

Gemeinde Risch



Abschlussbericht Fokusstudie Birkenstrasse

Auftraggeber	Gemeinde Risch Rotkreuz, Patrick Wahl
Projektleiter	Christian Blum
Autor	Christian Blum, Joris Jehle
Klassifizierung	Nicht klassifiziert
Status	Final
Szenario	Dienstleistung
CMI	689371

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Zielsetzung.....	4
1.1. Planungssperimeter	5
1.2. Zielsetzung	6
2. Projektablauf	7
2.1. Entwurf Konzept.....	7
2.2. Vertiefung Konzept.....	7
2.3. Fertigstellung, Projektabschluss.....	7
2.4. Ergebnisse und Produkt.....	8
2.5. Termine.....	8
3. Projektbeteiligte.....	9
3.1. Auftragnehmerin	9
3.2. Projektorganisation	9
4. Rahmenbedingungen	10
4.1. Festlegungen des Richtplans des Kantons Zug	10
4.2. Festlegungen der Räumlichen Strategie zum Areal Birkenstrasse	13
4.2.1 Leitsätze.....	14
4.2.2 Städtebauliche Prinzipien	17
5. Erkenntnisse der Fokusstudie Birkenstrasse	19
5.1. Leitidee	19
5.2. Variantenstudium	19
5.3. Busdepot.....	21
5.4. Städtebauliches Richtkonzept	21
5.5. Erschliessungskonzept	24
5.6. Regelwerk	25
5.7. Kennzahlen	26
5.8. Mehrwertabgabe	26
6. Vertiefung der Erkenntnisse der Fokusstudie	27
6.1. Forderungen der Gemeinde an die Eigentümer	27
6.2. Realisierbare Flächen und Parkplätze.....	28
7. Rückmeldungen der Delegation der Ortsplanungskommission.....	29
8. Umsetzung in der Ortsplanungsrevision	31
8.1. Bauzone mit speziellen Vorschriften	31

8.2. Bebauungsplanpflicht.....	33
8.3. Hochhauskonzept	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.4. Wohnraumförderung	33
9. Eigentümergespräche	34
10. Offene Zielsetzungen und nächste Schritte	35
11. Anhang: Entscheidungsbaum.....	36

Änderungsverzeichnis

Datum	Version	Änderung	Autor
13.01.2023	0.1	1. Entwurf Arbeitshypothese	riblich
03.08.2023	0.5	1. Vorentwurf Abschlussbericht	rijejo
28.08.2023	0.6	2. Vorentwurf Abschlussbericht	gla
30.08.2023	0.7	3. Vorentwurf Abschlussbericht	rijejo
04.09.2023	0.8	4. Vorentwurf Abschlussbericht	riblich
14.09.2023	1.0	1. Entwurf z. Hd. Projektausschuss	rijejo
28.09.2023	1.2	2. Entwurf	rijejo
02.11.2023	1.3	Vorschlag Text BsV A. von Moos	rijejo
10.11.2023	1.4	Überarbeitung PPP	rijejo
21.11.2023	1.5	Rückmeldungen Delegation OPK	rijejo
14.02.2024	1.6	Korrekturen PW	rijejo
07.03.2024	Final	Finalisierung	rijejo
05.04.2024		Anpassungen gemäss Sitzung GR	rijejo

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 vorhandene Nutzungsreserven möglichst zielgerichtet genutzt werden sollen. Eine Entwicklung im Siedlungsbereich soll primär durch eine Verdichtung im Bereich Bahnhof Nord und im nördlich angrenzenden «Vorranggebiet Arbeitsnutzung» stattfinden. Um den erwünschten zusätzlichen Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen, sind daher die Nutzungsreserven und die Nutzungsart im Vorranggebiet Arbeitsnutzungen auf den Prüfstand zu stellen. Zudem soll im Grundsatz das gemäss Richtplan mögliche Mass an baulicher Verdichtung genutzt werden. Somit stellt das Areal Birkenstrasse ein bedeutendes Element der Ortsplanungsrevision Risch dar.

«Ein Teil des Arbeitsplatzgebietes entlang der Birkenstrasse könnte zum Mischgebiet werden, welches an einem attraktiven Siedlungsrand unmittelbar an einen der vier «grünen Keile» angrenzen würde.»

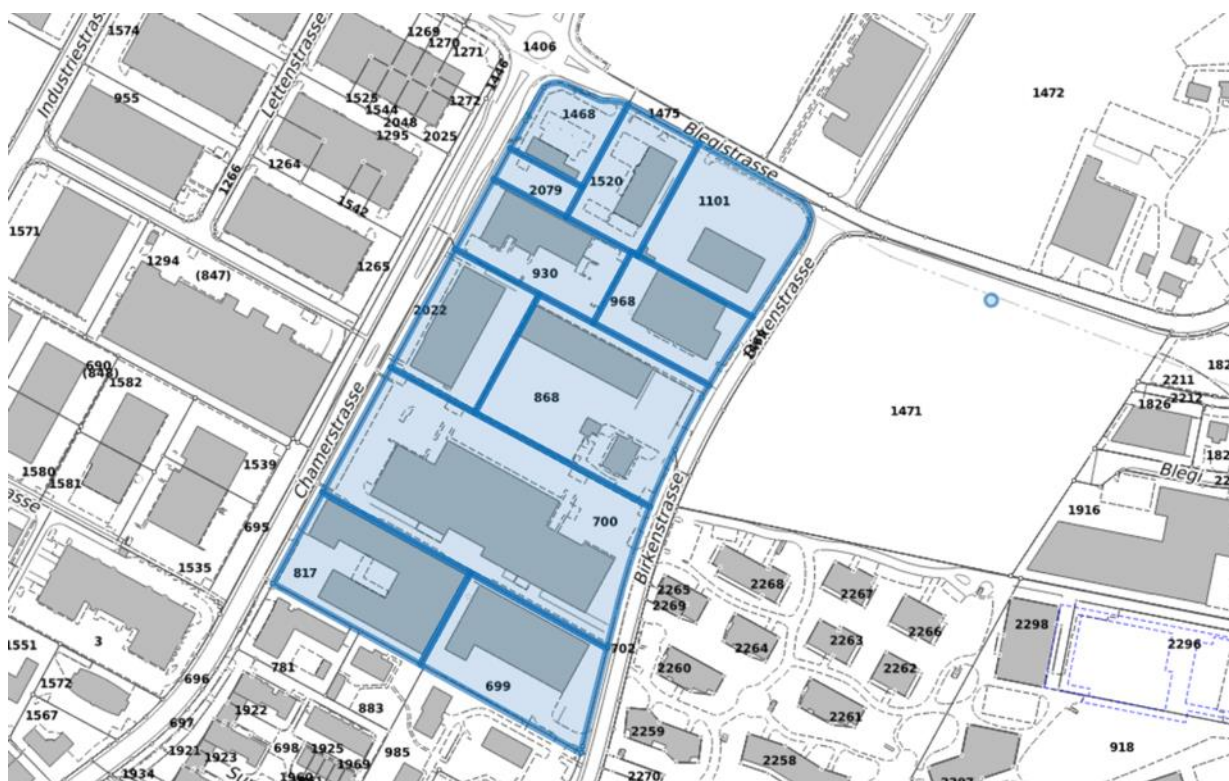
Diese Stossrichtung wurde mittels einer Fokusstudie geprüft. Der vorliegende Abschlussbericht fasst Ausgangslage, Ablauf und Erkenntnisse der Fokusstudie zusammen und stellt Anträge hinsichtlich der Ortsplanungsrevision an den Gemeinderat.



1.1. Planungsperimeter

Das Planungsgebiet Birkenstrasse umfasst die folgenden Grundstücke:

Grundstück	Eigentümer	GSF (m ²)
GS 699	Renggli Immobilien AG, Zug / ZugEstates AG, Zug	5'059
GS 700	Stockwerkeigentum (Baumgartner und Gemeinde Risch)	12'596
GS 817	Renggli Immobilien AG, Zug / ZugEstates AG, Zug	5'000
GS 868	Cellere Immobilien AG, Mörschwil	7'488
GS 930	Temp Immobilien AG, Rotkreuz	3'592
GS 968	Odi Immobilien AG, Rotkreuz	3'083
GS 1101	Tellco pk, Schwyz	4'855
GS 1468	Tellco pk, Schwyz	2'000
GS 1520	Garage Scherer AG, Rotkreuz	2'968
GS 2022	Mächler & Töngi Architekten AG, Rotkreuz	3'675
GS 2079	Temp Immobilien AG, Rotkreuz	810
		51'126



1.2. Zielsetzung

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

- Aufzeigen, ob und falls ja wie das Nutzungsmass (AZ) von maximal 2.0 gemäss Richtplan mit hoher Qualität erreicht werden kann
- Aufzeigen, in welcher Art (Gebäudeanordnung, Gebäudetypologie) und in welchem Umfang Wohnraum geschaffen werden kann
- Dokumentation des Mengengerüsts (Geschossflächen), differenziert nach Grundstück und Nutzungsarten
- Aufzeigen, wie das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (einerseits in der Nachbarschaft Vorranggebiet Arbeitsnutzung – Mischnutzungsgebiet, andererseits auch innerhalb des Mischnutzungsgebiets) städtebaulich angeordnet werden kann
- Aufzeigen der Rahmenbedingungen, so dass eine je Grundstück eigenständige Entwicklung möglich ist
- Aufzeigen der Ausbildung des Siedlungsrandes (unter Einbezug der Birkenstrasse) so dass dieser einen Mehrwert für die Arealentwicklung leistet
- Aufzeigen der Integration «grüner Boulevard Chamerstrasse»
- Aufzeigen der Erschliessung und Parkierung inkl. Durchwegung des Perimeters (konzeptionell)
- Aufzeigen, wie das Leitthema Hitzeminderung / Klima gemäss räumlicher Strategie im Perimeter umgesetzt werden kann
- Aufzeigen, ob und wie der Leitsatz 21.3. «Grüne Mitten» gemäss räumlicher Strategie im Perimeter umgesetzt werden kann
- Einlösen der öffentlichen Interessen, namentlich qualitätsvolle Überbauung, Wohneigentumsförderung, bezahlbarer Wohnraum etc.

2. Projektablauf

2.1. Entwurf Konzept

Die Auftragnehmerin hat eine Variantenstudie erarbeitet, die aufgezeigt hat, wie die formulierten Ziele erreicht werden können. Die Studie wurde anlässlich eines Workshops präsentiert und diskutiert. Das Variantenspektrum wurde eingegrenzt und es wurden Aspekte zur Vertiefung ausgewählt.

Startbesprechung:	Projektausschuss	10. Oktober 2022
Workshop 1:	Projektausschuss	03. November 2022

2.2. 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. Das Best-Konzept wurde ausgewählt und es wurden wiederum Aspekte zur Vertiefung ausgewählt.

Blick in die Inhalte	OPK	12. Dezember 2022
Workshop 2:	Projektausschuss	15. Dezember 2022

Arbeitshypothese:	Klausur Gemeinderat	02. Februar 2023
	OPK	28. Februar 2023

2.3. Fertigstellung, Projektabschluss

Die Auftragnehmerin hat das Produkt fertiggestellt und es der Projektleitung übergeben. Anschliessend hat der Projektausschuss einen Abschlussbericht der Fokusstudie inklusive einer Empfehlung zur Anpassung der Instrumente (Zonenplan, Bauordnung) verfasst. Der Abschlussbericht und die Empfehlung wurden in der gesamten Ortsplanungskommission besprochen, angepasst und zur Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision übergeben.

Kurzbericht AN:	1. Entwurf	12. Januar 2023
Kurzbericht AN:	2. Entwurf	16. März 2023
Kurzbericht AN:	Final	01. Juni 2023
Abschlussbericht:	1. Entwurf	15. September 2023
Abschlussbericht:	Final	Ende 2023

2.4. Ergebnisse und Produkt

Als Produkt liegt ein erläuternder Bericht vor, der alle geprüften Varianten aufzeigt, ein städtebauliches Richtkonzept inklusive Flächenspiegel beinhaltet sowie Empfehlungen formuliert.

2.5. Termine

Nr.	Ergebnis	Termin
1	Initialisierung / Auftragsformulierung	KW 35 2022
2	Entwurf Konzept, Workshop 1 (PT, PA, OPK)	03.11.2022
3	Vertiefung Konzept, Workshop 2 (PT, PA, OPK)	15.12.2022
4	Finaler Kurzbericht AN	01.06.2023
5	Fertigstellung, Projektabschluss	Ende 2023

3. Projektbeteiligte

3.1. Auftragnehmerin

Für die Ausarbeitung der Fokusstudie wurde das folgende Planungsbüro beauftragt:

Van de Wetering
Atelier für Städtebau GmbH
Han van de Wetering
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich

3.2. Projektorganisation

Die Fokusstudie Birkenstrasse wurde 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»
Ortsplaner	Roger Michelin	RM	Umsetzung Planungsinstrumente
	Linus Boog	LB	Projektleiter Ortsplaner
Vertreter Kommission OPK	Isabelle Anderhub		Mitglied OPK
	Pius Hefti		Mitglied OPK
	Alex Haslimann		Mitglied OPK
Planungsteam (PT)			
Projektleiter	Christian Blum	CB	Projektleiter OPR
Planer	Han van de Wetering	HW	Externer Planer
Verkehr	Jaqueline Stutz	JS	intern / situativ

4. Rahmenbedingungen

4.1. Festlegungen des Richtplans des Kantons Zug

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

G Grundzüge der räumlichen Entwicklung

G 2.2

Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sind verbindlich für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und Gemeinden. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden.

G 3.2

Die prognostizierten Zahlen zur Beschäftigtenentwicklung sind verbindlich für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und Gemeinden. Die Zahlen zur Beschäftigtenentwicklung können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden.

G 5.2

Die Verdichtung innerhalb der Bauzone misst sich an hohen städtebaulichen Anforderungen. Die Qualität der öffentlichen Freiräume und der Siedlungsumgebung ist hoch.

G 5.3

Die Bevölkerung ist bei den Planungen von Verdichtungen anzuhören.

S Siedlung

S 1.1.2

Die Gemeinden sorgen mit entsprechenden Massnahmen für die Verfügbarkeit der rechtskräftigen Bauzonen.

S 1.1.4

Im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung verzichten die Gemeinden auf substanzielle neue Einzonungen. [...] Bevor die Gemeinden Bauzonen arrondieren, zeigen sie auf:

a. wie sie ihre Siedlungen nach innen entwickeln;

[...]

S 3.1.1

Neue Hochhäuser (höher als 30 Meter) sind im Kanton Zug nur in der Stadtlandschaft möglich.

Sie bedingen einen Bebauungsplan.

S 3.1.3

Seite 11/37

Ein Hochhausprojekt muss hohe Anforderungen erfüllen betreffend:

- a. Städtebau und Architektur;
- b. Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur;
- c. Nutzungen;
- d. Ökologie und Umwelt;
- e. Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsräumen.

S 4.1.2

Die Gemeinden prüfen bei der Revision der Nutzungsplanung das Einschränken von neuen Einkaufszentren und Fachmärkten ausserhalb der Kernzonen.

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 5.2.2

Die Gemeinden prüfen bei der Revision der Nutzungsplanung die heutigen Ausnützungsziffern ihrer Bauzonen. Sie achten auf eine sinnvolle Abstufung der Dichten zwischen benachbarten Zonen. Bei Bedarf legen sie in den kantonalen Verdichtungsgebieten Minstdichten fest.

S 5.2.3

In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden führen vor einer Umzonung mit Erhöhung der Ausnützungsziffer für grössere Teilgebiete oder das Gesamtgebiet ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durch. Das Verfahren setzt sich mit mindestens folgenden Punkten auseinander:

- a. Städtebau, Nutzungsart, -verteilung und -mass;
- b. Erschliessung (MIV, ÖV, LV, Mobilitätsmanagement, Energieversorgung);
- c. Freiraum und landschaftliche Einbettung.

Im Rahmen des Variantenstudiums prüfen die Gemeinden auch die Umnutzung von Arbeits- zu Misch- oder Wohnzonen. Die Gemeinden sichern die Qualitäten des städtebaulichen Verfahrens grundeigentümerverbindlich im Zonenplanverfahren.

Die Ausnützungsziffern gelten als Richtwerte, eine Abweichung davon ist gestützt auf die städtebaulichen Studien zulässig:

- a. Gebiete für Verdichtung I: Ausnützungsziffer bis 2;
- [...]

S 5.3.1

Kanton und Gemeinden sorgen für ökologische Ausgleichsflächen auch in der Siedlung. Sie achten auf die naturnahe Umgebungsgestaltung. Dazu können sie:

- a. im Rahmen von Sondernutzungsplänen Regelungen für die naturnahe Umgebungsgestaltung aufnehmen;

Seite 12/37

b. in der Bauordnung die notwendigen Bestimmungen aufnehmen.

S 5.4.1

Die Gemeinden und der Kanton sorgen für attraktive Naherholungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet. Sie fördern den Zugang und Erholungswert der öffentlichen Plätze und sichern den direkten und fussgängerfreundlichen Zugang in die Naherholungsgebiete. [...]

S 10.1.1

Kanton und Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum. Dazu unterstützen sie unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer u.a.:

d. das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen, welche eine Mehrnutzung zulassen; [...]

V 3 Kantonsstrassen

V 3.3

An der Weiterbearbeitung der nachfolgenden Vorhaben besteht ein kantonales Interesse. Sie werden daher als Zwischenergebnis aufgenommen: Neubau Ostumfahrung Rotkreuz

V 9.2

Die neuen Radstrecken (Blegistrasse) sind räumlich abgestimmt und werden festgesetzt. Sie ergänzen das bestehende Radstreckennetz.

E 4 Verwertung von Bauabfällen

E 4.1.2 (Birkenstrasse 9)

Der Kanton sichert die Standorte für den Umschlag und die Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen im Richtplan. Dabei strebt er eine regionale Verteilung an. Die Bauunternehmen planen, errichten und betreiben die Umschlag- und Aufbereitungsplätze für Bauabfälle.

E 15.1.1

[...] Kanton und Gemeinden verwenden Energie haushälterisch und streben energieeffiziente Siedlungen und Verkehrsinfrastrukturen an. Dazu können sie:

a. im Rahmen von Sondernutzungsplänen Regelungen für die energie- und klimaschonende Bauweise aufnehmen; [...]

E 15.7.1

Der Kanton und die Gemeinden unterstützen die Nutzung von Sonnenenergie insbesondere im Siedlungsgebiet und an öffentlichen Gebäuden.

4.2. Festlegungen der Räumlichen Strategie zum Areal Birkenstrasse



Ausschnitt aus der Karte «Räumliche Strategie Risch»

- Zentrum
- Zentrale öffentliche Räume
- Bildung
- Plätze mit Grünanteil
- Arbeitsplatzgebiet
- Mischnutzungsgebiet
- Städtischer Siedlungscharakter
- Dörflicher Siedlungscharakter
- Höfe
- Siedlungsinterne Naherholungsorte
- Wälder
- Naturschutzgebiete
- Bachlauf (oberirdisch)
- Bachlauf (unterirdisch)
- Autobahn
- Schiene
- Triangel
- Grüner Boulevard
- Beruhigte Ortsdurchfahrten
- Grüne Verbindung in die Landschaft
- Mögliche Fussverkehrsverbindungen
- Wanderwege
- Fusswege

4.2.1 Leitsätze

- 1.4 Die vorhandene Planungs- und Baukultur wird durch qualitätssichernde Verfahren und durch die Baukommission gestärkt.
- 2.3 Das Wachstum über die bestehenden Kapazitäten gemäss rechtskräftigem Zonenplan findet im Zentrumsbereich sowie im Siedlungsbereich mit Zentrumscharakter von Rotkreuz statt.
- 2.5 Das Wachstum dient vorrangig der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.
- 3.1 Die gezielte Innenentwicklung mittels Bebauungspläne trägt zu einer qualitativen Verbesserung der Siedlungsstruktur und Erhalt der Kulturlandschaft bei.
- 3.2 Arbeiten und Wohnen rücken im Zentrumsgebiet von Rotkreuz, in den Mischgebieten und im Bereich Chamerstrasse / Forrenstrasse enger zusammen. Dies sorgt für kurze Wege und Belebung.
- 3.3 Hochhäuser als Mittel der Innenentwicklung sind gemäss kantonalem und kommunalem Hochhausleitbild möglich.
- 6.1 Die Siedlung verzahnt sich durch die vier «grünen Keile» (Sportpark / Sijentalwald / Blegi aktiv, Binzmühle / Bannwald naturnah) eng mit der umgebenden Landschaft.
- 6.2 Die Ortsteile verbindenden Strassen (Chamerstrasse, Holzhäusernstrasse, Rischerstrasse und Buonaserstrasse) sind attraktive Wege und Aufenthaltsräume und bilden als «Triangel» grüne Korridore innerhalb und ausserhalb der Siedlungsbereiche ...
- 6.3 Öffentlich genutzte Räume bilden Trittsteine in die Landschaft (z. B. der Sportpark, der Park in der Industriestrasse, ein zukünftiger Grünraum im «Areal Weber»). Insbesondere in den grünen Keilen werden die Siedlungsräume mit einem engmaschigen Netz an Fuss- und Velowegen mit der umgebenden Landschaft verknüpft.
- 7.2 Die «grünen Keile» Sportpark / Sijentalwald, Blegi, Binzmühle und Bannwald kombinieren ökologische Funktionen mit siedlungsnahen Freizeit- und Sportnutzungen.
- 10.1 Die Gemeinde begegnet dem Klimawandel mit Massnahmen zur Hitzeminderung und verfolgt konsequent das Prinzip der Schwammstadt.

- 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). ...
- 10.4 Die Grünflächenziffer im Arbeitsgebiet soll mit hochwertigen ökologischen Massnahmen kompensiert werden können.
- 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. ...
- 15.2 Ein Fussverkehrsteppich spannt sich vom Bahnhof-/Zentrumsgebiet in die Quartiere sowie nördlich bis in das Gewerbe-/Industriegebiet hinein (inklusive Strassenquerungen) und macht das zu-Fuss-Gehen im Alltagsverkehr in Rotkreuz selbstverständlich.

- 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.
- 16.3 Veloabstellplätze werden in ausreichender Zahl und Qualität für Kurz- und Langzeitparkierung nahe den Zielen und Hauszugängen bereitgestellt.
- 18.2 Bei Arealentwicklungen und bestehenden Betrieben sichern Mobilitätskonzepte eine siedlungsverträgliche Mobilität.
- 21.3 Bei grösseren Arealentwicklungen (z. B. «Areal Weber» und Bahnhof Nord) werden «grüne Mitten» als Begegnungsorte aber auch als Teil der grünen Infrastruktur geschaffen.
- 21.4 Die Gemeinde engagiert sich für preisgünstigen Wohnraum, zum Beispiel mittels Sicherung und Erhalt von Bestandsliegenschaften.
- 23.1 Die Gemeinde unterstützt innovative Ansätze zur digitalen Vernetzung im Bereich Mobilität, Energie und Dienstleistungen.
- 23.2 Technologiegestützte Ansätze zur Erreichung von Zielen wie «Netto-Null» oder Klimaneutralität steht die Gemeinde offen gegenüber und berücksichtigt diese, wenn möglich, in den Planungen.

4.2.2 Städtebauliche Prinzipien

Strassenraum als Potenzialraum – Beispiel Chamerstrasse

Die Chamerstrasse ist als übergeordnete Erschliessungsstrasse und Teil des «Triangels» ein Strassenraum von besonderer Bedeutung für die Gemeinde. Um die verkehrliche Kapazität der Strasse nicht zu reduzieren, wird auch zukünftig von einer Erschliessung der strassenbegleitenden Bebauung abgesehen. Dennoch muss der Strassenraum kein reiner Verkehrsraum sein und kann in Form eines «grünen Boulevards» eine eigene Charakteristik aufweisen.

Als «grüner Boulevard» kann die Chamerstrasse eine wichtige klimatische Funktion für den Ort übernehmen. Strassenbegleitende Baumalleen mit Grün- und Versickerungsflächen führen zu einer höheren Aufenthaltsqualität und dienen zugleich der Hitzeminderung.

Eine stärkere räumliche Fassung des Strassenraumes ist durch eine engere Beziehung von Gebäude und Strassenraum mit «grünen Adressen» anzustreben.

Die Velobahn ist gemäss kantonomer Velonetzplanung (Stand Dezember 2021) integraler Bestandteil des «grünen Boulevards».



Auszug aus der Räumlichen Strategie (S.63)

Ausschöpfen vorhandener Entwicklungspotenziale –

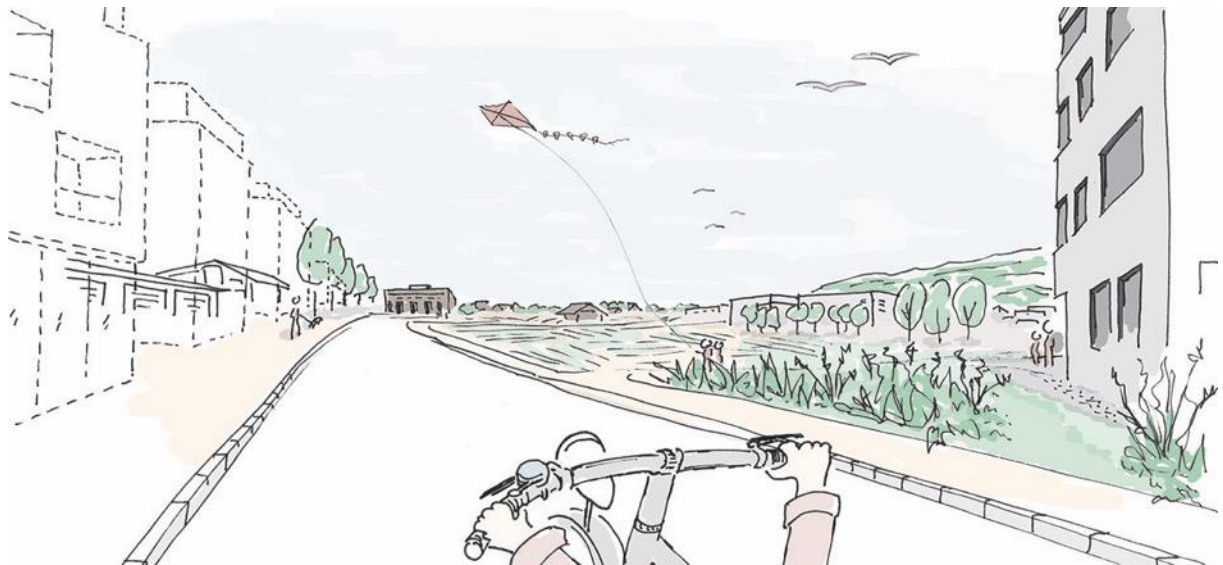
Beispiel Bereich Bahnhof Nord / Blegi (neue Bezeichnung: Birkenstrasse)

Gemäss des kantonalen Richtplans ist der Bereich Bahnhof Nord ein sogenanntes Gebiet für Verdichtung. Hier ist eine Ausnutzungsziffer (AZ) bis 2.0 möglich. Aktuell ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan eine AZ von 1.35 möglich, sodass hier Nutzungsreserven vorhanden sind, die für ein Mehr an Wohnen genutzt werden könnten.

Die Arbeitsnutzung in diesem Gebiet würde auch weiterhin der Hauptverkehrsader Chamerstrasse als «grüner Boulevard» folgen.

Ein Teil des Arbeitsplatzgebietes entlang der Birkenstrasse könnte zum Mischgebiet werden, welches an einem attraktiven Siedlungsrand unmittelbar an einen der vier «grünen Keile» angrenzen würde.

Der an das mögliche Mischgebiet angrenzende vorhandene und auch in Zukunft zu sicherndem Freiraum («grüner Keil») ragt bis zur Suurstoffi ins Siedlungsgebiet hinein und trägt massgeblich zur Wohnqualität der vorhandenen Bebauung sowie möglicher weiterer Wohn-, Büro, und Gewerbeentwicklungen in dem Bereich bei.



Auszug aus der Räumlichen Strategie (S.68/69)

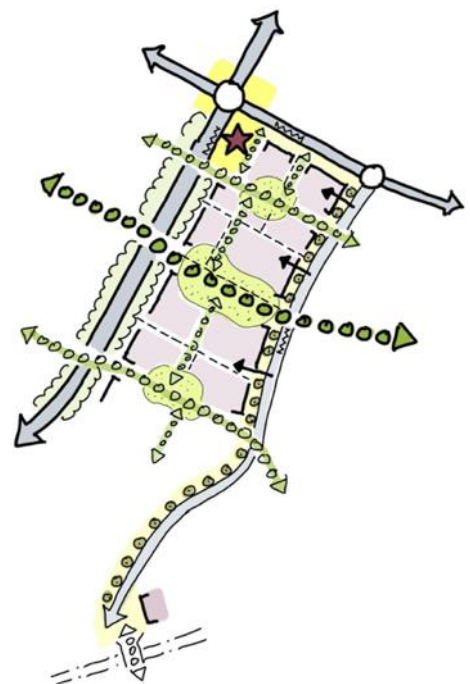
5. Erkenntnisse der Fokusstudie Birkenstrasse

Die folgende Zusammenfassung basiert auf der im Auftrag der Gemeinde Risch durch Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH erarbeiteten Fokusstudie (Stand 01.06.2023).

5.1. Leitidee

Im Rahmen der Fokusstudie wurden folgende 7 Leitsätze formuliert:

- Chamerstrasse als grüner Boulevard, Sichtlage mit repräsentativen Bauten («Vitrine»), keine Erschliessungsfunktion für Quartier.
- Blegiplatz und Blegistrasse: Eingangstor, Platzsituation mit markantem Gebäude, urbane Kante.
- Birkenstrasse als sekundäres Rückgrat mit grünem Charakter und raumbildender Bebauung, wichtige Fussverbindung zum Bahnhof und Zentrum, Haupteerschliessung Quartier mit wenigen, konzentrierten Zufahrten.
- Grosszügige, durchgrünte Querverbindung FVV in der Arealmittle.
- Feinmaschiges Netz von begrüneten Quer- und Längsverbindungen FVV, gebündelt mit inneren Grünräumen (Quartier- oder Pocketparks).
- Unabhängige, parzellenorientierte Entwicklung, nur im Norden Zusammenlegung denkbar.
- Hochwertiges Gewerbe- und Mischquartier in hoher Dichte.¹



5.2. Variantenstudium

Aufgrund der Leitsätze wurden drei Varianten erarbeitet, welche diese mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Erschliessungslösungen erfüllen. Variante 3 wurde anschliessend zur vertieften Ausarbeitung ausgewählt. Diese sieht eine reine Arbeitsnutzung entlang der Chamerstrasse vor, die Wohnnutzungen befinden sich in hybriden Gebäuden über gewerblichen Erdgeschossen. Die Erschliessung wird an drei Stellen von der Birkenstrasse in das Gebiet eingeführt. Dadurch können die drei querlaufenden Grünstreifen ohne Unterbruch geführt werden. Die Birkenstrasse führt somit zwar Gewerbeverkehr, kann aber dennoch einen Quartiercharakter entwickeln. Die Nutzungen schliessen in dieser Variante auch an die angrenzenden Quartiere an – die Wohnnutzung im Süden und Osten, die Arbeitsnutzung im Westen.

¹ Van de Wetering, Fokusstudie Birkenstrasse, Risch, Kurzbericht 1.6.2023, S. 11.



Variante 1: Garten- und Gewerbehöfe

- +Konventionelles Wohnen möglich, Bezug zu anderen Wohnquartieren
- +Effiziente Erschliessung
- +Quartiercharakter Birkenstrasse
- +Feinmaschiges, kohärentes Wegnetz FVV, nur im Norden mit Gewerbeverkehr kombiniert
- +/-Viele autofreie, begrünte Freiräume, ausser im Norden
- +/-Wohnbebauung: eine ruhige Seite, eine Seite durch LKW-Verkehr belastet



Variante 2: Gewerbe-Allee und Wohnhöfe

- +Wenig Konflikte Wohnen – LKW-Verkehr
- +/-Konventionelles Wohnen möglich, jedoch isolierte Lage
- +/-Erschliessung nur zum Teil effizient
- Wegnetz FVV teilweise nicht durchgehend resp. mit Gewerbeverkehr kombiniert
- Birkenstrasse mit Erschliessungscharakter
- Wenig grosszügige, autofreie Grünräume



Variante 3: Quartierparks und Businessvitrine

- ++Sehr effiziente Erschliessung
- +Feinmaschiges, kohärentes Wegnetz FVV
- + Durch starke O-W-Gliederung gute Ausgangslage für langfristige Entwicklung auf Wiese östlich der Birkenstrasse
- +Quartiercharakter Birkenstrasse
- +Viele autofreie, begrünte Freiräume
- +Wenig Konflikte Wohnen – LKW-Verkehr
- +/-Fokus auf besondere Wohntypologien, Nachfrage evt. beschränkt

Fazit:

- Einfache, effiziente Erschliessungsstruktur, wenig Koordinationsbedarf (bei Varianten 1 und 2 mehrere Gesamtentwicklungen notwendig, viele Abhängigkeiten).
- Grosses Freiraumpotenzial, viele autofreie Räume (bei Variante 1 viele Verkehrsflächen, bei Variante 2 eher «Abstandsgrün»).
- Wenig Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung durch besondere Typologien und klare Gliederung (grosse Herausforderung bei den Varianten 1 und 2).
- Variante 3 entspricht bezüglich Wohnanteil den Vorstellungen eines Gewerbe- und Mischquartiers, bei den Varianten 1 und 2 ist ein wesentlicher Teil des Quartiers als Wohnzone zu bezeichnen.
- Für die Weiterbearbeitung der Variante 3 ist jedoch die Dichte zu reduzieren (max. AZ 1.8 – 1.9) und der Wohnanteil zu erhöhen (etwa 35Prozent für das gesamte Gebiet).²

² Van de Wetering, Fokusstudie Birkenstrasse, Risch, Kurzbericht 1.6.2023, S. 37.

5.3. Busdepot

Für den Standort eines Busdepots wurden zwei Varianten geprüft. Dabei wurde folgendes Fazit gezogen:

Empfehlung

Generell

- Grundsätzlich ist ein Busdepot an der Ecke Blegi- und Birkenstrasse innerhalb der Konzeptidee machbar (Dimensionen, Anforderungen, Erschliessung).
- Gesamtentwicklung für alle Parzellen entlang Blegistrasse unerlässlich, gewisse Nutzungen eher schwierig (z. B. Tankstelle, Shop).
- Lage für Busdepot: zentrale Lage für Betrieb mit Vor- und Nachteilen (gute Erreichbarkeit <-> kein Mehrwert Depotfahrten).
- Zentrale Lage und zukünftige Entwicklung Blegi (Roche) fragt um eine hochwertige Nutzung und attraktive Bebauung; hohe Anforderung an Überbauung, Busdepot als Nutzung weniger geeignet.

Fazit

- Gebiet Birkenstrasse als machbarer, aber nicht idealer, prioritärer Standort für Busdepot; Darstellung Synthese ohne Busdepot.³

5.4. Städtebauliches Richtkonzept

Aufgrund der Empfehlungen der Sitzungen wurde Variante 3 zum städtebaulichen Richtkonzept ausgearbeitet. Dafür wurden folgende Grundideen formuliert:

- Generell: Unabhängige, parzellenorientierte Entwicklung.
- Arbeitsnutzungen entlang Chamer- und Blegistrasse.
- Mischnutzung entlang Birkenstrasse.
- Auszeichnung «Zentrum Blegi» mit kleiner Vorplatzsituation und markanter, identitätsstiftender Bebauung (Hochhaus).
- Einfache, effiziente innere Erschliessung MIV mit zwei Erschliessungsachsen.
- Drei Quartierparks, verknüpft mit Querverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.
- Feinmaschige Vernetzung, auch in Nord-Süd-Richtung (durch Parkanlagen).



Variante 1:

- +Bauvolumen mit Aufbauten denkbar.
- +/-Gebündelte Erschliessung und Beitrag Grünfläche bedingt Gesamtlösung mit allen Parzellen.
- Grosse Gesamtentwicklung notwendig.
- +/-Führung der Busse im «Kreisverkehr», Belastung der inneren Erschliessungsachse.
- +/-Verkleinerte innere Grünfläche, an sich gute Proportionen.
- Weniger Durchwegung in O-W-Richtung
- Lange Fassade entlang Birkenstrasse ohne Bezug zum öffentlichen Raum.



Variante 2:

- +Bauvolumen mit Aufbauten denkbar.
- +/- Gebündelte Erschliessung und Beitrag Grünfläche bedingt Gesamtlösung mit Parzellen 1648, 1520 und 1101.
- +/-Gesamtentwicklung Parzellen Blegistrasse notwendig.
- +Führung der Busse im «Kreisverkehr» (innerhalb Gebäude), nur Belastung des oberen Abschnitts der Birkenstrasse.
- Schwierige Dimensionen der inneren Grünfläche, Nutzbarkeit / Qualität beschränkt.
- Weniger Durchwegung in N-S-Richtung.
- Lange Fassade entlang Blegistrasse ohne Bezug zum öffentlichen Raum.
- Einschränkung Gebäudegrösse durch Abstände HS-Leitung.

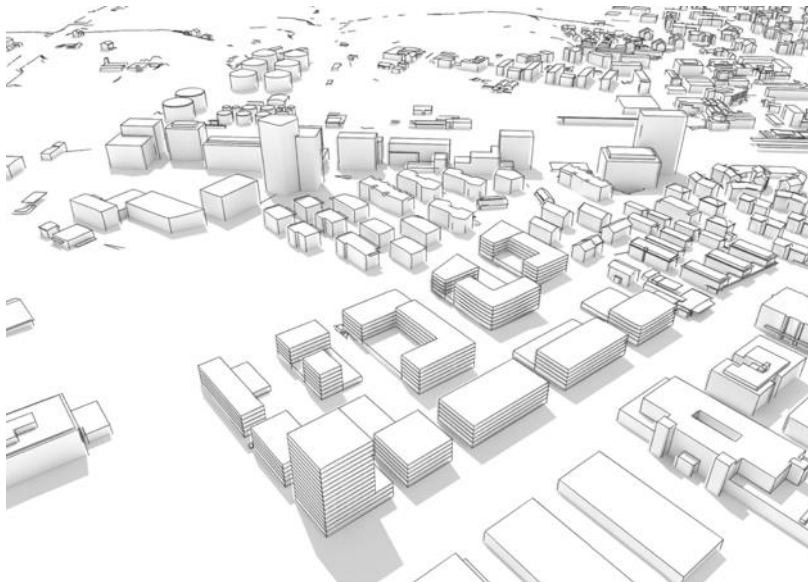
³ Van de Wetering, Fokusstudie Birkenstrasse, Risch, Kurzbericht 1.6.2023, S. 44.

Seite 22/37

- Besondere Wohnformen (auf Seite Birkenstrasse): Stapelung Arbeits- und Wohnnutzungen.⁴



⁴ Van de Wetering, Fokusstudie Birkenstrasse, Risch, Kurzbericht 1.6.2023, S. 46.



Die vielen verschiedenen Grundeigentümer haben unterschiedliche Entwicklungsabsichten. Deshalb wurde auch eine unabhängige, etappierte Entwicklung aller Parzellen überprüft.



Sowohl bei der Bebauung, beim Freiraum als auch bei der Erschliessung lassen sich die bestehenden und neuen Strukturen gut kombinieren.



Die konsequente parzellenorientierte Weiterentwicklung, die einfache Erschliessungsstruktur und die Führung der Wege auf Parzellengrenzen vereinfachen die stufenweise Entwicklung.

5.5. Erschliessungskonzept

Die Studie formuliert folgende Eckpunkte für die Erschliessung:

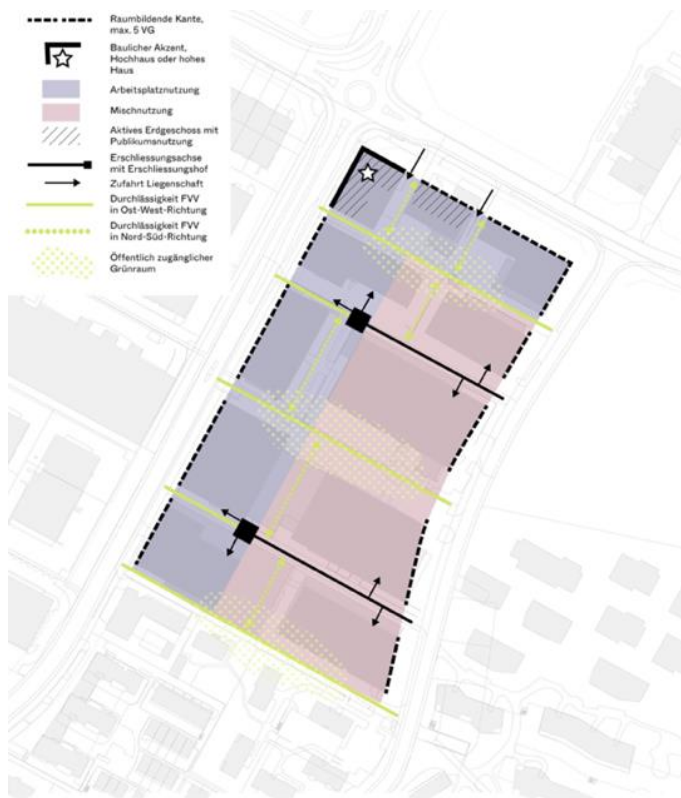
- Birkenstrasse: Betrieb und Gestaltung als Quartierachse, T30, soweit dies mit der Feuerwehr vereinbar ist.
- Einfache, effiziente, innere Erschliessung über zwei Erschliessungsachsen (Stichstrassen mit Erschliessungshof für Wendemanöver als T20 / Begegnungszone ausgelegt).
- Zufahrten (u. a. Parkgaragen, Logistik, Anlieferung) nur über Blegistrasse und Erschliessungsachsen resp. Erschliessungshöfe, weitere Räume sind autofrei, keine weitere Zu- und Ausfahrtsmanöver entlang der Birkenstrasse.
- Hauptquerverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr in der Mitte des Areals, weiteres Netz von durchgehenden Fuss- und Veloverbindungen (in Grünräume integriert), Lage mehrheitlich im Bereich der Parzellengrenzen.



5.6. Regelwerk

Das städtebauliche Richtkonzept von Van de Wetering schlägt folgendes Regelwerk für einen zukünftigen Quartiergestaltungs- oder Bebauungsplan vor:

- Raumbildende Kanten, repräsentative Bauten, Adressierung; 5 Vollgeschosse entlang Chamer-, Blegi- und Birkenstrasse.
- Baulicher Akzent (Hochhaus) und kleines Zentrum mit Publikumsnutzungen an der Ecke Chamer- und Blegistrasse.
- Auslegung der Nutzungen: Arbeitsplatznutzungen entlang Chamer- und Blegistrasse, Mischnutzungen (65–70 Prozent Wohnen) im Bereich Birkenstrasse (Übergang zum Wohnquartier) mit Gewerbesockel und Aufbauten mit Wohnungen.
- Innere Wegstruktur: zwei Erschliessungsachsen ab Birkenstrasse, Zufahrten zu den Liegenschaften über Blegistrasse oder Erschliessungsachsen (nicht über Chamer- oder Birkenstrasse).
- Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr: Starke Gliederung in Ost-West-Richtung, Sequenzen von versetzten Wegen in Nord- Süd-Richtung.
- Grosszügige, grüne innere Freiräume: Aufenthalt, Durchwegung, Regenwassermanagement, Ökologie, attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld, Stadtklima.⁵



⁵ Van de Wetering, Fokusstudie Birkenstrasse, Risch, Kurzbericht 1.6.2023, S. 56.

5.7. Kennzahlen

Folgende Kennzahlen ergeben sich aus dem Konzept:

Total BGF: 91'100 m²

AZ, gesamt: 1.8–1.9

Total Wohnen: 33'400 m² BGF (37 %, Anteil Wohnen im Mischbereich 65–70 %).

Total Büros, Dienstleistungen: 37'500 m² BGF (41 %)

Total Produktion: 20'200 m² BGF (22 %).⁶

5.8. Mehrwertabgabe

Im Bericht wurden keine Angaben zur Mehrwertabgabe (Form und Umfang) gemacht.

⁶ Van de Wetering, Fokusstudie Birkenstrasse, Risch, Kurzbericht 1.6.2023, S. 57.

6. Vertiefung der Erkenntnisse der Fokusstudie

In weiteren Sitzungen der Gemeinde Risch, mit dem Kanton Zug und mit den Kommissionen sowie mit Eigentümern wurden die Zielparameter für das Gebiet Birkenstrasse, wie sie zukünftig im Bebauungsplan angestrebt werden, folgendermassen überarbeitet:

- Es wird eine Zone mit speziellen Vorschriften mit ordentlicher Bebauungsplanpflicht über das gesamte Verdichtungsgebiet erlassen
- AZ 1.9 gleichmässig über gesamtes Areal
- Bereich A entlang der Chamerstrasse ohne Wohnnutzung (Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen)
- Bereich B mit minimal 50 Prozent und maximal 80 Prozent Wohnanteil
- Gemäss kantonalem Richtplan beträgt das Verhältnis der beiden Bereiche ungefähr 1:3 (Arbeits- und Dienstleistungsnutzung 26 Prozent, Mischnutzung 74 Prozent)⁷
- Parkierung gemäss aktueller Bauordnung maximal 150 Parkplätze pro Hektare, folglich 750 Parkplätze für das gesamte Gebiet von 5 Hektaren

Eine Dichte von AZ 1.9 erlaubt gegenüber dem aktuellen Status eine Verdichtung des Gebiets und wird als politisch tragfähig erachtet. Die Aufteilung in Arbeits- und Mischzone entspricht dem kantonalen Richtplan. Der maximale Wohnanteil in der Mischzone wurde auf 80 Prozent erhöht, weil in der Gemeinde ein sehr grosser Bedarf an Wohnungen besteht und andernorts genügend Potenzial für die Erstellung von Gewerbe- und Büroflächen besteht.

6.1. Forderungen der Gemeinde an die Eigentümer

Die Erfüllung der städtebaulichen und politischen Forderungen wird vorausgesetzt, um den Bebauungsplan zu erarbeiten.

Städtebauliche Anforderungen

- Nutzungsrecht für Land Bypass (Lika, Scherer, P&F Immobilien)
- Erschliessung über Birkenstrasse an zwei Stellen
- Durchwegung in Längsrichtung
- Grünzüge in Querrichtung mit hoher und vielfältiger Funktionalität (Ökologie, Lokalklima, Retention, Aufenthalt),
- Raumbildung der Bauten zu den Strassen
- Parkplätze gemäss aktueller Bauordnung 150 Parkplätze pro Hektare
- Quartierzentrumfunktionen
- Hybride Typologien mit Gewerbehallen im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen sind zugelassen
- Zusätzlich gelten die Bestimmungen des PBG hinsichtlich Bebauungspläne

⁷ Gemäss Plan im Anhang, dem kantonalen Richtplan entsprechend.

Politische Forderungen

- Total 30 Prozent der realisierten Wohnfläche wird entweder als bezahlbares Wohnen gemäss WFG oder als Stockwerkeigentum realisiert. Dies entspricht der Wohnraumstrategie der Gemeinde.
- Das Controlling der Einhaltung des WFG erfolgt nach kantonalen Vorgaben.

6.2. Realisierbare Flächen und Parkplätze

Das Resultat des Bebauungsplans wäre – bei vollständiger Realisierung – eine theoretische Verdichtung gegenüber dem aktuell möglichen Maximalmass um rund 40 Prozent und eine Verdichtung gegenüber der heute realisierten Bebauung um mehr als 100 Prozent, also eine Verdoppelung. Der Wohnanteil würde künftig über das gesamte Gebiet Birkenstrasse 58 Prozent betragen.

Aktuell (AZ 1.35)		Geplant (AZ 1.9)			
BGF möglich	BGF realisiert ⁸	BGF total	BGF W neu	BGF AD neu	Wohnanteil
69 020	rund 42 000	97 139	56 287	40 852	80 %
		100%	58 %	42 %	

Mit 56 000 Quadratmeter Geschossfläche könnten rund 400 Wohnungen für eine Bevölkerung von 800 Personen realisiert werden.⁹

Auf 41 000 Quadratmeter Arbeitsfläche könnten rund 1000 Arbeitsplätze entstehen.¹⁰

Parkplätze		
Erlaubt	Realisiert	Zusätzlich möglich
766	Rund 550	Rund 220

Gemäss heutiger Bauordnung sind pro Hektare Bauland 150 Parkplätze möglich. Auf die Gesamtfläche von 51 126 Quadratmeter sind heute 766 Parkplätze erlaubt, von welchen rund 550 realisiert sind.¹¹ Zusätzlich wären heute und bei Beibehaltung der Regelung künftig 220 Parkplätze realisierbar.

⁸ Anhand Gebäudefläche und Geschosszahl hochgerechnet.

⁹ Annahmen Bevölkerung: Faktor Bruttogeschossfläche (BGF) zu Hauptnutzfläche (HNF) von 0.75, Durchschnittliche Wohnungsgrösse von 100 m² HNF, Belegungsdichte von 1.9 Personen pro Wohnung.

¹⁰ Annahmen Arbeitsplätze: Faktor Bruttogeschossfläche (BGF) zu Hauptnutzfläche (HNF) von 0.85, Durchschnittliche Fläche pro Arbeitsplatz 30 m² HNF, was einer Mischung aus 70 Prozent Büro- (20 m² pro Arbeitsplatz) und 30 Prozent Gewerbeflächen (50 m² pro Arbeitsplatz) entspricht.

¹¹ Die Anzahl realisierter Parkplätze wurde aufgrund von Luftbildern ermittelt.

7. Rückmeldungen der Delegation der Ortsplanungskommission

Die folgenden Rückmeldungen basieren auf den Gesprächen und schriftlichen Rückmeldungen mit der Delegation der Ortsplanungskommission (Isabelle Anderhub, Alex Haslimann, Pius Hefti).

Allgemein

Das städtebauliche Richtkonzept wird inhaltlich positiv zur Kenntnis genommen.

- Die Schaffung einer Mischzone wird nicht infrage gestellt.
- Das vorliegende städtebauliche Konzept wird positiv beurteilt.
- Die Schaffung einer Bauzone mit speziellen Vorschriften mit überlagerter Bebauungsplanpflicht, wird als richtiges Instrument betrachtet.
- Die Dichte von 1.9 wird als hoch betrachtet (es wurde mal von 1.8 gesprochen).
- Im Bebauungsplan soll autoarmes Wohnen gefordert werden.
- Es soll ein Mobilitätskonzept gefordert werden.

Rückmeldung der Einwohnergemeinde:

Dies ist bei einem Bebauungsplan ohnehin der Fall.

- Im Bebauungsplan soll eine Raumsicherung für einen künftigen Grosskreislauf geprüft werden.
- Die Starkstromleitung soll unter den Boden verlegt werden.
- Das Thema «Schwammstadt» soll bei der Planung besonders beachtet werden

Wachstum

Das Wachstum von 450–500 Wohnungen respektive rund 800 Einwohnenden wird aufgrund des enormen Wachstums der letzten Jahrzehnte kritisch betrachtet.

Rückmeldung der Einwohnergemeinde:

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin sehr gross und das Wachstum entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Ausserdem ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Eigentümer von einer langsamen und gestaffelten Transformation des Gebiets auszugehen.

Wohnen in der Mischzone

Die Delegation weist auf das mögliche Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Gewerbe durch den verursachten Lärm. Das Gewerbe darf nicht nachträglich durch «verwöhnte» Mieter oder Eigentümer verdrängt werden.

Rückmeldung der Einwohnergemeinde:

In städtischer Umgebung ist diese Zonenform bekannt und es gibt gute Beispiele, dass es funktioniert.

Seite 30/37

Eigentumswohnungen an dieser Lage sind eher schwierig. Die Wahlmöglichkeit zwischen Wohneigentum oder bezahlbarem Wohnraum wird kritisch betrachtet.

Rückmeldung der Einwohnergemeinde:

Es gibt bereits ähnliche Wohnsituationen an der Riedstrasse und der Grundstrasse, wo die Wohnungen sich gut verkaufen liessen.

Eine Verdichtung auf wertvollem Bauland ist in jedem Fall sinnvoll. Die heutige Zone ist eine reine Arbeits- und Dienstleistungszone und die Grundstücke sind unternutzt.

Verkehr

Bevor ein nächster Ausbauschritt von solch grosser Dimension erfolgen kann, sollten zuerst die Verkehrsprobleme gelöst werden.

Rückmeldung der Einwohnergemeinde:

Das für diese Zonenplanung erarbeitete Mobilitätskonzept hat die Dichte der Mischzone berücksichtigt und die Massnahmen sind abgestimmt. Die Raumsicherung für den Bypass Forren kann mit diesem Verfahren ohne rechtliche Schritte (Enteignungen) sichergestellt werden. Wenn diese Mischzone nicht in dieser Zonenplanung geschaffen werden sollte, würde die Absicht in einem kommunalen Richtplan festgehalten. Die Wohnungen werden aber in den nächsten Jahren benötigt. Wenn man davon ausgeht, dass das Verfahren und eine gestaffelte Realisierung der Wohnungen erst 2030–2040 realistisch wird (unterschiedliche Bauabsichten der Grundeigentümer, Verfahrensdauer) würden bei der Umsetzung mit der nächsten Zonenplanung 2040, die Wohnungen erst ab 2050–2060 zur Verfügung stehen.

Einbezug Grundeigentümer

Die Grundeigentümer müssen in den Prozess einbezogen werden. Das Gewerbe darf nicht verdrängt werden. Die Erweiterung bestehender Betriebe sollte möglich sein.

Rückmeldung der Einwohnergemeinde:

Eine umfangreiche Mitwirkung und der Einbezug der Grundeigentümer sind geplant. Auf den Parzellen besteht die Bestandsgarantie. Für Erweiterungen der heutigen Betriebe wird in der Bauordnung folgendes festgehalten: «Bestehende Bauten können ohne Bebauungsplan erneuert, umgebaut oder geringfügig ausserhalb des bestehenden Bauvolumens erweitert werden.»

Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden durch die Gemeinde vorfinanziert, um eine koordinierte Planung von hoher Qualität zu ermöglichen und die Grundeigentümer nicht zu belasten. Erst bei Vorliegen eines rechtsgültigen Baugesuchs muss sich der Grundeigentümer an den Kosten beteiligen. Die Planungskosten formen lediglich einen Bruchteil des Planungsmehrwerts durch die Verdichtung und die neue erlaubte Wohnnutzung.

8. Umsetzung in der Ortsplanungsrevision

8.1. Bauzone mit speziellen Vorschriften

Das Gebiet Birkenstrasse wird zu einer Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) umgezont und mit einer Bebauungsplanpflicht (ordentlicher Bebauungsplan) überlagert. Die BsV wird folgendermassen definiert:

Art. 24 Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse (BsV8) dient der angemessenen und koordinierten Bebauung des Areals Birkenstrasse und dessen Freiraumgestaltung.

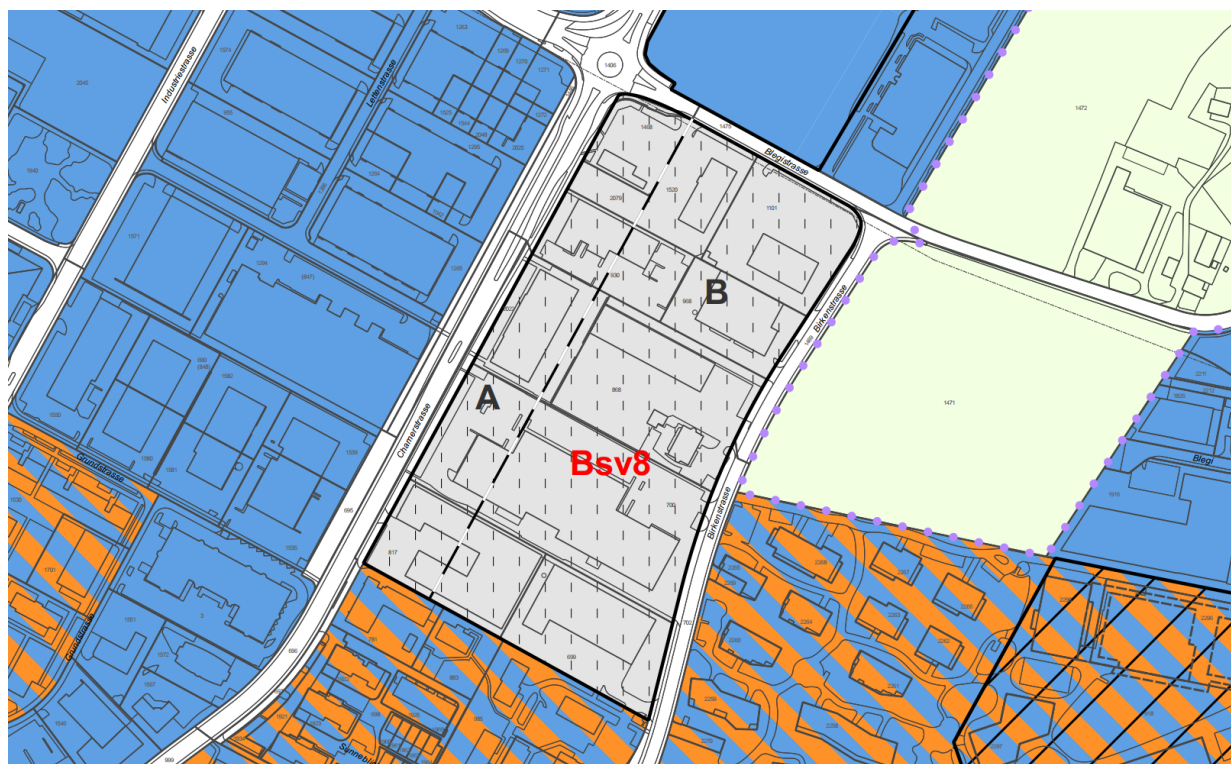
² Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse ist im Bereich A für Arbeiten, Dienstleistungen, Freizeit bestimmt. Der Bereich B ist zusätzlich für Wohnen bestimmt, wobei stark störende Betriebe in diesem Bereich nicht zulässig sind.

³ Für die im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiete A & B gilt folgendes:

	Bereich A	Bereich B
Max. AZ Grundordnung	1,35	1,2
Max. AZ mit Bebauungsplan	1,9	1,9
Gesamthöhe (m)	25.0	22.0
Minimaler Wohnanteil (%)		50
Minimaler Gewerbeanteil (%)	100	20
Empfindlichkeitsstufe	III	III

⁴ Innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse kann nur gestützt auf einen ordentlichen Bebauungsplan gebaut werden. Teilbebauungspläne sind zulässig. Die Fokusstudie Birkenstrasse vom 30. Mai 2023 ist wegweisend.

⁵ Bestehende Bauten können ohne Bebauungsplan erneuert, umgebaut oder geringfügig ausserhalb des bestehenden Bauvolumens erweitert werden.



Bereich A (Arbeitsnutzungen); Bereich B (Mischnutzung)

Grundstück	A: Fläche mit Arbeitsnutzung (m²)	B: Fläche mit Mischnutzung (m²)
GS 699	0	5'059
GS 700	0	12'596
GS 817	2'410	2'590
GS 868	0	7'488
GS 930	1'707	1'886
GS 968	0	3'083
GS 1101	0	4'855
GS 1468	2'000	0
GS 1520	2'968	0
GS 2079	810	0
GS 2022	3'518	157
	13'413	37'714
	26 %	74 %

8.2. Bebauungsplanpflicht

Für das gesamte Gebiet Birkenstrasse wird eine Pflicht für einen ordentlichen Bebauungsplan erlassen. Die Gemeinde entwickelt den Bebauungsplan unter Einbezug der Eigentümer und der Bevölkerung.

Die Grundstücke im Planungsgebiet haben mehrere Grundeigentümer. Dabei ist anzunehmen, dass nicht alle Grundeigentümer den gleichen Umsetzungs- und Realisierungshorizont haben. Diese Parzellen können im Bebauungsplan als weisse Flecken (unter Erhalt der Bestandsgarantie) dargestellt werden. Wenn diese zu einem späteren Zeitpunkt in den Bebauungsplan integriert werden wollen, müsste eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgen.

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug setzt die Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans ein städtebauliches Varianzverfahren mit mindestens drei teilnehmenden Büros sowie Beteiligung der Bevölkerung voraus.

8.3. Wohnraumförderung

Die Förderung von Wohneigentum und bezahlbaren Wohnungen wird in der Wohnraumstrategie und der zugehörigen Verordnung geregelt. Vorgesehen ist ein Anteil von 30 Prozent, welcher als Wohneigentum, als bezahlbares Wohnen nach WFG oder als Mischung von beidem realisiert werden kann.

9. Eigentümergegespräche

Alle Eigentümer im Gebiet Birkenstrasse wurden in separaten Sitzungen über die geplante Ortsplanungsrevision informiert. Die Rückmeldungen waren generell sehr positiv. Die gegenseitige Abhängigkeit durch die Schaffung eines einzigen Bebauungsplans wird teilweise bemängelt. Einzelne Eigentümer empfinden die Entwicklungspläne als Einschränkung. Wie erwartet haben die Eigentümer unterschiedliche Entwicklungsziele und -horizonte. Grundsätzliche Opposition konnte nicht festgestellt werden.

Die Gemeinde versucht diesen Bedürfnissen gerecht zu werden, indem sie hinsichtlich der Planung in Vorleistung geht. Alle Eigentümer können sich an der Erarbeitung des Bebauungsplans beteiligen. Die Kostenbeteiligung jedoch erst bei Baueingabe fällig wird. Dadurch sollen auch Eigentümer ohne Entwicklungsabsichten ermutigt werden, sich in die Erarbeitung des Bebauungsplans einzubringen.

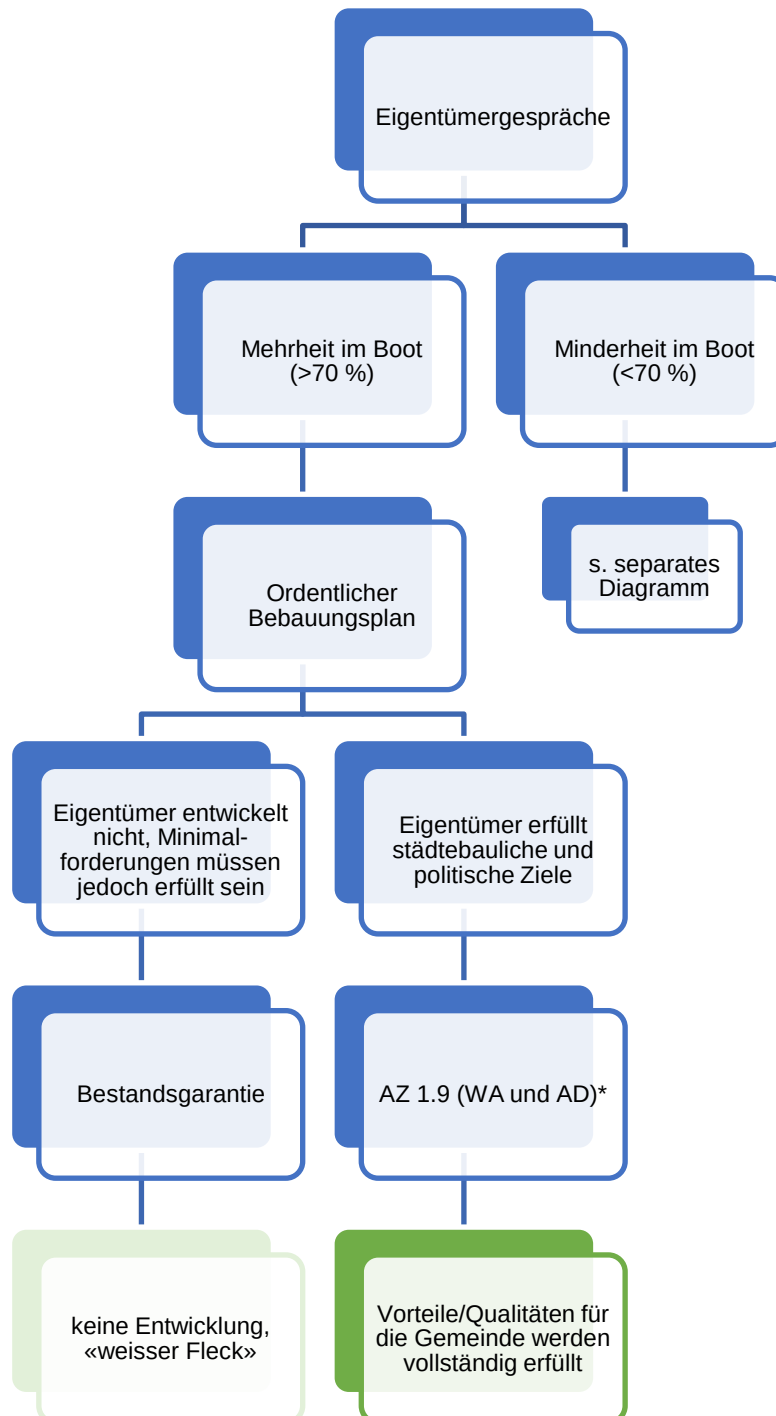
10. Offene Zielsetzungen und nächste Schritte

Mit der Fokusstudie wurden alle eingangs formulierten Zielsetzungen erreicht.

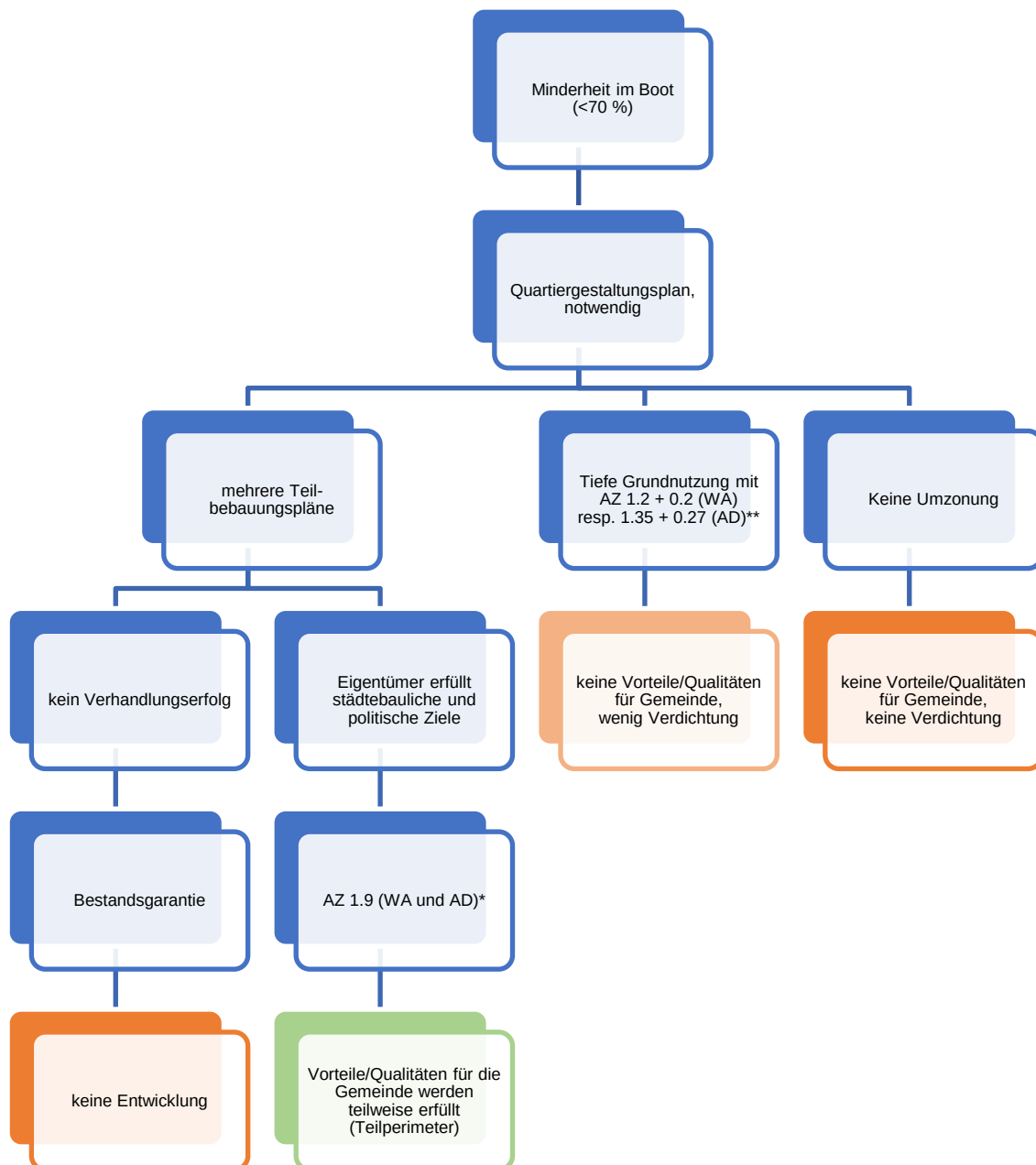
Die folgenden Schritte müssen im Anschluss an die oder während der Ortsplanungsrevision in aufgenommen werden:

- Finalisierung der Wohnraumstrategie und Erarbeitung einer Verordnung zur Wohnraumstrategie.
- Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans in Zusammenarbeit mit den Eigentümer:innen.

11. Anhang: Entscheidungsbaum



* Kein 20 %-Bonus, da bereits im Bebauungsplan



* Kein 20 %-Bonus, da bereits im Bebauungsplan

** Einfacher Bebauungsplan mit 20 %-Bonus möglich