

# Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz

Schlussbericht

Gemeinde Risch

Verabschiedet vom Gemeinderat  
am 10. November 2020



metron



### **Bearbeitung**

Ruedi Stauffer  
dipl. Architekt FH, MAS HSLU  
in Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung  
Dimitri Murbach  
BSc FHO in Landschaftsarchitektur  
Monika Steiner  
dipl. Architektin FH  
Rebekka Huber  
dipl. Architektin ETH

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg  
T 056 460 91 11  
info@metron.ch  
www.metron.ch

### **Begleitung Projektteam**

Ivo Krummenacher  
Gemeindeschreiber  
Patrik Birri  
Leiter Planung/Bau/Sicherheit  
Roman Macchi  
Projektleitung  
Peter Glanzmann (ab Juni 2020)  
Experte

### **Projektausschuss**

Peter Hausherr  
Gemeindepräsident  
Ruedi Knüsel  
Gemeinderat  
Nikolaus Jud  
Prorektor

### **Auftraggeber**

Gemeinderat Risch  
Zentrum Dorfmat  
6343 Rotkreuz

Titelbild: Orthofoto Zentrum Rotkreuz, swisstopo

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet



# Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
|          | <b>Zusammenfassung</b>                                    | <b>7</b>  |
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>   | <b>9</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage  | 9         |
| 1.2      | Ziele   | 9         |
| 1.3      | Perimeter   | 10        |
| <b>2</b> | <b>Raum- und Nutzungsstrategie</b>                        | <b>12</b> |
| 2.1      | Analyse   | 12        |
| 2.2      | Vision und Strategie                                      | 16        |
| <b>3</b> | <b>Immobilienstrategie öffentliche Bauten und Anlagen</b> | <b>25</b> |
| 3.1      | Analyse   | 26        |
| 3.2      | Immobilienstrategie                                       | 37        |
| 3.3      | Massnahmen  | 42        |
| <b>4</b> | <b>Ausblick</b>   | <b>44</b> |
|          | <b>Abbildungsverzeichnis</b>                              | <b>46</b> |
|          | <b>Tabellenverzeichnis</b>                                | <b>46</b> |
|          | <b>Abkürzungen / Glossar</b>                              | <b>47</b> |
|          | <b>Beilagen</b>   | <b>48</b> |
|          | Beilage 1: Objektblätter Immobilienstrategie              | 48        |
|          | Beilage 2: Dossier Mittelschulstandort Rotkreuz           | 48        |



# Zusammenfassung

Die Gemeinde Risch möchte mit der vorliegenden «Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz» (SÖNZR) die bestehenden Qualitäten des Ortsteils Rotkreuz koordiniert weiterentwickeln. Diese besteht aus zwei Teilen: der Raum- und Nutzungsstrategie sowie der Immobilienstrategie öffentliche Bauten und Anlagen.

## **Raum- und Nutzungsstrategie**

Zunächst wurde im Rahmen einer Raum- und Nutzungsstrategie der Bestand im Perimeter analysiert, mit Vertretern aus Politik und von Vereinen diskutiert und in der Strategie-Karte festgehalten. Dabei wurden laufende Planungen der Gemeinde und weiteren Akteuren berücksichtigt. SWOT-Analysen zeigen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der verschiedenen Themenfelder (Öffentlicher Raum, Nutzungen und öffentliche Bauten, Mobilität) auf; daraus leiten sich die Potenziale ab. Diese Potenziale bilden wiederum die Basis zur Entwicklung der Vision und Strategie. Diese beschreiben die gemeinsame Vorstellung für das Zentrum von Rotkreuz.

Ein wesentlicher Standortvorteil von Rotkreuz besteht darin, dass viele öffentliche Infrastrukturen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof zur Verfügung stehen. Dementsprechend soll das Zentrum weiter gestärkt, der öffentliche Raum belebt und aufgewertet werden. Der Bahnhof bildet das Scharnier zu allen Ortsteilen. Der Sportpark als wichtiger Freizeit- und Erholungsraum soll ebenfalls gestärkt werden - wo möglich, gilt es, Synergien zu nutzen.

## **Immobilienstrategie öffentliche Bauten und Anlagen**

Der zweite Teil von SÖNZR umfasst die Immobilienstrategie öffentliche Bauten und Anlagen. Sie versteht sich als Gesamtschau und vereint in einem Massnahmenplan Handlungsbedarf, Prozessschritte, sowie allfällige Rochaden pro Infrastruktur mit einem Zeithorizont von ca. 10 Jahren.

Für jede Infrastruktur der vier Planungsgebiete wurde in der Analysephase ein Objektblatt erstellt, das die Nutzung sowie die Gebäudezustände festhält sowie den Sanierungsbedarf/Ersatz beurteilt. Diese Objektblätter können laufend angepasst werden und dienen als rollendes Strategie-Instrument.

Die Immobilienstrategie unterscheidet zwischen Baubereichen und Freiräumen. Für jeden der Interessensperimeter wurden Zielsetzungen formuliert, so dass diese eigenständig unter Berücksichtigung der Erkenntnisse entwickelt werden können.

Im Massnahmenplan, der die wichtigsten Entwicklungsschritte für die Umsetzung der Strategie zusammenfasst, lassen sich Abhängigkeiten und Gemeinsamkeiten ablesen.

## **Die nächsten Schritte**

Im zu erarbeitenden Masterplan «Zentrum Rotkreuz» sollen, in Zusammenarbeit mit den involvierten Akteuren, alle planerischen und baulichen Massnahmen im Bereich Bahnhof Ortsmitte, Sportpark und Entwicklungsgebiete (Bahnhof Ost) koordiniert vertieft und Machbarkeiten geprüft werden. Vereine, Organisationen und die Bevölkerung sollen in den Prozess einbezogen werden.

Die Zentrumsentwicklung von Rotkreuz ist im öffentlichen Interesse; es gilt, die Standortvorteile zu nutzen, Synergien zu schaffen und die dynamische Entwicklung der Gemeinde Risch koordiniert zu steuern.

Die Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz SÖNZR schafft die robuste Grundlage und setzt Leitplanken für die künftige Entwicklung von Bauten und Freiräumen.



# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Mit dem Eisenbahnanschluss Ende der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts setzte die Entwicklung des Ortsteils Rotkreuz ein. Noch heute prägt die Bahnlinie die Ortschaft, die sie in Nord und Süd teilt. Rotkreuz ist nicht aus einem historisch gewachsenen Dorfkern entstanden, es fehlt das identitätsstiftende Zentrum. Die Identität der Gemeinde Risch wird stattdessen durch ihre vielfältige Kultur und ihr aktives Vereinsleben gebildet.

Viele öffentliche Nutzungen der Gemeinde Risch sind im Zentrum von Rotkreuz angesiedelt: das Rathaus, der Saal Dorfmatte, der Sportpark mit mehreren Trainingsfeldern und der Dreifachturnhalle Dorfmatte, dem Freibad, dem Öki- und Werkhof und dem Festplatz. Weiter befinden sich verschiedene Infrastrukturen von Vereinen im gleichen Perimeter (Jungwacht/Blauring-Haus, Tennisplatz und Vereinslokale im Sportpark). Auch der wesentliche Teil der Schulanlagen der Gemeinde und die Turnhalle Waldegg sind im Zentrum von Rotkreuz untergebracht. Die zentral angesiedelten Infrastrukturen stellen für die Gemeinde eine besondere Qualität und Chance dar, aus der für die Zukunft weiterhin ein grosser Nutzen für die Bevölkerung generiert werden soll.

Die Gemeinde Risch hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Haupttaktegeber waren Industrie, Gewerbe, Bildung. Gemeinde und Bevölkerung haben diese Entwicklung mitgetragen und durch den Ausbau der Infrastrukturen (Schulen) auch einen Beitrag geleistet. Gemäss Richtplan wird die Bevölkerung der Gemeinde Risch bis ins Jahr 2030 auf rund 12'500 Personen anwachsen.

Die öffentliche Infrastruktur bedarf einer langfristigen und strategischen Planung, um den Bedürfnissen der wachsenden Gemeinde auch weiterhin gerecht werden zu können. In absehbarer Zeit stehen wichtige Grundsatzentscheide an, für die eine fundierte Entscheidungsgrundlage geschaffen werden soll (beispielsweise die Frage nach dem künftigen Sitz der Gemeindeverwaltung. Dabei müssen sowohl die Themen aus raumplanerischer Sicht, als auch die Ansprüche und Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen berücksichtigt werden. Ausserdem gilt es, Potenziale zu identifizieren und mögliche Synergien (z.B. Mehrfachnutzungen) zu erkennen und zu nutzen.

Um eine Grundlage und Leitplanken für die in den kommenden Jahren zu treffenden Entscheide und anfallenden Investitionen festzulegen und aufgrund von laufenden Projekten und aufkommenden Themen (z.B. Bahnhof Süd, Kirchenhang), soll eine übergeordnete Strategie für die öffentliche Nutzung des Zentrums Rotkreuz mit einem Zeithorizont von 10-15 Jahren erarbeitet werden.

## 1.2 Ziele

Mit dem Projekt «Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz» sollen die nachfolgenden Ziele erreicht werden:

### **Integrierte Planung**

Die Strategie für die öffentlichen Nutzungen der Gemeinde Risch stellt sicher, dass frühzeitig Überlegungen angestellt werden, wie mit den einzelnen Infrastrukturen in der Gemeinde umgegangen werden soll. Dadurch sollen Verbindlichkeiten geschaffen und Fehlentscheidungen verhindert werden. Die aus der Strategie gewonnenen Erkenntnisse können in den Planungen der Gemeinde berücksichtigt werden.

## Vision und gemeinsame Vorstellung des Zentrums

In der Strategie soll das zukünftige Raumbedürfnis verschiedener Anspruchsgruppen erkannt und berücksichtigt werden. Eine von den Stakeholdern getragene Vision definiert die langfristigen gemeinsamen Vorstellungen zum Zentrum von Rotkreuz.

## Gewährleistung der Flexibilität

Die Strategie bildet die Grundlage, um flexible Nutzungen zu schaffen. Die regelmässige Überprüfung der strategischen Ziele stellt sicher, dass künftige Nutzungen antizipiert werden und laufend neuen Bedürfnissen angepasst werden können. Es sollen in Zukunft Infrastrukturen geschaffen werden, die nach Möglichkeit Erweiterungspotenzial besitzen (= Rahmenbedingung für künftige Projekte).

## Reduktion der Komplexität

Mit der Strategie sollen die übergeordneten Grundsätze unabhängig von den komplexen Zusammenhängen (z.B. Vertragsverhältnisse, Eigentumsverhältnisse, Projektstände etc.) festgelegt werden. Sie bildet die Grundlage für die Immobilienstrategie und die Definition von Massnahmen.

### 1.3 Perimeter

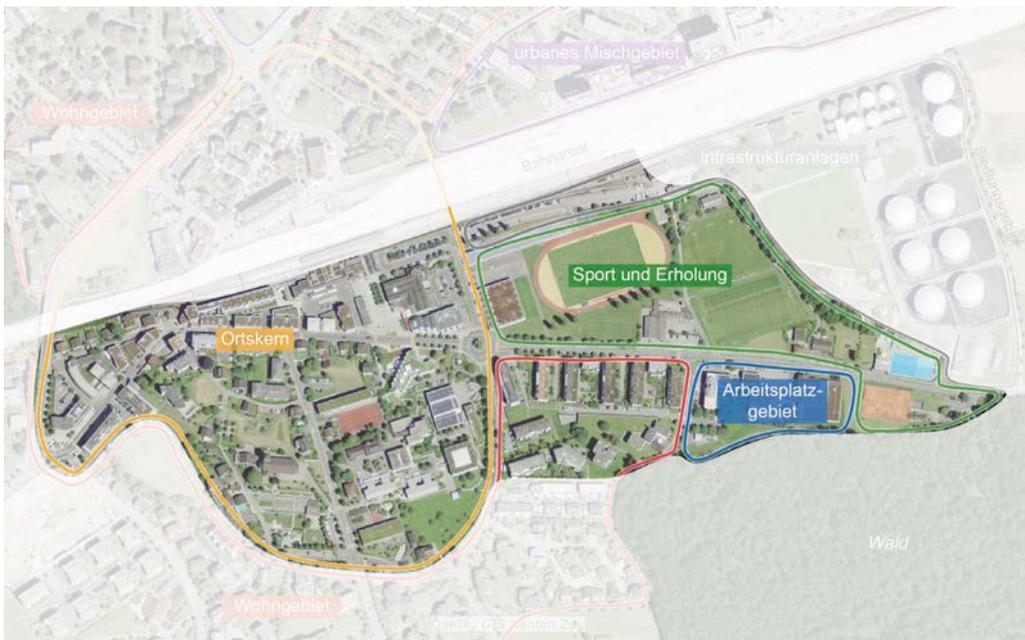


Abbildung 1: Perimeter Raum- und Nutzungskonzept mit den räumlichen Funktionen

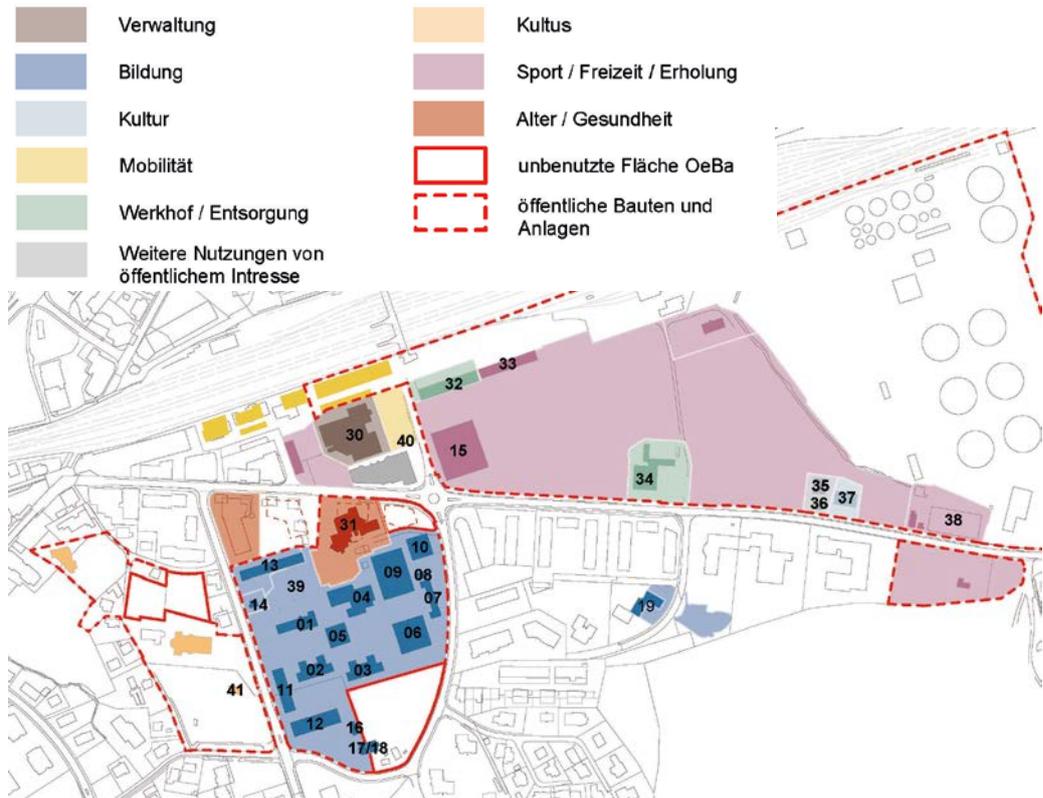
Der Perimeter wurde in der räumlich-funktionalen Einschätzung des Zentrums von Rotkreuz auf Basis der bestehenden Nutzungen und des Zonenplans (Ausgabe April 2017) sowie den Standorten der öffentlichen Nutzungen festgelegt.

Gegen Osten liegen mit Sportpark, Freibad und Tennisanlage bedeutende öffentliche Infrastrukturen. Der Perimeter umfasst auch Teile der Mischzone nördlich des Sijentalwalds. Die Infrastrukturanlagen (Tanklager Armasuisse) am östlichen Ortsrand werden nicht in den Perimeter aufgenommen, da diese an diesem Standort langfristig erhalten bleiben und die Gemeinde keinen Einfluss auf deren Entwicklung sieht.

Das Gebiet zwischen Chüntwilerbach und der Reformierten Kirche wird aufgrund der Topografie (Böschung südöstlich der Kirche) und Nutzung (reine Wohnnutzung) nicht zum Ortskern zugeordnet.

In Abstimmung mit der Immobilienstrategie, den öffentlichen Infrastrukturen und deren Nutzungen wird nur das Zentrumsgebiet südlich des Bahnareals im Raum- und Nutzungskonzept bearbeitet. Der Perimeter wird durch das Gleisareal des Bahnhofs Rotkreuz begrenzt.

Objektgruppen



- |                          |                              |                             |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 01 Schulhaus             | 11 Rektorat (TS, Ludothek)   | 31 Alterszentrum Dreilinden |
| 02 Schulhaus             | 12 Kindergarten Waldegg      | 32 Ökihof                   |
| 03 Schulhaus             | 13 Musikschule/Bibliothek    | 33 Sportpark                |
| 04 Schulhaus/Turnhalle   | 14 Jugendräume Schulerhaus   | 34 Werkhof/Garderoben       |
| 05 Schulhaus             | 15 Dreifachturnhalle Dorfmat | 35 Asylunterkunft           |
| 06 Schulhaus             | 16 Reserve                   | 36 Wyrshaus                 |
| 07 Schulhaus (Fachräume) | 17 Reserve                   | 37 Red-x                    |
| 08 Hauswartwohnung       | 18 Reserve                   | 38 Freibad                  |
| 09 Turnhalle Waldegg     | 19 Kindergaten Langmatt      | 41 Abdankungshalle          |
| 10 Schulhaus (Fachräume) | 30 Zentrum Dorfmat           |                             |

Abbildung 2: Übersicht öffentliche Infrastrukturen im Zentrum von Rotkreuz

# 2 Raum- und Nutzungsstrategie

## 2.1 Analyse

Folgende Schlüsselthemen wurden analysiert: öffentlicher Raum, Nutzungen und öffentliche Bauten sowie Mobilität. Die Analyse bildet die Grundlage für den nächsten Arbeitsschritt, Vision und Strategie. Die Einschätzungen der SWOT-Analyse zu den einzelnen Themen werden im Analysebild zusammengefasst und mit den wichtigsten Potenzialen ergänzt.

### 2.1.1 Öffentlicher Raum

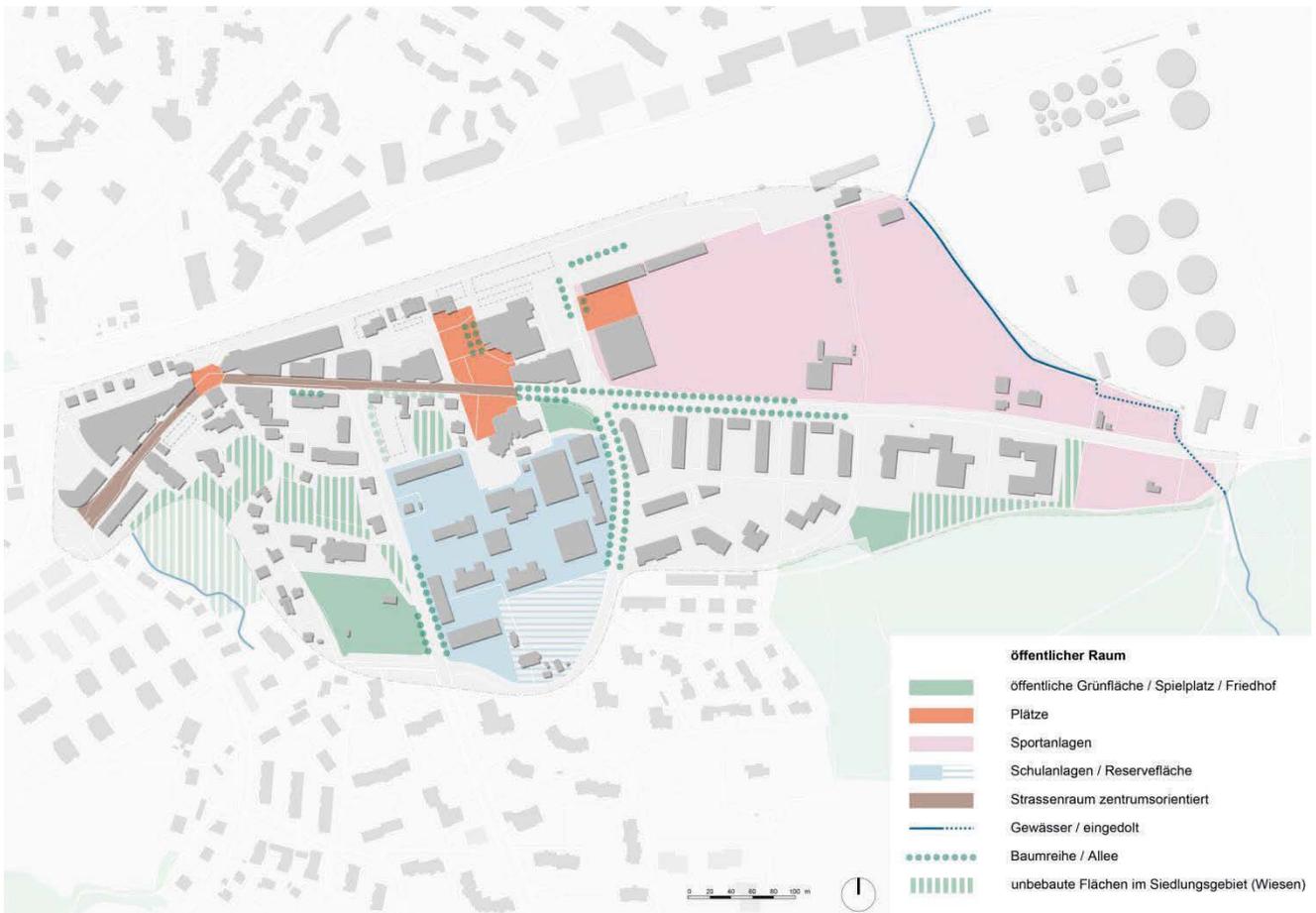


Abbildung 3: Analysekarte öffentlicher Raum

|   |   |
|---|---|
| <b>Stärken</b><br>– urbaner Ortskern Luzernerstrasse - Kreuzplatz - Buonaserastrasse<br>– Dorfmattplatz als multifunktionaler Platz im Zentrum  | <b>Schwächen</b><br>– Anbindung des Zentrums an die Sportanlage (Sport- und Erholungslandschaft)<br>– fehlende Aufenthaltsqualität der Freiräume                      |
| <b>Chancen</b><br>– Sportanlage verbindet Zentrum mit der äusseren Landschaft/Erholungsgebiete<br>– strassenraumübergreifende Gestaltung Dorfmattplatz/Vorplatz Alterszentrum Dreilinden<br>– Stärkung Vorplatz Bahnhof/Dorfmattplatz als Ankunftsort<br>– Aktivierung von Freiflächen als Grünräume im Rahmen der Innenentwicklung | <b>Risiken</b><br>– Überbauung der bestehenden Grün- und Freiflächen im Zentrum<br>– Steigende Ansprüche an den öffentlichen Raum (Klimafunktion, Nutzungsdruck usw.) |

2.1.2 Nutzungen und öffentliche Bauten

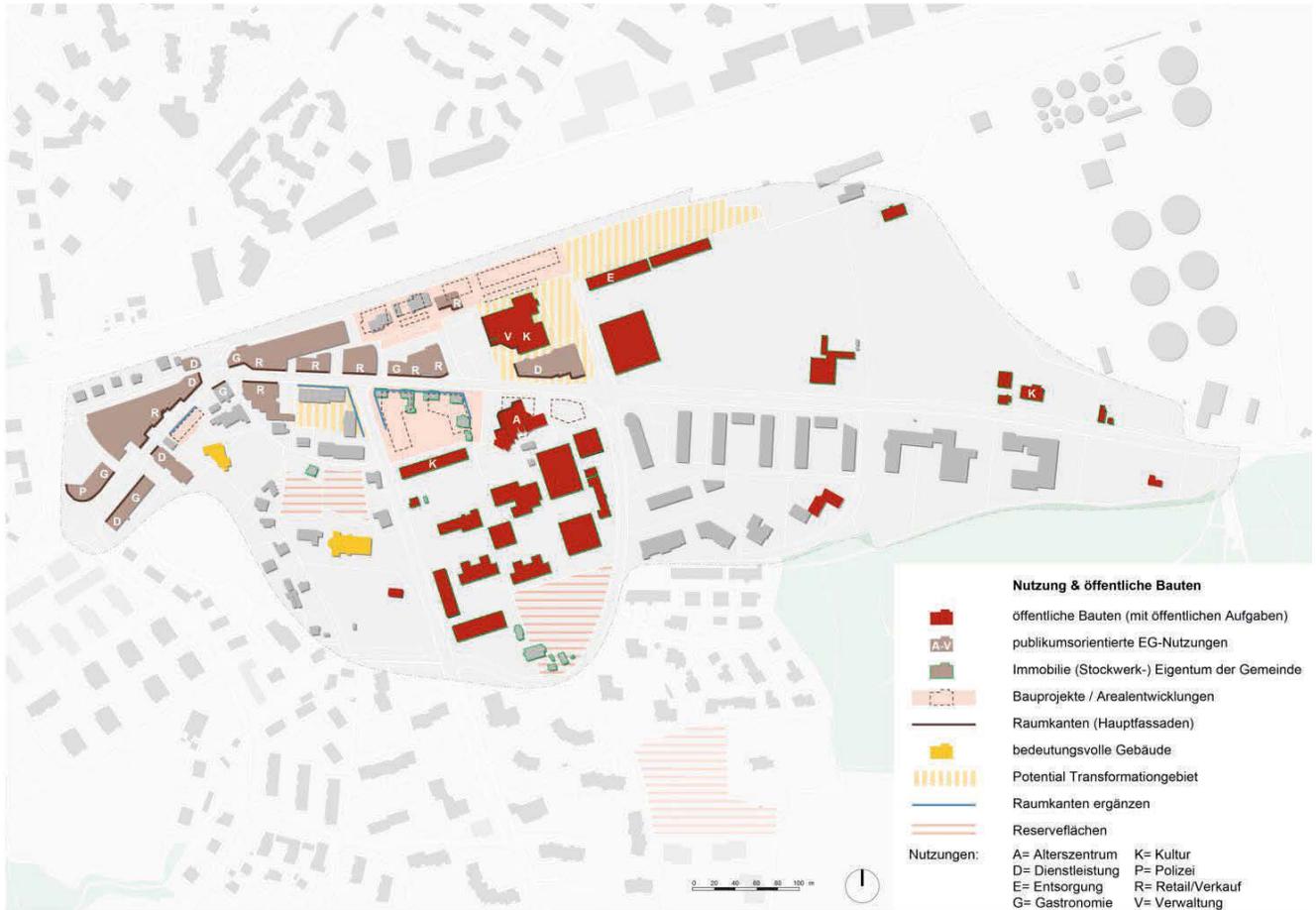


Abbildung 4: Analysekarte Nutzungen und öffentliche Bauten

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kompakte Schulanlage im Zentrum</li> <li>– Weiterentwicklung Alterszentrum stärkt den Ortskern (städtebaulich und funktional)</li> <li>– auf EG-Nutzungen ausgelegte Bebauung im Ortskern</li> <li>– laufende Projektierung der Arealentwicklungen Bahnhof und Alterszentrum setzten Akzente</li> <li>– Kirchen als prägende Baudenkmäler für das Ortsbild</li> </ul> | <p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bahnareal trennt Zentrum von Entwicklungsgebiet Suurstoffi und dem nördlichen Ortsteil von Rotkreuz</li> </ul>   |
| <p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ergänzen der bestehenden Raumkanten im Ortskern</li> <li>– Entwicklungspotenziale um den Bahnhof (Areal Dorfmat, Bahnhof Ost)</li> <li>– Stärken des Ortskerns durch eine vielfältige und strukturierte Nutzungsverteilung zwischen Kreuzplatz und Dorfmat (EG-Nutzungen)</li> <li>– Bevölkerungswachstum im Ortskern durch Innenentwicklung</li> </ul>               | <p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verschiedene private Stakeholder an zentralen und bedeutenden Orten im Zentrum mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten</li> <li>– Erschliessung Standort Ökihof (Verkehrsproblem)</li> </ul> |

2.1.3 Mobilität

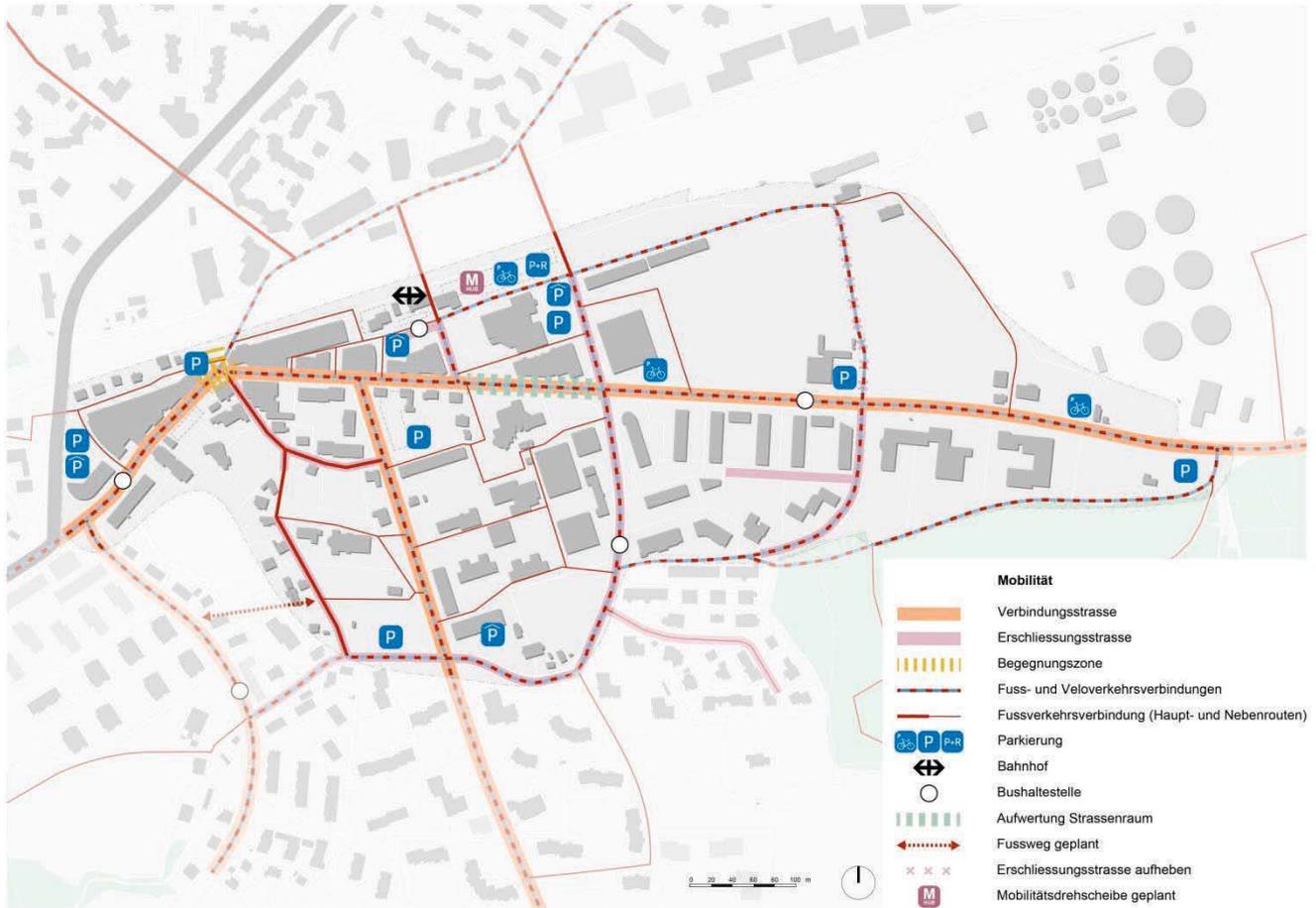


Abbildung 5: Analysekarte Mobilität

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– verkehrsberuhigte und siedlungsorientierte Strassenräume (Begegnungszone Kreuzplatz, Tempo 30 in Wohnquartieren)</li> <li>– dichtes und attraktives Fusswegnetz im Zentrum</li> <li>– gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr</li> </ul>                                  | <p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– viele Querungsstellen auf den Verbindungsstrassen, da diese durch das Zentrum führen</li> <li>– begrenzte Möglichkeiten für Veloparkierung im Zentrum</li> </ul> |
| <p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufwertung Strassenraum im Bereich Alterszentrum Dorfmat</li> <li>– Ergänzung des Fuss- und Veloverkehrsnetzes bei Arealentwicklungen</li> <li>– Stärkung der Fuss- und Veloverkehrsverbindungen in die Erholungsgebiete</li> <li>– Mobilitätsdrehscheibe beim Bahnhof</li> </ul> | <p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– künftige Mobilitätstrends</li> </ul>   |

### 2.1.4 Handlungsräume/Analysebild

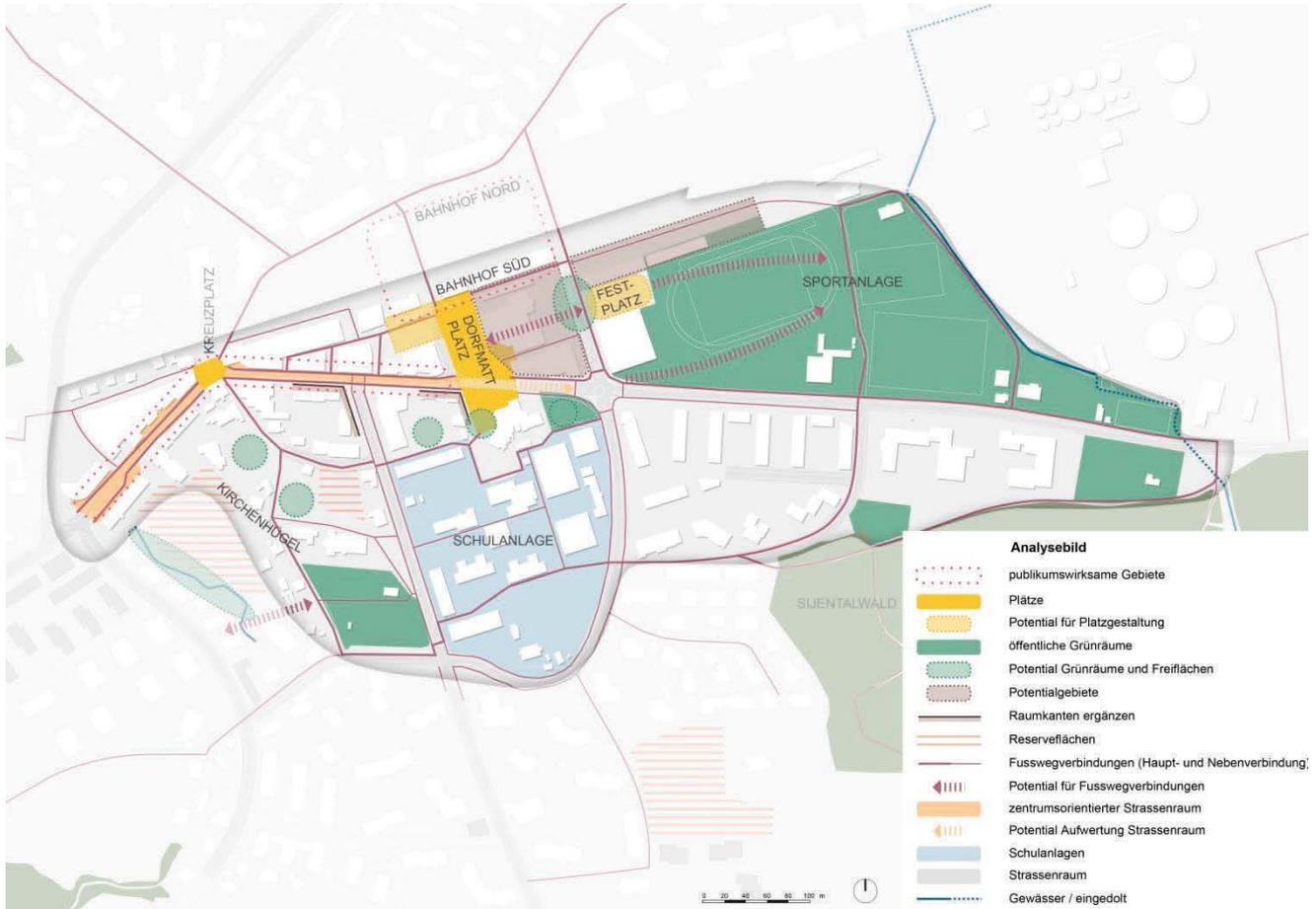


Abbildung 6: Analysebild

Aus der Analyse wurden folgende Potenziale abgeleitet:

- Gezielte Entwicklung der publikumswirksamen Gebiete und des Bahnhofs (ergänzendes Angebot) mit publikumsorientierten Nutzungen
- Freihalten und Gestalten von Freiräumen in der «2. Reihe» zu einer Abfolge an Grünräumen mit durchgängigem Fusswegnetz
- Zentrumorientierten Strassenraum stärken und bis zum Kreisel «Waldegg» verlängern
- Gebiete mit Potenzial für die Innenentwicklung aufgrund von Typologie, Nutzeransprüchen und Umgebungsdynamik sind das Zentrum Dorfmatte und das Bahnhofsareal
- Bestehende Reserve (unbebaute Bauzonen) im Perimeter ist der Kirchenhang (Grundeigentum Kirchgemeinde). Die Reservefläche der Schulanlage soll für die Schulentwicklung frei gehalten werden
- Dichtes Fusswegnetz mit Potenzial zur Stärkung gegen Osten (Dorfmatte - Sportanlage - Sijentalwald) und Westen (Friedhof - Chüntwilerbach)

## 2.2 Vision und Strategie

### 2.2.1 Vision

Die Vision formuliert die gemeinsame Vorstellung zur Entwicklung des Zentrums Rotkreuz.

#### Das Zentrum von Rotkreuz...

- zeichnet sich durch seinen urbanen Charakter aus. Die hohe Aufenthaltsqualität sowie das vielfältige Nutzungsangebot beleben den öffentlichen Raum.
- bietet eine optimale Anbindung an den Sportpark als Freizeit- und Erholungsraum für die gesamte Bevölkerung.
- hat durch die zentrale Lage aller wichtigen öffentlichen Infrastrukturen einen Standortvorteil.
- verbindet die Ortsteile über den Bahnhof.

Um der räumlichen Vielfalt des Zentrums gerecht zu werden, sind die Thesen der Vision nach Teilräumen beschreiben.

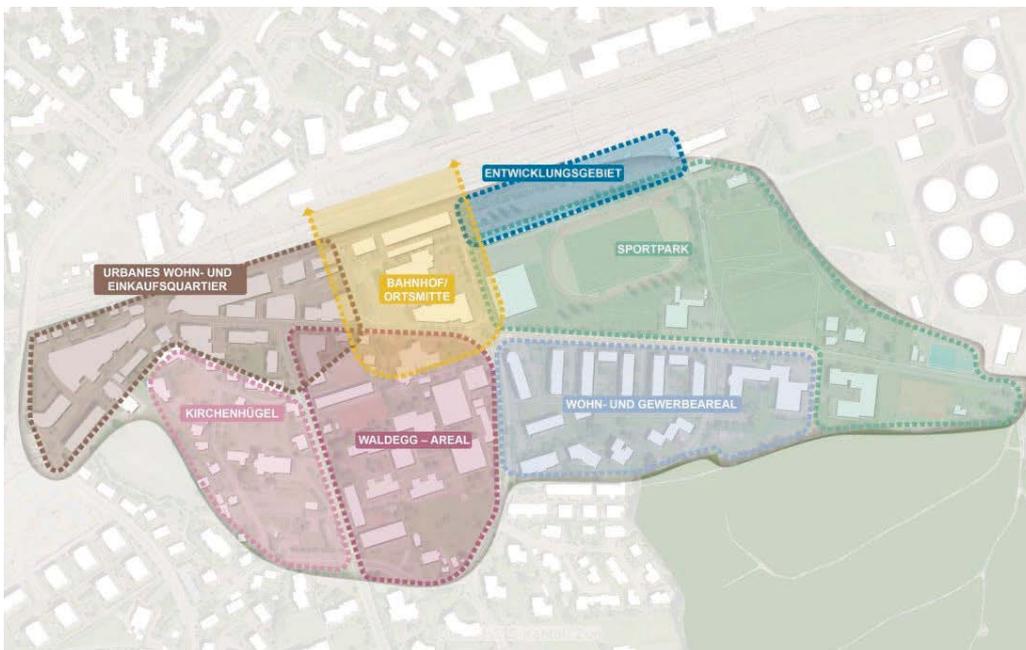


Abbildung 7: Teilräume Zentrum Rotkreuz

#### Bahnhof/Ortsmitte

Das Dorfamt ist der Mittelpunkt im Zentrum von Rotkreuz und bildet das Scharnier zu allen Quartieren, insbesondere auch zum Ortsteil nördlich des Bahnhofs. Der Ankunftsort bietet attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten und wird belebt durch ein vielfältiges Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturangebot. Das Areal hat grosses Potenzial für die Innentwicklung von Rotkreuz. Ein Standortvorteil ist die zentrale und kundenfreundliche Lage der Gemeindeverwaltung.

#### Urbanes Wohn- und Einkaufsquartier

Ein durchmischtes Versorgungsangebot zusammen mit zentralem Wohnen zeichnet dieses urbane Quartier aus. Einkauf, Gesundheitsversorgung und nicht störendes Gewerbe sind wichtige Komponenten für ein funktionierendes Zentrum. Erdgeschossnutzungen tragen zur Belebung des Quartiers bei. Die Gestaltung der Buonaserstrasse schafft durch die Begegnungszone einen attraktiven und sicheren Strassenraum. Um

eine hohe und durchmischte Nutzungsdichte zu erreichen, hält das Areal ein Angebot an kleinen Wohnungen für alle Generationen bereit.

### **Entwicklungsgebiet**

Das Gebiet ist sehr gut erschlossen mit dem öffentlichen Verkehr und liegt in unmittelbarer Nähe zum Sportpark und anderen kommunalen Infrastrukturen. Potenziale bieten öffentliche Nutzungen, die Synergien mit der Sportanlage aufweisen. Die gute Erschliessung mit Bahn und Bus bietet sich an für eine publikumswirksame Nutzung von regionaler oder kantonaler Bedeutung, um das Zentrum von Rotkreuz zu stärken.

### **Sportpark**

Der Freizeit- und Naherholungsraum direkt im Zentrum von Rotkreuz ist ein bedeutender Standortvorteil. Der Sportpark ist multifunktional und dient nicht nur als Sportanlage für Schulen und Vereine, sondern auch als informeller Erholungsraum für die breite Öffentlichkeit. Das Gebiet reicht als Grünraum bis ins Zentrum und ist mit einem durchgängigen Weg ein wichtiges Naherholungsgebiet, das mit einem Angebot für Erholungssuchende (z.B. Spielplatz, Gastronomieangebot, Boccia usw.) ergänzt wird. Langfristig soll das Potenzial einer Erweiterung Richtung Tanklager ins Auge gefasst werden.

### **Waldegg Areal**

Das Areal umfasst die Schulanlage und das Alterszentrum. In der Struktur wie auch in der Gestaltung ergänzen sich diese Nutzungen zu einem Areal für alle Generationen. Funktionale Synergien können genutzt und Freiräume gemeinsam belebt werden, wobei das Alterszentrum und die Schulanlage unterschiedliche Aussenräume aufweisen. Die Quartierstruktur (mit dem Kirchenquartier) zeichnet sich durch seine gute Zugänglichkeit mit einem dichten Netz an öffentlichen Fusswegen und verkehrsberuhigten Strassenräumen aus.

### **Kirchenhügel**

Die Kirchen auf dem Hügelzug kommen in der lockeren und durchgrünten Siedlungsstruktur zur Geltung und sind prägend für das Ortsbild von Rotkreuz. Grünräume und Fusswege ergänzen sich zu einem attraktiven Freiraumsystem mit Bewegungs- und Aufenthaltsräumen. Die Innenentwicklung konzentriert sich auf soziale Institutionen und Wohnnutzungen sowie die Gestaltung der Freiräume, um die Quartierstruktur zu stärken.

### **Wohn- und Gewerbeareal**

Zwischen Bahnhof, Sportpark und dem Sijentalwald liegt dieses Wohnquartier sehr gut erschlossen mit Versorgungsmöglichkeiten, Naherholungsraum und öffentlichem Verkehr. Bei Entwicklungen werden attraktive Wohnumfelder gestaltet um die zentrumsnahen Wohnlagen zu stärken. Mit einem dichten Fuss- und Veloverkehrsnetz, und einem Quartierplatz wird das Quartier aufgewertet.

## 2.2.2 Strategie



**Zentraler Platz:** Zwei gut gestaltetet Aufenthalts- und Begegnungsräume liegen im Zentrum. Der Dorfmat-Platz ist der zentrale Ort und die Drehscheibe des urbanen Lebens von Rotkreuz.



**Grünräume:** Sie werden als Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsorte in den Quartieren genutzt. Zudem leisten sie einen Beitrag zur Siedlungsökologie sowie der Klimaanpassung.



**Potenzieller Freiraum:** Im Zentrum sollen neue kleinere und vielfältige Frei-/Grünräume entstehen. Die Abfolge sowie die spezifische Gestaltung dieser Räume stärken die Quartierstrukturen in Nutzung und Gestaltung.



**Freiraumverbindung:** Attraktive Hauptverbindungen führen durch die Grünräume sowie das Siedlungsgebiet und sind punktuell mit Aufenthaltsbereichen ergänzt.



**Bäume:** Allee- und Grossbäume setzen Akzente im öffentlichen Raum, sind wichtige Schattenspenden im Freiraum und leisten einen wichtigen Beitrag (Kühlung, Luftqualität usw.) für das Siedlungsklima. Die bestehenden Bäume im öffentlichen Raum sind zu erhalten bzw. je nach Alter/Gesundheitszustand zu ersetzen.



**Begegnungszone:** Die Begegnungszone soll erweitert werden. Der zentrale Abschnitt der Buonaserstrasse zwischen Lindenplatz und Waldegg-Kreisel wird zu einem verkehrsberuhigten Strassenraum umgestaltet.



**Verkehrsberuhigte Strassen:** Die Wohnquartiere werden durch verkehrsberuhigte Strassen (Tempo 30) erschlossen. Attraktive Fuss- und Veloverbindungen sind gewährleistet.



**Verbindungsstrasse:** Die umliegenden Ortschaften werden über die Verbindungsstrassen erreicht.





**Fusswegnetz:** Durch ein dichtes und feinmaschiges Wegenetz werden die verschiedenen Infrastrukturen und Quartiere für den Fussverkehr attraktiv erschlossen. Das Fusswegnetz soll bei Projektentwicklungen ergänzt werden.



**Raumkanten:** Die öffentlichen Räume, insbesondere die Plätze und die Begegnungszone, werden durch die markierten Raumkanten in ihren Proportionen und ihrer Durchlässigkeit festgelegt.



**Erdgeschoss-Nutzungen:** Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen prägen die Plätze und die Begegnungszone, um den öffentlichen Raum zu beleben.



**Arkade:** Eine Abfolge mehrerer Arkaden säumt die Buonaserstrasse. Diese bieten Schutz vor Witterung und Sonne.



**Potenzialgebiet:** (1) Das Gebäude der Gemeindeverwaltung ist zu erneuern, als Standort für diese zentrumswirksame Nutzung ist der Dorfmattpplatz gesetzt. Der Platz erfüllt wichtige Funktionen wie Ankunftsort, Treffpunkt oder die Verbindung in die Quartiere und den Sportpark und soll vergrössert werden. Die neue Bebauung ist vor dem Hintergrund dieser Anforderungen zu prüfen. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen zur Belebung des Dorfmattp-Platzes vorzusehen.



**Entwicklungsgebiet:**

(2) Das Gebiet östlich des Bahnhofs eignet sich für publikumswirksame Nutzungen von übergeordnetem Interesse und bietet Potenzial für Nutzungen, die Synergien mit dem Sportpark aufweisen.

(3) Entwicklungsgebiet für die Organisation der Kirche und/oder weitere soziale Institutionen.



**Querungen Gleisfeld/Bahnhof:** Attraktive und gut dimensionierte Verbindungen sind das verbindende Element zwischen dem südlichen und nördlichen Ortsteil von Rotkreuz.



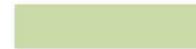
**Urbanes Wohn- und Arbeitsquartier:** Durch ein vielfältiges Versorgungs- und Kulturangebot im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen entsteht ein urbanes Zentrum.



**Generationenübergreifendes Areal:** Die Schulanlage und Bauten für Alter und Pflege mit ihren Aussenräumen prägen dieses Areal. Gut genutzte öffentliche Freiräume und ein feinmaschiges Wegenetz zeichnen diesen Ort aus.



**Durchgrünte Siedlungsstruktur:** Die zentrumsnahen Wohnsiedlungen und das Kirchenquartier zeichnen sich durch ihren hohen Grünflächenanteil aus. Bei der Weiterentwicklung dieser Nutzungen wird Wert auf eine abwechslungsreiche Gestaltung der halböffentlichen Freiräume (z.B. Wohnumfeld) gelegt.



**Sportpark:** Das Freizeit- und Naherholungsgebiet ist ein Grünraum mit Infrastruktur für institutionelle Sportnutzung (Fussballfelder, Freibad usw.) und einem Angebot an informellen Erholungsnutzungen (z.B. Spielplätzen, Spazierweg) für die gesamte Bevölkerung.



**Potenzial Erweiterung Sportpark:**

Für eine Erweiterung des Sportparks ist das Potenzial der ungenutzten Flächen des Tanklagers östlich des Sijentalbachs zu prüfen.



# Strategie - Karte

Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz  
15. November 2019







## 3 Immobilienstrategie öffentliche Bauten und Anlagen

### Ziele

In der «Immobilienstrategie öffentliche Bauten und Anlagen» werden Handlungsempfehlungen für die einzelnen Immobilien erarbeitet. Ziel dabei ist es, die mittel- bis langfristige Entwicklungsstrategie der einzelnen Areale aufzuzeigen und eine Gesamtschau für eine integrierte Planung zu erstellen.

In Abstimmung mit dem entwickelten Raum- und Nutzungskonzept liefert die Strategie die zukünftige Nutzungsverteilung im Zentrum Rotkreuz.

Sie macht Aussagen über die Areal- und Gebäudekapazitäten in Abhängigkeit zur vorgesehenen Nutzung. In einem Massnahmenplan werden der Handlungsbedarf, die Prozessschritte und die Rochaden pro Infrastruktur auf der Zeitachse dargestellt (Zeithorizont ca. 10 Jahre).

### Prozess

In einem ersten Schritt wurden die Areal- und Parzellendaten anhand von Gebäude- und Planunterlagen erfasst und die Objekte im Rahmen einer Begehung auf Sicht von einem Kostenplaner beurteilt. In einer tabellarischen Zusammenstellung wurden die Nutzungen und Gebäudezustände der Infrastrukturen festgehalten und in 10 Objektgruppen (Verwaltung, Bildung, Kultur, Kultus, Freizeit/Sport/Erholung, Alter/Gesundheit, Mobilität, Werke/Entsorgung, Technische Anlagen, weitere Nutzungen von öffentlichem Interesse) eingeteilt. Nach einer Einschätzung der Nutzungen und Gebäudezustände wurde jedes Objekt hinsichtlich der Eingriffstiefe beurteilt.

Zehn Infrastrukturen, die ein Potenzial für flexible Nutzungen aufweisen, wurden vertieft analysiert. Künftig sollen sie den laufenden Bedürfnissen angepasst werden können. Die Immobilienstrategie zeigt Rahmenbedingungen und Erweiterungspotenziale für künftige Projekte auf.

Die Analyse beinhaltet Eckwerte der Infrastrukturen wie Eigentumsart, Geschossfläche, Nutzungen, Einschätzung des Bauzustandes, Standorteinschätzung, Bedarfsanalysen/Zielsetzungen sowie Synergien und Konflikte mit anderen Projekten. Diese Werte wurden in Objektblättern erfasst, die laufend angepasst werden können und als rollendes Strategie-Instrument dienen.

Die untersuchten und dokumentierten Objekte wurden in Bezug auf den Sanierungsbedarf und/oder auf einen Ersatz eingeteilt und priorisiert: 1) kurz-/mittelfristig 2) mittelfristig und 3) langfristig (vgl. Anhang Immobilienstrategie – Objektblätter).

Alle weiteren Bauten und Anlagen wurden auf einer übergeordneten Ebene hinsichtlich ihrer strategischen Ziele, ihrer Nutzungspotenziale und ihrer Entwicklungsmassnahmen betrachtet.

### 3.1 Analyse

In den vier Planungsgebieten (A-D) laufen bereits Planungen oder die Eigentumsverhältnisse erschweren eine integrierte Betrachtung. Einige öffentliche Infrastrukturen sind davon betroffen. Das Planungsgebiet Tanklager beispielsweise wurde nicht vertieft betrachtet, da es in näherer Zukunft erhalten bleiben wird und die Gemeinde keinen Einfluss auf dessen Entwicklung sieht.

Weiter zeigten sich in der Analyse der Immobilien klare Gemeinsamkeiten und Abhängigkeiten zwischen einzelnen Objekten. Diese wurden in vier Gruppen (Zentrum Dorfmatte/Rathaus, Werkhof/Entsorgung, Freizeit/Freibad und Sportpark) eingeteilt und mit einer integralen Betrachtung vertieft bearbeitet.

Die Immobilien Werkhof/Entsorgung wurden separat vertieft, da diese Nutzungen aus dem SÖNZR - Perimeter verlegt werden sollen. Eine Standortevaluation und Machbarkeitsprüfung soll die Zusammenlegung dieser Nutzungen an einem neuen Standort in der Gemeinde Risch aufzeigen. Deshalb werden diese Nutzungen weder in der Analyse noch der Immobilienstrategie für SÖNZR behandelt.

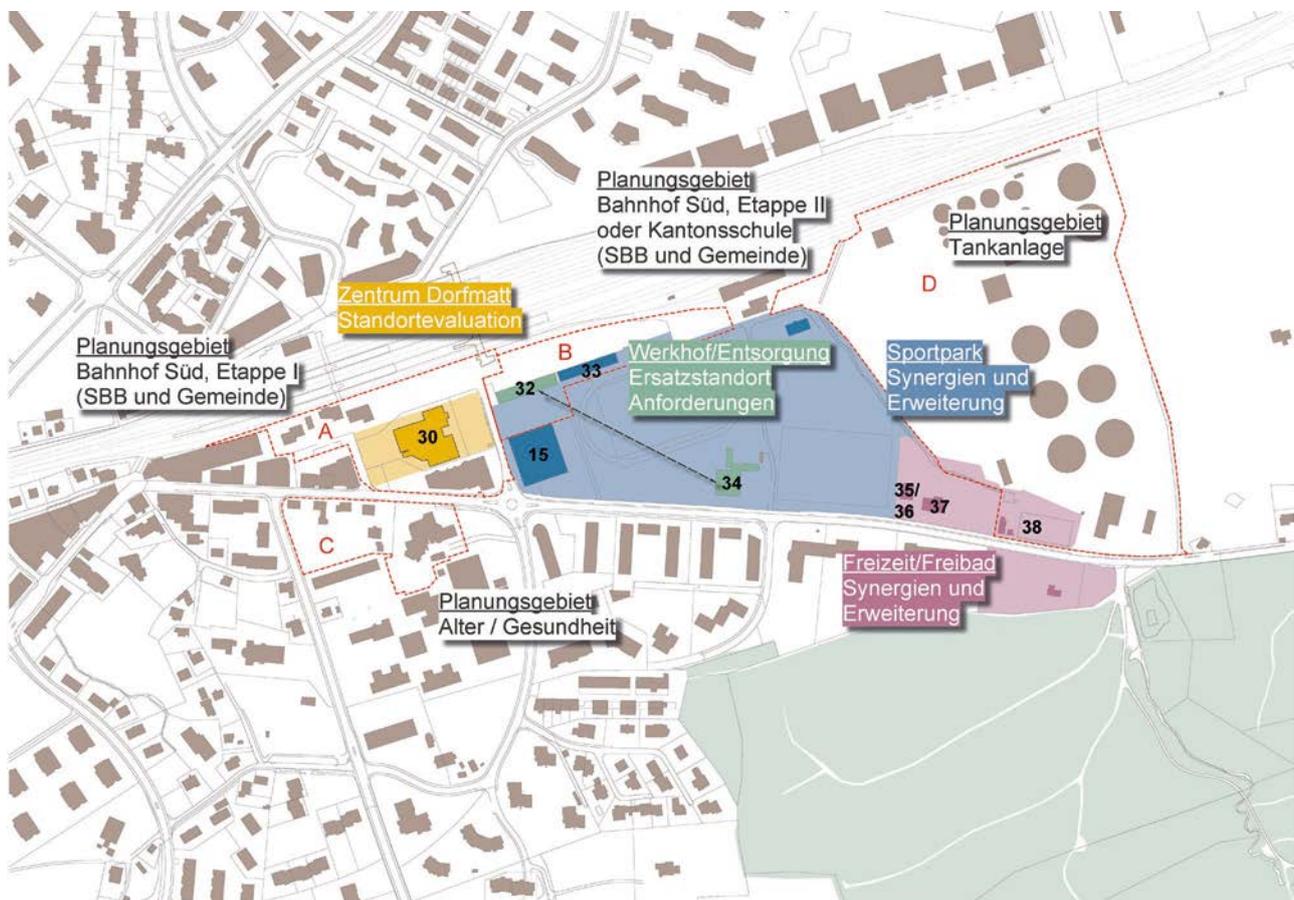


Abbildung 8: Analyseschwerpunkte der Immobilienstrategie

|    |                              |    |                    |
|----|------------------------------|----|--------------------|
| 13 | Musikschule/Bibliothek       | 34 | Werkhof/Garderoben |
| 15 | Dreifachturnhalle Dorfmatte  | 35 | Asylunterkunft     |
| 30 | Zentrum Dorfmatte            | 36 | Wyrshaus           |
| 32 | Ökihof                       | 37 | Red-x              |
| 33 | Sportpark, Gebäude Sportpark | 38 | Freibad/Schwimmbad |

Tabelle 1: Objektblätter mit vertiefter Analyse

### 3.1.1 Planungsgebiet Perimeter Bahnhof Süd, Teilbereich West

Südlich des Bahnhofs entwickelt die SBB das Projekt «Bahnhof Süd»: eine Mobilitätsdrehscheibe mit einem zentralen Bushof, grossen Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie Wohnungen. Für dieses wurde ein Bebauungsplan erarbeitet. Grundlage ist das Richtprojekt von Oester Pfenninger Architekten, entstanden im Rahmen einer Testplanung im Jahr 2017. Der Bebauungsplan definiert die Nutzungen und Baufelder für den Bahnhof SBB, das Zentrum Dorfmatte und das Postgebäude (Dorfmatte 2a) und legt die Erschliessung (ÖV, MIV, LV) fest. Zudem werden die Grundsätze zur Gestaltung des Dorfmatteplatzes beschrieben und Erdgeschossbereiche für publikumswirksame Nutzungen definiert. Dank der optimalen Erschliessung mit dem ÖV und der Zentrumsnähe eignet sich das Areal für eine städtebauliche Verdichtung. Damit wird insbesondere dem Ziel zum haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen.

#### Einfluss auf Gesamtstrategie

Der Bebauungsplan der SBB führt den Bahnhof und das Zentrum Dorfmatte mit dem Dorfplatz zu einem neuen identitätsstiftenden Zentrum zusammen. Es wird die Basis geschaffen für die Vergrösserung bzw. Neugestaltung des Dorfplatzes und die Aufwertung des Zentrums Dorfmatte mit einem Mehrwert für Bevölkerung, Vereine und Kultur.

Für die Gemeinde bietet sich dabei die Chance, koordiniert mit den Entwicklungen der benachbarten Eigentümer, die Aufenthaltsqualität des Dorfmatteplatzes zu erhöhen, ein neues Gemeindezentrum zu realisieren und damit die Ortsmitte zu stärken. Die Erhöhung der Dichte wird im Bebauungsplan mit Qualitäten wie Fassung des Platzes, Zugänglichkeit und Nutzungsdurchmischung zu einem zentrumsbildenden Gesamtbild zusammengeführt.



Abbildung 9: Entwurf Bebauungsplan Bahnhof Süd, 6. Mai 2019, Planteam S

### 3.1.2 Planungsgebiet Bahnhof Süd, Teilbereich Ost/Kantonsschule

Auf dem östlichen Teil der Parzelle 860 sowie der Parzelle 29 der SBB (Schweizerische Bundesbahnen) liegt noch keine konkrete Planung vor. Als Ergebnis einer Testplanung ist ein Langhaus mit kommerziellen Nutzungen im Erdgeschoss, Dienstleistungen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen angedacht.

Da das Planungsgebiet in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen liegt sowie in Zentrums- und Bahnhofsnähe, legt die Raum- und Nutzungsstrategie folgende Stossrichtung fest: Entwicklungsgebiet für publikumswirksame Nutzungen von übergeordnetem Interesse und mit Potenzial für Nutzungen, die Synergien mit dem Sportpark aufweisen.

Im Mai 2019 hat der Regierungsrat die Zuger Gemeinden aufgerufen, sich mit einem geeigneten Standort für eine vierte Kantonsschule zu bewerben. Die Gemeinde Risch erkennt als viertgrösste Gemeinde des Kantons Zug ihre Standortgunst und hat am 24. Juni 2020 ein Bewerbungsdossier eingereicht. Das potenzielle Areal (Parzellen 860, 29, 714) für die neue Mittelschule befindet sich an zentraler Lage in Rotkreuz: nördlich wird es begrenzt durch die Gleise der SBB-Linie Luzern – Zug – Zürich, südlich vom Sportpark Rotkreuz mit seinen Sport- und Freizeitnutzungen.

#### Mengengerüst:

- bebaubarer Perimeter umfasst eine Fläche von ca. 12'400 m<sup>2</sup>
- Für den Mittelschulstandort lassen sich eine Hauptnutzfläche 13'500 m<sup>2</sup> bis 15'000 m<sup>2</sup> bzw. eine Geschossfläche von 23'800 m<sup>2</sup> realisieren

#### Einfluss auf Gesamtstrategie

Der bebaubare Perimeter umfasst eine Fläche von ca. 12'400 m<sup>2</sup> und ist im Eigentum der SBB (Parz. 860, 29) und der Einwohnergemeinde Risch (Parz. 714). Aktuell befinden sich darauf ein Festplatz, Parkplätze der SBB (Park+Rail), Flächen des Ökihofs (Recyclinghof) und die Sportparkgebäude. Für diese Infrastrukturen sind Ersatzbauten bzw. Flächen zu planen.

Die SBB hat sich grundsätzlich für eine Nutzung des Areals durch eine Mittelschule ausgesprochen. Um eine vollständige Übernahme des Mittelschulperimeters durch den Kanton zu ermöglichen, muss geprüft werden, ob andere Parzellen für einen Landabtausch zwischen SBB, Gemeinde Risch und Kanton Zug zur Verfügung stehen.

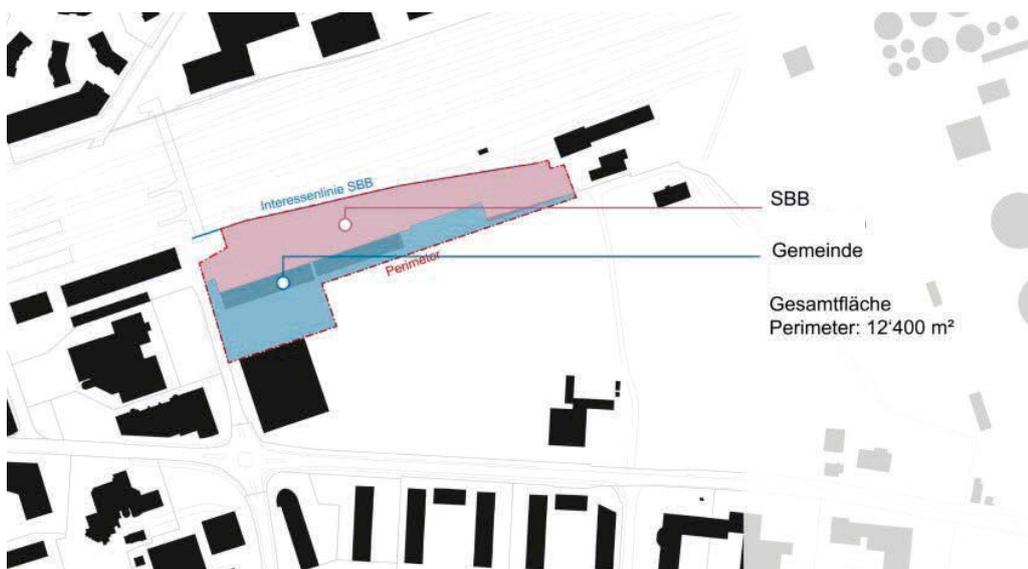


Abbildung 10: Schwarzplan Grundeigentümer

### 3.1.3 Planungsgebiet Alter/Pflege und Reserveareal

Das Planungsgebiet Alter/Pflege liegt südlich der Buonaserstrasse neben dem Schularreal Waldegg mit Tagesstrukturangeboten, Musikschule und Bibliothek.

Die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) hat analog der Planung Bahnhof Süd im Jahr 2018 ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Dieser Wettbewerb dient als Grundlage für einen Bebauungsplan. In einem ersten Schritt wird ein Neubau für betreutes Leben im Alter erstellt. Bis spätestens zum Jahr 2037 soll ein neues Pflegeheim (Ersatzneubau) für das bestehende Alterszentrum Dreilinden errichtet werden. Zum Zeitpunkt der Verabschiedung dieses Berichts wird eine Umsetzung beider Bauvorhaben in einer Etappe bis 2025 geprüft. Das heutige Areal des Alterszentrum Dreilinden ist in einer dritten Etappe als Reserveareal für die Gemeinde vorgesehen. (Projektverfasser des Siegerprojektes Ramser Schmid Architekten, Bebauungsplan in Genehmigung).

Der Bebauungsplan sieht eine Realisierung in 3 Etappen vor, wobei ein Neubau anstelle des Alterszentrum Dreilinden in der 2. Etappe umgesetzt werden soll. Im Bebauungsplan sind die Nutzungsanteile von Wohnen, Gewerbe (Arbeiten, Verkauf) und öffentlichen Nutzungen für die einzelnen Baufelder definiert.

#### Mengengerüst:

- GS Nr. 39, Baurechtsnehmerin Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel, SARM, 4'771 m<sup>2</sup>
- Investitionsvolumen Überbauung (Baufelder A und B): rund 60 Millionen Franken

#### Einfluss auf Gesamtstrategie

Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Rahmenbedingung dar. Das Reserveareal der Gemeinde (Etappe 3) wurde als möglicher neuer Standort für das Rathaus in Betracht gezogen. Nach Abklärungen und Diskussionen wurde diese Idee verworfen. Gründe dafür waren der mögliche Realisierungshorizont, die starke Abhängigkeit zu den Rochaden des Alterszentrums und das reduzierte Synergiepotenzial zu den anderen Nutzungen im Zentrum (Sportpark, Festplatz, Vereinsnutzungen etc.).

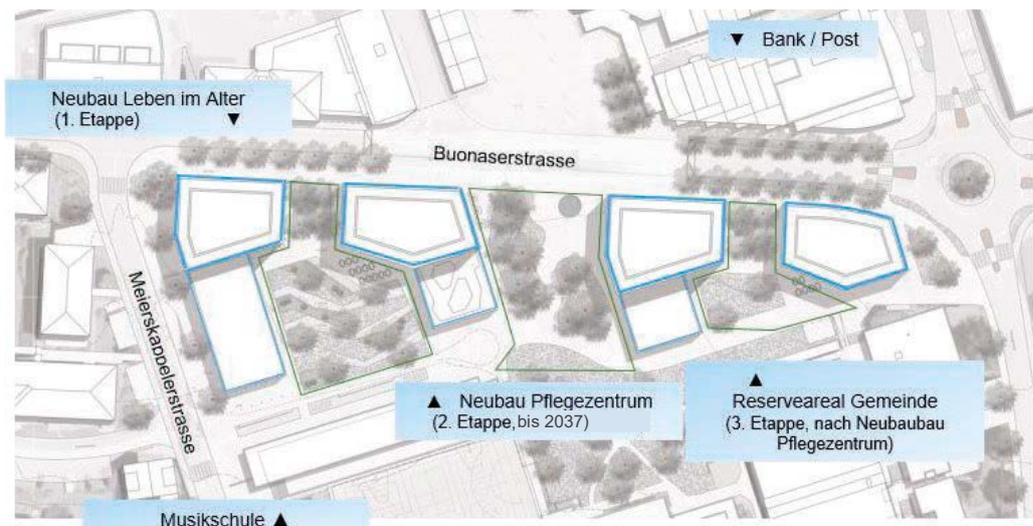


Abbildung 11: Städtebauliches Konzept des Siegerprojektes mit Etappen 1-3, Ramser Schmid Architekten

### 3.1.4 Planungsgebiet Tankanlagen

Der Zentrumsperimeter grenzt östlich an die Tankanlage des VBS an. Die Tankanlage Rotkreuz ist eine Aussenstelle des Armeelogistikcenters (ALC) Othmarsingen. Sie wurde 1963 vom VBS in Betrieb genommen und besteht aus einer Nachschubtankanlage und einer Stehtankanlage. Aufgrund der gelagerten Mengen untersteht die Tankanlage Rotkreuz der Störfallverordnung.

Die Infrastruktur der Tankanlage wurde im Jahr 2008 einer umfassenden Sanierung unterzogen. Gemäss Festsetzung im Programmteil des Sachplan Militär (SPM) 2017 soll die Tankanlage Rotkreuz unbefristet weiterbetrieben werden.

Auf der Südseite der Anlage befindet sich ein Löschwasserbecken für den Brandfall. In einer Vereinbarung mit der Gemeinde Risch dient dieses der Öffentlichkeit als Schwimmbecken (vgl. Freizeit/Freibad).

Infolge der stetigen Ausdehnung des Siedlungsgebiets in Richtung der Tankanlage Rotkreuz hat der Kanton Zug die Stilllegung der Tankanlage gefordert. Gemäss einer im Jahr 2005 in den kantonalen Richtplan aufgenommenen Festlegung soll die Tankanlage langfristig aufgehoben werden. Diesbezüglich besteht noch eine Differenz zwischen SPM<sup>1</sup> und kantonalem Richtplan.

#### Einfluss auf Gesamtstrategie

Eine Aufhebung der Tankanlagen in Rotkreuz scheint in naher Zukunft ausgeschlossen zu sein. Das Potenzial einer möglichen Erweiterung des Sportparks ist demnach allenfalls in nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

An die Anlagen angrenzende Bereiche liegen im Konsultationsbereich. Vor Änderungen der Richt- oder Nutzungsplanung ist bei der Vollzugsbehörde der Störfallverordnung (StFV) eine Stellungnahme einzuholen. Erste Abklärungen kommen zum Schluss, dass in Bezug auf die Tankanlage die Risiken durch die Ansiedlung einer Mittelschule nicht erhöht werden<sup>2</sup>.

### 3.1.5 Dorfmatth/Rathaus

Der Dorfmatthplatz mit seiner Nähe zum Bahnhof und zum Zentrum Dorfmatth ist bereits heute ein wichtiger Ort mit vielseitigen Nutzungen für die Gemeinde Risch. Das die Ortsmitte prägende Gebäude Zentrum Dorfmatth ist 34 Jahre alt und sanierungsbedürftig. Die Gemeinde Risch als Miteigentümerin des Dorfmatthplatzes und der angrenzenden Parzelle (heutiges Rathaus) ist gefordert, eine Aussage zur künftigen Entwicklung im Gebiet zu machen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass eine höhere Dichte einhergehen muss mit einem guten Städtebau und eine angepasste Architektur mit entsprechender Umgebungs- und Freiraumgestaltung bedingt.

In einer Gegenüberstellung wurden die beiden Varianten Sanierung und Neubau vertieft geprüft. Die Vorteile eines Neubaus liegen vor allem in der Stärkung des Zentrums durch Adressbildung, EG-Nutzungen und der Nutzungserweiterung. Die Mantelnutzung kann jedoch nur mit einem Neubau realisiert werden. Der Vergleich der Kostenkennwerte zeigt, dass die Sanierungskosten pro Quadratmeter knapp 70 % der Kosten für einen Neubau ausmachen. Diese Sanierungskosten führen nur zu einem Werterhalt, ohne Mehrwert, Mehrnutzen oder Flexibilität. Grundsätzlich werden Sanierungskosten über dem Schwellenwert von 70 % zum Neubau als nicht mehr ökonomisch eingeschätzt. Die komplexe Gebäudestruktur lässt auch bei einer Sanierung kaum mehr Flexibilität zu.

<sup>1</sup> Entwurf für die Bereinigung nach Art. 20 RPV; Sachplan Militär (SPM), Objektteil, Objektblatt 09.501, ALC Aussenstelle Rotkreuz

<sup>2</sup> Arealentwicklung, Machbarkeit einer Mittelschule aus der Sicht der Störfallrisiken, EBP, 17.09.2019

|                   | Sanierung  | Neubau  |
|-------------------|--|---|
| Gesellschaft      | Erscheinungsbild nicht mehr zeitgemäss (städtebaulich, Adressbildung)  | Potenzial zur Adressbildung und Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Situation (Arkadenhof, Neubau Bahnhof) |
|                   | Leistet geringen Beitrag zur Belebung des Dorfmattplatzes  | Publikumsorientierte EG Nutzungen zum Dorfmattplatz   |
| Wirtschaft        | Werterhaltung ca. 16 Mio. (aGF 5210m <sup>2</sup> )  | Neubau 55-60 Mio. (aGF 12'600m <sup>2</sup> )   |
|                   | CHF 3'100 pro m <sup>2</sup> (65-70% von Neuwert)  | CHF 4'400-4'800 pro m <sup>2</sup>  |
|                   | Eigenfinanzierung durch Gemeinde   | Renditemöglichkeit durch Mantelnutzung oder Teilfinanzierung durch Dritte   |
| Nutzer (Gemeinde) | keine Flexibilität auf Grund der gegebenen Baustruktur (Geb. wenig flexibel)   | Nutzungsänderungen und Synergien möglich (Flexibilität), Mitsprache, Vergrößerung Platzfläche                     |
|                   | Stockwerkeigentum der kath. Kirchgemeinde, Angestrebt wird Alleineigentum durch Gemeinde, Alternative ist gemeinsame Planung |   |
| Umwelt            | Potenzial Verringerung Energieverbrauch  | Hohes Potenzial Verringerung Energieverbrauch   |
|                   | Werterhalt Bausubstanz   | Ressourcenverbrauch   |
|                   | Nutzungspotenzial aus Bebauungsplan wird nicht ausgeschöpft  | Beitrag Innenentwicklung durch Mehrnutzung auf dem Baufeld (haushälterische Bodennutzung)                         |
|                   |  |   |
|                   | Vorteil  |   |
|                   | teilweise Vorteil  |   |
|                   | Nachteil   |   |

Tabelle 2: Vergleich Sanierung und Neubau Zentrum Dorfmat

Weiter bestehen auch Defizite aus städtebaulicher Sicht, die mit einer Sanierung nicht verbessert werden: Durch den abgewinkelten Eingang und die geschlossene Fassade schafft das bestehende Gebäude keine überzeugende Verbindung zum und Fassung des Dorfmatplatzes.

Das städtebauliche Potenzial wurde als Grundlage für den Bebauungsplan überprüft. Dazu führten die Hauptakteure (SBB Immobilien und Gemeinde Risch) auf dem Planungsgebiet D einen städtebaulichen Studienauftrag im Konkurrenzverfahren durch. Das Siegerprojekt dient als Grundlage für den Bebauungsplan. Oester Pfenninger erarbeitete eine Volumenstudie für das Zentrum Dorfmat und untersuchten die Ausnützungserhöhung (Abbildung 12). Die Studie zeigt auf, wie sich auf dem Baufeld eine Verdoppelung der Nutzfläche von ca. 4'700 m<sup>2</sup> auf 10'000 m<sup>2</sup> städtebaulich verträglich realisieren lässt.

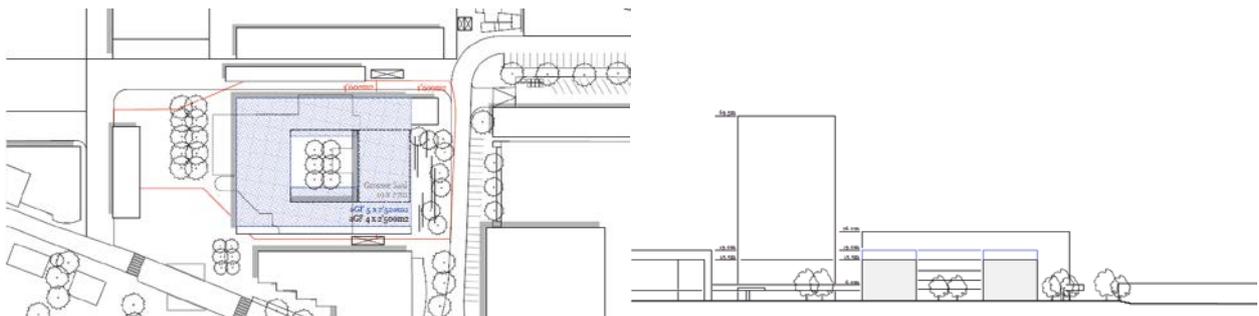


Abbildung 12: Variante 4.1 der Volumenstudie Oester Pfenninger Architekten

Die quantitative Überprüfung des Raumbedarfs (auf Basis GF) bei der Verwaltung hat ergeben, dass die Flächen des heutigen Zentrum Dorfmat aktuell knapp genügen. Mit den anderweitig genutzten Räumen (Jugendbüro, kath. Kirchgemeinde) ist das bestehende Gebäude belegt. Die Nutzungsflexibilität ist aufgrund der bestehenden Baustruktur begrenzt und eine Vergrößerung der Verwaltung ohne Umnutzungen nicht möglich. Mit dem Neubau kann räumliche Flexibilität geschaffen werden.

**Mengengerüst:**

- Zentrum Dorfmatte (Bestandsgebäude) aGF 5'210 m<sup>2</sup> <sup>3</sup>, Kosten Gesamtsanierung (2024) CHF 16 Mio.<sup>4</sup>
- Katholische Kirchengemeinde ist Miteigentümerin Zentrum Dorfmatte (11,5%)
- anzurechnende Geschossfläche (aGF) Neubau 10'000 m<sup>2</sup> bis 12'600 m<sup>2</sup> <sup>5</sup>
- Flächenbedarf (aGF) Verwaltung 3'000 m<sup>2</sup>, Gemeindesaal mit Nebenräumen ca. 2'200 m<sup>2</sup>
- Mantelnutzung inkl. Gastronomie( aGF) 5'000 bis 7'400 m<sup>2</sup>
- Kostenschätzung für ein Neubau CHF 55 - 60 Mio.<sup>6</sup>

**Einfluss auf Gesamtstrategie**

Die Entwicklung Dorfmatteplatz und Zentrum Dorfmatte ist stark verknüpft mit der Entwicklung Bahnhof Süd, Areal West (Bebauungsplan Bahnhof Süd) und Areal Ost (Mittelschule, SBB, Sportparkgebäude).

Es wird empfohlen das Szenario Neubau weiterzuverfolgen und die Mantelnutzungen vertieft zu prüfen. In Anlehnung an die Machbarkeitsuntersuchungen zum Mittelschulstandort wurden auf Basis der Volumenstudie Nutzungssynergien geprüft (Abbildung 13). Eine Synergienutzung des Gastronomieangebots (Mensa) oder eines grossen Saals (Gemeindesaal und Aula) könnten sinnvoll in einem Neubau Zentrum Dorfmatte untergebracht werden.

Der Neubau soll künftig über eine grössere öffentliche Präsenz verfügen und seiner wichtigen Rolle mitten im Zentrum gerecht werden. Für die Belebung des Zentrums sind publikumsorientierte EG-Nutzungen und Vereinsnutzungen bzw. kulturelle Nutzungen anzusiedeln. Ein Neubau gibt zudem den Impuls für die Aufwertung und Erweiterung der Umgebung (Aufenthaltsqualität, Grünanteil, Infrastruktur, Multifunktionalität, Aneignung, Zugänglichkeit), insbesondere des Dorfmatteplatzes.

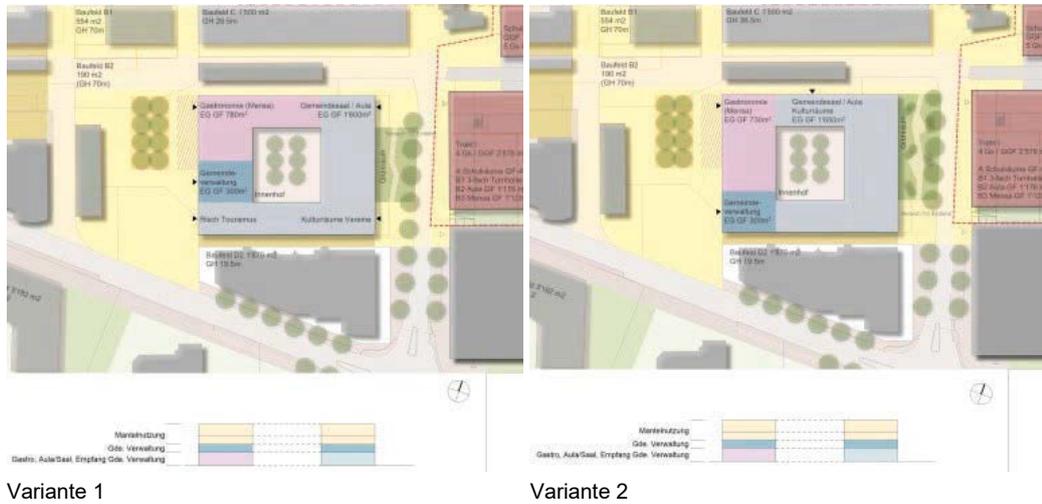


Abbildung 13: Nutzungssynergien mit Kantonschule Rotkreuz

<sup>3</sup> Angaben Gemeinde Risch, Berechnungen Architekt Bühler  
<sup>4</sup> Bauqualitätsbericht, November 2013  
<sup>5</sup> Studie Oester Pfenninger Architekten, März 2019  
<sup>6</sup> Schätzung Gemeinde Risch

### 3.1.6 Freibad/Freizeit

Das Schwimmbecken des Freibads Rotkreuz ist gleichzeitig auch ein Löschwasserbecken für die Tankanlage des VBS. In einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Risch und dem VBS kann dieses als öffentliches Schwimmbad genutzt werden.

Es ist eine Sanierung des Freibads in zwei Schritten geplant. In einem ersten Schritt wird die Bädertechnik (2021/2022) saniert, der entsprechende Kredit wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. September 2020 genehmigt. Später soll die Freibadinfrastuktur (Garderobe, Gastronomie) saniert werden.

Aufgrund des Sanierungsbedarfs des angrenzenden Eventlokals Red-x wurde eine betriebliche Synergienutzung z.B. der Gastronomie von Freibad und Eventlokal geprüft. Die Zusammenlegung von Freibad und Eventlokal wurde in Volumenstudien untersucht und als mögliche Erweiterung und Zusammenfassung der Freizeitnutzungen um das Freibadareal gesehen. Eine Aufwertung und Vergrösserung des Aussenbereichs des Freibads ist dabei anzustreben. Die gemeinsame Aussenraumnutzung von Freibad und Eventlokal stellt eine planerische Herausforderung dar. Saisonbedingte und betriebliche Nutzungen des Aussenraums durch das Eventlokal können genauer geprüft werden, wenn die Bedürfnisse der Beteiligten bekannt sind.

Vis à vis des Freibads, südlich der Buonaserstrasse, befindet sich die Anlage des Tennisclubs. Ein Tennisfeld muss in den nächsten Jahren saniert werden und zudem besteht das Bedürfnis nach einem weiteren Tennisfeld. Durch die Einhaltung des Waldabstandes und die benötigte Parkplatzfläche für das Freibad, im östlichen Teil der Parzelle, kann in der Parzelle die Tennisanlage im Bereich des heutigen Clubgebäudes erweitert werden. Es besteht die Möglichkeit die Garderoben ins neue Gebäude des Freibads zu integrieren.

Im Zusammenhang mit der Studie zum möglichen Mittelschulstandort Rotkreuz wurde auch eine Synergienutzung der geforderten Beachvolleyballfelder untersucht. Eine kombinierte Sanierung mit der Weiterentwicklung Sportpark ist anzustreben.

#### **Mengengerüst:**

- GF Freibad ca. 2'000 m<sup>2</sup>, inkl. Gastronomie
- GF Red-x (Eventlokal) ca. 300 m<sup>2</sup>
- Kostenschätzung Sanierung Bädertechnik CHF 7.3 Mio.<sup>7</sup>
- Sanierungsbedarf einzelner Tennisspielfelder 2025 (Kosten offen)

#### **Einfluss auf Gesamtstrategie**

Das angrenzende und auffällige Wyrsh-Haus soll abgebrochen werden. Die Asylunterkunft im Sportpark wird als nutzungs fremd angesehen, darum sollen auch für diese langfristig andere Standortlösungen geprüft werden. Die freiwerdende Fläche soll zur Erweiterung des Sportparks oder des Bereichs Freizeit/Freibad dienen und eine Ankunftssituation beim Eingang zum Freibad schaffen. Beachvolleyball könnte ein interessantes Nutzungs-Bindeglied bilden. Eine durchlässig gestaltete Verbindung vom Freibad zum Sportpark und zur Parkieranlage am Bahnhof ist ebenfalls erstrebenswert.

Weiter besteht in 5 bis 10 Jahren ein Sanierungsbedarf des Jubla-Hauses im nordöstlichen Bereich des Sportparks.

Insgesamt besteht ein grosses Synergiepotenzial und eine Umstrukturierung ist mit einer Bedürfnisabklärung von Freizeitvereinen, Eventlokal, Tennisclub und Freibad zu vertiefen.

<sup>7</sup> Objektkredit Gemeindeversammlung, September 2020

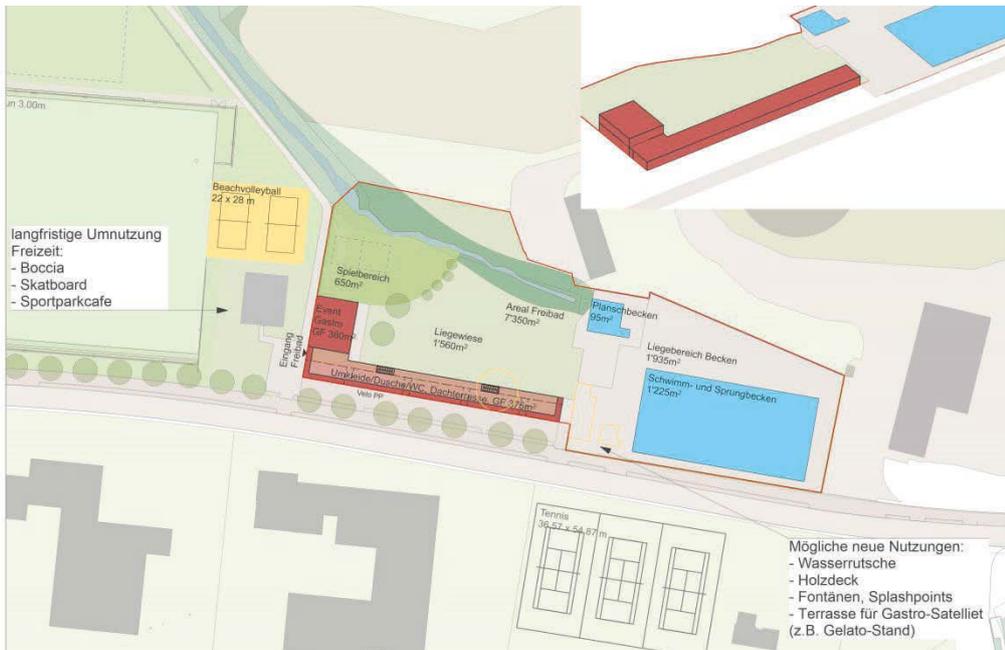


Abbildung 14: Variante Erweiterung Freibad

### 3.1.7 Sportpark

Der Sportpark Dorfmatte ist ein wichtiger öffentlicher Freiraum im Zentrum von Rotkreuz, der für verschiedene Sportarten und Veranstaltungen aber auch als Naherholung dient. Mit der baulichen Entwicklung im Zentrum ist auch der Sportpark in seinen heutigen Funktionen aufzuwerten und zu stärken. Neue Sportanlagen sind im begrenzten Perimeter kaum realisierbar, jedoch mit der Entwicklung des Plangebietes B (Bahnhof Süd, Areal Ost/Kantonsschule) werden Umstrukturierungen v.a. durch die Neupositionierung des Sportparkgebäudes und den Wegfall von Ökihof und Werkhof neues Entwicklungspotenzial schaffen.

#### Bestehende Aussensportanlagen

- Hauptfeld (Naturrasen) 100 m\*64 m
- Normsportfeld (Kunstrasen) 106 m\*70 m
- Trainingsfeld 60 m\*40 m
- Faustballfeld 50 m\*20 m
- Basketballfeld 20 m\*30 m
- Volleyballfeld 9 m\*18 m
- Leichtathletikanlage
- Diskusanlage
- Kugelstossanlage

#### Mengengerüst:

- GF Sportinfrastruktur Bestand ca. 1'400 m<sup>2</sup>, inkl. Sportfremden Nutzungen
- Sanierungsbedarf Sportparkgebäudes voraussichtlich 2029, Kostenschätzung (+/- 25 %) CHF 1 Mio.<sup>8</sup>
- GF Ersatzneubau ca. 1'500 m<sup>2</sup>, Kosten offen

<sup>8</sup> Bauqualitätsbericht, Oktober 2013

### Variantenstudien Aussensportanlagen

Das Variantenstudium zeigte auf, dass die bestehenden und z.T. frisch sanierten Sportflächen erhalten bleiben sollen und können. In allen Varianten sind zwei Beachvolleyballfelder im Bereich Freizeit/Freibad vorgesehen.

Im Variantenstudium wurde überprüft, wie sich ein neues Sportparkgebäude entsprechend der Grösse des Bestands in den Sportpark integrieren lässt. Dabei wurden mehrere Standorte zwischen Hauptspielfeld und Buonaserstrasse untersucht. In diesem Bereich lässt sich mit einem zweigeschossigen Gebäude das Raumprogramm der Sportvereine umsetzen und auch der Bezug zu Festplatz und Sportfeldern ist gegeben. In der südwestlichen Ecke (Sporthalle, Seite Buonaserstrasse) ist ein besonderes Merkmal auf die Eingangssituation zum Sportpark zu legen. Ein Sportparkgebäude an diesem Standort muss diese städtebauliche Situation beachten.

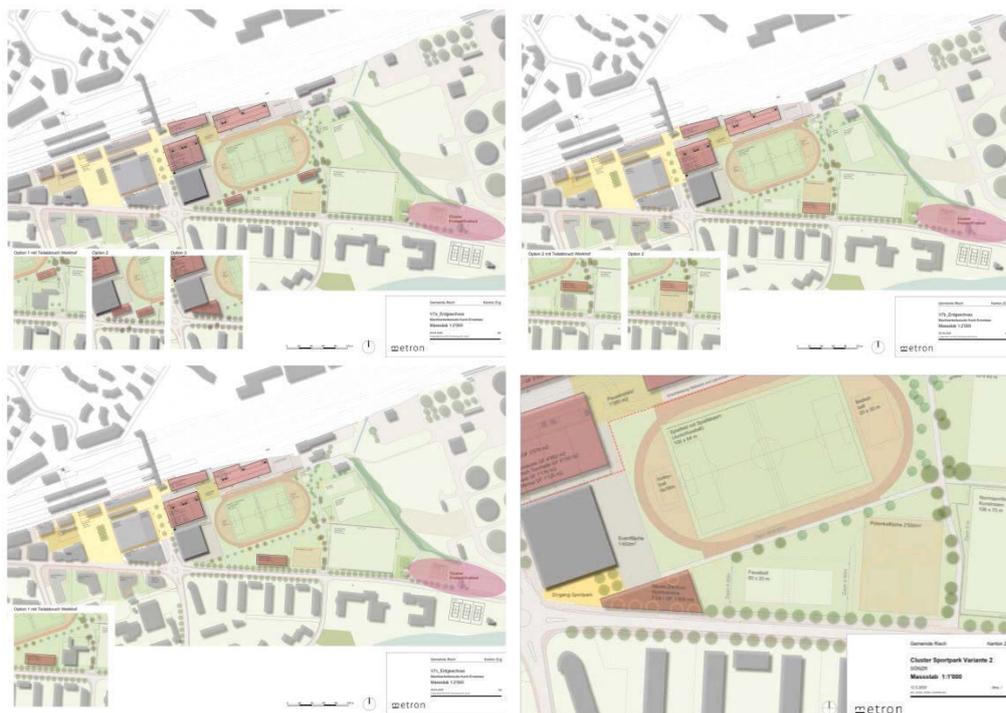


Abbildung 15: Sportpark Variante 7a, b & c; Zentrum Sportvereine Variante 2

### Anspruchsgruppen – Mitwirkung Vereine und Parteien

Mit dem Erstellen des Bewerbungsdossiers für einen Kantonsschulstandort in Rotkreuz wurden betroffene Vereine und Parteien zu einer Diskussion eingeladen. Mit folgenden Akteuren wurde in der Absicht, ein Bewerbungsdossier für einen Kantonsschulstandort in Rotkreuz einzureichen, ein Gespräch geführt (März/April 2020):

- Fussballclub Rotkreuz FCR, Astros (Unihockey), Turn- und Sportverein TSV
- Gewerbeverein Risch-Rotkreuz
- Musikgesellschaft Risch-Rotkreuz MGRR und Musikverein Rotkreuz MVR
- Risch Tourismus
- Jungwacht Blauring
- CVP, FDP Die Liberalen, SVP, SP, GLP, Grüne

Es gingen positive Rückmeldungen ein. Zudem zeigten die Vereine Interesse daran, ihre Nutzungsideen und -absichten im Rahmen von weiteren Workshops einzubringen.

### Einfluss auf Gesamtstrategie

Der Werkhof, der Ökihof, das Eventlokal Red-x sowie das Asylzentrum werden im Grundsatz im Sportpark als nutzungs fremd betrachtet. Eine Standortevaluation für die Auslagerung des Werk-/Ökihofs in die Arbeitszone wurde durch die Gemeinde Risch

bereits eingeleitet und an der Gemeindeversammlung vom 9. September 2020 beschlossen. Das Eventlokal Red-x wird im Freibadgebäude integriert. Die Asylunterkunft bleibt vorerst im Sportpark bestehen. Durch den Wegzug dieser Nutzungen, v.a. des Werkhofes, werden Flächen für weitere sportbezogene Nutzungen (Neukonzeption eines Vereinszentrums oder zusätzliche Sportflächen wie Tennisplätze) frei.

Mit der Bewerbung für einen Mittelschulstandort Rotkreuz wurden in Varianten mögliche Nutzungssynergien mit der Kantonsschule untersucht. Der Sportpark Dorf-matt hat tagsüber während der Schulzeit genügend Kapazitäten, um von Volksschule und Mittelschule gemeinsam genutzt zu werden. Am Abend hat die Nutzung durch die Sportvereine Priorität. In diesem Zusammenhang können Infrastrukturen wie Garderoben oder Geräteräume gemeinsam geplant und konzipiert werden.

---

### 3.2 Immobilienstrategie

Die Analyse zeigt den Handlungsbedarf und die bisher gewonnen Erkenntnisse auf. Die Immobilienstrategie legt daraus die Zielsetzungen und mögliche Massnahmen für die einzelnen Gebiete und Bereiche, die in Baubereiche und Freiraum unterschieden werden, fest. Baubereiche ermöglichen eine bauliche Verdichtung des Zentrums und sind in Nutzung und Gestaltung mit den Freiräumen abzustimmen.

Die einzelnen Interessenperimeter können grundsätzlich eigenständig unter Berücksichtigung der Erkenntnisse (v.a. in Bezug auf mögliche Synergien) der anderen entwickelt werden. Die Abgrenzung ist nicht parzellenscharf.

Die Sichtungsfäche Ersatzneubau im Sportpark zeigt auf, in welchem Bereich Hochbauten wie Sportpark-/Vereinsgebäude und Freizeit-/Freibadinfrastruktur errichtet werden können.



Abbildung 16: Strategieplan

#### **1 Dorfmat**

Am heutigen Standort des Rathauses sollen künftig vermehrt Vereins- bzw. kulturelle Nutzungen, die durch ihre Aktivitäten zur Belebung des Zentrums beitragen, angesiedelt werden. Aufgrund der hohen Sanierungskosten, dem Potenzial zur Belebung des Zentrums und der generell angestrebten Innenentwicklung wird ein Neubau favorisiert. Das Gebäude soll Räume zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben der Gemeinde (Hauptnutzung, z.B. Verwaltung, Gemeindsaal) umfassen und ermöglicht eine Mantelnutzung wie Dienstleistungs- oder Wohnnutzung. Das Erdgeschoss soll vielfältige publikumswirksame Nutzungen zulassen und das Gebäude so mit den Aussenräumen, insbesondere dem Dorfmatplatz, vernetzen. Es sind Rahmenbedingungen für Angebote zu schaffen, die den sozialen Austausch fördern. Der Impuls für eine lebendige und

vielfältige Erdgeschoss-Zone soll durch flexible, kulturelle Nutzungen (Vereinsnutzungen, Dorfmarkt usw.) angestrebt werden.

Das Grundstück ist im Miteigentum der Gemeinde, sie verwendet es zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben im öffentlichen Interesse. Die Realisierung ist im Zeithorizont bis 2035 beabsichtigt. Die Gemeinde strebt ein Betreibermodell im Eigentum an, wobei die Art des Eigentums (Alleineigentum, indirektes Eigentum) in Abhängigkeit mit der Mantelnutzung festgelegt werden soll.

## **2** Bahnhof Süd Areal West

Es wird zum Zeitpunkt der Verabschiedung dieses Berichts ein Bebauungsplan erstellt, über den die Bevölkerung im Jahr 2021 abstimmen wird. Die SBB will den zukünftigen Bahnhof Rotkreuz als Mobilitätsdrehscheibe mit innovativen Mobilitätskonzepten, optimierten Umsteigebeziehungen und kombinierbaren Serviceangeboten entwickeln. Ein behindertengerechter Bushof entsteht zwischen Zentrum Dorfmatte und der neuen Bahnhofsbebauung. In der Mitte der Entwicklung am Dorfplatz soll ein Hochhaus entstehen. Im Erdgeschoss der Gebäude sind Gewerbe- und Verkaufsflächen z.B., Gastronomie oder Einkaufsläden sowie Gesundheits- oder Fitnessangebote geplant. Arkaden und Überdachungen zwischen den Gebäuden sorgen dafür, dass Fussgänger trockenen Fusses zu den Gleisen gelangen können. Es wird eine Mischnutzung angestrebt. Auf den Baufeldern westlich der Unterführung sind keine Wohnnutzungen vorgesehen. In den übrigen Baufeldern wird der maximale Anteil an Wohnnutzung vorgegeben, damit im gesamten Areal Bahnhof Süd (mit Zentrum Dorfmatte und Baubereich 3) ein Wohnanteil von 50 % erreicht wird.

## **3** Baubereich 3 /Areal E (Bebauungsplan)

Die Parzelle 1591 ist nicht im Eigentum der Gemeinde, darum wurde dieser Baubereich nicht vertieft analysiert. Die langfristige Entwicklung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses an der Dorfmatte 2a-b ist mit den Stockwerkeigentümern zu koordinieren. Der Baubereich wurde vom Bebauungsplan Bahnhof Süd, Areal E (Stand: Entwurf 06.05.2020) übernommen.

## **4** Sporthalle Dorfmatte

Die bestehende Dreifachsporthalle mit Mehrzweckraum ist ein Neubau von 2008 und als wichtige Infrastruktur langfristig instand zu halten. Ein Ausbau der Sporthalle wird aufgrund von Lebenszyklus, Statik und Ortsbild nicht angestrebt. Sie hat bereits heute eine grosse Belegungsdichte durch die Volksschule tagsüber und dem Vereinssport abends. Die lokalen Sportvereine und der Hochschulsport haben grosses Interesse an einer Mitnutzung von Indoorangeboten wie Hallen, Gymnastik- oder Fitnessräumen. Der mittel- bis langfristig erforderliche Ausbau von Sporthallen soll in der Nähe von Schule und Sportpark umgesetzt werden. Mit dem Bau einer Kantonsschule würde eine zusätzliche Dreifachsporthalle zur Verfügung stehen und Synergien könnten genutzt werden.

## **5** Bahnhof Süd Areal Ost

Auf dem Areal östlich des Bahnhofs sollen publikumswirksame öffentliche Nutzungen von übergeordnetem Interesse angesiedelt werden. Synergien mit dem Sportpark und dem Zentrum Dorfmatte sind zu nutzen. Die Gemeinde lanciert bzw. beteiligt sich am Entwicklungsprozess auf dem Areal; sie hat in Kooperation mit der SBB und unter Mitwirkung der Betroffenen und Interessierten (Vereine, HSLU, Werkhof, Ökihof) ein

---

Dossier für die Bewerbung «Neuer Mittelschulstandort Rotkreuz» erarbeitet und eingegeben (Juli 2020). Mit einem partizipativen Verfahren sollen die verschiedenen Interessen abgeholt werden und in die Leitbildentwicklung einfließen.

Parkplätze der SBB (Park+Rail) sollen in reduzierter Anzahl (150 - 200 PP) auf dem Areal erhalten bleiben. Weitere Nutzungen wie Festplatz, Ökihof und Sportparkgebäude können umstrukturiert werden.

## **6 Sportinfrastruktur**

Das bestehende Sportparkgebäude wird kurz- bis mittelfristig abgebrochen. Im Baubereich 6 soll ein Ersatzneubau für alle Sportvereine gebaut werden. Die Räumlichkeiten sind auf die Bedürfnisse der Sportvereine abgestimmt und Synergien können genutzt werden. Das Gebäude sollte in der Nähe zu einer multifunktionalen Aussenfläche (Festplatz) stehen.

### **Mögliche Massnahmen**

- Bedarfsabklärung und Neubau Gebäude Sportvereine
- Entwicklungskonzept zur Aufwertung Sportpark (Aufenthaltsqualität, Angebot) mit Partizipation

## **7 Freizeit und Freibad**

Mit der Sanierung der Freibadinfrastruktur (Garderoben, Gastro) sollen Freizeitnutzungen im und um das Freibadareal zusammengefasst werden. Die öffentlichen Freizeitnutzungen wie Beachvolleyball und weitere Kleinsportarten werden im direkten Umfeld angesiedelt. Um eine möglichst grosszügige und zusammenhängende Aussenfläche im Freibad zu erhalten, sollten Synergien (z.B. Küche, Technik, Sanitäranlagen) zwischen den Freizeitnutzungen Eventlokal Red-x und dem Freibad genutzt werden. Ebenfalls sollten die Dachflächen des ein- bis zweigeschossigen Neubaus begehbar sein für Terrassen- und Liegeflächen. Verbindung und Synergien mit dem Sportparkbereich auf der gegenüberliegenden Seite der Buonaserstrasse (Tennisclub) sind zu verbessern.

Der Aussenraum des Freibads ist mit dem Ausbau der Infrastruktur zu vergrössern und aufzuwerten, wobei die Dimensionen des Schwimmbekens aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen und der anstehenden Sanierung gesetzt ist.

### **Mögliche Massnahmen:**

- Bedarfsabklärung mit Red-x, Freibad, Vereine, Tennisclub
- Teilbereich der Aufwertung Sportpark (Entwicklungskonzept)
- Neubau Freibadinfrastruktur
- Abbruch Wyrsh-Haus ->Ansiedlung von weiteren Freizeitnutzungen
- Verbesserung Querung Buonaserstrasse.

## **8 Volksschule**

Die Volksschule soll entsprechend der Strategie der Schulraumplanung entwickelt werden. Die Schulraumplanung wird in regelmässigen Abständen aktualisiert und die Strategie überprüft. Im Perimeter befindet sich auch eine strategische Reservefläche für eine Erweiterung der Volksschule.

## 9 Schulnahe Nutzung

In diesem Bereich finden sich Nutzungen mit einem Bezug zur Volksschule wie Bibliothek, Musikschule und Tagesstrukturen o.ä. Mit der Ansiedlung einer Mittelschule können räumliche und personelle Synergien geprüft werden.

## 10 Dreilinden

Das mittel- bis langfristig freiwerdende Areal des Alterszentrum Dreilinden ist eine strategische Reserve der Gemeinde (z.B. für Alter / Pflege, Wohnen, Verwaltung). Eine Zwischennutzung ist anzustreben, damit das Areal weiterhin einen Beitrag zur Belebung des Zentrums leisten kann. Damit können Nutzungen wie z.B. studentisches Wohnen angeboten werden.

Es wird ein Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und öffentlichen Nutzungen angestrebt. Auch dieses Areal grenzt an den Dorfmattpplatz und ist wichtig für die Belebung des Zentrums, weshalb im Erdgeschoss auf Wohnnutzungen verzichtet werden soll.

## 11 Alter/Pflege

In diesem Perimeter werden ein neues Gebäude für Alterswohnen und der Ersatzneubau für das Pflegezentrum Dreilinden realisiert. Die neuen Gebäudevolumen führen zu einer gewünschten Akzentuierung der Raumkante entlang der Buonaserstrasse. Es wird eine dem Zentrum entsprechende Dichte erreicht, damit verbunden wird eine hohe Freiraumqualität der Aussenräume erwartet.

## 12 Kirchenhügel

Die drei Parzellen sollen gemeinsam entwickelt werden. Es sollen möglichst gute Bedingungen für die Nutzung durch die Kirche geschaffen werden. Anteile an Wohn- oder Dienstleistungsnutzung sind ebenfalls denkbar.

## A Zentrumsplatz – Dorfmattp

Dorfmattp ist das Zentrum von Rotkreuz und bildet das Scharnier zwischen Bahnhof und den umliegenden Quartieren und Anlagen. Synergienutzungen mit den angrenzenden Gebäuden insbesondere mit den Erdgeschossen sind für die Belebung des Platzes von hoher Wichtigkeit. Auf dem Platz werden niederschwellige Nutzungsmöglichkeiten (Spiele, Trinkbrunnen usw.) angeboten und es finden Anlässe in verschiedenen Grössen (Fasnacht, Chilbi, Dorfmarkt, Weihnachtsmarkt usw.) statt. Ein Augenmerk ist auf die Multifunktionalität (offene Fläche), die Aufenthaltsqualität (Begrünung, Wasserspiel) und die Gestaltung (Platz/Strassenraum) sowie auf das Verkehrsregime zu richten. Der Bebauungsplan legt die Rahmenbedingungen fest.

## B Zentrumsstrasse – Dorfmattpstrasse

Die Dorfmattpstrasse ist eine wichtige Zubringerstrasse zum Bahnhof Rotkreuz und den umgebenden Nutzungen wie Rathaus, Sportpark, ev. Kantonsschule etc. Die Dorfmattpstrasse soll qualitativ aufgewertet (Gestaltung Platz/Strassenraum) werden. Erste Überlegungen, wie die Verlegung der Tiefgaragenzufahrten möglichst Richtung Buonaserstrasse, wurden diskutiert. Konflikte zwischen den Bussen und MIV/Parkierung sind zu vermeiden. Die Attraktivität für Fuss- und Veloverkehr sowie ÖV soll gesteigert

---

werden. Verkehrstechnische und gestalterische Umsetzungen des Strassenraums sind zu eruieren.

### **C Multifunktionale Fläche – Festplatz**

Die multifunktionale Fläche sollte in der Nähe des Sportparkgebäudes stehen und in etwa der heutigen Fläche des Festplatzes entsprechen. Der Belag ist auf die gewünschten Nutzungen abzustimmen. Die Fläche ist zusammen mit der Entwicklung des Baubereiches 6 / Sportinfrastruktur anzugehen (vgl. Baubereich 6).

### **D Sportpark**

Der Sportpark ist eine öffentlich zugängliche Anlage, die für verschiedene Sportarten und Veranstaltungen aber auch der Naherholung dient. Grundsätzlich ist der Sportpark in seinen heutigen Funktionen aufzuwerten und zu stärken. Die Aufenthaltsqualität und die Zugänglichkeit sind zu verbessern, wobei die neuen oder neu sanierten Anlagenteile gesetzt sind.

Die Hochbauten im Sportpark werden nach ihrem Nutzungsschwerpunkt – im Osten Freizeit und im Westen Sport – zusammengefasst. Nutzungsfremde Infrastrukturen (Werk- und Ökihof) sind mittel- bis langfristig auszulagern. Die Umstrukturierung und eine Konzentration der Nutzungen Sport und Freizeit bietet Erweiterungspotenzial für Sportflächen. Die Bedürfnisse der Vereine werden in einem partizipativen Prozess abgeholt. Nur durch das Nutzen von Synergien ist eine Erweiterung des Sport- und Freizeitangebots im bestehenden Perimeter des Sportparks möglich.

In der Entwicklung des Sportparks sind die angrenzenden Arealentwicklungen Zentrumsentwicklung Dorfmatte und Bahnhof Süd, Areal Ost/Kantonsschule sowie die längerfristige Entwicklung des Tanklagers VBS miteinzubeziehen und Synergien zu nutzen.

#### **Mögliche Massnahmen**

- Bedarfsabklärung mit den Vereinen
- Entwicklungskonzept zur Aufwertung Sportpark (Aufenthaltsqualität, Angebot mit Partizipation)

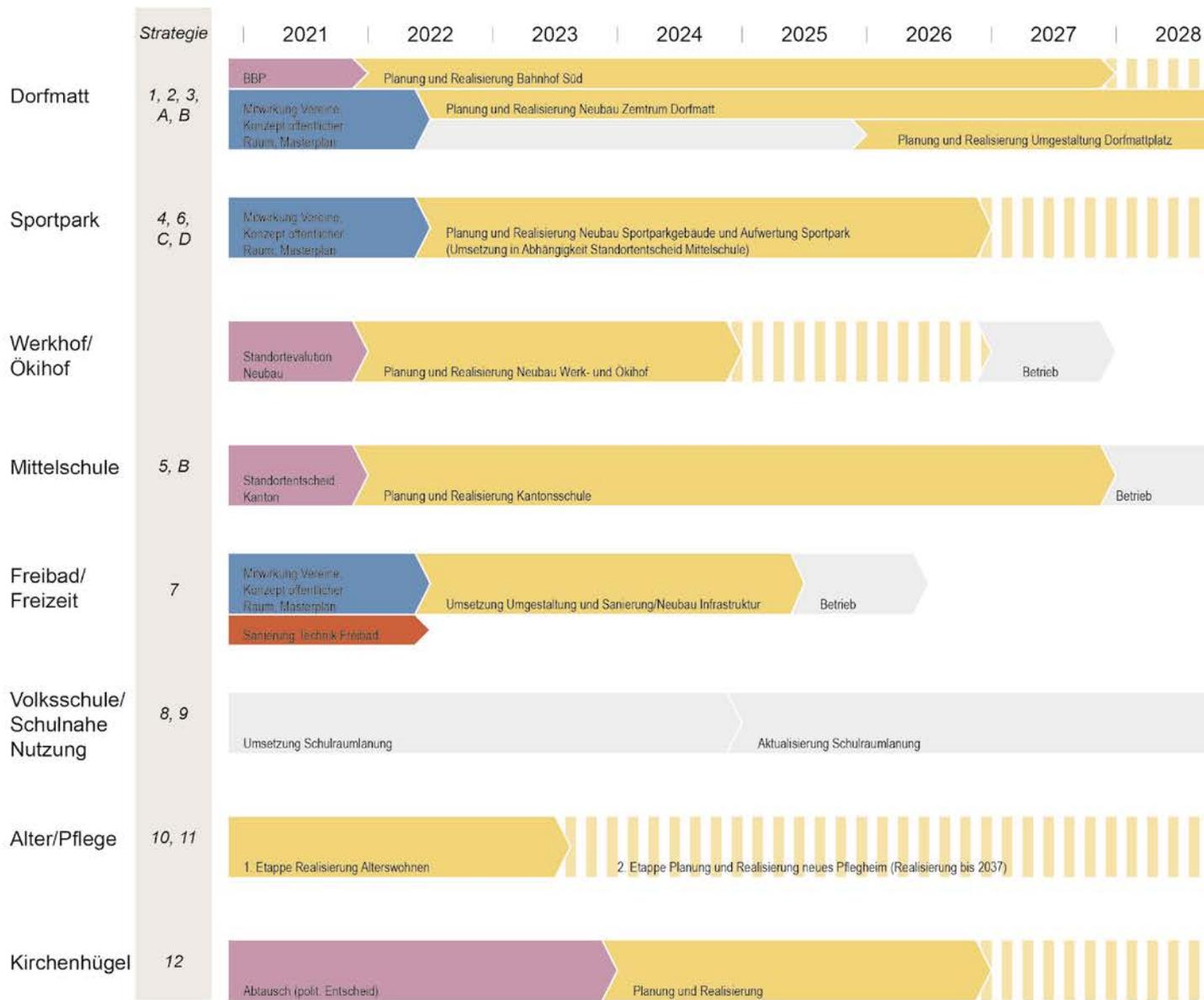
### 3.3 Massnahmen

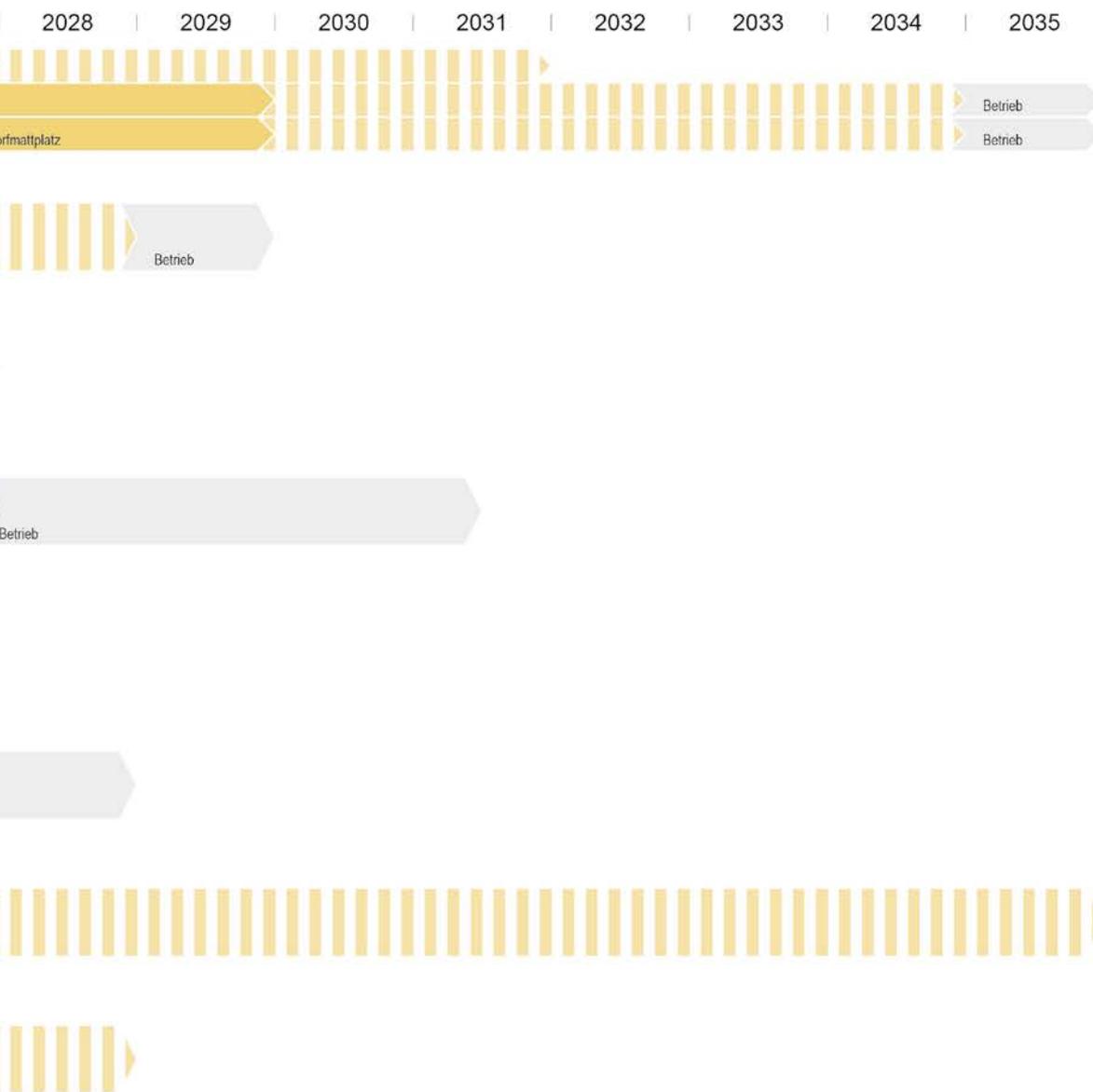
#### 3.3.1 Massnahmenplan

Der Massnahmenplan fasst die wichtigsten Entwicklungsschritte für die Umsetzung der Immobilienstrategie zusammen. Die Entwicklung der meisten Objekte und Objektgruppen können erst nach einer politischen Entscheidung starten. Die Umsetzung der gemeindeeigenen Objekte Dorfmat, Sportpark, Freibad und des weiteren öffentlichen Raums werden gemeinsam in der nächsten Phase vertieft (siehe 4 Ausblick). Die vorhandene Planungstiefe lässt noch viel Handlungsspielraum zu den einzelnen Prozessschritten (Kredit, Planung, Bewilligung, Ausführung etc.) offen, weshalb der Planungs- und Realisierungsprozess zusammengefasst und der Umsetzungshorizont mit einer Unschärfe dargestellt ist.

Zur Vereinfachung sind Objekte mit klaren Gemeinsamkeiten und Abhängigkeiten, wie in der Analyse, zu Gruppen zusammengefügt.

Massnahmenplan





## 4 Ausblick

Aus der Immobilienstrategie lassen sich Handlungsanweisungen für den nächsten Planungsschritt ableiten. Auf Basis der Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz (SÖNZR) soll in enger Zusammenarbeit mit allen betroffenen Akteuren ein Masterplan «Zentrum Rotkreuz» erarbeitet werden. Der Masterplan konzentriert sich auf die Bereiche mit grosser Bedeutung für die Zentrumsentwicklung, bestehenden Entwicklungsabsichten und gegenseitigen Abhängigkeiten. Er hat zum Ziel, alle planerischen oder baulichen Massnahmen im Bereich Bahnhof Ortsmitte (SBB Bahnhof, Dorfmatte), Sportpark und Entwicklungsgebiet (SBB Bahnhof Ost) koordiniert zu vertiefen. Die angrenzenden Areale sind als Betrachtungsperimeter einzubeziehen.

Handlungsanweisungen:

- a) Der Masterplan setzt sich zusammen aus dem Freiraumkonzept sowie den objektspezifischen Vertiefungen und Machbarkeitsprüfungen. Daraus wird ein Hochbau- und Freiraumprogramm mit Zeitplan und Investitionsbedarf abgeleitet. Es sollen Abhängigkeiten berücksichtigt, die Finanzierung sichergestellt und eine verträgliche Umsetzung erzielt werden.
  - b) Der Masterplan «Zentrum Rotkreuz» wird mit dem räumlichen Leitbild der Ortsplanungsrevision abgestimmt und relevante Aussagen (z.B. Freiräume, Baubereiche o.ä.) können in die Nutzungsplanung aufgenommen werden.
  - c) Bedürfnisse von Vereinen sammeln, Synergie suchen und Lösungen erarbeiten. Der Prozess soll aufzeigen, wo welche Bedürfnisse bestehen und wie diese möglichst für alle Vereine gleichwertig umgesetzt werden können. Diese Grundlage ist bei Projekten von Bauten und Anlagen im öffentl. Interesse im Zentrum (Rathaus, Freibad, Mittelschule usw.) wichtig für deren Akzeptanz. Um die Aktivierung und Identität des Zentrums Rotkreuz zu fördern wird die Bevölkerung in den Prozess miteinbezogen.
  - d) Zielsetzungen für den Neubau Zentrum Dorfmatte erarbeiten. Bei der Festlegung von Nutzungen und qualitativen Zielen werden Vereine und Bevölkerung miteinbezogen. Zudem ist eine Entscheidung zur Eigentumsstrategie des Zentrums Dorfmatte zu fällen. Der strategische Entscheid kann als Grundsatz auch auf alle Gemeindееigenen Immobilien ausgeweitet werden.
  - e) Den Mittelschulstandort auf dem Entwicklungsgebiet Bahnhof Süd Areal Ost unterstützen und Synergien mit dem Sportpark und dem Zentrum Dorfmatte (Saal, Gastronomie usw.) generieren.
  - f) Freiräume und der öffentliche Raum (inkl. Strassenraum) bilden den Rahmen für die Zentrumsentwicklung und liegen grundsätzlich in der Zuständigkeit der Gemeinde. Das Freiraumkonzept definiert mit konkreten Lösungsvorschlägen Qualitäten und Funktionen der öffentlichen Räume, insbesondere für den Dorfmatteplatz und den Sportpark. Grundlage bilden SÖNZR, das GVK, div. Bebauungspläne sowie die Mitwirkung mit Vereinen/Bevölkerung.
  - g) Für das Freibad soll das Raumprogramm vertieft und Machbarkeiten geprüft werden. Basis bilden SÖNZR, das Freiraumkonzept und die Mitwirkung mit Vereinen/Bevölkerung.
  - h) Für den Sportpark soll das Raumprogramm vertieft und Machbarkeiten geprüft werden. Basis bilden SÖNZR, das Freiraumkonzept, der Standortentscheid Mittelschule und die Mitwirkung mit Vereinen/Bevölkerung.
  - i) Die weiteren Interessenperimeter können unabhängig entwickelt werden, die Gemeinde stellt die Koordination der Zentrumsentwicklung sicher.
-



# Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Perimeter Raum- und Nutzungskonzept mit den räumlichen Funktionen                       | 10 |
| Abbildung 2: Übersicht öffentliche Infrastrukturen im Zentrum von Rotkreuz                           | 11 |
| Abbildung 3: Analysekarte öffentlicher Raum  | 12 |
| Abbildung 4: Analysekarte Nutzungen und öffentliche Bauten   | 13 |
| Abbildung 5: Analysekarte Mobilität  | 14 |
| Abbildung 6: Analysebild   | 15 |
| Abbildung 7: Teilräume Zentrum Rotkreuz  | 16 |
| Abbildung 8: Analyseschwerpunkte der Immobilienstrategie   | 26 |
| Abbildung 9: Entwurf Bebauungsplan Bahnhof Süd, 6. Mai 2019, Planteam S                              | 27 |
| Abbildung 10: Schwarzplan Grundeigentümer  | 28 |
| Abbildung 11: Städtebauliches Konzept des Siegerprojektes mit Etappen 1-3, Ramser Schmid Architekten | 29 |
| Abbildung 12: Variante 4.1 der Volumenstudie Oester Pfenninger Architekten                           | 31 |
| Abbildung 13: Nutzungssynergien mit Kantonsschule Rotkreuz   | 32 |
| Abbildung 14: Variante Erweiterung Freibad   | 34 |
| Abbildung 15: Sportpark Variante 7a, b & c; Zentrum Sportvereine Variante 2                          | 35 |
| Abbildung 16: Strategieplan  | 37 |

# Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1: Objektblätter mit vertiefter Analyse           | 26 |
| Tabelle 2: Vergleich Sanierung und Neubau Zentrum Dorfmat | 31 |

*Quellenangabe: Wenn nicht anders vermerkt sind eigene Darstellungen und Tabellen abgebildet.*

---

# Abkürzungen / Glossar

|       |   |
|-------|---|
| aGF   | Anrechenbare Geschossfläche   |
| BBP   | Bebauungsplan   |
| EG    | Erdgeschoss   |
| GF    | Geschossfläche  |
| Griag | Gemeinde Risch Immobilien AG  |
| GVK   | Gesamtverkehrskonzept   |
| HSLU  | Hochschule Luzern   |
| LV    | Fuss- und Veloverkehr   |
| MIV   | motorisierter Individualverkehr   |
| ÖV    | öffentlicher Verkehr  |
| Parz. | Parzelle  |
| PP    | Parkplatz   |
| SBB   | Schweizerische Bundes Bahnen  |
| SÖNZR | Öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz                                    |
| SPM   | Sachplan Militär  |
| StFV  | Störfallverordnung  |
| TS    | Tagesstruktur   |
| VBS   | Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport |

# Beilagen

## **Beilage 1: Objektblätter Immobilienstrategie**

## **Beilage 2: Dossier Mittelschulstandort Rotkreuz**

Die Beilagen sind im Internet unter [www.rischrotkreuz.ch](http://www.rischrotkreuz.ch) – Projekte unter «Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz (SÖNZR)» und unter «Kantonsschule» abrufbar.









**m**etron

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
+41 56 460 91 11**