

Gemeinde Risch



Abschlussbericht Fokusstudie Risch

Auftraggeber	Gemeinde Risch Rotkreuz, Patrick Wahl
Projektleiter	Christian Blum
Autor	Christian Blum, Joris Jehle
Klassifizierung	Nicht klassifiziert
Status	Final
Szenario	Dienstleistung
CMI	693548

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Zielsetzung.....	4
1.1.	Planungsperimeter	5
1.2.	Situation Hotel Waldheim	6
1.3.	Entwicklung Schule Risch	6
1.4.	Gebäude Katholische Kirchgemeinde	7
1.5.	Gemeinsame Planungsabsicht.....	7
1.6.	Zielsetzung	8
2.	Projekttablauf	9
2.1.	Initialisierung / Auftragsformulierung	9
2.2.	Entwurf Konzept.....	9
2.3.	Vertiefung Konzept.....	9
2.4.	Beauftragung Gastronomiestudie.....	9
2.5.	Ortsbegehung und Konzeptpräsentation NLK	10
2.6.	Schlusspräsentation Gastronomiestudie	10
2.7.	Fertigstellung, Projektabschluss.....	10
2.8.	Termine.....	10
3.	Projektbeteiligte.....	11
4.	Rahmenbedingungen	13
4.1.	Festlegungen des Richtplans des Kantons Zug	13
4.2.	Weitere kantonale Rahmenbedingungen	16
4.2.1	BLN-Objekt 1309 «Zugensee» mit folgenden relevanten Schutzzielen:.....	16
4.2.2	ISOS/Ortsbildschutz	17
4.2.3	Denkmalschutz.....	17
4.2.4	Seeuferschutzzone.....	17
4.2.5	Gewässerabstände	17
4.2.6	Archäologie	18
4.2.7	Kantonales Radstrecken- und Wanderweg-Netz	18
4.2.8	Naturgefahren	18
4.2.9	Bootshafen, Schiffsanlegestelle.....	18
4.2.10	Kantonsstrasse	18
4.3.	Festlegungen der Räumlichen Strategie zum Ortskern Risch	19
4.3.1	Leitsätze.....	19
4.3.2	Ortsteile.....	22

5.	Erkenntnisse der Fokusstudie Ortskern Risch	25
5.1.	Analyse	25
5.2.	Szenarien.....	25
5.3.	Konzept.....	25
5.4.	Richtkonzept	28
5.4.1	Alternative Schulareal	29
5.5.	Teilgebiete und Baufelder	30
5.6.	Bauzonen.....	31
5.7.	Zonierung rechtskräftig	32
5.8.	Empfehlungen Verkehr	33
6.	Erkenntnisse Studie zur Gastronomie	36
7.	Stellungnahme Kanton Zug zur Fokusstudie	38
7.1.	Zusammenfassung Stellungnahme	38
7.2.	Aus der Stellungnahme einzuarbeitende Änderungen.....	41
8.	Rückmeldungen der Delegation der Ortsplanungskommission.....	42
9.	Umsetzung in der Zonenplanrevision	43
9.1.	Zonenplan	43
9.2.	Bauordnung	44
9.3.	Kommunaler Richtplan.....	48
9.4.	Neuparzellierung.....	48
9.5.	Richtkonzept	49
10.	Offene Zielsetzungen und nächste Schritte	50

Änderungsverzeichnis

Datum	Version	Änderung	Autor
19.01.2023	0.1	1. Entwurf Arbeitshypothese	riblch
30.08.2023	0.5	1. Vorentwurf Abschlussbericht	rijejo
14.09.2023	1.0	1. Entwurf z. Hd. Projektausschuss	rijejo
25.09.2023	1.2	2. Entwurf Abschlussbericht	rijejo
18.10.2023	1.3	3. Entwurf Abschlussbericht, Stellungnahme Kanton	rijejo
21.11.2023	1.4	Rückmeldungen OPK-Delegation	rijejo
27.02.2024	1.5	Korrekturen PW	rijejo
07.03.2024	Final	Finalisierung	rijejo
05.04.2024		Anpassungen gemäss Sitzung GR	rijejo

Seite 4/50

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde Risch ist im Jahr 2020 mit der Revision der Ortsplanung (Zonenplan und Bauordnung) gestartet. Im Rahmen dieser Zonenplanrevision wurde im Vorfeld eine Räumliche Strategie entwickelt. Darin ist festgehalten, dass jeder Dorfteil seinen «Anker» oder Dorfkern und sozialen Treffpunkt hat. Zum Dorfkern Risch werden darin die folgenden Aussagen gemacht:

«An der Rischerstrasse gelegen, bildet das Schul- und Kirchgelände gemeinsam mit der unmittelbar angrenzenden Anlegestelle am Zuger See den Mittelpunkt des öffentlichen Lebens in Risch. [...] Eine einheitliche Gestaltung mit Verkehrsberuhigung im Kurvenbereich zur sicheren Querung sowie ein verbesserter Seezugang stärken diesen öffentlichen Raum.»

Mit der Räumlichen Strategie sind erste Ziele, die mit der Entwicklung erreicht werden sollen, vom Gemeinderat festgelegt worden. Die öffentliche Partizipation hat gezeigt, dass diese Ziele von der Öffentlichkeit mitgetragen werden. Aufgrund der Initiative Dritter, der grossen Bedeutung und der noch offenen planerischen Fragestellungen ist das Gebiet um den Ortskern Risch Gegenstand einer sogenannten Fokusstudie. Die Studie wurde durch den externen Auftragnehmer abgeschlossen und in diversen Konstellationen diskutiert. Der vorliegende Abschlussbericht fasst Ausgangslage, Ablauf und Erkenntnisse der Fokusstudie zusammen und stellt Anträge hinsichtlich der Ortsplanungsrevision an den Gemeinderat.



1.1. Planungspereimeter

Der in der Strategie festgelegte Mittelpunkt in Risch umfasst die folgenden Grundstücke:

GS 357	Gemeinde Risch	Schulanlage Risch	Zone OeIB
GS 356	Kath. Kirchgemeinde Risch	Kaplanenhaus	Zone OeIB
GS 2050	Kath. Kirchgemeinde Risch	Pfarrreihhaus	Zone OeIB
GS 636	Kath. Kirchgemeinde Risch	Gartenanlage Kirche	Zone OeIB
GS 637	Kath. Kirchgemeinde Risch	Kirche und Friedhof	Zone OeIB
GS 613	Schriber	Hotel Waldheim	Zone W2a*
GS 1662	Schriber	Uferparzelle	Zone L**

* Überlagert mit einer Bebauungsplanpflicht

** Landwirtschaftszone überlagert mit gemeindlicher Landschaftsschutzzone und kantonaler Seeuferzone



Planungspereimeter



Ausschnitt aktueller Zonenplan

1.2. Situation Hotel Waldheim

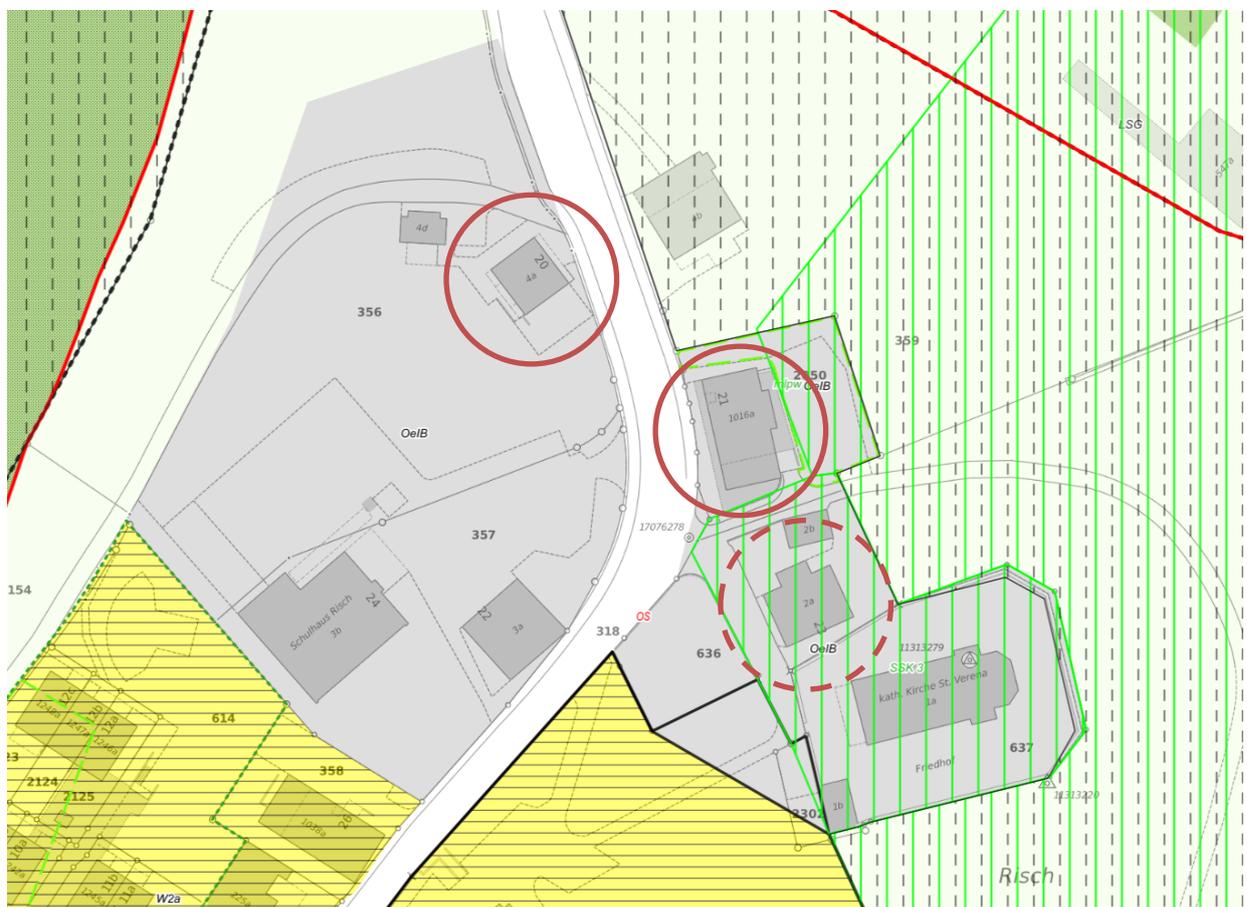
Das Hotel Waldheim ist seit dem 1. Januar 2019 geschlossen. Der Grundeigentümer Herr Josef Schriber ist mit verschiedenen Anfragen für eine Umnutzung, Zwischennutzung oder Umzonung an die Gemeinde gelangt. Derzeit wird es als Unterkunft für Geflüchtete genutzt. Die Eigentümerschaft beantragt eine Entlassung aus der Bebauungspflicht, um Wohnnutzungen wieder zu ermöglichen.

1.3. Entwicklung Schule Risch

Auch die Gemeinde hat bei ihren Schulliegenschaften Entwicklungsbedarf. Beim alten Schulhaus besteht zudem Sanierungsbedarf. Das Schulgelände liegt derzeit teilweise auf Grundstücken der katholischen Kirchgemeinde. Diese Situation soll für eine zukünftige Schulraumentwicklung bereinigt werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Bauabteilung der Gemeinde Risch beauftragt, im Rahmen einer strategischen Planung eine Auslegeordnung unter Einbezug der Liegenschaften der katholischen Kirchgemeinde zu erarbeiten (Beschluss Nr. 2020-5421). Mit dem Projektinitialisierungsauftrag für eine Fokusstudie wurde der Auftrag von 2020 ersetzt und durch den neuen Planungsumfang ergänzt.

1.4. Gebäude Katholische Kirchgemeinde

Die Gebäude der katholischen Kirchgemeinde werden mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt (rote Kreise). Sie befinden sich jedoch in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, in der reguläre Wohnnutzungen nicht erlaubt sind. Dieser Umstand soll mit der vorliegenden Planung bereinigt werden, sodass die die bestehenden Wohnnutzungen künftig zonenkonform sind.



1.5. Gemeinsame Planungsabsicht

Gemeinsam mit den Grundeigentümern ist man zum Schluss gekommen, dass im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision eine qualifizierte Fokusstudie erarbeitet werden muss. Dabei sollen die Vorgaben der räumlichen Strategie und der Ortsplanung sowie die privaten und öffentlichen Interessen (Grundeigentümer, Gemeinde und Bevölkerung) von Risch entsprechend einfließen.

Seite 8/50

1.6. Zielsetzung

Die übergeordneten Ziele der Fokusstudie im abgesteckten Gebiet wurden wie folgt definiert:

- Gemeinsames Verständnis für die Entwicklung des Orts als «Mitte und Treffpunkt»
- Basis für die Umsetzung der Ziele aus der räumlichen Strategie schaffen
- Grundlagen für die weitere Bearbeitung im Rahmen der Zonenplanrevision sicherstellen
- Schaffung von Grundlagen für die Kommunikation im Rahmen der Zonenplanrevision (Zielbilder, Visionen)
- Wahrung der übergeordneten Interessen der Gemeinde:
 - Landschaft
 - Seeufer
 - Landschaftsschutz
 - Bildung
 - Gesellschaftliches Leben
- Konsens zwischen Grundeigentümerinteressen und überordneten Interessen (Anwohner, katholische Kirchgemeinde und Gemeinde) finden

Die vertieften Zielsetzungen der Fokusstudie wurden wie folgt definiert:

- Bedarfsklärungen Schulraumplanung, Entwicklungsabsichten Kath. Kirchengemeinde, Entwicklungsabsichten Josef Schriber
- Analyse Standort + Kontext (Topografie, Landschaft, Natur, Bauten, Anlagen, historische Entwicklung, gesellschaftliche Aspekte, Bezüge)
- Szenarien erarbeiten
- Lösungsstrategien
- Erarbeitung von Bebauungs- und Freiraumstudien (Städtebau, Landschaft, Verkehr)
- Aussagen zu möglichen Bebauungsvolumen auf dem Grundstück Schriber/Waldheim
- Aussagen zu einer möglichen Gastronomienutzung
- Konzept für die Verkehrsberuhigung im Kurvenbereich
- Aussagen zu möglichen Nutzungen / Vorgaben Schulraum etc.
- Kriterien / Grundlagen für Variantenbeurteilung
- Notwendige Planungsschritte für die Umsetzung erarbeiten
- Notwendige vertragliche Vereinbarungen vorbereiten/zusammenfassen

Seite 9/50

2. Projektablauf

2.1. Initialisierung / Auftragsformulierung

Anlässlich der Startsitung wurden folgende Themen diskutiert:

- Grundlagenbeschaffung
- Baurechtliche Ausgangslagen
- Projektorganisation definieren
- Terminplanung
- Planungskosten ermitteln und Kostenteiler definieren
- Verständnis der gemeinsamen Aufgabe aufbauen (Zielbilder)
- Erarbeitungsprozess mit Klärung der Grundlagen und Grundhaltung
- evtl. Planungsvereinbarungen erarbeiten und unterzeichnen

Startbesprechung:	Projektausschuss Grundeigentümer	27. Juni 2022
-------------------	-------------------------------------	---------------

2.2. Entwurf Konzept

Die Auftragnehmerin hat eine Variantenstudie erarbeitet, die aufgezeigt hat, wie die formulierten Ziele erreicht werden können, und die Erkenntnisse der Varianten in einem Konzept konsolidiert. Die Studie wurde anlässlich eines Workshops präsentiert und diskutiert. Für das Konzept wurden Empfehlungen formuliert.

Workshop 1:	Projektausschuss Grundeigentümer	09. Januar 2023
-------------	-------------------------------------	-----------------

2.3. Vertiefung Konzept

Die Auftragnehmerin hat gemäss den Erkenntnissen und Empfehlungen aus dem ersten Workshop das Konzept vertieft und favorisierte Lösungen zur Zielerreichung aufgezeigt. Das Konzept wurde wiederum anlässlich eines Workshops präsentiert und diskutiert. Letzte Anpassungen wurden in Auftrag gegeben.

Schlussworkshop Fokusstudie:	Projektausschuss Grundeigentümer	30. Mai 2023
---------------------------------	-------------------------------------	--------------

2.4. Beauftragung Gastronomiestudie

Im Rahmen des Prozesses zeigte sich der Bedarf einer externen Potenzialanalyse für eine Gastronomienutzung zwischen Hotel Waldheim und katholischer Kirche, um die Wirtschaftlichkeit und Ausgestaltung unterschiedlicher Gastronomiekonzepte zu überprüfen. Der Startworkshop wurde am selben Termin wie die Schlusspräsentation der Fokusstudie durchgeführt.

Startworkshop Gastronomie:	Projektausschuss Grundeigentümer	30. Mai 2023
-------------------------------	-------------------------------------	--------------

Seite 11/50

3. Projektbeteiligte

Für die Ausarbeitung der Fokusstudie wurde das folgende Planungsbüro beauftragt:

Eckhaus AG
Christian Blum
Städtebau Raumplanung
Rousseaustrasse 10
8037 Zürich

Für die Ausarbeitung der Potenzialanalyse für Gastronomienutzungen wurde das folgende Beratungsbüro beauftragt:

desillusion & Co.
Raphael Saupe
Robert-Stephenson-Weg 47
8004 Zürich

Die Fokusstudie Risch und die Potenzialanalyse für Gastronomienutzungen wurden mit den folgenden Projektbeteiligten erarbeitet:

Rolle in der Projektorganisation	Name	Kürzel	Funktion/Vertretene Organisationseinheit
Auftraggeber	Patrick Wahl	PW	Auftraggeber Ortsplanung
Projektausschuss (PA)	Patrick Wahl	PH	Bauchef
	Peter Hausherr	PH	Gemeindepräsident
	Peter Glanzmann	GLA	Stabstelle Entwicklung
	Christian Blum	CB	Projektleiter OPR
	Joris Jehle	JJ	Externe Begleitung «Fokusgebiete»
Vertreter Kommission OPK	Markus Rösli		Mitglied OPK
	Martin Kolb		Mitglied OPK
	Simone Canori		Mitglied OPK
Grundeigentümerververtretungen	Michael Fuchs		Rektor Schulen Risch
	Roger Repolusk		Kath. Kirchgemeinde
	Daniel Moos		Kath. Kirchgemeinde

Rolle in der Projektorganisation	Name	Kürzel	Funktion/Vertretene Organisationseinheit
	Ruth Gwerder		Kath. Kirchgemeinde
	Martin Kümmerli		Kath. Kirchgemeinde
	Lars Fillmann		Vertretung Schriber
	Dr. Konrad Willi		Vertretung Schriber
Planungsteam (PT)			
Projektleiter	Christian Blum	CB	Projektleiter OPR
Planer	Christian Blum	CB	Externer Planer
Gastronomieberater	Rafael Saupe	RS	Externer Berater
Verkehr	Jaqueline Stutz	JS	intern / situativ
Landschaft	Jan Stadelmann		Externer Planer
Landschaft	Marion Vollmann		Externe Planerin

4. Rahmenbedingungen

4.1. Festlegungen des Richtplans des Kantons Zug

Im Folgenden sind die Leitsätze aus dem Richtplan dokumentiert, die eine direkte Wirkung auf die Anpassung der Nutzungsplanung im Bereich Ortskern Risch entfalten könnten.

G 6 Ziele zur Landschaft

G 6.1

Kanton und Gemeinden stärken die typischen Zuger Landschaften mit ihren charakteristischen Elementen (z.B. Bäume, Gewässer, Bauernhöfe, Schlossliegenschaften), die Naturräume (z.B. Moore, Auen) und die landwirtschaftlichen Nutzungsformen.

G 9 Ziele zur räumlichen Gliederung

G 9.4 Kulturlandschaft

.... Die Dörfer und Weiler in der Kulturlandschaft entwickeln sich im Bestand weiter. Anliegen des Ortsbildschutzes sind zu berücksichtigen. Die Gemeinden sensibilisieren die Bauherrschaften über das wichtige Gut «Baukultur» in der Kulturlandschaft. Die Landwirtschaft unterstützt mit der Produktion von Nahrungsmitteln und ihren weiteren Funktionen das Ziel der Erhaltung der typischen Zuger Kulturlandschaften.

S Siedlung

S 1.1.3

Die Gemeinden prüfen bei der Revision der Nutzungsplanung:

...

c. Auszonungen landschaftlich empfindlicher Bauzonen.

S 1.1.5

Ein Abtausch von rechtskräftig eingezonten Bauzonen ist möglich, sofern keine raumplanerischen Gründe entgegenstehen. Die Umzonung einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen benötigt einen umfassenden Bedarfsnachweis.

S 5.1.1

Die Gemeinden sorgen für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Erschließung und Parkierung).

S 5.3.2

Der Kanton und die Gemeinden gestalten und pflegen ihre Grundstücke naturnah. Bei Sport-, Spiel- und Parkanlagen sind unter anderem die Interessen der Nutzerinnen und Nutzer zu berücksichtigen.

S 7.1.1

Kanton und Gemeinden pflegen und erhalten die typischen Zuger Ortsbilder, die Denkmäler und Kulturgüter sowie die historischen Verkehrswege.

Seite 14/50

S 7.2.2

Die Gemeinden bezeichnen bei der Revision der Zonenpläne die genaue Abgrenzung der Ortsbildschutzgebiete und legen die notwendigen Schutzbestimmungen fest. Dazu arbeiten sie mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zusammen.

S 7.2.3

Die Gemeinden und der Kanton ziehen das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Planungshilfe bei.

S 7.3.1

Die archäologischen Fundstätten werden festgesetzt. Die Gemeinden übernehmen bei der Revision der Nutzungspläne die neuen archäologischen Fundstätten.

L Landschaft

L 6.1.1

Folgende Wildtierkorridore werden im Richtplan festgesetzt:

...

22, Risch–Chilchberg–Breiten, P 5

L 6.1.2

Bund, Kanton und Gemeinden erhalten und verbessern die Durchgängigkeit dieser Wildtierkorridore.

Sie ergreifen die notwendigen Massnahmen bei:

- a. Planungen und Vorhaben, welche die Durchgängigkeit tangieren;
- b. bestehenden Strassen oder Trassees.

Sie arbeiten dabei mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zusammen.

L 7.1.1

Die Landschaftsschongebiete werden festgesetzt. Sie stellen die Erhaltung der wertvollen Landschaften sicher. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie die der Landschaft angepasste Erholung sind gewährleistet. Sie nehmen Rücksicht auf die Besonderheiten der Landschaft.

L 7.1.2

Die Landschaftsschongebiete überlagern das Landwirtschaftsgebiet und den Wald. Der Kanton und die Gemeinden fördern die ökologische Aufwertung, die Vernetzung und den besonderen Charakter dieser Gebiete mittels:

- a. Erarbeiten und Finanzieren von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK);
- b. Erlass von Landschaftsschutzzonen für besonders zu schützende Landschaften;
- c. Erhalten der Naturobjekte;
- d. Abschliessen von freiwilligen Verträgen mit Bewirtschaftenden für ökologische Aufwertungen (Hochstammobstbäume, Hecken und Feldgehölze, Waldränder, weitere ökologische Ausgleichsflächen).

L 7.1.3

Kanton und Gemeinden achten bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen auf die landschaftliche Eingliederung. Dabei braucht es im Einzelfall eine Interessenabwägung zwischen den landschaftlichen Anliegen und den Ansprüchen der anderen Nutzungsinteressen, insbesondere der Landwirtschaft.

L 7.2.1

Die BLN-Gebiete dienen den Behörden von Kanton und Gemeinden als eine Grundlage für ihre planerischen Entscheide. Im Rahmen ihrer Interessenabwägung zeigen sie dies auf.

L 8.3.1

Kanton und Gemeinden unterstützen im Siedlungsgebiet die Anliegen, den See für Erholung, Freizeit und Sport attraktiv zu gestalten. Dazu gehören gute Verbindungen vom Seeufer zu den dahinter liegenden Freiflächen.

L 8.3.2

Ausserhalb der Siedlungsgebiete halten Kanton und Gemeinden die Seeufer grundsätzlich für die Interessen von Natur und Landschaft frei.

L 8.3 Seen

L 8.3.1

Kanton und Gemeinden unterstützen im Siedlungsgebiet die Anliegen, den See für Erholung, Freizeit und Sport attraktiv zu gestalten. Dazu gehören gute Verbindungen vom Seeufer zu den dahinter liegenden Freiflächen.

L 8.3.2

Ausserhalb der Siedlungsgebiete halten Kanton und Gemeinden die Seeufer grundsätzlich für die Interessen von Natur und Landschaft frei.

L 8.3.3

Der Kanton führt die Massnahmen weiter, um die Qualität des Wassers des Zugersees zu verbessern und die Ufervegetation zu schützen. Wo sinnvoll, ergänzt er die Schilfbestände. Der Kanton arbeitet mit den Nachbarkantonen zusammen.

L 8.3.4

Der Kanton analysiert folgende Seeufer auf das Renaturierungspotenzial. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind in die Bearbeitung einzubeziehen.

Nr.	Gemeinde	Vorhaben	Planquadrat
1	Zug	Lorzen	K 8
2	Zug	Seeufer bei Öschwiese	K 9
3	Zug	Ostufer (Stolzengraben, Trubikon)	M 10-N 10, O 9
4	Zug	Ufer bei Insel Eiola	P 9
5	Oberägeri	Kirchmatt	P 18
6	Risch	Buonas	N 6-O 6

L 11.2 Kommunale Naherholungsgebiete

L 11.2.1

Die grobe Abgrenzung der kommunalen Naherholungsgebiete wird festgesetzt. Diese Gebiete werden grundsätzlich landwirtschaftlich genutzt. Gleichzeitig dienen sie vermehrt der Naherholung. Die Gemeinden sorgen in ihren Nutzungsplänen und bei Bauten und Anlagen für den Erhalt der Qualität der Naherholungsgebiete. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen sind abzugelten.

L 11.2.2

Für Bauten und Anlagen für die Naherholung, welche über die Bewilligungsfähigkeit nach Bundesrecht hinausgehen, können die Gemeinden in ihren Nutzungsplänen übrige Zonen mit speziellen Vorschriften bezeichnen (ausserhalb des Waldes). Diese Zonen stützen sich auf konzeptionelle Überlegungen der Gemeinden. Die Gemeinden arbeiten mit dem Kanton und den Betroffenen zusammen.

M 4.10 Kantonales Wanderwegnetz

M 4.10.1 Angebot

2. Das Wanderwegnetz wird festgesetzt. Kleinräumige Verschiebungen von Wegen, welche das Netz nicht tangieren, brauchen keine Anpassung des Richtplans.

4.2. Weitere kantonale Rahmenbedingungen

Das Bearbeitungsgebiet ist Teil der Parklandschaft Zugersee. Der hohe landschaftliche und kulturhistorische Wert zeigt sich in diversen Festlegungen, welche den Rahmen für die qualitative Weiterentwicklung des «Dorfkerns Risch» bilden:

4.2.1 BLN-Objekt 1309 «Zugersee» mit folgenden relevanten Schutzziele:

- Die vielfältige, reich strukturierte parkähnliche Ufersiedlungslandschaft mit ihren wertvollen und prägenden kulturellen Elementen erhalten.
- Die natürlichen Seeufer mit ihren prägenden geomorphologischen Formen, gut erkennbaren Strandlinien und Flachwasserzonen erhalten.
- Den Ufersaum mit den archäologischen Fundstätten erhalten.

4.2.2 ISOS/Ortsbildschutz

Im ISOS als «Ufersiedlungslandschaft Risch/Buonas» erfasst und als ausserordentlich hochwertige und intakte Seelandschaft bezeichnet. Entsprechend liegt das Gebiet in der Ortsbildschutzzone gemäss § 30 BO Risch. Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude dürfen verändert werden, wenn sie sich gut in das Orts- und Quartierbild einfügen. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen.

4.2.3 Denkmalschutz

Kirche St. Verena mit Friedhofskapelle, Pfarrhaus mit Schopf sowie ehemaliges Bauernhaus/Sigristenhaus sind geschützte Denkmäler, das ehemalige Kaplanenhaus/Schulhaus ist schützenswert.

4.2.4 Seeuferschutzzone

Die Seeuferschutzzonen dienen der Erhaltung, Freihaltung und Wiederherstellung von ökologisch wertvollen Uferbereichen sowie dem Schutz des Landschaftsbildes. GS 1662 und 359 liegen innerhalb der kantonalen Seeuferschutzzone 2, die Kirche St. Verena in der Seeuferschutzzone 3. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert, unter Wahrung ihrer Identität wiederaufgebaut und teilweise um-genutzt, jedoch volumenmässig nicht erweitert werden.

Im Weiteren ist die Seeufervegetation in der Seeuferschutzzone geschützt.

4.2.5 Gewässerabstände

Seit 2011 gelten neben den kantonalrechtlichen Gewässerabstandsregelungen des Gesetzes über die Gewässer (GewG) zusätzlich die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Am Zugersee beträgt der Gewässerabstand gemäss den Übergangsbestimmungen der GSchV 20 m.

Entlang der Grundstücksgrenze GS Nr. 359 und 1662 verläuft das mehrheitlich offene Gewässer Nr. 1007, das in den See fliesst. An Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone sind die kantonalrechtlichen Gewässerabstände grösser. Gemäss § 13 i. V. m. § 23 des GewG beträgt der kantonalrechtliche Gewässerabstand bei Bächen ausserhalb der Bauzonen 12 m, gemessen ab der Oberkante der Uferböschung. Nach den bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen gilt für den betreffenden Abschnitt des namenlosen Gewässers Nr. 1007 ein Gewässerabstand von 9 m, gemessen ab Sohlenrand.

Am 29. Oktober 2020 beauftragte der Kantonsrat mit entsprechenden Beschlüssen im kantonalen Richtplan die Gemeinden mit der Aufgabe der Festlegung der Gewässerräume.

Seite 18/50

Gemäss der Grundlagenkarte «Gewässerraum» kann die Gemeinde beim Gewässer Nr. 1007 dereinst auf die Gewässerraumfestlegung verzichten. Es braucht aber in jedem Fall eine Interessenabwägung.

4.2.6 Archäologie

Das Areal ist als Archäologische Fundstätte ausgewiesen. Das bedeutet, dass Terrainveränderungen einer Bewilligung unterzogen werden müssen und die Ausführung von der kantonalen Denkmalpflege begleitet wird.

4.2.7 Kantonaies Radstrecken- und Wanderweg-Netz

Ab der Schiffsanlegestelle führt ein kantonaler Wanderweg hangaufwärts, quert die Rischerstrasse und zweigt nördlich des ehem. Sigristenhauses wieder ab. Auf der Rischerstrasse verläuft eine kantonale Radstrecke. Eine Aufwertung und Beruhigung des Dorfkentrums kann den Langsamverkehr stärken.

4.2.8 Naturgefahren

Die Gefahrenhinweiskarte zeigt ein mögliches Risiko für Hangmuren auf GS 1662.

4.2.9 Bootshafen, Schiffsanlegestelle

Der Bootshafen liegt in der «Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung (UeBo)» gemäss § 27 BO Risch. Es handelt sich dabei um eine Nichtbauzone. Diese dient der Platzierung von Booten und Inanspruchnahme von Seegebiet. Die Stationierung von Booten muss auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich einfügen.

4.2.10 Kantonsstrasse

Die Rischerstrasse durchquert den Planungssperimeter. Im betroffenen Kantonsstrassenabschnitt existieren verschiedene rechtsgültige Baulinien. Bei der weiteren Planung sind Zufahrten und Einmündungen an der Kantonsstrasse frühzeitig mit dem Tiefbauamt abzuklären.

4.3. Festlegungen der Räumlichen Strategie zum Ortskern Risch

4.3.1 Leitsätze

- 1.2 Die Gemeinde fördert die eigene Identität der vier Ortsteile.
- 1.4 Die vorhandene Planungs- und Baukultur wird durch qualitätssichernde Verfahren und durch die Baukommission gestärkt.
- 3.1 Die gezielte Innenentwicklung mittels Bebauungspläne trägt zu einer qualitativen Verbesserung der Siedlungsstruktur und Erhalt der Kulturlandschaft bei.
- 4.1 Die Gemeinde hat ein System aus verschiedenen Ortskernen. Jeder Ortsteil hat seinen Ankerpunkt / Dorfkern.
- 5.1 Die die Gemeinde umgebende Kulturlandschaft wird in ihrem Charakter gestärkt und in ökologische und naturnahe sowie nutzungsintensivere und aktive Bereiche differenziert.
- 5.3 Lokale Besonderheiten wie Fluss- und Seeufer prägen Landschaftsräume eigener Identität.
- 5.4 Die Ufersiedlungslandschaft mit den Ortsteilen Risch und Buonas ist eine Landschaft von nationaler Bedeutung mit Bauten von kulturgeschichtlicher Bedeutung. Ihre Beschaffenheit ist zu erhalten. Notwendige neue bauliche und landschaftliche Elemente sind mit Sorgfalt und in hoher Qualität zu integrieren und zu gestalten.
- 6.2 Die Ortsteile verbindenden Strassen (Chamerstrasse, Holzhäuserstrasse, Rischerstrasse und Buonaserstrasse) sind attraktive Wege und Aufenthaltsräume und bilden als «Triangel» grüne Korridore innerhalb und ausserhalb der Siedlungsbereiche.
- 6.4 Reussufer und Zugersee bilden wichtige Bezugs- und Orientierungspunkte in der Landschaft. Ihre Zugänglichkeit wird punktuell verbessert und aufgewertet.
- 10.2 Die Gestaltung der (Strassen-)Räume trägt der Anpassung an den Klimawandel Rechnung: Ein hohes Mass an Verschattung sowie entsiegelte Flächen zur Versickerung und Verdunstungskühlung erhöhen die Aufenthaltsqualität.
- 10.3 Geeignete Dachflächen werden zur Energieproduktion genutzt und / oder als Teil der grün-blauen Infrastruktur ausgebildet (Dachbegrünung). ...
- 11.1 Das engmaschige Fusswegenetz der Arealüberbauungen und Quartiere soll erhalten bleiben und bei Neuüberbauungen komplementiert werden.

- 11.2 Öffentliche (Strassen-)Räume sind Teil der ökologischen Infrastruktur und dienen der ökologischen Vernetzung im Siedlungsgebiet. Die ökologische Vernetzung auch von privaten Grünflächen soll über die Parzellengrenzen hinweg stetig verbessert werden.
- 11.3 Es sollen Anreize zur naturverträglichen Gestaltung privater Flächen weiter genutzt werden (konsequente Umsetzung des LEKs).
- 11.4. Das öffentliche Siedlungsgrün stellt neben der ökologischen und klimatischen Funktion auch einen wichtigen Aufenthaltsraum dar, der allen Bewohnern und Bewohnerinnen generationsübergreifend zugänglich sein soll.
- 12.1 Alle Mobilitätsarten müssen ihren Beitrag zu einer qualitativen Siedlungsentwicklung leisten.
- 12.2 Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung erfolgt abgestimmt, sodass die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems gewährleistet ist und die Mobilität siedlungsverträglich ermöglicht werden kann.
- 12.3 Besonders platz- und energiesparende Mobilitätsformen werden gefördert.
- 13.2 Der motorisierte Individualverkehr wird siedlungsverträglich auf möglichst kurzen Wegen und auf das übergeordnete Strassennetz gelenkt. Neu gestaltete Strasseninfrastrukturen unterstützen dieses Prinzip und fördern vorwiegend die flächeneffiziente Mobilität (Fuss-, Velo- und öffentlicher Verkehr).
- 13.3 Der Triangel (Strassendreieck Chamerstrasse – Buonaserstrasse – Holzhäuserstrasse mit Rischerstrasse) übernimmt eine bedeutende Funktion in der Wahrnehmung von der Gemeinde Risch und hat eine verbindende Funktion für die Mobilität zwischen den Ortskernen. Die Ortsdurchfahrten von Buonas und Risch entfalten ihre Funktion als Dorfanker und sind Teil eines Identitätsbildenden Begegnungsraums mit Aufenthaltsqualität.
- 14.3 Die Durchfahrten der Dörfer (Rotkreuz, Holzhäusern, Buonas und Risch) werden aufgewertet und beruhigt. Die Gemeinde unterstützt Bedürfnisse der Quartierbevölkerung zur Verkehrsberuhigung, womit in den Quartieren schrittweise flächendeckend Tempo 30 ermöglicht wird. Dies steigert die Wohn- und Aufenthaltsqualität für alle.
- 15.1 Fussverkehr ist ein wesentlicher Teil der Wegketten der alltäglichen Mobilität. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes wird der Fussverkehr in allen Ortsteilen prioritär behandelt und besonders Wert auf eine hohe Netzdichte gelegt

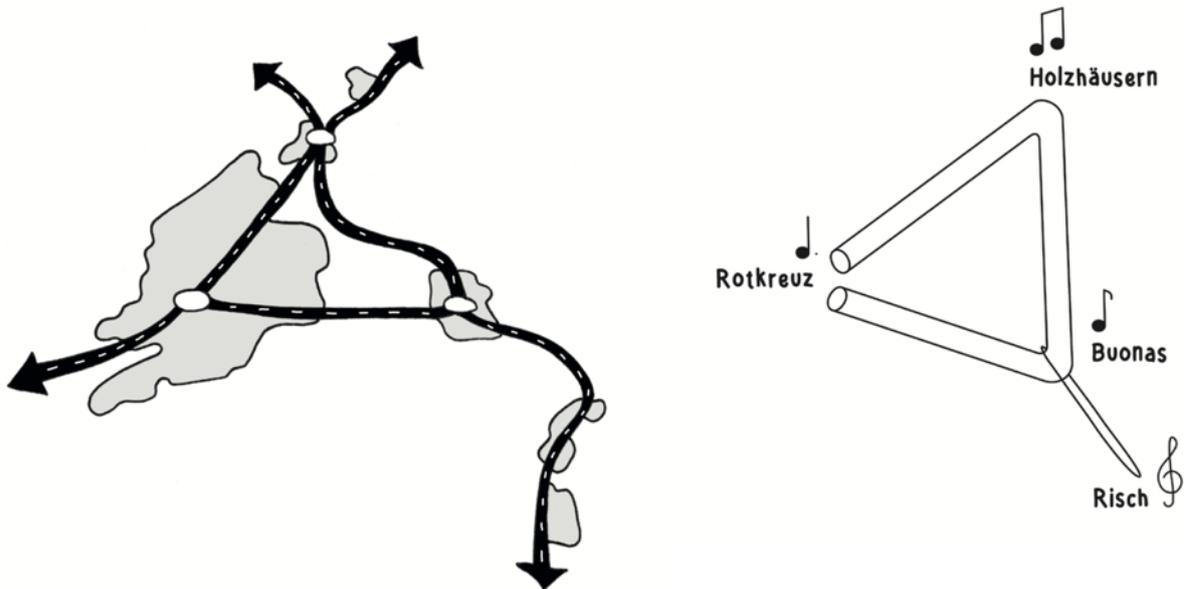
- 16.1 Mit einem attraktiven, dichten, direkten und sicheren Velonetz, das auf Nutzerinnen und Nutzer von 8 bis 88 Jahren ausgerichtet ist, zeigt sich Rotkreuz velofreundlich. Das Wegnetz ist angebunden an regionale und nationale Routen. Auch die Hauptachsen (Chamerstrasse, Buonaserstrasse, Holzhäusernstrasse und Rischerstrasse) sind sichere und effiziente Velorouten.
- 19.1 Jeder Ortsteil hat seinen «Anker» / Dorfkern und sozialen Treffpunkt.
- 21.1 Die Gemeinde stellt die Teilhabe aller am Gemeindeleben durch Barrierefreiheit sowie eine kinderfreundliche als auch seniorengerechte Gestaltung sicher.
- 21.2 Die öffentlichen Räume erlauben ein Neben- und Miteinander durch einen niederschweligen und nichtkommerziellen Aufenthalt.

Seite 22/50

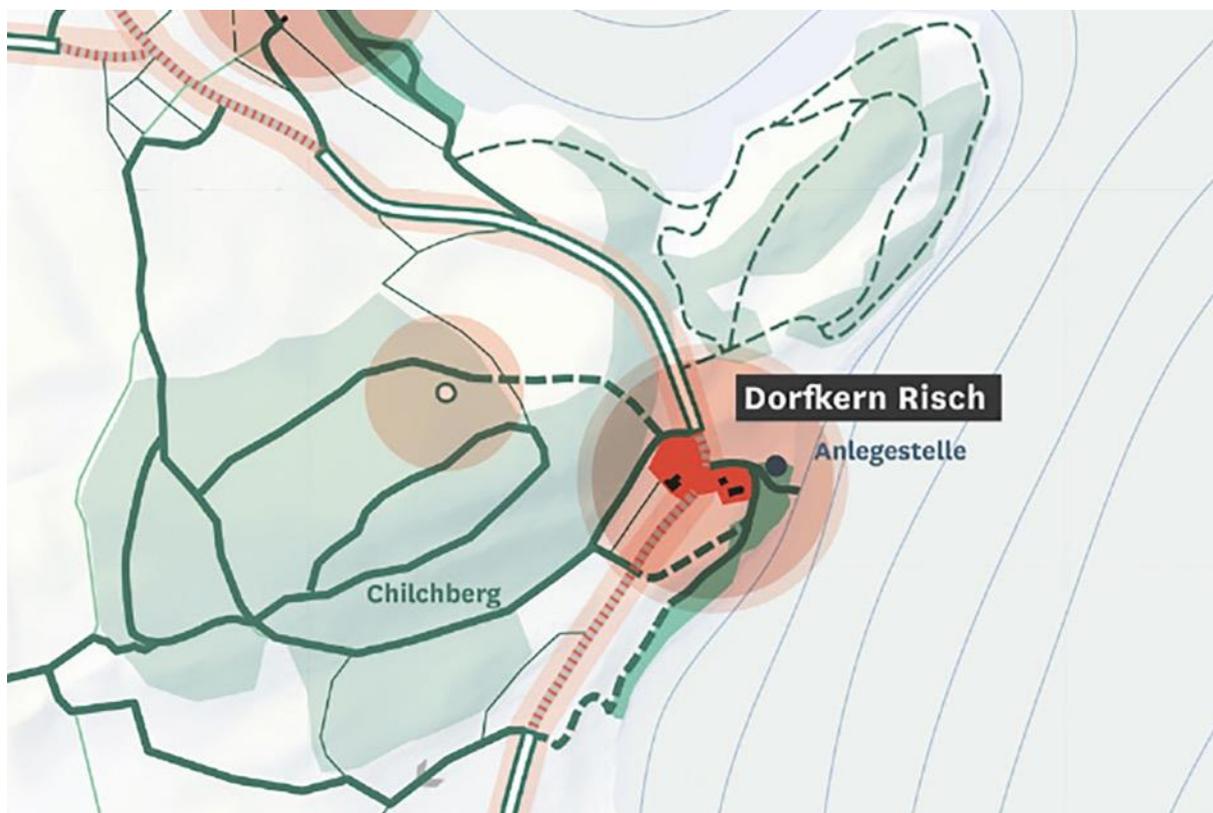
4.3.2 Ortsteile

Dorfkern Risch

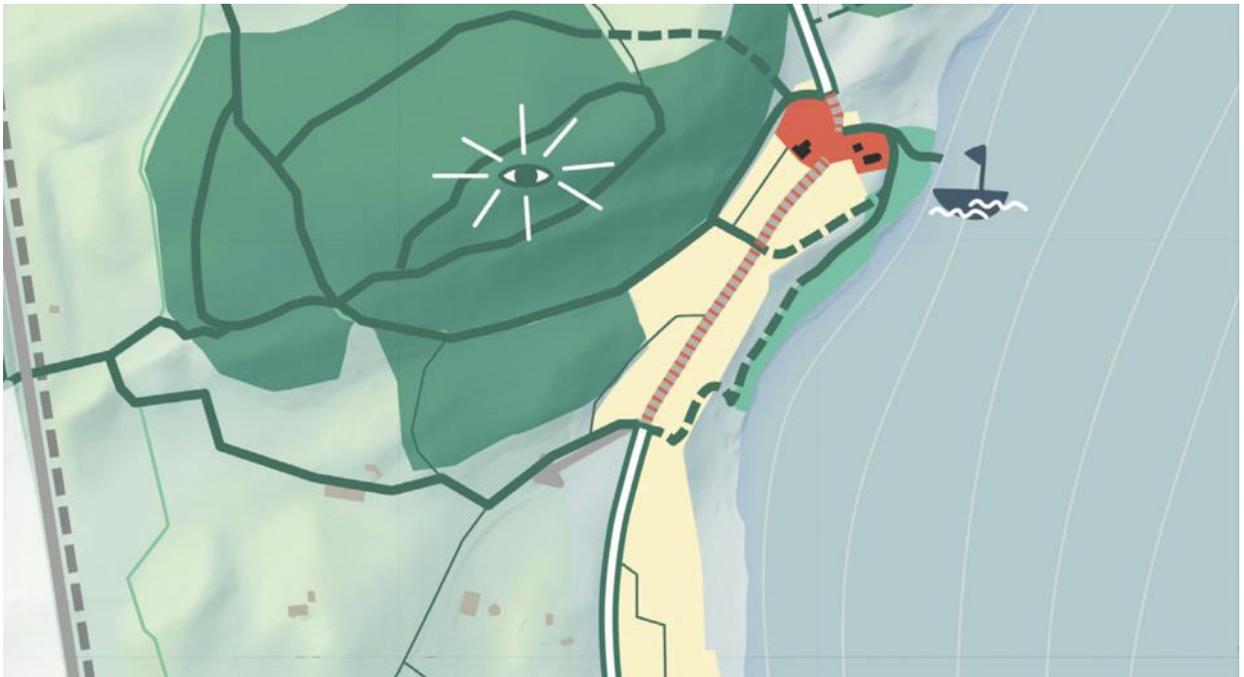
An der Rischerstrasse gelegen, bilden das Schul- und Kirchengelände gemeinsam mit der unmittelbar angrenzenden Anlegestelle am Zugersee den Mittelpunkt des öffentlichen Lebens in Risch. Eine einheitliche Gestaltung mit Verkehrsberuhigung im Kurvenbereich zur sicheren Querung sowie ein verbesserter Seezugang stärken diesen öffentlichen Raum.



Schematische Darstellung «Triangel» zwischen den vier Ortsteilen



Ausschnitt aus der Themenkarte «Zusammenleben» der Räumlichen Strategie Risch.
Rote Fläche: Zentrale öffentliche Räume
Hellroter Kreis: Treffpunkte und Zentren
Rischerstrasse: Beruhigte Ortsdurchfahrten
Dunkelgrün gestrichelte Linien: Mögliche Fussverkehrsverbindungen



Planausschnitt Gesamtstrategie



Skizze Zielbild Ortskern Risch

5. Erkenntnisse der Fokusstudie Ortskern Risch

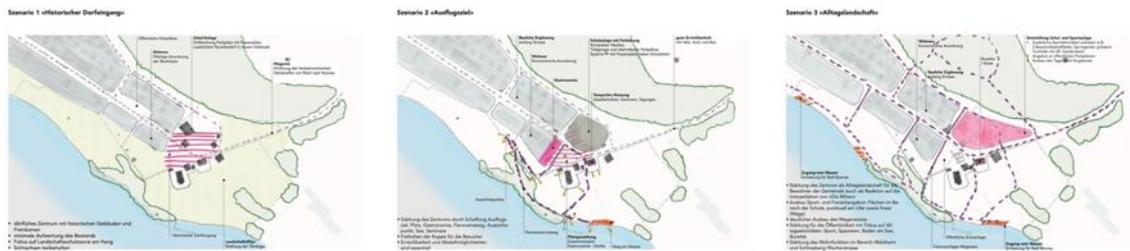
Die folgende Zusammenstellung basiert auf dem am 30. Mai 2023 dem Projektausschuss und den Grundeigentümern präsentierten und anschliessend finalisierten Schlussbericht der Fokusstudie vom 14. Juni 2023. Überarbeitungen bis am 5. April 2024 wurden berücksichtigt.

5.1. Analyse

Der Bestand und dessen historische Entstehung wurden eingehend analysiert. Speziell beleuchtet wurden die historischen Wege in der Uferlandschaft. Essenziell waren in dieser ebenfalls die Sichtlinien von der Rischerstrasse auf die Rigi sowie vom See auf das historische Ensemble um die Kirche St. Verena von Risch. Des Weiteren wurden bauliche Gruppierungen identifiziert.

5.2. Szenarien

Aufgrund der Analyse wurden drei Entwicklungsszenarien des Ortskerns vorgeschlagen: 1. der historische Dorfeingang, 2. das Ausflugsziel und 3. die Alltagslandschaft.



Drei Entwicklungsszenarien (S. 20–22)

5.3. Konzept

Die drei Szenarien wurden zu einem Konzeptvorschlag konsolidiert. Grundsätzlich soll der Landschaftsraum entlang des Zugersees mit offener Wiesenlandschaft und Baumgruppen beibehalten und besser verbunden werden, nicht zuletzt durch die Wiederherstellung historischer Wege. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich auf den Dorfkern. Am Bootshafen soll eine kleine Liegewiese eingerichtet werden.

Seite 26/50

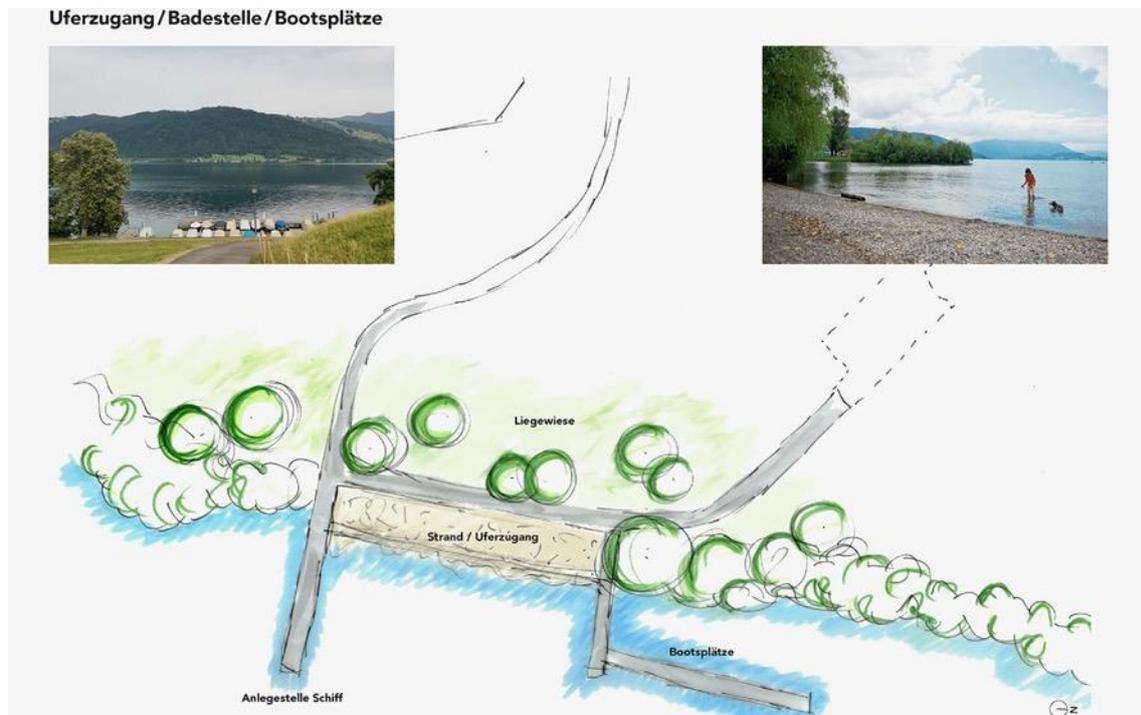


Konzept Landschaft (S. 24)

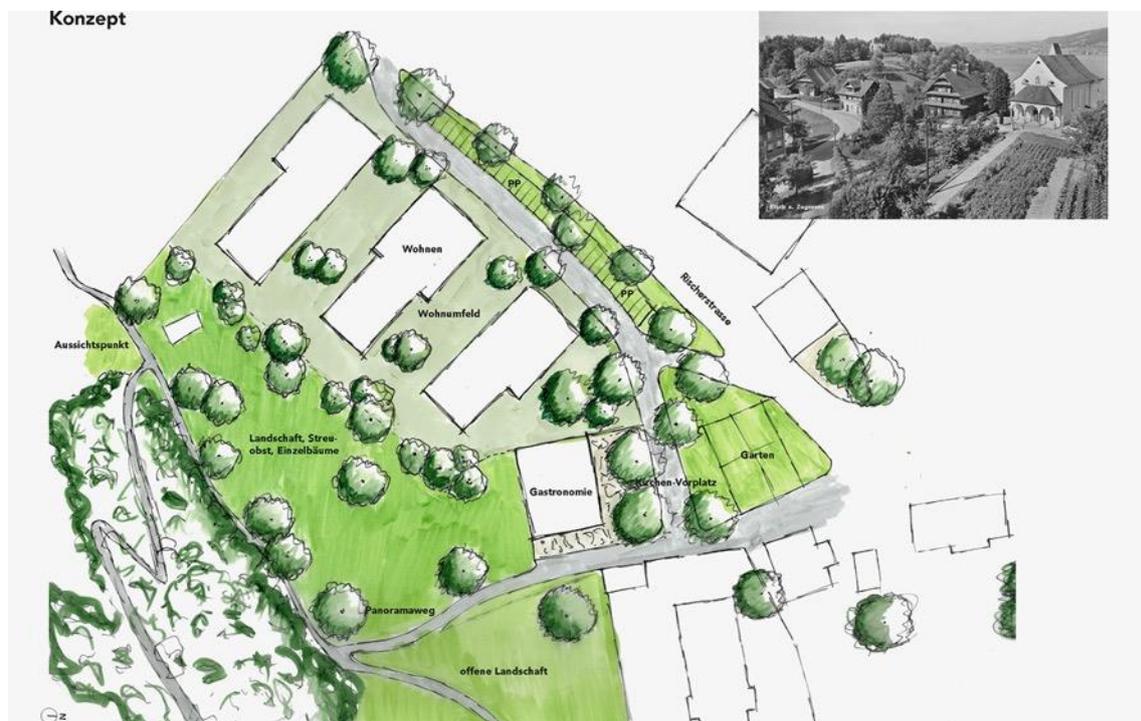


Konzept Wege (S. 25)

Seite 27/50

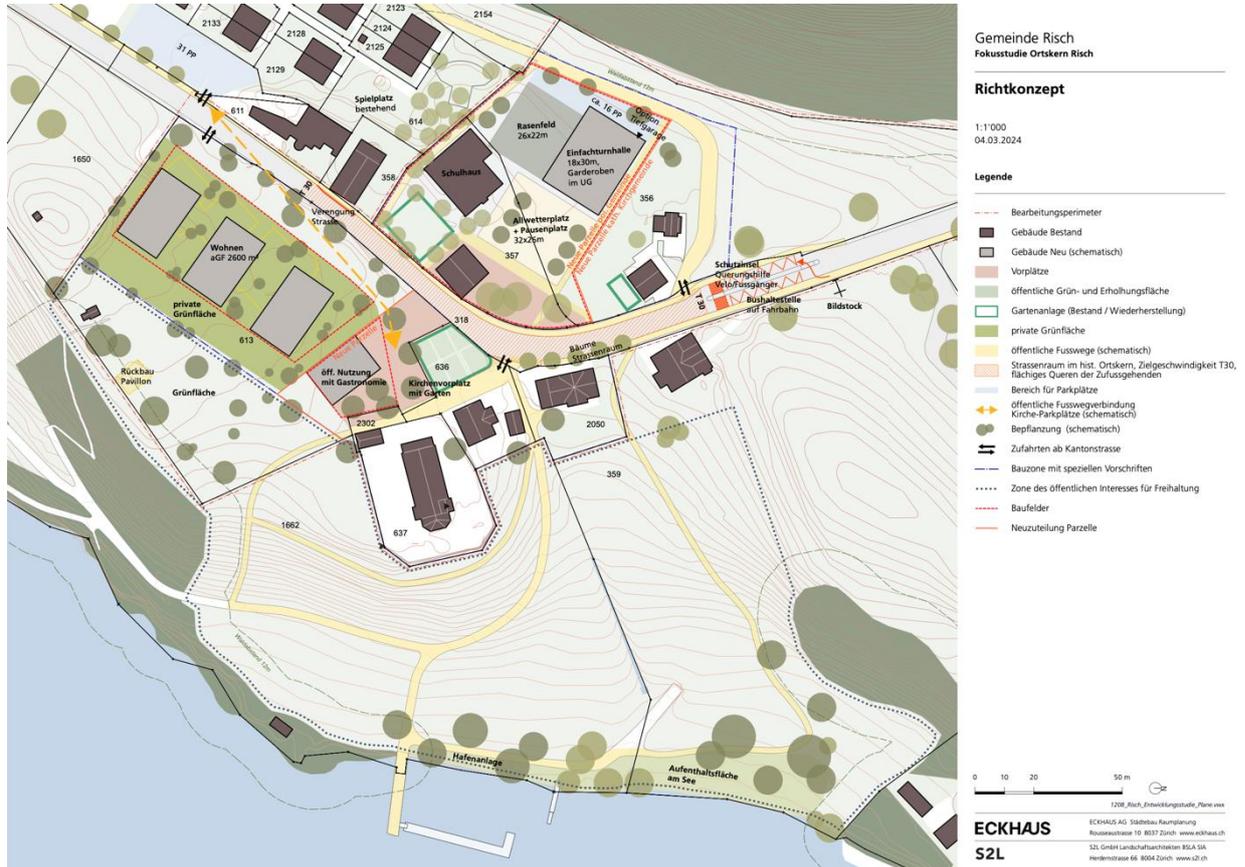


Konzept Ufergestaltung (S. 26)



Konzept Waldheim (S. 27)

5.4. Richtkonzept



Das Richtkonzept sichert die Erkenntnisse der Fokusstudie.

- Die Landschaft wird durch die Wiederherstellung historischer Wege und dem Erlass notwendiger Zugangsrechte der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- Ein weiterführender Rundweg Richtung Süden über diverse private Grundstücke hat sich als nicht umsetzbar erwiesen.
- Am Bootshafen wird eine Aufenthaltsfläche am See eingerichtet.
- Das Hotel Waldheim kann durch drei Wohngebäude ersetzt werden.
- Der Landschaftsraum zwischen Waldheim und Hangkante wird nicht durch Sichtschutz verbaut. Eine mögliche Begrünung bleibt teilweise blickdurchlässig (Grünfilter).
- Zwischen heutigem Waldheim und der katholischen Kirche wird eine öffentliche Nutzung mit Gastronomie erstellt.
- Die Scheune im Besitz der katholischen Kirche am Dorfeingang kann im gleichen Volumen durch ein Wohngebäude ersetzt werden.
- Der Baubereich des Schulgeländes wird erweitert, um eine angemessene Schulraumentwicklung zu ermöglichen.
- Der gesamte Kurvenbereich der Rischerstrasse wird verkehrsberuhigt um die Integration der Ortsteile zu verbessern.

Seite 29/50

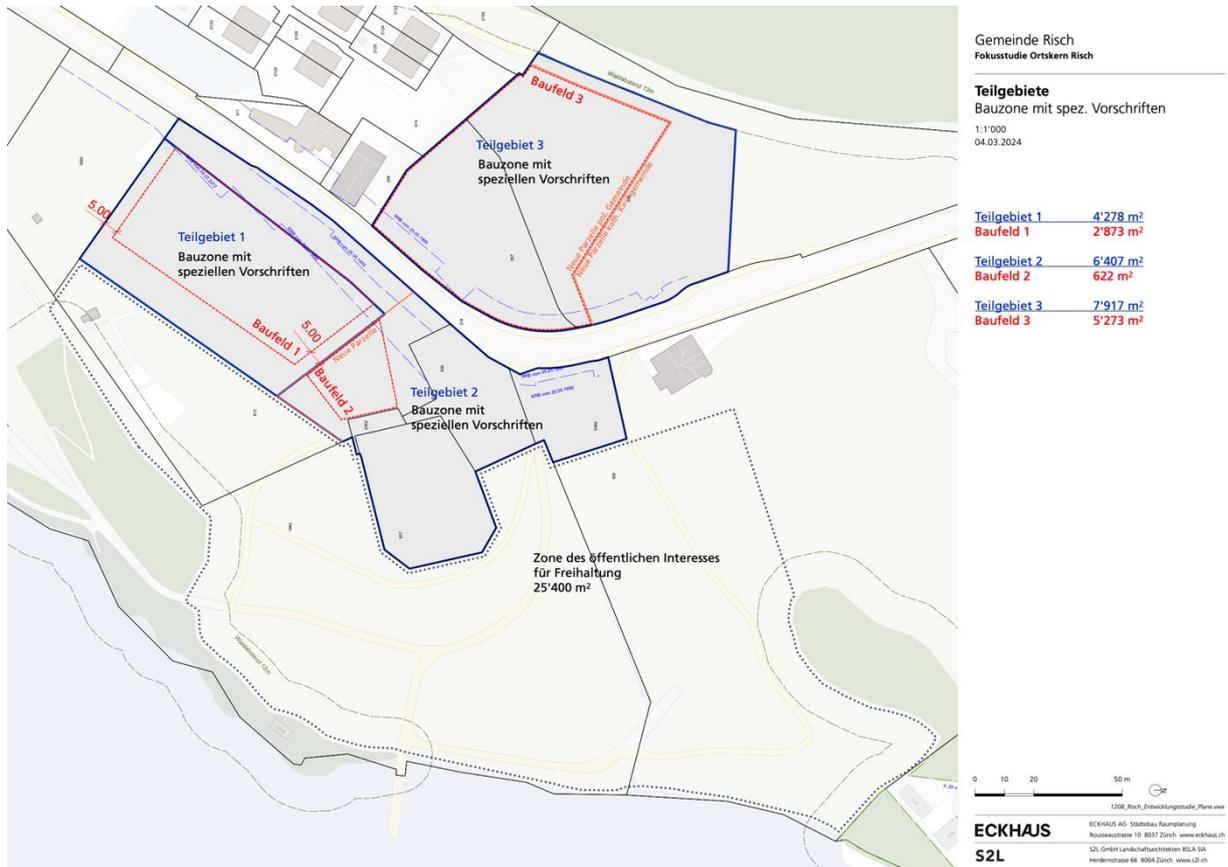
- Das gesamte Gebiet wird zu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften umgezont.

5.4.1 Alternative Schulareal

Für die Entwicklung der Schule wurde ebenfalls eine Variante mit Ersatzneubau geprüft (exemplarisch, alter Planstand).



5.5. Teilgebiete und Baufelder



Der Plan definiert die Teilgebiete und Baufelder, wie sie für die Bauzone mit speziellen Vorschriften vorgesehen sind.

5.6. Bauzonen



Gemeinde Risch
Fokusstudie Ortskern Risch

Neuzuteilung
Parzellen Nr. 613, 357, 356

1:1'000
04.03.2024

Neuzuteilung der Parzelle Nr. 613
(Bestehende Parzelle 9'856 m²)
Neue Parzelle 1'349 m²
übrig in Bauzone 5'395 m²
übrig in Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung 3'112 m²

Neuzuteilung der Parzellen Nr. 357, 356
Bestehende Parzelle 357 2'479 m²
Neue Parzelle 357 5'273 m²
Bestehende Parzelle 356 9'714 m²
Neue Parzelle 356 6'920 m²

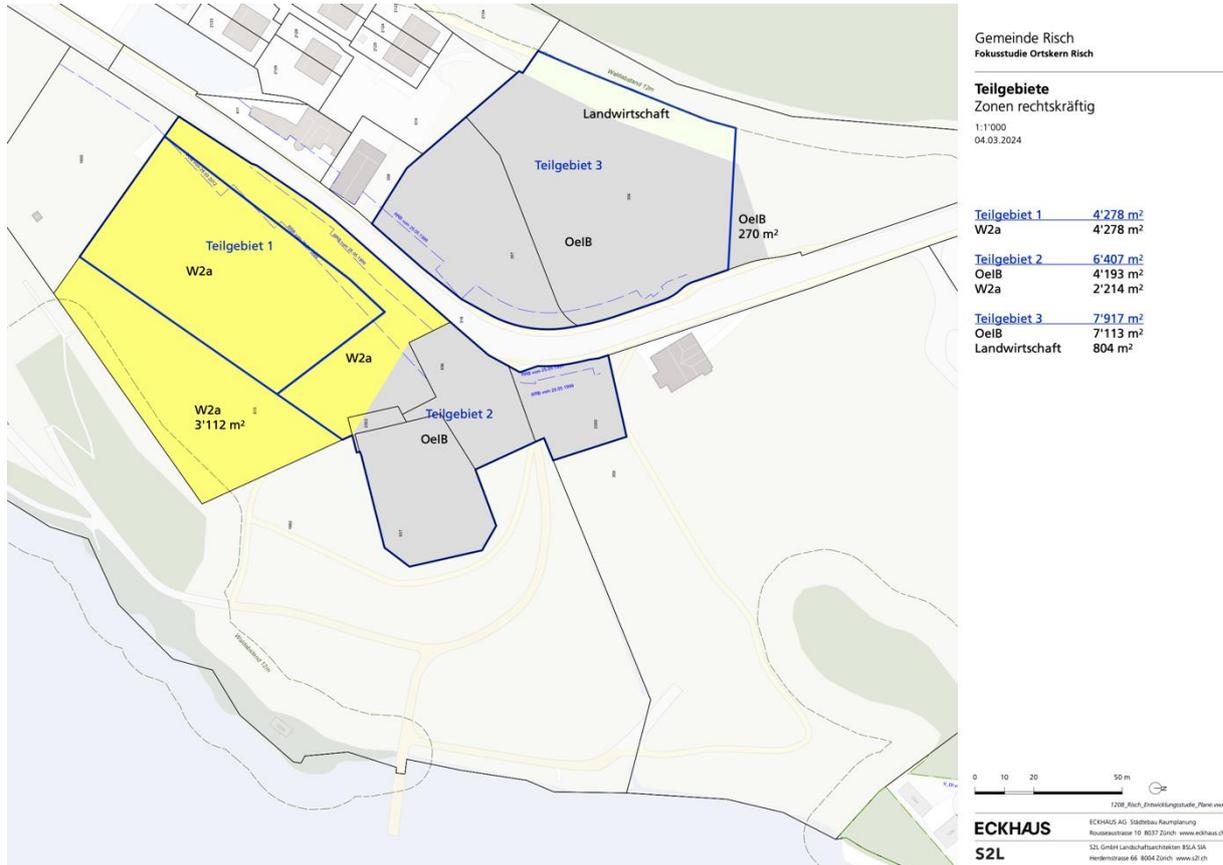


1208_Risch_Entwicklungsstudie_Plane.000
ECKHAUS AG, Städtebau-Raumplanung
Rosenstrasse 10, 8037 Zürich, www.eckhaus.ch
S2L, GmbH, Landbauverfahren BSA-SIA
Hauptstrasse 60, 8004 Zürich, www.s2l.ch

ECKHAUS
S2L

Der Plan definiert die zukünftigen Bauzonen.

5.7. Zonierung rechtskräftig

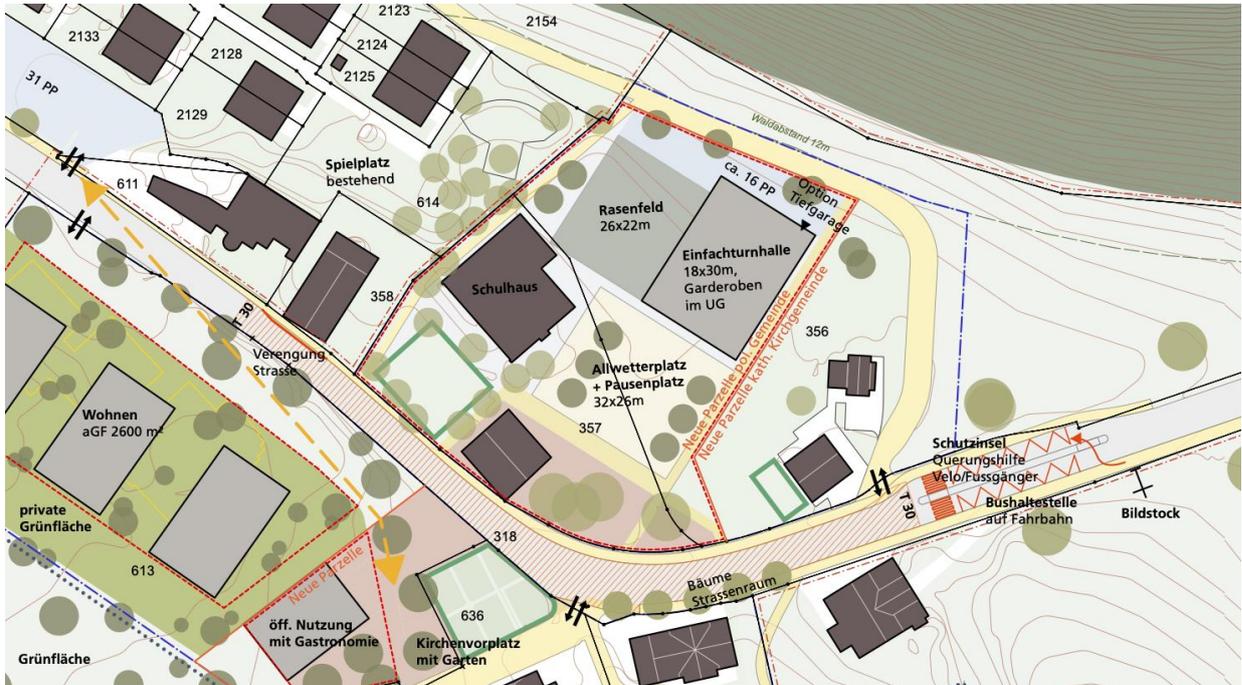


Der Plan stellt die heutige Zonierung des Planungsbereichs der zukünftigen Zonierung gegenüber.

Folgende Ein- und Auszonungen sind vorgesehen:

Grundstück	Fläche Ein-/Auszonung	Eigentum heute
Waldrand/Schule	+677 m ²	Kath. Kirche
OelB nördlich Kaplanenhaus	-721 m ²	Kath. Kirche
Schriber (Waldheim)	-3'112 m ²	Fam. Schriber
Total	-3'156 m²	

5.8. Empfehlungen Verkehr



Im Bereich des Ortskerns ist eine Geschwindigkeitsreduktion empfehlenswert, sodass die trennende Wirkung der Strasse gemildert werden kann. Die Bushaltestelle soll auf der Fahrbahn realisiert werden. Die Gemeinde strebt ein Tempo 30-Regime an.

Parkplatzbedarf

Diverse öffentliche Nutzungen im Perimeter generieren einen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen. Die Norm gibt pro Nutzung die folgende Anzahl Parkplätze vor.

Nutzung	Schule	Schule	Turnhalle	Turnhalle	Gastronomie	Kirche	Bootsplätze	Total
Einheit	Klassenzimmer	Klassenzimmer	Hallenfläche	Zuschauerplätze	Sitzplätze	Sitzplätze	Bootsliegeplatz	
PP pro Einheit	1 Personal	0.2 Besuchende	1 pro 50 m ²	0.1 pro Zuschauerplatz	0.2	0.1	0.3	
Anzahl Einheiten	4	4	405 m ²	20 Plätze	50	300	30	
Max. Bedarf PP	4	0.8	8	2	10	30	10	64.8

Die Norm macht zudem folgende Aussage bezüglich stark schwankender Nachfrage: «Bei Nutzungen mit stark schwankender Nachfrage kann und soll das PP-Angebot in der Regel nicht auf seltene Spitzen ausgelegt werden. (...) Zur Abdeckung von Spitzen-Nachfragen können auch zusätzliche temporäre PP-Angebote in Betracht gezogen werden.»

Seite 34/50

Unter Berücksichtigung der schwankenden Nachfrage ergibt sich ungefähr folgender maximaler Parkplatzbedarf:

	Schule	Turnhalle	Öff. Nutzung mit Gastronomie	Kirche	Hafen / Freizeit	Total
MO-FR tagsüber	4	-	Wenige	Max. 20	Wenige	Max. 20
MO-FR abends	-	10	10	-	Wenige	Max. 30
SA-SO	-	10	10	20-30	10	Max. 60

Zusatzinformation bezüglich Wohnnutzung: Die Parkplätze für die neuen Wohnungen sollen unterirdisch organisiert werden. Voraussichtlicher Parkplatzbedarf gemäss heutiger Bauordnung:

1 PP pro 100 m² GF (mind. 1 PP pro Wohnung) plus 1 PP pro 500 m² GF für Besucher

Erläuterung

- Die höchste Belastung wird am Wochenende vorliegen, wenn z. B. verschiedene Anlässe in der Kirche und gleichzeitig in der öffentlichen Nutzung mit Gastronomie stattfinden oder die Gastronomie unabhängig vom Kirchenanlass mit Tagesgästen gefüllt ist. Im Extremfall findet gleichzeitig noch ein Match in der Turnhalle statt. Die Anzahl Parkplätze für die öffentliche Nutzung mit Gastronomie ist an dieser Lage mit 10 Stück eher knapp eingeschätzt, dafür sind je 10 Parkplätze für Hafen und Turnhalle etwas überdimensioniert.
- Insgesamt wird im Sommer mit einem maximalen Bedarf von rund 60 Parkplätzen, an einem schönen Sonntag, jedoch ohne speziellen Kirchenanlass mit einem Bedarf von rund 30 Parkplätzen
- Im Winter fällt grösstenteils die Nutzung der öffentlichen Nutzung mit Gastronomie weg (Betriebsferien) und man könnte auch davon ausgehen, dass die Kirche und Turnhalle nicht gleichzeitig besetzt sind. Somit ist der durchschnittliche Parkplatzbedarf sehr tief, liegt aber z. B. bei einer Beerdigung trotzdem bei circa 20 Parkplätzen.
- Heute besteht eine sehr schwankende Parkplatznachfrage. In Zukunft wird durch den Gastrobetrieb eine Glättung erwartet. Trotzdem ist es notwendig, dass für absolute Spitzenbelastungen weiterhin temporäre Parkplätze z. B. auf dem Allwetterplatz zur Verfügung gestellt werden können. Da im Dorf Risch keine weiteren öffentlichen Parkplätze bestehen, besteht ansonsten das Risiko des wilden Parkierens.

Bestand

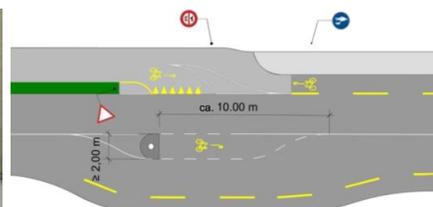
- GS 365, Schulhaus: Gemäss Konzept gibt es auf dem Schulareal Kapazität für rund 15 Parkplätze.
- GS 359, Roche: Beim Areal des Roche Forums Risch gibt es heute 28 Parkplätze, das Grundstück gehört der katholischen Kirchengemeinde Risch. Es ist zu prüfen, ob die Parkplätze künftig öffentlich zugänglich und insbesondere zur Spitzenabdeckung bei Kirchenanlässen genutzt werden können. Allfällige Nutzungskonflikte mit dem Forum sollten ausgeschlossen werden.

- GS 614, Schlossberg: Angrenzend an die Kantonsstrasse liegt ein Parkplatz mit 31 Parkplätzen, welche heute im Nutzungsrecht des Waldheims stehen. Es besteht die Möglichkeit, dieses Nutzungsrecht auf die Gemeinde Risch zu übertragen.
- GS 613, Waldheim: Heute gibt es direkt vor dem Waldheim rund 20 Parkplätze. Es ist vorgesehen, diese rückzubauen und für die neue Wohnnutzung eine unterirdische Parkierungsanlage zu erstellen.

	GS 614, Schlossberg	GS 359, Roche	Schulhaus	Total
Kapazität PP	31	28	15	74

Empfehlung

- **Parkierung im Alltag:**
Für die durchschnittliche Nutzung der Schulanlage, Kirche und öffentlichen Nutzung mit Gastronomie ist es ausreichend, wenn die 31 Parkplätze auf dem Grundstück 614 (Schlossberg) der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und auf dem Schulareal weitere rund 15 Parkplätze realisiert werden.
- **Parkierung bei Anlässen:**
Bei Anlässen (circa 20 bis 30 pro Jahr, auch werktags bei Beerdigungen) sollen nach Möglichkeit die Parkplätze des Grundstücks 359 (Roche) zur Verfügung gestellt werden können. Falls dies nicht möglich ist, soll die Möglichkeit bestehen, z. B. auf dem Schulgelände temporäre Parkplätze anbieten zu können. Wildes Parkieren muss verhindert werden können.
Falls sich abzeichnet, dass die Parkplätze auf dem GS 614 oder auch 359 in Zukunft nicht mehr zur Verfügung stehen werden (z. B. Ablauf Nutzungsrecht oder Rückbau aufgrund Umnutzung der Fläche), sollte im Zusammenhang mit dem Neubau der Schulanlage eine Tiefgarage in Betracht gezogen werden.
- **Beschilderung:** Eine gut sichtbare Beschilderung der Parkplätze ist notwendig, da keine Parkplätze direkt «vor der Tür» zur öffentlichen Nutzung mit Gastronomie und Kirche bestehen. Für die Attraktivität der Gastronutzung an dieser Lage ist ein gutes Parkplatzangebot für den MIV relevant.
- **Veloabstellplätze:** In unmittelbarer Nähe der öffentlichen Nutzung mit Gastronomie sind attraktive Veloabstellplätze in genügender Anzahl zu erstellen.



Referenzbilder Dorfeingang, Fahrbahnverengung, Veloquerung

6. Erkenntnisse Studie zur Gastronomie

Die folgende Zusammenfassung entspricht dem durch desillusion & Co. verfassten Kurzbericht vom 1. Juli 2023.

Erkenntnisse

Die Analyse der Gemeinde Risch zeigt einen rural geprägten, leicht wachsenden Markt bestehend aus den drei dörflich geprägten Teilen Risch, Buonas und Holzhäusern sowie dem urbaneren Zentrum Rotkreuz. Die Gemeinde ist eingebettet zwischen den Ballungszentren Luzern und Zürich und hat als Ganzes ein ausgewogenes Verhältnis von Bewohnenden und Arbeitnehmenden.

Der historische Ortskern Risch am See hingegen ist zwar ein attraktiver Standort für Wohnen und Naturerlebnisse, ist jedoch unterentwickelt bezüglich Gewerbe/Gastronomie. Die gastronomische Nachfrage vor Ort umfasst ein sehr geringes Volumen von nur 500 Personen, sie ist zudem stark saison- und wetterabhängig. Ein klar zu kleines, inkonstantes Nachfragevolumen für lokal ausgerichtete Gastronomie. Hier gibt es daher auch kein öffentliches Restaurant mehr. Als gastronomische Anker sind zwei etablierte Betriebe im lokalen Umfeld, aber auch Rotkreuz und die nahen städtischen Ballungszentren zu sehen.

Das zukünftige Wachstum der Gemeinde Risch dürfte sich primär auf die Transitdreh Scheibe Rotkreuz beschränken. Der Ortskern Risch ist gemäss Ortsplanung auch langfristig als Wohnzone definiert. Sanfte Belebung und Aufwertung sind erwünscht, nicht jedoch emissionsreiches Gewerbe. Es ist also nicht mit einem relevanten Nachfragewachstum im Ortskern Risch zu rechnen.

Szenarien

Auf Basis dieser Erkenntnisse wurden drei Szenarien für zukünftige Gastronomie im Ortskern Risch entwickelt: Als Szenario Maximal ein klassisches öffentliches Speiserestaurant, das als Destinationsbetrieb Gäste überregional anziehen muss, als Szenario Minimal ein nicht-öffentlicher Anlasspavillon für Gruppen sowie als Szenario Saisonal eine Buvette im Freien oder ein sommerliches Park Café mit kleinem Innenraum.

Diese drei Szenarien werden im vorliegenden Dokument konzeptionell und räumlich vorgestellt, aber auch bezüglich Investitionsvolumen und Erfolgspotenzial eingeordnet. Alle drei Szenarien können zu Aufwertung und Belebung des Ortskerns von Risch führen. Die finanziellen Aspekte jedoch weisen darauf hin, dass Gastronomie an diesem Standort nur im Best Case wirtschaftlich zu betreiben ist.

Empfehlung

Die Kalkulation zeigt, dass die Risiken eines wirtschaftlichen Scheiterns insbesondere bei den investitionsintensiven Szenarien Maximal und Minimal durchaus gross sind. Daher wird empfohlen, nur das Szenario Saisonal weiterzuverfolgen. Jedoch gilt auch hier: Der operative Betrieb wird wohl kein Mietvolumen generieren können, das zur Deckung der Investition in die

Infrastruktur reichen wird. Allenfalls könnte daher ein Investment in die Infrastruktur à fonds perdu durch eine/mehrere Parteien ins Auge gefasst werden.

Szenarien

Maximal



Speiserestaurant, öffentlich

Konzept

- zeitgemässe Business-Lunches mittags
- klassisches à la-Carte-Angebot abends

Zielgruppen

- lokales Gewerbe & Bevölkerung
- regionale Geniesser:innen, Kleingruppen

Raumprogramm

- Gästeraum & Terrasse, je 100 Plätze
- Küche, Lager, rückwärtige Bereiche

Volumen

- Investition Rohbau: CHF 2 Mio.
- Investition Ausbau: + CHF 1 Mio.
- Umsatz-Soll: mind. CHF 1.5 Mio./Jahr

Konditionen

- Optionen: Rohbau- oder Vollausbaumiete

Betreiberorganisation

- regional etablierte Gastro-Organisation

Chancen

- + Gastro-Angebot für die Öffentlichkeit

Risiken

- investitionsintensiv, renditearm
- Wirtschaftlichkeit nicht gegeben

Minimal



Anlassinfrastruktur für Gruppen

Konzept

- multifunktionale Plattform für Anlässe
- Apéros, Apéros Riches, keine Parties

Zielgruppen

- private Gruppen
- Business-Gruppen

Raumprogramm

- Pavillon & Terrasse, für je 200 Personen
- Fertigung, Lager, rückwärtige Bereiche

Volumen

- Investition Roh- + Ausbau: CHF 1.5 Mio.
- Umsatz-Soll: mind. CHF 1 Mio./Jahr

Konditionen

- Umsatzmiete pro Anlass

Organisation

- verschiedene Catering-Organisationen (durch Veranstaltende zu wählen)

Chancen

- + planbares Anlassgeschäft, Kostenkontrolle

Risiken

- kein Gastro-Angebot für die Öffentlichkeit
- investitionsintensiv, renditearm
- Wirtschaftlichkeit nicht gegeben

Saisonal



saisonale Gastronomie, öffentlich

Konzept

- Sommerangebot im Freien/gedeckt
- Getränke, Snacks/Streetfood, Süsses/Glace, Apéros

Zielgruppen

- lokale Bevölkerung, Tagestouristen, Gruppen

Raumprogramm

- Buvette mit Freiluft-Sitzbereich für 25 Personen oder als Park Café mit gedecktem Innenraum
- Lager, Toiletten

Volumen

- Investition Buvette im Freien: CHF 0.75 Mio.
- Investition Park Café gedeckt: CHF 1.2 Mio.
- Umsatz-Soll: mind. CHF 0.5 Mio./Saison

Konditionen

- Optionen: Vollausbaumiete Buvette oder Park Café

Organisation

- junge, innovative Gastro-Organisation

Chancen

- + Gastro-Angebot für die Öffentlichkeit

Risiken

- geringes Umsatzvolumen + Mietpotenzial
- Wirtschaftlichkeit nicht gegeben

Zusammenfassung der Szenarien, Kurzbericht S. 3

Beschluss

Der Projektausschuss der Ortsplanungsrevision beschliesst die Verfolgung des Konzepts «Saisonal».

7. Stellungnahme Kanton Zug zur Fokusstudie

7.1. Zusammenfassung Stellungnahme

Zur Vorabklärung wichtiger, grundsätzlicher Fragen wurde eine Anfrage beim Kanton Zug eingereicht. Im Folgenden wird die Stellungnahme des Amtes für Raum und Verkehr, Susanna Etter und René Hutter, zusammengefasst.

1. Grundsätzliches

Das ARV begrüsst die Erarbeitung der Fokusstudie sowie deren Qualität und Erkenntnisse.

2. zu den einzelnen Fragen

2.1. Wird eine Entwicklung gemäss dem Konzept als kompatibel mit den Zielen gemäss ISOS, Ortsbildschutz, BLN und Landschaftsschongebiet beurteilt?

«Grundsätzlich sind alle Um- und Neubauten sehr sorgfältig zu Planen und in hoher architektonischer Qualität zu erstellen, damit sie sich angemessen in die Ortsbildschutzzone einfügen. Die Planungen der Fokusstudie sind aus Sicht des Ortsbildschutzes bei hoher architektonischer Qualität und einer sensiblen Einfügung in das geschützte Ortsbild grundsätzlich möglich. Wegen den grossen Vorgängerbauten sind aus Sicht des Ortsbildschutzes die vorgeschlagenen Volumina gerade noch mit den ISOS-Schutzzielen verträglich.»

2.2. Ist es möglich, im Ortskern (gem. Beilage) eine Tempo-30-Zone einzurichten und die Qualität des Strassenraums zu erhöhen?

2.3. Ist die Einrichtung von beidseitigen Fahrbahnhaltestellen und eine lokale Verengung des Strassenquerschnitts zugunsten des Trottoirs möglich?

«Aufgrund des laufenden Beschwerdeverfahrens zur Lärmsanierung der Strasse Holzhäusern-Oberrisch ist keine Aussage sinnvoll zur Tempo-30-Zone im Ortskern. [...] Die Massnahmen wirken sich nicht direkt auf die beabsichtigte Umzonung aus.»

2.4. Ist die Umlagerung von Bauland innerhalb des Gebiets bewilligungsfähig?

Einzonung Scheune (Assek. Nr. 4b, rund +1000 m²)

Der Kanton weist auf eine mögliche Lärmproblematik und empfiehlt die Erstellung eines Lärmgutachtens im Sinne einer Machbarkeitsstudie.

Ein Ersatz der Scheune erachtet die Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK) als nicht mit dem ISOS-Schutzziel A (Erhaltung der Substanz) vereinbar. Einzonung und Umnutzung des bestehenden Gebäudes wären jedoch möglich.

Umlagerung mit Vergrösserung der Bauzone GS 356 (rund +100 m², Schulanlage)

«Die geplante Aufweitung nördlich des Feldwegs ist denkbar, wenn das der Gemeinde Risch zugewiesene Kontingent für Arrondierungen damit eingehalten wird.»

Auszonung Teilfläche GS 613 östlich der Bestandsgebäude (rund -3100 m²)

«Die Auszonung und die Schaffung der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung oder Erholung (OeF oder OeE) ist möglich (siehe dazu auch Ziff. 3).»

2.5. Ist eine Aufenthaltsfläche am See bewilligungsfähig (Ersatz für einen konzessionierten Wasserzugang anderer Lage)?

«Für den Badeplatz dürfen innerhalb der Seeuferschutzzone nur standortgebundene Bauten und Anlagen erstellt werden, falls ihnen keine überwiegenden Interessen oder wichtige Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Die Ufervegetation ist zu schonen. Eine Ausnahmegewilligung zur Entfernung von Ufervegetation darf nur erteilt werden, wenn gleichwertiger Ersatz geleistet wird.»

Des Weiteren erwähnt die Stellungnahme, dass GS 1662 seit 2011 über eine Konzession für einen Steg und ein Floss mit je einer Leiter verfügt. Das ARV geht davon aus, dass bei der Schaffung eines öffentlichen Badeplatzes die Konzession aufgehoben würde. Die Bewilligungsfähigkeit des Badebereichs kann jedoch erst bei Vorliegen eines konkreten Projekts beurteilt werden. Konkret ist der Uferbereich natürlich auszugestalten, darf der Fischlebensraum nicht verschlechtert werden und bleiben ökologische Ersatzmassnahmen vorbehalten.

«Für allfällige bauliche Massnahmen im bundes- und kantonalrechtlichen Gewässerabstand des Zugersees und des Fliessgewässers Nr. 1007 dürfte eine Ausnahme begründbar sein.

Die NLK begrüsst, dass bei der Aufwertung des Uferbereichs auf Bauten und Anlagen gänzlich verzichtet wird und dass der Erhaltung und Förderung der Ufervegetation Rechnung getragen wird.»

2.6. Ist die Wiederherstellung von ehemaligen Wegen entlang von Waldrändern und innerhalb der Waldabstandslinie (Grenze GS 613/1662 sowie GS 359) bewilligungsfähig?

«Das Amt für Wald und Wild erachtet die Wiederherstellung historischer Wege im Waldareal grundsätzlich als bewilligungsfähig, da zukünftig gemäss Projekt die allgemeine Zugänglichkeit gegeben ist und die Wege somit dem öffentlichen Interesse dienen.»

2.7. Ist die Umzonung von Teilen der Parzellen GS 613, GS 1662 und GS 359 von der Bauzone (GS 613) respektive von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung denkbar?

«Im Rahmen der Weiterbearbeitung ist zu prüfen, ob eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) oder für Erholung (OeE) geschaffen werden soll. In den Unterlagen wird dies unterschiedlich ausgeführt. Aus Sicht des Kantons wird an dieser Lage eine OeE mit den entsprechend formulierten Bestimmungen als kritisch beurteilt. In Anlehnung an die Richtplanvorgaben wird empfohlen, die Förderung von Natur und Biodiversität in diesem Gelände vorzusehen. Es sind naturnahe Wiesen mit der Möglichkeit einer ruhigen Durchwegung zu prüfen.»

2.8. Wird die vorgeschlagene aGF und Baufeldanordnung im Perimeter Waldheim als zulässig und ortsverträglich erachtet?

«[...] sind aus Sicht des Ortsbildschutzes die geplanten Volumina gerade noch verträglich. Wichtig ist die Durchlässigkeit mit Blickachsen auf den See.»

Aus Sicht der NLK ist eine Anzahl von mindestens drei Baukörpern notwendig, weil sonst die ortstypische Körnung nicht mehr gegeben sei. Die Gebäude ragen im Konzeptvorschlag (Fokusstudie) in den ISOS-Bereich hinein, was jedoch als akzeptabel erachtet wird. Eine weitere Ausdehnung in Seerichtung würde die ISOS-Verträglichkeit wesentlich schmälern. Die Fassadenflucht ist einzuhalten. Der Grünfilter zwischen Gebäuden und See/Wald wird begrüsst, auf murale Elemente (z. B. Sichtschutzwand) soll verzichtet werden.

3. Bestimmungen

Das ARV empfiehlt, die Bestimmungen zur Bauzone mit speziellen Vorschriften zu schärfen, präziser zu formulieren, Wiederholungen zu vermeiden, die Begriffe dem IVHB anzupassen sowie das Nutzungsmass in allen Teilgebieten zu definieren.

Die Gastronomienutzung wird begrüsst, sollte jedoch als zwingend in den Vorschriften verankert werden.

4. Sport und Gesundheitsförderung

«In Konzept und Zonenplanvorschriften wird empfohlen, nebst Bauten und Anlagen, die Aussenräume und deren Bewegungs- und Begegnungspotenzial explizit zu benennen.»

«Die im Richtkonzept aufgezeigten öffentlichen Parkierungsflächen erachten wir als sehr grosszügig, was in Hinblick auf die Aufenthaltsqualität und die Förderung von aktiver Mobilität kritisch beurteilt wird. Wir empfehlen, den Bedarf zu überdenken und Abstellmöglichkeiten für Velos auf diesen Parkierungsflächen zu integrieren. [...] Das isolierte Parkierungsfeld für Menschen mit Behinderung (IV PP) tangiert die Platzgestaltung und Nutzung stark und sollte unter diesem Aspekt in die benachbarte Parkplatzfläche integriert werden.»

7.2. Aus der Stellungnahme einzuarbeitende Änderungen

- Scheune GS 359: als Umbau zum Wohngebäude beschreiben
- Umzonung der Parzellen GS 613, GS 1662 und GS 359 von der Landwirtschaftszone zu Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF), nicht für Erholung (OeIE)
- Parkplatzangebot gegenüber Konzept-Plan (Eckhaus) verringern
- Bestimmungen der Bauzone mit speziellen Vorschriften schärfen

8. Rückmeldungen der Delegation der Ortsplanungskommission

Die Delegation der Ortsplanungskommission (Simone Canori, Martin Kolb, Markus Röösl) äussert sich sehr positiv gegenüber dem erarbeiteten Konzept. Sie weist darauf hin, dass der Ortskern Risch nur durch eine öffentliche Nutzung Anziehungskraft entwickeln kann, beispielsweise durch einen Veranstaltungssaal oder eine Gastronomienutzung. In der weiteren Planung gilt es, die Details der öffentlichen Nutzung auszuarbeiten. Offene Fragen sind unter anderem:

- Welches Konzept ist einigermaßen wirtschaftlich und trägt zur Belebung des Ortskerns bei? Ein Veranstaltungssaal als Ersatz der Rischerstube für kirchliche und private Anlässe wäre wünschenswert. Andererseits sollte auch ein regelmässig für die Öffentlichkeit geöffneter Gastronomiebetrieb angeboten werden.
- Wie funktioniert die Anlieferung?
- Wie viele Kosten ist die Gemeinde bereit zu tragen? Es ist mit Erstellungskosten für ein neues Gebäude sowie dessen Unterhalt und Instandsetzung zu rechnen.
- Eine Zusammenarbeit mit der katholischen Kirchgemeinde sollte geprüft werden.
- Wer betreibt die Gastronomienutzung, und wie werden die Betreibenden ausgewählt?
- Mögliche Lärmkonflikte mit den geplanten, benachbarten Wohnnutzungen sind möglichst durch konzeptionelle (Betriebskonzept, Betriebsregelung etc.) und architektonische Massnahmen zu verhindern.

Bezüglich der Gestaltung der Rischerstrasse könnte eine Verbreiterung der Engstelle in Betracht gezogen werden.

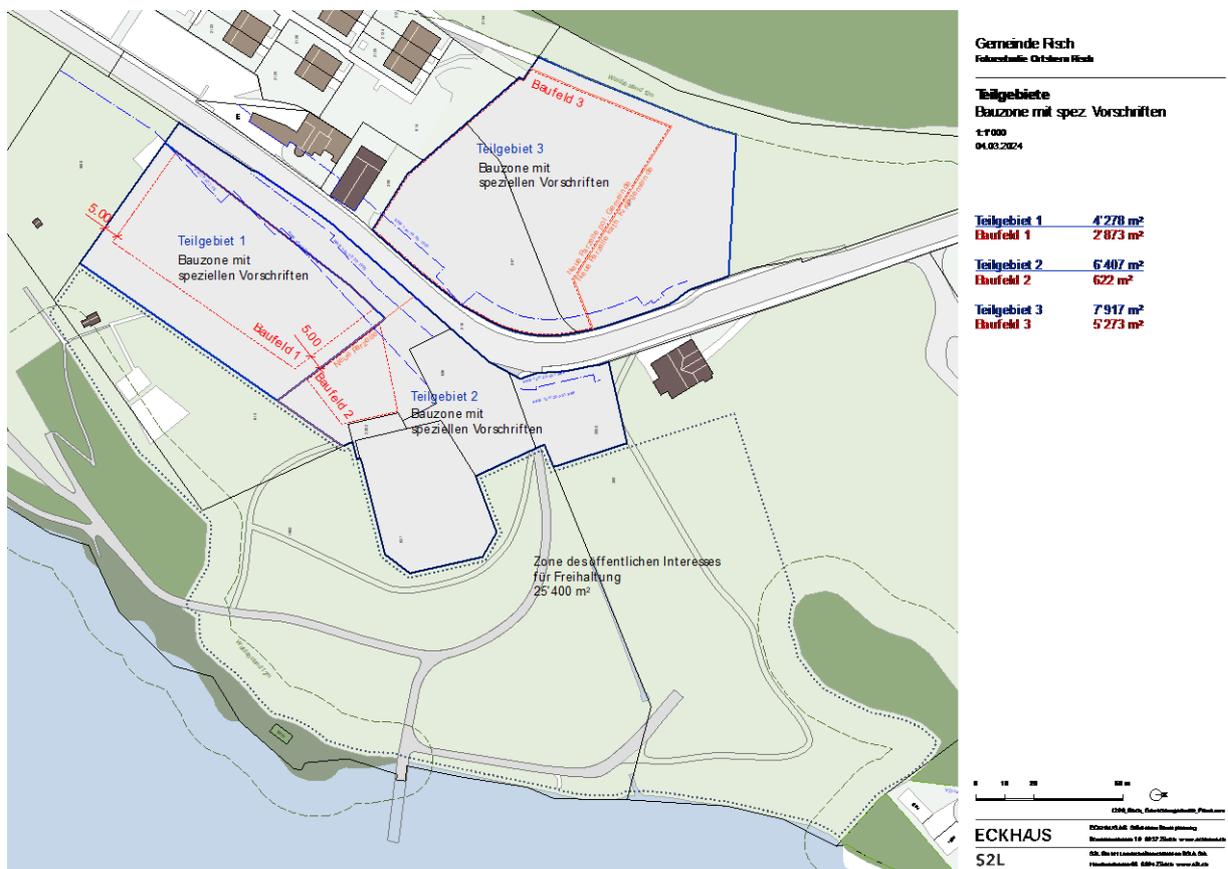
9. Umsetzung in der Zonenplanrevision

Das Richtkonzept wurde aufgrund der Stellungnahme des Kantons Zug und der Rückmeldungen der OPK sowie der Eigentümer überarbeitet. Zur folgenden Umsetzung in der Zonenplanrevision sind diese Änderungen bereits berücksichtigt.

9.1. Zonenplan

Über das gesamte Plangebiet wird eine Bauzone mit speziellen Vorschriften erlassen. Die Vorschriften definieren für jeden Teilgebiet die möglichen Nutzungen, das Nutzungsmass sowie weitere gestalterische und prozedurale Vorgaben.

Von der Umzonung betroffen sind die Grundstücke GS 356, 357, 359, 613, 636, 637, 1662, 2050 und 2302. Der landschaftlich empfindliche Bereich an der Geländekante von GS 613 wird ausgezont. Die Bauzone auf GS 356 wird so angepasst, dass für den Ausbau der Bauten und Anlagen der Schule eine besser nutzbare Fläche zur Verfügung steht. Die Bauzone wird im Nordwesten bis an die Waldabstandslinie ausgedehnt und der Spickel zur Rischerstrasse verkleinert. Der Seeuferbereich wird zur Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung.



Teilgebiete in der Bauzone mit speziellen Vorschriften

Seite 44/50

9.2. Bauordnung

Art. 23 Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch (BsV7) dient der angemessenen und koordinierten Erneuerung des Dorfkerns Risch. Diese umfasst das heutige Hotel und Restaurant Waldheim, die Kirche St. Verena mit dazugehörigem Wohnhaus und Garten und die Schulhausanlage Risch.

² Das Richtkonzept Dorfkern Risch gemäss Anhang 3 hat wegleitenden Charakter. Bauten und Anlagen haben dem Richtkonzept zu entsprechen, sofern unter Einhaltung der nachfolgenden Bestimmungen nicht eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Teilgebiet 1 – Waldheim

³ Im Teilgebiet 1 gemäss Richtkonzept im Anhang 3 darf nur im Rahmen der folgenden Nutzungen und Masse gebaut werden:

- a) Wohnen ist zulässig,
- b) max. 2'600 m² anrechenbare Geschossfläche,
- c) die maximale talseitige Fassadenhöhe beträgt 12.0 m,
- d) es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

⁴ Bauten dürfen nur im Baufeld gemäss Richtkonzept im Anhang 3 erstellt werden. Es sind drei Baukörper mit je mindestens 30 Prozent der im Teilgebiet zulässigen anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen.

⁵ Es besteht die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens für die Bauten und Anlagen, insbesondere für die landschaftsarchitektonische Gestaltung der Ränder und Übergangsbereiche zur Rischerstrasse und zum Grünraum der Geländekuppe.

⁶ Grosse Einzelbäume, vereinzelte Obstbäume und Sträucher gestalten den naturnahen Grünraum. Auf weitere räumliche Elemente ist zu verzichten und punktuelle Blickbeziehungen zwischen den Gehölzen hindurch sind zu gewährleisten. Ein durchgehender Sichtschutz in der Form von Hecken, Mauern usw. ist Richtung See nicht erlaubt.

⁷ Die Positionierung, die Gestaltung der Volumina, die Architektur mit der Materialisierung und der Farbgebung sowie die Umgebungsgestaltung haben eine hohe Qualität aufzuweisen. Die Durchlässigkeit zwischen den Bauten ist zu gewährleisten. Die Einbettung in die Topografie sowie die Gestaltung der Ränder zu den öffentlichen Bereichen muss besonders sorgfältig erfolgen.

Teilgebiet 2 – Kirchenanlage

⁸ Im Teilgebiet 2 gemäss Richtkonzept im Anhang 3 darf nur im Rahmen der folgenden Nutzungen und Masse gebaut werden:

Seite 45/50

- a) Wohnen sowie nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig,
- b) es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

⁹ Bauten dürfen nur im Baufeld gemäss Richtkonzept im Anhang 3 erstellt werden.

¹⁰ Im Baufeld 2 gemäss beiliegendem Plan kann ausschliesslich ein Gebäude zur öffentlichen Nutzung mit Gastronomie mit maximal 300 m² anrechenbarer Geschossfläche erstellt werden. Lage und Dimension der Baute können im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens abschliessend festgelegt werden.

¹¹ Für die bestehenden Bauten ausserhalb der Baufelder definiert der Bestand die maximale Ausdehnung von Volumen und Gestalt. Kleine Anbauten und Aufbauten sind möglich, wenn sie eine besonders hohe architektonische Qualität aufweisen und, sofern vorhanden, dem Charakter des Denkmals entsprechen. Sollte ein Ersatzneubau unumgänglich sein, steht maximal das Ausmass der bestehenden Bauvolumen zur Verfügung. Lageverschiebungen sind möglich, wenn dies aufgrund bestehender Einschränkungen notwendig sein sollte. Allfällige Umnutzungen, Um- und Anbauten sowie die Veränderung der Gartenanlagen sind durch das Fachgremium der Gemeinde sowie bei Schutzobjekten durch die Denkmalpflege zu begleiten.

¹² Es besteht die Pflicht zur Durchführung je eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens für die Bauten in Baufeld 2 und die Gestaltung der Vorplätze, der Gartenanlage, der öffentlichen Fusswege sowie der Grün- und Erholungsfläche im Teilgebiet 2.

Teilgebiet 3 – Schulanlage

¹³ Im Teilgebiet 3 gemäss Richtkonzept im Anhang 3 darf nur im Rahmen der folgenden Nutzungen und Masse gebaut werden:

- a) Öffentliche Bauten und Anlagen sind zulässig,
- b) eine Parkierungsanlage für den öffentlichen Bedarf ist zulässig,
- c) die maximale talseitige Fassadenhöhe beträgt 15.0 m,
- d) es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

¹⁴ Bauten, Pausen- und Sportplätze dürfen nur im Baufeld gemäss Richtkonzept im Anhang 3 erstellt werden.

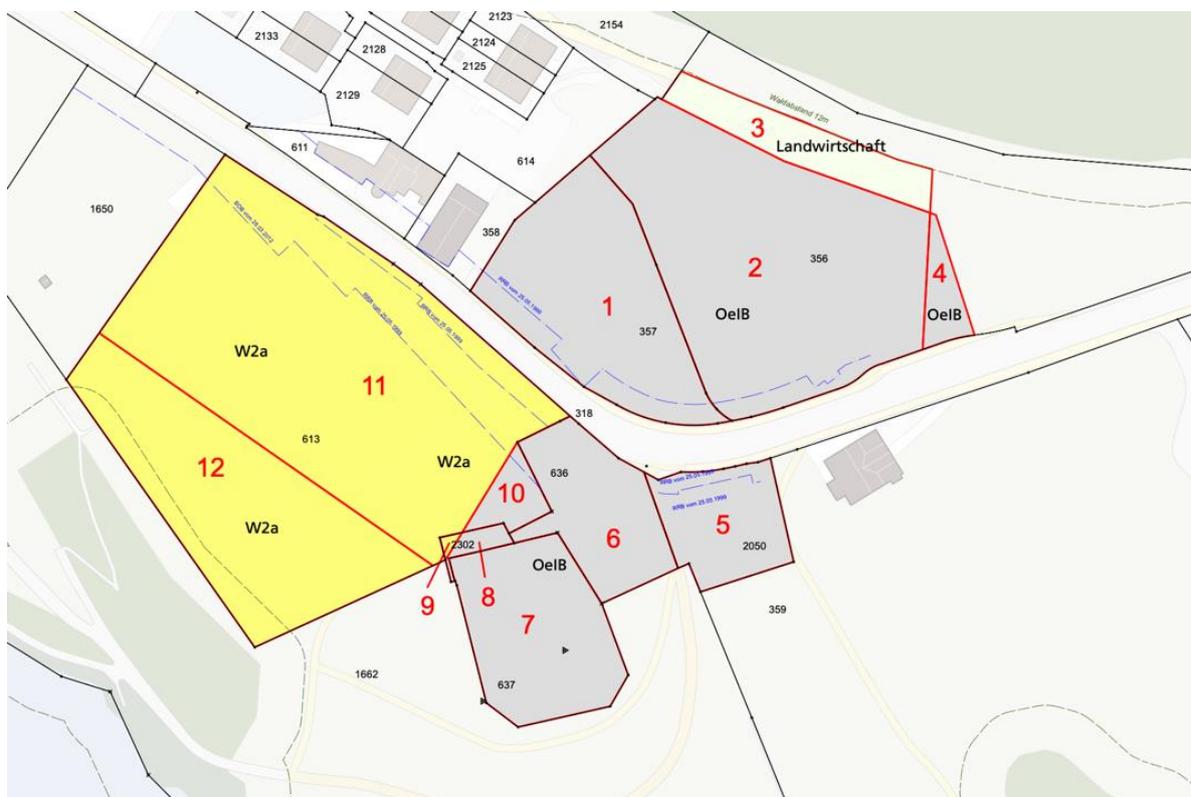
¹⁵ Die Positionierung, die Gestaltung der Volumina, die Architektur mit der Materialisierung und der Farbgebung sowie die Anlagen und Flächen mit ihrer Umgebungsgestaltung haben sich besonders sorgfältig in das wertvolle und sensible Orts- und Landschaftsbild sowie in das Terrain zu integrieren und haben eine besonders hohe Qualität aufzuweisen.

¹⁶ Es besteht die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens für die Bauten und Anlagen der Schule.

¹⁷ Für die bestehenden Bauten im Teilgebiet ausserhalb des Baufeldes definiert der Bestand die maximale Ausdehnung von Volumen und Gestalt. Kleinere Anbauten und Aufbauten sind möglich, wenn sie eine besonders hohe architektonische Qualität aufweisen und dem Charakter des Denkmals entsprechen. Wohnen ist zulässig. Allfällige Umnutzungen, Um- und Anbauten sowie die Veränderung der Gartenanlagen sind durch das Fachgremium der Gemeinde sowie durch die Denkmalpflege zu begleiten.

Umzonungen

Im Zuge der Umgestaltung des Ortskerns Risch sollen diverse Teilflächen aus der Bauzone aus- respektive in die Bauzone eingezont werden. Dies dient der Sicherung der heutigen Situation sowie der langfristigen Sicherung der vorgesehenen Planung. Zur zukünftigen Entwicklung der Schule soll ein Landhandel zwischen katholischer Kirchgemeinde und Einwohnergemeinde Risch stattfinden.



Ziffer	Parzelle	Eigentum heute	Zone heute	Zone zukünftig	Fläche (m ²)	Änderung Bauzone (m ²)
1	357	Gemeinde	OelB	BsV	2'479	0
2	356	Kath. Kirche	OelB	BsV	4'634	0
3	356	Kath. Kirche	LW	BsV	804	+804
4	356	Kath. Kirche	OelB	LW	270	-270
5	2050	Kath. Kirche	OelB	BsV	940	0
6	636	Kath. Kirche	OelB	BsV	1'199	0
7	637	Stiftung Kirchengüter	OelB	BsV	1'686	0
8	2302	Kath. Kirche	OelB	BsV	96	0
9	2302	Kath. Kirche	W2a	BsV	19	0
10	613	Schriber	OelB	BsV	271	0
11	613	Schriber	W2a	BsV	6'473	0
12	613	Schriber	W2a	OelF	3'112	-3112
-	1662	Schriber	LW/OelE	OelF	31'085	0
						-2578

Seite 48/50

9.3. Kommunalen Richtplan

Festsetzung der Naherholungswege im Bereich von GS 359, 1662 und 613 gemäss Richtkonzept.

9.4. Neuparzellierung



Gemeinde Risch
Fokustudie Ortskern Risch

Neuzuteilung
Parzellen Nr. 613, 357, 356
1:1'000
04.03.2024

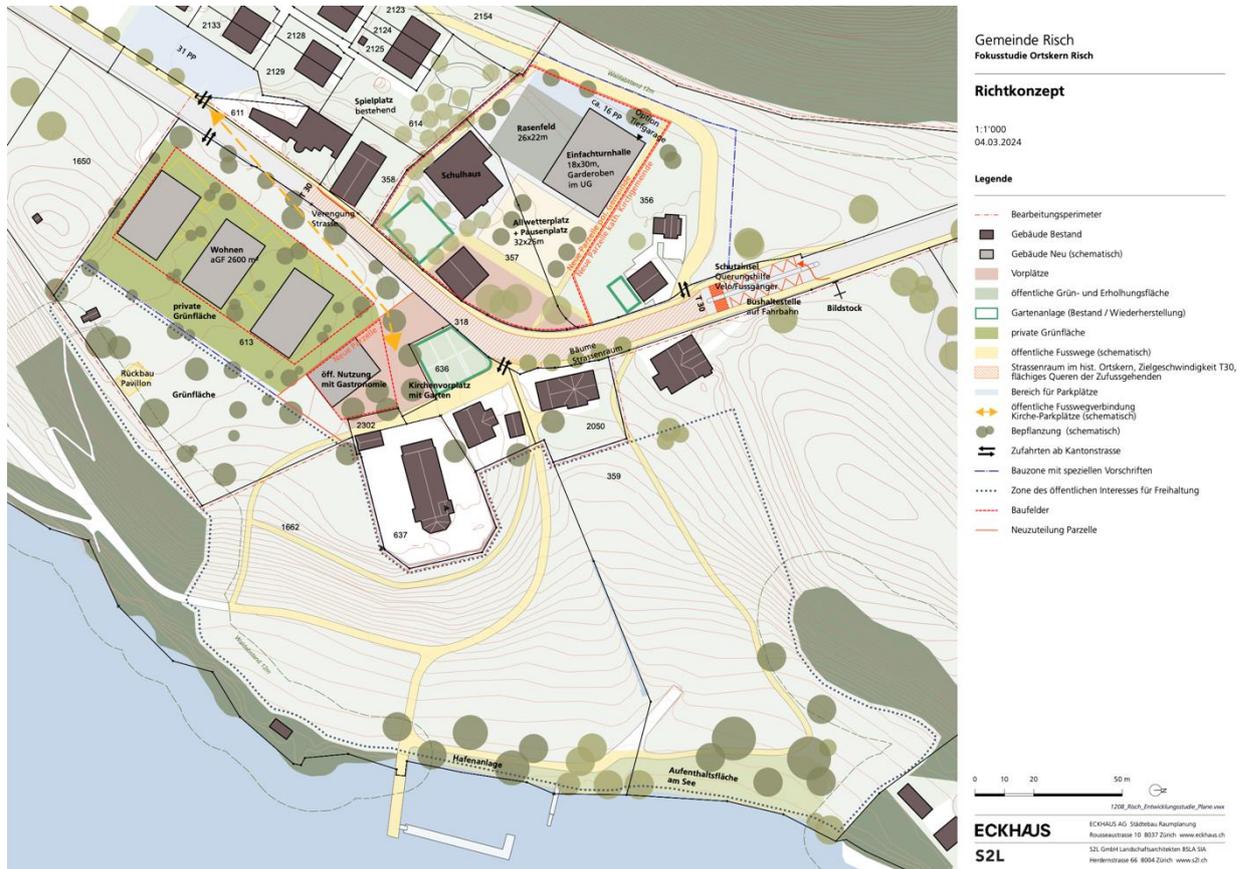
Neuzuteilung der Parzelle Nr. 613
(Bestehende Parzelle 9'856 m²)
Neue Parzelle 1'349 m²
übrig in Bauzone 5'395 m²
übrig in Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung 3'112 m²

Neuzuteilung der Parzellen Nr. 357, 356
Bestehende Parzelle 357 2'479 m²
Neue Parzelle 357 5'273 m²
Bestehende Parzelle 356 9'714 m²
Neue Parzelle 356 6'920 m²

0 10 20 50 m
ECKHAUS
S2L
ECKHAUS AG, Südthurgau Raumplanung
Rovatschstrasse 10, 8037 Zürich, www.eckhaus.ch
S2L GmbH, Landchaftsarchitekten BSIA SA
Helmstrasse 66, 8004 Zürich, www.s2l.ch

Von Parzelle 613 wird eine neue Parzelle mit 1349 m² abgetrennt. Die Gemeinde kauft die neue Parzelle vom privaten Eigentümer Schriber. Von Parzelle 356 der Katholischen Kirchengemeinde wird ein Teil an die Gemeinde verkauft und ihrer Parzelle 357 zugeschlagen.

9.5. Richtkonzept



Das Richtkonzept bildet die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte.

Seite 50/50

10. Offene Zielsetzungen und nächste Schritte

Folgende Zielsetzung wurde durch die Fokusstudie nicht respektive nicht vollständig erreicht und muss vertieft werden.

- Schulraumplanung und Raumprogramm Schule Risch, inklusive allfälligen Erweiterungen, Neubauten und Umbauten.

Die folgenden Schritte müssen im Anschluss an die oder während der Ortsplanungsrevision aufgenommen werden:

- Treffen von notwendigen vertraglichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern.
- Der Gemeinderat setzt sich gegenüber dem Tiefbauamt des Kantons Zug für eine Umgestaltung der Rischerstrasse im Sinne der Fokusstudie ein (Verkehrsberuhigung, flächiges Queren, Bushaltestelle auf der Fahrbahn).
- Erarbeitung notwendiger Planungsschritte für die Umsetzung.