

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Gemeinderat Risch
Zentrum Dorfmatte
6343 Rotkreuz

T direkt 041 728 54 87
andreas.huenermann@zg.ch
Zug, 25. Juni 2013
51043 // 3.2.4.1/11

Vorprüfung Bebauungsplan "Suurstoffi Ost", Rotkreuz; Gemeinde Risch

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 17. April 2013 haben Sie uns den Bebauungsplan "Suurstoffi Ost" zur Vorprüfung eingereicht. Am 28. Januar 2013 haben wir uns im Rahmen einer umfassenden Stellungnahme erstmals zum Bebauungsplan "Suurstoffi Ost" geäussert. Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan "Suurstoffi", Rotkreuz, Mst. 1:1'000, vom 15. März 2013
- Bestimmungen zum Bebauungsplan "Suurstoffi Ost", Rotkreuz, vom 15. März 2013
- Richtplananpassung "Suurstoffi", Mst. 1:5'000 vom 4. April 2013
- Teiländerung Zonenplan, Umzonung "Suurstoffi", Mst. 1:2'500 vom 12. März 2013
- Ergänzung Bauordnung vom 15. März 2013
- Planungsbericht zum Bebauungsplan "Suurstoffi Ost", Rotkreuz, vom 15. März 2013
- Tabelle Rückmeldungen Kanton zum Bebauungsplan "Suurstoffi", vom 15. März 2013
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) "Suurstoffi Ost" vom 15. März 2013
- Verkehrsgutachten "Suurstoffi" Ost vom 15. März 2013, mit Anhang
- Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 2. April 2013
- Terminkoordination Bebauungsplan "Suurstoffi Ost", vom 25. März 2013

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

1. Ausgangslage

Für den Westteil des Areals "Suurstoffi" liegt seit Herbst 2008 der rechtskräftige Bebauungsplan "Langweid" vor. Für die Entwicklung des Ostteils führte die Grundeigentümerin des

Hauptareals, die Zug Estates AG (vorher: MZImmobilien AG), einen zweiphasigen Studienauftrag durch. Das aus diesem Verfahren siegreich hervorgegangene und weiter bearbeitete städtebauliche Konzept diente als Grundlage und Leitbild für die Erarbeitung des Bebauungsplans "Suurstoffi Ost", welcher nun zur Vorprüfung vorliegt. Mit diesem Bebauungsplan soll im Ostteil des Areals die Grundlage für eine dichte und qualitativ hochwertige Überbauung geschaffen werden, die sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen von Rotkreuz einfügt und den Bezug zum Westteil gewährleistet. Der Perimeter des Bebauungsplans Suurstoffi Ost umfasst die Grundstücke Nrn. 918 (teilweise), 1917 und 2216.

2. Allgemeines / Redaktionelles

Im Hinblick auf eine spätere Konsultation der Unterlagen zum Bebauungsplan "Suurstoffi Ost", Rotkreuz, erachten wir es als hilfreich, sämtliche Planungsdokumente, also auch die Anpassungen des gemeindlichen Richtplans, des Zonenplans und der Bauordnung mit "Suurstoffi Ost, Rotkreuz" zu betiteln.

3. Übergeordnete Planung

Gemäss Seite 16 des Planungsberichts seien die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan eingehalten, insbesondere zur Thematik der Hochhäuser (Ziffer S3 des Textes zum kantonalen Richtplan). Insbesondere seien die Anforderungen a) bis e) nach Ziffer S 3.1.3 erfüllt. Angesichts der in diesem Vorprüfungsbericht geäusserten Vorbehalte sind wir der Auffassung, dass insbesondere die Anforderungen b) Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur und e) Vernetzung mit Grün- und Naherholungsraum nochmals zu überprüfen sind. Der Planungsbericht sollte diesbezüglich umfassender über entsprechende Nachweise Auskunft geben.

Vorbehalt: Die Anforderungen gemäss Ziffer S 3.1.3 sind im Hinblick auf die Genehmigungseingabe klarer zu erfüllen bzw. deren Erfüllung ist im Planungsbericht besser nachzuweisen und zu dokumentieren.

4. Bezug zu den anderen Planungsinstrumenten

4.1. Richtplananpassung

Im geänderten Zustand ist die Verbindungsstrassen-Signatur der Ostumfahrung Rotkreuz im Bereich SBB-Überführung unterbrochen. Wir gehen davon aus, dass es sich um einen Darstellungsfehler handelt.

Vorbehalt: Die Darstellung der Ostumfahrung Rotkreuz ist korrekt wiederzugeben.

Mit der vorgesehenen Richtplananpassung wird die Grundlage für die geplante Zonenplanänderung und den Bebauungsplan geschaffen. Neu ist ein Vorranggebiet für Mischnutzungen anstelle des bisherigen Vorranggebietes für Arbeiten vorgesehen. Das nördlich und östlich angrenzende Gebiet bleibt ein Vorranggebiet für Arbeiten. Dort befinden sich der neue Werkhof der Tiefbaufirma BÜWE AG und ein Kiesaufbereitungswerk. Ferner ist im östlichen Teil des Areals Suurstoffi (GS 2216) auch die neue Ostumfahrung Rotkreuz vorgesehen. Dort sind bereits rechtsgültige Baulinien vorhanden.

4.2. Anpassung Bauordnung

Zum neuen § 20a BO:

Der in dieser Bestimmung verwendete Begriff "alle Formen des Wohnens in Institutionen im öffentlichen Interesse" ist weiterhin unklar und muss präzisiert werden. Fallen darunter auch Alterswohnungen, preisgünstige Wohnungen oder was ist genau damit gemeint?

Vorbehalt: Der Begriff "alle Formen des Wohnens in Institutionen im öffentlichen Interesse" ist weiterhin unklar und muss präzisiert werden.

In dieser Bestimmung wird eine maximale Fassadenhöhe von 70 Metern für die Hochhäuser festgelegt, für die übrigen Bauten wird keine Fassadenhöhe angegeben, es wird auf den Bebauungsplan verwiesen. Gemäss § 17 Abs. 1 PBG bestimmen die gemeindlichen Bauvorschriften die in den einzelnen Zonen zulässige die Bauweise. Dementsprechend muss - unabhängig von der Bebauungsplanpflicht - auch für die übrigen Bauten in der Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost eine Fassadenhöhe festgelegt werden.

Vorbehalt: Es muss in § 20a BO auch für die übrigen Bauten eine Fassadenhöhe festgelegt werden.

Wir schlagen vor, den neuen § 20a in drei Absätze zu untergliedern:

- Abs. 1: "In der Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi..." bis "... ist das zweite in der Höhe zu staffeln (Richtwert 10 m tiefer)."
- Abs. 2: "Die maximale Fassadenhöhe der übrigen Bauten beträgt xxx Meter."
- Abs. 3: "Der Bebauungsplan sichert..." bis "des benachbarten Gebiets Suurstoffi West."

5. Bebauungsplan

5.1. Bestimmungen

Laut der Bestimmung zum Bebauungsplan Artikel 4 Absatz 5 ist die Bebauung in den Baufeldern A und B an mindestens zwei Stellen gebäudehoch zu unterbrechen. Zur Vermeidung

von Schallreflexionen sind die Seitenfassaden der Unterbrücke der Baubereiche soweit erforderlich schallabsorbierend auszugestalten.

Aus Sicht des Lärmschutzes sind die Unterbrücke der Bebauung insbesondere im stark bahnlärmexponierten Baubereich A unzweckmässig. Die Erfahrung zeigt, dass der Lärm, welcher sich durch die Baulücken ausbreitet, stark störend wirkt (rascher Pegelanstieg, Reflexionen). Bei den Unterbrücken im Baubereich A ist die schallabsorbierende Ausgestaltung der Seitenfassaden daher unerlässlich.

Vorbehalt: Der Schluss von Artikel 4 Absatz 5 der Bestimmungen zum Bebauungsplan lautet wie folgt: ".....Zur Vermeidung von Schallreflexionen sind die Seitenfassaden der Unterbrücke im Baufeld A zwingend und im Baufeld B soweit erforderlich schallabsorbierend auszugestalten."

Gemäss Art. 8 Abs. 7 können Mofas vom öffentlichen Radweg ausgeschlossen werden. Es ist zu berücksichtigen, dass dadurch gewisse Kategorien von Elektrovelos ausgeschlossen würden. Sollte die Bestimmung aus Gründen des Schutzes vor Immissionen erfolgt sein, sollte eine Beschränkung auf benzinbetriebene Mofas ins Auge gefasst werden.

Art. 8 Abs. 8: Wie im Verkehrsgutachten aufgezeigt, werden verschiedene Knoten in künftigen Zuständen während den Hauptverkehrszeiten ungenügende Verkehrsqualitätsstufen erreichen. Die Überlastungen werden durch das noch nicht definitiv abschätzbare generierte Verkehrsaufkommen durch die International School (Elterntaxi) verstärkt. Im Verkehrsgutachten wird verlangt, dass mit den Elterntaxis eine andere Lösung gesucht werden muss, falls der Rückstau bis auf die Autobahn reichen sollte. Die Umsetzung dieser Erkenntnis fehlt. Die Zustände an vergleichbaren Schulen zeigen, dass sich diese nicht durch eine Reduktion der Anzahl Parkplätze reduzieren lassen.

Aufgrund dieser Tatsachen sind Massnahmen des Mobilitätsmanagements zwingend umzusetzen. Es sind verbindliche Massnahmen zur Reduktion oder Beschränkung der Elterntaxis der internationalen Schule festzulegen, falls sich daraus unzumutbare Behinderungen auf dem übergeordneten Strassennetz wie z.B. Rückstau bis auf die Autobahn ergeben. In den überarbeiteten Bestimmungen zum Bebauungsplan ist unter Art. 8, Ziffer 8 formuliert, dass der Gemeinderat in der Baubewilligung Massnahmen der Mobilitätslenkung verfügen kann. Diese Formulierung ist aufgrund oben beschriebener Umstände zu wenig verbindlich.

Vorbehalt: Die Einführung von Massnahmen des Mobilitätsmanagements ist als zwingender Bestandteil in die Bestimmungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

5.2. Erschliessung

Im Umweltverträglichkeitsbericht wird in Kapitel 2.3.2 darauf eingegangen, dass nach Kapitel D der VSS-Norm 640 281 im detaillierten Verfahren u.a. die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassennetzes zu überprüfen sei. Dabei wird festgestellt, dass der Kreisels Forren bereits heute stark belastet sei und im Zustand 1.0 (2030 ohne Ostumfahrung und ohne Suurstoffi Ost) seine Leistungsgrenze erreiche. Im Verkehrsgutachten wird denn auch darauf verwiesen, dass durch die hohe Belastung des Kreisels Forren eine grössere Parkplatzzahl als die vorgesehenen 785 nicht möglich sei. Damit bleibt jedoch die Frage offen, ob wegen der hohen Belastung des Kreisels Forren nicht eine geringere Parkplatzzahl notwendig wäre: Seitens Verkehrsplanung wurde mehrfach kommuniziert, dass als Zielgrösse für die maximale Anzahl Parkplätze ein Wert von rund 125 Parkplätzen pro Hektare gilt. Dies entspricht dem Wert, welcher dem Bebauungsplan Forren/Roche zu Grunde liegt. Daraus würde eine maximale Anzahl Parkplätze von rund 610 resultieren.

Um die beabsichtigte Umlagerung vom MIV zum Langsamverkehr zu unterstützen, ist die Bereitstellung einer genügenden Anzahl Veloabstellplätze in optimaler Qualität notwendig. Da unseres Erachtens weder die kommunale Bauordnung noch der darauf beruhende Bemessungsvorschlag im Entwurf zu den Bestimmungen zum Bebauungsplan vom 15. März 2013 (Artikel 9 Absatz 6) zu einer sachgerechten Abschätzung des Bedarf an Veloabstellplätzen führen, empfehlen wir, die Anzahl Abstellplätze mit der VSS-Norm SN 640 065 "Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung" zu bestimmen. Die Abstellplätze sind nach der SN 640 066 "Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Geometrie und Ausstattung" möglichst attraktiv zu gestalten und zu einem festgelegten Anteil (z.B. 50%) oberirdisch in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge zu erstellen. Im Verkehrsgutachten wird der Bedarf für die deklarierte Nutzung mit 1'086 bis 1'216 Veloabstellplätze angegeben.

Vorbehalt: Insgesamt sind mindestens 1'086 Veloabstellplätze zu realisieren und innerhalb der Überbauung möglichst attraktiv zu gestalten. Die Minimalanzahl und der Anteil an oberirdischen und in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge zu erstellenden Zweiradparkplätzen sind in Artikel 9 Absatz 6 der Bestimmungen zum Bebauungsplan festzuhalten.

Die Überprüfung des Verkehrsaufkommens mit den Kapazitäten auf dem übergeordneten Netz zeigt auf, dass z.B. auf der Chamerstrasse Nord mit dem Bauvorhaben der Verkehr von der Qualitätsstufe B auf F fällt. Weiter zeigt das Gutachten, dass der Bypass Blegi für das übergeordnete Netz keinerlei positive Wirkung hat. Im Gegenteil, es ist damit zu rechnen, dass der Autobahnanschluss überlastet wird und die Kantonsstrasse zum Stauraum verkommt.

Weiter wird eine bestimmte Verkehrsverteilung auf den Zufahrtsachsen angenommen, wobei der Verkehr von Norden her (Autobahnen und Hauptstrassen Cham/Hünenberg) nur 70 Prozent

ausmacht. Dies erachten wir als zu optimistisch. Aufgrund der unseres Erachtens sehr unsicheren Schätzung wäre es angebracht, mit Sensitivitäten zu arbeiten.

5.3. Freiraum

Die Aussagen zur Gestaltung des Frei- und Aussenraums sind sehr allgemein gehalten. Um die gestalterischen und ökologischen Qualität der Freiräume zu gewährleisten, sind aus Sicht Natur und Landschaft präzisere und verbindlichere Aussagen zu folgenden Aspekten erforderlich:

- Konzept zur Nutzung und Anordnung der Freiräume
- Oberflächenbeschaffenheit (befestigt oder nicht befestigt)
- Begrünte Bereiche und deren ökologische Qualität
- Art der Bepflanzung, Standorte schematisch

Die Flächen des Frei- und Aussenraums sind mindestens zu fünfzig Prozent als ökologische Ruderalflächen auszugestalten. Die übrigen Freiflächen sind beispielsweise als Parkplätze mit durchlässigem Belag auszuführen.

Beim Freihaltebereich zugunsten SBB besteht die Möglichkeit, ökologische Ausgleichsflächen z.B. Ruderalflächen zur Sicherung der ökologischen Qualität der Bebauung zu erzielen.

Vorbehalt: Der Bebauungsplan (inkl. Umgebungsplan) und die Bestimmungen sind in den oben aufgeführten Punkten zu überarbeiten und zu präzisieren. In den Bestimmungen ist zudem verbindlich festzulegen, dass die Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten erfolgt. In den Bestimmungen ist festzuhalten, dass der Freihaltebereich zugunsten SBB mindestens zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche zu nutzen ist, bis dieser von den SBB gebraucht wird.

Als Vorgabe dient das Vorprojekt Umgebungsgestaltung von Vogt / Diener und Diener Architekten, vom Juni 2011 (siehe Beilage). Die Vorgaben aus dem Gesamtkonzept Umgebung (Masterplan Suurstoffi Risch Rotkreuz; gemäss Planungsbericht, Seiten 28, 34 und 35) sind bis zur Genehmigungseingabe in den Umgebungsflächen, inklusive Freihaltebereich SBB, umzusetzen.

Vorbehalt: Die Vorgaben aus dem Gesamtkonzept Umgebung sind bis zur Genehmigungseingabe in den Umgebungsflächen, inklusive Freihaltebereich SBB, umzusetzen.

5.4. Umwelt

Für die Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts verweisen wir auf das separate Dokument des Amtes für Umweltschutz, "Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht, abschliessende Voruntersuchung" vom 11. Juni 2013.

5.5. Ver- und Entsorgung

Die Versickerung und die Retention sind frühzeitig in die Entwässerungsplanung einzubeziehen, da sie Auswirkungen auf die Gestaltung haben. Gemäss der Versickerungskarte des GEP der Gemeinde Risch ist das gesamte Baugebiet nicht geeignet für die Erstellung von Versickerungsanlagen. Der Regenwasserabfluss muss daher mit Retentionsmassnahmen gemäss GEP-Vorgaben gewährleistet werden.

Im UVB wurde das erforderliche Retentionsvolumen bereits berechnet. In den Bestimmungen zum Bebauungsplan (Artikel 6 Absatz 6 sowie Artikel 14 Absatz 4) werden dagegen lediglich Einschränkungen für die Retention im Dachbereich bzw. im zentralen Freiraum gemacht. Eine schematische Planung im Bebauungsplan fehlt jedoch.

Vorbehalt: Die Retention ist im Bebauungsplan schematisch zu planen und im Gesamtkonzept zu berücksichtigen.

Die Detailplanung der Entwässerung sowie die definitive Volumenberechnung der Retention können auf Stufe Baubewilligungsverfahren erfolgen.

6. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

7. Weiteres Vorgehen

Die Genehmigung des Bebauungsplans Suurstoffi Ost, Rotkreuz, kann ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden, sofern die Vorbehalte umgesetzt werden. Der Bebauungsplan Suurstoffi Ost ist im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG zu beschliessen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Heinz Tännler
Regierungsrat

Beilagen:

- Bebauungsplan "Suurstoffi", Rotkreuz, Mst. 1:1'000, vom 15. März 2013 (4-fach)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan "Suurstoffi Ost", Rotkreuz, vom 15. März 2013 (6-fach)
- Richtplananpassung "Suurstoffi", Mst. 1:5'000 vom 4. April 2013 (4-fach)
- Teiländerung Zonenplan, Umzonung "Suurstoffi", Mst. 1:2'500 vom 12. März 2013 (4-fach)
- Ergänzung Bauordnung vom 15. März 2013 (3-fach)
- Planungsbericht zum Bebauungsplan "Suurstoffi Ost", Rotkreuz, vom 15. März 2013 (6-fach)
- Tabelle Rückmeldungen Kanton zum Bebauungsplan "Suurstoffi", vom 15. März 2013 (2-fach)
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) "Suurstoffi Ost" vom 15. März 2013 (2-fach)
- Verkehrsgutachten "Suurstoffi Ost" vom 15. März 2013, mit Anhang (3-fach)
- Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 2. April 2013 (3-fach)
- Terminkoordination Bebauungsplan "Suurstoffi Ost", vom 25. März 2013 (3-fach)
- Vorprojekt Umgebungsgestaltung von Vogt / Diener und Diener Architekten, Juni 2011 (1-fach)
- Bebauungsplan "Suurstoffi Ost, Rotkreuz" - Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht - abschliessende Voruntersuchung des Amts für Umweltschutz, vom 11. Juni 2013 (1-fach)

Kopie an:

- Direktionssekretariat Baudirektion
- Amt für Umweltschutz
- Amt für öffentlichen Verkehr
- GIS-Fachstelle
- Gebäudeversicherung Zug
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik + Baupolizei
- SBB Immobilien AG, Frohburgstrasse 10, Postfach 1726, 4601 Olten
- Amt für Raumplanung (Beilagen: Je 1 Exemplar der eingereichten Unterlagen sowie Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht - abschliessende Voruntersuchung des Amts für Umweltschutz, vom 11. Juni 2013)