Risch gestalten
Ortsplanungsrevision

Gemeinde Risch
Ortsplanungsrevision

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Gemeinderat am 08. April 2025 zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet.

4. April 2025

Letzte Bearbeitung am 25.04.2025

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision Ortsplanung Risch
Auftraggeberin	Gemeinde Risch, Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien Zentrum Dorfmatt, 6343 Rotkreuz
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelon, Dipl. Kult. Ing. ETH SIA Reg A 061 981 44 55, roger.michelon@planteam.ch
	Linus Boog, MSc Geographie und nachhaltige Entwicklung 041 469 44 59, linus.boog@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	ris_op_Raumplanungsbericht_öff. Auflage_250424
Auftragsnummer	860.77
Version	3.1

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort		6
2.	Planungsgegenstand		7
	2.1	Ausgangslage und Motivation	7
	2.2	Einordnung der Ortsplanungsrevision	7
	2.3	Ablauf der Gesamtrevision Ortsplanung	8
	2.4	Begleitung der Gesamtrevision Ortsplanung	9
	2.5	Dokumente der Ortsplanungsrevision	10
	2.6	Grundlagen der Ortsplanungsrevision	11
	2.7	Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision	12
	2.8	Anhörung Infrastrukturbetriebe	12
	2.9	Vorprüfung	13
3.	Gemeindeentwicklung		15
	3.1	Gemeindeportrait	15
4.	Übergeordnete Rahmenbedingungen		21
	4.1	Bund	21
	4.2	Kanton Zug	27
	4.3	Region	31
	4.4	Gemeinde	32
5.	Thematische Schwerpunkte		45
	5.1	Qualitätssicherung und Baukultur	45
	5.2	Innenentwicklung	45
	5.3	Zentrumsgestaltung	47
	5.4	Fokusgebiete	50
	5.5	Förderung von Wohnungsbau	51
	5.6	Überführung der Bebauungspläne	52
	5.7	Grün- und Freiräume	53
	5.8	Gewässerräume	54
6.	Wichtigste Änderungen in der Nutzungsplanung		55
	6.1	Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes	55
	6.2	Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen	57
7.	Änderungen in der Bauordnung		62
	7.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	62
	7.2	Generelle Anpassungen in der Bauordnung	62

	7.3	Herleitung Erhöhung Ausnützungsziffer	62
	7.4	Umgang mit bestehenden Artikeln	64
	7.5	Die Artikel der Bauordnung	64
8.	Änderungen im Zonenplan		79
	8.1	Grundsätzliche Änderungen im Zonenplan	79
	8.2	Auszonungen	83
	8.3	Einzonungen	90
	8.4	Umzonungen	93
	8.5	Bereinigung des Zonenplans	108
9.	Bauzonenbedarf und -kapazität		109
	9.1	Ausgangslage Kantonaler Richtplan	109
	9.2	Bilanzierung	110
	9.3	Bedarfsnachweise Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	112
10.	Bebauungspläne		113
	10.1	Überprüfung und Anpassung gemäss PBG	113
	10.2	Überführung in die Regelbauweise	113
	10.3	Überführung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt	114
	10.4	Überführung – formelle Anpassung	114
	10.5	Überführung – materielle Anpassung	115
	10.6	Neue Bebauungsplanpflicht	115
	10.7	Darstellung im Zonenplan	115
11.	Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen		116
	11.1	Baulandverflüssigung	116
	11.2	Mehrwertabgabe	117
	11.3	Arbeitszonen	118
	11.4	Umwelt	118
	11.5	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	127
	11.6	Landwirtschaft	128
12.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente		131
	12.1	Parkplatzreglement	131
13.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts		132
	13.1	Bezug zu Sachplänen und Konzepten des Bundes	132
	13.2	Ziele gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 1)	132
	13.3	Grundsätze gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 3)	134
Quellenverzeichnis			136

1. Vorwort

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zu jeder Planung gehört eine Berichterstattung, die aufzeigt, wie das Planungsergebnis zustande gekommen ist und wie die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen, der Umweltschutzgesetzgebung und den kommunalen Zielen wahrgenommen werden.

Damit der Prozess der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung geprüft werden können, legt die Gemeinde gestützt auf Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde im vorliegenden Bericht dar, wie sie sich mit den relevanten Themen auseinandergesetzt hat. Der vorliegende Bericht bezieht sich auf die wesentlichen Inhalte der Planung.

Die Planung der Gemeinde stützt sich auf die übergeordneten Grundlagen von Bund und Kanton. Auf Bundesebene sind dies neben der Bundesverfassung das Raumplanungsgesetz (RPG), die Raumplanungsverordnung (RPV) sowie die Sachpläne. Auf kantonaler Ebene bilden das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Bauverordnung (V PBG) sowie der kantonale Richtplan die Grundlage. Aus dem kantonalen Richtplan gehen verschiedene Aufgaben für die gemeindliche Planung hervor. Unter anderem wird als Vorarbeit für die Ortsplanungsrevision eine räumliche Strategie verlangt.

2. Planungsgegenstand

2.1 Ausgangslage und Motivation

Die vorliegende Revision hat zum Ziel, die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Risch auf den aktuellen Stand zu bringen und die Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 Jahren zu koordinieren. Die Weiterentwicklung der Gemeinde fokussiert auf die Themen, die hinsichtlich Aufwertung der Lebensqualität ein besonders grosses Potenzial aufweisen. Gestützt auf die kantonalen Vorgaben und die mit der Bevölkerung erarbeitete räumliche Strategie konzentriert sich die Ortsplanungsrevision auf Folgendes:

- Anpassung der Bauordnung an das übergeordnete Gesetz (insbesondere neue Berechnungsmethode für die Ausnützungsziffer gemäss IVHB)
- Zentrumsgestaltung mit attraktiven Bauten, Plätzen und Erholungsräumen
- Überführung der Bebauungspläne
- Umsetzung der Fokusstudien (Gebiet der prioritären Innenentwicklung, Entwicklung von Ortszentren und Naherholungsgebiete)
- Förderung von Grün- und Freiräumen in der Siedlung
- Quartieraufwertung und Förderung der kleinteiligen Innenentwicklung
- Förderung von Wohnungsbau (insb. preisgünstiger Wohnraum und Wohneigentum)
- Flächeneffiziente Verkehrsabwicklung

Die neue Bau- und Zonenordnung schafft die rechtlichen Grundlagen zur Entwicklung dieser Schwerpunkte.

2.2 Einordnung der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung orientiert sich an den übergeordneten rechtlichen Grundlagen von Bund und Kanton. Auf Bundesebene sind dies neben der Bundesverfassung das Raumplanungsgesetz (RPG), die Raumplanungsverordnung (RPV) sowie die Sachpläne. Auf kantonaler Ebene bilden das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Bauverordnung (V PBG) sowie der kantonale Richtplan die Basis für die Ortplanungsrevision. Zusätzlich wurde die Musterbauordnung beigezogen.

Die Ortsplanungsrevision ist ein bedeutender Prozess, der darauf abzielt, die städtebauliche Entwicklung und die Nutzung der verfügbaren Fläche auf kommunaler Ebene zu steuern. Die Ortsplanungsrevision ist entscheidend, um den sich wandelnden Bedürfnissen der Gemeinden gerecht zu werden, neue Herausforderungen anzugehen und eine nachhaltige

Entwicklung zu fördern. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden bestehende Raumkonzepte überprüft, aktualisiert und den aktuellen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen angepasst.

Die Einordnung einer Ortsplanungsrevision beinhaltet die Zusammenarbeit von Gemeindebehörden, Planern, Bürgern und anderen Interessengruppen. Gemeinsam werden Ziele definiert, die den Bedarf an Wohnraum, Infrastruktur, Grünflächen und Gewerbe berücksichtigen. Dabei spielen auch ökologische Aspekte und der Erhalt des kulturellen Erbes eine wichtige Rolle.

Die Umsetzung von Ortsplanungsrevisionen erfolgt im Rahmen gesetzlicher Vorgaben und unter Berücksichtigung der föderalen Struktur der Schweiz, in der die Kantone eine bedeutende Rolle in der Raumplanung spielen. Die Revisionen sollen eine ausgewogene Entwicklung fördern, die Lebensqualität verbessern und gleichzeitig den Schutz natürlicher Ressourcen gewährleisten.

Insgesamt ist die Ortsplanungsrevision ein dynamischer Prozess, der die Anpassungsfähigkeit der Gemeinden an neue Herausforderungen stärkt und dazu beiträgt, eine nachhaltige und lebenswerte Umgebung für die Bewohner zu schaffen.

2.3 Ablauf der Gesamtrevision Ortsplanung

Die Ortsplanungsrevision gliedert sich in fünf Arbeitsschritte. Der erste Schritt (Projektinitialisierung) beinhaltete das Zusammenstellen der Grundlagen und die Klärung der Vorgehensweise. Im zweiten Schritt wurde eine räumliche Strategie (Wie soll Risch in Zukunft aussehen und was soll wo passieren?) erarbeitet. Aufgrund der Strategie wurde im dritten Schritt der Zonenplan und die Bauordnung angepasst. Diese Instrumente wurden dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im letzten Schritt wird das Projekt öffentlich aufgelegt und es findet die gesetzliche Mitwirkung der Betroffenen statt. Abgeschlossen wird das Projekt mit der Genehmigung des Zonenplans und des Baureglements im Rahmen einer Urnenabstimmung.

2.3.1 Bisherige Planungsschritte

Bisherige Planungsschritte

Aufgabe	Datum
Erarbeitung der räumlichen Strategie (inkl. Zentrumsplanung)	Jan. 21 – Aug. 22
Informationsveranstaltung Ortsplanungsrevision	15.06.2021
Partizipation Räumliche Strategie	März - Mai 2022
Beschluss Räumliche Strategie durch den Gemeinderat	18. August 2022

Aufgabe	Datum
Revision Zonenplan und Bauordnung	Jan. 23 – Jan. 2024
Vorprüfung durch den Kanton Zug	Mär. 24 – Sept. 2024
Bereinigung der Planungsinstrumenten nach der Vorprüfung	Sept. 24 – März 2025
Öffentliche Auflage	28. April – 27. Mai 2025

Tabelle 1: Bisherige Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung

2.3.2 Weitere Planungsschritte

Weitere Planungsschritte

Aufgabe	Datum
Beschluss durch die Bevölkerung	anschliessend
Genehmigung durch den Kanton	anschliessend

Tabelle 2: Weitere Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung

2.4 Begleitung der Gesamtrevision Ortsplanung

Die Gesamtrevision Ortsplanung wird durch die Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Die folgenden Personen arbeiteten während der Ortsplanungsrevision in der Ortsplanungskommission mit:

Ortsplanungskommission

Name	Funktion
Patrick Wahl	Vorsitz, Gemeinderat, Projektausschuss
Isabelle Anderhub	Mitglied
Simone Canori	Mitglied
Alessandro Ehrbar	Mitglied
Roger Gwerder	Mitglied
Rudolf Halter	Mitglied
Alexander Haslimann	Mitglied
Peter Hausherr	Mitglied, Gemeindepräsident, Projektausschuss
Pius Hefti	Mitglied
Martin Kolb	Mitglied
Patrik Kretz	Mitglied
Kurt Müller	Mitglied
Jsabelle Odermatt-Rölli	Mitglied
Jara Popp	Mitglied

Name	Funktion
Markus Röösli	Mitglied
Hanni Schriber-Neiger	Mitglied
Jennifer Stapfer	Mitglied
Roland Stuber	Mitglied

Tabelle 3: Mitglieder der Ortsplanungskommission Risch

Fachliche Begleitung

Name	Funktion
Peter Glanzmann	Projektleiter Zentrumsentwicklung, Projektausschuss
Christian Blum	Projektleiter Gesamtrevision, Projektausschuss
Reto Käch	Abteilungsleiter Bau/Raumplanung/Immobilien
Melina Weiss	Externe Projektleiterin, Projektausschuss (ab 2025)
Joris Jehle	Externer Projektleiter, Projektausschuss (bis 2024)
Jacqueline Stutz	Externe Projektleiterin Mobilität, Projektausschuss (bis 2024)
Roger Michelon	Planteam S AG, Projektleiter Nutzungsplanung, Projektausschuss
Linus Boog	Planteam S AG, Projektbearbeitung Nutzungsplanung, Projektausschuss
Markus Reichenbach	Kontextplan AG, Projektleiter Richtplan Teil Mobilität
Stephan Flück	Kontextplan AG, Projektmitarbeiter Richtplan Teil Mobilität

Tabelle 4: Fachliche Begleitung OPK

2.5 Dokumente der Ortsplanungsrevision

Verbindliche Dokumente:

- Bauordnung vom 04.04.2025
- Zonenplan (mit Gewässerraum) 1:5’000 vom 03.04.2025
- Parkplatzreglement der Gemeinde Risch vom 23.04.2025

Orientierende Dokumente

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 04.04.2025
- Änderungsplan 1:5'000 vom 04.04.2025

- Kommunaler Richtplan Mobilität, Siedlung und Landschaft vom 03.04.2025 – Massnahmen Fuss- und Veloverkehr
- Kommunaler Richtplan Mobilität, Siedlung und Landschaft vom 03.04.2025 – Massnahmen Öffentlicher Verkehr und Güterverkehr
- Kommunaler Richtplan Mobilität, Siedlung und Landschaft vom 03.04.2025 – Betrieb und Gestaltung Strasse
- Kommunaler Richtplan Mobilität, Siedlung und Landschaft vom 03.04.2025 – Richtplantext
- Räumliche Strategie Gemeinde Risch vom 18.08.2022
- Überführung Bebauungspläne (Tabelle) vom 16.04.2025
- Technischer Bericht Gewässerräume vom 3. April 2025
- Abschlussbericht Fokusstudie Buonas Seeuferpromenade
- Abschlussbericht Fokusstudie Risch Ortskern
- Abschlussbericht Fokusstudie Rotkreuz Birkenstrasse
- Abschlussbericht Fokusstudie Rotkreuz Kirchenhügel
- Abschlussbericht Fokusstudie Rotkreuz Areal Weber
- Lärmgutachten (Neueinzonungen / Umzonungen) vom 21. Februar 2024
- Beilage Überführung und materielle Anpassung BBP-Geschäftsdorfkern Süd
- Vorprüfungsbericht Ortsplanungsrevision vom 24. Februar 2025
- Vorprüfungsbericht Parkplatzreglement vom 17. April 2025
- Bedarfsnachweis OEIB von Metron vom 06. Mai 2024

2.6 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021); [BGS 721.11]
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 2019); [BGS 721.111]
- Kommentar zum PBG vom 19. Dezember 2019
- Teilrevision V PBG, Vernehmlassungsstand vom 29. November 2022
- Kantonaler Richtplan mit vom Bundesrat genehmigten Kantonsratsbeschlüssen bis 27. Januar 2022

- Vorgaben zur Ortsplanungsrevision 2025 (Kantonaler Richtplan und PBG), Arbeitspapier des Amts für Raum und Verkehr (ARV) vom 17. Februar 2022
- Musterbauordnung des ARV vom 21. April 2022
- Entwurf Musterbauordnung der Stadtlandschaften vom 16. Mai 2022
- Entwurf Leitfaden für Parkierungsreglemente der Gemeinden im Kanton Zug; ARV vom 21. März 2019
- Klimakarten Kanton Zug, Hinweiskarte Tag und Nacht vom 25. August und 11. Oktober 2021
- Strassenreglement inkl. Anhang der Gemeinde Risch vom 01.08.2018
- Kommunaler Richtplan der Gemeinde Risch vom 14. September 2004
- Gewässerraumfestlegung, Suter von Känel Wild, Stand 29. Januar 2024.
- Bedarfsnachweis OeIB-Zonen Gemeinde Risch vom 9. Februar 2021

2.7 Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision

Gewisse Planungen werden vorgelagert, parallel oder nachgelagert zur Ortsplanungsrevision erarbeitet. Diese erfordern eine mit der Ortsplanungsrevision abgestimmte Koordination sowie einen eigenen zweckmässigen Zeitplan. Diese Planungen werden nachfolgend aufgelistet.

Planung	**Stand**
Zentrumsplanung	In Bearbeitung
Teilzonenplan Gewässerräume	Verfahren parallel zur OPR
Überführung Bebauungspläne	Verfahren parallel zur OPR

Tabelle 5: Auflistung der Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision

2.8 Anhörung Infrastrukturbetriebe

Die Anhörung der Infrastrukturbetreibenden ist Sache der Gemeinde. Die grossen Infrastrukturen (Wasser, Energie, Abwasser, Hochspannungsleitungen, Nationalstrasse, Schienenverkehr) können zu Nutzungskonflikten für Neu- und Umzonungen führen und sind für die künftigen Baugesuche relevant. Daher werden die Infrastrukturbetreiber durch die Gemeinde angeschrieben und im Rahmen der Mitwirkung/öffentlichen

Auflage zur Stellungnahme eingeladen. Die Gemeinde hat den Infrastrukturbetreibenden (u.a. CKW, SBB) die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision (Stand öff. Auflage) zugestellt und zur Stellungnahme eingeladen.

2.9 Vorprüfung

Die Unterlagen wurden im Frühling 2024 dem Kanton zur Stellungnahme eingereicht. Nach einer Zwischenbesprechung im Herbst 2024 wurden die überarbeiteten Unterlagen für den definitiven Vorprüfungsbericht dem Kanton im Dezember 2024 erneut zugestellt. Der Vorprüfungsbericht ist am 20.03.2025 bei der Gemeinde eingetroffen.

Das Parkplatzreglement wurde mit Datum 17. April 1025 vom Kanton ebenfalls positiv vorgeprüft (siehe auch Kapitel 12.1).

Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte, Hinweise und Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung begründet. Die Vorprüfungsberichte sind im Wortlaut in den orientierenden Unterlagen einsehbar.

2.9.1 Wichtige Änderungen aufgrund der Vorprüfung

Berücksichtigung des kantonalen Richtplans

Der kantonale Richtplan bildet die übergeordnete Planungsgrundlage im Kanton Zug. Er enthält Vorgaben, welche die Gemeinden bei ihren Planungsarbeiten zu beachten haben. Die Gemeinde Risch hat sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision intensiv mit diesen Vorgaben auseinandergesetzt. Dies ist insbesondere in den Kapiteln 4.4.2, 5.1, 5.2 und 5.5 des Planungsberichts dokumentiert. Auch das kantonale Arbeitspapier zur Ortsplanungsrevision 2025 wurde in den Prozess einbezogen.

Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan wurden die geplanten Gestaltungsziele auf das Gemeindegebiet beschränkt. Für Kantonsstrassen wurden keine verbindlichen Anordnungen aufgenommen, da solche in die Zuständigkeit des Kantons fallen. Stattdessen formuliert die Gemeinde neu Absichtserklärungen, wie z. B. «Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass…». Damit wird den rechtlichen Rahmenbedingungen entsprochen, ohne auf die eigenen Gestaltungsziele zu verzichten.

Sorgfältige Interessenabwägung

Die geplanten Änderungen im Zonenplan wurden durch zusätzliche Erläuterungen im Planungsbericht ergänzt, um die Gründe für die jeweiligen Anpassungen besser nachvollziehbar zu machen (siehe Kapitel 8).

Korrektur kleiner Unstimmigkeiten

Im Rahmen der Überarbeitung wurden zahlreiche kleine Korrekturen im Zonenplan vorgenommen. So wurden z. B. unpassende Zonenzuteilungen bei Grundstücksgrenzen bereinigt und die Zonengrenzen möglichst sinnvoll auf Parzellengrenzen oder auf die tatsächliche Nutzung abgestimmt. Auch technische Anpassungen aufgrund aktualisierter amtlicher

Vermessungsdaten (z. B. Strassenverläufe) wurden berücksichtigt. Alle diese Änderungen sind im Änderungsplan ersichtlich (siehe auch Kapitel 8.5).

Lärmschutz beim Weber-Areal

Das Weber-Areal liegt unmittelbar an der Nationalstrasse N14 und ist daher stark vom Strassenlärm betroffen. Damit dieser Umstand bei künftigen Bauprojekten berücksichtigt wird, wurde die Bauzone mit einem sogenannten «massgebenden Lärmgrenzwert (Planungswert)» überlagert. Diese Massnahme schafft Klarheit bei der Lärmthematik und ist notwendig aufgrund der geltenden gesetzlichen Vorgaben.

Verfahren bei Bebauungsplänen

Einfache Bebauungspläne dürfen laut kantonalem Leitfaden nicht mit Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren verbunden werden. Solche Verfahren sind nur für komplexere Projekte vorgesehen. Die Bauordnung wurde entsprechend angepasst: Für einfache Bebauungspläne ist nur eine fachliche Begleitung durch das Fachgremium vorgesehen – nicht aber ein zusätzlicher Wettbewerb oder Variantenstudien.

Weilerzone Breitfeld

Die Bestimmungen für die Weilerzone Breitfeld wurden in Abstimmung mit dem Kanton präzisiert. Ziel war es, insbesondere die künftige Nutzung des Restaurants in dieser Zone zweckmässig zu sichern. Die Anforderungen des Richtplans werden dabei eingehalten.

Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Die Regelungen zum preisgünstigen Wohnungsbau wurden an die gesetzlichen Vorgaben angepasst. Neu kann ein entsprechender Mindestanteil nur noch im Umfang der zusätzlichen Ausnutzung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen verlangt werden – und dies nur bei Flächen von über 5'000 m². Die entsprechenden Artikel (Art. 40 Abs. 2–6) der Bauordnung wurden entsprechend überarbeitet.

Suurstoffi West

Im Areal Suurstoffi West ist ein Hochhaus von über 30 m Höhe realisiert worden. Deshalb bleibt dort der ordentliche Bebauungsplan bestehen – entgegen ersten Überlegungen, diesen aufzuheben. Der Bebauungsplan muss bis Ende 2025 formal überführt werden. Die entsprechenden Regelungen wurden in Artikel 9 der Bauordnung gesichert.

Golfzone

Die Bestimmung zur Golfanlage (Art. 31) wurden in Absprache mit dem Kanton überarbeitet. Dabei ging es vor allem um die formale Struktur und Verständlichkeit der Regelung. Ziel war es, den Artikel klarer und rechtskonform zu formulieren, ohne die inhaltliche Aussage wesentlich zu verändern. Die Anzahl Absätze wurde dabei reduziert.

Parkplatzreglement

Für die Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist der Kanton zuständig. Damit liegt auch die Erstellung von Parkplätzen in seiner Kompetenz. Das Parkplatzreglement wurde entsprechend angepasst.

3. Gemeindeentwicklung

3.1 Gemeindeportrait

Die Gemeinde Risch zeichnet sich durch ihre herrliche Lage am Zugersee, ihre Mischung aus Urbanität und Landleben sowie die hervorragende Erschliessung an Zug, Luzern und Zürich aus. An der Westküste des Sees gelegen, ist die Landschaft von Landwirtschaft geprägt. Dazwischen verteilen sich, eingebettet zwischen See, Feldern, hügeligen Wäldern und Reuss die die vier Ortsteile Risch, Holzhäusern, Buonas und Rotkreuz. Entlang des Sees befinden sich vor allem im nördlichen Bereich der Gemeinde grössere Uferzonen, welche für die örtliche Flora und Fauna von Relevanz und als BLN-Gebiete klassifiziert sind.

In der Gemeinde herrscht eine rege Vereinstätigkeit, neben zahlreichen Sportvereinen gibt es mehre Musik-, Orts- und Freizeitvereine. Zu erwähnen ist der Golfpark Rotkreuz-Holzhäusern des Golfclubs Ennetsee, welcher mit seinen mehreren Anlagen zu den grössten Golfplätzen der Schweiz gehört. Entlang des Sees gibt es Seebäder, zudem befindet sich in Rotkreuz ein öffentliches Schwimmbad.

Rotkreuz ist dank seines Bahnhofs sehr gut an Zug, Luzern und Zürich angebunden, Züge zu diesen Orten fahren im 15- bis 30-Minuten-Takt. Die weiteren Ortschaften der Gemeinde Risch sind mittels mehrerer Buslinien erschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr MIV ist die direkte Anbindung an die Autobahnen A4 und A14 bei Rotkreuz von grossem Vorteil, wodurch auch hier in 20 bis 30 Minuten die obengenannten Städte erreicht werden können. Da die Gemeinde Risch von mehreren Velorouten und Wanderwegen durchzogen ist, ist auch die Freizeitmobilität gut ausgestaltet.

In der Gemeinde Risch lebten gemäss aktueller Zahlen vom Bundesamt für Statistik im Jahr 2023 11'449 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Grossteil hiervon wohnt in Rotkreuz, der Rest verteilt sich auf die weiteren Ortsteile. Im Vergleich mit den Bevölkerungszahlen der anderen 10 Gemeinden des Kantons Zug befindet sich Risch im oberen Mittelfeld, nur Zug, Baar und Cham sind bevölkerungsreicher. Seit Anfang der 1980er-Jahre ist die Bevölkerung der Gemeinde stark gewachsen und hat sich seither mehr als verdoppelt.

3.1.1 Siedlungsentwicklung

Zwischen den Jahren 1982/83 und 2016 hat sich gemäss der Arealstatistik vom Kanton Zug die Siedlungsfläche fast verdoppelt, von 252ha auf 469ha. Dies geht vor allem mit einer Abnahme der Landwirtschaftsflächen einher, während bestockte und unproduktive Flächen nahezu

identisch geblieben sind. Besonders in Rotkreuz hat hierbei die Fläche der Siedlungen stark zu genommen, aber auch in den anderen Ortsteilen der Gemeinde ist die Zunahme deutlich erkennbar. Diese Entwicklung hängt insbesondere mit der Ansiedlung von Firmen- und Hochschulniederlassungen und dem damit einhergehenden Bevölkerungswachstum zusammen.

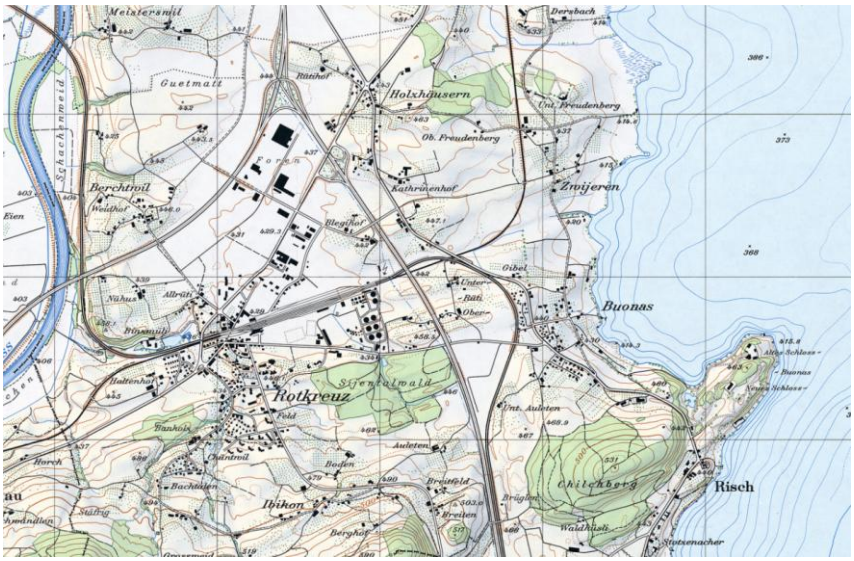


Abbildung 1: Landeskarte, Ausschnitt Risch 1983 | Quelle: map.geo.admin.ch (01.05.2022)

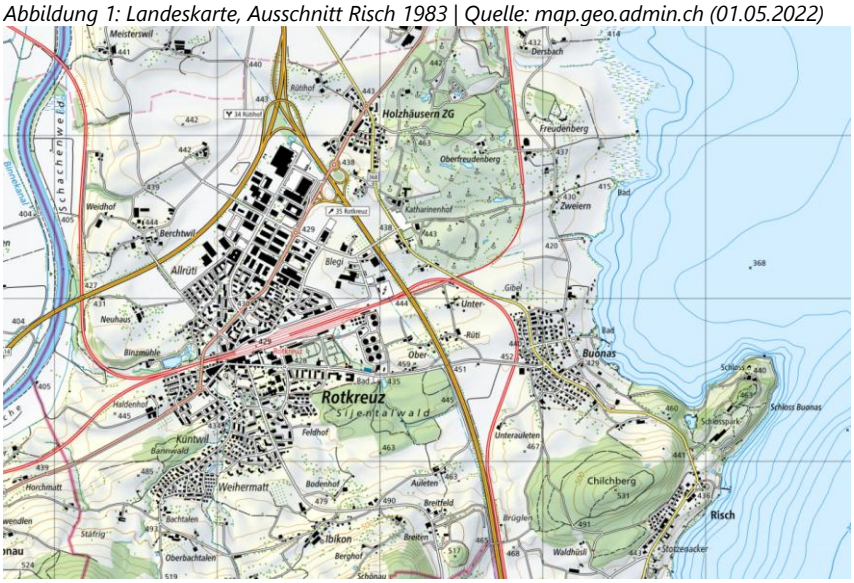


Abbildung 2: Landeskarte, Ausschnitt Risch 2016 | Quelle: map.geo.admin.ch (01.05.2022)

Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer definiert den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. In Risch betrug die Leerwohnungsziffer im Jahr 2023 0.28%. Insgesamt standen 14 Wohnungen leer (Fachstelle für Statistik, Zugriff: 05.02.2024).

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Seit Anfang der 1980er-Jahre hat sich die Bevölkerung laut dem Bundesamt für Statistik mehr als verdoppelt. Im Jahr 2022 wohnten 11'253 Personen in der Gemeinde. Insbesondere in den Jahren zwischen 1995 und 2005 wuchs die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner deutlich. Neben der Zunahme der Bevölkerung hat auch der Anteil der Personen ohne Schweizer Pass in der Gemeinde Risch meist stetig zugenommen und liegt gemäss aktueller Zählung (Ende 2022) bei knapp 28%.

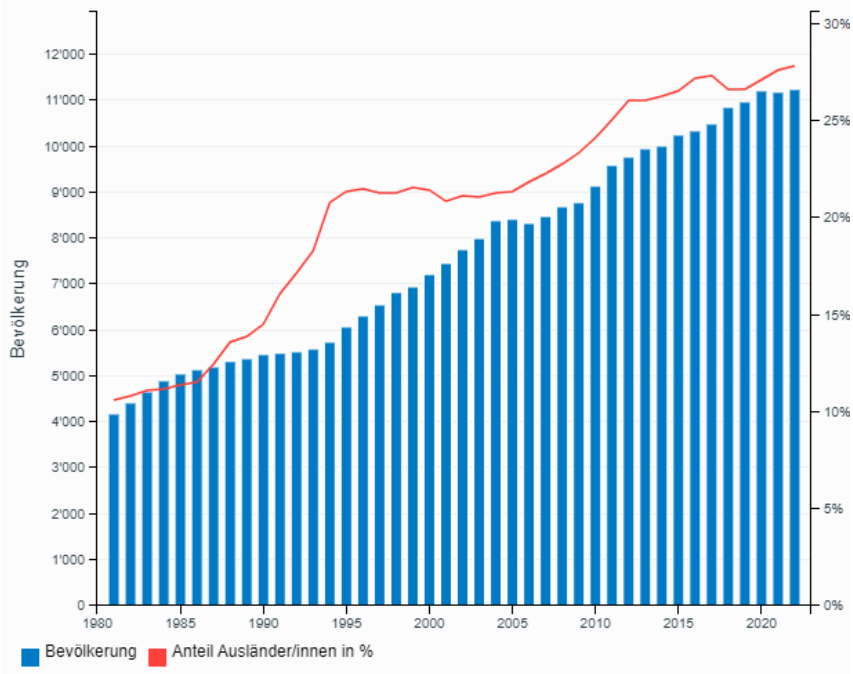


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Risch | Quelle: zg.ch (30.11.2023)

Mittlere Wohnbevölkerung im Vergleich zum Kanton Zug

In den Jahren 1980 bis 2020 hat die Wohnbevölkerung der Gemeinde Risch in relativen Werten deutlich mehr zugenommen als jene des Kantons Zug, wenngleich diese ebenfalls ein starkes Wachstum erfahren hat.

Gemeinde Risch				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %	Absolut	In Jahren
1980	4'041	100	/	/
2000	7'218	178.6	3'177	20
2020	11'212	277.5	7'171	40

Kanton Zug				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %	Absolut	In Jahren
1980	75'463	100	/	/
2000	99'388	131.7	23'925	20
2020	128'794	170.7	53'331	40

Abbildung 4: Mittlere Wohnbevölkerung der Gemeinde Risch und des Kantons Zug in absoluten und relativen Zahlen | Quelle: Statistik Kanton Zug, Stand: 01.05.2023

Altersstruktur

Die aktuellste Erhebung der Altersstruktur der Gemeinde Risch zeigt auf, dass es neben einer Spitze bei den 50- bis 60 Jährigen noch eine zweite bei der Gruppe im Alter von 30 bis 35 Jahren gibt. Dem liegt vermutlich der Wirtschafts- und Hochschulstandort Rotkreuz zugrunde. Zudem nimmt die Personen-Anzahl bei den Kindern wieder zu. Das Durchschnittsalter liegt bei 39.5 Jahren.

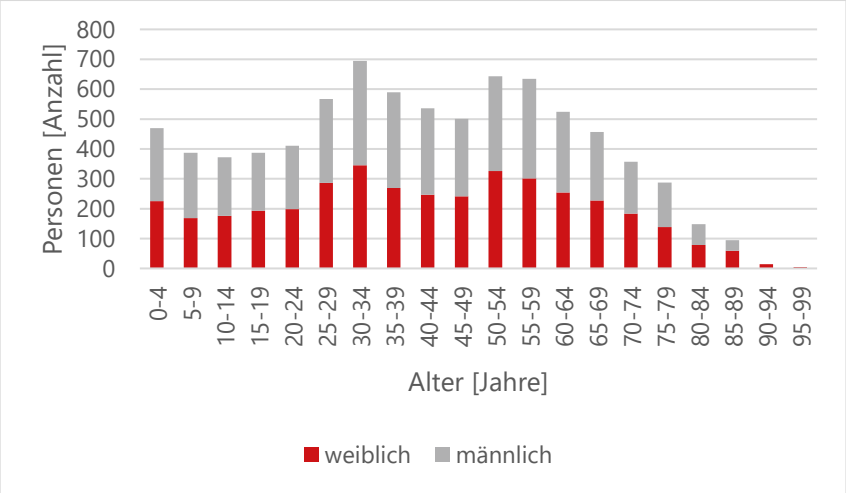


Abbildung 5: Altersstruktur der Gemeinde Risch | Quelle: zg.ch, Stand: 11.07.2023

Veränderung der Altersstruktur

Im Vergleich zum Jahr 2012 hat 2019 vor allem der Anteil der Über-64-Jährigen zugenommen, während die anderen beiden Altersgruppen (0-19 und 20-64) prozentual abgenommen haben.

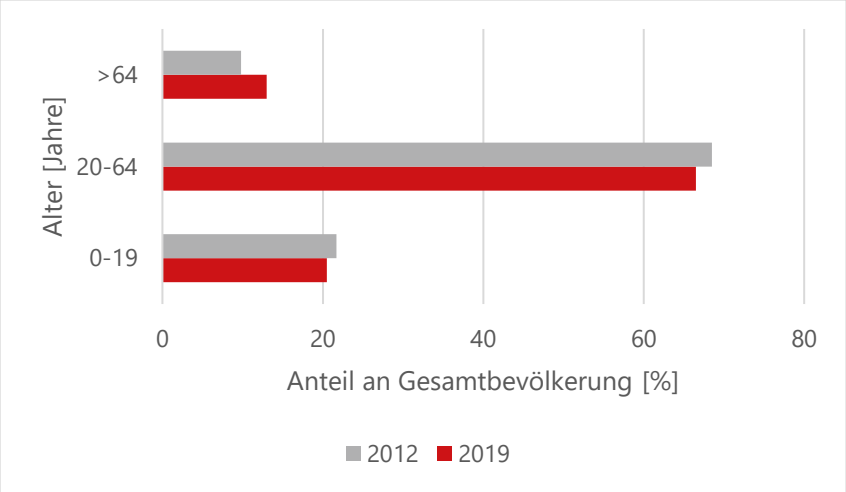


Abbildung 6: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung der Gemeinde Risch nach Altersklassen | Quelle: bfs.admin.ch, Stand: 01.10.2023

Altersstruktur im kantonalen Vergleich

Verglichen mit dem Kanton Zug ist vor allem der Anteil der 20- bis 64-jährigen an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Risch höher, während im Kanton Zug relativ die Gruppe der Über-64-Jährigen grösser ist. Die Gruppe der 0- bis 19-jährigen ist nahezu identisch.

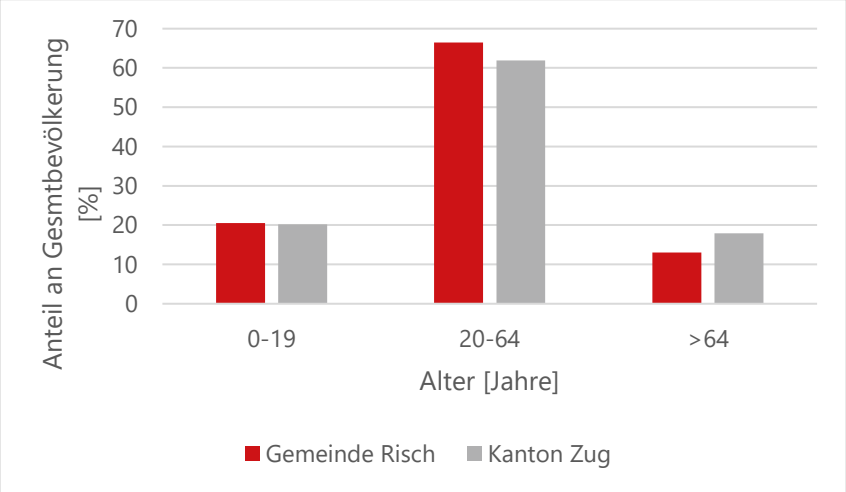


Abbildung 7: Prozentual Aufteilung der Bevölkerung nach Altersklassen in der Gemeinde Risch und im Kanton Zug für das Jahr 2019 | Quelle: bfs.admin.ch, Stand: 01.05.2023

3.1.3 Arbeits- und Beschäftigtenentwicklung

In der Gemeinde Risch gab es Stand 2020 13'075 Beschäftigte, welche in 1’210 Betrieben angestellt waren. In beiden Fällen macht der Dienstleistungssektor eine grosse Mehrheit aus, knapp 2/3 der Beschäftigten waren in diesem angestellt. Noch grösser ist der Anteil bei den Betrieben, wo der 3. Sektor mehr als 80% ausmacht.

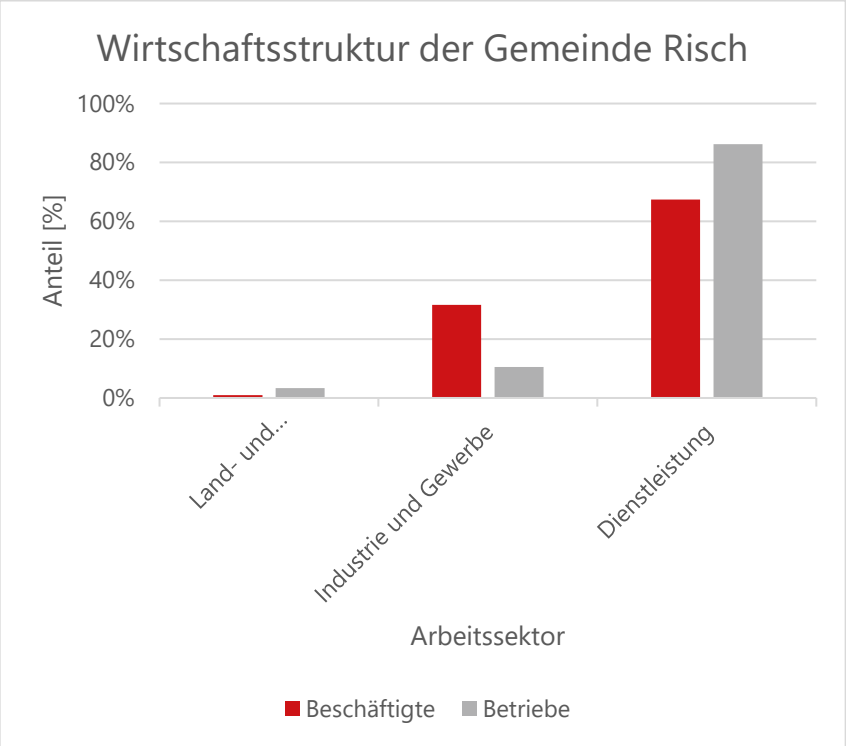


Abbildung 8: Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Risch, Stand 2021 | Quelle: zg.ch, Stand: 11.05.2023

Arbeitssektoren im kantonalen Vergleich

Im Vergleich zur Gemeinde Risch ist der Dienstleistungssektor bei den Beschäftigten im Kanton Zug anteilig grösser als in der Gemeinde Risch. Im Allgemeinen liegt Risch jedoch ziemlich nahe an den Zahlen für den gesamten Kanton Zug.

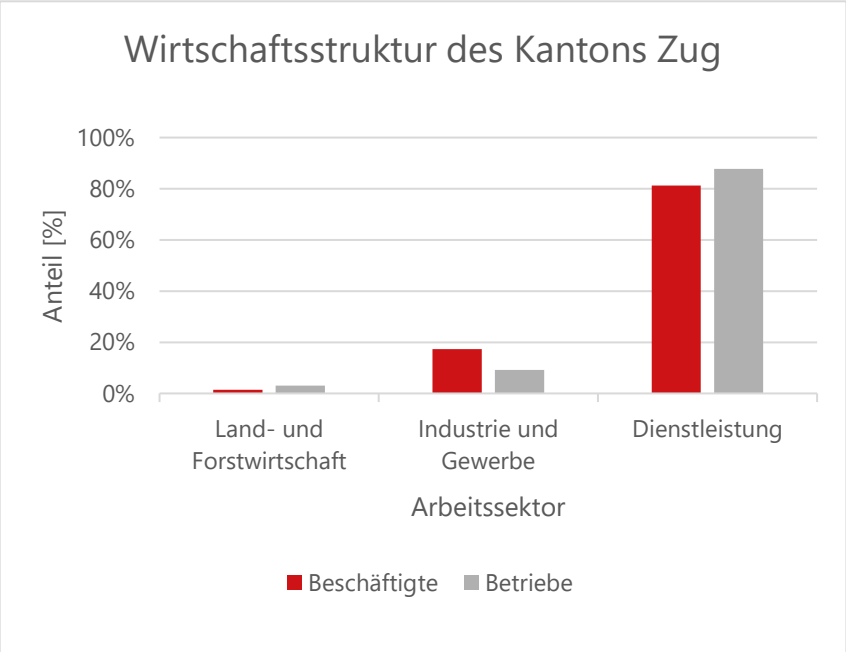


Abbildung 9: Wirtschaftsstruktur des Kantons Zug, Stand 2020 | Quelle: zg.ch, Stand: 11.05.2023

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Bund

4.1.1 Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)

Der Bund legt die Grundsätze der Raumplanung im Raumplanungsgesetz (RPG) fest. Mit Artikel 75 der Bundesverfassung delegiert er die Raumplanung an die Kantone. Die letzte Teilrevision des RPG trat am 1. Mai 2014 in Kraft. In dieser Teilrevision wird eine Siedlungsentwicklung nach innen und ein haushälterischer Umgang mit der knappen Ressource Boden verlangt. Eine weitere Zersiedelung der Schweiz soll verhindert werden, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und gut gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Gemäss Raumplanungsgesetz dürfen Bauzonen nur so gross dimensioniert werden, wie für die nächsten 15 Jahre erforderlich.

4.1.2 Sachpläne und Konzepte

Sachpläne

Um die raumwirksamen Tätigkeiten schweizweit aufeinander abzustimmen und diese mit den Bestrebungen der einzelnen Kantone harmonisieren zu können, erarbeitet der Bund zu einzelnen Sach- und Themenbereichen Sachpläne. Der Sachplan ist das wichtigste Planungsinstrument des Bundes und dient ihm als Massstab für Bewilligungen und Konzessionen.

Auf das Gebiet der Gemeinde Risch beziehen sich mehrere Sachpläne des Bundes. Vor allem im Bereich Verkehr, namentlich **Infrastruktur Strasse (SIN) und Schiene (SIS)**, müssen Bundesinteressen berücksichtigt werden. Im Bereich der Strassen sind es beispielsweise die Wildtierquerung N4 sowie die Erweiterungen von Auto- und Zuginfrastruktur (N14 Buchrain – Verzweigung Rütihof). Im Bereich der Schiene betrifft der Sachplan die Spange Rotkreuz (doppelspurige Verbindung Cham-Risch).

Zudem spielen im Perimeter Risch der **Sachplan des Militärs (ACL)** und **der Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)** eine wichtige Rolle. Der Sachplan ACL thematisiert das Armeelogistikcenter (ALC) Othmarsingen, Aussenstelle Rotkreuz als Treibstoff-Lager und der Sachplan SÜL den Leitungszug Rotkreuz – Sihlbrugg. In der folgenden Abbildung 10 sind die verschiedenen Sachpläne bildlich dargestellt.

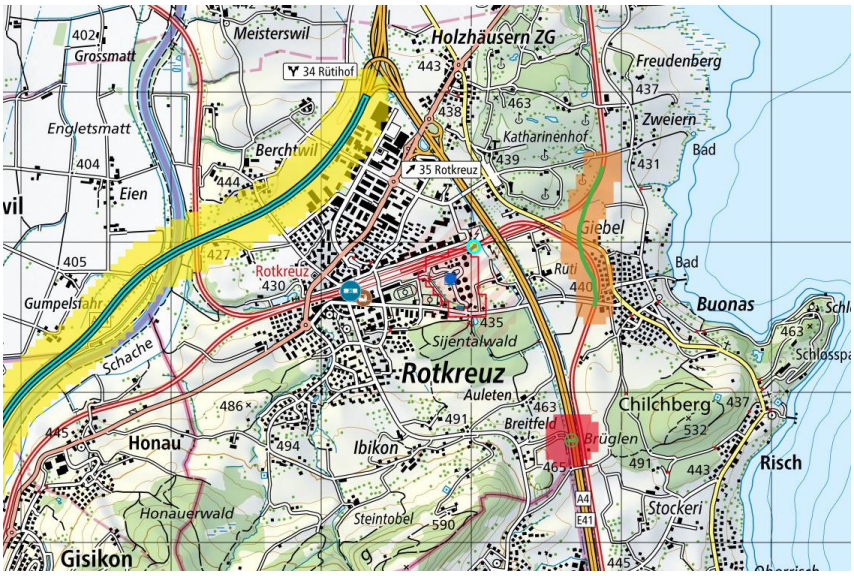


Abbildung 10: Ausschnitt der Sachpläne in der Gemeinde Risch, map.geo.admin.ch, Stand: 11.07.2023

Konzepte

Gemäss Art. 13 RPG zeigen Konzepte auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt. Mit den Konzepten legt der Bund einen verbindlichen Rahmen für die nachgelagerten Verfahren und Entscheide fest.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Risch sind zwei Konzepte relevant. Einerseits jenes zum Schienengüterverkehr, welches den Bahnhof Rotkreuz betrifft, und andererseits das Konzept Windenergie. Hierbei ist das Hügelgebiet zwischen Rotkreuz und Meierskappel als Gebiet mit hohem Windpotential markiert (siehe Abbildung 11). Für die Realisierung einer Windkraftanlage wäre ein Richtplaneintrag vom Kanton nötig. Die Gemeinde Risch beabsichtigt zurzeit nicht, dieses Thema anzustossen und die nötigen Schritte dazu einzuleiten. Zugleich gibt es mehrere Perimeter auf Gemeindegebiet, welche von vorherein gar nicht oder nur im Rahmen einer Interessensabwägung in Betracht gezogen werden, da sie von anderen Bundesinteressen betroffen sind. So zum Beispiel das BLN-Gebiet am Ufer der Zugersees bei Holzhäusern.

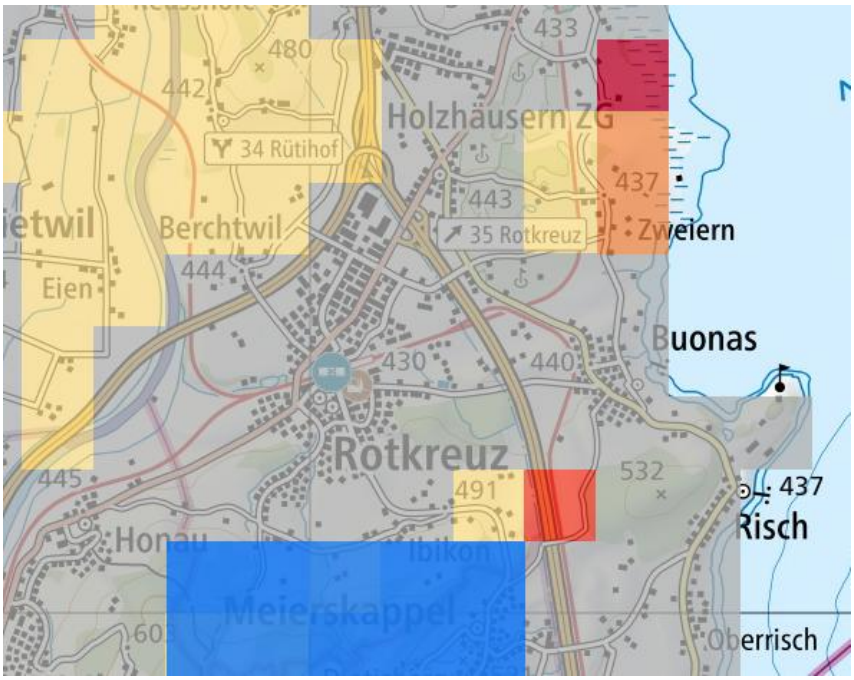


Abbildung 11: Ausschnitt des Konzept Windenergie in der Gemeinde Risch (blau = hohes Potential), map.geo.admin.ch, Stand: 11.07.2023

4.1.3 Bundesinventare

Auf dem Gebiet der Gemeinde Risch liegen eine Vielzahl an Bundesinventar-Objekten, welche besonderer Berücksichtigung bedürfen. Hierzu zählen neben Flachmooren und Amphibienlaichgebieten auch schützenswerte Ortsbilder und historische Verkehrswege. Zudem ist das Westufer des Zugersees Teil des Bundesinventars für Landschaften und Naturdenkmäler (BLN).

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung sind die relevanten Bundesinventare zu berücksichtigen. Folgende Bundesinventare wurden berücksichtigt:

Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung

Das Ufergebiet Dersbach entlang des Zugersees auf der Höhe Holzhäusern ist als Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung eingestuft (siehe Abbildung 12). Die Fläche des Inventargebietes beträgt 23.31ha.

Abbildung 12: Flachmoor Inventar Dersbach (2813), Quelle: map.geo.admin.ch, Dezember 2023

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Westlich des Dorfzentrums Rotkreuz befindet sich ein Amphibienlaichgebiet Binzmüli von nationaler Bedeutung (siehe Abbildung 13). Das Inventar besteht aus dem Bereich A, welcher der Fortpflanzung der Amphibien dient, und dem Bereich B, welcher eine Nährstoffpufferzone und engerer Landlebensraum angrenzend an das Fortpflanzungsgewässer darstellt. Die Fläche des Inventargebietes beträgt 5.81ha (Fläche Bereich A: 1.42ha; Fläche Bereich B: 4.39ha.

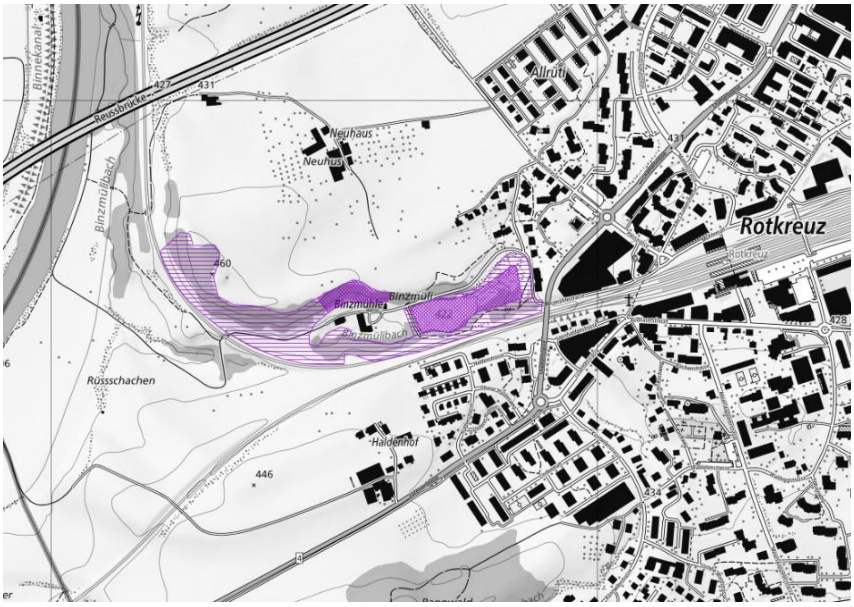


Abbildung 13: Amphibienlaichgebiet Binzmüli (ZG43), Quelle: map.geo.admin.ch, Dezember 2023

ISOS - Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Die Gemeinde Risch besitzt zwei Inventare, welche zu den schützenswerten Ortsbildern der Schweiz von nationaler Bedeutung gehören (siehe Abbildung 14). Zum einen das Inventar Berchtwil. Berchtwil ist ein

unverbauter Weiler mit regionaltypischen Bauten. Zum anderen das Inventar Ufersiedlungslandschaft Risch/Buonas. Das Inventar beinhaltet eine ausserordentlich hochwertige und intakte Seelandschaft mit qualitätsvollen Bauernhäusern in Buonas, Risch und auf der Halbinsel.

Diese beiden ISOS-Inventare sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision in der bestehenden Ortsbildschutzzone berücksichtigt und durch den entsprechenden Artikel in der Bauordnung gesichert. Damit stellt die Gemeinde sicher, dass die Schutzanliegen des ISOS verbindlich in die örtliche Planung integriert sind. Der Erhalt und die qualitätsvolle Weiterentwicklung dieser ortsbildprägenden Strukturen erfolgen somit gestützt auf klare baurechtliche Grundlagen und in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie.

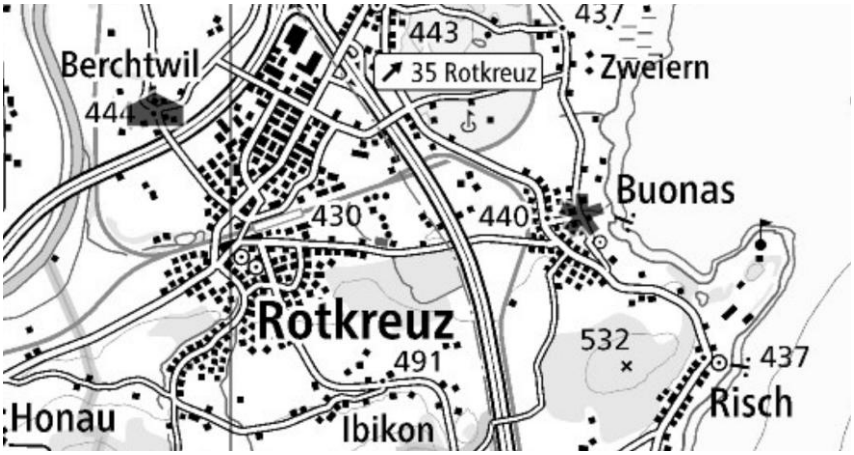


Abbildung 14: ISOS Inventare Berchtwil (5219) und Ufersiedlungslandschaft Risch/Buonas 5229, Quelle: map.geo.admin.ch, Dezember 2023

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Das Gebiet entlang des Zugersees befindet sich im BLN-Gebiet (siehe Abbildung 15). Das BLN-Gebiet 1309 ist 2882 ha gross und betrifft die Kantone Luzern, Schwyz und Zug.

Für das gesamte Gebiet gelten folgende Schutzziele:

- Die vielfältige, reich strukturierte parkähnliche Ufersiedlungslandschaft mit ihren wertvollen und prägenden kulturellen Elementen erhalten.
- Die natürlichen Seeufer mit ihren prägenden geomorphologischen Formen, gut erkennbaren Strandlinien und Flachwasserzonen erhalten.
- Die Vielfalt der Uferlebensräume, vor allem die ausgedehnten Feuchtgebiete und Schilfbestände, in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere der Streuewiesen, erhalten und ihre Entwicklung zulassen.

- Den Ufersaum mit den archäologischen Fundstätten erhalten.

Abbildung 15: Ausschnitt BLN-Gebiet 1309 Zugersee (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler), Quelle: map.geo.admin.ch, Dezember 2023

Den Schutzzielen wurde während der Ortsplanungsrevision ausreichend Rechnung getragen.

Inventar historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (IVS National)

Die Gemeinde Risch weist drei historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung auf, die im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verzeichnet sind (siehe Abbildung Abbildung *16*):

- ZG 6.1, Alte Landstrasse ((Zürich-) Knonau – Gisikon (-Luzern))
- ZG 8.1, Alte Strasse über Ibikon (Buonas – Honau (-Gisiker Brücke))
- ZG 8.2, Alte Landstrasse über Rotkreuz (Buonas – Honau (-Gisiker Brücke))

Diese Wege zeugen von der historischen Entwicklung der regionalen Verkehrsnetze und sind wichtige kulturhistorische Zeugnisse in der Landschaft.
Gemäss Richtplanziel S 7.5.1 dient das IVS als wichtige Grundlage bei der Planung und Projektierung von Vorhaben. Die betroffenen Abschnitte sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfasst und werden bei raumplanerischen Abwägungen berücksichtigt. Der Schutz und die Erhaltung dieser historischen Verkehrswege fliessen als Interessen in die Planung ein und unterstützen eine qualitätsvolle Entwicklung im Einklang mit dem historischen Erbe.

Abbildung 16: Inventar der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung in Risch

4.2 Kanton Zug

4.2.1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG)

Der Kanton Zug hat sein Planungs- und Baugesetz (PBG) revidiert und an die Vorgaben des Bundes angepasst. Am 1. Januar 2019 wurde das teilrevidierte PBG und die gesamtrevidierte Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) rechtskräftig. Durch den Beitritt des Kantons Zug zur IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) wurden gleichzeitig neue Baubegriffe und Messweisen vollzogen. Per 1. Juli 2019 wurde die Änderung des PBG zur Mehrwertabgabe in Kraft gesetzt. Eine Mehrwertabgabe ist bei Neueinzonungen und Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen fällig. Bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen kann die Gemeinde eine Mehrwertabgabe vorsehen. Dazu wurde in der Bauordnung die Grundlage geschaffen.

4.2.2 Richtplan

Der kantonale Richtplan legt in den Grundzügen fest, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig räumlich entwickeln sollen. Er besteht aus dem Richtplantext und aus der Richtplankarte. Bei Bedarf passt der Kantonsrat den kantonalen Richtplan an.

Der Richtplan des Kantons Zug aus dem Jahr 1987 wurde im Jahr 2004 totalrevidiert und seitdem laufend angepasst. Die neuste Version enthält die vom Bundesrat genehmigten Kantonsbeschlüsse bis zum 27. Januar 2022 sowie Kantonsbeschlüsse bis zum 29. Juni 2023.

Die übergeordneten Rahmenbedingungen werden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung über die Instrumente Zonenplan und Bauordnung grundeigentümerverbindlich umgesetzt und festgelegt.

Der Richtplan weist der Gemeinde Risch die Raumtypen «Stadtlandschaft» (Zentrum Rotkreuz) sowie «Kulturlandschaft» (restliches Gemeindegebiet) zu (siehe Abbildung 17).

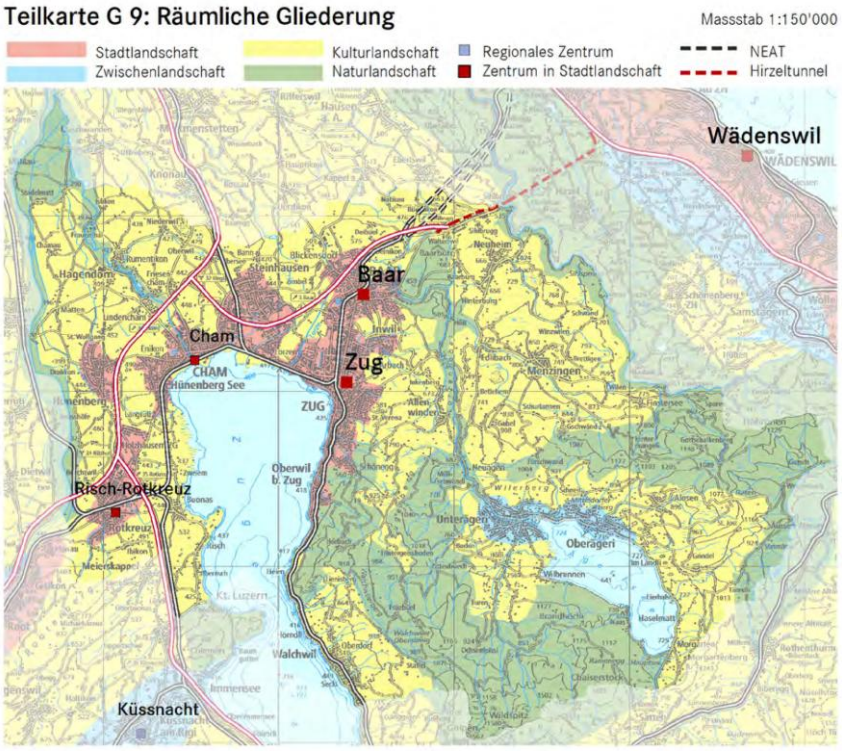


Abbildung 17:Teilkarte G 9: Räumliche Gliederung

In der Gemeinde Risch sind der Richtplankarte folgende Themen zu entnehmen, welche in der Ortsplanungsrevision als übergeordnete Vorgaben berücksichtigt werden:

- Siedlungsgebiet (S2, 4, 5, 6, 7)
- Landschaft (L1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11)
- Mobilität (V3, 4, 6, 7, 9, 10)
- Ver- und Entsorgung (E3, 15)

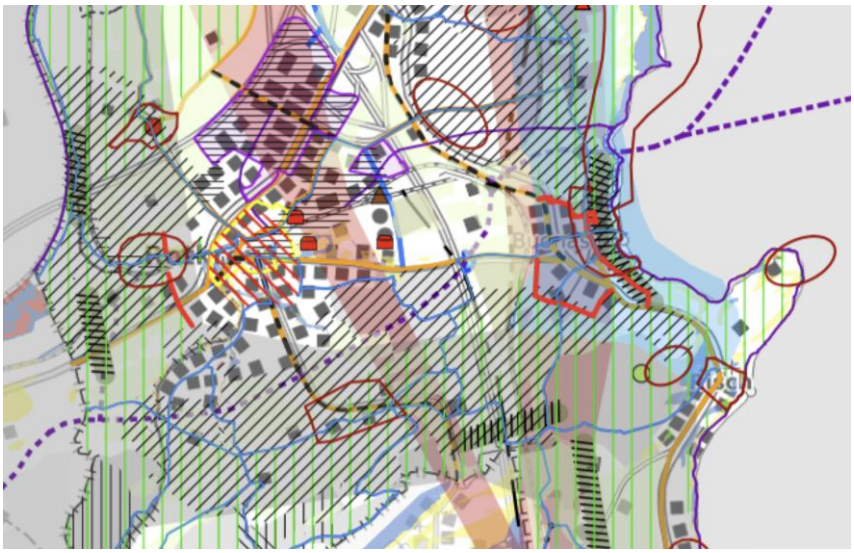


Abbildung 18: Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Risch, zugmap.ch, Stand: 06.12.2023

Der Richtplan des Kantons Zug beinhaltet neben verbindlichen Richtplaninhalten auch weitere Informationsinhalte, welche in rechtlich nicht verbindlichen Karten, den sogenannten Grundlagenkarten, dargestellt werden. Diese behandeln die Thematiken Siedlung, Landschaft, Verkehr und Ver- und Entsorgung.

Grundlagenkarte Siedlung

Gemäss der Grundlagenkarte Siedlung des Richtplans befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Risch mehrere archäologische Fundstätten, vor allem entlang des See-Ufers nördlich von Buonas. Diese gilt es bei Bautätigkeiten zu berücksichtigen. Ausserdem werden Verdichtungsgebiete im nördlichen Teil des Ortsteils Rotkreuz, welche vorrangig der Arbeitsnutzung vorgesehen sind (Bsp. Birkenstrasse), sowie Siedlungsbegrenzungen ausgewiesen. Diese Begrenzungen betreffen vor allem die Ortschaft Bounas und ihr Umland.

Grundlagenkarte Landschaft

Die Landschaft der Gemeinde Risch ist äusserst vielfältig und stellt ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Bevölkerung dar. Da es sich zudem häufig um Fruchtfolgeflächen und Wälder handelt, welche wiederum Bewegungskorridore von Tieren darstellen, kommt ihnen ein besonderer Schutzbedarf zu. Hierbei ist vor allem der Uferabschnitt nördlich von Buonas hervorzuheben. Neben dem Schutz der Landschaft hat auch der Schutz des Wassers einen hohen Stellenwert, da sich die Gemeinde Risch im Einzugsgebiet des Zugersees befindet und mehrere öffentliche Gewässer beinhaltet.

Grundlagenkarte Verkehr

Bezüglich der Erschliessung sticht vor allem Rotkreuz heraus, welches eine Drehscheibe des öffentlichen, aber auch des privaten Verkehrs darstellt. Dementsprechend gut sind hier auch die ÖV-Erschliessungsklassen, während sie in den anderen Ortschaften der Gemeinde teils nur mässig sind. Das verkehrliche Angebot ist auch relevant für die NEAT-Achse, welche durch das Gemeindegebiet verläuft und deren Auswirkungen auf den Schienen-Verkehr demensprechend berücksichtigt werden müssen.

Erschlossen ist die Gemeinde Risch ausserdem für den Langsamverkehr in Form von Fuss-, Rad- und Skatingrouten. Diese sind eng verknüpft mit der Funktion des Raumes als Erholungsgebiet.

Grundlagenkarte Ver- und Entsorgung

In der Grundlagenkarte Ver- und Entsorgung wird auf mehrere Deponien hingewiesen, vor allem westlich von Risch sowie nördlich des Golfparks Holzhäusern. Zudem sind mehrere teils existierende, teils geplante, Strom-, Gas-, und Abwasserleitungen aufgeführt.

Das Gemeindegebiet Risch ist zum grössten Teil als Gebiet ausgewiesen, für welches es keine Auflagen oder Tiefenbeschränkungen für die Nutzung von Erdwärmesonden gibt.

Grenzüberschreitende Abstimmung der Planung

Gemäss dem kantonalen Richtplan (S 1.6.2) hat die Gemeinde Risch im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden sowie den Kantonen Schwyz und Luzern intensiv gefördert. Ziel war eine abgestimmte Planung, die auch kantonsübergreifende Aspekte wie den Gewässerraum berücksichtigt.

Der Austausch mit Planungsbehörden erfolgte durch Koordinationstreffen, gegenseitige Bereitstellung von Planungsunterlagen sowie durch die Abstimmung zentraler Themen wie Verkehr, Landschaftsschutz und Siedlungsentwicklung. So konnte eine kohärente räumliche Entwicklung über Gemeindegrenzen hinweg sichergestellt werden.

Zudem wurde auf fachlicher Ebene mit den Nachbarkantonen koordiniert, um die Ortsplanung mit übergeordneten Strategien abzugleichen und Synergien zu nutzen. Die beteiligten Gemeinden und Kantone werden zur öffentlichen Auflage zur Stellungnahme eingeladen.

4.2.3 Inventar der schützenswerten Denkmäler und Verzeichnis der geschützten Denkmäler im Kanton Zug

Kulturobjekte und historische Bauten, die das Ortsbild prägen oder besondere bauliche Zeitzeugen sind, gehören zum kulturhistorischen Erbe des Kantons Zug. Sie werden aufgrund von gesetzlichen Grundlagen inventarisiert und bei besonderer Schutzwürdigkeit unter Schutz gestellt.

Im kantonalen Denkmalverzeichnis sind alle unter Schutz gestellten Kulturdenkmäler verzeichnet. Für sämtliche Veränderungen und Renovationen an denkmalgeschützten Objekten braucht es eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz. Das kantonale Denkmalverzeichnis kann auf der Webseite des Amts für Denkmalpflege und Archäologie bezogen werden.

In der Gemeinde Risch befinden sich insgesamt 30 geschützte Denkmalobjekte und 100 schützenswerte Denkmalobjekte. Die beiden Listen werden fortlaufend nachgeführt.

Der Anhang 2a «Inventar der schützenswerten Denkmäler» der bisherigen Bauordnung fällt entsprechend weg.

4.3 Region

4.3.1 Stadtlandschaft

Beim «Bild der Stadtlandschaft» handelt es sich um sieben Leitideen mit Handlungsanweisungen zur gemeinsamen Entwicklung der Region der Stadt Zug sowie den Gemeinden Baar, Cham, Hünenberg, Risch und Steinhausen. Dies ist ein Auftrag aus dem kantonalen Richtplan. Die Leitideen sind:

1. Ein Miteinander von Zentralitäten mit individuellem Profil
2. Vielfältige und für alle zugängliche Gewässerlandschaft
3. Starker und optimal erschlossener Nächsterholungsraum
4. Attraktives und differenziertes Netz der sanften Mobilität
5. Ein neues Netz des öffentlichen Verkehrs
6. Sich ergänzende Arbeitsgebiete als regionale Stärke
7. Gemeinsame Planungskultur für eine zukunftsgerichtete Entwicklung

Die Vision umfasst zunächst das "Miteinander von Zentralitäten mit individuellem Profil". Ziel ist es, eine Verbindung zwischen verschiedenen Ortschaften herzustellen, wobei jeder Ort sein einzigartiges Profil bewahrt. Diese Vielfalt soll nicht nur die Identität jeder Ortschaft stärken, sondern auch zu einer harmonischen Gesamtstruktur beitragen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt der Leitsätze ist die Schaffung einer "vielfältigen und für alle zugänglichen Gewässerlandschaft". Eine abwechslungsreiche und für alle zugängliche Wasserlandschaft sollte geschaffen oder erhalten werden. Dies könnte beispielsweise Parks, Seen oder Flüsse umfassen, die sowohl ökologisch als auch sozial vielfältig sind.

Um einen "starken und optimal erschlossenen Naherholungsraum" zu gestalten, kann auf gut erreichbare Parks, Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen gesetzt werden. Diese sollen nicht nur die physische Gesundheit fördern, sondern auch als gemeinsame Treffpunkte für Bürgerinnen und Bürger jeden Alters dienen.

Der vierte Leitsatz fordert ein "attraktives und differenziertes Netz der sanften Mobilität". Dazu gehören gut ausgebaute Fahrradwege, Fussgängerzonen und andere umweltfreundliche Transportoptionen, die nicht nur den motorisierten Individual Verkehr entlasten, sondern auch die Lebensqualität in unserer Gemeinschaft steigern.

In diesem Zusammenhang steht auch der fünfte Leitsatz "Ein neues Netz des öffentlichen Verkehrs". Dieser Leitsatz strebt ebenso die Entwicklung eines effizienten und gut zugänglichen öffentlichen Verkehrsnetzes an. Durch die Schaffung neuer Verbindungen und die Optimierung bestehender Systeme soll die öffentliche Verkehrsnutzung attraktiver und zugänglicher werden.

"Sich ergänzende Arbeitsgebiete als regionale Stärke" bedeutet, dass die verschiedenen Arbeitsbereiche innerhalb einer Region zusammenarbeiten und sich gegenseitig unterstützen sollten. Diese Zusammenarbeit ist entscheidend, um eine regionale Stärke zu schaffen. Konkret könnte dies bedeuten, dass verschiedene Bereiche spezialisierte Funktionen haben, die aufeinander abgestimmt sind und gemeinsam dazu beitragen, die Gesamtwirtschaft der Region zu stärken.

Der siebte und letzte Leitsatz forderte eine "Gemeinsame Planungskultur für eine zukunftsgerichtete Entwicklung". Darunter kann eine partizipative und kooperative Planungskultur verstanden werden. Bürger, Unternehmen und Behörden sollen gemeinsam an der Entwicklung teilnehmen, um sicherzustellen, dass die Planungen zukunftsgerichtet sind und die Bedürfnisse der gesamten Gemeinschaft berücksichtigen. Das langfristige Ziel ist eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der Region.

Die Vertiefung / örtliche Umsetzung der Planungskultur erfolgt teilweise mit Fokusstudien sowie in der Bauordnung.

4.4 Gemeinde

4.4.1 Kommunale Richtplanung

Die Gemeinde Risch hat einen rechtsgültigen kommunalen Richtplan aus dem Jahr 2014. Der kommunale Richtplan besteht aus dem Richtplantext und der Richtplankarte mit den Themen Siedlung, Landschaft, Ver- und Entsorgung sowie Verkehr. Dieser wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision vollständig überarbeitet. Dessen Festsetzung findet parallel zur Ortsplanungsrevision statt.

Der Fokus liegt dabei auf dem Thema Mobilität, welches nicht im Rahmen anderer Planungsinstrumente konkretisiert werden kann. Die Themen Siedlung, Landschaft und Soziales Zusammenleben aus der räumlichen Strategie werden punktuell behandelt, sofern sie nicht anderweitig konkretisiert werden können.

Mit dem Richtplan schafft bzw. aktualisiert die Gemeinde ein strategisches Planungsinstrument, mit welchem sie aufzeigt, wie sich die Gemeinde entwickeln möchte und wie die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Die definierten Zielbilder und Massnahmen sind für die Gemeinde (Politik und Verwaltung) verbindlich. Mit der Genehmigung anerkennt der Kanton bei eigenen Planungsvorhaben die

kommunalen Festlegungen auf gemeindeeigener Infrastruktur und berücksichtig diese auch in Bezug auf eigene Planungsvorhaben. Bei Zielen und Massnahmen auf Infrastruktur Dritter setzt sich die Gemeinde aktiv für deren Umsetzung ein – für Dritte resultiert daraus aber keine Verbindlichkeit.

Im Weiteren wird auf den Richtplan verwiesen, welcher einen eigenständigen Erläuterungsteil umfasst.

Kommunaler Richtplan Breitfeld

Es besteht eine Richtplankarte sowie ein Richtplantext der Weilerzone Breitfeld aus dem Jahr 2013.

Insgesamt sind die Inhalte heute teilweise überholt. Da die vorliegende Ortsplanungsrevision auf einer neuen räumlichen Gesamtstrategie aufbaut und mit zusätzlichen Themenfeldern ergänzt wurde, wird der bisherige Richtplan Breitfeld formell aufgehoben und durch die neue Festsetzung in der Bauordnung ersetzt (siehe auch Kapitel 11.6.4).

4.4.2 Räumliche Strategie Risch

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Risch die Räumliche Strategie Risch. Die räumliche Strategie bildet das zentrale Element nach der Vorbereitung der Ortsplanung und der darauffolgenden Gesamtrevision der Ortplanung. Der Bericht wurde am 18. August 2022 durch den Gemeinderat verabschiedet. In der Abbildung 19 ist die Räumliche Strategie Risch kartographisch visualisiert.

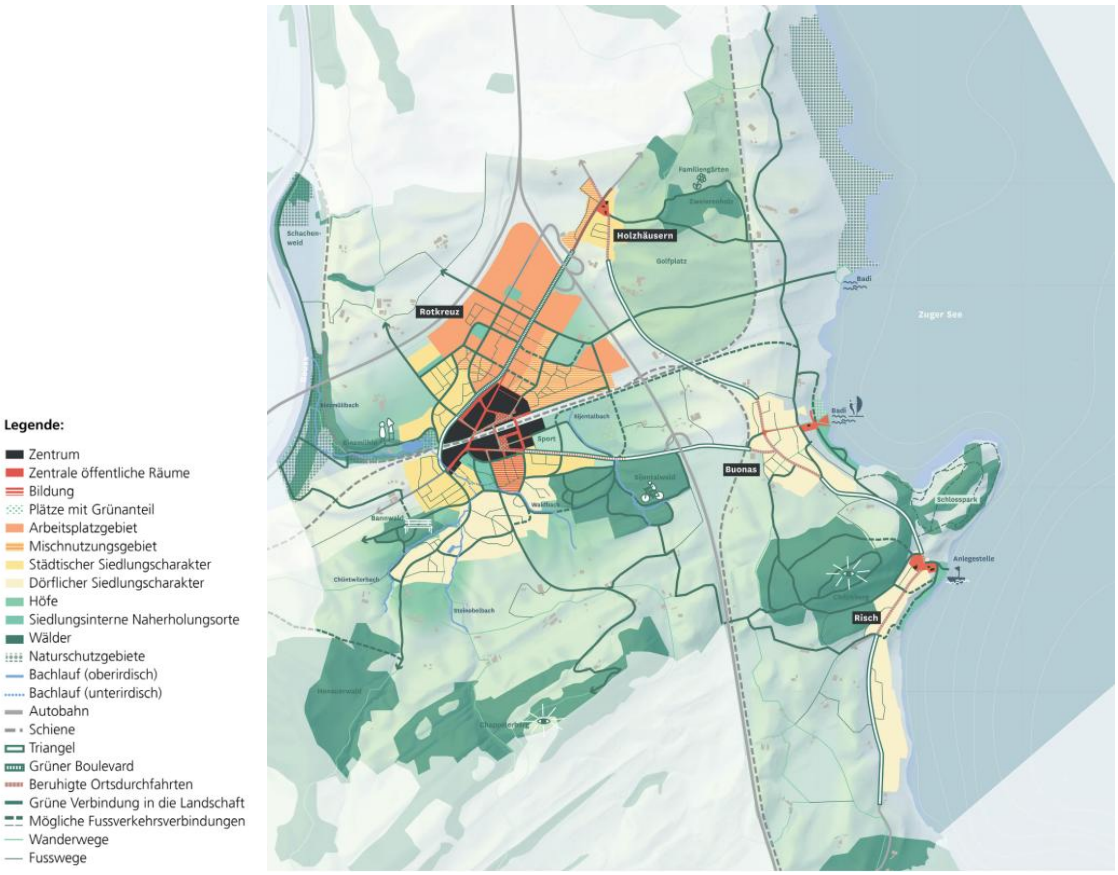


Abbildung 19: Räumliche Strategie Risch

Verbindlichkeit

Die räumliche Strategie ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden wegleitend und nimmt den Stimmberechtigten keine Entscheide vorweg. Sie ist demnach nicht grundeigentümerverbindlich. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt mit der Ortsplanungsrevision.

Interessenabwägung

Die räumliche Strategie stellt die längerfristig angestrebte räumliche Entwicklung von Risch dar. Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf unseren Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, können so im Hinblick möglicher Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden. Es ermöglicht, unbedachte, auf Einzelinteressen ausgelegte Entscheidungen zu verhindern. Dennoch bleiben Zielkonflikte innerhalb der räumlichen Strategie bestehen. Diese entstehen durch unterschiedliche Ansprüche und müssen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen gegeneinander abgewogen werden.

Ziel & Kernthemen

Die räumliche Strategie verfolgt das Ziel, ein integral abgestimmtes Gesamtkonzept für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde zu schaffen und dient als Grundlage für die Überarbeitung der Ortsplanung. Dabei liegt der Fokus nicht nur auf quantitativen und infrastrukturellen Aspekten, sondern auch auf der qualitativen Entwicklung der Gemeinde und ihrer vier (bzw. fünf) Ortsteile.

Die räumliche Strategie gliedert sich in die vier Kernthemen:

- Bebauter Raum
- Grüne Infrastruktur
- Mobilität
- Zusammenleben

Zu jedem Kernthema wurden Leitthemen mit Leitsätzen und dazugehörige Erläuterungen wie auch je eine Themenkarte erarbeitet. Auf die einzelnen Kernthemen wird nachfolgend genauer eingegangen.

Bebauter Raum

Das Kernthema bebauter Raum besteht aus folgenden Leitthemen:

- Siedlungsstruktur und Leitbild
- Wachstum
- Innenentwicklung
- Zentren

Die Gemeinde versucht geschickt, urbane Vorzüge mit dörflichem Charme sowie die Identität der Ortsteile zu stärken und die Siedlungsstruktur durch gezielte Ausdifferenzierung zu fördern. Ebenso setzt die Gemeinde auf ein moderates Bevölkerungswachstum bis 2040. Besonders im Zentrum von Rotkreuz und in den Fokusgebieten "Areal Weber" und «Birkenstrasse», setzt die Gemeinde den Fokus auf zusätzlichen Wohnraum. Innenverdichtung soll laut der Gemeinde massgebend Beachtung geschenkt werden. Insbesondere soll im Zentrumsgebiet von Rotkreuz das Arbeiten und Wohnen näher zusammenrücken. Die Gemeinde plant mehrere Aufwertungen von Ortskernen, wobei Rotkreuz als gemeinsame Mitte für alle Ortsteile dient. Der Zentrumsbereich um den Bahnhof soll durch attraktive Massnahmen gestärkt werden, inklusive einer verbesserten Nord-Süd-Verbindung in Zusammenarbeit mit der SBB. Dabei wird auch die Aufhebung des Freiverlads und Güterbahnhofs angestrebt.

Abbildung 20: Themenkarte bebauter Raum

Grüne Infrastruktur

Das Kernthema grüne Infrastruktur besteht aus folgenden Leitthemen und Leitsätzen:

- Landschaftsstruktur
- Grüne Verbindung und Vernetzung
- Nutzung
- Weiler und Höfe in der Landschaft
- Kirchhügel
- Hitzeminderung/Klima
- Siedlungsgrün

Die Gemeinde setzt sich dafür ein, die umgebende Kulturlandschaft zu stärken, die Biodiversität gemäss dem kommunalen Landschaftsentwicklungskonzept zu fördern und ortstypische Elemente wie Fluss- und Seeufer aufzuwerten. Neue bauliche und landschaftliche Strukturen werden sorgfältig in hoher gestalterischer Qualität in das Landschaftsbild eingefügt. Waldgebiete übernehmen dabei eine Mehrfachfunktion: Sie dienen sowohl der Waldwirtschaft und Biodiversität als auch als Naherholungsräume für die Bevölkerung.

Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans, insbesondere Ziel S 5.4.1, fördert die Gemeinde attraktive und gut erreichbare Naherholungsräume innerhalb und am Rand des Siedlungsgebiets. Öffentliche

Plätze werden in ihrer Aufenthaltsqualität gestärkt und der direkte, sichere Zugang in die Naherholungsgebiete für Fussgänger:innen gezielt verbessert. Die Entwicklung der Weiler erfolgt im Einklang mit den kantonalen Zielsetzungen. Gleichzeitig begegnet die Gemeinde den Herausforderungen des Klimawandels durch Massnahmen zur Hitzeminderung, unter anderem durch die Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips und die Förderung von Dachbegrünungen sowie der solaren Energiegewinnung auf geeigneten Dachflächen. Auch öffentliche Strassenräume werden als Teil der ökologischen Infrastruktur verstanden und leisten durch Begrünung und Vernetzung einen Beitrag zur ökologischen Qualität im Siedlungsgebiet. Die konkrete Umsetzung dieser Ziele und Massnahmen erfolgt über die Bestimmungen in der Bauordnung, welche verbindliche Vorgaben zur Gestaltung, Begrünung, Versickerung, Nutzung erneuerbarer Energien und zur Förderung der grünen Infrastruktur im Siedlungsgebiet enthält.

Abbildung 21: Themenkarte grüne Infrastruktur

Der Gemeinde Risch ist es ein zentrales Anliegen, der Bevölkerung gut erreichbare und zweckmässig gestaltete Naherholungsgebiete zur Verfügung zu stellen. Mit der Ausscheidung von Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung schafft sie die planungsrechtliche Grundlage für den langfristigen Schutz und die qualitätsvolle Entwicklung dieser Freiräume. Dabei legt die Gemeinde besonderen Wert auf

eine funktionale Durchwegung und die Sicherstellung öffentlicher Zugänge zur Landschaft und in bestehende Naherholungsgebiete. So wird die Erholungsfunktion gestärkt und ein bedeutender Beitrag zur Lebensqualität sowie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet.

Mobilität

Das Kernthema Mobilität besteht aus folgenden Leitthemen und Leitsätzen:

- Verkehrsentwicklung
- Hauptachsen und übergeordnete Strassenverkehrsabwicklung
- Verkehrsberuhigung
- Fussverkehr
- Veloverkehr und Mikromobilität
- ÖV-Strategie / Mobilitätshub
- Parkierung & Mobilitätsmanagement

Die Gemeinde kümmert sich darum, dass die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems gewährleistet ist und alle Mobilitätsarten einen Beitrag zu einer qualitativen Siedlungsentwicklung leisten. Insbesondere platz- und energiesparende Mobilitätsformen sollen gefördert werden. Strassenraumgestaltungen und angepasste Geschwindigkeiten sollen für eine hohe Lebensqualität und ein rücksichtsvolles Miteinander sorgen. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes wird der Fussweg in allen Ortsteilen prioritär behandelt. Zudem soll ein attraktives, dichtes und sicheres Velonetz ausgebaut werden. Insbesondere für den Ausbau des Öffentlichen Verkehrs spielt der Mobilitätsbahnhof Rotkreuz eine bedeutsame Rolle.

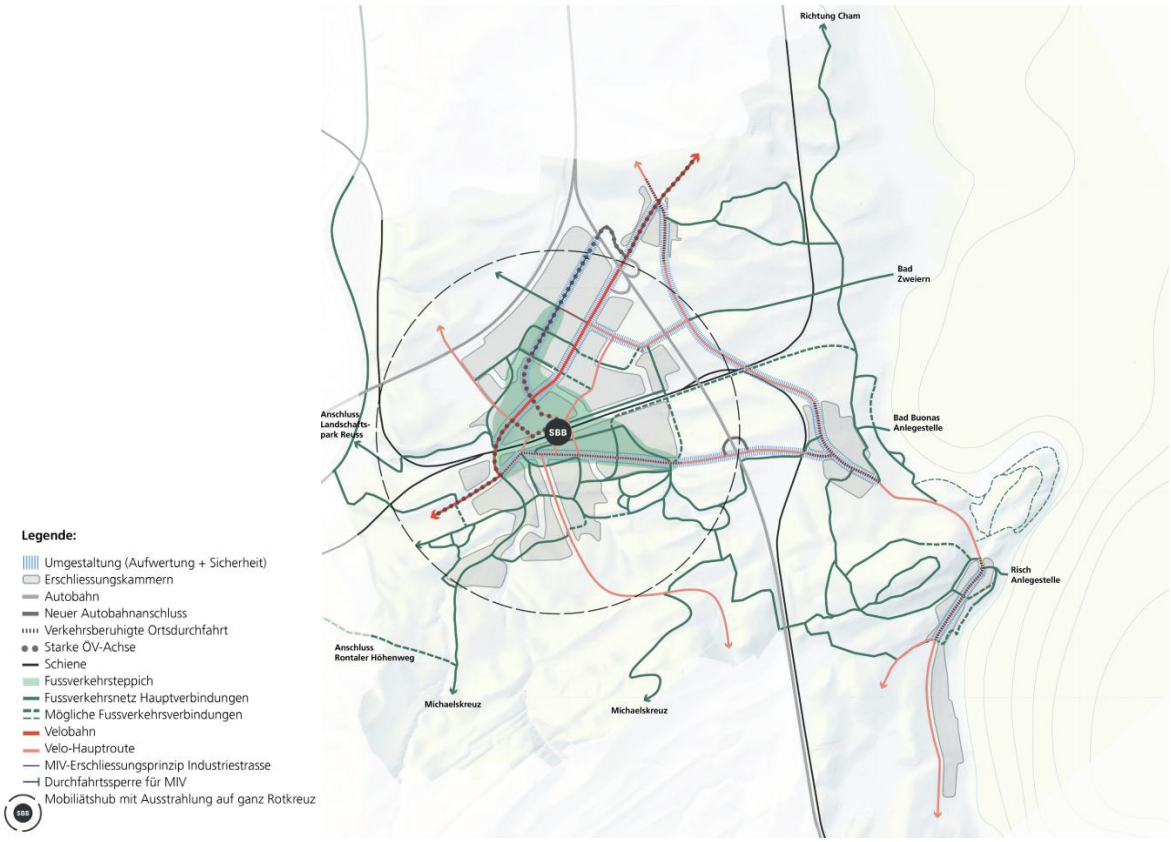


Abbildung 22: Themenkarte Mobilität

Zusammenleben

Das Kernthema Zusammenleben besteht aus folgenden Leitthemen und Leitsätzen:

- Öffentliche Orte des Zusammenlebens
- Zentrumsfunktion Rotkreuz
- Teilhabe
- Gemeinsames Rückgrat
- Smart City

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass jeder Ortsteil einen eigenen Dorfkern und sozialen Treffpunkt hat, wobei das Zentrum Rotkreuz als gemeinsame Mitte fungiert. Rotkreuz soll der Schwerpunkt für bauliche, kommerzielle und soziale Funktionen aller vier Ortsteile sein. Gewerbe, Dienstleistungen und Verkaufsnutzungen mit publikumsorientierter Funktion sollen vorrangig hier angesiedelt werden. Die Gemeinde setzt sich aktiv für die Teilhabe aller am Gemeindeleben durch Barrierefreiheit sowie eine kinderfreundliche als auch seniorengerechte Gestaltung ein. Die Chamerstrasse, Holzhäusernstrasse, Rischerstrasse und Buonaserstrasse bilden den Triangel und das verbindende Element der vier Ortsteile. Die Gemeinde strebt auch eine Weiterentwicklung im Bereich Smart City an und unterstützt innovative Ansätze zur digitalen Vernetzung, insbesondere im Bereich Mobilität, Energie und Dienstleistungen.

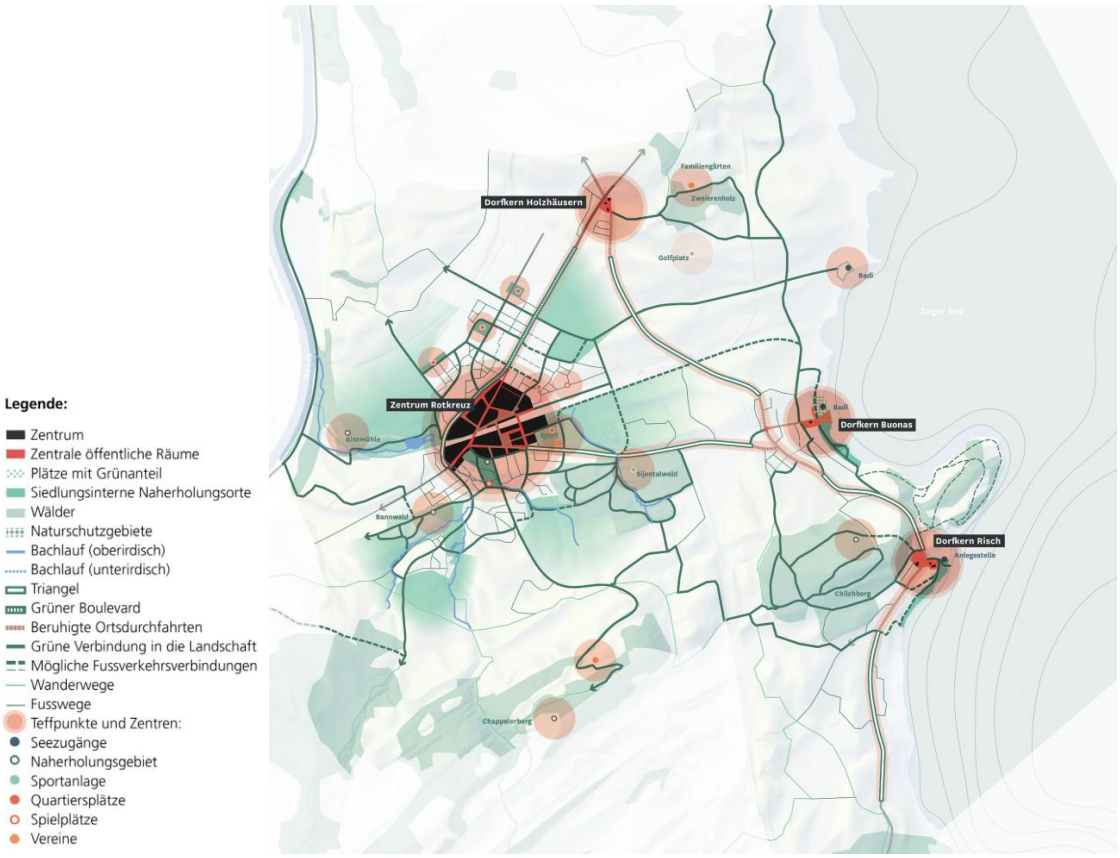


Abbildung 23: Themenkarte Zusammenleben

4.4.3 Landschaftsentwicklungskonzept LEK

Im Oktober 2018 genehmigte der Gemeinderat von Risch des Landschafts-Entwicklungskonzept (LEK) der Gemeinde Risch. Das LEK beinhaltet einerseits Ziele für die erwünschte landschaftliche Entwicklung sowie andererseits konkrete Massnahmen, um diese Ziele zu erreichen, sowohl auf dem öffentlichen als auch auf privaten Grund.

Als Hauptziel gilt es, orts- und regionstypische Lebensräume und Landschaftselemente zu erhalten, aufzuwerten und zu vernetzen. Dabei werden die unterschiedlichen Landschaftselemente berücksichtigt: Siedlungsgebiet, Kulturland, Wald, Gewässer, Tier- und Pflanzenwelt, Erlebnis- und Erholungsraum. Einen besonderen Fokus richtet das vorliegende LEK auf die Lebensqualität für die Bevölkerung im Siedlungsraum.

Das LEK besteht aus drei LEK Bausteinen:

- LEK Baustein Landschaftsgestalt
- LEK Baustein Siedlung
- LEK Baustein Gewässer

LEK Baustein Landschaftsgestalt

Die Gemeinde Risch wurde in fünf Landschaftstypen gemäss der Landschaftstypeneinteilung des Kanton Zugs eingeteilt:

- Siedlungslandschaft (Typ 1)
- Flusstallandschaft (Typ 2)
- Seenlandschaft (Typ 3)
- Agrarlandschaft mit vielfältiger landwirtschaftlicher Nutzung (Typ 4)
- Offene Agrarlandschaft (Typ 5)

Die Abbildung 24 zeigt, wie die Landschaftstypen in der Gemeinde Risch verortet sind:

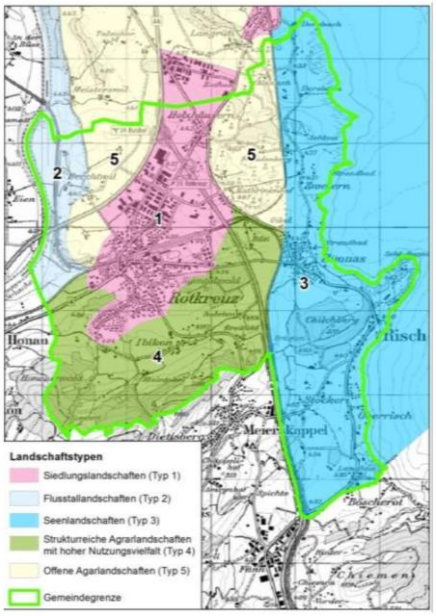


Abbildung 24: Die Gemeinde Risch eingeteilt in die 5 unterschiedlichen Landschaftstypen gemäss der Landschaftstypeneinteiltung des Kanton Zugs

Folgend werden die Erkenntnisse der Auslegeordnung des LEK Bausteins Landschaftsgestalt tabellarisch dargestellt.

Stärken	Schwächen
- Die Gemeinde Risch verfügt über sehr schön erhaltene und für den Erholungswert wichtige Landschaften. Die Flusslandschaft im Westen, die Seenlandschaft im Osten und vielfältig strukturierte Agrarlandschaft mit Hanglagen im Süden. - In den Landschaftstypen 2, 3 und 4 ist der Strukturanteil gesamthaft immer noch auf relativ hohem Niveau. Jedoch sind auch in diesen Landschaftstypen ausgeräumte, landschaftlich eher monotone Teilgebiete vorhanden. - Prägende Landschaftselemente sind Waldzungen, Bachgehölze, naturnahe Ufer, Feuchtgebiete mit Einzelbäumen und Hochstamm-Obstgärten. - Kulturelle Strukturen wie historische Ortsbilder, Wegverbindungen, Schlösser, Kapellen und Parkanlagen prägen die Seenlandschaft in Risch besonders. - Es besteht ein sehr gut erschlossenes Fuss- und Radwegnetz in die Naherholungsgebiete. - Die Golfanlage Holzhäusern ist ein landschaftlich vielfältiges und für Erholungssuchende durchlässiges Gebiet.	- In den landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist der Strukturanteil sehr gering. Die Landschaft wirkt daher ausgeräumt und monoton. - Wenig abgestufte Waldränder mit Buchten und geringem Totholzanteil. - Gewisse Siedlungsränder sind ein harter Kontrast und schmälern das Landschaftserlebnis. Eine Verzahnung mit strukturgebenden Elementen fehlt mancherorts. - Kantonale und kommunale Naturschutzgebiete sind oft in Randgebiete eingepfercht und direkt angrenzend an die intensive Landwirtschaft. - Die Gemeinde ist stark von Verkehrsträgern (Autobahn und Eisenbahn) zerschnitten. - Das Seeufer ist abschnittweise mit Mauern verbaut. - eingeschränkte Aussicht im Gebiet Dersbach (durch Hecken). - Unbefestigte Flurwege mit grünem Mittelstreifen sind eher eine Ausnahme. Meist sind die Flurwege asphaltiert.
Chancen	**Risiken**
- Einflussnahme der Gemeinde bezüglich Nutzung auf eigenen Parzellen im Landwirtschaftsgebiet und in der Nähe von Naturschutzgebieten (Extensivierung oder Erweiterung Naturschutzgebiet). - Anliegen des LEK in den kommenden BO Revision generell und spezifisch festsetzen. Stichwort: Siedlungsrand, asphaltierte Flurwege, naturnahe Grünräume privater Liegenschaften etc. - Die Gemeinde kann die Umgebungsgestaltung und Auflagen für landschaftliche Begleitmassnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzone in der BO festlegen. - Leitfaden Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone des Kantons in die BO integrieren und damit konsequent umsetzen. - Die LEK Anliegen in das Vernetzungsprojekt (VP) einfliessen lassen. Das VP wird parallel zur LEK Erarbeitung überarbeitet.	- Im Landschaftstyp Offene Agrarlandschaft (Typ 5) sind (Landschafts-)Aufwertungen in Form von neuen (Struktur-)Elementen schwierig zu realisieren. Die Bereitschaft der Bewirtschafter und Grundeigentümer für solche Massnahmen ist in der Regel gering. - Die Gemeinde versäumt die Umsetzung übergeordneter Vorgaben bezüglich Bauten ausserhalb der Bauzone (RPG 1). - Anpassungen der Vorschriften in der BO sind nicht immer mehrheitsfähig.

Abbildung 25: Zusammenfassung der Erkenntnisse der Auslegeordnung des LEK Bausteins Landschaftsgestalt in Form einer SWOT-Analyse

LEK Baustein Siedlung

Der LEK Baustein Siedlung räumt dem Thema naturnahe und qualitativ wertvolle Grünräume im Siedlungsgebiet eine besondere Bedeutung ein. Innerhalb der letzten 10 Jahre hat dieses Thema stark an Relevanz gewonnen. Die Betrachtung erstreckt sich über verschiedene Massstabsebenen, beginnend bei grossräumigen Vernetzungsachsen wie Gewässerräume bis hin zu grossen naturnahen Freiräumen wie Parks und ausgedehnten Wiesen. Zudem werden auch kleinräumige Aufwertungen von Grünflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken berücksichtigt.

Folgend werden die Erkenntnisse der Auslegeordnung des LEK Bausteins Siedlung tabellarisch dargestellt.

Stärken	Schwächen
- Strategisches Bekenntnis des Gemeinderats zur Förderung von wertvollen Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität (politische Legitimation). - Die Gemeinde ist bestrebt, eine breite Palette an Aufwertungen innerhalb des Siedlungsgebietes auf Grundstücken der Gemeinde zu realisieren. Einige Projekte sind schon projektiert oder bereits in Umsetzung. - Die Siedlungslandschaft Rotkreuz grenzt an attraktive Naherholungsgebiete mit sehr abwechslungsreichen Ausprägungen: Fluss, See, Hanglage. - Im Siedlungsgebiet sind noch mehrere nichtüberbaute (Reserveflächen) vorhanden, die landwirtschaftlich genutzt werden und sich allenfalls in naturnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume überführen lassen.	- Das Grünraumangebot im Siedlungsraum und in den Gewerbegebieten von Rotkreuz ist ökologisch förderungswürdig. Grünräume sind zwar vorhanden, weisen aber eine mangelhafte ökologische Qualität auf (z.B. Umgebung von Geschosswohnungsbebauungen, Reserveflächen etc.). - öffentliche Grünflächen sind meist trivial und werden zu intensiv gepflegt. - Die Umgebungsgestaltung privater Liegenschaften ist grösstenteils monoton und artenarm. - Einheimische Kräuter und Gehölze sind auf den Grünflächen im Siedlungsgebiet eher die Ausnahme. - Fledermäuse und Mauersegler finden im Siedlungsgebiet kaum geeignete Nistplätze.
Chancen	**Risiken**
- Hohe Dynamik an Neu- und Erneuerungsbauten und damit verbundene Gestaltungsmöglichkeiten. - Grosse Synergieeffekte im Bereich Hochwasserschutz/Bachrevitalisierungen und Neugestaltung von Erholungsräumen. - Im Zusammenhang mit Neu- und Erneuerungsbauten ein hoher Anteil an qualitativ hochwertigen Freiräumen anstreben. - In der BO konkrete Vorgaben zum Thema naturnahe Grünräume für (Areal)Bebauungen festsetzen. - Das ökologische Potenzial der Grünflächen der öffentlichen Hand ist zu weiten Teilen nicht ausgeschöpft. Geeignete Flächen/Parzellen in der Zentrumszone sind vorhanden (Altersheim, Schule, Kirche, Erlenpark, Sijentalweiher, Sagiweiher, Binzmühle). - Die geplanten Gewässerrenaturierungen im Siedlungsgebiet bieten attraktive Erholungs- und Erlebnisräume (maximaler Synergieeffekt). - Das LEK bietet Gelegenheit eine, um Offensivkampagne „Natur im Siedlungsraum“ zu starten. - Das Pilotprojekt Sensibilisierung der Werkhofmitarbeiter für naturnahe Grünräume weiterführen und ausbauen. - Einflussnahme der Gemeinde bezüglich Nutzung auf eigenen Parzellen im Siedlungsgebiet (Extensivierung oder Anlage von Strukturelementen). Es sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, die sich in naturnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume überführen lassen. - Labels wie „Naturpark der Schweizer Wirtschaft“ sind für Firmen begehrte Aushängeschilder.	- Der naturnahen Grünraumgestaltung wurde trotz Bemühungen der Gemeinde (Merkblatt Umgebungsgestaltung) wenig Beachtung geschenkt. - Ist bei der Bevölkerung das Bedürfnis resp. die Sensibilität für naturnahe Grünräume vorhanden? - Die Gemeinde versäumt die Umsetzung übergeordneter Vorgaben bezüglich Grünraumgestaltung für Private (RPG 1). Potentiale werden nicht ausgeschöpft. - Anpassungen der Vorschriften in der BO sind nicht immer mehrheitsfähig.

Abbildung 26: Zusammenfassung der Erkenntnisse der Auslegeordnung des LEK Bausteins Siedlung in Form einer SWOT-Analyse

LEK Baustein Gewässer

Die Bedeutung von Gewässern als zentrale Elemente für die Landschaftserfahrung wird durch einen eigenen LEK-Baustein hervorgehoben. Die Gemeinde Risch wird sowohl im Westen als auch im Osten vollständig von Gewässern begrenzt, die an den meisten Standorten der Gemeinde auch wahrnehmbar sind. Allerdings fehlt es den Bewohnern des Ortsteils Rotkreuz an einem unmittelbaren und erlebbaren Zugang zum Wasser.

Folgend werden die Erkenntnisse der Auslegeordnung des LEK Bausteins Gewässer tabellarisch dargestellt.

Stärken	Schwächen
- Die beiden Grossgewässer (Zugersee und Reuss) bieten in der Gemeinde Risch einzigartige Qualitäten für Erholungssuchende und prägen die grossräumige Landschaft massgeblich. - Die Grossgewässer grenzen an ein vielfältiges Mosaik von Feuchtgebieten, Wald und Landwirtschaftsflächen. - Die geplanten Hochwasserschutzmassnahmen im Siedlungsgebiet bieten attraktive Erholungs- und Erlebnisräume (maximaler Synergieeffekt). - Die Naturschutzgebiete sind in unmittelbarer Nähe zu den Grossgewässern. - Drei Amphibienstandorte Binzmühle-Reusschachen, Golfplatz und Halbinsel Buonas haben einen nationalen resp. kantonalten Status.	- Viele Gewässer in der Gemeinde sind eingedolt. - Die siedlungsnahen Weiher Sijentalweiher, Sagiweiher und Binzmühleweiher sind betreffend Ökologie und Aufenthaltsqualität unbefriedigend. - Steintobelweiher ist momentan ein funktionaler Löschweiher mit wenig ökologischem Wert. - Die bestehenden Amphibienstandorte sind nicht unterhalten und hätten Aufwertungsmassnahmen nötig. Die Bestände der anspruchsvolleren Amphibienarten nehmen ab. - Den vorhandenen Amphibienpopulationen fehlen im gesamten Gemeindegebiet Kleingewässer als Trittsteine. Die momentan vorhandenen Amphibienstandorte sind somit isoliert. - Das Seeufer ist im Bereich der Badi mit Mauern verbaut.
Chancen	**Risiken**
- Stille und fliessende Gewässer bieten attraktive Landschafts- und Naturerlebnis, sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen. - Die geplante Reussdamm Erhöhung im Bereich Reusschachen sollte an Renaturierungsmassnahmen geknüpft werden. - Grosse Synergieeffekte im Bereich Hochwasserschutz/Bachrevitalisierungen und Neugestaltung von Erholungsräumen. Zugänglichkeit der renaturierten Gewässer gewährleisten und Aufenthaltsqualität erhöhen. - Gewässerrevitalisierungen sind langfristig andauernde Massnahmen mit hohem Wirkungsgrad. - Offene revitalisierte Gewässer bieten besseren Hochwasserschutz. - Die Gewässerraum Ausscheidung und Revitalisierung in Zusammenarbeit mit dem Kanton weiter vorantreiben. - Die LEK Anliegen in das Vernetzungsprojekt (VP) einfliessen lassen. Das VP wird parallel zur LEK Erarbeitung überarbeitet. - Die Binzmühle bietet ein grosses Potential für ein „Naturschaufenster“ als Ort für Naturerlebnisse und -sensibilisierung.	- Eingedolte Gewässer benötigen einen hohen Unterhalt und bergen ein Rückstaurisiko. - Bachöffnungen und Revitalisierungen sind kostenintensiv und erfordern eine aufwändige Planung. - Für die Neuschaffung von Kleingewässern im gesamten Gemeindegebiet ist die Bereitschaft der Grundeigentümer unerlässlich. Solche Bemühungen sind mit hohem zeitlichem Aufwand verbunden.

Abbildung 27: Zusammenfassung der Erkenntnisse der Auslegeordnung des LEK Bausteins Gewässer in Form einer SWOT-Analyse

Die spezifisches Entwicklungsziele der einzelnen LEK-Bausteinen sowie der dazugehörige Massnahmenkatalog können im LEK nachgelesen werden.

5. Thematische Schwerpunkte

5.1 Qualitätssicherung und Baukultur

Im Sinne der Richtplanziele S 5.1.1 und S 5.1.2 setzt sich die Gemeinde Risch im Rahmen der Ortsplanungsrevision konsequent für eine hohe Siedlungs- und ortsbauliche Qualität ein. Ziel ist es, die Zentrumgebiete und Siedlungsräume gestalterisch, funktional und ökologisch weiterzuentwickeln. Dabei werden Instrumentarien zur Qualitätssicherung verbindlich verankert, um eine nachhaltige und den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Entwicklung zu gewährleisten. Der Fokus liegt auf qualitätsvollen Ortskern- und Quartierstrukturen, dem Erhalt und der Förderung hochwertiger Freiräume sowie deren Vernetzung mit dem Landschaftsraum. Auch klimatische Aspekte werden berücksichtigt – insbesondere durch eine angepasste Bepflanzung, Materialwahl und Reduktion der Versiegelung.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden attraktive, vielfältig nutzbare Strassenräume mit ausreichender Beschattung angestrebt. In den Mischzonen wird auf eine geeignete Durchmischung von Wohnen und Arbeiten geachtet. Darüber hinaus ist der Erhalt der landschaftlichen Eigenheiten sowie die Schaffung von Naherholungsräumen ein zentrales Anliegen.

Die Gemeinde Risch kann bei orts-, quartier- oder landschaftsbildprägenden Vorhaben das Fachgremium beiziehen um frühzeitig Einfluss auf die planerische Qualität zu nehmen – insbesondere dort, wo entsprechende Vorgaben im Zonenplan noch fehlen. Das Fachgremium beurteilt Gestaltungsfragen, komplexe Planungsentscheide und ökologische sowie klimatische Aspekte. Dadurch etabliert die Gemeinde eine einheitliche, qualitätssichernde Praxis bei Bauvorhaben und erhält mit den im Rahmen der Ortsplanungsrevision verankerten Instrumenten die Möglichkeit, eine hochwertige und zukunftsfähige Entwicklung aktiv mitzugestalten.

5.2 Innenentwicklung

In der Schweiz hebt das Raumplanungsgesetz die zentrale Bedeutung der Innenentwicklung hervor, insbesondere durch Massnahmen zur Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen. Die Förderung der Innenentwicklung dient nicht nur der Minimierung des Flächenverbrauchs, sondern auch der Steigerung der Einwohnerdichte in bereits erschlossenen Gebieten. Diese Massnahmen tragen dazu bei, die ortsbauliche Qualität zu verbessern und die Siedlungsqualität zu steigern. Die

Berücksichtigung von Verdichtung und Einwohnerdichte zielt darauf ab, eine effiziente Nutzung des vorhandenen Raums zu gewährleisten, bevor eine Ausdehnung in bisher unberührte Gebiete in Betracht gezogen wird. Somit wird nicht nur die nachhaltige Entwicklung gefördert, sondern auch eine ausgewogene Balance zwischen städtischer Verdichtung und der Erhaltung ortsbaulicher Qualität angestrebt.

Die Innenentwicklung ist ein wesentliches Leitthema der räumlichen Strategie von Risch. Die definierten Leitsätze des Leitthemas Innenentwicklung sind wie folgt zusammenzufassen: Die gezielte Innenentwicklung durch Bebauungspläne in Rotkreuz trägt dazu bei, die Siedlungsstruktur zu verbessern und die Kulturlandschaft zu erhalten. Nachverdichtungen werden durch neue urbane Konzepte begleitet, die Mehrwerte für Quartiere und Nachbarschaften schaffen. Eine enge Verknüpfung von Arbeits- und Wohnbereichen im Zentrumsgebiet, den Mischgebieten sowie entlang der Chamerstrasse/Birkenstrasse führt zu kurzen Wegen und belebt die Umgebung. Die Nutzung von Hochhäusern als Mittel der Innenentwicklung ist im Einklang mit kantonalen und kommunalen Hochhausleitbildern möglich.

Während der Ortsplanungsrevision wurden einige Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung getroffen:

- Identifikation von 5 verschiedenen Fokusgebieten, wo eine zielgerichtete Entwicklung gefördert wird. 3 von ihnen befinden sich im dicht besiedelten Raum.
- Für eine ortsbaulich adäquate Entwicklung in der Kernzone wurde auf eine Festlegung der Ausnützungsziffer verzichtet. Dabei hat die Gemeinde die Möglichkeit individuelle, angemessene Dichten festzulegen. Dies wird durch das Fachgremium begleitet um v.a. die verträglichen baulichen Dichte zu eruieren.
- Die Gemeinde führt ein Fachgremium ein, welches bei planerischen und baulichen Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Quartier-, Orts- und Landschaftsbildes beigezogen werden kann oder muss.
- Es wurden neue Bebauungsplanpflichtgebiete festgelegt, mit Fokus auf eine gezielte und qualitätsvolle Bebauung (vgl. Kapitel 10.6).
- Zum Erhalt und zur qualitätsvollen Erneuerung von bestehenden Bauvolumen wurde die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt eingeführt (vgl. Kapitel Art. 22). Wie auch als Instrument zur Überführung einiger Bebauungsplänen.

5.2.1 Kerngebiete

Die Gemeinde Risch setzt sich aktiv für die Stärkung und Aufwertung ihrer Kerngebiete ein, im Sinne des Richtplanziels S 1.4.1. Durch gezielte

planerische Massnahmen sollen die Ortszentren – insbesondere jene in Rotkreuz und Risch – in ihrer Funktion als attraktive Begegnungs-, Einkaufs- und Lebensräume gefestigt werden. Dazu zählen die Förderung von qualitativ hochwertiger Architektur, lebendiger öffentlicher Raumgestaltung sowie einer verbesserten Aufenthaltsqualität. Ergänzend dazu arbeitet die Gemeinde eng mit dem Kanton zusammen, insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung des Strassenraums entlang der Kantonsstrassen, um eine abgestimmte und ganzheitliche Entwicklung der Kerngebiete zu gewährleisten.

5.2.2 Geeignete Dichten

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Risch die bestehenden Ausnützungsziffern ihrer Bauzonen überprüft und wo notwendig angepasst. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit dem Richtplanziel S 5.2.2, welches vorsieht, dass die Gemeinden die Bebauungsdichten systematisch prüfen und eine sinnvolle Abstufung zwischen benachbarten Zonen sicherstellen. Ziel ist eine stimmige Siedlungsstruktur mit ausgewogenen Übergängen zwischen unterschiedlich dicht bebauten Bereichen. In kantonalen Verdichtungsgebieten wurde zudem geprüft, ob Mindestdichten festzulegen sind, um das Entwicklungspotenzial optimal auszuschöpfen.

Die Gemeinde hat im Zuge dieser Revision auch die neue Berechnungsmethodik der Ausnützungsziffer berücksichtigt, um eine zeitgemässe und einheitliche Bemessungsgrundlage zu schaffen. Die Überlegungen und Ergebnisse zur Anpassung der Dichten sind im Kapitel 6.2.1 des Planungsberichts ausführlich dargestellt. Damit leistet Risch einen wichtigen Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung und zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung.

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. Eine Entwicklung im Siedlungsbereich soll primär durch eine Verdichtung im Bereich Bahnhof Nord und im nördlich angrenzenden «Vorranggebiet Arbeitsnutzung»

stattfinden.

5.3 Zentrumsgestaltung

Die Gemeinde Risch hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Die öffentliche Infrastruktur soll in Zukunft deshalb noch mehr den Bedürfnissen der Rischer Bevölkerung und den Anforderungen an ein

zeitgemässes sowie zweckmässiges Zentrum gerecht werden. Dafür bedarf es einer langfristigen Planung.

Ausbau des Bahnhofs und Erneuerung Dorfmatt

Mit der Entwicklung der Gemeinde zu einem dynamischen Lebens- und Wirtschaftsraum und ihrer Funktion als zentraler Verkehrsknotenpunkt ist auch die Bedeutung des Bahnhofs gestiegen. Der heutige Bahnhof wird jedoch der hochwertigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde nicht mehr gerecht. Angestrebt wird ein neuer Bahnhof, der die Identität im Zentrum stärkt, zu einem verbindenden Element zwischen den Ortsteilen wird und das Angebot der Gemeinde sinnvoll ergänzt und erweitert.

Gemeinsam mit der Gemeinde Risch erneuert die SBB den Bahnhof Rotkreuz und baut ihn zu einer modernen Mobilitätsdrehscheibe aus. Die Planung beinhaltet den vollständigen Ersatz des bestehenden Bahnhofgebäudes durch den Bau eines Hochhauses sowie zweier weiterer Gebäude für Wohnen und Dienstleistungen. Mit dem Ersatz des Bushofs kann die notwendige Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes erreicht werden.

Das Zentrum Dorfmatt soll gleichzeitig erneuert und der Dorfmattplatz markant aufgewertet werden. Die Gemeinde will dabei eine aktive Rolle in der Gestaltung einnehmen und einen attraktiven Begegnungsort für die Dorfbevölkerung, für junge und ältere Menschen, Vereine, Sport, Kultur und Pendelnde entwickeln. Sie will das Dorfmatt zum lebendigen Zentrum der Gemeinde machen und Raum mit hoher Aufenthaltsqualität bieten, der optimale Bedingungen für alle Anlässe schafft. Rotkreuz verbindet!

Bebauungspläne schaffen Grundlage für ein attraktives Zentrum

Mit dem gleichzeitigen Neubau der Kantonsschule, des Sportparkgebäudes, der Neugestaltung des Sportparks und der Absicht der SBB, den Bahnhof zu erneuern, bietet sich für die Gemeinde Risch die einmalige Gelegenheit, das Zentrum von Rotkreuz zu stärken und einen attraktiven, identitätsstiftenden Ort mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung zu schaffen.

Im Sinne des Richtplanziels S 5.2.1 stellt die Gemeinde Risch im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sicher, dass an Standorten mit hoher Nachfrage im öffentlichen Verkehr – insbesondere rund um Bushaltestellen – eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht wird. Dies geschieht unter anderem durch die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht, wie sie beispielhaft im Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd sowie im neuen Bebauungsplan Dorfmatt und Bahnhof Süd umgesetzt wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes **Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd** und dem neuen Bebauungsplan **Dorfmatt und Bahnhof Süd** legt die Gemeinde die Grundsteine für:

- Ein lebendiges Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und Begegnungsorten für die Bevölkerung, Vereine, Sport und Kultur.
- Einen attraktiven Dorfmattplatz mit mehr Grünflächen und Sitzmöglichkeiten im Schatten.
- Ein neues Dorfmatt mit einem grosszügigen Dorfmattsaal mit Kücheninfrastruktur im Erdgeschoss und direkter Verbindung zum teilweise überdachten Aussenplatz sowie ein modernes und flexibles Raumangebot im Obergeschoss für die Verwaltung, Vereine und öffentliche Einrichtungen.
- Einen neuen barrierefreien Bahn- und Bushof mit witterungsgeschützten Umsteigemöglichkeiten sowie vielfältigen Dienstleistungs- und Mobilitätsangeboten.
- Die Verlegung der Velo- und Autoparkplätze ins Untergeschoss und die Verbesserung der Strassenraumgestaltung.
- Neuen Wohnraum und neue Gewerbeflächen mit direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- Die Nutzung von Synergien zusammen mit der Kantonsschule und der SBB, um die Infrastruktur optimal aufeinander abgestimmt zu planen.
- Ein stimmiges Zentrumsbild für Risch.

Der Bebauungsplan Dorfmatt und Bahnhof Süd weist eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 45'300 m^2 für Wohnen, für Gewerbe/Dienstleistung/Büro auf, ein neues Dorfmatt mit flexibel nutzbarem Gemeindesaal inkl. Foyer, teilweise gedecktem Aussenplatz, Räumen für die Vereine und einem zusätzlichen Gebäude mit Mantelnutzung. Die maximale Gebäudehöhe des geplanten Hochhauses der SBB entlang der Gleise wird max. 70 Meter betragen. Die weiteren Gebäude des Bahnhofs erreichen eine maximale Höhe von 26 Metern, wobei der Gebäudeteil der Mantelnutzung Zentrum Dorfmatt maximal 48.0 m hoch werden darf.

Die geplante Bebauung bildet ein stimmiges Ensemble, das trotz unterschiedlicher Gebäudehöhen durch eine abgestimmte Architektur, sorgfältige Platzierung und ein einheitliches Gestaltungskonzept ein harmonisches Ortsbild schafft. Damit wird ein identitätsstiftender Raum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, der sowohl funktional als auch gestalterisch überzeugt.

Die Bevölkerung hat an der a. o. Gemeindeversammlung vom 30. März 2023 folgende Beschlüsse getätigt:

- Änderung Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd (Teil Dorfmatt)
- Genehmigung Bebauungsplan Dorfmatt und Bahnhof Süd
- Planungskredit Neubau Sportparkgebäude und Umgestaltung Sportpark (Wettbewerbskredit)
- Planungskredit Neubau Zentrum Dorfmatt und Umgestaltung Dorfmattplatz (Wettbewerbskredit)

5.4 Fokusgebiete

Zusätzlich zur Zentrumsentwicklung in Rotkreuz wurden aufgrund der Räumlichen Strategie sechs Fokusgebiete definiert, welche ebenfalls eine hohe städtebauliche Relevanz und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen:

- Ortskern Risch
- Buonas Seeuferpromenade
- Ortskern Holzhäusern
- Kirchenhügel
- Areal Weber
- Birkenstrasse

Für jedes Fokusgebiet wurde eine Fokusstudie bei jeweils einem externen Planungsbüro in Auftrag gegeben. Die Fokusstudien wurden in Workshopformaten mit den jeweils relevanten Akteuren wie Verwaltung, Exekutive oder direkt Betroffene ausgearbeitet und in der Ortsplanungskommission gespiegelt.

Ortskern Risch

Die Räumliche Strategie hat als eines der zentralen Ziele die Aufwertung aller Ortskerne formuliert. Der historische Ortskern besteht aus einem Ensemble um die katholischen Kirche St. Verena mit historischen Wohnhäusern, dem öffentlichen Primarschulhaus sowie dem ehemaligen Hotel Waldheim. Die Fokusstudie hatte als Ziel, das Gebiet in seiner Funktion als Zentrum zu stärken inklusive der Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Ausserdem sollte eine öffentliche Nutzung als Ersatz des ehemaligen Restaurants Waldheim sowie ein mögliches Ausmass von Wohnbauten anstelle des ehemaligen Hotels vorgeschlagen werden.

Buonas Seeuferpromenade

Die Seeuferpromenade in Buonas funktioniert heute mangels anderer öffentlicher Räume oder Nutzungen als Zentrum und Treffpunkt der Anwohnenden. Die Fokusstudie hatte zum Ziel, die öffentlichen Räume besser nutzbar zu machen, mögliche zusätzliche Nutzungen vorzuschlagen sowie Teile des Seeufers naturnaher zu gestalten.

Ortskern Holzhäusern

Aufgrund seiner geringen Grösse und der stark befahrenen Kantonsstrassen bietet der Ortsteil Holzhäusern wenig Aufenthaltsqualität. Die Fokusstudie hatte zum Ziel, für den gesamten Ortsteil, die Strassenräume sowie die öffentlichen Räume rund um die Kirche St. Vendelin sowie das Schulhaus Massnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität vorzuschlagen.

Kirchenhügel

Der sogenannte Kirchenhügel mitten in Rotkreuz wird geprägt von der katholischen und der reformierten Kirche, einzelnen Wohnhäusern sowie landwirtschaftsähnlichen Grünräumen. Seitens der katholischen Kirche

sowie eines privaten Eigentümers wurde Entwicklungsbedarf angemeldet. Die Fokusstudie hatte zum Ziel, das bauliche Ausmass einer verträglichen Verdichtung, die Nutzungsverteilung sowie die Aussenraumgestaltung zu erörtern. Dabei ist in der weiteren Bearbeitung sicherzustellen, dass der Umgebungsschutz der geschützten Kirche angemessen berücksichtigt und in die Planungen integriert wird.

Areal Weber

Das sogenannte Areal Weber umfasst eine Landwirtschaftsfläche im Nordwesten von Rotkreuz, die vom privaten Eigentümer Georges Weber nach seinem Ableben an die Gemeinde geschenkt wird. Die Parzelle soll eingezont und für die Wohnraumentwicklung von Rotkreuz eingesetzt werden. Die Fokusstudie sollte das Nutzungsmass sowie mögliche Typologien testen.

Birkenstrasse

Das Gebiet Birkenstrasse dient heute der Gewerbe- und Büronutzung und gehört rund 15 privaten und institutionellen Eigentümerschaften. Es ist im kantonalen Richtplan als Verdichtungsgebiet vorgesehen. Um genügend Wohnraum und Wachstumspotenzial zu schaffen, soll ein Grossteil des Gebiets der Mischnutzung zugeführt sowie stark verdichtet werden. Die Fokusstudie sollte in Varianten ein städtebauliches Richtkonzept erarbeiten mit Angaben zu unter anderem Nutzungsmass, Nutzungsverteilung, Erschliessung, Aussenraumqualität und Durchwegung, Typologien und parzellenunabhängige Entwicklungsmöglichkeit.

5.5 Förderung von Wohnungsbau

Im Einklang mit dem kantonalen Richtplanziel S 10.1.1 engagiert sich die Gemeinde Risch für die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. Ziel ist ein vielfältiges Wohnangebot, das unterschiedliche Bedürfnisse abdeckt und die soziale Durchmischung fördert. Die Gemeinde nutzt dabei gezielt die im Richtplan genannten Handlungsmöglichkeiten:

a. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei Arrondierungen der Bauzonen,
b. die Nutzung eigener Grundstücke für Wohnbauprojekte im Sinne einer Selbstverpflichtung,
c. eine aktive Landpolitik durch strategischen Erwerb oder Tausch von Bestandsliegenschaften,
d. das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen, die eine Mehrnutzung zulassen,
e. den Verzicht auf Teile des vorgegebenen Gewerbeanteils zugunsten von preisgünstigem Wohnraum in Mischzonen.

Gemäss §18 Abs. 4 PBG sind in Wohn- und Mischzonen die Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei Neueinzonung, bei Umzonung sowie Aufzonung von einer Fläche von mehr als 5000 m² und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig.

Die Förderung von Wohnungsbau erfolgt in der Gemeinde primär durch eine konsequente Innenentwicklung. Diese wird mithilfe raumplanerischer Massnahmen in der Ortsplanung festgesetzt.

Konkret engagiert sich die Gemeinde zu Gunsten der Förderung von Wohnungsbau

- mittels Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für alle
- mittels Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, sowie Wohneigentum bei den gemeindeeigenen Wohnbauprojekten (z.B. Weber-Areal).
- mittels Forderungen für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei den ordentlichen Bebauungsplänen (z.B. Birkenstrasse).
- mittels Erwerbs oder Tausch von Bestandsliegenschaften.

Die Gemeinde Risch kann die Wohnraumentwicklung allein aber nur bedingt steuern.

Bei der Entwicklung von Wohnbauarealen können Ziele zur Förderung von Wohnungsbau im Dialog mit den Grundeigentümerschaften oder Investierenden austariert werden. Städtebaulich werden diese Areale mit ganzheitlichen Planungsprozessen entwickelt, welche ein bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot und eine hohe städtebauliche Qualität bei Gebäuden und Aussenraum gewährleisten.

In den Gebieten Zentrum, Birkenstrasse und Weber werden Anteile preisgünstigen Wohnraums eingefordert (siehe Art. 40 BO).

5.6 Überführung der Bebauungspläne

Aufgrund der Revision des Planungs- und Baugesetzes haben die Gemeinden neben ihren Bauordnungen und Zonenplänen insbesondere auch ihre Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften zwingend an das neue PBG und dessen Verordnung anzugleichen. Die altrechtlichen Bebauungspläne sind durch die Gemeinde an das neue Recht (neu PBG und neu V PBG) anzupassen – ohne, dass die Bauherrschaft ein Änderungsbegehren stellt sowie unabhängig davon, ob der Bebauungsplan bereits vollständig umgesetzt ist oder nicht.

Im Rahmen der Angleichung rechtskräftiger, altrechtlicher Bebauungspläne an das neue Recht ist teilweise lediglich eine formale Überführung respektive eine rein begriffliche Anpassung des Bebauungsplans

(Übernahme der in der neu V PBG aufgenommenen Begrifflichkeiten und Messweisen der IVHB) an das neue Recht erforderlich. In anderen Fällen – insbesondere bei älteren Bebauungsplänen oder wenn die Grundeigentümerschaft dies wünscht – kann es jedoch zusätzlich einer inhaltlichen Anpassung des Bebauungsplans bedürfen (Einfügen von gesetzlich geforderten Bebauungsplanbestandteilen, Anpassung des Bebauungsplanperimeters etc.). Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes wurde das neue Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplans eingeführt. Bei der Überführung eines Bebauungsplans nach altem Recht ins neue Recht ist daher auch stets zu prüfen, ob dieser die Voraussetzungen eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans erfüllt und daher im entsprechenden Verfahren geändert respektive ins neue Recht überführt werden kann. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht auch die Möglichkeit, den bisherigen Bebauungsplan – allenfalls unter Anpassung des Zonenplans sowie der Bauvorschriften – vollständig aufzuheben.

Die Gemeinde Risch verfügt über insgesamt 16 Bebauungspläne.

Diese wurden im Detail überprüft und eine Triage erstellt, inwiefern sie aufgehoben, überführt oder belassen werden können.

Infolge der Ortsplanungsrevision werden 8 aufgehoben sowie 4 überführt. Die restlichen 4 Bebauungspläne sind zurzeit bereits in Überarbeitung oder sind bereits nach neuem Recht und dadurch rechtskonform.

Eine detaillierte Abhandlung der Aufhebung und Überführung der Bebauungspläne ist in Kapitel 10 ersichtlich.

5.7 Grün- und Freiräume

Ein wesentliches Kernthema der räumlichen Strategie ist die Stärkung der grünen Infrastruktur. Als grüne Infrastruktur werde sämtliche Natur-, Frei- und Landschafts- und Gewässerräume der Gemeinde verstanden. Dazu zählen auch die Strassen-, Wege- und Plätze sowie Grün- und Sportanlagen. Dieses Kernthema der räumlichen Strategie beschäftigt sich mit dem Erhalt und der zukünftigen Entwicklung dieser Räume, deren Nutzung, Themen Klima / Hitzeanpassung sowie der Vernetzung. Die unterschiedlichen Leitthemen unterstreichen wiederholt das übergeordnete Ziel, die Grün- und Freiräume nachhaltig zu stärken.

Während der Ortsplanungsrevision wurden einige Massnahmen zur Stärkung der Grün- und Freiräume getroffen:

- Die Grünflächenziffer zur Festlegung eines Grünanteils, wurde eingeführt (vgl. Art. 7 BO)
- Es wurden spezifische Massnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen (vgl. z.B. Art. 54, Art. 55).

5.8 Gewässerräume

Die übergeordnete Gesetzgebung zum Schutz der Gewässer wurde in den letzten Jahren angepasst. Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Nutzungsplanung auf die geänderte Gesetzgebung abzustimmen (Festlegung Gewässerräume).

Mit der Revision der Nutzungsplanung müssen die Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzonen flächendeckend festgelegt werden (Kantonaler Richtplan, L 8.4.1).

Zur Bestimmung derjenigen Fliessgewässer, an welchen ein Gewässerraum festgelegt werden muss, wurde eine separate Teilzonenplananpassung durchgeführt. Diese liegt mit Entwurf vom 29. Januar 2024 (Suter von Känel Wild) vor.

Die Ergebnisse aus der Festlegung der Gewässerräume sind im Zonenplan abgebildet.

In diesem Sinne wird im Weiteren auf den technischen Bericht der Gewässerraumfestlegung verwiesen.

6. Wichtigste Änderungen in der Nutzungsplanung

6.1 Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Am 1. Januar 2019 wurde das überarbeitete kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) zusammen mit der entsprechenden Verordnung (V PBG) wirksam. Zusätzlich haben die Stimmberechtigten im Kanton Zug am 19. Mai 2019 einer Mehrwertabgabe zugestimmt. Infolgedessen sind die Gemeinden nun verpflichtet, bei der Erschliessung neuer Bauzonen eine Mehrwertabgabe zu erheben. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bei Umzonungen, Aufzonungen und der Erstellung von Bebauungsplänen, die zu einer erheblichen Steigerung des Nutzungsmasses führen, über verwaltungsrechtliche Vereinbarungen eine Mehrwertabgabe einzufordern.

Gegenwärtig wird eine Teilrevision der V PBG durchgeführt. Ziel dieser Überarbeitung ist es, Anpassungen aufgrund von praktischen Erfahrungen aus der vollständig überarbeiteten V PBG vorzunehmen, bestehende Lücken zu schliessen und Unklarheiten zu beseitigen.

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) werden insbesondere folgende wesentlichen Definitionen übernommen:

- Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) hat sich geändert.
- Die Definition der Höhen hat sich geändert.

Nachfolgend sind die für die Ortsplanungsrevision relevanten Änderungen aufgeführt.

6.1.1 Einfacher und ordentlicher Bebauungsplan (§ 32 ff. PBG)

Bislang verwendeten die Gemeinden im Kanton Zug die Instrumente der Arealbebauung und der Bebauungspläne. Mit der Revision des PBG wurden diese bisherigen Instrumente durch den einfachen und ordentlichen Bebauungsplan ersetzt.

Einfacher Bebauungsplan: Der einfache Bebauungsplan im Kanton Zug muss bestimmte Anforderungen erfüllen, darunter eine Mindestfläche von 2000 m² und die Berücksichtigung von Vorzügen gemäss § 32 des neuen PBG. Bei der Erstellung eines einfachen Bebauungsplans können Abweichungen von der Einzelbauweise in folgenden Punkten vorgenommen werden: Die Ausnützung kann um bis zu 20 % erhöht werden, ein zusätzliches Vollgeschoss ist zulässig, die maximalen Gebäudelängen

dürfen um 50 % überschritten werden, und es kann von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden. Die Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan obliegt dem Gemeinderat.

Ordentlicher Bebauungsplan: Der ordentliche Bebauungsplan im Kanton Zug muss die Anforderungen gemäss § 32 PBG erfüllen. Mit diesem Bebauungsplan sind zwar grössere Abweichungen von der Einzelbauweise erlaubt, jedoch muss die grundsätzliche Nutzungsart beibehalten werden. Bei der Erstellung eines ordentlichen Bebauungsplans ist die Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planungsteams erforderlich. Die finale Genehmigung des ordentlichen Bebauungsplans obliegt der Gemeindeversammlung.

Bestehende Bebauungspläne müssen bis zum Jahr 2025 in einen einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan überführt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Übergangsbestimmungen gemäss § 71b PBG. Frühere Arealbebauungen profitieren gemäss § 71b Abs. 1 PBG von einer Bestandesgarantie und müssen daher nicht bis zum Jahr 2025 angepasst werden; sie bleiben auch über das Jahr 2025 hinaus gültig. Wenn jedoch eine bestehende Arealbebauung so verändert wird, dass eine Änderung im Sinne von § 29 Abs. 4 des alten PBG erfolgt, ist es erforderlich, die Arealbebauung in einen einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan zu überführen.

6.1.2 Hochhäuser und Hochhauszonen (§ 10b PBG)

Bisher existierten im Kanton Zug keine spezifischen Regelungen für Hochhäuser im Planungs- und Baugesetz (PBG), sondern lediglich im kantonalen Richtplan. Aufgrund der Tatsache, dass der kantonale Richtplan keine verbindlichen Vorschriften für die Behörden oder Grundeigentümer darstellt, wurden aus Gründen der Rechtssicherheit die rechtlichen Rahmenbedingungen für Hochhäuser nun im PBG festgelegt. Ein Gebäude gilt ab einer Höhe von 30 m als Hochhaus. Damit ein Hochhaus zulässig ist, muss dies in der gemeindlichen Nutzungsplanung ausdrücklich vorgesehen sein (Bauordnung und Zonenplan). Für ein Hochhaus ist überdies ein ordentlicher Bebauungsplan erforderlich. Um die Realisierung von Hochhäusern zu ermöglichen, wurde in der Bauordnung eine entsprechende Regelung eingeführt. Zusätzlich dazu wurde im Zonenplan in Anlehnung an die Hochausstudie im Bereich Rotkreuz Bahnhof, Rotkreuz Nord eine überlagernde (linear) Hochhauszone definiert.

Zwischen Dorfmatt und dem Sportpark veranstaltet das Hochbauamt Kanton Zug mit Einbezug der Gemeinde Risch einen zweistufigen offenen Projektwettbewerb für den Neubau der Kantonsschule Rotkreuz. In der ersten Stufe ist u.a. die städtebauliche Setzung und die Höhenentwicklung zu studieren. In Absprache zwischen Kanton Zug und Gemeinde Risch kann die im neuen Zonenplan festgelegte Bandierung / Punktierung «Hochhäuser gemäss Art. 14 BO zulässig» im Perimeter des

Projektwettbewerbs kritisch überprüft werden. Werden für die zweite Stufe Projektvorschläge ausgewählt, die Hochhäuser ausserhalb der Bandierung / Punktierung vorsehen, wird im Zonenplan die entsprechende Signatur begründet angepasst.

6.2 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 721.7) verfolgt das Ziel, Baubegriffe und Messweisen in den verschiedenen Kantonen zu vereinheitlichen, um das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmen und Behörden zu erleichtern. Die IVHB legt Definitionen für das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern fest. Der Kanton Zug trat dem Konkordat am 4. Dezember 2012 bei und übernahm die Begriffe und Messweisen durch die Revision des Baugesetzes und der entsprechenden Verordnung.

Die Umsetzung in den Gemeinden wird jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bauordnungen entsprechend harmonisiert haben. Die kantonale Baudirektion gewährt den Gemeinden im Kanton Zug dafür eine Frist bis zum Jahr 2025. In Bezug auf die Gemeinde Risch bedeutet dies konkret, dass sie die Begriffe und Messweisen ihrer bisherigen Bauordnung überprüft und gegebenenfalls an die V PBG angepasst hat.

6.2.1 Ausnützungsziffer

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde die Ausnützungsziffer der IVHB angepasst. Die Berechnung der Ausnützungsziffer wird entsprechend neu geregelt. Waren bisher Dachgeschosse fast gänzlich ausnützungsprivilegiert, sind neu sämtliche Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse anzurechnen. D.h. Attikageschosse und Kniestockgeschosse ab einer Raumhöhe von 1.50 m müssen vollumfänglich an die Ausnützung angerechnet werden.

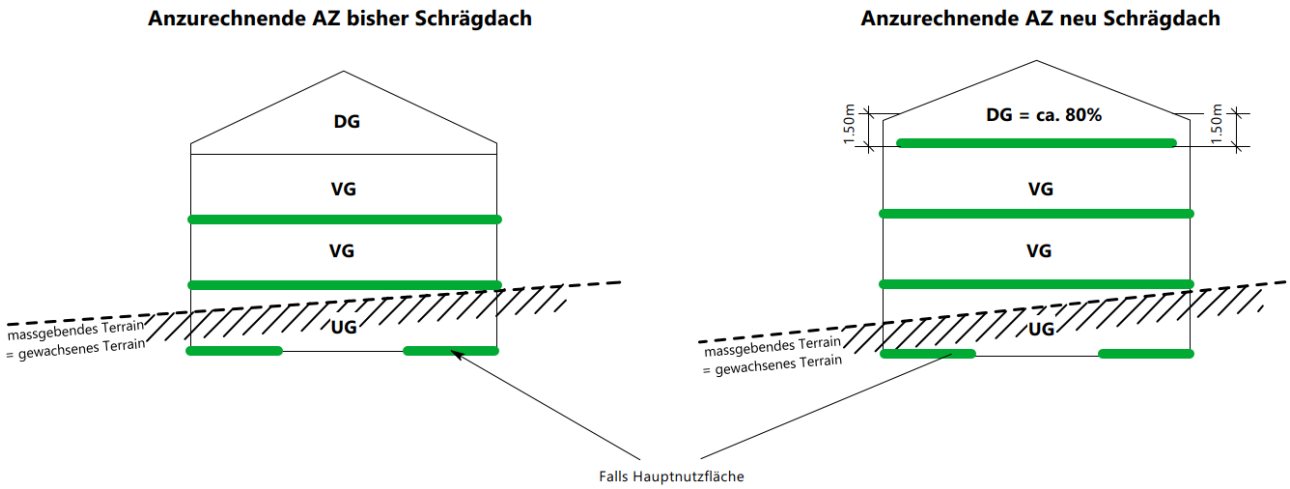


Abbildung 28: Anzurechnende Geschossfläche bisher/neu, grün=anzurechnende Geschossfläche

Anzurechnende Geschossfläche

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ist die **anzurechnende Geschossfläche** (§ 35 V PBG) zu berücksichtigen. Dazu gehören sämtliche Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, sofern sie der Erschliessung dienen, ausgenommen sind Not- oder Fluchttreppen. Weiter werden die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Aufzügen einbezogen. Auch die Flächen unterhalb des Erdgeschosses sind relevant, sofern sie für Wohn- oder Gewerbezwecke genutzt werden können, allerdings ohne die Erschliessungsflächen.

Aufgrund der neuen Regelung, die vorsieht, dass die Geschossflächen in den Dach- und Attikageschossen in die Ausnützung einzubeziehen sind, musste die Ausnützungsziffern der entsprechenden Bauzonen mindestens in dem Masse erhöht werden, so dass sicherstellt wird, dass diese geänderte Berechnungsmethode zukünftige Bauprojekte nicht behindert oder einschränkt. Eine Erläuterung der Herleitung der erhöhten Ausnützungsziffern ist unter Kapitel 7.3 zu finden.

Verzicht auf virtuelle Geschosse

Gemäss § 38 der rechtsgültigen Bauordnung wurde für Räume in Vollgeschossen, die über mehrere Geschosshöhen reichten bei der Berechnung der Ausnützungsziffer virtuelle Geschossflächen berücksichtigt. Neu entfallen diese virtuellen Geschosse. D.h. für überhohe Räume werden keine virtuelle Geschossflächen mehr berechnet.

Um die Realisierung der AZ in einem einzigen Vollgeschoss zu verhindern hat man in den höherwertigen Wohnzonen W-B bis W-D eine maximale AZ pro Geschoss festgelegt (siehe Art. 7 BO).

6.2.2 Massgebendes Terrain

Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Lage des Untergeschosses ist das massgebende Terrain (§ 11 V PBG). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

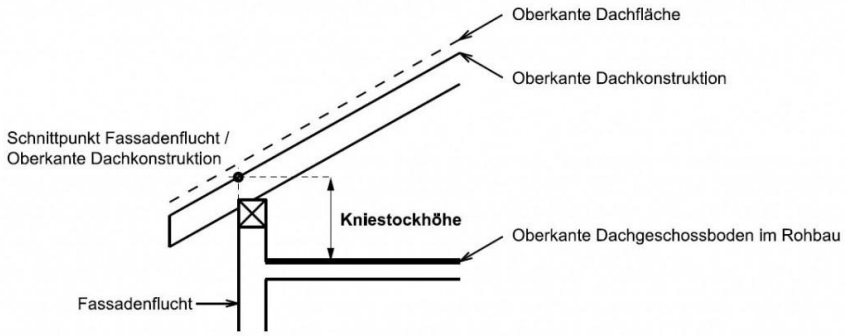
Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

6.2.3 Höhenmasse – Firsthöhe, Gesamthöhe

Die bisherige V PBG verwendete die Firsthöhe zur Bestimmung des höchsten Gebäudepunktes, was jedoch nicht mehr anwendbar ist und ersetzt werden muss. In der Bauordnung kann der höchste Punkt nun entweder durch die Fassadenhöhe (gemäss § 31 Abs. 4 V PBG) und die Gesamthöhe (gemäss § 31 Abs. 1 V PBG), durch das maximale Mass, um das ein Untergeschoss aus dem Boden herausragen darf (gemäss § 23 V PBG), oder durch die Anzahl der Vollgeschosse und die maximalen Geschosshöhen (gemäss § 33 V PBG) festgelegt werden.

Bisher wurden die Gebäudehöhen in der Gemeinde Risch anhand der Vollgeschosszahl und einer Firsthöhe festgelegt, was zu einer Überbestimmung führte. Neu wird auf die Festlegung von Geschosszahlen verzichtet, und die Höhen werden nun durch die Gesamthöhe festgelegt. Da die zulässigen Höhen nun durch die Gesamthöhe definiert werden, erzeugt dies per Definition eine parallele Fläche zum massgebenden (gewachsenen) Terrain. Dies ermöglicht den Bau eines entlang des Geländeverlaufs verlaufenden Baukörpers.
Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die bisherigen Firsthöhen entsprechen am ehesten der neuen Gesamthöhe. Ist das fertige Terrain an dieser Stelle tiefer als das massgebende Terrain gelegt worden, so wird trotzdem ab dem massgebenden Terrain gemessen. Der höchste Punkt der «Dachkonstruktion» ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk.
Die **Fassadenhöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Die **Kniestockhöhe** ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (siehe Abbildung 29*)*. Die bisherige Bestimmung in der V PBG legte den Kniestock von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Oberkante Fusspfette fest.



Figur 5.3 Kniestockhöhe

Abbildung 29: Kniestockhöhe gemäss IVHB

6.2.4 Geschosse

Untergeschoss

Durch die Totalrevision der V PBG wurde die Höhenlage des Erdgeschosses angepasst. Früher durfte der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1.20 m über dem tiefsten Punkt oder 0.30 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegen. Nach der Neuregelung dürfen Untergeschosse, gemessen bis zur Oberkante (OK) des fertigen Bodens, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragen. Gemäss der alten V PBG galt ein Untergeschoss als Vollgeschoss, wenn seine Geschossfläche mehr als 60% der darüber liegenden Geschossfläche ausmachte.

Unterirdische Bauten treten mit Ausnahme ihrer Erschliessung (Zufahrt und/oder Zugang) nicht in Erscheinung, weil sie im Grundsatz vollständig unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssen.

Attikageschosse

Bislang wurden Attikageschosse in der V PBG nicht spezifisch geregelt. In der bisherigen Bauordnung ist festgelegt, dass Attikageschosse allseitig mindestens um 1.00 m vom darunterliegenden Vollgeschoss zurückzusetzen sind. Zusätzlich erhöht sich der Grenzabstand um 2.50 m, wenn die Attikageschosse näher als 1.50 m zur Fassade stehen.

Gemäss der V PBG müssen Attikageschosse neu auf mindestens einer Gebäudelängs- oder -breitseite um mindestens 1.00 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein. Zusätzlich darf die Grundfläche eines Attikageschosses höchstens 60 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Freigabe der Nutzung der bisherigen Dachgeschosse

Dachgeschosse dürfen im Rahmen der zulässigen Höhen (talseitige Fassadenhöhe) künftig zu 100% genutzt werden. Bisher konnten sie nur zu 2/3 genutzt werden.

Aufgrund des Verzichts auf die Definition von Geschosszahlen, kann die Gemeinde frei entscheiden, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Die Gemeinde Risch verzichtet darauf, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun, wie alle übrigen Geschosse, zu 100% genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich und damit eine der ersten zu prüfenden Massnahmen zur Nachverdichtung von bestehenden Häusern ist. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Zwar können in der Folge Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Seitenfassaden, werden aber insgesamt nicht höher als die bisherigen Bauten.

Bauten mit und ohne Schrägdach

Gemäss § 31 Abs. 3 V PBG wird bei Gebäuden mit einem Schrägdach die Gesamthöhe um 2.00 m höher als diejenige bei Gebäuden mit Flachdächern. Dies muss in der kommunalen Bauordnung darum nicht mehr geregelt werden. Mit dieser Bestimmung wird ein allfälliger Nachteil bei der Realisierung von Schrägdächern ausgeglichen.

Generell gilt eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei. Ausgenommen sind Gebiete mit Schrägdachpflicht.

7. Änderungen in der Bauordnung

7.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Zug ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Baurechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten. Infolgedessen hat der Kanton sein Baugesetz grundlegend revidiert. Das revidierte Baugesetz trat im Januar 2019 in Kraft. Die Gemeinden müssen gemäss § 71 Abs. 1 PBG ihre Vorschriften bis spätestens 2025 an das neue PBG sowie an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung anpassen.

7.2 Generelle Anpassungen in der Bauordnung

Sämtliche Artikel der Bauordnung (BO) wurden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung geprüft und bei Bedarf angepasst. Dabei wurde festgestellt, dass zahlreiche Bestimmungen der rechtskräftigen BO nicht mehr dem übergeordneten Recht entsprechen. Zusätzlich zeigte die Prüfung, dass auf Gemeindeebene neue sowie ergänzende Regelungen notwendig sind. Im Zuge dieser Arbeiten erfolgte auch ein Abgleich mit der Musterbauordnung des Kantons Zug, um eine kohärente und rechtskonforme Ausgestaltung der kommunalen Bestimmungen sicherzustellen.

Insbesondere wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Auf die Hinweise des geltenden übergeordneten Rechts (Planungs- und Baugesetz resp. -verordnung) wird grundsätzlich verzichtet. Der Aufbau der BO wird angepasst und nach Thema geordnet.
- Da gewisse Artikel in übergeordneten Gesetzen, insbesondere dem PBG und V PBG, bereits enthalten sind, können diese in der BO der Gemeinde Risch ersatzlos gestrichen bzw. angepasst werden.

7.3 Herleitung Erhöhung Ausnützungsziffer

Dieses Kapitel ist ergänzend zu Kapitel 6.2.1. Die Gemeinde Risch hat zur Herleitung der erforderlichen Erhöhung der Ausnützungsziffer aufgrund der neuen Auslegung der anzurechnenden Geschossfläche, die Auswirkungen der neuen Messweise anhand eines standardisierten Gebäudes überprüft und berechnet. Nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnungsgrundlage für die Herleitung der neuen Ausnützungsziffer pro Zone. Sie unterscheidet Gebäude mit Attikageschoss und mit Schrägdächern. Die Erhöhung ist notwendig, um die Bestandesgarantie sicherstellen zu können (siehe Abbildung 30):

Attika

Zone	AZ alt	AZ neu	AZ mit DG 100%	Zusätzliche Wohnfläche	Umrechnung Bestandeserhalt	Umrechnung mit DG 100% nutzbar
W1	0.15	0.186	0.21	15%	(0.15/2.1)*2.6	(0.15/2.1)*3
W2	0.2	0.25	0.29	15%	(0.2/2.1)*2.6	(0.2/2.1)*3
W2a	0.3	0.37	0.43	15%	(0.3/2.1)*2.6	(0.3/2.1)*3
W2b	0.4	0.50	0.57	15%	(0.4/2.1)*2.6	(0.4/2.1)*3
W3	0.55	0.64	0.71	11%	(0.55/3.1)*3.6	(0.55/3.1)*4
W4	0.65	0.73	0.79	9%	(0.65/4.1)*4.6	(0.65/4.1)*5
WA	0.65	0.75	0.84	11%	(0.65/3.1)*3.6	(0.65/3.1)*4
KA	0.95	-	-	-		
AD	1.35	-	-	-		

Schrägdach

Zone	AZ alt	AZ neu	AZ mit DG 100%	Zusätzliche Wohnfläche	Umrechnung Bestandeserhalt	Umrechnung mit DG 100% nutzbar
W1	0.15	0.21	0.23	7%	(0.15/2)*2.8	(0.15/2)*3
W2	0.2	0.28	0.30	7%	(0.2/2)*2.8	(0.2/2)*3
W2a	0.3	0.42	0.45	7%	(0.3/2)*2.8	(0.3/2)*3
W2b	0.4	0.56	0.60	7%	(0.4/2)*2.8	(0.4/2)*3
W3	0.55	0.70	0.73	5%	(0.55/3)*3.8	(0.55/3)*4
W4	0.65	0.78	0.81	4%	(0.65/4)*4.8	(0.65/4)*5
WA	0.65	0.82	0.87	5%	(0.65/3)*3.8	(0.65/3)*4
KA	0.95	-	-	-		
AD	1.35	-	-	-		

Abbildung 30: Tabelle Herleitung Erhöhung Ausnützungsziffer (eigene Darstellung)

Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene Rechengrundlagen. Die eine Rechengrundlage berechnet die Erhöhung der AZ aufgrund der neuen Auslegung der anrechenbaren Geschossflächen und die zweite Rechengrundlage berücksichtigt zusätzlich, dass die Gemeinde Risch eine Nutzung von 100% im Dachgeschoss zulässt. Da bei Schrägdächern die Geschossfläche ab einer Kniestockhöhe von 1.50 m angerechnet werden muss, Attikageschosse jedoch nur zu 2/3 angerechnet werden, benötigen Schrägdächer eine etwas höhere AZ, um den Nachteil des Schrägdaches auszugleichen und dieselbe Geschossfläche wie heute zuzulassen.

In der folgenden Abbildung 31 ist ersichtlich, wie die Rechnung zustande kommt. Die bisherige AZ wird durch die Anzahl bisherige Geschosse geteilt und mit der neuen Anzahl Geschosse multipliziert. Die «Geschosszahlen» sind in der Abbildung ersichtlich. Bei höhergeschossigen Wohnzonen wird die Berechnung analog angewendet.

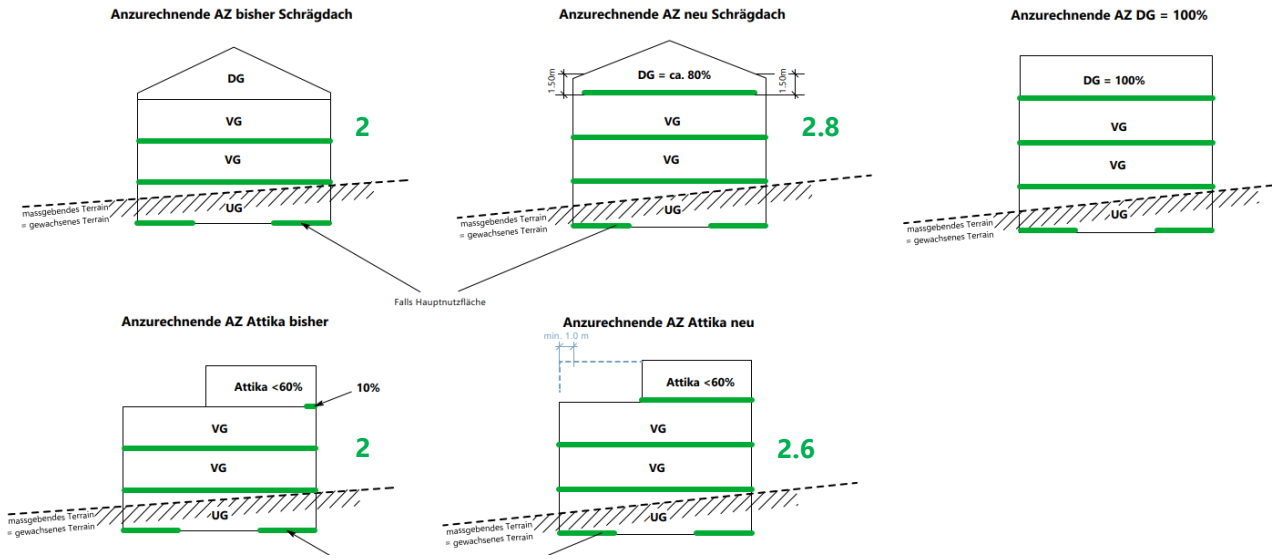


Abbildung 31: Vergleich bisher/neu der anrechenbaren Geschossfläche, grün = anrechenbare Geschossfläche, grünze Zahlen = Geschosszahl

7.4 Umgang mit bestehenden Artikeln

Die bestehenden Artikel in der rechtsgültigen Bauordnung der Gemeinde Risch vom 21. Mai 2021 wurden überprüft und an das neue PBG sowie an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung angepasst. Das Augenmerk lag auch auf der Vereinfachung und Kürzung der Artikel.

Insbesondere folgende Artikel haben dadurch Änderungen erfahren:

- Art. 15 Bauzone mit speziellen Vorschriften Halbinsel Buonas (BsV1 & BsV2)
- Art. 16 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bauen im Park Oberrisch (BsV3)
- Art. 17 Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS 1700 / 1863 (BsV4)
- Art. 18 Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS 1769 / 2183 (BsV5)
- Art. 31 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golfanlagen (UeGo)

7.5 Die Artikel der Bauordnung

Im Folgenden werden die Artikel der Bauordnung kurz erläutert. Dabei soll der Zweck der Artikel etwas hervorgehoben werden. Die Erläuterungen sind in Ergänzung zu den Artikeln zu verstehen.

7.5.1 Einleitung

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Der erste Artikel unter Kapitel «Einleitung» legt den Zweck der Bauordnung der Gemeinde Risch fest. Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 2 Zuständigkeit

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten in der Gemeinde. Durch die Formulierung von Absatz 1 «die Gemeinde» muss die Bauordnung bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z.B. an das Bauamt oder an eine andere zuständige Stelle) nicht überarbeitet werden.

Art. 3 Bauen mit Qualität

Absatz 1

Bauten, Anlagen und Aussenräume sollen so gestaltet und positioniert werden, dass sie sich harmonisch in die bestehende Umgebung und Landschaft einfügen. Dies betrifft Aspekte wie die Lage, Grösse, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung, um eine ästhetisch ansprechende Gesamtwirkung zu erzielen. Diese Anforderung basiert auf den Prinzipien der Bau- und Raumplanung, die darauf abzielen, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und zu bewahren. Eine gute Gesamtwirkung trägt zur Identität und Attraktivität eines Ortes bei und fördert die Akzeptanz neuer Bauvorhaben in der Bevölkerung.

Absatz 2

Bei der Einschätzung, ob ein Bauwerk oder eine Anlage eine prägende Wirkung auf das Quartier, den Ort oder die Landschaft ausübt, sollten vor allem Aspekte wie das Volumen, die Position, die architektonische Gestaltung, die Materialwahl, die Farbgebung und die Gestaltung der Umgebung berücksichtigt werden. Terrainveränderungen und bauliche Ergänzungen wie Dachaufbauten und Antennen können das Erscheinungsbild einer Umgebung stark beeinflussen. Daher ist es wichtig, dass auch diese Elemente sorgfältig geplant und gestaltet werden, um visuelle Störungen zu vermeiden und die ästhetische Qualität des Ortsbildes zu erhalten.

Art. 4 Baukommission

Absatz 1

Der Gemeinderat wählt eine Baukommission, die aus Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Interessengruppen besteht. Die Zusammensetzung der Baukommission stellt sicher, dass unterschiedliche Perspektiven und Anliegen berücksichtigt werden. Dies fördert eine ausgewogene und transparente Entscheidungsfindung im Bauwesen. Im Weiteren wird auf die Kommissionsverordnung verwiesen.

Absatz 2

Die Baukommission unterstützt die Gemeinde bei Fragen zu Bauvorhaben und Planungen. Die Beratung durch die Baukommission hilft der Gemeinde, fundierte Entscheidungen in baulichen und planerischen Angelegenheiten zu treffen. Dies trägt zur Qualität und Nachhaltigkeit der

Bauprojekte bei und stellt sicher, dass sie den gesetzlichen und planerischen Vorgaben entsprechen.

Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn

Bauvorhaben können gemäss diesem neuen Artikel frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch das Fachgremium sinnvoll ist. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

Art. 6 Fachgremium

Absatz 1

Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, ist eine Beratung der Gemeinde durch unabhängige Fachpersonen unerlässlich. Nicht zuletzt auch darum, da mit der neuen Bauordnung vermehrt flexible Zonenbestimmungen geschaffen werden. Die Fachgremien in der Ortsentwicklung bewähren sich in anderen Gemeinden schon seit längerem.

Ein Fachgremium bringt spezialisiertes Wissen und Expertise in die Entscheidungsprozesse der Gemeinde ein. Dies stellt sicher, dass Planungen und Bauvorhaben qualitativ hochwertig und fachlich fundiert sind. Die Empfehlungen des Fachgremiums dienen als wertvolle Orientierungshilfe für die Gemeinde, ohne jedoch bindend zu sein. Das Pflichtenheft definiert klar die Aufgaben und Zuständigkeiten des Gremiums, was Transparenz und Effizienz in der Zusammenarbeit fördert.

Absatz 2

Der Absatz 2 regelt, in welchen Fällen der Beizug des Fachgremiums zwingend ist. Wird ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren oder ein Gutachterverfahren durchgeführt, entfällt die Stellungnahme des Fachgremiums.

Absatz 3

Wird ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren nach §32 PBG durchgeführt, entfällt die Stellungnahme des Fachgremiums.

Absatz 4

Die Gemeinde kann das Fachgremium bei Bedarf im ganzen Gemeindegebiet beiziehen. Dies ermöglicht es der Gemeinde in jedem Fall die nötigen Qualitäten von Bauten und Anlagen einzufordern.

Absatz 5

In Bauzonen mit speziellen Vorschriften kann die Gemeinde ein Konkurrenzverfahren oder Variantenstudium verlangen.

7.5.2 Zonenvorschriften – Bauzonen

Art. 7 Nutzungsmasse

Dieser Artikel zeigt die einzelnen Baumasse aller Bauzonen tabellarisch auf.

Art. 8 Ergänzungsbestimmung Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi Ost

Der Bebauungsplan Suurstoffi Ost wird aufgehoben. Entsprechend wurden die Bestimmungen aus dem Bebauungsplan Suurstoffi Ost übernommen, um dessen Qualitäten und Abweichungen von der Regelbauweise zu sichern. Sie regeln die Bebaubarkeit auf dem gesamten Areal.

Art. 9 Ergänzungsbestimmung Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West

Der Bebauungsplan Suurstoffi West wird aufgehoben. Entsprechend wurden die Bestimmungen aus dem Bebauungsplan Suurstoffi West übernommen, um dessen Qualitäten und Abweichungen von der Regelbauweise zu sichern. Sie regeln die Bebaubarkeit auf dem gesamten Areal.

Art. 10 Ergänzungsbestimmung Arbeits- und Dienstleistungszone

In dieser Zone ist entlang bestimmter Strassen ein mindestens 4 Meter breiter Grünstreifen verpflichtend umzusetzen. Dies trägt wesentlich zur Aufwertung des Strassenraums bei und verbessert die mikroklimatischen Bedingungen in einem stark versiegelten Gebiet. Zudem ist pro 500 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen, was die gestalterische und ökologische Qualität des Aussenraums sichert.

Art. 11 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

Die Ansiedelung von grossen Verkaufsflächen in der Arbeits- und Dienstleistungszone will die Gemeinde verhindern. Dadurch lenkt man die Einkaufsmöglichkeiten in die Wohngebiete. In der Arbeits- und Dienstleistungszone sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet, wie Tenniscenter und Fitnesscenter zulässig. Die Gemeinde will jedoch publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet, wie Erlebnispark, Multiplexkinos verhindern.

Art. 12 Ergänzungsbestimmung Kernzone

Dieser Artikel regelt zusätzlich zu den Baumassen den Erhalt von typischen und prägenden Bauten und die Nutzung des Erdgeschosses. Zusätzlich wird im Gebiet südlich der Kirchenstrasse die Gesamthöhe um 3.00 m verringert. Dies aufgrund des sanften Überganges vom Kirchenhügel in die Kernzone.

Art. 13 Ergänzungsbestimmung Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Die Bestimmungen zur Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen leiten sich aus den Vorgaben des Kantons ab. In dieser Zone kann die Gemeinde die Bauvorschriften von Fall zu Fall individuell festlegen. Dadurch wird eine möglichst hohe Flexibilität für den Bau von öffentlichen Gebäuden gewährleistet.

Art. 14 Hochhaus

Der Perimeter in welchem Hochhäuser erstellt werden können ist im Zonenplan bezeichnet. Basis bildet das Hochhauskonzept von 2015. Bei einer allfälligen Erstellung gilt die ordentliche Bebauungsplanpflicht. Siehe dazu auch Kapitel 8.1.3.

7.5.3 Zonenvorschriften – Bauzonen mit speziellen Vorschriften

Art. 15 Bauzone mit speziellen Vorschriften Halbinsel Buonas

Diese Vorschrift wurde gänzlich aus der bestehenden Bauordnung übernommen, auf deren Aktualität geprüft und den neuen Definitionen angepasst.

Art. 16 Bauzone mit speziellen Vorschriften Bauen im Park Oberrisch

Diese Vorschrift wurde gänzlich aus der bestehenden Bauordnung übernommen, auf deren Aktualität geprüft und den neuen Definitionen angepasst.

Art. 17 Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS 1700 / 1863

Diese Vorschrift wurde gänzlich aus der bestehenden Bauordnung übernommen, auf deren Aktualität geprüft und den neuen Definitionen angepasst.

Eine inhaltliche Überarbeitung wurde bewusst unterlassen, da es sich um ein rechtlich sensibles Gebiet handelt. Gesetzestechnisch wäre eine Anpassung heikel, da dies Fragen hinsichtlich möglicher inhaltlicher Verschiebungen aufwerfen könnte. Die vorliegende Fassung wurde bereits einmal vom Regierungsrat genehmigt.

Art. 18 Bauzone mit speziellen Vorschriften Parz. GS 1769 / 2183

Diese Vorschrift wurde gänzlich aus der bestehenden Bauordnung übernommen, auf deren Aktualität geprüft und den neuen Definitionen angepasst.

Art. 19 Bauzone mit speziellen Vorschriften Buonaserstrasse

Diese Vorschrift wurde gänzlich aus der bestehenden Bauordnung übernommen, auf deren Aktualität geprüft und den neuen Definitionen angepasst.

Art. 20 Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch

Diese Spezialzone wird im Dorfkern Risch neu festgelegt. Sie dient der angemessenen und koordinierten Erneuerung des Dorfkerns Risch. Sie unterteilt das gesamte Gebiet in drei unterschiedliche Teilgebiete (Waldheim, Kirchenanlage und Schulanlage). Die entsprechenden Nutzungen und Bauvorschriften werden definiert. Eine detaillierte Abhandlung der Entwicklungsziele ist im Schlussbericht des Fokusgebiet Dorfkern Risch einsehbar (Siehe auch Stellungnahme ARV vom 16.Oktober 2023 und Kapitel 5.4).

Art. 21 Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse

Diese Vorschrift ist das Resultat der Fokusstudie Birkenstrasse und dient der angemessenen und koordinierten Bebauung des Areal Birkenstrasse und dessen Freiraumgestaltung. Im Weiteren wird auf den Schlussbericht des Fokusgebiet Birkenstrasse verwiesen (Siehe auch Kapitel 5.4).

Art. 22 Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt dient dem Erhalt und der Erneuerung des bestehenden Bauvolumens. Diese Vorschrift wurde geschaffen, um diverse Bebauungspläne in die Bauordnung zu überführen und die entsprechenden Qualitäten zu sichern, ohne dabei die heutigen Nutzungen zu beschränken. Werden Ersatzneubauten realisiert, dürfen diese die realisierten Gesamthöhen sowie die anrechenbaren Geschossflächen nicht übersteigen. Ortsbauliche und landschaftliche Qualitäten, sowie eine attraktive Aussenraumgestaltung werden vorausgesetzt. Volumenvergrösserungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich (siehe auch Kapitel 10.3).

Art. 23 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Weber-Areal»

Dieser Artikel regelt die Bebauung und Vorgaben des «Weber-Areal». Dieses befindet sich am nordwestlichen Rand von Rotkreuz und bildet dort den stadtseitigen Abschluss der Siedlungsstruktur sowie die Schnittstelle zur umgebenden Landschaft. Die Einzonung dient vorrangig der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere preisgünstigem und familiengerechtem Wohnraum sowie Wohneigentum (siehe auch Kapitel 5.4).

7.5.4 Zonenvorschriften – Nichtbauzonen

Art. 24 Landwirtschaftszone

Die Vorschriften zur Landwirtschaftszone entsprechen den Vorgaben des Kantons und beschreiben einzig deren Zweck.

Art. 25 Weilerzone Breitfeld (WeB)

Die Weilerzone Breitfeld dient der Erhaltung und massvollen Weiterentwicklung der Kleinsiedlung Breitfeld. Die Einordnung in das charakteristische Landschaftsbild gilt es dabei zu berücksichtigen und die Siedlung muss in den strukturellen Merkmalen erhalten bleiben. Für die einzelnen Gebäulichkeiten sind die Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten in einem verbindlichen Situationsplan in Anhang 4 definiert. Die vorgesehenen «Massnahmen» aus der bestehenden Richtplankarte sowie dem Richtplantext der Weilerzone Breitfeld aus dem Jahr 2013 wurden übernommen (siehe dazu auch Kapitel 11.6.4).

Art. 26 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung

Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung sichert Freiflächen in ihrem naturnahen Charakter. Darauf dürfen ausschliesslich im Artikel festgehaltene Bauten und Anlagen realisiert werden. Dieser Artikel entspricht der Musterbauordnung.

Art. 27 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung

Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung sichert öffentliche Grün- und Erholungsflächen. Darauf dürfen ausschliesslich im Artikel festgehaltene Bauten und Anlagen realisiert werden. Dieser Artikel entspricht der Musterbauordnung.

7.5.5 Zonenvorschriften – Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

Art. 28 Allgemeine Bestimmungen Übrige Zonen

Die übrigen Zonen dienen den im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

Art. 29 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit (UeFa)

Dieser Artikel regelt die Nutzung von Gartenanlagen, Familiengärten und Bauten und Anlagen für Freizeitnutzungen. Für die Familiengärten im Gebiet Heuboden sind zusätzliche Bestimmungen festgelegt. In den übrigen Gebieten sind keine Hochbauten erlaubt. Dieser Artikel wurde inhaltlich ergänzt, um bewilligte Gartenanlagen in Bau- und Nichtbauzonen zu sichern.

Art. 30 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr)

Diese Zone dient dem Betrieb der Minigolfanlage im Gebiet Breitfeld und wurde ohne Änderungen aus dem bisherigen Reglement übernommen.

Art. 31 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golfanlagen (UeGo)

Diese Zone dient dem Betrieb der Golfanlage im Gebiet Holzhäusern und wurde auf deren Aktualität geprüft und den neuen Definitionen angepasst. Sie konnte wesentlich gekürzt werden, indem Wiederholungen gestrichen wurden, wie etwa die Beschränkung von Terrainveränderungen auf +/- 2m. Sodann konnten gewisse Vorschriften weggelassen werden, da sie mit dem Bau der Anlage hinfällig geworden sind. Als Beispiel kann Art. 33 Abs. 3 letzter Satz betreffend den Gestaltungsplan erwähnt werden. Dieser bildete die Grundlage für die Baubewilligung. Nachdem die Baubewilligung erteilt und die Anlage erstellt ist, muss der Gestaltungsplan nicht mehr erwähnt werden. Schliesslich wurden die beiden Absätze zur Kontrolle (Art. 33 Abs. 13 und 14) ersatzlos gestrichen. Es hat sich gezeigt, dass solche bei einer Golfanlage an sich unüblichen periodischen Kontrollberichte und der Einsatz einer begleitenden Fachgruppe nicht notwendig sind. Sollten Unregelmässigkeiten auftreten, wofür es bislang keine Anzeichen gab, kann die Behörde jederzeit einschreiten. Eine spezielle Bestimmung ist dazu nicht erforderlich.

Art. 32 Übrige Zone mit speziellen Bestimmungen für Bootsstationierung

Diese Zone dient der Bootsstationierung in Risch und wurde ohne Änderungen aus dem bisherigen Reglement übernommen auf deren Aktualität geprüft und den neuen Definitionen angepasst.

Art. 33 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsport (Rs)

Diese Zone dient der gezielten Errichtung und der Betrieb von Reitsportanlagen samt notwendigen Bauten und Anlagen in den Gebieten Ibikon und Berchtwil. Der Artikel wurde auf dessen Vollständigkeit und Anwendbarkeit kontrolliert und ohne Änderungen aus dem bisherigen Reglement übernommen.

7.5.6 Zonenvorschriften – Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 34 Ortsbildschutzzone

Die Ortsbildschutzzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart und Schönheit sowie die Weiterentwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen prägenden Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Wichtig ist, dass sich die Bauten und Anlagen besonders gut in die Umgebung einpassen. Neu muss das Fachgremium gemäss Art. 5 für die

Beratung und Beurteilung beigezogen werden. Diese Zone ist einer Grundnutzung überlagert. Diese Zone wurde überprüft, jedoch wurden keine Anpassungen vorgenommen.

Art. 35 Zone archäologischer Fundstätten

Diese Zone entspricht den Musterbauvorschriften des Kantons und hält fest, dass alle Terrainveränderungen in dieser Zone bewilligungspflichtig sind.

Art. 36 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätsvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart. Typische Elemente sind zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Der ökologischen Aufwertung und der Vernetzung von Landschaftsräumen sind besondere Achtung zu schenken. Der Gemeinde ist es ein Anliegen ihre wertvollen und charakteristischen Landschaften zu bewahren und nachhaltig zu entwickeln. Insgesamt trägt die Landschaftsschutzzone dazu bei, eine lebenswerte Umgebung zu schaffen und die Natur für kommende Generationen zu bewahren. Dieser Artikel entspricht der Musterbauordnung.

Art. 37 Gemeindliche Naturschutzzone

Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen. Sie werden zusätzlich zu den kantonalen Naturschutzzonen festgelegt.

Art. 38 Zone für Gewässerraum

Infolge der Gewässerraumfestlegung wird eine Zone für Gewässerraum etabliert, welche der Freihaltung des Gewässerraumes dient. Sie ist einer Grundnutzung überlagert.

7.5.7 Bauvorschriften – Ergänzende Bauzonenbestimmungen

Art. 39 Bebauungsplanpflicht

Im Kanton Zug wird neu zwischen ordentlichem und einfachem Bebauungsplan unterschieden. Die Gemeinde hat im Zonenplan mit zwei unterschiedlichen Kennzeichnungen Gebiete festgelegt, bei dem eine Bebauungsplanpflicht im einfachen oder ordentlichen Verfahren gilt.

Art. 40 Förderung von Wohnungsbau

Hier regelt die Gemeinde die Pflicht zur Erstellung und Förderung von Wohnungsbau (insb. preisgünstigen Wohnraum und Wohneigentum) (siehe auch Kapitel 5.5).

Artikel 40 der Bauordnung der Gemeinde Risch verfolgt das Ziel, preisgünstigen Wohnraum im Rahmen von planerischen Entwicklungsprozessen systematisch zu fördern. Die Gemeinde setzt dabei auf eine Kombination aus planungsrechtlichen Vorgaben, klaren Quotenregelungen und langfristiger Sicherung der Nutzung.

Kernpunkt ist, dass bei Neueinzonungen, Um- oder Aufzonungen sowie bei Bebauungsplänen mit einer Fläche von mehr als 5'000 m² mindestens 30 % der zusätzlich geschaffenen Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren und zu vermieten ist (Abs. 2). Bei Projekten mit geringerer Wohnfläche (< 1'000 m² preisgünstiger Wohnraum) wird auf diese Pflicht verzichtet (Abs. 3). Darüber hinaus gelten in ausgewiesenen Spezialzonen – wie Birkenstrasse, Weber-Areal und Dorfmatt/Bahnhof Süd – spezifische Mindestvorgaben zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum (Abs. 4–6).

In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse, welch neu Wohnnutzungen zulässt, ist gesamthaft mindestens 30% der neuen Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum, als Wohneigentum oder als Mischung von beidem zu realisieren, jedoch mindestens 10 % als preisgünstiger Wohnraum.

In der neu eingezonten Bauzone mit speziellen Vorschriften Weber-Areal ist 30% der gesamten Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.

Im Perimeter des Bebauungsplans «Dorfmatt und Bahnhof Süd» wird mit der Brauträgerschaft vereinbart, dass mindestens 30 % der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum vermietet werden.

Die Anteile an preisgünstigem Wohnraum entsprechen alle der Bestimmungen gemäss §18 Abs. 4 PBG.

Art. 41 Zwischennutzungen

Die Gemeinde kann für Zwischennutzungen zeitlich befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen.

7.5.8 Bauvorschriften – Abstände

Art. 42 Strassenabstand Privatstrasse

Der Artikel behandelt die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen. Es wird festgehalten, dass die Abstandsvorschriften für

öffentliche Gemeindestrassen gelten, es sei denn, die Gemeinde hat in ihrem Strassenreglement andere Bestimmungen erlassen. Bei Fassadensanierungen können Abweichungen bewilligt werden

7.5.9 Bauvorschriften – Terraingestaltung

Art. 43 Terrainveränderungen

Dieser Artikel legt fest, dass Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken sind. Reduzierte Eingriffe in die Topografie minimieren ökologische Auswirkungen und erhalten die ursprüngliche Charakteristik des Geländes. Bei besonderen Umständen können Abweichungen zugelassen werden.

7.5.10 Bauvorschriften – Weitere Vorschriften

Art. 44 Erschliessung

Bei Erschliessungsanlagen muss eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein und es darf niemand gefährdet oder behindert werden. Dieser Artikel dient somit einer erhöhten Sicherheit. Zudem wird festgehalten, da das Oberflächenwasser nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden darf.

Art. 45 Mobilitätskonzept

Der Artikel schafft die Voraussetzung, um mit einer eigenständigen Verordnung die Pflicht zur Erstellung und die Inhalte eines Mobilitätskonzeptes zu definieren. Diese entspricht den Zielsetzungen des Richtplans Verkehr.

Art. 46 Parkierung

Der Artikel hält fest, dass die Parkierung sowie die Pflicht zur Vorkehrung von Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in der Verordnung über die Mobilität geregelt sind.

Art. 47 Nebenräume

Es wird festgelegt, dass für jede Wohneinheit mind. 8 m^2 Fläche Nebenräume (Keller, Estrich, Reduits) zu erstellen sind. Zudem müssen bei Mehrfamilienhäusern genügen grosse Räume für Kinderwagen etc. vorhanden sein.

Art. 48 Hindernisfreies Bauen

Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons. Mehrfamilienhäuser sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für

Menschen mit Beeinträchtigung zugänglich sind. Auch die Vorschrift für Wohneinheiten ist im Artikel festgelegt.

Art. 49 Spiel- und Freiflächen

Im Grundsatz legt der Artikel fest, dass bei Mehrfamilienhäuern und Bebauungsplänen sowohl Spiel- als auch Freiflächen zu erstellen sind. Im Interesse der Inneren Verdichtung können Ausnahmen gestattet werden.

Art. 50 Aussichtsschutz Kantonsstrasse

Dieser Artikel wurde von der bestehenden Bauordnung übernommen. Er regelt den Aussichtsschutz in Oberrisch und Buonas. Das Ziel ist die Freihaltung einiger Sichtbereiche auf das Seeufer, den See und Hanglagen.

Art. 51 Beleuchtung, Lichtemissionen

Dass Lichtverschmutzung aus verschiedenen Gründen vermieden werden soll, ist allgemein anerkannt. Licht wird am Ort des Einwirkens als Lichtimmission bezeichnet. Um diese zu reduzieren und möglichst zu vermeiden, ist Licht bereits am Ort des Entstehens, in Form der so genannten Lichtemissionen, zu beschränken.

Mit Ausnahme von Schaufenstern handelt es sich in Abs. 4 um Aussenbeleuchtungen und nicht etwa um nach aussen dringendes Licht aus Gebäuden und Anlagen. Der zeitliche Einsatz soll auf die Betriebszeiten beschränkt werden. Je nach Art des Betriebes können dies unterschiedlich Zeiten sein (z.B. Bar, Verkaufsgeschäft, Gewerbe mit und ohne Schichtbetrieb).

Art. 52 Reklamen

Der neue Artikel regelt die Bewilligung von permanenten, gewerblich betriebenen Plakatwänden und elektronischen Anzeigen (z.B. der APG). Je nach Standort können dies unerwünschten Einfluss aufs Strassen- und Ortsbild haben. Die Gemeinde richtet sich dabei nach ihrem Reklamekonzept, auf dessen Grundlage Anschlagstellen bewilligt oder auch ausgeschlossen werden können. Für temporäre Reklamen und Eigenreklamen gelten die kantonalen Bestimmungen.

Art. 53 Lärmschutz bei nach dem 1.1.1985 eingezonten Bauzonen

Der Artikel legt fest, dass während des Einzonungsverfahrens die Einhaltung der Umweltschutzanforderungen gemäss Artikel 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) nachgewiesen werden muss. Wenn die festgelegten Planungswerte überschritten werden, muss das entsprechende Gebiet im Zonenplan besonders markiert werden. Alle erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Umweltschutzanforderungen müssen im Rahmen der Überbauung umgesetzt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten muss die besondere Markierung aus dem Zonenplan entfernt werden.

Art. 54 Ökologische Ausgestaltung

Die Wichtigkeit vom Schutz des Klimas ist bekannt. Die Bedeutung der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung wird in der Räumlichen Strategie etabliert und u.a. mit diesem Artikel verbindlich umgesetzt. Im Artikel wird festgelegt, dass dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung im gesamten Planungs- und Bauwesen Rechnung getragen wird. Für Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern kann die Gemeinde Auflagen zum Klimaschutz und zur Ökologie machen. Weiter legt der Artikel spezifische Auflagen zur Klimaadaption fest.

Art. 55 Gestaltung des Siedlungsrandes

Der Artikel betont die erhöhten Anforderungen für Bauvorhaben in landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern. Der Fokus liegt auf der sorgfältigen Einpassung in das Landschaftsbild und die Vernetzung mit der umliegenden Umgebung. Es werden spezifische Massnahmen hervorgehoben, wie die Vermeidung übermässiger Geländeveränderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) und die Berücksichtigung ortstypischer Eigenheiten bei Abgrenzungselementen und Bepflanzung.

Die Siedlungsränder sind besonders sensible Bereiche und sollen gestalterisch und ökologisch wertvoll umgesetzt werden. Dabei ist auf die Einpassung ins Landschaftsbild zu achten, wie auch auf die Ansprüche der heimischen Fauna. Die Ausgestaltung des Siedlungsrandes wird jedoch nicht im Detail vorgeschrieben, da diese sehr lokale Ausprägungen hat. Deshalb sollen sich Abgrenzungselemente und Bepflanzungen an ortstypischen Eigenheiten orientieren. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist primär eine Aufgabe der Bauzone und nicht der angrenzenden Landwirtschaftszone.

Art. 56 Umgebungsgestaltung

Dieser Artikel behandelt die Anforderungen der Gemeinde in Bezug auf Umgebungsgestaltung bei Neubauten, grösseren Umbauten und signifikanten Veränderungen im Aussenraum. Er besagt, dass ein Umgebungsgestaltungsplan als Teil des Baugesuchs erforderlich ist und alle relevanten Aspekte gemäss der Bauordnung enthalten muss. Des Weiteren legt der Artikel fest, dass die Umgebungsgestaltungsarbeiten unmittelbar nach Fertigstellung der Bauvorhaben durchgeführt werden müssen und spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes abgeschlossen sein müssen. Die Gemeinde hat auch das Recht, Kostenvorschüsse zu verlangen, um die Realisierung der Umgebungsgestaltung sicherzustellen.

Art. 57 Dächer und Fassaden

Der Artikel regelt die Anforderungen an Dach- und Fassadengestaltung bei Neu- und Umbauten. Flachdächer müssen retentionswirksam sein.

Dächer mit bis zu 5° Neigung und einer Fläche über 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen. Dachterrassen sind zulässig, wenn sie mindestens 2 m unter der maximalen Gebäudehöhe liegen.
Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässige Höhe hinausragen, wenn es technisch nicht anders möglich ist. Bei Umbauten kann die Gemeinde Ausnahmen, gestalterische Vorgaben oder Einhausungen verlangen. Bei Schrägdächern dürfen Aufbauten und Einschnitte zusammen maximal ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen. Glas- und Fassadenflächen müssen so gestaltet sein, dass sie für Vögel als Hindernisse erkennbar sind.

Art. 58 Terrassenhaus

Dieser Artikel regelt die spezifischen Bauvorschriften für Terrassenhäuser. Diese Vorschriften richten sich nach den Musterbauvorschriften des Kantons.

7.5.11 Schlussbestimmungen

Art. 59 Mehrwertabgabe

Dieser Artikel besagt, dass die Gemeinde von den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts erhebt, der durch Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungspläne gemäss § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) entsteht. Entsprechend erhebt die Gemeinde Risch diese Mehrwertabgabe erst bei Umzonungen, die den bisherigen Bodenwert um mehr als 30% übersteigen und bei Aufzonungen und Bebauungsplänen, bei denen die Nutzungserhöhung mehr als 30% beträgt, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 vorliegt.

Die erhobene Mehrwertabgabe wird gemäss § 52d PBG zweckgebunden eingesetzt. Zum einen dient sie der Entschädigung von Rückzonungen, und zum anderen wird sie zur Finanzierung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet.

Art. 60 Gebühren

Dieser Artikel legt fest, dass für die Bearbeitung von Baugesuchen Gebühren anfallen. Zusätzlich hat der Baugesuchsteller die Kosten für Gutachten und andere externe Auslagen zu tragen. Die Gebührenhöhe richtet sich nach dem Kantonsratsbeschluss über die Gebühren in Verwaltungs- und Zivilsachen, sofern die Gemeinde keine abweichende Gebührenordnung erlassen hat.

Art. 61 Übergangsrecht

Dieser Artikel besagt, dass für Baugesuche, die vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht sind, das bisherige Recht weiterhin gilt. Es sei denn, die Bauherrschaft bevorzugt eine Beurteilung nach dem neuen Recht.

Des Weiteren gibt der Artikel an, dass die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren bei bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, die die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, den Grenzabstand unter Berücksichtigung von Brandschutzvorschriften, Interessen der Wohnhygiene und nachbarlichen Interessen angemessen reduzieren kann. Dies gilt, wenn für dieses Gebäude weder ein Näherbaurecht noch ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, das vor dem 1. Januar 2019 begründet wurde. Der verbleibende Gebäudeabstand wird dann nach den vom Gemeinderat reduzierten Grenzabstandsregelungen berechnet. Der Abstand zwischen den Gebäuden berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch die Gemeinde reduzierten Grenzabstands.

Art. 62 Aufhebung bisherigen Rechts

Dieser Artikel bestimmt die Aufhebung des bisherigen Rechts. Konkret wird die Bauordnung vom 27. November 2005 (Stand vom 25. Mai 2021) und der Zonenplan vom 27. November 2005 (Stand vom 27. April 2021) aufgehoben.

Art. 63 Inkrafttreten

Der Artikel legt das Inkrafttreten der vorliegenden Bauordnung sowie des Zonenplans fest. Beide müssen durch den Regierungsrat genehmigt werden.

8. Änderungen im Zonenplan

Der gesamte Zonenplan wurde gemäss den Anforderungen des kantonalen Datenmodells GIS (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem) neu erstellt.

8.1 Grundsätzliche Änderungen im Zonenplan

Während einer Ortsplanungsrevision wird der Zonenplan überprüft und angepasst, um die stetig verändernden Bedürfnisse und Entwicklungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Dieser Prozess ist von entscheidender Bedeutung, da er die Grundlage für die räumliche Entwicklung und Nutzung der Gemeinde bildet. Insgesamt ist die Überprüfung und Anpassung des Zonenplans ein dynamischer Prozess, der sicherstellt, dass die Gemeinde den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird und eine lebenswerte Umgebung für ihre Bewohnenden schafft.

Infolge der Revision der Ortsplanung hat sich die Gemeinde Risch u.a. mit der Verfügbarkeit von rechtskräftigen Bauzonen auseinandergesetzt und hat die Auszonungen von nicht verfügbaren Wohnzonen, die Auszonungen von zu gross dimensionierten Arbeitsplatzgebieten und die Auszonungen landschaftlich empfindlicher Bauzonen geprüft.

8.1.1 Neue Zonen

Infolge der Revision der Ortsplanung wurden vier neue Bauzonen und drei neue Nichtbauzonen etabliert.

Bauzonen

- *Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt*
  Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt dient dem Erhalt und der Erneuerung des bestehenden Bauvolumens. Diese Vorschrift wurde geschaffen, um diverse Bebauungspläne in die Bauordnung zu überführen und die entsprechenden Qualitäten zu sichern, ohne dabei die heutigen Nutzungen zu beschränken
- *Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch*
  Diese Spezialzone ist das Resultat der Fokusstudie Risch und wird im Dorfkern Risch neu festgelegt. Sie dient der angemessenen und koordinierten Erneuerung des Dorfkerns Risch.
- *Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse*
  Diese Vorschrift ist das Resultat der Fokusstudie Birkenstrasse und dient der angemessenen und koordinierten Bebauung des Areals Birkenstrasse und dessen Freiraumgestaltung.
- *Bauzone mit speziellen Vorschriften «Weber-Areal» (BsV11)*

Diese Vorschrift ist das Resultat der Fokusstudie Weber-Areal und der entsprechenden Einzonung und dient der angemessenen und koordinierten Bebauung des Areals und dessen Freiraumgestaltung.

Nichtbauzone

- *Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung*
  Neu wird die bisherige Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung unterteilt in zwei verschiedene Zonen (gemäss Musterbauvorschrift). Zum einen in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung, welche Freiflächen in ihrem naturnahen Charakter sichert und zum anderen in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung, welche öffentliche Grün- und Erholungsflächen sichert.
- *Zone für Gewässerraum*
  Infolge der Gewässerraumfestlegung wird eine Zone für Gewässerraum etabliert, welche der Freihaltung des Gewässerraumes dient. Sie ist einer Grundnutzung überlagert.

Folgende Zonen wird es zukünftig nicht mehr geben

Der Grund für die Streichung einer bestehenden Zone sind hauptsächlich geänderte übergeordnete Regelungen (vgl. generelle Anpassungen in der BO gemäss Kapitel 7.2).

Folgende Zonen fallen in der neuen Bauordnung weg:

- *Zone für Abbau und Rekultivierung*
- *Seeuferschutzzone*

8.1.2 Änderung der Bezeichnungen

In der Gemeinde Risch wurde das System der Zonenbezeichnung geändert. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. W2), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung an der zulässigen Dichte. Von der Wohnzone W-A (kleinste bauliche Dichte) bis zur Wohnzone W-F (grösste bauliche Dichte). Die Bezeichnungen der Kernzonen wurden nicht verändert.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die Bauzonen überführt werden. Die Tabelle gibt einen grundsätzlichen Hinweis. Detailerläuterungen sind in den vorherigen und nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Übersicht über die Änderungen der Zonenbezeichnungen in Risch	
neue Bezeichnung	**bisherige Bezeichnung**
Wohnzone A (W-A)	Wohnzone 1 (W1)
Wohnzone B (W-B)	Wohnzone 2 (W2)
Wohnzone C (W-C)	Wohnzone 2a (W2a)
Wohnzone D (W-D)	Wohnzone 2b (W2b)
Wohnzone E (W-E)	Wohnzone 3 (W3)
Wohnzone F (W-F)	Wohnzone 4 (W4)
Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung	Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung
Zone des öffentlichen Interesses für Erholung	
Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit	Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften für Familiengärten und Freizeit

Tabelle 6: Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Risch

Im orientierend beiliegenden Plan der Änderungen im Zonenplan werden die materiellen Änderungen dargestellt. Rein redaktionelle Änderungen wie die Umwandlung der Zonenbezeichnungen werden nicht dargestellt.

8.1.3 Überlagerte Zone Hochhäuser

Bisher gab es keine Regelungen für Hochhäuser im PBG, sondern nur im kantonalen Richtplan. Da der kantonale Richtplan nur behörden- und nicht grundeigentümerverbindlich ist, sind aus Gründen der Rechtssicherheit die rechtlichen Rahmenbedingungen für Hochhäuser im PBG festgelegt worden.

Als Hochhaus gilt ein Gebäude mit einer Höhe von über 30 Metern. Soll der Bau von Hochhäusern möglich sein, so müssen die gemeindlichen Bauvorschriften oder der Zonenplan dies ausdrücklich vorsehen und für ein Hochhaus ist überdies ein Bebauungsplan erforderlich. Entsprechend wurde neu ein Artikel Hochhäuser gemäss Musterbauordnung des Kantons in der BO festgelegt (siehe Art. 14 BO) und eine überlagernde Zone (linear) im Zonenplan festgelegt.

Ein Hochhaus muss aufgrund der Bebauungsplanpflicht hohen Anforderungen genügen. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume müssen architektonisch und die Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich besonders gut sein. Es wird gefordert, dass ein Hochhaus die erhöhten Anforderungen von § 32 PBG erfüllen muss.

Ob sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind, wird vorab in der kantonalen Vorprüfung beurteilt.

8.1.4 Umsetzung in Folge der Fokusstudien

Ortskern Risch

Um den Ortskern Risch als Zentrum zu stärken, soll die Ortsplanungsrevision die Schulraumerweiterung, eine öffentliche Nutzung mit Gastronomie vor der katholischen Kirche, Wohnbauten anstelle des ehemaligen Hotels Waldheim, die Durchwegung der Landschaft am See sowie Aufenthaltsmöglichkeiten am Ufer ermöglichen.

Zu diesem Ziel wird die Bauzone für öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften umgezont. Einzelne Teilgebebiete werden ein- oder ausgezont. Der landschaftlich und denkmalpflegerisch sensible Bereich vor dem ehemaligen Hotel Waldheim wird ausgezont. Die Landwirtschaftszone im Perimeter wird zur Zone des öffentlichen Interessens für Freihaltung umgezont. Die Kantonsstrasse soll mittels Tempo 30 verkehrsberuhigt werden.

Buonas Seeuferpromenade

Das Seebad Buonas soll künftig durch die Gemeinde betrieben, frei zugänglich und nach Norden erweitert werden. Der südliche Uferbereich wird renaturiert. Eine Umzonung findet nicht statt. Die gegenwärtige Spezialzone, welche eigens für die Uferpromenade geschaffen wurde, wird jedoch zu Teilen in die Zone des öffentlichen Interessens für Erholung und in die Zone des öffentlichen Interessens für Freihaltung überführt.

Ortskern Holzhäusern

Die Ergebnisse der Fokusstudie Holzhäusern haben gezeigt, dass keine Änderungen der verbindlichen Inhalte der Ortsplanungsrevision notwendig sind.

Kirchenhügel

Der gesamte nördliche Bereich des Kirchenhügels soll zu einer parkähnlichen Wiesenlandschaft umgestaltet werden. Die Verdichtung der katholischen Kirche soll in zwei separaten Volumen stattfinden. An der oberen Hangkante neben dem Kirchenschiff soll sich ein Neubau einfügen, in dem Kirchensaal, Büros und weitere kirchliche Nutzungen unterkommen. Der Parzellenteil verbleibt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Im untersten Bereich entlang der Kirchenstrasse sollen Wohngebäude entstehen. Der Parzellenteil wird zu diesem Zweck in eine Wohnzone umgezont. Der mittlere Bereich wird von Gebäuden befreit und zum Park umgestaltet und wird in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umgezont. Ausnahme bildet das private Wohnhaus auf der Hügelkuppe, welches heute zonenfremd ist und in die Bauzone

mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt umgezont wird. Das vorgelagerte Garagengebäude ist bei einem Neubau rückzubauen.

Der Umgebungsschutz der geschützten Kirche wird in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Die ortsbauliche Integration neuer Bauten hat im Einklang mit der geschützten Kirche zu erfolgen, sodass deren kulturhistorische Bedeutung im Siedlungsbild gewahrt bleibt.

Areal Weber

Das Areal Weber wird in die Wohnzone F eingezont und mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Die Gemeinde wird anschliessend einen Bebauungsplan erarbeiten.

Birkenstrasse

Das Gebiet Birkenstrasse wird in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften umgezont und mit einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht überlagert. Der Bereich entlang der Chamerstrasse wird auch künftig ausschliesslich der Arbeits- und Dienstleistungsnutzung dienen, während rund drei Viertel des Gebiets bis zu 80 Prozent Wohnnutzung zulassen. Die wichtigsten städtebaulichen Qualitäten werden in den Vorschriften der Bauzone verankert. Die Gemeinde wird anschliessend in Zusammenarbeit mit den Eigentümern den ordentlichen Bebauungsplan erarbeiten.

8.1.5 Anpassung Wald an AV-Daten

Gemäss Wegleitung des Kantons Zug, ist der Wald gemäss den aktuellen AV-Daten anzuwenden. Entsprechend wurde der Wald im Zonenplan aktualisiert.

8.2 Auszonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wurden folgende Auszonungen vorgenommen:

8.2.1 Gebiet Binzmühle

Parzelle Nr. 589 und 1417

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch werden die Parzellen Nr. 589 und 1417 im Gebiet Binzmühle neu beurteilt. Bislang waren diese Flächen der Bauzone für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (OEIB) zugewiesen. Sie dienten in erster Linie als strategische Reserveflächen – insbesondere für eine allfällige Erweiterung des Kindergartens oder als potenzielle Tauschflächen im Rahmen von Einzonungen zugunsten öffentlicher Nutzungen.

Aufgrund der heutigen Situation und der langfristigen Entwicklungsstrategie der Gemeinde hat sich gezeigt, dass ein konkreter Nutzungsbedarf für diese Flächen nicht gegeben ist.

Vor diesem Hintergrund werden im Zuge der Revision folgende Änderungen vorgenommen:

- Ein Teil der Parzellen Nr. 589 und 1417 wird aus der OEIB-Zone in die Landwirtschaftszone überführt. Damit wird die Fläche künftig wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, was dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entspricht.
- Ein weiterer Teil der Parzelle Nr. 589 wird aufgrund seiner bestehenden ökologischen Qualitäten in die gemeindliche Naturschutzzone überführt. Die Fläche erfüllt bereits heute wichtige Funktionen für die Biodiversität und soll langfristig ökologisch gesichert und geschützt werden.

Insgesamt betrifft die Auszonung eine Fläche von 4'852 m².

Die Auszonung erfolgt nach sorgfältiger Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einer vorausschauenden Siedlungsentwicklung, dem Schutz natürlicher Ressourcen sowie den Anforderungen einer nachhaltigen Raumplanung. Die Reduktion der Reserveflächen im Gebiet Binzmühle ist aus raumplanerischer Sicht vertretbar, da der Gemeinde auch ohne diese ausreichend Flächen für öffentliche Infrastrukturen zur Verfügung stehen.

Ein entscheidender Aspekt ist dabei, dass die durch die Rückzonung freiwerdenden Flächen nicht dauerhaft verloren gehen. Vielmehr wird die ausgezonte Fläche im Rahmen eines Flächentauschs durch die geplante Einzonung des derzeit nicht überbauten Weber-Areals in die Wohnzone kompensiert. Durch diesen Tausch bleibt die Flächenverfügbarkeit für die Gemeinde gewahrt, wobei gleichzeitig eine bessere städtebauliche und strategische Positionierung erreicht werden kann.

Diese Einzonung stärkt die Entwicklung des Siedlungsgebiets und ermöglicht es der Gemeinde, über aktive Bodenpolitik Einfluss auf die künftige Nutzung zu nehmen – insbesondere auch zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Diese Entwicklung reduziert den strategischen Druck auf andere Flächenreserven wie jene im Binzmühle-Gebiet.

Die Rückzonung der Parzellen Nr. 589 und 1417 in Landwirtschafts- bzw. Naturschutzzonen entspricht zudem den raumplanerischen Vorgaben des Kantons Zug und dem Raumplanungsgesetz (RPG), das eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie den Schutz ökologisch wertvoller Flächen fordert. Die Massnahme leistet somit auch einen konkreten Beitrag zur Sicherung der Biodiversität und zur Aufwertung des Landschaftsraums.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

Abbildung 32: Änderungen im Zonenplan, Auszonung im Gebiet "Binzmühle"

8.2.2 Gebiet Ortskern Risch

Parzelle Nr. 356

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch wurde der Ortskern in einer vertieften Fokusstudie umfassend analysiert. Ziel dieser Untersuchung war es, die zukünftige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der räumlichen Strategie, der Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Interessen der Grundeigentümerschaft und der öffentlichen Hand koordiniert zu steuern.

In enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundstückseigentümenden sowie unter Einbezug der Rückmeldungen aus der Ortsplanungskommission (OPK) und der kantonalen Stellungnahme wurde ein Richtkonzept erarbeitet, das die Resultate der Fokusstudie konsolidiert. Dieses Konzept dient als Grundlage für die nun vorliegende Anpassung des Zonenplans.

Ein zentrales Element dieser Planung betrifft die Parzelle Nr. 356, auf der sich heute Schulbauten befinden. Zur besseren Nutzbarkeit der Fläche für die Entwicklung des Schulstandorts wird die bestehende Bauzonengrenze im Nordwesten bis an den angrenzenden Waldrand erweitert (Waldabstand einbezogen). Gleichzeitig wird die Bauzone im südöstlichen Bereich, im Spickel zur Rischerstrasse hin, auf einer Fläche von 270 m² reduziert und in die Landwirtschaftszone ausgezont. Diese Massnahme dient einer klareren und zweckmässigen Bauzonenabgrenzung, insbesondere im landschaftlich sensiblen Übergang zur Rischerstrasse.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

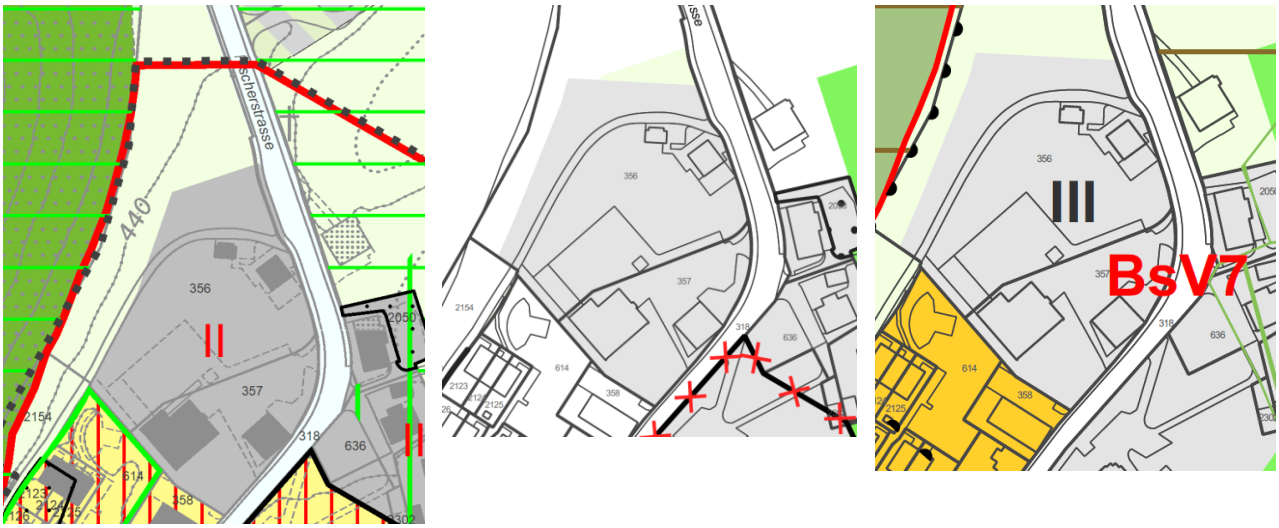


Abbildung 33: Änderungen im Zonenplan, Auszonung in Risch

Die Auszonung erfolgt im Rahmen einer gesamtheitlichen Entwicklungsstrategie für den Ortskern Risch, die sowohl öffentliche als auch private Interessen angemessen berücksichtigt. Die Fokusstudie hat gezeigt, dass der langfristige Bedarf an Flächen für öffentliche Bauten – insbesondere für den weiteren Ausbau des Schulstandorts – besser durch eine gezielte Arrondierung der bestehenden Bauzone im Norden gedeckt werden kann, anstatt bestehende Strukturen im Südosten zu verdichten.

Die betroffene Auszonungsfläche von 270 m² weist keine strategische Bedeutung für die bauliche Entwicklung auf und liegt in einem Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone bzw. zur Geländekante. Ihre Rückführung in die Landwirtschaftszone ist daher sowohl aus funktionaler wie auch landschaftlicher Sicht sinnvoll.

Darüber hinaus wird durch die geplante Flächenanpassung eine klar definierte Bauzonengrenze geschaffen, welche die planerische Lesbarkeit des Gebiets verbessert und künftige Nutzungskonflikte verhindert. Der bestehende Schulstandort wird in seiner Funktion langfristig gesichert, wobei die Erweiterungsmöglichkeiten auf eine städtebaulich sinnvollere Fläche im Norden verlagert werden.

Ein geplanter Grundstückstausch zwischen der katholischen Kirchgemeinde und der Einwohnergemeinde Risch ermöglicht es, die zukünftige Entwicklung des Schulstandorts koordiniert und im Einklang mit dem Richtkonzept umzusetzen.

Die Massnahme entspricht den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) hinsichtlich einer haushälterischen Bodennutzung sowie dem Grundsatz, Bauzonen klar zu begrenzen und nur dort zu belassen, wo ein tatsächlicher Bedarf besteht.

Die Auszonung eines Teilbereichs der Parzelle Nr. 356 ist sachlich gerechtfertigt, sorgfältig abgestimmt mit den beteiligten Akteur:innen und eingebettet in ein konsistentes, langfristig tragfähiges Entwicklungskonzept für den Ortskern Risch. Sie trägt zur Sicherung der heutigen Nutzung, zur nachhaltigen Schulentwicklung sowie zur städtebaulichen Qualität im Ortskern bei.

Parzelle Nr. 613

Im Zuge der detaillierten Entwicklungsplanung für den Ortskern Risch wird auf der Parzelle Nr. 613 eine weitere Anpassung der Nutzungsplanung vorgenommen. Die Fläche von 6'473 m^2, welche bisher der Wohnzone W2a zugewiesen war, wird neu in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (ÖeIF) überführt.

Die betroffene Teilfläche befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsgebiets und bildet einen landschaftlich sensiblen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft. Sie liegt zudem in unmittelbarer Nähe zu Flächen, die gemäss Richtkonzept künftig spezifisch definierten Teilbereichen mit Wohnnutzung und öffentlichen Nutzungen zugewiesen sind.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

Abbildung 34: Änderungen im Zonenplan, Auszonung in Risch

Die Auszonung dieser Fläche aus der Wohnzone erfolgt mit dem Ziel, die geplante Siedlungsentwicklung räumlich zu fokussieren und qualitativ hochwertige Freiräume im unmittelbaren Umfeld der neuen Wohnnutzungen sicherzustellen. Damit wird einer übermässigen Ausdehnung der Siedlungsstruktur entgegengewirkt, was sowohl aus landschaftlicher wie auch aus raumplanerischer Sicht zentral ist.

Im Rahmen der Fokusstudie wurde klar, dass eine nachhaltige und ortsverträgliche Entwicklung nur dann erreicht werden kann, wenn die Wohnnutzung klar begrenzt und von einer qualitativ gestalteten Freiraumstruktur begleitet wird. Die Auszonung dient somit nicht der Reduktion von Entwicklungsmöglichkeiten, sondern vielmehr der steuernden Qualitätssicherung: Sie ermöglicht es, auf benachbarten Parzellen verdichtet

zu bauen und gleichzeitig attraktive, gut dimensionierte Freiräume mit öffentlicher oder halböffentlicher Funktion zu schaffen.

Die betroffene Fläche auf Parzelle Nr. 613 weist darüber hinaus topografische und landschaftliche Eigenschaften auf, die eine intensive bauliche Nutzung erschweren. Ihre Zuweisung zur Zone für Freihaltung trägt dazu bei, den natürlichen Charakter des Gebiets zu bewahren und eine gestalterisch hochwertige Abgrenzung zwischen Siedlung und Landschaft zu schaffen.

Die Massnahme steht im Einklang mit den Zielen des Raumplanungsgesetzes (RPG), das eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie die klare Abgrenzung von Bau- und Nichtbauzonen fordert. Sie ist ausserdem abgestimmt mit dem kantonalen Richtplan sowie der raumplanerischen Strategie der Gemeinde Risch.

8.2.3 Gebiet Kirchenhügel

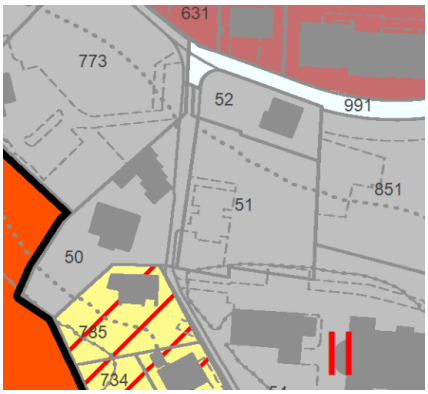
Parzelle Nr. 51 & 52

Im Gebiet Kirchenhügel werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Parzellen Nrn. 51 und 52 von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OEIB) in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (ÖeIF) überführt. Die Umzonung betrifft eine Fläche, die sich im Eigentum bzw. im zukünftigen Erwerb der Katholischen Kirchgemeinde befindet.

Diese Umzonung ist Teil eines Gesamtkonzepts, das im Rahmen der Fokusstudie Kirchenhügel gemeinsam mit der Katholischen Kirchgemeinde und unter Mitwirkung der Einwohnergemeinde Risch erarbeitet wurde. Ziel ist es, langfristig ein qualitativ hochwertiges und parkähnliches Umfeld für den Neubau des Pfarreizentrums zu schaffen, das in einem erweiterten Perimeter auf den Parzellen Nrn. 51, 52 und 851 realisiert werden soll.

Die Parzelle Nr. 52 ist heute mit einem älteren Wohnhaus bebaut, dessen Nutzung nicht zonenkonform ist. Der geplante Rückbau dieses Gebäudes sowie die Zuweisung der Fläche zur Freihaltungszone ermöglichen eine grosszügige, zusammenhängende Freiraumgestaltung, die sich in die parkartige Wiesenlandschaft auf dem nördlichen Hang des Kirchenhügels einfügt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan

Entwurf Zonenplan

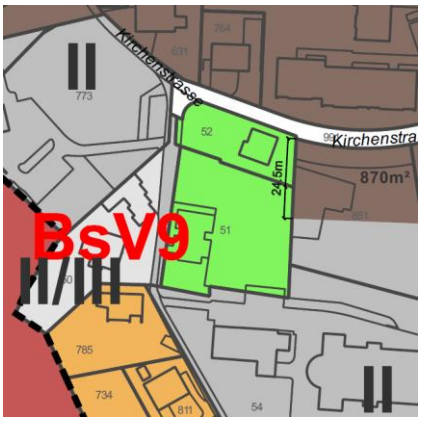


Abbildung 35: Umzonung im Gebiet "Kirchenhügel"

Die Umzonung der Parzellen Nrn. 51 und 52 in die Zone für Freihaltung ist das Resultat einer fundierten Auseinandersetzung mit der künftigen Entwicklung am Kirchenhügel. Sie basiert auf der gemeinsamen Absicht der Katholischen Kirchgemeinde und der Einwohnergemeinde Risch, ein qualitätsvolles, öffentlich zugängliches und landschaftlich verträgliches Umfeld für das geplante Pfarreizentrum zu schaffen.

Mit dem Übergang der Parzelle Nr. 52 in die Freihaltungszone wird eine nicht zonenkonforme Nutzung aufgehoben, und es entsteht ein zusammenhängender, gut gestaltbarer Freiraum, der dem Anspruch an eine parkähnliche Anlage gerecht wird. Die grosszügige Freifläche stellt zudem einen wichtigen Beitrag zum innerörtlichen Grünraum dar – insbesondere im dicht genutzten Siedlungsgebiet von Rotkreuz.

Die Mantelnutzungen, die im Rahmen der Fokusstudie vorgesehen sind, konnten aufgrund des bestehenden Grundnutzung nicht in der OeIB realisiert werden. Eine künftige Umzonung eines benachbarten Perimeters in eine Zone mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten wurde auf Basis eines Bedarfsnachweises geprüft und ist grundsätzlich möglich. Die jetzige Umzonung hingegen beschränkt sich bewusst auf jene Flächen, bei denen eine dauerhafte Freihaltung städtebaulich und landschaftlich sinnvoll ist.

Mit der Zuweisung zur Zone für Freihaltung wird nicht nur eine klare Trennung zwischen Bau- und Nichtbauflächen erreicht, sondern auch die Möglichkeit geschaffen, die Freiraumqualität im Umfeld der Pfarrkirche langfristig zu sichern und aufzuwerten. Die dichte Vegetation im Osten bildet dabei einen sanften Übergang zur angrenzenden Wohnnutzung und gewährleistet die gewünschte Privatheit.

Die Umzonung der Parzellen Nrn. 51 und 52 in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung ist eine sachlich begründete Massnahme, die im Einklang mit den raumplanerischen Vorgaben sowie dem

Entwicklungskonzept der Kirchgemeinde und der Gemeinde Risch steht. Sie ermöglicht eine klare und qualitätsvolle Freiraumgestaltung, stärkt die landschaftliche Einbindung des Kirchenhügels und schafft die Grundlage für eine sozial und städtebaulich ausgewogene Entwicklung des neuen Pfarreizentrums.

8.3 Einzonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden folgende Einzonungen vorgenommen:

8.3.1 Gebiet Weber-Areal

Parzelle Nr. 1420

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird im Gebiet Weber-Areal eine Fläche von rund 23'000 m² neu in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Weber-Areal (BsV 11) eingezont. Die Einzonung erfolgt gestützt auf die Erkenntnisse aus der Fokusstudie Weber-Areal, welche als Teil der räumlichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Risch eine zentrale Rolle einnimmt.

Das Weber-Areal befindet sich am nordwestlichen Rand von Rotkreuz und bildet dort den Abschluss der Siedlungsstruktur sowie die Schnittstelle zur umgebenden Landschaft. Die Einzonung stellt eine gezielte Arrondierung dar und dient vorrangig der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere preisgünstigem und familiengerechtem Wohnraum sowie Wohneigentum.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

Abbildung 36: Einzonung im Gebiet "Weber-Areal"

Die Einzonung des Weber-Areals wurde in einem breit abgestützten, mehrstufigen Planungsprozess vorbereitet. Die Gemeinde Risch verfolgt mit der Revision ihrer Nutzungsplanung das Ziel, das künftige Wachstum räumlich zu konzentrieren, anstatt neue Streusiedlungsansätze zu fördern. Die räumliche Strategie hält explizit fest, dass Wachstum ausschliesslich im Fokusgebiet Weber-Areal stattfinden soll – eine bewusste Entscheidung zugunsten einer kompakten, qualitätsvollen Siedlungsentwicklung.

Im Rahmen der Fokusstudie wurden verschiedene Testentwürfe und ein Variantenstudium erarbeitet, um die städtebaulichen Möglichkeiten des Areals unter Berücksichtigung von Nutzung, Erschliessung, Immissionen, Freiraum und Dichte auszuloten. Die Resultate zeigen, dass eine moderate Bebauung mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von maximal 1.2 eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung erlaubt, ohne die Freiraumqualitäten und landschaftlichen Bezüge des Gebiets zu beeinträchtigen. Eine hohe Dichte wurde bewusst ausgeschlossen, um eine gute Balance zwischen baulicher Nutzung und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Ein zentrales Element der künftigen Überbauung ist ein öffentlich zugänglicher, grüner Freiraum, der sowohl als Begegnungsraum wie auch als Teil der grünen Infrastruktur fungiert. Dieser Raum wird nicht unterkellert, dient der Hitzereduktion, übernimmt ökologische Funktionen und setzt die Prinzipien der «Schwammstadt» um. Die geplante klimaschonende Bauweise sowie ein umfassendes Mobilitätskonzept leisten einen Beitrag zur Erreichung der gemeindlichen Ziele in Bezug auf Klimaneutralität und Netto-Null.

Im Sinne der Qualitätssicherung sieht die Gemeinde folgende Verfahrensschritte vor:

- Durchführung eines städtebaulichen Studienauftrags mit mehreren Teams
- Konsolidierung der besten Vorschläge in einem Richtprojekt
- Erarbeitung eines ordentlichen Bebauungsplans als demokratisch legitimierte Planungsgrundlage
- Durchführung eines oder mehrerer Architekturwettbewerbe für die konkrete Umsetzung

Die Zone mit speziellen Vorschriften Weber-Areal sichert diese prozessuale Verbindlichkeit und bildet das rechtliche Fundament für eine Entwicklung, die sozial, ökologisch und städtebaulich ausgewogen ist.

Die Einzonung erfolgt zudem in enger Abstimmung mit dem Kanton und basiert auf einer sorgfältigen Bedarfsanalyse. Im Vergleich zu anderen Siedlungsrändern weist das Weber-Areal eine klare Siedlungslogik, eine gute Erschliessbarkeit und keine hohen Nutzungskonflikte auf.

Die Einzonung des Weber-Areals stellt eine gezielte, strategisch begründete Massnahme dar, um den dringend benötigten Wohnraum in der

Gemeinde Risch zu schaffen – unter Wahrung hoher gestalterischer und ökologischer Standards. Die Entwicklung erfolgt auf einer robusten planerischen Grundlage, orientiert sich am öffentlichen Interesse und sichert mit griffigen Instrumenten wie Studienauftrag, Bebauungsplan und Architekturwettbewerb die langfristige Qualität des neuen Quartiers.

8.3.2 Gebiet Ortskern Risch

Parzelle Nr. 356

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird auf der Parzelle Nr. 356 eine Fläche von 804 m² aus der Landwirtschaftszone entlassen und neu der Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch (BsV 7) zugewiesen. Die Einzonung erfolgt im räumlichen Geltungsbereich der Fokusstudie Ortskern Risch und stellt eine präzise Arrondierung innerhalb des definierten Entwicklungsperimeters dar.

Die betroffene Fläche grenzt unmittelbar an bereits bestehende Bauzonen und dient der funktionalen und räumlichen Optimierung der Nutzung im Bereich des Schulareals. Ziel ist es, durch die gezielte Einzonung eine bessere Nutzbarkeit und Flexibilität für die künftige Entwicklung des öffentlichen Areals sicherzustellen – insbesondere im Hinblick auf die räumliche Organisation, Erschliessung und Freiraumgestaltung im Umfeld des Schulstandorts.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

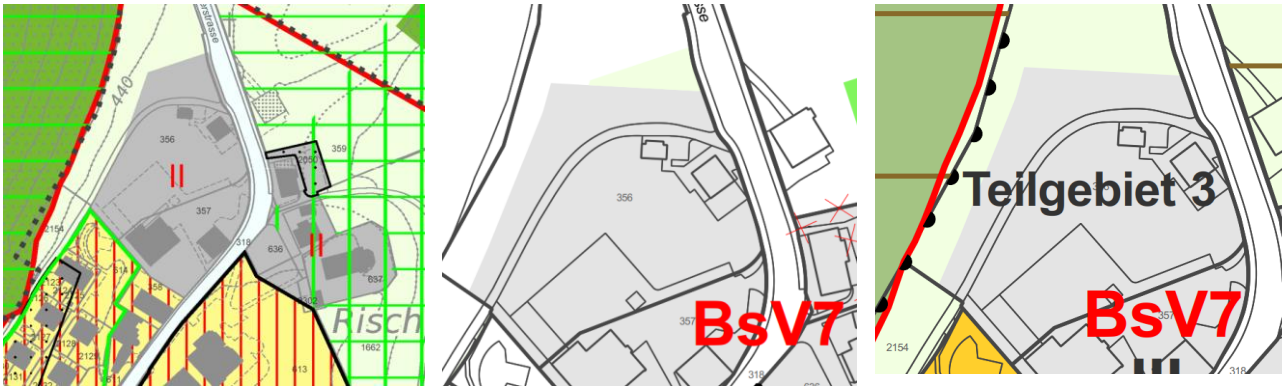


Abbildung 37: Einzonung im Ortsteil Risch

Die Einzonung ist Bestandteil einer umfassenden Entwicklungsstrategie, die im Rahmen der Fokusstudie Ortskern Risch unter Einbezug der Grundeigentümerschaft, der Bevölkerung sowie von Fachpersonen aus Planung, Architektur und Landschaft erarbeitet wurde. Das dabei erarbeitete Richtkonzept definiert Teilbereiche mit spezifischen Entwicklungszielen und bildet die Grundlage für die jetzt umgesetzte Zonenplanrevision.

Die betroffene Teilfläche auf Parzelle Nr. 356 liegt in einem direkten funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Schulareal. Eine bauliche Nutzung an dieser Stelle ist sinnvoll, landschaftlich verträglich und

entspricht der angestrebten Verdichtung im Ortskern, ohne neue Erschliessungen oder Infrastruktur zu erfordern. Die Fläche fügt sich logisch in das bestehende Siedlungsgefüge ein und verbessert die städtebauliche Logik der Bauzonengrenze.

Mit der Zuweisung zur Bauzone mit speziellen Vorschriften Dorfkern Risch wird zudem sichergestellt, dass die künftige Bebauung unter Einhaltung klar definierter Rahmenbedingungen erfolgt. Diese beinhalten gestalterische, nutzungsbezogene und prozedurale Vorgaben sowie qualitätssichernde Instrumente wie qualifizierende Verfahren (z. B. Studienauftrag oder Wettbewerb). Damit wird eine ortsbaulich und funktional abgestimmte Entwicklung gewährleistet.

Die Einzonung dient somit nicht dem quantitativen Ausbau der Bauzonenreserven, sondern der qualitativen Vervollständigung und Arrondierung eines zentralen Teilbereichs im Ortskern. Die Massnahme ist mit dem kantonalen Richtplan abgestimmt, entspricht den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) und wurde auch in der öffentlichen Mitwirkung thematisiert.

Die Einzonung der 804 m² grossen Teilfläche auf Parzelle Nr. 356 stellt eine punktuelle, funktional und städtebaulich begründete Arrondierung im Fokusgebiet Ortskern Risch dar. Sie ermöglicht eine nachhaltige Weiterentwicklung des Schulareals, sichert die Qualität des öffentlichen Raums und erfolgt im Einklang mit der übergeordneten Entwicklungsstrategie der Gemeinde Risch.

8.4 Umzonungen

8.4.1 Umzonungen in die Kernzone

Das Gebiet «Kirchenstrasse»

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird im Gebiet Kirchenstrasse eine punktuelle Umzonung in die Kernzone vorgenommen. Konkret betroffen sind das gesamte Grundstück Nr. 628 (466 m²) sowie ein rund 834 m² grosser Teilbereich der Parzelle Nr. 851. Diese Flächen werden aus der bisherigen Wohnzone W3 bzw. der Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OEIB) entlassen und neu der Kernzone zugewiesen.

Die Umzonung basiert auf den Ergebnissen der Fokusstudie Kirchenhügel, welche das Gebiet als Teil eines qualitätsvollen, ortsbildprägenden Freiraums im Umfeld der Pfarrkirche Rotkreuz behandelt. Ziel ist es, die bauliche Entwicklung entlang der Kirchenstrasse gezielt zu steuern, um eine angemessene Wohnnutzung zu ermöglichen, ohne die Freiraumqualitäten des angrenzenden Kirchenhügels zu beeinträchtigen.

Die neue Kernzone schliesst direkt an die bestehende Kernzone im Süden an und ermöglicht die Realisierung eines Wohngebäudes, das von der katholischen Kirchgemeinde vorgesehen ist. Das Gebäude bildet einen räumlich kohärenten Übergang zur umliegenden Wohnnutzung und nimmt Bezug auf die benachbarten Bauten. Durch seine Positionierung wird der öffentliche Raum entlang der Kirchenstrasse klar gefasst und städtebaulich aufgewertet.

Gemäss Fokusstudie sieht das Projekt ein vier Vollgeschosse umfassendes Wohnhaus vor, wobei das Erdgeschoss als Hochparterre ausgebildet wird. Die Hauptwohnseite ist nach Süden zum Kirchenhügel ausgerichtet, wodurch eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Das Gebäude wird über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen, welche auch den angrenzenden Nutzungen dient.

Zur Sicherung der architektonischen und freiräumlichen Qualität ist die Durchführung eines qualifizierenden Konkurrenzverfahrens verbindlich vorgesehen.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

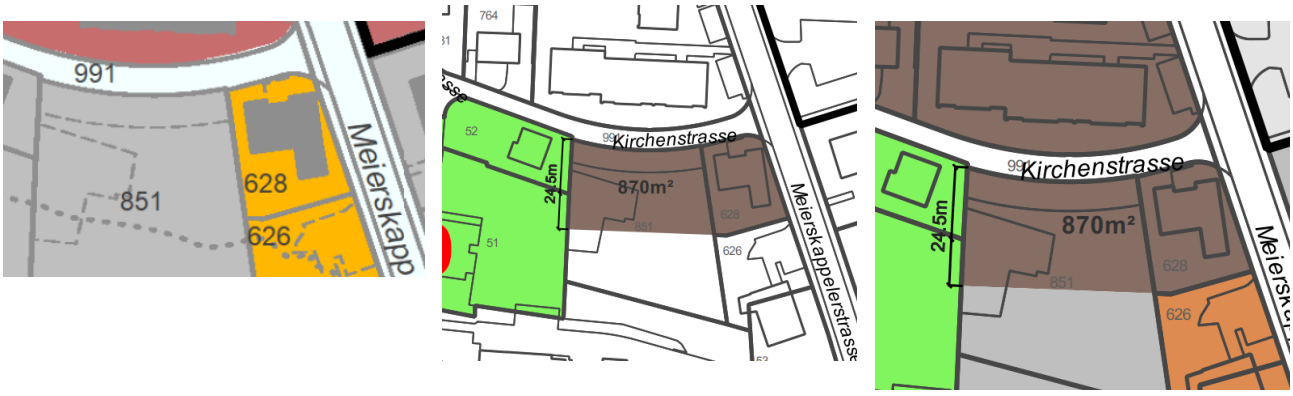


Abbildung 38: Umzonung der Parzelle Nr. 628 und Teilparzelle Nr. 851 im Gebiet "Kirchenstrasse"

Die Umzonung in die Kernzone wurde auf Basis der Fokusstudie Kirchenhügel sowie des Variantenstudiums vorgenommen und dient der sorgfältigen baulichen Ergänzung im Ortskern, ohne die angrenzenden öffentlichen Räume – insbesondere den Kirchenhügel – zu beeinträchtigen.

Die Wahl der Kernzone anstelle einer reinen Wohnzone ist dabei bewusst erfolgt. In der Kernzone hat die Gemeinde die Möglichkeit, zulässige Nutzung, Dichte, Freiraumgestaltung und weitere Rahmenbedingungen flexibel und einzelfallbezogen festzulegen. Dies erlaubt eine differenzierte Interessenabwägung zwischen den Bedürfnissen der Kirchgemeinde, der angrenzenden Nachbarschaft und der gemeindlichen Freiraumstrategie.

Die Höhenfestlegung von maximal 14.30 m – abweichend von Art. 7 der Bauordnung – wurde gezielt gewählt, um die im Variantenstudium favorisierte Projektvariante zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch die geplante Höhenabstufung ein sanfter Übergang vom höher gelegenen

Kirchenhügel zur tieferliegenden Kernzone gewährleistet (Gebäudehöhe rund 3 m tiefer als in der übrigen Kernzone).

Die Umzonung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsverträgliche Wohnnutzung, sichert gleichzeitig die Freiraumqualität und Nutzungsvielfalt im Quartier und basiert auf einem breit abgestützten Planungsprozess mit öffentlichem Interesse.

Die Umzonung der Grundstücke Nr. 628 und Teilfläche 851 in die Kernzone ist städtebaulich, funktional und gestalterisch sinnvoll. Sie ermöglicht die Realisierung eines hochwertigen Wohnprojekts im Sinne der Fokusstudie Kirchenhügel, stärkt die Qualität des öffentlichen Raums entlang der Kirchenstrasse und schafft eine abgestimmte Übergangszone zum angrenzenden Freiraum des Kirchenhügels.

8.4.2 Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch werden die Parzellen Nrn. 699, 700, 817, 868, 930, 968, 1101, 1468, 1520, 2079 und 2022 im Gebiet Birkenstrasse von der Arbeitszone in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Birkenstrasse (BsV 8) überführt.

Die Umzonung erfolgt gestützt auf die Fokusstudie Birkenstrasse, die im Sinne des Richtplaneintrags S 5.2.3 des kantonalen Richtplans ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium beinhaltete. Mit der Durchführung dieses Variantenverfahrens – unter Einbezug mehrerer Teams sowie einer transparenten Begleitung durch Fachleute und Verwaltung – hat die Gemeinde Risch die Voraussetzung für eine flächendeckende Umzonung mit erhöhter Dichte rechtskonform erfüllt.

Die Umzonung betrifft eine Fläche innerhalb des nördlich gelegenen Vorranggebiets Arbeitsnutzung, dessen Zweckbestimmung auf Antrag der Gemeinde Risch mit Regierungsratsbeschluss vom 26. Januar 2023 angepasst wurde. Dadurch wurde die Möglichkeit zur Festsetzung einer gemischten Nutzungszone geschaffen, was nun mit der vorliegenden Zonenplanrevision umgesetzt wird.

Die neuen Zonen mit speziellen Vorschriften setzen eine durchmischte, dichte und qualitätsvolle Quartierentwicklung in einem bisher weitgehend gewerblich geprägten Gebiet um. Dabei wird das gesamte Umzonungsgebiet einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht unterstellt.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

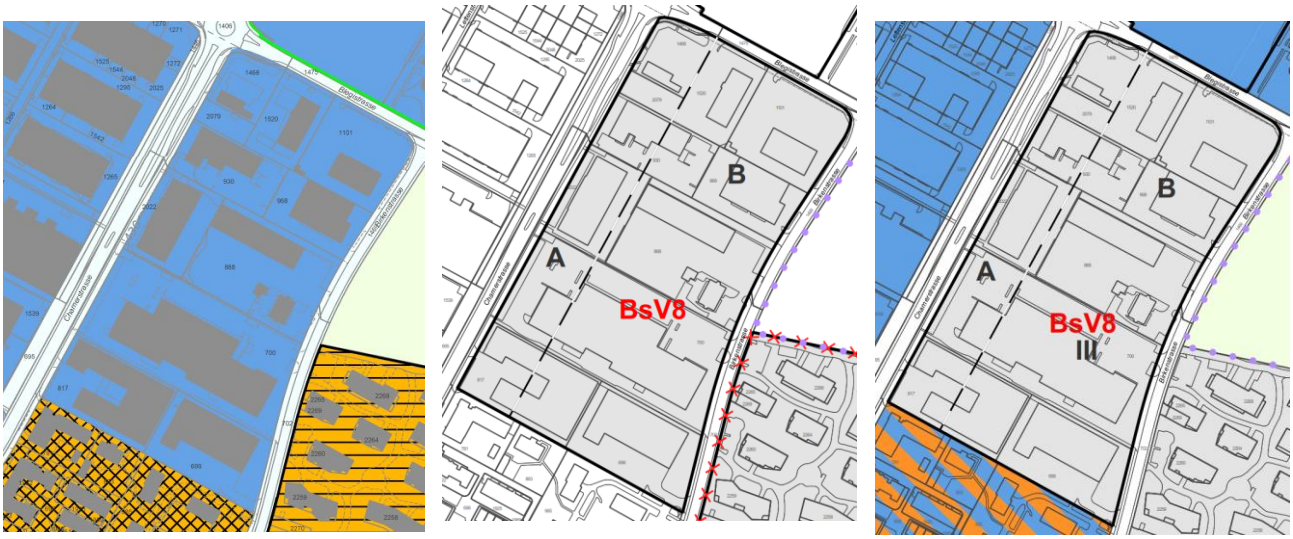


Abbildung 39: Umzonungen im Gebiet "Birkenstrasse"

Die Umzonung im Gebiet Birkenstrasse ist das Ergebnis eines sorgfältig abgestimmten Planungsprozesses, der die räumliche Strategie der Gemeinde, die kantonalen Richtplanvorgaben, die Ergebnisse des Variantenstudiums sowie die Bedürfnisse der Grundeigentümerschaft und Bevölkerung berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde besteht ein hohes öffentliches Interesse, die vorhandenen innerörtlichen Nutzungsreserven im heutigen Arbeitsgebiet Birkenstrasse gezielt für eine verdichtete, urbane Quartierentwicklung mit Mischnutzung zu aktivieren. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geleistet werden, ohne neue Siedlungsflächen zu beanspruchen.

Die Zone mit speziellen Vorschriften schafft dabei den planerischen Rahmen für eine flexible, städtebaulich abgestimmte Entwicklung, während der ordentliche Bebauungsplanprozess die nötige Qualitätssicherung und Mitwirkung garantiert. Gleichzeitig wird ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeiten und Wohnen sichergestellt – insbesondere durch die Festlegung von Bereichen ohne Wohnnutzung entlang der Chamerstrasse.

Mit der geplanten Freiraumstruktur, einer kompakten Erschliessung, der klaren Gliederung in funktionale Bereiche und den hochwertigen Gestaltungsvorgaben entsteht ein urbanes, grünes Quartier, das die Standortqualitäten des heutigen Gebiets neu definiert und langfristig stärkt.

Die Umzonung im Gebiet Birkenstrasse entspricht den raumplanerischen, sozialen und wirtschaftlichen Zielsetzungen der Gemeinde Risch. Sie ermöglicht eine geordnete Transformation eines Arbeitsgebiets in ein durchmischtes, qualitätsvolles Quartier mit hohem Wohnanteil, sichert Freiraumqualitäten und fördert zukunftsfähige Nutzungsformen. Die

Massnahme ist rechtlich abgestützt, planerisch konsistent und wird im Rahmen des Bebauungsplans qualitätsgesichert weitergeführt.

8.4.3 Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt

Zuweisung aufgrund der Überführung der Bebauungspläne

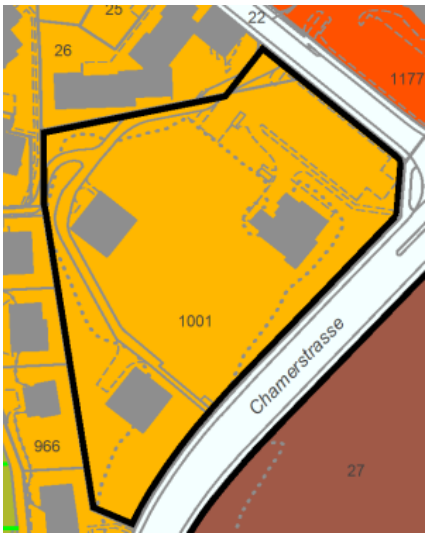
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die bestehenden Bebauungspläne Berchtwilerstrasse, Waldegg, Postmatte, Bahnhofmatte und Schöngrund II aufgehoben und die entsprechenden Gebiete der Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt zugewiesen (vgl. Art. 26 bzw. Kapitel 7.5.3 und 10.3).

Diese Umzonung erfolgt im Sinne einer Überführung bestehender Bebauungspläne in die Regelbauweise, wobei der Charakter und die bauliche Struktur der bestehenden Gebiete weiterhin gesichert bleiben. Die Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt gewährleistet den Schutz des heutigen Bauvolumens und schafft gleichzeitig einen geeigneten Rahmen für dessen massvolle Erneuerung oder Weiterentwicklung, im Einklang mit dem bestehenden Ortsbild.

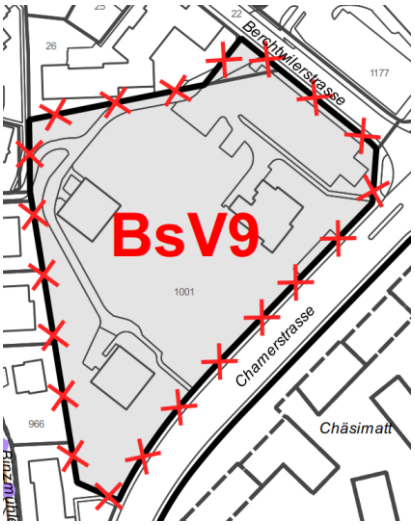
Zusätzlich wird im Gebiet Kirchenhügel die Parzelle Nr. 50 aus der bisherigen Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) in die Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt überführt. Diese Zuweisung trägt der bestehenden Wohnnutzung Rechnung und weist der Liegenschaft eine zweckmässige Grundnutzung zu. Eine zukünftige Nutzung bleibt damit möglich, ohne den ursprünglichen öffentlichen Zweck weiterzuverfolgen, welcher an diesem Standort nicht mehr relevant ist.

Die Zone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt verfolgt das Ziel, bestehende Quartierstrukturen zu erhalten, bauliche Identitäten zu schützen und gleichzeitig eine qualitätsvolle Erneuerung im Rahmen des geltenden Bauvolumens zu ermöglichen. Dadurch wird eine nachhaltige Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges unterstützt, ohne übermässige Verdichtung oder gestalterische Brüche zu provozieren.

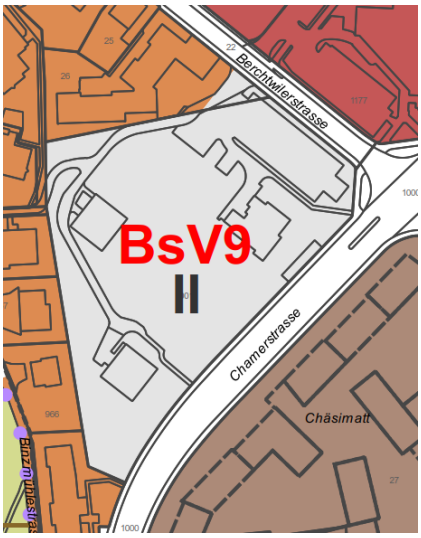
Rechtskräftiger Zonenplan
Berchtwilerstrasse



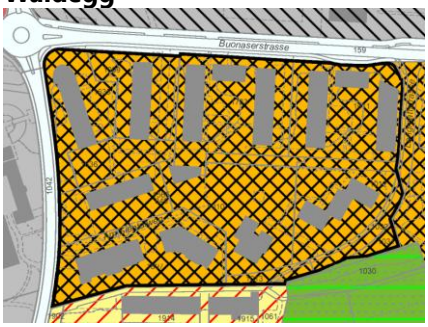
Änderungsplan



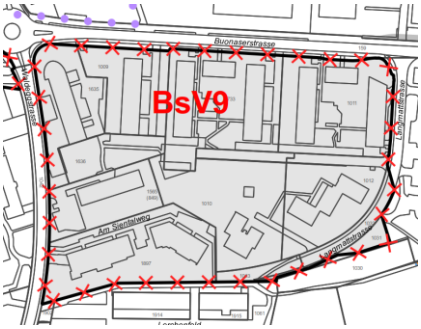
Entwurf Zonenplan



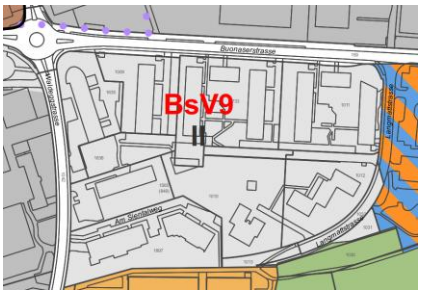
Rechtskräftiger Zonenplan
Waldegg



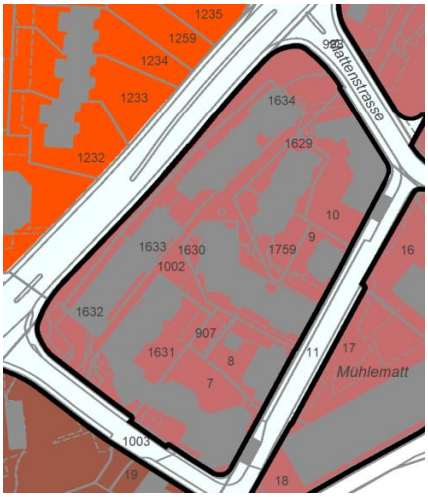
Änderungsplan



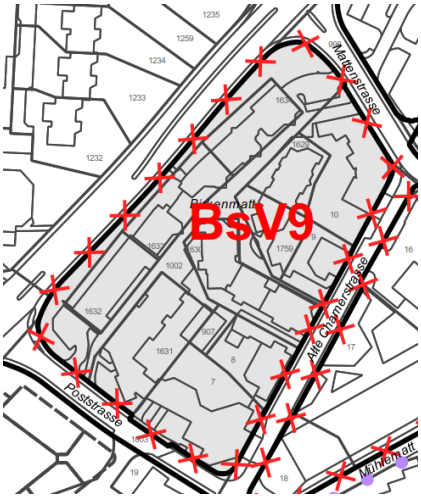
Entwurf Zonenplan



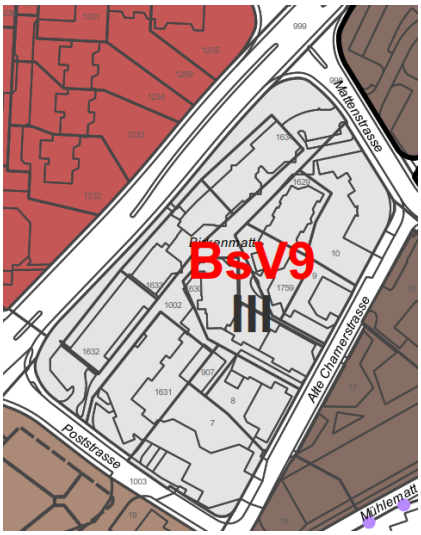
Rechtskräftiger Zonenplan
Birkenmatt



Änderungsplan

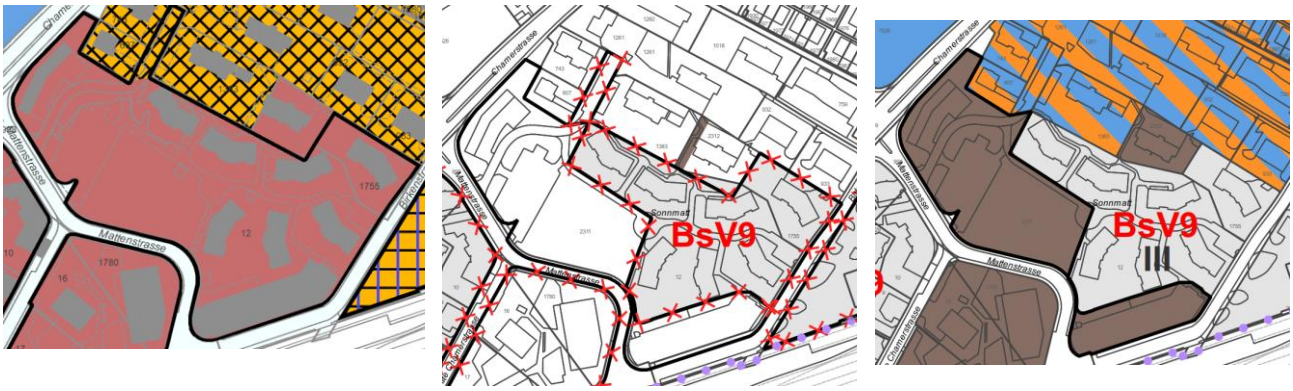


Entwurf Zonenplan



Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

Sonnmatt



Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

Schöngrund

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

Kirchenhügel

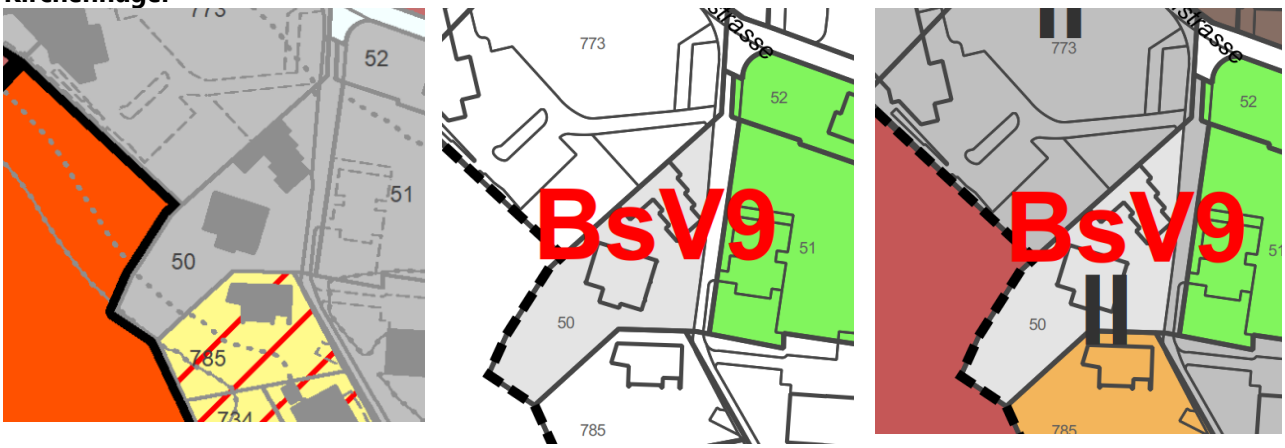


Abbildung 40: Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt

8.4.4 Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Weber-Areal

Das Gebiet «Weber-Areal»

Im Zuge der Umsetzung der Fokusstudie «Weber-Areal» wird eine Teilfläche von 517 m² der Parzelle Nr. 1420 aus der Arbeitszone entlassen und neu der Bauzone mit speziellen Vorschriften Weber-Areal (BsV 11) zugewiesen.

Diese Anpassung stellt eine einfache Arrondierung entlang der bestehenden Parzellengrenze dar und dient der präzisen und funktionalen Abgrenzung zwischen dem neuen Wohnquartier Weber-Areal und der angrenzenden Arbeits- und Dienstleistungszone. Durch die Umzonung wird eine klare zonenplanerische Trennung zwischen unterschiedlichen Nutzungsbereichen ermöglicht und eine kohärente Entwicklung innerhalb des Areals sichergestellt.

Die Massnahme ist technisch und städtebaulich begründet, hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende Arbeitsgebiet und entspricht der übergeordneten Entwicklungsstrategie gemäss Fokusstudie.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

Abbildung 41: Umzonung der Teilparzelle Nr. 1420 im Gebiet "Allrüti"

8.4.5 Umzonung in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Risch gezielt Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung ausgeschieden, um der Bedeutung von öffentlich zugänglichen Grün- und Erholungsräumen Rechnung zu tragen. Diese Zonen sichern Flächen, die der Bevölkerung für

Erholung, Begegnung und Naturerlebnis dienen und stellen damit ein zentrales Element der gemeindlichen Freiraumstrategie dar. Sie tragen zur Lebensqualität bei, fördern die soziale Durchmischung und dienen gleichzeitig dem Landschaftsschutz sowie dem niederschwelligen Zugang zu naturnahen Räumen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan, insbesondere Ziel L 11 «Gebiete für Erholung und Sport», sollen solche Flächen gesichert und entsprechend ihrer Funktion langfristig erhalten und gepflegt werden. Die Gemeinde Risch hat diesen Auftrag aufgenommen und im Zuge der Revision drei klar abgegrenzte Gebiete als Zone des öffentlichen Interesses für Erholung festgesetzt. Dabei wurden bestehende Zonenzuordnungen überprüft und – wo notwendig – im Sinne einer zweckmässigen und nachvollziehbaren Nutzung neu zugewiesen.

In diesen Zonen dürfen ausschliesslich die in der Bauordnung definierten Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Erholungszweck dienen. Die entsprechenden Bestimmungen orientieren sich an der Musterbauordnung. Der Gemeinde Risch war es ein zentrales Anliegen, mit der gezielten Ausscheidung geeigneter Flächen eine kohärente Grundlage für den langfristigen Erhalt und die Weiterentwicklung ihrer Erholungsräume zu schaffen.

Das Gebiet «Buonas Seeuferpromenade»

Ein Teil des Gebiets entlang der Seeuferpromenade in Buonas ((Teil-)Parzellen Nrn. 393, 326, 1943) wird von der Zone mit speziellen Vorschriften für Uferbereich Buonas in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umgezont. Diese Umzonung ist Resultat der intensiven Bearbeitung während der Fokusstudie.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

Abbildung 42: Umzonung im Gebiet "Buonas Seeuferpromenade"

Das Gebiet «Sagiweiher»

Das Gebiet beim Sagiweiher wird von der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umgezont. Diese Umzonung dient der zweckmässigen Zuordnung der Nutzung im Gebiet Sagiweiher.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

Abbildung 43: Umzonung im Gebiet "Sagiweiher"

Das Gebiet «Seebadi Zweieren»

Das Gebiet bei der Seebadi Zweieren wird von der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umgezont. Diese Umzonung dient der zweckmässigen Zuordnung der vorgesehenen Nutzung.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

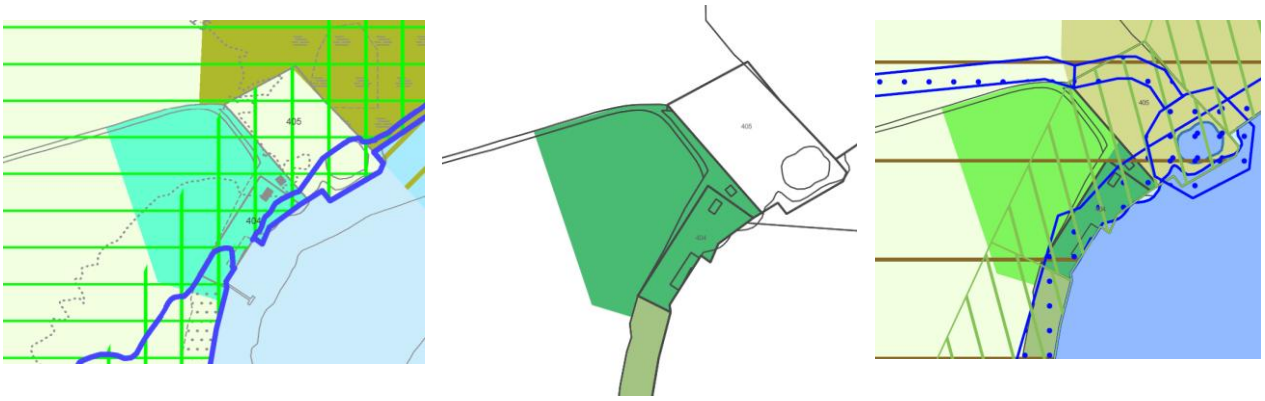


Abbildung 44: Umzonung im Gebiet "Seebadi Zweieren"

8.4.6 Umzonung in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung

Das Gebiet «Ortskern Risch»

Für die Entwicklung des Ortskern Risch ist anlässlich der Ortsplanungsrevision eine Fokusstudie erarbeitet worden. Bei der Erarbeitung sind neben der politischen Gemeinde, der katholischen Kirchgemeinde und der Vertretung der Familie Schriber auch die Baudirektion des Kantons Zug (René Hutter, Anke Köth) involviert worden.

Am 30. Juni 2023 hat die Gemeinde die Fokusstudie zusammen mit Fragen dem Amt für Raum und Verkehr zur Stellungnahme eingereicht. Gestützt auf die Mitberichte der Fachstelle hat das Amt mit Brief vom 16. Oktober 2023 die Fragen beantwortet.

Infolge der Fokusstudie im Ortskern Risch werden insgesamt 22'288 m2 von der Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umgezont. Diese Fläche dient der Freihaltung.

Die Frage, ob eine Umzonung von Teilen der Parzellen GS 613, GS 1662 und GS 359 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliches Interesse für Erholung oder Freihaltung denkbar ist, wurde wie folgt beantwortet:

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

Umzonung ist damit vom Amt für Raum und Verkehr nicht in Frage gestellt worden.

Aufgrund dieser Antwort ist der Grossteil der Fläche einer Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) zugewiesen worden und die Verhandlungen mit den Grundeigentümerschaften sind auf dieser Basis geführt worden. Das Vertragswerk für das Teilgebiet 2 (Waldheim) und die Zone OeIF sind mittlerweile unterzeichnet. Der Vertrag basiert auf den Festlegungen des Zonenplans und der Bauordnung (Stand Vorprüfung). Eine Infrage-Stellung der Zone OeIF könnte die Resultate der Fokusstudie in Frage stellen. Zudem wird mit einer Zone OeIF den an den Partizipations-Anlässen formulierten Erwartungen der Bevölkerung, dass der Bereich zwischen Kirche und Seeufer im öffentlichen Interesse liegt, entsprochen.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

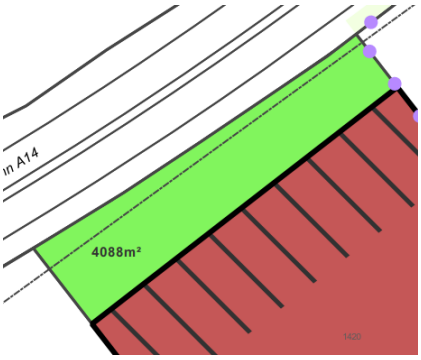
Abbildung 45: Umzonung im Gebiet "Ortskern Risch"

Das Gebiet «Weber-Areal»

Infolge der Fokusstudie im Ortskern Risch werden insgesamt 4092 m^2 von der Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umgezont. Diese Fläche dient der Freihaltung entlang der Autobahn und Hochspannungsleitung.

Rechtskräftiger Zonenplan

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

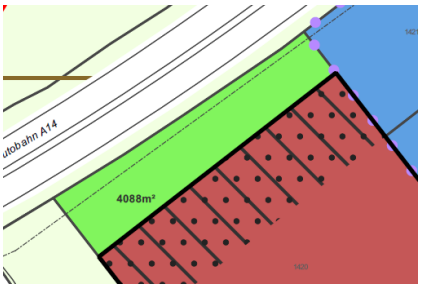
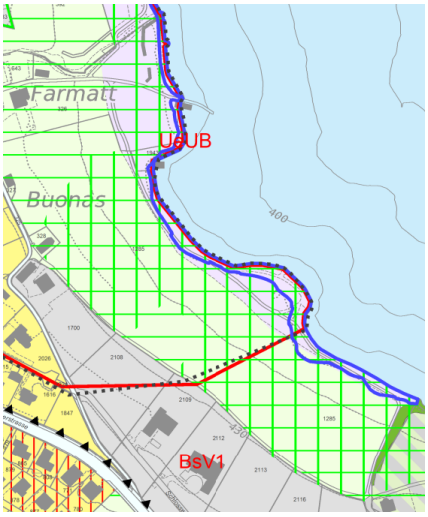


Abbildung 46: Umzonung im Gebiet "Allrüti"

Das Gebiet «Buonas Seeuferpromenade»

Ein Teil des Gebiets entlang der Seeuferpromenade in Buonas (Teilparzelle Nr. 1285) wird von der Zone mit speziellen Vorschriften für Uferbereich Buonas in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umgezont. Diese Umzonung ist Resultat der intensiven Bearbeitung während der Fokusstudie.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan

Entwurf Zonenplan

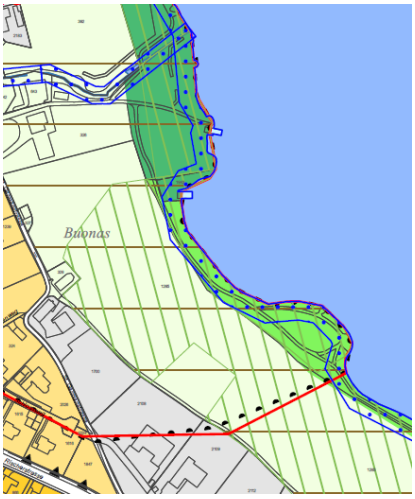


Abbildung 47: Umzonung im Gebiet "Buonas Seeuferpromenade"

8.4.7 Umzonung in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit

Das Gebiet «Minigolfanlage Breitfeld»

Der nördliche Teil der Minigolfanlage wird einer zweckmässigen Zone zugeführt. Die bereits heute bewilligte Minigolfanlage wird vollständig von der Landwirtschaftszone in die bereits bestehende übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan | Änderungsplan | Entwurf Zonenplan

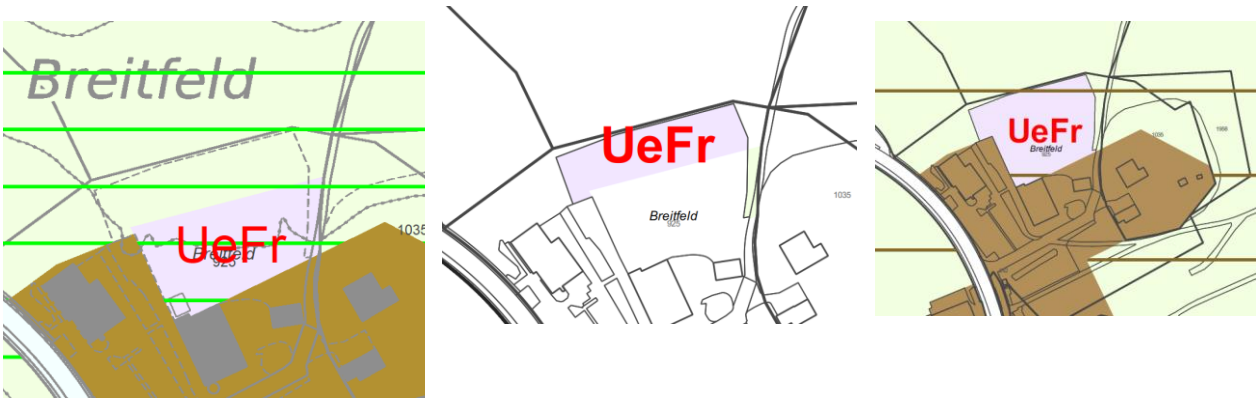


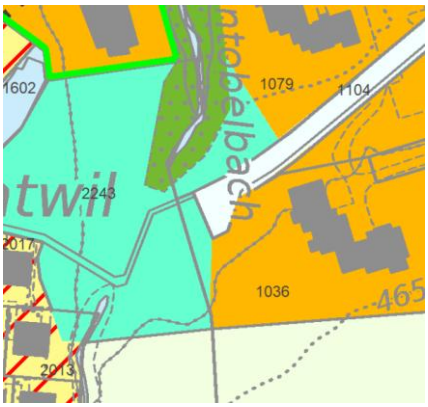
Abbildung 48: Umzonung im Gebiet "Minigolfanlage Breitfeld"

8.4.8 Umzonung in die übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit (UeFa)

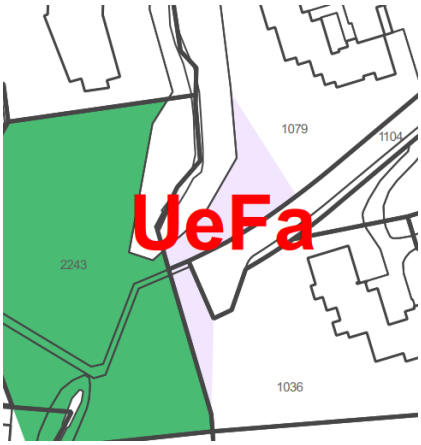
Das Gebiet «Küntwil Sagiweiher»

Die Gärten auf den Parzellen Nrn. 1079 und 1036 werden von der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit umgezont. Dadurch werden die Gärten auf diesen privaten Parzellen einer zweckmässigen Zone zugeführt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

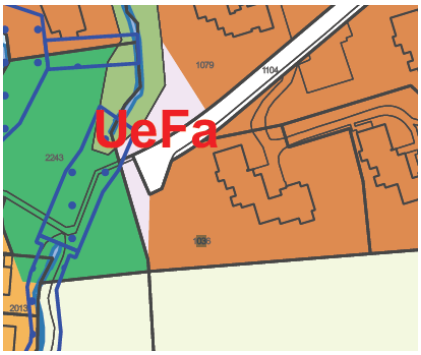


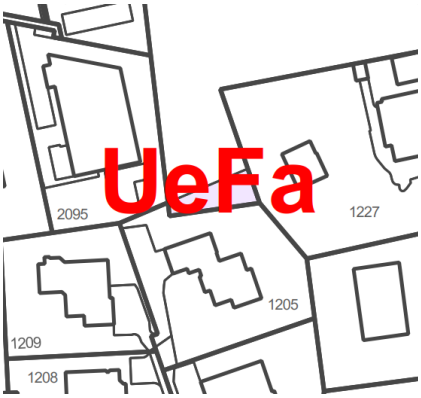
Abbildung 49: Umzonung der Parzellen Nrn. 1079 und 1036 im Gebiet "Küntwil"

Das Gebiet «Rössliweg Buonas»

Der Garten auf der Parzelle Nr. 372 wird von der Landwirtschaftszone in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Gartenanlagen, Familiengärten und Freizeit umgezont. Dadurch wird der Kleingarten auf dieser privaten Parzellen einer zweckmässigen Zone zugeführt.

Rechtskräftiger Zonenplan

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

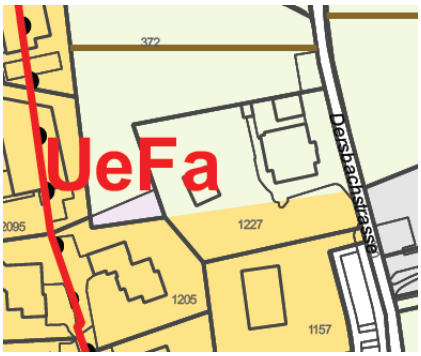


Abbildung 50: Umzonung der Parzellen Nr. 1372 im Gebiet "Rössliweg Buonas"

8.5 Bereinigung des Zonenplans

An diversen Orten wurden Arrondierungen vorgenommen, bei denen Kleinstflächen von Zonenzuweisungen über Grundstücksgrenzen hinausragten und die Nutzung nicht der Zonenbestimmung entspricht. Solche und ähnliche Unsauberkeiten wurden bereinigt. Die Zonengrenzen fallen, wenn möglich und sinnvoll, auf die Parzellengrenzen oder die Bodenbedeckung.

Zudem gibt es Anpassungen aufgrund veränderter Gegebenheiten der AV-Daten (z.B. Anpassung Strassenführung). Diese wurden ebenfalls bereinigt, vor allem entlang von Strassenzügen.

Allfällige Arrondierungen sind im Änderungsplan ersichtlich.

Bei folgenden Parzellen wurden geringfügige Änderungen an Bauzonen vorgenommen:

5, 22, 48, 60, 165, 666, 702, 714, 759, 818, 922, 933, 1003, 1213, 1405, 1406, 1438, 1447, 1621, 1767, 2074, 2288, 2289

9. Bauzonenbedarf und -kapazität

9.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

Bodenflächenverbrauch

Im Sinne des Ziels G 5.1 des kommunalen Richtplans strebt die Gemeinde Risch eine Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets an. Damit soll der Bodenflächenverbrauch pro Einwohner und Einwohnerin reduziert werden. Aktuell beträgt die überbaute Fläche pro Kopf im Kanton Zug rund 258 m² (Stand 2018). Durch eine gezielte Innenentwicklung und eine effiziente Nutzung der bestehenden Flächen will Risch zur schonenden Nutzung der Ressource Boden beitragen und die Siedlungsentwicklung nachhaltig steuern.

Ausdehnung der Bauzone

Die Ausdehnung der Bauzonen richtet sich nach den Vorgaben des Richtplans, insbesondere Ziel S 1.1.1. Demnach wird das Siedlungsgebiet basierend auf den rechtskräftigen Zonenplänen mit Stand Ende 2017 festgelegt. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist eine moderate Erweiterung von maximal 10 Hektaren vorgesehen, primär in Form von Arrondierungen. Darüber hinaus sind zusätzliche Einzonungen ausschliesslich für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses zulässig, sofern ein umfassender Bedarfsnachweis vorliegt – mit einem kantonal zulässigen Gesamtumfang von maximal 25 Hektaren bis 2040. Die konkreten Fragestellungen zu Ein- und Umzonungen, zur Ausschöpfung des Kontingents sowie zu allfälligen Rückzonungen werden im Kapitel 8 vertieft behandelt. Der Bedarfsnachweis für die OeIB wird im Kapitel 9.3 beschrieben.

Im Einklang mit § 52e und § 52f PBG steuert die Gemeinde Risch bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit und Mobilisierung von Bauland aktiv. Gemäss § 52e PBG kann die Einzonung von neuem Bauland an einen verwaltungsrechtlichen Vertrag mit der Eigentümerschaft geknüpft werden. Dieser verpflichtet zur Überbauung innert einer festgelegten Frist nach Erreichen der Baureife. Bei Nichteinhaltung durch die Eigentümerschaft kann die Gemeinde als Sanktion eine Rückzonung am Siedlungsrand oder ein Kaufrecht geltend machen. Die Bauverpflichtung wird als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

Zusätzlich erlaubt § 52f PBG der Gemeinde, ein gesetzliches Kaufrecht auf bereits eingezontes, aber ungenutztes Bauland auszuüben, sofern dieses seit mindestens zehn Jahren baureif und seit fünfzehn Jahren eingezont ist und eine bauliche Nachfrage besteht. Voraussetzung dafür ist, dass die Eigentümerschaft eine gesetzte Frist zur Nutzung ungenutzt verstreichen lässt. Damit stärkt die Gemeinde die Siedlungsentwicklung nach innen und trägt zur Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven bei.

Diese Instrumente fliessen in die Überlegungen zu Einzonungen, Rückzonungen und zur Ausschöpfung des Bauzonenkontingents ein.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision finden diverse Ein-, Aus- und Umzonungen statt. Gemäss dem Schreiben des Kantons Zug vom 2. April 2019 steht der Gemeinde Risch ein Kontingent von 8'900 m^2 zur Verfügung, welches sie als Bauland einzonen kann (Arrondierungsfläche).

9.2 Bilanzierung

Die Ortsplanungsrevision sieht diverse Ein-, Aus- und Umzonungen vor, welche hauptsächlich aufgrund der Fokusstudien vorgeschlagen werden. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen erläutert.

Areal Weber

Das sogenannte Areal Weber erhält seinen Namen vom heutigen Eigentümer Georges Weber, der das Grundstück 1420, welches sich heute grösstenteils in der Landwirtschaftszone befindet, bei seinem Ableben an die Einwohnergemeinde Risch schenkt. Die Gemeinde möchte das Grundstück langfristig zur Erstellung von Wohnraum nutzen. Ein kleiner Teil der Parzelle befindet sich bereits in der Arbeits- und Dienstleistungszone, der zur Wohnzone F umgezont wird (517 m^2). Rund ein Viertel der Parzelle wird zukünftig der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung zugeschrieben, um eine Pufferzone zur Autobahn zu schaffen (4’088 m^2). Insgesamt werden 23’000m^2 der Wohnzone F zugeordnet.

Ortskern Risch

Für die Entwicklung des Ortskerns Risch wurde eine Fokusstudie erarbeitet. Diese sieht grundsätzlich eine Umzonung von der Zone für öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen (OeIB) in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften vor. Teilweise kommt es zu Verschiebungen der Bauzonen. Das Grundstück 613 ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht bis zur Hangkante bebaubar. Deswegen wird ein substanzieller Teil des Grundstücks unter Sicherung der Ausnützung aus der Bauzone ausgezont (3'112 m^2).

Kirchenhügel

Der Kirchenhügel mitten in Rotkreuz befindet sich grösstenteils in der Zone OeIB. Für die Sakralbauten sowie bestehenden und geplanten kirchennahen Nutzungen wie Pfarrhaus, Pfarreisaal und Büros ist diese Zonierung passend. Die altrechtlichen und heute zonenfremden Wohnnutzungen sollen jedoch bereinigt werden. Grundstück 50 wird deswegen in die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt umgezont. Die Grundstücke 51 und 52 hingegen werden in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung ausgezont, um die geplante Parknutzung realisieren zu können. Das Wohnhaus auf Grundstück 52 wird rückgebaut.

Binzmühle

Die dezentrale Lage dieser sehr grossen Zone OeIB direkt am sensiblen Naturgebiet Binzmühle ist für die Verdichtung denkbar schlecht geeignet. Deswegen wird an dieser Stelle die grosse OeIB-Reserve reduziert und in die Landwirtschaftszone (3'823 m^2) respektive die Naturschutzzone (4'852 m^2) ausgezont.

Parzelle	Zone alt	Zone neu	Fläche (m^2)	Δ Bauzone (m^2)	Δ Wohnnutzung (m^2)	Δ OeIB (m^2)
50	OeIB	BsV	1'292		1'292	-1'292
51	OeIB	OeIF	1'445	-1'445		-1'445
52	OeIB	OeIF	560	-560		-560
356	Landwirtschaft	BsV	804	804		
356	OeIB	LW	270	-270		-270
356	OeIB	BsV	4'634		4'634	-4'634
357	OeIB	BsV	2'479		2'479	-2'479
589	OeIB	LW	3'823	-3'823		-3'823
589	OeIB	Naturschutz	4'852	-4'852		-4'852
589	OeIB	Verkehrsfläche	266			-266
613	OeIB	BsV	271			-271
613	W2a	BsV	6'473			
613	W2a	OeIF	3'112	-3'112	-3'112	
636	OeIB	BsV	1'199		1'199	-1'199
637	OeIB	BsV	1'686			-1'686
851	OeIB	Kernzone	870		870	-870
1417	OeIB	LW	326	-326		-326
1420	Landwirtschaft	BsV Weber-Areal	22'483	22'483	22'483	
1420	Landwirtschaft	OeIF	4'088			
1420	AD	Wohnzone F	517		517	
1662	LW/OeIE	OeIF	31'085			
2050	OeIB	BsV	940		940	-940
2302	OeIB	BsV	96			-96
2302	W2a	BsV	19		-19	
				8'899	**31'283**	**-25'009**

Bilanz Bauzonen

Die Bilanz aller Ein- und Auszonungen von Bauzonen beträgt +8'899 m^2 und entspricht dem durch den Kanton zugewiesenen Kontingent an Arrondierungsfläche.

Bilanz Bauzonen mit Wohnnutzung

Die Bilanz aller Zonenänderungen (Ein-, Aus- und Umzonungen) zu Bauzonen, welche neu eine Wohnnutzung erlauben, beträgt +31'283 m^2.

Bilanz der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Die Bilanz aller Zonenänderungen (Ein-, Aus- und Umzonungen) zu Bauzonen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, beträgt -25'009 m^2.

9.3 Bedarfsnachweise Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Als Grundlage und zur Vorbereitung für die Ortsplanungsrevision wurde eine Überprüfung der in der letzten Gesamtrevision von 2006 definierten Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) veranlasst.

Infolge der in dieser Ortsplanungsrevision betroffenen Flächen der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wird der Bericht mit Stand vom 9. Februar 2021 überarbeitet.

Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Risch über ausreichend Reserven der Zone OeIB. Wie der Studie «Bedarfsnachweis OeIB-Zonen» der Metron zu entnehmen ist, ist eine Reduktion der Reserven sinnvoll. Einzelne Reduktionen der OeIB-Zonen betreffen heute zonenfremde Nutzungen, wie das Wohnhaus auf dem Kirchenhügel auf Grundstück 50 oder die Wohngebäude im Ortskern Risch. Teilweise werden heute vorhandene oder künftig geplante öffentliche Nutzungen in einer nichtöffentlichen Zone realisiert. Zu nennen ist das Schulhaus mit möglicher Erweiterung in Risch, welche in der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften gesichert ist. Der Werkhof der Gemeinde wird derzeit in einer Arbeits- und Dienstleistungszone realisiert. Weitere Beispiele und Details sind dem angepassten Bericht zu entnehmen.

10. Bebauungspläne

10.1 Überprüfung und Anpassung gemäss PBG

Wie bereits in Kapitel 6.1.1 erläutert hat der Kantonsrat insbesondere festgelegt, dass die Gemeinden ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens jedoch bis Ende 2025, an das neue PBG sowie an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 anzupassen haben. Konkret haben die Gemeinden neben ihren Bauordnungen und Zonenplänen insbesondere auch ihre Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften zwingend an das neue PBG und dessen Verordnung anzugleichen. Dies soll in der Gemeinde Risch bis Ende 2025 erfolgen.

Konkret betrifft dies in Risch 16 Bebauungspläne. Diese sollen, wenn nötig formell überführt werden. Hierbei sind die Anpassungen der Begrifflichkeiten und Messweisen des neuen PBG und des V PBG sowie nach IVHB massgebend.

Für alle bestehenden Bebauungspläne ergeben sich daraus folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Aufhebung ohne Ersatz: Es wird die Regelbauweise gemäss der Bauordnung eingeführt.
- Aufhebung und Überführung in eine massgeschneiderte Zone: Die Zone kann Gestaltungsvorgaben, aber auch definierte Baubereiche und Höhenkoten enthalten.
- Beibehaltung des Bebauungsplanes mit Anpassungsbedarf: Der Bebauungsplan ist den neuen Vorschriften anzupassen und zu überführen.
- Beibehaltung des Bebauungsplanes ohne Anpassungsbedarf: Der Bebauungsplan entspricht bereits den neuen Definitionen und muss nicht angepasst werden.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Risch parallel zur Gesamtrevision Ortsplanung die bestehenden Bebauungspläne geprüft, eine Triage erstellt und wird diese entweder aufheben, einer neuen Zone zuweisen oder formell überführen bzw. belassen.

10.2 Überführung in die Regelbauweise

In der Gemeinde Risch werden insgesamt sieben Bebauungspläne in die Regelbauweise überführt.

Der Bebauungsplan Bahnhof Nord wird der Kernzone zugeführt. Diese erhält die für das Ortsbild prägenden Bauten. Die Gemeinde legt die ortsbildverträgliche Ausnützungsziffer fest und zieht das Fachgremium für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen bei.

Die Bebauungspläne Berchtwilerstrasse, Waldegg, Postmatte, Bahnhofmatte und Schöngrund II werden der Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt zugeführt (siehe Kapitel 10.3).

Der Bebauungsplan Hotel Waldheim und der gesamte Ortskern Risch wurde intensiv in der Fokusstudie Risch bearbeitet. Das Gebiet wird entsprechend der Bauzone mit speziellen Vorschriften Ortskern Risch zugeführt. Im Weiteren wird auf die Fokusstudie verwiesen.

10.3 Überführung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt

In der Gemeinde Risch werden insgesamt fünf Bebauungspläne der Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt zugewiesen.

Diese Bauzone dient dem Erhalt und der Erneuerung des bestehenden Bauvolumens. Diese Vorschrift wurde geschaffen, um diverse Bebauungspläne in die Bauordnung zu überführen und die entsprechenden Qualitäten zu sichern, ohne dabei die heutigen Nutzungen zu beschränken. Werden Ersatzneubauten realisiert, dürfen diese die realisierten Gesamthöhen sowie die anrechenbaren Geschossflächen nicht übersteigen. Ortsbauliche und landschaftliche Qualitäten, sowie eine attraktive Aussenraumgestaltung werden vorausgesetzt. Volumenvergrösserungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Es handelt sich um folgende Bebauungspläne:

- Berchtwilerstrasse vom 26.03.1973
- Waldegg vom 30.11.1999
- Postmatte vom 02.12.1991
- Bahnhofmatte 07.03.1994
- Schöngrund II vom 23.08.1994

10.4 Überführung – formelle Anpassung

Folgende Bebauungspläne werden an das neue PBG und dessen Verordnung angepasst:

- Suurstoffi Ost vom 08.04.2014
- Suurstoffi West vom 28.03.2017
- Lindenmatt vom 30.10.2014
- Chäsimatt vom 11.12.2018

Die Bebauungspläne EBP Forren, Roche Parkierung, Buonaserstrasse und Dorfmatt & Bahnhof Süd entsprechen bereits den neuen Definitionen und müssen nicht überführt werden.

10.5 Überführung – materielle Anpassung

Folgender Bebauungsplan wird in einem separaten Verfahren formell überführt und gleichzeitig materiell angepasst:

- Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

10.6 Neue Bebauungsplanpflicht

In der Gemeinde Risch werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung vier neue Bebauungsplanpflichtgebiete ausgeschieden.

Einfache Bebauungsplanpflicht:

- Im Gebiet Kirchenhügel

Ordentliche Bebauungsplanpflicht:

- Im Gebiet Birkenstrasse
- Im Gebiet Blegistrasse
- Im Gebiet Weber-Areal

Die Gemeinde behält sich jedoch vor, in begründeten Fällen unabhängig von einer Pflicht Bebauungspläne zu erstellen.

Die Überführung der Bebauungspläne ist in Erarbeitung und wird dem Kanton zu gegebener Zeit zur Vorprüfung eingereicht.

10.7 Darstellung im Zonenplan

Im revidierten Zonenplan der Gemeinde Risch werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision die Bebauungsplanpflichtgebiete in ordentliche und einfache unterteilt. Diese sind entsprechend im Zonenplan festgelegt.

11. Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

11.1 Baulandverflüssigung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist schweizweit der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Die Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) den Auftrag, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen und die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (Art. 3 und 15a RPG). Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung sieht die Gemeinde Risch von konkreten Massnahmen zur Förderung von Baulandverflüssigung ab. In der Gemeinde Risch ist die Baulandhortung kein Problem und entsprechend wird die Gemeinde voraussichtlich auch nicht auf diese Möglichkeit zurückgreifen müssen.

Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands (§ 52f PBG)

[1] Bleibt Bauland durch die Schuld der Eigentümerschaft unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- *a) Das betreffende Bauland muss seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und seit mindestens zehn Jahren baureif sein.*
- *b) Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen.*
- *c) Der Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von mindestens drei und maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen, und die Grundeigentümerschaft hat diese Frist unbenützt verstreichen lassen.*

[2] Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur ausüben

- *a) aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt;*
- *b) bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat.*

[3] Bei selbstbewirtschaftetem Land entfällt das gesetzliche Kaufrecht, wenn

- *a) das landwirtschaftlich genutzte Grundstück am Siedlungsrand liegt und*
- *b) die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt mit einer entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.*

[4] Der Kauf erfolgt zum Verkehrswert, gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission.

[5] Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.

11.2 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe sieht vor, dass Grundeigentümerschaften eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben, wenn deren Land durch eine Änderung der Bauordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt. Im Kanton Zug beträgt diese Abgabe gemäss § 52a PBG 20 % des Bodenmehrwerts.

Unter einem planungsbedingten Mehrwert versteht man einen Wertzuwachs, den ein Grundstück durch raumplanerische Massnahmen «über Nacht» erfährt. Diese Wertsteigerung kann entweder durch Einzonung von Nichtbauland, Erlauben von wertschöpfungsstärkeren Nutzungen (Umzonung) oder Erhöhung der zulässigen Nutzungsdichte (Aufzonung) zustande kommen. Im Rahmen eines Mehrwertausgleichs wird ein Teil dieser Vorteile durch die Öffentlichkeit abgeschöpft.

Der Mehrwert bemisst sich als Wertdifferenz zwischen dem Landwert vor und nach Inkrafttreten der neuen Planungsvorschriften. Die Ermittlung der Mehrwerte erfolgt auf Basis einer Schätzung.

Im Fall von Einzonungen, zu denen auch eine Umzonung der Grundstücke in den Zonen des öffentlichen Interesses gehört, ist die Bemessung der Mehrwertabgabe durch das Raumplanungsgesetz mit einem Abgabesatz von 20% des Mehrwerts definiert. Die Rahmenbedingungen eines Mehrwertausgleichs im Fall von Um- und Aufzonungen definieren die Kantone.

Im Kanton Zug ist der Ausgleich von planungsrechtlichen Mehrwerten im kantonalen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug umgesetzt (§52a bis §52d PBG).

§52a zufolge können Gemeinden, neben einer fixen Abgabe bei Neueinzonungen, eine Mehrwertabgabe von maximal 20% auch bei Um- und Aufzonungen in ihren Bauordnungen festlegen. Die Erhebung erfolgt mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags.

Die Abgabe bei Um- und Aufzonungen kann unter folgenden Bedingungen erhoben werden:

- bei Umzonungen, für das um mehr als 30% des bisherigen Bodenwerts übersteigende Mass;
- bei Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1.2 erfolgt.

Das bedeutet, dass neben den Kriterien zur minimalen Erhöhung der Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer, eine Aufwertung von mindestens 30% des aktuellen Landwerts zwingend ist, um eine Mehrwertabgabe erheben zu können.

Für die Berechnung des Mehrwerts ist die kantonale Schätzungskommission zuständig. Gemäss §52b behält die Gemeinde 60% der Abgabe bei Einzonungen und 100% bei Um- und Aufzonungen.

In allen Gebieten in der Gemeinde Risch, die eine Änderung des Zonenplans erfahren, muss der Tatbestand einer Mehrwertabgabe abgeklärt werden.

11.3 Arbeitszonen

Gemäss Richtplanziel S 1.1.6 setzt der Kanton Vorranggebiete für die Arbeitsnutzung fest, in denen keine Wohnnutzung zulässig ist – ausgenommen betriebsnotwendige Wohnnutzungen. Ziel ist es, langfristig geeignete Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern und Nutzungskonflikte mit dem Wohnen zu vermeiden. Die Gemeinden sind angehalten, ihre bestehenden Arbeitszonen zu prüfen und – wenn nötig – in Industrie- und Gewerbezonen umzuzonen.

In der Gemeinde Risch sind gemäss Richtplankarte zwei Vorranggebiete ausgeschieden: die bestehenden Arbeits- und Dienstleistungszonen in den Gebieten Blegi und Industrie-Forrenstrasse. In diesen Bereichen lässt die Gemeinde ausschliesslich Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen zu. Wohnnutzungen sind – entsprechend den kantonalen Vorgaben – ausgeschlossen, mit Ausnahme betriebsnotwendiger Wohnformen.

Die bestehende Arbeits- und Dienstleistungszone erfüllt in weiten Teilen funktional und inhaltlich die Anforderungen an die vom Richtplan definierte Industrie- und Gewerbezone. Zudem ist es der Gemeinde ein Anliegen, die bestehenden Arbeits- und Dienstleistungszonen für die Arbeitsnutzung beizubehalten. Daher behält die Gemeinde der bestehenden Arbeitsgebiete bei.

11.4 Umwelt

11.4.1 Klimakarte

Klimakarte des Kantons Zug

Die zwei Klimaanalysekarten des Kantons Zug zeigen auf, wo es im Sommer während des Tages warm wird und wo es angenehm kühl bleibt und wie gegen eine übermässige Erwärmung der Siedlungen vorgegangen werden kann. Diese Handlungsanweisungen wurden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

Hinweiskarte Tag

Die folgenden hitzemindernden Massnahmen können durch Bestimmungen in der Bauordnung und in Bebauungsplänen verankert werden:

- Mehr grosse Bäume in den Siedlungsgebieten pflanzen (Beschattung, Kühlung durch Verdunstung).
- Üppige Vegetation mit Sträuchern und Kleinbäumen vor Rasenflächen oder versiegelten Flächen.
- Verkehrsinfrastruktur mit Bäumen beschatten.
- Gewässer in den Siedlungen ausdohlen und revitalisieren.
- Flächen entsiegeln und naturnah gestalten.
- Dach- und Fassadenbegrünungen fördern.

Legende

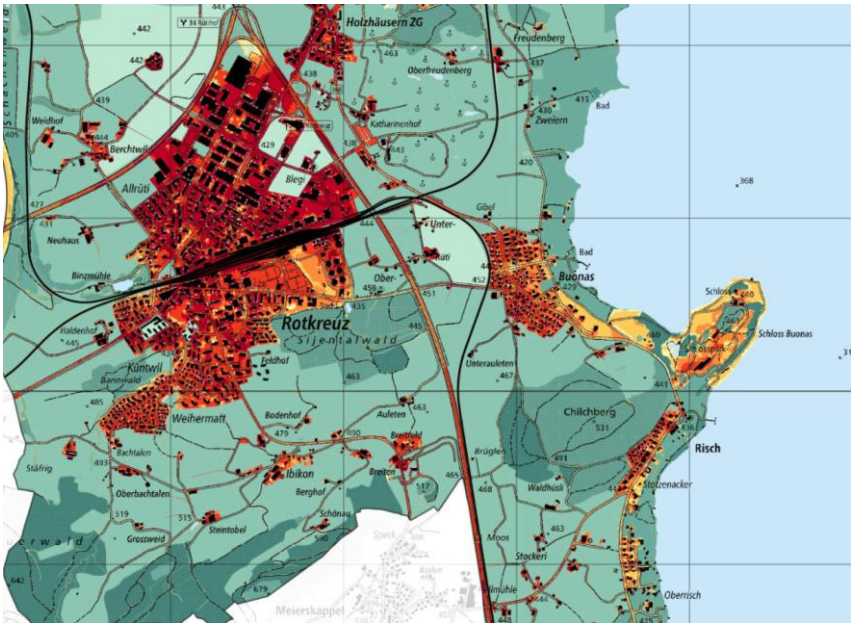


Abbildung 51: Hinweiskarte Tag (Baudirektion des Kantons Zug, 25.08.2021)

Hinweiskarte Nacht

Die folgenden hitzemindernden Massnahmen können durch Bestimmungen in der Bauordnung und in Bebauungsplänen oder durch Massnahmen im gemeindlichen Richtplan verankert werden:

- Grünflächen mit hoher Kaltluftproduktion schaffen und erhalten.
- Kleinräumige Strömungsbahnen durch das Siedlungsgebiet erhalten.
- Querstehende Gebäude (gegen die Fliessrichtung der Kaltluft) verhindern.
- Entsiegelung von Flächen zur raschen Abkühlung in der Nacht fördern.
- Wärmespeicherung am Tag reduzieren (siehe Massnahmen der Hinweiskarte Tag)
- Grünflächen von Überbauung freihalten.

- Möglichst grosse zusammenhängende Freiflächen schaffen.

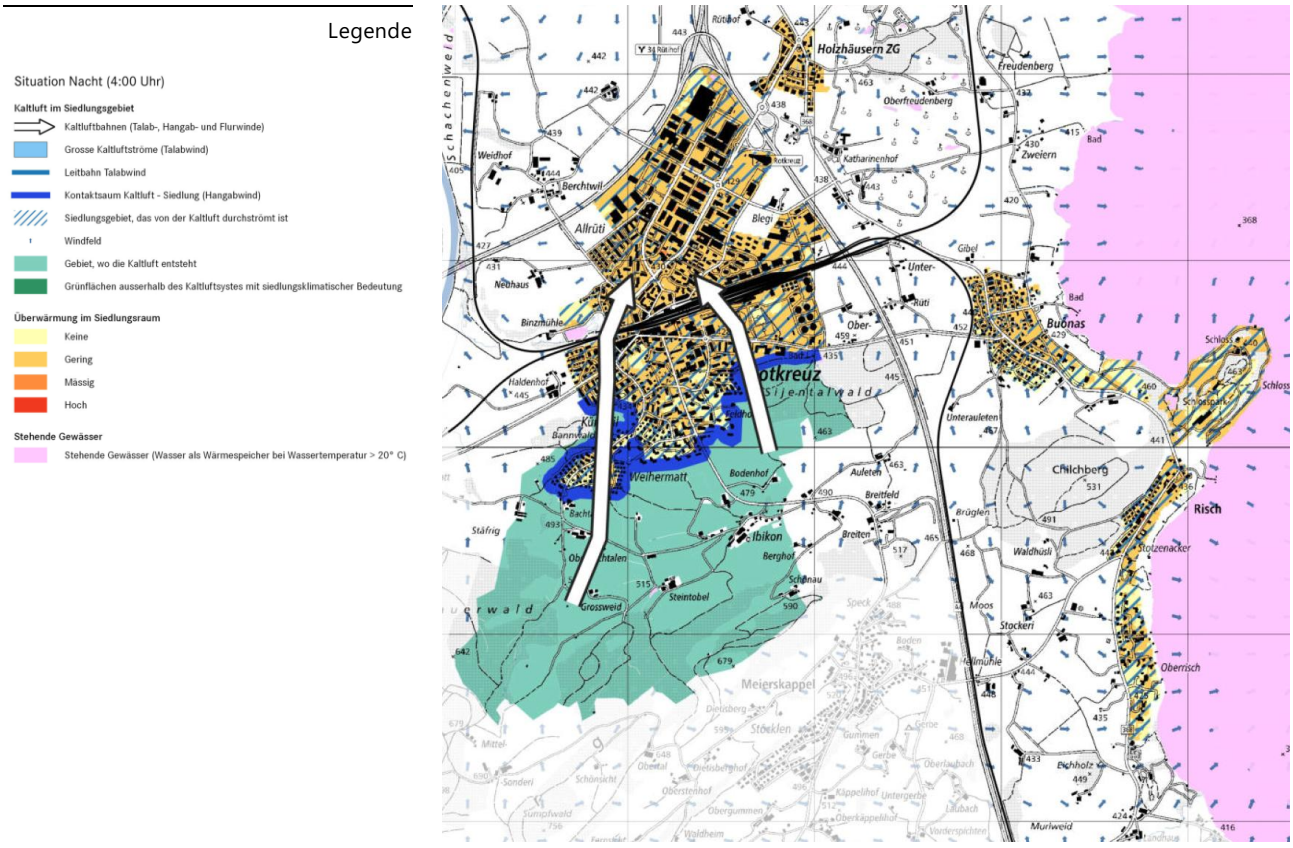


Abbildung 52: Hinweiskarte Nacht (Baudirektion des Kantons Zug, 25.08.2021)

11.4.2 Lärmbeurteilung

Durch die Revision der kommunalen Planungsinstrumente werden keine neuen Lärmquellen bzw. keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen geschaffen, die nennenswert sind.

Nachfolgend werden die Zonenplanänderungen beschrieben, die eine wesentliche Veränderung der Lärmschutzempfindlichkeitsstufen nach sich ziehen.

Parzellen Nr.	***Neue Empfindlichkeitsstufe***
1420	ES II
1468	ES III
2079	ES III
930	ES III
1520	ES III
1101	ES III
968	ES III

2022	ES III
868	ES III
700	ES III
817	ES III
699	ES III
628	ES III

Bei den restlichen Umzonungen bleibt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe gegenüber heute unverändert.

11.4.3 Geruchsabstandslinien (FAT)

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung entstehen keine neuen Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

11.4.4 Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung

Die Anpassungen des Zonenplans sowie der Bauordnung sind von der nicht-ionisierenden Strahlung nicht betroffen.

11.4.5 Altlasten

Innerhalb des Gemeindegebietes von Risch gibt es vereinzelt kleinräumige belastete Standorte durch Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte, sowie einen Schiessplatz. Durch die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgesehenen Zonenplanmassnahmen ergeben sich keine Konflikte mit belasteten Standorten, sie werden nicht tangiert.

11.4.6 Naturgefahren

In der Region Zug, genauso wie in anderen voralpinen Gebieten, manifestieren sich Naturgefahrenprozesse wie Hochwasser, Rutschungen und Steinschlag. Diese stellen potenzielle Gefahren für Menschen, Tiere und materielle Werte dar. Das Ziel besteht darin, einen effektiven Schutz vor Naturgefahren zu gewährleisten und Schäden durch angemessene Maßnahmen zu verhindern.

Die Gefahrenkarten werden im Kanton Zug durch das kantonale Amt für Wald und Wild erarbeitet. Für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Risch wurde die Gefahrenkarte im zweiten Halbjahr 2022 erarbeitet. Bei raumwirksamen Planungen und der Bewilligung von Bauten und Anlagen sind die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Wo noch keine Gefahrenkarten erstellt wurden, gilt die Gefahrenhinweiskarte, welche Auskunft zur Gefährdung durch Naturgefahren gibt, jedoch ohne Information zu Intensität und Wahrscheinlichkeit eines Naturgefahrenprozesses.

Im Kanton Zug kommt bis heute das Gefahrenzonenmodell zur Anwendung. Mit der Richtplananpassung 2022/1 beantragte die Direktion des Innern einen Modellwechsel hin zum Gefahrenhinweismodell (Kantonaler Richtplan, L 9.1).

Konkret gibt es in der Gemeinde Risch gemäss der kantonalen Gefahrenhinweiskarte Wasser- (Wa), Rutsch- (Ru) und Sturzgefahren (St). Dabei wird jeweils zwischen einer geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefahrenstufe unterschieden.

In der Abbildung 53 wird die Gefahrenhinweiskarte abgebildet, wobei die Uferlinien aufgrund von Überschwemmungs- und Rutschgefahr in gelb bis blau markiert sind. Das Siedlungsgebiet Buonas zeigt gemäss Gefahrenhinweiskarte keine erkennbaren Gefahren auf. Dabei ist das Eintreffen von Einzelereignisse jedoch nicht ausgeschlossen. Ebenso sind im Siedlungsgebiet Risch keine Gefahren zu identifizieren. Allerdings sind rund um das Siedlungsgebiet Risch aufgrund von Rutschgefahr einige blaue und gelbe Gefahrengebiete zu verzeichnen. Im Siedlungsgebiet Rotkreuz hingegen sind mehrere Gefahrengebiete erkennbar, insbesondere im Zusammenhang mit Wassergefahren. An einigen Stellen in Rotkreuz erreicht die Gefahr durch Wasser den roten Bereich, was als erheblich einzustufen ist.

Zurzeit sind diverse Hochwasserschutzprojekte in Arbeit, welche die Gefahrenhinweise beheben könnten. Die Festlegung der Gewässerräume ist entsprechend darauf abgestimmt.

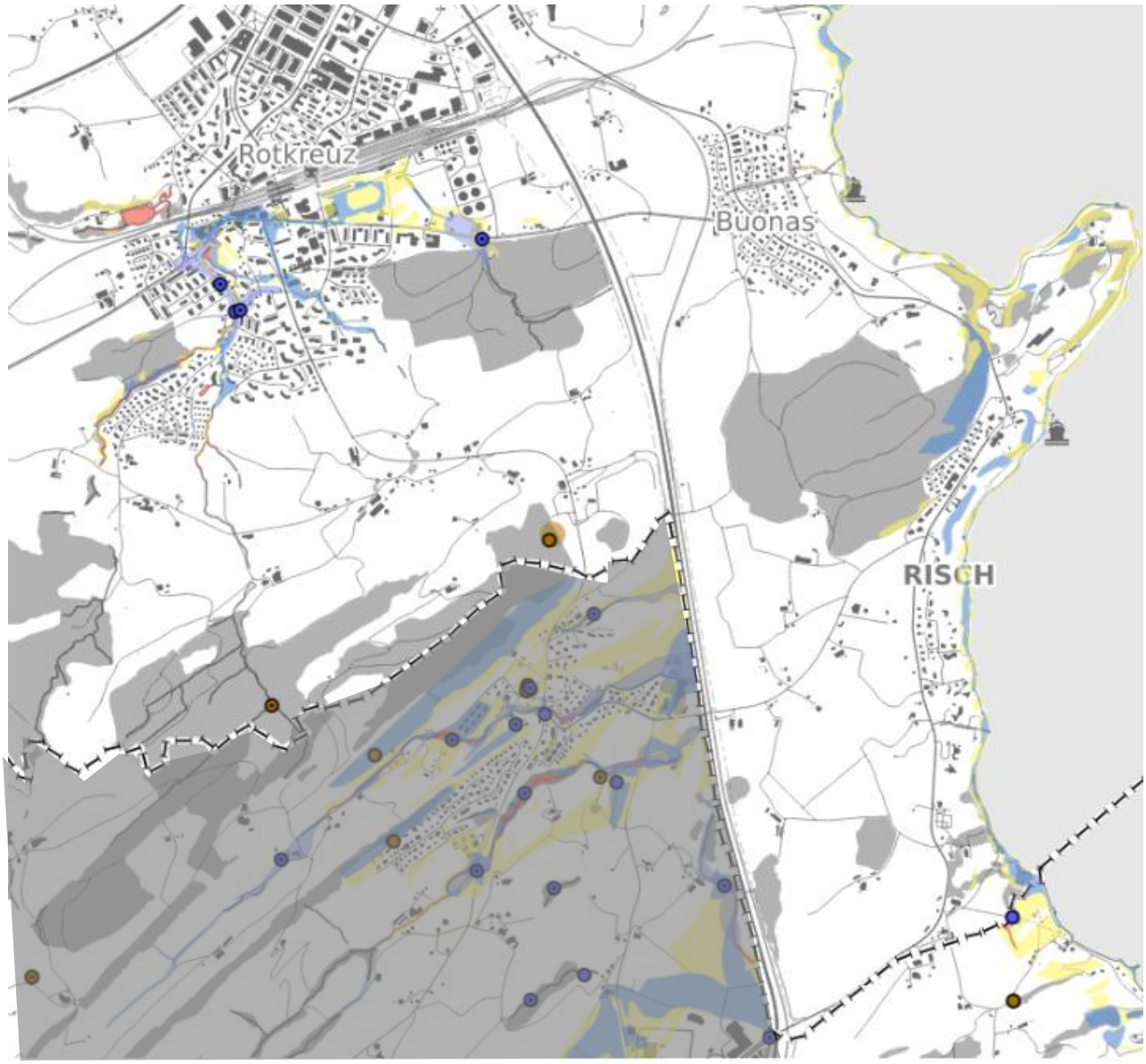


Abbildung 53: Synoptische Gefahrenkarte des Kantons Zug, Ausschnitt Gemeinde Risch | Quelle: Geoportal Kanton Zug, April 2023

11.4.7 Koordination Störfall und Raumplanung

Eine gute Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge stellt sicher, dass die Interessen an der Siedlungsentwicklung nach innen und die Interessen an der Störfallvorsorge aufeinander abgestimmt werden können. Wegen des Störerprinzips können die Bauherrschaften bei Baugesuchen innerhalb des Konsultationsbereichs bei rechtskräftigen Bauzonen nicht verpflichtet werden, Schutzmassnahmen umzusetzen. Umso wichtiger ist die Beratung der Bauherrschaft durch das AFU, mit welchen freiwilligen Massnahmen Personen im Gebäude geschützt werden können. Durch frühzeitige Information kann der Inhaber der Störfallanlage seiner Verpflichtung zur Nachführung des Kurzberichts oder der Risikoermittlung optimal nachkommen.

Die Konsultationskarte «Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge» zeigt alle Anlagen (Betriebe, Verkehrswege und Erdgashochdruckleitungen), welche in den Geltungsbereich der Störfallverordnung fallen (= Störfallrelevante Anlagen) und bei denen Risikokonflikte auftreten können. Bei Anlagen, welche bei einem Störfall eine Gefahr für Personen darstellen können, ist zusätzlich der Konsultationsbereich dargestellt (Art. 11a StFV).

In der Gemeinde Risch befindet sich vier verschiedene Betriebe und Anlagen mit den jeweiligen Konsultationsbereichen. Dies ist die Erdgas Hochdruckleitung Gisikon-Hünenberg, das Tanklager Rotkreuz, die Bahnanlagen und die Nationalstrasse 14 (siehe Abbildung 54).

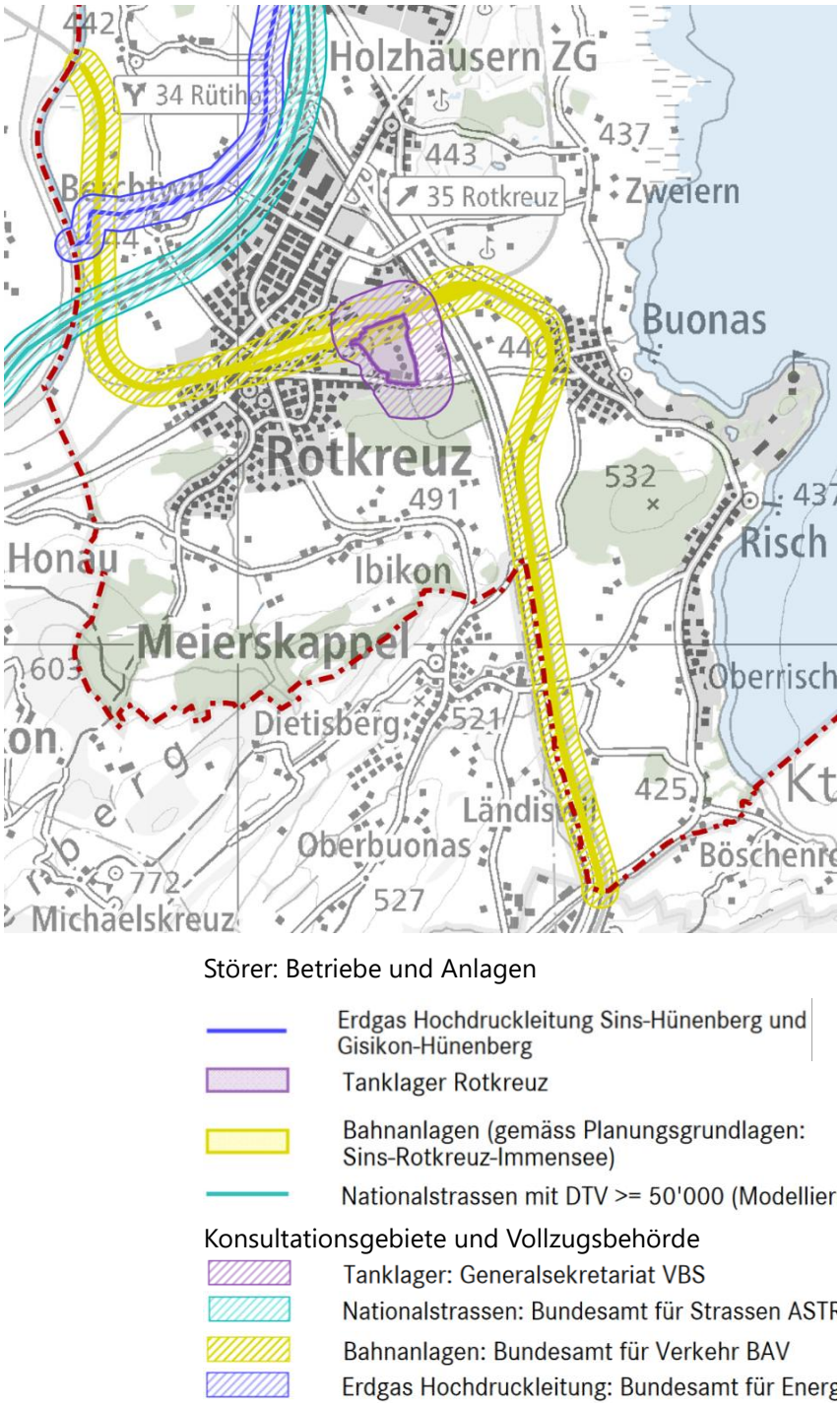


Abbildung 54: Koordination Raumplanung und Störfall Karte (Amt für Raum und Verkehr Kanton Zug, 09.01.2023)

11.4.8 Energie

Die Gemeinde Risch orientiert sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision an den energiepolitischen Zielsetzungen des kantonalen Richtplans (E 15). Insbesondere das Richtplanziel E 15.1.1 unterstreicht die Bedeutung einer sicheren, umweltgerechten und wirtschaftlichen Energieversorgung sowie den haushälterischen Umgang mit Energie. Die Gemeinde strebt energieeffiziente Siedlungsstrukturen an und berücksichtigt Aspekte der energie- und klimaschonenden Bauweise sowohl auf Stufe Bauordnung als auch in Sondernutzungsplanungen. In der Bauordnung wurden die notwendigen Bestimmungen gemäss Musterbauordnung aufgenommen, um die energiepolitischen Grundsätze verbindlich zu verankern.

In Übereinstimmung mit dem Richtplanziel E 15.1.4 berücksichtigt die Gemeinde Risch zudem die kantonalen Grundlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die entsprechenden Karten und Potenzialanalysen wurden in der Planungsarbeit einbezogen (Siehe auch Kapitel 4.1.2). Die Gemeinde fördert die Nutzung geeigneter Dachflächen für Photovoltaik sowie Dachbegrünung und unterstützt energieeffizientes Bauen im Rahmen ihrer kommunalen Zuständigkeit.

Elektrische Übertragungs- und Verteilnetze

Im Einklang mit dem kantonalen Richtplanziel E 15.2.3 hat die Gemeinde Risch im Rahmen der Ortsplanungsrevision ihre unbebauten Bauzonen hinsichtlich der Einhaltung der minimalen Abstände zu Hochspannungsleitungen und Unterwerken überprüft. Dabei wurde auch die Wirkung nichtionisierender Strahlung berücksichtigt. Wo notwendig, werden raumplanerische Optimierungen geprüft, in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Leitungsbetreibern. Bei künftigen Bebauungsplänen oder Arealbebauungen wird dem Schutz vor nichtionisierender Strahlung ein besonderes Augenmerk geschenkt, um eine sichere und gesundheitlich verträgliche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Sonnenenergie

Gemäss Richtplanziel E 15.7.1 unterstützen der Kanton und die Gemeinden die Nutzung von Sonnenenergie, insbesondere im Siedlungsgebiet sowie an öffentlichen Gebäuden. Die Gemeinde Risch trägt diesem Ziel mit entsprechenden Regelungen in der Bauordnung Rechnung.

Artikel 57 Absatz 2 der Bauordnung verpflichtet bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten von Hauptbauten mit flach geneigten Dächern (bis 5°) und einer Dachfläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, zur extensiven Begrünung und/oder zur Nutzung der Fläche für die Energiegewinnung, etwa mittels Photovoltaikanlagen. Diese Bestimmung fördert eine ressourcenschonende Bauweise und leistet einen Beitrag zur lokalen Energieproduktion sowie zur Verbesserung des Mikroklimas. Damit unterstützt die Gemeinde Risch aktiv die Ziele

des kantonalen Richtplans zur Förderung der Solarenergie im besiedelten Raum.

11.5 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Die Anforderungen werden mit dem bereinigten Zonenplan sowie Bauordnung auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

11.5.1 Naturschutzzonen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden in der Gemeinde Risch die bestehenden Naturschutzgebiete aus dem bisher gültigen Zonenplan übernommen und entsprechend in die neue Nutzungsplanung integriert. Die kantonalen Naturschutzgebiete werden im Zonenplan orientierend dargestellt, während die kommunalen Naturschutzzonen als verbindliche Nicht-Bauzonen festgesetzt sind.

Gemäss kantonalem Richtplanziel L 5.1.1 liegt die Verantwortung für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der kantonalen Naturschutzgebiete beim Kanton. Dieser trägt durch geeignete Bewirtschaftungsvereinbarungen zur langfristigen Sicherung gefährdeter Arten und Lebensgemeinschaften bei.

Die kommunale Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung ökologisch wertvoller Lebensräume für seltene und bedrohte Tier- und Pflanzenarten. Sie stellt ein wichtiges Instrument im lokalen Naturschutz dar und ergänzt die kantonalen Schutzgebiete. Durch die Festlegung in der Bau- und Zonenordnung wird sichergestellt, dass diese sensiblen Flächen langfristig geschützt und ökologisch weiterentwickelt werden können.

11.5.2 Landschaftsschutzzonen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Risch die bestehenden Landschaftsschutzzonen überprüft und deren Abgrenzung sowie inhaltliche Ausgestaltung beurteilt. Die Überprüfung ergab, dass die bisherigen Festlegungen weiterhin sachgerecht sind. Entsprechend wurden die Landschaftsschutzzonen ohne Änderungen in die neue Nutzungsplanung übernommen.

Die Landschaftsschutzzone überlagert das Landwirtschaftsgebiet und den Wald und dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätsvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart, im Sinne des Richtplanziels L 7.1.2. Typische Landschaftselemente wie Hecken, Hochstammobstbäume, Waldränder oder Feldgehölze sollen erhalten, gefördert und gepflegt werden. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der ökologischen Aufwertung und der Vernetzung von Landschaftsräumen.

Der Gemeinde Risch ist es ein zentrales Anliegen, ihre charakteristischen und landschaftlich wertvollen Gebiete zu bewahren und nachhaltig weiterzuentwickeln. Die Landschaftsschutzzone trägt wesentlich zur Lebensqualität in der Gemeinde bei und leistet einen Beitrag zur langfristigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen. Die entsprechenden Bestimmungen wurden gemäss Musterbauordnung in die Bauordnung übernommen.

11.5.3 Denkmalschutz

Historisch wertvolle Gebäude und Anlagen

Im kantonalen Richtplan sind in der Gemeinde Risch zwei historisch wertvolle Gebäude und Anlagen verzeichnet: der Untere Freudenberg und das Landgut Aabach. Gemäss Ziel S 6.1.1 können Gemeinden zur Sicherung solcher Objekte Zonen mit speziellen Vorschriften festlegen, um deren Erhalt und Entwicklung im Zusammenspiel mit der Umgebung sicherzustellen. Die Gemeinde Risch verzichtet jedoch im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf die Festlegung entsprechender Spezialzonen. Beide Objekte verbleiben in ihren bisherigen Zonen. Der Schutz und die Weiterentwicklung dieser historisch bedeutenden Anlagen erfolgen somit weiterhin im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen und durch sorgfältige Beurteilung im Einzelfall.

Ortsbildschutzzone

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Risch Bestand und Ausdehnung der bestehenden Ortsbildschutzzonen (Berchtwil und Ibikon, Ufersiedlungslandschaft Risch/Buonas) überprüft, wie es die Richtplanziele S 7.2.2 und S 7.2.3 vorsehen. Dabei wurde die Abgrenzung der bestehenden Schutzzone sowie deren Zweckmässigkeit sorgfältig beurteilt. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie sowie unter Beizug des ISOS-Inventars (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als Planungshilfe wurde festgestellt, dass keine Anpassungen notwendig sind. Die bestehende Ortsbildschutzzone bleibt somit unverändert bestehen. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind im Artikel zur Ortsbildschutzzone in der Bauordnung geregelt.

11.6 Landwirtschaft

11.6.1 Fruchtfolgeflächen

Im Gebiet «Weber-Areal» (GS Nr. 1420) wird eine Fläche von 22'500 m^2 von der Landwirtschaftszone der Wohnzone-F zugeführt. Infolge der Erarbeitung der entsprechenden Fokusstudie wurde ein Bodengutachten

(vom 23.11.2020) erarbeitet, welches den Sachverhalt in diesem Gebiet abhandelt und aufzeigt, welche Qualität der Boden aufweist.

11.6.2 Gebiete für die über die innere Aufstockung hinausgehende Landwirtschaft (bodenunabhängig)

Im Sinne des Richtplanziels L 1.2.1 können Gemeinden in geeigneten Landschaftsräumen Zonen für bodenunabhängige Landwirtschaft oder produzierenden Gartenbau ausscheiden, sofern ein konkretes Projekt vorliegt und eine umfassende Interessenabwägung erfolgt. Die Gemeinde Risch unterscheidet im Grundsatz nicht zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Landwirtschaft. Ein Bedarf für die Ausscheidung zusätzlicher Zonen für bodenunabhängige Landwirtschaft besteht aktuell nicht. Allfällige Projekte werden im Einzelfall geprüft und müssen sich im Rahmen der bestehenden Vorschriften des Bundes und des Kantons bewegen. Die entsprechenden Regelungen sind in Art. 23 der Bauordnung verankert.

11.6.3 Gebiete für Reitsportanlagen

Die Gemeinde Risch verfügt mit den bestehenden Reitsportanlagen in den Gebieten Berchtwil und Ibikon über zwei ausgewiesene Zonen für den Reitsport. Diese Zonen dienen der gezielten Errichtung und dem Betrieb von Reitsportanlagen samt den dafür notwendigen Bauten und Infrastrukturen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde der entsprechende Artikel in der Bauordnung auf seine Vollständigkeit und Anwendbarkeit hin überprüft und unverändert aus dem bisherigen Reglement übernommen.

Gemäss Richtplanziel L 1.3.1 gelten für die Ausscheidung von «übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften für Reitsport» (UeRS) klare Planungsgrundsätze. Reitsportzonen müssen einen örtlichen Bezug zur Siedlung aufweisen, gut erschlossen und erreichbar sein sowie über ausreichend Parkierungsmöglichkeiten verfügen. Bestehende, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten sind prioritär zu integrieren, während Neubausiedlungen für Reitsport ausgeschlossen sind. Neue Anlagen müssen sich zudem gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und auf die bestehende landwirtschaftliche Bausubstanz Rücksicht nehmen. Voraussetzung für eine Ausscheidung ist ein konkreter Bedarfsnachweis sowie ein schlüssiges Betriebskonzept.

Da in Risch aktuell kein Bedarf an zusätzlichen Reitsportzonen besteht, werden zurzeit keine neuen Flächen für diesen Zweck ausgeschieden.

Allfällige zukünftige Vorhaben werden anhand der Richtplanvorgaben geprüft.

11.6.4 Weiler

Die Gemeinde Risch verfügt mit dem Weiler Breitfeld über eine historisch gewachsene Kleinsiedlung, die bereits Bestand hatte und 2013 im kommunalen Richtplan gesichert wurde. Für den Weiler existieren ein Richtplantext sowie eine Richtplankarte. Im Zuge der aktuellen Ortsplanungsrevision, die auf einer neuen räumlichen Gesamtstrategie basiert und zusätzliche Themenfelder berücksichtigt, wird der bisherige kommunale Richtplan Breitfeld formell aufgehoben. Die Inhalte werden vollständig in die neue Bauordnung überführt und inhaltlich aktualisiert. Die Weilerzone Breitfeld wird dadurch nicht aufgegeben, sondern in ihrer Funktion gestärkt und den heutigen Gegebenheiten angepasst. Die neuen Regelungen sind in Art. 24 der Bauordnung verankert.

Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens wurden die Aussagen zu den einzelnen Gebäuden und Anlagen überarbeitet, um den spezifischen Gegebenheiten vor Ort gerecht zu werden. Die Detailfestlegungen zum Perimeter, zur Nutzung und zu den Schutzbestimmungen finden sich in der Bauordnung.

Die Anpassung erfolgt im Einklang mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans, insbesondere L 3.2.1 und L 3.2.2, wonach Weilerzonen als nicht bauzonenkonforme Zonen geführt werden und einem engen Perimeter sowie klar definierten Entwicklungsmöglichkeiten unterliegen. Dabei sind unter anderem erhebliche Neuerschliessungen oder neue, störende Nutzungen ausgeschlossen. Die Entwicklungsmöglichkeiten beschränken sich auf das bestehende Siedlungsgefüge und zielen auf den Erhalt der ortsbaulichen Struktur.

Im Gebiet Ibikon wurde die Möglichkeit zur Festlegung einer Weilerzone gemäss Richtplan L 3.1 geprüft. Nach sorgfältiger Abwägung hat die Gemeinde jedoch auf eine Ausscheidung verzichtet, da sie unter den gegebenen Voraussetzungen nicht als zweckmässig erachtet wurde.

12. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

12.1 Parkplatzreglement

Die Parkierung war bisher in § 8 der Bauordnung (BO) Risch geregelt. Im Zuge der Ortsplanungsrevision wird die Parkierung in einem separaten Parkplatzreglement geregelt (siehe auch Art. 46 BO). Es legt fest, in welchen Gebieten wie viele Parkfelder zu erstellen sind beziehungsweise erstellt werden dürfen. Das Parkplatzreglement der Gemeinde Risch ist geeignet, eine Reduktion bzw. eine Dämpfung des Verkehrswachstums zu erreichen und leistet einen Beitrag zur Verringerung der Verkehrsüberlastung auf dem Gemeindegebiet von Risch. Es liegt verbindlich den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision bei.

Das Parkplatzreglement ist gemäss § 17 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) eine gemeindliche Bauvorschrift. Das Verfahren richtet sich nach § 39 ff. PBG.

13. Berücksichtigung übergeordneten Rechts

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Zielsetzungen von Bund, Kanton Zug und der Region.

13.1 Bezug zu Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Asyl (SPA)	nicht relevant
Luftfahrt (SIL)	nicht relevant
Schiene (SIS)	relevant
Schifffahrt (SIF)	nicht relevant
Strasse (SIN)	relevant
Übertragungsleitungen (SÜL)	relevant, aber nicht betroffen
Geologische Tiefenlager (SGT)	nicht relevant
Militär (SPM)	relevant, aber nicht betroffen
Fruchtfolgeflächen (SP FFF)	relevant
Konzept	**Relevanz / Betroffenheit**
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht relevant
Raumkonzept Schweiz	Die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Risch entspricht den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz.

Tabelle 7: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

Im Weiteren wird auf das Kapitel 4.1.2 verwiesen.

13.2 Ziele gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 1)

Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

a) Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.

   Die Ortsplanung Risch entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe nachfolgende Erläuterungen).

b) Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft werden bereits im Rahmen der Erarbeitung der räumlichen Strategie mit einbezogen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in das Siedlungsleitbild und die Gesamtrevision Ortsplanung einfliessen.

Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e

a) Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.

   Die Gemeinde Risch schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.

b) Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

   Die Siedlungsentwicklung erfolgt an zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen.

c) Kompakte Siedlungen zu schaffen.

   Durch eine angemessene bauliche Dichte werden die Gebiete mit kompakten Siedlungen bebaut, ohne Verlust der Wohnqualität.

d) Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

   die sehr hohen Kapazitäten in den Zonen für Arbeitsnutzungen werden moderat reduziert, um Potenzial für eine Wohnraumentwicklung zu schaffen. Sie werden mit massgeschneiderten Nutzungsbestimmungen gestärkt (Arbeitszonen und Sonderbauzonen).

e) Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.

   Die Gesamtrevision Ortsplanung unterstützt diesen Grundsatz.

f) Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

   Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht, die kompensiert werden müssen.

g) Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

   Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Risch weder Hindernisse noch Einschränkungen.

13.3 Grundsätze gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 3)

Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen

a) Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht, die kompensiert werden müssen.

b) Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.

Dieser Grundsatz ist in der Bauordnung in Art. 4 «Fachgremium» und im Art. 27 «Landwirtschaftszone» verankert.

c) See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.

Die Fluss-, Bach- und Seeufer werden durch das Ausscheiden des Gewässerraumes geschützt im Artikel 41 «Zone für Gewässerraum». Der Wasserzugang für die Öffentlichkeit in Buonas und Risch wird ausgeweitet.

d) Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Verschiedene Schutzzonen (z.B. Landschaftsschutzzone und Naturschutzzonen) sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.

e) Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.

Die Funktion von Wäldern wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung nicht eingeschränkt.

Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

a) Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Risch kommt diesem Grundsatz entgegen.

a) Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Der Gemeinderat prüft bei Bedarf die Möglichkeiten zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG.

b) Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt.

c) Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Grundsätzlich verbinden die Fusswege und Radrouten sämtliche wichtige Einrichtungen in der Gemeinde miteinander. Im entsprechenden Erschliessungsrichtplan wird das Fuss- und Radwegnetzwerk gesichert.

d) Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

In der Gemeinde Risch kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.

e) Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Gemeinde Risch zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zu Natur- und Kulturlandschaft aus. Diese sind mit dem Siedlungsgebiet vernetzt.

Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

a) Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.

Die Gemeinde Risch setzt sich dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren.

b) Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

Öffentliche Einrichtungen liegen in der Gemeinde Risch an zentralen Standorten und sind gut erreichbar – insbesondere zu Fuss, mit dem Fahrrad und mit dem öffentlichen Verkehr.

c) Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft gering gehalten werden.

Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: Landeskarte, Ausschnitt Risch 1983 | Quelle: map.geo.admin.ch (01.05.2022) 16

Abbildung 2: Landeskarte, Ausschnitt Risch 2016 | Quelle: map.geo.admin.ch (01.05.2022) 16

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Risch | Quelle: zg.ch (30.11.2023) 17

Abbildung 4: Mittlere Wohnbevölkerung der Gemeinde Risch und des Kantons Zug in absoluten und relativen Zahlen | Quelle: Statistik Kanton Zug, Stand: 01.05.2023 18

Abbildung 5: Altersstruktur der Gemeinde Risch | Quelle: zg.ch, Stand: 11.07.2023 18

Abbildung 6: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung der Gemeinde Risch nach Altersklassen | Quelle: bfs.admin.ch, Stand: 01.10.2023 19

Abbildung 7: Prozentual Aufteilung der Bevölkerung nach Altersklassen in der Gemeinde Risch und im Kanton Zug für das Jahr 2019 | Quelle: bfs.admin.ch, Stand: 01.05.2023 19

Abbildung 8: Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Risch, Stand 2021 | Quelle: zg.ch, Stand: 11.05.2023 20

Abbildung 9: Wirtschaftsstruktur des Kantons Zug, Stand 2020 | Quelle: zg.ch, Stand: 11.05.2023 20

Abbildung 10: Ausschnitt der Sachpläne in der Gemeinde Risch, map.geo.admin.ch, Stand: 11.07.2023 22

Abbildung 11: Ausschnitt des Konzept Windenergie in der Gemeinde Risch (blau = hohes Potential), map.geo.admin.ch, Stand: 11.07.2023 23

Abbildung 12: Flachmoor Inventar Dersbach (2813), Quelle: map.geo.admin.ch, Dezember 2023 24

Abbildung 13: Amphibienlaichgebiet Binzmüli (ZG43), Quelle: map.geo.admin.ch, Dezember 2023 24

Abbildung 14: ISOS Inventare Berchtwil (5219) und Ufersiedlungslandschaft Risch/Buonas 5229, Quelle: map.geo.admin.ch, Dezember 2023 25

Abbildung 15: Ausschnitt BLN-Gebiet 1309 Zugersee (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler), Quelle: map.geo.admin.ch, Dezember 2023 26

Abbildung 16: Inventar der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung in Risch 27

Abbildung 17:Teilkarte G 9: Räumliche Gliederung 28

Abbildung 18: Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Risch, zugmap.ch, Stand: 06.12.2023 29

Abbildung 19: Räumliche Strategie Risch 34

Abbildung 20: Themenkarte bebauter Raum 36

Abbildung 21: Themenkarte grüne Infrastruktur 37

Abbildung 22: Themenkarte Mobilität 39

Abbildung 23: Themenkarte Zusammenleben 40

Abbildung 24: Die Gemeinde Risch eingeteilt in die 5 unterschiedlichen Landschaftstypen gemäss der Landschaftstypeneinteiltung des Kanton Zugs 41

Abbildung 25: Zusammenfassung der Erkenntnisse der Auslegeordnung des LEK Bausteins Landschaftsgestalt in Form einer SWOT-Analyse 42

Abbildung 26: Zusammenfassung der Erkenntnisse der Auslegeordnung des LEK Bausteins Siedlung in Form einer SWOT-Analyse 43

Abbildung 27: Zusammenfassung der Erkenntnisse der Auslegeordnung des LEK Bausteins Gewässer in Form einer SWOT-Analyse 44
Abbildung 28: Anzurechnende Geschossfläche bisher/neu, grün=anzurechnende Geschossfläche 58
Abbildung 29: Kniestockhöhe gemäss IVHB 60
Abbildung 30: Tabelle Herleitung Erhöhung Ausnützungsziffer (eigene Darstellung) 63
Abbildung 31: Vergleich bisher/neu der anrechenbaren Geschossfläche, grün = anrechenbare Geschossfläche, grünze Zahlen = Geschosszahl 64
Abbildung 32: Änderungen im Zonenplan, Auszonung im Gebiet "Binzmühle" 85
Abbildung 33: Änderungen im Zonenplan, Auszonung in Risch 86
Abbildung 34: Änderungen im Zonenplan, Auszonung in Risch 87
Abbildung 35: Umzonung im Gebiet "Kirchenhügel" 89
Abbildung 36: Einzonung im Gebiet "Weber-Areal" 90
Abbildung 37: Einzonung im Ortsteil Risch 92
Abbildung 38: Umzonung der Parzelle Nr. 628 und Teilparzelle Nr. 851 im Gebiet "Kirchenstrasse" 94
Abbildung 39: Umzonungen im Gebiet "Birkenstrasse" 96
Abbildung 40: Umzonung in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Volumenerhalt 99
Abbildung 41: Umzonung der Teilparzelle Nr. 1420 im Gebiet "Allrüti" 100
Abbildung 42: Umzonung im Gebiet "Buonas Seeuferpromenade" 102
Abbildung 43: Umzonung im Gebiet "Sagiweiher" 102
Abbildung 44: Umzonung im Gebiet "Seebadi Zweieren" 103
Abbildung 45: Umzonung im Gebiet "Ortskern Risch" 104
Abbildung 46: Umzonung im Gebiet "Allrüti" 105
Abbildung 47: Umzonung im Gebiet "Buonas Seeuferpromenade" 105
Abbildung 48: Umzonung im Gebiet "Minigolfanlage Breitfeld" 106
Abbildung 49: Umzonung der Parzellen Nrn. 1079 und 1036 im Gebiet "Küntwil" 107
Abbildung 50: Umzonung der Parzellen Nr. 1372 im Gebiet "Rössliweg Buonas" 107
Abbildung 51: Hinweiskarte Tag (Baudirektion des Kantons Zug, 25.08.2021) 119
Abbildung 52: Hinweiskarte Nacht (Baudirektion des Kantons Zug, 25.08.2021) 120
Abbildung 53: Synoptische Gefahrenkarte des Kantons Zug, Ausschnitt Gemeinde Risch | Quelle: Geoportal Kanton Zug, April 2023 123
Abbildung 54: Koordination Raumplanung und Störfall Karte (Amt für Raum und Verkehr Kanton Zug, 09.01.2023) 125

Tabellen

Tabelle 1: Mitglieder der Ortsplanungskommission Risch 10
Tabelle 2: Ortsplaner Planteam S AG, Luzern 10
Tabelle 3: Bisherige Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung 9
Tabelle 4: Weitere Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung 9
Tabelle 5: Auflistung der Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision 12
Tabelle 6: Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Risch 81
Tabelle 7: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes 132

Risch gestalten
Ortsplanungsrevision

plan:team