Gemeinde Risch

Kanton Zug

Bebauungsplan Chäsimatt, Rotkreuz

Situationsplan + Schnitt | 1:500

22. Januar 2018

Vom Gemeinderat beschlossen am: Der Gemeindepräsident:	3. Oktober 2017 Der Gemeindeschreiber: .....
Von der Baudirektion vorprüft am: Der Baudirektor:	7. Dezember 2017
1. Publikation im Amtsblatt Nr.: ../..... Vom: 2. Februar 2018	1. öffentliche Auflage Vom: 11. Februar 2018 Bis: 15. März 2018
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: Der Gemeindepräsident:	4. Juni 2018 Der Gemeindeschreiber: .....
2. Publikation im Amtsblatt Nr.: ../..... Vom: 22. Juni 2018	2. öffentliche Auflage Vom: 22. Juni 2018 Bis: 11. Juli 2018
Vom Regierungsrat genehmigt am:	11. Dezember 2018

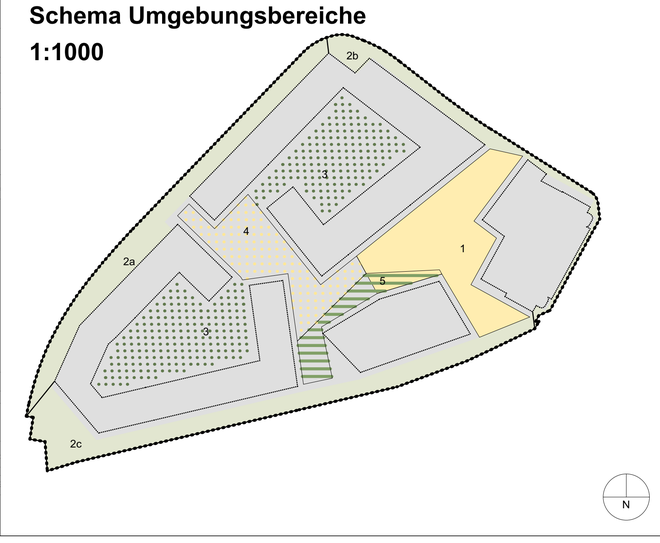
planteam

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: risch_BP_Chäsimatt.vwx AV-Daten: 2015 Projektleitung: rmi
Datum/Visum: 13.06.2018 / dwa

Schema Umgebungsbereiche

1:1000



LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

Bebauungsplan-Perimeter

Baubereiche

- Baubereich A
- Baubereiche B1-B10
- Baubereiche C + D
- Rücksprung gemäss Art. 4

Erschliessungsbereiche

- Fusswegverbindung (schematisch)
- Hauszugänge (Lage und Anzahl schematisch)
- Tiefgarage
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- Anlieferung Verkaufsfläche
- P_V Abstellplätze Zweirad (Lage und Anzahl wegleitend)

Umgebungsbereiche

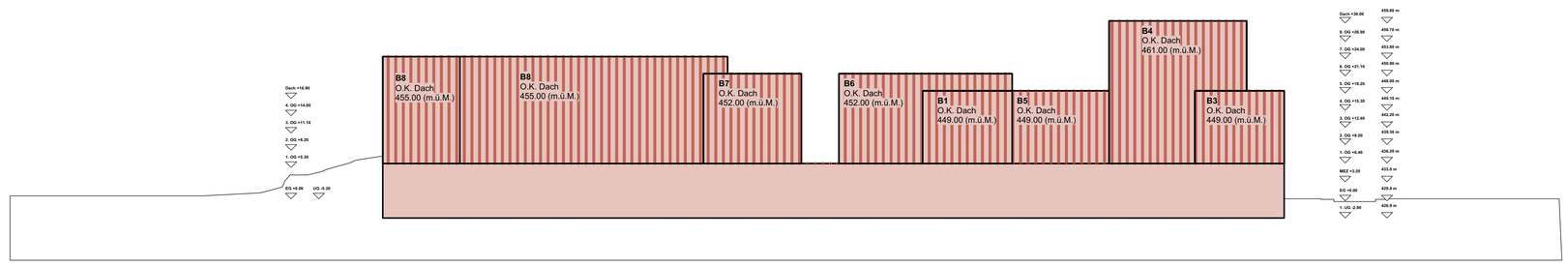
- Umgebungsbereich 1 "Chäsiplatz"
- Umgebungsbereich 2a "Chamerstrasse / 2b "Poststrasse" / 2c "Binzmühlestrasse"
- Umgebungsbereich 3 "Wohnhöfe"
- Umgebungsbereich 4 "Foyer"
- Umgebungsbereich 5 "Chäsi"

Orientierender Planinhalt

- Richtprojekt
- Bestehende Gebäude
- Orientierender Umgebungsbereich
- kantonale Langsamverkehrsverbindung
- Interessenslinie SBB
- Strassenprojekt Chamerstrasse, Tiefbauamt des Kantons Zug

N

Schnitt A' - A' (orientierend)



1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1
Zweck und Ziele

[1] Der Bebauungsplan Chäsimatt setzt §20c der BO Risch um. Er sichert die Umsetzung gemäss des Berichts Phase 1 und Phase 2, qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium (kurz: QSV-Bericht) vom 11. Mai 2017.

[2] Es werden folgende Ziele verfolgt:

- hohe städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung
- hohe Arbeits-, Wohn-, Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten
- Abstimmung auf die benachbarten Bauten und die Umgebung
- Erhalt des historischen Charakters des Chäsigebäudes
- Qualitätsvoller Umgang mit dem Bestand
- effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insb. Lärm
- Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan ermöglichen
- Etappierbarkeit unter Einhaltung der Vorschriften

Art. 2
Wegleitende Bestandteile

Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Richtprojekt Bebauung 22. Januar 2018
- Umgebungsplan vom 25. Januar 2019

Art. 3
Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze

Wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und der weiteren, übergeordneten Gesetzgebungen.

2. Baubereiche / Bauweise

Art. 4
Baubereiche

[1] Der Baubereich A gilt für die Sockelpartie gemäss Richtprojekt, die Tiefgarage und die Geschosse unterhalb der Baubereiche B1-B10.

[2] Der Baubereich B besteht aus den Hochbauten B1-B10. Diese stehen auf dem Baubereich A.

[3] An der im Bebauungsplan definierten Fassadenseiten der Baubereiche B2 und B3, sowie dem dazugehörigen Sockelgeschossteil ist die Fassade ab Niveau Poststrasse/Chäsiplatz mindestens 1.5 m zurück zu versetzen und mit mindestens der lichten Raumhöhe des entsprechenden Geschosses zu erstellen.

[4] Der historische Teil des Chäsigebäudes in Baubereich C muss erhalten bleiben. Neue Nutzungen und dafür benötigte bauliche Veränderungen sind gestattet.

[5] Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Balkone und Loggien müssen sämtliche Gebäudeteile in Abweichung von § 40 BO Risch vollständig innerhalb der Baubereiche liegen.

[6] Im Perimeter Tiefgarage sind Unterniveaubauten zulässig. Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach/-kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und müssen in die Terraingestaltung einbezogen werden.

[7] Ausserhalb der Baubereiche sind in den Umgebungsflächen die Erstellung von Kleinbauten gemäss § 44 Bauordnung (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung zulässig, sofern sie sehr gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

Art. 5
Dachgeschosse/ Dachgestaltung

[1] Im Baubereich B sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.

[2] Dachflächen dürfen als Dachterrassen genutzt werden, wenn sie mehr als 2.5 m unterhalb der zulässigen Höhenkote OK Dach liegen. Eine Ausnahme bilden Dachflächen, die für eine angrenzende Attikawohnung in einem anderen Baubereich als Dachterrasse dienen können.

[3] Für Aussensportanlagen darf im Baubereich C, in Abweichung zu Art. 5, Abs. 7 und § 40 BO, nord- und westseitig ein um bis zu 4 m über den Baubereich hinausragender Witterungsschutz erstellt werden.

[4] Die übrigen Flachdächer sind zu begrünen. Es sind Retentionsmassnahmen auszubilden. Zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

3. Nutzung

Art. 6
Nutzungsmass

[1] In den Baubereichen sind folgende maximale anrechenbaren Geschossflächen zulässig (inklusive: virtuelle Geschosse)

Baufeld	Wohnen inkl. Hotelnutzung aGF [m²]	Arbeiten und Dienstleistungen aGF [m²]	Retail / Verkauf aGF [m²]	Total aGF [m²]I
A	2'900	Frei*	4'000	7'900
B	14'200	Frei*	600	14'800
C	1'400	Frei*	1'300	4'900
D	1'500	Frei*	300	2'180
Total	**max. 20'000**	**3'580***	**max. 6'200**	**max. 29'780**

*vgl. Art. 6, Abs. 3

[2] Bis zu 10% der aGF Total (29'780 m²) können zwischen den einzelnen Baufeldern und Nutzungen transferiert werden. Dabei sind die maximalen definierten Nutzungsmasse einzuhalten.

[3] Sollte weniger aGF für Wohnen oder Retail/Verkauf realisiert werden, so kann die Nutzung Arbeiten und Dienstleistungen um die Differenz (jedoch bis maximal 15'000 m² aGF Total) im jeweiligen Baufeld erhöht werden.

[4] Auf Niveau der Umgebungsbereiche 1 und 4 dürfen keine, auf diese ausgerichteten, reinen Wohnnutzungen realisiert werden.

4. Gestaltung und Umgebung

Art. 7
Generelle Gestaltungsgrundsätze

[1] Die Umgebungsbereiche umfassen die Plätze, die Innenhöfe und die Vor- und Zwischenbereiche der angrenzenden Hochbauten.

[2] Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Etappierbarkeit und ökologischem Wert eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

[3] Die Gestaltung der Aussenräume erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 25. Januar 2019 Die Bepflanzung hat mit einheimischen und/oder standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Für die Umgebungsgestaltung müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen des Umgebungsplans mit der Baubewilligung.

[4] Soweit die Umgebungsbereiche nicht für Erschliessungsflächen verwendet werden sind sie, mit Ausnahme der Teilflächen des Umgebungsbereiches 2a und des Umgebungsbereiches 5, als gemeinschaftlich nutzbare Flächen für Bewohnerinnen und Bewohner und Mitarbeitende auszugestalten.

Art. 8
Allgemeine Bestimmungen zu den Umgebungsbereichen

[1] Der Umgebungsbereich 1 „Chäsiplatz" ist öffentlich zugänglich und verkehrsfrei zu gestalten. Er steht als multifunktionaler Raum zur Verfügung und ist als befestigte Fläche zu gestalten. Punktuelle Bepflanzungen und eine abwechslungsreiche Gestaltung differenzieren den Platz.

[2] Der Umgebungsbereich 2 „Strassenbegleitende Umgebungsflächen" ist öffentlich zugänglich (mit Ausnahme der begrünten Vorgärten) und enthält alle Flächen entlang der Chamer-, Post- und Binzmühlestrasse. Diese sind unterschiedlich gestaltet und teilen sich in drei Teilflächen auf:

Der Abschnitt entlang der Chamerstrasse (2a) ist urban zu gestalten und kann entlang der Hauszugänge begrünte Vorgärten gemäss Umgebungsplan enthalten. Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Kanton im Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt zu koordinieren.

Entlang der Poststrasse (2b) wird die publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss der Baubereiche ermöglicht. Die Gestaltung ist darauf abzustimmen und bietet auch den Platz für Fahrradstellplätze und Kurzzeitanlieferung. Die Begrünung ist zurückhaltend und mit einzelnstehenden Hochstammbäumen zu gestalten.

Die Binzmühlestrasse (2c) wird von locker bepflanzten Wiesenflächen flankiert und hat einen landschaftlichen Charakter. Die Strasse dient der Anlieferung und dem Fahrradverkehr und ist entsprechend zu befestigen. Es ist sicherzustellen, dass der Fuss- und Radverkehr auf der Binzmühlestrasse auch bei Anlieferung und Güterumschlag jederzeit sicher und dynamisch verkehren kann.

[3] Der Umgebungsbereich 3 „Wohnhöfe" umfasst die beiden Flächen innerhalb der Baubereiche B1-B10 und dient in erster Linie allen Bewohnenden des Baubereichs B. Es sind genügend grosse, nutzergerechte Spiel –und Freizeitflächen zu erstellen. Lage und Ausprägung richten sich nach dem Umgebungsgestaltungsplan. Verschiedene Wege und eine dichte Bepflanzung müssen eine intime Aufenthaltsqualität garantieren.

[4] Der Umgebungsbereich 4 „Foyer" bildet zwischen den Wohnhöfen den Quartierplatz. Er dient der Verbindung der Orts- und Quartierteile und darf nur punktuelle Bepflanzungen aufweisen. Er ist als befestigte Fläche zu gestalten und garantiert die hindernisfreie Querung für den Langsamverkehr.

[5] Der Umgebungsbereich 5 „Chäsi" umfasst die Umgebungsgestaltung um das Baufeld C. Er darf private Flächen für das Gewerbe und Dienstleistungen des Baufeldes C, sofern betrieblich nötig, enthalten. Die Fusswegverbindungen sind jedoch jederzeit zu gewährleisten. Die Gestaltung hat sich in die angrenzenden Umgebungsbereiche einzufügen.

Art. 9
Detailbestimmungen zu den Umgebungsbereichen

[1] Die Flächen für die Hauszufahrt, die Anlieferung, den Fuss- und Radverkehr und die Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten befinden sich in den Umgebungsbereichen 1, 2, 4 und 5. Entlang der Chamerstrasse (Umgebungsbereich 2a) sowie im Knotenbereich Berchtwiler-/Chamerstrasse (Umgebungsbereich 2b nordwestlich der Markierung Schnitt A') sind die Erschliessungen in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt festzulegen. Die Zufahrt für Feuerwehr, Zügeldienste, Krankenwagen oder Postverteilung ist in jedem Fall möglich. Massgebend für die Beurteilung ist die Verkehrssicherheit. Die Umgebungsbereiche dürfen für Aktivitäten der Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen verwendet werden, wobei dafür mit Ausnahme des Witterungsschutzes keine ständigen Einrichtungen realisiert werden dürfen.

[2] Die Breite der Zugänge zu den Umgebungsbereichen 3 und 4 betragen mindestens 5m. Die Zugänge dürfen nicht überdeckt sein.

[3] Offene Lager- und Ausstellungsflächen sind in den Umgebungsbereichen nicht zulässig.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 10
Erschliessung

[1] Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.

[2] Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen im Sinne der verkehrlichen Ziele des Bebauungsplanes zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Die Grundeigentümer stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher.

[3] Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

a) Ziele

b) Projektbeschrieb mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anzahl Veloabstellplätze, Anbindung Fuss-/ Veloverkehr und öffentlicher Verkehr, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)

c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Veloverkehrs, Car-Sharings, der Bildung von Fahrgemeinschaften.

d) Rechtsverbindliche lenkungswirksame Massnahmen

e) Controlling

[4] Das Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung sind vom Gemeinderat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen. Zeigt das Controlling zwei Jahre hintereinander auf, dass die anvisierten Ziele (insbesondere die maximale Anzahl von 102 Zu- bzw. 144 Wegfahrten zur Abendspitzenstunde) nicht erreicht wurden, verlangt der Gemeinderat, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen umgesetzt werden. Sobald die Ziele des Mobilitätskonzepts erreicht und umgesetzt sind, verlängert sich der zeitliche Abstand des Controllings.

[5] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Zufahrt zu der Einstellhalle. Die Anlieferung erfolgt über die im Plan bezeichnete Fläche.

Art. 11
Fusswegverbindungen

[1] Die im Plan dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich, sicher auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.

[2] Den im Bebauungsplan eingezeichneten Fusswegverbindungen ist ein entsprechendes öffentliches Wegrecht, ohne Unterhaltspflicht, einzuräumen.

[3] Eine Fusswegverbindung zur Querung des Areals über den Chäsiplatz muss behindertengerecht ausgestaltet werden. Dies ist auch mittels einer Liftanlage möglich. Die Verbindung muss mindestens von 05.00 Uhr bis 01.00 Uhr zur Verfügung stehen.

Art. 12
Parkplätze, Tankstelle Veloabstellplätze

[1] Insgesamt sind maximal 288 Parkfelder im Bebauungsplanperimeter zulässig. Diese sind in einer Einstellhalle zu realisieren.

[2] Alle öffentlich zugänglichen Parkplätze sind monetär und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften.

[3] In der Einstellhalle im Baubereich A dürfen Tankstellenplätze für nicht fossile Treibstoffe (z.B. Schnellladestation für Elektrofahrzeuge) realisiert werden.

[4] Insgesamt sind mindestens 400 Langzeit-Veloabstellplätze zu realisieren. Sie sind von aussen ohne Treppen (Treppenrampen erlaubt) zugänglich zu erstellen.

[5] Mindestens 200 Kurzzeit-Veloabstellplätze sind in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Verkaufsflächen und bei den nach aussen orientierten Hauseingängen zu erstellen. In unmittelbarer Nähe der Verkaufsflächen sind dabei mindestens 30 gedeckte Kurzzeit-Veloabstellplätze zu realisieren. Die Kurzzeit-Veloabstellplätze sind nachfrageorientiert zu erstellen.

Art. 13
Lärmschutz

[1] In den folgenden Baufeldern/Fassaden dürfen keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden:

- Baufeld B4: Nordostfassade + Nordwestfassade
- Baufeld B5: Nordwestfassade
- Baufeld B6: Nordwestfassade
- Baufeld B7: Nordwestfassade
- Baufeld B8: Nordwestfassade + Südwestfassade
- Baufeld B9: Südwestfassade + Südfassade
- Baufeld B10: Südfassade + Ostfassade

[2] Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenzwerte bei allen offenen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen eingehalten sind. Die Gewährung allfälliger Erleichterungen durch den Kanton bleibt vorbehalten.

[3] Generell sind Anlieferungen vor 7.00 Uhr nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die Anlieferungen entlang der Binzmühlestrasse. Tägliche oder mehrmals pro Woche stattfindende Anlieferungen müssen - ausser an der Poststrasse - innerhalb der Baukörper erfolgen. Der integrierte Anlieferungsbereich ist gegen aussen mit einem Schallschutztor abzuschliessen.

Art. 14
Störfall

Im Rahmen der Störfallvorsorge sind folgende Massnahmen zu treffen:

- Geschützte Luftzufuhr für die vom Störfall tangierten Gebäude vom Dach oder von der gleisabgewandten Gebäudeseite sicherstellen.
- Notausgänge und Fluchtwege auf der gleisabgewandten Gebäudeseite anordnen.

Art. 15
Qualitätssicherung

In Absprache mit der Bewilligungsbehörde setzt die Bauherrschaft ein Beratungsgremium ein, welches die Projekte (Hochbau, Freiraum, Verkehr) hinsichtlich der Umsetzung des Richtprojekts zum Bebauungsplan Chäsimatt und der Erfüllung der Qualitätsanforderungen nach beurteilt und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates ausspricht.