

Bebauungsplan Buonaserstrasse, Rotkreuz



Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 5. Dezember 2019

Auftrag	Bebauungsplan Buonaserstrasse, 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, David Waltisberg, 041 469 44 52, david.waltisberg@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Perimeter	6
1.4	Rechtliche Verankerung	6
1.5	Beteiligte	6
2.	Projektorganisation	7
2.1	Umfang der Planungsvorlage	7
2.2	Projektorganisation	7
2.3	Planungsablauf	8
2.4	Kantonale Vorprüfung	8
3.	Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze	9
3.1	Inkrafttreten des neuen RPG am 1. Mai 2014	9
3.2	Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)	9
3.3	Kantonaler Richtplan	9
3.4	Vorgezogene Teilzonenplanrevision	10
3.5	Gemeindlicher Richtplan	11
3.6	Kommunale Nutzungsplanung	12
3.7	Erschliessung und Parkierung	12
3.8	Kommunale Projekte und Schulanlage Waldegg	13
4.	Konzeptentwicklung Überbauung Buonaserstrasse	14
4.1	Grundsätze und Qualitätssicherung	14
4.2	Städtebaulicher Studienauftrag	15
4.3	Perimeter und städtebauliches Richtprojekt	16
4.4	Nutzungen	18
4.5	Leben im Alter	18
4.6	Umgebung	18
4.7	Erschliessung / Mobilität	19
4.8	Entsorgung	20
4.9	Energie	20
4.10	Altlasten, Geologie und Baugrund	21
4.11	Retention	21
4.12	Lärm	22
4.13	Störfall	22
4.14	Mehrwertausgleich	22
5.	Anpassung bestehender Planungsinstrumente	23
5.1	Anpassung Bauordnung	23
5.2	Bedarf an öffentlicher Zone	23
5.3	Anpassung Zonenplan	24
5.4	Anpassung gemeindlicher Richtplan	24
6.	Bebauungsplan Buonaserstrasse	25
6.1	Situationsplan 1:500	25
6.2	Allgemeine Bestimmungen	26
6.3	Bauweise	26
6.4	Nutzung und Höhen	26
6.5	Umgebung	27
6.6	Erschliessung und Verkehr	28
6.7	Umwelt	28
6.8	Qualitätssicherung	28
7.	Würdigung der Planung	29
7.1	Verhältnis zur Bauordnung	29

7.2	Verhältnis zum Zonenplan und gemeindlichen Richtplan	29
7.3	Abweichung von der Einzelbauweise – wesentliche Vorzüge.....	29
7.4	Verhältnis zu weiteren Planungsinstrumenten.....	30
7.5	Schlusswürdigung	30
	Anhang 1: Flächen nach Etappe	31
	Anhang 2: Kantonale Vorbehalte	32

1. Anlass der Planung

1.1 Ausgangslage

Der Ort Rotkreuz der Gemeinde Risch mit circa 11'000 Einwohnern liegt im Kanton Zug etwa 10 Minuten von Luzern und Zug entfernt. In den letzten Jahren hat der Ort Rotkreuz eine starke Entwicklung erfahren. Zurzeit entstehen in direkter Nähe zum Bahnhof Rotkreuz neue Wohnquartiere, hochwertige Arbeits- und Dienstleistungszentren mit internationalen Firmen der Pharmabranche, ein neuer Standort für zwei Departemente der Hochschule Luzern sowie lokale und regionale kleine und mittelständische Unternehmen. Durch das Wachstum stellen sich für Risch auch Fragen zur öffentlichen Infrastruktur, insbesondere auch die zukünftige Gestaltung des «Leben im Alter».

Der laufende demografische Wandel wird auch in Risch dazu führen, dass die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Pflegeplätze in den nächsten Jahren zunimmt. Die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) plant deshalb einen Neubau mit Wohnungen für das «Leben im Alter», in welchen die Bewohner Dienstleistungen (Mahlzeiten, Wäscheservice, Pflegedienstleistungen usw.) beziehen können. Die Dienstleistungen werden vom Alterszentrum Dreilinden oder von Dritten bereitgestellt. Erstellt werden soll der Bau im westlichen Teil auf Parzelle 2304.

Nach der ersten Etappe «Leben im Alter» soll in einer zweiten Etappe auf dem zentralen Teil des Areals der Neubau des Alterszentrum Dreilinden (Pflegezentrum) entstehen. Auf den freiwerdenden Flächen, welche u.a. das Areal des bestehenden Alterszentrum Dreilinden umfassen, werden keine Nutzungen vordisponiert. Sie sollen der Gemeinde Risch als Reserve für zukünftige Entwicklungen (Etappe III) dienen.

1.2 Aufgabenstellung

Der Entscheid der Griag, an der Buonaserstrasse einen Neubau für das «Leben im Alter» zu erstellen, sowie die bestehende Bebauungsplanpflicht auf den betroffenen Parzellen, ist Anlass dafür, das Verfahren in Form eines Bebauungsplanes (BBP) – basierend auf einem vorausgegangenen Wettbewerbsverfahren – anzugehen. Das Projekt für den Neubau «Leben im Alter» und dessen städtebauliches Konzept, welches aus dem Wettbewerbsverfahren erarbeitet wurde, dienen als Grundlage zur Entwicklung des Bebauungsplanes. Neben dieser ersten Etappe werden auch die Ideen aus dem Wettbewerb für die Etappe 2 und 3 im Bebauungsplan gesichert, so dass eine umfassende Gesamtkonzeption vorhanden ist.

1.3 Perimeter

Der Planungsperimeter befindet sich zwischen Bahnhof, Gemeindeverwaltung, Post und Schule und ist Teil des Zentrums von Rotkreuz. Das Wettbewerbsverfahren wurde über den ganzen Perimeter Buonaserstrasse durchgeführt. Der Perimeter und die Etappen gemäss Richtprojekt sind zusätzlich in Anhang 1 ersichtlich.

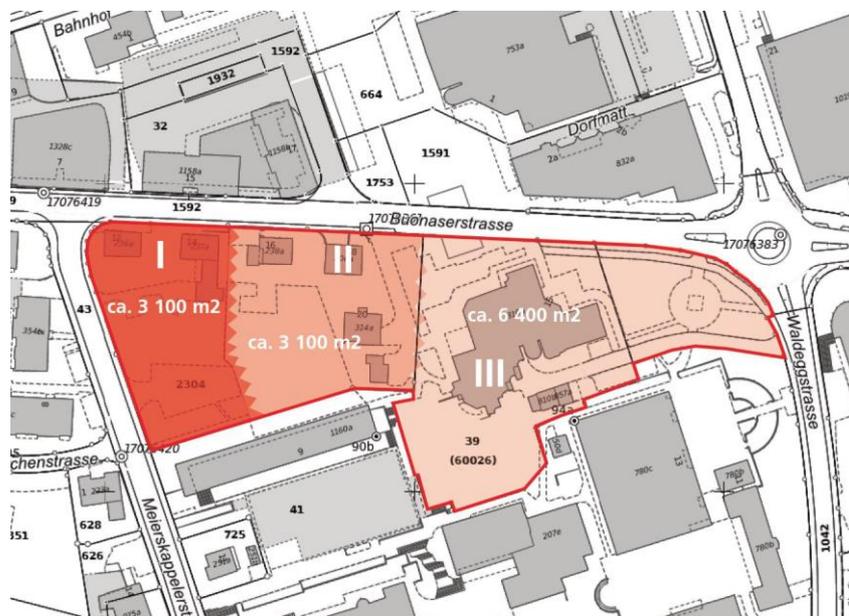


Abbildung: Planungsperimeter mit den Etappen I-III. Quelle: zugmap.ch

1.4 Rechtliche Verankerung

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse des Projektwettbewerbs, des erarbeiteten städtebaulichen Richtprojekts und des Umgebungsplans erfolgt mittels eines ordentlichen Bebauungsplans gemäss § 32 PBG.

1.5 Beteiligte

Hauptakteur der Planung ist die Gemeinde Risch Immobilien AG, deren Aktionäre zu 75% die Einwohnergemeinde Risch und zu 25% die Bürgergemeinde Risch sind. Eigentümer aller drei Parzellen ist die Einwohnergemeinde Risch.

2. Projektorganisation

2.1 Umfang der Planungsvorlage

Zur öffentlichen Auflage gelangen folgende Unterlagen:

- Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Buonaserstrasse
- Anpassung der Bauordnung
- Teiländerung des gemeindlichen Richtplanes
- Bebauungsplan Buonaserstrasse mit Bestimmungen

Orientierend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- Richtprojekt Etappe I vom 6. Juni 2019 und Etappe II vom 3. Mai 2019, Berechnungsschemata vom 6. Juni 2019, Ramser Schmid Architekten, Zürich
- Richtprojekt Umgebung vom 2. Dezember 2019 Kolb Landschaftsarchitektur, Zürich
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, plan:team, Luzern
- Verkehrsgutachten vom 5. Dezember 2019, TeamVerkehr, Cham
- Lärmgutachten vom 4. Juni 2019, Ingenieurbüro Beat Sägesser, Baar
- Bericht des Preisgerichts des Projektwettbewerbs vom Oktober 2018, Büro für Bauökonomie AG, Luzern
- Gutachten zur Retention vom 2. Dezember 2019, CES Ingenieure, Hergiswil
- Bericht Baugrund und Bericht Boden vom 25. September 2019, Jäckli Geologie, Ibach-Schwyz

2.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch folgende Fachleute:

- Gemeinde Risch: Patrik Birri
- Griag, Projektinitiatoren: Verwaltungsrat, vertreten durch Jürg Ruf, Verwaltungsratspräsident
- Verfahrensbegleitung, Büro für Bauökonomie AG: Ueli Furrer und Roger Gort
- Zonenplanänderung, Bebauungsplan, Planungsbericht: Planteam S AG, Luzern: Roger Michelin und David Waltisberg
- Städtebauliches Richtprojekt: RamserSchmid Architekten: Raphael Schmid, Laura Silva und Evelyne Jost
- Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan: Kolb Landschaftsarchitektur: Thomas Kolb und Patrick Schönenberger

- Verkehrsgutachten, TeamVerkehr: Adrian Arquisch und David Bosmatter
- Lärmgutachten, Ingenieurbüro Beat Sägesser: Beat Sägesser

2.3 Planungsablauf

2.3.1 Bisherige Planungsschritte

Vorbereitung und Durchführung Wettbewerbsverfahren	bis Okt. 2018
Überarbeitung Richtprojekt, Vorarbeiten BBP	Dez. 2018 – April 2019
Erarbeitung Bebauungsplan, Zonenplanänderung	April – Juni 2019
Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	Juli 2019
Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	Juli – Nov. 2019
Überarbeitung	Nov. / Dez. 2019

2.3.2 Noch ausstehende Planungsschritte

1. Öffentliche Auflage	Jan. 2020
Einwendungen / Überarbeitung	Feb. – März 2020
Gemeindeversammlung	Juni 2020
2. Öffentliche Auflage	Juli 2020
Genehmigung	Anschliessend

2.4 Kantonale Vorprüfung

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung ergaben sich folgende Anpassungen:

- Integration und Sicherung Richtprojekt Umgebung im Bebauungsplan (Schemata, Ergänzungen Art. 10 und Art. 11)
- Überarbeitung Richtprojekt Umgebung und Verkehr an der Buonaserstrasse (Querung, Bepflanzung, Abstände zur Strasse)
- Reduktion Anzahl Parkplätze und Artikel zum Mobilitätskonzept
- Redaktionelle Anpassungen im Zonenplan und kommunalen Richtplan sowie in der Änderung zur Bauordnung.
- Redaktionelle Anpassungen Art. 8 und Art. 9 zu den zulässigen Höhen. Damit sind die Artikel widerspruchsfrei und entsprechen der IVHB.
- Verbindlich Angaben zu den Nutzungsmassen in Art. 7
- Verortung der Veloabstellplätze und Unterflurcontainerstandorte im Bebauungsplan
- Prüfung Retention mit Sicherung der Vorgaben im Bebauungsplan
- Überarbeitung Lärmschutzartikel
- Ergänzungen im Planungsbericht (insbesondere Kapitel 3.4 und 7.3).

Alle kantonalen Vorbehalte sind mit Kommentar in Anhang 2 aufgelistet.

3. Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze

3.1 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 wurden mit dem neuen Raumplanungsgesetz die kantonalen Richtpläne überarbeitet.

Die vorliegende Planung entspricht den Anforderungen des neuen RPG, da es sich um eine qualitätsvolle Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes an sehr zentraler Lage handelt.

3.2 Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das kantonale PBG wurde in den letzten Jahren überarbeitet und trat (bis auf die Frage der Mehrwertabgabe) auf den 1. Januar 2018 in Kraft. Zentraler Überarbeitungspunkt ist die Übernahme der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe). Neue Sondernutzungspläne (einfacher und ordentlicher BBP) sind nach neuem Recht und mit den neuen Begrifflichkeiten (mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung) zu erlassen, auch wenn der gemeindliche Zonenplan und die Bauordnung noch nicht an die neuen Vorschriften angepasst wurden (§ 74 Abs. 2 V PBG). Der Bebauungsplan wird entsprechend der neuen Begrifflichkeiten erarbeitet. Ebenfalls ist der Tatbestand des Mehrwertausgleichs zu prüfen.

3.3 Kantonaler Richtplan

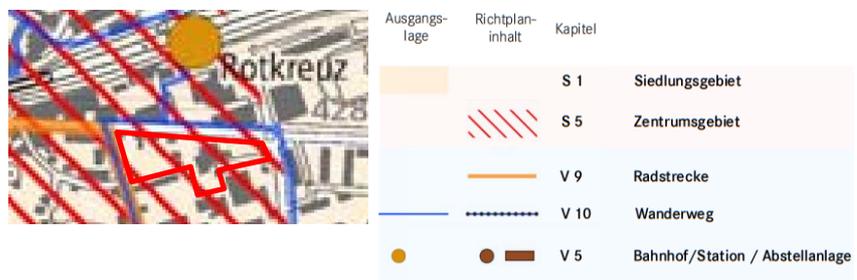


Abbildung: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan

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. gemeindliche Richt- und Nutzungsplanung).

Laut dem kantonalen Richtplan aus dem Jahr 2017 liegt der Planungsperimeter in einem Zentrumsgebiet. In diesem sollen die Gemeinden die ortsbaulichen Qualitäten stärken. Der Richtplan gibt dazu folgende Beispielmassnahmen an: Die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume. Auf der Meierskappeler- und Buonaserstrasse sind Radstrecken und Wanderwege markiert. Durch die Waldeggstrasse führt ebenfalls ein Wanderweg.

3.4 Vorgezogene Teilzonenplanrevision

Die Gemeinde Risch plant ab 2020 den Start der Gesamtrevision der Ortsplanung. Mit Schreiben vom 15. September 2017 informierte die Baudirektion des Kanton Zugs, dass Anpassungen an den bestehenden Zonenplan vor der Gesamtrevision zurückhaltend zu beurteilen sind. Insbesondere sollen die Gemeinden zuerst ein räumliches Leitbild bzw. eine räumliche Strategie erarbeiten und gestützt auf dieser den Zonenplan revidieren. Dieser Grundsatz unterstützt auch die Gemeinde Risch, soll doch der Zonenplan jeweils gesamthaft betrachtet werden.

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein Planungsverfahren basierend auf einem umfassenden städtebaulichen Konkurrenzverfahren und einen sorgfältig erarbeiteten Richtprojekt. Der kantonale Richtplan sieht im Gebiet Buonaserstrasse eine städtebauliche Verdichtung in hoher Qualität vor mit entsprechender Sicherung der Anliegen durch die Gemeinden. Die Gemeinde Risch kommt mit dieser Gebietsentwicklung auch den Vorgaben des kantonalen Richtplans nach. Mit der geplanten Überbauung werden in erster Linie öffentliche Nutzungen durch einen öffentlichen Träger (Griag) realisiert. Mit der Teilzonenplanrevision ändert sich zudem der eigentliche Zonenzweck nicht bzw. wird im Bebauungsplan die öffentliche Nutzung weiterhin verankert. Es handelt sich somit nicht um eine Zonenplanänderung, welche eine komplette Umnutzung vorsieht und dem bisherigen Zonenzweck zuwider steht.

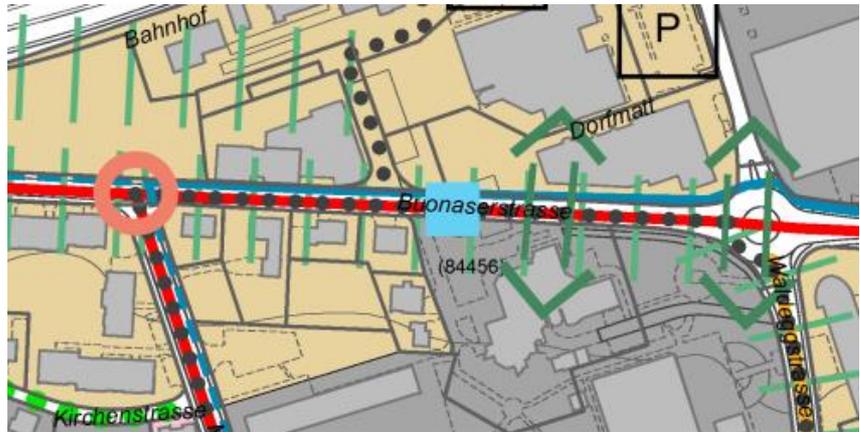
Mit dem Nachbarsprojekt «Bahnhof Süd» ist eine weitere Überbauung in der Nachbarschaft, welche das Zentrum von Rotkreuz prägt, am Entstehen. Das hier vorliegende Projekt ergänzt die städtebaulichen Überlegungen vom Bahnhof Süd und trägt zur gewünschten Zentrumsgestaltung bei. Die Überbauung Buonaserstrasse ist aber so konzipiert, dass sie auch ohne Bahnhof Süd einen Zusatzwert für das Zentrum von Rotkreuz bildet. Mit dem Bebauungsplan wird zudem eine hohe Qualität und insbesondere eine sehr gute Integration in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild verlangt. Dies ist auch entsprechend zu begründen (vgl. Kapitel 7.3).

Durch die oben erwähnten Punkte erfüllt die Planung Buonaserstrasse die geforderten Qualitäten, so dass eine vorgezogene Teilzonenplanrevision recht- und zweckmässig ist. Dieser Sachverhalt wurde vom Regierungsrat mit Schreiben vom 27. März 2019 bestätigt.

3.5 Gemeindlicher Richtplan

Der gemeindliche Richtplan von 2014 zeigt auf, wie sich das Gemeindegebiet räumlich entwickeln soll. Er ist behördenverbindlich, d.h. die Gemeinde muss ihn bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen.

Das Areal an der Buonaserstrasse ist im Plan als Vorranggebiet für Mischnutzungen (Etappe I) und Nutzungen des öffentlichen Interesses (Etappe II und III) bezeichnet. Der gemeindliche Richtplan verlangt, dass die Querung über die Buonaserstrasse für Fussgänger und Radfahrer verbessert wird. Ebenfalls ist in diesem Gebiet die Buonaserstrasse als ein verkehrsberuhigter und siedlungsorientierter Strassenabschnitt zu gestalten.



Siedlung

Ausgangslage Richtplaninhalt Nr.

	Vorranggebiet für Mischnutzungen
	Vorranggebiet des öffentlichen Interesses

Verkehr

Ausgangslage Richtplaninhalt Nr.

Motorisierter Individualverkehr MV:		
	V6	Umbau Knoten
	V5	Verkehrsberuhigter, siedlungsorientierter Strassenabschnitt

Öffentlicher Verkehr ÖV:		
	V8	Bushaltestelle

langsamverkehr LV:		
	*	Kantonale Radstrecke
	*	Kantonaler Wanderweg
	V9	Kommunaler Fussweg
	V9	Verbesserung Querung für Fussgänger und Radverkehr

Ruhender Verkehr:		
	S13	Parkierungsanlage / Park and Ride (öffentlich und privat)

Abbildung: Ausschnitt aus dem gemeindlichen Richtplan der Gemeinde Risch

3.6 Kommunale Nutzungsplanung

3.6.1 Zonenplan

Das Areal an der Buonaserstrasse liegt heute in der Kernzone und in der Zone öffentlichen Interesses und Bauten (OelB) und ist teilweise mit einer Bebauungsplanpflicht versehen.

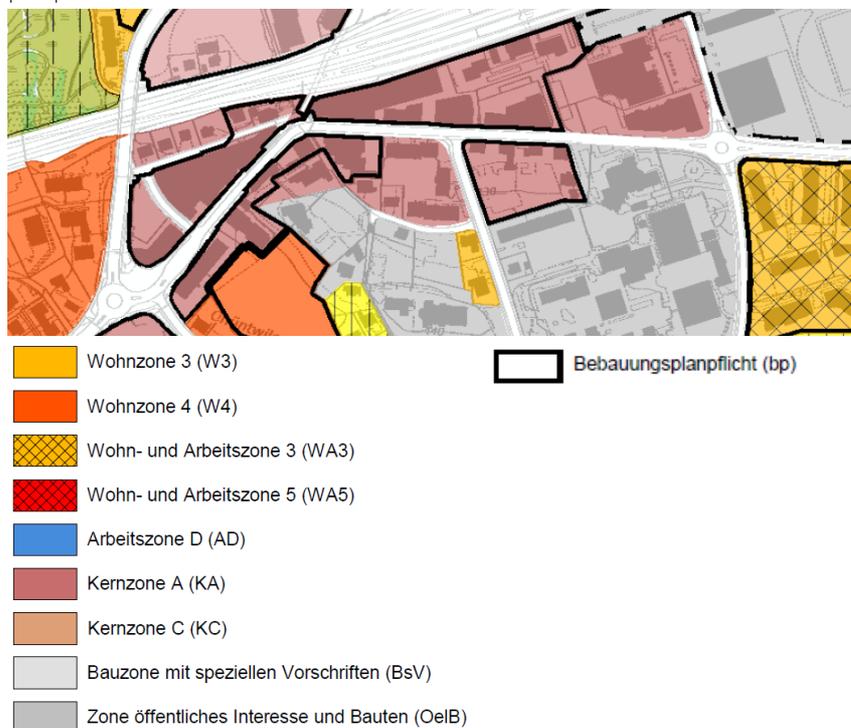


Abbildung: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Risch

3.6.2 Bau- und Zonenordnung Risch

Aus der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Risch lassen sich für den Teil des Areals an der Buonaserstrasse, welches in der Kernzone liegt, folgende Parameter ableiten:

- Maximal mögliche Ausnutzungsziffer: 0.95 (Kernzone)
- Maximal 4 Vollgeschosse und maximale Firsthöhe von 17.30 m
- Grundsätzlich beträgt die Geschosshöhe 3 m (OK-OK). In der Kernzone gilt für das Erdgeschoss eine maximale Geschosshöhe von 4.50 m (OK-OK).
- Virtuelle Geschossflächen sind bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer zu berücksichtigen.

Da das Areal teilweise im Bebauungsplanpflichtgebiet liegt, gelten sinngemäss die Bestimmungen der Arealbebauung (§45 BZO).

Für die Zone öffentlichen Interesses und Bauten legt der Gemeinderat das zulässige Nutzungsmass und die Höhen fest.

3.7 Erschliessung und Parkierung

Das Areal an der Buonaserstrasse liegt sehr nah am Bahnhof Rotkreuz. Der Bahnhof Rotkreuz ist ein wichtiger Umsteigeknoten im Kanton Zug und durch das

vergangene Wachstum für die Gemeinde Rotkreuz eine wichtige Verkehrsdrehscheibe geworden. Die Bushaltestelle befindet sich am Bahnhof auf einem Abzweiger der Buonaserstrasse.

Heute wird das Alterszentrum von der Waldeggstrasse im Osten erschlossen. Die Häuser auf dem westlichen Teil werden von der Buonaser- oder der Meierskappelerstrasse erschlossen. Für den Langsamverkehr ist das Areal von allen Seiten her erschlossen. Sowohl auf dem Areal des Bahnhofs wie auch bei der Schule im Süden sind heute Parkplätze vorhanden. Das Alterszentrum verfügt heute über zehn oberirdische Parkplätze.

3.8 Kommunale Projekte und Schulanlage Waldegg

Zurzeit sind viele Projekte in der näheren Umgebung des Zentrums Rotkreuz in Planung oder bereits in der Bauphase. So wurde in den letzten Jahren Nordseitig das Areal Suurstoffi überbaut und im Areal Chäsimmatt startet die Bauphase. Südseitig des Bahnhofs entsteht zurzeit mit dem Projekt Bahnhof Süd eine weitere Grossüberbauung. Dieses ist prägend für das Zentrum Rotkreuz mit seinem Dorfmattpplatz. Die hier vorliegende Entwicklung entlang der Buonaserstrasse, zwischen Bahnhof, Gemeindeverwaltung und Schule, ist Teil des Zentrums von Rotkreuz und ist auf die Entwicklungen am Bahnhof und in der Gemeinde abgestimmt.

Im Jahre 2014 wurde zusammen mit der Metron Raumentwicklung AG die Schulanlage 2014 erarbeitet. Dabei ging man von der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und damit auch steigenden Schülerzahlen aus. Dabei kam man zum Schluss, dass die wachsenden Schülerzahlen und die sich verändernden Lernstrukturen in den nächsten 15 Jahren räumlich bewältigt werden können. Um Synergieeffekte zu nutzen und Schwankungen der Schülerzahlen bestmöglich auszugleichen, wurde vorgesehen, fehlende Raumkapazitäten nur am Standort Waldegg zu ergänzen.

Mit der gemeindlichen Urnenabstimmung im November 2017 wurde festgelegt, dass die Schulanlage Waldegg durch zwei Baukörper ergänzt wird. Parallel zur Meierskappelerstrasse wird ein Längsbau und entlang der Waldeggstrasse ein Punktbau entstehen. Die Entwicklungen auf dem Schulareal Waldegg, insbesondere die Volumensetzung an der Waldeggstrasse, wurden in der Konzeption berücksichtigt.

4. Konzeptentwicklung Überbauung Buonaserstrasse

4.1 Grundsätze und Qualitätssicherung

Das Areal an der Buonaserstrasse liegt mitten im Zentrumsgebiet von Rotkreuz und gleich beim Bahnhof und Bushof Rotkreuz. Da es sich mitten im Zentrum befindet – gleich in der Nähe zu weiteren öffentlichen Einrichtungen – ist es ein idealer Ort um die Aufgabe «Leben im Alter» vertieft auszuarbeiten und zu ermöglichen. Im Zentrum liegen öffentliche Nutzungen wie die Gemeindeverwaltung, die Post, Einkaufsmöglichkeiten und Nächsterholungsgebiete. Mit dem Bahn- und Bushof ist zudem eine optimale Erschliessung vorhanden.

Die oben erwähnten Punkte sind Grundvoraussetzung damit die Idee «Leben im Alter» funktioniert. Aufgrund der geplanten Dichten, der Anzahl neuer Wohnungen und der Erwartung, dass viele ältere Leute noch aktiv sein wollen, ist es unabdingbar, dass auch im Thema Freiraum und Aufenthalt qualitativ hochwertige Ideen umgesetzt werden. Neben durchmischten Nutzungen, vielseitigen Versorgungsmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung sind Flächen für den gegenseitigen Austausch wichtig.

Diese Aspekte wurden im durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb aufgenommen. Als weitere Ziele im Projekt wurden formuliert:

- Planung einer städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Bebauung mit eigener Identitätswirkung und hoher Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität.
- Nutzungs- und Betriebssynergien mit dem neuen Pflegezentrum sollen gefördert werden.
- Planung von in Bau, Betrieb und Unterhalt effizienten Baukörpern, welche der prominenten Lage im Zentrum von Rotkreuz Rechnung tragen und sich in ihrer Dimensionierung städtebaulich gut in die Umgebung einfügen.
- Realisierung einer optimalen Erschliessung intern sowie Vernetzung gegen Norden zum Bahnhofareal sowie südlich in das Schulareal Waldegg. Anbindung an die umliegenden Fahr- und Fusswege und Gestaltung der Fuss- und Radwege. Gefragt ist zudem eine zweckmässige Lösung der Parkierung.
- Schaffung von attraktiv gestalteten und vielfältig nutzbaren Freiräumen. Die Freiräume leisten einen Beitrag zur Biodiversität und werten das Quartierleben mit Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum (z.B. Bibliothek und Musikschule) auf.
- Optimierung des Lärmschutzes gegen den Strassenraum hin, Minimierung von Immissionen und Emissionen, Lösung der Ver- und Entsorgung sowie sorgsamer Umgang mit Ressourcen und Energie.
- Erörterung von weiteren Nutzungsmöglichkeiten im gesamten Planungssperimeter an der Buonaserstrasse. Nutzungsvorschläge für die Landreserve der Einwohnergemeinde auf dem Areal des heutigen Alterszentrum Dreilinden.
- Visualisierung der Querbezüge und Schnittstellen zum benachbarten Gebiet, insbesondere zum Schulareal Waldegg, zum Dorfmattpplatz mit Post, Bank und der Gemeindeverwaltung.

- Ausserdem wurden die Brandschutzvorschriften VKF, die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» und die Anforderungen vom Raumprogramm «Leben im Alter» als verbindlich vorausgesetzt.

4.2 Städtebaulicher Studienauftrag

Der Hauptakteur der Planung (Griag) hat entschieden, dass über das Areal ein selektives Wettbewerbsverfahren nach SIA 142 / 2009 durchgeführt wird. Das ganze Areal war dabei der Bearbeitungsperimeter. Die Aufgaben für den Projektwettbewerb umfassten unter anderem die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts, die Projektierung eines Neubaus «Leben im Alter», ein Vorschlag für ein neues Verkehrsregime und das Aufzeigen von Schnittstellen in Richtung Dorf- und Bahnhofplatz sowie mit der Schulanlage Waldegg. Grundsätzlich gilt es, die Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.7 zu beachten. Jedoch kann diese bei einer städtebaulich hervorragenden Lösung auch bis auf 2.0 ansteigen.

Neben der städtebaulichen Setzung, der Funktionalität und Wirtschaftlichkeit waren auch die Freiräume und die oben erwähnten Anforderungen an das Projekt entsprechend in das Ergebnis einzuarbeiten. Das Verfahren wurde vom Büro für Bauökonomie AG, Luzern begleitet. Dabei wurden acht Planungsbüros eingeladen und ihre Vorschläge von einem Beurteilungsgremium gewürdigt. Als Siegerprojekt hat sich dabei der Vorschlag «LUPO» der Ramser Schmid Architekten zusammen mit Kolb Landschaftsarchitektur bewiesen. Der Jurybericht schreibt dazu:

Das Projekt 06 LUPO überzeugt in sämtlichen Themen und

- *besticht durch die konzeptionelle Gesamtbebauung und Körnung, welche die Achsen stärkt und am richtigen Ort verdichtet.*
- *verfügt über ein kommunikatives Erdgeschoss und charaktervolle Wohnungen.*
- *zeigt einen in Darstellung wie Konzept kohärenten Aussenraum.*
- *überzeugt durch eine plastische und reliefartige Fassadengestaltung, eine schöne Sockelzone und einen klassischen Dachabschluss.*

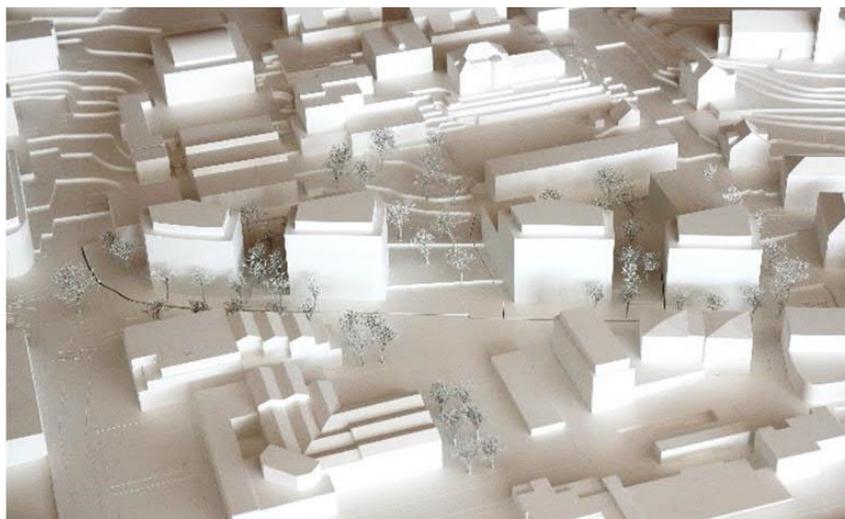


Abbildung: Siegerprojekt des selektiven Wettbewerbsverfahrens der Ramser Schmid Architekten und Kolb Landschaftsarchitektur.

Das Siegerprojekt besticht durch die konzeptionelle Gesamtbebauung und Körnung, welche die Achsen stärkt und am richtigen Ort verdichtet. Der Schlussbericht zum Studienverfahren schreibt weiter dazu:

Das städtebauliche Konzept des Projektes «LUPO» basiert auf einer strassenbegleitenden Bebauung, welche die bestehende Gebäudeaufreihung entlang der Buonaserstrasse unaufgeregt und schlüssig fortsetzt. Rückwärtig gelingt es den polygonalen Baukörpern, auf die Ausrichtung der Nachbarsgebäude überzuleiten. Mit rechtwinkligen Gebäudefortsätzen und zusammen mit den Schulbauten Waldegg im Süden werden wohlproportionierte Aussenräume gefasst. Die vorgeschlagene Bebauung zeigt zudem auf, wie die öffentliche Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Schule Waldegg freigespielt werden kann. Städtebaulich funktioniert das Projekt nicht nur im Vollausbau – den Verfassern gelingt für jede Etappe ein ausgewogenes Nebeneinander. Einzig die Attikageschosse werden sowohl innenräumlich, wie auch in ihrer Aussenwirkung, kritisch beurteilt.

Dieser Punkt wurde im Rahmen des Vorprojekts für die Etappe 1 entsprechend überarbeitet (siehe Kapitel 4.3).

4.3 Perimeter und städtebauliches Richtprojekt

Für die Etappen I und II (vgl. Anhang 1) wurde, basierend auf dem Wettbewerbsergebnis, ein Richtprojekt ausgearbeitet. Ebenso ein Richtprojekt Umgebung über alle Etappen, welcher die wichtigsten Freiräume und Umgebungsgestaltungsmassnahmen sichert. Das städtebauliche Richtprojekt entspricht dabei weitestgehend dem Ergebnis aus dem Studienauftrag.

Die Buonaserstrasse ist geprägt von einer offenen Bauweise mit strassenbegleitenden Baukörpern. Um den Charakter der Strasse zu erhalten, führt das städtebauliche Konzept, diese bauliche Struktur weiter. Es wird eine Reihung von insgesamt vier Gebäudekörpern erstellt, ganz im Sinne der bestehenden Körnung an der Buonaserstrasse. Die gewählte Körnung trägt so zu einer Nutzungsflexibilität bei. Von Westen aus gesehen sorgen die Lücken zwischen dem ersten und zweiten sowie dem dritten und vierten Gebäude für eine dosierte Durchlässigkeit und Vernetzung zwischen dem Strassenraum und den dahinterliegenden gut besonnten Hofräumen. In der Mitte des Betrachtungsperimeters sorgt ein breiterer Gebäudeabstand für eine räumliche Fortführung des Bahnhofplatzes nach Süden hin über die Buonaserstrasse hinweg und schafft einen attraktiven Platzraum. Überdies sorgt diese städtebauliche Massnahme für eine Sichtbeziehung zwischen dem Bahnhof und dem Schulcampus. Die vorgeschlagene Höhenstaffelung der vier Gebäude kulminiert in den beiden höchsten Gebäudekörpern vis-à-vis des Bahnhofs und akzentuiert die Bedeutung des Bahnhofplatzes und seiner räumlichen Ausdehnung nach Süden. Drei der vier vorgeschlagenen Gebäudekörper verfügen nach Süden hin über weniger hohe Gebäudeflanken, welche paarweise sowie mit dem südlich angrenzenden baulichen Kontext durchlässige und gut besonnte Hofräume bilden.

Der Neubau «Leben im Alter» (Etappe I) verfügt im Erdgeschoss über ein Rückgrat in Form eines Wegnetzes, das sämtliche Gebäudezugänge, gemeinschaftlichen Räume und Treppenhäuser miteinander verbindet und so für eine hohe

Durchlässigkeit und kurze Wege sorgt. Das Erschliessungssystem folgt dem Terrainverlauf, wobei alle inneren Höhenniveaus über die Lifte rollstuhlgängig miteinander verbunden sind. Während sich die Gewerberäume zur Buonaser- und Meierskappelerstrasse hin orientieren, sind die Gemeinschaftsräume, zum gemeinsam mit dem künftigen Alterspflegeheim genutzten Hof hin orientiert. Die Wohnungen sind alle über ein Erschliessungssystem mit Vierspännern erschlossen. Geschossweise teilen sich je vier Wohnungen einen gemeinsamen Vorraum, der mit seiner räumlichen Grosszügigkeit und dank transparenter Wohnungseingangstüren eine schöne Aufenthaltsqualität aufweist

Zugunsten einer sorgfältigen Gestaltung der Attikageschosse wurde insbesondere auf die folgenden zwei Punkte Wert gelegt: Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes infolge der Aneignung privater Aussenflächen mit Mobiliar, Pflanzen und nachbarlichen Sichtschutzwänden soll vermieden werden. Dies gelingt, indem die privaten Terrassen teilweise im Dachgeschossvolumen eingezogen und im Aussenraum auf eine angemessene Fläche begrenzt werden. Überdies reichen die privaten Terrassen bewusst nicht bis zur Aussenkante der Vollgeschosse, so dass in unmittelbarer Nähe des Dachrandes der Vollgeschosse keine in städtebaulicher Hinsicht störenden Absturzsicherungen in Erscheinung treten. Zudem müssen die Attikageschosse über eine einfache und städtebaulich klare Aussenform verfügen. Dies wird sichergestellt, indem sie gegenüber der Fassadenflucht der darunterliegenden Vollgeschosse allseitig gleichmässig zurückstapeln. Einzelne Vorsprünge bis zur Fassade werden explizit ausgeschlossen.

Die Grundrisse des Dachgeschosses wurden im Rahmen einer Überarbeitung stärker an das innenräumliche Thema der darunterliegenden Wohnungen angepasst: Auch dort gliedert die eingezogene Loggia nun den Tagesbereich der Wohnungen in Küche, Ess- und Wohnbereich.

In der Etappe II wurde die Umsetzung eines Pflegeheims mit 73 Zimmern volumetrisch und auf die programmatische Funktionalität in Form einer Machbarkeitsstudie überprüft.



Abbildung: Modell Richtprojekt, Ramser Schmid Architekten und Kolb Landschaftsarchitektur

4.4 Nutzungen

Auf dem Areal Buonaserstrasse sollen 48 altersgerechte Wohneinheiten und freitragenden Nutzungen im Attika- und Erdgeschoss für das «Leben im Alter» (Etappe I) und ein neues Pflegezentrum mit Raum für 74 Patienten entstehen (Etappe II). Die Bauten dienen sowohl Wohn- als auch Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen.

Für das Areal der Gemeinde (Etappe III) ist im Sinne eines Zentrumsgebietes und des kant. Richtplans ebenfalls eine Mischnutzung vorgesehen. Entsprechend ist geplant, die Erdgeschosse mit publikumswirksamen Nutzungen zu bespielen. Durch die vielseitigen Nutzungen und Nutzungsmöglichkeiten in Zukunft wird zudem der Zentrumscharakter des Ortes gestärkt.

4.5 Leben im Alter

Zentrales Anliegen der Griag ist das ermöglichen eines «Leben im Alter» mit entsprechender Qualität. Dazu gehören verschiedenste, vor allem sozialräumliche Aspekte. Gute Räume sollen und müssen eine durchmischte Nutzung ermöglichen. Ziel ist nicht eine Mononutzung (z.B. dass sich nur ältere Leute auf dem Areal aufhalten). Entsprechend wird der Wohnungsmix gestaltet, der flexible und bei Bedarf auch neue Wohnformen für «Leben im Alter» ermöglicht.

Ein weiterer Aspekt der Durchmischung ist ein vielseitiges Versorgungsangebot. So werden im Erdgeschoss auch vielfältig nutzbare Dienstleistungsflächen geschaffen. Diese können komplementär zum «Leben im Alter» sein und damit eine weitere Belebung und Durchmischung des Areals fördern, aber auch das Angebot direkt stärken und unterstützen. Die Nutzungen im Erdgeschoss sollen auch das Zentrum Rotkreuz weiter stärken und beleben. In unmittelbarer Umgebung des Areals befinden sich zudem mit dem Dorfmattpplatz, dem Gemeinde Zentrum Dorfmat, der Post und diversen Einkaufsmöglichkeiten ergänzende Funktionen für das «Leben im Alter».

Für ein aktives «Leben im Alter» werden auch die Umgebungsbereiche gestaltet. Sie bieten interessante und abwechslungsreiche Nutzungen, Freiräume und Sitzmöglichkeiten. Das Areal kann an mehreren Orten gequert werden und ist somit Teil des Wegnetzes in Rotkreuz. Es findet damit einen Austausch bzw. eine Einbindung in die Umgebung statt. Alle Wege sind behindertengerecht ausgestaltet und ermöglichen einen diskriminierungsfreien Zugang.

4.6 Umgebung

Im Zuge der geplanten Aufwertung des Bahnhofareal Süd und der Neubebauung südlich der Buonaserstrasse werden zwei Hofräume und mittig eine Erweiterung des Bahnhofsplatzes mit Verbindung zur Schule Waldegg geschaffen. Rückseitig werden die nach Süden orientierten Freiräume durch eine hintere Erschliessungsachse, welche gleichzeitig der Quartiervernetzung für den Langsamverkehr und der Anlieferung der Neubauten dient, miteinander verbunden.

Die südliche Fortsetzung des Bahnhofsplatzes weist einen städtischen Charakter auf. Ein Wasserspiel, Kiesflächen mit Bäumen und die geschwungene Wegführung bilden einen Übergang zwischen dem mineralisch geprägten Bahnhofplatz und der ansteigenden Grünfläche vor dem Schulcampus.

Die beiden neuen abgewinkelten Baukörper der Alterswohnungen und Alterszentrum Dreilinden umfassen zusammen mit der bestehenden Bibliothek/Musikschule einen gemeinsamen Hof. Eine asphaltierte, hindernisfreie Erschliessungsfläche folgt den Fassaden, reagiert auf die entsprechende Innenraumnutzung und bindet Zugänge, Sitzplätze und Erschliessungsbereiche zusammen. Im Zentrum wechseln sich terrassenartig angelegte Rasen- und Staudenflächen mit querenden Gehwegen und Sitznischen ab. Eingestreute heimische Bäume beschatteten die Aufenthaltsbereiche im Garten und der Terrasse zur Buonaserstrasse. Der Hof, welcher einerseits räumlich geschützt aber trotzdem gut an die angrenzenden öffentlichen Freiräume angebunden ist, wird als generationenübergreifender Begegnungsort für Betagte, Besucher, und Schüler im Quartier verstanden.



Abbildung: Richtprojekt Umgebung, Kolb Landschaftsarchitektur

4.7 Erschliessung / Mobilität

Fuss- und Radverkehr

Das ganze Areal ist gut zu Fuss und mit dem Fahrrad erreichbar. Die angenehme Durchlässigkeit des Areals kommt auch der Erschliessung zu Gute. Die Fusswegverbindungen sind alle öffentlich zugänglich. Die angestrebte Vernetzung im Quartier wird u.a. auch durch die hindernisfreien Zugänge von allen Seiten zu den Aussenräumen erreicht. Ausserdem fügen sie sich in das übergeordnete Netz ein. Das Schulareal und die bestehende Bibliothek / Musikschule sind über das Projekt besser an das Zentrum Rotkreuz und den Bahnhof angeschlossen. Dafür sind drei Nord-Süd Verbindungen vom Areal zur Buonaserstrasse ange-dacht. Diese liegen jeweils zwischen den Bauten des Richtprojekts. Die Über-gänge werden so gestaltet, dass eine sichere Querung der Buonaserstrasse mög-lich ist. Die verlängerte Kirchenstrasse gegen Osten hin bis zur Waldeggstrasse dient, im Gegensatz zur stark befahrenen Buonaserstrasse, dem Langsamverkehr.

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist ideal über den Bahnhof Rotkreuz an das ÖV-Netz erschlossen und liegt in der ÖV-Güteklasse A. Der regionale Bushof ist Hauptknotenpunkt der Gemeinde. Mit dem neuen Bushub entsteht zudem eine massive Aufwertung des ÖV-Knotenpunkts in unmittelbarer Umgebung des Projekts.

Motorisierter Individualverkehr, Anlieferung und Rettung

Das Areal wird über die Meierskappeler- und die Waldeggstrasse erschlossen. Beim letzteren ist die Nähe zum Kreisel und zur Erschliessung der Schulanlage sicherheitstechnisch ungünstig. Die Einfahrt zu den Tiefgaragen befindet sich deshalb an der Meierskappelerstrasse. Die grosszügige, zweistreifige Ausbildung der Tiefgaragenrampe gewährleistet, dass sich bei der Einfahrt kein Rückstau auf der Meierskappelerstrasse bildet. Mit der Abtreppung der Vorzone entlang der Meierskappelerstrasse sind die Sichtverhältnisse auf den Gehbereich gewährleistet. Die Anlieferung erfolgt über die Tiefgarage sowie über die Meierskappeler- bzw. Waldeggstrasse. Erst mit der dritten Etappe wird die Strasse durchgehend befahrbar. Sie bleibt aber der Anlieferung / Entsorgung / Rettung vorbehalten. Für den restlichen MIV bleibt die Strasse gesperrt. Der zusätzliche Verkehr aus dem Projekt Buonaserstrasse überlastet den Knoten Buonaser-/Meierskappelerstrasse nicht. Mit der Eingabe zur Baubewilligung wird zudem ein Mobilitätskonzept erstellt.

Parkierung

Grundsätzlich sind nur für die Behindertenparkplätze und die Anlieferung oberirdischen Parkplätze vorgesehen. Diese können optimal im Zwischenbereich zum Musikschulgebäude angeordnet werden. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze des Altersheim Dreilinden werden, bis zur Realisierung der Etappe III, beibehalten. Die restlichen Parkfelder werden in der Tiefgarage erstellt. Insgesamt sind maximal 150 Parkplätze zugelassen. Für die Veloparkierung sind innerhalb der Gebäude Langzeitabstellplätze geplant. Kurzzeitabstellplätze sind entlang der jeweiligen Bauten vorgesehen.

4.8 Entsorgung

Die Abklärung mit dem ZEBA bezüglich den Siedlungsabfällen ist erfolgt. Zur Entsorgung sind Standorte mit Unterflurcontainer vorgesehen. Diese sind südlich der Annexbauten angedacht. Zur Erschliessung sind für die Etappe I bzw. Etappe II provisorische Wendehammer vorgesehen. Mit Realisierung der Etappe III entfallen diese wieder.

4.9 Energie

Gemäss § 1a Abs. 1 der Verordnung zum kantonalen Energiegesetz muss die Energieeffizienz bei Bebauungsplänen mindestens 10 % über den Vorgaben der Bauordnung liegen. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Buonaserstrasse. Im Brief vom Regierungsrat an die Stadt Zug betreffend «Energetischen Vorschriften bei Bebauungsplänen» vom 23. Mai 2016 wird erläutert, dass die Regelung gemäss § 1a Abs. 1 der Verordnung zum kantonalen Energiegesetz abschliessend sei. Somit darf im Bebauungsplan zur Energie nichts zusätzlich geregelt werden.

4.10 Altlasten, Geologie und Baugrund

Im Perimeter des Bebauungsplans sind gemäss Zugmap keine belastenden Standorte vorhanden. Für die Etappe 1 wurde inzwischen Zeit ein geologisches Gutachten (Bericht Boden, Bericht Baugrund) erstellt. Der Bericht Boden stellt dabei fest, dass künstliche Auffüllungen in ca. 2m Tiefe vorliegen. Die Details dazu sind dem entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

4.11 Retention

Das Retentionskonzept der Firma CSP Ingenieure hat für die jeweiligen Bauetappen die benötigten Retentionsmassnahmen untersucht und ausgearbeitet.



Abbildung: Retentionskonzept, CSP Ingenieure. Blau: Chaussierung, in Schächte entwässert, Türkis: Chaussierung über Schulter entwässert, Braun: Asphalt, Grün: Grünflächen

Entsprechend sind jeweils nördlich der Gebäude Retentionsbecken zu erstellen.

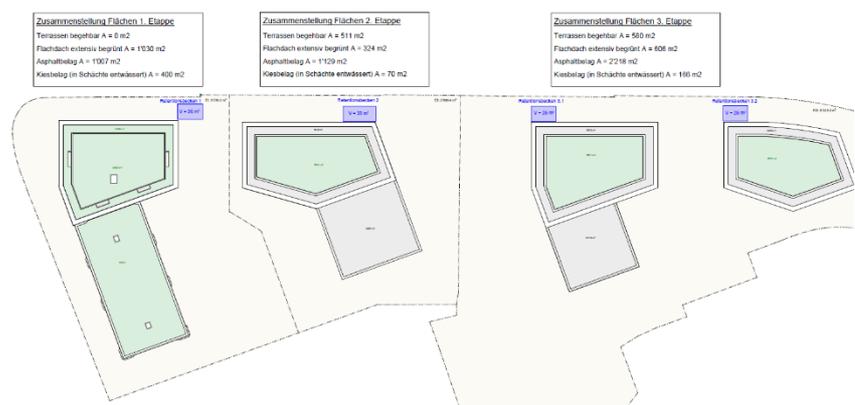


Abbildung: Benötigte Retentionsbecken (violett), CSP Ingenieure.

4.12 Lärm

Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Beat Sägesser zeigt auf, dass mit der geplanten Umzonung in die Lärmempfindlichkeitsstufe III keine grundsätzlichen lärmrechtlichen Einschränkungen im Bebauungsplan bestehen. Bauliche Massnahmen sind bei der Tiefgarageneinfahrt nötig.

4.13 Störfall

Der Planungsperimeter an der Buonaserstrasse ritzt leicht den Konsultationsbereich BAV (Eisenbahn) zum Thema Störfall. Wird in diesem Bereich die Richt- oder Nutzungsplanung geändert, ist nach Art. 11a Abs. 3 StFV bei der Vollzugsbehörde eine Stellungnahme einzuholen.

Aus Sicht der Planenden sind keine Massnahmen erforderlich. Einerseits, weil nur ein ganz kleiner Teil des Planungsperimeters betroffen ist und andererseits, weil die geplante Überbauung in der zweiten Reihe zur Bahnanlage steht. Das Amt für Umwelt des Kantons Zug wurde in dieser Frage ebenfalls konsultiert.

4.14 Mehrwertausgleich

Gemäss § 52a PBG ist eine Mehrwertabgabe zu leisten bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen. Die Abgabe beträgt dabei 20% des Bodenmehrwertes. Ebenso kann die Gemeinde – sofern in der Bauordnung geregelt – bei Umzonungen und Auszonungen / Bebauungsplänen eine Mehrwertabgabe erheben. Diese darf maximal 20% des Bodenmehrwertes betragen. Der Mehrwert kann finanziell oder in Form von Sachleistungen abgegolten werden. Die Mehrwertabgabe ist mit der Bauabnahme oder bei Veräusserung des Grundstücks zu leisten (§52b PBG).

Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet, wenn die Ein- oder Umzonung einem Verwaltungsvermögen der Gemeinde zufällt. (§ 52c PBG). Dies ist hier vorliegend jedoch **nicht** der Fall. Die Umzonung fällt dem Finanzvermögen zu. Damit besteht die Möglichkeit, eine Mehrwertabgabe zu erheben.

Zurzeit regelt die Bauordnung der Gemeinde Risch die Frage des Mehrwertausgleichs nicht. Damit die Mehrwertgabe künftig auch rechtlich eingefordert werden kann, ist somit noch eine Änderung der Bauordnung der Gemeinde Risch nötig. Diese Änderung ist ein separates Verfahren und zurzeit in der Vorprüfung beim Kanton Zug. Sie soll noch vor der Gemeindeversammlung zum hier vorliegenden Bebauungsplan Buonaserstrasse Rechtskraft erwirkt haben.

5. Anpassung der Planungsinstrumente

5.1 Anpassung Bauordnung

Damit das aus dem städtebaulichen Wettbewerb entstandene Richtprojekt, realisiert werden kann, sind Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Risch notwendig. Die jetzigen Bestimmungen der Kernzone würden das Richtprojekt in dieser Form nicht ermöglichen. Zu diesem Zweck wird das Gebiet in die «Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1)» umgezont.

Im Vergleich zur bisherigen Kernzone sind in der «Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1)» höhere Gebäude (maximal 29 m statt 17.3 m Firsthöhe) und eine höhere Ausnützung (2.0 statt 0.95) zulässig. Zudem wird der grosse Grenzabstand um 5 m reduziert. Mit den zusätzlichen Bestimmungen in § 25 wird das Ziel der Nutzungszone definiert und sichergestellt, dass das Richtprojekt umgesetzt wird, sowie nur mit einem Bebauungsplan gebaut werden kann. Für das Areal der Gemeinde (Etappe III) gelten die gleichen Bestimmungen.

Bisher war die Kernzone der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet. Die bisherigen Grundstücke in der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BSV1) sind in der Regel in einer ES II zugeordnet. Aufgrund der Lage des Areals (Buonaserstrasse / Meierskappelerstrasse) wird deshalb vermerkt, dass für das Areal Buonaserstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt. Damit wird auch das Areal der Gemeinde (Etappe III) neu dieser Empfindlichkeitsstufe zugeführt.

Ergänzung § 18

....

¹ Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften auf der Halbinsel [Buonas und entlang der Buonaserstrasse](#) gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die anderen Bauzonen mit speziellen Vorschriften gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Ergänzung § 25

Buonaserstrasse

⁴ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) auf den GS-Nrn. 2304, 39 und 41 dient der Realisierung einer qualitätsvollen, dichten Zentrumsüberbauung für Wohnen, Leben im Alter, öffentliche Nutzungen, Arbeit und Dienstleistung. Es gilt eine Bebauungsplanpflicht. Dieser basiert auf einem qualifizierten städtebaulichen Variantenstudium. Im Übrigen gelten folgende Bestimmungen:

- a) Ausnützungsziffer: 2.0
- b) Firsthöhe: 29 m
- c) Kleiner und grosser Grenzabstand: 5 m
- d) Maximaler Wohnanteil 70% der aGF
- e) Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III)
- f) Die Sichtachse Dorfmattpfatz / Schulhaus Waldegg ist freizuhalten

5.2 Bedarf an öffentlicher Zone

Mit der Umzonung von rund 6800 m² der öffentlichen Zone in die Kernzone stellt sich auch die Frage nach dem Bedarf an Flächen der öffentlichen Zone für die Gemeinde. Heute befindet sich auf diesem Gebiet das Alterszentrum Dreilinden

mit einem öffentlichen Charakter. Es ist angedacht, dass ein allfälliger Neubau des Alterszentrum Dreilinden in der Etappe II erfolgt. Aufgrund der Grösse und Form der Fläche sind weitere, vielseitige öffentliche Nutzungen auf diesem Gebiet denkbar. Ebenso sind aber auch Wohnungen oder weitere – heute noch nicht absehbare Nutzungen – möglich. Damit die städtebauliche Gesamtkonzeption gesichert wird, macht es jedoch Sinn, dass das ganze Areal in die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) umgezont wird. Damit werden aber öffentliche Nutzungen auf dem Areal der Gemeinde nicht verunmöglicht. Obwohl heute kein Bedarf an Schulraum (vgl. Schulraumplanung der Gemeinde Risch) oder weiteren öffentlichen Nutzungen (z.B. Sport- und Freizeitanlagen oder Gemeindehaus) vorhanden ist, bleiben die Flächen aufgrund der Zuordnung in die BsV1, wie auch über den direkten Besitz der Gemeinde, für die Zukunft gesichert.

5.3 Anpassung Zonenplan

Im Zonenplan wird für das Gebiet Buonaserstrasse entsprechend den oberen Ausführungen umgezont. Damit werden rund 5'581 m² von der bisherigen Kernzone in die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) verschoben. Ebenso werden 6'811 m² von der öffentlichen Zone umgezont. Der Perimeter für die Bebauungsplanpflicht wird entsprechend erweitert.



Abbildung: Vergleich Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (links) und neuer Zonenplan mit Kernzone Buonaserstrasse (rechts). Siehe auch Originalpläne

5.4 Anpassung gemeindlicher Richtplan

Der Teil des Areals welcher heute im Vorranggebiet des öffentlichen Interesses liegt wird neu dem Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften zugewiesen. Selbiges gilt für den Teil, welcher heute im Vorranggebiet für Mischnutzungen liegt (Etappe I). Damit werden Zonenplan und gemeindlicher Richtplan aufeinander abgestimmt. Die geplante Anpassung des gemeindlicher Richtplans liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und wird vom Regierungsrat genehmigt.

6. Bauungsplan Buonaserstrasse

6.1 Situationsplan 1:500

Der Bauungsplan besteht aus den Bestimmungen sowie dem Situationsplan im Massstab 1:500.

Der Bauungsplan wird nicht nur über die bereits heute mit einer Bauungsplanpflicht überlagerten Parzellen gelegt, sondern auch über Teile der Parzelle Nr. 41 und die ganze Parzelle Nr. 39 (vgl. Änderung Zonenplan). Der Situationsplan 1:500 stellt graphisch die bebaubaren Baufelder, die Erschliessungswege für den motorisierten Individualverkehr, die Anlieferung, die Fuss- und Radwegverbindungen, sowie die verschiedenen Umgebungsbereiche dar. Die Baufelder weisen im Vergleich zum städtebaulichen Richtprojekt, bzw. Wettbewerbsergebnis, ausser nordseitig, einen Spielraum von 1 m auf. Nordseitig gilt eine Pflichtbaulinie entlang der Buonaserstrasse. Diese sichert das städtebauliche Bild entlang der Strasse. Südseitig besteht die Pflicht, die Bauten A2 und B2 bzw. C2 und D in der gleichen Fassadenflucht zu erstellen. Damit garantiert der Bauungsplan eine gewisse, jedoch sehr beschränkte Flexibilität für die Umsetzung des Richtprojektes / Wettbewerbsergebnisses.

Über die Umgebungsbereiche führen die Erschliessung und Querung des Areals. Dabei werden zwischen den Bauten die einzelnen Durchwegungsachsen gesichert. Ebenso sind die wenigen oberirdischen Parkplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage schematisch dargestellt. Mit den Innenhöfen und den vorher genannten Elementen werden die wichtigsten Bestandteile der Umgebungsgestaltung gesichert.

Wegleitend zeigt der Situationsplan das städtebauliche Richtprojekt, die Hochstammbeplanzung und die bestehenden Bauten und Anlagen.



Abbildung: Ausschnitt Bauungsplan Buonaserstrasse (vgl. Originalplan)

Das Reglement gliedert sich in 7 Hauptkapitel, welche nachfolgend erläutert werden:

6.2 Allgemeine Bestimmungen

Für die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals an der Buonaserstrasse schafft der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen. Der vorliegende Bebauungsplan sichert die geplante Überbauung für Wohnen im Alter und derer Qualitäten. Die dazugehörigen Ziele werden definiert. Der Bebauungsplan stützt sich auf das städtebauliche Richtprojekt und das Richtprojekt Umgebung, welche begleitenden Bestandteile haben, sowie dem Wettbewerbsergebnis.

6.3 Bauweise

Die im Situationsplan ausgedehnten Baubereiche legen die überbaubare Fläche der Bauten fest und dürfen für die Hochbauten nicht überschritten werden. An der Buonaserstrasse sollen die Erdgeschosse mit etwa 4 m Raumhöhe überhöht gebaut werden. Entlang der Pflichtbaulinie sind nur beschränkt Auskragungen und Einfriedungen gestattet. Ausserhalb der definierten Baubereiche sind nur Kleinbauten, Untergrundbauten (Perimeter Tiefgarage) und Gebäudeteile für Dachvorsprünge / Loggien bis 1 m erlaubt.

Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten und zu begrünen. Dachaufbauten dürfen die maximalen Höhenkoten nur überschreiten, wenn sie technisch notwendig sind und nicht anderweitig realisiert werden können. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Eine Ausnahme davon bilden Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

Das Attikageschoss muss um mindestens 2.5 m auf allen Seiten zurückversetzt sein. Der maximale Rückversatz beträgt 3 m. Damit wird ein Attikageschoss ermöglicht, jedoch klar definiert.

Die Materialisierung der Bauten hat sich für die Baufelder am Richtprojekt zu orientieren. In der Baubewilligung ist zudem aufzuzeigen, wie die Fassade in ihrer Gestaltung gegliedert wird.

6.4 Nutzung und Höhen

Das Mass der Nutzung wird über die anrechenbare Geschossfläche gemäss IVHB definiert. Diese entspricht dem Richtprojekt (leicht aufgerundet, vgl. Anhang 1). Damit ergibt sich für die Anordnung der Bauten eine gewisse Flexibilität.

Bei der Buonaserstrasse handelt es sich um ein Areal, in welchem Mischnutzungen zwingend vorgesehen und an dieser Lage auch sinnvoll sind. Im Baufeld A ist ein Neubau «Leben im Alter» mit altersgerechten Wohnungen geplant. Im Baufeld B ist der Neubau des Zentrums Dreilinden vorgesehen. Im Erdgeschoss beider Bauten sind auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen denkbar. So werden – im Sinne der Durchmischung – Mindestnutzungen definiert und im Erdgeschoss sind (ausser entlang der Meierskappelerstrasse) keine Wohnungen zugelassen. Ein Spezialfall bildet das Baufeld der dritten Etappe. In diesem werden gemäss Wettbewerbsergebnis keine Nutzungen definiert. Eine Mischnutzung soll jedoch gesichert werden. Entsprechend werden minimale

Nutzungsfläche definiert. Die zulässige Nutzung bleibt aber bei allen Baufeldern auf die anrechenbare Gebäudefläche beschränkt.

Für die Gebäude werden jeweils eine mindest- und maximale Höhe definiert (höchster Punkt der Dachkonstruktion, vgl. Art. 8) Diese lassen gegenüber dem Richtprojekt einen Spielraum für die bauliche Umsetzung zu. Die maximale Höhenkote wird jeweils am obersten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Dies ist bei den Baufeldern A2, B2 und C2 die «normale» Dachfläche, bei A1, B1, C1 und D der höchste Punkt des Attikageschosses. Über die Höhenkote hinaus sind nur transparente und nicht spiegelnde Absturzsicherungen und Brüstungen zulässig. Damit ein homogenes Gesamtbild entsteht sind über alle Bauetappen für die Baufelder A1, B1, C1 und D auch die Koten der Hauptbauten (d.h. ohne Attikageschoss) definiert. Zuzüglich sind auch sichtbare Absturzsicherungen und Brüstungen erlaubt, dürfen aber diese Kote nicht überschreiten.

6.5 Umgebung

Mit dem vorliegenden begleitenden Richtprojekt Umgebung wird aufgezeigt, wie die Ziele im Bereich der Umgebung für «Leben im Alter» und für eine gute Umgebungsgestaltung erreicht werden können. Es gilt die wichtigsten Elemente davon im Bebauungsplan zu sichern.

Grundsätzlich umfasst der Umgebungsbereich die Zwischenbereiche der angrenzenden Baufelder und enthält die Erschliessungsflächen, die Frei- und Grünräume, sowie Ver- und Entsorgungsflächen. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten vorgesehen und den Hochstammbäumen sind genügend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Die Beläge sind sickerfähig auszugestalten.

Speziell ausgewiesen wird der Umgebungsbereich Dorfmattpplatz. Er ist verkehrsfrei zu gestalten, dient dem Aufenthalt und ist im Süden als Grünfläche ausgestaltet. Es ist zudem die Durchsicht und Durchwegung in Form eines Platzes zwischen dem heutigen Dorfmattpplatz und dem Schulhaus Waldegg zu gewährleisten. Der Platz ist als Teil des Dorfmattpplatzes / Zentrum Rotkreuz zu verstehen und entsprechend zu planen. Die Innenhöfe sind ebenfalls separat ausgewiesen. Sie dienen als Frei- und Aufenthaltsraum für die BewohnerInnen, Mitarbeitenden und die Bevölkerung von Risch und sind autofrei zu gestalten. Entlang der Kantonsstrassen ist der Umgebungsbereich «Strassenbegleitung» ausgeschieden. Er wird, wo die Normen es zulassen, mit Bäumen bepflanzt. Die Gestaltung im Detail erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt. Der restliche Bereich dient als Erschliessungs- und Bewirtschaftungsfläche und dient der rückseitigen Erschliessung der Gebäude, der Querung für den Fuss- und Radverkehr und die Zufahrten für Rettung, Anlieferung, Ver- und Entsorgung und Behindertenparkplätze.

Die Detailplanung der Umgebung hat durch qualifizierte Landschaftsarchitekten zu erfolgen.

6.6 Erschliessung und Verkehr

Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches auf die übergeordnete Gesamtentwicklung abgestimmt ist. Die Gemeinde Risch ist zudem für das Controlling verantwortlich.

Die Erschliessung für den MIV und Anlieferungen wird über die Meierskappeler- und Waldeggstrasse abgehandelt. Die Ein- / Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich ebenfalls bei der Meierskappelerstrasse. Die angedachte, durchgehende West-Ost Verbindung dient nur dem Anlieferungs-, Ver- und Entsorgungsverkehr. Dies, um die Schulwegsicherheit zu gewährleisten. Oberirdisch ist die Parkierung nur in Form von Behindertenparkplätzen zulässig. Das Parkplatzangebot richtet sich nach der VSS-Norm. Für die Etappe I sind maximal 41 Parkplätze zulässig und für die Etappe II 35 Parkplätze. Für die Etappe III wären 146 Parkplätze zulässig. Aufgrund des zukünftigen Standorttyps A ist gemäss Verkehrsgutachten eine reduzierte Anzahl Parkplätze möglich. Es sind deshalb in der Etappe 3 maximal 74 Parkplätze zulässig. Damit ist die Parkplatzzahl für das ganze Areal auf 150 Parkplätze beschränkt.

Über das Areal verläuft eine Fusswegverbindung in West-Ost Richtung. Dieser startet auf der Höhe der Kirchenstrasse und verläuft bis zur Waldeggstrasse. Weitere Fusswege zur Querung des Areals sind verbindlich im Bebauungsplan gesichert. Selbiges gilt für die Erschliessung mit dem Velo.

Auf dem Areal befinden sich zudem Standorte für Unterflurcontainer. Die Entsorgung erfolgt in Unterflurcontainer. Für die jeweiligen Etappen sind provisorische Erschliessungsmassnahmen möglich.

6.7 Umwelt

Die Vorgaben aus dem Lärmgutachten (Gestaltung Einfahrt Tiefgarage) werden in den Bestimmungen gesichert. Ebenso wird das Retentionskonzept verankert.

6.8 Qualitätssicherung

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom städtebaulichen Richtprojekt oder vom Richtprojekt Umgebung abgewichen werden soll, ist nach Vorgabe des Gemeinderats ein neues qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Weiter kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen dieses Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden und eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.

7. Würdigung der Planung

7.1 Verhältnis zur Bauordnung

Da der Bebauungsplan und die Bauordnung gleichzeitig geändert werden, entspricht der Bebauungsplan den Bauvorschriften.

7.2 Verhältnis zum Zonenplan und gemeindlichen Richtplan

Die Zonenplanung, die parallel zum Bebauungsplan, geändert wird, ist auf den Bebauungsplan abgestimmt. Der gemeindliche Richtplan wird parallel zum Bebauungsplan angepasst und ist ebenfalls auf diesen abgestimmt.

7.3 Abweichung von der Einzelbauweise – wesentliche Vorzüge

Damit Bebauungspläne genehmigungsfähig sind müssen diese wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen (§ 32 PBG). Diese sind

- eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und
- eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit dem durchgeführten Wettbewerb, der anschliessenden Ausarbeitung der Etappe 1 und 2 in ein Richtprojekt Architektur, dem Richtprojekt Umgebung und insbesondere der genauen rechtlichen Verankerung dieser Richtprojekte in den Bebauungsplan, kann die gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume gewährleistet werden. Durch den Ideenwettbewerb und den zusätzlich gestellten Anforderungen im Bebauungsplan kann insgesamt eine höhere Qualität erreicht werden, als wenn das Gebiet in Einzelbauweise überbaut wird. Insbesondere können so städtebauliche Überlegungen (Form und Wirken der Gebäudegruppen, Abstimmung der Nutzungen und Freiräume, Sozialräume) besser in Kontext gesetzt werden. Mit den bisher getätigten Überlegungen zur Freiraumgestaltung, Fassadengestaltung, Gebäudekubaturen und Setzung sowie die Anordnung der Nebenbauten und den verkehrlichen Überlegungen, wird über das ganze geplante Areal eine hochwertige Gestaltung erreicht, welche dem Zentrum Rotkreuz würdig ist.

Hervorzuheben ist auch die Betrachtung des ganzen Perimeters (Etappe III) und dessen Verankerung im Bebauungsplan. Damit werden langfristige Überlegungen angestellt und die Integration zukünftiger Bauten verbessert. Auch mit dem Einbezug der Projekte am Bahnhof, der zukünftigen Gestaltung des Dorfmattplatzes und dem Verkehrskonzept Risch, wird eine Gesamtperspektive – sogar über das Areal hinaus – eingenommen. Durch die oben erwähnten Punkte wird somit auch die besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild erfüllt.

7.4 Verhältnis zu weiteren Planungsinstrumenten

Es werden keine weiteren Abweichungen von den übergeordneten Planungsinstrumenten festgelegt. Die Interessen des Kantons und Bundes (RPG) wurden berücksichtigt.

7.5 Schlusswürdigung

Der Bebauungsplan Buonaserstrasse ist auf die gewünschte Entwicklung von der Gemeinde Risch ausgerichtet. Er ermöglicht zukunftsgerichtetes Wohnen im Alter und trägt zur Entwicklung des Zentrums von Rotkreuz bei. Durch die spannende Umgebungsgestaltung, den flexiblen, gut eingepassten Städtebau und die vielseitigen Nutzungs- und Wohnformen entsteht ein weiteres ortsbildprägendes Leuchtturmprojekt in der Gemeinde. Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung des Kantons Zug und der Gemeinde Risch überein.

Anhang 1: Flächen nach Etappe



Anhang 2: Kantonale Vorbehalte

Vorbehalt Kanton	Kommentar Gemeinde Risch
Die Teiländerung des Zonenplans und der BO Risch sind bezüglich ihrer Benennung aufeinander abzustimmen. BsV1 vs. BsV	Umgesetzt
Erläuterungen im Planungsbericht weshalb die vorliegende Umzonung vor der Ortsplanungsrevision durchgeführt wird.	Umgesetzt, siehe Kap. 3.4
Kommunale Richtplananpassung: Die Signaturen Vorranggebiet des öffentlichen Interessens (in Hell- statt Dunkelgrau) und Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften (in Dunkel- statt Hellgrau) miteinander vertauscht.	Umgesetzt
Im Planungsbericht vom 28. Juni 2019 in Kapitel 5.4 fälschlicherweise angegeben, dass das Bebauungsplangebiet neu einem Vorranggebiet für Mischnutzung zugewiesen werde	Umgesetzt
Begriffe und Bezeichnungen sollen über alle Planungsdokumente hinweg eindeutig sein und konsequent verwendet werden.	Umgesetzt
Korrektes Datum beim Verweisen auf andere Unterlagen verwenden (siehe Art. 1 Abs. 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan)	Umgesetzt
Bestimmungen sind in Plan aufzunehmen	Umgesetzt
Der Planungsbericht vom 25. Juni 2019 ist mit einem Kapitel «Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise» zu ergänzen.	Umgesetzt, siehe Kap. 7.3
In Art. 7 der Bestimmungen zum Bebauungsplan sind die Art und das Mass der Nutzung pro Baufeld verbindlich zu regeln.	Umgesetzt

Die in Art. 7 der Bestimmungen zum Bebauungsplan festgelegten Mindestanteile an öffentlichen Nutzungen sind zu überprüfen und allenfalls zu erhöhen (von 20% auf 40%). Im Planungsbericht sind quantitative Aussagen zu der geplanten Umzonung und der damit verbundenen Verkleinerung der QelB zu machen.	Umgesetzt, Kap. 5.2
Die Art. 6, 8 und 9 der Bestimmungen zum Bebauungsplan sind so zu formulieren, dass bezüglich der minimalen und maximalen Höhenkoten keine Widersprüche bestehen.	Umgesetzt und mit dem Kanton abgesprochen
Aufnahme der schematischen Karte zu den Umgebungsbereichen 1 bis 5 im Bebauungsplan. Verbindliche Aussagen zu den Umgebungsbereichen sind in Art. 10 zu machen.	Umgesetzt
Im Umgebungsplan vorgesehene Strassenraumgestaltung ist mit dem Tiefbauamt frühzeitig abzusprechen und vor der Genehmigung des Bebauungsplans zu vereinbaren. Dazu zählt auch die vorgesehene Bepflanzung, die Bodenbeläge und Mindestabstände der Bäume gemäss § 12 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 18. Februar 1997.	Zur Kenntnis genommen. Das Richtprojekt Umgebung wurde angepasst, so dass keine direkten Konflikte entstehen. (Abstände) Die Vorgaben gemäss Gesetz werden eingehalten. Sichtpermen / Abstände wurden durch den Verkehrsplaner geprüft. Es wurde eine Bestimmung aufgenommen, so dass vor Baubewilligung die Gestaltung mit dem Tiefbauamt im Detail abzusprechen ist.
Die geplanten Unterflurcontainer sind in erster Linie rückwärtig zu erschliessen. Die Lage ist im Bebauungsplan zu übernehmen.	Umgesetzt. Es wurden Bereiche ausgetrennt in welcher zukünftig Unterflurcontainer zu erstellen sind.
Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder ist auf 150 zu beschränken.	Umgesetzt
Die Lage der Veloabstellplätze ist (mindestens schematisch, gleich wie die oberirdische Parkierung) einzuzeichnen. Es ist zu prüfen, ob der Eintrag «Öffentliche Fusswegverbindung» durch «Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung» ersetzt werden kann.	Umgesetzt. Da Veloverkehr nicht überall erwünscht / möglich ist, erfolgen zwei separate Signaturen.

In den Bestimmungen ist zu ergänzen, dass im Baubewilligungsverfahren die Erfüllung der Anforderungen für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten nach Art. 22 USG und Art. 31 LSV sowie für die Errichtung ortsfester Anlagen nach Art. 25 USG und Art. 7 LSV zu überprüfen und nachzuweisen ist.	Umgesetzt
Mobilitätskonzept ist analog zum Bebauungsplan «Chäsिमatt» einzureichen	Umgesetzt. Auf ein Fahrtenmodell wird verzichtet (da nicht sinnvoll)
Im Bebauungsplan ist planerisch auszuweisen, wie die Versickerung oder Retention von unverschmutztem Regenwasser gewährleistet ist.	Umgesetzt
Keine flächigen Querungen bei Buonaserstrasse mit Tempo 50	Im Richtprojekt Umgebung korrigiert. Aus dem BBP nicht ableitbar
Weitere Hinweise und Empfehlungen	Zur Kenntnis genommen / umgesetzt