

Bebauungsplan "Suurstoffi Ost" , Rotkreuz

Situationsplan | 1:1000

Vom Gemeinderat verabschiedet am:

Der Gemeindepräsident:

Peter Hausherr

12. August 2025

Die Gemeindevizepräsidentin:

Silja Studer

Von der Baudirektion vorgeprüft am:

Der Amtseiter-Stv.:

Hannes Wahl

15. September 2025

1. Öffentliche Auflage

Publiziert im Amtsblatt

vom 04. Dezember 2025 bis 05. Januar 2026

Nr. 49 vom 04. Dezember 2025

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Peter Hausherr

17. Februar 2026

Die Gemeindevizepräsidentin:

Silja Studer

Gemeindepräsident

Rotkreuz, 18. März 2026

Peter Hausherr

Gemeindevizepräsidentin

Rotkreuz, 17. März 2026

Silja Studer

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

2. Öffentliche Auflage

Publiziert im Amtsblatt

vom 05. März 2026 bis 25. März 2026

Nr. 10 vom 05. März 2026

Kantonale Genehmigung:

Florian Weber, Stadtthaler

Zug, 6. Mai 2025

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

893.64 | 02.03.2026 | 11000_0000

rs_10p_Suurstoffi_Ost_v01

Plantem 5 AG - Luzern - Bern - Solothurn

plan:team

Wir gestalten Lebensräume

Inhalt des Beschlusses

Gettungsbereich

Baufelder

Gestaltungsbereich

Bereich Fassadenhöhe max. 36.0 m nach Art. 4

Umgebungsflächen I

Umgebungsflächen II

Zentraler Freiraum (Lage/Abgrenzung schematisch)

Freihaltebereich zu Gunsten SBB

Zulässige Erschliessung, Gesamtsystem mit Ostumfahrung (Lage schematisch)

Zulässige Erschliessung, Gesamtsystem ohne Ostumfahrung (Lage schematisch)

Kommunaler Fussweg mit Radverkehr

Unterbrechung Gebäudevolumen (Lage schematisch)

Mindestabstand Gebäude 10m (Lage schematisch)

Informationsinhalt

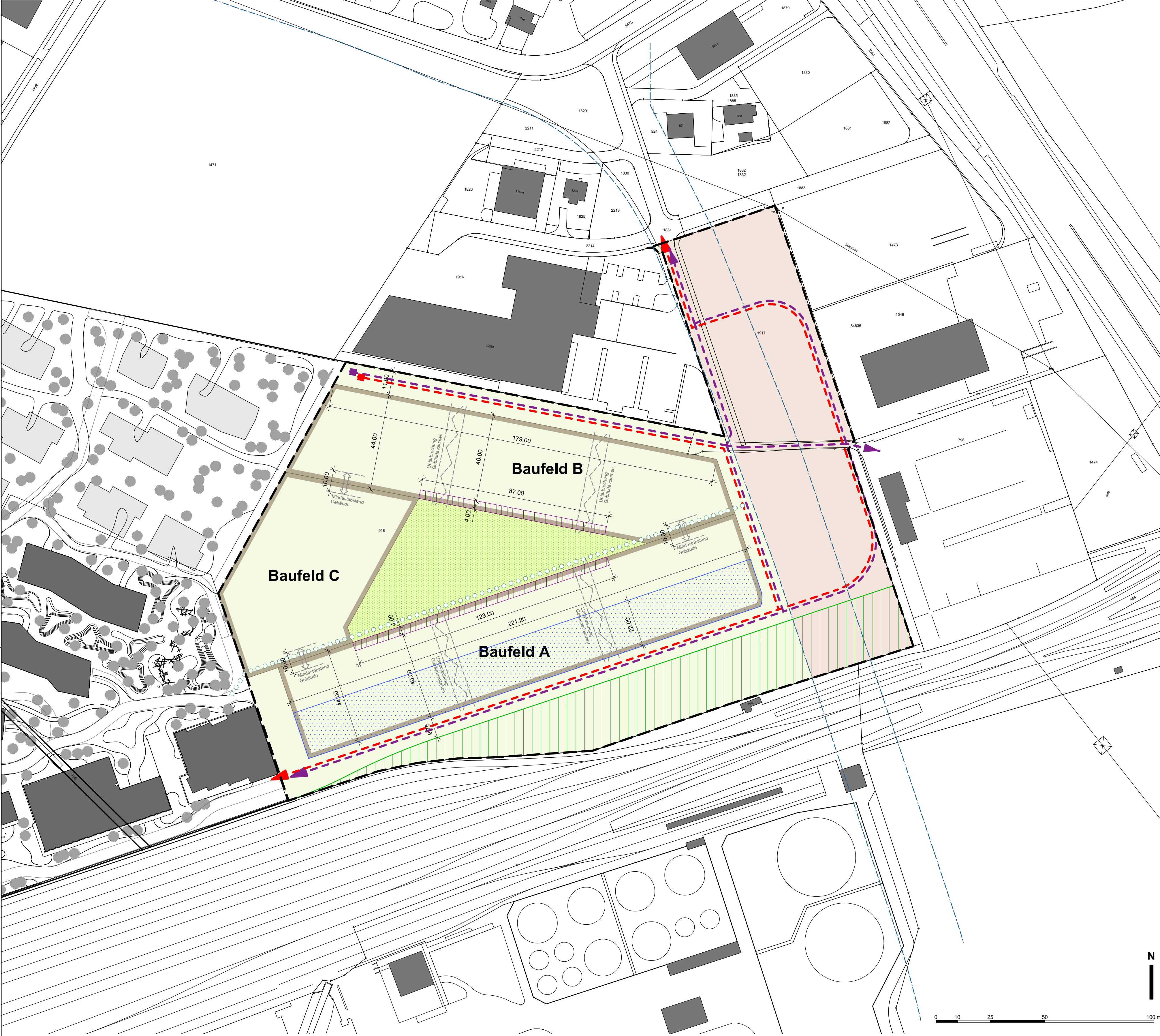
(ohne rechtliche Verbindlichkeit; dient allein der Orientierung)

Bestehende und von der amtlichen Vermessung erfasste Bauten

Realisierte oder sich in Realisierung befindliche Bauten

Baulinien Ostumfahrung Rotkreuz

Gesamtkonzept Suurstoffi im übergeordneten Zusammenhang (orientierend)



Art. 1 Zweck und Ziele	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 1 Der Bebauungsplan Suurstoffi Ost bezweckt die geordnete Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi gestützt auf einen „Masterplan Landschaft“ (Masterplan Suurstoffi Risch Rotkreuz) mit Umgebungskonzept und ein übergeordnetes „Leitbild Bebauung“ (Diener & Diener Architekten). Das „Leitbild Bebauung“ hat wegweisenden Charakter. Wegweisende Elemente sind: - die Anordnung der Bauten um einen zentralen Platz - die Verteilung des Bauvolumens auf die Baufelder so, dass ein gefasster Platz entsteht und in jedem Baufeld Bauten realisiert werden. 2 Es werden folgende Ziele verfolgt: - hohe städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung - hohe Arbeits-, Wohn- und Aussenraumqualitäten - Abstimmung auf die benachbarte Gebietsentwicklung Suurstoffi West (vormals Langweid) und mit der angrenzenden Arbeits- und Dienstleistungszone - effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr, insb. Bereinigung der Anschlüsse im Bereich der geplanten Ostumfahrung - Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insb. Lärm und Störfallrisiken. 3 Es gelten die Vorschriften der Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festlegungen enthält.
Art. 2 Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze	
Art. 3 Baufelder	BAUFELDER / BAUWEISE 1 Für die Hochbauten werden Baufelder mit Regelungen zur Stellung der Hochbauten, zur Fassadenhöhe und zur Bauweise ausgearbeitet. 2 Ausserhalb der Baufelder sind in den Umgebungsflächen I und II die Erstellung von Kleinbauten (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen, Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung und dergleichen gestattet. 3 Unterneubaubauten sind ausserhalb der Baufelder zulässig, sofern sie nicht als Bauten in Erschließung treten. Einzelne Bauteile von Unterneubaubauten wie Anlagen zur Belichtung oder Erschließung (z.B. Glasdach-/kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und in die Terrangestaltung einbezogen werden. 4 Der Mindest-Abstand der Bebauung zwischen den Baufeldern A, B und C beträgt 10,0 m (kürzeste Distanz zwischen zwei Hochbauten). Der Gemeinderat kann den Zusammenbau zwischen den Baufeldern A und B zulassen, wenn dies mit der Realisierung des Eingangsplatzes Ost gemäss Artikel 13 vereinbar ist und eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Radverkehr zum zentralen Freiraum gewährleistet wird. 5 In den Baufeldern A und B beträgt die max. Fassadenhöhe 25,0 m. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise Überschreitungen bis zu 1,00 m zulassen, wenn dies zu einer besseren Einteilung der Geschosse führt. (s. Art. 3) 6 Für alle Fassaden, die zum zentralen Freiraum hin orientiert sind und die innerhalb der halben Baufeldtiefe ab zentralen Freiraum liegen, ist in den Baufeldern A und B eine Fassadenhöhe von 25 m zwingend. Der Gemeinderat kann geringere Fassadenhöhen bis zu einer Geschosshöhe von max. 3,50m zulassen, wenn Art. 1 eingehalten wird.
Art. 4 Bauweise Baufeld A und B	
Art. 5 Bauweise Baufeld C	
Art. 6 Dachgeschosse/ Dachgestaltung	1 Im Baufeld A darf die Fassadenhöhe innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs auf max. 36,0 m erhöht werden. Die Gesamtlänge des erhöhten Bereichs beträgt max. 50 % der Baufeldlänge. 2 In den Baufeldern A und B müssen auf mind. 50 % der Länge des Gestaltungsbereichs Fassaden zu liegen kommen. 3 Die Bebauung in den Baufeldern A und B ist an mind. zwei Stellen gebäudehoch zu unterbrechen und als Stadträumchen gemäss Artikel 15 Abs. 2 auszugestalten. Für diese Abstände zwischen den Baukörpern gilt ein Richtwert von 10 m. Der Gemeinderat kann kleinere Abstände zulassen, wenn Art. 1 eingehalten wird. Zur Vermeidung von Schatteneffekten sind die Seitenfassaden der Unterbauten im Baufeld A zwingend und im Baufeld B soweit erforderlich schallabsorbierend auszugestalten. 4 Im Baufeld C sind ein oder zwei Hochhäuser zu realisieren. Für diese gelten höchste städtebauliche Anforderungen. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 70,0 m. Bei zwei Hochhäusern ist das zweite Hochhaus in der Höhe zu staffeln (Richtwert 10 m tiefer). 5 Die Erarbeitung des Bauprojektes hat auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens nach Art. 22 zu erfolgen. Auch bei einem Zusammenbau der Hochhäuser müssen sie als eigenständige Baukörper erkennbar bleiben. Im Erdgeschoss oder im obersten Geschoss von mindestens einem Hochhaus sind Nutzungen mit öffentlichem Charakter (z.B. Verkauf, Gastronomie, weitere Nutzungen mit Publikumsverkehr) vorzusehen. Der Gemeinderat kann diese Nutzung auch an einem anderen Ort innerhalb des Perimeters zulassen, wenn sich für die Öffentlichkeit eine mindestens vergleichbare gute Lösung ergibt. Zur optischen Verkleidung¹ von Dachaufbauten nach Art. 6 darf die Fassadenhöhe gemäss Abs. 1 um max. 5,0 m erhöht werden; der 45°-Winkel nach Art. 6 gilt in diesem Fall nicht. 6 Über den zulässigen Fassadenhöhen sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig. 7 Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig. 8 Auf den Dächern sind nur Dachaufgänge, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen (Bepflanzung, Sonnensegel, gedeckte Sitzplätze u. dgl.) zulässig. 9 Technisch bedingte Aufbauten über einer Fassadenhöhe von 25 m sind nur zulässig, wenn diese technisch nicht anderweitig realisiert werden können. 10 Alle Dachaufbauten müssen dabei unter einem Winkel von 45° hinter den Fassaden zurückversetzt sein. 11 Die Flachdächer sind zu begrünen. Es sind angemessene Retentionsmassnahmen auszubilden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen sowie zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen. Flachdächer von kleineren technischen Aufbauten müssen nicht begrünt werden.
Art. 7 Nutzungsmass	
Art. 8 Erschliessung	
Art. 9 Parkplätze, Veloabstellplätze	
Art. 10 Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze	
Art. 11 Freihaltebereich zu Gunsten SBB	
Art. 12 Gestaltungsgrundsatz	
Art. 13 Eingangsplatz Ost	

NUTZUNG

1

Über alle Baufelder sind max. 82'000 m² anrechenbare Geschossflächen zulässig, davon max. 25'000 m² für Wohnnutzungen. Von den 25'000 m² ausgenommen sind betreutes Wohnen für Senioren, Pflegebedürftige und Jugendliche, sofern dieses im öffentlichen Interesse ist. Die Flächen für diese Wohnformen dürfen maximal 6'000 m² einnehmen.

2

Für die Nutzungsverteilung gelten folgende Richtwerte (in Prozent der zulässigen Nutzflächen):

Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
45 %	25 %	30 %

3

Ein Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern ist zulässig, wobei zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein muss, dass die städtebauliche Idee gemäss „Leitbild Bebauung“ erhalten ist und auch weiterhin umsetzbar bleibt.

Art. 15

Umgebungsflächen I

ERSCHLIESSUNG

1

Mit der ersten Baubewilligung ist zwingend ein Konzept Mobilitätsmanagement für das gesamte Areal einzurichten. Der Gemeinderat verfügt die notwendigen Massnahmen jeweils in der Baubewilligung.

2

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

3

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

4

Die Erschliessung des Baufeldes C erfolgt ab der südlichen (entlang Bahnlinie) oder nördlichen Erschliessungsstrasse.

5

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

6

Im Bereich der südlichen Erschliessungsstrasse sind auf Antrag des Gemeinderats unentgeltlich die notwendigen Flächen für Bushaltestellen und deren Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.

7

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

8

Zwischen dem Areal Langweid und der östlichen Erschliessungsstrasse ist eine öffentliche Rad- und Fusswegverbindung sicherzustellen. Deren genaue Lage wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Das Wegerecht ist auf Kosten der Grundeigentumschaft im Grundbuch festzulegen. Die Benutzung durch lärmverursachende Mofas kann ausgeschlossen werden.

Art. 16

Umgebungsflächen II

Art. 17

Retention

Art. 18

Lärmschutz

Art. 19

Störfallvorsorge

Art. 20

Qualitätserfüllung

Art. 21

Nachhaltigkeit

Art. 22

Konkurrenzverfahren

Art. 23

Beratungsgremium

Art. 24

Ausnahmen

nen. Die Besucherparkplätze sind Teil der zulässigen Parkplätze gemäss Abs. 1.

2

Die unterirdischen Einstellhallen sind zusammenzufassen und über Sammelzufahrten zu erschliessen. Eine Verbindung der Einstellhallen mit denjenigen im benachbarten Gebiet Saurstoff West für den motorisierten Verkehr ist nicht zulässig.

3

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

6

Insgesamt sind mindestens 1086 Velostellplätze zu realisieren. Sie sind in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge, gelehnt und von aussen ohne Treppen zugänglich zu erstellen. Die Bemessung der Velostellplätze für die Wohnnutzungen richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Gemeinde Risch.

Sämtliche Parkplätze, ausser denjenigen von Wohnnutzungen und von öffentlich zugänglichem Carsharing, sind monatär und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften.

1

Der Freihaltebereich zu Gunsten SBB dient einer allfälligen Realisierung von Anlagen der SBB für den Güterverkehr. Solche Anlagen haben sich gut ins Ort- und Landschaftsbild der Umgebung einzupassen.

2

Bis zur Verwendung durch die SBB ist das Areal mindestens zur Hälfte als ökologische Ausweichfläche zu nutzen. Darüber hinaus sind im Freihaltebereich die Realisierung von Parkplätzen im Rahmen von Art. 9 und eine Ausweisungsgestaltung zulässig.

3

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

4

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

GESTALTUNG/FREI- UND AUSSENRAUM

1

Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Befestigung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.

2

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

3

Die Gestaltung des zentralen Freiraumes und der Umgebungsflächen erfolgt gestützt auf einen „Masterplan Landschaft“ (Masterplan Saurstoff Risch Rolkreuz) mit Umgebungskonzept. Für das „Gesamtkonzept Umgebung“ sowie die Projektierung und Ausführung der Umgebungsgestaltung müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen des „Gesamtkonzepts Umgebung“ mit der Baubewilligung.

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

1 Der zentrale Freiraum ist als begrünte Mitte (Quartierpark) auszubilden.	
2 Er dient allen Nutzern des Areals (Anwohner, Mitarbeitende, Besucher).	
3 Der zentrale Freiraum ist bis an die angrenzenden Fassaden verkehrsfrei. Ausnahmen sind alle Verkehrsflächen für den Langsamverkehr sowie die Zufahrten für Service-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Diese Zufahrten sind entlang der Baufelder anzudeuten.	
4 Unter dem begrüntem Teil des zentralen Freiraumes dürfen keine Bauten erstellt werden, ausgenommen Retentionsanlagen gemäss Art. 17 Abs. 3.	
5 Die Umgebungsflächen I umfassen die Flächen für die Strassenerschliessung, den Fuss- und Radverkehr und die Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten, die oberirdischen Parkplätze im Rahmen von Art. 10, die Vor- und Zwischenbereiche der angrenzenden Hochbauten sowie die Spezifischen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.	
6 Soweit sie nicht für Erschliessungsflächen verwendet werden, sind die Gebäude-Zwischenbereiche nach Art. 4 Abs. 5 als gemeinschaftlich nutzbare Flächen (Stadtgärten) für Anwohner und Mitarbeitende auszugestalten. Mindestens 40% der Fläche sind zu begrünen.	
7 In den Umgebungsflächen II sind neben den Nutzungen nach Art. 15 bis zur Realisierung der Ostumfahrung Erschliessungsanlagen für Parkplätze im Rahmen von Art. 9 sowie Infrastrukturanlagen für Sport- und Freizeiteinrichtungen und Energieerzeugung zulässig. § 34 PGB bleibt vorbehalten. Die Flächen dieser Anlagen sind nicht an die anrechenbaren Geschossflächen nach Art. 7 anzurechnen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.	
8 Die Nutzungen im für die Ostumfahrung respektive für den Freihaltebereich zugunsten SBB benötigten Raum sind zum Zeitpunkt der Realisierung der Ostumfahrung oder der Güterverladestation der SBB ohne Kostenfolge für Gemeinde, Kanton und SBB aufzuheben.	
9 Grundsätzlich sind alle Aussenflächen sicherhaft auszugestalten. Davon ausgenommen sind Verkehrs-, nicht aber Parkierungsflächen.	
10 Mit jedem Baugesuch ist darzulegen, wie die notwendige Retention für das gesamte Bebauungsplanareal auf den verbleibenden Flächen sichergestellt werden kann.	
11 Unter dem begrüntem Teil des zentralen Freiraumes sind Retentionsanlagen zulässig, wenn sie die Befriedigung gemäss dem „Masterplan Landschaft“ (Masterplan Suurstoffi Risch Rotkreuz) mit Umgebungskonzept (Art. 12 Abs. 3) nicht beeinträchtigen.	
12 LÄRMSCHUTZ/STÖRFALLVORSORGE	
13 Die Gebäude entlang der SBB-Linie sind mit geeigneten Massnahmen (Grundrissorganisation o.ä.) gegen den Eisenbahnlärm zu schützen. Im Rahmen der Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, dass alle lärmempfindlich genutzten Räume eine Lüftungsmöglichkeit über ein Fenster mit Lärmbelastung unter dem massgebenden Immissionsgrenzwert aufweisen.	
14 Die Gebäude im Einflussbereich der Ostumfahrung sind zum Zeitpunkt deren Realisierung mit geeigneten Massnahmen (Grundrissorganisation o.ä.) gegen den möglichen resp. vorhandenen Strassenlärm zu schützen. Im Rahmen der Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, dass der Planungswert auch mit der zukünftigen Ostumfahrung eingehalten ist.	
15 Im Rahmen der Störfallvorsorge sind entsprechende Massnahmen zu treffen: - geschützte Luftzufuhr für die Gebäude vom Dach oder der gleisabgewandten Gebäudesite - Schutzbau von mindestens 1 m Höhe entlang der Bahnanlagen, - nach Möglichkeit Anordnung der Hausausgänge auf den gleisabgewandten Gebäudeseiten. - Bei Bauten insbesondere auf dem Baufeld A sind im Baubewilligungsverfahren zur weiteren Minderung der Risiken bei Störfällen der Tankanlage des Bundes verhältnismässig und wirtschaftlich tragbare Auflagen organisatorischer und/oder baulicher Natur (z.B. Notausgänge in Nordrichtung; Störfallmauer) zu erlassen.	
16 QUALITÄTSSICHERUNG	
17 In diesen Bestimmungen werden die maximalen Nutzungsmasse definiert. Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmasse nur gewährt, wenn die Qualität gemäss § 32, Abs. 2 PGB erfüllt sind.	
18 Es wird eine möglichst emissionsarme und CO₂-freie Energieversorgung angestrebt.	
19 Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei von einem Fachgremium beurteilte Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen. Die Gemeinde und der Kanton sind an der Vorbereitung, der Durchführung und Jurierung des Konkurrenzverfahrens zu beteiligen. Kanton/ Gemeinde und Bauherrschaft sind paritätisch in der Jury vertreten. Der Gemeinderat kann einen Projektverfasser bestimmen. Die Kosten des Konkurrenzverfahrens gehen zu Lasten der Bauherrschaft.	
20 Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Beratungsgremium einsetzen, welches die Projekte (Hochbau, Frei- und Aussenraum, Verkehr) hinsichtlich der Erfüllung der besonderen Qualitätsanforderungen nach Art. 1 und Art. 19 beurteilt und Empfehlungen zu Handen des Gemeinderates ausspricht.	
21 Der Gemeinderat kann Ausnahmen im Sinne von § 57 V PBG bewilligen.	

¹ d.h. Einhalten der Dachaufbauten mittels Fortführen der Fassade, keine anrechenbaren Nutzungen