

Planungsbericht Anpassung des Bebauungsplans Suurstoffi West, Rotkreuz

nach Art. 47 RPV



Am 29. März 2017 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt

Auftrag	Planungsbericht Anpassung des Bebauungsplans Suurstoffi West, 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
Mitarbeit	Planteam S AG, Martin Nevosad, 041 469 44 67, martin.nevosad@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	risc_bericht suurstoffi w_auflage2_170106

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Anlass und Aufgabenstellung.....	6
1.3	Grundlagen	6
1.4	Planbeständigkeit.....	6
1.5	Korrektur eines offensichtlichen Fehlers nach der Gemeindeversammlung.....	7
2.	Projektorganisation.....	8
3.	Ablauf der Planung.....	9
3.1	Generelles Verfahren für BBP und Zonenplan.....	9
3.2	Planungsschritte	10
4.	Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze	11
4.1	Inkrafttreten des neuen RPG am 1. Mai 2014	11
4.2	Kantonaler Richtplan	11
4.3	Gemeindlicher Richtplan.....	14
4.4	Kommunale Nutzungsplanung	15
5.	Konzeptentwicklung	17
5.1	Verdichtung.....	17
5.2	Qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium (QSV).....	17
5.3	Städtebauliches Konzept von Hosoya Schaefer Architects	18
5.4	Projektwettbewerb für das Baufeld 1, April 2016	20
5.5	Freiraum	21
5.6	Nutzung	24
5.7	Erschliessung	24
5.8	Umweltaspekte	25
5.9	Nachhaltigkeit	30
5.10	Ver- und Entsorgung	31
5.11	Mehrwert und Mehrwertausgleich	32
6.	Anpassung Nutzungsplanung	34
6.1	Anpassung Bauordnung.....	34
6.2	Anpassung Zonenplan.....	35
7.	Anpassung gemeindlicher Richtplan	36
7.1	Richtplantext.....	36
7.2	Richtplankarte	36
8.	Teiländerung BBP Langweid / Suurstoffi West	37
8.1	Verhältnis zu übergeordneten Planungsinstrumenten	37
8.2	Verhältnis zur Bauordnung	37
8.3	Anpassung des Bebauungsplans aufgrund von geringfügigen Abweichungen zur realisierten Bebauung	37
8.4	Parkplatzbewirtschaftung	40
8.5	Nutzung der „alten Suurstoffi“	40
8.6	Teiländerungen des Situationsplans und der Bestimmungen aufgrund der Neukonzeption des Baufelds 1.....	40
8.7	Die wesentlichsten Änderungen	41
	Anhang: Erläuterung zu den Änderungen der Bestimmungen....	43

Umfang der Planungsvorlage

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung gemeindlicher Richtplan 1:5'000
- Nutzungsplanung: Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Suurstoffi West/ Langweid 1:5'000 und Anpassung der Bauordnung
- Teiländerung heute rechtsgültiger Bebauungsplan Langweid/ neu Suurstoffi West 1:1'000 mit Bestimmungen
- Wegweisender Umgebungsgestaltungsplan Überbauung Suurstoffi West, Vogt Landschaftsarchitekten, 24. Mai 2016
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (erläuternd)
- Hochhausstudie Gemeinde Risch, 17. November 2015 (erläuternd)
- Bericht Erschliessung Gebiet Birkenstrasse, 15. Januar 2008, Ergänzung Factsheet Verkehr, 24 Mai 2016 (erläuternd)
- Bericht des Beurteilungsgremiums des qualitätssichernden städtebaulichen Variantenstudiums Suurstoffi West, Mai 2015 (erläuternd)
- Jurybericht Projektwettbewerb vom 8. April 2016 (erläuternd)
- Masterplan Freiraum Gesamtareal Suurstoffi, Vogt Landschaftsarchitekten, 6. Juni 2016 (erläuternd)
- Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons Zug vom 17. Mai 2016 (erläuternd)
- Botschaft zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2016

Das Verfahren bezieht sich nur auf die Änderungen, nicht auf die bestehenden und weiterhin gültigen Bestandteile des Bebauungsplans und des zugehörigen Reglements.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal Suurstoffi liegt im Gemeindegebiet von Risch, nordöstlich des Bahnhofes Rotkreuz. Es grenzt im Süden an die Bahnlinie Basel – Chiasso, bzw. Zürich – Luzern und im Westen an das Quartier alte Chamerstrasse. Weiter nördlich verläuft die Autobahn A2 und im Osten wird es von der späteren Ostumfahrung begrenzt.



Abb. 1: Areal Suurstoffi West (rot) und Ost (blau)

Für den Westteil des Areals liegt der am 16. September 2008 durch den Regierungsrat genehmigte und rechtskräftige „Bebauungsplan Langweid“ vor (siehe Kap. 6.3.4 und roter Bereich in Abb. 1). Für den Ostteil des Areals liegt der am 08. April 2014 genehmigte „Bebauungsplan Suurstoffi Ost“ vor (siehe Abb. 1, blauer Bereich).

Der bestehende Bebauungsplan Langweid wird in Teilbereichen angepasst und heisst neu: „Bebauungsplan Suurstoffi West“.



Abb. 2: Luftbild mit Perimeter „Bebauungsplan Suurstoffi West“ (rot).

1.2 Anlass und Aufgabenstellung

Der Entscheid des Kantons, das Areal Suurstoffi zusammen mit grossen Teilen des Gemeindegebiets Risch dem Gebiet für Verdichtung I (Ausnutzungsziffer bis 2.0) zuzuteilen, ist Anlass dafür, das Verfahren für die Ermöglichung der erhöhten Ausnutzungsziffer anzugehen. Dass sich die Hochschule Luzern für diesen Standort entschieden hat, ist eine weitere Motivation für die Anpassung des rechtsgültigen Bebauungsplans Langweid. Um die Verdichtung von 2.0 AZ unterbringen zu können, muss der Bebauungsplan - basierend auf einem qualitätssichernden städtebaulichen Variantenstudium - angepasst werden.

1.3 Grundlagen

Für die Erarbeitung der Planung sind folgende Grundlagen massgebend:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22.06.1979 (Stand: 01.05.2014)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28.06.2000 (Stand: 01.01.2015)
- 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: 26.06.2014)
- Gemeindlicher Richtplan der Gemeinde Risch vom 21.09.2005 (Stand Richtplankarte: März 2015)
- Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch vom 27. November 2005 (Stand vom 12. Mai 2014) und Zonenplan Ausgabe April 2014
- Gemeindliches Strassenreglement vom 05.05.1998
- Arbeitshilfe Bebauungsplan, Baudirektion Kanton Zug, Dezember 2013

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 26. Juni 2014) seinen Ausdruck.

Im neuen Raumplanungsgesetz und in der Vorlage des neuen Richtplans ZG wird die Verdichtung der bereits bestehenden Bauzonen explizit gefördert und gefordert. Mit Beschluss vom 2. Juli 2015 hat der Kantonsrat das Vorhaben „Standort Fachhochschule Zentralschweiz in der Suurstoffi Rotkreuz“ in die Liste der überkommunalen Vorhaben (Richtplantext, Kap. S9.2.1) aufgenommen.

Die letzte Ortsplanungsrevision, die das Gebiet Suurstoffi West betrifft, trat am 15. Januar 2007 in Kraft. Aufgrund der oben dargelegten Entwicklungen ist nach 8 Jahren die Planbeständigkeit nicht verletzt.

1.5 Korrektur eines offensichtlichen Fehlers nach der Gemeindeversammlung

In der Version für die öffentliche Auflage und für die Gemeindeversammlung hat sich im Art. 3 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ein offensichtlicher Fehler eingeschlichen, der erst nach der Gemeindeversammlung erkannt wurde.

Es betrifft dies die Regelung, bei welcher die Mindestbreite zwischen dem Gleisfeld und den Baubereichen 1.1 **und 1.3** mindestens 6.00 Meter zu betragen hat.

Diese Bestimmung ist insofern falsch formuliert, dass die Durchgangsbreite von 6 Metern sich nur auf den Baubereich 1.1 beschränken muss. Die genannte Durchgangsbreite entstand aus dem Vorbehalt des ARP anlässlich des 1. Vorprüfungsberichtes vom 26. Oktober 2015, Seite 7. Die Baubereiche 1.1 und 1.3 waren in den ersten BBP-Entwürfen zusammenhängend. Als Basis dafür galt das städtebauliche Studienverfahren. Nach Durchführung des Wettbewerbes hatte sich auch städtebaulich einiges geändert und die Baubereiche wurden entsprechend neu nummeriert. Der Baubereich 1.3 ist heute vom Baubereich 1.1 abgetrennt resp. über 40 Meter in östlicher Richtung verschoben worden. Dabei wurde versäumt, die Bestimmungen entsprechend anzupassen und den Baubereich 1.3 aus den Bestimmungen von Art. 3 zu streichen.

Es handelt es sich dabei um einen sogenannten „Kanzleifehler“, der eine einfache redaktionelle Änderung der Bestimmungen zulässt. Die richtige Bestimmung die nun zur 2. öffentlichen Auflage gelangt lautet wie folgt:

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.

2. Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch folgende Fachleute:

Umzonung, Bebauungsplan, Anpassung gemeindlicher Richtplan

Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern

Verantwortliche Projektleitende: Roger Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA, Martin Nevosad, Dipl. Arch BAHF

Verfahrensbegleitung QSV, städtebauliches Konzept, Konkurrenzverfahren, Richtprojekt Freiraum Suurstoffi West

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

Verantwortlicher Projektleiter: Oscar Merlo, dipl. Bauingenieur ETH / SVI / REGA

Umweltverträglichkeitsbericht

Ingenieurbüro Beat Sägger, Sumpfstrasse 3, 6300 Zug

Verantwortlicher Projektleiter: Beat Sägger

Städtebauliche Studien

Hosoya Schaefer Architects, Flüelastrasse 10, 8048 Zürich

Verantwortliche Projektleitende: Markus Schaefer, MScie, MArch, SIA/Reg.A, Alexander Kneer, Dipl.-Ing. Arch., MAS ETH Urban Design

Masterplan Freiraum

Vogt Landschaftsarchitekten AG, Stampfenbachstrasse 57, 8006 Zürich

Verantwortlicher Projektleiter: Lars Ruge, Landschaftsarchitekt Dipl. Ing.

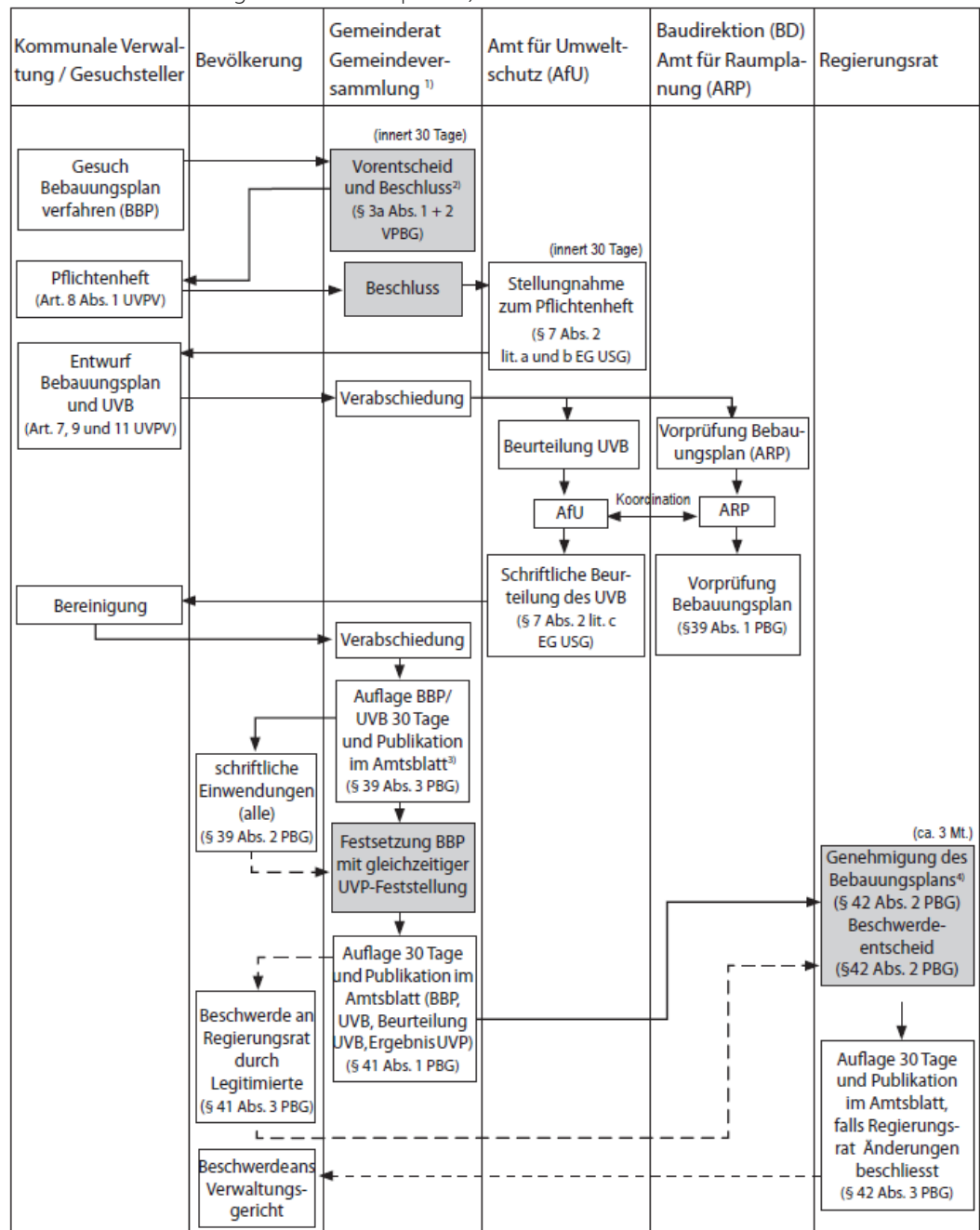
Projektwettbewerb April 2016, Siegerprojekt „Peripteros“

ARGE Büro Konstrukt & Manetsch Meyer Dipl. Architekten ETH SIA, 6005 Luzern

3. Ablauf der Planung

3.1 Generelles Verfahren für BBP und Zonenplan

Die Erarbeitung des BBP hat generell in folgenden Schritten zu erfolgen (Hinweis: im vorliegenden Verfahren ist die Anpassung des UVB nicht notwendig. Vergleiche hierzu Kap. 5.7.1):



¹⁾ Grosser Gemeinderat, Urnenabstimmung

²⁾ In einfachen Fällen und bei Änderungen von Bebauungsplänen kann der Gemeinderat auf Beschluss bzw. Vorentscheid verzichten (§3a Abs. 3 VPBG). Vor dem Beschluss des Gemeinderats zum Bebauungsplanentwurf ist ein Richtprojekt als Ergebnis eines Variantenstudiums auszuarbeiten

³⁾ Gilt nicht für die Stadt Zug, Auflage erst nach der 1. Lesung im Grossen Gemeinderat

⁴⁾ Delegation der Genehmigungsbefugnis an die Baudirektion, sofern der Plan ohne Auflage genehmigt werden kann (§ 7 lit. c DelV)

Abb. 3: Bebauungsplanverfahren in Kombination mit UVP (aus: Arbeitshilfe BBP)

3.2 Planungsschritte

– Qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium	1. Quartal 2015
– Prüfen Machbarkeit Raumprogramm	April – Mai 2015
– Information der kantonalen Fachstellen	16.06.2015
– Beschluss Unterlagen durch Baukommission	29.06.2015
– Ausarbeitung notwendige Anpassungen	April - Juli 2015
– Bebauungsplan mit Bestimmungen	
– Anpassung Zonenplan/Bauordnung	
– Anpassung gemeindlicher Richtplan	
– Ausarbeitung Planungsbericht	
– Verkehrsgutachten (Fortschreibung)	
– Beschluss zur 1. kant. Stellungnahme durch Gemeinderat	August 2015
– 1 Stellungnahme des Kantons	26.10.2015
– Bereinigung der Unterlagen infolge Stellungnahme Kanton	Nov./Dez. 2015
– Beschluss zur kantonalen Vorprüfung durch Gemeinderat	22.01.2016
– Input Ergebnis Projektwettbewerb (Nachreichung zur Vorprüfung)	März 2016
– Vorprüfungsbericht des Kantons	17. Mai 2016
– Bereinigung der Unterlagen infolge kant. Vorprüfung	Mai 2016
– Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	3. Juni 2016
– Öffentliche Auflage 30 Tage	Juni 2016
– Behandlung der schriftlichen Einwendungen	Juli / Aug. 2016
– Beschlussfassung an Gemeindeversammlung	29.11.2016
– Publikation der öffentlichen Auflage im Amtsblatt	anschliessend
– Öffentliche Auflage 30 Tage	anschliessend
– Beschwerden an Regierungsrat	anschliessend
– Genehmigung Regierungsrat und Beschwerdeentscheid	21. März 2017

4. Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze

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 Siedlungsgebiets 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).

Gebiet für Verdichtung I und Standort für Fachhochschule Zentralschweiz

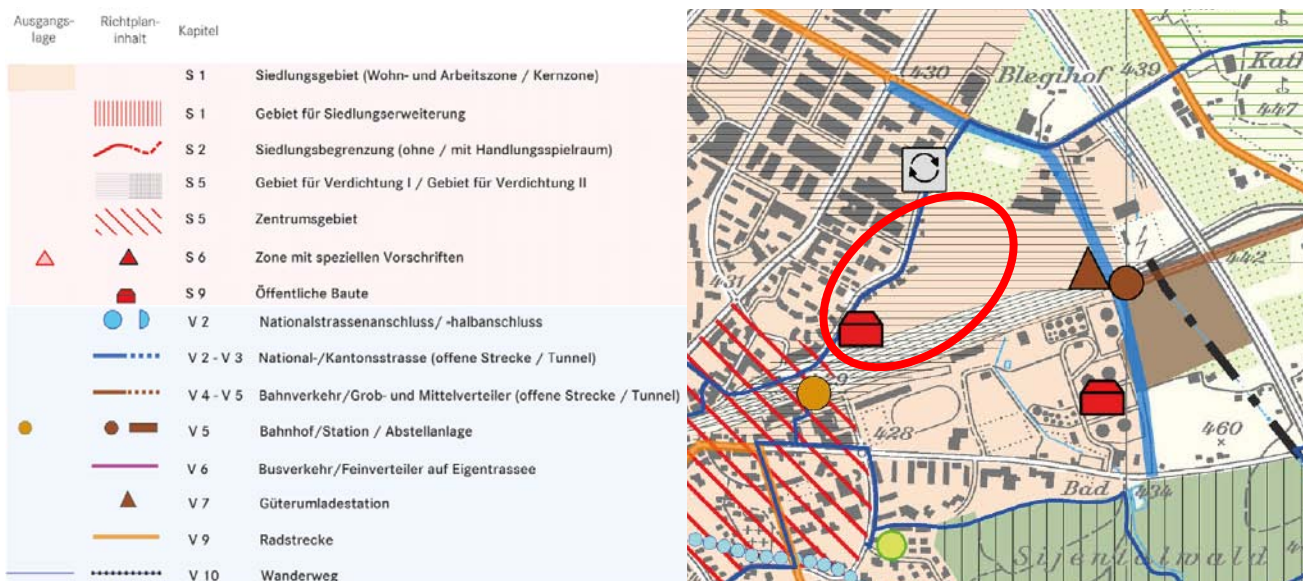


Abb. 4: Ausschnitt kantonale Richtplankarte, Stand Juli 2015, BP Suurstoffi West: rot umrandet.

Wesentliche, das Areal Suurstoffi West betreffende Neuerungen im kantonalen Richtplan (siehe Abb. 4) seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Langweid, 2008, sind die Zuteilung zum Gebiet für Verdichtung I (Genehmigung Bundesrat, September 2014) und der am 02. Juli 2015 durch den Kantonsrat beschlossene Standort für die Fachhochschule Zentralschweiz (S9 öffentliche Bauten und Anlagen).

Nachfolgend werden die für das Areal Suurstoffi über diese beiden Änderungen hinaus relevanten Richtplaninhalte aufgeführt. Sie sind als Rahmenbedingungen für die anschliessende Umsetzung des Vorhabens in die kommunalen Planungsinstrumente zu berücksichtigen.

Grundzüge der räumlichen Entwicklung

Kanton und Gemeinden sollen ihre Position innerhalb der Schweiz und zwischen den Zentren Zürich und Luzern stärken und mit **innovativen Projekten und Leistungen** mit regionaler und nationaler Ausstrahlung Zeichen setzen.

Die Gemeinden haben bei der Nutzungsplanung auf einen **ausgewogenen Nutzungs- und Dichtemix** zu achten.

Kerngebiete der Gemeinden sowie **Gebiete** um die wichtigen **Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs** sollen gestärkt werden; die Gemeinden fördern hier das Wohnen, lassen hohe Baudichten zu, setzen architektonische Aspekte und konzentrieren verkehrsintensiven Nutzungen.

Siedlung

Neue **Hochhäuser** (höher als 25 m) sind nur im Teilraum 1 möglich und bedingen einen Bebauungsplan. Das Hochhausprojekt muss dabei hohe Anforderungen in den Bereichen Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum erfüllen.

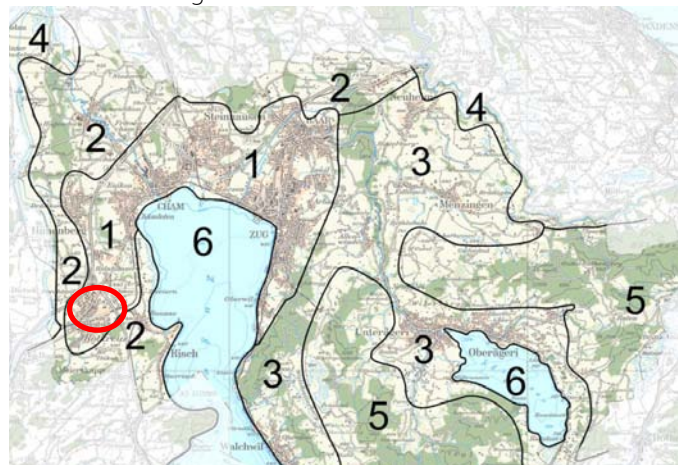


Abb. 5: Teilgebiete gemäss kantonaalem Richtplan, Zug, 2014, Suurstoffiareal rot umrandet.

Die Gemeinden haben für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende **Siedlungsqualität** zu sorgen (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung).

Kanton und Gemeinden sorgen für ökologische Ausgleichsflächen in der Siedlung und achten auf eine **naturnahe Umgebungsgestaltung** und können entsprechende Regelungen in Sondernutzungspläne aufnehmen.

Die Gemeinden stellen bei der Revision der Nutzungsplanung sicher, dass die Grundnutzung bei den Haltestellen der Stadtbahn und bei Bushaltestellen mit grosser Nachfrage genügend hohe Dichten zulässt.

In den **Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung** zulässig. Vor einer **Umzonung** mit Erhöhung der Ausnützungsziffer für grössere Teilgebiete oder das Gesamtgebiet soll ein qualifiziertes städtebauliches **Variantenstudium** durchgeführt werden. Das Verfahren setzt sich mit mindestens folgenden Punkten auseinander:

- a. Städtebau, Nutzungsart, -verteilung und -mass;
- b. Erschliessung (MIV, ÖV, LV, Mobilitätsmanagement, Energieversorgung);
- c. Freiraum und landschaftliche Einbettung;

Im Rahmen des Variantenstudiums prüfen die Gemeinden auch die Umnutzung von Arbeits- zu Misch- oder Wohnzonen. Die **Qualitäten** des städtebaulichen Verfahrens werden **grundeigentümergebunden im Zonenplanverfahren gesichert**.

Die **Ausnützungsziffern** gelten als Richtwerte, eine Abweichung davon ist gestützt auf die städtebaulichen Studien zulässig:

- a. Gebiete für Verdichtung I: Ausnützungsziffer bis 2;
- b. Gebiete für Verdichtung II: Ausnützungsziffer bis 3,5.

Verkehr

Bund, Kanton und Gemeinden sichern die Räume für Vorhaben im Richtplan.

Im Bereich Kantonsstrassen ist der **„Neubau Ostumfahrung Rotkreuz“** als räumlich abgestimmtes Vorhaben von kantonalem Interesse festgesetzt (gem. Liste 2011 mit Priorität 3, Baubeginn nach 2024).

Bezüglich regionalem Bahnverkehr/ Mittelverteiler setzt sich der Kanton dafür ein, dass auf dem Stadtbahn- bzw. S-Bahn-Netz bis 2016 zu Hauptverkehrszeiten ein Viertelstundentakt realisiert wird.

Im Bereich Bahn-Güterverkehr ist die **„Güterumladestation Bahnhofareal Rotkreuz (Risch)“** als Standort von nationalem und kantonalem Interesse festgesetzt.

Der **Velo- und der Fussgängerverkehr** sollen vom Kanton und den Gemeinden gefördert werden.

Ver- und Entsorgung, weitere Raumnutzungen

Die Gemeinden haben bei der Revision ihrer Nutzungsplanung die Begrenzung der Einwirkung von **Störfällen** zu prüfen und können dazu geeignete raumwirksame Vorschriften erlassen.

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.

Nachfolgend werden die für das Areal Suurstoffi West relevanten Inhalte aufgeführt. Sie sind als Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhabens in die an den QGP anschliessenden Planungsinstrumente zu berücksichtigen.

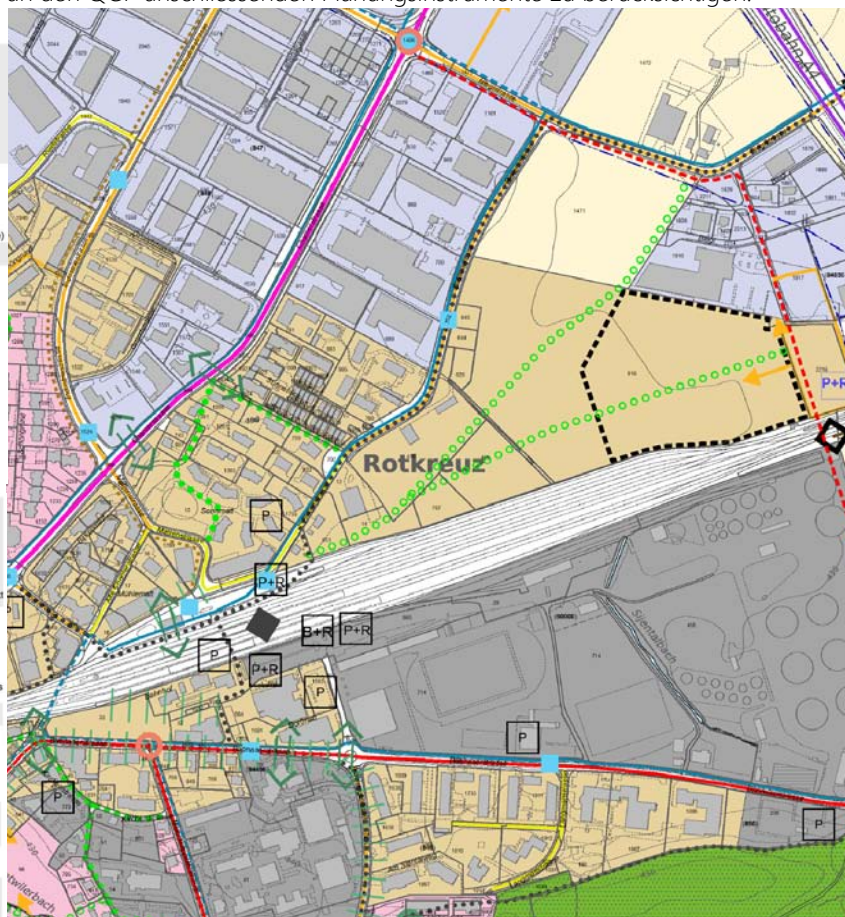


Abb. 6: Ausschnitt Gemeindlicher Richtplan (Ausgabe März 2015)

Siedlungsentwicklung

Das Areal Suurstoffi West ist im Plan als Vorranggebiet für Mischnutzungen bezeichnet.

Verkehr

Im Plan ist ein kommunaler Fussweg, der ab der Blegistrasse durchs Areal Suurstoffi zum Bahnhof führt, festgelegt. Dadurch werden die beiden Bebauungsplanareale Suurstoffi Ost und West für den Langsamverkehr verbunden.

4.4 Kommunale Nutzungsplanung

4.4.1 Zonenplan

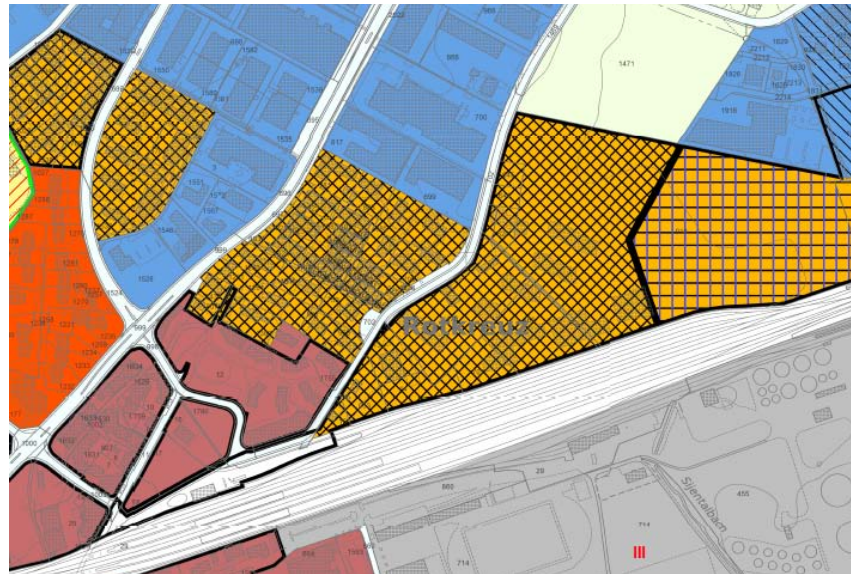
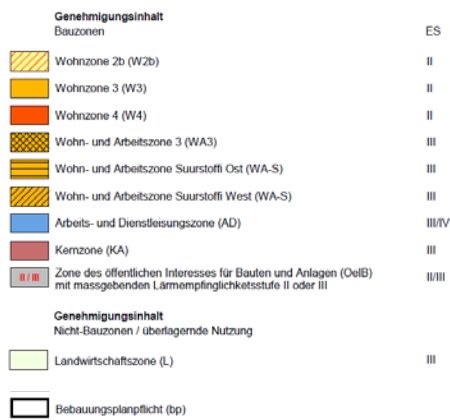


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan

Der westliche Teil des Suurstoffi-Areals ist im Zonenplan als Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3; im Plan orange mit Schraffur) ausgewiesen. Zudem ist das gesamte Areal mit einer Bebauungsplanpflicht belegt (schwarz umrahmt). Da bereits ein Bebauungsplan auf dem Areal Suurstoffi West besteht (Bebauungsplan Langweid), darin allerdings die neu mögliche Ausnutzungsziffer von 2.0 nicht erreicht wird und die Nutzung für die Hochschule nicht in den Bestimmungen enthalten ist, wird eine Anpassung des Zonenplans und der Bauordnung notwendig.

4.4.2 Bebauungsplan Langweid

Über das Planungsgebiet besteht der bereits rechtsgültige Bebauungsplan Langweid. Er sieht entlang der Gleise eine Bebauung mit max. Gebäudehöhen zwischen 18 und 35 m, im dahinterliegenden Bereich mit max. Gebäudehöhen von 14 bzw. 15 m. Die über den Perimeter gesamthaft zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 1.06; der minimale Wohnanteil 38.1 % und der maximale Wohnanteil 67.1 %. Der Bebauungsplan wird im westlichen Teilbereich über das vorliegende Verfahren angepasst.



Abb. 8: rechtsgültiger Bebauungsplan Langweid (Areal Suurstoffi West)

4.4.3 Bebauungsplan Suurstoffi Ost

Im Osten an das Bebauungsplangebiet Langweid anschliessend wurde der Bebauungsplan Suurstoffi Ost, basierend auf dem Quartiergestaltungsplan Suurstoffi Ost mit den entsprechenden Vorschriften erarbeitet und am 08. April 2014 vom Regierungsrat genehmigt. Der Bebauungsplan ist insbesondere an den Schnittstellen und hinsichtlich der Gesamtschau über das Areal Suurstoffi zu berücksichtigen.

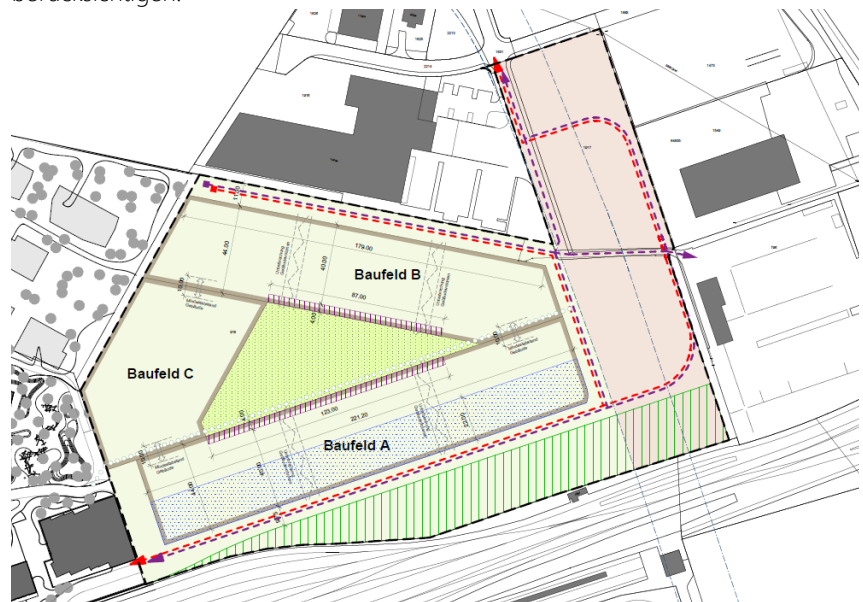


Abb. 9: Bebauungsplan Suurstoffi Ost, Stand 26. November 2013, genehmigt am 08. 04. 2014.

5. Konzeptentwicklung

5.1 Verdichtung

Das Areal Suurstoffi West liegt in unmittelbaren Nähe zum Zentrumsgebiet von Risch und zum Bahnhof Rotkreuz. Dadurch ist es 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).

Dementsprechend wurde das Areal dem Gebiet für Verdichtung I zugeteilt, mit einer Ausnutzungsziffer bis 2.0. Um die erhöhte Ausnutzungsziffer realisieren zu dürfen, muss ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt werden, das sich mindestens mit folgenden Punkten auseinandersetzt:

- a. Städtebau, Nutzungsart, -verteilung und -mass;
- b. Erschliessung (MIV, ÖV, LV, Mobilitätsmanagement, Energieversorgung);
- c. Freiraum und landschaftliche Einbettung.

Das Variantenstudium wurde durchgeführt (siehe Kap. 5.2) und das Ergebnis bildet das städtebauliche Konzept (siehe Kap. 5.3).

5.2 Qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium (QSV)

Aus dem Pflichtenheft, Qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium „Suurstoffi West, Risch Rotkreuz“ V2.2, Zug, 02.02.2015:

„Aufgabenstellung und Zielsetzungen

Im QSV werden die städtebaulichen Grundsätze für das Richtprojekt zur Änderung des BBP Langweid definiert. Die ZugEstates AG als Bauherrin strebt eine qualitätsvolle Entwicklung an und will damit u.a. zur Aufwertung des Bahnhofquartiers Nord in Rotkreuz beitragen. Die Auftraggeberin ZE erwartet von den Teams ein städtebauliches Konzept. Es sind Lösungen zu erarbeiten, welche angemessene Bautypologien und Bauformen für die vorgesehenen Nutzungsarten sowie hochwertige Freiräume vorschlagen. Das Verfahren soll zu den Aspekten Städtebau, vertragliche Dichte, Volumetrie und Nutzungsverteilung resp. Nutzungsmass Auskunft geben.

Der Einbindung in die Umgebung ist grösstmögliche Sorgfalt entgegenzubringen. Die geplante Überbauung soll den Eingang ins Areal gebührend markieren bzw. das Areal ans benachbarte Quartier und an den SBB-Bahnhof anbinden. Eine attraktive, vom Gleisfeld her gut sichtbare Adressierung der HSLU ist anzustreben. Der Nachweis der Umsetzbarkeit der Bedürfnisse der HSLU in dafür geeigneten Neubauten auf dem Westareal ist eine weitere Aufgabe des Verfahrens (QSV).

Die Fragen der Erschliessung (MIV, ÖV, LV) sowie die Gestaltung der Aussenräume mit landschaftlicher Einbettung sind ebenfalls im Rahmen des QSV zu beantworten. Die Lage der Personenüberführung (PÜ) ist auf die künftige städtebauliche Lösung abzustimmen.“

5.3 Städtebauliches Konzept von Hosoya Schaefer Architects

Aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums QSV „Suurstoffi West, Risch Rotkreuz“, Mai 2015:

„Mit der Formulierung von aussenräumlichen Ansprüchen und einem sorgfältigen Umgang mit der umliegenden Wohnnutzung (Birkenstrasse und arealintern) entsteht eine klare und vielfältig vernetzte Durchwegung mit programmatisch differenzierten Aussenräumen – der Auftakt- und Eingangsplatz am Zwickel, der HSLU-Platz gegen Süden am Gleisfeld und nahe zum Bahnhof für die Studierenden, der Birkenplatz für die Wohnbevölkerung zum Birkenstrassen-Quartier hin und der Frei- und Grünraum als Anbindung zum bestehenden Landschaftsgarten Suurstoffi mit Wohnnutzung.

Daraus entwickeln sich drei polygonale Bauvolumen, die, unterstützt durch die erwähnten funktionalen Bezüge von Wegen und Freiräumen ein leistungsfähiges Konzept statuieren. Die Bauten nehmen mit einer fünfgeschossigen Traufhöhe Rücksicht auf den Massstab der Nachbarsbauten. Ein präzise gesetzter Hochpunkt auf dem ersten westlichen Volumen bildet den Auftakt zum Suurstoffi und wird zugleich vermittelndes drittes Objekt zu den beiden geplanten Hochhäusern (Wohnturm Suurstoffi und Hochhaus SBB-Süd). Der 3-Stunden-Schattenwurf des 56m hohen Hochpunkts tangiert das nördliche Volumen und den Birkenplatz, aber keine Nachbarsbauten.

Die städtebauliche Komposition liest sich als nachvollziehbare Konsequenz aus der Überlagerung der den Ort konstituierenden Faktoren. Die eher komplexe Geometrie spiegelt die vielen Anforderungen, die auf elegante Weise unter einen Hut gebracht werden. Die Körnung von alt und neu, die Setzung der Freiräume, die eindeutige Bestimmung der formalen und funktionalen Qualitäten von Strassen- und Bewegungsräumen werden auf selbstverständliche Weise zu einem möglichen städtebaulichen Projekt komponiert, das aus differenzierten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und massstäblich angemessenen Volumina besteht. Insbesondere die diagonale Verknüpfung von Boulevard und dem Zugangsbereich Bahnhof-Nord sowie die Formgebung des geschickt platzierten Hochhauses weisen auf die städtebauliche Leistungsfähigkeit des zugrundeliegenden Konzepts hin.



Abb. 10: Aussenperspektive vom Bahnhof Rotkreuz, aus Bericht des Beurteilungsgremiums, Qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium, „Suurstoffi West, Risch Rotkreuz“, Mai 2015

Die vorliegende städtebauliche Studie eignet sich als städtebauliches Konzept, welches als Illustration der mit dem revidierten Bebauungsplan angestrebten Qualitäten dienen soll.“

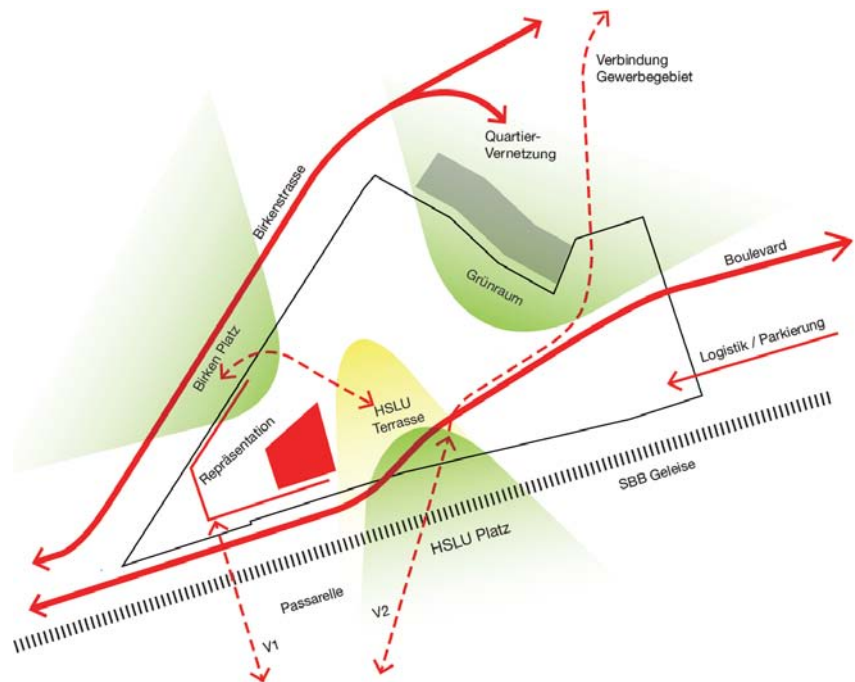


Abb. 11: Strategie städtebauliches Konzept, Hosoya Schaefer Architects, Juli 2015

Einbettung ins Quartier, Bezug zur Umgebung

Mit allseitig eingeschobenen Freiräumen – Quartierzugang, Birkenstrasse, Gleisplatz und einem gebührenden Abstand zur Nachbarschaft im Osten – vermittelt das neue Baufeld mit einer, zwar höheren aber quartierverträglichen Gebäudehöhe von 25m zwischen den angrenzenden bestehenden Bauten. Die Birkenstrasse wird mit „Freiraum-Einschub“ rhythmisiert bebaut und nicht als „rue corridor“ ausgebildet.



Abb. 12: Situationsplan und Konzept Erschliessung; aus Bericht des Beurteilungsgremiums, Qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium, „Suurstoffi West, Risch Rotkreuz“, Mai 2015

Entlang der Gleise im Osten sind Gebäudehöhen von 30m vorgesehen. Ein Hochpunkt von 60m ist nur in einem ausgewählten Bereich möglich, sodass im gegenüberliegenden Quartier entlang der Birkenstrasse keine Beeinträchtigung durch den 3h-Schatten entsteht.

Mit den 25m wird eine quartierverträgliche neue Referenzhöhe für eine künftige Entwicklung in den angrenzenden Quartieren eingeführt; dies auch im Hinblick auf das im kantonalen Richtplan enthaltene Gebiet für Verdichtung I.

Ettappierbarkeit

Das städtebauliche Konzept kann grundsätzlich etappiert werden. Ob eine Ettappierung sinnvoll und notwendig ist, wird sich zu einem späteren Zeitpunkt herauskristallisieren.

5.4 Projektwettbewerb für das Baufeld 1, April 2016

Gestützt auf das städtebauliche Konzept von Hosoya Schäfer Architects wurde anfangs 2016 der Projektwettbewerb für das Baufeld 1 durchgeführt. Das Projekt „Peripteros“ der ARGE Büro Konstrukt & Manetsch Meyer Dipl. Architekten ETH SIA, 6005 Luzern, erreichte den 1. Rang und wird zur Ausführung empfohlen.



Abb. 13: Siegerprojekt „Peripteros“ Projektwettbewerb April 2016, ARGE Büro Konstrukt & Manetsch Meyer Dipl. Architekten ETH SIA, 6005 Luzern

Auf der Grundlage dieses Projekts werden im Baufeld 1 insbesondere folgende Regeln festgelegt:

- Lage der Baubereiche
- Präzisierung der minimalen und maximalen Nutzungen
- Höhenbestimmungen

- Festlegen Lage der SBB Personenüberquerung
- Grösse, Lage und Art der Aussenraumgestaltung

Das Siegerprojekt liegt dem Bebauungsplan als Richtprojekt bei.

Aus dem **Jurybericht vom April 2016:**

Der Projektvorschlag überzeugt durch eine logische und selbstverständliche Fortsetzung der stadträumlichen Gestalt des Suurstoffi Areals.

Mit einem knapp 30m hohen Gewerbe- und Dienstleistungsbau (Baubereich C) und dem 60m hohen Hochhaus wird die Skyline am Gleisfeld adäquat komplettiert. Nordseitig zur Birkenstrasse wird ein ebenfalls parallel zum Gleisfeld stehendes Gebäude an das Hochhaus angedockt. Durch diese überraschende aber gelungene Setzung entsteht zur Birkenstrasse eine Sequenz dreieckiger Freiräume. Gleichzeitig ist das Volumen von der sensiblen Nachbarschaft mehrheitlich wohltuend abgerückt. Generell sind die Volumen wohl proportioniert und die Freiräume grosszügig. Solcherart wird das gesamte Ensemble bestens in den Bestand eingebunden.

Stringent ist auch der Umgang mit dem Boulevard. Der mäandrierende Verlauf wird in einer Platzsequenz aufgefangen, durch einen Arkadengang geleitet und direkt zur Birkenstrasse respektive zum nordseitigen Bahnhofplatz geführt. An dieser Mündung des Boulevards in den Platz steht logischerweise das Hochhaus. Damit erhält das Areal und die Hochschule eine konsequente und markante Adressierung. Das Thema der Adressierung der Hochschule wird nicht nur städtebaulich sondern auch architektonisch hervorragend gelöst. Der Arkadengang zwischen dem Baubereich A und B lädt nicht nur die Mündung des Boulevards dramaturgisch auf, sondern zeichnet auch die Zugänge zur HSLU angemessen aus.

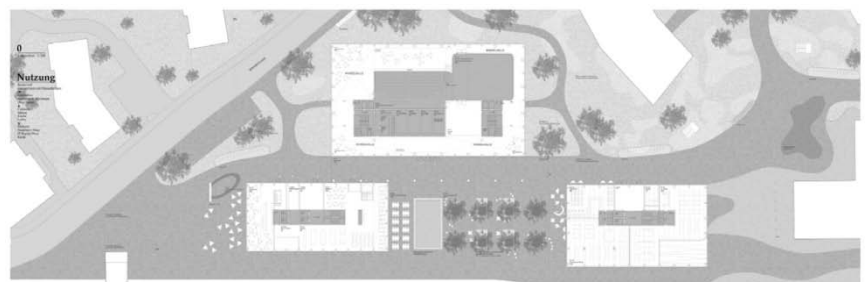


Abb. 14: Siegerprojekt „Peripteros“ Projektwettbewerb April 2016, Situationsplan

5.5 Freiraum

Masterplan Freiraum, Vogt Landschaftsarchitekten, ergänzt um den wegweisenden Umgebungsgestaltungsplan Suurstoffi West vom 24. Mai 2016

Siehe auch Beilage „Masterplan Freiraum Gesamtareal Suurstoffi vom 6. Juni 2016 und „Wegweisender Umgebungsgestaltungsplan Suurstoffi West“ vom 24. Mai 2016.

Der Boulevard hat an der westlichen Quartiersgrenze seinen Anfang und führt von hier durch unterschiedliche, teils gärtnerisch, teils urban geprägte Freiräume. Im Bereich des Baufeldes 1 ist der Freiraum aufgrund zahlreicher Erschliessungsfunktionen vorwiegend urban geprägt.

Gestaltungselemente, wie Wasserbecken, Gehölze- und Baumgruppen etc., definieren verschiedene Situationen wie den „Freiraum Quartierszugang“ mit der Ankunft der Personenüberquerung (Adressbildung, Erkennungszeichen),

den „Freiraum Gleisplatz“ (Entrée, Aufenthalt/Treffpunkt) und den „Freiraum Birkenstrasse“ (Adressbildung, Strassenbegrünung).

Die Plätze sind klar hierarchisiert mit einem Gestaltungsschwerpunkt auf dem Gleisplatz. Ein Feld für mögliche Gestaltungselemente wie Wasserbecken und Baumdach bietet Raum für ein gastronomisches Angebot und trennt den Langsam- und den Rest-Verkehr entlang der Gleise (Notzufahrt, Anlieferung, Durchfahrt LKW die nicht wenden können). Der Gleisplatz folgt dem im Masterplan definierten Gestaltungsprinzip der „Stadtgärten“. Er wird in dieser urbanen Situation durchlässiger, ohne Rahmen vorgesehen. Der Veloverkehr folgt grundsätzlich dem Boulevard, kann im Bereich des Baufelds 1 aber auch entlang der Gleise und über den Gleisplatz geführt werden.

Der Eingangsplatz mit der Ankunft der Personenüberführung und der Freiraum Birkenstrasse werden zusammengefasst und bilden einen fließenden Aussenraum. Die Einbindung des nördlichen Baus (Volumen auf Baubereich 1.2) in die Freiraumgestaltung der Gartenlandschaft der Wohnhäuser ermöglicht eine sehr selbstverständliche Einbindung in das Umfeld und einen selbstverständlichen Übergang.

Die begrünten Plätze und Zonen komplettieren damit den bereits an anderen Quarterrändern ausgebildeten lockeren und offenen Rand. Der Freiraum im Bau Feld 1 folgt damit den im Masterplan Freiraum von 2016 definierten Zielen und Elementen für die Gestaltung der Freiräume.



Abb. 15: Wegweisender Umgebungsgestaltungsplan Suurstoffi West, Stand 24. Mai 2016.

Anpassung gegenüber dem Bebauungsplan Langweid von 2008

Auf die ursprünglich vorgesehenen, heckengefassten Privatgärten wurde zu Gunsten der Gestaltung einer grosszügigen und durchgängigen Gartenlandschaft für die Allgemeinheit verzichtet.

Dieses Gestaltungsprinzip wird auch in die öffentlicheren Bereiche des Gebietes Suurstoffi Ost fortgesetzt, um den Eindruck der Kontinuität und Grosszügigkeit weiter zu verstärken. Die ursprünglich vorgesehene Verlängerung des Suurstoffi Platzes zum Pocketpark West / Gleisfeld wurde zu Gunsten mehrerer jedoch engerer Öffnungen zum Gleisfeld und dafür grösserer Freiräume innerhalb des Quartiers nicht weiterverfolgt.

Der im Bebauungsplan Langweid noch als Pocketpark bezeichnete Freiraum (heutiger Parkplatz westlich von Gebäude Suurstoffi 8) wird künftig aufgrund eines geänderten Erschliessungsregimes der Parkierung und als Wendeplatz dienen.

Zur Kompensation wird weiter westlich der Freiraum Gleisplatz geschaffen, der als urbaner, öffentlicher Platz mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Sinne des als „Stadtgarten“ definierten Typus einen weiteren zentralen Ort innerhalb des Quartiers bildet.

Hinsichtlich der allgemeinen Qualitätsvorgaben zur Gestaltung der Freiräume sowie der Gestaltung und Nutzung der Dachflächen gelten die Bestimmungen des Planungsberichts Langweid von 2008.

Ökologie

Neben dem Thema der übergeordneten Gestaltung öffentlicher und gemeinschaftlicher Freiräume sollen im Quartier Suurstoffi auch Themen der Nachhaltigkeit Berücksichtigung finden.

So soll zum Beispiel das Thema der Biodiversität in der Vegetation durch die Verwendung mehrheitlich einheimischer Pflanzen, aber auch einen Teil standortgerechter bzw. früher heimischer Pflanzen Berücksichtigung finden. Eine solche Pflanzenverwendung erweitert den gestalterischen Reichtum innerhalb des Quartiers und ermöglicht die Reaktion auf zum Teil urbane Standorte mit schwierigen Standortbedingungen für die heimischen Gehölze.

Diese Haltung bezieht sich sowohl auf die Verwendung von Gehölzen, aber auch Stauden, Geophyten und die Wiesenflächen.

Wiesenflächen werden je nach Lage am Rande oder im Zentrum des Quartiers unterschiedlich erstellt und unterhalten. So entstehen vielfältige Vegetationstypen zwischen Parkrasen und Magerwiesen. Extensiv begrünte Dachflächen ergänzen diese Vielfalt.

Oberflächengewässer

Das bereits begonnene Thema der Oberflächengewässer wird ebenfalls im Sinne der gestalterischen und natürlichen Vielfalt fortgeführt und im Ostteil des Quartiers als ‚naturnähere‘ Gewässer umgesetzt.

Diese können sowohl als flache Senken oder eingebunden in einen dichten Gehölzbestand einen Teil des Oberflächenwassers aufnehmen.

5.6 Nutzung

Nutzungsanordnung und Nutzungsverteilung

Im Baufeld 1 des Bebauungsplans werden die Hochschule, Dienstleistungen und Wohnen als Nutzungen untergebracht. Von der Gesamtfläche von 29'500 m² aGF werden rund die Hälfte durch die Hochschule beansprucht, je ein Viertel soll durch Dienstleistungs- bzw. Arbeitsnutzungen sowie Wohnnutzungen belegt werden. In den 29'500 m² sind rund 2'500 m² Flächen für die Schule enthalten, die aufgrund von überhohen Räumen (z.B. Hörsäle) doppelt gerechnet werden müssen.

5.7 Erschliessung

Fuss- und Veloverkehr

Der Boulevard verbindet die beiden Bebauungsplanareale Suurstoffi Ost und West und wird bis an die Personenunterführung der Gleise und weiter in Richtung Bahnhof Nord Rotkreuz geführt. Ursprünglich als Mischverkehrsfläche vorgesehen, wird der Boulevard im Grundsatz ausschliesslich für den Fuss- und Veloverkehr freigegeben. Die Notzufahrt und in Ausnahmefällen die Anlieferung ist, soweit verkehrstechnisch möglich, gestattet.

Es ist ein durchlässiges öffentliches Fusswegnetz vorgesehen, das zwischen den öffentlichen Freiräumen im Baufeld 1 aufgespannt wird und eine Fortsetzung des Fuss- und Velowegnetzes der umgebenden Quartiere bildet.

Einbindung der SBB-Personenüberquerung

Es wird ein Bereich ausgewiesen, in welchem die neue SBB-Personenüberquerung zu liegen kommen soll. Mit dem Projektwettbewerb konnte dessen voraussichtliche Lage zwischen Birkenstrasse und Baubereich 1.1 präzisiert werden. Eine optimale Anbindung an das bestehende Fuss- und Velowegnetz wird über den ganzen Bereich sichergestellt.

Öffentlicher Verkehr

Der Grossteil des Bebauungsplangebiets Suurstoffi West verfügt über die ÖV-Gütekategorie A, was eine sehr gute Erschliessung bedeutet (Berechnungsmethodik ARE). Durch die geplante SBB-Personenüberquerung werden die Personenströme ideal Richtung Bahnhof Rotkreuz (mit direkter Perronanbindung) geleitet. Hier bestehen mehrfach pro Stunde Anbindungen in Richtung Luzern, Zug, Zürich, Aarau und Olten.

Durch die relativ geringe Anzahl Parkfelder, die realisiert werden dürfen, wird die Nutzung des öffentlichen Verkehrs gefördert.

Motorisierter Individualverkehr

Der motorisierte Individualverkehr soll lediglich am Rand des Suurstoffi-Areals eine Rolle spielen. Daher wird die Strasse parallel zu den Gleisen von Osten kommend in die Tiefgarage geführt. Hier wird auch eine Möglichkeit zum Wenden geschaffen. Eine Durchfahrt von Ost nach West für den MIV ist nicht vorgesehen.

sehen. Das Baufeld 1 wird mit einer weiteren Tiefgaragenzufahrt von der Birkenstrasse her erschlossen. Dazu soll höchstens eine Zufahrt erstellt werden. Im UG sollen beide Tiefgaragenteile verbunden werden können.

Anlieferung und Notzufahrten

Die Anlieferung erfolgt als Einbahnverkehr von Ost nach West über die Multifunktionale Fläche parallel zu den Gleisen. Eine Zufahrt für den Schwerverkehr von der Birkenstrasse aufs Areal ist nicht vorgesehen. Für Fahrzeuge, die beim vorgesehenen Wendeplatz nicht wenden können (z.B. Lastwagen mit Anhänger) steht die Verbindung entlang der Gleise zwischen Birkenstrasse via den Freiräumen „Quartierzugang“ und „Gleisplatz“ als Notzufahrten zur Verfügung.

Parkfelder

Im neuen Bebauungsplan Suurstoffi West wird gegenüber dem alten Bebauungsplan Langweid die Parkfeldzahl nicht erhöht. Im nicht bebauten Gebiet des Suurstoffi West Areals dürfen noch 138 Parkfelder realisiert werden.

Im Bereich des neuen Baufelds 1 sind bis auf wenige Parkfelder beim Wendeplatz und entlang der Birkenstrasse alle Besucherparkfelder unterirdisch vorgesehen. vgl. dazu auch Kap. 8.4 Parkplatzbewirtschaftung

Mobilitätsmanagement

Das Mobilitätsmanagement wird im Rahmen der Realisierung etabliert.

5.8 Umweltaspekte

Im vorliegenden Verfahren ist keine Anpassung des UVB erforderlich.

Allgemeines / Überblick

Für den genehmigten Bebauungsplan Langweid bestand aufgrund der Anzahl Parkplätze (> 500) eine UVP-Pflicht. Der zugehörige UVB hat gezeigt, dass das Vorhaben umweltverträglich realisiert werden kann.

Mit der vorgesehenen Anpassung des Bebauungsplans wird die totale Anzahl Parkplätze nicht verändert. Das Verkehrsaufkommen sowie die Projektauswirkungen in den Bereichen Lärm und Lufthygiene bleiben im Wesentlichen unverändert. Die Anpassung des Bebauungsplans stellt damit umweltrechtlich keine wesentliche Änderung dar und ist nicht UVP-pflichtig.

Die Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung sind aber weiterhin einzuhalten. Im Folgenden werden die Auswirkungen der Anpassung des Bebauungsplans für alle Umweltbereiche (analog UVB für bewilligten Bebauungsplan) erläutert.

Verkehrsaufkommen

Mit einer Nutzfläche von 68'270 m² (anrechenbare Geschossfläche AGF) und 1'165 Parkplätzen verursacht der genehmigte Bebauungsplan gemäss UVB einen Ziel-/Quellverkehr von rund 4'350 Fahrten (DTV, durchschnittlicher täglicher Verkehr).

Mit der vorgesehenen Anpassung des Bebauungsplans steigt die totale Nutzfläche (AGF) von 68'270 m² auf rund 86'000 m². Das Verkehrsaufkommen beim motorisierten Individualverkehr (MIV) wird aufgrund der Parkplatzknappheit primär durch die verfügbaren Parkplätze bestimmt. Da die Anzahl Parkplätze mit der Anpassung des Bebauungsplans nicht erhöht wird, bleibt auch der Ziel-/Quellverkehr unverändert (DTV rund 4'350).

Zusammenfassend hat die vorgesehene Anpassung des Bebauungsplans gegenüber dem genehmigten Zustand keine Zunahme der Verkehrsbelastung in der Umgebung zur Folge.

Strassenlärm: Projektauswirkungen

Im UVB wurde nachgewiesen, dass die Vorschriften der Lärmschutzverordnung (LSV) mit dem genehmigten Bebauungsplan eingehalten sind. Wie vorstehend erläutert, bleibt das Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet mit der Anpassung unverändert. Damit bleiben die Vorgaben der LSV auch mit der vorgesehenen Anpassung des Bebauungsplans erfüllt.

Eisenbahnlärm: Schutz vor Aussenlärm

Die Lärmbelastung im Baufeld 1 ist praktisch identisch wie im Baufeld 5 (vergleichbare Ausbreitungsbedingungen bzgl. Fahrlärm und Rangierlärm). Aufgrund des Lärmgutachtens für jene Baueingabe (Lärmgutachten Baufeld 5, 28. Mai 2010) lässt sich die Situation für das Baufeld 1 wie folgt zusammenfassen:

Bezeichnung / Lage der Fenster	Lärmbelastung	
	tags 6 - 22 Uhr	nachts 22 - 6Uhr
Südfassade (SBB-Seite), Obergeschosse	65 dB(A)	63 dB(A)
Seitenfassaden, Obergeschosse	61 dB(A)	59 dB(A)
bahnabgewandte Fassaden (alle Geschosse)	< 60 dB(A)	< 50 dB(A)
Immissionsgrenzwert Wohnen	65 dB(A)	55 dB(A)
Immissionsgrenzwert Dienstleistung / Schule	70 dB(A)	-

Der IGW für Wohnnutzung ist im Zeitraum nachts sowohl in der SBB-seitigen Südfassade als auch in den Seitenfassaden überschritten. In der Nordfassade (bahnabgewandt) ist der IGW deutlich unterschritten. Im Zeitraum tags ist der IGW für Wohnnutzung überall eingehalten.

Der IGW für betriebliche Nutzung (Dienstleistung / Schule) ist tags überall eingehalten (nachts gelten keine Grenzwerte, da sich in den Betriebsräumen nachts in der Regel keine Personen aufhalten).

Für Wohnnutzungen im Einflussbereich der SBB-Linie sind bei der Detailprojektion Massnahmen zur Lärmreduktion vorzusehen (vgl. Bestimmungen Art. 20 Lärm). Im Vordergrund stehen verglaste Balkone, Loggien und vorgehängte fixe Glaselemente. Wie die Realisierung des Baufeldes 5 und die Planung für die Gebäude im Bebauungsplan Suurstoffi Ost zeigt, ist es möglich, Wohnungen so zu konzipieren, dass jeder lärmempfindliche Raum über ein geschütztes Fenster mit Lärmbelastung unter dem IGW verfügt. Der Nachweis erfolgt analog zu den

bisherigen Gebäuden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Lärmgutachten).

Baulärm

Beim Baulärm ergeben sich gegenüber dem UVB keine Veränderungen. Es gelten weiterhin die folgenden Massnahmenstufen:

Lärmige Bauphase	Massnahmenstufe B
Lärmintensive Bauarbeiten	Massnahmenstufe C
Bautransporte	Massnahmenstufe A

In der Massnahmenstufe C müssen lärmintensive Arbeiten durch alternative, lärmarme Verfahren ersetzt werden. Für die Neubauten im Bebauungsplan "Suurstoffi West" bedeutet dies, dass Bohrpfähle anstelle von Rammpfählen eingesetzt werden müssen. Allfällige vertikale Baugrubenabschlüsse müssen mit gebohrten Rühlwänden oder mit einvibrierten Spundwänden erstellt werden.

Erschütterungen und Körperschall

Auch bezüglich Erschütterungen resultiert keine Veränderung gegenüber dem UVB. Bei Rammungen sind lärmarme Verfahren einzusetzen. Diese alternativen Verfahren sind in der Regel auch deutlich erschütterungsärmer. Die verbleibenden Erschütterungen sind nicht relevant.

Aufgrund der benachbarten SBB-Linie (insbesondere Güterverkehr) ist der Bebauungsplan Suurstoffi West nicht für erschütterungssensible Betriebe geeignet. Mit der geplanten Hochschule sind allerdings auch keine derartigen Betriebe absehbar.

Lufthygiene: Emissionen Gebäudeheizung

Im UVB wurden die Emissionen für eine konventionelle Gasheizung ausgewiesen. Mit dem zwischenzeitlich realisierten Energiekonzept (Erdsonden) sind auch mit der Anpassung des Bebauungsplans im Bau Feld 1 deutlich tiefere Emissionen zu erwarten als berechnet. Die Angaben im UVB liegen weiterhin auf der sicheren Seite. Kritische Umweltbelastungen können ausgeschlossen werden.

Lufthygiene: Emissionen Strassenverkehr

Gemäss UVB nehmen die Emissionen des Strassenverkehrs durch die Realisierung des Bebauungsplans bei den massgebenden Schadstoffen Stickoxid und Feinstaub um rund 16 % zu (Untersuchungsperimeter). Die vorgesehene Anpassung hat keinen Einfluss auf das Verkehrsaufkommen. Damit sind auch bei den Emissionen des Strassenverkehrs im Perimeter keine Veränderungen zu erwarten.

Lufthygiene: Immissionen

Analog zu den Emissionen ist die Beurteilung im UVB auch bei den Immissionen unverändert gültig. Der Jahresmittel-Grenzwert für Stickoxid wird auch mit dem angepassten Bebauungsplan klar eingehalten sein. Beim Feinstaub ist weiterhin mit einer knappen Überschreitung des Grenzwertes zu rechnen.

Wasser

Die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind auch mit der Änderung des Bebauungsplans nicht relevant.

Im Bereich Siedlungsentwässerung können die Vorgaben des GEP weiterhin mit geeigneten Retentionsmassnahmen eingehalten werden. Ein allfällig zusätzliches Retentionsvolumen aufgrund erhöhten, versiegelten Oberflächenanteile ist auf Stufe Baubewilligung zu dimensionieren.

Boden

Im Bereich Boden hat die Änderung des Bebauungsplans keinen Einfluss auf die Umweltbelastung (der vorhandene Bodenaufbau geht bereits mit dem genehmigten Bebauungsplan verloren).

Die Zusammensetzung des Bodens ist im Baufeld 1 auch im Nahbereich der SBB-Linie nicht kritisch (kein erhöhter Schwermetallgehalt). Das anstehende Bodenmaterial kann für die Umgebungsgestaltung eingesetzt werden.

Altlasten

Im westlichen Teil des Baufeldes 5 (Kataster belastete Standorte Nr. 07_B_280) wurde Karbidschlamm angetroffen und TVA-konform entsorgt. Im Bereich des Baufeldes 1 sind aufgrund der Parzellenstruktur und der Eigentumsverhältnisse keine belasteten Standorte zu erwarten. Sollte analog zur Nachbarschaft dennoch Karbidschlamm vorhanden sein, wäre er bei den Aushubarbeiten klar erkennbar und könnte entsprechend separiert und entsorgt werden. Dies wäre aber auch mit dem genehmigten Bebauungsplan erforderlich. Damit hat die Anpassung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf Altlasten.

Störfälle

Der Bebauungsplan liegt im Einflussbereich der Bahnstrecke Lenzburg - Arth Goldau (Güterverkehr Basel - Gotthard). Das Bundesamt für Verkehr untersucht periodisch das Risiko von Bahnstrecken mit Gefahrguttransporten. Der aktuellste Screening Bericht zu den Personenrisiken 2014 wurde im April 2015 publiziert. Auf dem Streckenabschnitt vor dem Bebauungsplan Suurstoffi West (Bahnhof Rotkreuz) wurden im Erhebungsjahr 2013 die folgenden Gefahrgutmengen transportiert:

Leitstoff Benzin (Brand)	700'000 bis 1'000'000 t/a
Leitstoff Propan (Explosion)	>180'000 t/a
Leitstoff Chlor (Reizgas)	< 2'000 t/a
Gefahrgutmenge total	>3'000'000 t/a

Die Berechnungen des BAV zeigen, dass die Personenrisiken im Einflussgebiet des Bahnhofs Rotkreuz für alle Leitstoffe im akzeptablen (grünen) Bereich liegen. Allerdings basiert diese Beurteilung auf der Wohnbevölkerung von 2012 und auf der Anzahl Arbeitsplätze von 2011. Die neuen Gebäude im Bebauungsplan Suurstoffi West sind damit erst teilweise berücksichtigt.

Die nach 2012 bezogenen Gebäude im Baufeld 5 sowie die geplante Verdichtung mit der zukünftigen Nutzung als Schule führen zu einer höheren Bevölkerungsdichte. Lokal - bezogen auf den gesamten Bebauungsplan Suurstoffi West - ist etwa mit einer Verdopplung der Personendichte zu rechnen (durchschnittlich anwesende Anzahl Personen in der Umgebung). Allerdings ist das Risiko für Personenschäden zusätzlich von der Anzahl Reisenden in den SBB-Zügen und auf dem Bahnhof Rotkreuz abhängig (gemäss Screening Bericht verkehren beim Bahnhof Rotkreuz zwischen 200 und 300 Reisezüge pro Tag). Somit geht die Steigerung der Personendichte in der Umgebung nicht direkt proportional in die Risikoberechnung ein. Aufgrund dieser Sachlage ist davon auszugehen, dass das Personenrisiko auch mit dem angepassten Bebauungsplan Suurstoffi West im akzeptablen Bereich, allerhöchstens in der unteren Hälfte des Übergangsbereichs liegt. Mit der prognostizierten Zunahme der transportierten Gefahrgutmenge nach Eröffnung des Gotthard-Basistunnels ist ein Risiko in der unteren Hälfte des Übergangsbereichs zu erwarten.

Bei der Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos ist nebst der Interessenabwägung (die geplante Hochschule ist auf einen Standort im Nahbereich des Bahnhofs angewiesen) zu beachten, dass die Möglichkeiten zur Eigen- und Fremdrettung (z.B. Evakuierung) bei der Personengruppe Studenten überdurchschnittlich gut sind.

Die Zusammensetzung der Gefahrgutmengen zeigt, dass das massgebende Personenrisiko durch Brand / Explosion von Benzin oder Propan bestimmt wird. Sowohl die Luftzufuhr als auch die Notausgänge und Fluchtwege aller geplanten Gebäude im Baufeld 1 sind an geschützter Lage, d.h. auf dem Dach oder an der gleisabgewandten Gebäudeseite anzuordnen (vgl. Bestimmungen Art. 19 Störfälle).

Dagegen wäre es wegen der vom Bahnhof zuführenden Haupteinschliessung (neue Personenüberführung) nicht zweckmässig, auch die Hauseingänge auf der gleisabgewandten Seite vorzuschreiben. Auch auf die Forderung nach einem Evakuationskonzept seitens der Bauherrschaft kann verzichtet werden. Dieses wird durch die Rettungsorganisationen (Feuerwehr) nach der Inbetriebnahme der Gebäude erarbeitet und eingeübt.

Das Risiko von Chlorunfällen (Schwergasausbreitung) ist aufgrund der relativ geringen Transportmenge (< 2'000 t/a) von untergeordneter Bedeutung. Die Fortsetzung der Schutzmauer entlang des SBB-Areals vor dem Baufeld 1 ist damit nicht zwingend.

Im Rahmen der Projektierung ist das Kompetenzzentrum Störfall der armasuisse Immobilien, Bern, beizuziehen.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die vorgesehene Anpassung des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auf die Beurteilung bzgl. Nichtionisierender Strahlung. Die NIS-Belastung bei den exponiertesten Gebäuden liegt weiterhin etwa im Bereich des Anlagegrenzwertes von 1 μ T. Allerdings ist dieser Grenzwert für die Anpassung des Bebauungsplans nicht massgebend (dies wäre nur bei einer neuen Einzonung der Fall).

Geologie

Für die Baufelder 2 und 5, BBP Suurstoffi West, liegt ein geologisch-geotechnischer Bericht vom 15.02.2010 vor. Grundsätzlich lassen sich die daraus gewonnenen Erkenntnisse auf die benachbarten Baufelder des BBP Suurstoffi West übertragen. Diese Aussagen sind bei Vorliegen eines Bauprojektes mit weiteren konkreten geologischen Untersuchungen zu ergänzen.

Übrige Umweltbereiche

In den Bereichen Flora Fauna Lebensräume, Lichtemissionen und Bauökologie hat die geplante Anpassung des Bebauungsplans gegenüber der genehmigten Fassung keine Auswirkungen zur Folge. Die übrigen Umweltbereiche sind für den Bebauungsplan Suurstoffi West – wie bereits im UVB zum genehmigten Bebauungsplan Langweid erläutert – nicht relevant.

5.9 Nachhaltigkeit

Die ZugEstates Gruppe verzichtet bewusst auf die gängigen Labels zur Nachhaltigkeit am Bau, die auf der Basis von Planwerten vergeben werden. Seit 2010 lässt sie aber den Energie- und Wasserverbrauch sowie die CO₂-Emissionen auf ihren Arealen durch das Zentrum für integrale Gebäudetechniken an der Hochschule Luzern jährlich auswerten.

Die zentrale Lage und die hohe Dichte des Suurstoffi-Areals ermöglicht eine ressourcenschonende Entwicklung. Dabei wird ein Betrieb ohne zusätzliche externe Energiezufuhr und eine nach Möglichkeit CO₂-arme oder -freie Wärmeerzeugung angestrebt.

Folgende ökologische Ziele werden verfolgt:

Energie

Einsatz erneuerbarer Energiequellen; effiziente Energie- und Ressourcennutzung.

Emissionen

Minimierung des Ausstosses von CO₂ sowie anderen Verbrennungsgasen und Feinstaub; Verminderung von Lärm- und Lichtemissionen.

Materialien und Produkte

Einsatz schadstoffarmer Materialien, energieeffizienter Technik, Produkte und Geräte; Verwendung erneuerbarer Materialien; Einhaltung kurzer Transportwege.

Biodiversität/Wasser

Realisation geeigneter Massnahmen zum Erhalt der Artenvielfalt in der Umgebungsgestaltung.

5.10 Ver- und Entsorgung

Baulinien und Abstände Leitungen

Der Abstand zum Kanal der GVRZ wird eingehalten. Er wird weder durch ober- noch durch unterirdische Bauten betroffen.

Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung wie auch für die Versorgung mit Löschwasser sollte gemäss heutigem Stand der Planungen im Rahmen des „Generellen Ausbauprojekts „Wasser“ Erschliessung Suurstoffi“ der Leitungskaliber mit \varnothing 200mm ausreichend sein. Eine detailliertere Abklärung muss im Rahmen der Baubewilligung, abgestimmt auf das definitive Projekt, erfolgen.

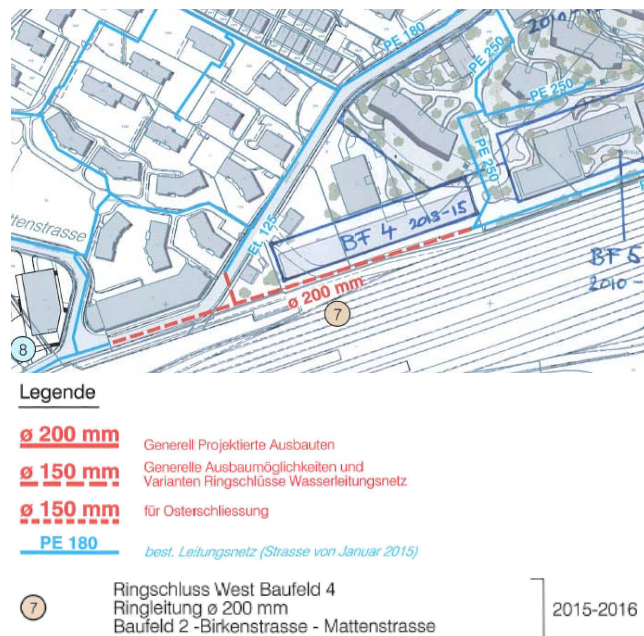
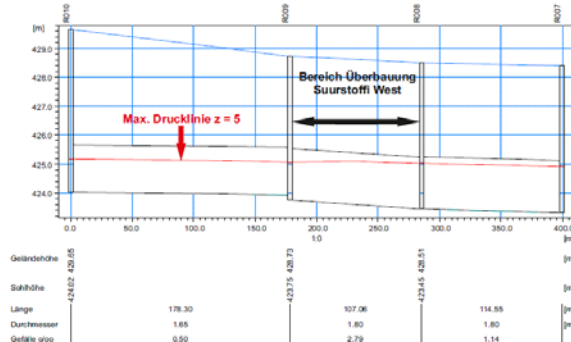


Abb. 16: Wasserversorgung Rotkreuz, Erschliessung Areal „Suurstoffi“ 2015 – 2019, Hetzer, Jäckli und Partner AG, Januar 2015.

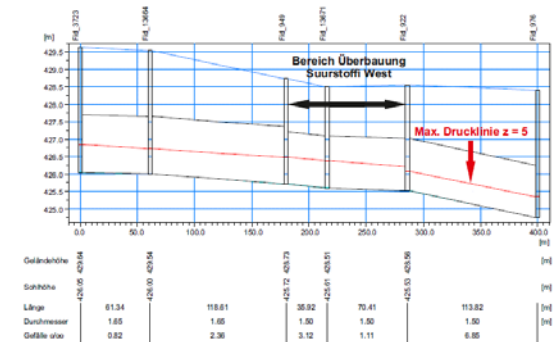
Abwasser / Oberflächenwasser

Die unten dargestellten Abbildungen der Längenprofile gemäss GEP zeigen auf, dass sowohl die Schmutzwasserleitung als auch die Meteorwasserleitung ausreichend dimensioniert sind und ein ausreichendes Gefälle aufweisen.

Längenprofil durch die Schmutzwasserleitung (GVRZ - Leitung):



Längenprofil durch die Meteorwasserleitung:



Siedlungsabfälle

Für das Ostareal ist ein Entsorgungskonzept in Bearbeitung, das arealübergreifend auf Suurstoffi West ergänzt und erweitert wird. Um die Suurstoffi, Ost- und Westareal, adäquat zu versorgen, sind vier Entsorgungsstandorte notwendig, zwei davon sind bereits in Betrieb, zwei weitere sollen im weiteren Projektverlauf entstehen.

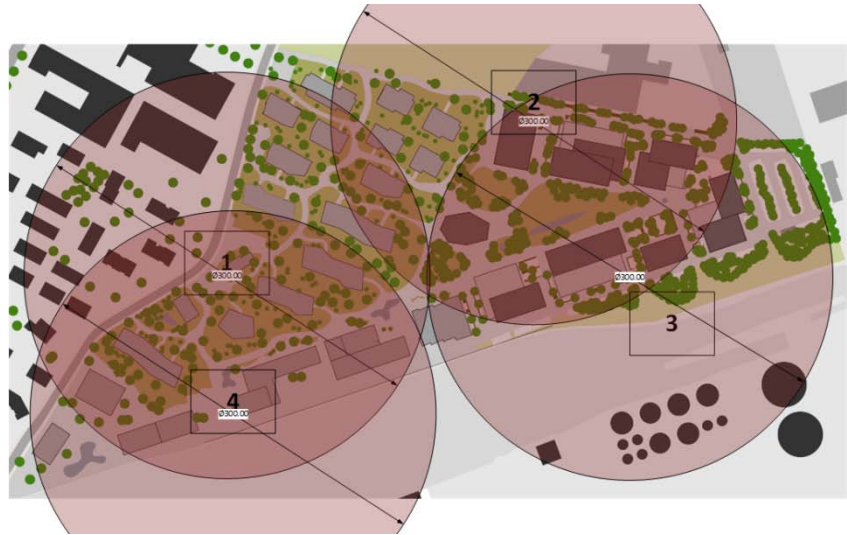


Abb. 17: Standorte Unterflurcontainer, Entsorgungskonzept Ostareal, Halter AG, Juni 2015.

Das Arealentsorgungskonzept wird parallel zum Planungsfortschritt aller Baufelder weiterentwickelt, aktualisiert und präzisiert und stellt sicher, dass die Integration aller Baufelder weitergeführt wird.

5.11 Mehrwert und Mehrwertausgleich

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

- Mit dem Suurstoffi Areal entsteht eine Siedlung mit einer hochwertigen Aussenraumgestaltung, die möglichst verkehrsfrei konzipiert ist. Es entstehen verschiedene kleinere und grössere Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität. Mit der vorgesehenen Gestaltung entlang der Birkenstrasse wird eine Chance geschaffen, den gemeindlichen Strassenraum aufzuwerten.
- Die Nutzungsdurchmischung von Dienstleistungen, Büros, Gewerbe, Retail und Wohnen, unmittelbar angebunden an den öffentlichen Verkehr, verspricht eine hohe Standortqualität. Es werden differenzierte und neue zukunftsweisende Wohnformen angeboten.
- Mit einer effizienten Energie- und Ressourcennutzung werden hohe ökologische Ziele verfolgt. Dabei wird ein Betrieb ohne zusätzliche externe Energiezufuhr und eine weitestgehend CO₂-arme oder –freie Wärmeerzeugung angestrebt.
- Das Suurstoffi Areal ist wegweisend in Bezug auf die Umsetzung des kantonalen Richtplans hinsichtlich Verdichtungsschwerpunkten. Ver-

dichtung wird an einem dafür äusserst geeigneten und dafür vorgesehenen Standort realisiert.

- Für die Gemeinde Risch Rotkreuz ist die Entwicklung des Suurstoffi-Areals bedeutend und imagebildend. Das mittels diverser Konkurrenzverfahren qualitativ entwickelt Gebiet nördlich entlang der Gleise schafft eine neue Identität mit Vorzeigecharakter.

Ein **Mehrwertausgleich** ist für Sondernutzungsplanungen und Umzonungen innerhalb bestehender Bauzonen gesetzlich nicht formell vorgesehen. Auf Einigungsbasis wurde im vorliegenden Fall durch einen Letter of Intent zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin ZugEstates AG ein Mehrwertausgleich geregelt.

6. Anpassung Nutzungsplanung

6.1 Anpassung Bauordnung

Die Bauordnungsplanung wird in 2 Punkten angepasst.

6.1.1 Grundmasse

Die Neue Zone erfordert einen Eintrag in Artikel 18 (Grundmasse). Die Abkürzung der bisherigen Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost wird umbenannt in WA-SO.

§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	max.	Firsthöhe in m	klein	gross
...													
Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West	WA-SW	§ 20b	X	X	X	-	III	§ 20b				5	10
...													

6.1.2 Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West, WA-SW

Es wurde eine neue Zone geschaffen. Diese neue Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West regelt Folgendes:

- Bauordnungsplanungspflicht
- Zulässige Nutzung gesamt
- Zulässige Höhe Hochhäuser
- Koordination mit Bebauung auf dem Areal Suurstoffi West und Ost und zur Bebauung Bahnhofmatte.

§ 20b Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West

¹In der Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, der folgende Nutzungen und Masse einhält:

- max. 86'020 m² anrechenbare Geschossflächen sowie
- max. 1 Hochhaus, dessen Grundfläche max. 900 m² beträgt und dessen höchster Punkt des Daches unter Vorbehalt von technischen Anlagen, wie Antennen, Rohre und dergleichen, 60.0 m über dem gewachsenen Terrain liegen darf,
- max. 35m Fassadenhöhe im Bereich entlang der Bahnlinie sowie max. 25 m Fassadenhöhe in den übrigen Bereichen.

² Der Bebauungsplan sichert eine hohe Qualität bezüglich städtebaulicher Konzeption, Erschliessung, Architektur, Aussenraumgestaltung und den Anschlusspunkt einer Personenquerung über die Gleise.

³ Der Bebauungsplan, respektive die Anpassung grösserer Teile davon, ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden städtebaulichen Variantenstudiums zu erarbeiten.

6.2 Anpassung Zonenplan

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

- Neue Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West (WA-SW) anstelle der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3).
- Anpassung der Bebauungsplanpflicht an den aktuellen Perimeter des Bebauungsplans Langweid.
- Ergänzung Hochhausbereich mit Hochhäusern gemäss § 23 auf einem Teilgebiet zulässig.

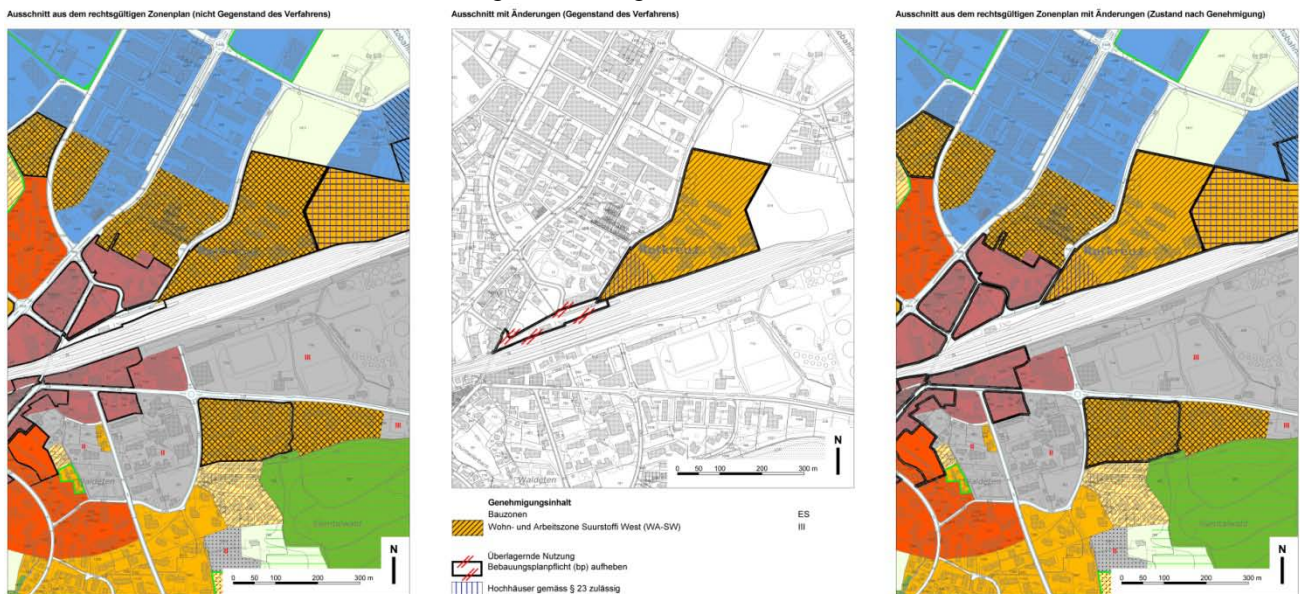


Abb. 18: Vergleich Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (links) – Änderungen (Mitte) – Zonenplan mit Änderungen (rechts). Siehe auch Originalpläne in der Beilage.

Die Parzellen GS 13, 470, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275 (entspricht dem Perimeter des Bebauungsplan Langweid) werden neu in die Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West umgezont.

Unter den heute rechtsgültigen Bedingungen sind Hochhäuser nur im Gebiet des heutigen Roche Hochhauses und im Gebiet Suurstoffi Ost zulässig. Neu sollen auch in der Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West ein Hochhaus möglich sein.

7. Anpassung gemeindlicher Richtplan

7.1 Richtplantext

Es sind keine Änderungen erforderlich.

7.2 Richtplankarte

Die Richtplankarte wird wie folgt geändert:

- **Änderung Richtplaninhalt:**

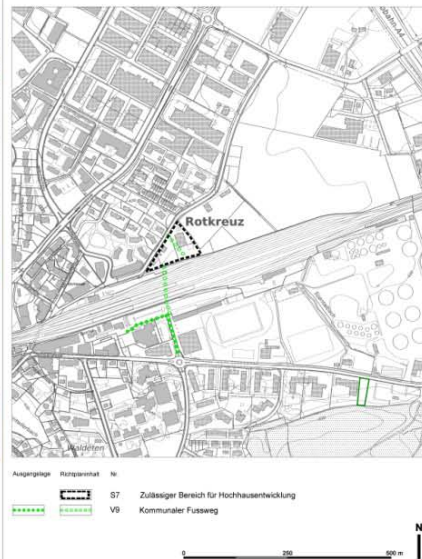
S7: Zulässiger Bereich für Hochhausentwicklung wird ergänzt.

V9: Kommunalen Fussweg (bestehend und neu) wird ergänzt.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Richtplan (nicht Gegenstand des Verfahrens)



Ausschnitt mit Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Richtplan mit Änderungen (Zustand nach Genehmigung)

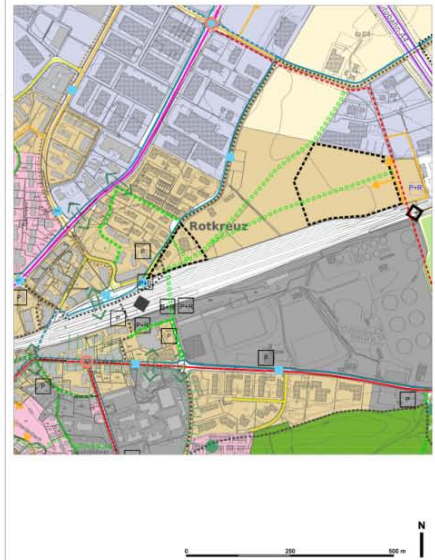


Abb. 19: Vergleich Ausschnitt rechtsgültiger Richtplan (links) – Änderungsplan (Mitte) – Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Richtplan mit Änderungen (Zustand nach Genehmigung) (rechts). Siehe auch Originalpläne in der Beilage.

8. Teiländerung BBP Langweid / Suurstoffi West

8.1 Verhältnis zu übergeordneten Planungsinstrumenten

Es werden keine Abweichungen von den übergeordneten Planungsinstrumenten festgelegt.

8.2 Verhältnis zur Bauordnung

Gemäss § 32 Abs.1 PBG können in Bebauungsplänen Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden. Da gleichzeitig mit dem Bebauungsplan auch der Zonenplan und die Bauordnung geändert werden (siehe Kap. 6), bestehen keine Differenzen zu diesen. Die Zonenplanänderung, die parallel zum Bebauungsplan aufgelegt wird, enthält grundsätzlich eine Bebauungsplanpflicht. Darum müssen keine Abweichungen, auch nicht bezüglich der Einzelbauweise, festgelegt werden.

8.3 Anpassung des Bebauungsplans aufgrund von geringfügigen Abweichungen zur realisierten Bebauung

Die Baufelder 2,3 und 5 des ursprünglichen Bebauungsplans Langweid sind bereits überbaut. Im Vergleich mit den Festlegungen des Bebauungsplans ergeben sich teilweise geringfügige Abweichungen. Da nun der Bebauungsplan wegen der neuen Bebauung im Baufeld 1 ohnehin angepasst wird, werden diese Abweichungen im Bebauungsplan nachvollzogen. Es handelt sich hier grösstenteils nicht um materielle Abweichungen, sondern um Abweichungen, die im Rahmen der Handlungsspielräume des Bebauungsplans liegen.

Abweichungen betreffen insbesondere

- die Umgebungsgestaltung, die mit mindestens gleichwertiger Qualität punktuell anders ausgeführt wurde. Diese Abweichungen der Umgebungsgestaltung wurden zudem mehrheitlich zu Gunsten der Öffentlichkeit angepasst, in dem z.B. anstelle von privaten Aussenräumen „halbprivate Aussenräume“ realisiert wurden, die der Siedlung und der Quartierbevölkerung nun zur Verfügung stehen.
- die Verkehrserschliessung, die zu Gunsten der Freihaltung des Boulevards vom motorisierten Verkehr entlang der Bahnlinie südlich des Baufelds 5 geführt wird. Die ursprünglich vorgesehenen Fahrwegrechte im Bereich des Boulevards und der optional angedachten Verbindungsstrasse Nord können darum aufgehoben werden.
- die Lage der Baufelder, die aufgrund der erst nachträglich durchgeführten Parzellierung in den Baufeldern 3 und 5 um 10 cm resp. 50 cm verschoben wurde. Die Abmessungen und die gegenseitigen Abstände werden eingehalten.

- die konstruktiv abweichende Fassadengestaltung in den Baufeldern 3.2, 3.6 und 3.7, die eine Verbreiterung dieser Baufelder um 20 cm erfordert.

Im Detail sind dies folgende Abweichungen (vgl. auch Bebauungsplan mit den Änderungen):

Anpassung	Erläuterung
Neuer Planeintrag „gedeckte Einfahrt über Terrain“	Beim Baubereich 5.4 wurde die Einfahrt in die Tiefgarage überdacht. Die Überdachung ragt teilweise mehr als 1.50 m übers Terrain, so dass sich die Frage stellt, ob diese Baute als Gebäude zu betrachten ist. Der Plan wird darum mit einem entsprechenden Symbol und Legendeintrag ergänzt, der an dieser Stelle eine solche Überdachung vorsieht. Bei den anderen Einfahrten in die Tiefgarage liegt die Überdeckung nicht wesentlich über Terrain, so dass sich ein Planeintrag erübrigt.
Ergänzung „begrünter Aussenraum halbprivat“ und Aufhebung Planeintrag „Besucherparkplätze“ beim historischen alten Suurstoffi-gebäude (Baubereich 2.6)	Aufgrund der Nutzung des Gebäudes für Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (vgl. Kap. 8.5) wird der westlich ans Gebäude angrenzende Bereich nicht als „Aussenraum öffentlich“ und für „Besucherparkplätze“ genutzt. Die entsprechende Fläche wird darum nutzungs-gerecht dem „begrünten Aussenraum halbprivat“ zu-gewiesen.
Neuer Planeintrag „öffentliches Fahrwegrecht“ entlang der SBB-Geleise	Zugunsten einer möglichst autofreien Siedlung wurde die Haupteinschliessung direkt ans SBB-Geleis verlegt. Diese wird im Plan nachvollzogen.
Teilweise Verzicht auf „öffentliches Fahrwegrecht“ (verbindliche und alternative)	Im Bereich des Boulevards und im Bereich der ursprünglichen Strasse Nord (wird nicht mehr realisiert) kann auf das „öffentliches Fahrwegrecht“ verzichtet werden
Verschiebung Planeintrag „alternatives Fuss- und Radwegrecht“	Das im Bereich der ursprüngliche vorgesehenen Strasse Nord (wird nicht mehr realisiert) festgelegte Recht wird ins Zentrum der Bebauung verlegt.
Aufhebung Planeintrag „oberirdische Parkierung“ im Bereich des Boulevards	Mit der Verlegung der Erschliessung über die Blegistrasse entlang der Gleise sind diese Besucherparkplätze nicht mehr notwendig.
Anpassung Perimeter gegenüber Suurstoffi Ost	Anpassung an nachträglich gemachte Parzellierung (im Änderungsplan grafisch nicht dargestellt)
Leichte Verschiebung Baubereiche 5.1, 5.2, 5.4	Die ursprüngliche Vermessung der Baubereiche erfolgte ab Perimeter des Bebauungsplans. Die nachträglich gemachte Parzellierung stimmt um ca. 50 cm nicht mit dem Perimeter des Bebauungsplans überein. Die tatsächlichen realisierten Bauten übernahmen grundsätzlich die Vermessungen des Bebauungsplans, die Absteckung erfolgte aber ab neuer Parzellierung. Damit sind alle Bauten in den Baubereichen 5 um ca. 50 cm nach Osten verschoben. Die zulässigen Abmessungen aller Bauten sind aber eingehalten. Die Lage der Baubereiche wird darum den realisierten Bauten angepasst. (im Änderungsplan nicht grafisch dargestellt)
Leichte Verschiebung Baubereiche 3.3, 3.4, 3.5	Die realisierten Bauten dieser Baubereiche halten die Baubereichsbreite und die gegenständigen Abstände ein, stehen aber 10 cm ausserhalb der Baubereiche. Die Lage dieser Baubereiche wird entsprechend angepasst.
Geringfügige Verbreiterung der Baubereiche 3.2, 3.6, 3.7	In diesen Baubereichen wurde ein anderer Bautyp als in den übrigen Baubereichen realisiert. Aufgrund der

	anderen Fassadenkonstruktion sind diese Bauten um ca. 20 cm breiter als die übrigen vergleichbaren Bauten. Die Baubereiche 3.2, 3.6 und 3.7 werden deshalb um 20 cm verbreitert. (im Änderungsplan nicht grafisch dargestellt)
Anpassung Planeintrag „Tiefgarage Richtprojekt“ an die tatsächlich realisierte Tiefgarage	Im Plan war das ursprüngliche Tiefgaragenprojekt als Richtprojekt abgebildet. Da es sich „bloss“ um ein Richtprojekt handelte, konnte begründet davon abgewichen werden. Die tatsächlich realisierte Tiefgarage entspricht nicht in allen Punkten dem Planeintrag Richtprojekt. Der Planeintrag Richtprojekt wird darum an die realisierte Tiefgarage angepasst.
Anpassung Planeintrag „Begrünter Aussenraum falls Strasse Nord nicht realisiert wird“	Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans Langweid war noch nicht entschieden, ob die Strasse Nord realisiert wird. Im Bebauungsplan wurde dieser begrünte Aussenraum so mit einer Option belegt, dass dort die Strasse Nord realisiert werden könnte. Mittlerweile ist klar, dass der Abschnitt zwischen Freiraum Ost und nördlichem Perimeterland (entlang Perimetergrenze zu Suurstoffi Ost) nicht realisiert wird. Der Planeintrag kann an dieser Stelle darum aufgehoben werden und durch den Planeintrag „Begrünter Aussenraum halbprivat“ ersetzt werden.
Legendeneintrag „Begrünter Aussenraum Privat“ wird ergänzt mit „Abgrenzung schematisch“	Auf verschiedene ursprünglich vorgesehene, heckengefassten privaten Vorgärten wurden zu Gunsten der Gestaltung einer grosszügigen und durchgängigen Gartenlandschaft für die Allgemeinheit verzichtet.
Verzicht auf Planeintrag „sickerfähiger Belag nutzungsabhängig: Kiesrasen oder Kiesbelag“	Der Vorbereich der beiden „alten Suurstoffi“ Gebäude wurde im Vergleich zum BBP Langweid in der Fläche reduziert und nicht als sickerfähiger Belag sondern als Hartfläche ausgebildet. Die denkmalgeschützten Gebäude schliessen mit je einer Fassadenfront an die vorgenannte Fläche an, sind sonst aber in die Gartenlandschaft eingebettet.
Anpassung Planeintrag „dichte, hainartige Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen“ und entsprechende Anpassung Art. 14	Anstelle der hainartigen Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen wurden standortgerechte Bäume gesetzt, im Bereich der alten Suurstoffi als Solitäre.
Ergänzung Planeintrag „Einheimische Bäume (Anzahl und Lage schematisch)“	Die Lage der Bäume ist zwar schematisch, bisher nicht klar geregelt war aber, ob die <i>Anzahl</i> der Bäume eingehalten werden muss. Dies war nie die Absicht dieses Planeintrags. Um Klarheit zu schaffen wird neu darauf hingewiesen, dass auch die <i>Anzahl</i> schematisch ist.
Anpassung Planeinträge „Oberirdische Parkierung“; Verzicht auf Nennung der Anzahl im Plan	Die Plandarstellung wird an die realisierten Besucherparkplätze angepasst. Die zulässige Anzahl der oberirdischen Parkplätze ist in Art. 7 bereits geregelt.
Umbenennung „Pocket Park Ost“ in „Freiraum Ost“	Vereinheitlichung der Bezeichnungen im Bebauungsplan
Anpassung Planeinträge „Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle“	Anpassung in der Lage an realisierte Einfahrten und streichen der Planeinträge der nicht realisierten Einfahrten Der Bebauungsplan zeigte eine Auswahl möglicher Einfahrten; die ursprüngliche Anzahl wurde reduziert und die Lage der realisierten Einfahrten präzisiert; Neues Verkehrsregime, Erschliessung von Richtung Osten über die Blegistrasse und weiter entlang der Gleise bis zum neuen Wendeplatz. Damit verläuft der motorisierte Verkehr vorwiegend an den Rändern des

	Quartiers.
Verzicht auf Planeintrag „Transparente Lärmschutzwand“	Im konkreten Projekt wurde nachgewiesen, dass die Werte auch ohne LSW eingehalten werden können.

8.4 Parkplatzbewirtschaftung

Im Artikel 8 (bisher 7) der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist festgelegt, dass die öffentlich zugänglichen Parkplätze monetär und lenkungswirksam ab der 1. Minute zu bewirtschaften sind.

Auf diese Parkplatzbewirtschaftung wurde in der Erstellungsphase des Quartiers noch verzichtet, was die Gemeinde der Grundeigentümerschaft als Übergangslösung zugestanden hat. Nach Fertigstellung des Quartiers ist diese Parkplatzbewirtschaftung nun einzuführen. Sie ist Voraussetzung für die Erteilung von weiteren Baubewilligungen im Bebauungsplangebiet.

8.5 Nutzung der „alten Suurstoffi“

Im Artikel 4 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Langweid ist festgelegt, dass die beiden alten Suurstoffigebäude für Gemeinschaftsnutzungen vorzusehen sind.

Die Suurstoffi 11 ist heute ein Quartiertreff mit gemeinschaftlicher Nutzung im Sinne des Bebauungsplans.

Die Suurstoffi 7 wird zurzeit als Kindertagesstätte genutzt. Angesichts des hohen Werts der Gesamtüberbauung und deren öffentlichen Aussenräume für die Rischer Öffentlichkeit wurde diese abweichende Nutzung von der Gemeinde zugestanden.

Im entsprechenden neuen Artikel 5 des Bebauungsplans Suurstoffi West wird die Nutzung darum wie folgt festgelegt:

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.

8.6 Teiländerungen des Situationsplans und der Bestimmungen aufgrund der Neukonzeption des Baufelds 1

Das Baufeld 1 des Bebauungsplanes Suurstoffi West ersetzt den Bereich der Baufelder 1 und 4 des rechtsgültigen Bebauungsplanes Langweid. Die Festlegungen im Plan und den zugehörigen Bestimmungen beruhen auf dem Ergebnis des Projektwettbewerbs mit Siegerprojekt „Peripteros“ (vgl. Kap. 5.4). Gestützt darauf werden der Plan und die Bestimmungen an tatsächlich zur Realisierung vorgesehene Projekt angepasst und anschliessend öffentlich aufgelegt. Die zugehörigen Bestimmungen werden insbesondere um die Regelung im neuen Baufeld 1, die SBB-Personenüberquerung, das städtebauliche Konzept inkl. Hochhaus und die Nutzung durch Bildungseinrichtungen erweitert.

Für die Erläuterung zu den Änderungen der Bestimmungen: siehe Tabelle im Anhang.

8.7 Die wesentlichsten Änderungen

8.7.1 Umsetzung Siegerprojekt „Peripteros“

Wegleitende Elemente für das Baufeld 1 sind:

- Hochhaus mit maximal 60m Höhe
- Zwei Bauvolumen mit 25m und eines mit 30m Höhe.
- Freiräume entlang der Birkenstrasse, des Gleisfelds und am Eingangsbereich zum Baufeld 1.
- Der Boulevard für den Langsamverkehr als Verbindung vom Areal Suurstoffi Ost zum Bahnhof Rotkreuz sowie die Verbindung zwischen dem Freiraum Gleisplatz und der Birkenstrasse.

Plan: städtebauliches Konzept, Höhen, Freiräume, Durchgang

Artikel: 2, 13, 16,

8.7.2 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung erfolgt künftig von Osten her parallel zu den Gleisen bis zum Wendeplatz und retour. Die Erschliessung der Tiefgaragen erfolgt von der Birkenstrasse und am östlichen Ende des Baubereichs 1.3.

Plan: Mischverkehrsfläche, Ein- und Ausfahrt PW/LKW, Wendeplatz, öffentliches Fahrwegrecht, öffentliches Fuss- und Radwegrecht

Artikel: 7, 8, 9, 10, 11

8.7.3 Freihaltebereich Personenüberquerung SBB

Damit Rotkreuz Süd und Nord als Quartiere auch über die trennenden Bahngleise hinweg attraktiv verbunden und an den ÖV angebunden sind wird eine Personenüberquerung über die Gleise der SBB zu den Perrons und zum Busbahnhof auf der gegenüberliegenden Seite geführt. Von diesem Anschluss profitiert auch der neue Standort der Hochschule durch die sehr gute ÖV Erschliessung (Bus, Bahn) am Bahnhof Rotkreuz.

Plan: Bereich Ankunft SBB Personenüberquerung

Artikel: 12

8.7.4 Freiraum und Ökologie

Für die Freiraumgestaltung wurde ein wegweisender Umgebungsgestaltungsplan fürs Areal Suurstoffi West erarbeitet (siehe Kapitel 5.5). Dieses dient als Grundlage für die Umgebungsgestaltung, für die qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen.

Plan: Freiräume Gleisfeld, Birkenstrasse und Quartierzugang

Artikel: 14, 15, 16, 17

8.7.5 Umweltaspekte

Gestützt auf die Ergänzungen im Bereich Umweltaspekte (siehe Kap. 5.8) sind die notwendigen Massnahmen zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge in die Bestimmungen zum BBP aufgenommen worden.

Artikel: 20, 21

Anhang: Erläuterung zu den Änderungen der Bestimmungen

Bestimmungen mit Änderungen	Erläuterungen
Änderung gegenüber bestehenden Bestimmungen (schwarz) zum Bebauungsplan Langweid sind rot geschrieben oder gestrichen .	
<p>AUSGANGSLAGE / ZIELE</p> <p>Art. 1 Ziele</p> <p>Erschliessung</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 öffentlichen und privaten Aussenraumqualität angestrebt. <p>Aussenräume</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Erschliessungsstrassen und -wege, sowie der vielfältigen Aufenthaltsbereiche (Sitzbereiche, multifunktionale Plätze) soll zu attraktiven öffentlich zugänglichen Aussenräumen führen. <p>Störfall / Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Die Änderung des kantonalen Richtplans mit dem Verdichtungsgebiet I im Areal Suurstoffi und der neue Hochschulstandort sind wesentliche Gründe für die Änderung des Bebauungsplans. Daher werden diese beiden Punkte in die Ziele Siedlung aufgenommen.</p> <p>Im neuen Baufeld 1 soll auch ein Wohnungsangebot für Studenten geschaffen werden. Die Ergänzung ermöglicht dies. Die Streichung dient der besseren Verständlichkeit.</p> <p>Der Mehrwert der öffentlichen Zugänglichkeit der Grünräume, wie sie bereits realisiert ist, wird gesichert und weiterverfolgt.</p>

<p>Planung / Entwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
<p>BAUFELDER / BAUBEREICHE</p> <p>Art. 2 Baufelder / Baubereiche</p> <p>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.</p> <p>Ausserhalb der Baubereiche ist die Erstellung von Kleinbauten für Veloabstellplätze, Entsorgungsanlagen und dgl. gestattet.</p> <p>Auskragungen über die Baufelder sind in sinngemässer Anwendung von §40 Bauordnung Risch zulässig.</p> <p>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.</p>	<p>Der Begriff „Gebäudehöhen“ wird im bestehenden Bebauungsplan Langweid genutzt. Da der Begriff eine andere Definition hat, als er im neuen Baufeld 1 für das Hochhaus genutzt wird, findet hier eine Präzisierung statt.</p> <p>Diskussionen bei einer zu knappen Baufeldbemesung für Auskragungen sollen vermieden werden.</p> <p>Die Zulässigkeit der Untergeschosse ist für Tiefgaragen und Keller notwendig. Zur Birkenstrasse hin sind die ordentlichen Abstände einzuhalten (insb. Erhalt der Möglichkeit zur Bepflanzung mit Hochstämmern).</p>
<p>NUTZUNG</p> <p>Art. 3 Baufeld 1</p> <p>Im Sinne einer Ausnahmeregelung darf der Eigentümer der Parzelle GS 13 alternativ zum Bebauungsplan eine Sanierung des bestehenden Volumens realisieren.</p>	<p>Das Baufeld 1 ersetzt die bisherigen Baufelder 1 und 4.</p>

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 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.

Verankerung der Ergebnisse des Projektwettbewerbs vom April 2016 (vgl. 5.4).

Der Boulevard muss durchgehen als solcher erkennbar und gestaltet werden.

Die Gemeinde sichert in einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerin, dass die Breite des öffentlichen Aussenraums im Bereich des Baubereichs 1.1 jedenfalls mindestens 6 m inklusiv der Abgrenzung zum SBB-Areal beträgt. Kann dies nicht innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans realisiert werden, verlangt dies eine entsprechende Vergrösserung der Parzelle zu Lasten der SBB.

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	2'000 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 4	1'680	9'260	9'260	1.52
Total Baufeld 5	11'370	25'620	25'620	1.80
Total	55'310	60'190	86'020	1061.35

~~Diese Nutzungsmasse entsprechen einem minimalen Wohnanteil von 38.1% und einem maximalen~~

Im Baufeld 1 soll eine möglichst hohe Flexibilität zwischen den Nutzungen genug Spielraum schaffen bei gleichbleibender maximaler aGF.

Um zu vermeiden, dass betreffend die Baufeldnummerierung Missverständnisse auftreten, wird das Baufeld 4 gestrichen, Baufeld 5 wird nicht nachnummeriert.

Die Prozentangaben, wie auch die Flächen sind nicht mehr aktuell. Um die oben genannte Flexibilität aufrecht zu erhalten, werden sie nicht aktualisiert.

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

<p>Wohnanteil von 67.1%.</p> <p>An Stelle von Wohn- und Arbeitsnutzung dürfen bis zu 5000 m² auch für öffentliche Nutzungen, wie beispielsweise Schulen, verwendet werden.</p> <p>Im Baufeld 1 sind auch Bildungseinrichtungen zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.</p>	
<p>Art. 5 Nutzung der «alten Suurstoffi»</p> <p>Mindestens einer der beiden erhaltenen 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.</p>	<p>Siehe Erläuterungen im Kap. 8.5</p>
<p>GRUNDMASSE</p> <p>Art. 6 Grundmasse</p> <p>Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.</p>	
<p>ERSCHLIESSUNG</p> <p>Art. 7 Parkplätze</p> <p>Insgesamt sind max. 1165 Parkplätze, davon max. 240 oberirdisch und max. 1045 in Tiefgaragen zu erstellen. Oberirdische Abstellplätze sind, sofern es sich nicht um Vorbereiche von Gewerbebauten handelt mit einem sicherfähigen Belag zu versehen. Die oberirdischen Abstellplätze dürfen verschoben werden. Die Tiefgaragen sind zusammenzufassen und über Sammelzufahrten zu erschliessen.</p>	<p>Anpassung an realisierte Situation (vgl. Kap. 8.3)</p>
<p>Art. 8 Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze</p> <p>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.</p> <p>Sämtliche öffentlich zugänglichen Parkplätze sind monetär und lenkungswirksam ab der 1. Minute von Anfang an zu bewirtschaften.</p>	<p>Die Formulierung von Anfang an wird durch die präzisere Bestimmung „ab der 1. Minute“ ersetzt.</p>

<p>Art. 9 Erschliessung</p> <p>Die Erschliessung der Baufelder sowie die Einfahrten werden über den Boulevard, die Birkenstrasse und optional über die Blegistrasse / Ostumfahrung entlang der Gleise realisiert.</p> <p>Für die Erschliessung des Baufeldes 1 darf ab Birkenstrasse über den gesamten Anstossbereich maximal eine Ein- und Ausfahrt in die PW-Einstellhalle realisiert werden.</p>	<p>Da der Boulevard nicht mehr als Erschliessung für PW dient, wird der Artikel korrigiert und aktualisiert.</p> <p>Die genauere Lage wird gestützt auf den Projektwettbewerb im Plan dargestellt.</p>
<p>Art. 10 Wendeplatz</p> <p>Für PW und LKW bis 11 m ist östlich des Baubereichs 1.3 ein Wendeplatz zu erstellen.</p>	<p>Da die Durchfahrt für PW von Osten zur Birkenstrasse nicht gestattet ist, wird neu ein Wendeplatz eingerichtet.</p>
<p>Art. 11 Planungsspielraum</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 12 SBB Personenüberquerung</p> <p>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.</p>	<p>Die SBB Personenüberquerung ist ein neues Element, das in diesem Artikel beschrieben wird.</p>
<p>GESTALTUNG</p> <p>Art. 13 Generelle Bestimmungen</p> <p>Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich der Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind detaillierte Material- und Farbkonzepte vorzulegen. Für die Projektierung der Aussenräume müssen Landschaftsarchitekten beigezogen werden.</p>	
<p>FREIRÄUME</p>	

<p>Art. 14 Baufelder 1, 2 und 3</p> <p>Die Baufelder 1, 2 und 3 sind in den nicht unterkellerten Bereichen mit einer zusammenhängenden, lockeren, hainartigen Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen Bäumen einzufassen. Die interne Erschliessungszone, die die Baufelder 1, 2 und 3 verbindet, ist als einheitlicher, zusammenhängender Aussenraum zu gestalten.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Ausgehend von der realisierten Umgebungsgestaltung und dem Ergebnis des Projektwettbewerbs sind für den Bebauungsplan Suurstoffi West ein neues Richtprojekt Freiraum abgeleitet. In der Folge werden verschiedene Formulierungen mit Details ergänzt.</p>
<p>Art. 15 Baufelder 4 und 5</p> <p>Der nördliche südliche Vorbereich der Baufelder des Baufelds 4 und 5 ist als multifunktionale Fläche zu gestalten.</p>	<p>Wie oben bereits erwähnt, wird das Baufeld 4 im Baufeld 1 integriert. Baufeld 5 bleibt Baufeld 5. Die Bestimmungen im Art. 15 gelten somit nur noch für Baufeld 5.</p>
<p>Art. 16 Boulevard</p> <p>Der Boulevard ist für den Fuss- und Radverkehr ab der Birkenstrasse die Haupteerschliessung 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.</p> <p>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 des Radverkehrs entlang des Gleisfeldes sicherzustellen.</p> <p>Die lockere, unregelmässige Bepflanzung mit Bäumen Gehölzen und individuellen Gestaltungselementen entlang des Boulevards bildet übergreifend über alle Baufelder eine gestalterische Einheit.</p> <p>Die im Bebauungsplan angegebene Fahrbahnbreite ist nicht verbindlich. Sie wird innerhalb des Bauge-</p>	<p>Der Boulevard wird neu im Situationsplan als durchgehendes Erschliessungs- und Gestaltungselement dargestellt.</p> <p>Da der Boulevard im Baufeld 1 teilweise als grosszügig angelegter Gebäudedurchgang realisiert wird, muss bei Bedarf eine Alternative für die Radfahrenden freigehalten werden.</p> <p>Diese Bestimmung ist nicht mehr aktuell und kann gestrichen werden. Sie würde zu Verwirrung betreffend der Mindestbreiten im Situationsplan führen.</p>

<p>nehmigungsverfahrens definitiv festgelegt.</p>	
<p>Art. 17 Pocket Park/ Freiräume</p> <p>Der öffentliche Pocket Park West ist als urbane Hartfläche zu gestalten.</p> <p>Für die Ausgestaltung der Aussenräume ist der Umgebungsgestaltungsplan „Areal Suurstoffi West“ von Vogt Landschaftsarchitekten vom 24. Mai 2016 begleitend. Die Umgebungspläne für die Baubewilligung sind durch ausgewiesene Fachpersonen zu erarbeiten.</p> <p>Der Pocket Park „Ost“ ist Die Freiräume sind als gemeinschaftlich genutzte Freifläche zu konzipieren. Er und können je nach Nutzung der angrenzenden Baufelder als urbane Hartfläche oder als begrünte Freifläche gestaltet werden.</p> <p>Der Freiraum „Quartierzugang“ ordnet sich an der westlichen Perimeterspitze an und ist mit dem Freiraum „Birkenstrasse“ zu verbinden.</p> <p>Die Freiräume werden soweit funktional möglich entsprechend dem begleitenden Umgebungsgestaltungsplan mit lockeren Baumgruppen oder Gehölzen bepflanzt. Die Überdeckung der Tiefgaragen muss eine Bepflanzung mit Bäumen lokal ermöglichen.</p>	<p>Der Pocket Park West wird aufgehoben. Hier entsteht neu der Wendeplatz für PW.</p> <p>Vgl. Kap. 5.5.</p> <p>Es entstehen drei neue Freiräume.</p>
<p>Art. 18 Dächer/ Begrünung Flachdächer</p> <p>Die Dachformen sind frei.</p> <p>Für technisch bedingte Aufbauten gilt § 15 Abs. 2 BO.</p> <p>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.</p>	<p>Die Dachformen wie auch die technischen Aufbauten werden präzisiert.</p>
<p>Art. 19 Nachhaltigkeit</p> <p>Die Bauten müssen bezüglich Wärmedämmung und Warmwasser mindestens vergleichbare Anforderungen wie der jeweils aktuelle Minergiestandard den Minergie-Standard 2007 erfüllen.</p>	<p>Der Standard von 2007 ist veraltet.</p> <p>Die Formulierung wird allgemeingültig angepasst.</p>

<p>Zudem wird eine CO2-arme Wärmeerzeugung angestrebt.</p>	
<p>STÖRFALLVORSORGE</p> <p>Art. 20 Massnahmen zur Störfallvorsorge</p> <p>Im Rahmen der Störfallvorsorge sind folgende Massnahmen zu treffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geschützte Luftzufuhr für die Gebäude vom Dach oder von der gleisabgewandten Gebäudeseite sicherstellen. - Notausgänge und Fluchtwege auf der gleisabgewandten Gebäudeseite anordnen. <p>Das Kompetenzzentrum Störfall der armasuisse Immobilien, Bern, ist im Rahmen der Projektierung von Neu-, Um- und Ausbauten beizuziehen.</p>	<p>Der Artikel zur Störfallvorsorge wird auf die aktuellen Erkenntnisse angepasst.</p>
<p>Art. 21 Lärm</p> <p>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.</p> <p>Für die Baufelder 1 und 2 sind mit dem Bezug der Gebäude die Nachweise der Einhaltung Art. 31 Abs. 1 LSV nachzuweisen.</p> <p>Am Pocket Park West muss zum Gleisfeld hin eine transparente Schallschutzwand errichtet werden.</p> <p>Sofern zum Zeitpunkt des Bezuges der Gebäude auf den Baufeldern 1 und 2 der Baubeginn auf den 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 Bezuges der Baufelder 1 und 2 für die Gebäude auf den Baufeldern 4 und/oder 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 Baubeginn der Bauvolumen auf den Baufeldern 4 und 5) von max. 2 Jahren aussprechen.</p> <p>Die Luftzufuhr der Gebäude muss geschützt erfol-</p>	<p>Der Artikel Lärm wird als eigenständiger Artikel ergänzt.</p> <p>Die Regelungen in den Streichungen sind gemäss neuesten Erkenntnissen mit den beiden Artikeln 19 und 20 ausreichend abgedeckt.</p>

<p>gen (vom Dach abgewandt oder von der gleisabgewandten Gebäudeseite).</p> <p>Die Tiefgaragen-Zufahrten müssen im Ereignisfall mit Toren geschlossen werden können.</p> <p>Nach Möglichkeit sollen die Hauseingänge auf den gleisabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.</p> <p>Die Gemeinde sorgt für eine Evakuationsplanung. Bevölkerung und Rettungskräfte sollen geschult und informiert werden.</p>	
<p>BAUORDNUNG</p> <p>Art. 22</p> <p>In diesen Bestimmungen werden die maximalen Nutzungsmasse für die einzelnen Baufelder definiert.</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 23</p> <p>Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplans oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.</p>	