

Gemeinde Risch



Informationsveranstaltung

Donnerstag, 6. November 2025,
19.00 Uhr, Saal Dorf matt,
Zentrum Dorf matt, Rotkreuz

Abstimmung

Abstimmungserläuterungen für die gemeindliche Urnenabstimmung vom 30. November 2025

Gesamtrevision der Ortsplanung
(Bauordnung, Zonenplan, Parkplatzreglement)
und Rahmenkredit Initialisierung Fokusgebiete



Urnenöffnungszeiten

Vorurne

Am Donnerstag, 27. November, und Freitag, 28. November 2025, während der Schalteröffnungszeiten der Einwohnerkontrolle im Rathaus, Zentrum Dorfmat, Rotkreuz, von 9.00 bis 11.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr.

Haupturne

Am Abstimmungssonntag, 30. November 2025, **von 9.00 bis 10.00 Uhr** im Rathaus, Zentrum Dorfmat, Rotkreuz.

Impressum

Gemeinderat Risch, Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz
info@rischrotkreuz.ch, Telefon 041 554 25 25

Gestaltung:	Christina Wiss
Pläne:	Planteam S AG, Luzern
Grafiken:	Quint AG, Cham
Bilder:	Andreas Busslinger, Baar / Flying Camera, Baar
Druck:	Anderhub Druck-Service AG, Rotkreuz
Auflagenzahl:	7'070 Exemplare

Stimmrecht

Stimmberechtigt sind alle in der Gemeinde Risch wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und im Stimmregister eingetragen sind (§ 27 Abs. 2 KV; § 4 WAG). Personen, die wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden, haben kein Stimmrecht (§ 27 Abs. 3 KV).

Rechtsmittelbelehrung

Wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen (sogenannte abstimmungs- und wahlrechtliche Mängel) kann gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit § 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes innert folgender Frist Beschwerde beim Regierungsrat geführt werden:

Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt, einzureichen.

Beilagen zu den Abstimmungserläuterungen

Die in den Abstimmungserläuterungen erwähnten Beilagen werden aus Platzgründen mit separater Post zugestellt.

Es sind dies:

- Zonenplan
- Bauordnung
- Parkplatzreglement

Inhalt

6	Das Wichtigste in Kürze
11	1. Ausgangslage
17	2. Handlungsbedarf
17	3. Zielsetzungen
17	3.1 Erfüllung der Aufträge von Bund und Kanton
18	3.2 Umsetzung der gemeindlichen Strategien
22	3.3 Fokusthemen
25	3.4 Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft sowie Mobilität
27	3.5 Von der Räumlichen Strategie zum «Risch der Zukunft»
28	4. Umsetzungsvorschlag / Wichtigste Änderungen in der Nutzungsplanung
32	5. Nutzungsplanung Fokusgebiet Ortskern Risch
32	5.1 Worum geht es?
33	5.2 Was entsteht?
34	5.3 Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung
39	6. Nutzungsplanung Fokusgebiet Seepromenade Buonas
39	6.1 Worum geht es?
40	6.2 Was entsteht?
41	6.3 Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung
44	7. Nutzungsplanung Fokusgebiet Kirchenhügel
44	7.1 Worum geht es?
45	7.2 Was entsteht?
46	7.3 Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung
51	8. Nutzungsplanung Fokusgebiet Areal Weber
51	8.1 Worum geht es?
52	8.2 Was entsteht?
53	8.3 Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung
57	9. Nutzungsplanung Fokusgebiet Birkenstrasse
57	9.1 Worum geht es?
58	9.2 Was entsteht?
59	9.3 Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung
62	10. Nutzungsplanung Fokusgebiet Ortskern Holzhäusern
63	10.1 Worum geht es?
63	10.2 Was entsteht?

65	11. Verträge
69	12. Rahmenkredit für die Initialisierung und Planung der Fokusgebiete
70	13. Weitere Änderungen im Zonenplan
70	13.1 Grundsätzliche Änderungen im Zonenplan
70	13.2 Neue Zonen
70	13.3 Überlagerte Zone Hochhäuser
71	13.4 Auszonungen
72	13.5 Umzonungen
81	14. Weitere Änderungen in der Bauordnung
81	14.1 Anpassung an der Aushützungsziffer und Änderung der Zonenbezeichnung
83	14.2 Umgang mit bestehenden Artikeln
84	15. Bebauungspläne
84	15.1 Überführung in die Regelbauweise
85	15.2 Überführung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt
85	15.3 Überführung – formelle Anpassung
86	15.4 Überführung – materielle Anpassung
86	15.5 Neue Bebauungsplanpflicht
87	16. Das Parkplatzreglement
90	17. Kantonale Vorprüfung
91	18. Öffentliche Auflage / Einwendungen
92	18.1 Änderungen aufgrund von Einigungen im Rahmen der Verhandlungen
96	18.2 Übersicht der nicht zurückgezogenen Einwendungen
115	19. Empfehlung des Gemeinderates
116	Abstimmungsfragen
118	Abkürzungen

Das Wichtigste in Kürze

Im Rahmen der kommunalen Entwicklungsstrategie «Risch der Zukunft» soll die Gemeinde im Dialog mit der Bevölkerung, dem Gewerbe und weiteren Interessengruppen vorausschauend und mit Blick fürs Ganze vorangebracht werden. Die Ortsplanungsrevision bildet hierbei einen bedeutenden Meilenstein für die Zukunft von Risch und damit eine grosse Chance, die Gemeinde als lebenswerten und vielfältigen Ort nachhaltig weiterzuentwickeln. Ziel ist es, Raum zu schaffen für ein gutes Zusammenleben und Risch so zu planen, dass es auch in Zukunft ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Erholen bleibt – mit Lösungen, die Menschen, Umwelt und Wirtschaft gleichermaßen im Blick haben.

Im Auftrag des Kantons Zug unterzieht die Gemeinde Risch ihre Ortsplanung einer Gesamtrevision und verfolgt dabei die oben formulierten Ziele. Mit der Ortsplanungsrevision 2025 sollen Bauordnung und Zonenplan aktualisiert und an neue gesetzliche Vorgaben von Bund und Kanton angepasst werden – bspw. an neue Baubegriffe und Messweisen gemäss revidiertem kantonalem Bau- und Planungsgesetz (PBG). Weiter sollen die Innenentwicklung gefördert und in einer nächsten Phase die Gewässerräume festgelegt werden. Zusätzlich wurde ein neues Parkplatzreglement erarbeitet. Als Folge der Einführung neuer Baubegriffe und Messweisen ist auch eine Vielzahl bestehender Sondernutzungspläne aufzuheben respektive anzupassen. Der Kanton hat den Gemeinden den Auftrag gegeben, die Gesamtrevision bis Ende 2025 umzusetzen.

Die Ortsplanungsrevision sorgt zudem dafür, dass sich die Gemeinde zukunftsfähig und im Einklang mit dem Raumplanungsrecht weiterentwickeln kann. Als Planungsgrundlage gibt der Richtplan des Kantons Zug für die Gemeinde Risch einen Bevölkerungszuwachs von ca. 1'500 Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2040 vor.

Bei der Ortsplanung hat sich der Fokus im Denken und Planen verändert: Die Siedlungsentwicklung soll künftig vermehrt nach innen gelenkt werden. Nicht Quantität – im Sinne von Fläche – ist das Ziel, sondern Qualität für alle Generationen und alle Ortsteile. Dafür wurden **vier Leitthemen** benannt, die gleichwertig behandelt werden und sich ergänzen: **«Bebauter Raum», «Grüne Infrastruktur», «Mobilität» und «Zusammenleben»**. Damit sollen **alle Ortsteile gezielt aufgewertet werden** – mit lebendigen Ortskernen, attraktiven Naherholungsräumen, vorausschauend geplantem Wohnraum und dem Schutz wertvoller Naturräume wie dem Binzmühleweiher.

Um haushälterisch mit den vorhandenen Landreserven umzugehen und Mehrwerte für die Gemeinde zu schaffen, hat der Gemeinderat **Fokusstudien für sechs Gebiete mit grossem Entwicklungspotenzial** in Auftrag gegeben. Darin wurde untersucht, wie sich Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verwaltung, Kultur und Natur künftig sinnvoll miteinander verbinden lassen. Die Studienergebnisse zeigen eindrücklich, wie neue Impulse gesetzt werden können, ohne Bestehendes zu verlieren.

Auch im Bereich Mobilität geht Risch neue Wege: Die Entwicklung des Bebauten Raums wurde eng mit der Verkehrsplanung abgestimmt. Das neue Parkplatzreglement reagiert auf die Anforderungen der Verdichtung. Gleichzeitig sollen mit dem kommunalen Richtplan und einem umfassenden Massnahmenkatalog der ÖV-Anteil und der Langsamverkehr gezielt gestärkt werden.

Insgesamt ist die Ortsplanungsrevision das Ergebnis eines intensiven, konstruktiven und breit abgestützten Prozesses mit der Bevölkerung, dem Gewerbe, der Politik und der Verwaltung.

Der Gemeinderat ist überzeugt: Die Revision ist durchdacht und tragfähig. Sie schafft eine solide Grundlage für ein Risch, das gemeinsam gestaltet und weiterentwickelt wird.

Wie wurden die Inhalte dieser Revision erarbeitet?

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch durchlief mehrere Etappen:

- Grundlagenbeschaffung und Einholung eines Investitionskredits
- Erarbeitung einer Räumlichen Strategie sowie der Fokusstudien, Info- und Dialogveranstaltungen
- Entwurf der Planungsinstrumente (Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement)
- Vorprüfung der Planungsinstrumente durch den Kanton
- Öffentliche Mitwirkung

Der Abschluss erfolgt über die Abstimmung und die spätere Genehmigung durch den Regierungsrat.

Räumliche Strategie

Die Ortsplanungsrevision verfolgt ein qualitätsvolles Wachstum mit hoher Lebensqualität. Zentrale Ziele sind die Förderung von Wohnraum (insbesondere preisgünstiger Wohnraum und Wohneigentum), die Aufwertung öffentlicher Räume und eine nachhaltige Entwicklung mit Fokus auf Mobilität, Grüne Infrastruktur und Zusammenleben.

Fokusgebiete, Fokusthemen

Sechs Fokusgebiete mit Entwicklungspotenzial wurden vertieft studiert: **Ortskern Risch, Seepromenade Buonas, Kirchenhügel Rotkreuz, Areal Weber, Birkenstrasse, Holzhäusern**. Die durchgeführten Fokusstudien schlagen konkrete Aufwertungen, Zonierungen, neue Nutzungen sowie ortsbauliche und ökologische Massnahmen vor.

Zonenplanrevision

Die Zonenplanrevision beinhaltet den kommunalen Richtplan, die Bauvorschriften, den Zonenplan, das Parkplatzreglement und die Sondernutzungspläne (insbesondere die ordentlichen Bebauungspläne). Der neue Zonenplan und die Bauordnung wurden auf der Basis der Räumlichen Strategie und nachfolgenden Fokusstudien sowie des kommunalen Richtplans ausgearbeitet.

Was regelt der kommunale Richtplan?

Der kommunale Richtplan ist ein zentrales Instrument der Ortsplanungsrevision. Er zeigt auf, wie sich Risch in den nächsten 15 bis 20 Jahren räumlich entwickeln soll, konkretisiert kantonale Vorgaben und enthält eigene kommunale Bestimmungen. Er unterstützt nachgelagerte Planungen (z. B. Zonenplan, Bauordnung, Verkehr, Fuss- und Velowege). Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Koordination von Siedlung und Verkehr gelegt. Der kommunale Richtplan wurde durch den Gemeinderat genehmigt und ist behördenverbindlich.

Was regeln der Zonenplan und die Bauordnung?

Der Zonenplan legt fest, in welcher Zone ein Grundstück liegt. Abhängig von der Zone gelten unterschiedliche Vorschriften, insbesondere zur zulässigen Nutzung, Gebäudehöhe und Dichte. Die Bauordnung stellt die gemeindliche Gesetzesgrundlage dar, welche ergänzend zu übergeordneten Gesetzen – insbesondere zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) – als verbindliche Vorgabe für alle Bauvorhaben in der Gemeinde Risch gilt.

Was regelt das Parkplatzreglement?

Das Parkplatzreglement legt bei Bauvorhaben fest, in welcher Form und Anzahl Parkplätze bereitgestellt werden müssen.

Für wen sind diese Regelungen verbindlich?

Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement sind **grundeigentümergebunden** und müssen daher bei allen ordentlichen Bauvorhaben eingehalten werden. Auf bestehende Gebäude haben die Änderungen nur bei einem Bauvorhaben Einfluss. Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement werden durch die Rischer Stimmbevölkerung an der Urne beschlossen.

Welches sind die wichtigsten Änderungen im Zonenplan und in der Bauordnung?

- Neue Baubegriffe und Messweisen (z. B. Ausnützungsziffer, Gesamthöhe)
- Einführung und Bereinigung von einfachen und ordentlichen Bebauungsplänen
- Neue Zonen für Hochhäuser und Innenentwicklung
- Anpassung bestehender Bebauungspläne an neues Recht
- Förderung von preisgünstigem Wohnraum und Nutzung gemeindeeigener Grundstücke
- Bauen mit Qualität und Qualitätssicherung
- Auslagerung der Vorschriften zur Parkierung in ein separates Reglement
- Raumplanerische Anpassungen

Wie geht es weiter?

Ergänzend zur Annahme der Ortsplanungsrevision sollen bereits erste Planungsschritte in den einzelnen Fokusgebieten angestoßen werden. Im Vordergrund stehen hierbei die folgenden Perimeter:

- Risch: Öffentliches Gebäude, Badeinfrastruktur, Umgebungsgestaltung
- Buonas: Badeinfrastruktur und Ufergestaltung
- Kirchenhügel Rotkreuz: Parkanlage
- Areal Weber: Vorstudien
- Birkenstrasse: Gebietsentwicklung und Vorbereitung Bebauungsplan
- Holzhäusern: Ortszentrum Schulareal

Zur Initialisierung und Planung der Fokusgebiete beantragt der Gemeinderat mit der Umsetzung der Gesamtrevision gleichzeitig einen Rahmenkredit von 1.800 Millionen Franken.

Worüber stimmen Sie ab?

Am Sonntag, 30. November 2025, stimmen Sie über die Gesamtrevision Ortsplanung (Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement) und über einen Rahmenkredit zur Entwicklung der Fokusgebiete ab.

URNENABSTIMMUNG 30. NOVEMBER 2025

Abstimmungsfrage 1

Stimmen Sie der Gesamtrevision Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) mit Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement zu?

Abstimmungsfrage 2

Stimmen Sie dem Rahmenkredit von 1.800 Millionen Franken (inkl. MwSt.) für die Initialisierung und Planung der Fokusgebiete zulasten der Investitionsrechnung zu? Dieser Betrag erhöht oder verringert sich entsprechend der Entwicklung der indedierten Teuerung gemäss den gesetzlichen Vorgaben.

Genehmigungsinhalt:

- Abstimmungserläuterungen
- Zonenplan
- Bauordnung
- Parkplatzreglement



Alle detaillierten Informationen zur Ortsplanungsrevision:



Festlegung Gewässerräume

Die öffentliche Auflage zur Festlegung der Gewässerräume hat zu 33 Einwendungen geführt. Die Analyse dieser Einwendungen zeigt zwei zentrale Themenbereiche, die eine Überarbeitung der Gewässerräume notwendig machen:

a) Eingedolte Gewässer, primär im Landwirtschaftsgebiet:

Die Festlegung von Gewässerräumen bei eingedolten (überdeckten) Gewässern, insbesondere im Landwirtschaftsgebiet, führte zu zahlreichen Einwendungen. Sowohl Einzelpersonen aus der Landwirtschaft als auch landwirtschaftliche Organisationen haben sich zur Thematik geäußert. Infolgedessen wird die Gemeinde Risch bei eingedolten Gewässern die Situation bezüglich Festlegung der Gewässerräume neu beurteilen. Vorbehalten bleibt die Zustimmung übergeordneter Stellen.

b) Gewässerräume im Perimeter des Hochwasserschutzprojekts:
Die Einwendungen betreffen Bereiche, die direkt vom geplanten Hochwasserschutzprojekt (HWS) tangiert sind. Der Gemeinderat hat im April 2025 beschlossen, das Projekt neu auf Rückhaltebecken auszurichten, was eine grundlegende Überarbeitung des Projekts mit Zeithorizont von ca. einem Jahr erfordert und direkte Auswirkungen auf die Festlegung der Gewässerräume haben kann. Erst nach Vorliegen des überarbeiteten Projekts ist deshalb eine fachlich fundierte Beurteilung und Antwort auf die betroffenen Einwendungen möglich.

Der Gemeinderat hat aufgrund dieser Abhängigkeiten und offenen Fragen beschlossen, die Abstimmung betreffend Festlegung der Gewässerräume auf einen späteren Termin (voraussichtlich Herbst/Winter 2026) zu verschieben.

1. Ausgangslage

Die Ortsplanung befasst sich mit raumrelevanten Fragen zu Siedlung, Verkehr, Landschaft, Umwelt sowie Ver- und Entsorgung. Unter Berücksichtigung des kantonalen Richtplans wird im Zonenplan festgehalten, wie sich die Gemeinden in den nächsten 15 bis 20 Jahren entwickeln sollen. Dabei soll auf gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Veränderungen reagiert und die Basis für eine nachhaltige Entwicklung gelegt werden. Aktuell sind die Gesamtrevisionen der Ortsplanungen in allen Gemeinden des Kantons Zug in Bearbeitung oder bereits genehmigt. Im Zuge dessen müssen auch Bebauungspläne und Arealüberbauungen an das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst sowie die Gewässerräume festgelegt werden.

Die Ortsplanungsrevision (OPR) erfolgte in Zusammenarbeit mit den Behörden, der Bevölkerung, den Planerteams und weiteren Interessengruppen. Gemeinsam wurden Ziele definiert, die den Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur sowie Grün- und Gewerbeflächen berücksichtigen. Wichtige Aspekte der Ortsplanung sind dabei auch die Ökologie und der Erhalt des kulturellen Erbes.

Für die Umsetzung der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch wurde am 3. Juni 2019 der Planungskredit «Revision Ortsplanung» über 780'000 Franken genehmigt. Im Laufe der Erarbeitung der Räumlichen Strategie sind weitere Aufgaben dazugekommen, die im Rahmen der Zonenplanung zu erarbeiten sind und zum Zeitpunkt der Kreditgenehmigung noch nicht be-

kannt waren. Für die weiteren Schritte wie die Überführung der Bebauungspläne ins neue Recht, die Festlegung der Gewässerräume und die Weiterentwicklung der Fokusgebiete hat die Gemeindeversammlung am 29. November 2022 einem Zusatzkredit von 485'000 Franken zugestimmt.

Organisation der Ortsplanungsrevision

Um eine fachlich fundierte und breit abgestimmte Gesamtlösung zu erzielen, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, die Ortsplanungsrevision wie folgt zu organisieren: Die Überarbeitung der Ortsplanung wurde von den Firmen Eckhaus AG, Zürich (Christian Blum als Projektleiter), Planteam S AG, Luzern (Roger Michelin als Projektleiter), begleitet und der gesamte Prozess von einem Projektausschuss gesteuert. Zudem wurde eine Ortsplanungskommission bestehend aus Vertretenden der Ortsteile, der Parteien, dem Gewerbe, Vertreterinnen und Vertretern der Gemeindeverwaltung sowie externen Fachpersonen durch den Gemeinderat gewählt. Die Kommission hat die Themen diskutiert und stand dem Gemeinderat beratend zur Seite. Die Rischer Bevölkerung wurde aktiv in die Ortsplanung miteinbezogen und zu Informations- und Dialoganlässen eingeladen. Zudem fand im Sinne einer gemeinsamen Planungskultur und besseren Koordination ein regelmässiger Austausch zwischen den Gemeinden der Stadtlandschaft (Zug, Baar, Cham, Hünenberg, Risch und Steinhausen) statt.

Ortsplanungskommission (OPK)

- Patrick Wahl, Gemeinderat, Vorsitz Projektausschuss
- Peter Hausherr, Gemeindepräsident, Mitglied Projektausschuss
- Isabelle Anderhub, Mitglied
- Simone Canori, Mitglied
- Alessandro Ehrbar, Mitglied ab 2025
- Alexander Haslimann, Mitglied bis 2025
- Roger Gwerder, Mitglied
- Rudolf Halter, Mitglied
- Pius Hefti, Mitglied
- Martin Kolb, Mitglied
- Patrik Kretz, Mitglied
- Kurt Müller, Mitglied
- Isabelle Odermatt-Röllli, Mitglied
- Jara Popp, Mitglied
- Markus Rösli, Mitglied
- Hanni Schriber-Neiger, Mitglied
- Jennifer Stapfer, Mitglied
- Roland Stuber, Mitglied
- Peter Glanzmann, Mitglied
- Reto Käch, Mitglied

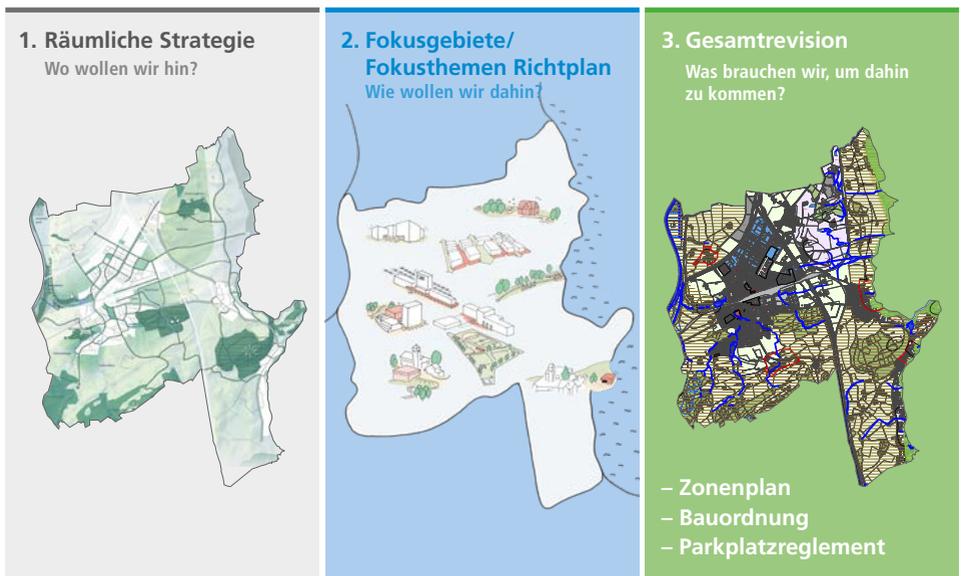
Projektausschuss (PAS)

- Christian Blum, Eckhaus AG, Projektleiter Gesamtrevision, Projektausschuss
- Melina Weiss, Planteam S AG, externe Projektleiterin, Projektausschuss (ab 2025)
- Joris Jehle, externer Projektleiter, Projektausschuss (bis 2024)
- Jacqueline Stutz, externe Projektleiterin Mobilität, Projektausschuss (bis 2024)
- Roger Michelin, Planteam S AG, Projektleiter Nutzungsplanung, Projektausschuss
- Linus Boog, Planteam S AG, Projektbearbeitung Nutzungsplanung, Projektausschuss
- Markus Kaltenbach, Berchtoldkrass, Projektleiter Räumliche Strategie
- Stephan Flück, Kontextplan AG, Projektmitarbeiter Richtplan Teil Mobilität

Die Planungsschritte

Nach der Projektinitialisierung, der Grundlagenbeschaffung und der Genehmigung des Investitionskredits für die Umsetzung wurde die Gesamtrevision in drei Schritten fortgeführt:

Von der Räumlichen Strategie über die Fokusgebiete zur Gesamtrevision



Die drei Phasen der Ortsplanungsrevision

Räumliche Strategie als Grundlage

Im Vorfeld der Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Risch eine «Räumliche Strategie Risch». Sie bildet die zentrale Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) und legt den Fokus auf die **Themengebiete «Bebauter Raum», «Grüne Infrastruktur», «Mobilität» und «Zusammenleben»**.

Fokusstudien, Fokusthemen als Weiterentwicklung

Im Zentrum der Ortsplanungsrevision standen die Grundsätze, haushälterisch mit den Ressourcen umzugehen und Risch im Sinne der Bevölkerung qualitativ hochwertig weiterzuentwickeln. Ergänzend zur Zentrumsentwicklung in Rotkreuz wurden **sechs Gebiete mit räumlichem Potenzial identifiziert**. Sie zeichnen sich durch hohe ortsbauliche und gesellschaftliche Relevanz aus und bieten Raum für zukunftsweisende Lösungen. Der Gemeinderat hat Fokusstudien in Auftrag gegeben, um die betreffenden Perimeter bestmöglich und im Sinne einer weitsichtigen Entwicklung zu nutzen. Gleichzeitig wurde ein **neuer, dialogorientierter Weg** in der Standortentwicklung besprochen. Im Zuge dessen wurden Fokusthemen wie die Zentrumsentwicklung, Wohnen, Qualität, Mobilität sowie Grün- und Freiräume vertieft bearbeitet. Diese sind entweder im kommunalen Richtplan behördenverbindlich oder in der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) eigentümerverbindlich festgelegt worden.

Gesamtrevision zur Umsetzung

Im letzten Schritt wurden die Planungsinstrumente wie kommunaler Richtplan und Zonenplan vom Kanton vorgeprüft und öffentlich aufgelegt. Der kommunale Richtplan als behördenverbindliches Instrument war dabei ein orientierendes Dokument. Im Rahmen der Auflage konnten zu Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement Einwendungen zuhanden des Gemeinderates formuliert werden. Diese wurden behandelt und führten teilweise zu Anpassungen.

Abgeschlossen wird das Projekt mit der Genehmigung des Zonenplans, der Bauordnung und des Parkplatzreglements durch die Stimmbewölkerung im Rahmen der Urnenabstimmung vom 30. November 2025.

Im Dialog mit der Bevölkerung

Die Ortsplanungsrevision ist das Resultat eines **breit abgestützten Prozesses**. Bereits in die Erarbeitung der Räumlichen Strategie wurde die Bevölkerung umfassend eingebunden. Der Gemeinderat und die Planungsexperten traten zudem in den direkten Austausch mit den Rischerinnen und Rischern. Unter dem Motto «Risch der Zukunft» wurden insgesamt sieben Informa-

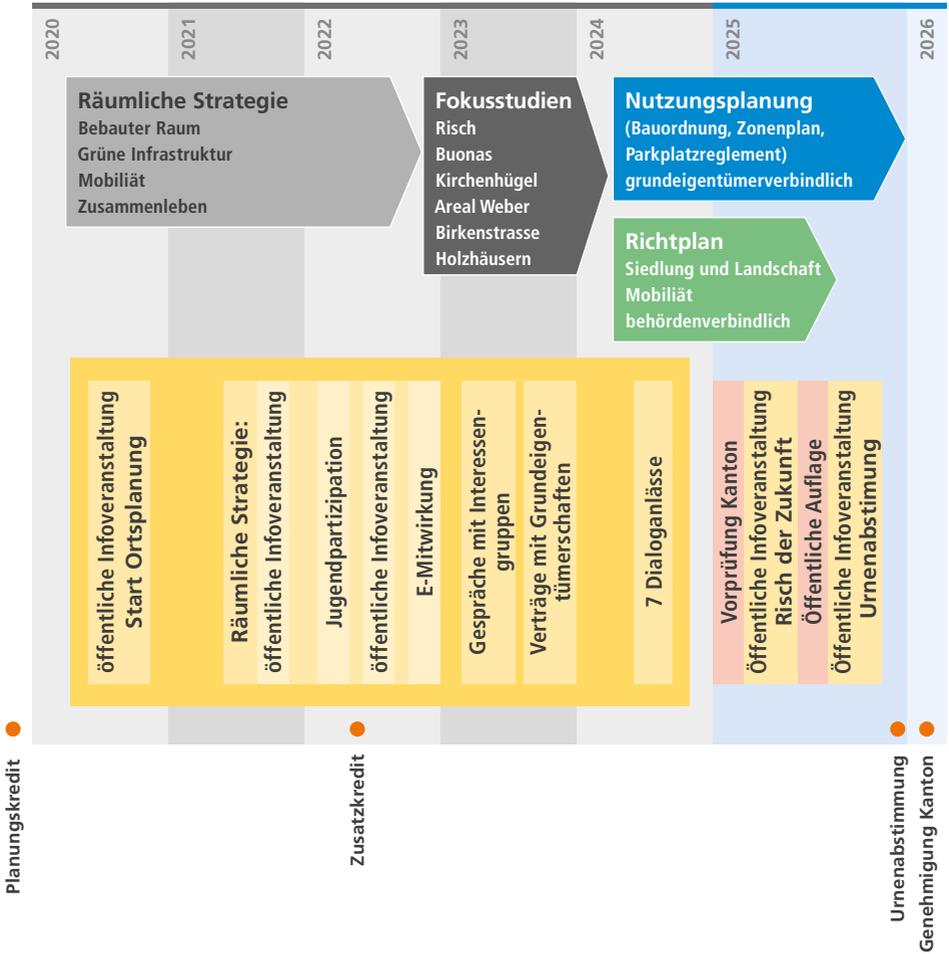
tions- und Dialogveranstaltungen in den Ortsteilen der Gemeinde veranstaltet. Diese haben massgeblich dazu beigetragen, Ideen weiterzuentwickeln, unterschiedliche Stimmen aufzunehmen und den Mehrwert der Fokusgebiete präziser zu identifizieren. Dadurch wurde der Grundstein zu einer breit abgestützten Ortsplanung gelegt.



Der Gemeinderat und die Planungsexperten im direkten Austausch mit der Bevölkerung



Aus den Ideen und Rückmeldungen anlässlich der Mitwirkung entstandene Visionen



Von der Räumlichen Strategie über die Fokusstudien mit den Dialoganlässen zur Urnenabstimmung

2. Handlungsbedarf

Im Zuge der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) im Jahr 2014 und den Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG, BGS 721.11) ist die Ortsplanung der Gemeinde Risch gesamthaft zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Die Gemeinden im Kanton Zug wurden mit der Umsetzung der Ortsplanungsrevision bis Ende 2025 beauftragt. Im Kanton Zug sind seit der Revision des Raumplanungsgesetzes mit Ausnahme des Flächenkontingentes des Kantons keine massgeblichen Einzonungen mehr möglich. Der Kanton Zug hat sein Planungs- und Baugesetz (PBG) revidiert und an die Vorgaben des Bundes angepasst. Am 1. Januar 2019 wurden das teilrevidierte PBG und die gesamtrevidierte Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) rechtskräftig. Durch den Beitritt des Kantons Zug zur IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) wurden gleichzeitig neue Baubegriffe und Messweisen vollzogen.

3. Zielsetzungen

3.1. Erfüllung der Aufträge von Bund und Kanton

Die vorliegende Revision hat zum Ziel, die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Risch auf den aktuellen Stand zu bringen und die Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre zu koordinieren. Gestützt auf die kantonalen Vorgaben und die Räumliche Strategie konzentriert sich die Ortsplanungsrevision auf Folgendes:

- Anpassung der Ortspläne an die aktuellen kantonalen und bundesrechtlichen Grundlagen
- Anpassung der Bauordnung an das übergeordnete Gesetz (insbesondere neue Berechnungsmethode für die Ausnutzungsziffer gemäss IVHB)
- Überführung der Bebauungspläne
- Umsetzung der Fokusstudien (Gebiete der prioritären Innenentwicklung, Entwicklung von Ortszentren und Naherholungsgebieten)
- Förderung von Grün- und Freiräumen in der Siedlung
- Quartieraufwertung und Förderung der kleinteiligen Innenentwicklung
- Förderung von Wohnungsbau (insbesondere preisgünstiger Wohnraum und Wohneigentum)
- Flächeneffiziente Verkehrsabwicklung
- Qualitative Verdichtung
- Nachhaltige Entwicklung
- Bauen mit Qualität, Qualitätssicherung

Die neue Bau- und Zonenordnung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieser strategischen Grundlagen.

3.2. Umsetzung der gemeindlichen Strategien

Gemeindliche Strategie 2024 – 2027

- Die Gemeinde Risch ist ein Wohn-, Bildungs- und Arbeitsort mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Steuersubstrat langfristig sichern
- Grundlagen schaffen, um Wohnraum unter Berücksichtigung des demografischen Wandels weiterzuentwickeln
- Infrastruktur vorausschauend auf die Gemeindeentwicklung ausrichten

Räumliche Strategie

Unter dem Motto «Es geht um die Zukunft von Risch» wurden **vier Leitthemen formuliert: «Bebauter Raum», «Grüne Infrastruktur», «Mobilität» und «Zusammenleben»**. Diese sind in den kommunalen Richtplan eingeflossen. Für das Thema Mobilität wurden konkrete Zielbilder und Massnahmenblätter erstellt. Die Themengebiete Bebauter Raum, Grüne Infrastruktur und Zusammenleben wurden über Fokusstudien vertieft. Der kommunale Richtplan fasst die Ergebnisse zusammen.

Bebauter Raum

- Stärkung der Siedlungsstruktur und des Ortsbildes
- Innenentwicklung und Nachverdichtung im Zentrum von Rotkreuz
- Stärkung der Ortskerne Risch, Buonas und Holzhäusern

Grüne Infrastruktur

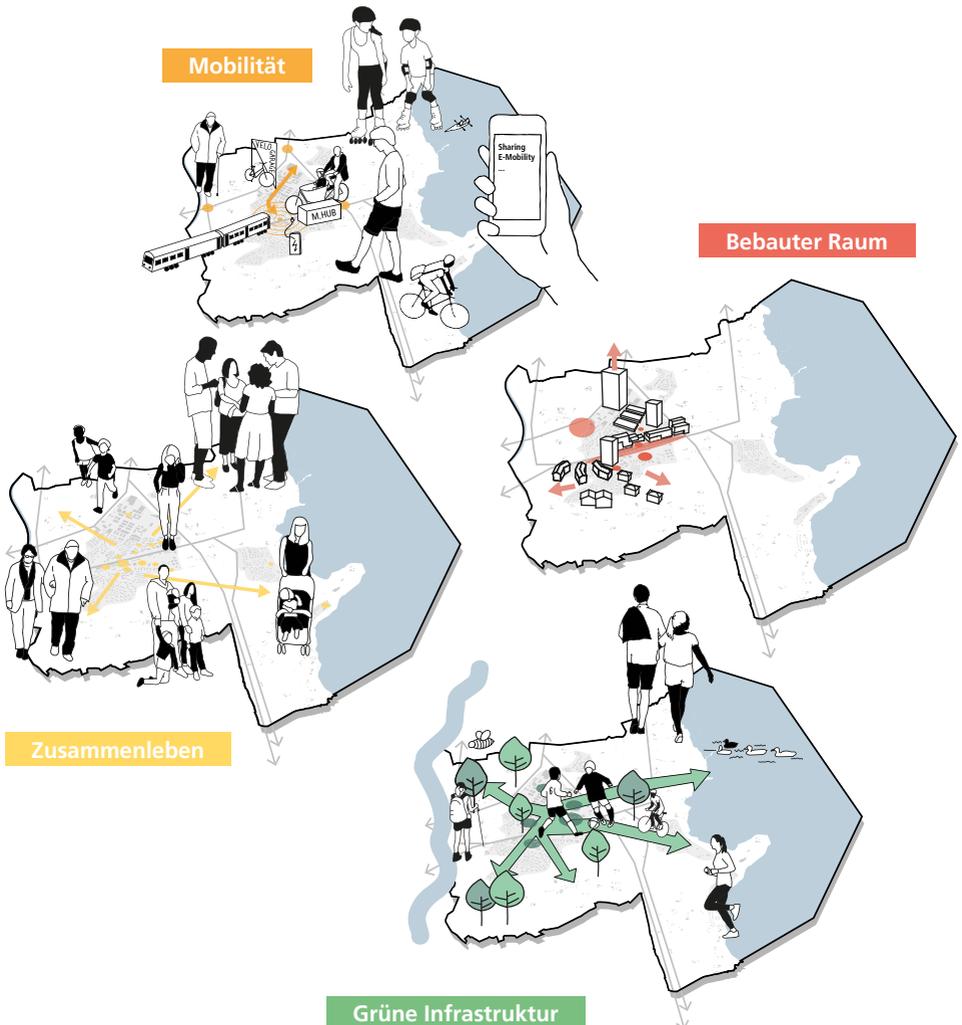
- Stärkung grüner Freiräume als Orte der Erholung
- Biodiversität, Kühlung und Aufenthaltsqualität
- Bestehende Potenziale gezielt ausbauen

Mobilität

- Gute Erreichbarkeit sicherstellen
- Bessere Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- Effiziente Verkehrslenkung

Zusammenleben

- Rotkreuz als gemeinsames Zentrum für bauliche, gewerbliche und soziale Funktionen
- Publikums-Nutzungen vorrangig im Zentrum ansiedeln
- Fokus auf Familienfreundlichkeit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität
- Die Hauptachsen Chamer-, Holzhäusern-, Rischer- und Buonaserstrasse verbinden die Ortsteile



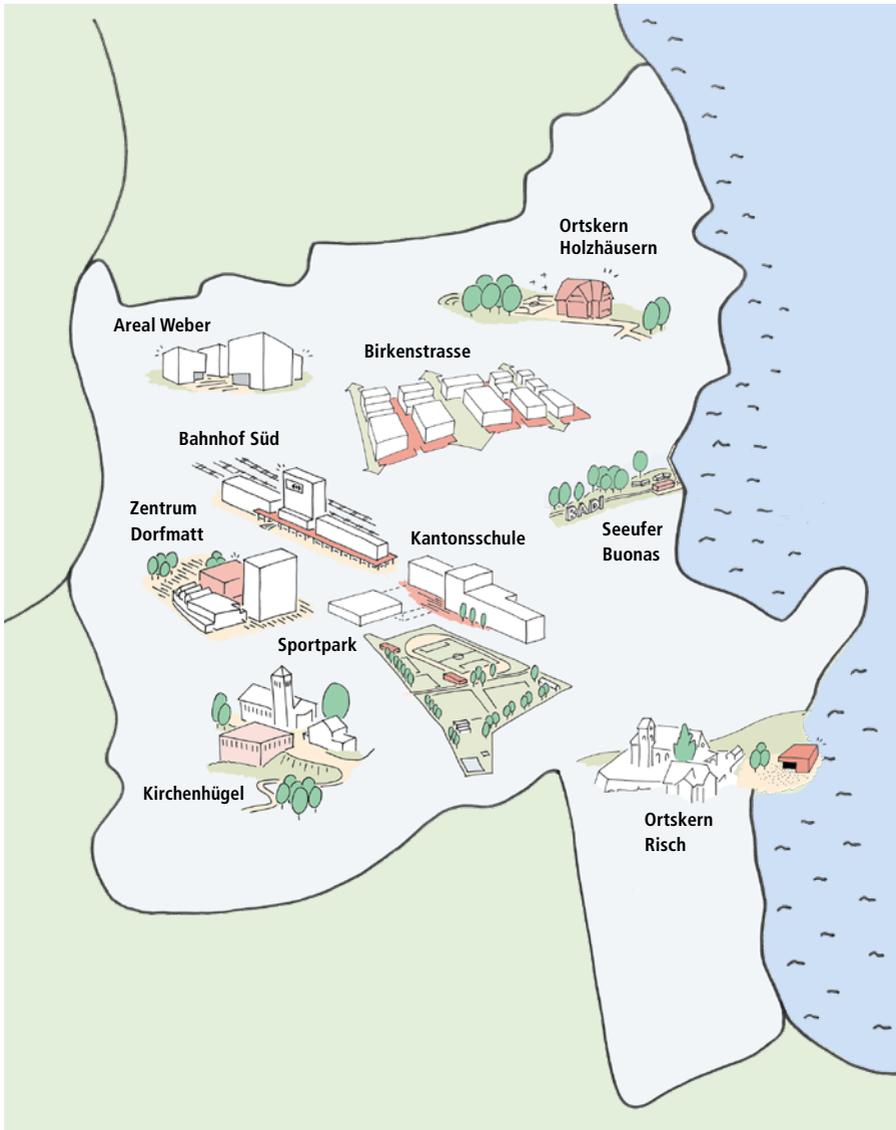
Fokusgebiete

Ergänzend zur Zentrumsgestaltung haben spezialisierte Planungsbüros pro Fokusgebiet eine Studie erarbeitet. Die sechs Fokusstudien betreffen:

- Ortskern Risch
- Seepromenade Buonas
- Kirchenhügel Rotkreuz
- Areal Weber
- Birkenstrasse
- Ortskern Holzhäusern

Im Rahmen der Fokusstudien wurden diese Gebiete mit Studien, Richtplannungen, Gesprächen unter Einbezug der Bevölkerung und den Grundeigentümerschaften vertieft geprüft. Dabei konnten bereits verschiedene vertragliche Vereinbarungen getroffen werden (siehe Kapitel 11, Verträge). Aufgrund der Studienresultate konnten die raumplanerischen Massnahmen präziser und verbindlicher festgelegt werden. Mit Genehmigung der Ein- und Umzonungen im Sinne der Ortsplanungsrevision können diese Verträge rechtskräftig umgesetzt und die Fokusgebiete im Sinne der kommunalen Entwicklungsstrategie «Risch der Zukunft» weitsichtig und qualitativ entwickelt werden.

In den Kapiteln 5 bis 10 werden die Fokusgebiete im Detail vorgestellt und die raumplanerischen Massnahmen beschrieben.



Die sechs Fokusgebiete und die Zentrumsentwicklung (Bahnhof Süd, neues Zentrum Dorfmat, Kantonsschule und Sportpark) im Überblick

3.3. Fokusthemen

Die Fokusthemen setzen dort an, wo Risch heute schon stark ist – als vielfältiger Lebens-, Wirtschafts- und Bildungsstandort. Sie greifen die unterschiedlichen Entwicklungen von Risch, Buonas, Holzhäusern und Rotkreuz auf, stärken die Ortskerne und sichern die Lebensqualität. Weiter ermöglichen die Fokusthemen eine vorausschauende und nachhaltige Entwicklung – zum Leben, Arbeiten und als Orte der Begegnung. Indem sich die Ortsplanung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung richtet, Mehrwert schafft und die Infrastruktur entsprechend anpasst, legt sie den Grundstein für eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der Gemeinde.

Fokusthema öffentliche Nutzung Zentrum Rotkreuz

Die Zentrumsgestaltung ist kein Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision, steht jedoch in direktem Zusammenhang mit der übergeordneten kommunalen Entwicklungsstrategie «Risch der Zukunft». Der Vollständigkeit halber und als wichtiger Bestandteil der Gesamtentwicklung von Risch wird das Fokusthema hier aufgeführt.

An der Gemeindeversammlung vom 30. März 2023 hat die Stimmbevölkerung einen wichtigen Meilenstein gesetzt. Mit der Genehmigung des Bebauungsplans Dorfmatte und Bahnhof Süd sowie der Planungskredite für die Zentrumsentwicklung rückt die Erreichung wesentlicher Ziele der Räumlichen Strategie wie die Verdichtung im Zentrum, Aufwertung von Aufenthaltsräumen, Synergie-Nutzungen und Belebung, Nähe zum öffentlichen Verkehr einen Schritt näher. Da der Bebauungsplan bereits die baurechtlichen Grundlagen schafft, sind im Zentrum keine Anpassungen am Zonenplan und an der Bauordnung notwendig.

Fokusthema Wohnen

Im Einklang mit dem kantonalen Richtplan setzt sich die Gemeinde Risch aktiv für die Schaffung von Wohnraum, insbesondere auch für preisgünstige Wohnungen, ein. **Ziel ist ein vielfältiges Wohnangebot, das unterschiedliche Lebenssituationen berücksichtigt, die soziale Durchmischung fördert sowie auch weniger kaufkräftigen Bevölkerungsgruppen angemessenen Wohnraum bietet.** Die Gemeinde nutzt dazu gezielt die im kantonalen Richtplan vorgesehenen Handlungsmöglichkeiten. Die Förderung von Wohnungen erfolgt in der Gemeinde primär durch eine konsequente Innenentwicklung. Diese wird mithilfe raumplanerischer Massnahmen in der Ortsplanung festgesetzt.

Konkret engagiert sich die Gemeinde zu Gunsten der Förderung des Wohnungsbaus wie folgt:

- Birkenstrasse: Um- und Aufzoning der bestehenden Arbeits- und Dienstleistungszone in eine Mischzone mit Bebauungsplanpflicht, welche einen grossen Nutzungsanteil Wohnen zulässt. Vorgeschrieben wird die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und/oder Wohneigentum
- Areal Weber: Schaffung von Wohnraum, davon auch preisgünstigen Wohnraum und Wohneigentum
- Generelle Aufzoning mit Anpassung der Attikageschossregelung zu einem Vollgeschoss

In den Gebieten Zentrum, Birkenstrasse und Areal Weber werden gemäss Art. 40 der Bauordnung (BO) konkrete Anteile an preisgünstigem Wohnraum eingefordert. So schafft die Gemeinde verbindliche Rahmenbedingungen für eine ausgewogene und sozial verträgliche Entwicklung.

Fokusthema Mobilität

Die Mobilität stellt neben dem Bebauten Raum, dem sozialen Zusammenleben und der Grünen Infrastruktur eines der vier zentralen Handlungsfelder dar. Gemäss dem übergeordneten raumplanerischen Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr gilt es, die aktive **Lenkung der Verkehrsentwicklung und die Organisation der Mobilitätsbedürfnisse** zukunftsfähig zu planen. Die Weiterentwicklung der Mobilität und des Verkehrs wird aktiv, zukunftsorientiert und nachhaltig gestaltet. Ausgehend von der Räumlichen Strategie und dem Gesamtverkehrskonzept wurden die verkehrsplanerischen Grundsätze abgeleitet beziehungsweise definiert. Bei der Planung wurde beachtet, dass alle Mobilitätsarten einen Beitrag zu einer qualitativen Siedlungsentwicklung leisten und soweit abgestimmt sind, dass die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems gewährleistet ist. Dabei sollen vor allem platz- und energiesparende Mobilitätsformen gefördert werden.

Folglich wird die aktive Gestaltung und Lenkung des Modalsplitts (Verkehrsmittelwahl) sowie die Verteilung des Personen-Transportaufkommens auf die verschiedenen Verkehrsträger oder Verkehrsmittel als zentraler Ansatz verfolgt. Angestrebt wird eine Stabilisierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), bei gleichzeitiger Förderung und einem Ausbau des Langsamverkehrs sowie der öffentlichen Verkehrsmittel. In diesem Sinne soll die kommunale Entwicklung nicht automatisch und linear zu mehr Parkplätzen respektive zu mehr Verkehr führen, sondern im Gegenteil sinnvoll entflechtet/gelenkt werden. Diesem Umstand trägt auch das neue Parkplatzreglement Rechnung. Zudem wird die bewährte Plafonierung der Parkplätze in der Arbeits- und Dienstleistungszone beibehalten.

Fokusthema Grün- und Freiräume

Ein wesentliches Anliegen der Räumlichen Strategie ist die Stärkung der Grünen Infrastruktur. Darunter werden sämtliche Natur-, Frei- sowie Landschafts- und Gewässerräume der Gemeinde verstanden – einschliesslich der Strassen, Wege und Plätze sowie Grün- und Sportanlagen. Im Fokus stehen der Erhalt und die zukünftige Entwicklung dieser Räume und deren Nutzung, die Themen Klima- und Hitzeanpassung sowie die Vernetzung dieser Räume.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden dazu u. a. folgende Massnahmen getroffen:

- Einführung der Grünflächenziffer auch in den Wohnzonen zur Festlegung eines verbindlichen Grünanteils pro Parzelle
- Spezifische Massnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- Erweiterung der Naturschutzzone im Gebiet Binzmühle

Fokusthema Qualitätssicherung

Die Gemeinde Risch setzt sich für eine hohe gestalterische, funktionale und ökologische Qualität ein, dies insbesondere in den Zentrums- und Siedlungsgebieten. Verbindliche Instrumente stellen eine nachhaltige Entwicklung sicher, die den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht. Die Qualitätssicherung wird darüber hinaus durch die in der Bauordnung verbindlich geregelte Einsetzung eines Fachgremiums bei ortsbildprägenden Vorhaben gewährleistet. Das Fachgremium stellt die Planungsqualität sicher und unterstützt bei Gestaltungsfragen sowie ökologischen Anforderungen. All dies trägt zu einer hochwertigen und zukunftsfähigen Entwicklung bei.

Kernpunkte der Qualitätssicherung:

- Hochwertige Ortskern- und Quartierstrukturen
- Attraktive Freiräume sowie deren Vernetzung mit der Landschaft
- Klimatische Aspekte, die durch gezielte Bepflanzung, geeignete Materialien und weniger Versiegelung berücksichtigt werden

Das Ziel ist eine **durchmischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten, beschattete Strassenräume und der Erhalt landschaftlicher Eigenheiten.**

Fokusthema Innenentwicklung und Verdichtung

In der Schweiz ist die Innenentwicklung im Raumplanungsgesetz enthalten, insbesondere durch Massnahmen zur Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen. Ziel ist es, den Flächenverbrauch zu minimieren und die Einwohnerdichte in bereits erschlossenen Gebieten zu erhöhen. Vor der Einzonung neuer Flächen soll die **ortsbauliche Qualität verbessert** und eine **effizi-**

ente Raumnutzung sichergestellt werden. Dadurch wird eine nachhaltige Entwicklung gefördert, die Verdichtung und Qualität in Einklang bringt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Risch die bestehenden Ausnützungsziffern ihrer Bauzonen überprüft und – wo notwendig – angepasst. Ziel ist eine **stimmige Siedlungsstruktur** mit ausgewogenen Übergängen zwischen unterschiedlich dicht bebauten Bereichen.

Kernpunkte der Innenentwicklung:

- Gezielte Innenentwicklung: Bebauungspläne in Rotkreuz verbessern die Siedlungsstruktur und erhalten die Kulturlandschaft
- Nachverdichtungen: Neue urbane Konzepte schaffen Mehrwerte für Quartiere und Nachbarschaften
- Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsbereichen: Dies fördert kurze Wege und belebt die Umgebung
- Hochhäuser: Ihre Nutzung als Teil der Innenentwicklung ist mit bestehenden Leitbildern vereinbar

3.4. **Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft sowie Mobilität** **Anlass und Ziel des Richtplans**

Grundlage für die Ortsplanungsrevision ist die vom Gemeinderat beschlossene Räumliche Strategie, die zusammen mit weiteren Studien als Basis für die Revision von Richt- und Nutzungsplanung dient. Der kommunale Richtplan ist ein zentrales Instrument der Ortsplanungsrevision. Er zeigt auf, wie sich Risch in den nächsten 15 bis 20 Jahren räumlich entwickeln soll, konkretisiert kantonale Vorgaben und enthält eigene kommunale Bestimmungen. Er unterstützt nachgelagerte Planungen (z. B. Zonenplan, Bauordnung, Verkehr, Fuss- und Velowege) und koordiniert Siedlung und Verkehr.

Inhalt des Richtplans

Weil Einzonungen stark eingeschränkt sind, fokussiert der Richtplan auf die Umsetzung der Zielsetzungen aus den Fokusstudien sowie auf strategische Themen, wo die Gemeinde Spielraum hat. Im Vordergrund steht hierbei die Mobilität, wozu konkrete Massnahmen abgeleitet werden. Für die anderen Leitthemen (Bebauter Raum, Grüne Infrastruktur, Zusammenleben) erfolgt die Umsetzung grundeigentümergebunden über den Zonenplan und die Bauordnung. Konnten im Mitwirkungsverfahren gewisse Inhalte nicht grundeigentümergebunden geregelt werden, so werden sie behördenverbindlich im Richtplan festgehalten.

Schwerpunkt des Richtplanes bildet die Mobilität mit dem Kernziel, **eine Balance zwischen der Erschliessung von Siedlungsräumen und des Flächenverbrauchs für den Verkehr zu finden**. Der kommunale Richtplan führt hierzu die Ziele und die Planungsgrundsätze auf, basierend auf dem Gesamtverkehrskonzept (GVK) und der Räumlichen Strategie. Die Gemeinde Risch muss auch künftig mit weiteren Entwicklungen rechnen. Entsprechend ist auch der Richtplan im Fokusthema Mobilität auf dieses Potenzial ausgelegt. Ebenfalls hat die Gemeinde im Bereich Mobilität und Verkehr diverse Schnittstellen zu Dritten (SBB, Bund mit Nationalstrassen, Kanton, ÖV-Anbietende, Wirtschaft). Für die Bevölkerung, die Beschäftigten und für Gewerbe und Unternehmen soll trotz zunehmender Nachfrage und begrenzter Kapazitäten weiterhin eine attraktive Mobilität gewährleistet und eine gute Erreichbarkeit sichergestellt werden.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) soll siedlungsverträglich gelenkt und die Ortsdurchfahrten sollen so weit wie möglich von ortsfremdem Verkehr entlastet werden. Die übergeordneten Projekte des Kantons, der Halbanchluss Rotkreuz Süd und gegebenenfalls der «Bügel», sollen bestmöglich dafür genutzt werden. Flankierende Massnahmen wie die Erhöhung der Durchfahrtswiderstände durch die Ortszentren unterstützen die angestrebte Lenkung des Verkehrs. Durch die Beruhigung des motorisierten Verkehrs mittels Anpassung der Geschwindigkeiten wird die Verkehrssicherheit, die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität der Strassenräume sowie des öffentlichen Raums insgesamt erhöht. Fuss- und Veloverkehr sind ein wesentlicher Teil der alltäglichen Mobilität. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums wird der Fuss- und Veloverkehr in allen Ortsteilen prioritär behandelt und besonders Wert auf eine hohe Netzdichte gelegt.

Der Bahnhof Rotkreuz ist für die Gemeinde Risch die zentrale Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs und als multimodaler Mobilitätshub zu fördern. Die Fahrplanstabilität und die Gewährleistung der Anschlüsse des öffentlichen Busverkehrs sind dabei wichtig und werden mit Bevorzugungsmassnahmen gefördert. Orts- und situationsgerechte Angebote der Mobilität sollen einfach digital zugänglich sein. Multimodale Mobilitätsdienstleistungen (Smart City) tragen zu einer siedlungsverträglichen Mobilität in der Gemeinde Risch bei.

Um eine nachhaltige Mobilität zu erreichen und die Funktionalität des Strassennetzes zu gewährleisten, kann zusammenfassend festgestellt werden, dass es eine Veränderung in den folgenden vier Dimensionen braucht:

- Verkehr vermeiden / Förderung von kurzen Wegen
- Verkehr verlagern / effiziente Verkehrsmittel
- Verkehr verträglich gestalten / Gestaltung der Strassenräume
- Verkehr vernetzen / Digitalisierung, Planung, Prozesse

Verbindlichkeiten

Der kommunale Richtplan ist behördenverbindlich für die Gemeinde. Bei Planungen Dritter (z. B. Kanton, SBB) setzt sich die Gemeinde für die Umsetzung ein, kann diese aber nicht einfordern. Enthalten sind auch Massnahmenpläne für Fuss- und Veloverkehr, öffentlichen Verkehr und Strassengestaltung.

3.5. Von der Räumlichen Strategie zum «Risch der Zukunft»

Die Ortsplanungsrevision ist nicht nur ein planerischer Prozess, sondern ein gemeinschaftliches Vorhaben. Deshalb hat die Gemeinde Risch grossen Wert auf den Dialog mit der Bevölkerung gelegt. In zahlreichen Mitwirkungsformaten wurden Ideen aufgenommen, Bedenken diskutiert und Potenziale beleuchtet.

Im Mittelpunkt standen dabei die Dialogveranstaltungen. Sie halfen, komplexe Fragestellungen anschaulich darzustellen und Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. So konnten konkrete Lösungsansätze entwickelt werden – abgestimmt auf die räumlichen Gegebenheiten und die Anliegen der Bevölkerung. Das Zielbild «Risch der Zukunft» entstand im Zusammenspiel von Planung, Mitwirkung und Kommunikation. Bilder, Visualisierungen und Karten halfen, abstrakte Inhalte greifbar zu machen für einen Dialog auf Augenhöhe.

Die Verbindung von Fachplanung und öffentlichem Dialog hat dazu beigetragen, dass die Ortsplanungsrevision eine breit abgestützte Vision für die Zukunft von Risch ist – mit hoher Identifikation und greifbarem Nutzen für die Bevölkerung.



Zielbild «Risch der Zukunft»

4. Umsetzungsvorschlag / Wichtigste Änderungen in der Nutzungsplanung

Seit dem 1. Januar 2019 gilt das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG) und beinhaltet folgende Anpassungen:

Einfacher und ordentlicher Bebauungsplan (§ 32 ff. PBG)

Einfacher Bebauungsplan:

Bislang verwendeten die Gemeinden im Kanton Zug die Instrumente der Arealbebauung und der Bebauungspläne. Mit der Revision des PBG wurden diese bisherigen Instrumente durch den einfachen und ordentlichen Bebauungsplan ersetzt. **Die Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan obliegt dem Gemeinderat.**

Ordentlicher Bebauungsplan:

Der ordentliche Bebauungsplan im Kanton Zug muss die Anforderungen gemäss § 32 PBG erfüllen. Mit diesem Bebauungsplan sind zwar grössere

Abweichungen von der Einzelbauweise erlaubt, jedoch muss die grundsätzliche Nutzungsart beibehalten werden. Bei der Erstellung eines ordentlichen Bebauungsplans ist die Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planungsteams erforderlich. **Die Beschlussfassung über den ordentlichen Bebauungsplan obliegt der Gemeindeversammlung.**

Hochhäuser- und Hochhauszonen (§ 10b PBG)

Bisher existierten im Kanton Zug keine spezifischen Regelungen für Hochhäuser im Planungs- und Baugesetz (PBG), sondern lediglich im kantonalen Richtplan. Aufgrund der Tatsache, dass der kantonale Richtplan keine verbindlichen Vorschriften für die Behörden oder Grundeigentümerschaften enthält, wurden aus Gründen der Rechtssicherheit die rechtlichen Rahmenbedingungen für Hochhäuser nun im PBG festgelegt.

Hochhäuser (ab 30 m Höhe) benötigen:

- eine ausdrückliche Festlegung in der Bauordnung und im Zonenplan
- einen ordentlichen Bebauungsplan

Die neue, im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan ausgeweitete Bestimmung basiert auf den Inhalten der vom Gemeinderat am 17. November 2015 genehmigten Hochhausstudie, sichert die in ordentlichen Bebauungsplänen festgelegten Standorte und ermöglicht im Bereich der geplanten Kantonsschule einen Spielraum, in die Höhe zu bauen.

Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen

Der Kanton Zug hat die schweizweiten IVHB-Normen (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB; BGS 721.7) übernommen. Diese vereinheitlichen u. a. die Definitionen für Höhen, Abstände und Geschosse. In Bezug auf die Gemeinde Risch bedeutet dies konkret, dass sie die Begriffe und Messweisen ihrer bisherigen Bauordnung überprüft und gegebenenfalls an die V PBG angepasst hat.

Ausnutzungsziffer (AZ):

Neu werden alle oberirdischen Flächen zur AZ gezählt, auch Dach- und Attikageschosse ab 1.50 m Raumhöhe. Deshalb wurden die AZ-Werte in den Bauzonen angepasst.

- Virtuelle Geschosse (z. B. bei überhohen Räumen) entfallen
- In höherwertigen Wohnzonen (W-B bis W-D) gilt neu eine maximale AZ pro Geschoss

Anzurechnende Geschossfläche:

Aufgrund der neuen Regelung, dass die Geschossflächen in den Dach- und Attikageschossen in die Ausnützung einzubeziehen sind, musste die Ausnützungsziffer der entsprechenden Bauzonen mindestens in dem selben Masse erhöht werden. Damit wird sichergestellt, dass diese geänderte Berechnungsmethode zukünftige Bauprojekte nicht behindert oder einschränkt.

Verzicht auf virtuelle Geschosse:

Gemäss § 38 der rechtsgültigen Bauordnung wurden für Räume in Vollgeschossen, die über mehrere Geschosshöhen reichten, bei der Berechnung der AZ virtuelle Geschossflächen berücksichtigt. Neu entfallen diese virtuellen Geschosse, d. h. für überhohe Räume werden keine virtuelle Geschossflächen mehr berechnet.

Um die Realisierung der AZ in einem einzigen Vollgeschoss zu verhindern, wurde für die höherwertigen Wohnzonen W-B bis W-D eine maximale AZ pro Geschoss festgelegt (siehe Art. 7 BO).

Massgebendes Terrain:

Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Lage des Untergeschosses ist das massgebende Terrain (§ 11 V PBG). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

Höhenmasse – Firsthöhen, Gesamthöhe:

Bisher wurden die Gebäudehöhen in der Gemeinde Risch anhand der Vollgeschosszahl und einer Firsthöhe festgelegt, was zu einer Überbestimmung führte. Neu wird auf die Festlegung von Geschosszahlen verzichtet, und die Höhen werden nun durch die Gesamthöhe festgelegt.

Untergeschoss:

Nach der Neuregelung dürfen Untergeschosse, gemessen bis zur Oberkante (OK) des fertigen Bodens, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragen. Gemäss der alten V PBG galt ein Untergeschoss als Vollgeschoss, wenn seine Geschossfläche mehr als 60 % der darüber liegenden Geschossfläche ausmachte.

Unterirdische Bauten:

Diese treten mit Ausnahme ihrer Erschliessung (Zufahrt und Zugang) nicht in Erscheinung, weil sie im Grundsatz vollständig unter dem massgebenden oder tiefergelegten Terrain liegen müssen.

Attikageschosse:

Gemäss der V PBG müssen Attikageschosse neu auf mindestens einer Gebäudelängs- oder -breite um mindestens 1.00 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein. Zusätzlich darf die Grundfläche eines Attikageschosses höchstens 60 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Freigabe der Nutzung der bisherigen Dachgeschosse:

Dachgeschosse dürfen im Rahmen der zulässigen Höhen (talseitige Fassadenhöhe) künftig zu 100 % genutzt werden. Bisher konnten sie nur zu 60 % genutzt werden. Dies ermöglicht ein minimales Mass an erwünschter Innenentwicklung.

Bauten mit und ohne Schrägdach:

Generell gilt eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei. Ausgenommen sind Gebiete mit Schrägdachpflicht.

5. Nutzungsplanung Fokusgebiet Ortskern Risch

Ziel der Nutzungsplanung ist die Aufwertung des historischen Ortskerns mit Schule, Kirche und dem ehemaligen Hotel Waldheim. Die Fokusstudie löst bestehende Nutzungskonflikte: Die Schule kann erneuert und gegebenenfalls erweitert werden, das ehemalige Hotel Waldheim wird durch drei Wohngebäude ersetzt. Zudem entsteht ein öffentliches Gebäude zwischen Waldheim und Kirche. Die Wohnhäuser der katholischen Kirche sind neu zonenkonform. Die Uferlandschaft wird zugänglicher gemacht und in eine Freihaltezone umgezont. Eine Verkehrsberuhigung entlang der Rischerstrasse wird angestrebt.



Luftaufnahme Fokusgebiet Ortskern Risch mit schematischer Darstellung

5.1. Worum geht es?

Der historische Ortskern Risch besteht aus den historischen Wohnhäusern, dem Primarschulhaus, dem ehemaligen Hotel und Restaurant Waldheim sowie der katholischen Kirche St. Verena. Ziel der Fokusstudie war es, den Ortskern in seiner Funktion als Zentrum zu stärken, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Aussenräume aufzuwerten. Das Waldheim-Areal soll

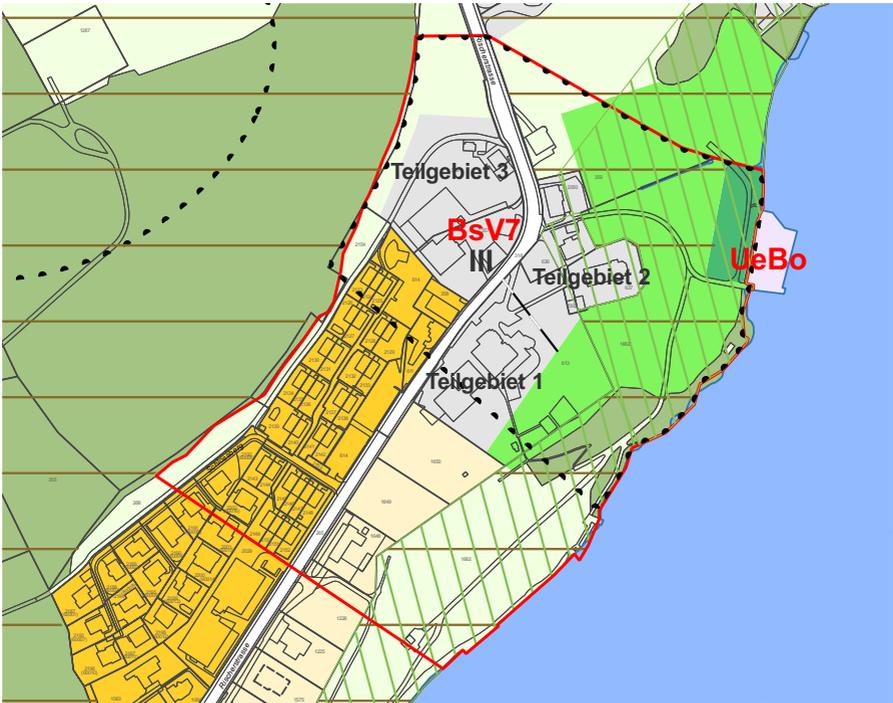
einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das bedingt eine Umzonung des gesamten Siedlungsgebiets zu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften sowie im Fall des Hotels und Restaurants Waldheim eine Anpassung der Bauordnung, die heute nur eine Hotelnutzung und Gastronomie erlaubt.

5.2. Was entsteht?

Mit der Fokusstudie konnten alle planerischen Fragen geklärt werden. Im Zuge der Ortsplanungsrevision entsteht Folgendes:

- **Öffentliche Nutzung mit Gastronomie:** Der gesamte Siedlungsbereich wird neu zu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften. Die Flächen können von der Eigentümerfamilie Schriber erworben werden (siehe Kapitel 11, Verträge).
- **Wohnraum:** Das Hotel Waldheim wird durch drei Wohngebäude ersetzt.
- **Neue Spazierwege am Rischer Seeufer sowie eine öffentliche Liegewiese am See:** Dieser Bereich wird neu der Freihaltezone zugewiesen. Die Flächen können von der Eigentümerfamilie Schriber erworben werden (siehe Kapitel 11, Verträge).
- **Temporeduktion:** Die Kurve der Rischerstrasse soll auf Tempo 30 verlangsamt werden, damit sie weniger trennend wirkt.
- **Schulraumerweiterung:** Um die Schule zu entwickeln, wurde ein Teil des Grundstücks der katholischen Kirche erworben. Die historischen Wohnhäuser der katholischen Kirche bleiben erhalten und sind neu zonenkonform.

5.3. Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung



	Wohnzone A		Landschaftsschutzzone kommunal
	Wohnzone C		Ortsbildschutzzone
	Landwirtschaftszone		Zone archaischer Fundstätten
	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung		Zuweisung Lärmschutzempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 7 & 22
	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung		Seeuferschutzzone kantonal
	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung		Wald gemäss amtlicher Vermessung / Wald gemäss Art. 10 Abs. 2 Bundesgesetz über den Wald
	BsV7 Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch (mit Teilgebieten 1/2/3)		

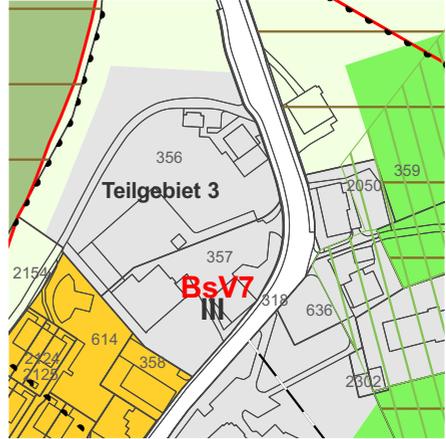
Ausschnitt neuer Zonenplan Gebiet Risch mit Legende

GS Nr. 356



II / III	Öffentliches Interesse Bauten Anlagen mit massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III
	Landwirtschaftszone

Abbildung alter Zonenplan 2005



Bsv7	Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorf Kern Risch (mit Teilgebieten 1/2/3)
	Landwirtschaftszone
II / III	Zuweisung Lärmschutzempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 7 & 22

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Auszonung

Zentraler Bestandteil der Entwicklung in Risch ist die GS Nr. 356, auf der sich heute Schulbauten befinden. Zur besseren Nutzbarkeit der Fläche für die Entwicklung des Schulstandorts wird die bestehende Bauzonengrenze im Nordwesten bis an den angrenzenden Waldrand erweitert. Der Waldabstand wird dabei berücksichtigt. Gleichzeitig wird die Bauzone im südöstlichen Bereich, im Spickel zur Rischerstrasse hin, auf einer Fläche von 270 m² reduziert und in die Landwirtschaftszone ausgezont. Diese Massnahme dient einer klareren und zweckmässigen Bauzonenabgrenzung, insbesondere im landschaftlich sensiblen Übergang zur Rischerstrasse. Der Grundstückkauf mit der Katholischen Kirchgemeinde wurde an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2024 genehmigt.

GS Nr. 613



Abbildung alter Zonenplan 2005

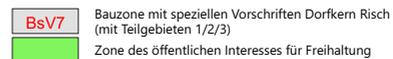
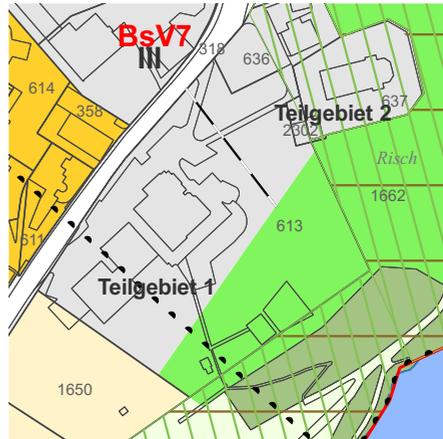


Abbildung neuer Zonenplan 2025

Auszonung

Im Zuge der detaillierten Entwicklungsplanung für den Ortskern Risch wird auf der GS Nr. 613 eine weitere Anpassung der Nutzungsplanung vorgenommen. Die Fläche von 3'112 m², welche bisher der Wohnzone W2a zugewiesen war, wird neu in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) überführt. Die betroffene Teilfläche befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsgebiets und bildet einen landschaftlich sensiblen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft.

Die Auszonung dieser Fläche aus der Wohnzone erfolgt mit dem Ziel, die geplante Siedlungsentwicklung räumlich zu fokussieren und qualitativ hochwertige Freiräume im unmittelbaren Umfeld der neuen Wohnnutzungen sicherzustellen.

Umzonung in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung

Infolge der Fokusstudie im Ortskern Risch werden insgesamt 22'288 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeF) umgezont. An den Dialoganlässen wurde die Idee formuliert, den Bereich zwischen Kirche und Seeufer als öffentlichen Raum zu sichern. Diese Idee wurde positiv aufgenommen. Zusätzlich wurde der Wunsch geäußert, eine Seeparzelle zu erwerben und als Liegefläche zu nutzen. Dies ist mit den bereits getroffenen vertraglichen Abmachungen möglich.

GS Nrn. 613, 1662, 359

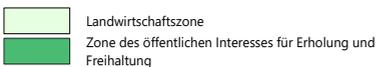
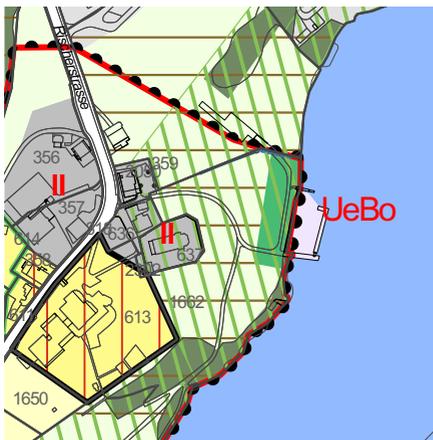


Abbildung alter Zonenplan 2005

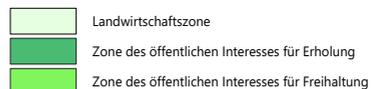
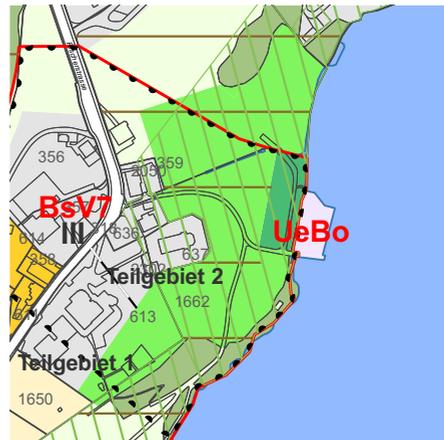


Abbildung neuer Zonenplan 2025

Umsetzung in der Bauordnung

Diese Spezialzone (Bsv7) wird im Ortskern Risch neu festgelegt. Sie dient der angemessenen und koordinierten Erneuerung des Ortskerns Risch. Sie unterteilt das gesamte Gebiet in drei unterschiedliche Teilgebiete (Waldheim, Kirchenanlage und Schulanlage). Die entsprechenden Nutzungen und Bauvorschriften werden in der Bauordnung definiert.

Seite 14 ff. der Bauordnung
Art. 20 Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch
Risch (BsV7) – Allgemein
Risch (BsV7) – Teilgebiet 1 Waldheim
Risch (BsV7) – Teilgebiet 2 Kirchenanlage
Risch (BsV7) – Teilgebiet 3 Schulanlage



Skizze Vision Fokusgebiet Ortskern Risch

6. Nutzungsplanung Fokusgebiet Seepromenade Buonas

Die Seepromenade und die Badi in Buonas dienen heute als Treffpunkte für die Bevölkerung. Die Fokusstudie hatte zum Ziel, die öffentlichen Räume besser nutzbar zu machen, mögliche zusätzliche Nutzungen vorzuschlagen sowie Teile des Seeufers naturnaher zu gestalten.



Luftaufnahme Fokusgebiet Ortskern Buonas mit schematischer Darstellung

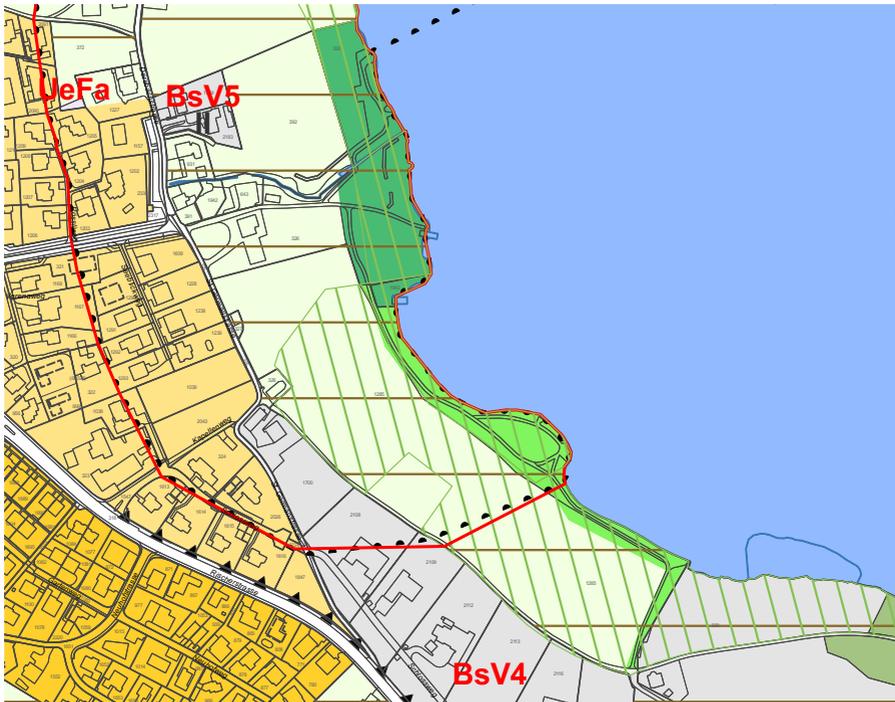
6.1. Worum geht es?

Die Seepromenade und die Badi sind Treffpunkte im Ortskern Buonas. Heute ist der erwähnte Bereich jedoch von Zäunen durchschnitten, was für Menschen und Tiere unattraktiv ist. Die Wiese und der Spielplatz der Gemeinde nördlich der Badi haben Aufwertungspotenzial. Ausserdem ist die Ufermauer entlang der Promenade in einem schlechten Zustand – anstatt sie zu erneuern, könnten Teile renaturiert werden. Dadurch entsteht mehr Lebensraum für Flora und Fauna und für die Rischerinnen und Rischer mehr Raum und Qualität für die Naherholung.

6.2. Was entsteht?

- **Seebad:** Basierend auf der Fokusstudie konnte die Gemeinde die Badi käuflich erwerben (Kapitel 11, Verträge). Dadurch kann das Ufer geöffnet werden, besonders im nördlichen Bereich beim Spielplatz. So entsteht ein freier, besser zugänglicher Seezugang für alle. Langfristig soll die Badi vorrangig für die lokale Bevölkerung zugänglich sein per nicht-motorisiertem Verkehr.
- **Mehr Raum und Qualität für die Naherholung:** Mit der Umgestaltung der Seepromenade entsteht ein offener, naturnaher Erholungsraum mit besserem Seezugang und neuen Aufenthaltsqualitäten für die Bevölkerung. Gleichzeitig werden Natur und Biodiversität gezielt gefördert. Um diese Planungen zu ermöglichen, wird der Bereich von Promenade und Badi zu einer Erholungszone umgezont.
- **Naturnaher Spielplatz:** Am Fahrmattbach ist ein naturnaher Spielplatz geplant. Der südliche Teil der Promenade Richtung Halbinsel wird renaturiert, wodurch mehr Lebensraum für Flora und Fauna entsteht. Dies ist eine wichtige Kompensationsmassnahme, wie sie vom Kanton verlangt wird. Ein Fussweg mit Bänken, die zum Verweilen einladen, führt weiterhin bis zum Pförtnerhaus und hoch zur Rischerstrasse.

6.3. Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung



	Wohnzone B		UeFa	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit
	Wohnzone C			Landschaftsschutzzone kommunal
	Landwirtschaftszone			Aussichtsschutz Kantonsstrasse
	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung			Ortsbildschutzzone
	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung			Zone archäologischer Fundstätten
	BsV2 Bauzone mit speziellen Vorschriften Halbinsel Buonas Freihaltbereich			Zuweisung Lärmschutzempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 7 & 22
	BsV4 Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS 1700 / 1863			Seeuferschutzzone kantonal
	BsV5 Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS 1769 / 2183			Wald gemäss amtlicher Vermessung / Wald gemäss Art. 10 Abs. 2 Bundesgesetz über den Wald

Ausschnitt neuer Zonenplan Gebiet Buonas mit Legende

GS Nrn. 393, 326, 1943



UeUB Übrige Zone mit speziellen Vorschriften Ufer- und Promenadenbereich Buonas

Abbildung alter Zonenplan 2005



Zone des öffentlichen Interesses für Erholung
Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Umzonung

Ein Teil des Gebiets entlang der Seepromenade in Buonas ((Teil-) GS Nrn. 393, 326, 1943) wird von der Zone mit speziellen Vorschriften für den Uferbereich Buonas in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umgezont. Diese Umzonung ist Resultat der intensiven Bearbeitung während der Fokusstudie.



Skizze Vision Fokusgebiet Buonas

7. Nutzungsplanung Fokusgebiet Kirchenhügel

Der Kirchenhügel wird als zentraler Grünraum aufgewertet. Die katholische Kirche errichtet zwei neue Gebäude für ihre Nutzungen. Der südliche Teil mit dem Vanoli-Areal wird mit freistehenden, kompakten Wohnbauten ergänzt. Neue Wege und Sitzbänke verbinden die Kirchenbauten und schaffen eine parkähnliche Landschaft. Ein bestehendes Wohnhaus wird in die Zone für Volumenerhalt eingeteilt.



Luftaufnahme Fokusgebiet Kirchenhügel Rotkreuz mit schematischer Darstellung

7.1. Worum geht es?

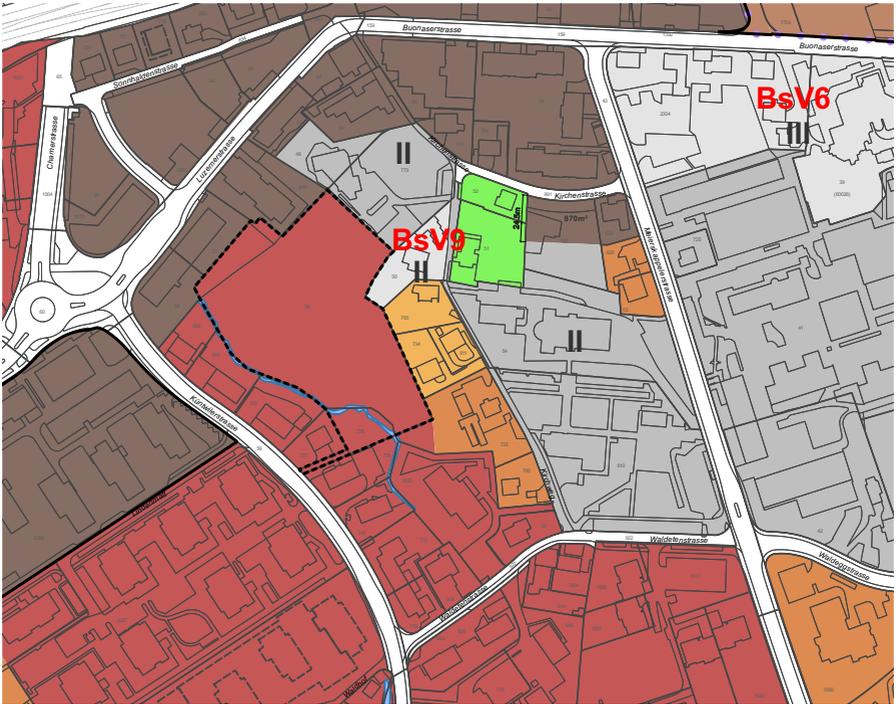
Auf dem Kirchenhügel mitten in Rotkreuz befinden sich die katholische und die reformierte Kirche sowie einzelne Wohnhäuser, umgeben von Wiesen und Bäumen. Die Räumliche Strategie sieht die Stärkung dieses zentralen Grünraums vor. Die katholische Kirche hat ausserdem entschieden, ihre Räumlichkeiten nicht im künftigen Gemeindezentrum Dorfmatte unterzubringen, sondern direkt neben der Kirche in neuen Gebäuden. Das Ziel der Fokusstudie war es, ein Freiraumkonzept zu entwickeln und die Neubauten verträglich in das Ortsbild einzufügen.

7.2. Was entsteht?

- **Neubauten am Kirchenhügel:** Die katholische Kirche plant zwei separate Neubauten. An der oberen Hangkante direkt neben der Kirche entsteht ein Gebäude mit Kirchensaal und weiteren kirchlichen Nutzungen. Dieser Parzellenteil bleibt in der öffentlichen Bauzone (ÖiB). Im unteren Bereich entlang der Kirchenstrasse ist ein Wohngebäude geplant, weshalb dieser Teil zur Kernzone umgezont wird.
- **Neue Fusswege und Sitzgelegenheiten:** Zwischen den Neubauten und der reformierten Kirche entstehen neue Fusswege und Sitzgelegenheiten sowie eine parkähnliche Wiesenlandschaft. Dieser Teil wird zur Freihaltezone.
- **Wohnraum:** Südlich der Kirche auf dem Vanoli-Areal werden möglichst kompakte Wohnhäuser gebaut. Ein neuer Fussweg führt von der Hügelkuppe durch das Areal bis zum Chüntwilerbach. Das bestehende Wohnhaus auf der Hügelkuppe liegt in der öffentlichen Zone und wird für den Erhalt und Ersatzneubau in die Bauzone für «Volumenerhalt» umgezont.

Im Juli 2024 wurde seitens der Katholischen Kirchgemeinde das Wettbewerbsverfahren für den Kirchenhügel gestartet. Das Siegerprojekt wurde anlässlich einer Vernissage vom 13. Mai 2025 vorgestellt.

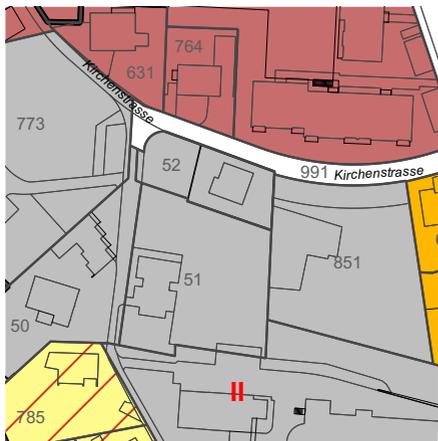
7.3. Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung



	Wohnzone D		Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
	Wohnzone E	II / III	Zuweisung Lärmschutzempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 7 & 22
	Wohnzone F		Zone des öffentlichen Interesses für Erholung
	Kernzone		Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung
	Kernzone Bahnhof Süd		Ordentliche Bebauungsplanpflicht
	BsV6 Bauzone mit speziellen Vorschriften Buonaserstrasse		Einfache Bebauungsplanpflicht
	BsV9 Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt		

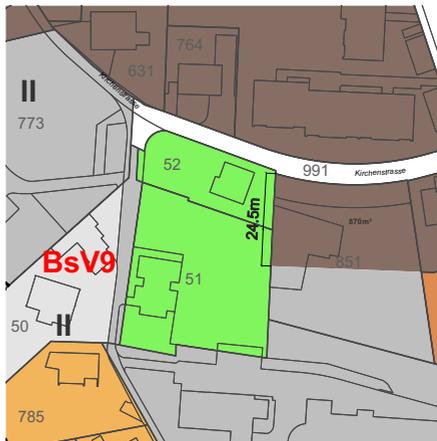
Ausschnitt neuer Zonenplan Gebiet Kirchenhügel mit Legende

GS Nrn. 51, 52



Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit massgebender Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III

Abbildung alter Zonenplan 2005



Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Umzonung OelB in OeIF

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die GS Nrn. 51 und 52 von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) überführt. Diese Umzonung ist Teil eines Gesamtkonzepts, das zusammen mit der Gemeinde Risch (GS Nr. 52) erarbeitet wurde.

Zielsetzung

Die Umzonung zielt darauf ab, ein qualitativ hochwertiges, parkähnliches Umfeld für den Neubau des Pfarreizentrums zu schaffen. Dies betrifft die GS Nrn. 51, 52 und 851 (siehe auch 8.3.2). Die GS Nr. 52 ist derzeit mit einem älteren Wohnhaus bebaut, dessen Nutzung nicht zonenkonform ist. Der Rückbau dieses Gebäudes und die Umzonung zur Freihaltungszone ermöglichen eine grosszügige Freiraumgestaltung.

Vorteile der Auszonung

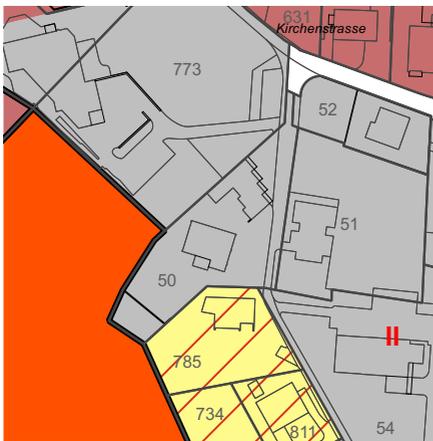
- **Aufhebung nicht zonenkonformer Nutzung:** Mit der Umzonung wird eine nicht zonenkonforme Nutzung beendet, was zu einem gut gestaltbaren Freiraum führt (GS Nr. 51, ehemals Wasserhaus).
- **Beitrag zum innerörtlichen Grünraum:** Die Freifläche wird ein wichtiger Teil des innerörtlichen Grünraums, besonders im dicht genutzten Siedlungsgebiet von Rotkreuz.

- **Klare Trennung von Bau- und Nichtbauflächen:** Die Umzonung schafft nicht nur eine klare Trennung, sondern sichert auch die langfristige Freiraumqualität im Umfeld der Pfarrkirche.

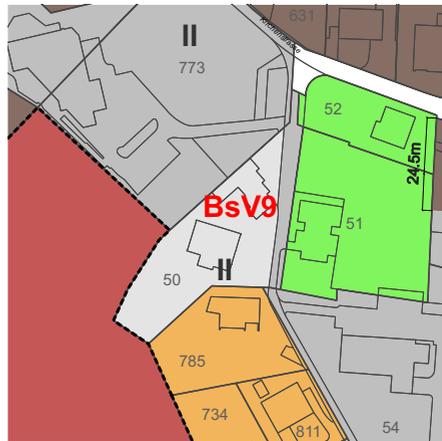
Raumplanerische Konformität

Diese Massnahme ist sachlich begründet und steht im Einklang mit den raumplanerischen Vorgaben sowie dem Entwicklungskonzept der Katholischen Kirchgemeinde und der Gemeinde Risch. Sie stärkt die landschaftliche Einbindung des Kirchenhügels und bildet die Grundlage für eine sozial und städtebaulich ausgewogene Entwicklung des neuen Pfarreizentrums.

GS Nr. 50



II / III Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit massgebender Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III



BsV9 Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt
Zuweisung Lärmschutzempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 7 & 22
II / III

Abbildung alter Zonenplan 2005

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt (GS Nr. 50)

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt dient dem Erhalt und der Erneuerung des bestehenden Bauvolumens. Werden Ersatzneubauten erstellt, dürfen diese die realisierten Gesamthöhen sowie die anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreiten. Ortsbauliche und landschaftliche Qualitäten sowie eine attraktive Aussenraumgestaltung werden vorausgesetzt.

GS Nrn. 628, 851

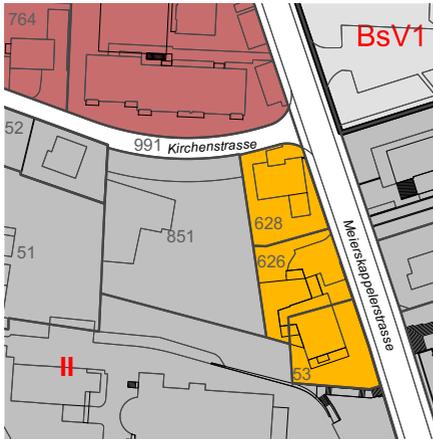


Abbildung alter Zonenplan 2005

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Umzonung

Im Gebiet Kirchenstrasse wird eine Umzonung in die Kernzone vorgenommen. Betroffen sind das GS Nr. 628 (466 m²) und ein Teilbereich der GS Nr. 851 (834 m²), die aus der bisherigen Wohnzone W3 und der Bauzone des öffentlichen Interesses entlassen und der Kernzone zugewiesen werden.

Die Umzonung basiert auf der Fokusstudie Kirchenhügel, die das Gebiet als wichtigen Freiraum um die Pfarrkirche Rotkreuz behandelt. Ziel ist es, die bauliche Entwicklung entlang der Kirchenstrasse zu steuern, um eine angemessene Wohnnutzung zu ermöglichen, ohne die Freiraumqualitäten zu beeinträchtigen.

Die neue Kernzone ermöglicht den Bau eines Wohngebäudes, das einen stimmigen Übergang zur umliegenden Wohnnutzung bildet. Das Projekt sieht ein viergeschossiges Wohnhaus mit Hochparterre vor, das nach Süden zum Kirchenhügel ausgerichtet ist, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Die Erschliessung erfolgt über eine gemeinsame Tiefgarage.



Skizze Vision Fokusgebiet Kirchenhügel

Zur Sicherung der architektonischen und freiräumlichen Qualität ist ein qualifizierendes Konkurrenzverfahren vorgesehen. Mit dem Wettbewerb der Kirchengemeinde ist dieses Verfahren bereits erfolgt.

8. Nutzungsplanung Fokusgebiet Areal Weber

Das Areal Weber umfasst eine Landwirtschaftsfläche im Nordwesten von Rotkreuz, die nach dem Ableben des privaten Eigentümers Georges Weber als Schenkung in das Eigentum der Gemeinde übergehen wird. Die Parzelle soll eingezont und für die Wohnraumentwicklung von Rotkreuz eingesetzt werden. Die Fokusstudie hat das Nutzungsmass sowie mögliche Typologien getestet.



Luftaufnahme Fokusgebiet Ortskern Areal Weber mit schematischer Darstellung

8.1. Worum geht es?

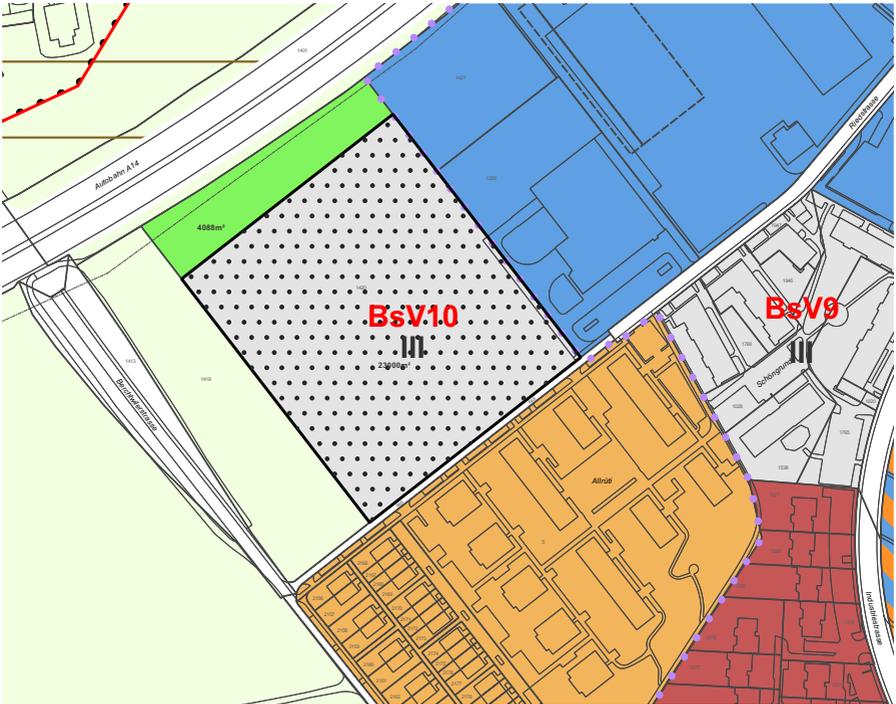
Der Eigentümer Georges Weber vermacht der Gemeinde auf sein Ableben hin ein Grundstück. Dieses soll qualitativ hochwertig und nachhaltig entwickelt werden. Weil in der Gemeinde Risch eine grosse Nachfrage nach Wohnraum besteht, will die Gemeinde auf dem Areal Weber Wohnungen bauen. Heute befindet es sich in der Landwirtschaftszone. Damit zukünftig Wohnungen gebaut werden können, wird es in die Bauzone eingezont. Die Fokusstudie hat das verträgliche Nutzungsmass und die notwendige Parzellenfläche ermittelt. Die Erkenntnisse der Fokusstudie sind Grundlage für die Einzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

8.2. Was entsteht?

Da unmittelbar entlang der Autobahn nicht gebaut werden kann, kommt ein Streifen in die Freihaltezone. Der Rest der Parzelle wird in die Wohnzone eingezont und mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Der Bebauungsplan wird die Anordnung, Höhe und Grösse von Gebäuden bestimmen und Vorgaben zu den Freiräumen machen. Die Gemeinde strebt eine Ausnützung bis 1.1 an.

- **Vielfältiges Wohnraumprojekt:** Es entsteht zusätzlicher Wohnraum mit Eigentums- und Mietwohnungen. Im Rahmen des kantonalen Wohnförderungsgesetzes (WFG) entstehen 30 % preisgünstige Wohnungen.

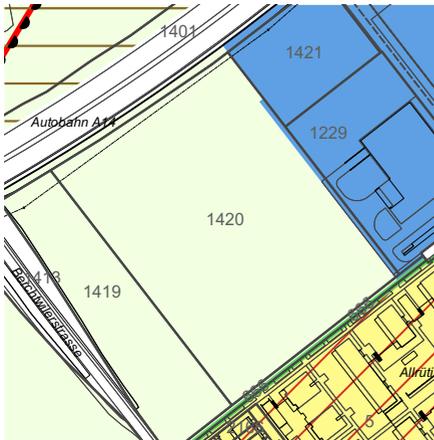
8.3. Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung



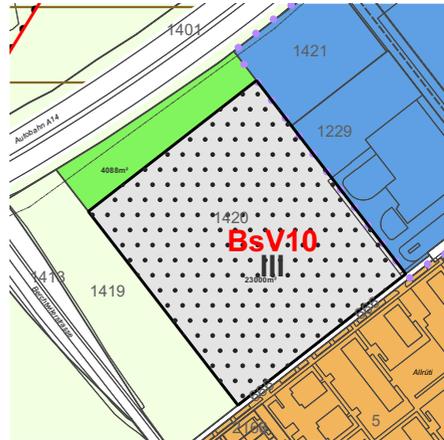
	Wohnzone D		Landschaftsschutzzone kommunal
	Wohnzone F		Ortsbildschutzzone
	Wohn- und Arbeitszone		Ordentliche Bebauungsplanpflicht
	Arbeits- und Dienstleistungszone		Hochhäuser gemäss Art. 14 BO zulässig
	Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt		Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswert
	Bauzone mit speziellen Vorschriften Weber-Areal		Zone archäologischer Fundstätten
	Landwirtschaftszone		Zuweisung Lärmschutzempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 7 & 22
	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung		

Ausschnitt neuer Zonenplan Gebiet Areal Weber mit Legende

GS Nr. 1420



 Landwirtschaftszone



 **BsV10** Bauzone mit speziellen Vorschriften Weber-Areal
 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung
 Ordentliche Bebauungsplanpflicht
 Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswert
 Zuweisung Lärmschutzempfindlichkeitsstufe
 gemäss Art. 7 & 22
 II / III

Abbildung alter Zonenplan 2005

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Einzonung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das Areal Weber mit etwa 23'000 m² neu in die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV 11) eingezont.

Das Areal liegt am nordwestlichen Rand von Rotkreuz und schliesst die Siedlungsstruktur ab. Die Einzonung zielt darauf ab, dringend benötigten Wohnraum, insbesondere preisgünstiges, familiengerechtes Wohnen und Wohneigentum, zu schaffen.

Die Planung erfolgt in einem mehrstufigen Prozess, um eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Die Fokusstudie erarbeitete verschiedene Entwürfe, die eine moderate Bebauung mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) bis 1.1 empfehlen, um die Freiraumqualitäten zu wahren. Ein zentraler Bestandteil der Überbauung ist ein öffentlich zugänglicher grüner Freiraum, der ökologische Funktionen erfüllt und die Hitzereduktion unterstützt.

Zur Qualitätssicherung sind folgende Schritte vorgesehen:

- Städtebaulicher Studienauftrag mit mehreren Teams
- Konsolidierung in einem Richtprojekt
- Erarbeitung eines Bebauungsplans z. H. der Gemeindeversammlung
- Durchführung von Architekturwettbewerben

Die Einzonung erfolgt in Abstimmung mit dem Kanton und auf Basis einer Bedarfsanalyse. Das Areal Weber weist eine klare Siedlungslogik und gute Erschliessbarkeit auf. Gemäss Lärmgutachten kann die Herausforderung des Lärms (Autobahn) im Rahmen des Studienauftrags / Richtprojektes gelöst werden.

Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung entlang der Autobahn sichert den notwendigen Abstand zur vorhandenen Freileitung und dient als Abstandsfläche zur Lärmquelle.

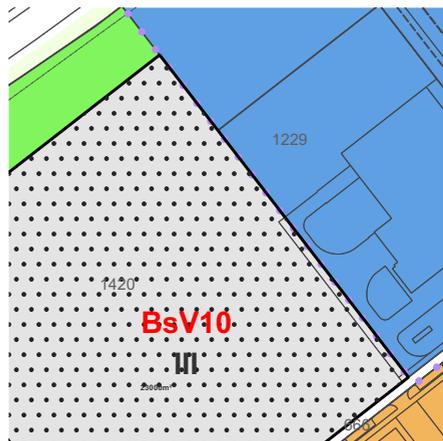
Insgesamt stellt die Einzonung eine strategische Massnahme zur Schaffung von Wohnraum in Risch dar, unter Berücksichtigung hoher gestalterischer und ökologischer Standards.

Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Weber



 Arbeits- und Dienstleistungszone

Abbildung alter Zonenplan 2005



 Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Weber

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Im Zuge der Umsetzung der Fokusstudie Areal Weber wird eine Teilfläche von 517 m² der GS Nr. 1420 aus der Arbeitszone entlassen und neu der Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Weber (BsV 11) zugewiesen.

Diese Anpassung stellt eine einfache Bereinigung entlang der bestehenden Parzellengrenze dar und dient der präzisen und funktionalen Abgrenzung zwischen dem neuen Wohnquartier Areal Weber und der angrenzenden Arbeits- und Dienstleistungszone. Durch die Umzonung wird eine klare zonenplanerische Trennung zwischen unterschiedlichen Nutzungsbereichen ermöglicht und eine kohärente Entwicklung innerhalb des Areals sichergestellt.

Die Massnahme ist technisch und städtebaulich begründet, hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende Arbeitsgebiet und entspricht der übergeordneten Entwicklungsstrategie gemäss Fokusstudie.

Anpassungen in der Bauordnung

Art. 23 Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Weber

Dieser Artikel regelt die Bebauung und Vorgaben des Areals Weber. Die Einzonung dient vorrangig der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere preisgünstigem und familiengerechtem Wohnen sowie Wohneigentum. Der Umfang und die Art der Realisierung des preisgünstigen Wohnraums erfolgen gemäss Art. 40 der neuen Bauordnung.



Skizze der Vision Fokusgebiet Areal Weber

9. Nutzungsplanung Fokusgebiet Birkenstrasse

Das Gebiet Birkenstrasse wird in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften umgezont und mit einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht überlagert. Der Bereich entlang der Chamerstrasse wird auch künftig ausschliesslich der Arbeits- und Dienstleistungsnutzung dienen, während rund drei Viertel des Gebiets bis zu 80 % Wohnnutzung zulassen. Die wichtigsten städtebaulichen Qualitäten werden in den Vorschriften der Bauzone verankert. Die Gemeinde wird anschliessend in Zusammenarbeit mit den Eigentümerschaften den ordentlichen Bebauungsplan erarbeiten.



Luftaufnahme Fokusgebiet Birkenstrasse mit schematischer Darstellung

9.1. Worum geht es?

Im Gebiet Birkenstrasse stehen heute verschiedene Büro- und Gewerbegebäude sowie das Feuerwehrdepot. Hier sind eine hohe Anzahl Arbeitsplätze angesiedelt. Im Vergleich dazu gibt es im Gebiet Birkenstrasse aber nur wenig Wohnraum. Deshalb möchte die Gemeinde im Zuge der durch den kantonalen Richtplan vorgesehenen Verdichtung nach innen im Gebiet Birkenstrasse neben dem Gewerbe auch Wohnungen erlauben. Die hierzu durchgeführte Fokusstudie verfolgte das Ziel, unterschiedliche Szenarien auf-

zuzeigen, wie Gewerbe- und Wohnnutzungen kombiniert werden können und wie das Gebiet standortverträglich verdichtet werden kann. Es zeigte sich, dass dies in Form einer Mischzone erfolgen soll. Untersucht wurde, wie die Gebäude aussehen könnten und wie die Erschliessung des Quartiers möglich würde. Weiter wurde abgeklärt, wie die Aussenräume gestaltet werden sollen. Ein zentrales Anliegen war, dass die zehn verschiedenen Eigentümerschaften unabhängig voneinander bauen können.

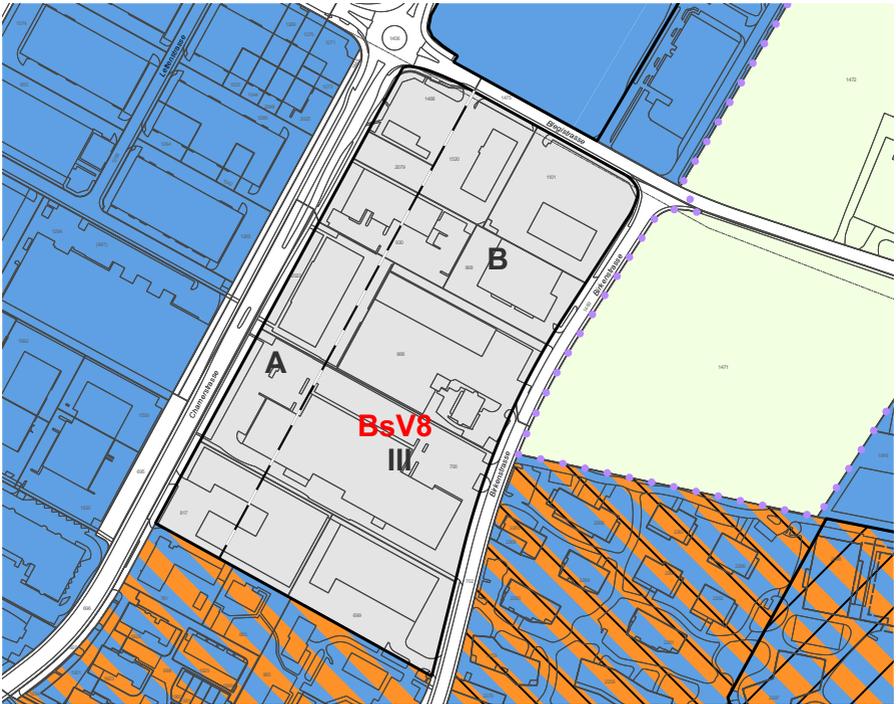
9.2. Was entsteht?

Wenn das Gebiet zukünftig ein gemischtes Arbeits- und Wohnquartier ist, braucht es mehr Aufenthaltsqualität. Heute dienen die Aussenräume nur der Zufahrt und der Parkierung. Deshalb werden bestehende Fusswege von der Suurstoffi durch das Gebiet hindurch verlängert und mit Grünräumen ergänzt.

- **Attraktive Aufenthaltsräume:** Es entstehen attraktive Aufenthaltsräume für die Bewohnenden und für die Arbeitnehmenden in der Mittagszeit. Die Zufahrt erfolgt wie heute von der Birkenstrasse her, jedoch auf zwei Erschliessungsstrassen konzentriert.
- **Mehr Verkehrssicherheit:** Die Strassenräume sollen klar definiert werden.
- **Restaurants und Läden:** Am Forrenkreisel wird die Möglichkeit für öffentliche Nutzungen wie Läden und Restaurants geschaffen.
- **Mehr Wohnraum:** Auf drei Vierteln des Gebiets wird bis zu 80 % Wohnnutzung möglich sein. Wegen der Lärmbelastung wird ein Streifen entlang der Chamerstrasse auch in Zukunft nur Büro- und Gewerbebauten erlauben.
- **Optimale Nutzung der Landressourcen:** Die Ausnützung wird erhöht, sodass bis zu fünf Geschosse entstehen können.

Baurechtlich wird das Gebiet Birkenstrasse zu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften. Es wird ausserdem mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Die Gemeinde wird diesen Bebauungsplan gemeinsam mit allen Eigentümerschaften erarbeiten und die Bevölkerung in geeigneter Weise einbeziehen (Partizipation, öffentliche Auflage). Abschliessend kann die Bevölkerung über den Bebauungsplan abstimmen. Voraussichtlich werden nicht alle Eigentümerschaften mittelfristig Neubauten erstellen wollen. Deshalb, und zum Schutz des bestehenden Gewerbes, kann der Bestand erhalten und jederzeit saniert und leicht erweitert werden.

9.3. Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung



	Wohn- und Arbeitszone
	Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost
	Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West
	Arbeits- und Dienstleistungszone
	Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse (mit Gebieteinteilung A/B)

	Landwirtschaftszone
	Ordentliche Bebauungsplanpflicht
	Hochhäuser gemäss Art. 14 BO zulässig
	Zuweisung Lärmschutzempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 7 & 22

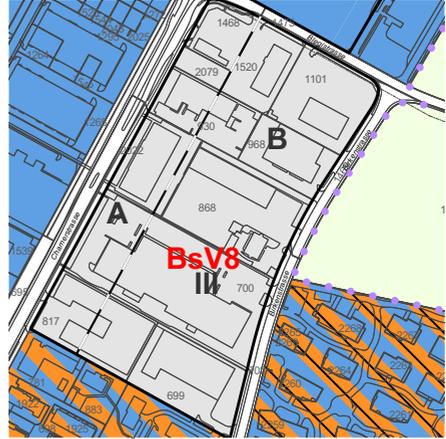
Ausschnitt neuer Zonenplan Gebiet Birkenstrasse mit Legende

GS Nrn. 699, 700, 817, 868, 930, 968, 1101, 1468, 1520, 2022 und 2079

Umzonung



 Arbeits- und Dienstleistungszone



 Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse (mit Gebietseinteilung A/B)
 Ordentliche Bebauungsplanpflicht
 II / III
 Zuweisung Lärmschutzwempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 7 & 22

Abbildung alter Zonenplan 2005

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die GS Nrn. 699, 700, 817, 868, 930, 968, 1101, 1468, 1520, 2022 und 2079 von der Arbeitszone in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse (BsV 8) überführt. Diese Umzonung stützt sich auf die Fokusstudie Birkenstrasse, die ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium umfasst.

Ziel ist die Entwicklung einer gemischten Nutzungszone innerhalb des nördlich gelegenen Vorranggebiets Arbeitsnutzung. Die neuen Zonen fördern eine dichte und qualitätsvolle Quartierentwicklung in einem bisher gewerblich geprägten Gebiet und unterliegen einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht.

Die Umzonung berücksichtigt die Räumliche Strategie der Gemeinde sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung und Grundstückseigentümerschaften. Sie zielt darauf ab, innerörtliche Nutzungsreserven aktiv zu nutzen, um zusätzlichen Wohnraum in Bahnhofsnähe zu schaffen, ohne neue Siedlungsflächen zu beanspruchen.

Mit der geplanten Freiraumstruktur und klaren funktionalen Bereichen wird ein urbanes Quartier geschaffen, das die Standortqualitäten langfristig stärkt. Diese Massnahme ist rechtlich abgesichert und unterstützt die Transformationsziele der Gemeinde Risch in ein durchmischtes und qualitativ hochwertiges Quartier.

Die Zone mit speziellen Vorschriften schafft dabei den planerischen Rahmen für eine flexible, städtebaulich abgestimmte Entwicklung, während der ordentliche Bebauungsplanprozess die nötige Qualitätssicherung und Mitwirkung garantiert. Gleichzeitig wird ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeiten und Wohnen sichergestellt – insbesondere durch die Festlegung von Bereichen ohne Wohnnutzung entlang der Chamerstrasse.

Anpassungen in der Bauordnung

Art. 21 Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse

Diese Vorschrift ist das Resultat der Fokusstudie Birkenstrasse und dient der angemessenen und koordinierten Bebauung des Gebiets Birkenstrasse und dessen Freiraumgestaltung. Im Weiteren wird auf den Schlussbericht des Fokusgebiets Birkenstrasse verwiesen.



Skizze Vision Fokusgebiet Birkenstrasse

10. Nutzungsplanung Fokusgebiet Ortskern Holzhäusern

Das Ziel ist es, den Ortskern Holzhäusern aufzuwerten, indem Treffpunkte und Aufenthaltsorte geschaffen werden. Dies steigert die Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen ein, ohne die bestehenden Stärken des Ortskerns zu beeinträchtigen.



Luftaufnahme Fokusgebiet Ortskern Holzhäusern

Im Fokusgebiet Ortskern Holzhäusern sind keine raumplanerischen Massnahmen notwendig, um die Ideen der Fokusstudie umzusetzen. Diese sind hier nur vollständigshalber aufgeführt. Unabhängig von der Fokusstudie werden in der Wohn- und Arbeitszone die Nutzungsanteile neu geregelt.

Der rechtskräftige Zonenplan legt zusammen mit den Zonenvorschriften für die Wohn- und Arbeitszone WA3 einen minimalen (30 %) und maximalen (60 %) Wohnanteil fest. Dies aufgrund vorhandener gewerblicher Nutzungen und der Lärmbelastung durch die Strassen. Der Ist-Zustand zeigt aber u. a. sowohl ausschliesslich von Gewerbe als auch ausschliesslich für das Wohnen genutzte Bauten. Der Gemeinderat erachtet es als richtig und wich-

tig, dass eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich gesichert wird und findet, dass eine Mischzone mit Wohnen angemessen ist. Der Wohnanteil soll aber aufgrund der Gesamtstrategie der Gemeinde und aufgrund des Ist-Zustands vergrössert werden. Darum wird neu für diese Gebiete eine Wohn- und Arbeitszone mit neu noch einem maximalen Wohnanteil von 80 % festgelegt. Dies ermöglicht eine ausschliesslich gewerbliche Nutzung (wie teilweise vorhanden), lässt aber auch das Wohnen in einem etwas grösseren Umfang als im baurechtlichen Ist-Zustand zu. 80 % als maximaler Wohnanteil bedeutet, dass ein Geschoss (vorzugsweise das Erdgeschoss) gewerblich genutzt werden kann und soll.

10.1. Worum geht es?

Ziel der Fokusstudie war es, den Ortskern aufzuwerten, indem Treffpunkte und Aufenthaltsorte geschaffen werden. Dies steigert die Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen ein, ohne die bestehenden Stärken des Ortskerns zu beeinträchtigen.

10.2. Was entsteht?

Das Planerteam hat in Holzhäusern einige Potenziale identifiziert:

- **Öffentliche Innen- und Aussenräume:** Zusätzliche öffentliche Innen- und Aussenräume sind beim Schulhaus zu schaffen.
- **Aufwertung des Zufahrtswegs zum Golfplatz:** Mit Bänken und Bepflanzung soll der Zufahrtsweg zum Golfplatz aufgewertet werden.
- **Treffpunkte und Aufenthaltsorte:** Entstehen sollen private Aussenräume, die zu Treffpunkten oder Aufenthaltsorten aufgewertet werden könnten – z. B. mehrere Spielplätze, der Rigiweg am Dorfrand und der grüne Hof in der Überbauung St. Wendelin. Mit Beleuchtung, Sitzgelegenheiten und zusätzlichen Bäumen könnten das attraktive Aufenthaltsorte werden.
- **Verkehrsberuhigungen:** Verkehrsberuhigungen bspw. mit zusätzlichen Bäumen und Fussgängerstreifen, werden im Zuge des Kernthemas Mobilität für den Ortskern Holzhäusern angestrebt.



Skizze der Vision Fokusgebiet Ortskern Holzhäusern

11. Verträge

Aus den Fokusstudien ergaben sich erste Planungsziele, die in die Gesamtentwicklung «Risch der Zukunft» eingeflossen sind. Um Risch in diesem Sinne qualitativ weiterzuentwickeln sowie die gemeindlichen Interessen abzusichern, wurden mit verschiedenen Grundeigentümerschaften bereits vor der ordentlichen Zonenplanrevision vertragliche Vereinbarungen getroffen. Dies ist in Risch, Buonas und Rotkreuz der Fall. Einige Verträge treten mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision rechtsgültig in Kraft. Die Vertragsvereinbarungen wurden jeweils durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Mit der Annahme der Ortsplanungsrevision legt die Rischer Bevölkerung einen wichtigen Grundstein für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Mittels vertraglicher Vereinbarungen mit den Grundeigentümerschaften ist die Möglichkeit zur Umsetzung bereits gesichert.

Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2024

Ein Kaufvertrag mit der Katholischen Kirchgemeinde Risch wurde genehmigt. Mit dem Vertragswerk sind die folgenden Punkte geregelt worden:

Zentrum Rotkreuz:

- Der Erwerb des Stockwerkeigentums der Kirchgemeinde durch die Gemeinde kann erfolgen.
- Die Planung der Zentrumsgestaltung durch die Gemeinde sowie diejenige der Kirchgemeinde sind optimal aufeinander abgestimmt und können umgesetzt werden.

Kirchhügel:

- Für die Realisierung des Pfarreizentrums und der Alterswohnungen auf dem GS Nr. 851 auf dem Kirchhügel muss die Ortsplanungsrevision nicht abgewartet werden (Zonenkonformität ist gewährleistet).
- Ein überzeugendes Richtkonzept für den Kirchhügel schafft Handlungsspielraum und Mehrwert für beide Parteien.
- Die Katholische Kirchgemeinde wird von der Verpflichtung befreit, das GS Nr. 52 (Waserhaus) zu kaufen.
- Mit der Schaffung eines Grünparks werden die Bedürfnisse der Bevölkerung (Neubauten in parkähnlicher Umgebung) erfüllt.
- Durch die gemeinsame Realisierung des Grünparks können Synergien mit der Katholischen Kirchgemeinde genutzt werden (Baukosten, integrierende Planung möglich).

Ortsteil Risch:

- Durch den Kauf von 2'464 m² Land (neu abparzelliertes GS Nr. 2346) zu einem Preis von 400 Franken pro m² von der Katholischen Kirchgemeinde kann der Schulstandort Risch langfristig gesichert und entwickelt werden.

- Die Zonenkonformität der Wohnungen auf dem Perimeter der Katholischen Kirchgemeinde in Risch (Pächterhaus, Sigristenhaus, Pfarrhaus) kann im Rahmen der Zone mit speziellen Vorschriften sichergestellt werden.
- Gemeinsam kann eine Aufwertung des Ortsteils (öffentliche Nutzung, Durchwegung, Verkehrsberuhigung usw.) umgesetzt werden.
- Im Fokusgebiet Risch werden gemeinsame Interessen wie gegenseitige Raumnutzungen und Parkierungen (Aussen- und Tiefgaragenplätze) im Rahmen der Projektentwicklung geregelt.

Gemeindeversammlung vom 26. November 2024

Ein Kaufvertrag mit Josef und Andrea Schriber, Risch, wurde genehmigt. Josef und Andrea Schriber sowie der Gemeinderat haben einen Kaufvertrag unterzeichnet. Die Vertragsvereinbarungen können nur bei Annahme der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden. Die wesentlichen Vertragsbestimmungen sind:

Ortsteil Risch:

- Die Gemeinde Risch kauft von Josef Schriber ein Teilgrundstück zwischen Kirche St. Verena und Hotel Waldheim, GS Nr. 2347, mit einer Fläche von 1'349 m², das vom heutigen GS Nr. 613 abparzelliert wird. Der Preis beträgt 400 Franken pro m², total 539'600 Franken.
- Die Einwohnergemeinde Risch erwirbt von Josef Schriber das Nutzungsrecht an 31 Parkplätzen auf GS Nr. 614 im Wert von je 15'000 Franken pro Parkplatz, total 465'000 Franken.
- Josef Schriber leistet einen Baukostenbeitrag von 1.200 Millionen Franken an das neue Gebäude mit öffentlicher Nutzung auf der gemeindlichen GS Nr. 2347.
- Begründung neuer Dienstbarkeiten, mit der die öffentliche Nutzung gesichert und Löschung nicht mehr notwendiger Dienstbarkeiten.
- Die Gemeinde kauft von Andrea Schriber spätestens nach Vorliegen eines baubewilligten Projektes für die Badeinfrastruktur, die Fläche von ca. 2'000 m² ab dem heutigen Grundstück 1662 zu 40 Franken pro m².
- Andrea Schriber beteiligt sich an den Planungs- und Baukosten der Badeinfrastruktur mit einem Beitrag von 60'000 Franken.

Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2025

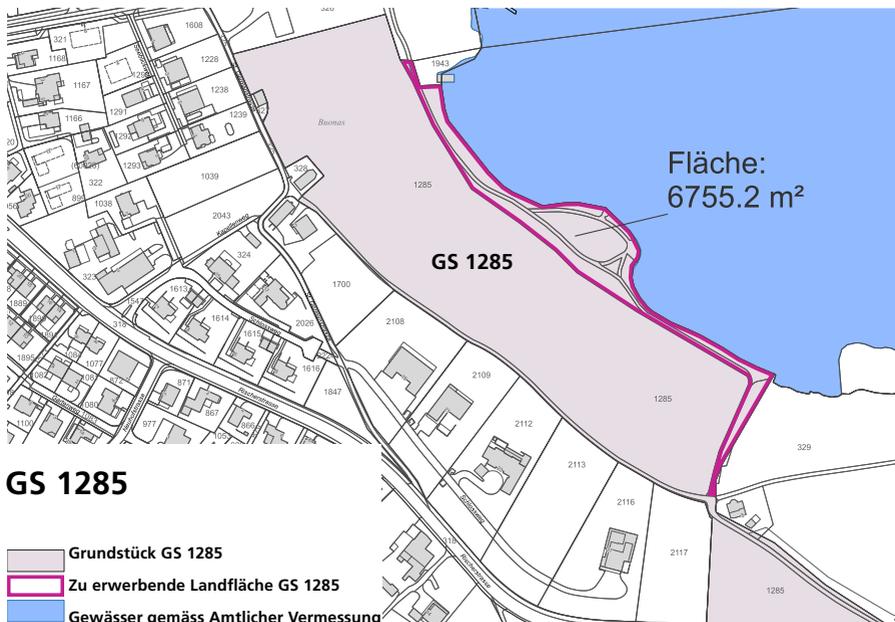
Ein Kaufvertrag mit Martha Knöchel wurde genehmigt. Martha Knöchel und der Gemeinderat haben einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag unterzeichnet. Die wesentlichen Vertragsbestimmungen sind:

Ortsteil Buonas:

- Die Gemeinde Risch kauft von Martha Knöchel das Teil-GS Nr. 326 (neu GS Nr. 2350) mit einer Fläche von 5'979 m² und das GS Nr. 1943 mit einer Fläche von 510 m² zu einem Preis von 495 Franken pro m². Dabei handelt es sich um einen Kauf von total 6'489 m² zu einem Preis von 3'212'055 Franken.
- Die Bootshäuser am Schiffssteg (Gebäudeversicherungsnummern 120e und 1027a) werden abparzelliert (neu GS Nrn. 2349 und 2348) und verbleiben im Eigentum von Martha Knöchel.
- Es werden neue Dienstbarkeiten begründet, welche die öffentliche Nutzung sichern und nicht mehr notwendige Dienstbarkeiten werden gelöscht.

Marcel Schneider und der Gemeinderat haben einen öffentlich beurkundeten Vorvertrag unterzeichnet. Die wesentlichen Vertragsinhalte sind nachfolgend aufgeführt und wurden seitens Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen:

- Marcel Schneider ist Eigentümer des GS Nr. 1285, auf dem sich die Uferpromenade befindet. Marcel Schneider und die Gemeinde Risch haben sich geeinigt, dass die Gemeinde Risch den Promenadenbereich käuflich erwerben wird.
- Das Grundstück untersteht dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB). Ein Verkauf des Promenadenbereiches ist nur nach Entlassung des Perimeters aus dem BGBB möglich. Hierfür ist seitens Gemeinde eine Darlegung notwendig, weshalb dies im öffentlichen Interesse und nicht im Widerspruch mit dem landwirtschaftlichen Versorgungsauftrag steht, was wiederum durch eine vertiefte Studie respektive mindestens durch ein Vorprojekt aufgezeigt werden muss.



Ausschnitt zu erwerbender Grundstückteil GS 1285 (pink)

Erbvertrag Georg Weber

Am 22. November 2013 hat Georg Weber aus Rotkreuz mit der Gemeinde Risch einen Erbvertrag abgeschlossen. In diesem wurde der ausdrückliche Wunsch von Georg Weber festgehalten, auf sein Ableben hin die GS Nrn. 113, 551, 1416 und 1420 der Gemeinde Risch zu übertragen. Dies mit dem Ziel, das Land im öffentlichen Interesse zu nutzen, was in Absprache mit Georg Weber mittels Einzonung in eine Wohnzone und Entwickeln von Wohnraum auf der GS Nr. 1420 eingelöst wird und in seinem Sinne ist.

An der Gemeindeversammlung vom 26. November 2019 wurde der Erbvertrag zwischen Georg Weber und der Gemeinde Risch öffentlich kommuniziert.

12. Rahmenkredit für die Initialisierung und Planung der Fokusgebiete

Mit der hier vorliegenden Ortsplanungsrevision wird der Grundstein für eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der Gemeinde Risch gelegt. Wesentliche Elemente dieser Entwicklung sind die Fokusgebiete, wozu bereits massgebliche Vorarbeiten geleistet wurden. Mit Annahme der Ortsplanungsrevision sollen deshalb zugleich die Initialisierung sowie – soweit möglich und sinnvoll – bereits erste Planungsschritte in den einzelnen Fokusgebieten angestossen werden. Damit ist sichergestellt, dass die Planungen unter Mitwirkung der Bevölkerung und im Hinblick auf politische Entscheide erarbeitet und weiterentwickelt werden können.

Dem Gemeinderat ist es wichtig, die mit der Ortsplanungsrevision angestrebte Gemeindeentwicklung für die Bevölkerung spürbar und konkret zu machen. Dank der Initialisierung der Massnahmen und angestossenen Aufwertungen können Kernbereiche aus der Räumlichen Strategie planerisch umgesetzt werden.

Im Finanzplan 2026 – 2030 wurde unter der Investition Nr. 158 der Rahmenkredit «Planung / Initialisierung Fokusgebiete» als sogenanntes A2-Vorhaben mit einem Projektvolumen von 1.800 Millionen Franken aufgeführt.

Dieser Kredit soll in den nächsten Jahren für die nachfolgend aufgeführten Programme, Projekte und Planungen eingesetzt werden:

- Planungskosten für die Parkgestaltung am Kirchenhügel
- Planungskosten für die Gestaltung der öffentlichen Nutzungen in Risch
- Planungskosten für die Gestaltung der öffentlichen Nutzungen in Bonas
- Planungskosten für die Massnahmen in Holzhäusern
- Weiterentwicklung der Wohnraumstrategie
- Initialisierungsplanung Bebauungsplan Birkenmatt
- Initialisierungsplanung Bebauungsplan Areal Weber

Aus den oben genannten Gründen beantragt der Gemeinderat mit der Genehmigung der Gesamtrevision gleichzeitig für die Initialisierung und Planung der Fokusgebiete einen Rahmenkredit von 1.800 Millionen Franken (inkl. MwSt.) zulasten der Investitionsrechnung.

13. Weitere Änderungen im Zonenplan

13.1. Grundsätzliche Änderungen im Zonenplan

Infolge der Revision der Ortsplanung hat sich die Gemeinde Risch u. a. mit der Verfügbarkeit von rechtskräftigen Bauzonen auseinandergesetzt und die Auszonung von nicht verfügbaren Wohnzonen, die Auszonung von zu gross dimensionierten Arbeitsplatzgebieten und die Auszonung landschaftlich empfindlicher Bauzonen geprüft.

In der Folge sind alle Massnahmen aufgeführt, die nicht innerhalb der schon beschriebenen Fokusgebiete behandelt wurden.

13.2. Neue Zonen

Bauzonen

– Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt dient dazu, bestehende und baulich umgesetzte Bebauungspläne abzulösen. Weil die Planungen umgesetzt sind, sollen die Pläne aufgehoben werden. Diese Vorschrift wurde geschaffen, um diverse Bebauungspläne in die Bauordnung zu überführen und die entsprechenden Qualitäten zu sichern, ohne dabei die heutigen Nutzungen zu beschränken.

Nichtbauzone

– Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung

Neu wird die bisherige Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung unterteilt in zwei verschiedene Zonen (gemäss Musterbauvorschrift). Zum einen in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung, welche Freiflächen in ihrem naturnahen Charakter sichert und zum anderen in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung, welche öffentliche Grün- und Erholungsflächen sichert.

13.3. Überlagerte Zone Hochhäuser

Bisher gab es keine Regelungen für Hochhäuser im PBG, sondern nur im kantonalen Richtplan. Da der kantonale Richtplan nur behörden- und nicht grundeigentümergebunden ist, sind aus Gründen der Rechtssicherheit die rechtlichen Rahmenbedingungen für Hochhäuser im PBG festgelegt worden.

Als Hochhaus gilt ein Gebäude mit einer Höhe von über 30 m. Soll der Bau von Hochhäusern möglich sein, so müssen die gemeindlichen Bauvorschriften oder der Zonenplan dies ausdrücklich vorsehen und für ein Hochhaus ist überdies ein ordentlicher Bebauungsplan erforderlich. Entsprechend wurden neu ein Artikel (Hochhäuser) in der BO aufgenommen (siehe Art. 14 BO) und eine überlagernde Zone (linear) im Zonenplan festgelegt.

Ein Hochhaus muss aufgrund der Bebauungsplanpflicht hohen Anforderungen genügen. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume muss architektonisch und die Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich besonders gut sein. Es wird gefordert, dass ein Hochhaus die erhöhten Anforderungen von § 32 PBG erfüllen muss. Ob sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind, wird vorab in der kantonalen Vorprüfung beurteilt.

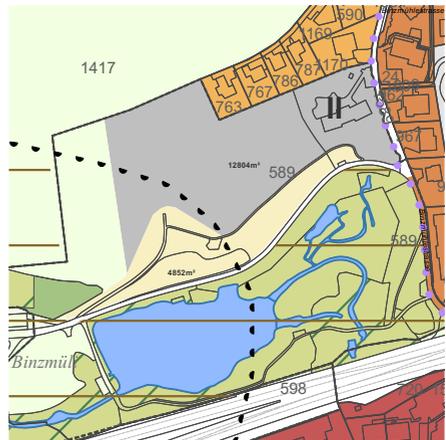
13.4. Auszonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wurden folgende Auszonungen vorgenommen:

Gebiet Binzmühle GS Nrn. 589 und 1417



II / III Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit massgebender Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III



Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
Landwirtschaftszone
Naturschutzzone gemeinlich

Abbildung alter Zonenplan 2005

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die GS Nrn. 589 und 1417 im Gebiet Binzmühle neu beurteilt. Diese Flächen, bisher als Bauzone für öffentliches Interesse (ÖIB) genutzt, dienen v. a. als Reserveflächen für mögliche Erweiterungen, wie z. B. des Kindergartens. Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Ein Teil der Parzellen wird in die Landwirtschaftszone überführt, um die Flächen landwirtschaftlich zu nutzen und den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung zu wahren.
- Ein weiterer Teil der GS Nr. 589 wird aufgrund ökologischer Qualitäten in die Naturschutzzone überführt, um die Biodiversität zu sichern.

Die Auszonung betrifft insgesamt 8'675 m² (davon 4'852 m² in die Naturschutzzone und 3'823 m² in die Landwirtschaftszone) und erfolgt unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses, des Schutzes natürlicher Ressourcen und nachhaltiger Raumplanung. Die Rückzonung entspricht den Vorgaben des Kantons Zug und dem Raumplanungsgesetz (RPG), das eine nachhaltige Bodennutzung und den Schutz ökologisch wertvoller Flächen fordert. Dies trägt zur Sicherung der Biodiversität und zur Aufwertung des Landschaftsraums bei.

13.5. Umzonungen

Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt

Mit der Ortsplanung werden die bestehenden Bebauungspläne Berchtwilerstrasse, Waldegg, Postmatte, Bahnhofmatte und Schöngrund II aufgehoben und die entsprechenden Gebiete der Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt zugewiesen.

Diese Umzonung erfolgt im Sinne einer Überführung bestehender Bebauungspläne in die Regelbauweise, wobei der Charakter und die bauliche Struktur der bestehenden Gebiete weiterhin gesichert bleiben. Die Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt gewährleistet den Schutz des heutigen Bauvolumens und schafft gleichzeitig einen geeigneten Rahmen für dessen massvolle Erneuerung oder Weiterentwicklung, im Einklang mit dem bestehenden Ortsbild.

Zusätzlich wird im Gebiet Kirchenhügel die GS Nr. 50 aus der bisherigen Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB) in die Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt überführt. Diese Zuweisung trägt der bestehenden Wohnnutzung Rechnung und weist der Liegenschaft eine zweckmässige Grundnutzung zu. Eine zukünftige Wohnnutzung bleibt damit möglich, ohne den ursprünglichen öffentlichen Zweck weiterzuerfolgen.

Die Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt verfolgt das Ziel, bestehende Quartierstrukturen zu erhalten, bauliche Identitäten zu schützen und gleichzeitig eine qualitätsvolle Erneuerung im Rahmen des geltenden Bauvolumens zu ermöglichen. Dadurch wird eine nachhaltige Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges unterstützt, ohne übermässige Verdichtung oder gestalterische Brüche zu provozieren.

Berchtwilerstrasse

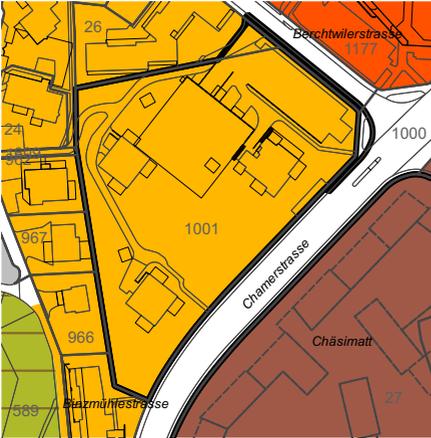


Abbildung alter Zonenplan 2005

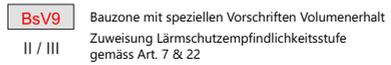
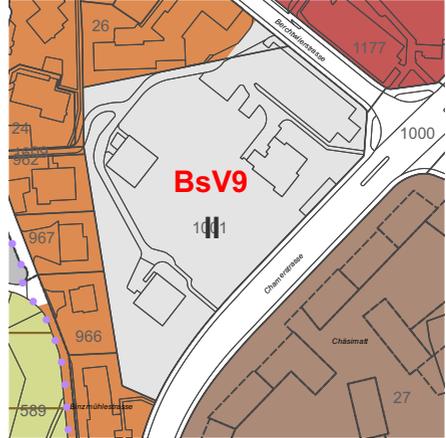


Abbildung neuer Zonenplan 2025

Waldegg

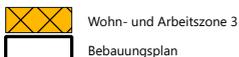
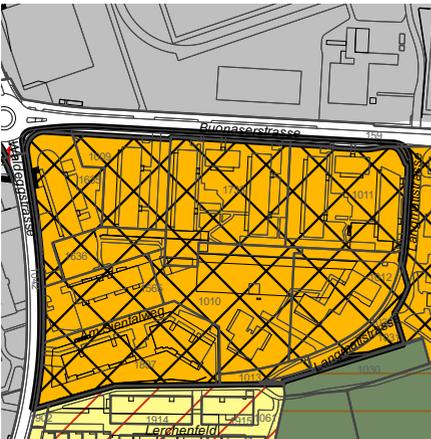


Abbildung alter Zonenplan 2005

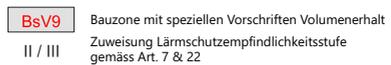
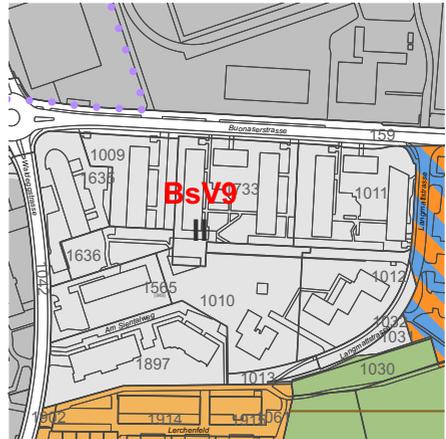


Abbildung neuer Zonenplan 2025

Schöngrund

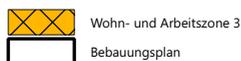
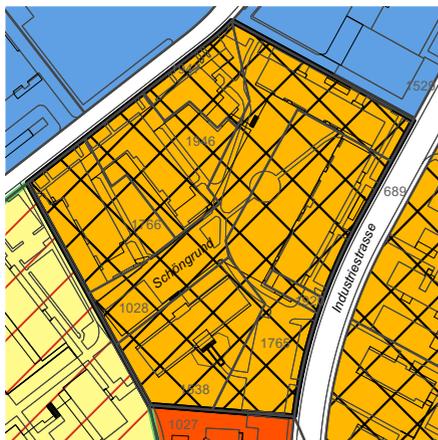


Abbildung alter Zonenplan 2005

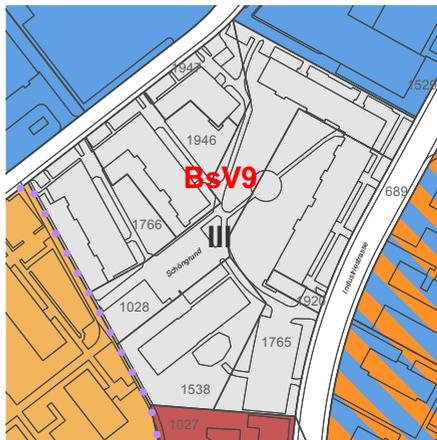


Abbildung neuer Zonenplan 2025

Umzoning in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Risch gezielt Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung ausgeschieden, um der Bedeutung von öffentlich zugänglichen Grün- und Erholungsräumen Rechnung zu tragen. Diese Zonen sichern Flächen, die der Bevölkerung für Erholung, Begegnung und Naturerlebnis dienen und stellen damit ein zentrales Element der gemeindlichen Freiraumstrategie dar. Sie tragen zur Lebensqualität bei, fördern die soziale Durchmischung und dienen gleichzeitig dem Landschaftsschutz sowie dem niederschweligen Zugang zu naturnahen Räumen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan, insbesondere Ziel L 11 «Gebiete für Erholung und Sport», sollen solche Flächen gesichert und entsprechend ihrer Funktion langfristig erhalten und gepflegt werden. Die Gemeinde Risch hat diesen Auftrag aufgenommen und im Zuge der Revision zusätzlich zwei (siehe Fokusgebiet Buonas) klar abgegrenzte Gebiete als Zone des öffentlichen Interesses für Erholung festgesetzt. Dabei wurden bestehende Zonenzuordnungen überprüft und – wo notwendig – im Sinne einer zweckmässigen und nachvollziehbaren Nutzung neu zugewiesen.

In diesen Zonen dürfen ausschliesslich die in der Bauordnung definierten Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Erholungszweck dienen. Die

entsprechenden Bestimmungen orientieren sich an der kantonalen Musterbauordnung. Der Gemeinde Risch war es ein zentrales Anliegen, mit der gezielten Ausscheidung geeigneter Flächen eine kohärente Grundlage für den langfristigen Erhalt und die Weiterentwicklung ihrer Erholungsräume zu schaffen.

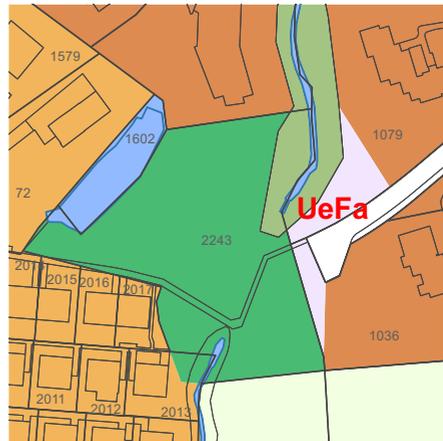
Das Gebiet «Sagiweiher»

Das Gebiet beim Sagiweiher wird von der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umgezont. Diese Umzoning dient der zweckmässigen Zuordnung der Nutzung im Gebiet Sagiweiher.



 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

Abbildung alter Zonenplan 2005



 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Das Gebiet «Seebadi Zweiern»

Das Gebiet bei der Seebadi Zweiern wird von der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umgezont. Diese Umzonung dient der zweckmässigen Zuordnung der vorgesehenen Nutzung.



Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung



Zone des öffentlichen Interesses für Erholung
Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung

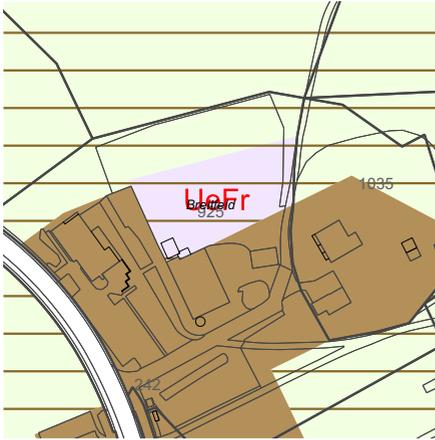
Abbildung alter Zonenplan 2005

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Umzonungen in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr)

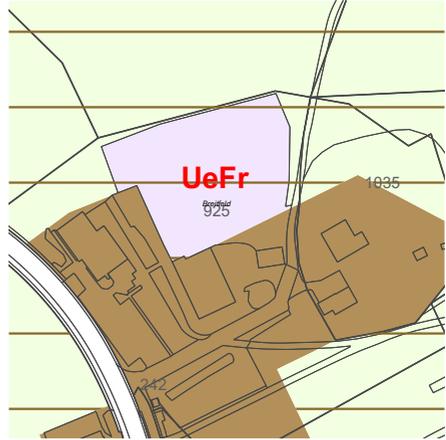
Das Gebiet «Minigolfanlage Breitfeld»

Der nördliche Teil der Minigolfanlage wird einer zweckmässigen Zone zugeführt. Die bereits heute bewilligte Minigolfanlage wird vollständig von der Landwirtschaftszone in die bereits bestehende Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit umgezont.



 Landwirtschaftszone

Abbildung alter Zonenplan 2005



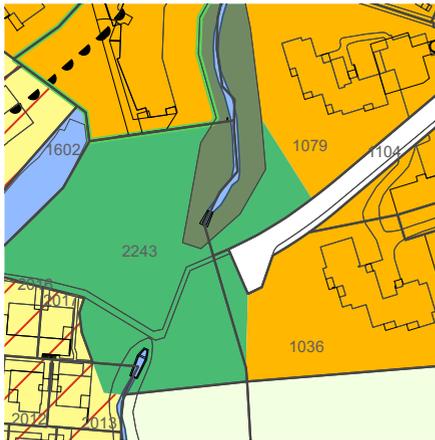
 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Umzonungen in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit (UeFa)

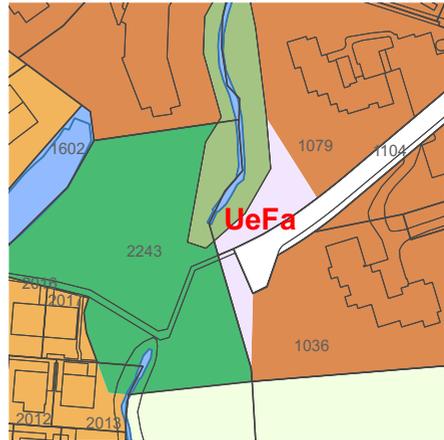
Gebiet «Weidstrasse»

Die Gärten auf den GS Nrn. 1079 und 1036 werden von der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit umgezont. Dadurch werden die Gärten auf diesen privaten Parzellen einer zweckmässigen Zone zugeführt.



 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

Abbildung alter Zonenplan 2005



 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit

Abbildung neuer Zonenplan 2025

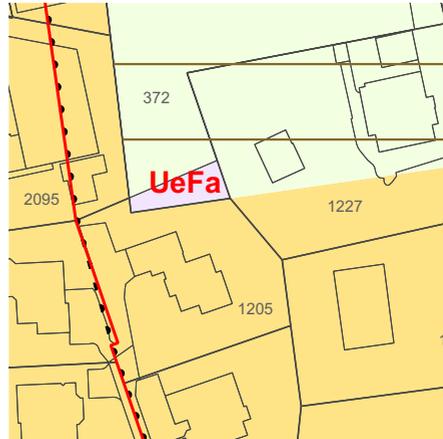
Das Gebiet «Rösliweg Buonas»

Der Garten auf GS Nr. 372 wird von der Landwirtschaftszone in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit umgezont. Dadurch wird der Kleingarten auf dieser privaten Parzelle einer zweckmässigen Zone zugeführt.



 Landwirtschaftszone

Abbildung alter Zonenplan 2005



 UeFa Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit

Abbildung neuer Zonenplan 2025

Umzonung in die Wohnzone F

Die Parzelle Nr. 178 ist in zwei Wohnzonen eingeteilt. Ca. 70 % besteht in Wohnzone 4 (4'352 m²) und ca. 30 % besteht in Wohnzone 3 (1'556 m²). Die drei bestehenden Gebäude wurden mit einer Arealüberbauung (Küntwilerstrasse) realisiert. Neu wird die ganze Parzelle einheitlich in die Wohnzone F überführt.



Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

14. Weitere Änderungen in der Bauordnung

Sämtliche Artikel der Bauordnung (BO) wurden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung geprüft und bei Bedarf angepasst. Dabei wurde festgestellt, dass zahlreiche Bestimmungen der rechtskräftigen BO nicht mehr dem übergeordneten Recht entsprechen. Zusätzlich zeigte die Prüfung, dass auf Gemeindeebene neue sowie ergänzende Regelungen notwendig sind. Im Zuge dieser Arbeiten erfolgte auch der Abgleich mit der Musterbauordnung des Kantons Zug.

Insbesondere wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Auf die Hinweise des geltenden übergeordneten Rechts (Planungs- und Baugesetz resp. -verordnung) wird grundsätzlich verzichtet. Der Aufbau der BO wird angepasst und nach Themen geordnet.
- Da gewisse Artikel in übergeordneten Gesetzen, insbesondere PBG und V PBG, bereits enthalten sind, können diese in der BO ersatzlos gestrichen bzw. angepasst werden.

14.1. Anpassung an der Ausnutzungsziffer und Änderung der Zonenbezeichnung

Die Gemeinden müssen gemäss § 71 Abs. 1 PBG ihre Vorschriften bis spätestens Ende 2025 an das neue PBG sowie an die Baubegriffe und Messweisen der Verordnung anpassen, die sich an der IVHB orientieren. Die wesentlichen Änderungen betreffen u.a. die Anrechenbarkeit der Geschossflächen, die Geschossdefinitionen und die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses.

Die Gemeinde Risch hat zur Herleitung der erforderlichen Erhöhung der Ausnutzungsziffer aufgrund der neuen Auslegung der anzurechnenden Geschossfläche, die Auswirkungen der neuen Messweise anhand eines standardisierten Gebäudes überprüft und berechnet. Neben einer moderaten Anpassung im Kontext des Attikageschosses ist die Erhöhung notwendig, um die Bestandesgarantie sicherzustellen.

Das System der Zonenbezeichnung wird ebenfalls geändert. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z. B. W2), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung an der zulässigen Dichte: Von der Wohnzone W-A (kleinste bauliche Dichte) bis zur Wohnzone W-F (grösste bauliche Dichte). Die Bezeichnungen der Kernzonen wurden nicht verändert.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die Bauzonen überführt werden. Die Tabelle gibt einen grundsätzlichen Hinweis. Detaillierterläuterungen sind in den vorherigen und nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Bezeichnung alt	AZ alt	Bezeichnung neu	AZ neu
 W1	0.15	 W-A	0.23
 W2	0.2	 W-B	0.3
 W2a	0.3	 W-C	0.45
 W2b	0.4	 W-D	0.60
 W3	0.55	 W-E	0.73
 W4	0.65	 W-F	0.81
 WA	0.65	 WAr	0.87
 KA	0.95	 KA	Gemeinde
 AD	1.35	 AD	Gemeinde

Tabelle Vergleich alte Bauordnung mit neuer Bauordnung

14.2. Umgang mit bestehenden Artikeln

Die bestehenden Artikel in der rechtsgültigen Bauordnung vom 21. Mai 2021 wurden überprüft und an das neue PBG sowie an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffen und Messweisen der Verordnung angepasst. Das Augenmerk lag auch auf der Vereinfachung und Kürzung der Artikel. Insbesondere folgende Artikel haben dadurch Änderungen erfahren:

- Art. 15 Bauzone mit speziellen Vorschriften Halbinsel Buonas (BsV1 & BsV2)
- Art. 16 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bauen im Park Oberrisch (BsV3)
- Art. 17 Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS Nr. 1700 / 1863 (BsV4)
- Art. 18 Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS Nr. 1769 / 2183 (BsV5)
- Art. 31 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golfanlagen (UeGo)

15. Bebauungspläne

Die Gemeinde Risch muss bis spätestens Ende 2025 die Bebauungspläne an das neue PBG sowie an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen. Konkret betrifft dies in Risch 16 Bebauungspläne. Diese sollen – wenn nötig – formell überführt werden.

Für alle bestehenden Bebauungspläne ergeben sich folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Aufhebung ohne Ersatz: Es wird die Regelbauweise gemäss der Bauordnung eingeführt (siehe Kapitel 15.1).
- Aufhebung und Überführung in eine massgeschneiderte Zone: Die Zone kann Gestaltungsvorgaben, aber auch definierte Baubereiche und Höhenkoten enthalten (siehe Kapitel 15.2).
- Beibehaltung des Bebauungsplans mit Anpassungsbedarf: Der Bebauungsplan ist den neuen Vorschriften anzupassen und zu überführen (siehe Kapitel 15.3 und 15.4).
- Beibehaltung des Bebauungsplans ohne Anpassungsbedarf: Der Bebauungsplan entspricht bereits den neuen Definitionen und muss nicht angepasst werden.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Risch parallel zur Gesamtrevision Ortsplanung die bestehenden Bebauungspläne geprüft, eine Triage vorgenommen und wird diese entweder aufheben, einer neuen Zone zuweisen oder formell überführen bzw. belassen.

15.1. Überführung in die Regelbauweise

In der Gemeinde Risch werden insgesamt zwei Bebauungspläne aufgehoben und in die Regelbauweise überführt.

Der Bebauungsplan Bahnhof Nord wird der Kernzone zugeführt. Die Gemeinde legt die ortsbildverträgliche Ausnützungsziffer fest und zieht das Fachgremium für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen bei.

Der Bebauungsplan Hotel Waldheim und der gesamte Ortskern Risch wurden intensiv in der Fokusstudie Risch bearbeitet. Das Gebiet wird entsprechend der Bauzone mit speziellen Vorschriften Ortskern Risch zugeführt. Im Übrigen wird auf die Fokusstudie verwiesen.

Die Überführung ist Gegenstand der Abstimmung.

15.2. Überführung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt

Die Bebauungspläne Berchtwilerstrasse, Waldegg, Postmatte, Bahnhofmatte und Schöngrund II werden der Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt zugeführt (siehe Kapitel 13.5).

Diese Bauzone dient dem Erhalt und der Erneuerung des bestehenden Bauvolumens. Diese Vorschrift wurde geschaffen, um diverse Bebauungspläne in die Bauordnung zu überführen und die entsprechenden Qualitäten zu sichern, ohne dabei die heutigen Nutzungen zu beschränken. Werden Ersatzneubauten realisiert, dürfen diese die realisierten Gesamthöhen sowie die anrechenbaren Geschossflächen nicht übersteigen. Ortsbauliche und landschaftliche Qualitäten sowie eine attraktive Aussenraumgestaltung werden vorausgesetzt. Volumenvergrößerungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Es handelt sich um folgende Bebauungspläne:

- Berchtwilerstrasse vom 26.03.1973
- Waldegg vom 30.11.1999
- Postmatte vom 02.12.1991
- Bahnhofmatte 07.03.1994
- Schöngrund II vom 23.08.1994

Die Überführung ist Gegenstand der Abstimmung.

15.3. Überführung – formelle Anpassung

Folgende Bebauungspläne werden an das neue PBG und dessen Verordnung angepasst:

- Suurstoffi Ost vom 08.04.2014
- Suurstoffi West vom 28.03.2017
- Lindenmatt vom 30.10.2014
- Chäsimmatt vom 11.12.2018

Die Bebauungspläne Forren, Roche Parkierung, Buonaserstrasse sowie Dorfmatte und Bahnhof Süd entsprechen bereits den neuen Definitionen und müssen nicht überführt werden.

Die formelle Anpassung wird vom Gemeinderat beschlossen und ist nicht Gegenstand der Abstimmung.

15.4. Überführung materielle Anpassung

Folgender Bebauungsplan wird in einem separaten Verfahren formell überführt und gleichzeitig materiell angepasst:

- Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

Im Rahmen der Vorprüfung der Unterlagen zur Überführung der Bebauungspläne hat die Baudirektion mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd im ordentlichen Verfahren überführt werden muss. Somit erfolgt demnächst die öffentliche Auflage mit der Möglichkeit, Einwendungen einzureichen. Der angepasste Bebauungsplan wird der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt und von der Baudirektion genehmigt. Die Abstimmung zum Bebauungsplan wird voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom Juni 2026 erfolgen.

15.5. Neue Bebauungsplanpflicht

In der Gemeinde Risch werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision drei neue Bebauungsplanpflichtgebiete ausgeschieden.

Einfache Bebauungsplanpflicht:

- Im Gebiet Kirchenhügel, GS Nr. 56

Ordentliche Bebauungsplanpflicht:

- Im Gebiet Birkenstrasse / Blegistrasse
- Im Gebiet Areal Weber

Die Gemeinde behält sich jedoch vor, in begründeten Fällen unabhängig von einer Pflicht Bebauungspläne zu erstellen oder einzufordern.

16. Das Parkplatzreglement

Behördenverbindliche Aufgaben der Gemeinde sind gemäss kantonalem Richtplan:

- Erstellen einer Verordnung für eine bedarfs- und ortsgerechte Anzahl an Abstellplätzen für den motorisierten Individualverkehr (MIV)
- Erarbeitung eines Konzepts für die öffentliche Parkierung inklusive Parkplatzbewirtschaftung

Bisher wird das Erstellen von Parkplätzen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen in der Bauordnung in § 8 und das Erstellen von Velo- und Mofaabstellplätzen in § 9 geregelt. Die beiden Gesetzesartikel entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Gemeinde Risch und dem sich stetig wandelnden Mobilitätsverhalten (z. B. verbessertes ÖV-Angebot, zunehmende Elektromobilität usw.). Ergänzend zur Bauordnung bestehen das Reglement über nächtliches Dauerparkieren auf öffentlichem Grund sowie die Verordnung über die Parkplatzbewirtschaftung für die Verwaltungsangestellten und die Lehrpersonen. Die bestehende Reglementierung weist Regelungslücken auf und ist nicht auf die heutigen Verhältnisse ausgerichtet.

Das Parkierungsangebot auf Privatgrund – aber auch auf öffentlichem Grund – ist ein zentraler Aspekt für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Mobilität. Der kommunale Richtplan nimmt die Parkierung als zentrales Thema auf und verlangt, dass das Parkierungsangebot differenziert nach der Siedlungsstruktur, den Strassenkapazitäten, der ÖV-Erschliessung und der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden soll.

Bisher macht die Bauordnung keine räumliche Differenzierung in Bezug auf die zu erstellenden Parkplätze und legt auch keine Grenze nach oben fest. Auf der anderen Seite kann auch nicht nach unten abgewichen werden, z. B. an sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Lagen. In solchen Fällen müssen Parkplätze gebaut werden, obwohl für diese nur eine begrenzte Nachfrage besteht.

Das neue Regulativ betreffend die Parkierung legt fest, wie viele Parkplätze je nach Zone und Nutzung zulässig sind, mit dem Ziel, der Verkehrsentwicklung Rechnung zu tragen. Die Regelung basiert auf den VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute). Für das Zentrum Rotkreuz und das restliche Gemeindegebiet gelten unterschiedliche Vorgaben in Bezug auf Wohnnutzung. Ergänzt wird die Tabelle um Werte für kundenintensive Betriebe. Selbstverständlich kann das neue Reglement

auch auf «Spezialitäten», welche von der Norm abweichen, reagieren. Entsprechend sieht das Reglement eine Ausnahmeregelung durch den Gemeinderat und einen Bestandesschutz für bestehende Parkplatzanlagen bei Erweiterungen, Umnutzungen und Neubauten vor.

Für das Abstellen von Velos ist heute nur fürs Wohnen eine Anzahl definiert, für andere Zwecke wie z. B. Dienstleistungen und Gewerbe gibt es keine Vorgaben. Für die Förderung des Veloverkehrs ist es eine Grundvoraussetzung, dass genügend Abstellplätze in guter Qualität vorhanden sind.

Gegenüber dem bestehenden Reglement ändern sich im Wesentlichen folgende Punkte:

- Anpassung des Minimalbedarfs an Parkplätzen für unterschiedliche Nutzungen. Die zu erstellende minimale Anzahl an Parkplätzen wird nach unten gesenkt.
- Einführung eines Maximalbedarfs an Parkplätzen für unterschiedliche Nutzungen. Es wird eine obere Grenze für die Erstellung der Parkplätze definiert.
- Unterteilung der Gemeinde in zwei Zonen für die Berechnung des Minimal- und Maximalbedarfs für die Zweckbestimmung Wohnen. An zentraler, mit dem ÖV gut erschlossener Lage sind dabei weniger Parkplätze erforderlich.
- Möglichkeit, den Minimalbedarf an Parkplätzen zu unterschreiten. Die minimal erforderliche Anzahl an Parkplätzen kann unter bestimmten Voraussetzungen auch unterschritten werden:
 - durch Mehrfachnutzung (ein Parkplatz wird unterschiedlichen Verwendungen angerechnet, wenn diese zeitlich verschoben genutzt werden können).
 - durch autoreduzierte Planungen (die Bauherrschaft entscheidet sich bewusst für eine Ausführung mit weniger Parkplätzen).
- Minimale Vorgaben für die Umsetzung von Ladestationen für die Elektromobilität
- Definition Minimalbedarf für Veloabstellplätze für unterschiedliche Nutzungen
- Ergänzungen von Qualitätsanforderungen für die Veloabstellplätze, d. h., dass die Veloabstellplätze so ausgestaltet werden, dass sie entsprechend in Anspruch genommen werden (z. B. eingangsnah, diebstahlsicher etc.).

Das Parkplatzreglement ist gemäss § 17 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) eine gemeindliche Bauvorschrift. Das Verfahren richtet sich nach § 39 ff. PBG.

Das Reglement wurde breit gespiegelt, diskutiert und auf die Gegebenheiten der Gemeinde sowie die Bedürfnisse der Betroffenen angepasst. Durch dieses Vorgehen konnte ein in allen Bereichen ausgewogenes Resultat geschaffen werden. Hervorzuheben sind hierzu folgende Aspekte:

- Für die Arbeits- und Dienstleistungszone resultiert keine Veränderung. Zulässig sind weiterhin 150 Parkplätze/Hektare in der Regelbauweise respektive 200 Parkplätze/Hektare im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans.
- Für das Fokusgebiet Birkenstrasse sind trotz Verdichtung aufgrund der guten ÖV-Anbindung weiterhin die Parkplatz-Zahlen gemäss Arbeits- und Dienstleistungszone zulässig.
- Es besteht eine Bestandesgarantie für bereits bestehende Parkplätze auch im Falle von Um- und Neubauten.

Die konkrete Regelung der öffentlichen Parkierung ist nicht Teil des Reglements. Das Reglement verweist diesbezüglich auf eine Verordnung, die sich aktuell noch in Bearbeitung befindet. Darin wird geregelt, wie die Parkierung auf öffentlichem Grund monetär und / oder zeitlich bewirtschaftet wird. Die Regelung im Rahmen einer Verordnung bringt den Vorteil, dass flexibler auf aktuelle Veränderungen in der Mobilität reagiert werden kann. Die Verordnung bzw. entsprechende Anpassungen können vom Gemeinderat erlassen werden.

Die Bauordnung verweist bei Parkierungsthemen nur noch auf das Parkplatzreglement (siehe Art. 46 BO), welches die Parkierung auf kommunaler Ebene regelt.

17. Kantonale Vorprüfung

Mit Beschluss vom 9. April 2024 hat der Gemeinderat die Unterlagen der Ortsplanungsrevision zuhanden der kantonalen Vorprüfung freigegeben. Im Oktober 2024 konnten anlässlich mehrerer Sitzungen Zwischenerkenntnisse besprochen werden. Basierend darauf sind verschiedene Anpassungen insbesondere bei der Bauordnung vorgenommen worden. Zudem sind die Herausforderungen bei der Festlegung der Gewässerräume benannt worden.

Mit Brief vom 20. März 2025 erfolgte die Mitteilung der definitiven Resultate der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zug. Aus der Vorprüfung ergaben sich Vorbehalte und Hinweise. Die Vorbehalte sind zwingend zu bereinigen. Zusammenfassend ergaben sich aus der Vorprüfung folgende Anpassungen:

- Klärung der Zuständigkeiten und Kompetenzen bei den Festlegungen im kommunalen Richtplan sowie einzelne kleine inhaltliche Veränderungen (Funktion Wald Chilchberg, Verlade-Anlage Bahnhofareal Rotkreuz)
- Technische und formelle Punkte beim Zonenplan (Darstellung, Präzisierungen)
- Verzicht auf das sogenannte «Gutachterverfahren» in der Bauordnung. Das Verfahren sah vor, dass der Gemeinderat für bestimmte Gebiete ein einfaches Planungsverfahren zur Qualitätssicherung verlangen konnte. Im Sinne schlanker Verfahren hat die Baudirektion die Streichung dieser Bestimmung verlangt.
- Neue Gliederung der Vorschriften zur BsV 7 (Ortskern Risch), inhaltliche Anpassungen der Regelungen zur Weilerzone Breitfeld sowie Klärung der Konformität des Artikels zur Förderung des Wohnungsbaus mit den übergeordneten Rahmenbedingungen.
- Weitere technische und formelle Anpassungen der Bauordnung
- Zahlreiche ergänzende Erläuterungen im Planungsbericht

Für die öffentliche Auflage sind alle verbindlichen Bestandteile entsprechend der Resultate der Vorprüfung angepasst worden.

18. Öffentliche Auflage / Einwendungen

Vom 28. April bis 27. Mai 2025 fand die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision Risch statt. Es sind insgesamt 49 Eingaben eingegangen. 16 Eingaben betreffen den Zonenplan, die Bauordnung und das Parkplatzreglement. 33 Eingaben / Einwendungen betreffen den Gewässerraum. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat haben alle Eingaben eingehend beraten.

Einwendungen gegen den Zonenplan, die Bauordnung und das Parkplatzreglement

Mit allen Einwendenden wurden Gespräche geführt und protokolliert. In den Gesprächen wurde der Sachverhalt aufgezeigt und die Haltung des Gemeinderates erläutert. Auf der Basis des Verhandlungsprotokolls hat die Ortsplanungskommission die Anträge beraten und dem Gemeinderat eine Empfehlung abgegeben. Der Beschluss des Gemeinderates wurde allen Antragsstellerinnen und Antragsstellern zugestellt. Aufgrund der Beschlüsse sind die Einwendungen wie folgt in dieser Broschüre dargestellt.

- Die Einwendung wurde zurückgezogen, ohne dass Anpassungen im Zonenplan, in der Bauordnung oder im Parkplatzreglement notwendig sind. Solche Einwendungen werden hier nicht mehr aufgeführt.
- Die Einwendung wurde zurückgezogen. Aufgrund der Gespräche hat der Gemeinderat Anpassungen im Zonenplan, in der Bauordnung oder im Parkplatzreglement vorgenommen. Aufgeführt sind hier nur die formellen Änderungen, jedoch nicht die Nennung der Einwendenden (Kapitel 18.1).
- Die Einwendung wurde nicht zurückgezogen. Im Kapitel 18.2 sind diese namentlich und inhaltlich aufgeführt (Anträge, Begründung und Entscheid Gemeinderat).

Fünf Einwendungen konnten bereinigt werden und daraus resultierten kleine Anpassungen in der Bauordnung oder im Zonenplan. Fünf Einwendungen wurden nicht zurückgezogen und werden nachfolgend abgebildet. Die Anträge der Antragsstellerinnen und Antragssteller sind abgebildet. Die Erwägungen des Gemeinderats sind sinngemäss zusammengefasst. Die detaillierten Protokolle der Einwendungsverhandlungen und die Beschlüsse des Gemeinderats können auf der Website der Gemeinde via nebenstehendem QR-Code eingesehen werden.



Die Einwendungen gegen den Zonenplan und die Bauordnung gelten mit Entscheid der Urnenabstimmung als erledigt. Ein Ja zur Ortsplanungsvorlage bedeutet automatisch, dass die nicht berücksichtigten Einwendungen abgelehnt werden. Der Beschluss über den Zonenplan und die Bauordnung ist zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann gemäss § 41 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat. Nach einer positiven Entscheid des Souveräns sind der Zonenplan und die Bauordnung dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung einzureichen.

Einwendungen gegen die Festlegung der Gewässerräume

An seiner Sitzung vom 12. August 2025 hat der Gemeinderat beschlossen, die Abstimmung betreffend Festlegung der Gewässerräume vom geplanten Termin Ende November 2025 auf einen späteren Termin (Herbst/Winter 2026) zu verschieben.

Das Verfahren zur Festlegung der Gewässerräume im Perimeter Hochwasserschutzprojekt wird zurückgestellt, bis die Grundlagen für das Hochwasserschutzprojekt der Variante «Rückhalt» vorliegen.

Das Verfahren zur Festlegung der verbleibenden Gewässerräume, insbesondere ausserhalb des Siedlungsgebietes, wird fortgesetzt.

Die Einwendenden betreffend Festlegung Gewässerraum wurden hinsichtlich der veränderten Ausgangslage schriftlich informiert.

18.1. Änderungen aufgrund von Einigungen im Rahmen der Verhandlungen

Der Gemeinderat hat grossen Wert darauf gelegt, dass mit den Grundeigentümerschaften einvernehmliche Lösungen vereinbart werden konnten, die den Zielsetzungen der Räumlichen Strategie nicht widersprechen. Hier werden die Änderungen, Ergänzungen oder Anpassungen (Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement) aufgeführt, die im Rahmen der Verhandlungen übernommen wurden und zum Rückzug der jeweiligen Einwendung geführt haben.

Änderung Bauordnung

Art. 17, Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS Nr. 1700 / 1863 (BsV4):

Neue Formulierung, Art. 17 Abs. 1b

Für die bestehenden Bauten auf GS Nr. 1700 gilt die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG. Der Wiederaufbau der Baute ist gestattet, sofern diese durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört worden sind. Ein Ersatzbau hat der zerstörten Baute hinsichtlich Grösse und Lage zu entsprechen.

Erwägung des Gemeinderats:

Wenn nicht zonenkonforme Bauten innerhalb der Bauzone durch Naturgewalt zerstört werden, so ist die Bestandesgarantie verwirkt und die Gebäude können nicht mehr auf Basis der ursprünglichen Bestandesgarantie wieder aufgebaut werden (auch nicht auf dem ursprünglichen Fundament). Gleichzeitig definiert die aktuelle Zonenplanung für den Bestand kein Baufeld und lässt im Wortlaut keine Hochbaute zu. Damit ist im aktuellen Recht davon auszugehen, dass bei einem Naturereignis ein Wiederaufbau nicht gegeben ist. Damit der Wiederaufbau klar und eindeutig geregelt ist, hat der Gemeinderat beschlossen, den Artikel 17 der Bauordnung anzupassen.

Änderung Bauordnung

Art. 7, Nutzungsmasse:

Auf eine Festlegung der Ausnützungsziffer in der Arbeits- und Dienstleistungszone wird verzichtet. Mittels einer Fussnote wird jedoch in der Bauordnung (Artikel 7) ein Mindestanspruch für die Ausnützungsziffer von AZ 1.35 festgelegt.

Erwägung des Gemeinderats:

Um in der Arbeits- und Dienstleistungszone eine gewerbefreundliche Entwicklung zu ermöglichen, wird auf die Festlegung einer AZ verzichtet und die Ausnützung neu via maximale Gebäudehöhe und Grünflächenziffer gesteuert. Es besteht keine Verpflichtung, Grundstücke maximal auszunutzen. Der Nutzungsentscheid liegt im Ermessen der Grundeigentümerschaften.

Es wird in Artikel 7 eine Fussnote hinzugefügt, welche für die Arbeits- und Dienstleistungszone einen minimalen Anspruch bezüglich AZ von 1.35 klarstellt. Damit ist der minimale Anspruch geregelt; es besteht die gewünschte Freiheit nach oben aber auch die Möglichkeit einer geringeren Ausnützung.

Anpassung im Parkplatzreglement

Art. 12 Minimalbedarf für Velos, Abs 3.

Neu wird anstelle von «angemessen» ein Mindestanteil von 50 % definiert.

Erwägung des Gemeinderats:

Im Parkplatzreglement wurde der Anteil der überdachten Veloabstellplätze im Aussenbereich ursprünglich mit «angemessen» formuliert. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, ist die Festlegung eines Mindestanteils sinnvoll und soll auch so in der Bauordnung angepasst werden.

Änderung Zonenplan

GS 317 Anpassung der Zonengrenze

Auf der GS Nr. 317 wird eine Fläche von 134.40 m² aus der Landwirtschaftszone entlassen und neu der Bauzone Wohnzone C zugewiesen.

Erwägung des Gemeinderats:

Mit der Zonenplanänderung von 2010 wurde die Bauzone der Nachbargrundstücke GS Nrn. 1657, 1877, 1944 und 1945 vergrössert, um die Bebau- und Nutzbarkeit zu verbessern. Damals lag keine Beanspruchung des angrenzenden Eckgrundstücks der bestehenden Bauzone auf GS Nr. 317 vor, was zu einem Versatz an der Siedlungsgrenze führte. Mit der aktuellen Zonenplanrevision soll dieser Versatz bereinigt und die Parzelle vernünftig nutzbar gemacht werden. Aufgrund der Grenzabstände ist heute nur eine stark eingeschränkte Bebaubarkeit möglich. Der Gemeinderat befürwortet diese Anpassung, weil die betroffene Fläche unmittelbar an eine bereits bestehende Bauzone grenzt und eine zweckmässige Nutzung eines bestehenden Grundstücks in der Bauzone ermöglicht.

Die Arrondierungsfläche muss vom Arrondierungskontingent der Gemeinde entnommen werden und ist mehrwertabgabepflichtig.

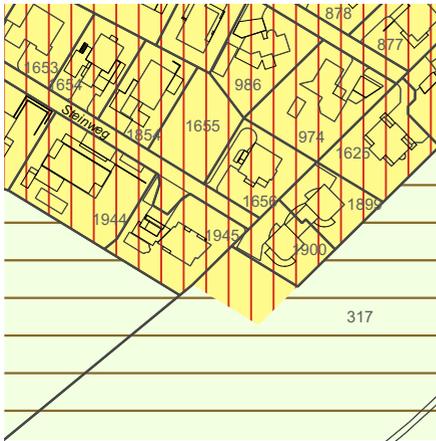


Abbildung alter Zonenplan 2005

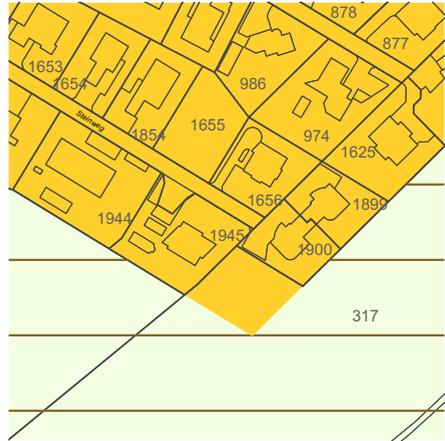


Abbildung neuer Zonenplan 2025

Änderung in der Bauordnung

Anpassung Art. 16 «Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen (BsV3) im Park in Oberrisch»

Art. 16 der Bauordnung wird wie folgt angepasst:

- Abs 1: Die Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen (BsV3) im Park in Oberrisch ist für Wohnbauten bestimmt, die in parkartiger Umgebung zu realisieren sind.
- Abs 2: Es gelten die Grundmasse der Wohnzone A gemäss Art. 7. Bauten dürfen nur in den Baufeldern gemäss Anhang 1 dieser Bauordnung erstellt werden. Im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes können die Baufelder verschoben werden.
- Abs 3: Im Rahmen der Baubewilligung in der Regelbauweise kann die Gemeinde geringfügige Abweichungen zu den Baufeldern zulassen.
- Abs 4: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Erwägung des Gemeinderats:

Damit die in Absatz 1 des Artikels genannte parkähnliche Umgebung entsteht, wird ein Gesamtkonzept benötigt. Zudem sind Fragen der Erschliessung, des Gewässerraums und der grundsätzlichen Verträglichkeit (BLN, ISOS) zu lösen.

Die Gemeinde Risch vertritt die Haltung, dass ein einfacher Bebauungsplan von zentraler Bedeutung ist. Dies stellt auch den Beizug des kommunalen Fachgremiums sicher. Im Rahmen der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplans kann die Lage der Baufelder im Landschaftsraum überprüft, die Einbettung der Bautypen in die Topografie und die Landschaftsgestaltung, die mögliche max. bauliche Dichte (inkl. der Verteilung auf die Baufelder), die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, der Umgang mit dem Bach sowie mit der Umgebung insgesamt (Bepflanzung, Wegeführung, Aneignung etc.) vertieft studiert werden. Mit dem einfachen Bebauungsplan können die Baufelder verschoben werden, da die Qualitäten über das Verfahren gesichert sind. Im Rahmen der Baubewilligung in der Regelbauweise kann die Gemeinde geringfügige Abweichungen zulassen.

18.2. Übersicht der nicht zurückgezogenen Einwendungen

Nachfolgend sind die nicht zurückgezogenen Einwendungen zum Zonenplan und zur Bauordnung aufgelistet.

Einwendung: Patricia Gasser und Konradin Franzini, Grüne Risch-Rotkreuz, Suurstoffi 37, 6343 Rotkreuz

Antrag 1

Bauordnung Art. 40 – Forderung von Wohnungsbau

- Art 40.1: «Die Einwohnergemeinde fördert den preisgünstigen Wohnungsbau [...]»
- Art 40. 2: 50 % statt «30 % der Mehrausnutzung der Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum [...]» bei Neueinzonungen, Um- und Aufzonungen
- Art 40. 3: Erster Satz streichen.
- Art 40. 4: 50 % statt «30 % der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum [...]» in der Birkenstrasse. Eigentumsklausel resp. Mischung soll gestrichen werden.
- Art 40. 5: 50 % statt «30 % der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum [...]» im Weber-Areal. «Die Schaffung resp. der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum kann auch mittels Sicherung und Erhalt von Bestandesliegenschaften auf Drittparzellen erfolgen» löschen. Zusätzlich: «Der preisgünstige Wohnraum soll durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden.»
- Art 40. 6: «[...] ist langfristig zu sichern und auszubauen.»
- Art 40. 7: Die Gemeinde unterstellt die preisgünstigen Wohnungen im Minimum dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211].

Begründung:

Die neue Bauordnung sieht die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei Neueinzonungen (ausschliesslich Areal Weber) und Aufzonungen vor. An den Stellen wo es wirkungsvoll wäre, werden jedoch Abkürzungen genommen. Es braucht in der Gemeinde nicht mehr teure Wohnungen, sondern es braucht günstige. Deshalb fordern wir 50 % preisgünstigen Wohnraum auf dem Areal Weber und ebenfalls 50 % preisgünstigem Wohnraum bei Um- oder Aufzonung der Birkenstrasse, denn nur so werden in wirkungsvollem Mass, neue günstige Wohnungen gebaut. Alternativ könnte auch der m²-Wert reduziert werden (z. B. von 5000 m² auf 3000 m²), damit auch bei kleineren Bebauungen preisgünstige Wohnungen entstehen.

Zusatz Art 40.3: Bei 30 % ab 5000 m² resultiert jeweils minimal 1500 m², weswegen der erste Satz keinen Sinn macht.

**Erwägungen des Gemeinderats:
Antrag 1 wird teilweise berücksichtigt.**

Art. 40.1

nicht berücksichtigt

Die Formulierung ist bewusst umfassend gehalten. Die Gemeinde will alle Arten des Wohnungsbaus fördern. Nichteintreten. Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Art. 40.2

nicht berücksichtigt

Der Antrag ist von der Ortsplanungskommission diskutiert und mit Mehrheitsentscheid abgelehnt worden; die 30 % sollen bestehen bleiben.

Art. 40.3

berücksichtigt

Der Wert ist von 1'000 auf 500 m² reduziert (gleichbedeutend mit 5 statt 10 Wohnungen).

Neue Formulierung in Bauordnung:

Resultiert aus einem Planungsvorhaben eine Fläche von weniger als 500 (~~1'000~~) m² an preisgünstigem Wohnraum wird auf die Forderung in Absatz 2 verzichtet. Eine künstliche räumliche oder zeitliche Teilung eines offensichtlich zusammenhängenden Planungsvorhabens ist nicht zulässig.

Art. 40.4

nicht berücksichtigt

Der Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum oder Wohneigentum oder eine Mischform von 30 % ist durch Verhandlungen mit den Grundeigentümerschaften erreicht worden und wird nicht mehr nach oben angepasst.

Art. 40.5

berücksichtigt

Mit dem Einbezug von Bestandesliegenschaften wird beabsichtigt, Wohnraum zu sichern, welcher betreffend die Mietpreise im Rahmen der Preise gemäss WFG liegt. Das Definieren der Trägerschaft in der Bauordnung wird als nicht zweckmässig resp. als Einschränkung angesehen.

Die Vertretenden der Ortspartei stört, dass durch die Bestimmung theoretisch die Möglichkeit besteht, dass effektiv keine zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen entstehen. Die Sicherung von preisgünstigen Bestandsbauten durch Abtausch soll als Option für Anteile über den 30 %-Anteil weiterhin möglich sein.

Neue Formulierung Bauordnung:

In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Weber-Areal ist 30 % der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.

Art. 40.6

nicht berücksichtigt

Der Absatz bezweckt die Verhinderung der Zweckentfremdung der preisgünstigen Wohnungen an sich und nicht den Erhalt des Anteils preisgünstigen Wohnraums am gesamten Wohnraum. Darum ist der Ausbau in diesem Absatz sachfremd. Nichteintreten. Die Erklärungen werden verstanden.

Art. 40.7

nicht berücksichtigt

Preisgünstige Wohnungen können entweder dem WFG oder einem vergleichbaren Modell unterstellt werden. Was mit dem Zusatz «Minimum» gemeint ist, ist hier unverständlich. Nichteintreten.

Mit «Minimum» soll der Anspruch formuliert werden, dass kein Modell zur Anwendung kommen darf, dass zu, im Vergleich zum WFG, höheren Mieten führen würde. Für den Gemeinderat ist klar, dass in der Regel das WFG, in Ausnahmefällen vergleichbare Modelle, zum Beispiel das Modell der SBB (50 %-Quantil) zur Anwendung kommt. Aktuell führt das SBB-Modell zu leicht tieferen Mieten als das WFG. Das kann sich aber auch wieder ändern.

Antrag 2

Bauordnung Art. 54 – Ökologische Ausgestaltung

- Art 54. 6: Die für den Bau eingesetzten Materialien sollen den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft entsprechen. Dies umfasst den Einsatz umweltverträglicher Baustoffe, etwa Recyclingmaterialien oder nachwachsende Rohstoffe wie Holz, die Sicherstellung der Wiederverwertbarkeit der Materialien sowie den konsequenten Verzicht auf umwelt- und gesundheitsbelastende Stoffe. Der Energieaufwand für Herstellung, Transport und Entsorgung (graue Energie) ist in geeigneter Form auszuweisen.
- Art 54. 7: Der Grünen Infrastruktur ist besondere Sorge zu tragen. Bei Neubepflanzungen muss der Wurzelraum ausreichend dimensioniert sein, um grosse Bäume anpflanzen zu können. Abgrenzungen mit Hecken sind Zäunen zu bevorzugen. Flächen mit einer hohen Biodiversität sind einzuplanen.
- Art 54. 8: Zur Förderung der Ressourcenschonung und Entlastung der Abwassersysteme ist bei Neubauten sowie bei grösseren Renovierungen, Regenwasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Balkonpflanzen zu nutzen. Es sind geeignete Systeme zur Regenwasserrückhaltung zu installieren.

Begründung:

Wir begrüssen die Erfassung eines Artikels für das Thema Ökologie in der neuen Bauordnung. Themen wie Kreislaufwirtschaft, CO₂-Abdruck, graue Energie und Regenwasserbewirtschaftung fehlen jedoch komplett. Die Grüne Infrastruktur, welche in der Räumlichen Strategie einen grossen Raum bekommen hat, ist in der Bauordnung wenig vorhanden. Darum fordern wir die Reduktion der grauen Energie im Baubereich durch verbindliche Vorgaben zur Wiederverwendung von Baumaterialien und zur Verwendung ressourcenschonender, regionaler Baustoffe. Nur mit solchen klaren Vorgaben kann die ökologische Qualität des Bauens gesteigert und ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der Klimaziele geleistet werden.

Erwägungen des Gemeinderats: Antrag 2 wird teilweise berücksichtigt.

Art. 54.6

teilweise berücksichtigt

Absatz 1 wird wie folgt ergänzt: «Dem Klimaschutz, der Klimaanpassung und dem Ressourcen- und Energieeinsatz ist im gesamten ...». Eine weitergehende Regulierung gemäss Einwendung wird als unverhältnismässig angesehen, dies auch deshalb weil der in der Einwendung verlangte Nachweis auch entsprechende Arbeitsressourcen zur Prüfung der Nachweise verlangt. Zudem ist zu erwarten, dass die Baudirektion eine solche weit über die Bestimmungen der Musterbauordnung hinausgehende Regelung nicht genehmigen wird.

Art. 54.7

nicht berücksichtigt

Die mit der Einwendung verlangten Bestimmungen zur Grünen Infrastruktur und zum Regenwassermanagement sind in Artikel 54, 56 und 57 enthalten.

Art. 54.8

nicht berücksichtigt

Die mit der Einwendung verlangten Bestimmungen zur Grünen Infrastruktur und zum Regenwassermanagement sind in Artikel 54, 56 und 57 enthalten. Zusätzlich ist zu wissen, dass der Gemeinderat ein neues Abwasserreglement erarbeitet, welches an der Gemeindeversammlung im Juni 2026 behandelt werden soll. Dieses Reglement basiert auf dem Zuger Musterreglement und berücksichtigt die Einleitung respektive die Retention von Regenwasser monetär.

Antrag 3

Bauordnung Art. 57 – Dächer und Fassaden

Art. 57. 2: Die Nutzung von Flächen zur Energiegewinnung sollte auf west-, ost- und südexponierte Schrägdächer und südexponierte Fassaden ab 25 m² ausgedehnt werden.

Begründung:

Ost- und west orientierte Dächer sowie südliche Fassaden bieten heute dank effizienter Solartechnologie wertvolles Potenzial für die Energiegewinnung. Die Ausweitung trägt zur besseren Nutzung bestehender Flächen und zur Erreichung der Klimaziele bei – ohne grosse Eingriffe ins Ortsbild.

Erwägung des Gemeinderats:

Der Antrag 3 wird nicht berücksichtigt.

Art. 57.2

nicht berücksichtigt

Eine Bestimmung, wonach alle Dächer für die Energiegewinnung genutzt werden, sieht die Gemeinde nicht als zweckmässig an resp. soll freiwillig bleiben. Insbesondere auch, weil dies eine erhebliche gestalterische Auswirkung hätte resp. einen starken Eingriff darstellt. Mit den vorgeschlagenen Bestimmungen sind alle Dachexpositionen gemeint, womit spezifischen Situationen ausreichend Rechnung getragen werden kann. Es wird auf eine Vorschrift für Fassaden verzichtet, da diese sehr weitgehend wäre und die Architektur einschränken würde.

Antrag 4

Parkplatzreglement

- Art 4.3: streichen
- Art. 6: Auf Neubau kein Bestandesschutz, daher soll Neubau gestrichen werden
- Art. 8: Ab 50 Parkplätzen braucht es ein Mobilitätskonzept

Begründung:

Das Thema Mobilität wird in dieser öffentlichen Auflage vor allem im Parkplatzreglement relevant. Wir begrüßen die Einführung einer maximalen Parkplatzzahl bei Neubauten. Angesichts des Verkehrsaufkommens zu Stosszeiten im Dorf und um den Forrenkreisel fordern wir weiterführende Massnahmen. Die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs muss konsequenter umgesetzt werden. Wir fordern sichere und direkte Verbindungen sowie eine klare Priorisierung des Langsam- und öffentlichen Verkehrs.

Zusatz Art 4.3: Eine Mindestparkplatzzahl schränkt neuartige Mobilitätskonzepte zu stark ein, ein Minimum an Besucherplätzen könnte alternativ gefordert werden.

Erwägungen des Gemeinderats zu Antrag 4: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 4.3

nicht berücksichtigt

Der Absatz wird nicht gestrichen, da sichergestellt werden soll, dass die private Parkierung nicht auf den öffentlichen Grund ausweicht. Die Praxis ist heute in vielen Gemeinden, dass ein Minimum vorgegeben ist und dieses mit einem Mobilitätskonzept unterschritten werden kann.

Art. 6

nicht berücksichtigt

Die Reduktion von Parkplätzen kann bei Neubauten z. B. von Stockwerkeigentümergeinschaften zu unlösbaren Situationen führen. Aus diesem Grund hält der Gemeinderat an dieser Bestimmung fest.

Art. 8

nicht berücksichtigt

Mobilitätskonzept ab 100 Parkplätzen beibehalten.

Einwendung: Oliver Guntli, Guntli Architektur GmbH, Zugerstrasse 53, 6340 Baar

Antrag 1

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision stellen wir den Antrag, die GS Nr. 1157 Dersbachstrasse in Buonas in eine «Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften» oder in eine BSV, die dem Erhalt und Umnutzung der Scheune dient, zu überführen.

Begründung:

Mit der Einzonung der Scheune in die W2 wurde diese zonenfremd. Durch die Baulinie wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zugunsten des Ortsbildes verhindert. Das potenzielle Schutzobjekt kann ohne Ausnützung nicht genutzt werden. Damit kann ein langfristiger Erhalt durch den Eigentümer nicht nachhaltig gesichert werden.

Durch eine Umzonung in eine «Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften» oder eine Umzonung in eine «BSV die dem Erhalt und Umnutzung der Scheune dient», kann mit einer Umnutzung in eine Wohnnutzung überführt werden.

Damit kann auch dem Anliegen der Baulinie entsprochen werden, den Ortskern beizubehalten und diesen aber auch nachhaltig zu sichern.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Gemeinde kann die beantragte Umzonung von GS Nr. 1157 nicht gutheissen, da eine isolierte Bauzone raumplanerisch nicht vertretbar ist. Die OPK hat dies bestätigt. Eine Umzonung in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften würde zudem das Herauslösen des Grundstücks aus dem Gesamtplan von 1984 bedingen, welcher nach Auffassung der Gemeinde noch Rechtswirkung als Arealbebauung (bzw. einfacher Bebauungsplan) hat. Die damals zulässige Ausnützung wurde nach Einschätzung der Gemeinde bereits auf andere Grundstücke übertragen. Zusätzliche Nutzungen für die Scheune wären unter den vom Einwender geforderten Anforderungen deshalb kaum plausibel zu begründen.

Der Einwender bestreitet die Gültigkeit des Gesamtplans, da dieser in Zugmap nicht ausgewiesen ist. Er verweist auf ein Gutachten von Benno Furrer, wonach die Scheune ein Schutzobjekt sei. Ohne Nutzung sei der Unterhalt gefährdet, weshalb die Eigentümer eine Umnutzung ermöglichen wollen.

Zusammen mit dem Kanton hat der Einwender zwei Varianten diskutiert: Landwirtschaftszone oder Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften; letztere wurde empfohlen.

Das ARV bestätigt im Januar 2025, dass die Gesamtplanung nach wie vor Wirkung entfaltet. In einer Stellungnahme vom Juli 2025 präzisiert das ARV: Die Scheune sei Bestandteil des Gesamtplans, ihre Nutzung sei aber offen. Eine spätere Umnutzung nach Art. 24d RPG sei möglich, ohne dass eine Ausnützung erforderlich wäre. Die Auszonung sei eine unwesentliche Planänderung, die keine Entschädigungspflicht auslöse.

Die Gemeinde sieht weiterhin Unsicherheiten bezüglich möglichem Ausnutzungstransfer.

Unklar bleibt auch, ob die neue Ausnutzungsziffer (AZ von 0.2 auf 0.3) zusätzliche Spielräume für die Scheune eröffnet. Konsens ist, dass die Scheune als Teil des Ensembles erhalten bleiben soll.

Im Raumplanungsbericht zur OPR wird vermerkt, dass für GS Nr. 1157 eine separate Planung erwartet wird. Nach erfolgreicher Abstimmung soll die Eigentümerschaft eine Machbarkeitsstudie erarbeiten, mit vier Varianten:

1. Umnutzung im Bestand aufgrund der erhöhten AZ,
2. Umnutzung gestützt auf Landwirtschaftszone (entschädigungsfreie Auszonung),
3. Umnutzung mit GS Nr. 1227 in einer «Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften»,
4. Überführung in einen einfachen Bebauungsplan.

Die Gemeinde ist bereit, diese Studie nach der OPR-Abstimmung zu begleiten und Kontakte zu den kantonalen Fachstellen herzustellen.

Einwendung: Markus und Helena Zurkirchen, Weihermatt 7, Rotkreuz, Eigentümer GS Nr. 2015

Antrag

Wir sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 2015, welches unmittelbar an das Grundstück Nr. 2243 grenzt. Das Grundstück Nr. 2243 wird im Planungs- und Begleitbericht auf Seite 102 als Gebiet «Sagiweiher» umschrieben, welches mehrheitlich von der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umgezont werden soll.

In der neuen Bauordnung wird zwischen der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (Art. 26) sowie der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (Art. 27) unterschieden.

In ersterer sind keine Bauten erlaubt, in zweiterer dürften kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden.

Wir wurden am 6. Mai 2025 von Gemeinderat Patrick Wahl über die mit der Erbegemeinschaft Haslimann geführten Gespräche zum möglichen Erwerb des Gebietes Sagiweiher durch die Gemeinde informiert. Ebenso wurden wir über die Pläne zur möglichen Verlegung des Sagiweiher sowie der öffentlichen Zugänglichkeit des Grundstückes Nr. 2243 in Kenntnis gesetzt. Sollten diese Pläne zukünftig zur Umsetzung gelangen, hätte das eine wesentliche Veränderung zum heutigen Status Quo für die direkten Nachbarn zur Folge. Ergänzend ist festzuhalten, dass aus den uns geschilderten Planungsabsichten keine Notwendigkeit für Bauten oder Anlagen auf dem Grundstück Nr. 2243 erkennbar sind.

Aus diesem Grunde, wie aber auch um den heutigen Charakter der Grün- und Freifläche zu erhalten, beantragen wir, das Gebiet Sagiweiher nicht in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung, sondern in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umzuzonen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Antrag

wird nicht berücksichtigt

GS 2243 – Zone OeF / OeE

Im rechtskräftigen Zonenplan ist GS Nr. 2243 als Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeF) festgelegt. Somit dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche einer Erholungsnutzung dienen. Die neue Planung legt eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeE), ebenfalls eine Nichtbauzone mit praktisch denselben Nutzungsmöglichkeiten, fest.

Sagiweiher

Der Weiher muss saniert oder verlegt werden. Bei einer Verlegung wäre ein Realersatz nötig; zugleich könnten Wegführungen, Hochwasserschutz und eine attraktive Erholungszone realisiert werden. Die Gemeinde bevorzugt die Verlegung.

Sägewerk

Diskutiert wurde, Teile des alten Sägewerks eventuell auf GS Nr. 2243 zu platzieren. Dafür wäre eine Zone OeE nötig, da in OeF keine Bauten erlaubt sind. Das Vorhaben hätte musealen Charakter und beträfe nur Teile des Werks.

Die Gemeinde legt dar, dass eine Entwicklung der Parzelle im Verständnis einer Zone OeF geschehen soll, mit Ausnahme einer möglichen Platzierung des alten Sägewerkes.

Einwendung: SVP Risch Rotkreuz

Vertreten durch Alexander Haslimann, Präsident SVP, Lindenmatt 21, 6343 Rotkreuz, und Alessandro Ehrbar, Vizepräsident SVP, Lindenmatt 21, 6343 Rotkreuz

Hinweis Gemeinderat

Nach Zustellung des Protokolls zur Einwendungsverhandlung hat die SVP Risch Rotkreuz am 4. September 2025 die Aufrechterhaltung der Einwendung bestätigt. Im Schreiben wurde bestätigt, dass die Ortsplanungsrevision insgesamt nicht in Frage gestellt wird. Die Partei behaltet sich aber vor, in der Umsetzung des Parkplatzreglementes weitere Schritte zu unternehmen.

In der Einwendung wird explizit festgehalten, dass sich die Anträge ausschliesslich auf den Art. 4, Abs. 1 des neuen Parkplatzreglements beziehen.

Antrag 1

Die bestehenden Parkplatzanforderungen als Mindestwerte beizubehalten.

Antrag 2

Auf die Einführung von Maximalgrenzen zu verzichten.

Antrag 3

Die Ortsplanungsrevision im Dialog mit der Bevölkerung und den lokalen politischen Kräften weiterzuführen.

Begründung:

Summarisch für alle Anträge

Im Namen der SVP Risch Rotkreuz möchten wir hiermit unsere klare Ablehnung gegenüber dem neuen Parkplatzreglement im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zum Ausdruck bringen. Artikel 4, Absatz 1 des neuen Reglements sieht vor, dass die bisherigen Mindestanforderungen an die Anzahl der Parkplätze neu als Maximalwerte festgelegt werden sollen. Dies stellt aus unserer Sicht eine gravierende Einschränkung der Eigentumsfreiheit sowie der unternehmerischen Gestaltungsmöglichkeiten dar und ist weder praxisnah noch zukunftsorientiert.

Die im neuen Reglement vorgesehenen Maximalwerte - wie zum Beispiel 1 Parkplatz pro 100 m² Geschossfläche in Wohnzone 1 oder lediglich 1 Parkplatz pro 30 m² bei Läden für den täglichen Bedarf - sind für viele Nutzungen realitätsfremd. Sie ignorieren die tatsächlichen Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung sowie der ortsansässigen Betriebe und schaffen unnötige Hürden für Entwicklung und wirtschaftliches Wachstum in unserer Gemeinde.

Bisher wurde auf eine flexible und pragmatische Lösung gesetzt, welche sowohl die Interessen der Bauherrschaften als auch die Anforderungen an eine geordnete Mobilität berücksichtigte. Die nun geplante Verschärfung ist ein klarer Rückschritt.

Standpunkt SVP

Die SVP und deren Vertreter sehen es als ihr Recht und auch als ihren Auftrag, ihre Mitglieder über die Öffentlichkeit / Medien zu informieren. Das Verfassen und Veröffentlichen von Leserbriefen sehen sie als geeignetes Mittel zum Zweck.

Es ist deutlich festzuhalten, dass die SVP die Ortsplanungsrevision (OPR) im Grundsatz nicht in Frage stellt. Gegen die laufende OPR hat man keine ablehnende Haltung, jedoch sieht man die Einschränkungen im Parkplatzreglement als Problem an.

Den eingeschlagenen Marschhalt bei der Thematik der Festlegung des Gewässerraums begrüsst man sehr. Sie sehen das Vorgehen der Gemeinde Steinhausen (Aufsplittung des Abstimmungspaketes in Themenbereiche) als gutes Beispiel.

Beim vorliegenden Vorschlag des Parkplatzreglements wird die Minimumgrenze zur Maximalgrenze; das wird von Seiten der SVP nicht gutgeheissen. Für die SVP ist klar, dass die Grundeigentümer selbst entscheiden sollen, wie viele Parkplätze sie erstellen möchten. Dazu braucht es keine Regulative.

Für die SVP hat das steigende Verkehrsaufkommen nichts mit dem Regulieren von Parkplätzen zu tun. Das Verkehrsproblem wird sowieso mehrheitlich von Auswärtigen verursacht. Das Thema der Parkplätze polarisiert in der Bevölkerung stark. Für die SVP ist es ein Gebot, gegen jegliche Einschränkungen vorzugehen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Anträge 1,2 werden teilweise berücksichtigt (Anpassung Art. 4)

Parkplatzreglement

Die VSS-Normen bilden die Grundlage für das neue Reglement. Nach eingehenden Diskussionen wurden Maximalzahlen (Art. 4) festgelegt, mit Unterscheidung zwischen Zentrum Rotkreuz und restlichem Gemeindegebiet. Ergänzt wird die Tabelle um eine Spalte für kundenintensive Dienstleistungsbetriebe.

Das neue Regime trägt den Zielen der Räumlichen Strategie Rechnung und soll nachhaltige Mobilität fördern. Durch die Begrenzung sollen der ÖV und Langsamverkehr gestärkt und Verkehrsprobleme in den Stosszeiten entschärft werden.

Besondere Regelungen gelten bei Bebauungsplänen (Art. 5), zudem gibt es eine Bestandesgarantie (Art. 6) und Aufrundungen bei Bruchteilen (Art. 4 Abs. 4). Für Sonderfälle kann der Gemeinderat Abweichungen beschliessen (Art. 16). Anpassungen des Reglements liegen stets bei der Gemeindeversammlung.

Die Gemeinde hält an den Maximalzahlen fest; einzig die Definition der «kundenintensiven Dienstleistungsbetriebe» wird präzisiert.

Eine partielle **Anpassung des Art. 4** soll mittels Ergänzung einer zusätzlichen Kategorie «Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe» vorgenommen werden.

- Differenzierung des Maximums bez. Dienstleistungsbetriebe
- Dieser Ansatz wird fachlich und seitens VSS (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) gestützt.
- Definition des Begriffs «kundenintensiv»:
 - Bank, Post
 - Öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb
 - Reisebüro
 - Arzt, Zahnarzt
 - Therapie
 - Kopierzentrale
 - Chem. Reinigung

	Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende/ Kundschaft
Wohnen Zone 1 (siehe Anhang 1)	1 PP / 100 m ² GF		1 PP / 500 m ² GF
Wohnen Zone 2 (siehe Anhang 1)	1 PP / 70 m ² GF		1 PP / 500 m ² GF
Kundenintensive Dienstleistungsbe- triebe		1 PP / 50 m ² GF	1 PP / 150 m ² GF
übrige Dienstleis- tungsbetriebe		1 PP / 50 m ² GF	1 PP / 300 m ² GF
Läden für täglichen Bedarf		1 PP / 100 m ² GF	1 PP / 30 m ² GF
Industrie, Gewerbe		1 PP / 150 m ² GF	1 PP / 1000 m ² GF

Antrag 3 wird berücksichtigt

Ergänzung: In der Einwendung wird explizit festgehalten, dass sich die obigen Anträge ausschliesslich auf Art. 4 Abs. 1 des neuen Parkplatzreglements beziehen. Dies wurde anlässlich der Einwendungsverhandlung seitens Einwender auch nochmals so bekräftigt.

Einwendung: Petra Niemack, Weihermatt 9, 6343 Rotkreuz

Antrag 1

Es sei das Grundstück Nr. 2243, Risch, nicht in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung, sondern in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umzuzonen.

Begründung: Zonierung

Das Gebiet beim Sagiweiher, namentlich das Grundstück Nr. 2243, Risch, liegt heute in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung. Gemäss § 18 Bauordnung Risch dient diese Zone für Frei-, Grün- und Erholungsflächen. Es dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind. So ist denn auch das Gebiet um den Sagiweiher heute naturnah gehalten und von jeglichen Bauten und Anlagen freigehalten.

Neu soll dieses direkt benachbarte Grundstück im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umgezont werden, womit neben Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung auch Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, welche der Erholungsnutzung dienen.

Die Möglichkeiten neue Bauten und Anlagen zu errichten, werden somit im Vergleich zur heutigen Zonierung ausgedehnt. Während nämlich die Wiese heute mehrheitlich von Bauten und Anlagen freigehalten wurde, ist gemäss Aussagen im Planungsbericht beabsichtigt, das Gebiet Sagiweiher mit Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung aufzuwerten und den Sagiweiher zu verlegen. Es ist demnach damit zu rechnen, dass nebst Sitzbänken, Grillstellen, Wegen, weitere Erholungsmöglichkeiten wie Kioske, Minigolfanlagen, Badehäuschen und dergleichen geschaffen werden, welche das Verweilen der Bevölkerung auf diesen Flächen attraktiv machen. Dies bedeutet für die direkt angrenzenden Wohnliegenschaften eine erhebliche Beeinträchtigung und Erhöhung von Immissionen, sei es durch Lärm (nicht nur tagsüber, sondern, insbesondere an schönen Tagen auch abends oder nachts; es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III), Abfall von direkt an den Liegenschaften vorbeigehenden Personen oder Vandalismus. Zudem besteht von dem Grundstück Nr. 2243 direkte Sichtverbindung zu meinen Grundstücken, was meine Privatsphäre beeinträchtigen wird, wenn sich viele Personen auf den Erholungsflächen aufhalten.

Von dieser Umzonung ist demnach aus obgenannten Gründen abzusehen. Weiter macht eine solche Zonierung auch im Hinblick auf den erhöhten Gewässerraum von 16 m, welcher im Abschnitt Stein_04 für den Steintobelbach und den Gewässerraum von 15 m, welcher um den Sagiweiher ausgedehnt werden soll, keinen Sinn, da ein Grossteil der Erholungsflächen aufgrund des Gewässerschutzes sowieso von Bauten und Anlagen freizuhalten wäre (vgl. nachstehend). Es ist damit das Grundstück Nr. 2243, Risch vielmehr in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umzuzonen, welche dazu dient, die sie umfassenden Freiflächen in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten. Dies dient letztlich auch dem Gewässerschutz.

Zum Schutz vor Immissionen und zum Schutz meiner Privatsphäre bei einer allfälligen Verlegung des Sagiweiher und der damit einhergehenden Umgestaltung des Gebiets, ersuche ich Sie, mögliche Alternativen mit mir zusammen zu prüfen. Zu denken ist hierbei etwa an die Verlegung des Fussweges vor meinen Liegenschaften (Verbindung Weihermatt mit Weidstrasse), Neuerstellung einer Heckenbepflanzung zum Sichtschutz und zum Schutz vor Vandalismus etc.

Die Einwendende stellt neben dem Antrag 1 noch weitere Anträge. Diese Anträge beziehen sich auf den Gewässerraum und werden entsprechend im Rahmen der Einwendungsverhandlungen zum Gewässerraum abgehandelt. Die Gemeinde informiert die Einwendende zeitnah zum weiteren Vorgehen mit dem Gewässerraum.

Erwägungen des Gemeinderats:

Antrag 1

wird nicht berücksichtigt

GS 2243 – Zone OeF / OeE

Im rechtskräftigen Zonenplan ist GS Nr. 2243 als Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeF) festgelegt. Somit dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche einer Erholungsnutzung dienen. Die neue Planung legt eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeE), ebenfalls eine Nichtbauzone mit praktisch denselben Nutzungsmöglichkeiten, fest.

Sagiweiher

Der Weiher muss saniert oder verlegt werden. Bei einer Verlegung wäre ein Realersatz nötig; zugleich könnten Wegführungen, Hochwasserschutz und eine attraktive Erholungszone realisiert werden. Die Gemeinde bevorzugt die Verlegung.

Sägewerk

Diskutiert wurde, Teile des alten Sägewerks eventuell auf GS Nr. 2243 zu platzieren. Dafür wäre eine Zone OeE nötig, da in OeF keine Bauten erlaubt sind. Das Vorhaben hätte musealen Charakter und beträfe nur Teile des Werks.

Die Gemeinde legt dar, dass eine Entwicklung der Parzelle im Verständnis einer Zone OeF geschehen soll, mit Ausnahme einer möglichen Platzierung des alten Sägewerkes.

19. Empfehlung des Gemeinderates

Die Gemeinde Risch ist mit ihren Ortsteilen, deren unterschiedlichen Ausprägungen und den vielfältigen Naherholungsgebieten attraktiv zum Leben, Arbeiten und Lernen. Diese Qualitäten sollen mit der Gesamtrevision der Ortsplanung gestärkt und weiterentwickelt werden. Die vorliegende Ortsplanungsrevision ist das Resultat eines aktiven Dialogs und der Mitwirkung der Bevölkerung, des Gewerbes und weiterer Interessengruppen. In allen vier Ortsteilen der Gemeinde Risch wurden Fokusstudien durchgeführt und anhand der Studienergebnisse Potenziale identifiziert. Indem bereits einige vertragliche Vereinbarungen getroffen werden konnten, die mit der Annahme der Ortsplanungsrevision in Kraft treten, ist die Umsetzung dieser Planungsziele und Potenziale bereits gesichert. Die Ortsplanungsrevision legt die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung der ganzen Gemeinde – für ein attraktives «Risch der Zukunft».

Hauptargumente für die Annahme der Ortsplanungsrevision:

- Ziele und Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) werden erfüllt
- Fokus auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung
- Erfüllung der Vorgaben und Zielsetzungen aus der Räumlichen Strategie
- Sicherung nachhaltiger Planungen in den Fokusgebieten
- Aufwertung aller vier Ortsteile
- Grundlage für das Entstehen von wertvollem Wohnraum
- Attraktive Freiräume sowie Vernetzung mit der Landschaft
- Berücksichtigung klimatischer Aspekte
- Anpassung der Bebauungspläne an das neue Recht
- Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB
- Neues Parkplatzreglement, welches den Vorgaben der Räumlichen Strategie Rechnung trägt

Mit dem in der Abstimmungsfrage 2 beantragten Rahmenkredit und den bereits verhandelten Verträgen wird auch sichergestellt, dass die raumplanerischen Möglichkeiten, Ideen und Projekte vorbereitet und initiiert werden können.

Die Ortsplanungsrevision wird auch von der Ortsplanungskommission gestützt und legt den Grundstein für eine zukunftsfähige Entwicklung mit der Rischer Bevölkerung.

Aus all diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat die Annahme der Vorlage.

Abstimmungsfragen

Die Abstimmungsfragen lauten wie folgt:

Frage 1

Stimmen Sie der Gesamtrevision Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) mit Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement zu?

Frage 2

Stimmen Sie dem Rahmenkredit von 1.800 Millionen Franken (inkl. MwSt.) für die Initialisierung und Planung der Fokusgebiete zulasten der Investitionsrechnung zu? Dieser Betrag erhöht oder verringert sich entsprechend der Entwicklung der indexierten Teuerung gemäss den gesetzlichen Vorgaben.

Was passiert bei einem Ja zur Gesamtrevision?

Beschliesst die Stimmbevölkerung die Gesamtrevision von Zonenplan, Bauordnung und Parkplatzreglement, wird der Beschluss im Amtsblatt publiziert und öffentlich aufgelegt. Ab Veröffentlichung läuft eine 20-tägige Beschwerdefrist. Beschwerde erheben können Personen, die von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses haben (§41 PBG).

Gehen innerhalb der Frist keine Beschwerden ein oder führen eingereichte Beschwerden zu keiner Verzögerung, kann die Gemeinde die betroffenen Plandossiers dem Kanton zur Genehmigung einreichen. Auch bei hängigen Beschwerden besteht grundsätzlich die Möglichkeit, beim Regierungsrat eine Teilgenehmigung zu beantragen.

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens werden die neuen Planungsmittel – je nach Verlauf des Verfahrens – voraussichtlich im Frühjahr 2026 in Kraft treten. Ab diesem Zeitpunkt sind sie für alle Bauvorhaben im Gemeindegebiet Risch verbindlich.

Was passiert bei einem Nein zur Gesamtrevision?

Lehnt die Stimmbevölkerung die Gesamtrevision von Zonenplan und Bauordnung ab, bleiben der Zonenplan und die Bauordnung von 2005 weiterhin in Kraft und bilden die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben.

Der Gemeinderat ist in diesem Fall verpflichtet, eine neue Vorlage zu erarbeiten und der Stimmbevölkerung zur Abstimmung zu unterbreiten.

Bei einem Nein zur Ortsplanungsrevision müssten die Gründe, die zu einer Ablehnung führten, analysiert werden. Die Ortsplanung müsste entsprechend überarbeitet werden. Im Weiteren müsste auch ein zusätzlicher Planungskredit durch die Gemeindeversammlung eingeholt werden. Eine weitere Vorprüfung durch den Kanton wäre notwendig und die Zonenplanung müsste als Ganzes nochmals aufgelegt werden.

Im Weiteren würden einige der im Kapitel 11 erwähnten und beschriebenen Verträge nicht in Rechtskraft erwachsen, was die Entwicklung in diesen Gebieten gefährden könnte.

Was passiert bei einem Ja zum Rahmenkredit?

Mit dem Ja zum Rahmenkredit ist sichergestellt, dass die Planung in den Fokusgebieten umgesetzt werden kann. Zudem können die wohnbaupolitischen Fragen weiterentwickelt werden.

Was passiert bei einem Nein zum Rahmenkredit?

Bei einem Nein zum Rahmenkredit müssten wichtige Planungen und Weiterentwicklungen zurückgestellt werden oder könnten nur mit Verzögerungen erfolgen. Es wäre ein neues separates Kreditbegehren nötig, das der Gemeindeversammlung unterbreitet werden müsste.

Bei einer Ablehnung der Abstimmungsfrage 1 wäre das Resultat der Abstimmungsfrage 2 obsolet und der Kredit käme nicht zum Tragen.

Abkürzung / Begriff Erklärung

AZ	Ausnützungsziffer
Bebauungsplan (BBP)	Einfacher Bebauungsplan: Die Beschlussfassung darüber obliegt dem Gemeinderat. Ordentlicher Bebauungsplan: Die Beschlussfassung darüber obliegt der Gemeindeversammlung.
Bebauungsplanpflicht	Einführung neuer Gebiete mit Fokus auf qualitativvoller Bebauung
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
BGS	Bereinigte Gesetzessammlung
BO	Bauordnung
BsV	Bauzone mit speziellen Vorschriften
Fokusgebiete	Ortskern Risch, Buonas Seepromenade, Holzhäusern, Kirchenhügel, Areal Weber, Birkenstrasse
GS Nr./Nrn.	Grundstück Nummer oder Nummern
GVK	Gesamtverkehrskonzept
HWS	Hochwasserschutzprojekt
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
Kommunaler Richtplan	Gibt der Verwaltung vor, welche Stossrichtung sie bei gewissen Themen einzuhalten hat.
Mehrwertabgabe	Abgabe, die bei Neueinzonungen und Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen fällig ist.
MIV	Motorisierter Individualverkehr
Nutzungsplanung	Umfasst Zonenplan und Bauordnung
OeIB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Abkürzung / Begriff Erklärung

OeE	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung
OeF	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung
OK	Oberkante
OPK	Ortsplanungskommission
OPR	Ortsplanungsrevision
PAS	Projektausschuss
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug
RPG	Raumplanungsgesetz
Volumenerhalt	Einführung spezieller Vorschriften zur Erhaltung bestehender Bauvolumen
V PBG	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WAG	Wahl- und Abstimmungsgesetz des Kantons Zug
WFG	Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug
Wohnzone (W)	Skala von W-A (kleinste bauliche Dichte) bis W-F (grösste bauliche Dichte)
UeFa	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit
UeFr	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit
UeGo	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golfanlagen
Zentrumsentwicklung	Bahnhof Süd, neues Zentrum Dorfmat, Kantonsschule und Sportpark
ZGB	Zivilgesetzbuch

Gemeinde Risch



Abstimmungsempfehlungen des Gemeinderats

- Ja** zur Gesamtrevision der Ortsplanung (Bauordnung, Zonenplan und Parkplatzreglement)
- Ja** zum Rahmenkredit von 1.800 Millionen Franken (inkl. MwSt.) für die Initialisierung und Planung der Fokusgebiete zulasten der Investitionsrechnung



Weitere Informationen erhalten Sie unter www.rischrotkreuz.ch.

Gemeinde Risch

Zentrum Dorfmatte 6343 Rotkreuz Telefon 041 554 25 25
www.rischrotkreuz.ch