



**Gemeindliche Urnenabstimmung
vom Sonntag, 18. Mai 2003**



Vorlagen

1

Seite 4 Kreditbegehren für den Neubau Schultrakt Waldegg mit Kindergärten, Psychomotorik, Rektorat und Tiefgarage

2

Seite 16 Bauordnungs- und Zonenplanänderungen betreffend Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone (IGD-Zone)

Empfehlungen des Gemeinderates zur Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003

1. Die vorberatende Kommission sowie der Gemeinderat beantragen Ihnen, den Kredit für den Neubau Schultrakt Waldegg mit einem Ja an der Urne zu genehmigen.
2. Zur Erhaltung der Attraktivität der Arbeitsgebiete in Rotkreuz ist die Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit eine wichtige Voraussetzung. Der Gemeinderat empfiehlt aus diesem Grund, den Bauordnungs- und Zonenplanänderungen mit einem Ja zuzustimmen.

Stimmrechtsausübung:

Der Stimmzettel für diese gemeindliche Urnenabstimmung wird gemeinsam mit den Stimmunterlagen für die eidgenössische Abstimmung zugestellt. In Bezug auf die Abstimmungszeiten und -modalitäten wird auf die jeweils im Amtsblatt enthaltene Publikation der Staatskanzlei zur eidgenössischen Abstimmung vom 18. Mai 2003 hingewiesen.

Kreditbegehren für den Neubau Schultrakt Waldegg mit Kindergärten, Psychomotorik, Rektorat und Tiefgarage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie für den Neubau Schultrakt Waldegg mit Kindergärten, Psychomotorik, Rektorat und Tiefgarage einen Bruttoinvestitionskredit von Fr. 6'300'000.00 (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung genehmigen? Dieser Beitrag erhöht oder verringert sich entsprechend der Entwicklung des Baukostenindex und des Kantonsbeitrages.



Für den eiligen Leser

Um was geht es?

Im Schulraumplanungsbericht, welcher den Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2000 unterbreitet wurde, sind die notwendigen Schulraumbauten bis ins Jahr 2010 aufgelistet. In einer weiteren Etappe soll nun ein Schultrakt mit Kindergärten, Psychomotorikraum, Rektorat und einer Tiefgarage erstellt werden.

Ist dieses Bauwerk notwendig?

Nach der Phase I der ersten Etappe mit dem Neubau der Musikschule und Bibliothek ist dieses Bauwerk ein weiterer wichtiger Baustein des Gesamtkonzepts. Nebst dem Schultrakt mit Kindergärten und Psychomotorik kann eine Tiefgarage mit 49 Einstellplätzen wirtschaftlich günstig erstellt werden. Die Einstellhalle dient als Parkierungsanlage für die gesamte Schulanlage und kann öffentlich genutzt werden. Auch die Erweiterung des Schulrektorates kann mit diesem Neubau ideal realisiert werden. Untersuchungen an den bestehenden Liegenschaften an der Waldeggstrasse und am Rektoratsgebäude zeigten, dass Um- und Anbauten an diesen Gebäuden für die gewünschte Nutzung nicht sinnvoll sind.

Warum ist der Standort an der Waldeggstrasse besonders geeignet?

Der geplante Standort auf gemeindeeigenem Land kann als geradezu ideal bezeichnet werden. Er liegt an der Peripherie der Schule und trotzdem sehr nahe beim Dorfzentrum. Das vorliegende Projekt nutzt die zur Verfügung stehende Landparzelle in optimaler Weise aus und schliesst die Schulanlage gegen Süden hin ab.

Können die Projektkosten von 6.3 Mio verkraftet werden?

Der Kanton subventioniert dieses Schulhaus mit ca. Fr. 1.9 Mio., sodass zulasten der Gemeinde eine Investition von Fr. 4.4 Mio anfällt. Der 5-Jahres-Finanzplan zeigt auf, dass diese Investition und auch die folgenden Schulraumbauten für die Finanzen der Gemeinde verkraftbar sind. Die spezifischen Baukosten von Fr. 523.-/m³ SIA oder Fr. 2'218.-/m² Geschossfläche zeigen zudem auf, dass dieses Projekt eine kostengünstige Bauweise garantiert.

Empfehlung des Gemeinderates zur Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003

Die vorberatende Kommission sowie der Gemeinderat beantragen Ihnen, den Kredit für den Neubau Schultrakt Waldegg mit einem Ja an der Urne zu genehmigen.

1. Ausgangslage / Schulraumplanung

Ausgehend von den Unterlagen des Rektorates ist im Jahr 1999 ein Grundlagenbericht zur Schulraumplanung erarbeitet worden. Darin wurden die wichtigsten Tendenzen und Prognosen bis zum Jahr 2010 aufgezeigt.

Neben der Schaffung von neuem Schulraum für die mittelfristig zu erwartenden, steigenden Schülerzahlen sind auch geeignete Infrastrukturen aufgrund der neuen Anforderungen an den Schulbetrieb zu berücksichtigen. Es sind einerseits die Aspekte der Schulentwicklung und andererseits deren bauliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

Um diese komplexe Planung anzugehen, hat der Gemeinderat am 1. März 1999 die „Kommission Schulraumplanung“ eingesetzt und sie mit dem Entwurf einer Schulraumplanung bis zum Jahr 2010 beauftragt. Im Mai 2000 wurde der Schulraumplanungsbericht vom Gemeinderat verabschiedet und die schrittweise Realisierung festgelegt.

2. Etappierung

Nicht zuletzt aufgrund der finanzpolitischen Vorgaben müssen die notwendigen Massnahmen der empfohlenen Handlungsstrategien in Etappen realisiert werden. Dies ermöglicht auch, die notwendige Bautätigkeit optimal auf den Schulbetrieb und die tatsächliche Entwicklung abzustimmen.

Heute 2000	1. Etappe	2. Etappe	3. Etappe	4. Etappe	Ziel 2010
	<p>I Neubau Musikschule Bibliothek</p> <p>II Umbau heutige Bibliothek im Oberstufenschulhaus in Klassenzimmer</p> <p>III Neubau Kindergärten Areal Waldegg</p> <p>Innenrenovation Schulhaus 2</p>	<p>IV Neubau Mehrfachturnhalle im Sportpark</p> <p>V Umbau Gymnastikhalle in Aula</p>	<p>VI Neubau Schulhaus Feld</p> <p>VII Umnutzung Schulhaus 2 für Basisstufe</p>	<p>VIII Umnutzung Schulhaus 4 für Oberstufe</p> <p>IX Anbau Schulhaus Risch für Basisstufe</p>	

1. Etappe

Für die **Phase I** der ersten Etappe wurde an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2000 der Projektierungskredit für den Neubau der Musikschule und Bibliothek an der Meierskappelerstrasse 9 eingeholt. In der Zwischenzeit wurde ein Studienauftrag unter verschiedenen Architekturbüros durchgeführt. An der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 2001 wurde der Baukredit genehmigt. Die neue Musikschule und Bibliothek ist im Bau und wird im Sommer 2003 eröffnet. In der **Phase II** steht der Umbau der heutigen Bibliothek im Oberstufenschulhaus in ein Klassenzimmer sowie in Lehrerarbeitsplätze an. Die Planungsarbeiten wurden im Sommer 2002 begonnen und werden im Sommer 2003 ausgeführt.

Phase III Neubau Kindergärten Areal Waldegg

Neubau eines Kindergartentraktes mit basisstufentauglichen Räumen und einem Psychomotorikraum im Bereich vor dem Regenbogenspielplatz im westlichen Teil des Areals Waldegg. Ein entsprechender Planungskredit von Fr. 210'000.00 wurde an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2001 genehmigt. Im Schulhaus 2 werden dadurch vier Klassenzimmer und ein Kindergarten-Reserveraum frei. Mit dem Bau der Tiefgarage werden die provisorischen Parkplätze vor dem Oberstufenschulhaus aufgehoben und der Grünraum aufgewertet.

Es wurde ein Studienauftrag unter fünf Architekturbüros durchgeführt. Das siegreiche Projekt des Architekturbüros MMJS Architekten, Martin+Monika Jauch-Stolz, Dipl. Architekten ETH SIA, Brünigstrasse 25, 6005 Luzern, wurde einstimmig durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen und vom Gemeinderat genehmigt.

3. Projektoptimierung

Die im Frühling 2002 vorgenommenen Untersuchungen bei den gemeindeeigenen Liegenschaften an der Waldeggstrasse 1, 3 und 5 zeigten, dass die Auslagerung der Hauswartwohnung in eine dieser Liegenschaften nicht realisiert werden kann. Deshalb ist im Raumprogramm für den Studienauftrag eine Wohnung aufgenommen worden. Das Siegerprojekt „MERLIN“ des Architekturbüros Martin+Monika Jauch-Stolz, Dipl. Architekten ETH SIA, überzeugte durch grosse Flexibilität und optimales Raumpotential. Die Entwicklung des Schulrektorates ist ebenfalls von grosser Wichtigkeit. Nach genauem Überprüfen kam die Kommission zum Schluss, dass dieses Raumpotential zugunsten des Schulrektorates genutzt werden sollte. Dadurch können die Hauswartwohnung an der Meierskappelerstrasse 15 bleiben und die frei werdenden Rektoratsräume mit geringem Umbauaufwand anderen Schulzwecken zugeführt werden.





4. Architektur

Die Lage der Schulbauten in Ost-West-Richtung und längs zum Hang ist massgebend für die Situierung des neuen Schultrakts Waldegg. Der Neubau wird die Schulanlage nach Süden abschliessen. Die einfache und kompakte Erscheinung überzeugt durch die richtige Massstäblichkeit in Bezug auf die Gesamtanlage. Der zweigeschossige Bau ist von einem Betonrahmen gefasst, die Längsfassaden bestehen aus Holz. Damit übernimmt der Neubau eine Vermittlerfunktion zwischen den Schulbauten in Massivbauweise und den Holzhäusern der südlich benachbarten Hofgruppe.

5. Organisation

Kindergärten:

Die vier Kindergartenräume sind auf zwei Geschossen angeordnet. Ihre Lage im Ostteil des Neubaus ergibt eine grosse Distanz zur Strasse, was für diese Räume optimal ist. Die Bezüge zum Spielplatz auf der Nordseite und zu den Aussenflächen auf der Südseite sind gewährleistet und werden durch die Anordnung der durchgehenden Erschliessungszone verstärkt. Die gewählte Platzierung der Treppe zu den Kindergartenräumen im Obergeschoss ermöglicht eine klare Aufteilung der Klassen und einen direkten Bezug zum Spielplatz auf der Südseite. Die Kindergartenräume sind gut proportioniert und belichtet sowie basisstufentauglich. Die Anordnung der Garderoben ermöglicht eine flexible Nutzung für den Schulbetrieb.

Psychomotorik:

Die Gestaltung überzeugt durch eine einfache, zweckmässige Anordnung. Die Kombination von Lehrerzimmer und Küche ist sehr gut.

Rektorat:

Anstelle der ursprünglichen vorgesehenen Hauswartwohnung wird nun das Rektorat im Obergeschoss des Neubaus eingerichtet und bezüglich Betriebsabläufen und Raumqualität auf die Bedürfnisse optimal abgestimmt. Die Hauswartwohnung verbleibt im Altbau, und die ebenfalls darin befindlichen ehemaligen Rektoratsräume bilden eine Raumreserve für schulische Bedürfnisse.

Tiefgarage:

Das Konzept der Tiefgaragenererschliessung wurde grundlegend überarbeitet und optimiert. Die Einfahrt erfolgt nun von der Waldeggstrasse her. Die Parkierung im Untergeschoss ist sehr rationell und wirtschaftlich. Es sind 49 Parkplätze vorgesehen. Die Parkplätze werden bewirtschaftet und sind öffentlich zugänglich. Es wird eine Parkierungsanlage für das gesamte Schulzentrum geschaffen.

6. Materialisierung

Der umlaufende Rahmen besteht aus eingefärbtem Sichtbeton, der gleichzeitig ein deutliches Vordach bildet. Darin eingespannt ist eine Fassade aus wärmebehandeltem Holz. Die südseitig erforderliche Abschattung besteht aus Rafflamellenstoren. Das Dach ist begrünt und erzeugt sowohl eine schöne Aufsicht von den bestehenden Schulräumen wie auch ein optimales Mikroklima. Der klare Auftritt verleiht dem Haus eine starke Identität, die jedoch nicht auf Kosten der Einbindung an die nachbarliche Umgebung erreicht wird.

7. Energie

Die Aussenwände und das Dach weisen optimierte Dämmwerte auf. Der SIA-Sollwert und die Vorgaben gemäss kantonaler Wärmeschutzverordnung sind deutlich unterschritten. Es ist eine Erdgasheizung vorgesehen.

8. Zugang

Die Erschliessung des Schultraktes Waldegg erfolgt ab dem Hauptzugangsbereich Nord, in sicherer Distanz zur Meierskappelerstrasse und in gutem Bezug zum bestehenden Spielplatz. Vorgelagert zum Eingang schliesst eine offene Pausenhalle die Lücke zwischen dem bestehenden, unverändert belassenen Velo- und Abstellgebäude und dem Neubau. Im Norden wird der Zugang des Hauses mit dem bestehenden Spielplatz verschmolzen.

9. Landschaftsgestaltung

Der neue Schultrakt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer mit einzelnen Obstbäumen bestehenden Wiese. Eine Bepflanzung mit Hainbuchen und Buchs übernimmt diese lockere Struktur und schafft so einen sanften Übergang von der Streuobstwiese zur Bepflanzung des Kindergartens. Der Aussenraum hat einen öffentlich zugänglichen Bereich, über den der Weg zu den anderen Schulhäusern führt. Eine Sitzmauer trennt die Hartfläche vom bestehenden Spielplatz. Eine gedeckte Pausenhalle begrenzt den Platz Richtung Meierskappelerstrasse. Von der Tiefgarage gelangt man über eine Treppe auf den Pausenplatz. Der Spielhof wird von einer geschnittenen Hecke und von Pflanzbeeten gefasst. Er dient den Kindern als ruhiger, besonnener Znüni- und Aufenthaltsort und ist vom übrigen Aussenraum abgetrennt. Auf der grosszügigen Spielfläche ist ein kinderfreundlicher Belag mit einer langen Sitzbank vorgesehen. Ein neuer Weg in der Verlängerung des Föhrenweges erschliesst die Schulanlage und den Kindergarten von Süden her.



10. Was kostet der Neubau?

	Schultrakt ohne Einstellhalle	Einstellhalle
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 458'000.00	Fr. 360'000.00
BKP 2/3 Gebäude / Betriebseinrichtung	Fr. 3'539'000.00	Fr. 818'000.00
BKP 4 Umgebung	Fr. 537'000.00	Fr. 00.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 220'000.00	Fr. 61'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr. 287'000.00	Fr. 20'000.00
	Fr. 5'041'000.00	Fr. 1'259'000.00
TOTAL Anlagekosten		Fr. 6'300'000.00
./. voraussichtliche Subvention Kanton		Fr. 1'900'000.00
Total Baukredit netto		Fr. 4'400'000.00
Kennwerte:		
Gebäudevolumen nach SIA 116	m3	11'718.00
- Schultrakt ohne Einstellhalle	m3	6'760.00
- Einstellhalle	m3	4'958.00
Gebäudefläche nach SIA 416	m2	2'991.00
- Schultrakt ohne Einstellhalle	m2	1'595.00
- Einstellhalle	m2	1'396.00
Kosten pro m3 SIA (BKP 2+3)		
- Gesamt	Fr. / m3	372.00
- Schultrakt ohne Einstellhalle	Fr. / m3	523.00
- Einstellhalle	Fr. / m3	165.00
Kosten pro m2 (BKP 2+3)		
- Gesamt	Fr. / m2	1'456.00
- Schultrakt ohne Einstellhalle	Fr. / m2	2'218.00
- Einstellhalle	Fr. / m2	586.00
Kosten pro Parkplatz	Fr. / PP	25'693.00

Der bewilligte Planungskredit vom 4. Dezember 2001 von Fr. 210'000.00 ist nicht Bestandteil der Brutto-Anlagekosten.

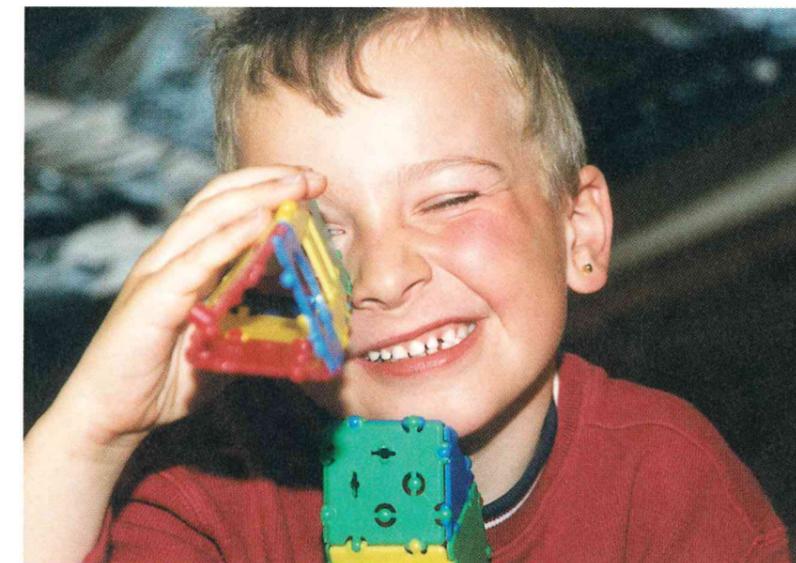
Die Baukosten basieren auf Richtofferten und Erfahrungszahlen; massgebend ist der Stand des Baukostenindex vom 1. April 2002, ZH-Baukostenindex = 110.0 (Oktober 1998 = 100 P).

11. Termine

Die Entwicklung der Schülerzahlen zeigt, dass die Tendenzen im Schulraumplanungsbericht richtig sind. Das Schulraumangebot muss deshalb unbedingt in den geplanten Phasen realisiert werden. Der Schultrakt soll im Frühling 2005 bezogen werden können.

Rotkreuz, 7. April 2003

Gemeinderat Risch



Perspektive

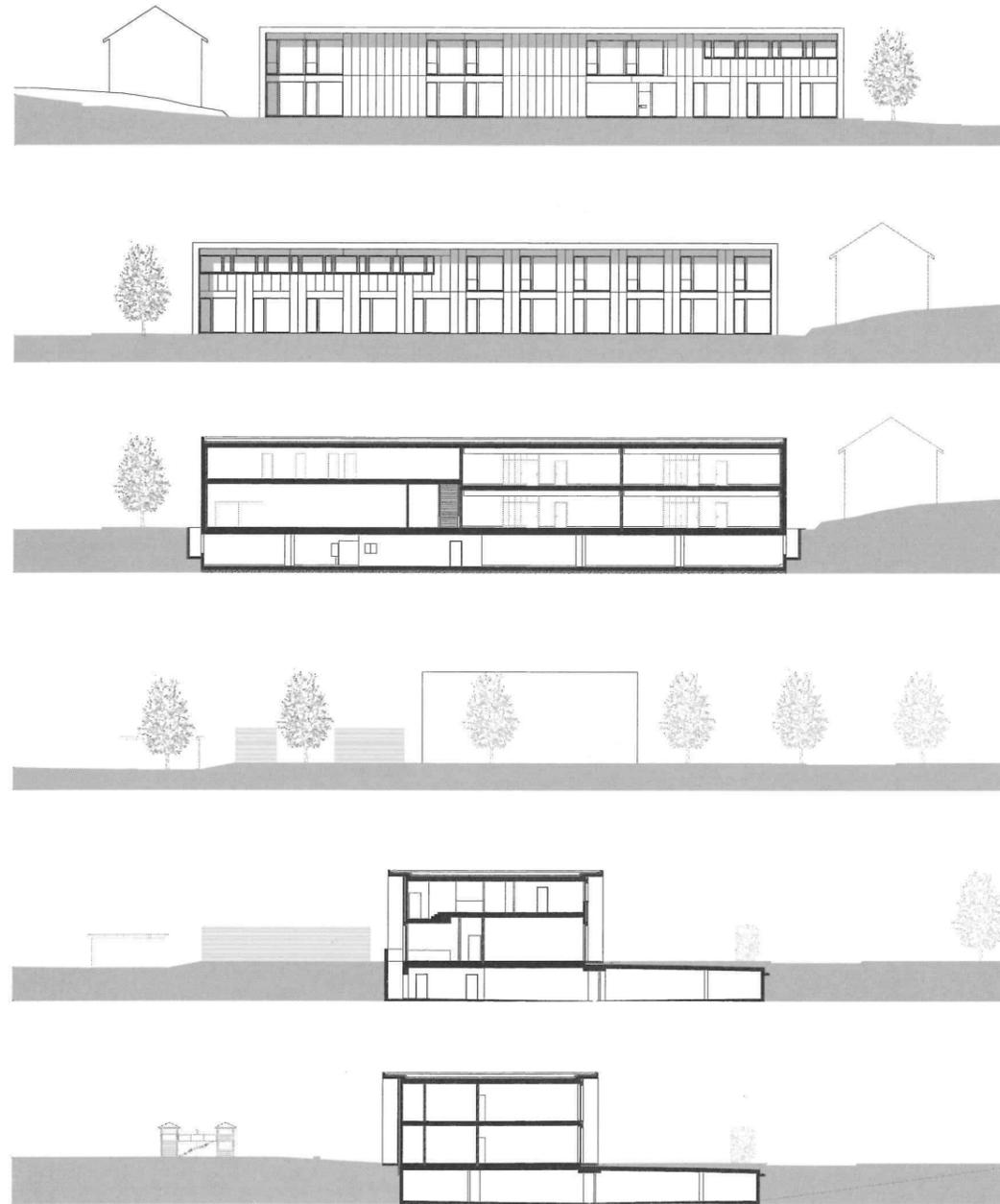


Ansicht Meierskappelerstrasse / Waldeggstrasse

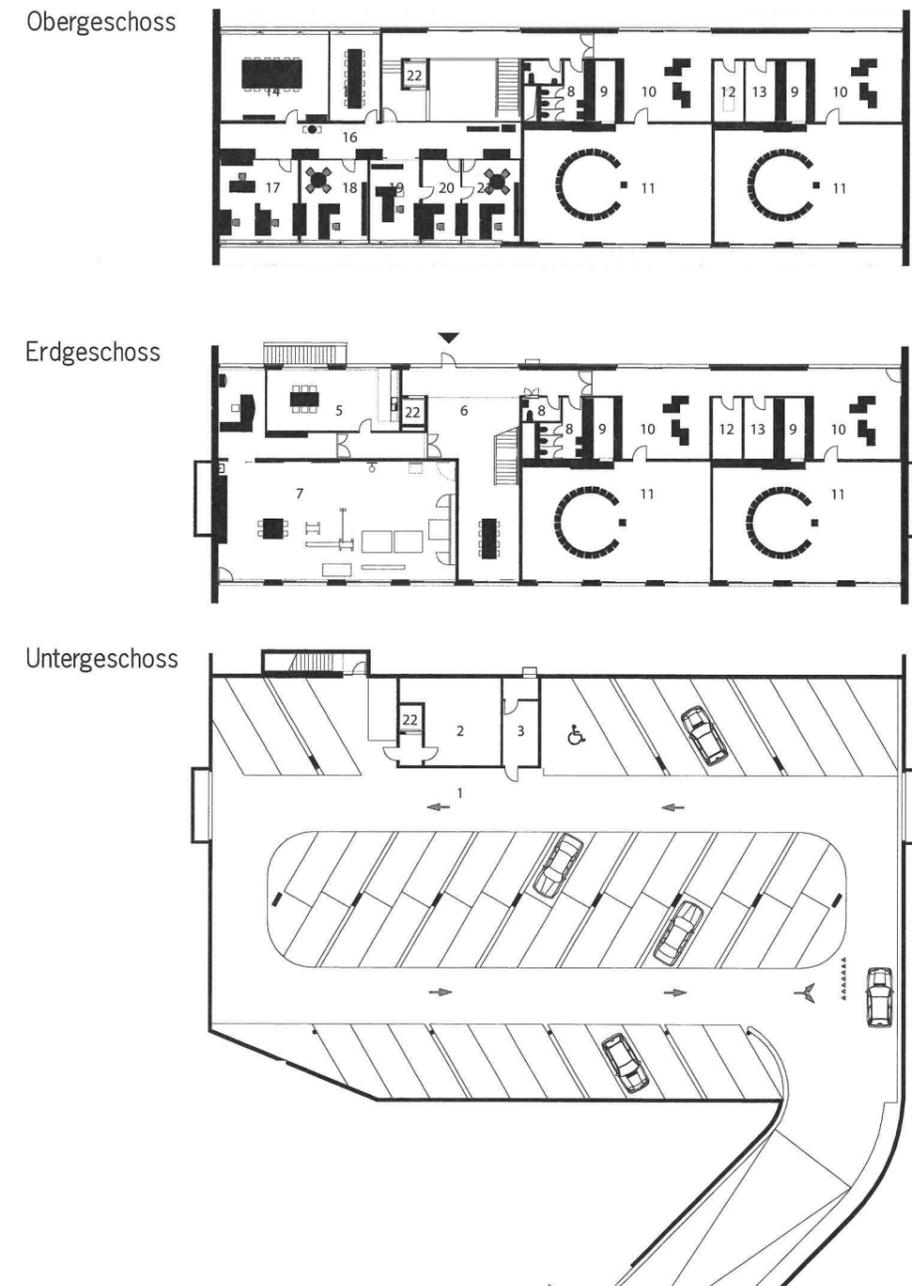
Planausschnitt



Längs- und Querschnitte



Grundriss



Raumbezeichnungen

- | | | |
|---------------------------|--------------------------|-----------------|
| 1. Tiefgarage | 9. Materialraum | 17. Teamleiter |
| 2. Archiv | 10. Garderobe | 18. Rektor |
| 3. Technik | 11. Kindergarten | 19. Sekretariat |
| 4. Vorraum | 12. Hauswart | 20. Assistenz |
| 5. Lehrerzimmer | 13. Disposition | 21. Rektor |
| 6. Eingangshalle | 14. Sitzungszimmer gross | 22. Lift |
| 7. Psychomotorik Therapie | 15. Sitzungszimmer klein | |
| 8. WC | 16. Empfang | |

Bauordnungs- und Zonenplan- änderungen betreffend Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone (IGD-Zone)

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen sie den Bauordnungs- und Zonenplanänderungen betreffend der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone zustimmen?



Um was geht es?

Die Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone (IDG-Zone) Rotkreuz umfasst noch ca. 20 ha unüberbautes, eingezontes Land. Zusätzlich sind noch ca. 7 ha Reservezonen ausgeschieden, die im Rahmen der angelaufenen Zonenplanrevision definitiv eingezont werden müssen. Die heute vorhandenen Strassenkapazitäten sind in den Stosszeiten bereits ausgeschöpft. Ein geplantes Fachmarktzentrum mit 1'200 Parkplätzen und einem entsprechend grossem Verkehrsaufkommen bewog den Gemeinderat, eine Gesamtbetrachtung über die vorhandenen Industrielandflächen vorzunehmen. Die Gemeindeversammlung bewilligte im Juni 2000 den Kredit von Fr. 100'000.- für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes.

Die jüngsten Baugesuche und Bauanfragen im Industriegebiet zeigen die Dringlichkeit und die Richtigkeit eines Gesamtkonzeptes. Baugesuche mit 400 Parkplätzen pro Hektare (PP/ha) könnten neben den heutigen zirka 4'000 Parkplätzen zu zusätzlichen 10'000 Parkplätzen führen. Der daraus entstehende Mehrverkehr würde die Erreichbarkeit unseres Industriegebietes drastisch verschlechtern und zu einem Verkehrschaos führen.

Die vorgeschlagene Bauordnungsänderung in der IGD-Zone sieht folgende Massnahmen vor:

- Verhinderung von Einkaufszentren und Fachmärkten
- Reduktion der Baumassen durch Senkung der Ausnutzungsziffer um 15-25%
- Einführung einer Parkplatzziffer von 150 PP/ha bzw. 200 PP/ha bei Arealüberbauungen

Flankierende Massnahmen:

- Ausbau und Kapazitätssteigerung des Autobahnanschlusses Rotkreuz durch den Kanton bis 2007
- Ausbau des öffentlichen Verkehrs in die IGD-Zonen Rotkreuz, abgestimmt auf den Start der Stadtbahn im Dezember 2004
- Abstimmung des Konzeptes mit der Gemeinde Hünenberg

Damit soll folgende Wirkung erzielt werden:

- Verhinderung von besonders verkehrsintensiven Bauvorhaben
- Erhaltung von langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten
- Erhaltung der Erreichbarkeit, auch im Interesse der bereits ansässigen Firmen

Mit dem vorgeschlagenen Konzept und den massvollen Einschränkungen wird die Attraktivität des Arbeitsstandortes Rotkreuz nicht vermindert. Einzig für Bauvorhaben mit verkehrintensiven Auswirkungen würden Einschränkungen entstehen. Dieser Effekt ist für unsere Gemeinde von Vorteil und ein Schritt in die richtige Richtung.

Empfehlung des Gemeinderates zur Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003

Zur Erhaltung der Attraktivität der Arbeitsgebiete in Rotkreuz ist die Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit eine wichtige Voraussetzung. Der Gemeinderat empfiehlt aus diesem Grund, den Bauordnungs- und Zonenplanänderungen mit einem Ja zuzustimmen.



Ausgangslage

Der Kanton Zug steht aufgrund der guten geographischen Lage und des attraktiven Steuerklimas vor einem weiteren wirtschaftlichen Wachstum. Dies bewirkt eine starke bauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden. Mit dem Raumordnungskonzept „ROK“ reagierten die kantonalen und lokalen Bau- und Planungsbehörden mit grossräumlichen Konzepten auf die Wachstumsprognose.

An der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2000 wurde ein Rahmenkredit von Fr. 100'000.00 für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die IGD-Zonen Rotkreuz genehmigt.

Das Entwicklungskonzept verfolgt drei Hauptziele:

- Die Erhaltung eines langfristigen Entwicklungspotenzials des Arbeitsgebietes Rotkreuz
- Die langfristige Erhaltung der Attraktivität des Arbeitsstandortes Rotkreuz
- Die Sicherstellung der Erreichbarkeit

Das Entwicklungskonzept über die IGD-Zonen Rotkreuz zeigt u.a. auf, dass das Strassennetz, insbesondere der Autobahnanschluss, bereits heute in den Spitzenstunden bis zur Kapazitätsgrenze belastet ist. Grobuntersuchungen zeigten, dass die bestehenden Knoten und Anschlüsse noch für eine Verkehrszunahme von maximal 35% ausbaubar sind. Die Baudirektion des Kantons Zug hat bereits entsprechende Projektierungsaufträge erteilt und stellt einen Ausbau bis 2007 in Aussicht.

Würden die noch nicht überbauten Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszonen in Rotkreuz (ca. 27 ha) im Rahmen der heutigen Bauordnung überbaut, müsste noch mit zusätzlichen 8'000 bis 10'000 Parkplätzen gerechnet werden, was nicht zu verantworten wäre. Die neusten Baugesuche weisen Parkplatzziffern von bis zu 400 PP/ha auf. Überlastete Verkehrskapazitäten schränken die Bebaubarkeit in einer rechtsgültigen Bauzone ein. Die Gemeinde hat deshalb ein grosses Interesse, dass die beschränkten Verkehrskapazitäten nicht durch verkehrintensive Betriebe ausgeschöpft werden und nachfolgende Bauvorhaben starken Beschränkungen unterworfen werden.

Aufgrund der Zonen- und Verkehrskapazitäten wird deutlich, dass bei einem Vollausbau der IGD-Zonen in jedem Fall Verkehrsprobleme entstehen (erschwerter Erreichbarkeit, Stausituationen, generelle Verkehrsüberlastungen, Verkehrssicherheit). Auch das Industriegebiet Bösch in der Gemeinde Hünenberg, das noch über Baulandreserven von mehreren Hektaren verfügt, ist via Autobahnanschluss Rotkreuz erschlossen und schränkt unsere Verkehrskapazitäten ebenfalls ein.



Industriegebiet Rotkreuz 1983;
Flying Camera, Baar

Massnahmen

Im Interesse einer langfristigen wirtschaftlichen Entwicklung sind die folgenden zumutbaren, politisch tragfähigen, aber wirksamen Massnahmen erforderlich:

- Ausbau und Kapazitätssteigerung des Autobahnanschlusses Rotkreuz
- Auf Stadtbahn abgestimmte Ortsbusverbindung in die IGD-Zonen Rotkreuz und Hünenberg
- Verbot von Einkaufszentren und Fachmärkten
- Reduktion der Baumassen durch Senkung der Ausnutzungsziffer von 1.8 auf 1.55 bzw. 1.35
- Einführung einer Parkplatzziffer von 150 PP/ha bzw. 200 PP/ha bei Arealbebauungen
- Abstimmung des Konzeptes mit der Gemeinde Hünenberg

Mit einer Änderung der Bauordnung und des Zonenplanes sollen konkrete Schritte für die Umsetzung des Konzeptes eingeleitet werden. Dabei soll die Bauordnung durch diverse Bestimmungen ergänzt werden, die einerseits Nutzungen mit grossen Verkehrsaufkommen einschränken, andererseits die Parkplatzzahl reduzieren und den öffentlichen Verkehr fördern sollen.

Die Einführung einer Arealbebauungspflicht auf grossen Parzellen soll gesamtheitliches Planen fördern und zusammenhängende Verkehrsverbindungen, auch für den Fussgänger und den Velofahrer, sicherstellen. Ein Ausnutzungsbonus von 0.2 bei einer Planfläche von mindestens 1.5 ha und eine Gebäude-Mehrhöhe von 5 m soll dabei als Anreiz dienen. Die Arealbebauungspflicht gilt für die vier grossen unüberbauten Landparzellen an der Blegistrasse, der Birkenstrasse und der Industriestrasse.

Die heutige Ausnutzungsziffer von 1.8 soll in der Einzelbauweise auf 1.35 und bei Arealbebauungen auf 1.55 gesenkt werden. Durch diese Reduktion der Baumassen wird auch der Bedarf an Parkplätzen gegenüber heute abnehmen.

Die Erhöhung der Grünflächenziffer von 20% auf neu 25% ist in Verbindung mit der möglichen Gebäudehöhe von 20 m bzw. 25 m und der Reduktion der Ausnutzungsziffer gerechtfertigt. Zudem wird die Attraktivität der Umgebungsgestaltung erhöht und die versickerbare Fläche vergrössert. Mit einem „Verpflegungsbonus“ kann die Ausnutzungsziffer um 0.05 erhöht werden. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, Verpflegungsmöglichkeiten in den Arbeitsgebieten zu realisieren. Arbeitnehmer, die sich in Arbeitsplatznähe verpflegen können, benutzen ihr Auto weniger oder kommen eher mit dem öffentlichen Verkehr zur Arbeit.

Das kantonale Hochhauskonzept sieht in Rotkreuz eine Möglichkeit vor, Hochhäuser im Industriegebiet zu bauen. Der Gemeinderat will diese Möglichkeit auf das 3M-Areal an der Industriestrasse beschränken. In der Verlängerung der Autobahnachse Hünenberg-Rotkreuz soll die einzige Möglichkeit für die Realisierung eines Hochhauses gegeben werden. Eine Pflicht für einen Hochhausbau gibt es nicht. Ein Hochhaus könnte nur im Rahmen eines Bebauungsplanes bewilligt werden und benötigt auch die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung des Regierungsrates.

Die Einführung einer Parkplatzziffer in Bezug auf die Grundstücksfläche plafoniert eine maximale Parkplatzzahl in den noch unüberbauten Zonen.

Die letzten Baugesuche zeigten eine ungebremste Zunahme der Parkplatznachfrage, was nach Sofortmassnahmen ruft. Die Limitierung der maximal zulässigen Parkplatzzahl und die Reduktion der Ausnutzungsziffer sind deshalb sehr wirksame Massnahmen. Nach eingehenden Vorarbeiten der Bauabteilung und des Ortsplaners hat sich eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Bau- und Verkehrskommission mit diesbezüglichen Bauordnungs- und Zonenplanänderungen befasst.

Workshops

Die Problematik der zukünftigen Entwicklung wurde in vier öffentlichen Workshops breit diskutiert. Grundeigentümer, politische Parteien, Gewerbeverein sowie weitere Interessierte waren dazu eingeladen. Dabei zeigte sich deutlich, dass eine gute Erreichbarkeit einer der wichtigsten Standortvorteile für ein Industriegebiet ist. Der Bericht „Entwicklungskonzept Industriegebiet“ mit der vorgeschlagenen Strategie wurde öffentlich ausgeschrieben und den Teilnehmergruppen der Workshops zur Vernehmlassung übergeben. Viele Anregungen und Einwendungen flossen in die nun vorliegende Bauordnungsänderung ein.

Vorprüfung

Die Baudirektion des Kantons Zug unterstützt grundsätzlich die Idee der Gemeinde Risch, die Zonen- und Verkehrsplanung aufeinander abzustimmen. Kanton und Gemeinde arbeiten seit einiger Zeit gemeinsam daran. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 30. Juli 2002 wurden die Bauordnungs- und Zonenplanänderungen in formeller Hinsicht angepasst und vom 2. August 2002 bis 2. September 2002 öffentlich aufgelegt. Daraufhin haben diverse Grundeigentümer, der Gewerbeverein sowie die CVP Risch-Rotkreuz schriftlich Einwendungen erhoben.



Industriegebiet Rotkreuz 1984;
Flying Camera, Baar

Um den Anliegen der Einwendenden entgegenzukommen, verabschiedete der Gemeinderat ein überarbeitetes Massnahmenpaket. Die nun vorgeschlagenen Massnahmen sind jedoch als Ganzes beizubehalten, um den Zielsetzungen der Gemeinde gerecht zu werden.

Anlässlich einer Informations-Veranstaltung am 5. November 2002 wurden die Grundeigentümer resp. deren Vertreter über die vorgenommenen Anpassungen orientiert. Ein wichtiges Anliegen der Grundeigentümer war dabei die Besitzstandsgarantie der bereits realisierten Parkplätze. Diesem Anliegen kommt der Gemeinderat mit einer entsprechenden Übergangsbestimmung in § 29 Abs. 6 entgegen.

Öffentliche Auflage

In ihrer Vorprüfung vom 29. Oktober 2002 kommt die Baudirektion zum Schluss, dass die Änderungen der Bauordnung und des Zonenplanes dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragt werden können. Die öffentliche Auflage der überarbeiteten Revisionsfassung erfolgte vom 31. Oktober 2002 bis 29. November 2002. Innerhalb dieser Frist haben folgende Grundeigentümer und Organisationen Einwendungen erhoben:

V-Zug AG
3M-Schweiz AG
Nofor Immobilien AG
Z-Immobilien AG
Roche Diagnostics (Schweiz) AG
Roche Instrument Center AG
Interapp Immobilien AG
Stuber Team AG
CVP-Christlichdemokratische Volkspartei
Gewerbeverein Risch-Rotkreuz

In konstruktiven Gesprächen mit den Einwendenden hat der Gemeinderat daraufhin den Anliegen der Grundeigentümer entsprochen und gewünschte Flexibilisierungen in die Bauordnung aufgenommen.

Betreffend Flexibilisierung

1. Innerhalb der Arbeitszonen können Parkplätze übertragen werden. Die Minimalzahlen müssen jedoch eingehalten werden.
2. Der Gemeinderat kann über die zulässigen Parkplatzzahlen hinaus provisorische Parkplätze mittels separater Vereinbarung und mit einem entsprechenden Beseitigungsrevers bewilligen.
3. Festsetzung der Ausnützungsziffer auf 1.35 beziehungsweise 1.55

Betreffend Besitzstandsgarantie in Sachen bestehende Parkplätze

4. Bei Baugesuchen ist für die Ermittlung der Parkplatzzahl auf die baulich ausnutzbare und von der Baueingabe erfasste Landfläche abzustellen, ohne dass bestehende Parkplätze angerechnet werden.
5. Bestehende Parkplätze, die innerhalb der von der Baueingabe erfassten Landfläche liegen, dürfen ohne Anrechnung an die Parkplatzzahl verlegt werden.
6. Als bestehend gelten Parkplätze, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Übergangsbestimmung bereits bewilligt und erstellt worden sind.

Betreffend erhöhte Anforderungen an Arealbebauungen

7. Die erhöhten Anforderungen für eine umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung müssen für bestehende, in eine neue Arealbebauung einbezogene Bauten nicht nachgewiesen werden. Es können Auflagen gemacht werden, wonach bei späteren Um- und Erneuerungsbauten solche Anforderungen zu erfüllen sind, wenn dies als wirtschaftlich tragbar erscheint.

Alle Einwendungen wurden daraufhin vollumfänglich zurückgezogen.



Industriegebiet Rotkreuz 1989;
Flying Camera, Baar

Der Gemeinderat ist sich der Problematik von einschränkenden Massnahmen durchaus bewusst. Er schlägt deshalb nur massvolle Einschränkungen vor. Dies kann in den Vergleichsgrafiken nachgewiesen werden. Die Parkplatzbeschränkungen zielen denn auch nur auf grosse Verkehrsbringer ab (Shopping-Center und reine Dienstleistungsbetriebe mit hohen Parkplatzzahlen).

Wie die jüngsten Baugesuche zeigen, ist schnelles Handeln angezeigt. Es ist aus Sicht des Gemeinderates unverantwortlich, zwei bis drei Jahre zuzuwarten und Bauvorhaben bewilligen zu müssen, die die zukünftigen Verkehrskapazitäten übermässig beanspruchen. Dadurch müssten Grundeigentümer, die erst später bauen wollen, mit umso massiveren Einschränkungen rechnen.

Dass sich die Verkehrsprobleme selber lösen ist illusorisch. Dies zeigt z.B. die starke Verkehrszunahme und die damit einhergehenden Verkehrsbehinderungen. Eine moderate Reduktion der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit trägt ebenfalls dazu bei, dass der Parkplatzbedarf kleiner wird. Die Festlegung der maximalen Parkplatzdichte ist das zentrale Element der vorliegenden Bauordnungsänderung. Damit kann verhindert werden, dass die Gesamtzahl der Parkplätze ein bestimmtes, noch verträgliches Mass übersteigt. Mit Blick auf die Verkehrskapazitätsgrenze liegt die Zahl von 150 PP/ha bei der Einzelbauweise resp. 200 PP/ha bei Arealbebauungen an der oberen Grenze. Damit verbleibt noch genügend Spielraum für zukünftige Bauvorhaben.

Ein Arealbebauungsbonus soll ab 15'000 m² Arealfläche gewährt werden. Grössere, zusammenhängende Flächen führen zu besseren Gesamtlösungen. Damit kann auch der Bedarf an Parkplätzen tiefer gehalten werden. Die Bestandesgarantie der bestehenden Parkplätze ist mit der Übergangsbestimmung gewährleistet. Die Frage der Anrechenbarkeit der baulichen Ausnutzung von bestehenden Bauten ist im kantonalen Recht geregelt.

Es ist erfreulich, dass die grossen Grundeigentümer die Notwendigkeit dieser Massnahmen anerkennen und ihre Einwendungen zurückzogen. Die Industriezone in Rotkreuz ist so gross, dass die absehbare Entwicklung in Sachen Verkehrsaufkommen ohne wirksame Massnahmen später zu viel grösseren Einschränkungen führen müsste. Im Interesse einer langfristigen Entwicklungsmöglichkeit sind die vorgeschlagenen Bauordnungsänderungen deshalb notwendig und im Interesse unserer Gemeinde.

In all diesen Überlegungen ist die Verkehrszunahme durch die hohe Wohnbautätigkeit noch nicht berücksichtigt.

Sollten bei einem Bauvorhaben spezielle Verhältnisse vorliegen, die durch die Bauordnung nicht abgedeckt werden können, so hat ein Bauherr die Möglichkeit, das Instrument des Bebauungsplanes anzuwenden.

Ein Bebauungsplan schafft innerhalb eines Planungsperrimeters neues Baurecht, d.h., es kann von Ausnutzungs- und Parkplatzziffern abgewichen werden. Ein Bebauungsplan benötigt die Zustimmung der Gemeindeversammlung und die Genehmigung des Regierungsrates. Der Gemeinderat ist durchaus willens, bei Vorliegen von öffentlichen Interessen einen entsprechenden, individuellen Bebauungsplan zu unterstützen.

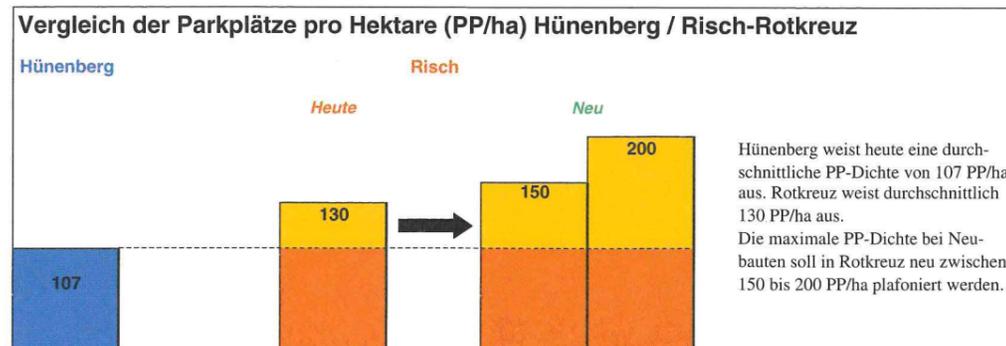
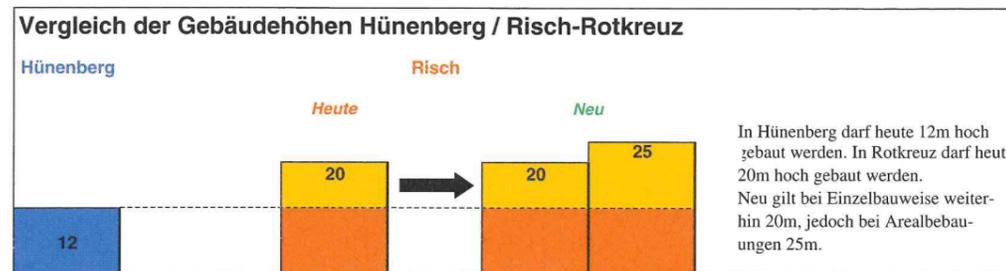
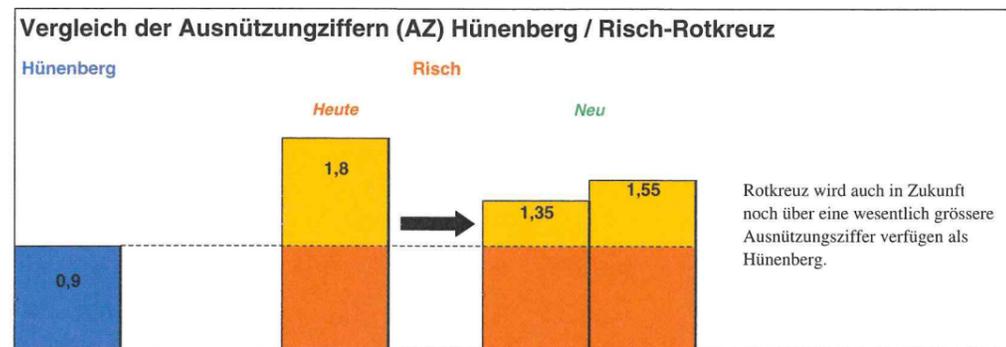
Für alle andern Bauvorhaben gelten jedoch die neuen Bestimmungen der Bauordnung.



Industriegebiet Rotkreuz 1990;
Flying Camera, Baar

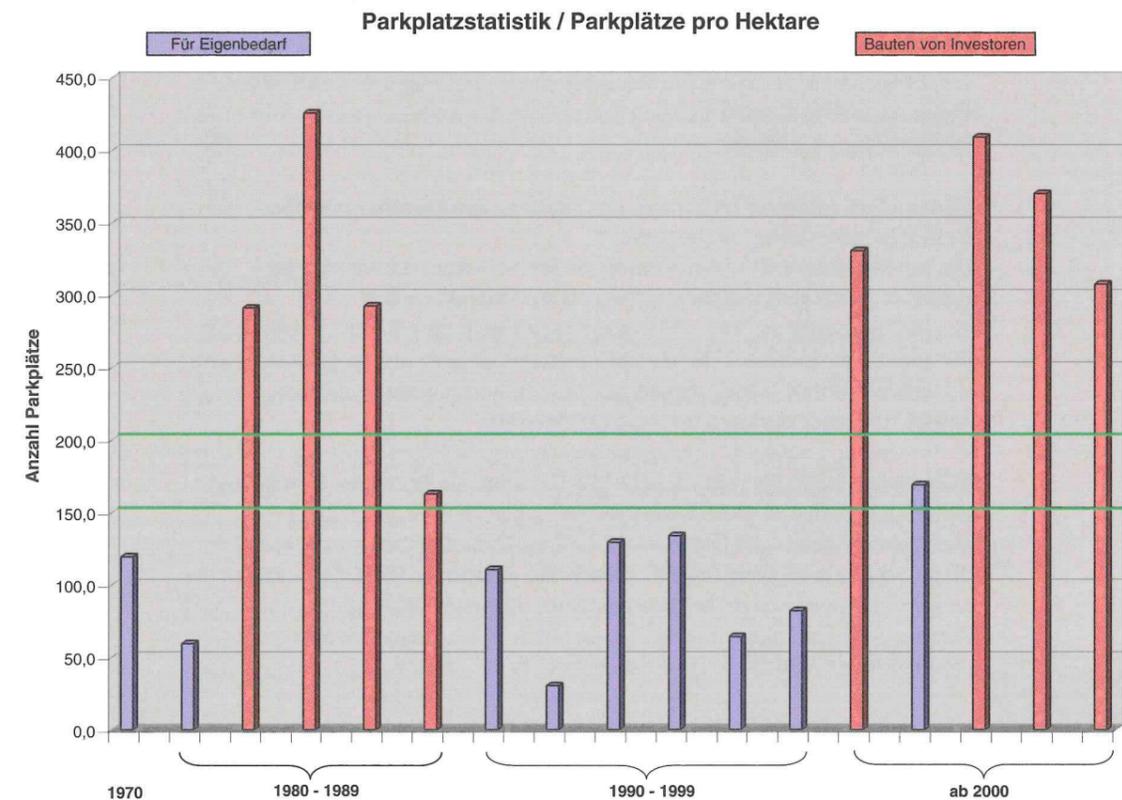
Verliert das Industriegebiet Rotkreuz durch diese Beschränkungen an Attraktivität?

Der Vergleich mit dem Industriegebiet Bösch in Hünenberg zeigt, dass Rotkreuz in Bezug auf Ausnutzungsziffer, Gebäudehöhen und Parkplatzzahlen immer noch wesentlich grössere Werte aufweist.



Können Firmen noch genügend Parkplätze realisieren?

Die Parkplatzziffern von 150 bzw. 200 PP/ha sind aufgrund von Vergleichszahlen verschiedener Industriebauten festgelegt worden. Dabei zeigt sich, dass mit diesen Parkplatzzahlen die meisten Firmen genügend Parkplätze realisieren können. Lediglich Bauherren, die ihre Projekte auf reine Dienstleistungsnutzung mit grosser Bürodichte, maximaler Ausnutzungsziffer und vielen Arbeitsplätzen auslegen, brauchen übermässig viele Parkplätze.



Was passiert, wenn wir nichts ändern?

Das starke Verkehrsaufkommen in den letzten Jahren zeigt die zukünftige Entwicklung. Ohne Gegenmassnahmen wird auch ein ausgebauter Autobahnanschluss schnell wieder überlastet sein. Die Verkehrsknoten von Rotkreuz bis Holzhäusern werden dauerüberlastet sein. Verkehrsintensive Betriebe suchen Standorte mit guter Erschliessung. Rotkreuz wäre dafür geeignet. Die beschränkten Verkehrskapazitäten sind jedoch zugunsten einer

langfristigen Entwicklung zu nutzen. In Wirtschaftszentren, in denen frühzeitige Verkehrs- und Bebauungskonzepte verpasst wurden, müssen heute mit drastischen Massnahmen Korrekturen angebracht werden (Fahrtenkontingente pro Betrieb, Dosier- und Ampelsysteme etc.). Es darf bei uns nicht soweit kommen, dass Bauherren, welche erst später bauen wollen, aus Verkehrs- und Umweltgründen nicht mehr bauen können.

Wie ist dieses Konzept mit Hünenberg koordiniert ?

Vertreter der Hünenberger Behörden haben in den Workshops und in der Arbeitsgruppe mitgearbeitet. Der Gemeinderat von Hünenberg hat schriftlich die Absichtserklärung abgegeben, auf Shopping-Centers im Industriegebiet zu verzichten und andererseits die heutige Parkplatzregelung nicht nach oben anzupassen. Eine Ortsbuslinie von Rotkreuz in die beiden Industriegebiete wird mit Hünenberg koordiniert.

Können Grundeigentümer wegen der Senkung der Ausnutzungsziffer Entschädigungsforderungen stellen?

Die Baudirektion hat die Bauordnungsänderung vorgeprüft und für gut befunden. Nach Bundesgerichtspraxis sei eine Reduktion der Ausnutzungsziffer um bis zu 33% nicht entschädigungspflichtig. Die geplante Reduktion von 15% bis 25% ist also akzeptabel. Die grossen Grundeigentümer bemerkten in ihren Vernehmlassungen zum Entwicklungskonzept, dass eine Ausnutzungsreduzierung auf 1.4 akzeptabel wäre.

Müssen wir damit rechnen, dass für die Gemeinde interessante Firmen nicht mehr nach Rotkreuz ziehen, oder dass wichtige Firmen ausziehen?

Die jüngste Firma in der Gemeinde, die Sibos AG an der Riedstrasse, kann bei dieser Frage als „Referenzobjekt“ dienen. Bei diesem Bau bestehen auch bei der neuen Bauordnung bezüglich Ausnutzungsziffer und Gebäudehöhe noch Reserven. Die Parkplatzziffer wird eingehalten. Wäre mittels Arealbebauung gebaut worden, wären die Reserven entsprechend grösser.

Bei besonderen Verhältnissen hat ein Bauwilliger auch die Möglichkeit, einen Bebauungsplan auszuarbeiten. Dieses Planungsinstrument ermöglicht, von den Bestimmungen der Bauordnung abzuweichen. Der Gemeinderat ist durchaus willens, bei entsprechend gemeindlichen Interessen Bebauungspläne zu unterstützen. Dieses Planungsinstrument können auch bestehende Firmen für Erweiterungen benutzen, wenn die Bauordnung im Einzelfall zu grossen Einschränkungen führen würde. Ein Bebauungsplan benötigt die Zustimmung der Gemeindeversammlung und die Genehmigung des Regierungsrates.

Die vorliegenden Bauordnungsänderungen dienen vielmehr dazu, grosse Verkehrsbringer zu verhindern, um für die andern Firmen die Erreichbarkeit zu erhalten.

Legende:

- *Kursivschrift: wie bisher*
- **Fette Schrift : neue §§ oder Ergänzungen resp. Änderungen**

§ 14 Gebäude- und Firsthöhe

³ Für Einzelbebauungen gelten folgende maximale Höhenmasse:

Zone	Gebäude in m	Firsthöhe in m
L	6.0	9.8
W2	6.0	9.8
W3	9.0	12.8
W4	12.0	15.8
WG	9.0	12.8
K	13.5	17.3
IDG	20.0	20.0

§ 29 Parkierung

⁵ Soweit die Erstellung der Anzahl Mindestparkplätze für Personenwagen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist, ist die Erstellungspflicht durch die Leistung einer Ablösesumme abzugelten.

Die Höhe der Ablösesumme richtet sich nach dem jeweiligen am 01. Januar jedes Jahres gültigen Baukostenindex (kantonale Gebäudeversicherung), aufgerundet auf 10 Punkte. Sie beträgt Fr. 8'000.00 pro Abstellplatz bei einem Index von 750 Punkten.

Wenn abgegoltene Pflichtparkplätze nachträglich **innert spätestens fünf Jahren** erstellt werden, wird die bezahlte Ablösesumme von der Gemeinde zinslos zurückerstattet.

Die Ersatzabgaben fliessen in eine zweckgebundene Reserve, die zur Schaffung und zum Betrieb von öffentlichen Parkplätzen und zur Förderung des öffentlichen Verkehrs zu verwenden ist.

⁶ Massgebend für die Ermittlung der Parkplatzzahl sind die gesamten genutzten Geschossflächen (GF) und Nutzungsarten, die in den Baugesuchsplänen auszuweisen sind. Der entsprechende Parkplatz-Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.



Industriegebiet Rotkreuz 1991;
Flying Camera, Baar

Die nachstehende Tabelle enthält den Parkplatzgrenzbedarf für diverse Nutzungsobjekte, unterteilt nach Parkplätzen für Bewohner, für Besucher und Kunden sowie für Beschäftigte. Als Grenzbedarf wird diejenige Anzahl Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse einer Liegenschaft vorwiegend mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen.

Objekt	Parkplätze für Bewohner 1 PP erforderlich pro	Parkplätze für Besucher, Kunden 1 PP erforderlich pro	Parkplätze für Beschäftigte 1 PP erforderlich pro
Wohnungen	100 m2 GF (min. 1 PP pro Wohnung)	500 m2 GF	
Büro, Labor, Praxen, Dienstleistungsbetriebe		300 m2 GF	50 m2 GF
Lagerräume, Archive			500 m2 GF
Läden für täglichen Bedarf		30 m2 GF	100 m2 GF
Fabrikation, Werkstätten		1'000 m2 GF	150 m2 GF
Restaurant, Café		20 m2 GF oder 4 Sitzplätze	60 m2 GF oder 16 Sitzplätze
Hotel und Pensionen		4 Betten (+ 1 Carabstellplatz pro 50 Betten)	15 Betten

Folgende prozentuale Anteile des Grenzbedarfs müssen mindestens bzw. dürfen höchstens erstellt werden (Bruchteile werden aufgerundet):

PP-Zone	PP für Bewohner und Besucher		PP für Beschäftigte und Kunden	
	mind.	max.	mind.	max.
A	60 %	unbegrenzt	40 %	unbegrenzt
B	70 %	unbegrenzt	50 %	unbegrenzt
C	80 %	unbegrenzt	70 %	unbegrenzt

Der Bauherr kann die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und Minimalwerte frei bestimmen.

In der IGD-Zone beträgt die erforderliche Mindestparkplatzzahl 50 % des Parkplatzgrenzbedarfs gemäss Tabelle.

In der IGD-Zone darf die Parkplatzdichte bei Einzelbauweise 150 PP/ha und bei Arealbebauungen 200 PP/ha in der Regel nicht überschreiten. Innerhalb der IGD-Zonen können Parkplätze übertragen werden. Die Minimalzahlen müssen jedoch eingehalten werden. Der Gemeinderat kann über die zulässigen Parkplatzzahlen hinaus provisorische Parkplätze mittels separater Vereinbarung und mit einem entsprechenden Beseitigungsrevers bewilligen.

§ 45 Industrie- Gewerbe- und Dienstleistungszone

⁸ In der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone muss eine Grünflächenziffer von minimal 25 % eingehalten werden. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der offenen Flächen für Parks und Gärten, Wiesen und Blumenrabatten zu der Parzellenfläche. Begrünte Parkplätze (Rasengittersteine, Schotterrasen) zählen zur Grünfläche, dürfen aber maximal einen Viertel der Grünflächenziffer beanspruchen.

⁹ In der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone gilt eine maximale Ausnutzungsziffer von 1.35.

¹¹ Für Flächen von Verpflegungseinrichtungen wie Kantinen, Küchen und Restaurants wird ein AZ – Bonus bis 0.05 gewährt.

§ 45^{bis} Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

¹ Der Verkauf von Lebensmitteln in der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone ist nicht zulässig, ausgenommen sind kleinere Verkaufsflächen für den örtlichen Bedarf.

² Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 500 m2 pro Gebäude und 10 % der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

³ In der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet, wie Tenniscenter und Fitnesscenter, zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet, wie Erlebnisparks, Multiplexkinos sind nicht zulässig.



Industriegebiet Rotkreuz 1998;
Flying Camera, Baar

§ 47^{bis} Arealbebauung in der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone

¹Arealbauungen in der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone haben gegenüber der Einzelbauweise folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- c) besonders gute Erschliessungslösungen für den motorisierten Verkehr;
- d) besonders zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz sowie zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs;
- e) umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung.

²Die erhöhten Anforderungen für eine umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung müssen für bestehende, in eine neue Arealbebauung einbezogene Bauten nicht nachgewiesen werden. Es können Auflagen gemacht werden, wonach bei späteren Um- und Erneuerungsbauten solche Anforderungen zu erfüllen sind, wenn dies als wirtschaftlich tragbar erscheint.

³Arealbauungen in der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone können in beschränktem Mass von den Bestimmungen der Einzelbauweise abweichen, müssen gegenüber der Einzelbauweise Vorzüge aufweisen und dürfen Nachbargrundstücke nicht erheblich stärker belasten. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe beträgt 25 m.

⁴Wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Areal in einem einzigen Arealbauungsplan behandelt, so ist gleichzeitig in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Quartiergestaltungsplan über das gesamte Areal zu erarbeiten.

⁵Bei Arealbauungen ab einer Fläche von mindestens 15'000 m² hat ein Bauherr Anspruch auf eine zusätzliche Ausnützung von höchstens 0.2, sofern sämtliche Anforderungen der Arealbebauung erfüllt sind.

§ 47^{ter} Hochhäuser in der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone

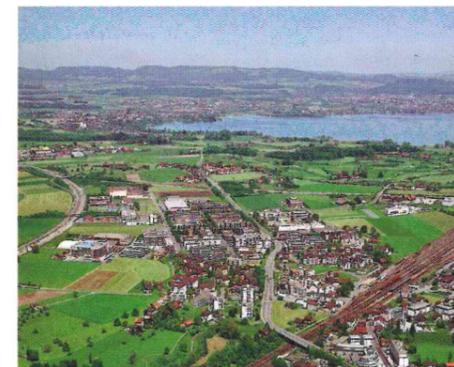
¹Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mindestens 40 m.

²Hochhäuser sind nur in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zulässig. Die Beschränkung der Baudichte gemäss § 45 Abs. 9 dieser Bauordnung findet keine Anwendung.

³Im Interesse einer städtebaulich guten Lösung ist vor Erlass des Bebauungsplans ein Studienauftrag oder ein Projektierungswettbewerb nach den Regeln des SIA durchzuführen.

Übergangsbestimmung zu § 29 Abs. 6

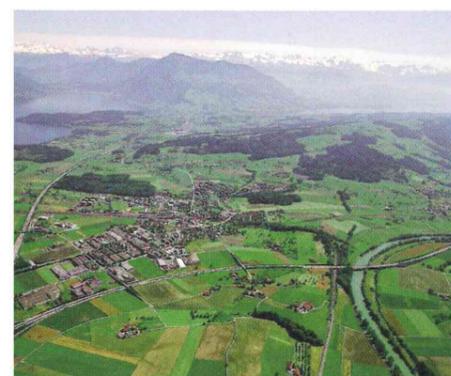
Bei Baugesuchen ist für die Ermittlung der Parkplatzzahl auf die baulich ausnützbare und von der Baueingabe erfasste Landfläche abzustellen, ohne dass bestehende Parkplätze angerechnet werden. Bestehende Parkplätze, die innerhalb der von der Baueingabe erfassten Landfläche liegen, dürfen ohne Anrechnung an die Parkplatzzahl verlegt werden. Als bestehend gelten Parkplätze, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Übergangsbestimmung bereits bewilligt und erstellt worden sind.



Industriegebiet Rotkreuz 2001;
Flying Camera, Baar

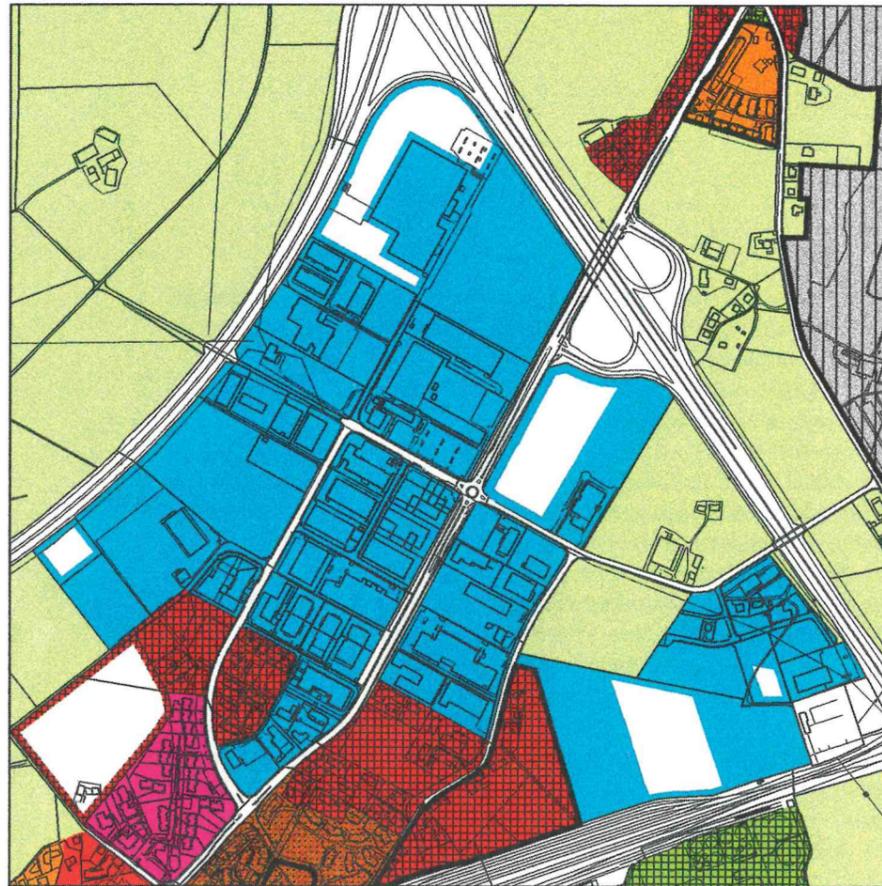


Industriegebiet Rotkreuz 2002;
Flying Camera, Baar



Industriegebiet Rotkreuz 2001;
Flying Camera, Baar

Zonenplan bestehend



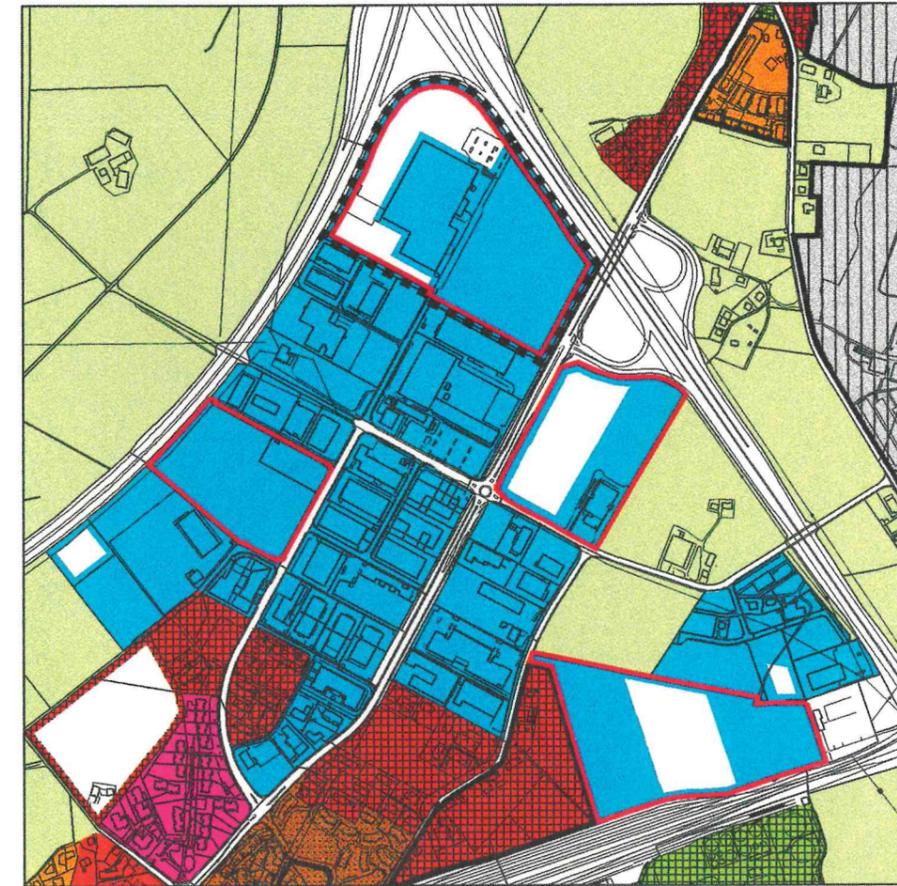
0m 100m 200m 400m 600m 800m 1000m

N

bestehend :

-  Wohnzone 2 (W2)
-  Wohnzone 3 (W3)
-  Wohnzone 4 (W4)
-  Wohn- und Gewerbezone (WG)
-  Reservebauzone WG (Baufreigabe nach § 54 der Bauordnung)
-  Wohn- Dorfkernzone (KW)
-  Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone (IGD)
-  Reservebauzone IGD (Baufreigabe nach § 54 der Bauordnung)
-  Zone des öffentlichen Interesses für Bauten u. Anlagen (ÖIB)
-  Landwirtschaftszone (LW)
-  Zone Übriges Gebiet für Golfanlage
-  Gebiete mit speziellen Vorschriften oder Bebauungsplänen gemäss Bauordnung

Zonenplan neu



0m 100m 200m 400m 600m 800m 1000m

N

neu :

-  Arealbauungspflicht gemäss § 47 bis
-  Spezielles Hochhausgebiet gemäss § 47 ter

bestehend :

-  Wohnzone 2 (W2)
-  Wohnzone 3 (W3)
-  Wohnzone 4 (W4)
-  Wohn- und Gewerbezone (WG)
-  Reservebauzone WG (Baufreigabe nach § 54 der Bauordnung)
-  Wohn- Dorfkernzone (KW)
-  Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone (IGD)
-  Reservebauzone IGD (Baufreigabe nach § 54 der Bauordnung)
-  Zone des öffentlichen Interesses für Bauten u. Anlagen (ÖIB)
-  Landwirtschaftszone (LW)
-  Zone Übriges Gebiet für Golfanlage
-  Gebiete mit speziellen Vorschriften oder Bebauungsplänen gemäss Bauordnung

Gemeinde Risch
Zentrum Dorfmat
6343 Rotkreuz
Telefon 041 - 798 18 18
Telefax 041 - 798 18 88

info@risch.zg.ch
www.gemeinderisch.ch

Risch 
Rotkreuz 
Buonas 
Holzhäusern 

Gemeinde Risch

