

Anhang I

BEBAUUNGSPLAN

**GESCHÄFTSDORFKERN ROTKREUZ-SÜD
Änderung**

Planungsbericht



11. Januar 2010

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1.	Anlass / Vorgehen	3
1.2.	Vorgaben für die Planung	4
1.3.	Zielsetzungen der BBP-Änderung.....	4
2.	Richtprojekt / Bebauungsplan.....	4
2.1.	Entwurfsidee	4
2.2.	Vorteil des geänderten BBP	5
3.	Erläuterungen zu den einzelnen Änderungen	6
3.1.	- Umgestaltung Kreuzplatz	6
	- Zufahrt Sonnhaldestrasse	6
	- Zusammenhängendes Parking im UG im Gebiet Kreuzplatz-West.....	6
	- Parkplätze	6
	- Baubereich entlang der SBB-Geleise.....	6
	- Baulinien	6
	- Gestaltung	6
	- Einheitliche Gestaltung am Kreuzplatz.....	6
	- Platzgestaltung.....	6
4.	Verfahren und Termine	7
5.	Anhang	
	- Bebauungsplan mit den geplanten Änderungen	
	- Baulinienplan	
	- Visualisierung Kreuzplatz	

1.

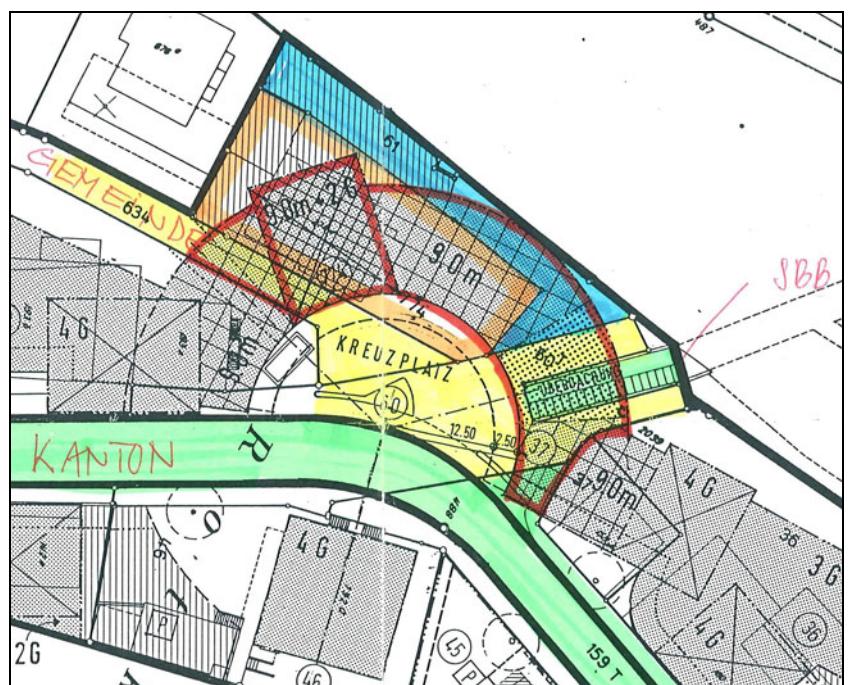
Einleitung

1.1.

Ausgangslage

Anlass / Vorgehen

Der Rundbau am Kreuzplatz – Rondell genannt – entspricht nicht mehr einer aktuellen Architektursprache. Dieses Rondell hätte Sinn gemacht, wenn es als Ganzes geplant und gebaut worden wäre. Das ist jedoch wegen komplexer Überschneidungen der Baubereiche mit den Grundstücksgrenzen und wegen verschiedener Interessen der einzelnen Grundeigentümer nicht möglich.



Ebenfalls aus architektonischen Gründen sollen auf die flach geneigten Pyramidendächer und die transparenten Bauteile verzichtet werden, damit begrünte Dächer, alternative Energiequellen und eine modernere Gestaltung ermöglicht wird. Die Baulinien sind auf Grund der neuen Situation am Kreuzplatz, wegen dem in der Zwischenzeit ausgearbeiteten Sanierungsprojekt für die Luzerner- und Buonaserstrasse und wegen der inzwischen erstellten Lärmschutzwand auf dem SBB-Areal anzupassen.

Verfahren

Das neue Richtprojekt am Kreuzplatz wurde sowohl mit den beteiligten Grundeigentümer wie auch mit den kommunalen und kantonalen Behörden und dem Planer erarbeitet.

Planer

Zum Planerteam gehören:
Änderung BBP: TGS Architekten AG, Luzern
Strassenprojekt: Wismer + Partner AG, Rotkreuz

1.2.

Vorgehen für die Planung

Kantonale Planung

Strassenprojekt für Luzerner- und Bounaserstrasse

Kommunale Planungs- und rechtliche Vorgaben

- Bebauungsplan mit den Plänen „Baubereiche und Geschosse“ sowie „Nutzung Erdgeschoss und Untergeschoss, Erschliessung und Parkierung“, beschlossen vom Gemeinderat Risch im vereinfachten Verfahren am 2. Juli 1996 (Genehmigung durch den Regierungsrat am 22. Oktober 1996)
- Sonderbauvorschriften (SBV), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 1. Juli 1991 (genehmigt durch den Regierungsrat am 16. März bzw. 28. April 1992) mit den Änderungen vom 19. Juni 1995 (genehmigt durch den Regierungsrat am 12. September 1995)
- Bauordnung

1.3.

Zielsetzung der Änderung des BBP

Ziel der Gemeinde

Die planerischen Voraussetzungen sollen so rasch wie möglich rechtsgültig in Kraft gesetzt werden, um die anstehenden Projekte bewilligen zu können. Damit soll der Dorfkern attraktiviert werden.

Die vorliegenden Projekte der Raiffeisenbank auf Parz. 62 und der RWD Projekt AG auf Parz. 36, 37 und ff. mit einem Migrosladen entsprechen diesem Anliegen und tragen zu einer repräsentativen Erscheinung am Kreuzplatz bei.

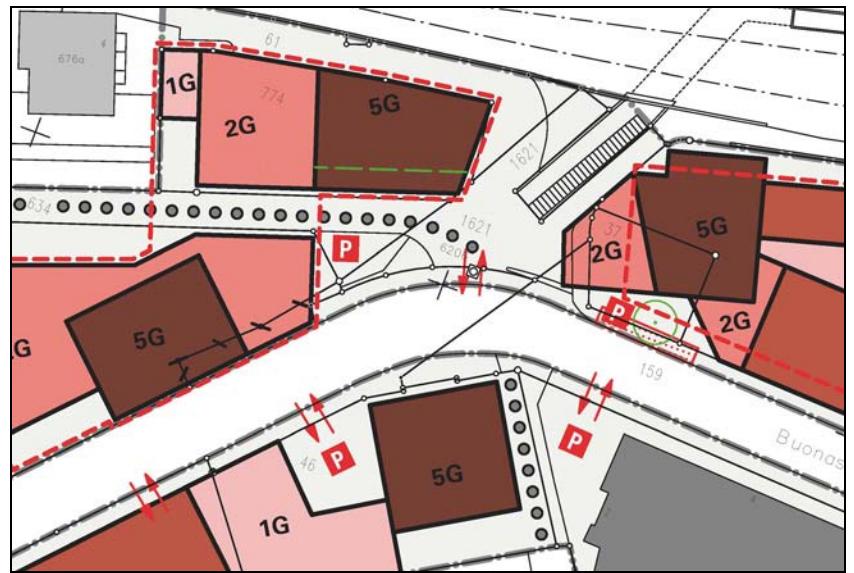
2.

Richtprojekt / Änderung BBP

2.1.

Entwurfsidee

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird bei 4 Baubereichen (GS Nr. 37, 46, 62, 774) rund um den Kreuzplatz um je ein Geschoss erhöht, um einerseits den Kreuzplatz volumetrisch zu akzentuieren und anderseits die heute geltende Nutzung sicherzustellen.



Ausschnitt Kreuzplatz

Die vier 5-Geschoßbauten definieren als Kreuzform den Platz. Der Kreuzplatz wird durch Ersatz des geschlossenen Rondells gemäss gültigem BBP mit vier eigenständigen Baukörpern einerseits dynamischer und anderseits wird der gewünschte Durchblick zum Nordteil von Rotkreuz offener.



Visualisierung neu



Visualisierung alt

2.2.

Vorteile des geänderten BBP

Die Baubereiche am Kreuzplatz werden neu innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen definiert. Das betrifft die GS Nr. 37,46, 62, 774.

Dadurch können die Grundstücke einzeln neu überbaut werden.

3.

Erläuterungen der einzelnen Änderungen

- Umgestaltung Kreuzplatz
Die Baubereiche werden neu festgelegt.
- Die Sonnhaldenstrasse wird neu als durchgehende Zufahrtsstrasse beibehalten mit einer Ein- und Ausfahrt vom Kreuzplatz in die Kantonsstrasse.
- Das zusammenhängende Parkgeschoss im UG wird auf GS Nr. 774 erweitert.
Die Gemeinde realisiert eine unterirdische Verbindung vom Parkgeschoss Coop (GS Nr. 1620) zum Parkgeschoss im UG der Raiffeisenbank (GS Nr. 62).
- Parkplätze
Die Anzahl Pflichtparkplätze im UG auf GS Nr. 62, 742 und 774 werden wegen der engen Parzellenverhältnisse wie folgt reduziert:

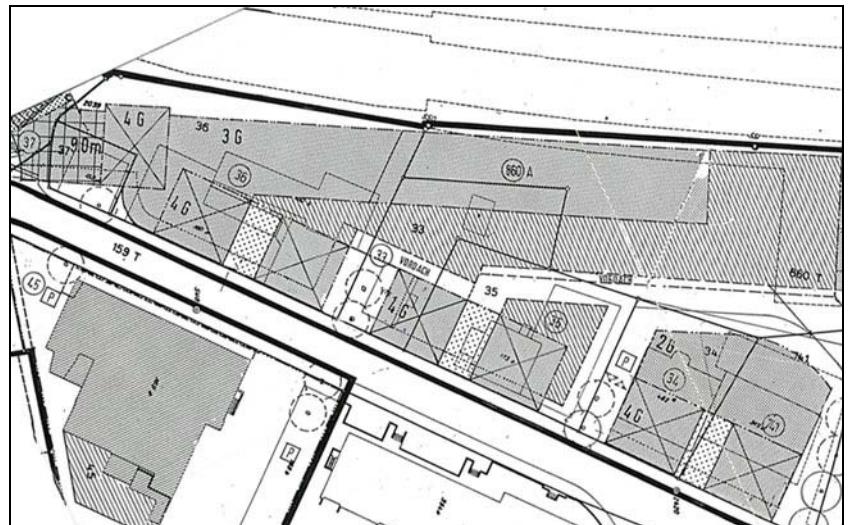
GS Nr. 62	minimal 18 Parkplätze
GS Nr. 742	minimal 10 Parkplätze
GS Nr. 774	minimal 12 Parkplätze

2-3 Parkplätze für Kurzparkierer werden auf den Kreuzplatz vorgesehen. Die Lage wird in Absprache mit dem Kantonalen Tiefbauamt / Abt. Verkehr geplant.

- Baubereich entlang der SBB-Geleise
Der Baubereich entlang der SBB-Geleise wird um 1 Geschoss erhöht. Dadurch wird der Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnungen verbessert. Zudem entstehen 8 Alterswohnungen an zentraler Lage.
- Der Baubereich auf GS Nr. 742/64 wird in der Grösse angepasst und um ein Geschoss erhöht.
- Der vorgesehene Fussweg auf GS Nr. 62/895 wird weggelassen.



Planausschnitt neu



Planausschnitt alt

- Baulinien
- Die Baulinien für Unter- und Obergeschosse werden einerseits an das inzwischen erarbeitete Strassenprojekt betreffend Luzerner- / Buonaserstrasse und anderseits an die SBB-Anlagen (best. Lärmschutzwand) angepasst. Für die Bauten am Kreuzplatz werden die Baulinien gemäss Projekt neu definiert.
- Gestaltung

Der architektonische Ausdruck der Gebäude am Kreuzplatz und entlang der Luzerner- / Buonaserstrasse wird durch das Weglassen der flachgeneigten Pyramidendächer und der transparenten Bauteile zeitgemässer. Dadurch wird auch der Minergiestandard verbessert (Extensiv begrünte Flachdächer, kompakte Fassadenabwicklung).
- Einheitliche Gestaltung am Kreuzplatz

Die Bauten am Kreuzplatz sind in verschiedenen, auf einander abgestimmten Rottönen zu halten.

- Platzgestaltung
Der Kreuzplatz wird nach einem von der Gemeinde ausgearbeiteten Gesamtkonzept gestaltet.

4.

Verfahren und Termine

Gemeinderat	Der Gemeinderat hat am 10. Juli 2009 den Entwurf des abgeänderten BBP zuhanden der Vorprüfung genehmigt.
Vorprüfung	Die Vorprüfung durch die Kantonalen Behörden wird im August/September 2009 durchgeführt.
Öffentliche Auflage	Januar 2010
Gemeindeversammlung	März 2010