

Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch
Protokoll der Einwendungsverhandlung mit der Grüne Risch-Rotkreuz
Vertreten durch Patricia Gasser, Rotkreuz
betreffend Bauordnung, Zonenplanänderung und Parkplatzreglement

Kontaktperson ist **Melina Weiss** melina.weiss@rischrotkreuz.ch

Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien Zentrum Dorfmat 6343 Rotkreuz www.rischrotkreuz.ch

25. Juli 2025

riweme / 9975 / 833511

Termin	Mittwoch, 23. Juli 2025
Zeit	08:00 – 09:30 Uhr
Ort	Sitzungszimmer 5, Gemeinderatszimmer, Zentrum Dorfmat
Gesprächsinhalt	Einwendung von der Grüne Risch-Rotkreuz vom 26. Mai 2025 in der Sache Ortsplanungsrevision 2025 der Gemeinde Risch
Einwendung Nr.	09

Teilnehmende	Einwendende Partei: - Frau Patricia Gasser (Co-Präsidentin) - Herr Konradin Franzini (Co-Präsident) Vertreter Gemeinde Risch: - Patrick Wahl, Gemeinderat - Peter Hausherr, Gemeindepräsident - Peter Glanzmann, Gemeinde Risch - Christian Blum, Projektleiter OPR (Protokoll)
---------------------	--

Zur Kenntnis an	Gemeinderat Risch
------------------------	-------------------

Traktanden	1. Begrüssung 2. Verfahren Ortsplanungsrevision 3. Vorgehen mit den Einwendungen 4. Einwendungsverhandlung 5. Weiteres Vorgehen
-------------------	---

1. Begrüssung

Gemeinderat Patrick Wahl begrüsst die Anwesenden zur heutigen Einwendungsverhandlung zum rubriziertem Gesprächsinhalt. Er hält fest, dass mit der Anwesenheit von Frau Patricia Gasser und Herr Konradin Franzini die rechtliche Vertretung seitens einwendender Parteien sichergestellt ist. Ebenso hält er fest, dass die aktuelle Sitzung der Wahrung des rechtlichen Gehörs dient. Anschliessend führt er in das Thema der Ortsplanungsrevision ein.

2. Verfahren Ortsplanungsrevision

Gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug sind die Gemeinden zuständig für die Ortsplanung. Diese beinhaltet die Instrumente der Nutzungsplanung. Dazu gehören insbesondere die Bauordnung und der Zonenplan (inkl. dem Gewässerraum) oder auch Sondernutzungspläne (Bebauungspläne). Die Gemeinde Risch erarbeitet in Ergänzung ein neues Parkplatzreglement.

§ 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug regelt die Verfahren für den Erlass von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne.

Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf von der Baudirektion vorprüfen.

Nach der Vorprüfung legt der Gemeinderat den bereinigten Entwurf öffentlich auf. Die Auflage ist im Amtsblatt anzuzeigen.

Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt.

Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt die Gemeinde über die Anträge des Gemeinderates in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.

3. Vorgehen mit den Einwendungen

Vom 28. April 2025 bis 27. Mai 2025 fand die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision Risch statt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage sind Einwendungen zu den verschiedenen Themenbereichen eingegangen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat werden alle Eingaben in Kenntnis der Ergebnisse der Einwendungsverhandlungen eingehend beraten.

Mit Schreiben vom 26. Mai 2025 hat die Grüne Risch-Rotkreuz fristgerecht Ihre Einwendung eingereicht.

Der hier zu verhandelnde Sachverhalt wurde in der Sitzung der Ortsplanungskommission vom 02.07.2025 bereits verifiziert.

Mit allen Einwendenden werden entweder Gespräche geführt oder sie werden vom Gemeinderat schriftlich (Beschluss Gemeinderat) informiert. In den Antworten des Gemeinderates wird der Sachverhalt aufgezeigt und die Haltung des Gemeinderates erläutert. Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird den Einwendenden die Möglichkeit geboten die Einwendung zurückzuziehen. Einwendungen, die nicht erledigt oder zurückgezogen werden, sind in der Abstimmungsbroschüre abzdrukken und werden gesamthaft Gegenstand der Urnenabstimmung.

4. Einwendungsverhandlung

Einwendung in Sachen Ortsplanungsrevision 2025 der Gemeinde Risch Inhalt gemäss Rubrum

Einleitend ruft Patrick Wahl ins Bewusstsein, dass die «Zukunftsthemen» durchaus in die Revision eingeflossen sind und vor allem auch mit der Räumlichen Strategie die Themen Sozialraum und grüne Infrastruktur proaktiv bearbeitet worden sind. Daraus wurden insbesondere die Fokusgebiete Risch, Buonas, Holzhäusern und Kirchenhügel abgeleitet. Bei der Umsetzung dieser Themen in die (Bau-)Gesetzgebung gilt es aber zu beachten, dass übergeordnetes Recht nicht wiederholt und, gerade im Kanton Zug, nicht alles geregelt werden soll. Beispielsweise ist die Gemeinde mit erwünschten Präzisierungen und weitergehenden Regelungen bei der kantonalen Fachstelle mehrfach «aufgelaufen». Zudem müssen in den großen Entwicklungsarealen Bebauungspläne erarbeitet werden. In diesen Verfahren können präzisere Vorschriften zu Energie, Mobilität, Schwammstadt etc. erlassen werden.

Die Delegation der Grünen Partei merkt an, dass die laufenden Aktivitäten und Bemühungen bei Ihnen eine hohe Wertschätzung geniessen. Mit der Ortsplanungsrevision wird ein grosser und guter Sprung gemacht. Aus Sicht der Grünen Partei braucht es, insbesondere mit dem langfristigen Horizont dieser Planung, jedoch noch einen grösseren Sprung.

4.1. Abhandlung Antrag 1

Antrag 1:

Bauordnung Art. 40 - Forderung von Wohnungsbau

- Art 40.1: «Die Einwohnergemeinde fordert den *preisgünstigen* Wohnungsbau [...]»
- Art 40. 2: 50% statt «30% der Mehrausnutzung der Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum [...]» bei Neueinzonungen, Um- und Aufzonungen
- Art 40. 3: Erster Satz streichen.
- Art 40. 4: 50% statt «30% der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum [...]» in der Birkenstrasse. Eigentumsklausel resp. Mischung soll gestrichen werden.
- Art 40. 5: 50% statt «30% der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum [...]» im Weber-Areal. «Die Schaffung resp. der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum kann auch mittels Sicherung und Erhalt von Bestandesliegenschaften auf Drittparzellen erfolgen» löschen. Zusätzlich: «Der preisgünstige Wohnraum soll durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden.»

- Art 40. 6:»[...] ist langfristig zu sichern und auszubauen.»
- Art 40. 7: Die Gemeinde unterstellt die preisgünstigen Wohnungen *im Minimum* dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211].

Verhandlungsdiskussion:

Art. 40.1

Die Formulierung ist bewusst umfassend gehalten. Die Gemeinde will alle Arten des Wohnungsbaus fördern. Nichteintreten. Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Art. 40.2

Der Antrag ist von der OPK diskutiert worden und mit Mehrheitsentscheid ist der Antrag der Grünen Partei abgelehnt worden; die 30% sollen bestehen bleiben. Der Entscheid wird zur Kenntnis genommen.

Art. 40.3

Zu diskutieren ist, ob die Schwelle herabgesenkt wird. Seitens ARV wurde anlässlich der Vorprüfung ein Grenzwert von 3 Wohnungen zur Diskussion gestellt. Die OPK hat entschieden, den Wert von 1'000 auf 500 m² zu reduzieren (gleichbedeutend mit 5 Statt 10 Wohnungen). Nichteintreten, partielles Entgegenkommen. Das Herabsetzen der Schwelle wird positiv zur Kenntnis genommen.

Art. 40.4

Der Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum oder Wohneigentum oder eine Mischform von 30% ist durch Verhandlungen mit den Grundeigentümern erreicht worden und wird nicht mehr nach oben angepasst. Nichteintreten. Wird zur Kenntnis genommen.

Art. 40.5

Mit dem Einbezug von Drittparzellen respektive Bestandesliegenschaften wird gemäss Abklärungen ermöglicht, Wohnraum zu sichern, welcher betreffend die Mietpreise unterhalb der Preise gemäss WFG liegt. Private Grundeigentümer haben vermehrt ein Interesse, solche Liegenschaften zu ersetzen oder zumindest komplett zu sanieren, um höhere Mietpreise erzielen zu können. Die Möglichkeit des Abtausches wird darum als sinnvoll betrachtet und soll beibehalten werden. Das Definieren der Trägerschaft in der Bauordnung wird als nicht zweckmässig resp. als Einschränkung angesehen.

Die Vertreter der Ortspartei stört, dass durch die Bestimmung theoretisch die Möglichkeit besteht, dass effektiv keine zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen entstehen. Gibt es, mit Blick auf die Bestimmung zum Areal Birkenstrasse einen Kompromiss, der dazu führt, dass mindestens ein bestimmtes Mass an preisgünstigen Wohnungen auf dem Weber-Areal neu entsteht? Die Vertretung der Gemeinde bietet Hand, bei der OPK die Diskussion nochmals zu führen, dies mit der Stossrichtung, auf dem Weber-Areal den 30%-Anteil preisgünstiger Wohnraum als Neubau einzufordern. Die Sicherung von preisgünstigen Bestandsbauten durch Abtausch soll als Option für Anteile über den 30%-Anteil weiterhin möglich sein.

Art. 40.6

Der Absatz bezweckt die Verhinderung der Zweckentfremdung der preisgünstigen Wohnungen an sich und nicht den Erhalt des Anteils preisgünstigen Wohnraums am gesamten Wohnraum. Darum ist der Ausbau in diesem Absatz sachfremd. Nichteintreten. Die Erklärungen werden verstanden.

Art. 40.7

Preisgünstige Wohnungen können entweder dem WFG oder einem vergleichbaren Modell unterstellt werden. Was mit dem Zusatz «Minimum» gemeint ist, ist hier unverständlich. Nichteintreten.

Mit «Minimum» soll der Anspruch formuliert werden, dass kein Modell zur Anwendung kommen darf, dass zu, im Vergleich zum WFG, höheren Mieten führen würde. Für den Gemeinderat ist klar, dass in der Regel das WFG, in Ausnahmefällen vergleichbare Modelle, zum Beispiel das Modell der SBB (50% - Quantil) zur Anwendung kommt. Aktuell führt das SBB-Modell zu leicht tieferen Mieten als das WFG. Das kann sich aber auch wieder ändern.

Antrag an den Gemeinderat:

Auf den Antrag 1 soll mehrheitlich nicht eingetreten werden. Artikel 40.3 wird gemäss Vorschlag OPK angepasst. Bei Artikel 40.5 soll aufgrund der Verhandlung der zweite Satz gestrichen werden.

4.2. Abhandlung Antrag 2

Antrag 2:

Bauordnung Art. 54 - Ökologische Ausgestaltung

- Art 54. 6: Die für den Bau eingesetzten Materialien sollen den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft entsprechen. Dies umfasst den Einsatz umweltverträglicher Baustoffe, etwa Recyclingmaterialien oder nachwachsende Rohstoffe wie Holz, die Sicherstellung der Wiederverwertbarkeit der Materialien sowie den konsequenten Verzicht auf umwelt- und gesundheitsbelastende Stoffe. Der Energieaufwand für Herstellung, Transport und Entsorgung (graue Energie) ist in geeigneter Form auszuweisen.
- Art 54. 7: Der Grünen Infrastruktur ist besondere Sorge zu tragen. Bei Neubepflanzungen muss der Wurzelraum ausreichend dimensioniert sein, um grosse Bäume anpflanzen zu können. Abgrenzungen mit Hecken sind Zäunen zu bevorzugen. Flächen mit einer hohen Biodiversität sind einzuplanen.
- Art 54. 8: Zur Förderung der Ressourcenschonung und Entlastung der Abwassersysteme ist bei Neubauten sowie bei grösseren Renovierungen, Regenwasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Balkonpflanzen zu nutzen. Es sind geeignete Systeme zur Regenwasserrückhaltung zu installieren.

Verhandlungsdiskussion:

Art. 54.6

Absatz 1 wird wie folgt ergänzt (Vorschlag). «Dem Klimaschutz, der Klimaanpassung und dem Ressourcen- und Energieeinsatz ist im gesamten ...». Eine weitergehende Regulierung gemäss Einwendung wird als unverhältnismässig angesehen, dies auch weil der in der Einwendung verlangte Nachweis auch entsprechende Arbeitsressourcen zur Prüfung der Nachweise verlangt. Zudem ist zu erwarten, dass die Baudirektion eine solche, weit über die Bestimmungen der Musterbauordnung hinausgehende Regelung, nicht genehmigen wird.

Die Ergänzung wird begrüsst.

Art. 54.7

Die mit der Einwendung verlangte Bestimmung zur Grünen Infrastruktur und zum Regenwassermanagement sind in Artikel 54, 56 und 57 enthalten. Nichteintreten.

Art. 54.8

Die mit der Einwendung verlangte Bestimmung zur Grünen Infrastruktur und zum Regenwassermanagement sind in Artikel 54, 56 und 57 enthalten. Zusätzlich ist zu wissen, dass der Gemeinderat ein neues Abwasserreglement erarbeitet, welches an der Gemeindeversammlung im Juni 2026 behandelt werden soll. Dieses Reglement basiert auf dem Zuger Musterreglement und berücksichtigt die Einleitung respektive die Retention von Regenwasser monetär. Nichteintreten.

Antrag an den Gemeinderat:

Auf Antrag 2 soll teilweise (Ergänzung Art. 54.6) eingetreten werden.

4.3. Abhandlung Antrag 3

Antrag 3:

Bauordnung Art. 57 - Dächer und Fassaden

Art. 57. 2: Die Nutzung von Flächen zur Energiegewinnung sollte auf west-, ost- und südexponierte Schrägdächer und südexponierte Fassaden ab 25m² ausgedehnt werden.

Verhandlungsdiskussion:

Art. 57.2

Eine Ausweitung der Bestimmung, wonach alle Dächer (ausgenommen solche mit Nord-Orientierung) für die Energiegewinnung zu nutzen sind, kann grundsätzlich diskutiert werden. Diese auch auf Südfassaden auszuweiten, sieht die Gemeinde jedoch als nicht zweckmässig an resp. soll freiwillig bleiben. Insbesondere auch, weil dies eine erhebliche gestalterische Auswirkungen hätte resp. ein starker Eingriff darstellt.

Mit den vorgeschlagenen Bestimmungen sind alle Dachexpositionen gemeint, womit spezifischen Situationen ausreichend Rechnung getragen werden kann. Es wird auf eine Vorschrift für Fassaden verzichtet, da sehr weitgehend und Architektur massiv einschränkt. Nichteintreten

Seite 7/8

Antrag an den Gemeinderat:

Auf Antrag 3 soll nicht eingetreten werden.

4.4. Abhandlung Antrag 4

Antrag 4:

Parkplatzreglement

- Art 4.3: streichen
- Art. 6: Auf Neubau kein Bestandesschutz, daher soll Neubau gestrichen werden
- Art. 8: Ab 50 Parkplätzen braucht es ein Mobilitätskonzept

Verhandlungsdiskussion:

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Fassung des Parkplatzreglements das Produkt intensiver Diskussionen in der OPK ist. Veränderungen daran, auch minimale, wären sehr gut zu begründen.

Art. 4.3

Der Absatz wird nicht gestrichen, da sichergestellt werden soll, dass die private Parkierung nicht auf den öffentlichen Grund ausweichen soll. Die Praxis ist heute mehrheitlich, dass man ein Minimum hat und dieses mit einem Mobilitätskonzept unterschreiten kann. Nichteintreten

Art. 6

Nichteintreten

Art. 8

Mobilitätskonzept ab 100 Parkplätzen beibehalten. Nichteintreten

Wichtig ist zu beachten, dass gemäss Art. 8 mit einem Mobilitätskonzept auch vom vorgeschriebenen Minimum abgewichen werden kann. Aufgrund einer weiteren Behandlung des Reglements in der OPK wird Art. 12, Abs. 3 so präzisiert, dass mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze im Aussenraum zu überdachen ist.

Antrag an den Gemeinderat:

Auf Antrag 4 soll nicht eingetreten werden.

5. Weiteres Vorgehen

Das Protokoll wird allen Teilnehmenden zugestellt. Patricia Gasser wünscht, dass der Versand direkt an die Ortspartei adressiert wird. Die Adresse ist: Grüne Partei Risch-Rotkreuz, Patricia Gasser, Suurstoffi 37, 6343 Risch-Rotkreuz.

Im Falle von Korrekturen oder Ergänzungen werden die Einwendenden gebeten, sich innert maximal 10 Tagen zu melden.

Nachfolgend wird der Gemeinderat baldmöglichst bezüglich der Anträge entscheiden.

Die Einwendenden erhalten in der Folge den Gemeinderatsbeschluss und damit die Möglichkeit, aufgrund der Einwendungsverhandlung und dem Gemeinderatsbeschluss die Einwendung innerhalb 10 Tagen ganz oder teilweise zurückzuziehen. Ansonsten bleibt sie aufrechterhalten und wird in der Abstimmungsbroschüre abgedruckt. Mit der Annahme der Ortsplanung als Ganzes ist die Einwendung als erledigt zu betrachten.

Für das Protokoll
Christian Blum:



Visum Patrick Wahl:

