

**Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch
Protokoll der Einwendungsverhandlung mit Guntli Architektur GmbH, Baar
vertreten durch Oliver Guntli
betreffend Zonenplan, Parzelle 1157**

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

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

25. Juli 2025

riweme / 9975 / 831663

Termin	Mittwoch, 16. Juli 2025
Zeit	10:30 – 12:00 Uhr
Ort	Sitzungszimmer 5, Gemeinderatszimmer, Zentrum Dorfmat
Gesprächsinhalt	Einwendung von der Guntli Architektur GmbH vom 26. Mai 2025 in der Sache Ortsplanungsrevision 2025 der Gemeinde Risch
Einwendung Nr.	06 – GS1157

Teilnehmende	Einwendende Partei: - Oliver Guntli, beratender Architekt im Auftrag der S. & H. Iten Immobilien AG, Zug
---------------------	--

Vertreter Gemeinde Risch:

- Patrick Wahl, Gemeinderat
- Peter Glanzmann, Gemeinde Risch
- Hans Ulrich Maurer, Bereichsleiter Baurecht, Gemeinde Risch
- Christian Blum, Projektleiter OPR (Protokoll)

Entschuldigt	- Stefan Iten, Vertretung Grundeigentümerschaft S. & H. Iten Immobilien AG, Zug
---------------------	---

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 rubrizierten Gesprächsinhalt. Er hält fest, dass mit der Anwesenheit von Oliver Guntli die rechtliche Vertretung seitens einwendender Partei 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 haben die Herren Oliver Guntli und Stefan Iten 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 Gespräche geführt und 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 angeboten, 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

1.1. Abhandlung Antrag 1

Antrag 1:

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision stellen wir den Antrag die Parzelle 1157 Dersbachstrasse in Buonas in eine «Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften» oder in eine BSV, die dem Erhalt und Umnutzung der Scheune dient, zu überführen.

Verhandlungsdiskussion:

Die Gemeinde kann aus raumplanerischen Gründen eine Insellösung (GS 1157 als Nichtbauzone umgeben von Bauzonen) nicht gutheissen. Dies hat die Ortsplanungskommission der Gemeinde auf Antrag bestätigt. Die Umzonung in eine inhaltlich noch zu definierende Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) bedingt aus Sicht der Gemeinde das Herauslösen des Grundstücks aus der Gesamtplanung aus dem Jahr 1984. Nach Auffassung der Gemeinde hat dieser Gesamtplan noch eine baurechtliche Wirkung im Sinne einer Arealbebauung (resp. neu einfacher Bebauungsplan). Zudem geht die Gemeinde davon aus, dass die gemäss Gesamtplan zulässige Ausnutzung des Grundstücks mindestens mehrheitlich an die anderen Grundstücke innerhalb des Perimeters der Planung verteilt und damit konsumiert wurden. Auf jeden Fall liegen der Gemeinde zu diesem Aspekt keine detaillierten Unterlagen vor. Dass nun die Gemeinde ein zusätzliches Nutzungsmass für die Scheune ermöglichen soll, ist auf der genannten Basis gegenüber der Öffentlichkeit kaum plausibel begründbar.

Herr Guntli merkt an, dass in Zugmap weder der Gesamtplan noch eine Arealbebauung (und schon gar kein Bebauungsplan) dargestellt wird. Zudem wird im Auszug auch keine Nutzungseinschränkung für das Grundstück publiziert. Daraus schliesst Herr Guntli, dass der Gesamtplan keine Gültigkeit mehr haben kann. Des Weiteren verweist er auf ein Gutachten von Herr Benno Furrer zum denkmalpflegerischen Status der Scheune. Gemäss Gutachten ist davon auszugehen, dass die Scheune ein Schutzobjekt ist. Wenn aber keine Nutzungsmöglichkeit besteht (selbst eine Lagernutzung ist eine Nutzung), wird kein Unterhalt der Baute erfolgen und es ist bereits kurzfristig der Zusammenfall zu erwarten. Die Eigentümerschaft will die Scheune aber halten und nutzen können. Um dies zu erreichen, ist in Zusammenarbeit mit einem Baujuristen der vorliegende Antrag formuliert worden. Ergänzend hat eine Besprechung zwischen Oliver Guntli und Vertretern des Amtes für Raum und Verkehr des Kantons (ARV) stattgefunden (René

Hutter, Roman Wülser, David Gander). Anlässlich dieser Sitzung sind zwei Lösungsansätze besprochen worden (einerseits Landwirtschaftszone, andererseits Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften), der Ansatz mit der Nichtbauzone ist dabei favorisiert und empfohlen worden. Aus der Empfehlung kann gemäss Oliver Guntli ebenfalls abgeleitet werden, dass die Gesamtplanung keine Wirkung mehr hat.

Die Gemeinde ist bisher davon ausgegangen, dass die Gesamtplanungen durchaus noch eine Rechtswirkung entfalten.

Nachtrag: Dies bestätigt das «Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht» (ARV, Januar 2025).

Nachtrag: Die rechtlichen Fragen in diesem Zusammenhang hat das ARV in der Person von David Gander (Mail vom 16. Juli 2025) zusätzlich wie folgt beantwortet:

«Die Gesamtplanung hat die Scheune als Bestand drin, wobei die Nutzung offen ist. Eine Auszonung und spätere Umnutzung z.B. zu Wohnzwecken würde an der äusseren Erscheinung der dann geschützten Scheune (eine Unterschutzstellung wird wie ausgeführt vorausgesetzt) nur wenig ändern. Die Umbauten würden sich vor allem auf das Innere beziehen. Da die Nutzung der Scheune zudem in der Gesamtplanung nicht definiert ist, würde sich nichts ändern. Eine Umnutzung würde sich zudem direkt auf Art. 24d RPG stützen und Ausnützung – welche ohnehin nicht vorhanden ist – wäre dafür nicht erforderlich. U.E. ändert sich damit an der Gesamtplanung bezüglich der Scheune nichts und diese muss nicht angepasst werden. Insbesondere ändert sich u.E. auch betreffend die Ausnützung nichts, zumal die Scheune über keine Ausnützung verfügt und eine Umnutzung nach Art. 24d RPG keine Ausnützung erfordert.

Das GS 1157 umfasst eine Fläche von rund 1140 m² und befindet sich am Zonenrand. U.E. handelt es sich damit (Ergänzung Protokollführer: Auszonung) um eine unwesentliche Änderung des Zonenplans nach Art. 7 Abs. 2 Bst. d PBG. Eine explizite öffentliche Auflage für diese Änderung gegenüber des im Rahmen der OPR aufgelegten Zonenplans ist u.E. nicht zwingend erforderlich. Im Rahmen der Abstimmung müsste diese Änderung – wie auch allfällige andere Änderungen - jedoch in jedem Fall hervorgehoben werden. Zudem besteht nach der Abstimmung eine Beschwerdemöglichkeit. Eine Auszonung, die auf Wunsch der entsprechenden Grundeigentümerschaft vorgenommen wird, löst zudem i.d.R. keine Entschädigungspflicht aus (BGE 115 Ib 131 E. 5a und BGE 121 II 417 E. 4b).»

Nachtrag: Weiterhin stellt der wahrscheinlich vorgenommene Transfer der Ausnutzung aus Sicht der Gemeinde eine Unsicherheit dar.

In der Verhandlung wird besprochen, ob mit einem einfachen Bebauungsplan (Nutzungs-Bonus) eine Möglichkeit zur Generierung von Nutzfläche besteht. Eine solcher Planerlass im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird aufgrund des sehr hohen Rekurs-Risikos aber als politisch sehr schwierig eingeschätzt. Die Gemeinde will die Urnenabstimmung zur Ortsplanungsrevision Ende November 2025 nicht gefährden. Als Möglichkeit, zeitlich nachgelagert zur Genehmigung der Ortsplanung, wird ein einfacher Bebauungsplan für die Grundstücke 1157 und 1227 diskutiert. Solcherart könnte das ortsbaulich und denkmalpflegerisch bedeutende Ensemble von Scheune und Wohnhaus zusammen in einer Planung bearbeitet werden.

Weiter diskutiert wird, ob durch die laufende Erhöhung der Ausnutzungsziffer (im Rahmen der Gesamtplanung AZ von 0.2, rechtskräftige AZ von 0.2, neu 0.3 für die Wohnzone B unter Beachtung einer neuen Berechnungsweise) ein Potenzial für die Nutzung der Scheune entstanden ist.

Konsens der Verhandlung ist, dass die Scheune als Teils des Ensembles erhalten bleiben soll.

Nachtrag aufgrund der Antwort des ARV: Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Inhalt von Zonenplan und Bauordnung gemäss Stand öffentliche Auflage belassen. Im Raumplanungsbericht wird vermerkt, dass auf GS 1157 eine Planung zu erwarten ist die ggf. eine unwesentliche Änderung (siehe Wortlaut ARV) der Planungsinstrumente (Gesamtplanung, Zonenplanung, Bauordnung) zur Folge hat. Damit sollte die Frist der Planbeständigkeit aufgehoben werden können und eine Anpassung wäre damit auch zeitnah möglich. Die Grundeigentümerschaft kann, nach erfolgreicher Abstimmung zur Ortsplanungsrevision, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken (im Bestand) prüfen. Dabei ist zu untersuchen, ob aufgrund der Erhöhung der AZ von 0.2 auf 0.3 für die Umnutzung ausreichend anrechenbare Nutzfläche entstanden ist (Variante 1). In einer zweiten Variante ist die Umnutzung basierend auf den Regelungen für die Landwirtschaftszone (Bedingung: entschädigungsfreie Auszonung) zu prüfen. In einer dritten Variante ist zu prüfen, ob zusammen mit dem nördlich angrenzenden Grundstück 1227 und im Rahmen einer neuen «Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften» die Umnutzung der Scheune zusammen mit der Sicherung des ortsbaulichen Ensembles (Scheune, Wohnhaus, Nebengebäude sowie den Gärten und Freiräumen) erfolgen soll. Alle drei Varianten sind mit der betroffenen Nachbarschaft und den kantonalen Fachstellen auf ihre Machbarkeit zu überprüfen.

Die Gemeinde ist bereit, nach der erfolgreichen Abstimmung zur Ortsplanungsrevision, die Machbarkeitsstudie betreffend die Aspekte Raumplanung, Baurecht und Politik/Öffentlichkeit zu unterstützen und die notwendigen Kontakte zu den kantonalen Fachstellen herzustellen.

Antrag an den Gemeinderat:

Auf Antrag 1 soll nicht eingetreten werden.

5. Weiteres Vorgehen

Das Protokoll wird allen Teilnehmenden zugestellt. Im Falle von Korrekturen oder Ergänzungen werden die Einwendenden gebeten, sich innert maximal 10 Tagen zu melden. Ansonsten gilt das Protokoll als genehmigt.

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 innert 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.

Seite 6/6

Für das Protokoll
Christian Blum



Visum Patrick Wahl:

