

Gemeinde Risch



# Abschlussbericht Fokusstudie Kirchenhügel

Auftraggeber	Gemeinde Risch Rotkreuz, Patrick Wahl
Projektleiter	Christian Blum
Autor	Christian Blum, Joris Jehle
Klassifizierung	Nicht klassifiziert
Status	Final
Szenario	Dienstleistung
CMI	697545

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Zielsetzung.....	4
1.1.	Entflechtung Nutzungen Kirchgemeinde und Einwohnergemeinde .....	5
1.2.	Vanoli-Areal .....	7
1.3.	Grundstück Nr. 50 .....	7
1.4.	Variantenstudie .....	7
1.5.	Erkenntnisse .....	10
1.6.	Planungsperimeter .....	11
1.7.	Raumprogramm Kirchgemeinde.....	12
1.8.	Gemeinsame Planungsabsicht.....	12
1.9.	Zielsetzung .....	12
2.	Projekttablauf .....	13
2.1.	Auftragsformulierung.....	13
2.2.	Koordination mit den Betroffenen und Planer-Kick-off .....	13
2.3.	Entwurf Konzept und Strategie.....	13
2.4.	Vertiefung Konzept und Strategie.....	13
2.5.	Fertigstellung, Projektabschluss.....	13
2.6.	Ergebnisse und Produkt .....	13
2.7.	Termine.....	14
3.	Projektbeteiligte.....	15
3.1.	Auftragnehmerin .....	15
3.2.	Projektorganisation .....	15
3.3.	Sitzungswesen.....	16
4.	Rahmenbedingungen .....	17
4.1.	Festlegungen des Richtplans des Kantons Zug .....	17
4.2.	Festlegungen der Räumlichen Strategie zum Kirchenhügel .....	18
4.3.	Ortsplanung / Räumliche Strategie.....	18
4.3.1	Leitsätze.....	18
4.3.2	Städtebauliche Prinzipien .....	20
5.	Erkenntnisse der Fokusstudie Kirchenhügel.....	21
5.1.	Analyse .....	21
5.2.	Leitideen .....	22
5.3.	Neubauprojekt der Katholischen Kirche .....	26
5.4.	Variantenstudium .....	27

Seite 3/45

5.5. Vorzugsvariante .....	31
5.6. Volumenstudie Pfarrhaus .....	36
5.7. Vanoli-Areal .....	37
5.8. Private Wohnnutzungen .....	38
5.8.1 Grundstück 50 .....	38
5.8.2 Grundstück 785 .....	38
5.9. Zielbild .....	39
6. Rückmeldungen der Delegation der Ortsplanungskommission .....	43
7. Umsetzung in der Ortsplanungsrevision .....	44
8. Offene Zielsetzungen und nächste Schritte .....	45

### Änderungsverzeichnis

Datum	Version	Änderung	Autor
22.09.2022	0.1	1. Entwurf Arbeitshypothese	riblch
07.12.2022	0.2	2. Entwurf Arbeitshypothese	riblch
09.02.2023	0.3	3. Entwurf, Rückmeldungen Kirchgemeinde	riblch
14.09.2023	0.4	1. Vorentwurf Abschlussbericht	rijejo
26.09.2023	1.0	1. Entwurf Abschlussbericht	rijejo
17.11.2023	1.1	Rückmeldungen OPK-Delegation	rijejo
27.02.2024	1.2	Korrekturen PW	rijejo
07.03.2024	Final	Finalisierung	rijejo
05.04.2024		Anpassungen gemäss Sitzung GR	rijejo

Seite 4/45

## 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 betreffend Kirchenhügel, in Kenntnis der Entwicklungsabsichten Dritter, folgendes festgehalten:

*Der Kirchenhügel ist Teil der grünen Infrastruktur des Zentrums von Rotkreuz und im Grundsatz ein öffentlich zugänglicher Raum. Eine bauliche und freiräumliche Entwicklung beidseitig des Hügel orientiert sich an der Leitidee von solitären Bauten in parkähnlicher Umgebung. Freiräume, Bauten und Anlagen sind hochwertig zu gestalten und ordnen sich in die landschaftliche und gebaute Silhouette ein und respektieren wichtige Blickbezüge und bestehende Sichtachsen (Kernthema: grüne Infrastruktur, Leitthema 9 Kirchenhügel).*

Der vorliegende Abschlussbericht fasst Ausgangslage, Ablauf und Erkenntnisse der Fokusstudie zusammen und stellt Anträge hinsichtlich der Ortsplanungsrevision an den Gemeinderat.



Blick aus der Vogelperspektive auf den Kirchenhügel  
(Quelle: GoogleEarth, Zugriff am 22.9.2022)

## 1.1. Entflechtung Nutzungen Kirchgemeinde und Einwohnergemeinde

Beim Bau des Gemeindezentrums Dorfmatte wurden auch Nutzungsflächen für die Katholische Kirchgemeinde Risch (Kirchgemeinde) erstellt. Sie ist Stockwerkeigentümerin und besitzt den Verena-Saal, diverse Sitzungszimmer sowie weitere Räumlichkeiten. Diese Räumlichkeiten werden eigenständig genutzt und der Gemeinde sowie kirchennahen Vereinen und Gruppierungen zur Verfügung gestellt respektive vermietet.

Im Jahr 1998 wurde der Kirchenrat von der Kirchgemeindeversammlung beauftragt, ein neues Pfarreizentrum nördlich der Pfarrkirche Rotkreuz zu planen. Die Beweggründe hierfür waren einerseits die Aktivitäten von kirchennahen Gruppierungen, die mehr Platz beanspruchten, andererseits der Umstand, dass die räumliche Distanz zwischen dem Zentrum Dorfmatte und der Pfarrkirche Rotkreuz einen immer grösser werdenden Nachteil darstellte. Der Kirchenrat unterbreitete der Stimmbevölkerung der Katholischen Kirchgemeinde anlässlich einer Urnenabstimmung vom 17. April 2005 einen Baukredit für die Realisierung des Projekts «Am Weg». Mit dem Projekt konnte der Forderung der damals laufenden Zonenplanung, einen Bau in einer parkähnlichen Landschaft zu schaffen, nachgekommen werden. Das Projekt wurde jedoch an der Urnenabstimmung abgelehnt. Der Wunsch nach Räumlichkeiten in der Nähe der Kirche wurde in den letzten Jahren trotzdem immer wieder an den Kirchenrat herangetragen.

Mit der Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz (SÖNZR) hat die Einwohnergemeinde wichtige Stossrichtungen festgelegt. SÖNZR hat sich auch mit der Frage beschäftigt, wie in Zukunft mit dem Zentrum Dorfmatte verfahren werden soll. Das mittlerweile 35-jährige Gebäude weist grösseren Sanierungsbedarf auf. In der Gegenüberstellung der Varianten Sanierung oder Neubau hat sich gezeigt, dass ein Neubau des Zentrums Dorfmatte gewichtige Vorteile mit sich bringt. Die Einwohnergemeinde hat die strategische Absicht, einen Neubau des Zentrums Dorfmatte autonom planen zu können. Gleichzeitig hat die Katholische Kirchgemeinde nach wie vor die Absicht, die im Zentrum Dorfmatte untergebrachten Nutzungen in die Nähe der Pfarrkirche Rotkreuz zu verschieben. Diese beiden Interessen sollen zusammengeführt werden.

Die Einwohnergemeinde erwägt, Grundstück 52 («Wasserhaus») an die Kirchgemeinde zu veräussern. Dadurch entstünde eine grössere, zusammenhängende Fläche. Mit der Ortsplanungsrevision ergibt sich die Chance, die Liegenschaften in eine neue Zone mit erweiterter Nutzung zu überführen und dadurch eine Mantelnutzung ausserhalb des öffentlichen Gebrauchs zu ermöglichen.

Das zu erstellende Haus soll ein Ort der Begegnung, ein Treffpunkt für Familien, Kinder und Jugendliche, Senioren, kurz für die ganze Wohnbevölkerung des Pastoralraums Zugersee Südwest werden. Durch die Nähe zur reformierten Kirche kann die ökumenische Zusammenarbeit verstärkt und Synergien können genutzt werden.

Seite 6/45

Darüber hinaus sind sich die beiden Parteien einig, dass der Anspruch besteht, den Neubau in einer parkähnlichen Situation zu realisieren und baulich und gestalterisch ein hohes Qualitätsniveau anzustreben. Für die Kirchgemeinde sind Erträge aus einer Mantelnutzung wichtig, um die Kosten für den Bau und den Betrieb zu refinanzieren.

Die dargelegte Strategie der Nutzungsentflechtung ist vertraglich abgesichert. An der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2021 ist der Vorvertrag genehmigt und dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt worden, den Hauptvertrag abzuschliessen.



Studie von baumeler partner ag im Auftrag der Katholischen Kirchgemeinde Risch

Parallel zur vertraglichen Regelung hat baumeler partner ag im Auftrag der Kirchgemeinde eine Bebauungsstudie für die Grundstücke Nrn. 51, 52 und 851 erarbeitet. Zugrunde gelegt ist ein von der Kirchgemeinde bestimmtes Raumprogramm.

Der von der Studie der baumeler partner ag betroffene Perimeter liegt in der Zone des öffentlichen Interessens für Bauten und Anlagen (Zone OelB). Die vorgesehenen Mantelnutzungen zum Pfarreizentrum (Wohnungen) sind nicht konform mit dieser Bauzone. Grundsätzlich kann eine Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommen werden. Das in der Studie aufgezeigte Nutzungsmass könnte, unter Einbezug der Grundstücke 51, 52, 851 und 628, auf der Basis einer Zone W3 realisiert werden. Allerdings wäre dann die Nutzung als Pfarreizentrum nicht zonenkonform. Eine Konformität aller Nutzungen könnte mit einer Kernzone erreicht werden. Allerdings gilt es hier die potenzielle Reaktion der Öffentlichkeit in Betracht zu

ziehen («hohe Dichte», «alles wird überbaut» o. dgl.). Erfolgsversprechend könnte die Strategie sein, die betroffenen Grundstücke einer Zone mit speziellen Vorschriften zuzuweisen. Damit könnte eine auf Mass geschneiderte Lösung umgesetzt werden. Zudem wird damit dem ursprünglich kommunizierten Zielbild eines «Gebäudes in parkähnlicher Umgebung» am besten entsprochen werden. Die politische Gemeinde startete die weitere Planung bauend auf diesen Ansatz. Der Projektvorschlag ist im Rahmen der Fokusstudie zu überdenken und verschiedene städtebauliche Varianten sind aufzuzeigen.

### **1.2. Vanoli-Areal**

Für die Grundstücke 56, 778, 827 und 828 hat die Grundeigentümerin, die Vanoli Immobilien AG, eine Bebauungsstudie erarbeiten lassen. Die Grundstücke liegen in der Wohnzone 4. Die noch nicht überbauten Grundstücke 56 und 778 sind mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Die Studien von Leutwyler Partner Architekten kommen zum Schluss, dass der mit einem Bebauungsplan mögliche AZ-Bonus aus ortsbaulichen Gründen nicht oder nur teilweise konsumiert werden sollte. Zudem wurde die Anfrage gestellt, ob auf ein Konkurrenzverfahren verzichtet werden könnte.

Die Gemeinde unterstützt eine qualitätsvolle Entwicklung in diesem Gebiet. Mit der Bebauungsplanpflicht ist einerseits ein Anspruch an die Qualität formuliert und andererseits gegenüber der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Mitbestimmung postuliert worden. Die Gemeinde hat erkannt, dass das kumulierte Nutzungsmass der Zone W4 inklusive maximalem AZ-Bonus aufgrund eines ordentlichen Bebauungsplans kritisch ist. In diesem Sinne wollte die Gemeinde das an diesem Ort verträgliche Mass im Gesamtkontext nochmals studieren lassen.

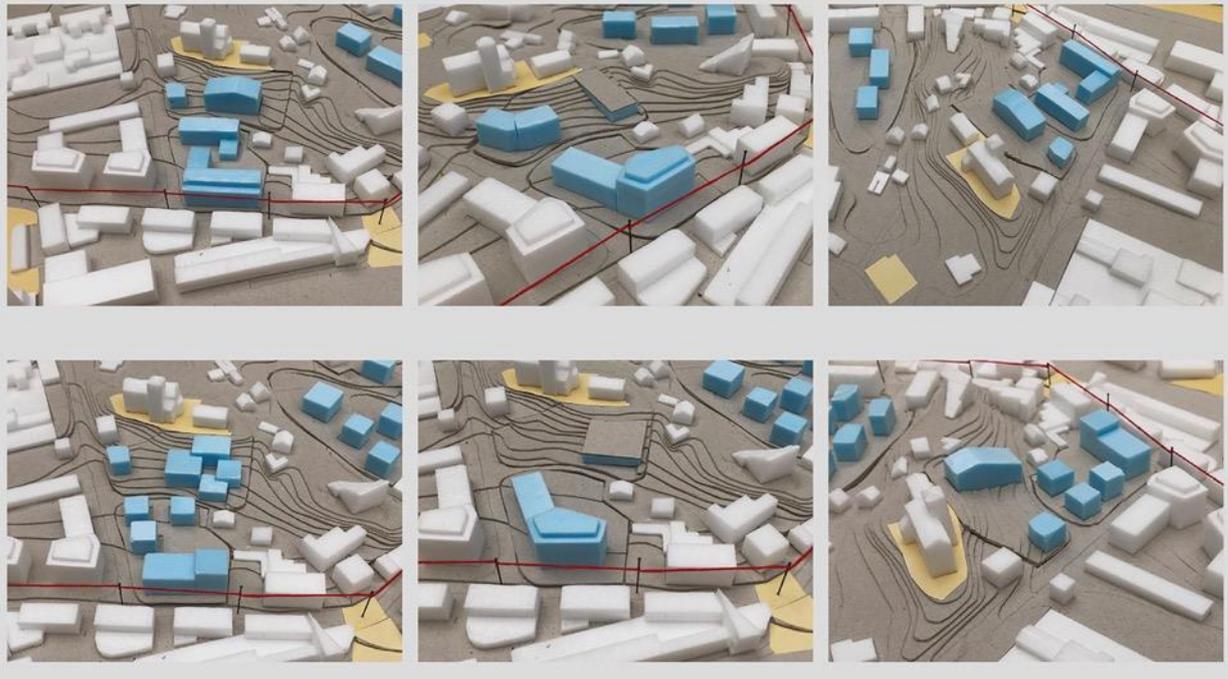
### **1.3. Grundstück Nr. 50**

Das Grundstück GS 50 liegt in einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Die Baute auf dem Grundstück ist ein privat genutztes Wohnhaus. Die Grundeigentümerin hat einen Antrag zur Umzonung der Parzelle in eine Wohnzone gestellt. In Bezug auf dieses Grundstück stellt sich die Frage, ob und in welche Zone diese Parzelle umgezont werden kann. In einem weiteren Schritt ist auch zu prüfen, in welchem Ausmass diese Parzelle überbaubar sein soll. Insbesondere ist zu prüfen, ob der Bereich der heutigen Garagierung als Freihaltefläche zu deklarieren ist und ob aufgrund der exponierten Hügellage eine Höhenbeschränkung sinnvoll und verhältnismässig ist.

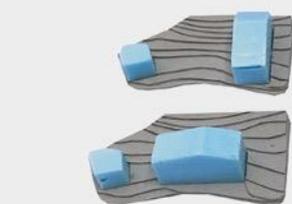
### **1.4. Variantenstudie**

Im Rahmen der Erarbeitung der Räumlichen Strategie wurden für den Kirchenhügel Testentwürfe erarbeitet. Ziel dieser Testentwürfe war vor allem, das Potenzial des Kirchenhügels in einer Gesamtbetrachtung zu studieren um die verschiedenen, durch Dritte lancierten Arealbetrachtungen in einen Gesamtkontext zu stellen.

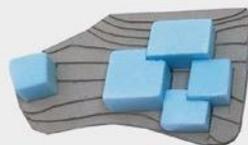
### Variantenstudien Kirchenhang



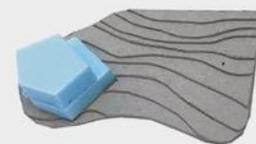
### Variantenstudien Kirchenhang Kirchenstrasse



**Variante 1: Zeile und Wohnhaus\***  
 AZ 1,0  
 aGF 4.700 m<sup>2</sup>  
 EinwohnerInnen ca. 65  
 Geschosse 4,5  
 Programm Wohnen  
 Kirchensaal



**Variante 2: Flächiges Volumen**  
 AZ 1,1  
 aGF 5.000 m<sup>2</sup>  
 EinwohnerInnen ca. 70  
 Geschosse 6  
 Programm Wohnen  
 Kirchensaal



**Variante 3: Kompaktes Volumen**  
 AZ 0,68  
 aGF 3.100 m<sup>2</sup>  
 EinwohnerInnen ca. 40  
 Geschosse 6  
 Programm Wohnen  
 Kirchensaal



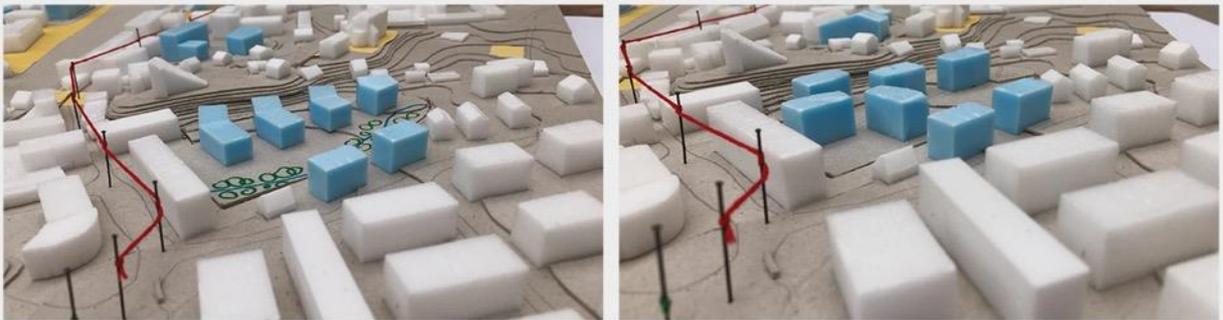
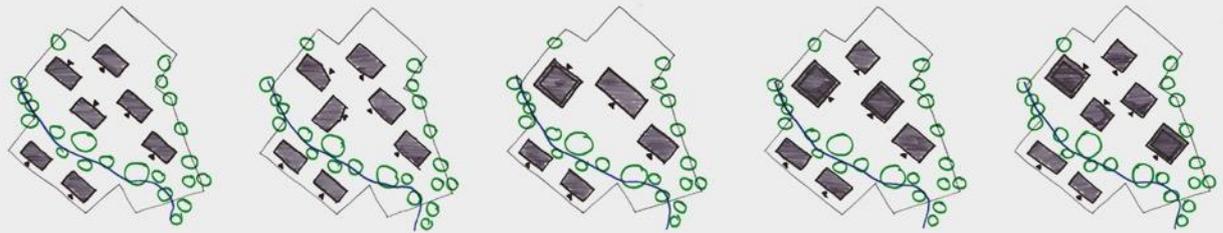
**Variante 4: Eingegrabenes Volumen**  
 AZ 0,2  
 aGF 900 m<sup>2</sup>  
 EinwohnerInnen -  
 Geschosse 1  
 Programm Kirchensaal



**Variante 5: L-Volumen und Solitär / Punkt**  
 AZ 0,75  
 aGF 3.400 m<sup>2</sup>  
 EinwohnerInnen ca. 45  
 Geschosse 1,5  
 Programm Wohnen  
 Kirchensaal

\*gemäss Studie «Kirchenhügel»,  
 Baumeler Partner ag, Stand  
 27.08.2020

Variantenstudien Vanoli Luzernerstrasse



Variantenstudien Vanoli Luzernerstrasse

\* gemäss Studie «Luzernerstrasse  
3,5,7,9», Leutwiler Partner  
Architekten, Stand 29.09.2020



**Studie V1\***  
AZ 1,11  
aGF 11.700 m<sup>2</sup>  
EinwohnerInnen ca. 200  
Geschosse 5+1  
Programm Wohnen



**Studie V2\***  
AZ 1,0  
aGF 10.700 m<sup>2</sup>  
EinwohnerInnen ca. 180  
Geschosse 5+1  
Programm Wohnen



**Studie V3\***  
AZ 1,0  
aGF 11.000 m<sup>2</sup>  
EinwohnerInnen ca. 190  
Geschosse 5+1  
Programm Wohnen



**V1 Weiterentwicklung**  
AZ 0,9  
aGF 9.800 m<sup>2</sup>  
EinwohnerInnen ca. 170  
Geschosse 5  
Programm Wohnen



**V2 Weiterentwicklung**  
AZ 0,77  
aGF 8.100 m<sup>2</sup>  
EinwohnerInnen ca. 140  
Geschosse 4  
Programm Wohnen



**Variante Zeilen**  
AZ 1,0  
aGF 11.000 m<sup>2</sup>  
EinwohnerInnen ca. 190  
Geschosse 4  
Programm Wohnen

## 1.5. Erkenntnisse

Die Sichtung der Grundlagen hat aufgezeigt, dass im Bereich des Kirchenhügels verschiedene raumplanerische und ortsbauliche Baustellen bestehen. Zudem haben die Testentwürfe aufgezeigt, dass vor (nördlich) der Kirche auch andere Volumina und Gebäudetypologien als in der Studie von baumeler partner ag dargestellt sind, denkbar erscheinen. Dabei kann Variante 4 (siehe oben) den Bedarf der Kirchengemeinde nicht abdecken, die anderen Varianten sind flächenmässig ausreichend.

Zudem entsteht durch das Mitdenken der Linse zwischen Buonaser-Meierskappeler-Kirchenstrasse die Möglichkeit, allenfalls ein Quantum an Mantelnutzungen vom Gelände der Katholischen Kirchengemeinde in die Linse zu transferieren und das ortsbauliche und freiräumlich sensible Vorgelände der Kirchen zu entlasten. Im Rahmen dieser Überlegungen sind jeweils die vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Katholischen Kirchengemeinde und der Einwohnergemeinde zu beachten.

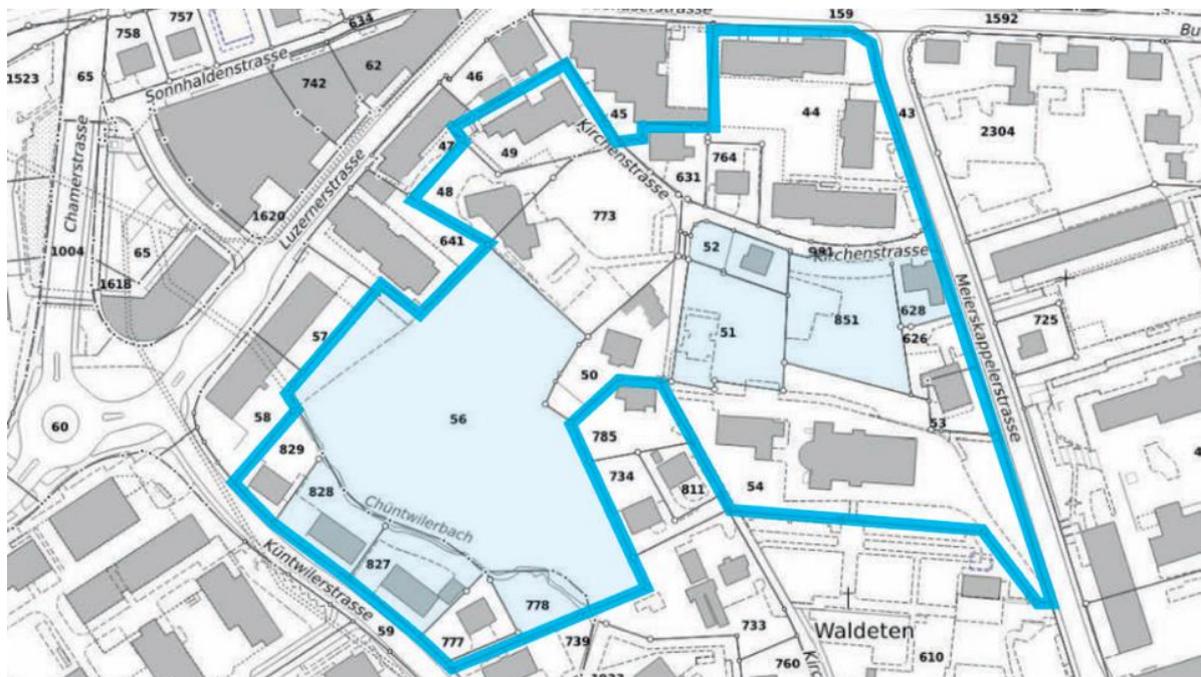
Im Bereich der Luzernerstrasse ist nicht nur eine partielle Entwicklung entlang der Küntwilerstrasse aufzuzeigen. Langfristig soll nach Möglichkeit in der gesamten ersten Bautiefe eine gleichartige Entwicklung zulässig sein. In der zweiten Bautiefe ermöglicht die Bebauungspflicht eine höhere bauliche Dichte und mehr Geschosse. Die Testentwürfe und die Studie von Leutwyler Partner haben gezeigt, dass mehr als 4 Vollgeschosse (ggf. 5 ohne Attika) nicht verträglich sind und die bauliche Dichte tiefer als 1.0 sein sollte. Zudem sollte entlang des Bachs eine grüne Mitte mit einer öffentlichen Wegverbindung entstehen. Die Erstellung eines Bebauungsplans ist Pflicht. Die Öffentlichkeit fordert Qualität und die Partizipation ein.

Erste Gespräche mit dem Amt für Raum und Verkehr haben deutlich gemacht, dass dieses einen «Flickenteppich» unterschiedlicher Zonen auf kleinem Raum nicht akzeptieren wird. Dies bedingt eine grossräumigere Betrachtung und Behandlung im Rahmen der OPR. Bei der Räumlichen Strategie und bei der Revision der raumplanerischen Instrumente wird die Qualität bei den Entwicklungen im Vordergrund stehen. Die Entwicklung des Kirchenhügels soll darin einen Beitrag leisten.

### 1.6. Planungsperimeter

Die Fokusstudie «Kirchenhügel» umfasst für die notwendige Gesamtbetrachtung folgende Grundstücke:

GS 44	4'328 m <sup>2</sup>	Stiftung Rischer Liegenschaften	Kernzone A
GS 48	943 m <sup>2</sup>	Ev.-ref. Kirchgemeinde, Zug	Zone öff. Interesse Bauen / Kernzone A
GS 49	1'284 m <sup>2</sup>	ANCAJO AG, Rotkreuz	Kernzone
GS 50	1'292 m <sup>2</sup>	Erbengemeinschaft Ahorn	Zone öff. Interesse Bauen
GS 51	1'445 m <sup>2</sup>	Kath. Kirchgemeinde Risch	Zone öff. Interesse Bauen
GS 52	560 m <sup>2</sup>	Einwohnergemeinde Risch	Zone öff. Interesse Bauen
GS 53	440 m <sup>2</sup>	R. Wagner, Rotkreuz	Wohnzone 3
GS 54	5'155 m <sup>2</sup>	Stiftung Kirchengüter Pfarreien Risch und Rotkreuz	Zone öff. Interesse Bauen
GS 56	8'663 m <sup>2</sup>	Vanoli Immobilien AG, Zug	Wohnzone 4, BBP-Pflicht
GS 626	487 m <sup>2</sup>	R. Wagner, Rotkreuz	Wohnzone 3
GS 628	466 m <sup>2</sup>	Kath. Kirchgemeinde Risch	Wohnzone 3
GS 631	556 m <sup>2</sup>	U+R Schmid, Rotkreuz	Kernzone A
GS 764	492 m <sup>2</sup>	Stiftung Rischer Liegenschaften	Kernzone A
GS 773	2'736 m <sup>2</sup>	Ev.-ref. Kirchgemeinde, Zug	Zone öff. Interesse Bauen
GS 777	544 m <sup>2</sup>	A+E Blattmann, Rotkreuz	Wohnzone 4
GS 778	640 m <sup>2</sup>	Vanoli Immobilien AG, Zug	Wohnzone 4, BBP-Pflicht
GS 827	1'058 m <sup>2</sup>	Vanoli Immobilien AG, Zug	Wohnzone 4
GS 828	839 m <sup>2</sup>	Vanoli Immobilien AG, Zug	Wohnzone 4
GS 829	598 m <sup>2</sup>	Verena Buholzer, Rotkreuz	Wohnzone 4
GS 851	1'673 m <sup>2</sup>	Kath. Kirchgemeinde Risch	Zone öff. Interesse Bauen
GS 991	521 m <sup>2</sup>	Einwohnergemeinde Risch	Verkehrsfläche (Kirchenstr.)



Karte mit Planungsperimeter

### 1.7. Raumprogramm Kirchgemeinde

Die katholische Kirchgemeinde sieht folgendes Raumprogramm vor.

#### Pfarreizentrum

- Saalnutzung inkl. Foyer, Küche etc.; ca. 550 m<sup>2</sup> aGF
- Büros Kirchgemeinde und Unterricht; ca. 550 m<sup>2</sup> aGF
- Parkierung, Archive, Haustechnik, Kellerräume in Untergeschossen; ca. 1500 m<sup>2</sup> (nicht aGF)
- Wohnungen, zeitlich zusammen mit Pfarreizentrum realisierbar; ca. 1200 m<sup>2</sup> aGF
- Reserve, ca. 300 m<sup>2</sup>
- **Total 4100 m<sup>2</sup>**

#### Optional Ersatzneubau Pfarrhaus (in späterer Etappe)

- Ersatz bestehendes Pfarrhaus; ca. 320 m<sup>2</sup> aGF

#### Ersatzneubau Kirchenstrasse 1 (ebenfalls als spätere Etappe)

- Wohnen, ca. 260 m<sup>2</sup> aGF

### 1.8. Gemeinsame Planungsabsicht

Aufgrund der verschiedenen Entwicklungsabsichten, der Hinweise aus der Mitwirkung zur Räumlichen Strategie und der Bedeutung als Schlüsselement der Ortsplanung, hat die Gemeinde den Entschluss gefällt, dass im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision eine sogenannte Fokusstudie Kirchenhügel erarbeitet werden muss. Dabei sollen die Interessen der räumlichen Strategie, der Ortsplanung, der Gemeinde und der Grundeigentümer entsprechend einfließen.

### 1.9. Zielsetzung

Mit der Fokusstudie sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Die Vertreter der Einwohnergemeinde, der Kirchgemeinde und der Vanoli Immobilien AG haben eine gemeinsame Vorstellung (Zielbild) für den Kirchenhügel.
- Die Verteilung, die Lage und die Volumen des Raumprogramms der Katholischen Kirchgemeinde ist geklärt. Es ist bekannt, ob alle Nutzungen im Bereich von GS Nr. 51, 52 und 851 angeordnet werden können.
- Die Rolle der «Linse» zwischen Kirchenstrasse und Buonaserstrasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist definiert.
- Die ortsbaulich verträgliche Dichte und die maximale Dimension der potenziellen Bauten auf GS 56, 777, 778, 827, 828 und 829 ist studiert.
- Die Dimension und die Vernetzung der Freiräume des Kirchenhügels sowie die Typologie, der Öffentlichkeitsgrad und die Nutzungen sind definiert und visualisiert.
- Die Anpassung der Parzelle GS 50 in Bezug auf Zonierung, Nutzung und Volumen sind geklärt.

## **2. Projektablauf**

### **2.1. Auftragsformulierung**

- Auftrag aus Sicht Einwohnergemeinde klären und formulieren
- Projektorganisation entwerfen
- Terminplanung und Sitzungs-Rhythmus
- Planungskosten ermitteln
- Grundlagenbeschaffung und -bereitstellung

### **2.2. Koordination mit den Betroffenen und Planer-Kick-off**

- Gespräche mit Vertreter Grundeigentümer und Einbezug/Interessen klären
- Einbezug Vertreter OPK
- Ggf. Perimeter, Projektorganisation und Terminplanung anpassen und festlegen
- evtl. Planungsvereinbarungen erarbeiten und unterzeichnen

Abschliessend wird im Rahmen des Kick-offs dem Planungsteam der Auftrag erläutert.

### **2.3. Entwurf Konzept und Strategie**

Die Auftragnehmerin erstellt Studien, die aufzeigen, wie die formulierten Ziele erreicht werden können. Die konzeptionellen Studien beinhalten die baulich-freiräumlichen Aspekte. Die Studien werden anlässlich eines Workshops präsentiert und diskutiert. Das Variantenspektrum wird eingegrenzt und es werden Aspekte zur Vertiefung ausgewählt. Gegebenenfalls können die Ziele und das Produkt justiert werden.

### **2.4. Vertiefung Konzept und Strategie**

Die Auftragnehmerin vertieft gemäss den Erkenntnissen und Empfehlungen aus dem ersten Workshop das Konzept und die Strategie und zeigt favorisierte Lösungen zur Zielerreichung auf. Die Erkenntnisse werden wiederum anlässlich eines Workshops präsentiert und diskutiert. Das beste Konzept und die favorisierte Strategie werden ausgewählt und es werden wiederum Aspekte zur Vertiefung ausgewählt.

### **2.5. Fertigstellung, Projektabschluss**

Die Auftragnehmerin stellt das Produkt fertig und übergibt es der Projektleitung. Anschliessend verfasst der Projektausschuss ein Fazit und eine Empfehlung zur Anpassung der Instrumente (Zonenplan, Bauordnung). Das Fazit und die Empfehlung wird in der gesamten Ortsplanungskommission besprochen, gegebenenfalls angepasst und zur Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision übergeben.

### **2.6. Ergebnisse und Produkt**

Aus den Studien liegt ein Produkt in der Form eines städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts vor. Das Konzept zeigt für den Bearbeitungsperimeter mittels Plänen die bauliche

Seite 14/45

Dichte, die maximale Ausdehnung der Volumina und der Freiräume, die Nutzungsanteile und die Lage im Raum sowie die Erschliessung auf.

Das Produkt sollte in diesem Sinne Pläne, 3D-Darstellungen / Skizzen, Massennachweise, gegebenenfalls typologische Studien sowie Beschriebe beinhalten, aus denen sich die Grundmasse für den Zonenplan und die Bauordnung ableiten lassen, die aber auch der Kommunikation mit den Grundeigentümern und der Öffentlichkeit dienen.

## 2.7. Termine

Nr.	Ergebnis	Termin
1	Auftragsformulierung	Dezember 2022
2	Koordination mit Kirchgemeinde	Dezember 2022
3	Kick-off (WS 1)	Anfang 2023
4	Entwurf Konzept / Strategien mit WS 2	31. März 2023
5	Vertiefung Konzept / Strategien mit WS 3	27. Juni 2023
6	Fertigstellung, Projektabschluss	10. Juli 2023

Seite 15/45

### 3. Projektbeteiligte

#### 3.1. Auftragnehmerin

berchtoldkrass space&options  
Schützenstrasse 8a  
D-76137 Karlsruhe

In Zusammenarbeit mit  
- Studio Vulkan, Landschaftsarchitektur AG, Zürich

#### 3.2. Projektorganisation

Die Fokusstudie Kirchenhügel wurde mit den folgenden Projektbeteiligten erarbeitet:

Rolle in der Projektorganisation	Name	Kürzel	Funktion/Vertretene Organisationseinheit
Auftraggeber (AG)	Patrick Wahl	PW	Bauchef
Projektausschuss (PA)	Peter Hausherr	PH	Gemeindepräsident
	Patrick Wahl	PW	Bauchef
	Peter Glanzmann	GLA	Abteilungsleiter PBS
	Christian Blum	CB	Projektleiter OPR
	Roger Repolusk		Präsident, Kath. Kirchgemeinde
	Martin Kümmerli		Bauherrenvertreter
	Daniel Moos		Bauchef, Kath. Kirchgemeinde
Ortsplaner			
	Roger Michelon	RM	
Vertreter OPK (OPK)			
	Jara Popp	JP	
	Roger Gwerder	RG	
	Isabelle Odermatt-Rölli	IO	
Planungsteam			
Projektleiter	Christian Blum	CB	Projektleiter OPR
Planer/Architekt	Philipp Krass	PK	Externer Planer

Rolle in der Projektorganisation	Name	Kürzel	Funktion/Vertretene Organisationseinheit
Landschaftsarchitekt	Dominik Bueckers	DB	Externer Planer
Verkehr	Jaqueline Stutz	JS	intern / situativ

### 3.3. Sitzungswesen

- Sitzung PA                      Projektausschuss
- Workshops                    Planungsteam, Projektausschuss, Ortsplaner
- Planersitzung                Planungsteam
- Delegierte OPK              Projektleitung mit der Delegation OPK

Der Projektausschuss hat die Auftragsformulierung erarbeitet. Der Auftrag wurde anlässlich der Koordination mit den Grundeigentümern und mit den Vertretern der OPK kritisch reflektiert und weiterentwickelt. Anschliessend hat der Projektausschuss die Auftragsformulierung verabschiedet.

Die Workshops haben als Abschluss der Phasen «Entwurf Konzept» und «Vertiefung Konzept» stattgefunden. Die Vertretung der Auftragnehmerin hat den Stand der Studien anhand von Plänen und einer Bildschirm-Präsentation präsentiert. Der Projektausschuss und die Vertreter der OPK haben Fragen gestellt und Empfehlungen für die nächste Bearbeitungsphase formuliert.

Die Planersitzungen haben mittig in jeder Arbeitsphase und im Sinne von Ateliergesprächen stattgefunden. Die Vertretung der Auftragnehmerin bot Einblick in den Stand der Arbeit und kann Fragen an die Projektleitung stellen. Die Projektleitung beantwortet die Fragen, ggf. nach Rücksprache mit dem Auftraggeber und gibt Hinweise für die weitere Bearbeitung.

Beim Projektabschluss hat die Auftragnehmerin das Produkt der Projektleitung abgegeben. Als Fazit und Empfehlung zur Anpassung der Instrumente (Zonenplan, Bauordnung) liegt dieser Abschlussbericht vor. Das Fazit und die Empfehlung wurden in der gesamten Ortsplanungskommission besprochen, angepasst und zur Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision übergeben.

#### **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 Birkenstrasse entfalten könnten.

#### **G Grundzüge der räumlichen Entwicklung**

##### **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 5.4**

Mehr Natur in den Siedlungen steigert die Lebensqualität und minimiert den Erholungsdruck auf die Landwirtschaftszonen.

#### **S Siedlung**

##### **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 5.1.2**

Die Gemeinden stärken in den Zentrumgebieten die ortsbaulichen Qualitäten. Dazu ergreifen sie Massnahmen beispielsweise für die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume.

##### **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;
- 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. [...]

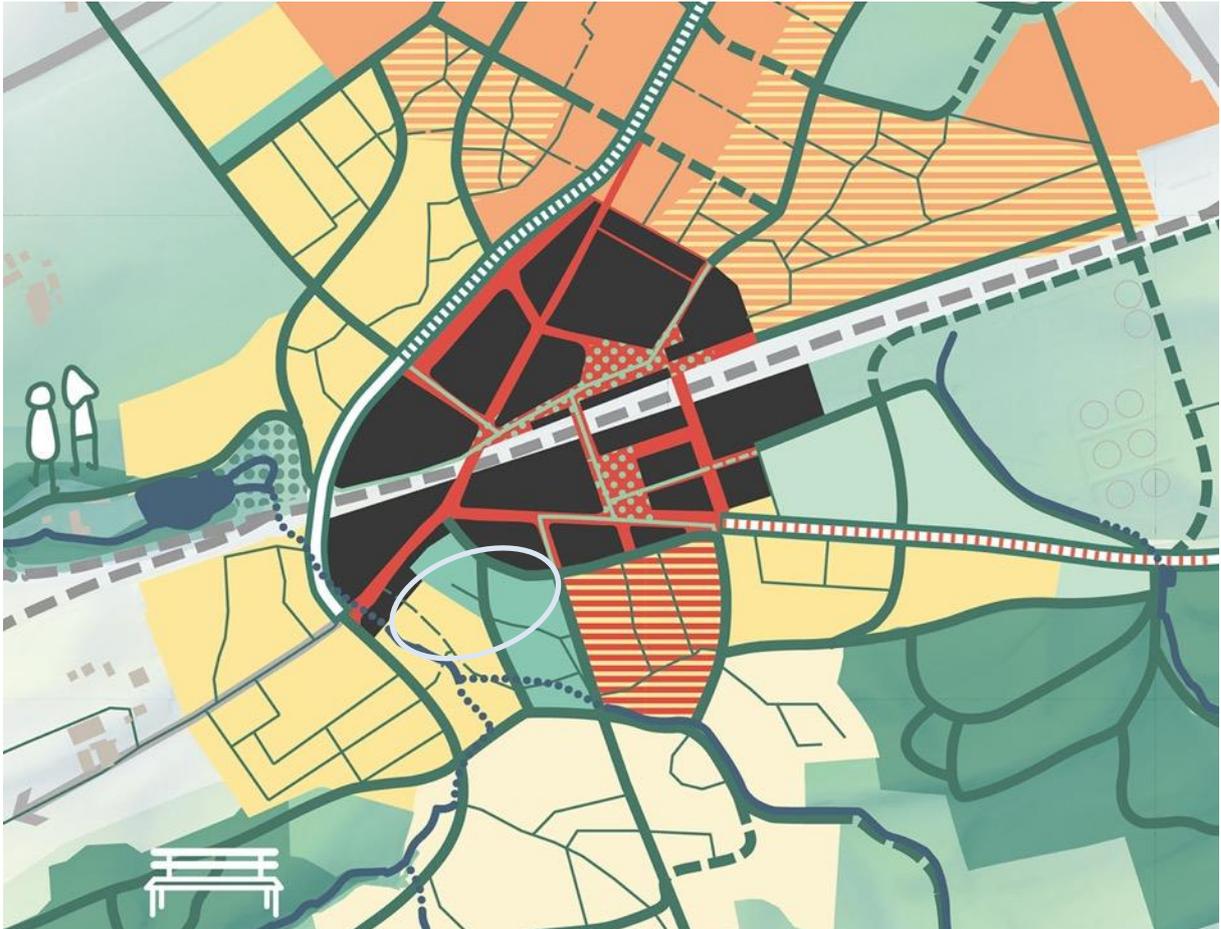
#### **S 7 Denkmalpflege und Archäologie**

##### **S 7.1.1**

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

#### 4.2. Festlegungen der Räumlichen Strategie zum Kirchenhügel

#### 4.3. Ortsplanung / Räumliche Strategie



Auszug aus der Abbildung der Räumlichen Strategie Risch (S. 27)

Der Kirchenhügel ist als siedlungsinterner Naherholungsort bezeichnet (hellgrün), westlich grenzt das Gebiet mit städtischem Siedlungscharakter an (hellgelb; u. a. GS 56), nördlich liegt das Zentrum (dunkelrot; u. a. GS 44 und 764).

##### 4.3.1 Leitsätze

###### 1. Leitthema Siedlungsstruktur und Ortsbild

- 1.1 Die Gemeinde verbindet urbane Qualitäten mit dörflichen Situationen.
- 1.2 Die Gemeinde fördert die eigene Identität der vier Ortsteile.
- 1.3 Durch eine Ausdifferenzierung der Siedlungsstruktur werden die individuellen Qualitäten der Orts- und Siedlungsteile gestärkt.
- 1.4 Die vorhandene Planungs- und Baukultur wird durch qualitätssichernde Verfahren und durch die Baukommission gestärkt.

### **3. Leitthema Innenentwicklung**

3.1 Die gezielte Innenentwicklung mittels Bebauungspläne trägt zu einer qualitativen Verbesserung der Siedlungsstruktur und Erhalt der Kulturlandschaft bei. Nachverdichtungen gehen einher mit neuen urbanen Konzepten, die Mehrwerte für das Quartier und ihre Nachbarschaft generieren.

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.

### **6. Leitthema grüne Verbindungen und Vernetzung**

6.1 Die Siedlung verzahnt sich durch die vier «grünen Keile» (Sportpark / Sijentalwald / Blegi aktiv, Binzmühle / Bannwald naturnah) eng mit der umgebenden Landschaft.

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 Siedlungs- räume mit einem engmaschigen Netz an Fuss- und Velowegen mit der umgebenden Landschaft verknüpft.

### **7. Leitthema Nutzung**

7.2 Die «grünen Keile» Sportpark/Sijentalwald, Blegi, Binzmühle und Bannwald kombinieren ökologische Funktionen mit siedlungsnahen Freizeit- und Sportnutzungen.

### **9. Leitthema Kirchhügel**

9.1 Der Kirchhügel ist Teil der grünen Infrastruktur des Zentrums von Rotkreuz und im Grundsatz ein öffentlich zugänglicher Raum.

9.2 Eine bauliche und freiräumliche Entwicklung beidseitig des Hügels orientiert sich an der Leitidee von solitären Bauten in parkartiger Umgebung.

9.3 Freiräume, Bauten und Anlagen sind hochwertig zu gestalten und ordnen sich in die landschaftliche und gebaute Silhouette ein und respektieren wichtige Blickbezüge und bestehende Sichtachsen.

### **10. Leitthema Hitzeminderung / Klima**

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). Informationen zu klimaangepasster (Landschafts-)Architektur werden auf- bereitet und Anreize zur Umsetzung auf privaten Flächen geprüft.

### **11. Leitthema Siedlungsgrün**

11.1 Das engmaschige Fusswegenetz der Arealüberbauungen und Quartiere soll erhalten bleiben und bei Neuüberbauungen komplementiert werden.

Seite 20/45

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.

11.4. Das öffentliche Siedlungsgrün stellt neben der ökologischen und klimatischen Funktion auch einen wichtigen Aufenthaltsraum dar, der allen Bewohnern und Bewohnerinnen generationsübergreifend zugänglich sein soll.

### **15. Leitthema Fussverkehr**

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.

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.

#### **4.3.2 Städtebauliche Prinzipien**

##### **Hohe Qualität der öffentlichen Räume**

Für sowohl die individuelle Wohn- und Lebensqualität als auch das gesellschaftliche Zusammenleben innerhalb der Gemeinde sind hochwertige öffentliche Räume essenziell (siehe auch Kapitel «Zusammenleben» auf Seite 48). Funktionale wie verkehrliche Anforderungen, Wegebeziehungen und Orientierung sind stets mit Aufenthaltsqualitäten zu überlagern.

Öffentliche Räume sind in Kombination mit attraktiven Strassenräumen und öffentlichen Arealdurchwegungen als integraler Teil des «Fusswegeteppichs» zu verstehen (siehe auch Kapitel «Mobilität», «15. Fussverkehr» auf Seite 40).

Seite 21/45

## 5. Erkenntnisse der Fokusstudie Kirchenhügel

### 5.1. Analyse



#### **Der Kirchenhügel als innerörtlicher Freiraum**

Die südliche Hangseite des Kirchenhügels ist in Gänze durch die Friedhofsnutzung und einen öffentlichen Spielplatz belegt.

Als zentraler, heute weitgehend undefinierter Freiraum und Wiesenfläche fungiert in erster Linie die nördliche Hangseite. Dieser Freiraum spannt in Ost-West-Richtung von der Wohnbebauung der Meierskappelerstrasse bis zu den Gebäuderückseiten der Bauten entlang der Luzernerstrasse.

In Nord-Süd-Richtung erstreckt sich die Wiesenfläche von der Kirchenstrasse bis hoch zum Plateau des Kirchenhügels.

#### **Parzelle 52 (Waser)**

Die Parzelle ist aktuell mit einem freistehenden und in die Jahre gekommenen Wohngebäude bebaut. Die Wohnnutzung ist gemäss Zonenplan nicht zonenkonform (Zone Oe1B).

Ein Rückbau des Gebäudes 203a und ein Zuschlagen der Parzelle 52 zum Freiraum würde dessen Grosszügigkeit und dessen räumlichen Zusammenhang signifikant erhöhen.

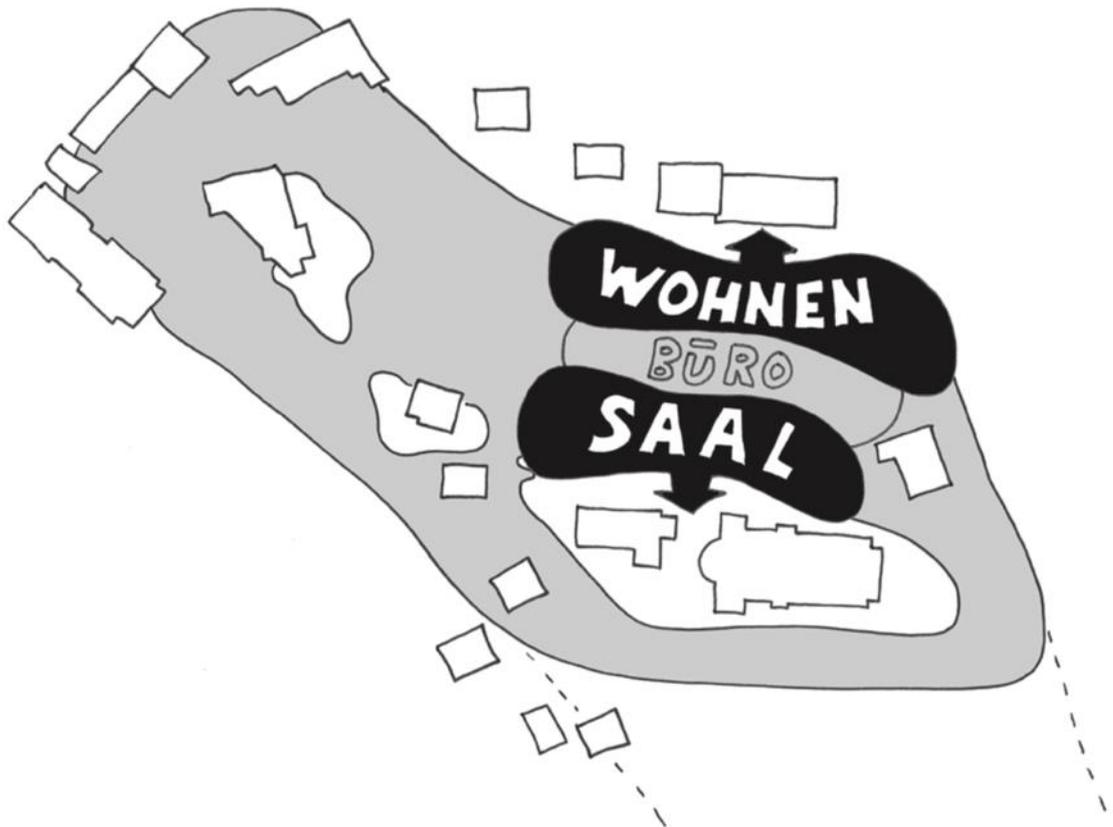
#### **Neubau Katholische Kirchengemeinde**

Diese als wertvoller innerörtlicher Freiraum fungierende Fläche ist zugleich Suchraum für den Neubau der Katholischen Kirche.

Die Integration des Neubaus bedarf daher besonderer Sorgfalt. Das Bauvolumen ist so zu platzieren, dass der Freiraum in seinem räumlichen Zusammenhang möglichst wenig zerschnitten und zerteilt wird und die grösstmögliche Grosszügigkeit des Freiraumes gewahrt wird.



### Prinzip der Nutzungsverteilung

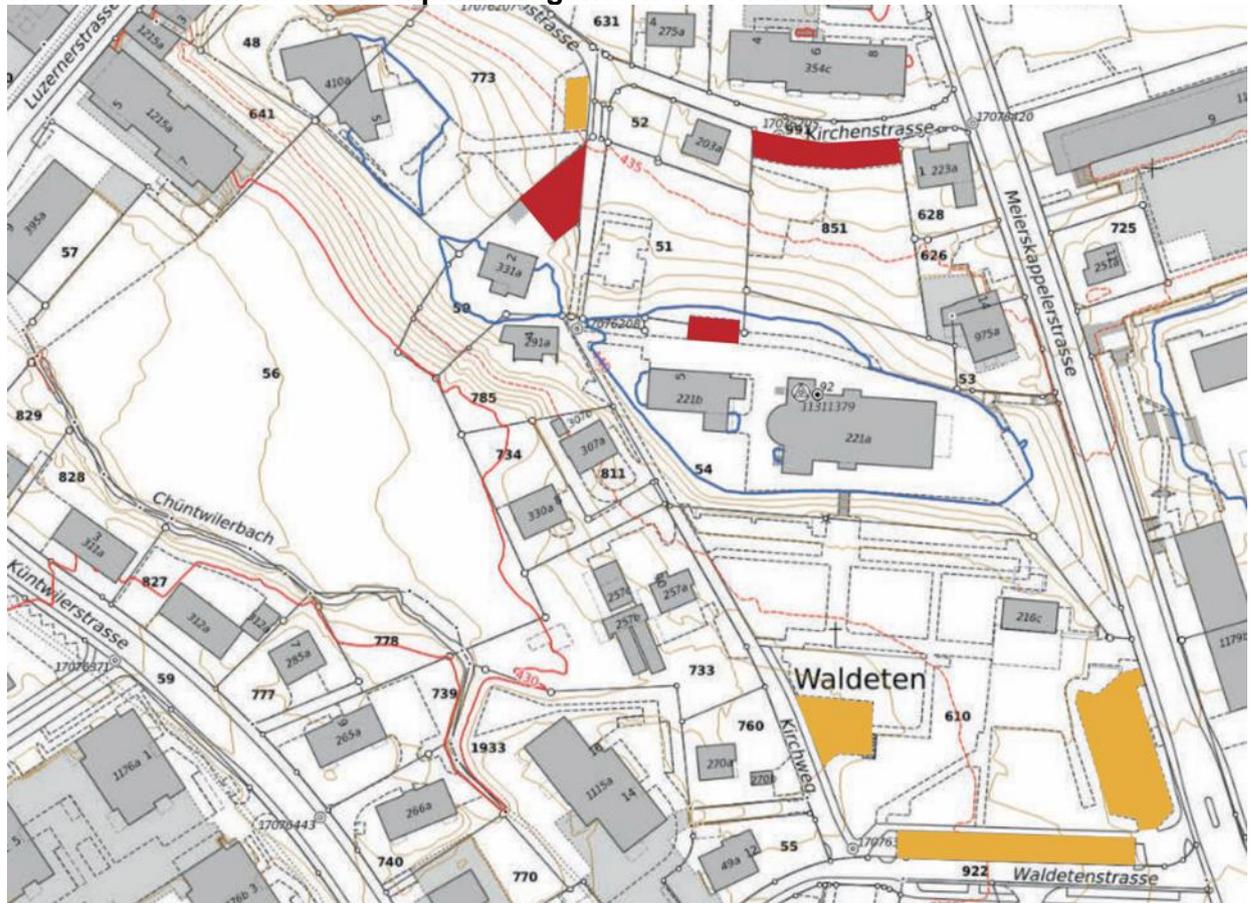


Die räumliche Lage und begrenzte räumliche Ausdehnung des Kirchenhügels legt eine räumliche Trennung von kirchlicher Sondernutzung und der Mantelnutzung Wohnen nahe. Da sich der Kirchenhügel neben seiner Topografie auch durch seine spezifische Nutzung konstituiert, ist der Kirchenhügel möglichst von profaner Wohnnutzung freizuhalten.

Die Wohnnutzung ist in Anlehnung an die bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen idealerweise am Fusse des Hügels entlang der bestehenden Strassen (konkret Kirchenstrasse / Ecke Meierskappelerstrasse) anzuordnen.

Eine Büronutzung wäre sowohl mit der Wohn- als auch der Saalnutzung kompatibel. Eine Kombination mit der Saalnutzung scheint aufgrund der kirchlichen Nutzung sowie der Nutzung als Unterrichtsräume jedoch naheliegender.

### Reduktion oberirdischer Parkplätze zugunsten des Freiraums



Bestehende Parkierung. Rot: Rückzubauen, gelb: Reduktion zu prüfen.

### Begrenzung des Parkierungsangebotes

Die Katholische Kirchengemeinde plant den Bau einer Tiefgarage für die kirchlichen Nutzungen sowie für den Stellplatzbedarf der geplanten Mantelnutzung Wohnen. Aufgrund der zeitlich gestaffelten Nutzung (z. B. Kirche und Saal) ergibt sich eine Synergienutzung der Parkplätze. Eine erste Grobabschätzung ergibt einen totalen Parkplatzbedarf von rund 50 Parkplätzen für die kirchlichen Nutzungen und das Wohnen. Dies entspricht ungefähr dem heutigen oberirdischen Angebot. Aufgrund der zentralen Lage des Kirchenhügels sowie der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr soll das Parkraumvolumen begrenzt werden. Ein überdimensioniertes Parkierungsangebot schafft grundsätzlich einen ungewünschten Anreiz für den motorisierten Individualverkehr. Die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen sollte auf ein unbedingt notwendiges Mass begrenzt werden.

### **Reduktion oberirdischer Parkierung**

Aufgrund der freiräumlichen Bedeutung des Kirchenhügels ist eine Verlagerung von notwendigen Stellplätzen in eine Tiefgarage grundsätzlich zu begrüssen. Bei der Schaffung von unterirdischen Stellplätzen wird die Reduktion oberirdischer Stellplätze angestrebt. Insbesondere das Stellplatzangebot neben dem Friedhof (siehe Abbildung) sowie die Parkierung der Reformierten Kirchengemeinde sollten hinsichtlich einer Reduktion beziehungsweise Verlegung in die geplante Tiefgarage auf den Prüfstand gestellt werden.

Eine Reduktion der oberirdischen Parkierung am Friedhof (heute 49 Stellplätze) hätte darüber hinaus den positiven Nebeneffekt einer höheren Auslastung der bestehenden unterirdischen Parkierung Kindergarten/Schulgelände (44 Stellplätze) in unmittelbarer Nachbarschaft. Allgemein ist auf eine einheitliche Bewirtschaftung der Parkierungsangebote zu achten, vor allem hinsichtlich Preisregime. Im Rahmen der Verdichtung des Kirchenhügels sowie des Schulareals gegenüber ist der oberirdische Parkplatzbedarf neu zu beurteilen.

Sollte im Weiteren von einer Reduzierung der oberirdischen Stellplätze Abstand genommen werden, könnte im Sinne einer Begrenzung des Gesamtangebotes alternativ die Stellplatzanzahl in der geplanten Tiefgarage auf das für die Wohnnutzung notwendige Mass beschränkt werden.

### **Empfehlung**

In der Summe stehen für die heutigen und zukünftigen Nutzungen der Katholischen Kirche, namentlich Friedhof und Kirche sowie geplante Büro- und Wohnnutzungen, genügend Parkplätze zur Verfügung. Die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen sollte auf ein unbedingt notwendiges Mass begrenzt werden. Die Schaffung von unterirdischen Stellplätzen sollte demzufolge mit einer Reduktion oberirdischer Stellplätze einhergehen. Es wurde davon ausgegangen, dass Kirche und Saal nie gleichzeitig für unterschiedliche Veranstaltungen genutzt werden, ihr Parkplatzbedarf sich somit deckt und nicht addiert wird. Der genaue Bedarf ist abzuklären.

### **Mit dem Velo zum Kirchenhügel**

Es sollte eine gute Erreichbarkeit und gute Abstellmöglichkeiten für das Velo gewährleistet werden, um positive Anreize für die Velonutzung zu setzen.

### 5.3. Neubauprojekt der Katholischen Kirche

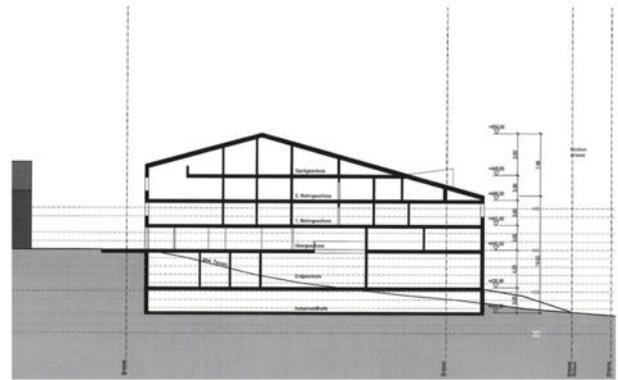


Abb. 27. Ergebnis der Studie von Baumeler Partner AG (Zeichnungen Baumeler Partner AG)



Abb. 28. Darstellung des Ergebnisses von Baumeler Partner AG und dessen Trennwirkung für den Freiraum im eigenen Arbeitsmodell



Abb. 29. Unterbrechung der Sichtbeziehung Kirchenstr. / Ecke Buonastr. auf das Kirchengebäude der kath. Kirche

Die Entwicklungsstudie auf Gebäudeebene von Baumeler Partner AG diene als Ausgangspunkt der weiteren räumlichen Betrachtung.

#### Optimierungspotenziale

Unter Berücksichtigung des räumlichen Kontexts des Kirchenhügels wurden folgende Aspekte als verbesserungswürdig eingestuft. Erstens trennt der Standort des neuen Baukörpers den Grünraum in zwei Teile, wodurch der kleinere schlecht nutzbar wäre. Zweitens tritt der grosse Baukörper in Konkurrenz zu den Kirchengebäuden und schränkt die Sichtbeziehungen ein. Die Sichtbeziehung auf das Kirchengebäude ist ein wertvoller und identitätsstiftender «dörflicher Moment» im immer städtischer werdenden Zentrum von Rotkreuz. Die Kombination von Saal und Wohnnutzung ist weder in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Zone OeIB) noch in der Zone W3 zonenkonform und bedürfte einer Zone mit speziellen Vorschriften.

Seite 27/45

#### 5.4. Variantenstudium

Zur Findung der städtebaulich besten Lösung wurden vier Bebauungsvarianten im Volumenmodell, Grundriss sowie Schnitt untersucht.

##### Variante 1



Abb. 30. Arbeitsmodell - Variante 1



Abb. 31. Lageplan - Variante 1 (ohne Massstab)

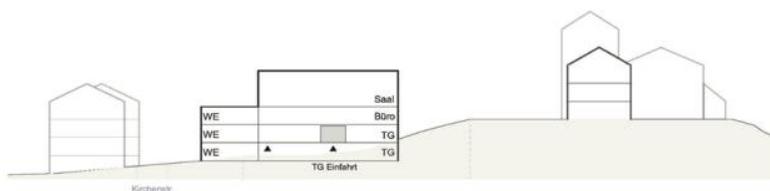


Abb. 32. Schemaschnitt Nord-Süd - Variante 1 (ohne Massstab)

Variante 2



Abb. 33. Arbeitsmodell - Variante 2



Abb. 34. Lageplan - Variante 2 (ohne Massstab)

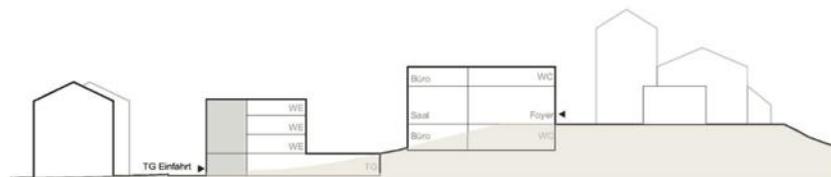


Abb. 35. Schemaschnitt Nord-Süd - Variante 2 (ohne Massstab)

Variante 3



Abb. 36. Arbeitsmodell - Variante 3



Abb. 37. Lageplan - Variante 3 (ohne Masstab)

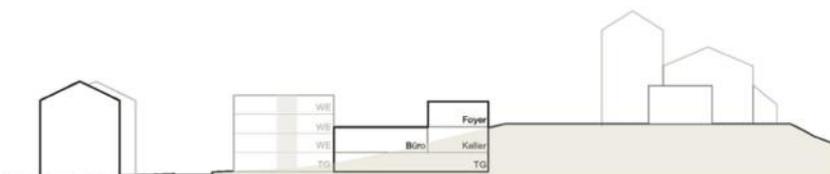


Abb. 38. Schemaschnitt Nord-Süd - Variante 3 (ohne Masstab)

Seite 30/45

Variante 4



Abb. 39. Arbeitsmodell - Variante 3



Abb. 40. Lageplan - Variante 3 (ohne Massstab)

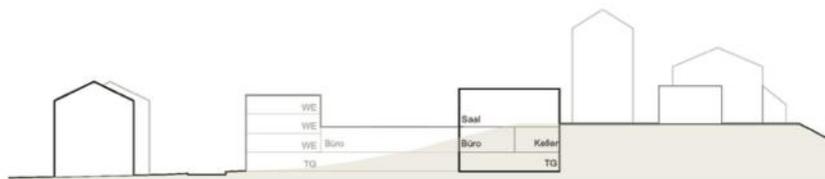


Abb. 41. Schemaschnitt Nord-Süd - Variante 3 (ohne Massstab)

## 5.5. Vorzugsvariante

### Grundsätzliche Erkenntnisse

Basierend auf der Volumenstudie, bestehend aus vier grundsätzlichen Varianten, konnte eine gemeinsame Stossrichtung für die Setzung und Konzeption des Neubaus der Katholischen Kirche festgehalten werden:

- Das Raumprogramm wird in zwei separate (durch eine gemeinsame Tiefgarage verbundene) Bauten gesplittet.
- Der Saalbau ist niveaugleich zu Kirche und Pfarrhaus vom Plateau des Kirchenhügels zu erschliessen. Seine Höhe soll sich dem Kirchengebäude unterordnen. Kirche, Pfarrhaus und Saalbau bilden ein räumliches Ensemble mit gemeinsamen Aussenraum.
- Die Wohnnutzung ist an der Kirchenstrasse möglichst östlich (unter Einbezug von Parzelle 628) zu verorten.

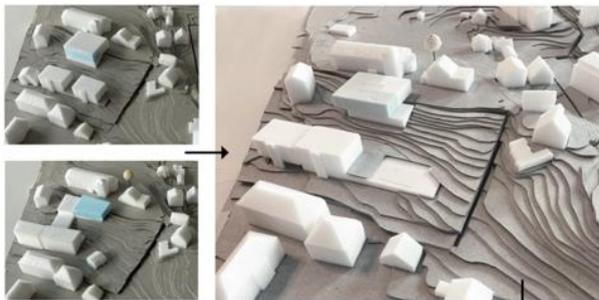


Abb. 42. Ausschnitt Arbeitsmodell Varianten 2 und 4

Abb. 43. Gemeinsames Ergebnis der Projektgruppe im zweiten Workshop (31.03.2023)



Abb. 44. Ausarbeitung der gemeinsamen Stossrichtung im Modell (Vorzugsvariante)

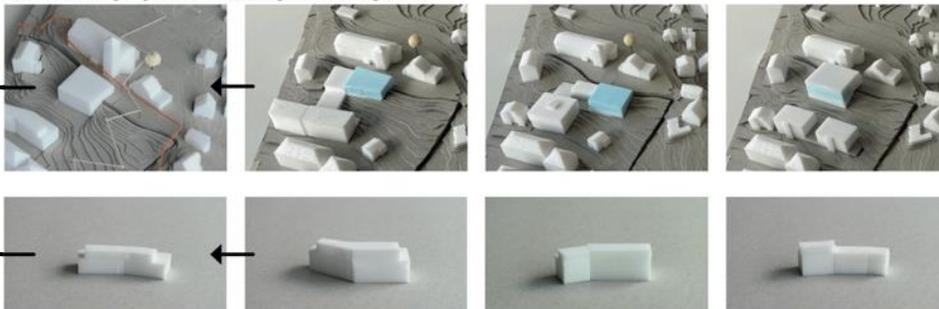
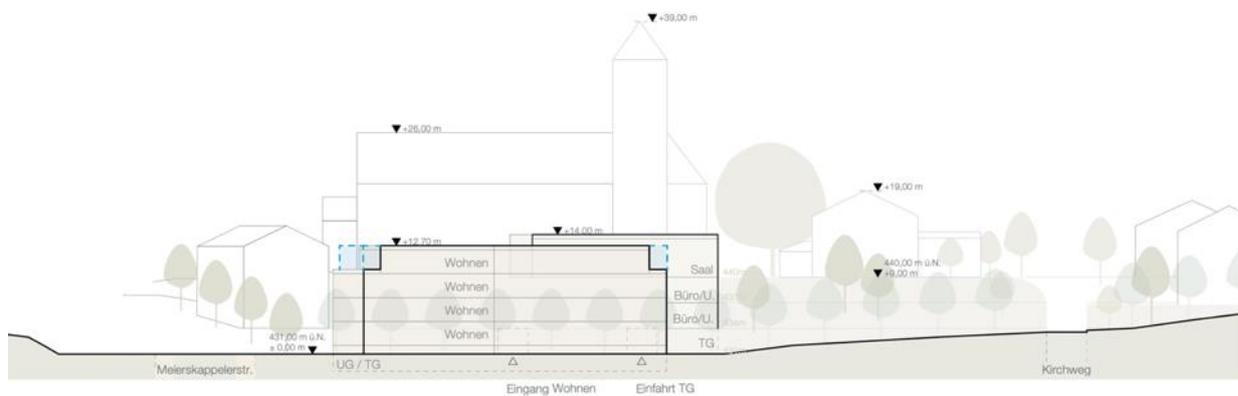


Abb. 45. Volumenstudie im Arbeitsmodell - Gebäudeteil Saal- und Wohnnutzung (Auszug)

Vorzugsvariante



### **Gebäude 01: Saalgebäude**

Gebäudeteil 01 umfasst die Saalnutzung sowie in den unteren Geschossen die Büro- und Unterrichtsräume inkl. Neben- und Sanitärräume. Der Gebäudeteil wird über das Plateau und die Tiefgarage erschlossen und steht zur Ensemblebildung in räumlicher Beziehung zu Kirchengebäude und Pfarrhaus. Das Saalgebäude weist vom Plateau aus gesehen nur ein Vollgeschoss auf. Die Büro- und Unterrichtsräume befinden sich in zwei Ebenen unterhalb des Plateaus. Durch die Topografie des Kirchenhügels sind sie jedoch gen Norden vollwertig belichtet.

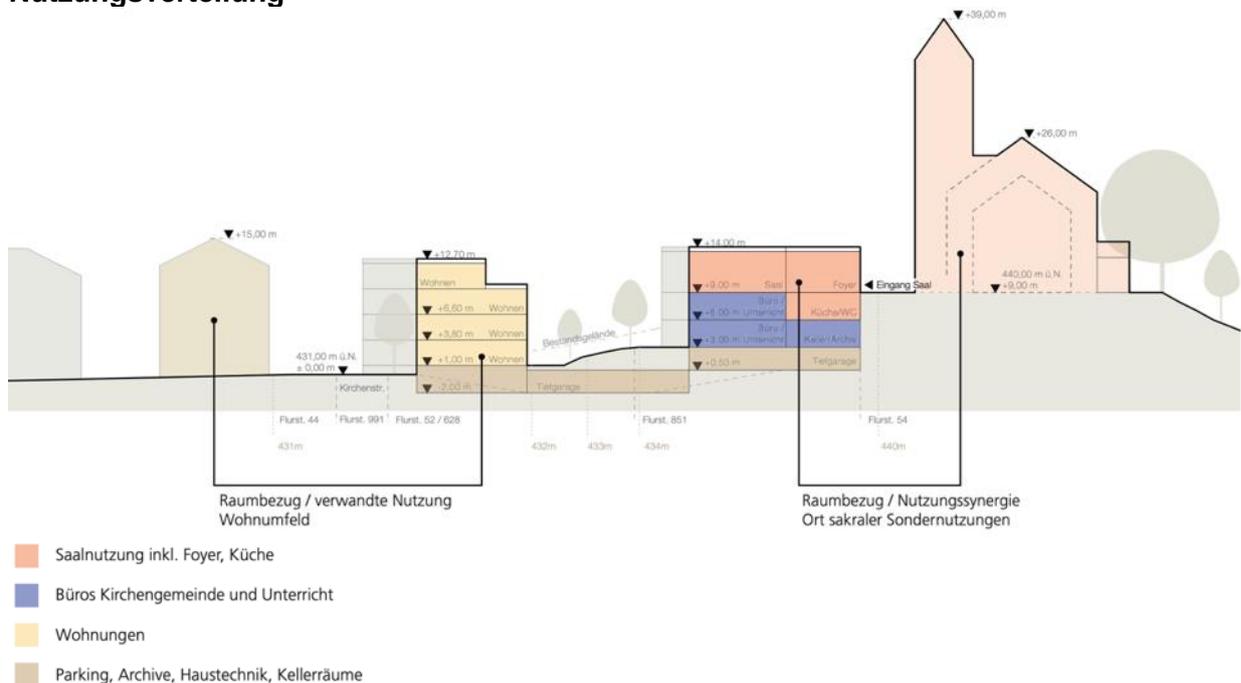
### **Gebäude 02: Wohngebäude**

Gebäudeteil 02 umfasst die Wohnnutzung. Das Gebäude steht in räumlicher Beziehung zu den angrenzenden benachbarten Wohnbauten. Über diesen Gebäudeteil wird die gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Das Wohngebäude umfasst drei Vollgeschosse plus Attikageschoss. Das EG ist dabei als Hochparterre ausgebildet. Die Hauptwohnseite ist gen Süden in Richtung Kirchenhügel ausgerichtet.

### **Tiefgarage**

Die Tiefgarage verbindet beide Gebäudeteile und ist über die Kirchenstrasse erschlossen. Sie wird vom Freiraum des Kirchenhügels überlagert und ersetzt u. a. die heute oberirdische Parkierung. Von der Tiefgarage ist lediglich die Einfahrt (integriert in das Geb. 02) zu sehen. Sie liegt ansonsten vollständig unterirdisch unterhalb der beiden Gebäudeteile und ist überdeckt von dem dazwischenliegenden Freiraum respektive der dort vorgesehenen Vegetation. Die Integration der Parkierung der reformierten Kirche, von GS 50 und 785 oder weiteren Privaten in die Tiefgarage ist zu prüfen.

## Nutzungsverteilung



Die Nutzungsverteilung folgt dem allg. formulierten Nutzungsschema und reagiert auf die unmittelbare Nachbarschaft.

### Kirchenstrasse

Die Wohnnutzung an der Kirchenstrasse schafft einen klaren, beidseitig von Wohnnutzung gefassten öffentlichen Bewegungs- und Aufenthaltsraum in der Kirchenstrasse.

### Kirchenplateau

Die Saalnutzung (inkl. der Büro und Unterrichtsräume) stärkt das Kirchenplateau als Ort öffentlicher / kirchlicher Bauten.

<b>Neubau Katholische Kirchengemeinde</b>	
Saalnutzung inkl. Foyer, Küche etc.	600 m <sup>2</sup> aGF
Büros Kirchengemeinde und Unterricht	560 m <sup>2</sup> aGF
Parken, Archive, Haustechnik, Kellerräume in UGs	1420 m <sup>2</sup> (nicht aGF)
Wohnungen	1480 m <sup>2</sup> aGF
Etappe 1 (falls etappiert)	720 m <sup>2</sup> aGF im Bauabschnitt 1
Etappe 2 (falls etappiert)	760 m <sup>2</sup> aGF im Bauabschnitt 2
<b>Optional Ersatzneubau Pfarramt</b>	rund 390 m <sup>2</sup> aGF

Barrierefreiheit

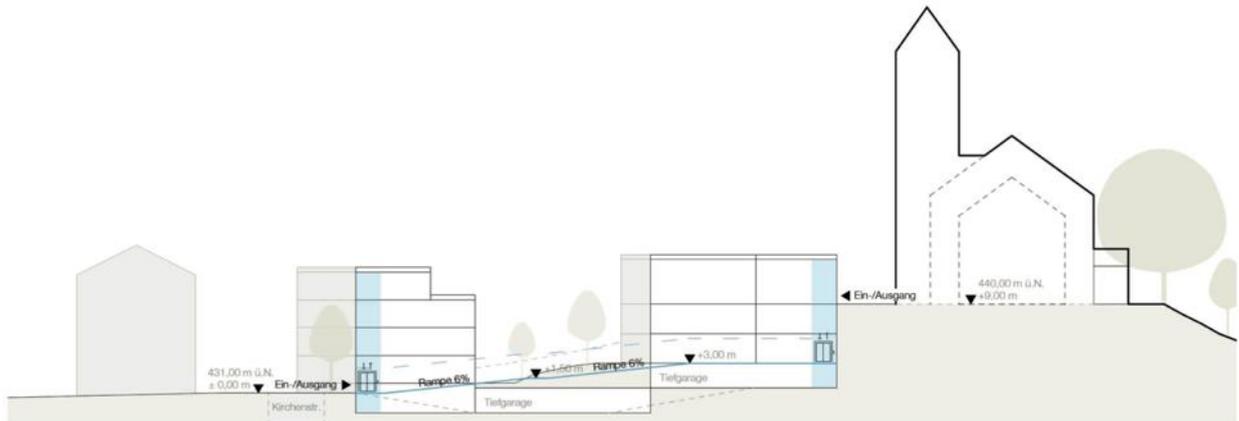


Abb. 62. Schnittschema barrierefreie Erschliessung Gebäude

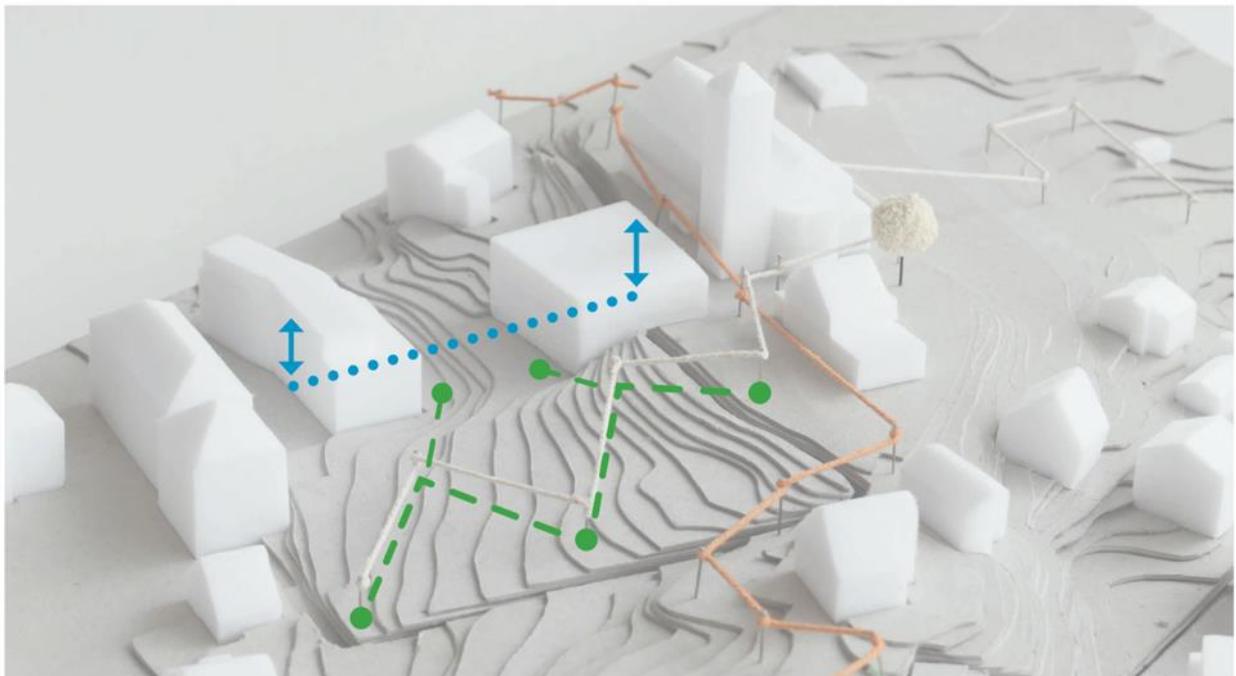


Abb. 63. Schema Barrierefreie Erschliessung

Die barrierefreie Erschliessung wird einerseits per Lift über die zu erstellende Tiefgarage (blau) und andererseits über einen angemessen geneigten Weg durch den Park (grün) gewährleistet.

## 5.6. Volumenstudie Pfarrhaus

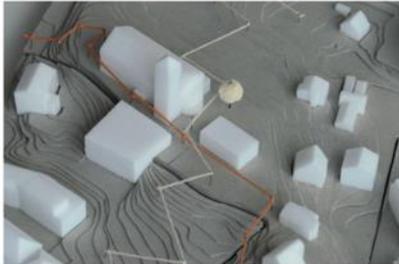


Abb. 68. Variante 1 - Ost-West-Ausrichtung

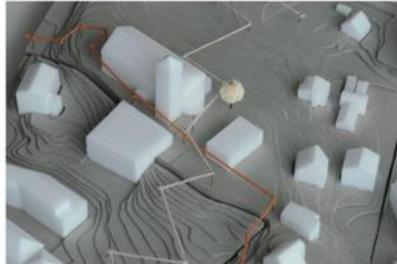


Abb. 69. Variante 2 - Nord-Süd-Ausrichtung

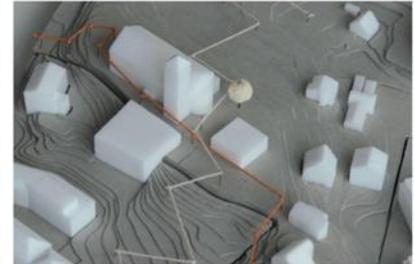


Abb. 70. Variante 3a - Allseitige Orientierung / Quadrat

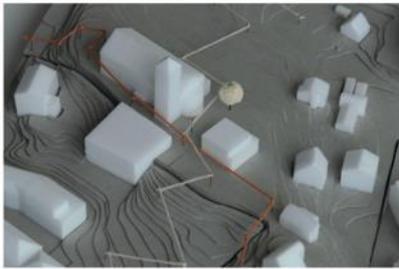


Abb. 71. Variante 3b - Allseitige Orientierung mit Attikageschoss

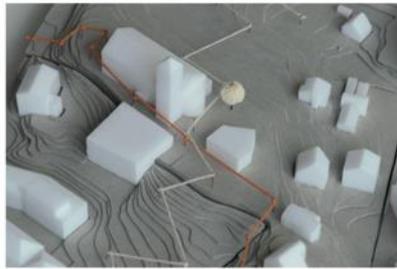


Abb. 72. Variante 4a - Freiform / 5-Eck

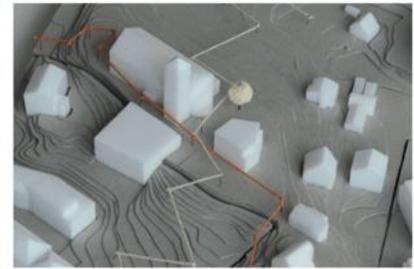


Abb. 73. Variante 4b - Freiform mit Attikageschoss

Für einen möglichen zukünftigen Ersatz des Pfarrhauses wurden sechs Varianten erarbeitet. Alle umfassen eine Fläche von 390 Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass kein Missstand durch das Bestandsgebäude festgestellt werden kann und dieses sich gut in den Kontext einfügt. Im Falle eines notwendigen Neubaus sollte die relevante Raumkante der Nord- und der Ostfassade des Bestandsgebäudes unbedingt wieder aufgegriffen werden.

## 5.7. Vanoli-Areal



Abb. 80. Variante 2 A im Arbeitsmodell,  
Blickrichtung von Osten nach Westen (ein Baukörper gedreht)



Abb. 81. Variante 2 A im Arbeitsmodell,  
Blickrichtung von Nord-Osten (ein Baukörper gedreht)

Zur Bebauung des Vanoli-Areals wurden ebenfalls Varianten erarbeitet. Hier werden die Erkenntnisse zusammengefasst.

### **Feine Körnung**

Grundsätzlich scheint eine möglichst feine Körnung an Baukörpern dem Ort angemessen.

### **Sich unterordnende Höhenentwicklung**

Die Gebäudehöhen überragen mit 4+1 Geschossen nur minimal die Höhe des Plateaus des Kirchenhügels.

### **Homogene Bebauung – starke Freiräume**

Es wurde deutlich, dass eine Bebauung des Areals den Freiraum des Kirchenhügels sowie einem möglichen «Uferpark» entlang des Chüntwilerbachs noch mehr Geltung verleiht und die Freiräume durch ihre räumliche Fassung und Differenzierung sogar stärken kann.

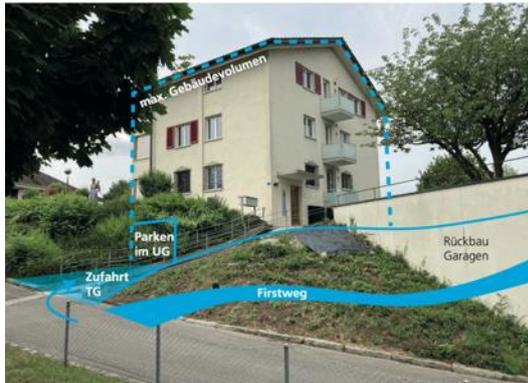
### **Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude**

Eine sich an der Hangkante und dem Chüntwiler Bachlauf orientierende Bebauung wirkt ruhig und selbstverständlich. Die zentralen Wegeverbindungen können dabei gut in den Aussenraum integriert werden.

Seite 38/45

## 5.8. Private Wohnnutzungen

### 5.8.1 Grundstück 50



Das Wohnhaus GS 50 liegt sehr exponiert auf dem Kirchenhügel und ist auf gleicher Höhe wie die beiden Kirchengebäude situiert. Aus gesamträumlicher Perspektive müsste das Kirchenhügelplateau richtigerweise der kirchlichen Nutzung vorbehalten sein. Die private Wohnnutzung liegt zudem in der Zone OelB und ist damit aktuell nicht zonenkonform.

#### **Art und Mass der baulichen Nutzung**

Um der gewachsenen Bestandssituation und der zentralen Lage im Ortskern als lebendiges und vielfältiges Zentrum von Rotkreuz Rechnung zu tragen, wird empfohlen, die bestehende Nutzung im heutigen Ausmass auch zukünftig zu ermöglichen. Ein etwaiger Ersatzneubau ist dabei hinsichtlich Lage, Grundfläche und Volumetrie auf der Basis des Bestands im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu prüfen respektive so zu optimieren, dass für den Firstweg und den Freiraum gemäss Zielbild eine gute Gesamtsituation entstehen kann.

#### **Erschliessung und Parkierung**

Die Parkierung sollte jedoch nicht mehr in einem Nebengebäude erfolgen und ist im Untergeschoss des Wohnhauses zu verorten. Eine Verlagerung der privaten Stellplätze in eine etwaige neue Tiefgarage der Katholische Kirchengemeinde ist zu prüfen.

Ein öffentliches Wegrecht für den «Firstweg» wäre anstelle der heutigen Garagen im Sinne einer besseren Erlebbarkeit des Kirchenhügels wünschenswert und ist im Zuge eines Neubaus zu prüfen.

### 5.8.2 Grundstück 785

Art und Mass der baulichen Nutzung gemäss Zone W2b scheint unter den sich verändernden Randbedingungen für angemessen. Die heutige Volumetrie und topografische Lage des Gebäudes sollte im Zuge einer etwaigen Neubebauung wieder aufgegriffen werden.

## 5.9. Zielbild



### Neubauten

- A Saalgebäude kath. Kirche
- B Wohngebäude kath. Kirche
- C Wohnbebauung Vanoli

### Ergänzende Fusswege

- 1 barrierefreier Erschliessungsweg Kirchenhügelplateau
- 2 Firstweg (anzustreben)
- 3 barrierefreier Fussweg über den Kirchenhügel
- 4 Fussweg ohne Steigung am Fusse des Kirchenhügels
- 5 Uferweg (ggf. in Kombination mit 4)
- 6 barrierefreier Friedhofsweg

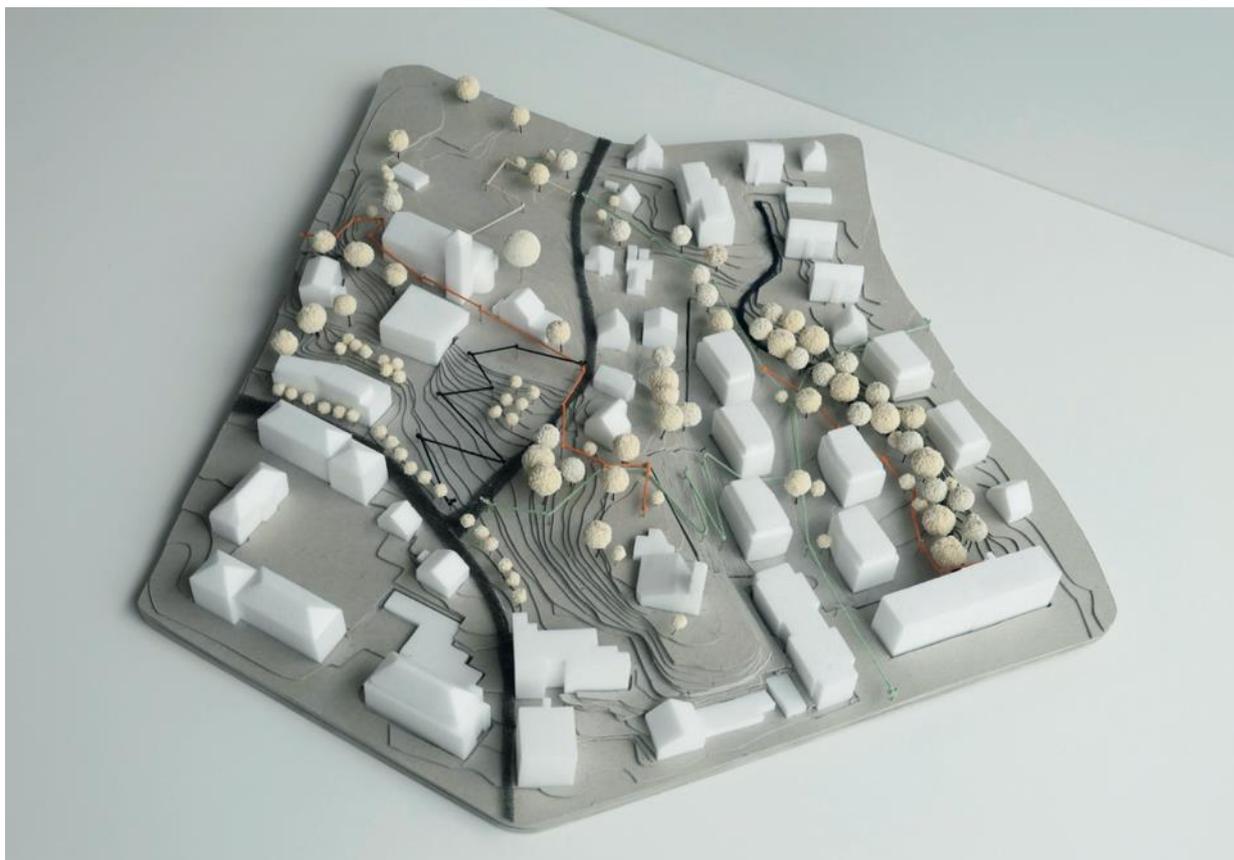
### Freiraum

- a einseitige Baumallee
- b offene Wiesenlandschaft
- c dichte Vegetation und Bestockung
- d Begrünung Plateau
- e kleiner Uferpark (optional) mit Fortsetzung des Grünraumes entlang der Waldenstrasse
- f Bachquerung

Seite 40/45

### Räumliches Gesamtbild

Die baulichen Entwicklungen seitens Katholische Kirchengemeinde und seitens Vanoli Immobilien AG fügen sich perspektivisch in ein stimmiges Gesamtbild ein. Differenzierte Freiräume und ein engmaschiges Wege- und Strassennetz schaffen einen klaren und eng mit seiner Umgebung verwobenen qualitativ hochwertigen Raum.



Seite 41/45

### **Freiraum Kirchenhügel**

Die nördliche Hangseite des Kirchenhügels fügt sich zu einer zusammenhängenden parkähnlichen Wiesenlandschaft.

Der Freiraum ist geprägt durch eine im Zentrum unerwartete Grosszügigkeit und Weitläufigkeit. Eine dichte Vegetation und dichte Bestockung zwischen den beiden Neubauten der Katholischen Kirche im Osten des Freiraumes dient dem östlichen Raumabschluss und schafft zugleich die notwendige Privatheit für die Wohnbebauung.

### **Uferpark**

Entlang des Chüntwilerbachs entsteht die Möglichkeit eines kleinen Uferparks, der im Spielplatz an der Waldetenstrasse mündet. Mit seiner dichten Vegetation und dem Bachlauf weist dieser Raum eine ganz andere Atmosphäre und kleinteilige Raumsequenz auf.

### **Klimaangepasstes Kirchenplateau**

Das Plateau des Kirchenhügels ist im Bereich der katholischen Kirche heute stark versiegelt. Eine Begrünung mit ergänzenden Bäumen zur Kühlung und Verschattung würde die Aufenthaltsqualität dieses Raumes deutlich erhöhen.





Mögliches Stimmungsbild des zukünftigen Kirchenhügels

### **Grundeigentum**

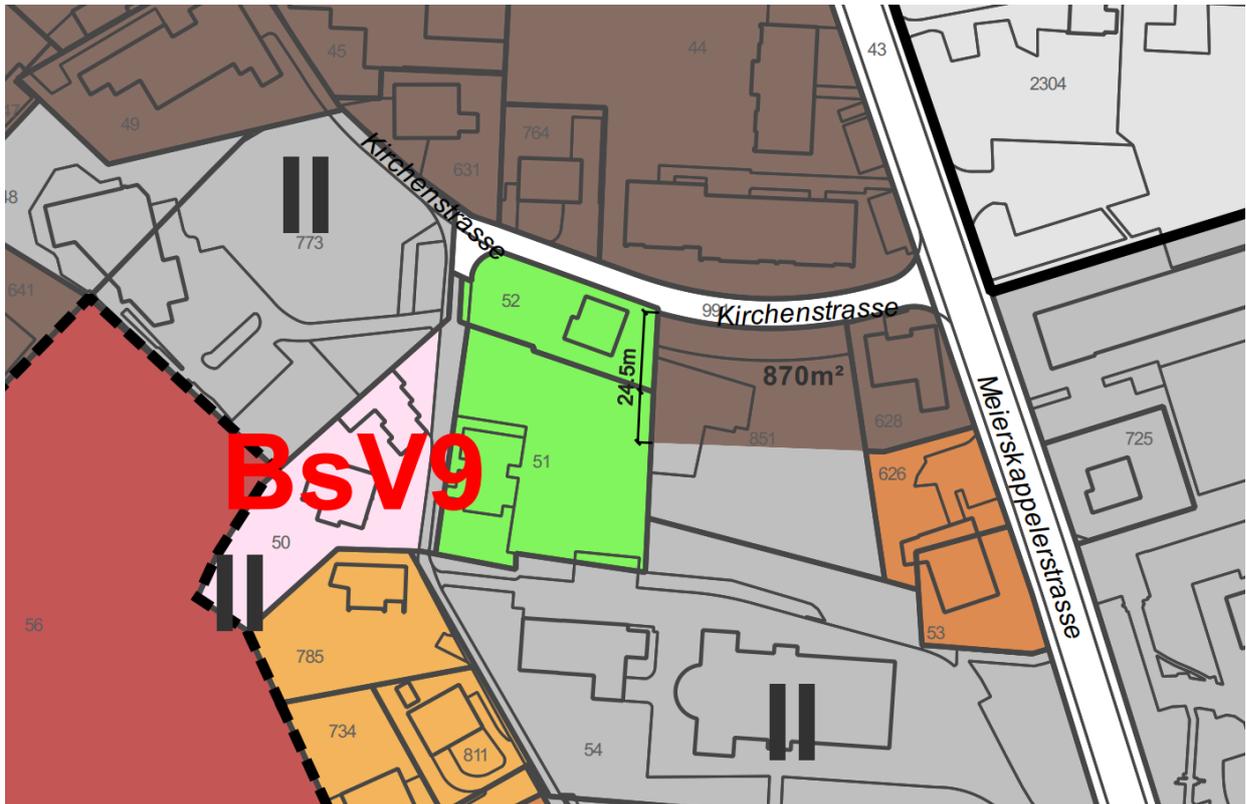
Aufgrund der verschobenen Lage der Neubauten der katholischen Kirche erübrigt sich der Verkauf von Grundstück 52 («Waserhaus») von der Einwohnergemeinde an die Katholische Kirchgemeinde. Zur Realisierung der parkähnlichen Wiesenlandschaft ist vorgesehen, das «Waserhaus» rückzubauen.

## 6. Rückmeldungen der Delegation der Ortsplanungskommission

Die folgenden Rückmeldungen basieren auf den Gesprächen und schriftlichen Rückmeldungen mit der Delegation der Ortsplanungskommission (Roger Gwerder, Jsabelle Odermatt-Röllli, Jara Popp).

- Stimmiges Projekt, die Aufteilung Wohnen und Katholische Gemeinde finde ich sehr gut. Ich würde mir wünschen, dass das Haus nicht die Flucht des bestehenden Hauses an der Meierskappelerstrasse übernimmt, sondern etwas zurückversetzt wird. Sichtfeld Ein- und Ausfahrt wäre so besser.
- Parzelle 50 Idee ist gut. Welche Gespräche wurden da bereits geführt? Kein Wohnen mehr erlaubt, wäre das möglich?  
«Umzonung GS 50 in Erhaltungszone mit Begrenzung auf bestehendes Volumen sowie Pflicht eines qualifizierenden Verfahrens.»
- Der geplante Grünraum um den Chüntwilerbach («Uferpark») betrifft auch die Parzelle 733. Es sollten Gespräche mit der Eigentümerschaft aufgenommen werden.

## 7. Umsetzung in der Ortsplanungsrevision



- Umzonung von rund 870 Quadratmeter im nördlichen Bereich der Parzelle GS 851 sowie des gesamten Grundstücks GS 628 (466 Quadratmeter) in eine viergeschossige Kernzone (total 1336 Quadratmeter Grundstücksfläche), welche die Realisierung des von der Katholischen Kirchengemeinde gewünschten Nutzungsmasses erlaubt (1480 Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (aGF)), den Freiraum jedoch angemessen sichert (gegenüber der Fokusstudie zu überarbeiten). Die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens ist verpflichtend.
- Umzonung GS 50 in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften «Erhaltung» mit Begrenzung auf bestehendes Volumen sowie Pflicht eines qualifizierenden Verfahrens.
- Umzonung von GS 51 und 52 in eine «Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung» (OeE).
- Sicherung von Durchwegung, Freiraumqualitäten und Erschliessung durch angemessenes Instrument, beispielsweise Quartiergestaltungsplan.

Seite 45/45

## 8. Offene Zielsetzungen und nächste Schritte

Die Fokusstudie hat alle eingangs formulierten Ziele erfüllt.

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

- Sicherung der Grundsätze der Fokusstudie in privatrechtlichen Verträgen mit der Katholischen Kirche.
- Sicherung von Durchwegung, Freiraumqualitäten und Erschliessung durch angemessenes Instrument, beispielsweise mittels Quartiergestaltungsplan.