

Gemeinde Risch

Bebauungsplan Buonaserstrasse

Bestimmungen zum Bebauungsplan Buonaserstrasse

5. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck und Ziele	3
Art. 2	Wegleitende Bestandteile	3
Art. 3	Stellung zur Bauordnung und Gesetze	3
2.	Bauweise	4
Art. 4	Baufelder	4
Art. 5	Bauten und Gebäudeteile ausserhalb der Baufelder	4
Art. 6	Dach- und Fassadengestaltung	4
3.	Nutzung und Höhen	5
Art. 7	Nutzungsmass	5
Art. 8	Höhenmasse	5
Art. 9	Attikageschosse	5
4.	Umgebung	6
Art. 10	Gestaltungsgrundsätze	6
Art. 11	Umgebungsbereiche	6
5.	Erschliessung und Verkehr	7
Art. 12	Mobilitätskonzept	7
Art. 13	Verkehrerschliessung	7
Art. 14	Fusswegverbindungen	8
Art. 15	Veloabstellplätze, Parkplätze,	8
Art. 16	Entsorgung	8
Art. 17	Retention	8
6.	Umwelt	9
Art. 18	Lärmschutz	9
7.	Qualitätssicherung	9
Art. 19	Konzeptänderung	9
Art. 20	Ausnahmen	9

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Ziele

¹ Der Bebauungsplan Buonaserstrasse sichert die Umsetzung des städtebaulichen Richtprojekts LUPO vom 6. Juni 2019 und des Wettbewerbsergebnisses gemäss Bericht des Preisgerichts vom Oktober 2018.

² Es werden folgende Ziele verfolgt:

- Haushälterische Bodennutzung
- Hohe städtebauliche Qualitäten an der Buonaserstrasse
- Ermöglichen von Leben im Alter
- Vielseitige Wohn- und Nutzungsformen
- Sicherung der Alters- und Pflegeeinrichtungen an einem zentralen Standort in der Gemeinde Risch
- Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten über den ganzen Perimeter
- Stärkung eines durchmischten Zentrum Rotkreuz
- Hohe Aufenthalts- und Erschliessungsqualität innerhalb des Areal
- Öffentliche Nutzung wie Verwaltung oder Bildung

Art. 2

Wegleitende Bestandteile

Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Richtprojekt für die Baufelder A1/A2 vom 6. Juni 2019 und für die Baufelder B1/B2 vom 3. Mai 2019
- Bericht des Preisgerichts vom Oktober 2018 für die Baufelder C1/C2 und D
- Richtprojekt Umgebung vom 2. Dezember 2019
- Planungsbericht vom 5. Dezember 2019
- Lärmgutachten vom 4. Juni 2019
- Verkehrsgutachten vom 5. Dezember 2019
- Retentionskonzept vom 2. Dezember 2019

Art. 3

Stellung zur Bauordnung und Gesetze

Wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebungen.

2. Bauweise

Art. 4

Baufelder

¹ Die Baufelder definieren die mit Hochbauten bebaubaren Gebiete.

² Entlang der Buonaserstrasse sind die Erdgeschosse mit mindestens 4 m Geschosshöhe zu erstellen.

³ Entlang der Pflichtbaulinien sind Vorsprünge und Einzüge für Balkone, Loggias und Fassadenrücksprünge auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

⁴ Südliche Flucht Annexbauten: Die Bauten der Baufeld A1/A2 und B1/B2 sind in der gleichen Fassadenfluchtlinie zu erstellen. Dasselbe gilt für die Bauten der Baufelder C1/C2 und D.

Art. 5

Bauten und Gebäudeteile ausserhalb der Baufelder

Folgende Bauten und Gebäudeteile dürfen über den Baubereich hinausreichen oder ausserhalb des Baubereiches erstellt werden:

- a) Kleinbauten (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung, sofern sie sehr gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.
- b) Im Perimeter Unterniveaubauten: Einstellplätze für Autos, Motorräder, Velos und weitere Verkehrsmittel, sowie Nebennutzflächen. Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach/-kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch sichtbar sein.
- c) Dachvorsprünge, Balkone, Loggien und dergleichen bis maximal 1 m.

Art. 6

Dach- und Fassadengestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.

² Dachaufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 8 und Art. 9 hinausragen, wenn sie technisch erforderlich sind und nicht anderweitig realisiert werden können. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sowie sichtdurchlässige und nicht spiegelnde Absturzsicherungen und Brüstungen sind davon ausgenommen.

³ Dachflächen auf den Baufeldern A2, B2 und C2 dürfen als Dachterrassen genutzt werden.

⁴ Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen. Zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

⁵ Auf den Dach- und Terrassenflächen sind ausreichend Retentionsmassnahmen auszubilden.

⁶ Im Baugesuchsverfahren ist, mittels Materialisierung, Farbgebung oder dergleichen, eine Lösung zur abschnittswisen Höhengliederung der Fassaden aufzuzeigen.

3. Nutzung und Höhen

Art. 7
Nutzungsmass

¹ In den Baufeldern sind folgende anrechenbaren Geschossflächen zulässig (inklusive: virtuelle Geschosse)

Baufeld	Wohnen aGf [m ²]	Weitere Nutzungen (Arbeit, Verkauf) aGf [m ²]	Öffentliche Nutzungen aGf [m ²]	aGf Maximal [m ²]
A1/A2	Min. 80%	Min. 10%	Max. 10%	6'200
B1/B2	Max. 25%	Max. 25%	Min. 60%	6'800
C1/C2, D	Max. 60%	Max. 60%	Min. 40%	11'600

² Mit Ausnahme an der Meierskappelerstrasse sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig.

Art. 8
Höhenmasse

¹ Für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gelten folgende minimalen und maximalen Höhenkoten (m.ü.M.):

Baufeld	A1	A2	B1	B2	C1	C2	D
Min.	453.90	445.20	456.80	445.20	456.80	445.00	453.90
Max.	454.90	445.80	457.80	445.80	457.80	446.00	454.90

Art. 9
Attikageschosse

¹ Auf den Gebäuden in den Baufeldern A1, B1, C1 und D ist ein Attikageschoss zu erstellen.

² Die Attikageschosse sind um mindestens 2.5 m und um maximal 3.0 m auf allen Seiten zurückzusetzen.

³ Für die Oberkante des Attikageschossbodens im Rohbau zuzüglich allfälliger undurchsichtiger und spiegelnder Absturzsicherungen und Brüstungen gelten folgende minimalen und maximalen Höhenkoten (m.ü.M.):

Baufeld	A1	A2	B1	B2	C1	C2	D
Min.	451.40	-	454.30	-	454.30	-	451.20
Max.	452.00	-	454.90	-	454.90	-	452.20

4. Umgebung

Art. 10 Gestaltungsgrundsätze

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Etappierbarkeit eine sehr gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Gestaltung der Umgebung erfolgt gestützt auf das Richtprojekt Umgebung vom 2. Dezember 2019.

³ Die Bepflanzung hat vorwiegend mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum, auch für grosswachsende Gehölze zur Verfügung haben.

⁴ Die Bepflanzung soll zu einer ökologischen Aufwertung und zur Kühlung des Stadtraums beitragen.

⁵ Die Bodenbeläge sind, mit Ausnahme der Verkehrserschliessung gemäss Art. 13, mit sickerfähigem Material auszugestalten. Es sind ausreichend Retentionsmassnahmen auszubilden.

⁶ Dauerhafte Lager- und Ausstellungsflächen sind in den Umgebungsbereichen nicht zulässig.

⁷ Für die Bauprojekte müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden.

Art. 11 Umgebungsbereiche

¹ Der Umgebungsbereich 1 «Dorfmattpplatz» ist öffentlich zugänglich, dient dem Aufenthalt und ist verkehrsfrei zu gestalten. Es sind ausreichend schattenspendende Grossbäume sowie ein Brunnen zu erstellen. Im südlichen Platzteil sind Grünflächen vorzusehen. Der Sichtbezug zwischen Schule Waldegg und Bahnhof Rotkreuz ist zu gewährleisten und es ist bei der Gestaltung Bezug auf die Erdgeschossnutzungen und den Dorfmattpplatz auf der gegenüberliegenden Strassen- seite zu nehmen.

² Der Umgebungsbereich 2 «Strassenbegleitgrün» ist so zu gestalten, dass eine sichere Querung der anliegenden Kantonsstrassen möglich ist. Es sind Hartbelagsflächen bis an die Fassade und strassenbegleitende Baumbepflanzungen zu realisieren. Die Umgebungsgestaltung ist mit der zuständigen kantonalen Dienststelle zu koordinieren.

³ Der Umgebungsbereich 3 «Innenhöfe» dient als öffentlich zugänglicher Frei- und Begegnungsraum. Er ist verkehrsfrei zu gestalten und ermöglicht Durchwegungen in Querrichtung zwischen den Baufeldern. Die Haupteerschliessungswege folgen entlang der Fassaden. Platzmässig sind parkartige Gartenräume und Sitzgelegenheiten zu erstellen.

⁴ Der Umgebungsbereich 4 «Erschliessungs- und Bewirtschaftungsflächen» dient als rückseitige Verbindungsachse für den Fuss- und Radverkehr und beinhaltet die benötigten Erschliessungsflächen für Rettung, Anlieferung, Behindertenparkplätze und Entsorgung

5. Erschliessung und Verkehr

Art. 12 Mobilitätskonzept

¹ Mit jeder Bauetappe ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches auf die übergeordnete Gesamtentwicklung abgestimmt ist.

² Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Die Grundeigentümer stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher.

³ Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

a) Ziele

b) Projektbeschrieb mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anzahl Veloabstellplätze, Anbindung Fuss-/ Veloverkehr und öffentlicher Verkehr, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)

c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Veloverkehrs, Car-Sharings, der Bildung von Fahrgemeinschaften

d) Rechtsverbindliche lenkungswirksame Massnahmen.

e) Monitoring / Controlling

⁴ Das Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung, einschliesslich Monitoring / Controlling, sind vom Gemeinderat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen.

Art. 13 Verkehrerschliessung

¹ Die Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr sowie MIV, Ver- und Entsorgung und Anlieferung erfolgt über die dargestellten Zufahrten. Sie ist so zu gestalten, dass eine sichere, konfliktfreie Erschliessung erfolgt.

² Die Zufahrt Behindertenparkplätze / Anlieferungsachse sind mit einer Wendemöglichkeit auszugestalten. Eine durchgehende Verbindung (West-Ost) ist nur für die Anlieferung und Ver- und Entsorgung zulässig. Die Verbindung ist so zu gestalten, dass die Sicherheit der Fuss- und RadfahrerInnen (einschliesslich Schulwegsicherheit) gewährleistet bleibt.

Art. 14
Fusswegverbindungen

³ Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über die im Situationsplan dargestellte Zufahrt.

¹ Die im Plan dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich, sicher und grosszügig auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.

² Den im Situationsplan eingezeichneten Fusswegverbindungen ist ein öffentliches Wegrecht einzuräumen.

³ Die Fusswegverbindungen müssen behindertengerecht ausgestaltet sein.

Art. 15
Veloabstellplätze,
Parkplätze,

¹ Die Bemessung der Veloabstellplätze erfolgt gemäss gültiger VSS Norm. Kurzzeitabstellplätze sind in der im Situationsplan dargestellten Abstellflächen zu realisieren.

² Insgesamt dürfen im gesamten Perimeter maximal 150 Parkplätze erstellt werden. Für die einzelnen Baufelder gelten jeweils folgende Richtwerte:

- Baufeld A1/A2: 40
- Baufeld B1/B2: 35
- Baufeld C1/C2 und D: 75

³ Die Parkplätze sind grundsätzlich in Perimeter Tiefgarage zu erstellen.

⁴ Im Bereich Oberirdische Parkplätze sind nur Behindertenparkplätze und die Anlieferung zulässig.

⁵ Alle öffentlich zugänglichen Parkplätze sind monetär und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften.

⁶ Die Erstellung der benötigten Velo- und Autoabstellplätze kann auf die jeweilige Bauetappe abgestimmt werden.

Art. 16
Entsorgung

¹ Die Unterflurcontainer sind in den im Situationsplan dargestellten Flächen für Unterflurcontainer zu realisieren. Anzahl und genaue Lage der Unterflurcontainer sind im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

² Bei der etappierten Bebauung des Areals ist für die Bewirtschaftung der Unterflurcontainer der Baubereiche A1/A2 ein provisorischer Wendehammer zulässig. Soweit dieser ausserhalb des Perimeters liegt, erfordert die Baubewilligung für die Baubereiche A die entsprechende Zustimmung der Grundeigentümerin.

Art. 17
Retention

Es sind ausreichend Retentionsbecken zu erstellen. Die benötigten Volumen richten sich nach dem Gutachten der CES Ingenieure vom 2. Dezember 2019.

6. Umwelt

Art. 18
Lärmschutz

¹ Die Decke und die Wände (oberhalb 0.5 m) der geschlossenen Rampe der Tiefgarage sind auf mindestens 10 m Länge (gemessen ab Einfahrt oben) absorbierend zu verkleiden.

² Im Baubewilligungsverfahren sind die Anforderungen für lärmbelastete Gebiete gemäss 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.

7. Qualitätssicherung

Art. 19
Konzeptänderung

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom städtebaulichen Richtprojekt oder vom Umgebungsplan abgewichen werden soll, und bei grösserer Veränderung am heutigen Alterszentrum Dreilinden, ist ein neues qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Art. 20
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen geringfügige Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.