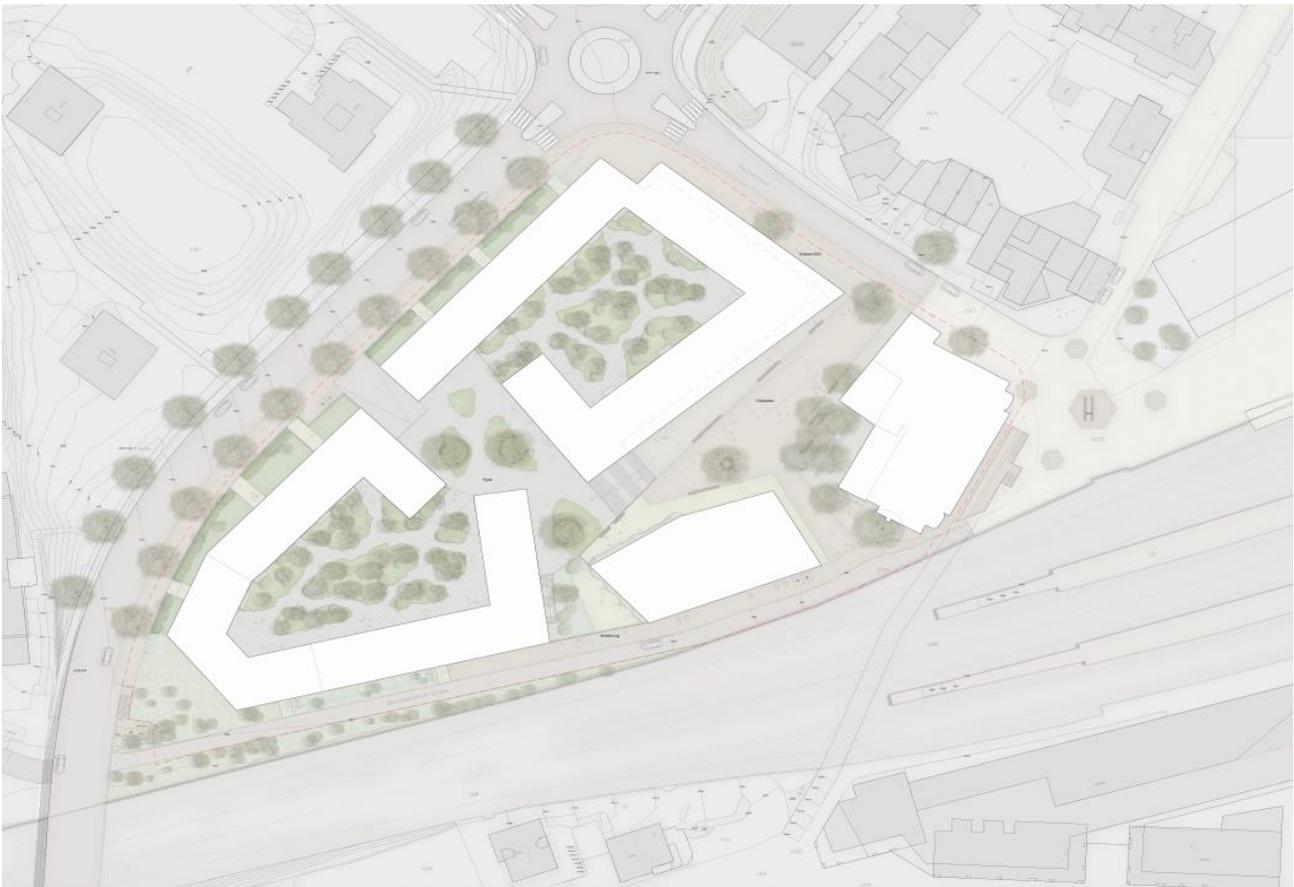


Planungsbericht Bebauungsplan Chäsिमatt, Rotkreuz



Nach Art. 47 RPV

Für die erste Öffentliche Auflage am 23. Januar 2018 vom Gemeinderat verabschiedet.

Auftrag	Planungsbericht Bebauungsplan Chäsimmatt, Rotkreuz
Auftraggeber/in	Gemeinde Risch, Zentrum Dorfmat, Postfach 263, 6343 Rotkreuz
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter/in	Planteam S AG, Roger Michelon, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch
Inhaltliche Mitarbeit	Planteam S AG, David Waltisberg, 041 469 44 52, david.waltisberg@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Grundlagen	5
1.4	Planbeständigkeit	6
2.	Projektorganisation	7
3.	Ablauf der Planung	8
3.1	Generelles Verfahren für BBP und Zonenplan	8
3.2	Bisherige Planungsschritte	8
3.3	Anstehende Planungsschritte	9
3.4	Anpassung aufgrund kantonalen Vorprüfung	9
4.	Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze	10
4.1	Inkrafttreten des neuen RPG am 1. Mai 2014	10
4.2	Kantonaler Richtplan	10
4.3	Gemeindlicher Richtplan	11
4.4	Kommunale Nutzungsplanung	12
5.	Konzeptentwicklung Chäsимatt	13
5.1	Innere Entwicklung	13
5.2	Qualifiziertes Städtebauliches Verfahren QSV	13
5.3	Städtebau	14
5.4	Umgebungskonzept	16
5.5	Nutzung	17
5.6	Energie	17
5.7	Verkehr und Erschliessung	17
5.8	Ver- und Entsorgung	19
5.9	Umweltaspekte	19
5.10	Lärm	20
5.11	Störfall	20
5.12	Interessenlinie SBB	21
5.13	Nachhaltigkeit	21
5.14	Mehrwert und Mehrwertausgleich	21
6.	Anpassung Nutzungsplanung	23
6.1	Anpassung Bauordnung	23
6.2	Anpassung Zonenplan	24
6.3	Anpassung kommunaler Richtplan	25
7.	Bebauungsplan Chäsимatt	26
7.1	Bebauungsplan	26
7.2	Die wesentlichen Elemente des Bebauungsplans	27
7.3	Verhältnis zu übergeordneten Planungsinstrumenten	28
8.	Anhang 1 – Anzurechnende Geschossfläche	29
9.	Anhang 2 – Kantonale Vorbehalte	30

Umfang der Planungsvorlage

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Nutzungsplanung: Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Chäsimmatt 1:5'000 und Anpassung der Bauordnung
- Teiländerung des kommunalen Richtplanes
- Bebauungsplan Chäsimmatt 1:500 mit Bestimmungen
- Richtprojekt Bebauung Chäsimmatt, Helsinki Zürich Office, Zürich und AM Architects, Luzern vom 22. Januar 2018
- Umgebungsgestaltungsplan Überbauung Chäsimmatt, Zwahlen + Zwahlen AG, Cham vom 22. Januar 2018
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (erläuternd)
- Verkehrsgutachten mit Anhang, TeamVerkehr, Cham vom 3. November 2017
- Lärmgutachten, Beat Sägesser, Baar vom 31. Mai 2017
- QSV Bericht, ZANONI Architekten vom 11. März 2017

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Ort Rotkreuz der Gemeinde Risch mit circa 10'400 Einwohnern liegt im Kanton Zug etwa 20 Minuten von Luzern und Zug entfernt. In den letzten Jahren hat der Ort Rotkreuz eine starke Entwicklung erfahren. Zurzeit entstehen in direkter Nähe zum Bahnhof Rotkreuz neue Wohnquartiere, hochwertige Arbeits- und Dienstleistungszentren mit internationalen Firmen der Pharmabranche, einem neuen Standort für zwei Departemente der Hochschule Luzern sowie lokalen und regionalen kleinen und mittelständischen Unternehmen. Das hier behandelte Areal Chäsimmatt befindet sich am südwestlichen Rand des Ortes Rotkreuz, eingespannt zwischen Chamerstrasse im Nordwesten, der SBB Bahnlinie Zürich/Luzern und der Binzmühlestrasse im Süden sowie der Poststrasse im Nordosten.

Heute befinden sich auf dem Areal die Verkaufsflächen der Landi Rotkreuz, das Hotel und Bistro Bauernhof, Parkplätze, landwirtschaftlich genutzte Flächen, einige Wohnungen und das alte Chäsigegebäude. Die Rotkreuzhof Immobilien AG (RIAG) und die LANDI Zugerland sind die Grundeigentümer der Grundstücke im Areal Chäsimmatt. Zurzeit sind die Parzellen gemäss gültigem Zonenplan der Kernzone zugeordnet und mit einer Bebauungsplanpflicht belegt.

Die RIAG möchte ihre vorhandenen Parzellen besser nutzen und entwickeln. Die LANDI Zugerland möchte den Standort Rotkreuz ausbauen und modernisieren. Zu diesem Zweck haben die beiden Parteien die „IG Chäsimmatt“ gegründet. Der Bebauungsplanperimeter erstreckt sich über diverse Parzellen der RIAG (GS Nr. 27, 26, 609, 1029 und 19) sowie über die Parzelle der LANDI (GS Nr. 20). Der Bauernhof (GS Nr. 19) wurde erst kürzlich renoviert und wird deshalb lediglich in einer langfristigen Perspektive in die Planung mit einbezogen.

1.2 Aufgabenstellung

Der Entscheid der IG Chäsimmatt, im Areal Chäsimmatt eine grössere, städtebaulich wertvolle Überbauung zu erstellen und der Gemeinde Risch eine solche Überbauung zu ermöglichen, ist Anlass dafür, das Verfahren in Form eines Bebauungsplanes - basierend auf einem qualifizierten städtebaulichen Verfahren (QSV) - anzugehen. Die Ergebnisse aus dem QSV (u.a. Richtprojekt und Umgebungsprojekt) dienen als Grundlage zur Entwicklung des Bebauungsplanes. Dieser besteht formell aus dem Bebauungsplan mit Reglement und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

1.3 Grundlagen

Für die Erarbeitung der Planung sind folgende Grundlagen massgebend:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22.06.1979 (Stand: 01.01.2016)

- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28.06.2000 (Stand: 01.01.2016)
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) vom 26.11.1998 (Stand: 01.09.2013)
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) vom 16.11.1999 (Stand: 01.07.2012)
- Kantonaler Richtplan vom 28.01.2004 (Stand nachgeführte Beschlüsse/nachgeführte Karte: 31.03.2017)
- Arbeitshilfe Bebauungsplan, Baudirektion Kanton Zug, Dezember 2013
- Weitere, direkt anwendbare gesetzliche Bestimmungen auf Stufe Bund und Kanton
- Gemeindlicher Richtplan der Gemeinde Risch vom 21.09.2005 (Stand Richtplankarte: Mai 2017)
- Kommunalen Zonenplan der Gemeinde Risch vom März 2015 (Stand Mai 2017)
- Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch vom 27. November 2005 (Stand vom 12. Mai 2014) und Zonenplan Ausgabe Mai 2017

1.4 Planbeständigkeit

Innerhalb weniger Jahre hat sich die Wahrnehmung der raumplanerischen Aufgaben wesentlich verändert. Dies findet schweizweit in der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes durch die stimmberechtigte Bevölkerung am 3. März 2013 und im Kanton Zug insbesondere in der neuen Fassung des kantonalen Richtplans (aktueller Stand: rechtskräftige Beschlüsse bis 31. März 2017) seinen Ausdruck.

Im neuen Raumplanungsgesetz und in der Vorlage des neuen Richtplans Zug wird die Verdichtung der bereits bestehenden Bauzonen explizit gefördert und gefordert.

2. Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch folgende Fachleute:

[Umzonung, Bebauungsplan, Raumplanungsbericht nach Art. 47](#)

Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern

Verantwortliche Projektleitende: Roger Michelon, Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA, David Waltisberg, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

[Verfahrensbegleitung QSV, städtebauliches Konzept, Konkurrenzverfahren, Richtprojekt Freiraum Chäsimmatt](#)

ZANONI Architekten, Breitingen-Strasse 22, 8002 Zürich

Verantwortliche Projektleitende: Tomaso Zanoni, Dipl. Arch. ETH SIA SWB REGA EUR ING, Karin Jörger, Dipl. Arch. ETH SIA, CAS PM

[Verkehrskonzept und Verkehrsgutachten](#)

TEAMverkehr.zug AG, Zugerstrasse 45, 6330 Cham

Verantwortliche Projektleiter: Guido Gisler, dipl. Ing. FH/ SVI in Raumplanung, Verkehrsingenieur;

Oscar Merlo, Geschäftsinhaber, dipl. Bauingenieur ETH / SVI / REG A,

[Lärm und Störfall](#)

Ingenieurbüro Beat Sägesser, Grabenstrasse 1e, 6340 Baar

Verantwortlicher Projektleiter: Beat Sägesser

[Richtprojekt](#)

AM Architects GmbH, Luzern; Helsinki Zürich GmbH, Zürich;

[Umgebungskonzept](#)

Zwahlen + Zwahlen Landschaftsarchitekten, 6330 Cham, Erich Zwahlen

3. Ablauf der Planung

3.1 Generelles Verfahren für BBP und Zonenplan

Die Erarbeitung des BBP hat generell in folgenden Schritten zu erfolgen:

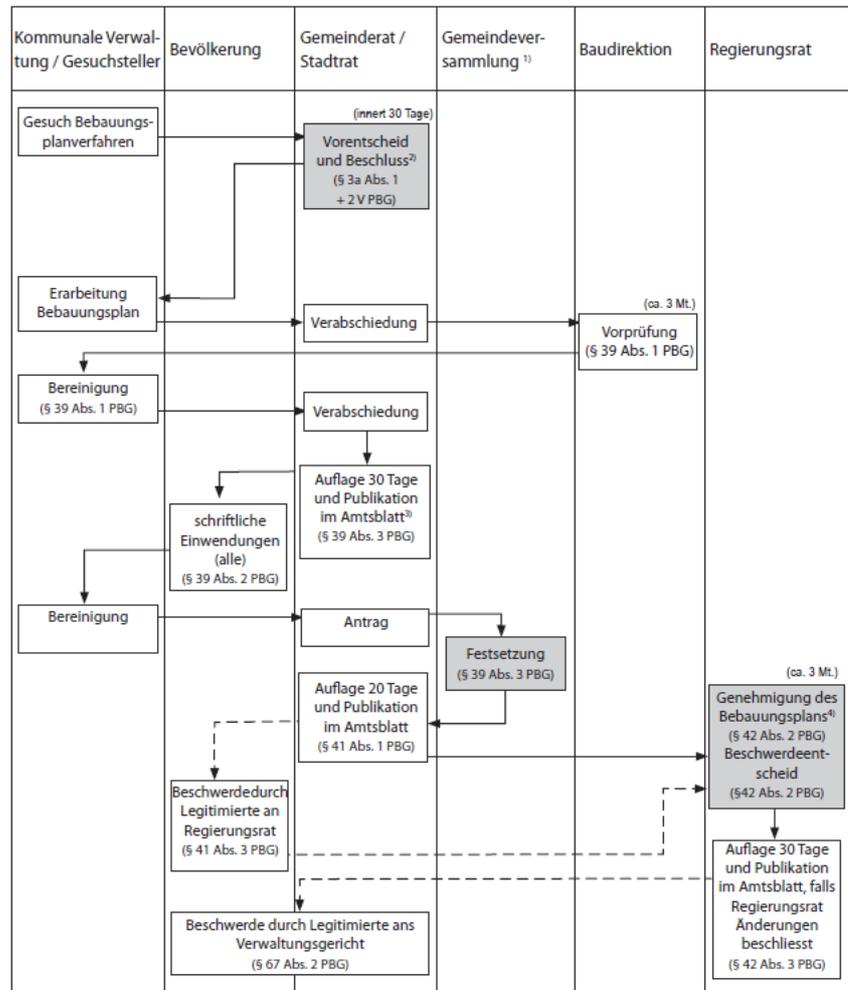


Abbildung: Bebauungsplanverfahren (aus: Arbeitshilfe Bebauungsplan, Kanton Zug)

3.2 Bisherige Planungsschritte

- Machbarkeitsstudie 2015/2016
- Qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium 2016/2017
- Ausarbeitung Planungsinstrumente ab Dezember 2016
 - Anpassung Zonenplan/Bauordnung
 - Ausarbeitung Planungsbericht
 - Ausarbeitung Bebauungsplan und Reglement
- Beschluss zur kantonalen Vorprüfung durch Gemeinderat Juli 2017
- Vorprüfung Kanton Juli – Okt. 2017
- Zwischenbeurteilung Kanton August 2017
- Bereinigung der Unterlagen infolge
- Zwischenbeurteilung Kanton Sep. / Okt. 2017

- Beschluss zur erneuten kantonalen Vorprüfung durch Gemeinderat Oktober 2017
- Bereinigung der Unterlagen infolge kant. Vorprüfung Dez./Jan. 2018
- Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage 23. Januar 2018

3.3 Anstehende Planungsschritte

- Öffentliche Auflage 30 Tage 3. Feb. – 5. März 2018
- Behandlung der schriftlichen Einwendungen März 2018
- Beschlussfassung an Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung Juni 2018
- Publikation der öffentlichen Auflage im Amtsblatt anschliessend
- Öffentliche Auflage 30 Tage anschliessend
- Beschwerden an Regierungsrat anschliessend
- Genehmigung Regierungsrat und Beschwerdeentscheid anschliessend
- Publikation des Regierungsratsentscheides anschliessend

Anmerkung:

Die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung wird zwei Vorlagen enthalten: Es wird über die Zonenplanänderung und über den Bebauungsplan jeweils separat abgestimmt. Die beiden Vorlagen sind aber gekoppelt. Deshalb können nur beide Vorlagen angenommen oder abgelehnt werden. Ein Nein zum Bebauungsplan führt somit auch zu einem Nein zur Zonenplanänderung (ein Nein zur Zonenplanänderung erübrigt die Abstimmung zum Bebauungsplan, da dieser ohne entsprechende Zonenbestimmung gar nicht umgesetzt werden kann).

3.4 Anpassung Aufgrund kantonalen Vorprüfung

Die im Vorprüfungsbericht vom 07. Dezember 2017 enthaltenen Vorbehalte wurden entsprechend umgesetzt oder konnten bis auf einen Vorbehalt geklärt werden. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung erfuhr der Bebauungsplan folgende grössere Änderungen:

- Anpassung kommunaler Richtplan im Bereich Binzmühlestrasse
- Aktualisierung SBB Interessenslinie im Bebauungsplan
- Öffentliche Fusswegverbindung gemäss kantonalem Vorschlag umgesetzt
- Strassenbauprojekt Kanton Zug im Bebauungsplan orientierend eingefügt
- Maximale Anzahl von Zu- und Wegfahrten in der Spitzenstunde werden vorgeschrieben
- Trennung der Umgebungsbereiche 2a, 2b und 2c.

Der kantonale Vorbehalt bezüglich der Erschliessung via Chamerstrasse (Containerstandort) ist die Erarbeitung einer Standortevaluation vorgesehen. Bis zur Gemeindeversammlung wird diese vorliegen.

Alle kantonalen Vorbehalte sind mitsamt Kommentar in Anhang 2 aufgelistet.

4. Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze

Nachfolgend werden die für das Areal Chäsimmatt relevanten Inhalte aufgeführt. Sie sind als Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhabens in dem QSV und anschliessenden Planungsinstrumente zu berücksichtigen.

4.1 Inkrafttreten des neuen RPG am 1. Mai 2014

Am 3. März 2013 wurde die eidgenössische Abstimmung über die Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Am 1. Mai 2014 wurde das neue Gesetz in Kraft gesetzt.

Wichtigste Anliegen sind, die haushälterische Nutzung des Bodens zu stärken, die Entwicklung des bestehenden Siedlungsraums nach Innen und der Stopp der Zersiedlung.

Die Abstimmung der raumwirksamen Entwicklungen und Fragestellungen innerhalb der Kantone wird über die kantonalen Richtpläne erarbeitet und gesteuert. Dementsprechend müssen mit dem neuen Raumplanungsgesetz die kantonalen Richtpläne überarbeitet werden. Vor der Genehmigung durch den Bund werden beispielsweise keine Neueinzonungen von Bauzonen ohne eine flächengleiche Kompensation im Sinne einer Auszonung mehr möglich sein.

Die vorliegende Planung entspricht den Anforderungen des neuen RPG, da es sich um eine qualitätsvolle Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes an sehr zentraler Lage handelt.

4.2 Kantonaler Richtplan

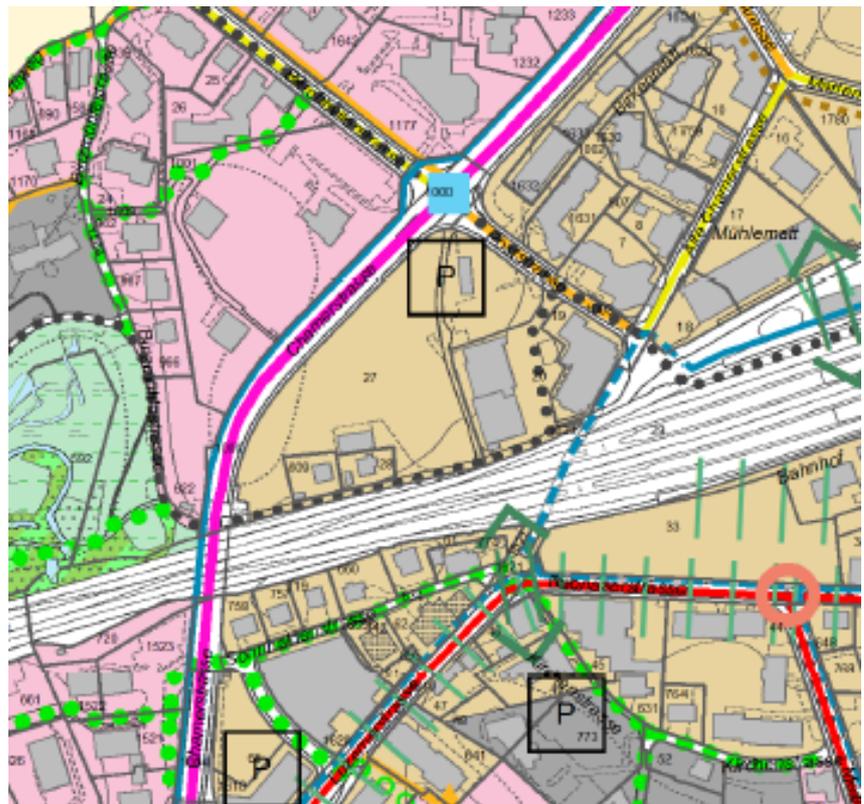
Der kantonale Richtplan legt die Grundzüge der langfristigen räumlichen Entwicklung des Kantons und der Gemeinden fest. Er ist behördenverbindlich, d.h. Kanton wie auch Gemeinden sind verpflichtet, den Richtplan bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen (z.B. kommunale Richt- und Nutzungsplanung).

Der kantonale Richtplan sieht das Areal Chäsimmatt als Zentrumsgebiet. In diesem sollen die Ortsbaulichen Qualitäten gestärkt werden. So sollen Freiräume belebt und die Gestaltungen des Strassenraumes verbessert werden. Für einige Areale in Risch, insbesondere in der Umgebung vom Bahnhof Rotkreuz, sieht der kantonale Richtplan maximale Ausnutzungsziffern vor und unterscheidet dabei zwischen dem Verdichtungsgebiet I (AZ bis 2.0) und Verdichtungsgebiet II (AZ bis 3.5). Verdichtungsgebiete sollen insbesondere entlang von Haltestellen (ÖV) entsprechend hohe Nutzungen zulassen. Das Areal Chäsimmatt liegt trotz seiner sehr gut erschlossenen Lage mitten im Zentrum von Rotkreuz nicht in einer der kantonalen Verdichtungszone. Trotzdem erfüllt das Areal die Kriterien für ein Verdichtungsgebiet voll und ganz. Weiter sind auf kantonaler Stufe die Langsamverkehrsverbinding (Fuss- und Fahrradrouren) im Umgebungspereimeter der Chäsimmatt zu beachten.

4.3 Gemeindlicher Richtplan

Der gemeindliche Richtplan zeigt auf, wie sich das Gemeindegebiet räumlich entwickeln soll. Er ist behördenverbindlich, d.h. die Gemeinde muss ihn bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen.

Das Areal Chäsimmatt ist im Plan als Vorranggebiet für Mischnutzungen bezeichnet. Auf dem Areal befindet sich ein möglicher Standort für eine öffentliche und private Parkierungsanlage. Zudem ist ersichtlich, dass entlang des Areals ein kantonaler Wanderweg führt. Ebenfalls ist eine Bushaltestelle bei der Kreuzung Chamer-/Poststrasse im kommunalen Richtplan verankert.



Siedlung

Ausgangslage	Richtplaninhalt	Nr.	
		* S4	Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum
		* S4	Gebiet mit Siedlungserweiterung (Strategische Reserven)
		S3	Vorranggebiet für Wohnen
			Vorranggebiet für Mischnutzungen
		S2	Vorranggebiet für Arbeiten
			Vorranggebiet des öffentlichen Interesses
		S10	Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften
			bebaubarer Bereich
			nicht bebaubarer Bereich
		S7	Zulässiger Bereich für Hochhausentwicklung
			Schittelbahn
	*		Ortsbildschutz

Abbildung: Zonenplan der Gemeinde Risch

4.4 Kommunale Nutzungsplanung

4.4.1 Zonenplan

Das Areal Chäsimmatt liegt heute in der Kernzone und ist mit einer Bebauungsplanpflicht versehen. Somit unterliegt es zurzeit den gleichen Bestimmungen wie alle Zonen rund um den Bahnhof Rotkreuz.

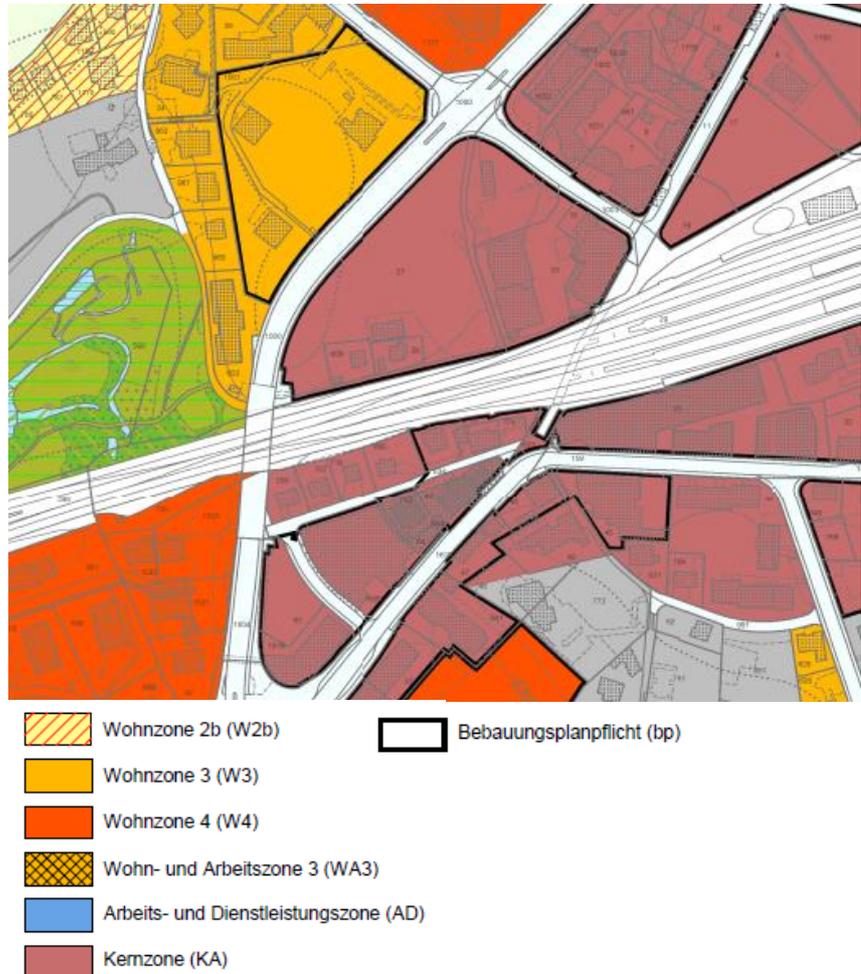


Abbildung: Zonenplan der Gemeinde Risch

4.4.2 Bau- und Zonenordnung Risch

Aus der Bau – und Zonenordnung der Gemeinde Risch lassen sich für das Areal Chäsimmatt folgende Parameter ableiten:

- Maximal mögliche Ausnützungsziffer: 0.95
- Maximal 4 Vollgeschosse und maximale Firsthöhe von 17.3m
- Grundsätzlich ist die Geschosshöhe 3m (OK-OK). In der Kernzone gilt für das Erdgeschoss eine maximale Geschosshöhe von 4.50m (OK-OK).
- Virtuelle Geschossflächen sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer zu berücksichtigen
- Da das Areal im Bebauungsplanpflichtgebiet liegt gelten sinngemäss die Bestimmungen der Arealbebauung (§45 BZO).

5. Konzeptentwicklung Chäsimmatt

5.1 Innere Entwicklung

Das Areal Chäsimmatt liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrumsgebiet von Rotkreuz und zum Bahnhof und Bushof Rotkreuz. Dadurch ist das Areal sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden – eine wesentliche Voraussetzung für städtebauliche Verdichtung.

Der Kanton Zug ermöglicht im Rahmen des kantonalen Richtplans in verschiedenen dafür geeigneten Gebieten eine Verdichtung (KRP S 5.2). Auf dem Areal Chäsimmatt ist gemäss Richtplan zwar keine spezielle Verdichtung vorgesehen. Trotzdem macht es Sinn das Areal mit einer guten Dichte zu überbauen. Dafür sprechen:

- Sehr gut über die SBB- und Bus-Haltestelle Rotkreuz und die Kantonsstrasse erschlossen
- Das Gebiet liegt mitten in Rotkreuz an einer Zentrumslage
- Rund um die Chäsimmatt wurden bereits Areale mit hoher Dichte verwirklicht respektive weisen noch Verdichtungspotential auf. Die Chäsimmatt fügt sich in diese Dichten ein.

Höhere Dichten und Verdichtung erfordert aber auch guten Städtebau und Architektur und ein entsprechendes Umgebungs- und Freiraumkonzept. Ebenfalls ist die verkehrstechnische Situation zu beachten. So ist für grössere Arealüberbauungen gemäss Bauordnung Risch ein umfassendes Mobilitätskonzept zu erstellen.

Mit dem Bebauungsplan Chäsimmatt sollen Dichten bis zu einer AZ von 2.0 zugelassen werden. Aufgrund der oben erwähnten Punkte und der erfüllten Anforderungen an die Qualität des Bebauungsplanes ist eine dichte Überbauung im Areal Chäsimmatt durchaus sinnvoll und umsetzbar.

5.2 Qualifiziertes Städtebauliches Verfahren QSV

Die IG Chäsimmatt beauftragte die AM Architects GmbH eine Machbarkeitsstudie über das Areal zu erstellen. Aufgrund dieser wurde zusammen mit der Gemeinde Rotkreuz beschlossen, im Rahmen der Arealentwicklung Chäsimmatt ein qualifiziertes städtebauliches Verfahren (QSV) durchzuführen. Dieses wurde unter Leitung von ZANONI Architekten durchgeführt und gliedert sich in zwei Phasen.

In der Phase 1 wurde ein Team gesucht, welches ausgewiesene städtebauliche und architektonische Erfahrungen und Referenzen aufweist. Nebst der Erfahrung wurden mittels einer Zwischenbesprechung zudem die Arbeitsweise wie auch die Teamfähigkeit betrachtet. Fünf eingeladene Teams haben die Aufgabe analysiert und eine grobe städtebauliche Studie erarbeitet. Die Resultate der Phase 1 sind zusammen mit einem Bericht des Begleitgremiums im Bericht

Phase 1 und Phase 2 zum QSV aufgeführt. Als Sieger ging das Architekturbüro Helsinki Zürich hervor.

Helsinki Zürich bearbeitete in enger Zusammenarbeit mit AM Architects die städtebaulichen Ziele weiter und setzte diese planerisch um. Das Team wurde durch Fachleute der Planungsdisziplinen Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung und Lärmschutz ergänzt. Neben der Unterstützung in der Verfahrensbegleitung erfolgten drei Workshops, in denen der Stand der Testplanung mit Vertretern der Gemeinde, des Kantons und den Fachexperten des Begleitgremiums jeweils kritisch beurteilt wurden.

Die Planungsziele wurden in den Workshops gemeinsam definiert und deren Umsetzung überprüft. Die Weiterentwicklung der Testplanung erfolgt aufbauend auf den richtungsweisenden Inputs von Fachexperten, Verfahrensbegleitung, sowie unverbindlich mit Kanton und Gemeinde.

Aufgrund der Erkenntnisse von Phase 1 wurden folgende Schlüsselthemen im Umgang mit der Chäsimmatte erkannt:

- LANDI, Typologie (Einbindung/Integration oder Akzent)
- Positionierung eines allfälligen Höhenakzents (beim Brückenkopf, Kreisell oder Bauernhof)
- Einbindung des Bestandes
- Lenkung des motorisierten Zufahrts- und Anlieferungsverkehrs, allgemeine Erschliessung
- Anlieferung/Erschliessung und Organisation LANDI (Laden, Tankstelle, Shop)

Für die Weiterentwicklung wurde kein spezifisches Programm oder Pflichtenheft verfasst. Die in den Workshops formulierten Ergänzungen und Präzisierungen zu den Themen wurden in Protokollen festgehalten und dienten als Arbeitsgrundlage. Der Fokus richtete sich auf das Richtprojekt für den Bebauungsplan und die darin zu definierenden Punkte:

- Stellung der Bauten
- Volumetrie und Höhenbegrenzung
- Mass der verträglichen Dichte
- Thema Verkehr und Lärm
- Städtebau- und Freiraum-Qualitäten

Mit dem Abschluss des QSV liegt ein Richtprojekt vor, das den vielen Aspekten des Städtebaus Rechnung trägt, ein qualitativ verträgliches Mass an Dichte ausweist und eine solide Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung der Zentrumszone nordseitig des Bahnhofs Rotkreuz darstellt. Das Richtprojekt besteht dabei aus den Hauptelementen Städtebau und Freiraum/Umgebung respektive dem Zusammenspiel der beiden Aspekte. Ausführliche Informationen zum QSV sind dem dazugehörigen Bericht vom 11. Mai 2017 zu entnehmen.

5.3 Städtebau

Der Bericht vom 11. Mai 2017 zum QSV schreibt dazu:

Zwei am Bahnhofplatz platzierte Schollen und zwei polygonale, je einmal aufgebroschene Blockrandfiguren im Hintergrund bilden das städtebauliche Gerüst des

Richtprojektes. Mit mehreren, primär formal begründeten horizontalen Versätzen in der Dachlandschaft wird eine differenzierte Silhouette geschaffen, die Bezüge zu den Höhen der Nachbarschaft herstellt. Das Thema der Staffelung kulminiert in einem scheibenförmigen, knapp 30m hohen Haus. Dieser Akzent bildet an der Ecke Post-/Chamerstrasse eine prägnante Visitenkarte für das Bahnhof-Quartier. Mit den Schollen am Bahnhofplatz (Erhalt des Hotels Bauernhof und Überstülpung des Chäsgebäudes für die Kletterhalle) wird auch eine schlüssige Reaktion auf den zentralen Freiraum geliefert. Die Schollen bauen einerseits eine hier erwünschte Masse auf und ermöglichen andererseits das Verweben des «Chäsiplatz» mit dem Bahnhofplatz. Generell zeichnet sich der Städtebau durch ein wohl austariertes, spannungsvolles Verhältnis von hohl (Raumkörper) und voll (Baukörper) aus.



Abbildung: Modell des Richtprojektes Chäsimmatt, Helsinki Zürich, AM Architects

Im Rahmen des QSV fand während der zweiten Phase in den drei Workshops eine intensive Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Aspekten des Projektes von Helsinki Zürich aus. Das Begleitgremium kommt aus städtebaulicher Perspektive zu folgendem Schluss:

Das vorliegende Richtprojekt entwickelt sich zum nördlichen Ortskern, direkt am Bahnhof, urban, dicht und effizient, raumbildend und strassenbegleitend, mit gemischten Nutzungen und vielfältigem Wohnangebot. Die drei Ecken der Parzellen werden im Ortsgefüge deutlich wahrnehmbar sein und dadurch das Ortsbild von Rotkreuz mitprägen. Das Projekt bietet eine Chance, die wichtige Verkehrsachse Chamerstrasse zu einem ortsbildprägenden Strassenraum aufzuwerten. Diesbezügliche koordinative Gespräche zwischen Gemeinde, Kanton, Bauherrschaft und Planern wurden bereits aufgenommen.

Das Richtprojekt überzeugt sowohl hinsichtlich Adressierung, Erschliessung, Zugänglichkeit und Durchwegung, als auch durch dessen Volumetrie und Dichte.

Das Projekt definiert einen klaren städtischen Rand, verfügt über einen öffentlich gemischt nutz- und belebbaren Chäsiplatz, ein halböffentlich adressbildendes Foyer und über zwei geschützte Höfe mit grünen Innenwelten.

Die Dichte von 2.0 AZ wurde im Modell volumetrisch als städtebaulich vernünftig und zukunftsweisend nachgewiesen. Das Richtprojekt ist städtebaulich mit den umliegenden, potentiell verdichtbaren Quartieren verortet. Dabei steht eine nachhaltige Zentrumsentwicklung im Fokus.

5.4 Umgebungskonzept

Das Umgebungskonzept schlägt eine städtebauliche Figur mit drei Hofelementen vor. Der Chäsiplatz reagiert sensibel auf die vorgesehenen Nutzungen und wird zum verkehrsfreien Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Die beiden Innenhöfe präsentieren sich in einem informellen Charakter, dicht begrünt und wohnlich. Der Chäsiplatz hat dagegen bewusst öffentlichen Charakter und soll die Zentrumsfunktion des Areals Chäsimmatt betonen. Das Foyer als Verbindungselement der drei Höfe bildet ebenfalls einen Raum mit Aufenthalts- und Erschliessungsqualität. Die Freiraumelemente gliedern sich durch ihre Anordnung in das städtebauliche Umfeld der Überbauung ein. Sie dienen als Querungsweg und Aufenthaltsfläche und fügen sich über das Areal hinaus in die Gemeinde ein. Im Bereich des Foyers und der Innenhöfe sollen zusätzlich auch Flächen für Spiel- und Freizeit entstehen.

Die Gestaltung der Chamerstrasse wird mit dem kantonalen Strassenbauprojekt koordiniert, damit ein qualitätsvoller Strassenraum, mit Adressbildung für die Chäsimmatt, möglich wird. Angedacht ist ein breites Trottoir mit Alleebäumen und Vorgartenzonen mit Nutzungen und Zugängen zu den Wohneinheiten wie auch zum Foyer. Dagegen soll die Poststrasse nur punktuell mit Bäumen bepflanzt werden. Sie soll ihren Bezug zum Bahnhof Rotkreuz behalten. Der Charakter der Binzmühlestrasse ähnelt weiterhin der heutigen Situation: informell und naturnah, ermöglicht aber die Erschliessung/Anlieferung.



Abbildung: Umgebungskonzept, Zwahlen+Zwahlen

5.5 Nutzung

Auf dem Areal Chäsimmatt soll eine typische Zentrumsnutzung entstehen. Dabei ist ein Mix von verschiedenen Verkaufs- und Geschäftsflächen, sowie Wohnnutzungen vorgegeben und erwünscht. Mit der Landi und ihren Verkaufsflächen ist bereits ein Hauptnutzer im Bereich Retail bekannt. Die Landi wird eine grössere Verkaufsfläche als klassischer Laden bewirtschaften und einen Tankstellenshop betreiben. Das Hotel Bauernhof soll erhalten bleiben. Speziell ist die vorgesehene Nutzung im Bereich des alten Chäsigegebäudes. Dieses soll neu überdacht werden und die Möglichkeit zur Erstellung einer Kletterhalle bieten. Ziel der Überbauung ist eine möglichst durchmischte Nutzung mit Geschäftsflächen im Erdgeschoss welche zusätzlich zur Aufenthaltsqualität des Chäsiplatzes und des Foyers beitragen. Um die Nutzung schon jetzt etwas genauer definieren zu können, werden maximale Nutzungsmasse im Bebauungsplan festgelegt. Auf eine vorgängige Festlegung von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum wird verzichtet. Es besteht bereits heute in der Gemeinde Risch eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an gemeinnützigem und preiswertem Wohnraum. Eine Erhöhung dieses Anteils wird zurzeit nicht angestrebt. Die IG Chäsimmatt plant durchmischte Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten.

5.6 Energie

Gemäss § 1a Abs. 1 der Verordnung zum kantonalen Energiegesetz muss die Energieeffizienz bei Bebauungsplänen mindesten 10 % über den Vorgaben der Bauordnung liegen. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Chäsimmatt. Im Brief vom Regierungsrat an die Stadt Zug betreffend «Energetischen Vorschriften bei Bebauungsplänen» vom 23. Mai 2016 wird erläutert, dass die Regelung gemäss § 1a Abs. 1 der Verordnung zum kantonalen Energiegesetz abschliessend sei. Somit darf im Bebauungsplan zur Energie nichts zusätzlich geregelt werden, da der Kanton dieses Thema abschliessend regelt.

5.7 Verkehr und Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Das Areal ist über die Poststrasse und Chamerstrasse an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich auf der Seite Poststrasse. Gemäss Verkehrsgutachten TEAMverkehr vom 3. November 2017 sind keine speziellen verkehrstechnischen Auflagen zu erfüllen.

Strassengestaltung Chamerstrasse

Ein Thema bei Verkehr und Erschliessung spielt auch die zukünftige Gestaltung der Chamerstrasse. Gemäss Stand Sommer 2017 plant der Kanton Zug zur Leistungssteigerung des Knotens Chamer-/Post-/Berchtwilstrasse ein neues Verkehrsregime (u.a. Kreisell). Dazu wird die Chamerstrasse entlang der Chäsimmatt teilweise umgestaltet. Gleichzeitig ist die Aussenraumgestaltung der Überbauung Chäsimmatt entlang der Chamerstrasse ein Thema. Zu diesem Zweck haben sich Vertreter der Bauherrschaft, Architektur und des Kantons zu mehreren Sitzungen getroffen. Gemeinsam wurde die Gestaltung der Chamerstrasse

auf die Parameter des Strassenbauprojektes und der Überbauung abgestimmt. Das Richtprojekt und der Bebauungsplan richten sich nach dem Strassenbauprojekt vom Sommer 2017.

Parkierung

Die Regelung der Parkierung bestimmt sich nach der Bauordnung und orientiert sich an den vorgesehenen Nutzungen gemäss Richtprojekt. Ein umfassendes Verkehrsgutachten wurde von TeamVerkehr erstellt. Dieses zeigt den Parkplatzbedarf und das zukünftige Fahrtenmodell auf. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass insgesamt auf dem Areal maximal 288 Parkplätze erstellt werden können. Diese sind ebenerdig von der Poststrasse aus erreichbar und befinden sich alle innerhalb der Gebäude. Somit befinden sich keine offenen Parkierungsflächen auf dem Areal Chäsimmatt. Sämtliche öffentlich zugängliche Parkplätze werden ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam bewirtschaftet.

Mobilitätskonzept und Controlling

Im Rahmen der Baubewilligung wird ein umfassendes Mobilitätskonzept eingereicht. Dieses zeigt auf, wie die Erschliessung funktioniert, wie die Fahrtenzahl und Parkplätze eingehalten werden und was bei nicht Einhaltung des Konzeptes passiert. Gleichzeitig wird ein Controlling installiert. Zeigt sich, dass die Anzahl gewünschter Fahrten höher liegt als geplant, so sind weitere Lenkungsmaßnahmen nötig. Die maximale Anzahl Zu- und Wegfahrten in der Spitzenstunde sind verbindlich im Bebauungsplan festgelegt. Bei Einhaltung des Mobilitätskonzeptes kann der zeitliche Abstand des Controllings verlängert werden.

Anlieferung und weitere Zufahrten

Der Güterumschlag für die Landi erfolgt über die Binzmühlestrasse. Sie stört damit weder die Anwohner noch mindert sich die Aufenthaltsqualität innerhalb des Areals Chäsimmatt. Notzufahrten über das Foyer und den Chäsiplatz sowie entlang der Chamerstrasse sind möglich – die Elemente weisen genügend Raumbreite auf. Die Anlieferung der Geschäfte erfolgt entlang der Poststrasse und für grosse Verkaufsnutzungen (Landi) entlang der Binzmühlestrasse.

Öffentlicher Verkehr

Mit der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Rotkreuz (Interregio und S-Bahn Verbindung Richtung Luzern, Zug-Zürich, Freiamt, Immensee) und dem regionalen Bushub am Bahnhof ist das Areal ideal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine Unterführung ermöglicht den schnellen Zugang zu den Geleisen bzw. auf die andere Seite des Bahnhofes. Aus diesem Grund ist auch eine höhere Bebauungsdichte möglich bzw. die Anzahl Parkplätze für den Individualverkehr tief zu halten.

Fuss- und Veloverkehr

Das Areal ist gut zu Fuss und mit dem Fahrrad erreichbar. Mit den Wegverbindungen durch das Areal ermöglicht die Überbauung auch eine Durchlässigkeit für Bewohner ausserhalb der Chäsimmatt. Die öffentlich zugänglichen Plätze sind für die gesamte Bevölkerung von mehreren Seiten einfach zugänglich und können genutzt werden. Über die umliegenden Strassen sind die Geschäfte und Wohnungen auch gut per Fahrrad erreichbar. Öffentlich zugängliche Veloab-

stellplätze für die Landi und die Gewerbenutzungen werden auf dem Areal erstellt. Für die Bewohner stehen Veloabstellplätze in genügend hoher Zahl innerhalb der Baukörper und an den Hauseingängen zur Verfügung. Diese sind im Bebauungsplan auch schematisch dargestellt. Die Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich. Die Erstellung und der Unterhalt gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Die Fuss- und Radwege fügen sich in das übergeordnete Netz ein.

Mobilitätsbehinderte

Für mobilitätseingeschränkte Personen stehen geeignete Hilfsmittel (Lift/Rampe) zur Durchquerung des Areals bzw. zum Erreichen des Platzes zur Verfügung.

Baulinien und Abstände

Die Abstände werden eingehalten.

5.8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Ingenieurbüro Wismer + Partner erarbeitet die Details zur Wasser- und Abwasserversorgung.

Abwasser/Oberflächenwasser

Abwasser und Oberflächenwasser werden in entsprechenden Retentionsbecken unter dem Chäsiplatz und entlang der Strassenachsen gesammelt. Details liegen mit dem Bericht von Wismer + Partner vor.

Siedlungsabfälle

Die Abklärung mit dem ZEBa betreff den Siedlungsabfällen ist erfolgt. Zur Entsorgung sind zwei Standorte vorgesehen. Die Erschliessung erfolgt über das Foyer und die Binzmühlestrasse. Wendemöglichkeiten sind vorhanden. Der Kanton hat in der Vorprüfung Vorbehalte gegenüber der Erschliessung bzw. den Containerstandort an der Chamerstrasse geäussert. In einer konstruktiven Sitzung mit dem Kanton wurden die Vorbehalte nochmals diskutiert. Seitens Kanton blieben dabei die Vorbehalte bestehen. Es ist deshalb vorgesehen eine Standortevaluation für die Problematik des Containerstandortes und dessen Erschliessung via Chamerstrasse durchzuführen. Bis zur Gemeindeversammlung soll diese vorliegen und der definitive Standort bestimmt werden können.

Post

Die Postzustellung ist beim Foyer vorgesehen. Damit werden kurze Wege für die Bewohner ermöglicht.

5.9 Umweltaspekte

Die Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung sind einzuhalten. Aufgrund der geringen Zahl der Parkplätze (<500) sowie des Anteil Retail/Verkauf unter 7'500 m² ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nötig.

5.10 Lärm

Die Lärmbelastung für den Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Beat Sägesser, Baar ermittelt und wie folgt beurteilt:

Mit dem Bebauungsplan Chäsimmatt Rotkreuz wird eine Blockrandbebauung geschaffen. Bei diesem Konzept wird eine hohe Lärmbelastung der Aussenfassaden bewusst in Kauf genommen. Als Ausgleich entstehen in den Innenhöfen stark lärmgeschützte Bereiche.

Der massgebende Immissionsgrenzwert ist in den direkt exponierten Fassaden sowohl strassen- als auch bahnseitig überschritten. In der Bestimmung §17 wird der Lärmschutz für diese Fassaden geregelt. Damit ist die Einhaltung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung auf Stufe Bebauungsplan sichergestellt.

Das vorliegende Richtprojekt bestätigt die Machbarkeit einer akustisch günstigen Grundrissorganisation innerhalb der geplanten Baukörper und belegt damit die lärmtechnische Zweckmässigkeit des Bebauungsplans.

Zusammenfassend steht einer Genehmigung des Bebauungsplans Chäsimmatt in Rotkreuz aus lärmrechtlicher Sicht nichts entgegen. Für weitere Angaben wird auf das detaillierte Lärmgutachten verwiesen.

5.11 Störfall

Das Störfallrisiko wurde durch den zuständigen Projektleiter Umwelt der SBB beurteilt. Nach Einschätzung der SBB wird der Verlauf der Risikosummenkurve mit dem Bebauungsplan Chäsimmatt kaum wesentlich beeinflusst. Das Gesamtrisiko wird sich zwar erhöhen, jedoch im akzeptablen Bereich oder knapp im unteren Übergangsbereich bleiben. Gemäss Störfallverordnung ist der Bebauungsplan Chäsimmatt damit auch ohne spezielle Schutzmassnahmen realisierbar. Die von den SBB ergänzend angeführten, vorsorglichen Massnahmen werden wie folgt beurteilt:

- Bahnseitig kleine Fassadenöffnungen widersprechen - aufgrund der Lage der Bahn auf der Südseite - dem Interesse der zukünftigen Bewohner bzgl. Besonnung, Belichtung und Aussicht. Aus dem gleichen Grund ist eine vollständige Anordnung der dauernd besetzten Räume auf der bahnabgewandten Seite nicht machbar (Nordseite = Schattenseite).
- Die Treppenhäuser der bahnseitigen Baukörper sind gemäss Richtprojekt und Umgebungsplan durchgehend und verfügen damit über einen Zugang zum bahnabgewandten Innenhof, welcher als Notausgang / Fluchtweg dienen kann. Dieses Erschliessungskonzept wird mit der Bestimmung §16 sichergestellt.
- Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt gemäss Plan und Bestimmung §12 ab der Poststrasse und liegt damit ebenfalls auf der bahnabgewandten Seite
- Eine geschützte Luftzufuhr für die vom Störfall tangierten Gebäude vom Dach oder von der gleisabgewandten Gebäudeseite sicherzustellen.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das potentielle Schadeneignis bei allen drei Leitstoffen (Benzin, Propan und Chlor) aus einem Brand oder einer Explosi-

on mit nachfolgendem Brand besteht. Für dieses Szenario vermag die bestehende, massive Lärmschutzwand die Auswirkungen sowohl mechanisch als auch thermisch mindestens in den unteren Geschossen und im Aussenbereich teilweise zu mindern. Zusammenfassend werden im Bebauungsplan Chäsimmatt alle umsetzbaren Massnahmen zur Minderung der Störfallrisiken realisiert und damit dem Vorsorgeprinzip der Störfallverordnung Rechnung getragen. Für weitere Angaben wird auf die detaillierte Beurteilung durch die SBB verwiesen.

5.12 Interessenslinie SBB

Am Bahnhof Rotkreuz existieren sogenannte Interessenslinien der SBB. Dies sind Interessenslinien der Bahn (keine konkrete Projekte) die für die zukünftige Entwicklung des Knotens von zentraler Bedeutung sind und deshalb vordefiniert werden. Im Bebauungsplan wird die Interessenslinie SBB orientierend dargestellt.

5.13 Nachhaltigkeit

Geplant ist, dass alle Bauten mit mindestens Minergie ECO Standard oder einem vergleichbaren Standard realisiert werden.

Energie

Neben den vorgegeben Standards aus Minergie Eco sind auf den Dächern Photovoltaikanlagen geplant. Mit der geplanten Schnellladestation für Elektrofahrzeuge soll eine ökologische Mobilität gefördert werden.

Materialien und Produkte

Der Standard Minergie ECO garantiert eine besonders gesunde und ökologische Bauweise. Dies dank einer sorgfältigen Materialwahl, vorausschauender Bauweise und intelligenter Architektur. Dazu gehören den Einsatz schadstoffarmer und erneuerbarer Materialien und energieeffizienter Technik, Produkte und Geräte.

Keine rechtsverbindliche Festlegung

Minergie-Standards dürfen gemäss Kanton Zug nicht im Bebauungsplan definiert werden. Deshalb können die Standards nicht rechtsverbindlich verankert werden. Die Bauherrschaft plant aber, mit diesen Standards zu bauen.

Verkehr

Mit der tiefen Anzahl Parkplätzen und dem Verzicht auf Aussenparkplätze trägt die Chäsimmatt zu einer verkehrsarmen Raumgestaltung bei.

5.14 Mehrwert und Mehrwertausgleich

Das Areal Chäsimmatt bietet der Gemeinde, den umliegenden Quartieren und den Bewohnern zusätzlich inhaltliche **Mehrwerte**.

- Mit dem Chäsimmatt Areal entsteht eine Siedlung mit einer hochwertigen Aussenraumgestaltung, die verkehrsfrei konzipiert ist. Es entstehen verschiedene kleinere und grössere Umgebungsflächen mit hoher Aufenthaltsquali-

- tät. Es besteht die Chance, die Gestaltung der Chamerstrasse im Bereich der Chäsimmatte gemeinsam mit den Grundeigentümern, Kanton und Gemeinde zu realisieren. Das Richtprojekt, resp. die definierten Baufelder, implizieren eine mögliche Querung der Chamerstrasse auf der Höhe des Foyers (Umgangsbereich x), was ein Mehrwert für die Zukunft sein könnte.
- Ohne oberirdische Aussenparkplätze und mit geschickt gelenktem motorisierten Verkehr gewinnt nicht nur die Chäsimmatt sondern auch die umliegenden Quartiere an Lebensqualität.
 - Die Überbauung ermöglicht eine wertvolle Durchwegung zwischen Chamer-, Post- und Binzmühlestrasse über das Foyer und den Chäsiplatz.
 - Die Nutzungsdurchmischung von Dienstleistungen, Büros, Gewerbe, Retail und Wohnen, unmittelbar angebunden an den öffentlichen Verkehr, verspricht eine hohe Standortqualität.
 - Für die Gemeinde Risch ist die Entwicklung des Chäsimmatt-Areals bedeutend und imagebildend. Das mittels QSV qualitativ entwickelt Gebiet nördlich entlang der Gleise kann eine neue Identität mit Vorzeigecharakter schaffen.

6. Anpassung Nutzungsplanung

6.1 Anpassung Bauordnung

Damit das aus dem QSV entstandene Richtprojekt realisiert werden kann sind Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Risch notwendig. Die jetzigen Bestimmungen der Kernzone würden das Richtprojekt in dieser Form nicht ermöglichen. Zu diesem Zweck wird eine neue Zone „Kernzone Chäsimmatt“ geschaffen und die Bauordnung geändert.

Im Vergleich zur bisherigen Kernzone sind in der neuen Kernzone Chäsimmatt höhere Gebäude zulässig (33m statt 17.3m Firsthöhe) und eine höhere Ausnützung (2.0 statt 0.95). Zudem wird der grosse Grenzabstand um 5m reduziert. Diese Bestimmungen werden in der Tabelle § 18 BO verankert. Mit den zusätzlichen Bestimmungen in § 20c Kernzone Chäsimmatt wird das Ziel der Nutzungszone definiert und sichergestellt, dass das aus dem QSV entstandene Richtprojekt umgesetzt wird sowie nur mit Bebauungsplan gebaut werden kann.

§ 18

Grundmasse

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	Ausnützungsziffer (gem. § 11 -13 VPBG)	min	Wohnanteil in % der aGF	max.	Firsthöhe in m	klein	Mindestgrenzabstand	gross	in m
::																
Kernzone Chäsimmatt	Kc	-	X	X	X	-	III	2.0	-	0.67		33m	5		5	
...																

§ 20c

Kernzone Chäsimmatt

1 Die Kernzone Chäsimmatt dient der Realisierung einer qualitätsvollen, dichten Überbauung für Wohnen, Verkauf und Dienstleistungen.

2 Neubauten bedingen einen Bebauungsplan. Dieser basiert auf einem qualifizierten städtebaulichen Variantenstudium.

6.2 Anpassung Zonenplan

Im Zonenplan wird für das Gebiet Chäsimmatt die Kernzone Chäsimmatt eingeführt. Der Perimeter für das bestehende Bebauungsplanpflichtgebiet bleibt bestehen. Zusätzlich wird die Binzmühlestrasse neu der Verkehrszone zugeordnet.

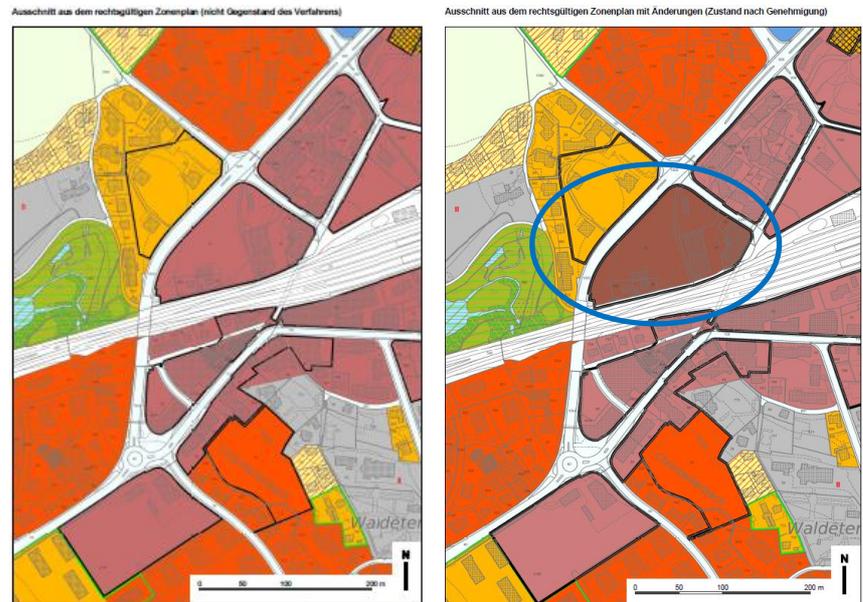


Abbildung: Vergleich Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (links) und neuer Zonenplan mit Kernzone Chäsimmatt (rechts). Siehe auch Originalpläne in der Beilage.

6.3 Anpassung kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan sieht auf dem Areal Chäsimmatt eine öffentliche und private Parkierungsanlage vor (vgl. Kapitel 4.3). Mit der Überbauung Chäsimmatt wird eine private Parkierungsanlage erstellt. Gleichzeitig hat die Gemeinde kein Interesse mehr an einer öffentlichen Parkierungsanlage. Mit den umliegenden öffentlichen Parkplätzen, der guten ÖV Anbindung und dem Ziel der Gemeinde möglichst wenig zusätzlichen Verkehr zu generieren, liegen genügend Gründe vor, warum auf eine öffentliche Parkierungsanlage verzichtet werden kann. Mit dem Entscheid, dass keine öffentlichen Parkplätze entstehen sollen, muss auch der kommunale Richtplan entsprechend angepasst werden. Auf dem Areal Chäsimmatt ist im kommunalen Richtplan künftig keine öffentliche und private Parkierungsanlage mehr vorgesehen.

Ebenfalls wird die Bushaltestelle am Knoten Chamer-/Poststrasse aufgehoben. Der Bedarf für diese ist nicht mehr vorhanden bzw. wurde mit dem Bahnhof Rotkreuz Nord eine neues ÖV-Haltestellen Konzept implementiert. Weiter wird die Binzmühlestrasse der Verkehrsfläche zugeordnet (vgl. Zonenplan).

Die geplante Anpassung des kommunalen Richtplans liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

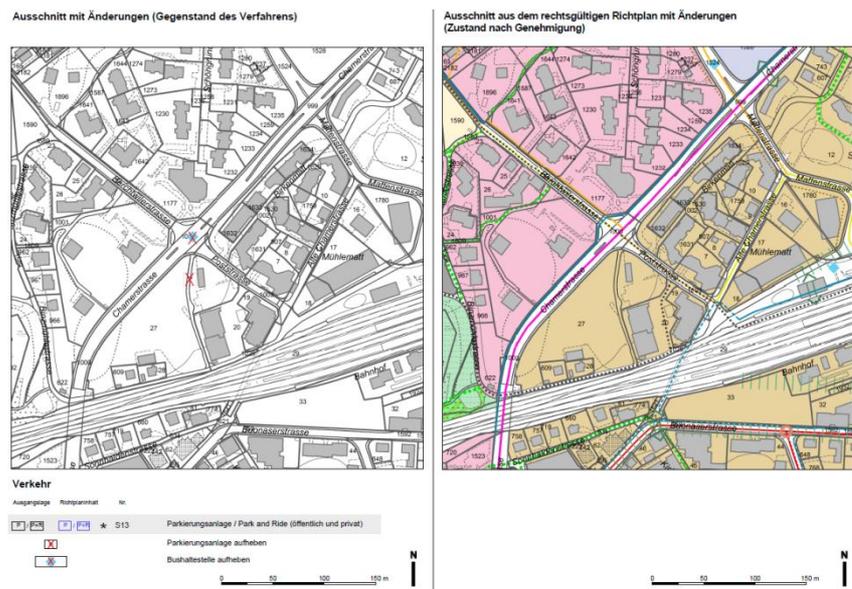


Abbildung: Anpassung am kommunalen Richtplan (links) und neuer Richtplan ohne öffentliche und private Parkierungsanlage im Areal Chäsimmatt (rechts). Siehe auch Originalpläne in der Beilage.

7. Bauungsplan Chäsimmatt

7.1 Bauungsplan

Im Bauungsplan wurden die Bestimmungen für alle Parzellen in der gleichen Bearbeitungstiefe erarbeitet. Bei der Umsetzung könnte es jedoch verschiedene Überbauungsetappen je nach Baufeld geben. Angedacht ist, die Baufelder A und B mit der vorgesehenen Mischnutzung zeitnah umzusetzen. Das Baufeld C soll gemäss Stand heute für den Klettersport zur Verfügung stehen – es wäre aber auch ein weiteres Gebäude mit Mischnutzung möglich. Falls eine Aussen-sportnutzung (Kletterwand) realisiert wird, darf diese mit einem Witterungs-schutz ausserhalb des Baufeldes versehen werden. Mit der ersten Baubewilligung sind alle Umgebungsbereiche entsprechend den Vorgaben gemäss Richt-projekt/ Umgebungskonzept zu erstellen. Der Bauungsplan stellt graphisch die vorhandenen Baufelder (A-D), die fünf Umgebungsbereiche, die zulässigen Dachkoten, die öffentlichen Fusswege, sowie entlang der Baufelder B2 und B3 die Fassadenrücksprünge dar. Die Bestimmungen zum Bauungsplan sind im Bauungsplan integriert.

Ein Sonderfall bilden die Baufelder A und B. Das Baufeld A befindet sich dabei unter dem Baufeld B und den Umgebungsbereichen 3, 4 und 5. Es enthält unter anderem die Landi und die Parkgarage. Südseitig bildet der Baubereich A das Erdgeschoss (Landi, Geschäfte und Anlieferung) während es nordseitig das Untergeschoss der Baubereiche B bildet (Tiefgarage, Anlieferung). Die Baube-reiche B1-B10 sind die Wohn- und Geschäftsgebäude, welche ihr Erdgeschoss auf Niveau Foyer oder Chäsiplatz haben. Baufeld A bildet also das Erd-/Untergeschoss und das Mezzanin, die Baufelder B1-B10 „stehen“ auf dieser Sockelpartie.

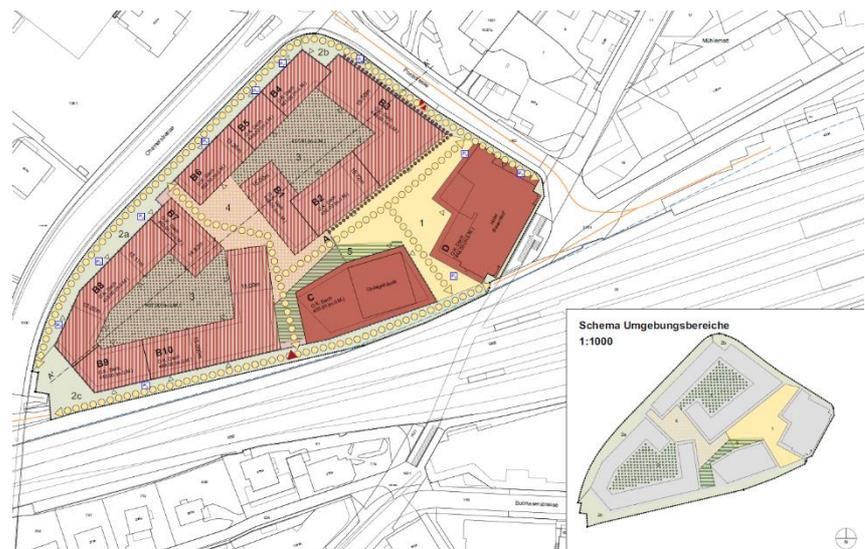


Abbildung: Ausschnitt Bauungsplan Chäsimmatt (vgl. Originalplan)

7.2 Die wesentlichen Elemente des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Chäsimmatt besteht aus

- Bestimmungen zum Bebauungsplan Chäsimmatt
- Bebauungsplan Chäsimmatt, Risch 1:500
- Richtprojekt Bebauung vom 22. Januar 2018
- Umgebungsplan vom 22. Januar 2018

7.2.1 Umsetzung Richtprojekt

Mit dem Bebauungsplan soll die Umsetzung des Richtprojekts Bebauung und des Richtprojekts Umgebung ermöglicht werden. Wegleitende Elemente der Richtprojekte sind:

- Vier Hauptbauten in den Baubereichen A - D mit einem Grossverteiler im Baubereich A.
- Freiräume zwischen den Baubereichen (Umgebungsflächen) mit Spiel-, Grün- und Aufenthaltsflächen (vgl. Umgebungsplan)

7.2.2 Baubereich / Nutzung

Für die verschiedenen Baubereiche (A-D) werden im Plan die Höhe Oberkante des Dachrands definiert und in den Bestimmungen dazu die jeweiligen Nutzungsmasse. Es gelten für jeden Baubereich B1-B10 differenzierte Höhenkoten. Als Dachform werden Flachdächer (Neigung bis maximal 7°) vorgeschrieben.

Der Baubereich A dient im südlichen Teil in erster Linie für Arbeit, Dienstleistung und Verkauf (Landi). In den Baubereichen B1 bis B10 sind Wohnnutzungen geplant bzw. für Arbeit/Dienstleistung wo die Ausrichtung auf die Umgebungsplätze erfolgt (gleiche Ebene). Baubereich C soll gemäss aktuellem Planungsstand einer Kletterhalle dienen. Falls diese Umsetzung nicht möglich ist, ist ein Gewerbegebäude geplant. Der Baubereich D soll im Moment noch erhalten bleiben (Restaurant/Hotel Bauernhof).

Im Bebauungsplan werden die maximale Nutzung für Wohnen, sowie Retail/Verkauf definiert (Art. 6). So sind in den Baubereichen die maximale mögliche Wohnnutzung und Retail-Flächen zugunsten von Arbeit und Dienstleistung beschränkt. Nicht erstellte Wohnflächen oder Retailflächen können den Arbeits- und Dienstleistungsflächen zugerechnet werden (bis maximal 15'000 m² aGF). Insgesamt dürfen im Areal Chäsimmatt maximal 29'780m² aGF gebaut werden. Dies entspricht der vorgegebenen maximalen AZ von 2.0 gemäss Zonenbestimmung der Kernzone Chäsimmatt (Berechnung: vgl. Anhang). Ein Transfer von aGF und Nutzung von 10% zwischen den Baufeldern wird zugunsten der Flexibilität der Bauherrschaft ermöglicht.

Tankstelle und Shop

In der Einstellhalle gibt es die Möglichkeit eine Tankstelle für nicht fossile Treibstoffe zu realisieren. Geplant ist eine Schnellladestation für Elektrofahrzeuge. Neben dem Betrieb der Tankstelle ist ein dazugehöriger Shop vorgesehen.

7.2.3 Gestaltung und Umgebung

Die Gestaltung der Aussenräume orientiert sich am Umgebungsplan vom 22. Januar 2018. Diese enthält 5 Umgebungsbereiche die ihrer jeweiligen Funktion entsprechend definiert werden. Insbesondere das Foyer und der Chäsiplatz, sowie deren Zugänge erfüllen eine öffentliche Funktion. Sie dürfen aber auch von den angrenzenden Geschäften in den Baubereichen als Aussenfläche genutzt werden. Die Spiel- und Gemeinschaftsflächen kommen auf den Umgebungsbereichen zu liegen und dienen der gesamten Überbauung. Die grundlegenden Gestaltungs- und Nutzungsideen werden im Bebauungsplan rechtsverbindlich verankert.

7.2.4 Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

Der Bebauungsplan nimmt die aus dem Verkehrsgutachten vom 3. November 2017 gewonnenen Erkenntnisse auf und wendet sie entsprechend an. Die Anforderungen zur Parkierung und Veloabstellplätzen werden in den Bestimmungen umgesetzt. Es dürfen maximal 288 Parkplätze erstellt werden. Öffentlich zugängliche Parkplätze sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl für Besucher der Geschäfte, sowie für die Bewohner zu erstellen. Die kantonale Langsamverkehrsverbindung wird rechtsverbindlich im Bebauungsplan verankert. Der Chäsiplatz ist auch für mobilitätsbehinderte Personen gut erreichbar. Die Entsorgung erfolgt in Unterflurcontainer, deren Lage schematisch im Umgebungsplan eingetragen ist.

7.2.5 Lärmschutz und Störfall

Das Reglement nimmt die erhöhten Anforderungen gemäss Lärmgutachten vom 8. Mai 2017 und der Untersuchung Störfall auf. In verschiedenen Baubereichen gelten hinsichtlich Lärmschutz und Störfall spezielle Regelungen für Fenster bzw. zur Anordnungen von Räumen in den Wohnungen, Lage der Treppenhäuser und Luftzufuhr.

7.3 Verhältnis zu übergeordneten Planungsinstrumenten

7.3.1 Verhältnis zur Bau und Zonenordnung

Da der Bebauungsplan und die Bauordnung gleichzeitig geändert werden, entspricht der Bebauungsplan den Bauvorschriften.

7.3.2 Verhältnis zum Zonenplan und kommunalen Richtplan

Die Zonenplanänderung, die parallel zum Bebauungsplan aufgelegt wird, ist auf den Bebauungsplan abgestimmt. Der kommunale Richtplan wird parallel zum Bebauungsplan angepasst und ist auf diesen abgestimmt.

7.3.3 Verhältnis zu weiteren Planungsinstrumenten

Es werden keine weiteren Abweichungen von den übergeordneten Planungsinstrumenten festgelegt. Die Interessen der SBB (Interessenslinie) und des Kantons (Langsamverkehrsverbindung, kantonaler Richtplan, Strassenraum Chamerstrasse) wurden berücksichtigt.

8. Anhang 1 – Anzurechnende Geschossfläche

Anzurechnende Geschossfläche

28.09.2017/STAND RICHTPROJEKT

Geschoss	aGF Baufeld A+B (inkl. virtuelle GF)	aGF Baufeld C (Chäsigebaude)	aGF Baufeld D (Bauernhof)
8. OG	185	-	-
7. OG	185	-	-
6. OG	208	-	-
5. OG	539	737	-
4. OG	2'670	737	-
3. OG	3'464	737	-
2. OG	3'583	737	153
1. OG	3'625	676	373
Mez	4'456	676	693
EG	3'446	676	948
1. UG	-	-	-
Zwischentotal pro	22'361	4'976	2'167
Total (aGF) nach rechts addiert	22'361	27'337	29'504
anrechenbare Landfläche	14892	14892	14892
AZ	1.50	1.84	1.98

Im Baufeld B sind EG und MEZ der Teilbereiche B8 und B9 als Untergeschoss der aGF nicht anzurechnen.

Die Geschossbezeichnungen in der Tabelle und den Plänen bleibt der Einfachheit halber jedoch unverändert.

Mit Attikas 10% aGF, MEZ virtuelle Flächen angerechnet. Durch das Absenken des Foyers ist die Landt teils nicht überhoch (4,50m OK-OK)

V PBG Kanton Zug: Dachgeschoss ist 60% oder kleiner ≠ Vollgeschoss; Eine das Mass von 50% übersteigende

Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche (im Richtprojekt Dachgeschosse mit 10% angerechnet).

Die Berechnung der AZ entspricht den Vorgaben aus der BO Risch und dem PBG bzw. V PBG des Kantons Zug:

- Virtuelle Flächen sind eingerechnet (potentielle Gewerbenutzung im Baufeld C)
- Wo Erdgeschosse Überhöhe erreichen (OK-OK über 4.5m) werden diese Geschosse ebenfalls als virtuelle Geschosse eingerechnet (BO Art. 37 Abs.2 und Art. 38, Abs. 2)
- Gemäss V PBG Kanton Zug gelten Dachgeschosse bei welcher die anzurechnende Geschossfläche weniger als 60% der darunterliegenden anzurechnender Geschossfläche ausmachen nicht als Vollgeschosse (§8, Abs. 1 V PBG)
- Im Richtprojekt Dachgeschosse die nicht Vollgeschosse sind, sind mit 10% angerechnet (Dachgeschoss ist 60% oder kleiner ≠ Vollgeschoss; Eine das Mass von 50% übersteigender Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche.

9. Anhang 2 – Kantonale Vorbehalte

Vorbehalt Kanton	Kommentar
Im Ausgangszustand ist der heute rechtsgültige kommunale Richtplan darzustellen. Aus dem Ausschnitt mit Änderungen müssen sämtliche Anpassungen hervorgehen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass neben den beiden geplanten Löschungen (Parkierungsanlage und Bushaltestelle) auch die Änderung im Bereich der Binzmühlestrasse aufgezeigt werden muss.	Umgesetzt
Der Legendeintrag sowie Art. 10 Abs. 5 der Bestimmungen sind entsprechend den Erläuterungen anzupassen bzw. zu präzisieren. (Betrifft Verkehrsflächen)	Umgesetzt Art. 10 Abs. 5 wurde umformuliert und die Legende heisst neu Erschliessungsbereiche
In der Legende zum Bebauungsplan Chäsimmatt ist beim Orientierenden Planinhalt bei der Interessenslinie SBB der Annex «provisorisch (4.5m ab bestehender Gleisachse)» zu streichen.	Umgesetzt
Damit keine Nutzungskonflikte entlang der Interessenslinie SBB entstehen, ist Art. 8 Abs. 2 der Bestimmungen zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen: «Im Umgebungsbereich 2c entlang des Baubereichs C dürfen keine festen Anlagen (u.a. Unterflurcontainer, Fahrradabstellplätze) erstellt werden. Es ist sicherzustellen, dass der Langsamverkehr auf der Binzmühlestrasse auch bei Anlieferung und Güterumschlag jederzeit sicher und dynamisch verkehren kann.»	Die Interessenslinie SBB wurde inzwischen seitens SBB angepasst und ragt nicht mehr in die Binzmühlestrasse hinein. Damit ergibt sich eine neue Ausgangslage. Die Binzmühlestrasse kann somit weiterhin auch für Fahrradabstellplätze und / oder einen Unterflurcontainer genutzt werden. Verankert wurde jedoch, dass der Langsamverkehr jederzeit sicher und dynamisch verkehren kann.
Der Bebauungsplan und die Bestimmungen sind betreffend gedeckter Aussen- Veloabstellplätze zu präzisieren.	Umgesetzt. Neu werden im Umgebungsbereich 1 mindestens 30 gedeckte Veloabstellplätze vorgeschrieben.

Vorbehalt Kanton	Kommentar
<p>Öffentliche Fusswegverbindungen entlang der Binzmühle-, Chamer- und Poststrasse sind in der Situation des Bebauungsplans Chäsimmatt gemäss Beilage 2 (Abb. 1) zu integrieren. Der Eintrag der kantonalen Langsamverkehrsverbindung über das Areal Chäsimmatt um das Hotel Bauernhof ist aufgrund der direkten Linienführung auf der Binzmühlestrasse zu streichen.</p>	<p>Umgesetzt</p>
<p>Art. 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist wie folgt zu präzisieren: «Es werden folgende Ziele verfolgt: [...] effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr (statt Fussverkehr) [...]»</p>	<p>Umgesetzt Neu heisst es Fuss- und Radverkehr. Der Begriff Langsamverkehr ist nicht mehr zeitgemäss und ist teilweise negativ behaftet.</p>
<p>Art. 8 Abs. 2 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist wie folgt zu ergänzen: «Der Umgebungsbereich 2 "strassenbegleitende Umgebungsflächen" ist öffentlich zugänglich (mit Ausnahme der begrünten Vorgärten) und enthält alle[...]».</p>	<p>Umgesetzt</p>
<p>Einer Erschliessung ab der Chamerstrasse in den Umgebungsbereich 2a kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt werden.</p> <p>Der Entsorgungs-/Containerstandort ist von der Chamerstrasse (Umgebungsbereich 2a) auf die gemeindliche Poststrasse (Umgebungsbereich 2b) unter Einhaltung der Sichtfelder zu verlegen. Dieser ist im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Symbol verbindlich anzugeben.</p>	<p>Der Vorbehalt wurde in einer Sitzung mit dem Kanton erneut diskutiert. Seitens Tiefbauamt Kanton bleiben die Vorbehalte bestehen. Bauherrschaft und Gemeinde werden bis zur Gemeindeversammlung den Standort des Containers und die Erschliessung erneut prüfen, eine Standortevaluation vorlegen und den Containerstandort je nach Ergebnis innerhalb des Bebauungsplanperimeters verschieben.</p>
<p>Der Umgebungsbereich 2a entlang der Chamerstrasse und der Knotenbereich Berchtwiler-/Chamerstrasse dürfen nicht für Erschliessungszwecke wie Anlieferung, Hauszufahrt, Entsor-</p>	

Vorbehalt Kanton	Kommentar
gungs- sowie Servicezufahrt genutzt werden (siehe Art. 9 Abs. 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan).	
Die Bepflanzung entlang der Chamerstrasse (Kantonsstrasse 4) mit neuen Bäumen ist im Unterabstand gegenüber dem Strassenrand mit ca. 1 m angeordnet. Der Abstand ist mit dem Tiefbauamt zu bestimmen. Der Unterhalt der Bäume ist mit dem Kanton zu regeln. Diese sind schematisch im Umgebungsplan im Mst. 1:1'000 mit entsprechender Symbolik anzugeben und in der Legende aufzuführen.	Vorbehalt wurde geklärt und inzwischen seitens Kanton zurückgezogen.
Im Bebauungsplan ist das Strassenbauprojekt des Tiefbauamts des Kantons Zug einzuzeichnen und in der Legende als Informationsinhalt aufzuführen.	Umgesetzt
Die Fussgängerführung wird infolge der Baumallee innerhalb des Bebauungsplanperimeters, ausserhalb des Kantonsstrassengrundstücks, geführt. Es ist ein entsprechender Eintrag im Umgebungsbereich 2a zu erwähnen, mit entsprechender Symbolik anzugeben und in der Legende aufzuführen.	Die Fussgängerführung wird neu durch einen Fussweg im Bebauungsplanperimeter gesichert und dargestellt.
Verbindliche Lenkungsmassnahmen müssen mittels Mobilitätskonzept gewährleisten, dass keine höhere Anzahl von Fahrten erzeugt wird, als in der Verkehrsqualitätsstufe ermittelt wurde. Artikel 10 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist mit einem entsprechenden Absatz zu ergänzen.	Entsprechend wurde Art. 10 angepasst und die maximale Anzahl Zu- und Wegfahrten zur Abendspitzenstunde ergänzt.
Im Bebauungsplan Chäsimmatt muss die Aufteilung in die drei Umgebungsbereiche 2a «Chamerstrasse», 2b «Poststrasse» und 2c «Binzmühlestrasse» klar ersichtlich sein.	Umgesetzt