Gemeinde Risch

Kanton Zug

Bebauungsplan Suurstoffi West, Rotkreuz

Teiländerungsplan 2015 | 1:500

Stand vom 6. September 2016

Plan Nr.:
Ersetzt Plan Nr.:
Datum:

Vom Gemeinderat beschlossen am: .....
Der Gemeindepräsident: .....
Der Gemeindeschreiber: .....

Von der Baudirektion vorprüft am: .....
Der Baudirektor: .....

1. Publikation im Amtsblatt
Nr.: ../.....
Vom: .....

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: .....
Bis: .....

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: .....
Der Gemeindepräsident: .....
Der Gemeindeschreiber: .....

2. Publikation im Amtsblatt
Nr.: ../.....
Vom: .....

2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: .....
Bis: .....

Vom Regierungsrat genehmigt am: .....

planteam

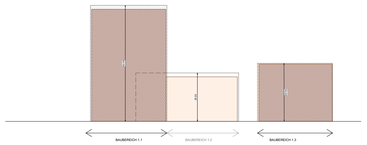
Planteam S.AG - Inseliquai 10 - Postfach 3620 - 6002 Luzern
Tel. 041 469 44 44 - Fax 041 469 44 45 - luzern@planteam.ch - www.planteam.ch
Datei: ns_teilerzpsuurstoffi West.vwx AV-Daten: 2016 Projektleitung: mrz
Datum/Visum: 06.09.2016 / nnw

Verbindlicher Inhalt

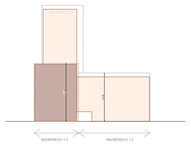
- Geltungsbereich
- Baubereiche mit Nummerierung "Baufeld"."Baubereich"
- H max = 25.00m — Maximale Gebäudehöhe
- oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- multifuktionale Fläche für Anlieferung, Parkierung, Umschlag
- begrünter Aussenraum halbprivat
- Aussenraum öffentlich
- Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle (Lage schematisch)
- Aufhebung Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt Anlieferung in Ausnahmefällen
- gedeckte Einfahrt Einstellhalle (inkl. Anlieferung) über Terrain möglich
- Wendeplatz PW/LKW bis 11m (Lage schematisch)
- Aufhebung öffentliches Fahrwegrecht
- Begrünter Parkplatz — Aufhebung oberirdische Parkierung
- öffentliches Fahrwegrecht
- öffentliches Fuss- und Radwegrecht
- Boulevard mit öffentlichen Fuss- und Radwegrecht
- Tiefgarage Richtprojekt
- alternative Radwegverbindungen
- Bereich Ankunft SBB-Personenüberquerung
- Aufhebung einheimische Bäume (Lage schematisch)
- ~~Strassen/Trottoirfläche im Bereich des Boulevards, Aufhebung Fläche~~
- ~~bei einer allfälligen Gleisaufhebung multifunktionale Fläche für Anlieferung, Parkierung, Umschlag~~

Orientierender Inhalt

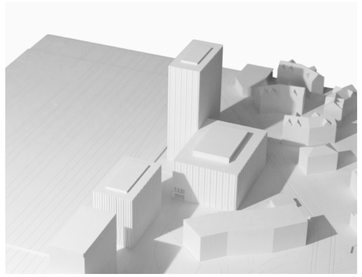
- Städtebauliches Konzept "Peripteros" Baufeld 1
- Aufhebung alternatives Fahrwegrecht
- alternatives Fuss- und Radwegrecht
- Aufhebung alternatives Fuss- und Radwegrecht
- Interessenlinie SBB
- Bereich SBB-Personenüberquerung ausserhalb Perimeter



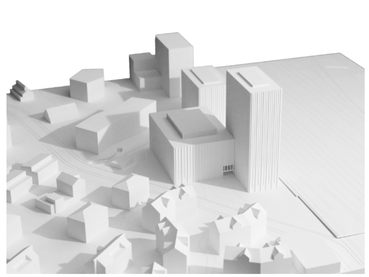
Städtebauliches Konzept "Peripteros", Baufeld 1, Ansicht von den Gleisen aus, Mst. 1:1'000



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



Städtebauliches Konzept "Peripteros", Ansicht von Nordosten



Städtebauliches Konzept "Peripteros", Ansicht von Nordwesten

AUSGANGSLAGE / ZIELE

Art. 1 Ziele

Erschliessung
- Der Langsamverkehr wird durch eine attraktive Verbindung vom Bahnhof Nord bis zum Naherholungsgebiet Gottlisbüel 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 durchgrünendes und einheitliches Siedlungbild soll sich in die vorhandenen Strukturen in Rotkreuz Nord einfügen und den Anschluss an den Gleisfeld herstellen.
- Es wird ein differenziertes Wohnungangebot hauptsächlich für den Mittelstand mit einer hohen durchgrünten öffentlichen und privaten 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.

Storfall / Klima
- Durch eine optimale Anordnung der Baukörper sollen die Lärmimmissionen und die Störfallgefährdung durch die Güertransporte auf der SBB-Linie Rail 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 massivste 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.

Ausnahmen 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

~~Im Sinne einer Ausnahmeregelung darf der Eigentümer der Parzelle GS 11 alternativ zum Bebauungsplan eine Sanierung des bestehenden Volumens realisieren.~~

Die Volumensetzung im Baufeld 1 orientiert sich am Wettbewerbsprojekt „Peripteros" gemäss Jurybericht 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 den Baubereichen 1.1 und 1.3 beträgt mindestens 6 m inklusiv der Abgrenzung zum SBB-Areal, wobei der 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. [m²NF]	Arbeiten max. [m²NF]	Total max. [m²NF]	AZ
Total Baufeld 1[1]	19'500	19'500	~~7000~~ 19'500	3.47
Total Baufeld 2	10'680	1'890	11'140	3.67
Total Baufeld 3	10'740	1'180	10'740	3.80
Total Baufeld 4	~~1'680~~	~~9'260~~	~~9'260~~	~~1.52~~
Total Baufeld 5	11'170	5'620	11'620	1.85
Total	53'770	37'190	60'520	3.31

~~Diese Nutzungsmasse entsprechen einem minimalen Wohnanteil von 88.9% und einem maximalen Wohnanteil von 67.1%.~~

~~An Stelle von Wohn- und Arbeitsnutzung dürfen bis zu 5000 m² auch für öffentliche Nutzungen, wie beispielsweise Schulen, verwendet werden.~~

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 Altes Suurstoffi (2.5 und 2.6) ist für Gemeinschaftsnutzungen vorzusehen. Anteile von Gemeinschaftsnutzungen sind in einem der Bauten auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen von öffentlichem Interesse zulässig.

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

GRUNDMASSE

Art. 6 Grundmasse

Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

ERSCHLIESSUNG

Art. 7 Parkplätze

Insgesamt sind max. 1165 Parkplätze, davon max. 240 oberirdisch und max. 1045 in Tiefgaragen zu erstellen. ~~Oberirdische Abstellplätze sind, sofern es sich nicht um kurzzeitige von Gewerbebetrieben Kunden mit einem entsprechenden Belag zu versehen.~~ 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 Vorlagen des Grundeigentümers erhöht werden.

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

Art. 9 Erschliessung

Die Erschliessung der Baufelder sowie die Einfahrten werden über ~~den Boulevard~~ die Birkenstrasse und ~~optional~~ über die ~~Güterstraße~~ Begründrasse entlang der Gleise ~~vorzunehmen~~ realisiert.

~~Für die Erschliessung des Baufeldes 1 darf ab Birkenstrasse über den gesamten Anstosserbereich 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 Pocket-Parks 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 ausgestatteter 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 ökologischen Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

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

FREIRÄUME

Art. 14 Baufelder 1.2 und 3

Die Baufelder ~~1.2~~ und 3 sind in den nicht unterkellerten Bereichen mit einer zusammenhängenden, lockeren, ~~hemmungslosen~~ Bepflanzung mit ~~einheimischen~~ standortgerechten Gehölzen ~~Bäumen einzubauen.~~ zu gestalten. Die interne Erschliessungszone, die die Baufelder ~~1.2~~ 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 gegenteiligen Standort ist eine gemeinschaftliche Spielfläche anzulegen.

Art. 15 Baufelder 4 und 5

Der südliche Vorbereich ~~der Baufelder~~ des Baufelds ~~4 und~~ 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 Sockelzone „ermöglichende" Bepflanzung mit ~~Bäumen~~ Gehölzen und individuellen Gestaltungselementen entlang des Boulevards bildet übergeordnet über alle Baufelder eine gestalterische Einheit.

~~Die im Bebauungsplan angegebene Fahrbahnbreite ist nicht verbindlich. Sie wird innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens definitiv festgelegt.~~

Art. 17 Pocket-Park/ Freiräume

~~Der öffentliche Pocket-Park West ist als urbane Hartfläche zu gestalten.~~

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

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

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

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

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

Art. 18 Dächer/ Begrünung Flachdächer

Die Flachdächern sind flic.

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

Flachdächer sind zu begrünen. Es sind angemessene Retensionsmöglichkeiten auszubilden, sollen des 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, ~~verglichen Anforderungen wie die jeweils aktuelle Minergiestandard~~ den ~~Minergie-Standard 2020~~ 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.

~~Für die Baufelder 1 und 2 sind mit dem Bezug der Gebäude die Nachweise der Einhaltung Art. 15 Abs. 1 LSV nachzuweisen.~~

~~Am Pocket-Park West muss zum Gleisfeld hin eine transparente Schallschutzwand erstellt werden.~~

~~Sofern zum Zeitpunkt des Bezugen der Gebäude auf dem Baufeldern 1 und 2 den Baubegrenz auf dem Baufeldern 4 und 5 nicht erfolgt ist, so ist ein Erdwall zum Schutz der nördlich dahinter liegenden Bauvolumen der Baufelder 1 und 2 zu errichten. Liegt zum Zeitpunkt des Bezugen der Baufelder 1 und 2 für die Gebäude auf den Baufeldern 4 vorsiehen 5 eine rechtskräftige Baubewilligung vor, so kann der Gemeinderat eine befristete Ausnahmeregelung für die Zeit zwischen Bezug der Gebäude Baufelder 1 und 2 und dem Bezugen der Bauvolumen auf den Baufeldern 4 und 5 von max. 2 Jahren ausgesprochen.~~

~~Die Luftqualität der Gebäude muss gewährleistet erfolgen (vom Dach abgewandt oder von der gleisabgewandten Gebäudeseite).~~

~~Die Tiefgaragen-Zufahrten müssen im Freigleis mit Toren geschlossen werden können.~~

~~Nach Möglichkeit sollen die Hausanlagen auf den gleisabgewandten Gebäudeseiten angegeniet werden.~~

~~Die Gemeinde sorgt für eine Evakuationsplanung, Bevölkerung und Rettungsdienste sollen geschult und informiert werden.~~

BAUORDNUNG

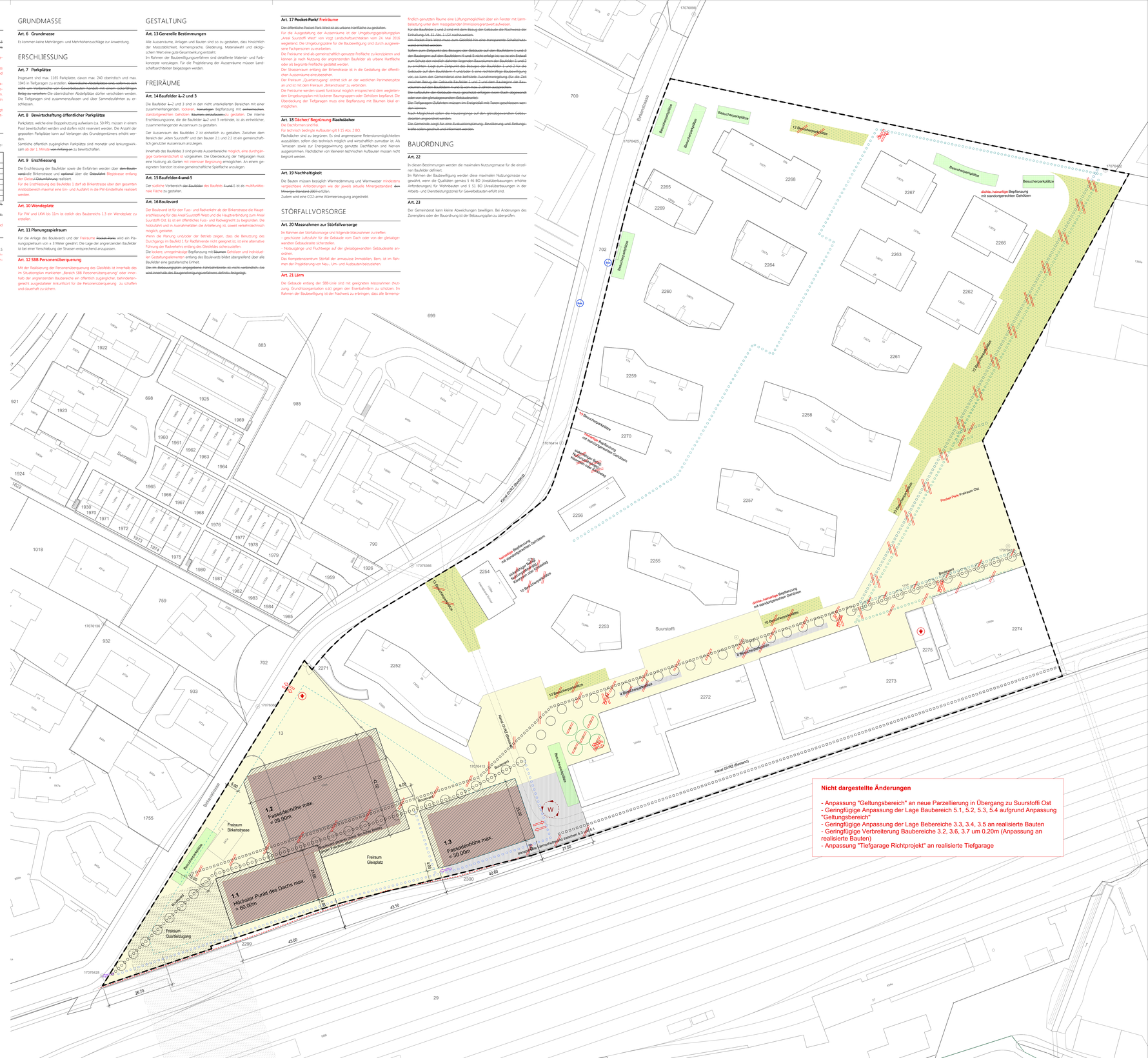
Art. 22

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.



N
1:500
0 5 10 25 50 m