

Gemeinde Risch  
Bebauungsplan Dorfmatz und  
Bahnhof Süd 1:500

Plan vom 19. September 2022  
(Rev. 24.10.2023)

Vom Gemeinderat beschlossen am:  
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevizepräsident

1. Publikation im Amtsblatt  
Nr.: 07. SEP. 2022

1. Öffentliche Auflage  
Vom: 07. SEP. 2022  
Bis: 19. NOV. 2022

Von der Stimmbürgerversammlung beschlossen am:  
Der Gemeindevizepräsident

30. MAI. 2023  
Der Gemeindevizepräsident

2. Publikation im Amtsblatt  
Nr.: 02. NOV. 2023

2. Öffentliche Auflage  
Vom: 02. NOV. 2023  
Bis: 21. NOV. 2023

Von der Baudirektion genehmigt:  
Zug: 23. APR. 2024

Der Baudirektor:

860/23/24.10.2023/1/ba

rs\_BSP\_BahnhofSud.com

Verbindlicher Planinhalt

Bebauungsplan-Perimeter

Baufelder und Umgebung

Baufelder

Erhöhung Baufeld D gemäss Art. 9 (Lage schematisch)

Freihaltebereich EG gemäss Art. 4, Abs. 2 (Lage schematisch)

Witterungsschutz gemäss Art. 6 (Lage schematisch)

Publikumsorientierte Nutzung

Umgebungsbereich

Dorfmatzplatz

Perimeter Tiefgarage (orientierend)

Erschliessung (Lage schematisch)

Fusswegverbindung (kommunal und kantonal)

Fahrrad

Zufahrt Veloparkierung unterirdisch

Veloparkierung oberirdisch

Bushof

Öffentlicher Verkehr

MIV und Anlieferung

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig

Pick-up/ Drop-off-Zone

Parkplätze für Anlieferung

Retention

Containerstandort

Wegleitender Planinhalt

Städtebauliches Richtprojekt

Erschliessung Fussweg/ Fahrrad / MIV, Anlieferung (ausserhalb Perimeter)

Taxiparkplätze (ausserhalb Perimeter)

Interessenslinie SBB

0 5 10 20 50 m

N

Schnitt A - A' (orientierend)

Schnitt B - B' (orientierend)

1. Allgemeine Bestimmungen

**Art. 1**  
Zweck und Ziele

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan «Dorfmatz und Bahnhof Süd» bezweckt die Voraussetzungen für eine etappierbare, städtebaulich dichte zentrums- und identitätsstiftende Überbauung zu schaffen, sowie die Qualität des ÖV-Knotenpunktes Rotkreuz zu stärken.

<sup>2</sup> Es werden folgende Ziele verfolgt:

- Hausalterliche Bodennutzung
- Höhe städtebauliche Qualitäten bei hoher Verdichtung
- Stärkung des ÖV-Knotenpunktes Rotkreuz
- Effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den Fuss- und Radverkehr, den ÖV und des motorisierten Verkehrs
- Autoarmes Wohnen
- Zentrumsbildung und Schaffung eines identitätsstiftenden Orts

**Art. 2**  
Wegleitende Bestandteile

Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Städtebauliches Richtprojekt vom 06. Mai 2022
- Umgebungsplan vom 06. Mai 2022
- Planungsbericht vom 19. September 2022
- Verleihenbericht vom 16. September 2022
- Umweltbericht vom 19. September 2022
- Lärmgutachten vom 19. September 2022
- Konzept Oberflächenwasserung 22. September 2022
- Risikobericht vom 06. Mai 2022
- Schlussbericht städtebaulicher Studienauftrag vom 1. Februar 2018
- Vorprüfungsbericht 2 vom 26.11.2020
- Vorprüfungsbericht 2 vom 17.08.2022
- Bedarfsnachweis OeB Zonen vom 09.02.2021

**Art. 3**  
Stellung zur Grundordnung und Gesetze

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

2. Bauweise

**Art. 4**  
Baufelder

<sup>1</sup> Die Baufelder definieren die mit Hochbauten baubaren Gebiete.

<sup>2</sup> Im Freihaltebereich EG ist das Erdgeschoss zurückzusetzen und überwiegend freizuhalten.

**Art. 5**  
Bauten und Gebäudeteile ausserhalb der Baufelder

Folgende Bauten und Gebäudeteile dürfen über die Baufelder hinausreichen oder ausserhalb der Baufelder erstellt werden:

a) Die Nordfassade des Baufeldes B1 darf ab einer Höhe von 45 m bis maximal 3 m über das Baufeld hinausragen.

b) Der Bushof

c) Kleinbauten (z.B. für Velobastellplätze, Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Elemente der Freizeitanlagen), sowie Nebennutzflächen zulässig, die in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

d) Im Perimeter Tiefgarage sind unterirdisch Einstellplätze für Autos, Motorräder, Veos und weitere Verkehrsmittel, sowie Nebennutzflächen zulässig. Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach-, kuppel, Zugänge) dürfen, soweit technisch notwendig, oberirdisch sichtbar sein.

e) Dachvorsprünge bis maximal 1 m.

f) Witterungsschutz gemäss Art. 6

g) Mobiler Witterungsschutz Dorfmatzplatz

3. Nutzung und Höhen

| Baufeld | Wohnen<br>aGf Maximal<br>[m²] | Weitere Nutzungen<br>(Arbeits-,<br>Dienstleistung,<br>Retail, Verkauf<br>[m²]) | aGf Maximal<br>[m²] | aGf Maximal<br>[m²] für Aula<br>(inkl. Kantons-<br>schule) |
|---------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|
| A       | 12'500                        | Frei                                                                           | 6'600               |                                                            |
| B1 + B2 |                               | Frei                                                                           | 9'600               |                                                            |
| C       |                               | Frei                                                                           | 7'000 / 10'200 *    |                                                            |
| D       | 6'300                         | Frei                                                                           | 12'600              | 600                                                        |
| E       | 3'200                         | Frei                                                                           | 6'300               |                                                            |
| Total   | 22'000                        | Frei                                                                           | 42'100 / 45'300*    |                                                            |

\* Wird im Baufeld C keine Wohnnutzung realisiert, so erhöht sich die zulässige maximale aGf für Baufeld C auf 10'200 m².

<sup>1</sup> In den Baufeldern sind folgende maximale anrechenbaren Geschossflächen zulässig (inklusive: virtuelle Geschosse)

<sup>2</sup> Bis zu 5% der aGf Total können zwischen den einzelnen Baufeldern transferiert werden. Dabei ist die maximale aGf für Wohnen einzuhalten.

<sup>3</sup> Im dargestellten Bereich «publikumsorientierte Nutzung» sind im EG vorwiegend publikumswirksame Nutzungen erlaubt, die funktional zum entsprechenden Aussenraum hin orientiert sind.

<sup>4</sup> Die aGf von 600 m² kann nur konsumiert werden, wenn der Kanton Zug und die Gemeinde Risch die Aula/Dorfmatzsaal gemeinsam realisieren.

Für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gelten je Baufeld folgende maximale Höhenkoten (in m ü. M.):

| A      | B1     | B2     | C      | D      | E      | F      |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 456.00 | 499.50 | 445.50 | 456.00 | 456.00 | 449.00 | 449.00 |

4. Umgebung

**Art. 10**  
Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Umgebung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Esplanierbarkeit eine sehr gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Umgebung erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 06. Mai 2022. Die Beplanung hat mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Die Beplanung soll, wo möglich, zu einer ökologischen Aufwertung und zur Kühlung des Stadtraums beitragen.

<sup>3</sup> Entlang der Dorfmatzstrasse ist eine Alleeanlage Baumbeplanung zu realisieren, wobei für Ein- und Ausfahrten die erforderlichen Sichtfelder einzuhalten sind. Im Untergrund ist genügend Raum freizuhalten, um langfristig gesunde und gross Kronen Bäume zu ermöglichen. Lösungen lediglich mit minimalen Aufbaumhöhen oberhalb der Tiefgaragen sind nicht erlaubt.

<sup>4</sup> Für die Bauprojekte müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden.

<sup>5</sup> Der Dorfmatzplatz wird durch die umliegenden Hochbauten gefasst. Er dient als vielfältig nutzbarer öffentlicher Freiraum und Aufenthaltsort und ist angemessen zu begrünen.

**Art. 11**  
Dorfmatzplatz

<sup>1</sup> Der Dorfmatzplatz dient als Ort für verschiedenste öffentliche Veranstaltungen und ist dafür entsprechend auszurüsten. Für die Organisation von Veranstaltungen ist eine grosse zusammenhängende offene Platzfläche freizuhalten.

<sup>2</sup> Der Dorfmatzplatz ist als durchgängiger, parzellenübergreifender Platz zu realisieren. Mit der Baueingabe auf einer mit dem Dorfmatzplatz belegten Parzelle ist ein zusammenhängendes Platzkonzept einzuzeigen. Die Bahnhofstrasse sowie der Bushof sind in Abstimmung mit dem Dorfmatzplatz zu gestalten.

<sup>3</sup> Der Dorfmatzplatz ist mit Ausnahmen für die Bahnhofstrasse sowie den Bushof autofrei zu gestalten. Er ist wo nötig entsprechend aufzuwerten.

<sup>4</sup> In der als Dorfmatzplatz ausgewiesenen Fläche dürfen insgesamt mindestens 1000m² nicht unterbaut und versiegelt werden. Diese sind für die Beplanung von grosskronigen Hochstammäumen sowie die totale Versickerung vorzusehen. Diese Fläche kann in Teilflächen aufgeteilt werden, wobei eine Mindestfläche von 200m² je Teilfläche eingehalten werden muss.

5. Erschliessung und Verkehr

**Art. 12**  
Mobilitätskonzept

Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches auf die übergeordnete Gesamtentwicklung abgestimmt ist.

**Art. 13**  
Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr erfolgt über die dargestellten Zufahrten. Sie ist so anzuordnen, dass eine komfortable Umstiegssituation zwischen Bus und Bahn sowie eine gute Anbindung an das Dorfkernzentrum Rotkreuz entsteht.

<sup>2</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und Anlieferung erfolgt über die dargestellten Zufahrten MIV.

<sup>3</sup> Die Zufahrt zu den Tiefgaragen, mit zugehöriger Infrastruktur (Bsp.: Überdachung und dergleichen) erfolgt in den dargestellten Bereichen «Ein- und Ausfahrt Tiefgarage» zulässig.

<sup>4</sup> Die Erschliessung der Tiefgarage des Baufeld E muss durch das Baufeld D gewährleistet sein, sofern dies für die Erschliessung der Tiefgarage im Baufeld E erforderlich ist.

<sup>5</sup> Der Bauverkehr wird über die Dorfmatzstrasse und über die Bahnhofstrasse geleitet. Zwischen den Baufeldern C und D ist der Bushof zu realisieren.

**Art. 14**  
Bushof

**Art. 15**  
Fusswegverbindungen

**Art. 16**  
Velobastellplätze, Parkplätze

<sup>1</sup> Der Bushof dient einem schnellen und komfortablen Umsteigen zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern.

<sup>2</sup> Die Gestaltung des Bushofs hat sich an den bestehenden und geplanten Aussenraumelementen zu orientieren und sich gut in die Umgebung einzufigen.

<sup>3</sup> Die im Plan dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich, sicher und grosszügig auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.

<sup>4</sup> Den im Bebauungsplan eingezeichneten Fusswegverbindungen ist, mit Ausnahme der Querung durch das Baufeld A, ein offentliches Wegrecht einzuräumen.

<sup>5</sup> Die Fusswegverbindungen müssen behindertengerecht ausgestaltet sein.

<sup>6</sup> Die Bauten der Baufelder A und B1 + B2 dürfen einen zukünftigen Ausbau der Personenunterführung (Verbreiterung / Verlängerung) nicht behindern.

<sup>1</sup> Für die Baufelder A, B1+B2 und C sind mindestens 500 (bzw. 550 bei der Variante Wohnnutzung in Baufeld A-C) Velobastellplätze zu erstellen. Davon sind 310 (bzw. 360) als Langzeit- und 190 als Kurzzeit-Velobastellplätze anzubieten. Zusätzlich sind 340 Velobastellplätze für den Fremdbedarf (Velostation Bike & Ride) zu errichten.

<sup>2</sup> Für die Baufelder D und E sind mindestens 485 Velobastellplätze zu erstellen. Davon sind 320 als Langzeit- und 165 als Kurzzeit-Velobastellplätze anzubieten.

<sup>3</sup> Für Wohnnutzung ist in der Stellplatzberechnung mindestens ein Velobastellplatz pro Zimmer auszuweisen. Die Mindest-Stellplatzzahlen sind entsprechend zu erhöhen, falls vorvorherrschende Mindest-Gesamtzahlen dafür nicht ausreichen.

<sup>4</sup> Langzeit-Velobastellplätze sind von aussen mit Rampen oder Treppentrampen zu realisieren. Kurzzeit-Velobastellplätze sind nachfrageorientiert, möglichst oberirdisch, in unmittelbarer Nähe allfälliger Publikumsanordnungen zu erstellen.

<sup>5</sup> Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximale Parkplatzanzahlen:

a) Baufeld A, B1+B2 und C: Maximal 217

b) Baufeld D: 100

c) Baufeld E: 50

<sup>6</sup> Die Parkplätze sind grundsätzlich im Perimeter Tiefgarage zu erstellen.

<sup>7</sup> Alle öffentlich zugänglichen Parkplätze sind monetär und lenkungs wirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften.

<sup>1</sup> Die Erstellung der Velo- und Autobastellplätze kann in der jeweiligen Baustappe erfolgen.

6. Umwelt

**Art. 17**  
Lärmschutz

**Art. 18**  
Beleuchtung

Aufgrund der Lärmvorbelastung sind im Baugesuchverfahren auf der Basis des Lärmgutachtens von BPP Schweiz AG vom 19. September 2022 geeignete Massnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen aufzuzeigen. Die Nachweise zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte müssen im Rahmen des Baugesuchverfahrens erbracht werden.

<sup>1</sup> Die Beleuchtung ist bestmöglich auf die Funktionalität des Raumes abzustimmen. Die Lichtquellen im Aussenraum müssen dem Sicherheitsbedürfnis der Passanten Rechnung tragen, unnötige Lichtimmissionen sind jedoch zu vermeiden.

<sup>2</sup> Die Beleuchtungen sind so zu planen und zu betreiben, dass Lichtimmissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.

**Art. 19**  
Entsorgung

**Art. 20**  
Retention

**Art. 21**  
Störfall

**Art. 22**  
Konkurrenzverfahren

7. Qualitätssicherung

**Art. 23**  
Konzeptänderung

**Art. 24**  
Ausnahmen

Die Bereiche für Abstellplätze der Container sind im Bebauungsplan dargestellt. Die genaue Anordnung ist in der Baubewilligung aufzuzeigen.

Es sind ausreichend Retentionsbecken zu erstellen. Die detaillierte Lage und die Volumina der Retentionsflächen sind im Baugesuchverfahren auf der Basis des Konzepts Oberflächenwasserung der Wismer+Partner AG vom 22. September 2022 aufzuzeigen.

Im Rahmen der Störfallvorsorge sind folgende Massnahmen zu treffen:

a) Fluchtwege und Notausgänge sind so anzuordnen, dass auch bei Branderignissen auf der Bahnlinie eine sichere Entfaltung der Gebäude möglich ist.

b) Fassaden und Tragkonstruktionen sind so auszugestalten, dass sie auftretenden Hitzebelastungen so lange standhalten können, wie für eine Evakuierung des Gebäudekomplexes notwendig ist.

c) Empfindliche Nutzungen (wie Kinderkrippen oder Spielplätze), sowie personenintensive Aussenflächen (wie Terrassen oder Parkanlagen) sind in einer Distanz von mindestens 50 m zur Bahnlinie und an Orten, die gegenüber Ereignissen auf der Bahnlinie gut geschützt sind, anzuordnen.

d) Allfällige Einlässe für die Aussenluftzufuhr sind in möglichst grosser Distanz zur Bahnlinie anzuordnen.

<sup>1</sup> In den Baufeldern A, B1+B2 und C ist bei Neubauten oder grösserer Veränderungen an der Baute jeweils ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

<sup>2</sup> In den Baufeldern D und E ist bei Neubauten oder grösserer Veränderungen an der Baute ein qualifiziertes städtebauliches Konkurrenzverfahren durchzuführen. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Städtebauliche Gesamteinwirkung auf die umliegenden Hochbauten und den Dorfmatzplatz.
- Im Bereich Erhöhung Baufeld D sind ein bis zwei Hochpunkte bis zur maximal zulässigen Höhenkote gestattet.

<sup>3</sup> Werden die Baufelder D und E gemeinsam beplant, darf das Baufeld F zusätzlich überbaut werden. Die heutige mögliche Durchwegung zwischen den Baufeldern D und E muss in geeigneter Form erhalten bleiben. Die zulässige Nutzung gemäss Art. 8 erhöht sich nicht.

<sup>4</sup> Die Gemeinde ist bei allen durchgeführten Konkurrenzverfahren einzubinden.

Für wesentliche Änderungen im Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom städtebaulichen Richtprojekt oder vom Umgebungsplan abgewichen werden soll, ist nach Vorlage des Gemeinderats ein neues qualifiziertes städtebauliches Konkurrenzverfahren durchzuführen.

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.