Gemeinde Risch
Kanton Zug

Bebauungsplan Suurstoffi West, Rotkreuz

Situationsplan | 1:500

Stand vom 29. November 2016

Plan Nr.:
Ersetzt Plan Nr.:
Datum:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 5. August 2015
Der Gemeindepräsident: ....
Der Gemeindeschreiber: ....

Von der Baudirektion vorprüft am: 17. Mai 2016
Der Baudirektor: ....

1. Publikation im Amtsblatt
Nr.: ../........
Vom: 10. Juni 2016

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: 10. Juni 2016
Bis: 11. Juli 2016

An der Gemeindeversammlung beschlossen am: 29. November 2016
Der Gemeindepräsident: ....
Der Gemeindeschreiber: ....

2. Publikation im Amtsblatt
Nr.: ../........
Vom: 13. Januar 2017

2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: 13. Januar 2017
Bis: 2. Februar 2017

Vom Regierungsrat genehmigt am: ....
....

Regierungsrat
28. MRZ 2017
des Kantons Zug

planteam
Planteam S AG - Inseliquai 10 - Postfach 3620 - 6002 Luzern
Tel. 041 469 44 44 - Fax 041 469 44 45 - luzern@planteam.ch - www.planteam.ch
Datei: ris_teilanpassung_Suurstoffi West.vwx AV-Daten: 2016 Projektleitung: rmi
Datum/Visum: 30.01.2017 / mne

AUSGANGSLAGE / ZIELE

Art. 1 Ziele

Erschliessung

- Der Langsamverkehr wird durch eine attraktive Verbindung vom Bahnhof Nord bis zum Naherholungsgebiet Golfplatz und See gefördert.
- Die Wohngebiete sollen oberirdisch möglichst verkehrsfrei gestaltet werden.

Siedlung

- Die Siedlungsentwicklung gemäss kantonalem Richtplan wird ermöglicht.
- Der Hochschulstandort kann umgesetzt werden.
- Ein durchgehendes und einheitliches Siedlungsbild soll sich in die vorhandenen Strukturen in Rotkreuz Nord einfügen und den Anschluss an das Gleisfeld herstellen.
- Es wird ein differenziertes Wohnungsangebot hauptsächlich für den Mittelstand mit einer hohen durchgrünten Aussenraumqualität angestrebt.

Aussenräume

- Eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Erschliessungsstrassen und -wege, sowie der vielfältigen Aufenthaltsbereiche (Sitzbereiche, multifunktionale Plätze) soll zu attraktiven öffentlich zugänglichen Aussenräumen führen.

Störfall / Lärm

- Durch eine optimale Anordnung der Baukörper sollen die Lärmimmissionen und die Störfallgefährdung durch die Gütertransporte auf der SBB-Linie für das Gebiet des Bebauungsplans und die angrenzenden Nachbarschaften minimiert werden.

Planung / Entwicklung

- Der Bebauungsplan soll für Kanton, Gemeinde und Eigentümer eine Planungsrechtssicherheit für die Entwicklung der einzelnen Baubereiche bieten.
- Ein adäquater Planungsspielraum soll eine hochstehende Entwicklung der einzelnen Überbauungen ermöglichen.
- Eine massvolle Nutzungsflexibilität für zukünftige oder sich wandelnde attraktive Nutzungen bietet die Möglichkeit, auf sich verändernde Bedürfnisse reagieren zu können.

BAUFELDER / BAUBEREICHE

Art. 2 Baufelder / Baubereiche

Für die Hochbauten werden Baufelder ausgeschieden. Diesen Baufeldern werden Maximalnutzungen und Nutzungsverteilungen zugewiesen. Die Baufelder werden wiederum in Baubereiche unterteilt (z.B. 3.1). In den Baubereichen der Baufelder 2, 3 und 5 werden Regelungen zu Gebäudehöhe getroffen, in den Baubereichen des Baufelds 1 zur Fassadenhöhe bzw. zum höchsten Punkt des Dachs.

Ausserhalb der Baubereiche ist die Erstellung von Kleinbauten für Veloabstellplätze, Entsorgungsanlagen und dgl. gestattet.

Auskragungen über die Baufelder sind in sinngemässer Anwendung von §40 Bauordnung Risch zulässig.

Untergeschosse sind grundsätzlich im gesamten Perimeter zulässig. Im Bereich der Birkenstrasse ist mit Ausnahme von Ein-/Ausfahrten ein Abstand von 5m zum Perimeterrand des Bebauungsplans einzuhalten.

NUTZUNG

Art. 3 Baufeld 1

Die Volumensetzung im Baufeld 1 orientiert sich am Wettbewerbsprojekt „Peripteros" gemäss Juryberich vom April 2016.

Im Baubereich 1.1 ist max. 1 Hochhaus zulässig, dessen höchster Punkt des Daches unter Vorbehalt von technischen Anlagen, wie Antennen, Rohre und dergleichen max. 60.0 m über dem gewachsenen Terrain liegt.

Zur Sicherung des Boulevards ist in den Baubereichen 1.1 und 1.2 der im Situationsplan bezeichnete Durchgang für Fuss- und Radverkehr zu realisieren. Dessen lichte Breite beträgt mindestens 6.0 m, die lichte Höhe mindestens 4.5 m. Wo der Durchgang an den Freiraum „Gleisplatz" grenzt, ist er als zum Platz hin offene Arkade auszugestalten.

Die Mindestbreite zwischen Gleisfeld und dem Baubereich 1.1 beträgt mindestens 6 m inklusiv der Abgrenzung zum SBB-Areal, wobei die dafür notwendige Fläche auch ausserhalb des Perimeters sichergestellt werden kann.

Art. 4 Nutzung und Nutzungsmasse

In den Neubaubereichen sind die folgenden maximalen Nutzungsmasse zulässig:

	Wohnen max. (aGF(m²))	Arbeiten max. (aGF(m²))	Total max. (aGF(m²))	AZ
Total Baufeld 1[1]	13'500	29'500	29'500	3.47
Total Baufeld 2	10'680	3'890	11'140	0.67
Total Baufeld 3	19'760	1'180	19'760	0.80
Total Baufeld 5	11'370	25'620	25'620	1.80
Total	55'310	60'190	86'020	1.35

Im Baufeld 1 sind auch Bildungseinrichtungen zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Art. 5 Nutzung der «alten Suurstoffi»

Mindestens einer der beiden erhaltenswerten Bauten der ‚Alten Suurstoffi' (2.5 und 2.6) ist für Gemeinschaftsnutzungen vorzusehen. Anstelle von Gemeinschaftsnutzungen sind in einem der Bauten auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen von öffentlichem Interesse zulässig.

GRUNDMASSE

Art. 6 Grundmasse

Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

---

[1] Ehemals Baufeld 1 und 4 werden in Baufeld 1 integriert.

ERSCHLIESSUNG

Art. 7 Parkplätze

Insgesamt sind max. 1165 Parkplätze, davon max. 240 oberirdisch und max. 1045 in Tiefgaragen zu erstellen. Die oberirdischen Abstellplätze dürfen verschoben werden. Die Tiefgaragen sind zusammenzufassen und über Sammelzufahrten zu erschliessen.

Art. 8 Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze

Parkplätze, welche eine Doppelnutzung aufweisen (ca. 50 PP), müssen in einem Pool bewirtschaftet werden und dürfen nicht reserviert werden. Die Anzahl der gepoolten Parkplätze kann auf Verlangen des Grundeigentümers erhöht werden.

Sämtliche öffentlich zugänglichen Parkplätze sind monetär und lenkungswirksam ab der 1. Minute zu bewirtschaften.

Art. 9 Erschliessung

Die Erschliessung der Baufelder sowie die Einfahrten werden über die Birkenstrasse und über die Blegistrasse entlang der Gleise realisiert.

Für die Erschliessung des Baufeldes 1 darf ab Birkenstrasse über den gesamten Anstossbereich maximal eine Ein- und Ausfahrt in die PW-Einstellhalle realisiert werden.

Art. 10 Wendeplatz

Für PW und LKW bis 11m ist östlich des Baubereichs 1.3 ein Wendeplatz zu erstellen.

Art. 11 Planungsspielraum

Für die Anlage des Boulevards und der Freiräume wird ein Planungsspielraum von ± 3 Meter gewährt. Die Lage der angrenzenden Baufelder ist bei einer Verschiebung der Strassen entsprechend anzupassen.

Art. 12 SBB Personenüberquerung

Mit der Realisierung der Personenüberquerung des Gleisfelds ist innerhalb des im Situationsplan markierten „Bereich SBB Personenüberquerung" oder innerhalb der angrenzenden Baubereiche ein öffentlich zugänglicher, behindertengerecht ausgestalteter Ankunftsort für die Personenüberquerung zu schaffen und dauerhaft zu sichern.

GESTALTUNG

Art. 13 Generelle Bestimmungen

Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich der Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind detaillierte Material- und Farbkonzepte vorzulegen. Für die Projektierung der Aussenräume müssen Landschaftsarchitekten beigezogen werden.

FREIRÄUME

Art. 14 Baufelder 2 und 3

Die Baufelder 2 und 3 sind in den nicht unterkellerten Bereichen mit einer zusammenhängenden, lockeren Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Die interne Erschliessungszone, die die Baufelder 2 und 3 verbindet, ist als einheitlicher, zusammenhängender Aussenraum zu gestalten.

Der Aussenraum des Baufeldes 2 ist einheitlich zu gestalten. Zwischen dem Bereich der „Alten Suurstoffi" und den Bauten 2.1 und 2.2 ist ein gemeinschaftlich genutzter Aussenraum anzulegen.

Innerhalb des Baufeldes 3 sind private Aussenbereiche möglich, eine durchgängige Gartenlandschaft ist vorgesehen. Die Überdeckung der Tiefgaragen muss eine Nutzung als Garten mit intensiver Begrünung ermöglichen. An einem geeigneten Standort ist eine gemeinschaftliche Spielfläche anzulegen.

Art. 15 Baufeld 5

Der südliche Vorbereich des Baufelds 5 ist als multifunktionale Fläche zu gestalten.

Art. 16 Boulevard

Der Boulevard ist für den Fuss- und Radverkehr ab der Birkenstrasse die Haupterschliessung für das Areal Suurstoffi West und die Hauptverbindung zum Areal Suurstoffi Ost. Es ist ein öffentliches Fuss- und Radwegrecht zu begründen. Die Notzufahrt und in Ausnahmefällen die Anlieferung ist, soweit verkehrstechnisch möglich, gestattet.

Wenn die Planung und/oder der Betrieb zeigen, dass die Benutzung des Durchgangs im Baufeld 1 für Radfahrende nicht geeignet ist, ist eine alternative Führung der Radverkehrs entlang des Gleisfeldes sicherzustellen.

Die lockere, unregelmässige Bepflanzung mit Gehölzen und individuellen Gestaltungselementen entlang des Boulevards bildet übergreifend über alle Baufelder eine gestalterische Einheit.

Art. 17 Freiräume

Für die Ausgestaltung der Aussenräume ist der Umgebungsgestaltungsplan „Areal Suurstoffi West" von Vogt Landschaftsarchitekten vom 24. Mai 2016 wegleitend. Die Umgebungspläne für die Baubewilligung sind durch ausgewiesene Fachpersonen zu erarbeiten.

Die Freiräume sind als gemeinschaftlich genutzte Freifläche zu konzipieren und können je nach Nutzung der angrenzenden Baufelder als urbane Hartfläche oder als begrünte Freifläche gestaltet werden.

Der Strassenraum entlang der Birkenstrasse ist in die Gestaltung der öffentlichen Aussenräume einzubeziehen.

Der Freiraum „Quartierzugang" ordnet sich an der westlichen Perimeterspitze an und ist mit dem Freiraum „Birkenstrasse" zu verbinden.

Die Freiräume werden soweit funktional möglich entsprechend dem wegleitenden Umgebungsplan mit lockeren Baumgruppen oder Gehölzen bepflanzt. Die Überdeckung der Tiefgaragen muss eine Bepflanzung mit Bäumen lokal ermöglichen.

Art. 18 Dächer/ Begrünung

Die Dachformen sind frei.

Für technisch bedingte Aufbauten gilt § 15 Abs. 2 BO.

Flachdächer sind zu begrünen. Es sind angemessene Retensionsmöglichkeiten auszubilden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen sowie zur Energiegewinnung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen. Flachdächer von kleineren technischen Aufbauten müssen nicht begrünt werden.

Art. 19 Nachhaltigkeit

Die Bauten müssen bezüglich Wärmedämmung und Warmwasser mindestens vergleichbare Anforderungen wie der jeweils aktuelle Minergiestandard erfüllen. Zudem wird eine CO2-arme Wärmeerzeugung angestrebt.

STÖRFALLVORSORGE

Art. 20 Massnahmen zur Störfallvorsorge

Im Rahmen der Störfallvorsorge sind folgende Massnahmen zu treffen:
- geschützte Luftzufuhr für die Gebäude vom Dach oder von der gleisabgewandten Gebäudeseite sicherstellen.
- Notausgänge und Fluchtwege auf der gleisabgewandten Gebäudeseite anordnen.

Das Kompetenzzentrum Störfall der armasuisse Immobilien, Bern, ist im Rahmen der Projektierung von Neu-, Um- und Ausbauten beizuziehen.

Art. 21 Lärm

Die Gebäude entlang der SBB-Linie sind mit geeigneten Massnahmen (Nutzung, Grundrissorganisation o.ä.) gegen den Eisenbahnlärm zu schützen. Im Rahmen der Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, dass alle lärmempfindlich genutzten Räume eine Lüftungsmöglichkeit über ein Fenster mit Lärmbelastung unter dem massgebenden Immissionsgrenzwert aufweisen.

BAUORDNUNG

Art. 22

In diesen Bestimmungen werden die maximalen Nutzungsmasse für die einzelnen Baufelder definiert.

Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmasse nur gewährt, wenn die Qualitäten gemäss § 46 BO (Arealüberbauungen: erhöhte Anforderungen) für Wohnbauten und § 51 BO (Arealüberbauungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone) für Gewerbebauten erfüllt sind.

Art. 23

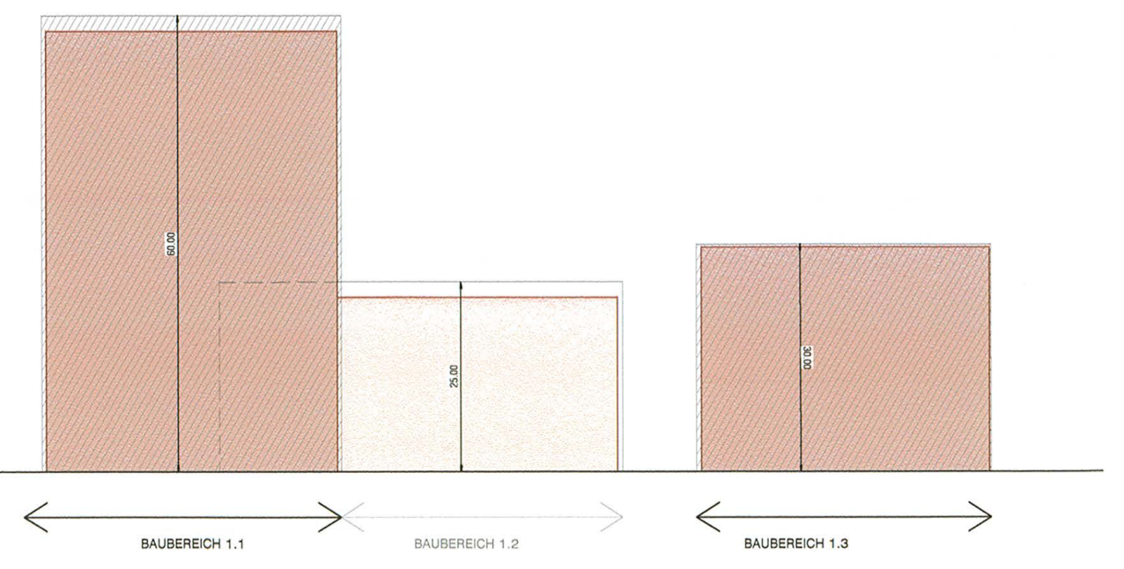
Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplans oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Verbindlicher Inhalt

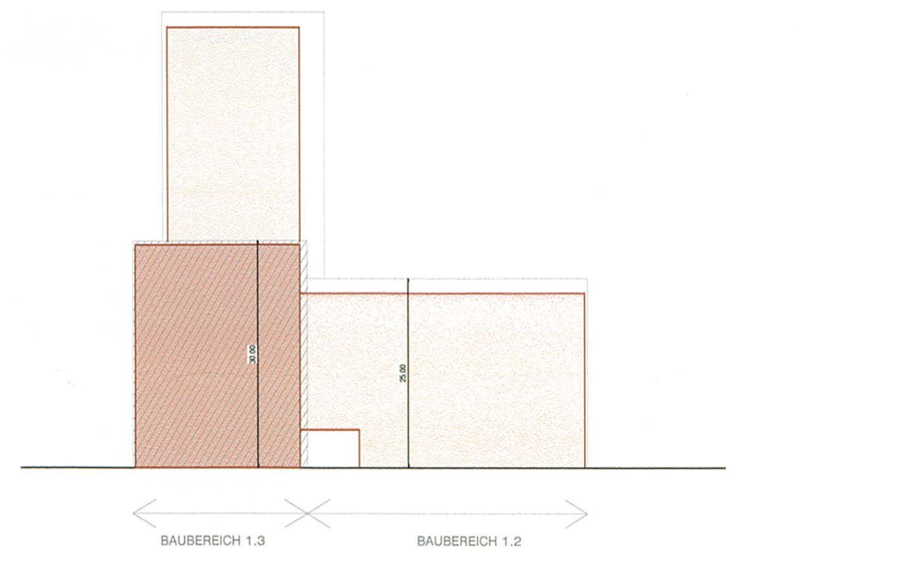
— — —	Geltungsbereich
▨ 1.3	Baubereiche mit Nummerierung "Baufeld"."Baubereich"
☐	Vergrösserte Baubereiche für auskragende Balkone
H max = 25.00m	Maximale Gebäudehöhe
▩	zu erhaltende Gebäude
░	oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
░	multifuktionale Fläche für Anlieferung, Parkierung, Umschlag
▨	begrünter Aussenraum, falls Strasse Nord nicht realisiert wird
▒	begrünter Aussenraum privat (Abgrenzung schematisch)
▒	begrünter Aussenraum halbprivat
☐	Aussenraum öffentlich
- - - -	Tiefgarage Richtprojekt
⊙	einheimische Bäume (Anzahl und Lage schematisch)
⇄	Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle (Lage schematisch)
⇐	Ein- und Ausfahrt Anlieferung in Ausnahmefällen
⊕	gedeckte Einfahrt Einstellhalle (inkl. Anlieferung) über Terrain möglich
W	Wendeplatz PW/LKW bis 11m (Lage schematisch)
□ □ □ □ □ □	öffentliches Fahrwegrecht
○○○○○○	öffentliches Fuss- und Radwegrecht
○ ○ ○	Boulevard mit öffentlichen Fuss- und Radwegrecht
○ ○ ○ ○ ○ ○	alternative Radwegverbindungen
░	Bereich Ankunft SBB-Personenüberquerung

Orientierender Inhalt

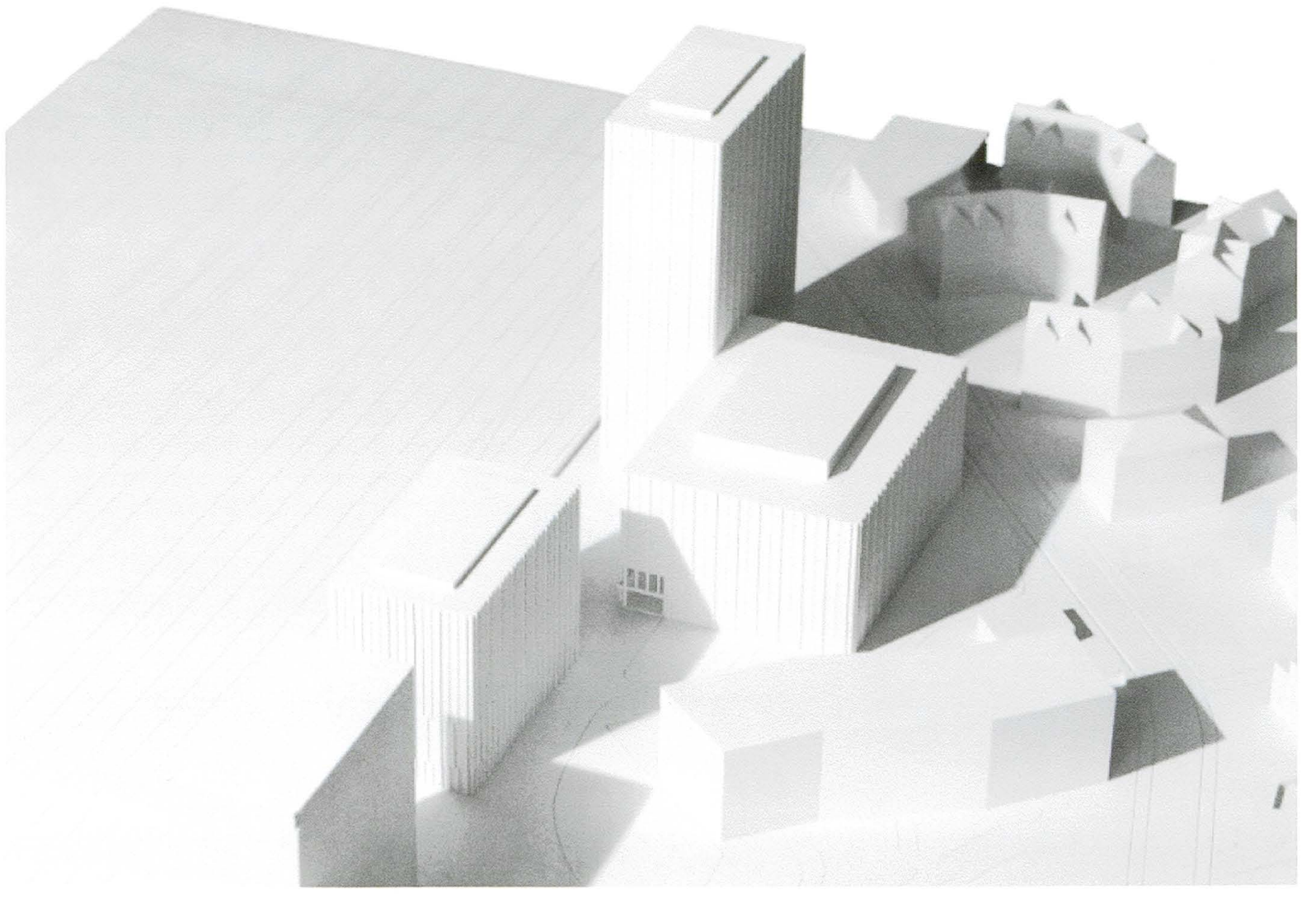
■	Städtebauliches Konzept "Peripteros" Baufeld 1
■	Richprojekt
——	Parzellengrenzen innerhalb des Perimeters
——	bestehende Gebäude im BBP-Perimeter
-·-·-	Hilfslinie Vermassung
-·-·-	Zonengrenze
- - - -	Interessenlinie SBB
↔	Fuss- und Radweganbindungen
↔	alternative Fuss- und Radweganbindungen
○ ○ ○ ○ ○ ○	alternatives Fuss- und Radwegrecht
□ □ □ □ □ □	alternatives Fahrwegrecht
░	Bereich SBB-Personenüberquerung ausserhalb Perimeter
Bus	Bushaltestelle



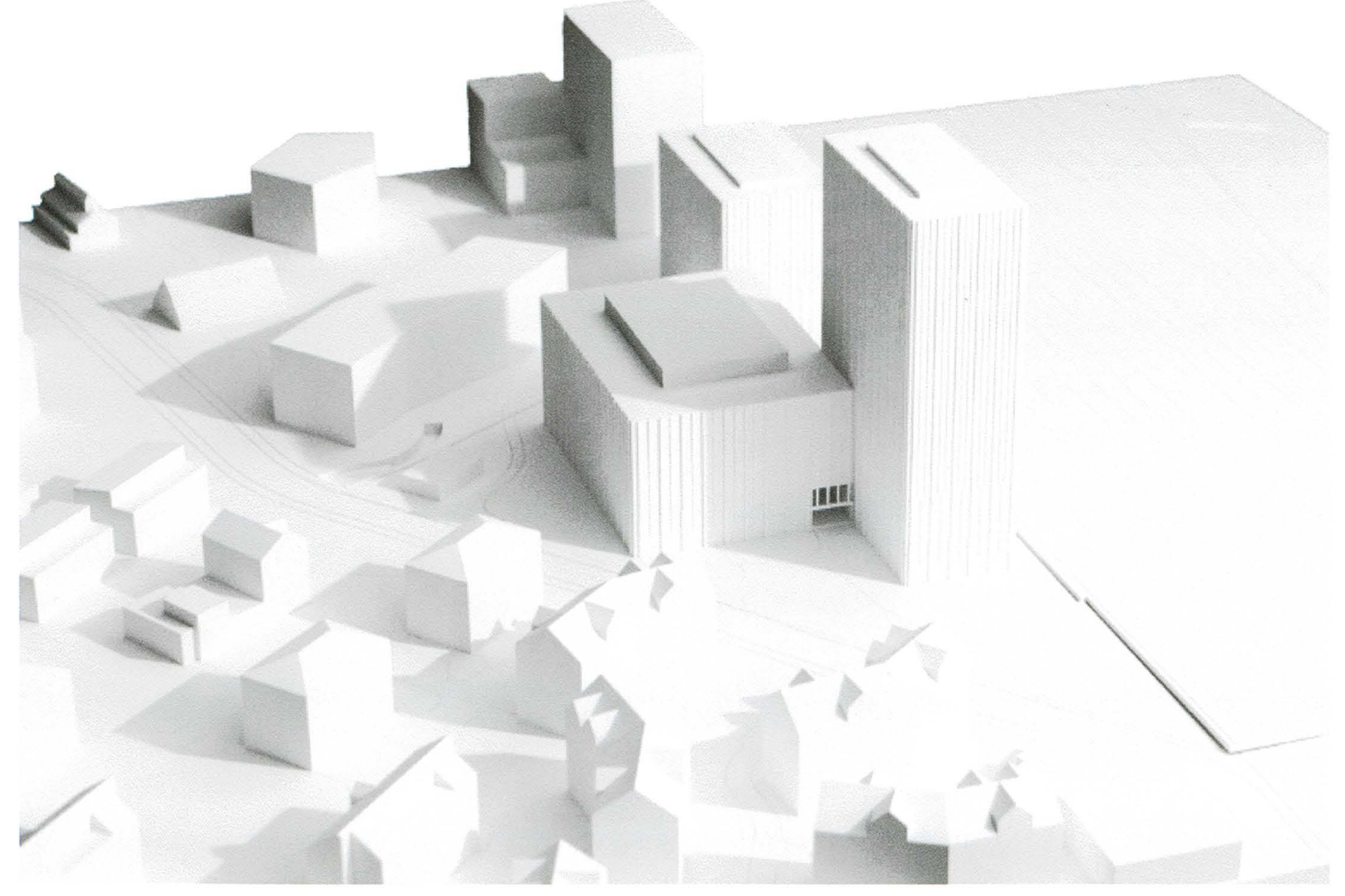
Städtebauliches Konzept "Peripteros", Baufeld 1, Ansicht von den Gleisen aus, Mst. 1:1'000

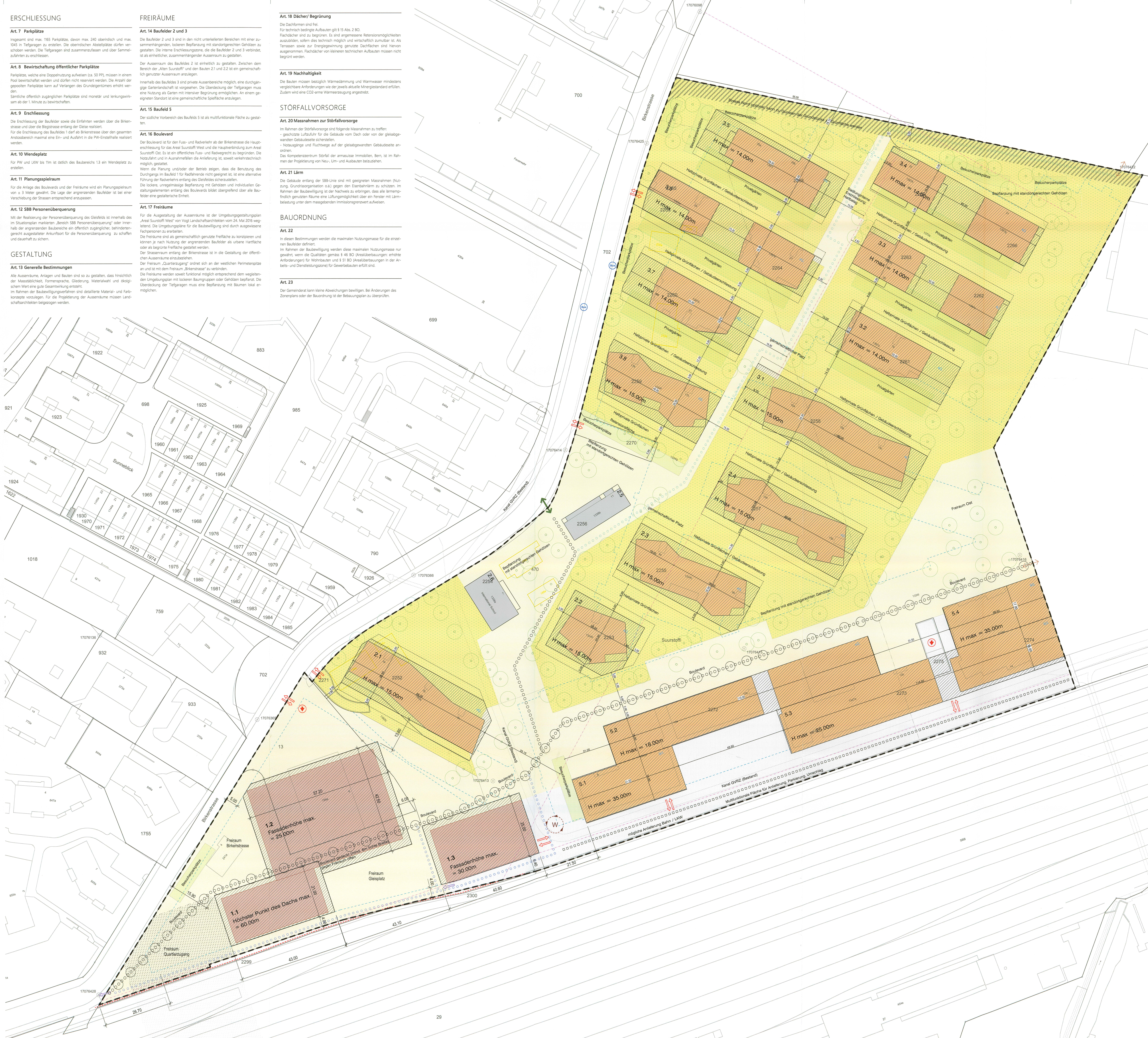


Städtebauliches Konzept "Peripteros", Baufeld 1, Ansicht von Südosten, Mst. 1:1'000



Städtebauliches Konzept "Peripteros", Ansicht von Nordosten



Städtebauliches Konzept "Peripteros", Ansicht von Nordwesten