

Gemeinde Risch



Abstimmung

Abstimmungserläuterungen für die gemeindliche Urnenabstimmung vom 27. September 2020

Sanierung des Hofes Binzmühle mit Remise,
Mittelhaus und Mühle



Urnenöffnungszeiten

Vorurne

Während den Schalteröffnungszeiten der Einwohnerkontrolle im Rathaus, Zentrum Dorfmat, Rotkreuz, von 08.00 bis 11.45 Uhr und von 13.30 bis 17.00 Uhr.

Haupturne

Am Abstimmungssonntag, 27. September 2020 von 10.30 bis 11.30 Uhr im Rathaus, Zentrum Dorfmat, Rotkreuz

Impressum

Gemeinderat Risch, Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz
info@rischrotkreuz.ch, Telefon 041 798 18 18

Gestaltung: Christina Wiss-Amhof

Fotos: Hans Galliker

Auflagenzahl: 6'900 Exemplare

Druck: Anderhub Druck-Service AG, 6343 Rotkreuz

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, die Sanierung des Hofes Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle anzunehmen.

Zusätzliche Informationen

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Gemeindekanzlei oder im Internet unter www.rischrotkreuz.ch.

Inhalt

6	Das Wichtigste in Kürze
8	1. Ausgangslage
8	1.1. Ort und Hintergrund
10	1.2. Bisherige Planungsschritte
11	1.3. Geschichte
12	2. Handlungsbedarf
13	3. Umsetzungsvorschlag
13	3.1. Revidierte Nutzungsstrategie
14	3.2. Lärmschutzwand
14	3.3. Stand der Planung
14	3.3.1 Finanzierung der Planungsüberarbeitung
15	3.3.2 Vorbemerkungen
16	3.3.3 Mittelhaus
17	3.3.4 Mühlegebäude
18	3.3.5 Ist ein Verzicht auf eine Sanierung des Mühlegebäudes möglich?
19	3.3.6 Remise
20	3.3.7 Projekt Naturdetektiv-Labor
23	3.4. Umgebung der Gebäude
23	3.5. Umgebung des Binzmühleweihers und der Kulturlandschaft Reusschachen
24	3.6. Verkehr und Erschliessung
24	3.7. Denkmalschutz
25	3.8. Wirtschaftlichkeit
25	3.9. Binzitreff, Naturschulraum
26	4. Bezug zu Budget und Finanzplan
28	5. Weiteres Vorgehen
28	6. Empfehlung des Gemeinderats
29	7. Antrag

30

Anhänge

31

- Grundrisse, Ansichten und Schnitte von Mühle und Mittelhaus

Das Wichtigste in Kürze

Der Hof Binzmühle mit seinen drei Gebäuden Remise, Mühle und Mittelhaus ist in einem schlechten baulichen Zustand und soll deshalb saniert werden. Die Bausubstanz ist marode, verschiedene Bereiche mussten aufgrund der Einsturzgefahr gesperrt werden.

Im Rahmen der strategischen Planung hatte der Gemeinderat verschiedene Nutzungsvarianten (Wohnungen, Binzitreff, Ateliers, betreutes oder studentisches Wohnen, Museumsnutzung, KITA, etc.) eingehend diskutiert und geprüft.

Ein erster Baukredit wurde an der Urnenabstimmung vom 24. November 2019 mit 1292 Nein- gegen 1283 Ja-Stimmen abgelehnt. Die Ablehnung war nach Einschätzung des Gemeinderats unter anderen auf folgende Gründe zurückzuführen:

- die Höhe des Baukredits von 9.218 Millionen Franken
- die Anzahl von sieben Wohnungen
- die Lärmschutzwand mit Kosten von 950'000 Franken
- das Verkehrsaufkommen
- ein zu geringer Anteil an öffentlichen Räumen

Aus den geführten Gesprächen mit der Bevölkerung ging hervor, dass ein höherer Anteil an öffentlichen Räumen und die Schaffung von Reserveflächen gewünscht wird. Eine sanfte Belegung und ein Minimum an Verkehr sollen nach wie vor stark gewichtet werden. Als Konsequenz dieser Einschätzung ergeben sich gegenüber der Abstimmungsvariante vom November 2019 folgende Projektänderungen:

- Die Anzahl der Wohnungen wird von sieben auf drei Wohnungen gemäss Bestand im Mittelhaus reduziert. Die beiden Dachstöcke werden nicht zu Wohnraum ausgebaut.
- Mit dieser Nutzung und der damit verbundenen Reduktion des Wohnraums kann auf den Bau einer Lärmschutzwand verzichtet werden.
- Das Mühlegebäude soll vollumfänglich der öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Als feste Nutzung ist

weiterhin der Binzitreff sowie ein Naturschulraum vorgesehen. Die restlichen Räume sollen vorerst als Reservefläche für zukünftige Nutzungen gebaut werden.

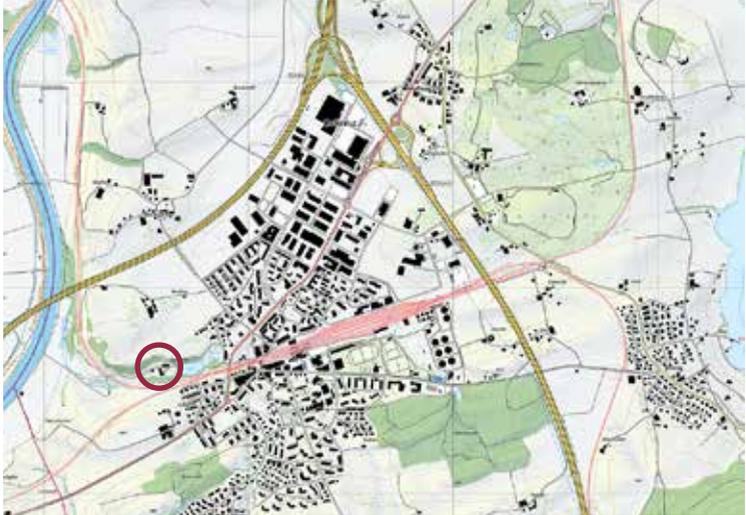
- Der Baukredit kann auf 7.7 Millionen Franken reduziert werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem überarbeiteten Vorschlag eine ausgewogene und politisch tragfähige Lösung zu unterbreiten. Der zur Abstimmung gelangende Kredit ist 1.5 Millionen Franken tiefer als der im November 2019 beantragte Kredit.

1. Ausgangslage

1.1. Ort und Hintergrund

Die Binzmühle liegt am westlichen Siedlungsrand von Rotkreuz. Sie ist umgeben von einem Naturschutzgebiet mit dem Binzmühleweiher und bildet die Pforte zum Reusschachen, einem viel genutzten Erholungsraum in der Gemeinde Risch.



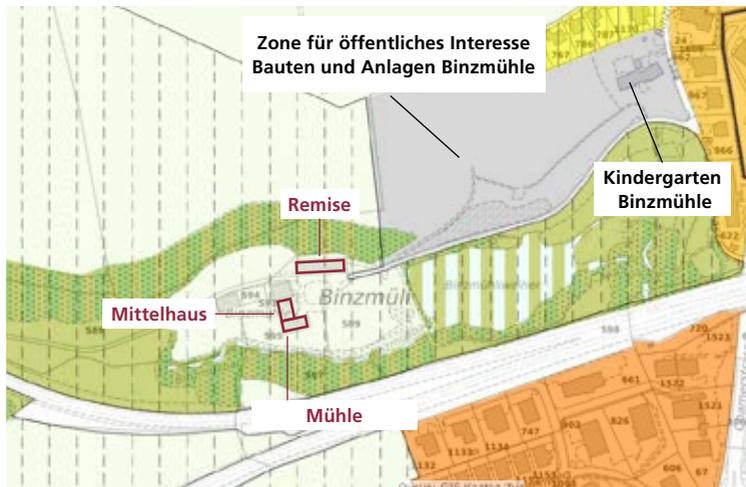
Ausschnitt Landeskarte Schweiz mit Binzmühle (roter Kreis); Quelle: swisstopo

Das Gebäudeensemble besteht aus drei Hausteilen und der freistehenden Remise im Nordosten. Früher stand an südöstlicher Stelle noch die Mühlenscheune, die 1988 abgebrochen wurde.



Ansicht Gebäudeensemble der Binzmühle von Osten

Der älteste Gebäudeteil ist das Mittelhaus. Teile davon stammen aus dem späten 17. Jahrhundert. Das südlich angebaute Mühlegebäude ist grösstenteils im Jahr 1919 erstellt worden. Die Remise wurde 1875 erbaut. Die drei Gebäude sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler von lokaler und regionaler Bedeutung aufgeführt. Sie liegen auf dem Grundstück Nr. 595, das dem Verwaltungsvermögen zugeordnet ist. Das Grundstück 589, das sich bis zur Reuss erstreckt, ist ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Risch. Die Grundstücke Nr. 593 (nördlicher Gebäudeteil) und Nr. 594 (Scheune) sind in privatem Eigentum. Die Binzmühle liegt im Landwirtschaftsgebiet und wird von einer gemeindlichen Landschaftsschutzzone überlagert.



Auszug aus dem Zonenplan

Das Mittelhaus und die Remise sind seit 1966, die Mühle seit 1964 Eigentum der Gemeinde Risch. Sie wurden, seit sie im Eigentum der Gemeinde Risch sind, weder erneuert noch instand gestellt. Einzig das Dach wurde saniert. Die Bauten wurden seit Übernahme durch die Gemeinde vielfältig genutzt, so als Lagerraum für Vereine, als Unterkunft für Gastarbeiter, als Asylunterkunft und auch als Notwohnung der Gemeinde. Mittlerweile sind Wohnnutzungen aufgrund des Gebäudezustandes nicht mehr möglich.

1.2. Bisherige Planungsschritte

Die im Eigentum der Gemeinde Risch stehenden Gebäude weisen schon seit längerer Zeit einen renovationsbedürftigen Zustand auf. Deshalb hat der Gemeinderat Planungen eingeleitet, die zum Ziel hatten, die drei Gebäude zu sanieren und einer zweckmässigen Nutzung zuzuführen.

Die Planungsschritte der letzten Jahre stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- a. Im Jahr 2012 wurde von der Gemeindeversammlung ein Planungskredit über 290'000 Franken bewilligt. Es bestand die Absicht, anstelle der Remise ein Wohnhaus zu errichten. Am Ort der ehemaligen Scheune sollte zudem ein neues Gebäude für mehrere Nutzungen erstellt werden. Die Idee eines Wohnhauses an Stelle der Remise musste fallen gelassen werden, da die Remise aufgrund des zu geringen Abstands zum Wald lediglich saniert und nicht ersetzt werden darf.
- b. Die nachgelagerte Planung sah ein redimensioniertes Projekt vor. An der Idee, an Stelle der ehemaligen Scheune einen Neubau zu errichten, wurde festgehalten, hingegen sollte die Remise lediglich noch saniert werden. Das Sanierungsvorhaben wurde zudem mit einer Umzonung eines Teils der Zone für öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen (OeIB), die nordöstlich der Binzmühle liegt, in eine Wohnzone kombiniert. Ein Teil der heutigen Bauzone hätte in eine Naturschutzzone überführt werden sollen. Das Vorhaben musste jedoch fallen gelassen werden, da insbesondere die Erschliessung der neuen Wohnzone Binzmühle sowie die raumplanerischen Grundlagen für einen Neubau an Stelle der ehemaligen Scheune auf Widerstand stiessen und die Machbarkeit stark beeinträchtigten.
- c. Für die weitere Planung der Sanierung der Binzmühle wurde der Gemeindeversammlung am 29. November 2016 ein Zusatzkredit von 692'000 Franken beantragt. Dieser wurde von der Gemeindeversammlung genehmigt, ebenso die Überführung der Binzmühle vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Der Antrag, die Remise vorgezogen zu sanieren, wurde von der Gemeindeversammlung zurückgewiesen. Vorgängig zur Gemeindeversammlung vom November 2016 wurde eine Generalplanersubmission durchgeführt,

die von den Architekten Cometti Truffer AG aus Luzern gewonnen wurde. Die Planung sah zu Beginn die Ausarbeitung einer Nutzungsstrategie für die Gebäude der Binzmühle vor. Der Gemeinderat hat sich entschieden, im Wesentlichen die Binzmühle einer Wohnnutzung zuzuführen.

Nach Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege hat sich gezeigt, dass das Mittelhaus auf jeden Fall saniert werden muss und nicht durch einen Neubau ersetzt werden kann. Mit fortschreitender Planung zeigte sich auch, dass der Zustand des Gebäudebestandes schlechter ist als bisher angenommen.

- d. Der Gemeinderat entschied sich nebst einer Wohnnutzung auch diverse zusätzliche Angebote wie Binzitreff, Natur- schulraum, verschiedenen Lagerräumen für Vereine und Raumgruppen, sowie Rückzugsmöglichkeiten für Tiere in der Remise (Biodiversität) vorzusehen.

Das Generalplanerteam hat deshalb im Februar 2019 das Vorprojekt und im Mai 2019 das Bauprojekt zusammen mit einem Kostenvoranschlag dahingehend überarbeitet.

- e. Am Wochenende des 21./22. Septembers 2019 organisierte die Gemeinde einen öffentlichen Informationsanlass in der Binzmühle, der sehr gut besucht wurde und auf grosses Echo stiess.
- f. An der Urnenabstimmung vom 24. November 2019 wurde das Vorhaben mit 1'292 Nein- gegen 1'283 Ja-Stimmen abgelehnt.

1.3. **Geschichte**

Der nachfolgende Text stammt aus dem Buch von Richard Hediger: Risch – Geschichte der Gemeinde (1986), Verlag Prestel AG, online verfügbar auf www.rischrotkreuz.ch – Gemeinde – Geschichte.

Die Pflanzengattung der Binsen gibt der Binzmühle ihren Namen. Binsen sind an feuchte Standorte gebunden, was an diesem Ort zutrifft.



Binsen

Erstmals wird der Binzrain als Besitz des Klosters Muri mit einem Geldzins ums Jahr 1190 erwähnt. Vor 1800 war praktisch jeder Bewohner auf eine Tätigkeit in der Landwirtschaft angewiesen. Die einzige Ausnahme bildeten die verschiedenen Müller (Binzmühle, Hellmühle und Landhaus). Die Bauern der Murihöfe brachten ihr Getreide in die Binzmühle zum Mahlen.

Die Binzmühle mit dem Anbau steht in der heutigen Form anstelle der ehemaligen Mühle, die ab 1894 als Parkettfabrik und im 1. Weltkrieg als Finkenfabrik genutzt wurde. 1919 riss der Bauernhofwirt Georg Stuber die Mühle und das zugehörige «Tröcknehaus» ab und erstellte den heutigen Anbau. Dieser wurde 1924 vom Antiquar Jakob Lörch («Binzmühle-Heiland») gekauft. Er liess den Anbau umbauen und durch den Kunstmalers Hans Zürcher von Luzern bemalen. Jakob Lörch vermachte diesen Anbau der Einwohnergemeinde Risch.

2. Handlungsbedarf

Der Hof Binzmühle mit seinen im Eigentum der Gemeinde befindlichen drei Gebäudeteilen, der Remise, der Mühle und des Mittelhauses, ist in einem ausgesprochen schlechten Zustand. Er soll deshalb saniert werden. Die Bausubstanz ist derart be-

einträchtig, dass verschiedene Bereiche aufgrund der Einsturzgefahr gesperrt werden mussten.

Das Kellergeschoss des Mittelhauses ist stark durchfeuchtet und dadurch anfällig für Schimmelbildung. 2018 wurde eine umfangreiche Hausschwammsanierung durchgeführt. Das Mauerwerk ist brüchig und instabil. Im ganzen Gebäude ist das Holzwerk vom Hausbockkäfer befallen. Der schlechte Bauzustand ist auch der Grund dafür, dass die Binzmühle nicht mehr bewohnbar ist.



Keller Mittelhaus

3. **Umsetzungsvorschlag**

3.1. **Revidierte Nutzungsstrategie**

Bedingt durch die Ablehnung der Vorlage am 24. November 2019 mit der geplanten Wohnnutzung von vier Wohnungen im Mittelgebäude und drei Wohnungen im Mühlegebäude hat der Gemeinderat das Projekt angepasst.

Neu sollen im Rahmen der Gesamtanierung die drei bestehenden Wohnungen im Mittelhaus total erneuert und auf den heutigen Wohnstandard gebracht werden. Der vorhandene Estrich soll den drei Wohnungen zugeteilt werden.

Das Mühlegebäude soll vollständig für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Im Erdgeschoss ist der Binzitreff und ein Naturschulraum vorgesehen. Die restlichen Räume werden für eine spätere öffentliche Nutzung vorbereitet, aber vorerst als Reservefläche verwendet. Konzeptionell werden nur die statisch notwendigen Raumeinteilungen vorgenommen sowie die Anschlüsse für Licht und sanitäre Anlagen vorbereitet. Bei einem späteren Ausbau sollen nur Nutzungen zulässig sein, die eingeschränkte Nutzungszeiten (vorwiegend am Tag), geringe Lärmemissionen und ein absolutes Minimum an zusätzlichem Verkehr verursachen. Mühle und Mittelhaus werden bis zum Dachgeschoss mit einer Wärmedämmung versehen.

In der Remise werden unter anderem Lagerräume für Vereine und ein Raum für die Biodiversität eingerichtet. Ferner können Parkplätze für die Wohnungen und Veloabstellplätze für Mieter und Besucher erstellt werden.

3.2. Lärmschutzwand

Als Folge der massgeblichen Reduktion von sieben auf drei Wohnungen, die ausschliesslich im Mittelhaus untergebracht werden, ändern sich die baurechtlichen Voraussetzungen. Die bestehenden Grundrisse ändern nur marginal, d. h. aus Sicht des Amtes für Umwelt ist beim Mittelhaus nicht von einer wesentlichen Änderung der Gebäude nach Art. 31 Lärmschutzverordnung auszugehen. Dies hat zur Folge, dass dort, wo jetzt Wohnräume bereits bestehen, aufgrund des geringen Eingriffs kein Lärmschutznachweis notwendig ist. Somit kann auf die Lärmschutzwand verzichtet werden. Die eher kritischen Immissionswerte befinden sich im Mühlegebäude. Es gibt keine nächtlichen Nutzungen (Wohnungen, Übernachtungen/Lager, Abendschule, etc.) und tagsüber können die Lärmgrenzwerte eingehalten werden.

3.3. Stand der Planung

3.3.1 Finanzierung der Planungsüberarbeitung

Der noch verfügbare Restbetrag aus dem Planungskredit von insgesamt 982'000 Franken war ausreichend, um eine Projektüberarbeitung sowie eine angepasste Kostenschätzung vorzunehmen.

3.3.2

Vorbemerkungen

Die Bauprojektpläne befinden sich im Anhang ab Seite 31.

Für die umfassende Sanierung des Hofes Binzmühle gilt es, die gesellschaftlichen, politischen, gesetzlichen, funktionalen, baulich-/konstruktiven und wirtschaftlichen Anforderungen mit den hohen Anforderungen der kantonalen Behörden, insbesondere mit der kantonalen Denkmalpflege, in Einklang zu bringen.

Im Zusammenhang mit der Grundrissgestaltung musste eine Harmonisierung zwischen Erhalt schützenswerter Strukturen und neuer Nutzung gefunden werden. Dabei wurden intensive Gespräche mit der Denkmalpflege geführt, um die bestehend schützenswerten Bauteile mit der neuen Konstruktion optimal zu verbinden und ablesbar zu machen.

Die Gebäude werden energetisch optimiert. Dies erfolgt durch eine Innendämmung, welche das äussere Erscheinungsbild nicht verändert. Die energetische Sanierung entspricht auch den Zielsetzungen des Energielabels der Gemeinde Risch. Für die Wärmeerzeugung ist eine Erdsonden-Wärmepumpe vorgesehen.

3.3.3

Mittelhaus

Ostfassade des Mittelhauses

Die drei bestehenden Etagenwohnungen im Mittelhaus werden saniert und als 4-, 4.5- und 5.5-Zi-Wohnungen mit insgesamt 350 m² Nettowohnfläche (NWF) ausgebildet. Das Dachgeschoss verbleibt als offener Estrichraum.

Eine spezielle konstruktive Herausforderung wird die Maximierung der niedrigen Geschosshöhen sein. Aufgrund der erhaltenswerten Bausubstanz wird auf einen Lift verzichtet.



Mittelhaus Ostfassade

3.3.4 Mühlegebäude

Das erweiterbare Raumangebot ermöglicht in der Mühle ein breites Spektrum an Nutzungen. Im östlichen Teil des Erdgeschosses soll der Binzitreff eingerichtet werden. Im rückwärtigen Teil wird ein Naturschulraum nach dem Vorbild Zukunft Kinder Cham (ZUKI) eingerichtet. Die Küche und der Aufenthaltsraum im Treff werden gemeinsam genutzt. Das Untergeschoss (150 m² inkl. Nebenräume) wird als Edelrohbaus ausgebaut. In den oberen Geschossen verbleiben Flächen, deren Nutzung noch disponibel ist und ein Estrichteil. Auf die ursprünglich vorgesehenen Lukarnen für eine Wohnnutzung kann mit dem neuen Konzept verzichtet werden.



Mühlegebäude mit Süd- und Ostfassade

Der Ausbau des Untergeschosses im Edelrohbaus richtet sich nach der Konkretisierung und weiteren Entwicklung der Bedürfnisse und der Nachfrage. Die im ganzen Gebäude vorhandenen Wand-, Decken- und Gebälkmalereien werden bei der Sanierung berücksichtigt.

Die heutige Gartenanlage westlich des Gebäudes wird als Aussenraum für die drei Wohnungen vorgesehen. Der öffentliche Aussenraum wird auf der Ost- bis Südseite angeordnet. Die Aufwertung der Umgebung ist unter den Punkten 3.4 und 3.5 noch ausführlicher beschrieben.



Visualisierung Westfassade



Visualisierung Ostfassade

3.3.5 Ist ein Verzicht auf eine Sanierung des Mühlegebäudes möglich?

Im Rahmen der Projektierung wurde geprüft, ob eine minimale Sanierung des Mühlegebäudes möglich ist. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Bausubstanz des Mühlegebäudes marode ist. Die fehlende Tragsicherheit verunmöglicht eine

Sanierungsstrategie mit minimalen Instandhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen. Die Schwingungs- und Durchbiegenachweise erfüllen die aktuellen Normen nicht mehr und die Verankerung des Holzbaus auf dem Mauerwerk ist nicht gegeben. Eine Verbesserung des Bauzustands ist nur mit einer umfassenden Sanierung zu erzielen. Zudem ist eine Mauerwerksfeuchte festzustellen, deren Ursache eine mangelnde Entwässerung ist. Im westseitigen Dachgeschoss sind keine zusätzlichen Lasten zumutbar. Die Nutzbarkeit dieser Baute wäre ohne umfassende Sanierung stark eingeschränkt. Ausserdem muss zwingend der Holzwurm bekämpft werden.

Ohne bauliche Massnahmen wären verschiedene Flächen für den Zugang zu sperren und könnten nicht genutzt werden. Aus diesem Grund ist der Verzicht auf eine Kernsanierung im Mühlegebäude für den Gemeinderat kein geeigneter Weg.

3.3.6 Remise



Remise Südfassade

Der Erhalt und die Sanierung der Remise ist aufgrund des wertvollen Hofcharakters sinnvoll. Dadurch bleibt die Arrondierung des Gehöfts und der geschichtliche Zusammenhang der Binzmühle erhalten.

Das Ziel ist die statische Ertüchtigung des Gebäudes und die formale Rückführung in den ursprünglichen Zustand. Das aus Gründen der Sicherheit entfernte Schleppdach wird wiederhergestellt. Anpassungen im Innern ermöglichen die neu vorgesehenen Nutzungen. Im Erdgeschoss sind Lagerräume sowie Parkplätze wie auch Velo-Parkplätze geplant. Im Weiteren soll die frühere Nutzung der Remise als Lagerraummöglichkeit für Vereine wiederhergestellt werden.

Im Dachgeschoss soll der Fokus auf Lebensraum von gefährdeten Tierarten gesetzt werden. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sollen der Erhaltung der Artenvielfalt dienen. Der Standort Binzmühle mit seiner Remise in unmittelbarer Nähe zum Naturschutz eignet sich ausgezeichnet zur Förderung der Biodiversität.

Unter Einbezug des geplanten Naturschulraums im Mühlegebäude soll hier eine Möglichkeit für die Schule geschaffen werden, damit Schülerinnen und Schüler die Prozesse in der Natur erleben, erfahren und verstehen können. In Zusammenarbeit mit der Organisation ZUKI, dem Kanton (Abteilung Natur und Landschaft) sowie der gemeindlichen Abteilung Bildung/Kultur soll das Projekt Naturdetektiv-Labor «auf die Plätze, forschen, los» umgesetzt werden.

Das Konzept zur Förderung der Biodiversität ist im folgenden Kapitel beschrieben.

3.3.7 Projekt Naturdetektiv-Labor

Die Ziffern unter Punkt 3.3.7 beziehen sich auf den Plan auf Seite 22.

Förderung von Fledermausarten

Fledermäuse leben vorwiegend in Spalten. Nur einzelne Arten brauchen grosse Räume. Eine davon ist das Braune Langohr. In der Remise wird der Dachstock zweigeteilt (2). Um verschiedene Mikroklimas zu schaffen, werden ein Unterdach (4) und Massnahmen ergriffen, um Zugluft zu verhindern (3). Eine geeignete Aus- / Einflugöffnung (5) wird erstellt. Für die spaltbewohnenden Arten werden an der Fassade Kästen (1) aufgehängt.

Förderung von Vogelarten

Auch einzelne Vogelarten sind Kulturfolger und nutzen Gebäude. Mit einem geeigneten Kasten (8) soll die Schleiereule angelockt werden. Die Mehlschwalben sind Koloniebrüter und mit mehreren Mehlschwalben-Quartierhilfen (7) sollen sie angesiedelt werden. Ferner soll auch der Gartenrotschwanz (6), bei dem die Quartierhilfe nahe der Feldhecke aufgehängt wird, gefördert werden.

Förderung von weiteren Arten

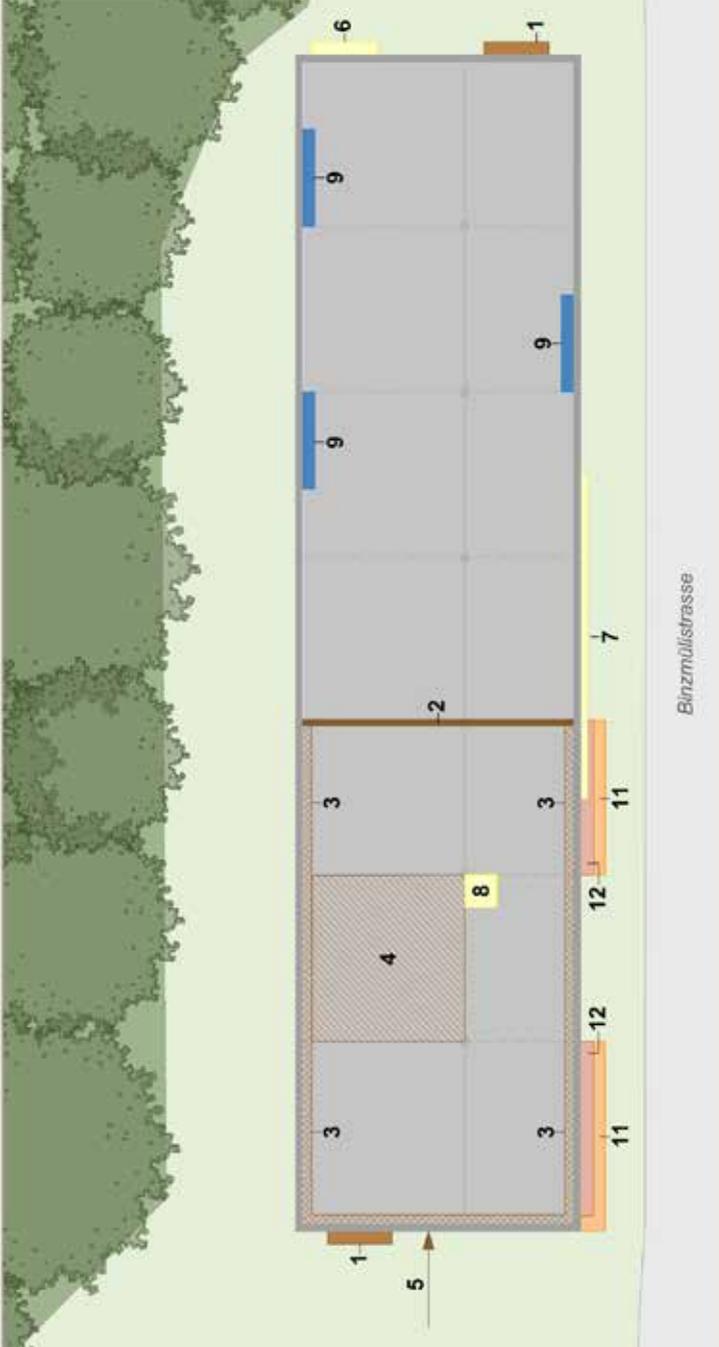
Im Dachstock der Remise werden durch verschiedene Strukturen, Versteckmöglichkeiten für Kleinraubtiere wie den Siebenschläfer geschaffen (9). Mehrere Beobachtungsmöglichkeiten sollen neben der Remise angelegt werden. Der Ameisenlöwe (11) kann im sandigen Bereich angesiedelt werden. Beim Bienenhotel (12) können Solitärbiene beim Anflug oder beim Verschliessen der Brutröhre beobachtet werden.

Binzitreff / Naturschulraum

Im Binzitreff trifft sich Gross und Klein zum

- Plaudern, Gastfreundschaft geniessen
- Forschen und Tüfteln
- Kurse besuchen
- Ausstellungen realisieren
- Mittels Kamera Tiere beobachten, die in der Remise verweilen.

Sowohl Fachliteratur und Präparate, wie auch Lupen, Kescher und Messbänder stehen zur Verfügung.



Standorte der Aktivitäten

Ein sicherer Zugang zum Teich ermöglicht das Erleben und Lernen am Wasser. Grasfrösche und Libellen können beobachtet und die Spuren vom Biber bestaunt werden.

3.4. **Umgebung der Gebäude**

Die unmittelbare Umgebung der Gebäude soll an die neuen Nutzungen angepasst und adäquat umgestaltet werden. Im Zentrum des Hofes wird, in gut bäuerlicher Tradition, ein Nussbaum gepflanzt. An der Westseite des Gehöfts soll ein Aussenraum für die drei Wohnungen entstehen und ein landwirtschaftstypischer Hausgarten angelegt werden.



Übersicht Umgebungsplan

3.5. **Umgebung des Binzmühleweihers und der Kulturlandschaft Reusschachen**

Aktuell arbeitet der Kanton an einer Planung zur ökologischen Aufwertung des gesamten Gebiets vom Binzmühleweiher bis zur Kulturlandschaft Reusschachen.

Die kantonale Planung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Risch und ist abgestimmt auf die Sanierung des Hofes Binzmühle. Sie wird jedoch als unabhängiges Projekt bearbeitet. Nach Abschluss dieser Planung wird ein entsprechender Kreditantrag mit einem festgelegten Kostenteiler zwischen Kanton und Gemeinde vereinbart.

3.6. **Verkehr und Erschliessung**

Die Binzmühle ist vom Bahnhof zu Fuss in rund zwölf Minuten und für Velos in drei Minuten über den Binzmühleweg (Zufahrt Hof Binzmühle) zu erreichen. Die Erschliessung über die Binzmühlestrasse im Quartier ist planungsrechtlich gesichert. Das private Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr (MIV) wird sich hauptsächlich auf die künftige Wohnnutzung und somit auf ein absolutes Minimum beschränken. Die öffentlichen Räume sollen grundsätzlich nur zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar sein. Ausnahme bildet die Anlieferung.

Für das Zufahrtsregime sollen geeignete Massnahmen umgesetzt werden, damit ein sicheres Nebeneinander von Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer) und motorisiertem Verkehr (Anwohner, Landwirtschaft) gewährleistet werden kann. Hierzu wurden im Rahmen einer Begehung im März 2019 vor Ort die Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner aufgenommen. Darauf basierend wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, das mit vier zentralen Massnahmen die Anliegen sämtlicher Beteiligten aufnimmt.

1. Auf der Zufahrtsstrasse zum Gehöft Binzmühle werden an kritischen Stellen die Sichtwinkel verbessert. Weiter wird eine Ausweichstelle für den Fahrzeugverkehr erstellt.
2. Verbesserung der Sichtverhältnisse im Bereich Einmünder Zufahrtsstrasse Binzmühle in Binzmühlestrasse (Höhe Kindergarten) sowie Binzmühlestrasse – Allrütieweg
3. Verbesserungen der Situation unmittelbar vor dem Kindergarten
4. Neue Signalisation bei den Zufahrten zum Binzmühlequartier und Hof Binzmühle

Diese Massnahmen werden nach Abschluss der Sanierungsarbeiten umgesetzt.

3.7. **Denkmalschutz**

Schon im Rahmen von früheren Abklärungen mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) des Kantons Zug hat sich gezeigt, dass eine Unterschutzstellung angebracht ist. Die finanziellen Beiträge des Kantons an eine Restaurierung von Teilen der Gebäude liegen schätzungsweise im Bereich von 50'000 bis 150'000 Franken. Das Unterschutzstellungsverfahren ist am Laufen.

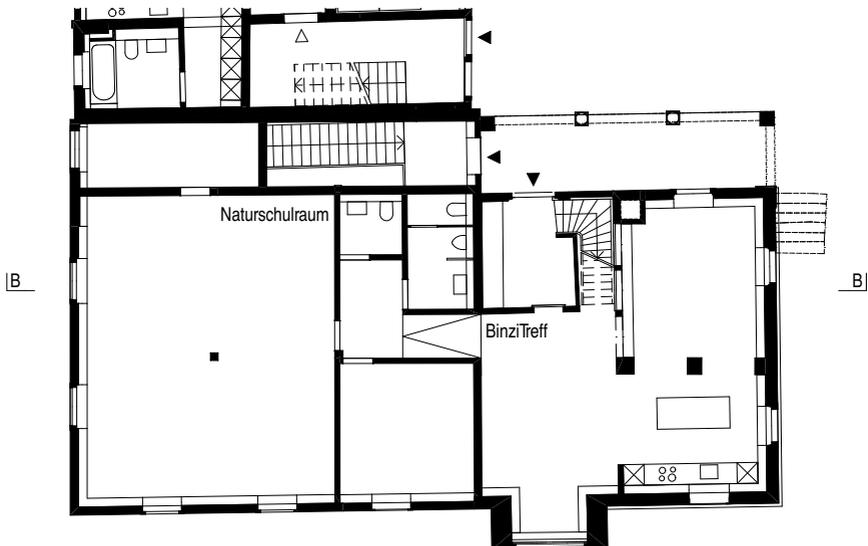
3.8. Wirtschaftlichkeit

Die Sanierung der Binzmühle führt zu hohen Investitionen. Ein nicht unwesentlicher Teil davon muss in die Sanierung der maroden Grundstruktur, in die fehlende Gebäudetechnik und in die energetische und brandschutztechnische Gesamtanierung des Gebäudes investiert werden. Der Ausbau der Wohnungen wird bewusst in einem mittleren Standard erfolgen.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen (Zustand der Gebäude, Auflagen kantonale Behörden, etc.) resultiert eine tiefe Rendite. Gemäss den Projektzielen des Gemeinderats steht jedoch nicht die wirtschaftliche Betrachtung bei der Binzmühle im Zentrum, vielmehr soll der Mehrwert und Nutzen für die Bevölkerung, die Besucher, die künftigen Bewohner und die Nachbarschaft berücksichtigt werden.

3.9. Binzitreff, Naturschulraum

Der Binzitreff soll ein Treffpunkt für Vereine und die Bevölkerung im Naherholungsgebiet der Binzmühle werden. Er ist im Erdgeschoss des Mühlegebäudes vorgesehen und besteht aus einem Aufenthaltsraum mit einfacher Küche, einem Aussenraum, einem Büro und zwei Toiletten, wovon eine behindertengerecht sein wird. Die Gesamtfläche beträgt annähernd 100 m².



Grundriss Erdgeschoss

Als Ergänzung zum Binzitreff wird im westlichen Teil ein Naturschulraum eingerichtet. Dieser steht für die Schulen und interessierten Gruppen als Theorieraum zur Verfügung und ist Ausgangspunkt für das Erkunden der Natur rund um die Binzmühle. Dies soll zur ökologischen Sensibilisierung und vernetztem Denken beitragen.

Sowohl Binzitreff wie auch der Naturschulraum können unterschiedlichen Interessensgruppen zugänglich gemacht werden (Vereine, Schulen, Firmen, etc.).

Für die Sicherstellung eines ordnungsgemässen Betriebs wird ein Verein gegründet, der eine Leistungsvereinbarung mit der Einwohner- sowie der Bürgergemeinde abschliesst. Es besteht eine Gruppe Interessierter, welche die entsprechende Organisation aufbauen wird. Dieser Verein sorgt für einen geordneten Betrieb mit dem Auftrag, eine verantwortliche Kontaktperson mit der Schlüsselübergabe, Sicherstellung der Reinigung und Einhaltung des Reglements zu beauftragen.

Als Treffpunkt für Spaziergänger und Wanderer soll zudem über die Sommermonate der Binzitreff am Wochenende jeweils ein Nachmittag durch Vereine, Organisationen und interessierte Personen betrieben werden. Diverse Vereine und Gruppierungen haben bereits ihr Interesse bekundet, pro Jahr ein bis zwei Zeitfenster zu übernehmen.

4. Bezug zu Budget und Finanzplan

Im Rahmen der Projektierungsphase wurden basierend auf den überarbeiteten Grundrissen eine Kostenschätzung für die Sanierung von Mittelhaus, Mühlegebäude, Remise sowie Umgebungsperimeter Hofgebäude berechnet.

Teilprojekte	Ausgaben (inkl. 7.7% MwSt.)
Planungskosten Binzmühle	982'000
Sanierung Mittelhaus und Mühlgebäude	6'280'000
Sanierung Remise	700'000
Umgebungsarbeiten Hofperimeter	200'000
Reserven	520'000
Total Anlagekosten	8'682'000
Abzüglich genehmigter Planungskredit	-982'000
Total Baukredit	7'700'000

- Der genehmigte Planungskredit von insgesamt 982'000 Franken ist per Ende 2019 mit 897'464 Franken belastet.
- Die bereits bewilligten Mittel in Höhe von 982'000 Franken haben ausgereicht, um die bisherigen Planungen und Vorlaufkosten finanzieren zu können. Auch die Anpassungen der Planungsgrundlagen für die zweite Abstimmungsvorlage kann bis zur Phase Bauprojekt über den Restbetrag des Planungskredits finanziert werden.

In diesen Ausgaben nicht enthalten sind allfällige Risiken im Zusammenhang mit den Baugrundverhältnissen und Werkleitungen, Altlasten sowie Kosten auf Grund möglicher Einsparungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und des öffentlichen Submissionsverfahrens. Soweit allfällige Ausgaben nicht durch die Reserven gedeckt werden könnten, müsste bei einer wesentlichen Überschreitung des Kredits ein Zusatzkredit beantragt werden. Die Gesamtinvestition (inkl. bereits erfolgter Planung) beträgt somit 8'692'000 Franken (inkl. 7.7 % MwSt.). Sie sind im Finanzplan 2019 bis 2023 enthalten.

5. Weiteres Vorgehen

Vorbehältlich der Genehmigung des Baukredits durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind im weiteren Projektverlauf folgende Meilensteine geplant:

Wann	Tätigkeit
27. September 2020	Urnenabstimmung
4. Quartal 2020	Genehmigung Bauprojekt / Kostenvoranschlag
1. Quartal 2021	Baubewilligung
Ab 2. Quartal 2021	Realisierung
4. Quartal 2022	Bezug

6. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Objektkredit für die Sanierung des Hof Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle aus folgenden Gründen zuzustimmen:

1. Bei der Binzmühle mit ihren schützenswerten Bauten und dem angrenzenden Naturschutzgebiet handelt es sich um einen Ort von ausgezeichneter Qualität und um einen wichtigen Identifikationspunkt für die Gemeinde Risch. Sie kann mit dem beantragten Baukredit erhalten bleiben.
2. Die Binzmühle soll sanft wiederbelebt und einer verträglichen Nutzung zugeführt werden. Dabei soll auch Raum für die Bevölkerung und Vereine zur Verfügung stehen. Mit der sanierten Binzmühle wird ein naturbezogener Treffpunkt mit verschiedenen Möglichkeiten der Begegnung, für Naturerlebnisse und Erholung geschaffen.
3. In der Remise sind sowohl Lagerräume für Vereine wie auch Erlebnisräume für den Wissensaustausch zum Thema «Flora und Fauna» für alle Naturinteressierten vorgesehen.

4. Die Binzmühle bietet grosses Potenzial, sich zu einem «Juwel» für die Gemeinde und als «Schaufenster für Naturerlebnisse und Erholung» weiterzuentwickeln.
5. Der Wert von Naherholungsgebieten hat gerade in der heutigen Zeit deutlich an Bedeutung gewonnen.
6. Mit dem Entscheid, das Areal und die Gebäude der Binzmühle einer zukunftsorientierten Nutzung im Sinne der Bevölkerung zuzuführen, nimmt die Gemeinde Risch mit dem Projekt auch ihre Verantwortung und Vorbildrolle als Grundeigentümerin wahr.
7. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren die notwendigen Reserven gebildet, um dieses Generationenprojekt finanziell tragen zu können.
8. Mit der Sanierung stehen drei Mietwohnungen in mittlerer Preisklasse zur Verfügung.
9. Die vorliegende Planung ist breit abgestützt und die betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner, die Ortsparteien und das Gegenkomitee der Vorlage vom November 2019 wurden frühzeitig einbezogen.

7. Antrag

Wollen Sie für die weitere Planung und Realisierung des Hofes Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle einen Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von 7'700'000 Franken (inkl. 7.7 % Mehrwertsteuer, massgebender Index ist der Zentralschweizer Baukostenindex) genehmigen?



Holzchnitt Theres Greter-Lustenberger

Weitere Informationen

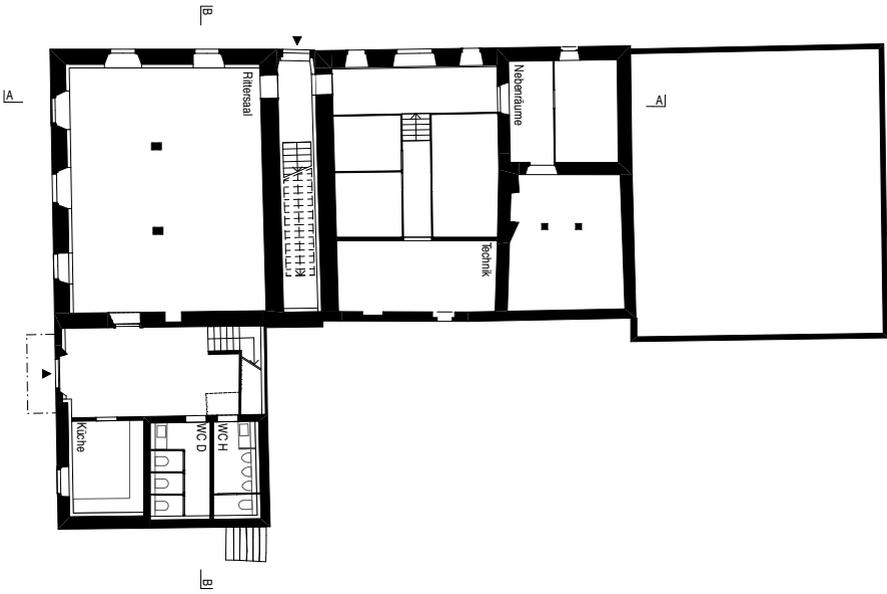
Website Gemeinde Risch: www.rischrotkreuz.ch
Stichwortsuche «Binzmühle»



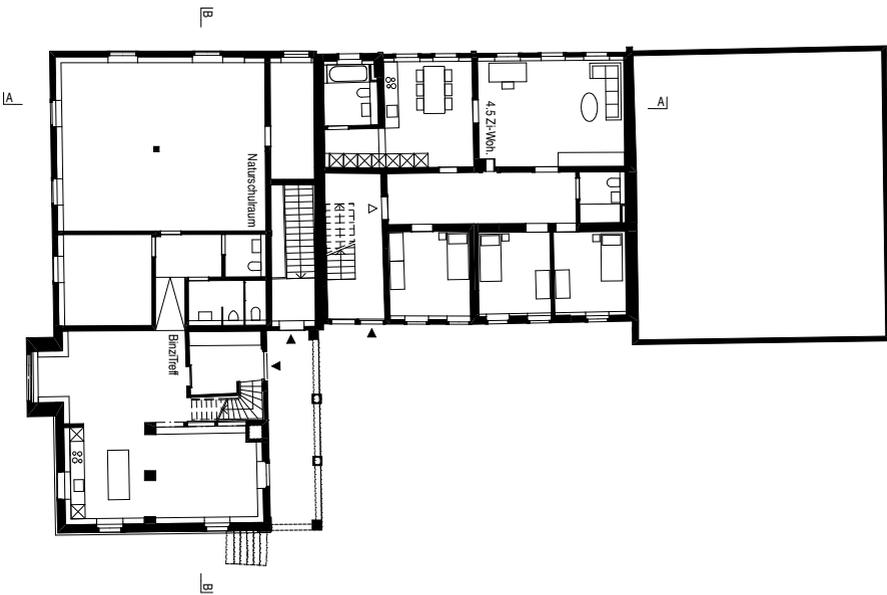
Anhänge

- Grundrisse, Ansichten und Schnitte von Mühle und Mittelhaus

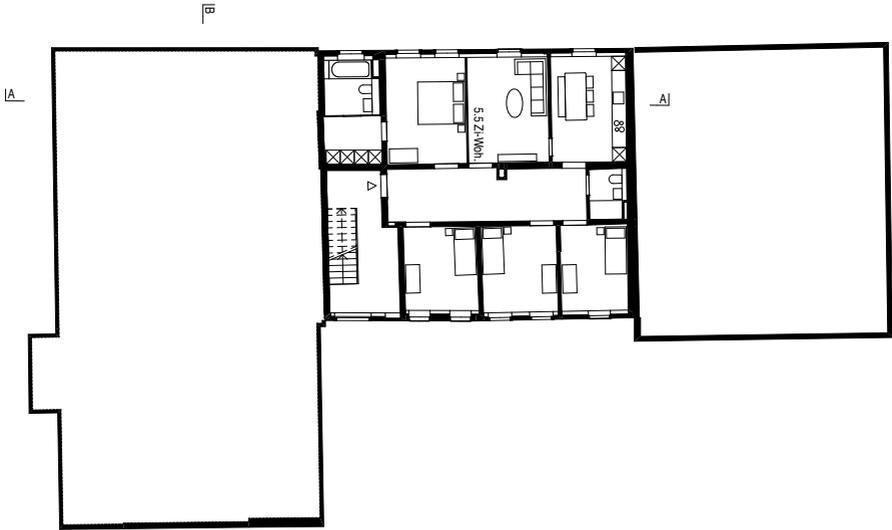
Grundrisse



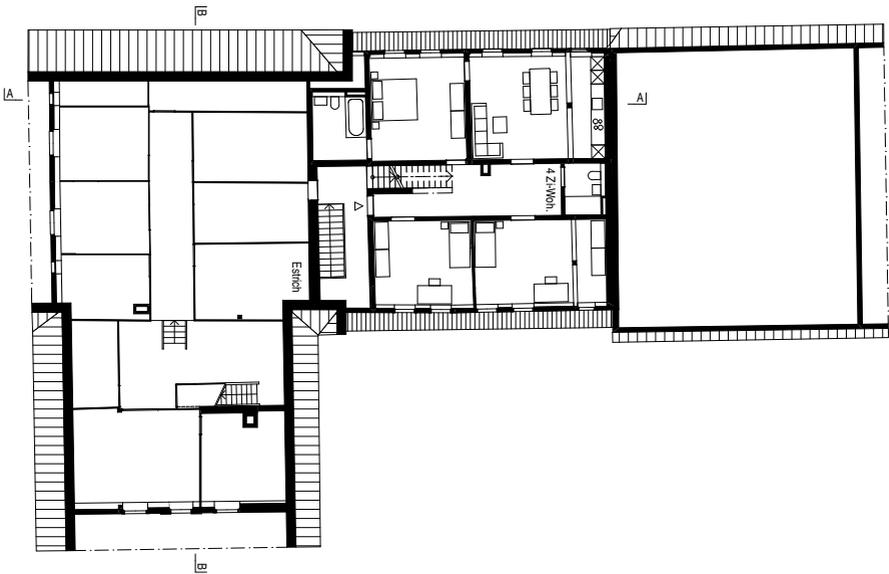
1. Untergeschoss



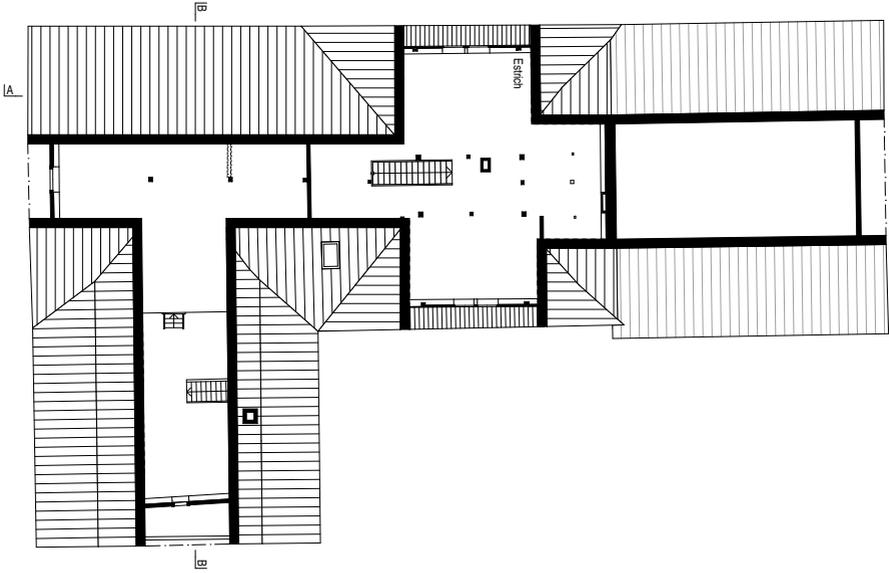
0. Erdgeschoss



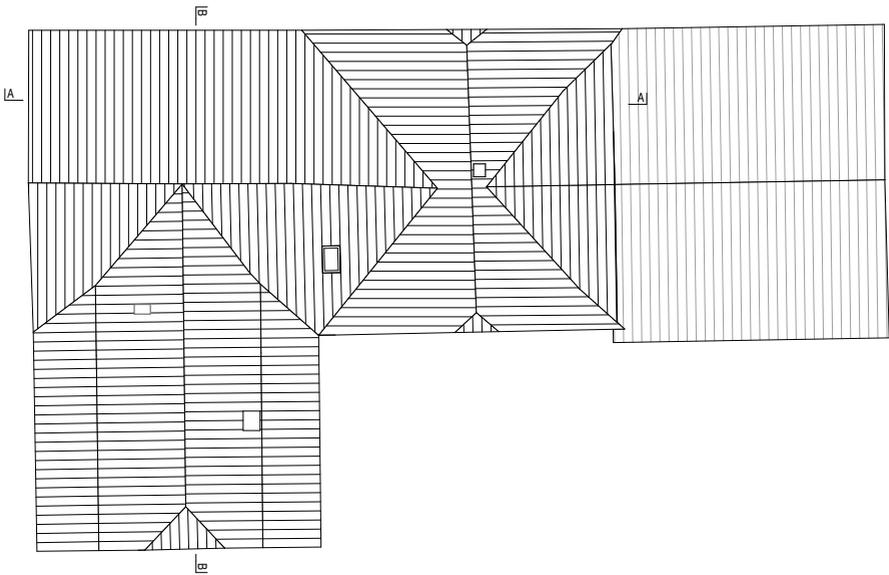
1. Obergeschoss



1. Dachgeschoss

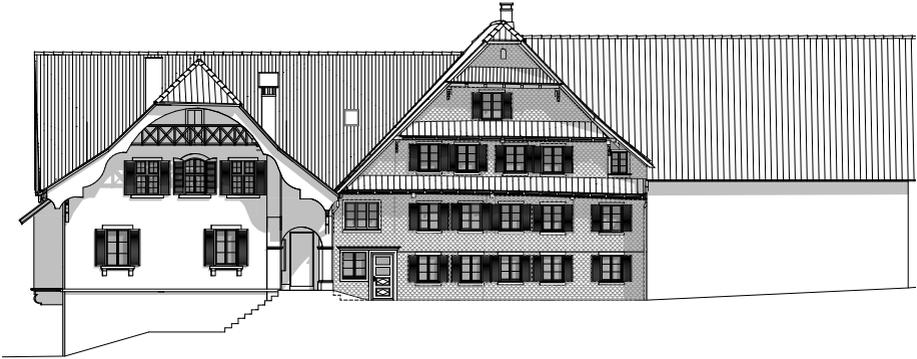


2. Dachgeschoss



Dachaufsicht

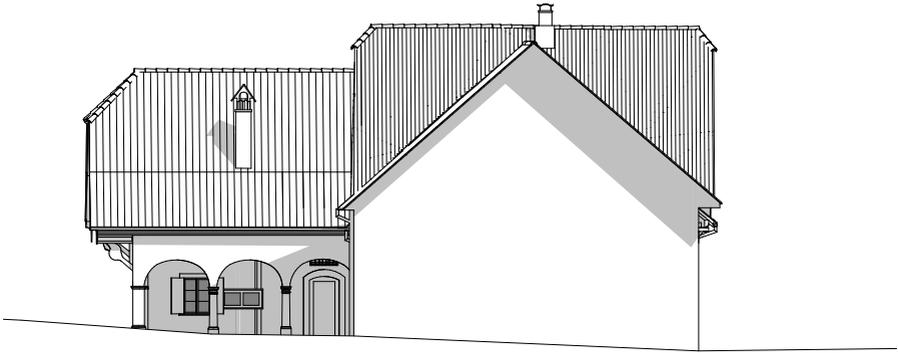
Ansichten von Mühle und Mittelhaus



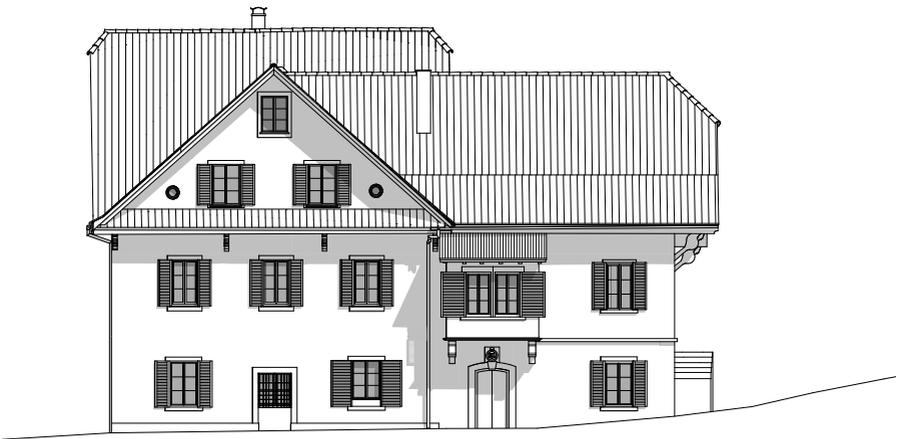
Fassade Ost



Fassade West



Fassade Nord



Fassade Süd

Schnitte von Mühle und Mittelhaus



Schnitt A



Schnitt B

Gemeinde Risch



Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, die Sanierung des Hofs Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle anzunehmen.

Gemeinde Risch

Zentrum Dorfmatte 6343 Rotkreuz Telefon 041 798 18 18
www.rischrotkreuz.ch