt ein Hinweis zu Ankäufen. Sind diese zugelassen?</i>	Nein, da explizit keine Abweichungen zum Baureglement erwünscht sind.
67	B Programm 3 Verfahrensablauf	<i>Kann der Abgabetermin für das Modell der 1. Stufe um eine, oder besser zwei Wochen nach hinten verschoben werden, so dass nach der Planabgabe noch Zeit bleibt für die Erstellung des Modells?</i>	Ja, siehe Antwort 62.
68	B Programm 3 Verfahrensablauf	<i>Ablauf 1. Bearbeitungsstufe Der Abgabetermin ist mit Freitag 30.05.2025 auf den Tag nach Auffahrt gelegt worden. Kann von Seite des Wettbewerbsveranstalters sichergestellt werden, dass die Abgabe der 1. Stufe auch am Mittwoch 28.05.2025 erfolgen kann?</i>	Der Abgabetermin für die 1. Stufe wird auf den 3. Juni 2025 verschoben.
69	B Programm 8.4 Baurechtliche Vorgaben	<i>Wieso müssen die im Baureglement der Gemeinde definierten Rahmenbedingungen eingehalten werden, wenn gleichwohl ein Gestaltungsplan vorgesehen ist?</i>	Die im Baureglement definierten Bedingungen gelten explizit für das Steinfabrikareal und den zwingend zu erstellenden Gestaltungsplan. Es sind nur die im Baureglement aufgeführten Abweichungen zulässig.
70	B Programm 8.8 Parkierung	<i>Auf Grund der relativ grossen Wohnungen im Segment des „hochwertigen, individuellen Wohnraums“ dürften die beiden Methoden der Parkplatzberechnung gemäss BauR Art. 19 (nach Anzahl Wohnungen bzw. nach Bruttogeschossfläche) sehr unterschiedliche Ergebnisse hervorbringen. Soll für die Dimensionierung der Parkieranlagen die höhere oder die niedrigere Zahl herangezogen werden?</i>	Praxisgemäss kommt immer der höhere Wert zur Anwendung.
71	C Baugreglement	<i>Anhang B Baureglement, 1. Land für die Gemeinde: Entspricht der 20m breite Landstreifen entlang dem Seeufer der im Zonenplan ausgewiesenen grauen Fläche der Parzelle 3234 oder ist dieser Landstreifen zusätzlich auf den Parzellen 581 / 3236 einzuhalten? Werden die zusätzlich im Baurecht abzutretenden Flächen erst nach dem Wettbewerbsverfahren im Rahmen des Gestaltungsplanes definiert?</i>	Die im Baureglement Anhang B genannten Flächen wurden bereits abgetreten. Der 20 m breite Landstreifen meint die Parzelle KTN 3234 (Seepromenade), die Einbuchtung die Parzelle KTN 3236 (Baumgruppe) und die 6'000 m ² grosse Fläche die Parzelle 3235 (Parkplatz). Es sind künftig somit keine zusätzlichen Flächen mehr abzutreten.
72	B Programm 3 Verfahrensablauf	<i>Kann die Abgabe der Modelle 2 Wochen später (nach Abgabe der Unterlagen) erfolgen?</i>	Ja, siehe Antwort 62.
73	B Programm 8.8 Parkierung	<i>Gemäss Wettbewerbsprogramm sind rund 270 PP für Wohnen und rund 170 PP für Gewerbe gefordert. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der sehr guten Erschliessung des Gebietes mit dem öffentlichen Verkehr "ein erheblicher Spielraum bei der definitiven Festlegung der massgebenden Stellplatzzahl" besteht. Ist davon auszugehen, dass eine Reduzierung der geforderten Stellplätze (insgesamt 440 Stellplätze) kein Ausschlusskriterium darstellt und für den Projektvorschlag grundsätzlich zulässig ist?</i>	Nein, eine Reduktion gegenüber den Bestimmungen des Baureglement (Art. 19) ist im Rahmen des Projektwettbewerbs nicht zulässig. Eine solche kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens angestrebt werden.

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

1. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
74	C Baureglement	<i>In Anhang A des Baureglements wird definiert, dass es keine vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse gibt. Im textlichen Teil wird allerdings von der "dreigeschossigen Hafenzone" gesprochen. Ist es korrekt, dass es keine vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse gibt und die Höhe ausschliesslich über die maximal definierten Gebäudehöhen begrenzt ist?</i>	Die Erwähnung der "dreigeschossigen Hafenzone" auf Seite 6 der planungsrechtliche Grundlagen ist nicht korrekt. Die zulässige Geschossigkeit ergibt sich einzig aus der maximalen Gebäudehöhe.
75	C Baureglement	<i>In Anhang A des Baureglements wird der Grenzabstand für die Hafenzone mit 50% der Gebäudehöhe, bzw. mind. 3m definiert. Es sieht aus der Tabelle so aus, dass es in dieser Zone keine Unterscheidung zwischen kleinem und grossem Grenzabstand gibt. Ist dies korrekt?</i>	Ja, das ist korrekt.
76	C Baureglement	<i>Ist die Baulinie eine Pflicht-Baulinie oder kann man von ihr auch zurückspringen?</i>	Ein Rücksprung ist möglich, die Baulinie stellt keine Pflichtbaulinie dar, sondern definiert anstelle des regulären Grenzabstands den minimal einzuhaltenden Abstand in Richtung See.
77	C Baureglement	<i>Gibt es eine maximale Länge für Gebäude oder gilt hier nur der Mehrlängenzuschlag und die Länge ist unbegrenzt?</i>	Das Baureglement gibt für die Hafenzone keine maximale Gebäudelänge vor. Es ist jedoch der Mehrlängenzuschlag ab 20 m gemäss Art. 26 Abs. 2 BauR zu beachten.
78	B Programm 8.5 Nutzungsdurchmischung	<i>Gibt es ein fixes Raumprogramm für die gewerbliche Nutzung oder ist diese frei wählbar?</i>	Es gibt kein definiertes Raumprogramm. Wichtig ist, dass eine möglichst grosse Flexibilität gewährleistet ist. Siehe auch Antwort 1.
79	C Baureglement	<i>Kann das Kerngebiet in Richtung des Chilbiplatzes verschoben werden, d.H. Kerngebiet direkt an der westlichen Grundstücksgrenze geplant.</i>	Gemäss Baureglement sind gestalterisch sinnvolle Verschiebungen des Kerngebietes zulässig, sofern diese hinreichend begründet sind.
80	C Baureglement	<i>Kann das Kerngebiet maximal in Richtung Süden verschoben werden, d.H. Kerngebiet direkt an der südlichen Grundstücksgrenze geplant.</i>	Siehe Antwort 79. Die Verschiebung ist ortsbaulich nachvollziehbar zu begründen.
81	C Baureglement	<i>Ist mit der Grundfläche des gesamten Areals die konkret bebaute Grundfläche gemeint oder die gesamte Grundstücksfläche?</i>	Es wird davon ausgegangen, dass mit der Frage auf die Zonenbestimmungen Ziffer 2 im Anhang B des Baureglements Bezug genommen wird. Dabei ist die Gebäudegrundfläche insgesamt über das ganze Areal gemeint (Summe der einzelnen Gebäudegrundflächen) und nicht die Arealfläche. Bei beispielsweise insgesamt 10'000 m ² Gebäudegrundfläche dürften somit innerhalb des Kerngebietes Gebäude mit einer Grundfläche von total 2'000 m ² mit einer Gebäudehöhe von 13 m geplant werden. Gibt es darüber hinaus weitere Gebäude im Kerngebiet müssen diese die reguläre Gebäudehöhe von 10.5 m einhalten.
82	B Programm 8 Aufgabenbeschrieb	<i>Sind die Wohnungen Eigentum oder werden sie vermietet? Gibt es hier Unterschiede zwischen preisgünstigen Wohnungen und hochwertigen Wohnungen?</i>	Aus heutiger Sicht werden die Wohnungen im hochwertigen individuellen Segment verkauft, die preisgünstigen Wohnungen werden vermietet.
83	B Programm 8.4 Baurechtliche Vorgaben	<i>Um die geforderte Attikageschossfläche von 7100qm zu erreichen, kann das Attikageschoss oberhalb eines Flachdachs nicht allseitig um die eigene Höhe zurückspringen. Verstehen wir es richtig, dass man auch bei Flachdächern auf 1/3 jeder Fassadenseite nach vorne auf die AK der darunterliegenden Geschosse vorspringen darf - ohne dass das Attikageschoss dadurch in der Ausnutzungsziffer mitberechnet wird?</i>	Richtig, eine Drittelaufbaute darf bis an die Fassade des Vollgeschosses geführt werden, nicht aber über diese Flucht hinaus (vgl. Ziffer 3 in den Vollzugshilfen zum Baureglement in den Beilagen zur Fragenbeantwortung).
84	B Programm 8.4 Baurechtliche Vorgaben	<i>Darüber hinaus stellen wir uns die Frage, ob diese 1/3 Vorsprünge des Attikageschosses bei Flachdächern Auswirkungen auf die Berechnung des Grenzabstands haben? Im Programm sowie im Baureglement wird erwähnt, dass die max. Gebäudehöhe ausserhalb des Kerngebietes 10.5m beträgt (innerhalb des Kerngebietes 13m) und 50% der Gebäudehöhe als Grenzabstand plus ggf. Mehrlängenzuschlag als Grenzabstand berechnet werden. Dies würde ja bedeuten, dass ein Vorsprung des Attikageschosses auf AK Fassade der darunterliegenden Geschosse keine Auswirkung auf den Grenzabstand bzw. Gebäudeabstand hat? Ist dies korrekt oder löst der Vorsprung einen vergrösserten Grenzabstand/Gebäudeabstand im betreffenden Bereich aus?</i>	Ein konformes Attika fällt bei der Gebäudehöhe, der Geschosshöhe und bei der Ausnutzung ausser Betracht. Folglich bleiben Dachaufbauten ohne Einfluss auf die Grenzabstände. Wichtig ist, dass die allseitige Rückversetzung eingehalten und das Drittelsmass korrekt bemessen wird (vgl. Ziffer 3 in den Vollzugshilfen zum Baureglement in den Beilagen zur Fragenbeantwortung).
85	B Programm 5 Einzureichende Unterlagen	<i>Ist es möglich, den Schwarzplan im Massstab 1:5000 oder 1:10000 auf den Abgabeplänen darzustellen?</i>	Nein, an den Massstäben wird festgehalten. Es können in der 1. Stufe aber zwei zusätzliche Pläne A0 quer abgegeben werden (insgesamt max. 6 statt wie bisher 4).

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

1. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
86	B Programm 5 Einzureichende Unterlagen	<i>Ist es möglich, den Situationsplan im Massstab 1:1000 auf den Abgabeplänen darzustellen?</i>	Nein, an den Massstäben wird festgehalten. Es können in der 1. Stufe aber zwei zusätzliche Pläne A0 quer abgegeben werden (insgesamt max. 6 statt wie bisher 4).
87	B Programm 5 Einzureichende Unterlagen	<i>Wie werden die Abgabepläne aufgehängt? Werden sie in einer Reihe nebeneinander oder jeweils als Pärchen von zwei Plänen übereinander aufgehängt? Werden sie an einer Wand oder Stellwand angebracht?</i>	Die Pläne werden an Stellwänden, jeweils 2 A0 quer übereinander aufgehängt.
88	B Programm 4 Arbeitsunterlagen	<i>Wäre es möglich, das 3D Modell von der Umgebung in einem anderen Format zuzustellen? (3D Format statt txt)</i>	Nein, diese Daten sind in keinem anderen Format verfügbar.
89	Allgemein	<i>Wie viele Teilnehmer haben sich angemeldet?</i>	Per Ende Februar sind 24 gültige Anmeldungen eingegangen.
90	B Programm 5 Einzureichende Unterlagen	<i>Wie genau werden die Abgabepläne gehängt: in 2 Spalten und 2 Zeilen?</i>	2 Zeilen (jeweils 2 A0 quer übereinander auf einer Stellwand) und 2-3 Spalten (neu max. 6 Pläne, siehe Antworten 85-87).
91	Allgemein	<i>Wie viele Teams haben sich zum jetzigen Zeitpunkt angemeldet?</i>	Per Ende Februar sind 24 gültige Anmeldungen eingegangen.
92	B Programm 2.7 Gesamtpreissumme	<i>Wieso werden Teams, die sich für die 2. Stufe qualifizieren, nicht auch rückwirkend für die 1. Stufe entschädigt?</i>	Die 1. Stufe wird einheitlich allen Teams nicht entschädigt.
93	B Programm 2.9 Honorierung	<i>Kann der mittlere Stundensatz auf 142.5 CHF angehoben werden?</i>	Nein. Der Richtwert kann nicht angehoben werden. Der effektive Stundenansatz ist aber Sache der Vertragsverhandlungen.
94	B Programm 8.7 Hochwertiger individueller Wohnraum	<i>Wieso ist für eine solvente Mieterschaft Individualität bzw. "individuelles Wohnen" so wichtig?</i>	Die Wohnungen im "hochwertigen individuellen" Segment werden verkauft und nicht vermietet. In diesem (Preis-)Segment besteht der Anspruch die Wohnung maximal gemäss den eigenen Bedürfnissen gestalten zu können.
95	B Programm 8.6 Preisgünstiger Wohnraum	<i>Wieso ist für Personen aus der Mittelschicht Individualität nicht so wichtig?</i>	Die Bedürfnisse sind grundsätzlich die gleichen, allerdings werden im tieferen Preissegment gezwungenermassen standardisierte Formen der Flexibilität und Variation akzeptiert.
96	B Programm 1.2 Bisherige Tätigkeiten	<i>Wieso dürfen Morger und Schifferli als einzige nicht erneut am Verfahren teilnehmen?</i>	Das Büro Morger Partner Architekten hat seinen Sitz in Basel, das Büro Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten in Bern. Beide Büros sind somit gemäss den Bestimmungen des Baureglements nicht für die Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen. Siehe auch Antwort 4.
97	B Programm 1.2 Bisherige Tätigkeiten	<i>Sind die Wettbewerbsergebnisse von 1996 noch in irgendeiner Form relevant?</i>	Der Wettbewerb von 1994 basierte zwar auf den in vielen Teilen vergleichbaren planungsrechtlichen Vorgaben. Aufgrund der Schutzgebiete und insbesondere aufgrund des ENHK-Gutachtens haben sich in der Zwischenzeit aber zusätzlich stark einschränkende Rahmenbedingungen für die Bebaubarkeit des Areals ergeben. Die heutige Ausgangslage ist somit nicht mehr mit der damaligen vergleichbar und es ist daher ein komplett anderer ortsbaulicher Ansatz zu verfolgen.
98	B Programm 8.6 Preisgünstiger Wohnraum	<i>Darf im östlichen Perimeter die solvente Mieterschaft mit Personen aus der Mittelschicht durchmischt werden? Oder ist das Mittelschicht-Wohnen zwangsläufig im westlichen Teil des Areals anzuordnen?</i>	Eine Durchmischung ist nicht erwünscht.
99	B Programm 8.7 Hochwertiger individueller Wohnraum	<i>"im Sinne einer umfassend verstandenen Nachhaltigkeit": Wieso fordert die Ausloberin so viele grosse Wohnungen?</i>	Aufgrund der herausragenden Lagequalität und den Ansprüchen einer solventen Käuferschaft.
100	B Programm 8.7 Hochwertiger individueller Wohnraum	<i>Kann eine solvente Mieterschaft würdevoll in platz- und ressourcenschonenden Wohnungen leben?</i>	Ja.
101	B Programm 8.4 Baurechtliche Vorgaben	<i>Wieso ist von einem allfälligen Mehrhöhenzuschlag die Rede, wenn in Regelbauweise geplant werden soll?</i>	Der allfällige Mehrhöhenzuschlag auf S. 38 wird fälschlicherweise erwähnt und ist somit nicht relevant. Siehe auch Antwort 42.

Projektwettbewerb Steinfabrik, Pfäffikon SZ

1. Fragenbeantwortung

Nr.	Thema	Frage	Antwort
102	B Programm 8.10 Freiraumkonzeption / Umgebungsgestaltung	<i>Wie wird der Chilbi-Platz in Zukunft gestaltet? bleibt der Parkplatz bestehen? Würde dies nicht zu einer Beeinträchtigung des Freiraums vor dem Gewerbe führen?</i>	Die Fläche befindet sich im Eigentum der Korporation Pfäffikon resp. im Baurecht der Gemeinde. Es kann derzeit keine Aussage darüber gemacht werden, wie diese Fläche künftig genutzt oder gestaltet wird. Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist davon auszugehen, dass die heutige Nutzung als Parkplatz bestehen bleibt. Siehe auch Antworten 45 und 48.
103	O ENHK-Gutachten	<i>Die ENHK kommt im Gutachten, Beilage O ganz eindeutig zum Schluss, dass die Umnutzung und Überbauung des Steinfabrik-Areals "in grundsätzlichem Widerspruch" zu den bundesrechtlichen Schutzziele stehe. Wieso wird weiterhin versucht, das Areal zu überbauen?</i>	Wie auf S. 34 des Programm dargelegt, wurde die heutige Bauzone 2019 in den kommunalen und kantonalen Richtplänen bestätigt. Die Abklärungen und Gespräche haben gezeigt, dass eine Überbauung des Steinfabrik-Areals gemäss den in Programm dargelegten Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich und mit den übergeordneten Schutzziele vereinbar ist.
104	B Programm 8.10 Freiraumkonzeption / Umgebungsgestaltung	<i>Inwiefern „entlastet“ der Holzschlag entlang der östlichen Arealgrenze das Naturschutzgebiet?</i>	Siehe Antwort 35.
105	B Programm 3 Verfahrensablauf	<i>Kann der Termin Modellabgabe um 2 Wochen nach hinten verschoben werden?</i>	Ja, siehe Antwort 62.
106	B Programm 8.4 Baurechtliche Vorgaben	<i>Das Baugesetz schreibt keine maximale Gebäudelänge vor. Trotzdem wird im Programm ein Mehrlängenzuschlag erwähnt. Wie ist das begründet?</i>	Art. 26 BauR schreibt vor, dass ab einer Gebäudelänge von mehr als 20 m ein Mehrlängenzuschlag einzuhalten ist. Dies unabhängig davon, ob es in der betreffenden Zone eine maximale Gebäudelänge gibt.
107	B Programm 8.4 Baurechtliche Vorgaben	<i>Gibt es doch eine maximale Gebäudelänge, welche berücksichtigt werden muss?</i>	Nein, siehe Antwort zuvor. Es ist aber eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Massstäblichkeit zu beachten.
108	B Programm 8.4 Baurechtliche Vorgaben	<i>Falls ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung kommt, zu welchen Seiten hin muss dieser berücksichtigt werden?</i>	Auf jeder Seite auf der die Gebäudelänge mehr als 20 m beträgt. Siehe auch Antwort 106.
109	B Programm 8.8 Parkierung	<i>Wir fänden es vernünftig, wenn für den WB bereits von einer minimierten PP-Anzahl ausgegangen werden kann. Bei der doch sehr grossen Anzahl Parkplätze ist eine Minimierung nämlich nicht unwesentlich.</i>	Zum heutigen Zeitpunkt ist unklar, ob und um wie viel die Anzahl Abstellplätze reduziert werden kann. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Projektwettbewerbs von den Anforderungen gemäss Art. 19 BauR auszugehen. Eine Reduktion wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens angestrebt. Siehe auch Antworten 21, 31 und 73.
110	R Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<i>Können sie die Fläche, in welcher die Gebäudehöhe 13 Meter sein kann auf einer Situation einzeichnen? Gilt als westliche Grenze die Grenze der Parzelle oder gilt die Linie zwischen Baubereich und Pufferbereich?</i>	Es wird davon ausgegangen, dass die Ostgrenze gemeint ist. Diese gilt grundsätzlich ab der Zonengrenze der Hafenzone. Es wurde bewusst darauf verzichtet, den Teams das im Baureglement definierte Kerngebiet als Vorgabe abzugeben, da davon ausgegangen wird, dass dieses aufgrund des verkleinerten Baugebiets projektspezifisch neu positioniert wird.
111	C Baugreglement	<i>Sind wir richtig in der Annahme, dass die Gebäude direkt auf die Grenzlinie zwischen Baubereich und Pufferbereich gestellt werden können?</i>	Ja.
112	C Baugreglement	<i>Ist es richtig, dass für die Berechnung der Ausnützungsziffer die Bruttogeschossfläche massgebend ist?</i>	Die Berechnung der Ausnützungsziffer richtet sich nach Art. 24 BauR. Dabei wird nur die anrechenbare Bruttogeschossfläche berücksichtigt, welche in Art. 24 Abs. 2 BauR näher definiert ist.
113	C Baugreglement	<i>Ist es richtig, dass die Aussenwände zu 35 cm zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche dazuzahlen?</i>	Ja, siehe Art. 24 Abs. 2 lit. a. BauR.
114	C Baugreglement	<i>Ist es richtig, dass die Treppenhäuser, ausschliesslich der Treppen zu nicht anrechenbaren Räumen, zur Bruttogeschossfläche dazugerechnet werden?</i>	Ja, siehe Art. 24 Abs. 2 lit. h. BauR.
115	C Baugreglement	<i>Ist es richtig, dass der die Fläche des Liftschachtes nur im EG zur Bruttogeschossfläche dazugerechnet wird?</i>	Ja, siehe Art. 24 Abs. 2 lit. i. BauR.
116	C Baugreglement	<i>Ist es richtig, dass ein Dachgeschoss mit Flachdach nicht zur Bruttogeschossfläche dazugerechnet wird, sofern die Drittelsregel eingehalten wird?</i>	Ja, sofern alle Anforderungen gem. Art. 24 Abs. 3 BauR erfüllt sind.