

Anpassung ordentlicher Bebauungsplan Suurstoffi West



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

5. November 2025

Stand öffentliche Auflage

Impressum

Auftrag	Überführung Bebauungspläne Risch
Auftraggeberin	Gemeinde Risch, Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Melina Weiss, MSc Geographie und nachhaltige Entwicklung 041 469 44 20, melina.weiss@planteam.ch Flavia Steigmeier, MSc Geographie 041 469 44 25, flavia.steigmeier@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	ris_BBP Suurstoffi West_Anpassung_Planungsbericht_251105
Auftragsnummer	860.76
Version	2.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	4
1.3	Umfang der Planungsvorlage	5
2.	Verfahrenskategorisierung	6
2.1.1	Ordentlicher Bebauungsplan	6
2.1.2	Einfaches Verfahren	6
3.	Verfahrensablauf	7
3.1	Kantonale Vorprüfung	7
3.2	Öffentliche Auflage und Mitwirkungsrecht	7
3.3	Beschluss durch Gemeinderat	8
3.4	Kantonale Genehmigung	8
4.	Überführung Bebauungsplan	9
4.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
4.2	Perimeter	9
4.3	Formale Anpassung	10
5.	Würdigung der Planung	11
5.1	Verhältnis zur Ortsplanungsrevision	11
5.2	Abweichung von der Regelbauweise	11
5.3	Schlusswürdigung	12

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Nach § 71 Abs. 1 neu PBG haben die Gemeinden ihre Bauvorschriften und Pläne inklusive der Bebauungspläne und Sonderbauvorschriften spätestens bis Ende 2025 an das neue Recht anzupassen. Für die Überführung der Bebauungspläne hat die Baudirektion ein Ablaufschema erstellt und darin die verschiedenen Verfahren aufgezeigt. In einem ersten Schritt sollen die bestehenden Bebauungspläne anhand dieses Ablaufschemas in die Kategorien A–H eingeteilt werden. Ausgehend von dieser Kategorisierung soll anschliessend ein Zeitplan für die Überführung der einzelnen Bebauungspläne festgelegt werden.

1.2 Aufgabenstellung

Revision PBG und V PBG

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 721.11) hat der Kantonsrat insbesondere festgelegt, dass die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 PBG 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 (V PBG, BGS 721.111) anzupassen haben.

Überführung altrechtlicher
Bebauungspläne

Unabhängig davon, ob die Bebauungspläne bereits vollständig umgesetzt sind oder nicht, sind in diesem Zusammenhang die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften zwingend an das neue PBG und dessen Verordnung anzugleichen und nötigenfalls mit einem Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu ergänzen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Die planerischen Rahmenbedingungen und Grundsätze für das Areal Suurstoffi West können dem Raumplanungsbericht des rechtsgültigen Bebauungsplans Suurstoffi West vom 29.03.2017, Kapitel 4 entnommen werden. Mit der Anpassung des Bebauungsplans werden die Planungsrechtlichen Vorgaben nach wie vor eingehalten und es benötigt keine Anpassung an übergeordneten Rahmenbedingungen. Das Verhältnis zur Ortsplanungsrevision sowie die Abweichung von der Regelbauweise (§32 PBG) werden in der Würdigung der Planung, in Kapitel 5, abgehandelt.

Bezüglich der Legitimation des Hochhauses nach Art. 10b PBG, so ist in den Ergänzungsbestimmungen zur Wohn- und Arbeitszone Suurstoffi West der Bauordnung Art. 9, maximal ein Hochhaus bestimmt. Zudem ist im Zonenplan ein Bereich für Hochhäuser (gem. Art. 14 BO) definiert, worin sich der Bebauungsplan der Suurstoffi West befindet.

Bebauungsplan Suurstoffi West	Der altrechtliche Bebauungsplan Suurstoffi West stammt aus dem Jahre 2017 und ist vollständig umgesetzt. Mit dem Bebauungsplan konnte der Hochschulstandort erfolgreich realisiert und ein vielfältiges Wohnungsangebot mit differenzierten Wohnformen geschaffen werden.
Ziele der Überführung	Ziel der Überführung ist es, die städtebaulichen Qualitäten des bestehenden Bebauungsplans Suurstoffi West dauerhaft zu sichern, die planerische Rechtssicherheit zu erhöhen und die formellen Anforderungen gemäss revidiertem PBG und V PBG zu erfüllen. Dabei soll eine kohärente Überleitung ohne materielle Änderungen an der städtebaulichen Konzeption erfolgen.

1.3 Umfang der Planungsvorlage

Verbindliche Bestandteile:

- 01 Änderung BBP Suurstoffi West vom 05.11.2025
- 02 Neuer Bebauungsplan BBP Suurstoffi West vom 05.11.2025

Orientierend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- 03 Planungsbericht nach RPV47 vom 05.11.2025
- 04 Vorprüfungsbericht vom 15.09.2025
- Rechtskräftiger BBP Suurstoffi West mit seinen Beilagen:
 - 05 *Bebauungsplan Suurstoffi West 1:500 (mit Bestimmungen) vom 03.06.2016*
 - 06 *Raumplanungsbericht vom 29.03.2017*
 - 07 *Umgebungsgestaltungsplan «Areal Suurstoffi West» vom 24.05.2016*
 - 08 *Masterplan Freiraum Gesamtareal Suurstoffi vom 06.06.2016*
 - 09 *Jurybericht Baufeld 1 Suurstoffi West vom 08.04.2016*
 - 10 *Bericht Beurteilungsgremium des QSV Suurstoffi West vom Mai 2015*

2. Verfahrenskategorisierung

Die Wahl des Verfahrens und die Zuständigkeiten erfolgt entsprechend der Kategorisierung des Bebauungsplans gemäss PBG und kantonalem Merkblatt «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht»

2.1.1 Ordentlicher Bebauungsplan

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich aufgrund der Erhöhung der Geschosshöhe und der Abweichungen von den zonengemässen Nutzungsmassen um einen ordentlichen Bebauungsplan nach §32ter PBG. Die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan gemäss §32bis PBG sind nicht gegeben.

2.1.2 Einfaches Verfahren

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohner- gemeinde / GGR	Einwohner- gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner- gemeinde / GGR	Einwohner- gemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Abbildung 1: Verfahrensablauf und Zuständigkeit, Quelle: Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug

Konkurrenzverfahren
Vorentscheid Gemeinderat

Auf ein Konkurrenzverfahren kann verzichtet werden.

Gemäss § 4 Abs. 3 V PBG kann der Gemeinderat in einfachen Fällen von ordentlichen Bebauungsplänen auf den Beschluss bzw. Vorentscheid verzichten.

3. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Wann
Kantonale Genehmigung Bebauungsplan «Suurstoffi West»	28. März 2017
Anpassungen am Bebauungsplan	2024 - 2025
Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	12. August 2025
Kantonale Vorprüfung	15. September 2025
Überarbeitung	Oktober 2025
Öffentliche Auflage	<i>folgt</i>
Beschluss durch Gemeinderat	<i>folgt</i>
Kantonale Genehmigung	<i>folgt</i>

Tabelle 1: Verfahrensablauf zur Anpassung des Bebauungsplans

3.1 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat liess den Entwurf der formellen Überführung des Bebauungsplans am 12. August 2025 von der Baudirektion vorprüfen. Sämtliche Vorbehalte des Vorprüfungsberichtes vom 15. September 2025 wurden umgesetzt. Im Folgenden werden die Anpassungen dargestellt:

- Es sind die Themen gem. Art. 47 RPV abzuhandeln, Verweis auf bisherigen Raumplanungsbericht.
- Es sind die wesentlichen Vorzüge (gem. § 32 PBG), sowie die Abweichungen von der Regelbauweise aufzuzeigen abzuhandeln, Verweis auf bisherigen Raumplanungsbericht.
- Es ist eine Aussage zu machen, inwiefern die Überführung mit der OPR zeitlich abgestimmt ist.
- Es sind auf die Ausführungen zum Hochhaus in der neuen Bauordnung oder im Zonenplan zu verweisen.
- Verweise sind auf die neue Bauordnung anzupassen.

3.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkungsrecht

Nach der Vorprüfung legt der Gemeinderat den bereinigten Entwurf öffentlich auf und publiziert dies im Amtsblatt.

Ein Mitwirkungsrecht durch die Bevölkerung wird gemäss § 39 PBG in Form von schriftlichen Einwendungen während der Auflagefrist gewährt.

3.3 Beschluss durch Gemeinderat

Gemäss Art. 40 Abs 1 Bst. a PBG ist der Gemeinderat federführend im Verfahren. Formelle Änderungen an einem rechtskräftigen Bebauungsplan werden durch ihn beschlossen.

3.4 Kantonale Genehmigung

Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat.

4. Überführung Bebauungsplan

4.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Als Grundlage dient der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Suurstoffi West bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 03.06.2016, genehmigt am 28. März 2017
- Sonderbauvorschriften vom 03.06.2016, genehmigt am 28. März 2017

Orientierend besteht der Raumplanungsbericht des Bebauungsplans Suurstoffi West vom 29.03.2017.

4.2 Perimeter

Der Perimeter des Bebauungsplans Suurstoffi West umfasst einen Teil des nördlichen Bahnhofareals von Rotkreuz. Er bildet die räumliche Grundlage für die Anwendung der Sonderbauvorschriften und den Geltungsbereich der Überführung gemäss § 71 Abs. 1 PBG. Die genaue Abgrenzung des Perimeters ergibt sich aus dem rechtskräftigen Situationsplan im Massstab 1:500 und wird nachfolgend dargestellt.



Abbildung 2: Perimeter Bebauungsplan Suurstoffi West (grün)

4.3 Formale Anpassung

Art. 2	<p>Im Artikel 2 wurde der Begriff Gebäudehöhe durch den Begriff Gesamthöhe ersetzt. Diese Anpassung ist erforderlich, da der Terminus Gebäudehöhe infolge der Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht mehr Bestandteil der geltenden Begriffe ist.</p> <p>Zudem wurde auf die frühere Bauordnung der Gemeinde Bezug genommen. Die neue Bauordnung steht aktuell kurz vor dem Beschluss an der Urnenabstimmung. Da damit die bisherige Bauordnung durch die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die entsprechende Verordnung (V PBG) ihre Gültigkeit verloren hat, sind diese Verweise auf die alte Bauordnung obsolet. Neu wird auf das aktuelle V PBG § 21 verwiesen.</p>
Art. 18	<p>Der Verweis, bezüglich der Regelung von technisch bedingten Dachaufbauten, auf die alte Bauordnung wird mit dem Verweis auf den richtigen Artikel in der neuen Bauordnung ersetzt.</p>
Art. 22	<p>In diesem Artikel wurde bislang auf die frühere Bauordnung der Gemeinde Bezug genommen. Die neue Bauordnung steht aktuell kurz vor dem Beschluss an der Urnenabstimmung. Da damit die bisherige Bauordnung durch die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die entsprechende Verordnung (V PBG) ihre Gültigkeit verloren hat, sind diese Verweise auf die alte Bauordnung obsolet.</p> <p>Neu wird auf das aktuelle PBG § 32, Abs. 2 verwiesen, um die Qualitätsanforderungen weiterhin sicherzustellen.</p>
Art. 23	<p>Im bisherigen Artikel 23 wurde festgehalten, dass der Bebauungsplan bei einer Änderung des Zonenplans oder der Bau- und Zonenordnung zu überprüfen ist. Da diese Pflicht bereits in übergeordneten Rechtsgrundlagen verankert ist, wird die entsprechende Bestimmung aus dem Gestaltungsplan gestrichen.</p>
Legende	<p>Da im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans auch Änderungen in der Legende erforderlich sind, wird der gesamte Bebauungsplan neu aufgearbeitet. Der Begriff Gebäudehöhe wird durch den Begriff Gesamthöhe ersetzt. Begründung siehe Art. 2, erster Abschnitt.</p>

5. Würdigung der Planung

5.1 Verhältnis zur Ortsplanungsrevision

Genauso wie die Bebauungspläne muss auch die Ortsplanung im Kanton Zug bis spätestens Ende 2025 an das neue PBG sowie an die Interkantonalen Vereinbarungen über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden. Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Risch parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung die bestehenden Bebauungspläne geprüft, eine Triage vorgenommen und wird diese entweder aufheben, einer neuen Zone zuweisen oder formell überführen bzw. belassen.

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Risch kommt am 30. November 2025 vor das Volk. In Abhängigkeit mit der Ortsplanungsrevision wird über die Bebauungspläne, welche in die Regelbauweise überführt und somit aufgehoben werden (Kategorie B), abgestimmt. Diese haben eine direkte Abhängigkeit mit der Ortsplanungsrevision, weil sie mit der Urnenabstimmung beschlossen werden.

Die Überführung des Bebauungsplans Suurstoffi West hat aber keinen direkten Einfluss auf die Ortsplanungsrevision, weil das ordentliche Verfahren der formalen Überführung (Kategorie D) vom Gemeinderat beschlossen wird und nicht von der Gemeindeversammlung oder durch die Urnenabstimmung.

5.2 Abweichung von der Regelbauweise

Da mit dem Bebauungsplan Suurstoffi West (03.06.2016) gleichzeitig auch der Zonenplan und die Bauordnung entsprechend angepasst wurde, bestehen keine Differenzen und es liegen keine Abweichungen zur Einzelbauweise vor. Mit der heutigen Überführung des Bebauungsplans verweist dieser neuerdings, wie oben erwähnt in Art. 22, auf die Qualitäten gemäss Art. 32 Abs. 2 PBG.

Damit Bebauungspläne genehmigungsfähig sind müssen diese wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen (§ 32 PBG). Diese sind

- eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und
- eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Der Nachweis zur qualitätsvollen Konzeptentwicklung (Verdichtung, Qualifiziertes Städtebauliches Variantenstudium - QSV, Städtebauliches Konzept, Projektwettbewerb, Freiraum, Nutzung, Erschliessung, Umwelt,

etc.) kann dem Raumplanungsbericht des Bebauungsplans Suurstoffi West vom 29.03.2017, Kapitel 5 entnommen werden.

Aufgrund der zentralen Lage wurde das Areal Suurstoffi West als Gebiet für Verdichtung zugeteilt. Um die erhöhte Ausnutzungsziffer realisieren zu dürfen, musste ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt werden, welches sich mit den Aspekten Städtebau, Erschliessung, Freiraum und landschaftliche Einbettung auseinandersetze. Dieses Variantenstudium wurde durchgeführt und das Ergebnis bildet das städtebauliche Konzept mit dazugehörigem Bericht des Beurteilungsgremiums QSV vom Mai 2015. Ausführliche Informationen zum Freiraum und der Landschaftlichen Einbettung können dem dazugehörigen Masterplan Freiraum Gesamtareal Suurstoffi vom 06.06.2016 entnommen werden.

5.3 Schlusswürdigung

Mit der formalen Überführung wird der Bebauungsplan Suurstoffi West an das neue Recht und die harmonisierten Baubegriffe der IVHB angepasst. Zudem werden die städtebaulichen Qualitäten weiterhin gesichert, die Rechtssicherheit erhöht und die Anforderungen des revidierten Rechts erfüllt. Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung des Kantons Zug und der Gemeinde Risch überein.