

Gemeinde Risch

Quartiergestaltungsplan Suurstoffi Ost, Rotkreuz Richtplantext

Stand Mitwirkungsaufgabe: 20. Juni 2012

Inhalt

ALLGEMEINES	1
A Zweck und Ziele	1
B Verhältnis zum rechtsgültigen Zonenplan	1
C Arealbauungsplanpflicht gemäss rechtsgültigem Zonenplan	1
BAUBEREICHE / BAUWEISE	1
D Baubereiche	1
E Bauweise Baubereich A und B	2
F Bauweise Baubereich C	2
G Dachgeschosse/ Dachgestaltung	3
NUTZUNG	3
H Nutzungsmass	3
ERSCHLIESSUNG	4
I Erschliessung	4
J Parkplätze, Veloabstellplätze	4
K Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze	4
L Freihaltebereich zu Gunsten SBB	5
GESTALTUNG/FREI- UND AUSSENRAUM	5
M Gestaltungsgrundsatz	5
N Eingangsplatz Ost	5
O Zentraler Freiraum	5
P Umgebungsflächen I	6
Q Umgebungsflächen II	6
LÄRMSCHUTZ/STÖRFALLVORSORGE	6
R Lärmschutz	6
S Störfallvorsorge	6
QUALITÄTSSICHERUNG	7
T Nachhaltigkeit	7
U Konkurrenzverfahren	7
V Beratungsgremium	7
ANHANG: LEITBILD	8

ALLGEMEINES

A Zweck und Ziele

A1 Der Quartiergestaltungsplan Suurstoffi Ost bezweckt die geordnete Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi gestützt auf ein übergeordnetes Leitbild (Anhang 1). Das Leitbild hat wegleitenden Charakter. Wegleitende Elemente sind:

- Anordnung der Bauten um einen zentralen Platz
- Verteilung des Bauvolumens auf die Baubereiche so, dass ein gefass-ter Platz entsteht und in jedem Baubereich Bauten realisiert werden.

A2 Es werden folgende Ziele verfolgt:

- hohe städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung
- hohe Arbeits-, Wohn- und Aussenraumqualitäten,
- Abstimmung auf die benachbarte Gebietsentwicklung Suurstoffi West (vormals Langweid)
- effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr, insb. Bereinigung der Anschlüsse im Bereich der geplanten Ostumfahrung
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insb. Lärm und Störfallrisiken.

B Verhältnis zum rechtsgültigen Zo- nenplan

B1 Bis zur Umzonung des Areals Suurstoffi, die Nutzungen gemäss vor-liegenden Quartiergestaltungsplan zulässt, gilt der Zonenplan vom 5. De- zember 2006.

B2 Gestützt auf den Quartiergestaltungsplan kann der Gemeinderat auch auf Teilgebieten Arealbebauungen zulassen.

C Arealbebauungsplan- pflicht gemäss rechts- gültigem Zonenplan

C1 Soweit die rechtsgültige Nutzungsplanung einschränkendere Regeln- gen als der Quartiergestaltungsplan vorsieht, sind diese massgebend.

BAUBEREICHE / BAUWEISE

D Baubereiche

D1 Für die Hochbauten werden Baubereiche mit Regelungen zur Stellung der Hochbauten, zur Fassadenhöhe und zur Bauweise ausgeschieden.

D2 Die max. Fassadenhöhe beträgt in allen Baubereichen 25.0 m. Der Gemeinderat kann Überschreitungen bis zu 1.00 m zulassen, wenn dies zu einer besseren Einteilung der Geschosse führt.

D3 Ausserhalb der Baubereiche ist die Erstellung von Kleinbauten (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen, Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung und dergleichen gestattet.

D4 Unterniveaubauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie nicht als Bauten in Erscheinung treten. Einzelne Bauteile von Unterniveaubauten wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach/-kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und in die Terraingestaltung einbezogen werden.

D5 Der Mindest-Abstand der Bebauung zwischen den Baubereichen A, B und C beträgt 10.0 m (kürzeste Distanz zwischen zwei Hochbauten). Der Gemeinderat kann den Zusammenbau zwischen den Baufeldern A und B zulassen, wenn dies mit der Realisierung des Eingangsplatzes Ost gemäss Abschnitt N vereinbar ist und eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Radverkehr zum zentralen Freiraum gewährleistet wird.

E
Bauweise
Baubereich A und B

E1 Für alle Fassaden, die zum zentralen Freiraum hin orientiert sind und die innerhalb der halben Baubereichstiefe ab zentralem Freiraum liegen, ist in den Baubereichen A und B eine Fassadenhöhe von 25 m zwingend. Der Gemeinderat kann kumulativ in folgenden Fällen geringere Fassadenhöhen zulassen:

- bis zu einer Geschosshöhe, wenn Richtplangentext A eingehalten wird.
- für zeitlich befristete Bauten und Bauetappen, wenn mit geeigneten Massnahmen (z.B. Baustatik, provisorische Bauweise) sicher gestellt wird, dass die notwendigen Fassadenhöhen später realisiert werden können.

E2 Im Baubereich A darf die Fassadenhöhe in Abweichung zum Richtplangentext D innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs auf max. 36.0 m erhöht werden. Die Gesamtlänge des erhöhten Bereichs beträgt max. 50 % der Baubereichslänge.

E3 In den Baubereichen A und B müssen auf mind. 50 % der Länge des Gestaltungsbereichs Fassaden zu liegen kommen.

E4 Die Bebauung in den Baubereichen A und B ist an mind. zwei Stellen gebäudehoch zu unterbrechen. Für diese Abstände zwischen den Baukörpern gilt ein Richtwert von 10 m. Der Gemeinderat kann Abweichungen zulassen, wenn Richtplangentext A eingehalten wird.

F
Bauweise
Baubereich C

F1 Im Baubereich C dürfen max. 2 Baukörper realisiert werden.

F2 Erfolgt die Erarbeitung des Bauprojektes auf Grundlage eines Konkurrenzverfahrens nach Richtplangentext U ist in Abweichung zum Richtplangentext D eine Fassadenhöhe von max. 75.0 m zulässig. Bei zwei Hochhäusern ist dabei eine Höhenstaffelung von mind. 10.0 m zu realisieren.

G
Dachgeschosse/
Dachgestaltung

G1 Über den zulässigen Fassadenhöhen sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.

G2 Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.

G3 Auf den Dächern sind nur Dachaufgänge, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen (Bepflanzung, Sonnensegel, gedeckte Sitzplätze u. dgl.) zulässig.

G4 Technisch bedingte Aufbauten über einer Fassadenhöhe von 25 m sind nur zulässig, wenn diese technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

G5 Alle Dachaufbauten müssen dabei unter einem Winkel von 45° hinter den Fassaden zurückversetzt sein.

G6 Die Flachdächer sind zu begrünen. Es sind angemessene Retentionsmassnahmen auszubilden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen sowie zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen. Flachdächer von kleineren technischen Aufbauten müssen nicht begrünt werden.

NUTZUNG

H
Nutzungsmass

H1 Über alle Baubereiche sind max. 82'000 m² anrechenbare Geschossflächen zulässig, davon max. 25'000 m² für Wohnnutzungen. Von den 25'000 m² ausgenommen sind alle Formen des Wohnens in Institutionen (z.B. betreutes Wohnen). Die Flächen für Wohnen in Institutionen dürfen maximal 6'000 m² einnehmen.

H2 Die Nutzungsverteilung auf die Baubereiche hat sich an den Zielen des Leitbildes zu orientieren.

Für die Nutzungsverteilung gelten folgende Richtwerte:

Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C
40'000 m ²	30'000 m ²	20'000 m ²

H3 Ein Nutzungstransfer zwischen den Baubereichen ist zulässig, wobei zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein muss, dass die städtebauliche Idee erhalten ist und auch weiterhin umsetzbar bleibt.

ERSCHLIESSUNG

I Erschliessung

I1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt (mit und ohne Ostumfahrung) über die im Plan bezeichneten Erschliessungsstrassen.

I2 Die Erschliessungsstrasse entlang dem Baubereich B darf nicht über den Perimeter hinaus führen. Der Gemeinderat kann den Zusammenschluss mit einer an den Perimeter angrenzenden Erschliessungsfläche zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs und für Service-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge verlangen. Der Gemeinderat kann eine Wendemöglichkeit für Lastwagen im Baubereich B verlangen, wenn die dort realisierten Nutzungen dies erfordern.

I3 Die Erschliessungsstrasse entlang dem Baubereich A darf mit der an den Perimeter angrenzenden Erschliessungsstrasse verbunden werden. Der Gemeinderat kann den Zusammenschluss mit der an den Perimeter angrenzenden Erschliessungsstrasse für alle Fahrzeuge, zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs oder für Service-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge verlangen.

I4 Die Ausführung der Erschliessungsstrassen wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren und der Strassenprojekte festgelegt.

I5 Zwischen dem Areal Langweid und der östlichen Erschliessungsstrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.

J Parkplätze, Veloabstellplätze

J1 Insgesamt dürfen max. 785 Parkplätze erstellt werden. Der Gemeinderat kann die zulässige Anzahl Parkplätze auf 860 erhöhen, wenn mit mobilitätslenkenden Massnahmen sichergestellt wird, dass das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden nicht massgebend erhöht wird.

J2 Von den zulässigen Parkplätzen gemäss J1 dürfen max. 1/3 oberirdisch erstellt werden. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und nach Möglichkeit am Arealrand zu platzieren.

J3 Von den Parkplätzen fürs Wohnen sind 10 % als Besucherparkplätze dauernd zu sichern und als solche zu bezeichnen. Die Besucherparkplätze sind Teil der zulässigen Parkplätze gemäss J1.

J4 Die unterirdischen Einstellhallen sind zusammenzufassen und über Sammelzufahrten zu erschliessen. Eine Verbindung der Einstellhallen mit

denjenigen im benachbarten Gebiet Suurstoffi West für den motorisierten Verkehr ist nicht zulässig.

J5 Bis max. 15 Parkplätze für öffentlich zugängliches Carsharing müssen nicht dem Kontingent gemäss Abs. 1 angerechnet werden.

J6 Die Bemessung der Veloabstellplätze für die Wohnnutzungen richtet sich nach § 9 der Bauordnung. Für die übrigen Nutzungen gilt ein Richtwert von 20% der für diese Nutzungen erstellten PW-Parkplätze.

K
Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze

K1 Sämtliche öffentlich zugänglichen Parkplätze sind monetär und lenkungswirksam von Anfang an zu bewirtschaften.

L
Freihaltebereich zu Gunsten SBB

L1 Der Freihaltebereich zu Gunsten SBB dient einer allfälligen Realisierung von Anlagen der SBB für den Güterverlad.

L2 Bis zur Verwendung des Areals durch die SBB sind im Freihaltebereich die Realisierung von Parkplätzen im Rahmen von Richtplanteur J und eine Aussenraumgestaltung zulässig.

L3 Bei Verwendung des Areals durch die SBB sind allfällige realisierte Nutzungen im Freihaltebereich ohne Kostenfolge für Gemeinde und Kanton aufzuheben.

L4 Die Realisierung von Parkplätzen ist nur zulässig, wenn im Rahmen der Baubewilligungen jeweils sichergestellt wird, dass diese auch ausserhalb des Freihaltebereichs realisiert werden können.

GESTALTUNG/FREI- UND AUSSENRAUM

M
Gestaltungsgrundsatz

M1 Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

M2 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind detaillierte Material- und Farbkonzepte vorzulegen.

M3 Die Gestaltung des zentralen Freiraumes und der Umgebungsflächen erfolgt gestützt auf ein Gesamtkonzept. Für das Gesamtkonzept sowie die Projektierung und Ausführung der Umgebungsgestaltung müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden.

N
Eingangszplatz Ost

N1 Am östlichen Eingang zum Areal ist ein Platz mit räumlichem Bezug zum Standort auszubilden.

O
Zentraler Freiraum

O1 Der zentrale Freiraum ist als begrünte Mitte auszubilden

O2 Er dient allen Nutzern des Areals (Anwohner, Mitarbeitende, Besucher).

O3 Der zentrale Freiraum ist verkehrsfrei. Ausnahmen sind alle Verkehrsflächen für den Langsamverkehr sowie die Verkehrsflächen für Service-, Rettungs- und Feuerwehzufahrten. Die Zufahrten sind entlang der Baufelder anzuordnen.

O4 Unter dem begrünten Teil des zentralen Freiraumes dürfen keine Bauten erstellt werden. Retentionsanlagen sind zulässig, wenn sie die Bepflanzung gemäss Gesamtkonzept (M3) nicht beeinträchtigen.

P
Umgebungsflächen I

P1 Die Umgebungsflächen I umfassen die Flächen für die Strassenerschliessung, den Fuss- und Radverkehr und die Service-, Rettungs- und Feuerwehzufahrten, die oberirdischen Parkplätze im Rahmen vom Richtplantext J, die Vor- und Zwischenbereiche der angrenzenden Hochbauten sowie die Spielflächen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

P2 Soweit sie nicht für Erschliessungsflächen verwendet werden, sind die Gebäude-Zwischenbereiche nach Richtplantext E4 als gemeinschaftlich nutzbare Flächen für Anwohner und Mitarbeitende und als Stadtgärten auszugestalten. Die ausschliessliche Nutzung der Gebäude-Zwischenbereiche für Parkplätze ist nicht zulässig.

Q
Umgebungsflächen II

Q1 In den Umgebungsflächen II sind neben den Nutzungen nach Richtplantext P bis zur Realisierung der Ostumfahrung Erschliessungsanlagen für Parkplätze im Rahmen von Richtplantext J (z.B. Parkhaus) sowie Infrastrukturanlagen für Sport- und Freizeiteinrichtungen zulässig. Die Flächen dieser Anlagen sind nicht an die anrechenbaren Geschossflächen nach Richtplantext H anzurechnen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

Q2 Die Nutzungen im für die Ostumfahrung benötigten Raum sind zum Zeitpunkt der Realisierung der Ostumfahrung ohne Kostenfolge für Gemeinde und Kanton aufzuheben.

LÄRMSCHUTZ/STÖRFALLVORSORGE

R
Lärmschutz

R1 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. Massgebend ist der Immissionsgrenzwert (IGW).

S
Störfallvorsorge

S1 Im Rahmen der Störfallvorsorge sind entsprechende Massnahmen zu treffen:

- geschützte Luftzufuhr für die Gebäude vom Dach oder der gleisabgewandten Gebäudeseite
- Schutzbau von mindestens 1 m Höhe entlang der Bahnanlagen.
- nach Möglichkeit Anordnung der Hausausgänge auf den gleisabgewandten Gebäudeseiten.

QUALITÄTSSICHERUNG

T
Nachhaltigkeit

T1 Es wird eine möglichst emissionsarme und CO₂-freie Energieversorgung angestrebt.

U
Konkurrenzverfahren

U1 Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei von einem Fachgremium beurteilte Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen.

V
Beratungsgremium

V1 Der Gemeinderat kann ein Beratungsgremium einsetzen, welches die Projekte (Hochbau, Frei- und Aussenraum, Verkehr) hinsichtlich der Erfüllung der besonderen Qualitätsanforderungen nach Richtplandtext A beurteilt und Empfehlungen zu Handen des Gemeinderates ausspricht.

ANHANG: LEITBILD

Siedlung / Städtebauliches Konzept

Das Siedlungsbild soll sich in die vorhandenen Strukturen in Rotkreuz Nord einfügen und den Anschluss an das Gleisfeld herstellen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine dichte Bebauung entlang der Ränder resp. dem Gleisfeld und dem nördlich angrenzenden Arbeitsgebiet vor, welche einen zentralen Freiraum im Inneren räumlich fasst. Den Übergang zum angrenzenden Gebiet Langweid bilden im Innenbereich gelegene Baukörper, die entweder die Höhenentwicklung der übrigen Bauten im Perimeter übernehmen (Abb. 1 und Abb. 2) oder als Hochhausbebauung einen besonderen städtebaulichen Akzent setzen (Abb. 3 und Abb. 4).

Es wird ein differenziertes Nutzungsangebot für Arbeiten, Dienstleistungen und Wohnen in einem Umfeld mit hohen Frei- und Aussenraumqualitäten angestrebt.

Städtebauliches Konzept: Variante mit Hochhaus im Innenbereich:



Abb. 1: Situation städtebauliches Konzept mit Hochhaus im Innenbereich

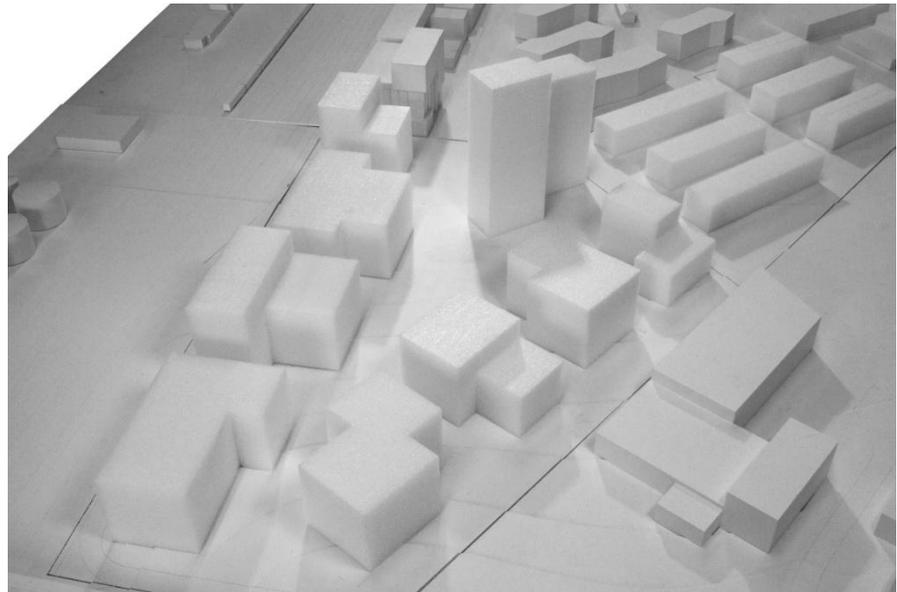


Abb. 2: Modellfoto städtebauliches Konzept mit Hochhaus im Innenbereich

Städtebauliches Konzept: Variante mit 25m-Bauten im Innenbereich:



Abb. 3: Situation städtebauliches Konzept mit 25m-Bauten im Innenbereich



Abb. 4: Modellfoto städtebauliches Konzept mit 25m-Bauten im Innenbereich

Erschliessung

Der Innenbereich des Quartiers soll in erster Linie dem Fuss- und Radverkehr dienen und weitgehend verkehrsfrei gestaltet sein. Der motorisierte Verkehr soll entlang der Ränder geführt werden.

Frei- und Aussenräume

Eine qualitativ hochwertige Gestaltung der vielfältigen Aufenthaltsbereiche, Umgebungs- und Erschliessungsflächen soll zu attraktiven, urban geprägten Frei- und Aussenräumen führen.

Störfall / Lärm

Durch eine optimale Anordnung der Baukörper sollen die Lärmimmissionen und die Störfallgefährdung durch die Gütertransporte auf der SBB-Linie für das Gebiet des Quartiergestaltungsplans und die angrenzenden Nachbarschaften minimiert werden.

Planung / Entwicklung

Der Quartiergestaltungsplan soll für Kanton, Gemeinde und Eigentümer eine Planungssicherheit für die Entwicklung der einzelnen Baubereiche bieten.

Ein adäquater Planungsspielraum soll eine hochstehende Entwicklung der einzelnen Überbauungen ermöglichen.