

Gemeinde Risch

Planungsbericht zum Quartiergestaltungsplan Suurstoffi Ost, Rotkreuz

nach Art. 47 RPV

Stand Mitwirkungsaufgabe: 20.06.2012

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Grundlagen	2
2	Sinnvolle Verdichtung in Bahnhofsnähe	3
3	Zusammenfassung Hochhauskonzept	5
4	Der Quartiergestaltungsplan (QGP)	6
4.1	Das Instrument	6
4.2	Verhältnis zu heutigem Zonenplan	6
4.3	Vorgezogene Arealbebauung	7
5	Organisation und Ablauf der Planung	8
5.1	Verfahren und Planungsablauf QGP	8
5.2	Projektorganisation	9
6	Planungsrechtliche Vorgaben	9
6.1	Kantonaler Richtplan	9
6.2	Gemeindlicher Richtplan	11
6.3	Kommunale Nutzungsplanung	14
7	Konzeptentwicklung	17
7.1	Studienauftrag	17
7.2	Städtebauliches Konzept Büro Diener & Diener Architekten, Basel	17
7.3	Weiterbearbeitung des Siegerprojektes	18
7.4	Weitere Beiträge zum Studienauftrag	20
7.5	Masterplan Landschaft	23
8	Die wesentlichen Elemente des QGP	24
8.1	Umsetzung städtebauliches Konzept Diener & Diener	24
8.2	Erschliessung	24
8.3	Qualität	24
8.4	Freihaltung Trasse	24
8.5	Freihaltebereich Güterverlade SBB	24

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal Suurstoffi liegt im Gemeindegebiet von Risch/Rotkreuz, nordöstliche des Bahnhofs Rotkreuz. Es grenzt im Süden an die Bahnlinie Zürich - Luzern und im Westen an das Quartier alte Chamerstrasse. Weiter nördlich verläuft die Autobahn A2 und im Osten wird es von der künftigen Ostumfahrung begrenzt.



Abb. 1: Areal Suurstoffi (West und Ost)

Für den Westteil des Areals liegt seit Herbst 2008 der rechtskräftige „Bebauungsplan Langweid“ vor (siehe Abb. 11 und grüne/rote/grauere Bereiche in Abb. 1), der sich zur Zeit in Planung bzw. Realisierung befindet.

Für die Entwicklung des Ostteils (blauer Bereich in Abb. 1) führte die Grundeigentümerin des Areals, die Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG), einen zweiphasigen Studienauftrag durch. Das aus diesem Verfahren siegreich hervorgegangene und weiter bearbeitete städtebauliche Konzept diente als Grundlage und Leitbild für den vorliegenden „Quartiergestaltungsplan Suurstoffi“. Mit dem Quartiergestaltungsplan soll auf dem Ostteil des Areals die Grundlage für eine dichte und qualitativ hochwertige Überbauung vorgelegt werden, die sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen in Rotkreuz einfügt und den Bezug zum Westteil gewährleistet.

Perimeter

Der Quartiergestaltungsplanperimeter umfasst eine Fläche von insgesamt 48'643 m². Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG), des Kantons und der SBB.



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

1.2 Grundlagen

Für die Erarbeitung der Planung sind folgende Grundlagen massgebend:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22.06.1979 (Stand: 01.07.2011)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28.06.2000 (Stand: 01.09.2009)
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) vom 26.11.1998
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) vom 16.11.1999
- Kantonaler Richtplan vom 28.01.2004 (Stand nachgeführte Beschlüsse/nachgeführte Karte: 07.07.2011)
- Gemeindlicher Richtplan der Gemeinde Risch vom 21.09.2005 (Stand Richtplankarte: 13.01.2010)
- Gemeindliches Strassenreglement vom 05.05.1998
- Arbeitshilfe Bebauungsplan, Baudirektion Kanton Zug, überarbeitete Fassung 2007

2 Sinnvolle Verdichtung in Bahnhofsnähe

Die auf dem Areal Suurstoffi angedachte Bebauung ist mit einer AZ von ca. 1.70 („brutto“: inkl. Verkehrsflächen) überdurchschnittlich hoch. Die hohe Dichte ist an dieser Lage allerdings durchaus wünschenswert und gerechtfertigt, wie die folgenden Argumente zeigen:

- Der Bahnhof Risch / Rotkreuz gehört zu den wichtigsten Bahnhöfen im Kanton Zug. Die Linien Basel – Gotthard und Luzern Zürich kreuzen sich hier.

Die Gemeinde Risch ist darauf angewiesen, dass sie ein attraktiver Standort bleibt. Die Nähe des Areals Suurstoffi zum Bahnhof ist ein grosses Potenzial und ein entscheidender Standortfaktor. Für Unternehmen, Bildungseinrichtungen und Wohnmöglichkeiten ist das Areal Suurstoffi ein idealer Standort. Für die Gemeinde Risch ist es eine grosse Chance, ihre Entwicklung im Zentrum weiter zu führen.

- Das Areal ist bahnhofsnah und damit sehr gut erschlossen. Bei der Verteilung der gleichen Nutzungen, die durch den Quartiergestaltungsplan ermöglicht würde, auf das gesamte Siedlungsgebiet, würde nicht nur wesentlich mehr Fläche beansprucht. Es würde auch einen erheblichen Mehrverkehr MIV erzeugen.

- Dementsprechend ist das Gebiet um den Bahnhof Risch / Rotkreuz im Zukunftsbild zum Agglomerationsprogramm der 2. Generation für die Agglomeration Zug für eine verstärkte Entwicklung ausgezeichnet.

Das Gebiet Risch / Rotkreuz wird im Zukunftsbild als kompakte und dichte Siedlung bezeichnet. In den Erläuterungen zu Massnahme M21.02 heisst es dazu: „Mehrere der im Bereich der Siedlung angestrebten Ziele (kompakte Siedlung, dichte Siedlung von hoher städtebaulicher Qualität an gut erschlossenen Lagen) verlangen eine Konzentration des Wachstums an bestimmten Stellen: Diese werden mit dieser Massnahme bezeichnet und Hinweise für die Gestaltung gegeben.“

- Die verdichtete Entwicklung des Areals ist demnach auch im Zusammenhang mit der übergeordneten Planung erwünscht und ist auf die Entwicklungen in der Region abgestimmt.

Das zeigt sich auch in der derzeit laufenden Überarbeitung des neuen Raumplanungsgesetzes (RPG). Es wird eine deutliche Verstärkung der inneren Entwicklung gefordert. Das bedeutet, dass bevorzugt Flächen bebaut werden sollen, die sich bereits innerhalb von bestehendem Siedlungsgebiet befinden.

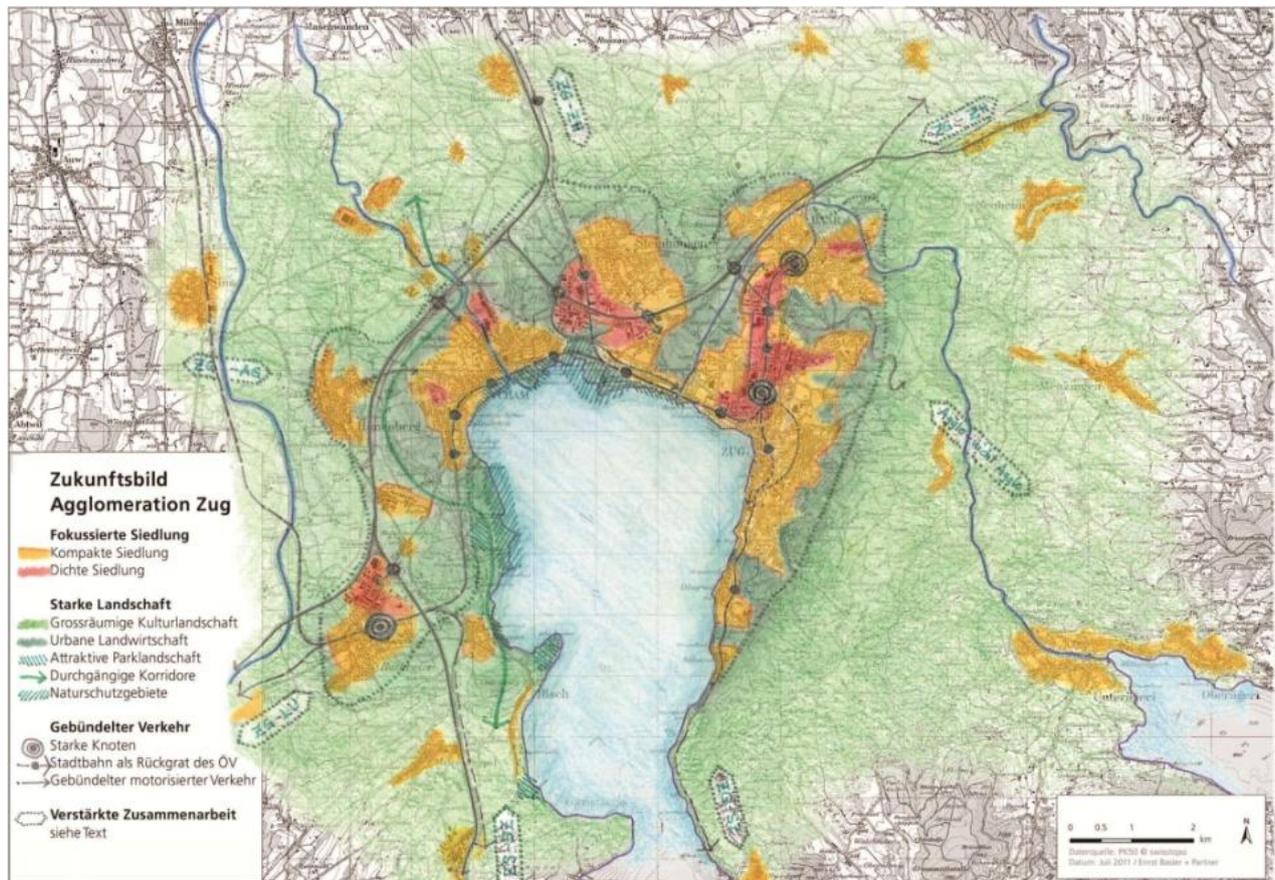


Abb. 3: Zukunftsbild, aus: Agglomerationsprogramm 2. Generation, Kanton Zug, Bericht öffentliche Mitwirkung, S. 75.

- **Haushälterische Bodennutzung**
Das RPG fordert in Artikel 1, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Das heisst, Bodenfläche soll nicht verschwendet werden. Die Nutzung von Boden in bereits besiedeltem Gebiet wird begrüsst. Haushälterisch bedeutet auch, dass in Gebieten, die dafür geeignet sind, Nutzungen konzentriert werden sollten, damit sie nicht an anderen Orten zusätzlich Platz brauchen.
- **Fruchtfolgefleichen**
Durch die vorgesehene Vielfachnutzung des Areals Suurstoffi kann das Gelände, das dafür durch Fruchtfolgefleichen ersetzt werden muss, minimiert werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass eine hohe Dichte auf dem Areal Suurstoffi zweckmässig ist und gefördert werden soll.

3 Zusammenfassung Hochhauskonzept

Der Quartiergestaltungsplan sieht ein aus zwei Scheiben von 52 bzw. 64 Meter Höhe zusammengesetztes Hochhaus vor. Das Scheibenhause ist parallel zu den Wohnhauszeilen auf der Westseite gesetzt und bildet innerhalb der neuen Bebauung von Suurstoffi eine Mitte. Die Position, die Ausrichtung und die Höhe der beiden Scheiben richten sich jedoch nicht nur nach der Beziehung zum Aussenraum der unmittelbaren räumlichen Umgebung, sondern ebenso nach der Lage im Landschaftsraum und nach der Beziehung zum Bahntrasse. Gemäss den Kriterien des Grundsatzpapiers für Hochhäuser im Kanton Zug (3.2002) vermag das Hochhaus den Siedlungsbereich (Suurstoffi) stadt- und landschaftsräumlich zu akzentuieren, verbessert die Lesbarkeit der Siedlungsstruktur und setzt diese in einen Zusammenhang mit der prägenden Achse der Infrastrukturen, in diesem Fall mit dem Bahntrasse.

Um die Verbindung der beiden Scheibenhäuser zum Siedlungsraum Suurstoffi-Ost zu stabilisieren und um zugleich die Qualität der Hochhäuser als Solitärgebäude im grösseren Stadt- und Landschaftsraum zu stärken, sind die beiden Scheiben übereck aneinander gesetzt. Sie sind parallel zu den Wohnhauszeilen angeordnet und verweisen so innerhalb des Siedlungsraumes Suurstoffi auf ihre wesentliche Widmung als Wohnhochhäuser. Zudem stehen sie in dieser Positionierung ziemlich exakt unter 45 Grad zum Verlauf des Bahntrasses. Die unterschiedliche Länge der beiden parallelen Schenkel des Hochhauses ergibt nun eine parallele Kante zu der Bahnlinie beziehungsweise zu der Reihe der Dienstleistungsbauten, die sich dem Bahntrasse entlang entwickeln. Damit verknüpfen die zu einem Solitär zusammengesetzten Hochhaus-scheiben die Siedlungsstruktur der Wohnbauten von Suurstoffi mit jener der Dienstleistungsgebäude entlang der Bahn.

Das Hochhaus ist nicht im Sinne einer Verdichtung angeordnet, sondern es dient dazu innerhalb der Siedlung einen grösseren zusammenhängenden Raum freizuspielen. Auch hier vermag die Gestaltung des Baukörpers auf die räumliche Ausbildung zu reagieren und der zusammengesetzte Turm verleiht dem Freiraum seinen Halt. Schliesslich entspricht die Nutzungsverteilung mit dem überwiegenden Programm von Wohnen im oberen Bereich der Türme und den Dienstleistungen im Sockel den Vorstellungen einer verdichteten, urbanen Siedlungsstruktur im Umfeld der mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Siedlungsgebiete wie Suurstoffi.

4 Der Quartiergestaltungsplan (QGP)

4.1 Das Instrument

Durch den Quartiergestaltungsplan (QGP) für das Areal Suurstoffi soll das in der Testplanung erarbeitete Konzept für die nachfolgenden Planungen gesichert werden. Der Erlass des QGP ist Grundlage für die Ausarbeitung der Umzonung und des Bebauungsplans. Festgelegt werden die Grundzüge, die die nachfolgenden Planungsinstrumente beinhalten müssen.

Der Quartiergestaltungsplan wird vom Gemeinderat genehmigt.

Bauordnung Kanton Zug:

§ 5 Gemeindlicher Richtplan / Quartiergestaltungsplan

³ Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können Quartiergestaltungspläne erlassen werden, namentlich für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen sowie als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen.

4.2 Verhältnis zu heutigem Zonenplan

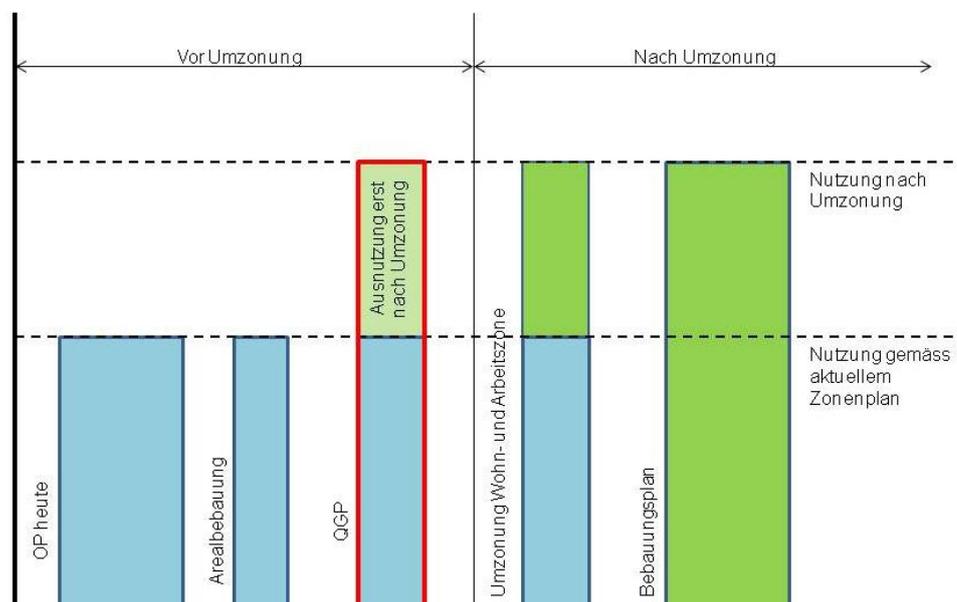


Abb. 4: Schema Ablauf und mögliche Ausnutzung Areal Suurstoffi.

Der QGP ist ein erster Schritt auf dem Weg zu einer neuen Zonenordnung. Er geht über die aktuell gültige Zonenordnung hinaus. Diese bleibt aber bis zu einer allfälligen Umzonung nach wie vor gültig. So dürfen heute z.B. noch keine Wohnungen und keine Hochhäuser realisiert werden.

Eine Baubewilligung kann zwar nach wie vor erlassen werden. Sie muss aber sowohl die Grenzen des aktuellen Zonenplans als auch die des QGPs einhalten.

Wichtigstes Anliegen ist es, eine qualitativ hochwertige Bebauung sicherzustellen. In diesem Fall bildet das im Testplanungsverfahren erarbeitete Konzept die Grundlage für den Quartiergestaltungsplan.

Der Quartiergestaltungsplan ermöglicht die Sicherung der zukünftig möglichen Bebauung und schafft damit Planungssicherheit für die Grundeigentümer und die Investoren.

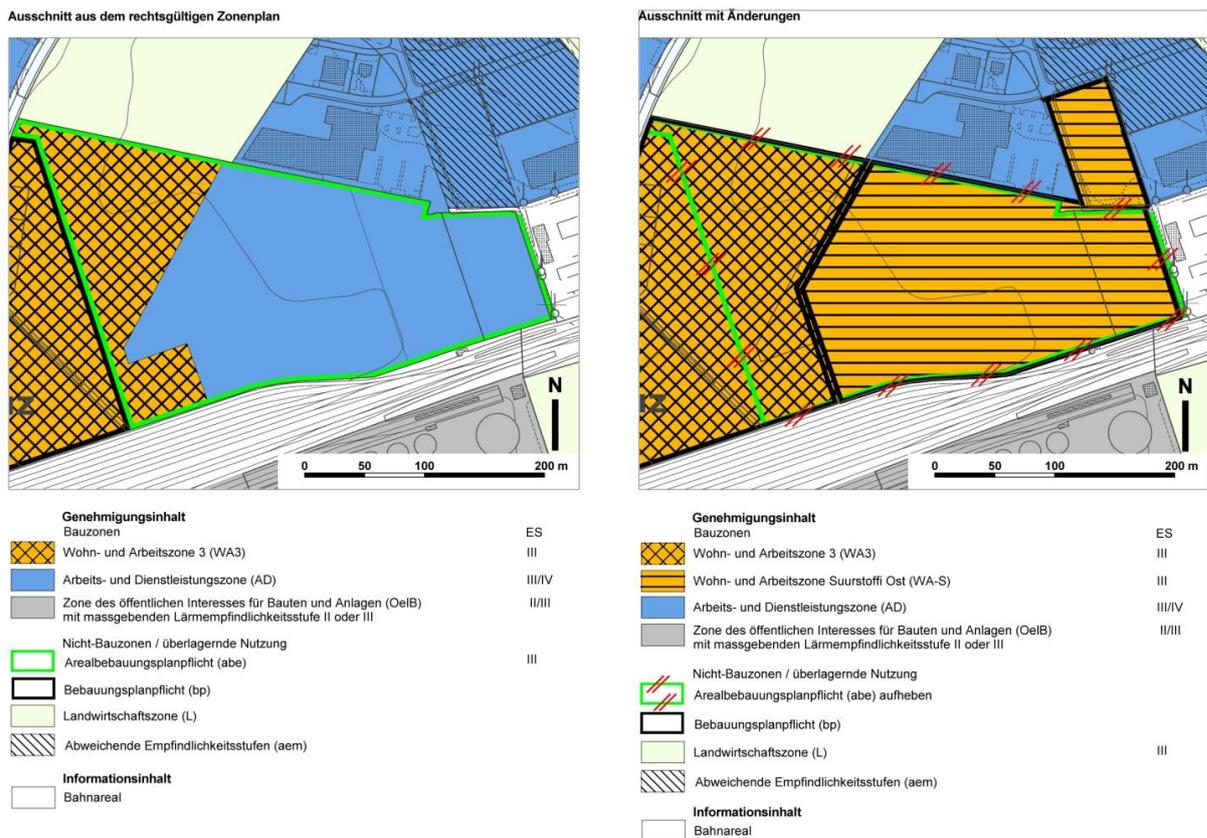


Abb. 5: Vergleich Ausschnitt Rechtsgültiger Zonenplan (links) – **angestrebter** Zonenplan mit Änderungen (in Vorbereitung) (rechts).

4.3 Vorgezogene Arealbebauung

Der Zonenplan schreibt eine Arealbebauung über das gesamte Areal vor. Mit dem QGP liegt neu ein Gesamtkonzept vor, dass in der konkreten Umsetzung auch Arealbebauungen auf Teilarealen ermöglicht.

Über diesen Weg wird es der MZ-Immobilien ermöglicht, eine internationale Schule an diesem Standort anzusiedeln. Damit möglichst schnell eine Baubewilligung erteilt werden kann, ist nun für den notwendigen Teilbereich des Areals eine Arealbebauung in Vorbereitung. Die Schule wird mit ihrem Bauvorhaben im Rahmen des heutigen Zonenplans bleiben, aber auch die künftig angestrebte Entwicklung gemäss QGP unterstützen.

5 Organisation und Ablauf der Planung

5.1 Verfahren und Planungsablauf QGP

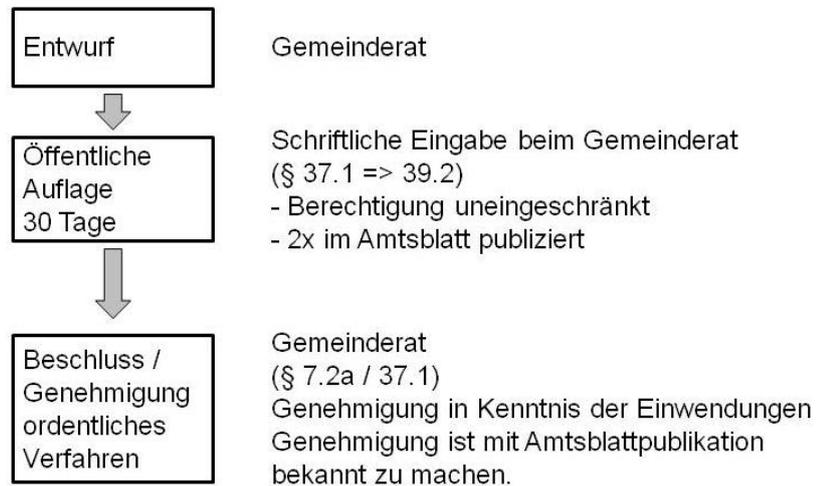


Abb. 6: Ablauf Genehmigung QGP

Die Erarbeitung des QGP erfolgte in folgenden Schritten:

■ Bisherige Planungsschritte

- Studienauftrag Jan.-Mai 2011
- Weiterbearbeitung Siegerprojekt Diener & Diener Mai-Juli 2011
- Information kantonaler Amtsstellen 05.07.2011
- Ausarbeitung Entwurf QGP/ Bebauungsplan Juli 2011 - Mai 2012
- Ausarbeitung Planungsbericht Mai 2012
- Vorlage an den Gemeinderat mit Beschluss zur öffentlichen Auflage Juni 2012
- Publikation der öffentlichen Auflage im Amtsblatt ...
- Öffentliche Auflage 30 Tage ...
- Orientierungsveranstaltung Bevölkerung ...

■ Ausstehende Planungsschritte

- Behandlung der schriftlichen Einwendungen anschliessend
- Genehmigung durch Gemeinderat anschliessend

5.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch folgendes Team:

■ QGP

Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, Postfach, 6203 Sempach Station

Verantwortlicher Projektleiter: Roger Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA,
Planer FSU/RegA, Sachbearbeitung: Christine Bopp, Politologin (BA),
Raumplanerin (MSc)

■ Richtprojekt / Städtebauliche Studien

Diener & Diener Architekten, Henric Petri-Strasse 22, CH-4010 Basel

6 Planungsrechtliche Vorgaben

6.1 Kantonaler Richtplan

Der QGP erfüllt die Vorgaben des kantonalen Richtplans. Er 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).

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

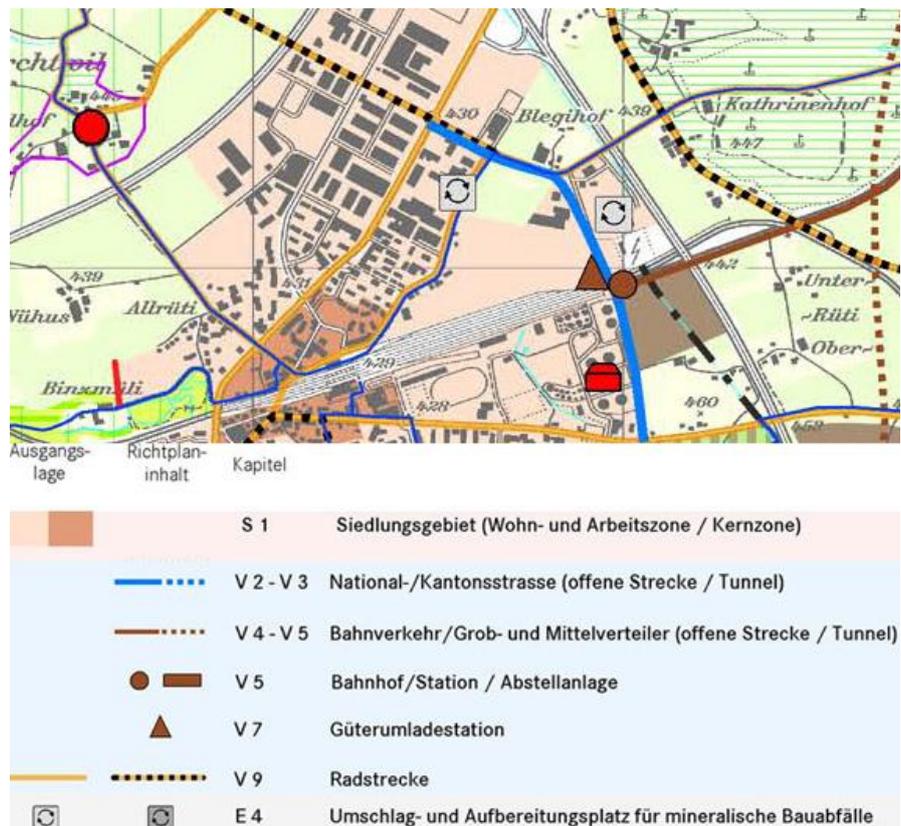


Abb. 7: Ausschnitt kantonale Richtplankarte

■ 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 die **Verfügbarkeit von Grundstücken** zu berücksichtigen und auf einen **ausgewogenen Nutzungs- und Dichtemix** zu achten.

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 (siehe beiliegendes Hochhausgutachten) und bedingen einen Bebauungsplan. Falls sie höher als 35 m sind, bedingen sie einen Bebauungsplan als Ergebnis von Varianten. 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.

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

Die Gemeinden haben bei der Revision der Nutzungsplanung sicherzustellen, dass die Grundnutzung bei den Haltstellen der Stadtbahn und wichtiger Bushaltestellen **genügend hohe Dichten** zulässt.

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

■ **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. Als Zwischenergebnis aufgenommen (räumlich noch nicht abschliessend abgestimmt) wird als Vorhaben von kantonalem Interesse der „**Neubau Haltestelle Rotkreuz Ost**“ (gem. Liste 2011 mit Priorität 3, Baubeginn nach 2024).

Im Bereich Bahn-Güterverkehr ist die „**Güterumladestation Bahnhofareal Rotkreuz (Risch)**“ als Standort von nationalem und kantonalem Interesse festgesetzt (gem. Stand 2011 mit Priorität 1, Baubeginn bis 2018).

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.

6.2 **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 relevanten Inhalte aufgeführt. Sie sind als Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhabens in die an den QGP anschliessenden Planungsinstrumente zu berücksichtigen.

■ **Siedlungsentwicklung**

Die Gemeinde soll laut gültigem Richtplan bis 2020 auf höchstens 9'800 EinwohnerInnen anwachsen, mit Schwerpunkt der Entwicklung in Rotkreuz südlich der Bahn. Ein Entwurf mit höheren Zahlen ist zurzeit beim Kanton in Bearbeitung.

Die Entwicklung der Arbeitsplätze gemäss Industrieentwicklungskonzept wird abgestimmt auf die beschränkt vorhandenen Verkehrskapazitäten im Zonenplan verankert. Im Plan sind dafür Bereiche festgelegt, in denen eine Hochhausentwicklung zulässig ist. Das Areal Suurstoffi ist im Richtplan nicht als „Hochhausbereich“ bezeichnet.

Wenn also ein Hochhaus realisiert werden soll, muss der gemeindliche Richtplan angepasst werden.

Das Areal Suurstoffi Ost ist im Plan als Vorranggebiet für Arbeiten bezeichnet. Vorranggebiet bedeutet, dass sich bei der nächsten Zonenplanänderung die Bestimmungen für das Areal geändert werden.

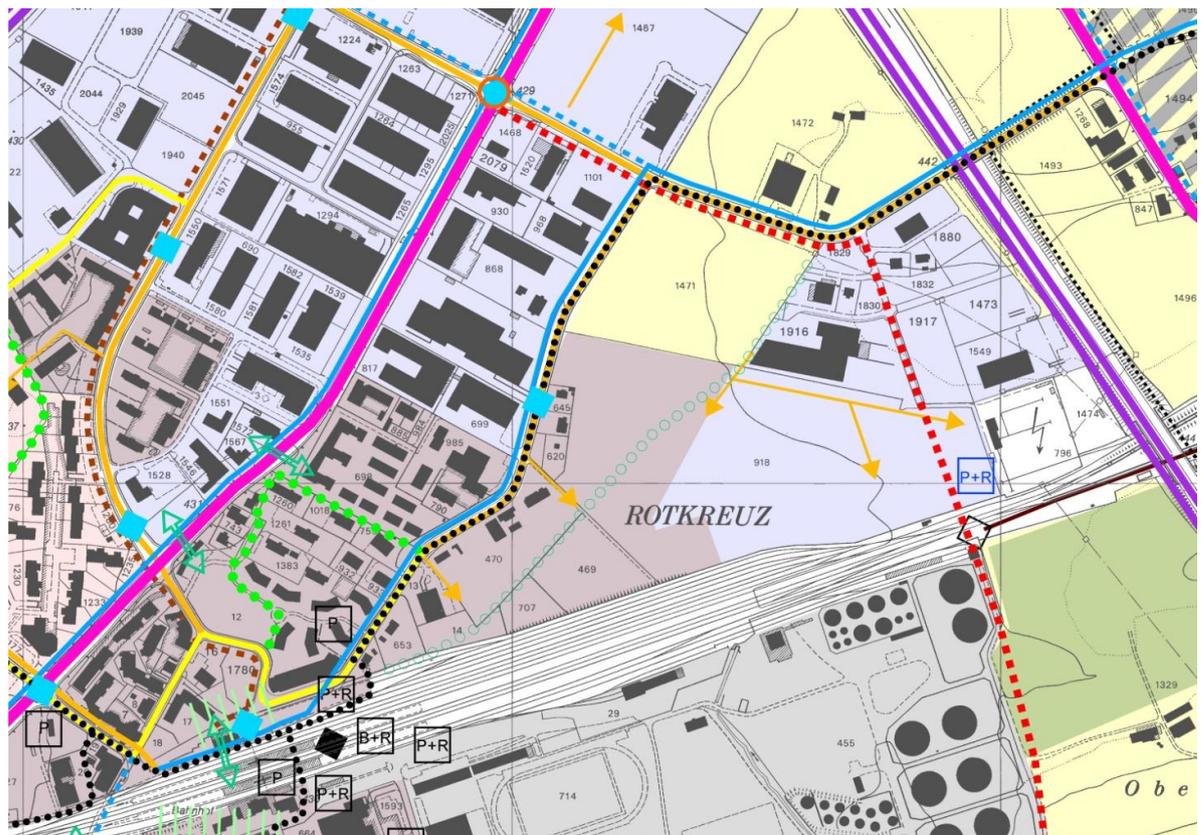
Der Gemeinderat hat ein Freiraumkonzept im Siedlungsgebiet zu erarbeiten, das alle öffentlichen Räume umfasst, insb. die Strassenräume und den Bahnhofbereich Nord. Letzterer soll zu einem attraktiven Platz- und Freiraum umgestaltet werden.

Bei der geplanten Stadtbahnhaltestelle Rotkreuz Ost (siehe kantonaler Richtplan) wird östlich der geplanten Ostumfahrung der Raum für eine Park+Ride-Anlage gesichert, die ab der Blegistrasse zu erschliessen wäre.

■ **Verkehr**

Die Ostumfahrung Rotkreuz ist entsprechend dem kantonalen Richtplan im Plan eingetragen.

Für die Erschliessung der Quartiere sind im Plan Anschlusspunkte für neue Erschliessungen aufgezeigt: Das Areal Suurstoffi Ost soll von Norden her erschlossen werden. Im Plan ist ein neuer kommunaler Fussweg, der ab der Blegistrasse durchs Areal Suurstoffi zum Bahnhof führt, festgelegt. Im nördlichen Bahnhofareal soll eine Zone mit tiefem Temporegime/Begegnungszone die Qualität steigern. Der Gemeindliche Richtplan muss bzgl. der Erschliessung angepasst werden.



Siedlung

Ausgangslage	Richtplankinhalt	Nr.	
[Pink box]	[Pink box]	S3	Vorranggebiet für Wohnen
[Light blue box]	[Light blue box]		Vorranggebiet für Mischnutzungen
[Light purple box]	[Light purple box]	S2	Vorranggebiet für Arbeiten
[Light grey box]	[Light grey box]		Vorranggebiet des öffentlichen Interesses
[Dashed box]	[Dashed box]	S7	Zulässiger Bereich für Hochhausentwicklung

Landschaft

Ausgangslage	Richtplankinhalt	Nr.	
[Yellow box]	[Yellow box]	*	Landwirtschaftsgebiet (Landwirtschaftszone, Fruchtfolgeflächen, Spezialzone)
[Diagonal lines box]	[Diagonal lines box]		Übriges Vorranggebiet mit speziellen Vorschriften

Ver- und Entsorgung

Ausgangslage		
[Dotted line]	[Dotted line]	* Gasleitung

Verkehr

Ausgangslage	Richtplankinhalt	Nr.	
[Purple line]	[Purple line]	*	Motorisierter Individualverkehr MIV: Hochleistungsstrasse (HLS)
[Pink line]	[Pink line]	*	Hauptverkehrsstrasse (HVS)
[Red line]	[Red line]	*	Verbindungsstrasse (VS)

[Yellow line]	V2	Sammelstrasse
[Light yellow line]	V3	Erschliessungsstrasse
[Yellow arrow]	V4	Anschlusspunkt neue Erschliessung
[Orange circle]	V6	Umbau Knoten
[Green dashed line]	V5	Verkehrsberuhigter, siedlungsorientierter Strassenabschnitt

Öffentlicher Verkehr ÖV:

[Red line]	*	Bahnlinie
[Black diamond]	*	Bahnhof / Haltestelle
[Dotted line]	*	Planungskorridor Feinverteiler (Zwischenergebnis gemäss kantonaalem Richtplan vom 28. Jan. 2004)
[Blue diamond]	V8	Bus- Haltestelle

Langsamverkehr LV:

[Blue dashed line]	*	Kantonale Radstrecke
[Black dotted line]	*	Kantonaler Wanderweg
[Green dashed line]	V9	Kommunaler Fussweg
[Green double arrow]	V9	Verbesserung Querung für Fussgänger und Radverkehr

Ruhender Verkehr:

[P/P+R box]	S13	Parkierungsanlage / Park and Ride (öffentlich und privat)
[B+R box]		Bike and Ride

Abb. 8: Ausschnitt Gemeindlicher Richtplan (Ausgabe Januar 2010)

6.3 Kommunale Nutzungsplanung

Bis zur Umzonung gelten für das Areal folgende Inhalte der Bauordnung:

■ Zonenplan

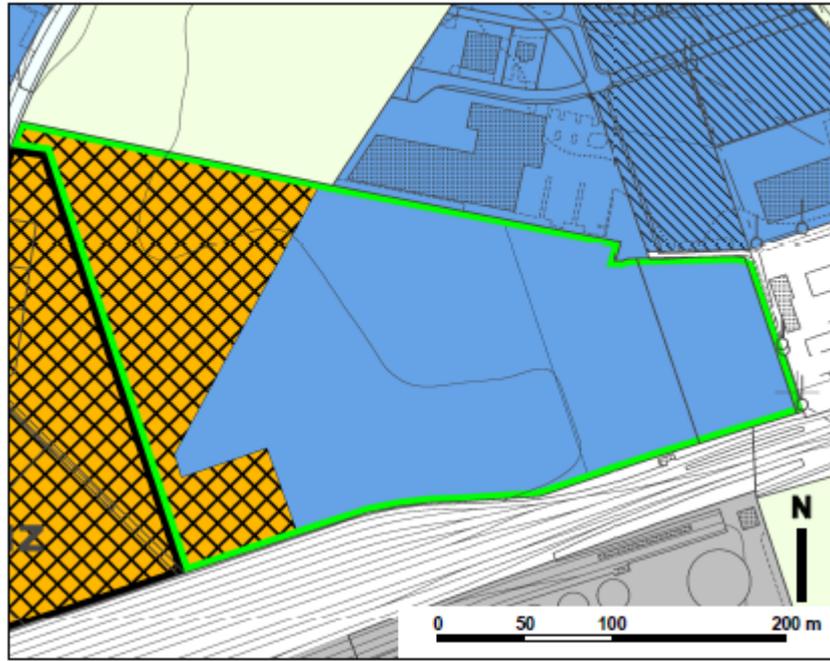


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan

Der östliche Teil des Suurstoffi-Areals ist im Zonenplan als Arbeits- und Dienstleistungszone (AD; im Plan blau), der westliche als Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3; im Plan orange mit Schraffur) ausgewiesen. Zudem ist das gesamte Areal mit einer Arealbebauungsplanpflicht belegt (grün umrahmt).

■ Bauordnung

Erforderliche Parkplätze:

Objekt	Parkplätze für Bewohner 1 PP erforderlich pro	Parkplätze für Besucher, Kunden 1 PP erforderlich pro	Parkplätze für Beschäftigte 1 PP erforderlich pro
Wohnungen	100 m ² GF (min. 1 PP pro Wohnung)	500 m ² GF	
Büro, Labor, Praxen, Dienstleistungsbetriebe		300 m ² GF	50 m ² GF
Lagerräume, Archive			500 m ² GF
Läden für täglichen Bedarf		30 m ² GF	100 m ² GF
Fabrikation, Werkstätten		1000 m ² GF	150 m ² GF

Abb. 10: Tabelle zu realisierende Parkplätze (aus: Bauordnung)

- In der AD beträgt die erforderliche Mindestparkplatzzahl 50 % des Parkplatzbedarfs gemäss Tabelle in Abb. 10; die Parkplatzdichte darf bei Einzelbauweise 150PP/ha, bei Arealbebauungen 200 PP/ha in der Regel nicht überschreiten.

In der Arbeits- und Dienstleistungszone gelten folgende Zonenvorschriften:

- Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendiger Wohnraum, Empfindlichkeitsstufe III (im Areal Suurstoffi Ost, gilt nicht für alle AD)
- Ausnützungsziffer 1.35
- Firsthöhe max. 20 m, im Rahmen von Arealbebauungen max. 25 m
- Mindestgrenzabstand klein 5 m; gross 5 m (gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen gilt deren grosser Grenzabstand)

Ergänzungsbestimmung AD gem. § 21 Bauordnung: Umgebungsplan, 4 m breiter Grünstreifen entlang Sammelstrassen, Hochstammbaum je 500 m² Parzellenfläche, Grünflächenziffer von mind. 25 % etc.

Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in der AD gem. § 22 Bauordnung: kein Verkauf von Lebensmitteln ausgenommen örtlicher Bedarf, Beschränkung der Verkaufsflächen von Non-Food-Geschäften, keine publikumsintensiven Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet.

Hochhäuser in der AD: Hochhäuser sind (Gebäudehöhe ab 40 m) sind nur in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zulässig; die Beschränkung der Baudichte findet keine Anwendung. Vor dem Erlass des Bebauungsplans ist ein Studienauftrag oder Projektierungswettbewerb nach den Regeln des SIA durchzuführen.

■ **Bebauungsplan Langweid**

Über das an das Planungsgebiet angrenzende Areal Suurstoffi Ost besteht der 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 Ausnützungsziffer beträgt 1.06; der min. Wohnanteil 38.1 % und der max. Wohnanteil 67.1 %. Der Bebauungsplan ist insbesondere an den Schnittstellen und hinsichtlich der Gesamtschau über das Areal Suurstoffi zu berücksichtigen.



Abb. 11: rechtsgültiger Bebauungsplan Langweid (Areal Suurstoffi West)

7 Konzeptentwicklung

7.1 Studienauftrag

Die Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG) beauftragte in einer ersten Verfahrensstufe vier Architekturbüros in einem Studienauftrag mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Volumen- und Nutzungsstudie. Die Büros unterbreiteten dem Beurteilungsgremium, welches sich aus Vertretern der Grundeigentümerin, der Gemeinde Risch und externen Fachpersonen zusammensetzte, vier sehr unterschiedliche Konzeptansätze.

■ **Entscheid des Beurteilungsgremiums**

Das Beurteilungsgremium wählte aus den vier Vorschlägen schliesslich den Entwurf des Basler Architekturbüros Diener & Diener Architekten für die Weiterbearbeitung aus. Das städtebauliche Konzept bildet gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums „eine solide, stadträumlich qualitätsvolle und selbstverständlich wirkende sowie volumetrisch bestechende Grundlage für eine erfolgreiche Weiterführung der Quartierentwicklung. Der Vorschlag überzeugt mittels Einfachheit und Robustheit. Der dreieckige Platz bietet Orientierung und schafft auf elegante Art eine neue Adresse.“

7.2 Städtebauliches Konzept Büro Diener & Diener Architekten, Basel



Abb. 12: Situation Vorschlag Büro Diener & Diener Architekten

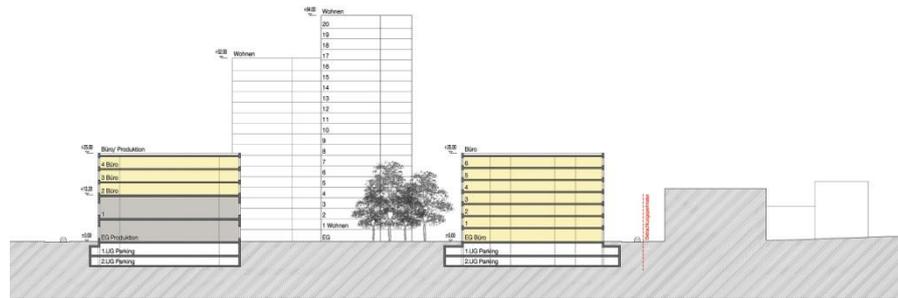


Abb. 13: Schnitt Vorschlag Büro Diener & Diener Architekten

Aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums: „Die Planer schlagen als städtebauliche Figur eine dicht gesetzte Reihe von Gebäuden vor, die sich zu einem triangulären Ring schliessen. In ihrem Zentrum entsteht ein dreieckiger Raum, ein Platz. Die Baukörper richten sich entlang der Bahnlinie, der künftigen Ortszufahrt Ost sowie einer nördlich des Baufelds 5 geplanten Erschliessungsstrasse aus, liegen aber nicht auf einer Flucht, sondern ‘tanzen’. (...) Der Vorschlag besteht durch seine Einfachheit und Robustheit, die zum Einen klare stadträumliche Hierarchien schafft und zum Anderen eine hohe Nutzungsflexibilität erlaubt. Die dreieckige Platzfigur bildet einen organischen und attraktiven Abschluss der inneren Zugangsachse, der Orientierung und Übersichtlichkeit leistet.“

7.3 Weiterbearbeitung des Siegerprojektes

Im Rahmen der Weiterbearbeitung hatte das Büro Diener & Diener Architekten unterschiedliche Fragestellungen zu untersuchen und seinen Vorschlag dementsprechend zu variieren oder zu modifizieren:

- Prüfen der Höhenentwicklung der Gebäude (Maximalhöhen gegenüber den Gleisen und Höhen der Hochhäuser) inkl. der Eignung für sinnvolle Anzahl an Wohn-/Dienstleistungsgeschossen
- Berücksichtigung der effektiven Topografie und der Ostzufahrt
- Analyse der vor- und rückspringenden Raumkante zu den Gleisen und der erforderlichen Anzahl Durchgänge zum Platz
- vertiefte Auseinandersetzung mit den Wohnhochhäusern (Geometrie, Lage, Höhe, Schattenwurf etc.)
- Aufzeigen der Etappierbarkeit
- Klärung von Fragen zur Parkierung (Tiefgarage, oberirdische PP etc.)
- Ausnutzungsüberlegungen über das Gesamtareal (West und Ost)
- Aufzeigen der sinnvollen Platzierung einer allfälligen Produktionsfläche
- Präzisierung der Aussenraumvorstellungen mit Landschaftsarchitekt

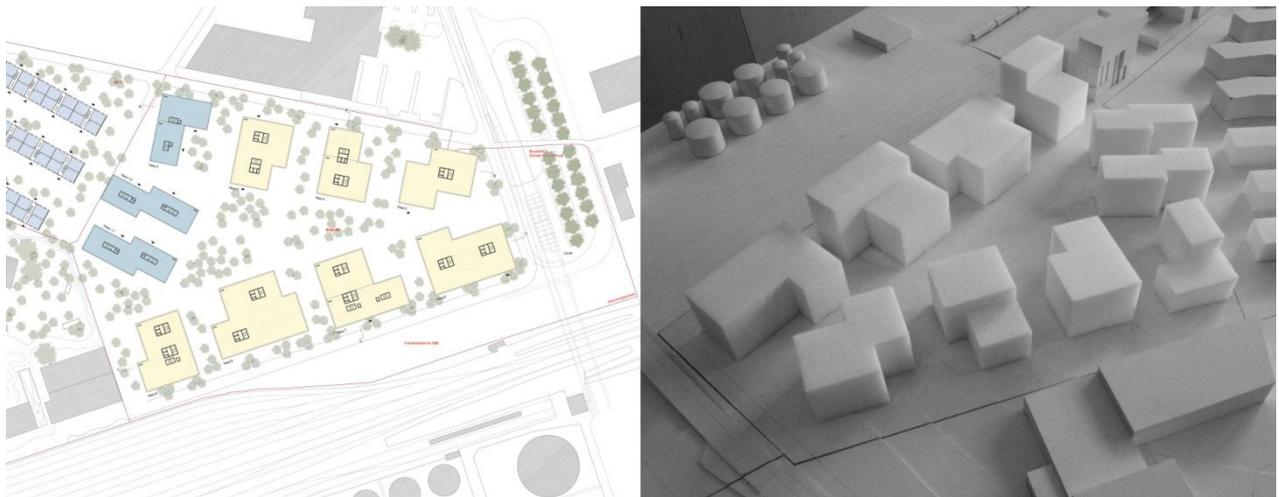


Abb. 14: Städtebauliches Konzept, Variante mit 25m-Bauten im Innenbereich

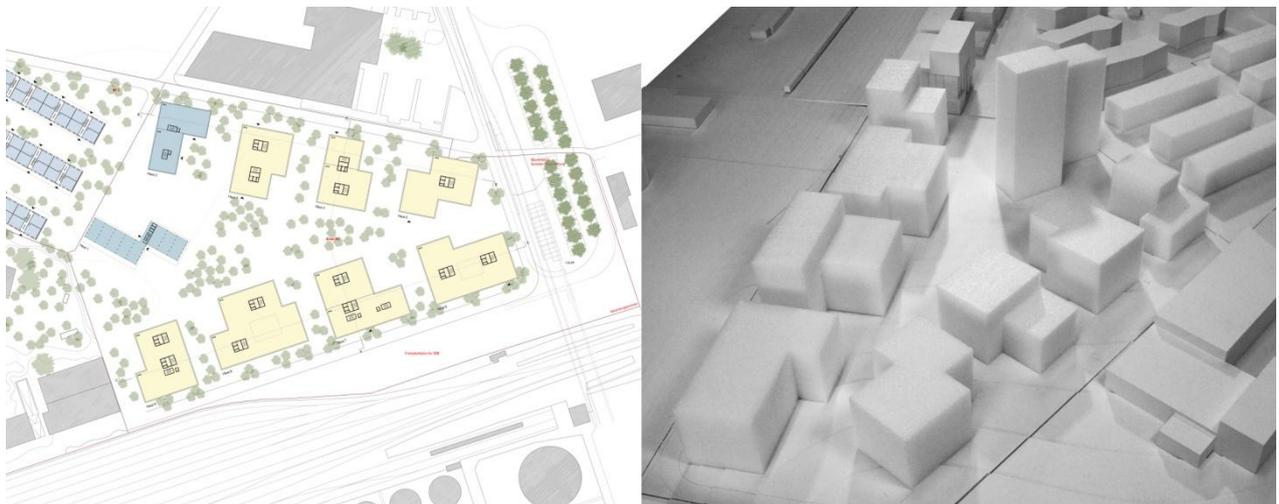


Abb. 15: Städtebauliches Konzept, Variante mit Hochhaus im Innenbereich

Als Ergebnis der Weiterbearbeitung resultierten zwei Varianten einer möglichen Bebauung des Areals, die als Grundlage für die Erarbeitung des Quartiergestaltungsplans dienten. Ziel war es, im Quartiergestaltungsplan die wesentlichen, konzepttragenden Elemente verbindlich zu sichern, darüber hinaus aber künftigen Entwicklungen eine grösstmögliche Flexibilität zu belassen.

7.4 Weitere Beiträge zum Studienauftrag

■ Städtebauliches Konzept Büro agps.architecture, Zürich



Abb. 16: Situation Vorschlag Büro agps.architecture

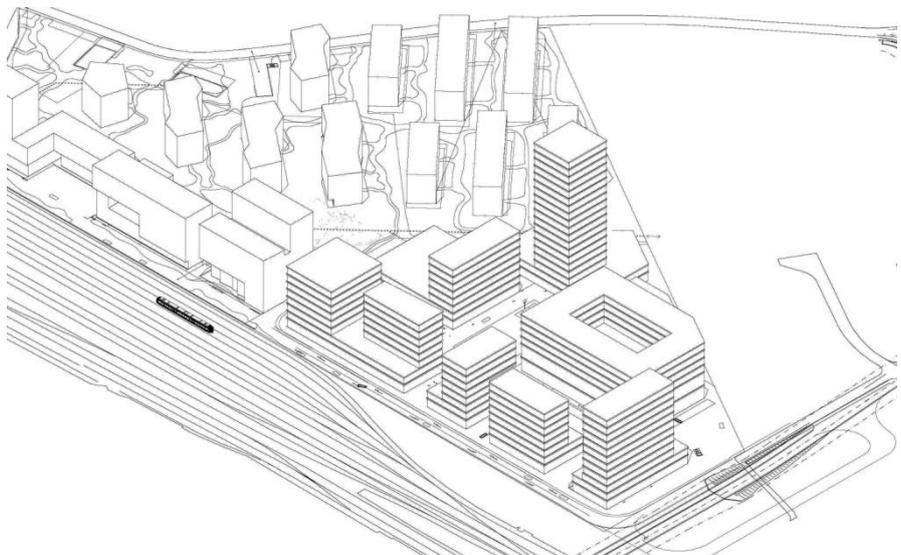


Abb. 17: 3D-Visualisierung Vorschlag Büro agps.architecture

Aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums: „Die Vision der Architekten besteht in einer differenzierten Baustruktur mit dem Ziel, ein durchmischtes Quartier zu realisieren. Hierfür werden Blockrandbebauung, ein 18-geschossiges Punkthochhaus, Längsbauten und Terrassenbauten in sieben Baukörpern kombiniert, die orthogonal auf die Bahnlinie ausgerichtet sind. Das offen gedachte Bauungskonzept ermöglicht unterschiedliche typologische Kombinationen. (...) Dem Entwurf mangelt eine lesbare, ortsbaulich verwurzelte Strukturidee, welche über den öffentlichen Freiraum hinausgeht.“

■ Städtebauliches Konzept Büro :mlzd, Biel



Abb. 18: Situation Vorschlag Büro :mlzd

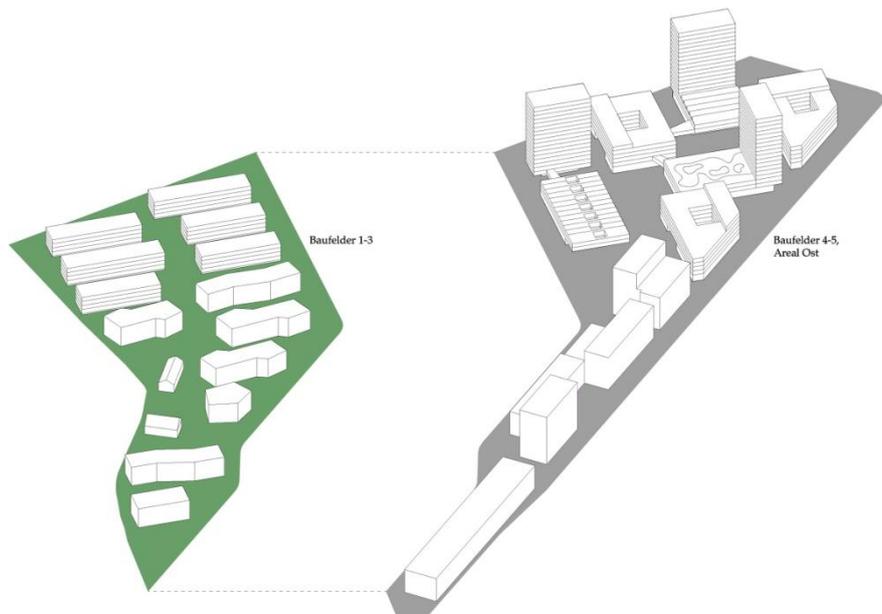


Abb. 19: 3D-Visualisierung Vorschlag Büro :mlzd

Aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums: „Die Gesamtbebauung ist bezüglich ihrer Ausrichtung strikt auf die Chamerstrasse bezogen und besteht aus sieben zueinander rechtwinklig angeordneten Grossformen, mit entweder horizontaler oder vertikaler Betonung. Durch ihre konsequente Orientierung werden von den rechtwinkligen Baukörpergrundflächen an den Arealgrenzen spitze und stumpfe Dreiecke ‘abgetrennt’. Als Pendant entstehen zu den Geleisen hin dreieckige ‘Rest-Flächen’, die als (Park)plätze gedacht sind. (...) Die formal ausgewogene Platzierung der Baugruppen hat trotz hoher Nutzungsflexibilität bereits den Charakter eines Architekturprojekts und nicht wie nachgefragt den eines soliden städtebaulichen Rahmens für eine in ihren Details noch offene Quartierentwicklung.“

■ Städtebauliches Konzept Büro Vehovar & Jauslin Architektur, Zürich



Abb. 20: Situation Vorschlag Büro Vehovar & Jauslin Architektur



Abb. 21: Schnitt Vorschlag Büro Vehovar & Jauslin Architektur

Aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums: „Die zugrundeliegende Vision basiert auf folgenden fünf Entwurfsideen, die zu einer Collage zusammengefügt wurden: 1. Die Architekten (...) nutzen das Gefälle für artifizielle Plattformen und unterschiedlich interpretierte Freiräume. 2. Ausgehend von der Ostumfahrung wird der Raum Richtung Westen immer weniger urban und flacher, bis er sich mit der über die Perimetergrenze hineinfließenden Parklandschaft (...) verzahnt. 3. Die Architektursprache und Massstäblichkeit der bestehenden, abgewinkelten ‘Finger’-Bebauung des Bau-felds 2+ wird aufgenommen (...) 4. Als Lärmschutz und ‘Landmark’ zur Bahnlinie werden fünf einzelne Hochhäuser mit rechteckigem Grundriss vorgeschlagen (...) 5. Das zweigeschossige Produktionsgebäude wird an den nördlichen Rand des Areals gerückt; zudem wird versucht, seine Masse durch die Formgebung verträglich zu gestalten und mit einem Hochhaus zu akzentuieren. Dieser sechste Turm bildet den nördlichen Abschluss der Plaza (...) Das (...) Konzept vermag formal und kompositorisch zu gefallen; als Vorschlag zur Quartierentwicklung überzeugt er aufgrund seiner massstäblich grossstädtisch anmutenden Geste an diesem Ort jedoch nicht.“

7.5 Masterplan Landschaft

Auch wenn sich das gesamte Areal Suurstoffi aus unterschiedlichen Räumen mit verschiedenen städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten zusammensetzen wird, soll es als Einheit ablesbar und spürbar sein. Um diesen Gesamtzusammenhang über das Areal Suurstoffi zu gewährleisten, liess die Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG) parallel zur Weiterbearbeitung des städtebaulichen Konzeptes einen Masterplan Landschaft ausarbeiten. Dieser zeigt auf, über welche Elemente sich die verschiedenen, eigenständigen Bereiche mit klar erkennbarer Gestaltung zu einem ablesbaren Gesamtbild verbinden.



Abb. 22: Masterplan Landschaft von Vogt Landschaftsarchitekten AG und Hager Partner AG

Kernaussagen des Masterplankonzeptes sind:

- Ausbildung zwei klar ablesbarer Eingangssituationen ins Areal
- verkehrsfreie, gestaltete Achse als verbindendes Element durchs Areal
- Differenzierung zwischen grünen Wohn- und urbanen Stadtgärten
- innenliegender, zentraler Freiraum mit hohem Grad an Öffentlichkeit
- einheitliche Gestaltungssprache (Ausstattung, Bepflanzung etc.)

Die wesentlichen, für das Gesamtkonzept wichtigen Inhalte des Masterplans sollen im Quartiergestaltungsplan verbindlich gesichert werden.

8 Die wesentlichen Elemente des QGP

8.1 Umsetzung städtebauliches Konzept Diener & Diener

Wegleitende Elemente sind:

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

Plan: Baubereiche, Pflichtbereiche.

Richtplantext: A, D, E, F, H, M, N, O, P, Q.

8.2 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt künftig ab der Blegistrasse. Eine Verbindung entlang der Bahnlinie SBB Richtung Langweid ist zulässig, nicht aber eine durchgängige Verbindung zur Birkenstrasse.

Plan: Darstellung der generellen Lage, Pfeile.

Richtplantext: I, J.

8.3 Freihaltung Trasse

Das Trasse für die künftige Ostumfahrung muss freigehalten werden.

Plan: Umgebungsfläche II

Richtplantext: Q

8.4 Freihaltebereich Güterverlade SBB

Die SBB verlangt, dass für einen allfälligen späteren Güterverlad das Areal gesichert wird.

Plan: Freihaltebereich zugunsten SBB

Richtplantext: L

8.5 Qualität

Die Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität an der herausragenden Lage ist von hoher Bedeutung.

Der QGP sichert das mit zwei Massnahmen:

1. Der Gemeinderat kann ein Beratungsgremium zur Beurteilung und Prüfung von Projekten hinsichtlich der Erfüllung der besonderen Qualitätsanforderung einsetzen.
2. Für eine allfällige Realisierung von Hochhäusern wird ein Konkurrenzverfahren verlangt.

Richtplantext: F, U, V