



Gut Aabach

Bericht nach Art. 47 RPV

Rotkreuz, 20. September 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Umfang Planungsvorlage.	5
1.3	Planungsbericht nach Art. 47 RPV	5
1.4	Zweck Bebauungsplan	6
1.5	Verfahrensablauf	7
1.6	Grundlagen	8
2	Projekt	9
2.1	Projektziele	9
2.2	Richtprojekt Umgebung	11
2.3	Richtprojekt Bauten	15
3	Planungsrechtliche Vorgaben	18
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) mit Verordnung (RPV)	18
3.2	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN).	19
3.3	Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG).	20
3.4	Kantonaler Richtplan	21
3.5	Kantonale Seeuferschutzzone	24
3.6	Gefahrenkarte	25
3.7	Gemeindlicher Richtplan	25
3.8	Zonenplan und Bauordnung	26
4	Raumplanerische Beurteilung	30
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	30
4.2	Zweckmässigkeit der Zonierung.	32
4.3	Landschaftsschutz	35
4.4	Kulturgeschichte	42
4.5	Gewässer	44
4.6	Fruchtfolgeflächen	49
4.7	Wald	49
4.8	Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb	50
4.9	Verkehr	51
4.10	Lärm	60
4.11	Energie	62
4.12	Natur und Umwelt	62
4.13	Denkmalpflege und Archäologie.	66
4.14	Ensemble Landhus	66

5	Anpassung gemeindlicher Richtplan	69
6	Anpassung Nutzungsplanung	70
6.1	Anpassung Bauordnung	70
6.2	Anpassung Zonenplan	71
7	Bebauungsplan	73
7.1	Gesamtkonzept	73
7.2	Perimeter	73
7.3	Bebauung	74
7.4	Freiraum	76
7.5	Erschliessung	80
7.6	Ver- und Entsorgung	82
7.7	Bilanzen	82
7.8	Vorteile für Siedlungsbild und Umgebung	88
8	Mitwirkung	89
9	Vorprüfung	90
10	Öffentliche Auflage	94
10.1	Einwendungen	95
11	Nachbearbeitung	106

Bebauungsplan / Nutzungsplanung:
Jauch Zumsteg Pfyl AG, Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
Telefon 044 456 20 20, www.jzp.ch, info@jzp.ch

Gemeindlicher Richtplan:
Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, CH-6203 Sempach Station

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Pharmakonzern Novartis plant in der Gemeinde Risch ein Ausbildungszentrum. Damit möchte das Unternehmen die Aus- und Weiterbildung seines Kaders weltweit an einem Ort konzentrieren. Auf dem Areal Gut Aabach in Oberrisch soll ab 2012 gebaut werden. Damit das Projekt umgesetzt werden kann, sind verschiedene planungs- und baurechtliche Voraussetzungen zu schaffen. Es sind dies im Besonderen:

- Änderung der kantonalen Seeuferschutzzone,
- Waldfeststellungsverfahren,
- Änderung des gemeindlichen Richtplanes,
- Änderung der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan),
- Erlass eines Bebauungsplanes,
- Umliegung einer Zufahrtsstrasse Böschenrot,
- Aussiedlung eines Landwirtschaftsbetriebes.

Perimeter

Das Areal Gut Aabach umfasst die Grundstücke GS-Nrn. 263, 264 (Teil), 1735, 1736, 1737, 1749, 2028 (Teil) und 2098 mit einer Arealfläche von insgesamt rund 13 Hektaren. Die Grundstücke befinden sich heute in verschiedenem Eigentum (siehe Abb. 1). Entsprechende Kaufrechte der Novartis liegen vor.

Landschaft «Zugersee»

Das Ausbildungszentrum entsteht in einer Landschaft, die aufgrund ihrer Schönheit, Eigenart, wissenschaftlicher, ökologischer und kulturgeographischer Bedeutung im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) als Objekt 1309 «Zugersee» erfasst ist. Das BLN benennt für die Landschaft «Zugersee» verschiedene Werte, welche mit der Situierung eines Ausbildungszentrums an diesem Ort erhalten und weiterentwickelt werden können (siehe Kapitel 3.2 und 4.3).

Parklandschaft

Die Landschaft zwischen Zuger See und Vierwaldstätter See ist geprägt durch eine atmosphärisch dichte Moränenlandschaft. In kurzer Abfolge finden sich steile Hügel und schmale Senken. Gehölzstrukturen und Wiesen unterstreichen und steigern die kleinräumige Topographie und lassen annähernd den Eindruck eines grossen Landschaftsparks mit seinen kulissenhaften Elementen und Räumen entstehen.

Im Bereich des Gut Aabach ist diese Landschaft zusätzlich durch die Parkgestaltung der 1930er Jahre überlagert. Der Charakter der ursprünglichen Landschaft wurde hier durch eine gezielte Inszenierung von Räumen und Blickachsen noch unterstrichen, durch Verwendung von bekannten und fremden Gehölzen angereichert, aber auch durch Eingriffe in die Topographie markant verändert.

Die geplante Erweiterung des Areals Gut Aabach und die baulichen Massnahmen (Rückbau und Neubau) bieten nun die Möglichkeit einer Stärkung der naturräumlichen Geschichte und damit auch Stärkung und langfristigen Sicherung der vorgefundenen Parklandschaft, sowie eine deutliche Aufwertung der Seeuferlandschaft.

Projekt

Die Novartis plant auf dem Areal den Bau eines Ausbildungszentrums. Das aus Unterkunftsgebäuden, Restaurant, Wellness/Fitness-Bereich, Schulungsanlagen und Empfangs- und Servicegebäude bestehende Projekt des Ateliers Peter Zumthor & Partner soll als Ort für Mitarbeiterschulungen, Tagungen und Veranstaltungen dienen. Die Neubauten werden zum Teil in den bestehenden Park des Gut Aabach, zum Teil in die Erweiterungsflächen der angrenzenden Parzellen eingebettet.

Zentraler Teil des Vorhabens ist die Entwicklung einer zusammenhängenden Parklandschaft aus den bestehenden, zum Teil sehr unterschiedlich genutzten und strukturierten Teilflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten. Das Projekt der Vogt Landschaftsarchitekten AG bindet dabei die Neubauten optimal in die Landschaft ein.

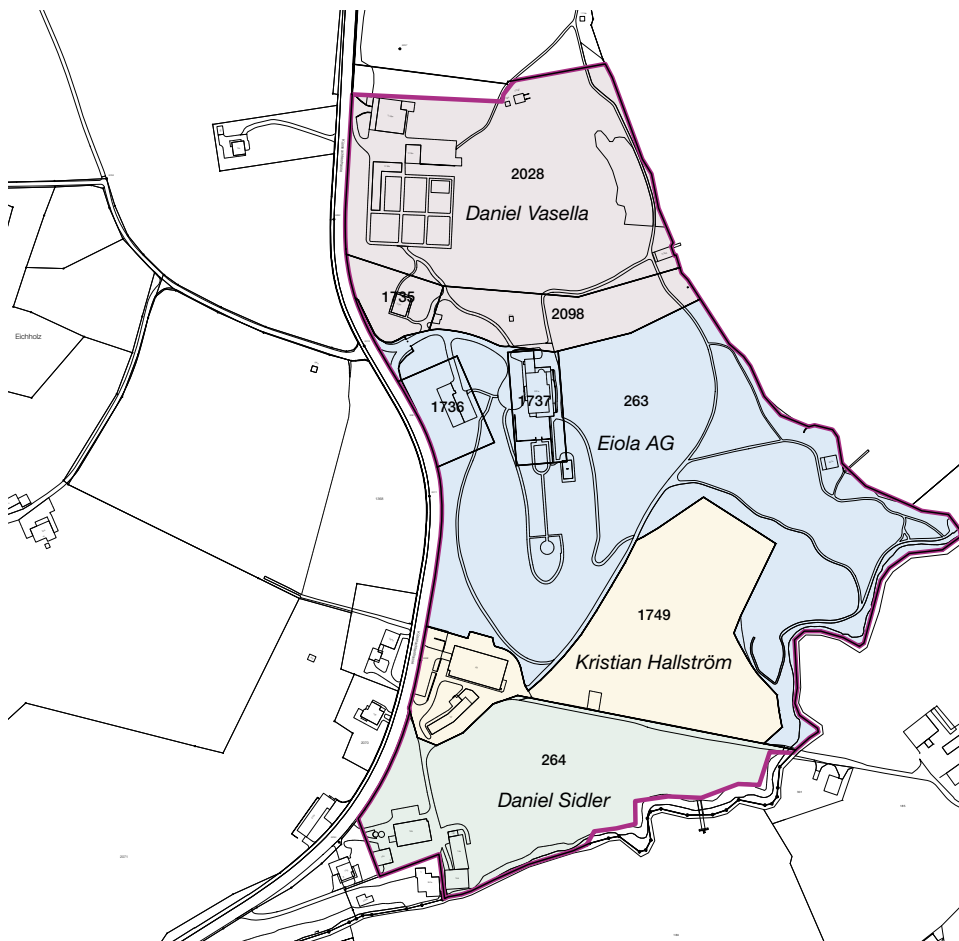


Abb. 1: Novartis-Areal Gut Aabach, Eigentumsverhältnisse

1.2 Umfang Planungsvorlage

Um die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, müssen der gemeindliche Richtplan und die Instrumente der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) angepasst und ergänzt werden. Zudem ist über das Areal ein Bebauungsplan gemäss § 32 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) auszuarbeiten. Die gesamte Vorlage mit Beschlussdokumenten und erläuternden Unterlagen umfasst folgende Bestandteile (siehe Abb. 2):

Planungen Gemeinde Risch

- Gemeindlicher Richtplan 1: 5'000,
- Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan 1:5'000),
- Bebauungsplan 1:750 mit Bestimmungen,
- Richtprojekt Bauten, Architektur, Mai 2011,
- Richtprojekt Umgebung, August 2011,
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (erläuternde Unterlage),
- Vorprojekt Umgebung, Mai 2011 (erläuternde Unterlage),
- Verkehrsgutachten, 9. Mai 2011 (erläuternde Unterlage),
- Verbauungskonzept Aabach, November 2010 (erläuternde Unterlage),
- Lärmgutachten, 6. Mai 2011 (erläuternde Unterlage),
- Gefahrenkarte Hochwasser, Oktober 2010 (erläuternde Unterlage).

Planungen Kanton Zug

- Waldfeststellungsverfahren,
- Anpassung kantonale Seeuferschutzzone.

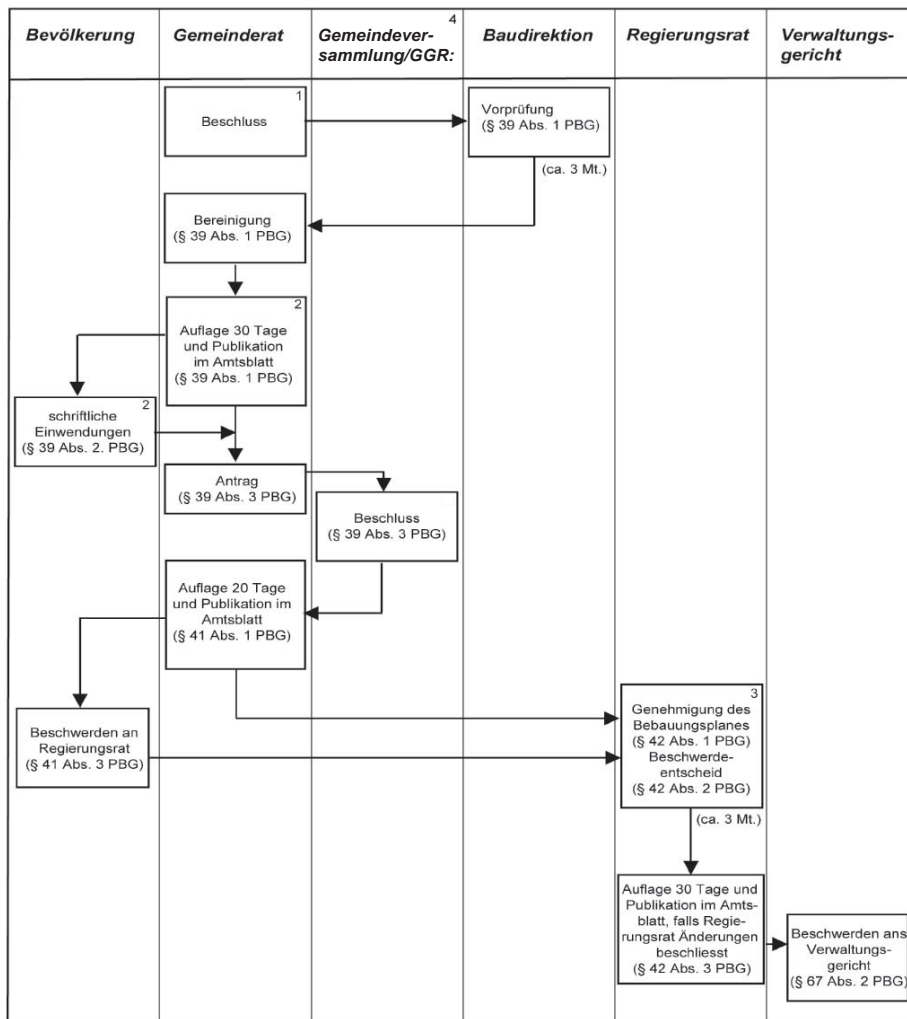
1.3 Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Als orientierender Bestandteil jeder gemeindlichen Richt- oder Nutzungsplanung ist ein Bericht nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zu erstellen. Dieser Bericht verpflichtet die Gemeinden, der kantonalen Genehmigungsbehörde die einzelnen Bestandteile der Vorlage sowie die planerischen Rahmenbedingungen zu erläutern. Weiter stellt er einen Bezug zu den über- und nebengeordneten Planungen her und hat Aussagen darüber zu enthalten, wie die Anregungen der Bevölkerung bei der Erarbeitung gebührend berücksichtigt wurden.

1.5 Verfahrensablauf

Für die Anpassung der Nutzungsplanung und den Bebauungsplan kommt das ordentliche Verfahren gemäss § 39 PBG zur Anwendung (siehe Abb. 3). Der Erlass dieser Instrumente verlangt den Beschluss des Souveräns; also der Einwohnergemeinde Risch. Die gemeindlichen Richtpläne durchlaufen dasselbe Verfahren wie der Zonenplan, werden jedoch durch den Gemeinderat erlassen (§ 37).

Federführend im Verfahren ist der Rischer Gemeinderat. Er ist zuständig für die Publikation im Amtsblatt und die Behandlungen der Einwendungen von Seiten der Bevölkerung. Er unterbreitet den Antrag an die Einwohnergemeinde. Die Genehmigung der Anpassung der Nutzungsplanung sowie des Bebauungsplans erfolgt durch den Regierungsrat des Kantons Zug.



¹ Vor dem Beschluss des Gemeinderates zum Bebauungsplanentwurf ist ein Richtprojekt als Ergebnis eines Variantenstudiums auszuarbeiten

² Gilt nicht für die Stadt Zug. Auflage erst nach der 1. Lesung im Grossen Gemeinderat (GGR)

³ Delegation der Genehmigungsbefugnis an die Baudirektion, sofern der Plan ohne Auflage genehmigt werden kann (§ 7 lit. b DelV)

⁴ Oder Urnenabstimmung

Abb. 3: Ablaufschema des ordentlichen Verfahrens (nach PBG §39)

1.6 Grundlagen

Für die Anpassung der gemeindlichen Richt- und Nutzungsplanung sowie die Erarbeitung des Bebauungsplans sind folgende Grundlagen massgebend:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), 22. Juni 1979,
- Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV), 28. Juni 2000,
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Inventar)
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG), 26. November 1998,
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG), 16. November 1999,
- Kantonale Richtplanung des Kantons Zug, 4. Mai 2005,
- Gemeindliche Richtplanung der Gemeinde Risch, 21. September 2005,
- Gemeindliche Nutzungsplanung der Gemeinde Risch, Zonenplan und Bauordnung, 5. Dezember 2006,
- Gemeindliches Strassenreglement, 5. Mai 1998,
- Arbeitshilfe Bebauungsplan, Baudirektion des Kantons Zug, überarbeitete Fassung, Februar 2007.

2 Projekt

2.1 Projektziele

Landschaft

- Ökologische Aufwertung der einmaligen Parklandschaft (Schilfgürtel, Aabach),
- Langfristige Sicherstellung Unterhalt und Pflege (Unterhaltskonzept).
- Erhalt und Weiterentwicklung einer zusammenhängenden Parklandschaft,
- Erhalt und Weiterentwicklung des in der Landschaft zum Teil bestehenden, im Park verstärkten Themas der Landschaftskammern,
- Erhalt eines Grossteils der Bestandsgehölze und Ergänzung in gleicher Artenzusammensetzung,
- Ergänzung der Situation mit verschiedenen Vegetationstypen (Auengehölz, Hochstammkulturen etc.) zur Steigerung der Biodiversität,
- Schaffung einer landschaftlich attraktiven und vielfältigen Umgebung für die Besucher und Nutzer des Ausbildungszentrums,
- Schaffung wertvoller Flächen für Natur und Landschaft durch umfangreiche Neupflanzungen standortgerechter Gehölze und Anlage unterschiedlicher Wildstauden- und Wiesengesellschaften,
- Aufwertung des Ufers des Zugersees (Landschaft, Ökologie),
- Langfristige Sicherung der unterschiedlichen Bestandteile der Parklandschaft durch ein zielgerichtetes und gleichzeitig dynamisches Unterhaltskonzept.

Öffentlichkeit

- Einhaltung der regierungsrätlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen,
- Neuer attraktiver öffentlicher Wanderweg entlang des Aabaches,
- Erhalt Anzahl bestehender öffentlicher Parkplätze,
- Optimierung der Fusswegverbindung zwischen Oberrisch und Böschenrot (Linienführung),
- Optimierung Bushaltestelle,
- Öffentliche Zugänglichkeit des Areals zweimal pro Jahr (Frühling / Herbst).

Wirtschaft

- Positive Impulse für regionale Wirtschaft und das Gewerbe,
- Arbeitsplätze und Aufträge an lokale Lieferanten,
- Positionierung für den Standort Schweiz als Werkplatz,
- Sicherstellen Erhalt Landwirtschaftsbetrieb.

Image

- Attraktives Projekt mit internationaler Ausstrahlung.

Bauten

- Schaffung eines harmonischen Zusammenhanges zwischen Landschaft und Architektur,
- Elimination früherer Beeinträchtigungen,
- Die Bauten sollen sich in den Baumbestand und die Topographie einordnen und auf natürliche und selbstverständliche Weise ihren Platz finden,
- Schaffung von verschiedenen Orten in schönen landschaftlichen Situationen mit unterschiedlichen Aussichten,
- Schaffung einer ruhigen und gelassenen Stimmung,
- Einbindung der Gebäude in ein parkartiges und gleichermassen naturnahes Umfeld.

Ökologie

- Erhaltung und Wiederherstellung ökologisch wertvoller Uferbereiche,
- Sicherung des Unterhalts des Aabachs,
- Aufwertung von heute landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- Einsatz erneuerbarer Energien für das Heizen (Holzschnitzel) und Verwendung von natürlichen Ressourcen für das Kühlen (Seewasser).

Erschliessung

- Erschliessung der Umgebung mit einem differenzierten Wegesystem, welches sowohl verschiedene Spaziergänge bietet, als auch die Erschliessung und Anlieferung der Gebäude ermöglicht, aber auch gleichzeitig gewisse Abschnitte in der Seeuferlandschaft mehrheitlich ungestört lässt.

Nutzerinnen und Nutzer

- Schaffung einer landschaftlich attraktiven, vielfältigen und parkartigen Umgebung für die Besucher und Nutzer des Ausbildungszentrums,
- Einbindung von Bänken an besonderen Aussichtspositionen für die Erholung oder auch als Treffpunkt.

2.2 Richtprojekt Umgebung

Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Parkanlage wurde durch die Vogt Landschaftsarchitekten AG ein «Vorprojekt Umgebung» ausgearbeitet. Der nachfolgende Text fasst die Ausgangslage, Leitgedanken und Kernziele zusammen. Die für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Parklandschaft zentralen Elemente aus diesem Vorprojekt wurden zudem auf einem Plan 1:750 zusammengefasst und bilden als «Richtprojekt Umgebung» die Grundlage für den Bebauungsplan. Die im Richtprojekt enthaltenen landschaftsgestalterischen und ökologischen Massnahmen sind für die Umsetzung wegleitend.

Gesamtkonzept

Die geplante Erweiterung des Areals Gut Aabach und die baulichen Massnahmen (Rückbau und Neubau) bieten die Möglichkeit einer Stärkung der naturräumlichen Geschichte und damit auch Stärkung und langfristigen Sicherung der vorgefundenen Parklandschaft, sowie eine deutliche Aufwertung der Seeuferlandschaft.

Die Grundlage des Gestaltungskonzepts sind die bestehende Seeufer-Moränenlandschaft und der bestehende Park mit seinen landschaftlichen Gestaltungsprinzipien und Elementen der 1930er Jahre. Die dadurch entstehende, zwischen dem Charakter eines Parks und einer Landschaft stetig wechselnde Kippfigur, welche ein Grundprinzip der Gestaltung eines Landschaftsparks darstellt, wird durch die Erweiterung des Parks noch verstärkt.

Die Endmoräne mit ihren angrenzenden Senken bildete bereits bei der Gestaltung des Parks in den 30er Jahren das Rückgrat der Landschaft. Durch Rückbau des architektonischen Gartens und Modellierung wird die in den 30er Jahren geschliffene Kuppe wieder aufgebaut und zum prägenden Element des Areals. Leichte Anpassungen in den Senken stärken die unterschiedlichen Charaktere der Räume.

Als neues gestalterisches Thema wird die landschaftsprägende Kraft des Sees mit seinem schwankenden Wasserspiegel, des Aabachs mit seinem im Laufe der Jahrhunderte sich stetig ändernden Verlauf und die dadurch bedingten Verlagerungs- und Ablagerungsprozesse wieder deutlich ablesbar gemacht.

Am Seeufer zeigt eine stark bewegte Uferlinie unterschiedlicher Böschungsneigungen, Vegetations- und Flachwasserzonen, welche die Dynamik des Sees stärker ablesbar macht.

Unterstützt werden die Anpassungen der Topographie und die damit verbundene Präzisierung der Teilbereiche durch gezielte Entnahme von Gehölzen und umfangreiche Neupflanzungen. So wird die Abfolge von Landschafts- und Geländekammern unterschiedlicher Grösse und Charakters, die bereits eine der tragenden Grundideen des Parks der 30er Jahre waren, wieder gestärkt und die Teilräume ablesbar.

Der zum Teil alte Baumbestand des Parks aus bekannten und fremden Gehölzen wird weitgehend erhalten und punktuell in vergleichbarer Artenzusammensetzung ergänzt. Weiterhin werden in dem bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich landschaftsuntypische Elemente wie z.B. die Christbaumplantagen entfernt. Der verbleibende Baumbestand wird durch umfangreiche Neupflanzungen aus standorttypischen Arten wie Erlen, Weiden, Ahorn, Esche und Hainbuchen ergänzt.

Aufmerksame Spaziergänger stellen beim Durchwandern die Wechsel von der Seee-nahen, zeitweise überfluteten Weichholzaue aus Erlen und Weiden über den Eschen-Ahorn-Wald hin zum Hainbuchenwald der Hanglagen der Moränen fest. Unterstrichen wird diese Zonierung durch entsprechende Wiesen- und Wildstaudenstrukturen. Die Wegführung lenkt den Spaziergänger jedoch immer wieder auch durch den alten Park mit seinen fremd anmutenden Gehölzen und alten Parkrasen. Die Grenze zwischen gestaltetem Park und offenbar wilder Natur ist fließend, die Grenze zwischen gestaltendem Eingriff und natürlicher Dynamik, zwischen Natur und Kultur wird verwischt.

In diesen Wechsel aus Park und Landschaft werden die neuen Gebäude des Ausbildungszentrums wie Baumhäuser eingesetzt. Die Bauweise der eingeschossigen, auf hölzernen Stützen schwebenden Holzgebäude lässt diese weitgehend in der Gehölzkullisse zurücktreten, die Landschaft fließt unter ihnen hindurch. Gleichzeitig wird die Unmittelbarkeit der Landschaft Teil des architektonischen Konzepts. Aus jedem Gebäude heraus bieten sich unterschiedliche Eindrücke: Blicke in eine Ansammlung schlanker Baumstämme, in dichte Baumkronen, in eine kleine, neblige Senke. Die besonderen und doch einfachen Gebäude drängen nicht in den Vordergrund, sie lassen der Landschaft den Vortritt.

Langfristig ist ein wesentlicher Faktor des Konzepts die Dynamik der Landschaft und ihrer einzelnen Elemente. Das bedeutet, dass mit dem Abschluss der Baumassnahme kein fixes, zu konservierendes Bild, sondern eine Ausgangslage geschaffen wird, welche einen gewissen zu erhaltenden Rahmen vorgibt, aber auch Raum für Entwicklung und Veränderung durch natürliche Prozesse bietet.

Unterhaltskonzept

Anders als in den meisten Anlagen ist das Ziel nicht ein vorbestimmtes, fixes Idealbild, welches nur durch einen hohen Pflegeaufwand erreicht und erhalten werden kann. Vielmehr sind die natürlichen Prozesse von Entwicklung und Veränderung Teil der Idee – solange sie der Nutzbarkeit nicht im Wege stehen. Deshalb bedingt die Pflege der Anlage neben den grundlegenden gärtnerischen Pflanzen- und Fachkenntnissen auch ein grundsätzliches Verständnis für das dynamische Konzept des Parks und des landschaftlich geprägten Bereichs. Die Idee der künftigen Pflege ist daher in erster Linie das Begleiten und vorsichtige, steuernde Eingreifen, so dass dieser Park, ähnlich einer natürlichen Landschaft, sein eigenes Gleichgewicht findet.

Pflegemassnahmen sind deshalb hauptsächlich in der Entwicklungsphase notwendig, wenn die Gehölze noch nicht richtig eingewurzelt sind oder Wildstaudenflächen noch nicht geschlossen sind.

Eine kontinuierliche Pflege in einem regelmässigen Turnus beschränkt sich langfristig hauptsächlich auf die Rasen- und Wiesenflächen. Für die Pflegenden bedeutet das vor allem, sich auf das Konzept der Anlage einzulassen, häufig von den typischen Pflegemassnahmen abzusehen und flexibel nur dort einzugreifen, wo die natürliche Entwicklung den Nutzungsbedürfnissen entgegensteht. Diese Eingriffe werden nicht in einem festgelegten Turnus stattfinden. Ein wichtiges Instrument der Pflege wird daher auch die regelmässige Begehung des Parks sein, um die Notwendigkeit von Pflegemassnahmen abschätzen zu können. Die Pflege der Anlage ist demnach weniger als Konservierung zu verstehen, sondern vielmehr als ein Steuerungsprozess, der die Funktionalität und Attraktivität sicherstellt, zugleich aber Dynamik zulässt und Platz für Unvorhergesehenes einräumt.



Abb. 4: Hainbuchen-Buchenwald im Delta

Eine Ausnahme dieses Pflegegedankens stellen einige wertvolle Bereiche der ursprünglichen Anlage aus den 30er Jahren dar. So ist für die zentrale, zum See geneigte Rasenfläche auch – trotz Lage in der künftigen Seeuferschutzzone – der Unterhalt als Parkrasen mit der entsprechenden Mahdhäufigkeit vorgesehen. Auch Ersatzpflanzungen von nicht heimischen Gehölzen sollen innerhalb der Seeuferschutzzone möglich sein, sofern es sich um wichtige, zum Erhalt des Charakters der ursprünglichen Anlage erforderliche Bäume handelt.

Der künftige Unterhalt der Anlage soll durch ein gemeinsames Controlling begleitet und gesteuert werden. Hierzu soll eine Fachgruppe bestehend aus dem Eigentümer, Vertretern des Kantons und der Gemeinde sowie dem Landschaftsarchitekten gebildet werden.



Abb. 5: Nadelwald im Moränental

2.3 Richtprojekt Bauten

Atelier Peter Zumthor & Partner, Haldenstein

Architektonisches Konzept

Grundidee der Gestaltung des neuen Ausbildungszentrums ist der harmonische Zusammenklang von Landschaft und Architektur. Die Tatsache, dass der bestehende Park mit dem schönen Baumbestand von störenden Eingriffen, die später erfolgten, befreit und nach Süden bis zur natürlichen Grenze des Aabaches erweitert wird, ergibt die Möglichkeit, Landschaftsgestaltung und architektonische Gestaltung zusammen zu denken und aufeinander abzustimmen.

Die neurstikale Villa, 1929 in dominanter Lage in den Park gesetzt, wird entfernt. Die französisierende Umgebungsgestaltung der Villa, die der Landschaft wie ein Fremdkörper aufgedrückt wurde, ebenfalls. Der weichfließende Hügelrücken wird wieder hergestellt. Das breite, alte Flussbett des Aabaches, heute eine offene Wiese, wird neu bepflanzt. Es entsteht das Bild einer ruhigen Parklandschaft, in der die neuen Bauten auf eine natürliche und selbstverständliche Weise ihren Platz finden. Sie reagieren auf Baumbestand und Topographie, treten leicht und behutsam auf. Sie ordnen sich ein. Den Benutzerinnen und Benutzern des Zentrums werden schöne landschaftliche Situationen geboten. Die neuen Gebäude führen zu verschiedenen Orten, Aussichten und landschaftlichen Situationen. Die Stimmung ist ruhig und intim.



Abb. 6: Die Dormitorien im Vordergrund, rechts davon das Studio und das Restaurant

Das Raumangebot des Ausbildungszentrums wird auf verschiedene Gebäude verteilt. Dormitorien zum Schlafen, ein Studiogebäude zum Arbeiten, ein Auditorium für die Vorlesungen, ein Restaurant, ein Gymnasium für das Wohl des Körpers - das sind die Hauptgebäude. Daneben gibt es ein Empfangsgebäude sowie Nebenbauten für Gärtnerei, Angestellte, Anlieferung und Gebäudeunterhalt.

Die Aufteilung des Bauprogrammes in einzelne Pavillons ermöglicht es, differenziert auf die landschaftlichen Situationen im Park zu reagieren.

Gebäudetypen

Für die einzelnen Nutzungen werden klare Bautypen formuliert, die alle aus Holz, vorwiegend aus einheimischen Arten, konstruiert werden. Prägende Merkmale sind Massivholzstützen, die schwebende Decken- und Dachplatten tragen. Die Platten bestehen aus schichtverleimtem Massivholz in der Art von Hohlkörperdecken.

Die meisten Gebäude verfügen lediglich über ein Geschoss. Im Falle des Auditoriums, des Restaurants, des Studiogebäudes und der Dormitorien ist dieses Geschoss aufgeständert. Es entsteht das Bild von Pfahlbauten. Die Holzplattformen schweben über dem Wiesenteppich. Der natürliche Verlauf der Topographie zieht unter den Gebäuden durch.



Abb. 7: Blick vom See Richtung Süden

Alle Bauten variieren das Thema der Holzkonstruktion aus Stützen und Platten so, dass die jeweilige Variation gut zur Nutzung des Gebäudes und zu seinem Standort in der Landschaft passt. Sie sind von ihrer Bauweise her alle miteinander verwandt und erscheinen als Mitglieder einer Gebäudefamilie, die für diese Parklandschaft geschaffen wurde. Ihre Formensprache ist klassisch und einfach. Die leicht geneigten Dächer, bedeckt von Brettschindeln aus Lärchenholz, sind durch grosse Dachvorsprünge charakterisiert. Die Stimmung ist ländlich und elegant.



Abb. 8: Gebäude in der Gehölzkulisse

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Nachfolgend sind die relevanten planungsrechtlichen Vorgaben für die Anpassung der gemeindlichen Richtplanung und der Nutzungsplanung sowie die Erarbeitung des Bebauungsplans aufgeführt. Die Aufzählung soll einen Überblick geben und ist nicht als abschliessende Auflistung aller geltenden gesetzlichen Vorgaben, die es ohnehin einzuhalten gilt, zu verstehen (z.B. Umweltschutzgesetz etc.). Der Bebauungsplan berücksichtigt die kommunalen Bestimmungen und Ziele sowie übergeordnetes kantonales und nationales Recht.

3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) mit Verordnung (RPV)

Im Rahmen dieses Berichts ist aufzuzeigen, wie die Planung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung berücksichtigt. Ebenso gilt es, die öffentliche Mitwirkung zu gewährleisten. Die Bestimmungen dazu finden sich unter Artikel 1, 3 und 4:

Art. 1 (Ziele)

Zu den Zielen nach RPG zählen unter anderem der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser und Wald, der Schutz der Landschaft sowie das Schaffen und Erhalten von wohnlichen Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft.

Art. 3 (Planungsgrundsätze)

Die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden haben auf die verschiedenen Grundsätze zu achten. Insbesondere soll die Landschaft geschont werden, indem:

- der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben,
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen,
- See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden,
- naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben.

Art. 4 (Information und Mitwirkung)

Die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz. Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

3.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Das gesamte linke Seeufer des Zugersees ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) als Objekt vermerkt. Mit seinen 162 Objekten umfasst das BLN nicht weniger als 19% der Schweizer Landesfläche. Ziel des Bundesinventars ist es, die Vielfalt und Eigenart der einzelnen Objekte zu bewahren und gleichzeitig zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit, der natürlichen Ressourcen und der Biodiversität der Schweiz beizutragen.

Grundlage des Inventars (NHG)

Art. 3 Abs. 1 (Pflicht von Bund und Kantonen)

1 Der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone sorgen bei der Erfüllung der Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

Art. 6 (Bedeutung des Inventars)

- 1 Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient.
- 2 Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

BLN-Objekt Landschaft «Zugersee» (siehe Abb. 9)

Beim betroffenen, im Inventar aufgeführten Objekt, handelt es sich um das BLN-Objekt 1309 welches mit folgender Bedeutung umschrieben wird:

- Weitgehend unberührte Seeuferlandschaft mit kulissenartig in den See vorspringenden bewaldeten Molassekuppen und der mächtigen Nagelfluhpyramide der Rigi im Hintergrund,
- Breite Schilfgürtel und bemerkenswerte Verlandungsbestände,
- Zahlreiche, wissenschaftlicher Erforschung gut zugängliche, urgeschichtliche Seeufersiedlungen (sog. Pfahlbauten), insbesondere die spätbronzezeitliche Siedlung Zug-«Sumpf»,
- Abgegangenes mittelalterliches Städtchen auf der Halbinsel St. Andreas,
- Ins Hochmittelalter zurückreichende, gut erhaltene Schlösser Buonas und St. Andreas,
- Vielbesuchtes Wandergebiet.

3.3 Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz bildet die rechtliche Grundlage für die räumliche Entwicklung des Kantons Zug. Es regelt die Zuständigkeiten der kantonalen und gemeindlichen Behörden und legt die Rahmenbedingungen und Anforderungen an kantonale und gemeindliche Planungsinstrumente fest.

Gemäss § 18 definiert das PBG für die Gemeinden Zonen, in deren Umfang sie unter Berücksichtigung der übergeordneten Festlegungen die Nutzungen in ihrem Gemeindegebiet festlegen können. Dabei ordnet das PBG «Bauzonen mit speziellen Vorschriften» den Bauzonen zu.

Das PBG regelt weiter, dass «Bauzonen mit speziellen Vorschriften» Gebiete umfassen, deren Nutzung einer besonderen Regelung bedarf (§ 22 PBG).

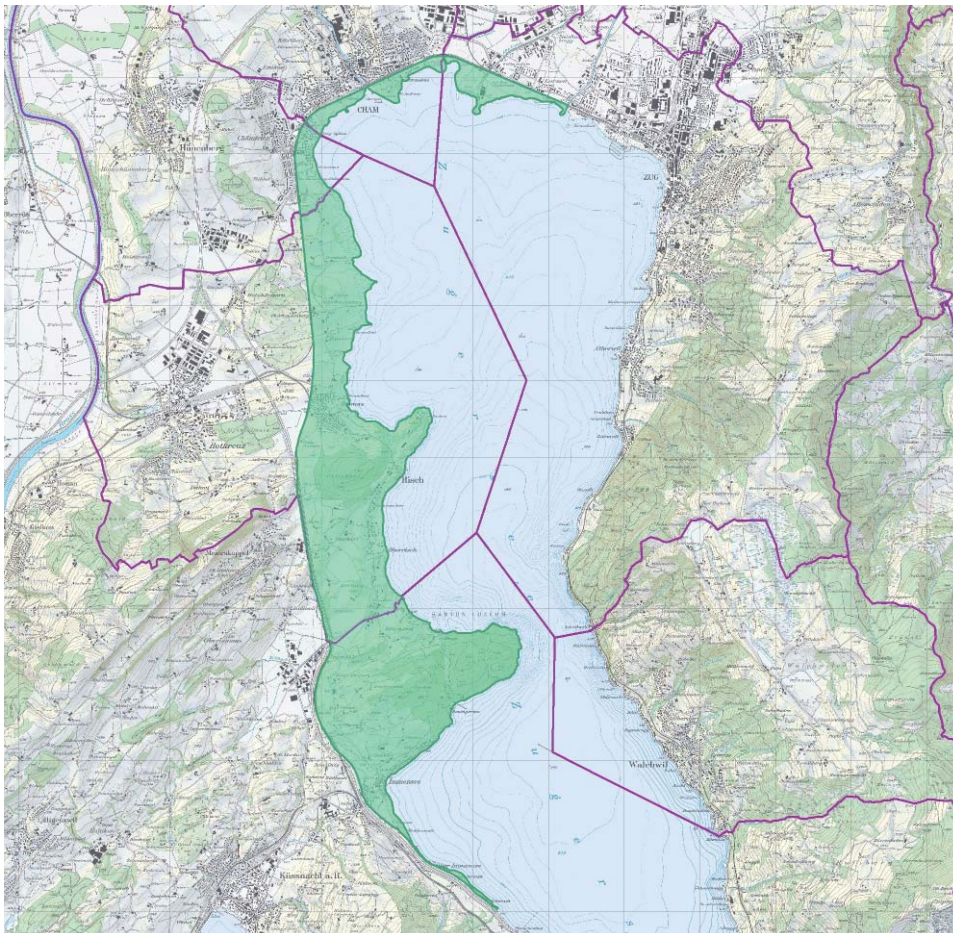


Abb. 9: BLN-Objekt 1309 Landschaft «Zugersee»

3.4 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt in den Grundzügen fest, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig räumlich entwickeln sollen. Der Richtplan ist behördenverbindlich. Kanton wie auch die Gemeinden sind verpflichtet, den Richtplan bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen (z.B. kommunale Richt- und Nutzungsplanung).

Der kantonale Richtplan Zug (nachgeführte rechtskräftige Beschlüsse bis 25. März 2010) wurde am 28. Januar 2004 durch den Kantonsrat beschlossen und am 4. Mai 2005 durch den Bund genehmigt.

Der kantonale Richtplan wird in der Regel alle 10 Jahre überprüft und gegebenenfalls überarbeitet. Bei Bedarf wird der Richtplan aktualisiert (Richtplananpassungen). Kleine Änderungen werden vom Regierungsrat beschlossen, grössere müssen vom Kantonsrat abgesegnet werden.

Nachfolgend werden die im Zusammenhang mit dem Gut Aabach relevanten Inhalte aufgeführt. Als übergeordnete Rahmenbedingungen bilden sie die Grundlage für die Planung. Die Gemeinde hat die kantonalen Vorgaben in ihren Instrumenten umzusetzen und durch Interessenabwägung gebührend zu berücksichtigen.

Einleitung (Kapitel A)

Unter Kapitel A werden die Zuständigkeiten für die Anpassung des Richtplans, das Controlling sowie die Zusammenarbeit zwischen den Behörden geregelt. Der Regierungsrat wird beauftragt, die Partnerschaft und die Zusammenarbeit mit den Gemeinden über die Kantonsgrenzen hinweg zu suchen.

Grundzüge der räumlichen Entwicklung (Kapitel G)

Im Kapitel G werden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung festgelegt. Dabei stärken der Kanton und die Gemeinden ihre Position innerhalb der Schweiz und zwischen den Zentren Zürich und Luzern. Sie setzen mit innovativen Projekten und Leistungen mit regionaler und nationaler Ausstrahlung Zeichen (Kapitel 1.1.6).

Siedlungsbegrenzung (Kapitel S2)

Der kantonale Richtplan legt die Siedlungsgebiete fest. Zur langfristigen Erhaltung des Charakters der Zuger Landschaft, der Gliederung der Siedlungsgebiete, der Gestaltung der Siedlungsränder, der Naherholung und der ökologischen Vernetzung können Siedlungsbegrenzungen festgelegt werden.

Natur in der Siedlung (Kapitel S5)

Kanton und Gemeinden sorgen für ökologische Ausgleichsflächen auch in der Siedlung. Sie achten auf die naturnahe Umgebungsgestaltung. Dazu können sie entweder im Rahmen von Sondernutzungsplänen Regelungen für die naturnahe Umgebungsgestaltung oder in der Bauordnung die notwendigen Bestimmungen aufnehmen.

Zone mit speziellen Vorschriften (Kapitel S6)

Das Landgut Aabach ist im kantonalen Richtplan als Zone mit speziellen Vorschriften bezeichnet. Der Richtplan sieht diese für historisch wertvolle Gebäude und Anlagen mit ihrer Umgebung vor. An den bezeichneten Standorten können die Gemeinden Zonen mit speziellen Vorschriften ausscheiden, um die historisch wertvollen Gebäude und Anlagen mit ihrer Umgebung zu erhalten und zu entwickeln.

Mit dieser Zone mit speziellen Vorschriften sind die heutigen Qualitäten der Gebäudegruppen und ihrer Umgebung gesamtheitlich zu verbessern. Die Zone ist klein zu halten und die denkmalpflegerischen Anliegen sind zu berücksichtigen. Die zulässigen

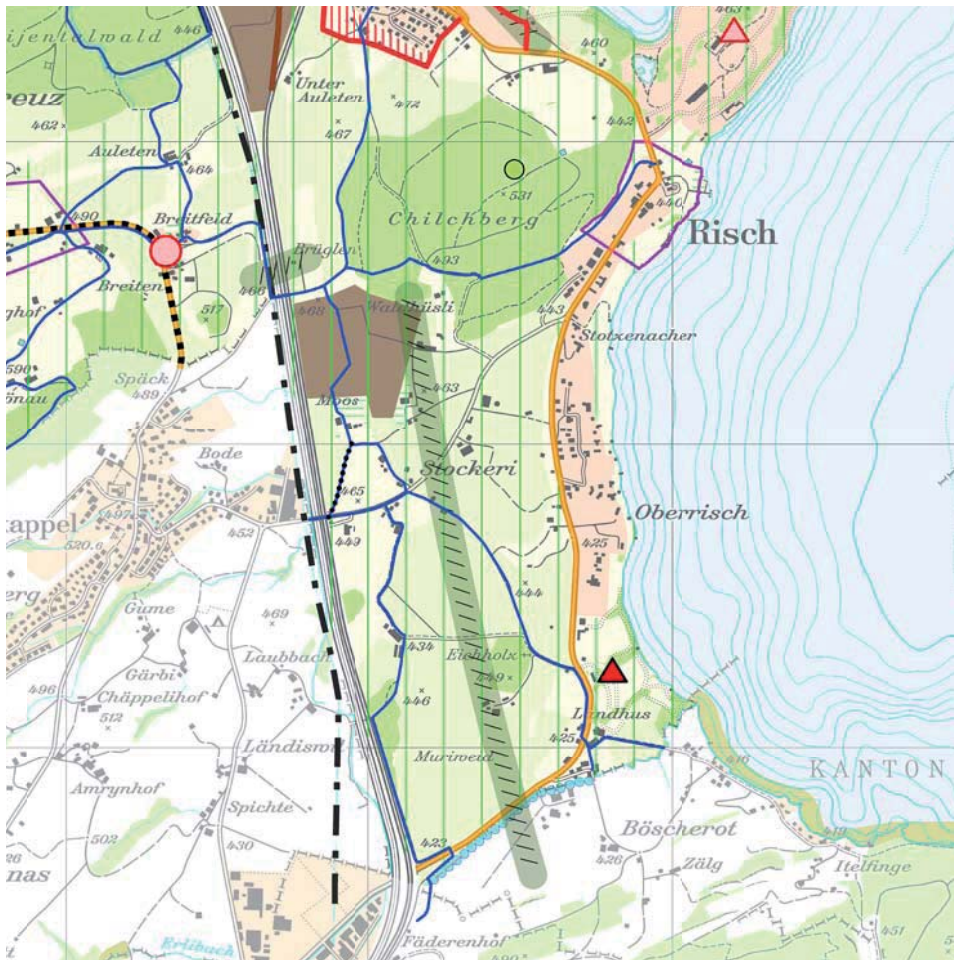


Abb. 10: Ausschnitt kantonalen Richtplan

Nutzungen und baulichen Veränderungen sind entweder in detaillierten Bestimmungen der Bauordnung zu regeln oder es ist eine Bebauungsplanpflicht vorzusehen.

Denkmalpflege und Archäologie (Kapitel S7)

Die archäologischen Fundstätten werden gemäss einer Teilkarte im Richtplan festgesetzt. Die Gemeinden übernehmen bei der Revision der Nutzungspläne die neuen archäologischen Fundstätten. Der im Raum Oberrisch enthaltene Eintrag einer «archäologischen Fundstätte», welcher das Gut Aabach tangiert, wurde folgerichtig in den Zoneplan der Gemeinde Risch übertragen.

Landwirtschaft (Kapitel L1)

Die Landwirtschaftsgebiete und die überlagernden Fruchtfolgeflächen (FFF) sind die langfristige Basis der Zuger Landwirtschaft. Sie dienen der Produktion von Nahrungsmitteln, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich. Der Kanton aktualisiert Veränderungen bei den FFF laufend.

Wildtierkorridore und Bewegungsachsen (Kapitel L 6)

Gemäss Eintrag in einer Teilkarte im Richtplan (L 6.1) liegt das Gut Aabach in einer «Bewegungsachse von überregionaler Bedeutung». Diese Bewegungsachsen bezeichnen die grossräumigen Wildbeziehungen im Kanton Zug. Zurzeit sind dabei keine weitergehenden Massnahmen notwendig, sofern die grossräumige Durchgängigkeit offen bleibt. Die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens ist gewährleistet.

Landschaft (Kapitel L7)

Der Richtplan bezeichnet «Landschaftsschongebiete» (Kapitel 7.1). Sie stellen die Erhaltung der wertvollen Landschaften sicher. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie die der Landschaft angepasste Erholung sind gewährleistet. Sie nehmen Rücksicht auf die Besonderheiten der Landschaft.

Kanton und Gemeinden achten bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen auf die landschaftliche Eingliederung. Dabei braucht es im Einzelfall eine Interessenabwägung zwischen den landschaftlichen Anliegen und den Ansprüchen der anderen Nutzungsinteressen, insbesondere der Landwirtschaft.

Gewässer (Kapitel L8)

Der Kanton verbessert die Qualität der Bäche und Flüsse als Lebensraum von Tieren und Pflanzen sowie als Erholungsraum der Menschen. Er setzt sich für eine Erhöhung der Restwassermengen ein und macht die Bäche durchgängig für Fische und andere Wassertiere. Gemäss Richtplan renaturieren Kanton und Gemeinde die überregionalen Fliessgewässer im Rahmen von Gesamtprojekten (Kapitel 8.1.3). Der Aabach ist eines dieser Gewässer; er wird in einer Teilkarte im Richtplan (L 8.2) als öffentliches Gewässer aufgeführt. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind in die Bearbeitung einzubeziehen.

Naturgefahren (Kapitel L9)

Basierend auf einer vom Kanton erarbeiteten Gefahrenhinweiskarte werden die Naturgefahren beurteilt. Zudem erstellt der Kanton in Zusammenarbeit mit den Gemeinden für besonders gefährdete Gebiete Gefahrenkarten und Massnahmenpläne und passt diese an geänderte Verhältnisse an. Gemeinden und Kanton berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarte, die Gefahrenkarten und die Massnahmenpläne bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen.

Sofern Gebiete vorhanden sind, bei denen eine erhebliche Gefährdung vorausgesagt wird, gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Bei einer mittleren Gefährdung ist das Ausschneiden von «Baufeldern» möglich, es sind aber allenfalls Auflagen im Bebauungsplan notwendig. Grundsätzlich dürfen geplante Bauten und Anlagen keine Verbauungs- und/oder Sicherungsmassnahmen am Aabach zur Folge haben, welche die heutige Dynamik und Funktionalität dieses unverbauten Gewässers (Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Hochwasserabfluss etc.) in irgendeiner Form einschränken würden.

Veloverkehr (Kapitel V9)

An der Verbesserung der Sicherheit und Attraktivität des Veloverkehrs besteht ein kantonales Interesse. Dies wird im Richtplan so festgehalten (Kapitel 9.1). Der Kanton Zug realisiert in Zusammenarbeit mit den Gemeinden das festgesetzte Radstreckennetz etappenweise und unterstützt Massnahmen zur weiteren Förderung des Velos.

Kantonales Wanderwegnetz (Kapitel V10)

Der Richtplan bezeichnet Wanderwege von kantonalem Interesse. Kleinräumige Verschiebungen von Wegen, welche das Netz nicht tangieren, brauchen keine Anpassung des Richtplanes (Kapitel 10.2).

3.5 Kantonale Seeuferschutzzone

Schutzbestimmungen

Die kantonale Seeuferschutzzone dient der Freihaltung, Erhaltung und Wiederherstellung der ökologisch wertvollen Uferbereiche sowie des Landschaftsbildes. Gemäss den kantonalen Schutzbestimmungen sind die Ufervegetation, Hecken, Feldgehölze, markante Bäume und Baumgruppen geschützt. Sie sind von den Grundeigentümern fachgerecht zu pflegen. Ausnahmebewilligungen zur Entfernung dürfen nur erteilt werden, wenn Ersatz geleistet wird.

Bestehende Bauten und Anlagen

Für bestehende Bauten und Anlagen besteht die Bestandesgarantie nach Massgabe des übergeordneten Rechts.

3.6 Gefahrenkarte

Die Kantone sind gemäss der Wald- und Wasserbaugesetzgebung des Bundes verpflichtet, Gefahrenkarten zu erstellen und periodisch nachzuführen. Da das Gut Aabach nicht in einer Bauzone liegt, existiert keine Gefahrenkarte, welche Aussagen über die Gefährdung des Aabachs und des Zugersees in diesem Raum macht. Im Rahmen des Projektes Ausbildungszentrum wurde somit eine solche Karte erstellt (siehe Kapitel 4.5). Die Gefahrenkarte zeigt auf, welche Gebiete durch welche Prozesse in der Natur (z.B. ein Hochwasser) wie häufig und wie stark gefährdet sind. Die Gefährdung wird in unterschiedlichen Gefahrenstufen, von rot bis weiss, dargestellt:

- rot: erhebliche Gefährdung,
- blau: mittlere Gefährdung,
- gelb: geringe Gefährdung,
- gelb-weiss-gestreift: Restgefährdung,
- weiss: keine oder vernachlässigbare Gefährdung.

3.7 Gemeindlicher Richtplan

Im gemeindlichen Richtplan legt die Gemeinde ihre Entwicklungsabsichten in Karte und dazugehörigem Text (Handlungsanweisungen) behördenverbindlich fest. Der gemeindliche Richtplan Risch wurde am 21. September 2005 durch den Gemeinderat beschlossen und im Anschluss durch das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) genehmigt. Mit der Genehmigung wurde der Plan auch für den Kanton verbindlich.

Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften

Das Gebiet Gut Aabach ist im Richtplan als Vorranggebiet für Bauzonen mit speziellen Vorschriften bezeichnet (S10, schwarzer Stern).

Landschaftsschongebiet

Der gemeindliche Richtplan führt das kantonale Landschaftsschongebiet als orientierende Ausgangslage auf. Ein kommunales Landschaftsschutzgebiet (L3), wie es der gemeindliche Richtplan vorsieht, wurde beim Gut Aabach nicht ausgeschieden.

Bushaltestelle

Im Plan aufgeführt ist eine Bushaltestelle an der Küssnacherstrasse.

Wanderweg

Beim im gemeindlichen Richtplan aufgeführten Wanderweg handelt es sich um die übergeordnete Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan (orientierend als Ausgangslage festgehalten).

Tor / Strassenraumgestaltung

Das im Plan bezeichnete Orts-Eingangstor Risch Süd sieht die Markierung des Innerortsteils vor.

3.8 Zonenplan und Bauordnung

Der Zonenplan legt die Nutzung der einzelnen Grundstücke parzellenscharf und eigentümerverschrieben fest. Er unterscheidet vorab in Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. In der dazugehörigen Bauordnung sind die Bau- und Nutzungsvorschriften zu den einzelnen Zonen wie auch allgemeine Vorschriften zu Wald- und Gewässerabständen und Lärmvorschriften enthalten.

Der Zonenplan der Gemeinde Risch wurde am 25. Oktober 2005 vom Gemeinderat beschlossen und am 5. Dezember 2006 durch den Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt.

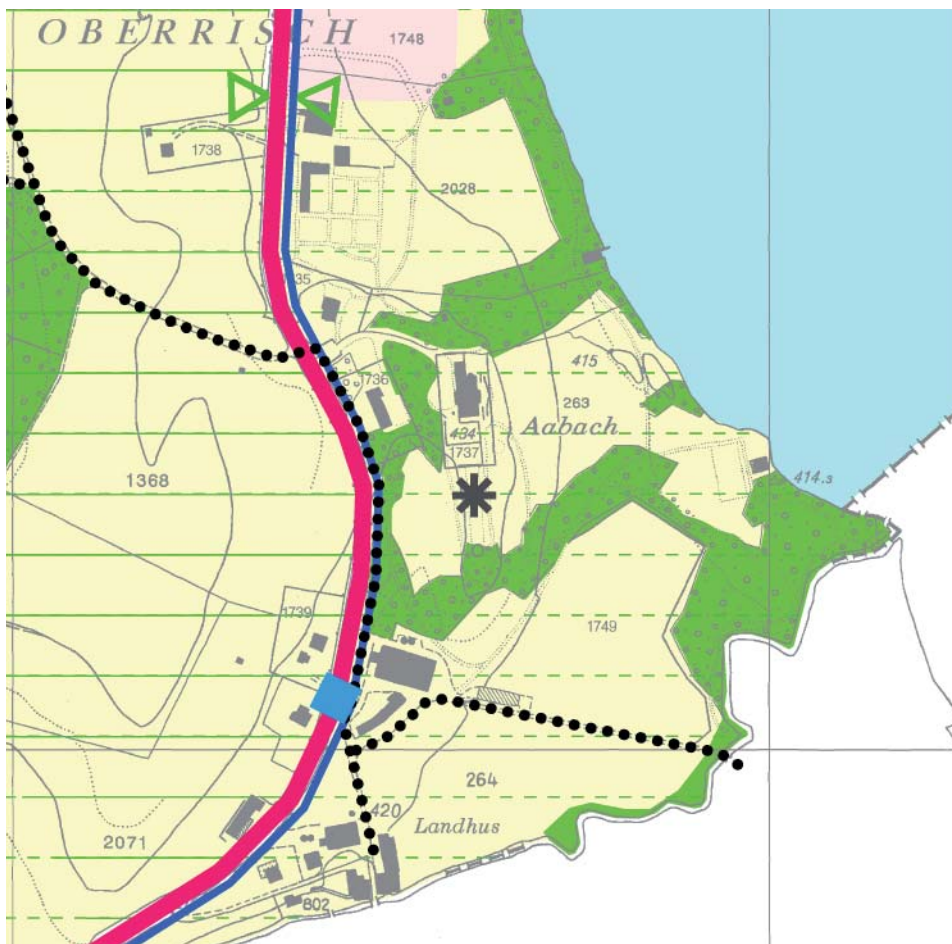


Abb. 11: Ausschnitt gemeindlicher Richtplan

Bauzonen

Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (RPG).

Landwirtschaftszone

Das Gut Aabach liegt in einer Landwirtschaftszone, weshalb eine Umzonung in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften erforderlich ist. Diese Umzonung erfolgt zeitlich abgestimmt auf die Erarbeitung des Bebauungsplans und durchläuft dieselben Verfahren (siehe Abb. 3).

Archäologische Fundstätte

Ein Teil des Gebiets ist im Zonenplan mit einer überlagernden Zone «archäologische Fundstätten und Siedlungen» bezeichnet (§ 31 BO). Diese Zone dient der Erhaltung archäologisch relevanter Funde. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu besprechen.



Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan

Landschaftsschutzzone

Der gesamte Perimeter liegt gemäss Zonenplan in einer «Landschaftsschutzzone gemeindlich» (§ 34 BO). Diese Zone dient gemäss Abs. 1 dazu, besonders schöne und wertvolle Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten oder wiederherzustellen. In Art. 2 bis 4 der Bauordnung sind weitere Anforderungen formuliert, die bei einem Projekt in der Landschaftsschutzzone massgebend sind.

Seeuferschutzzone

Basierend auf einem vom Regierungsrat erlassenen Plan ist im Zonenplan der Gemeinde die Seeuferschutzzone als «Seeuferschutzzone kantonal (SSK)» dargestellt (Informationsinhalt).

Bauzonkapazitäten

Die Gemeinde Risch verfügt nach aktuellem Stand (26. Januar 2011) über 233 Hektaren Bauzone. Davon sind rund 37 Hektaren (15.7%) noch unbebaut (schraffiert dargestellt in Abb. 13 und 14). Nachfolgende Zusammenstellung zeigt die Aufteilung der

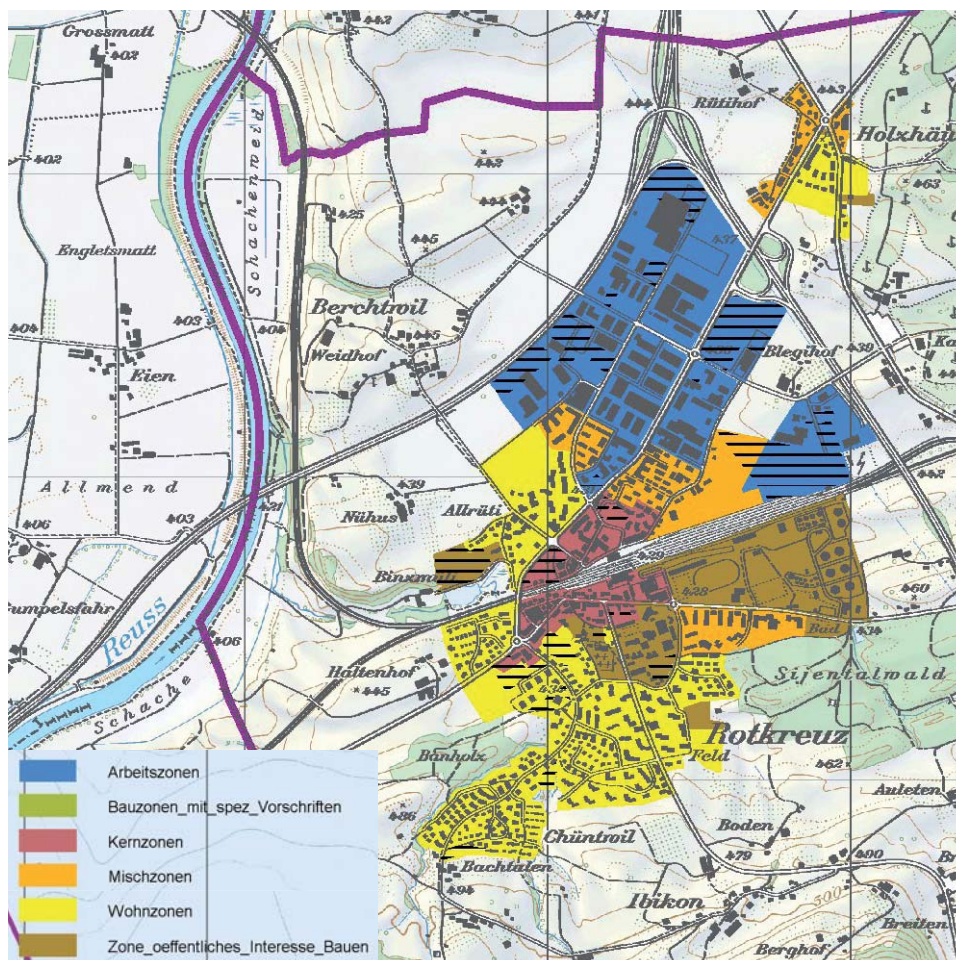


Abb. 13: Unbebaute Bauzone (schraffiert), Ortsteil Rotkreuz (Stand 26.01.11)

Bauzonen nach Nutzungen und Zonenzweck und die davon unbebaute Fläche in Quadratmetern und Prozenten.

Zonenart	Gesamtfläche [m ²]	davon unbebaut [m ²]	Anteil [%]
Arbeitszone	561'608	157'067	28.0
Bauzonen mit speziellen Vorschriften	306'268	65'416	21.4
Kernzonen	111'430	17'864	16.0
Mischzonen	207'974	10'789	5.2
Wohnzonen	845'217	79'436	9.4
Zone des öffentlichen Interesses	294'926	35'620	12.1
Total	2'327'423	366'192	15.7

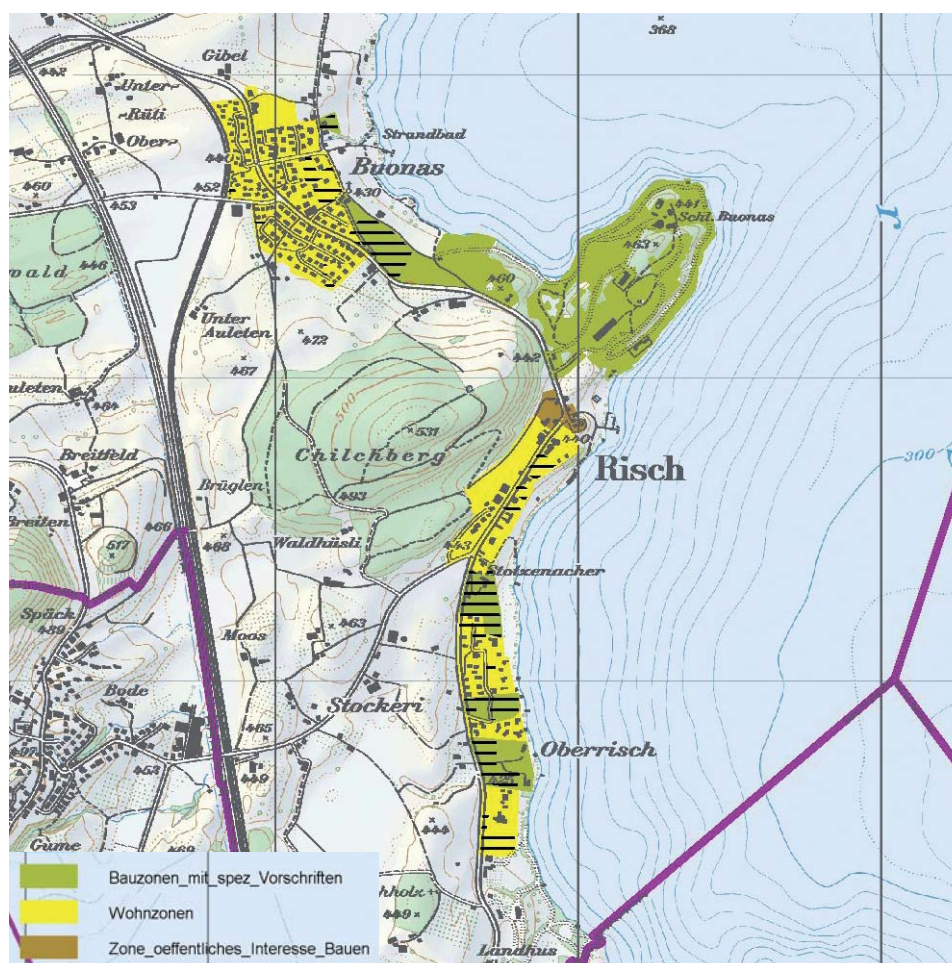


Abb. 14: Unbebaute Bauzone (schraffiert), Ortsteile Buonas und Risch (Stand 26.01.11)

4 Raumplanerische Beurteilung

Im nachfolgenden Kapitel wird das Projekt im Bezug auf die planungs- und baurechtlichen Vorgaben beurteilt. Es handelt sich dabei um einen Auszug aus den für das Gebiet relevanten Elementen und nicht um eine Beurteilung sämtlicher vorhandenen Vorgaben (Gesetze, Verordnungen etc.).

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Der Kanton Zug hat ein Interesse, die im Kanton vorhandenen Landgüter langfristig zu erhalten. Deshalb legt er für solche – dazu zählt auch das Gut Aabach – im kantonalen Richtplan Zonen mit speziellen Vorschriften fest. In diesen Spezialzonen für historisch wertvolle Gebäude und Anlagen mit ihrer Umgebung sind die heutigen Qualitäten der Gebäudegruppen und ihrer Umgebung gesamtheitlich zu verbessern. Die zulässigen Nutzungen und baulichen Veränderungen sind mittels detaillierten Bestimmungen in der Bauordnung oder im Bebauungsplan (auf Stufe Gemeinde) zu regeln.

Die Gemeinde hat die übergeordnete Festlegung aus dem kantonalen Richtplan übernommen und bezeichnet das Gebiet Gut Aabach im gemeindlichen Richtplan als Vorranggebiet für Bauzonen mit speziellen Vorschriften. Mit der nutzungsplanerischen Fortführung dieser gemeindlichen Absicht, wird die Vorgabe nun umgesetzt. Durch die Festlegung einer «Bauzone mit speziellen Vorschriften 3, Gut Aabach» in diesem Raum wird manifestiert, dass künftig an diesem Ort gebaut werden kann.

Wie Recherchen ergeben haben, verfügt der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Risch über keine vergleichbaren Reserven, die für das geplante Vorhaben erforderlich wären (siehe Kapitel 4.2). Ein Ausbildungszentrum in der beabsichtigten Art, welches ein helles, offenes und angenehmes Lern- und Arbeitsumfeld in intakter Natur bietet, kommt somit nur in diesem Raum in Frage. Mit der Situierung des Ausbildungszentrums im Zentrum des Landes, liefert die Novartis damit als weltweit tätiger Konzern auch ein klares Bekenntnis für den Standort Schweiz.

Im vorliegenden Fall wird die neue Bauzone über den gesamten Perimeter festgelegt. Gleichzeitig erfolgt der Eintrag einer Bebauungsplanpflicht. Ein solcher möglichst gross gefasster Perimeter stellt sicher, dass das ganze Areal nach einheitlichen Kriterien beplant wird (Umgebungs- und Aufwertungskonzept, Unterhaltskonzept etc.). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden dann die bebaubaren Flächen wieder massiv eingeschränkt und in den landschaftlich empfindlichen Bereichen klare Aussagen in die Vorschriften des Bebauungsplanes aufgenommen.

Aufgrund der landschaftlichen Situation und dem Bestreben, die Einwirkungen auf die wertvolle Seeufer-Moränenlandschaft möglichst gering zu halten, wird ein dezentrales Konzept für das Ausbildungszentrum verfolgt. Es resultieren demnach mehrere kleine

Baubereiche, die in der Höhenentwicklung äusserst subtil in die Landschaft eingebettet werden. Die Summe dieser bebaubaren Bereiche wird durch die Aufteilung nicht erheblich grösser, als wenn die Nutzungen alle konzentriert angeordnet würden.

Das vorliegende Projekt erlaubt den Fortbestand und die Weiterentwicklung der Seerufer-Moränenlandschaft, indem die Mehrzahl der Bauten auf Holzstützen gestellt werden. Die Landschaft kann darunter «durchfliessen». Die Aufteilung des Bauprogrammes in einzelne Pavillons ermöglicht es, differenziert auf die landschaftlichen Situationen im Park zu reagieren. Die meisten verfügen lediglich über ein Geschoss. Im Falle der Mehrheit der Bauten ist dieses Geschoss aufgeständert. Die Gebäude schweben über dem Wiesenteppich und der natürliche Verlauf der Topographie zieht unter den Gebäuden durch.

Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft

Gemäss Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist das Schaffen und Erhalten der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft eines der übergeordneten Ziele auf Bundesebene. Mit dem vorliegenden Ausbildungszentrum wird dieser Zielsetzung ideal entsprochen, indem durch die Neuansiedlung von rund 40 Arbeitsplätzen sowie dem Generieren von Aufträgen an die Bauwirtschaft sowie lokale Lieferanten positive Impulse für die Region und das Gewerbe gesetzt werden.

Die Ansiedlung des Ausbildungszentrums der Novartis im Herzen des Landes ist ein klares Bekenntnis für den Standort Schweiz als Werkplatz. Mit dieser Entscheidung zeigt der weltweit tätige Konzern seine nachhaltige Verbundenheit mit dem Ursprungs- und Stammland.

Bestandteil des Projekts ist die Aussiedlung eines lokalen Landwirtschaftsbetriebs. Mit dieser Massnahme, welche gleichzeitig die Anpassung eines bäuerlichen Betriebs an die aktuellen Bedürfnisse der Landwirtschaft ermöglicht, wird die langfristige Basis für den Weiterbestand dieser landwirtschaftlichen Nutzung gelegt.

Information und Einbindung der Bevölkerung

Die Novartis hat bereits in einem sehr frühen Projektstadium den Kontakt zur Bevölkerung von Risch gesucht. Im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung, an welcher die Projektverantwortlichen sowie Vertreterinnen und Vertreter des Kantons und der Gemeinde anwesend waren, wurde der damalige Stand der Planung einem breiten Kreis von Interessierten präsentiert. Anschliessend bestand eine weitere Informationsmöglichkeit im Rahmen einer Fragerunde.

Per Ende 2009 erfolgte der Versand eines Infoflyers an die Bevölkerung in welchem die verschiedenen Schritte der Planung erläutert wurden. Auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Risch wird aktuell über den Stand der Planung und die weiteren Aktivitäten informiert.

All diese Schritte wurden vorgängig und zusätzlich zur gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung durchgeführt. Diese erfolgt nun im Rahmen der ordentlichen Verfahren der erarbeiteten Planungsinstrumente (siehe Kapitel 8).

4.2 Zweckmässigkeit der Zonierung

Bauzonen in der Gemeinde Risch

Wie unter Kapitel 3.8 aufgeführt, verfügt die Gemeinde Risch über rund 37 Hektaren unbebaute Bauzonen. Während in der Arbeitszone noch rund 16 Hektaren verfügbar sind, reduziert sich das Angebot in den Kern- und Mischzonen auf rund 3 Hektaren sowie in den Wohnzonen auf rund 8 Hektaren. Den Rest bilden die Zone des öffentlichen Interesses sowie die Bauzonen mit speziellen Vorschriften.

Zonenart	Gesamtfläche [m ²]	davon unbebaut [m ²]	Anteil [%]
Arbeitszone	561'608	157'067	28.0
Bauzonen mit speziellen Vorschriften	306'268	65'416	21.4
Kernzonen	111'430	17'864	16.0
Mischzonen	207'974	10'789	5.2
Wohnzonen	845'217	79'436	9.4
Zone des öffentlichen Interesses	294'926	35'620	12.1
Total	2'327'423	366'192	15.7

Im vorliegenden Fall stellt sich nicht primär die Frage nach der Zonenkonformität und somit des theoretisch zonenmässig verfügbaren Angebots, sondern es ist zu beantworten, weshalb für ein Ausbildungszentrum dieser Art keine andere Zone als die Bauzone mit speziellen Vorschriften zweckmässig ist.

Arbeitszonen

Die üblichen und in der Gemeinde Risch bestehenden Arbeitszonen befinden sich im Gebiet Rotkreuz, das ursprünglich vom Bahnhof geprägt und von Bahnlinien, Strassen und der Autobahn umgeben ist. Die vorherrschende Nutzung in den Arbeitszonen ist klar gewerblich orientiert. Vorab funktionale Gewerbebauten prägen diese Zonen. Für die Schaffung eines Ausbildungszentrums mit den vorgenannten Zielen (Einzigartigkeit eines Ausbildungszentrums in parkartiger Umgebung etc.) sind die Rischer Arbeitszonen somit völlig ungeeignet und deshalb unzweckmässig.

Wohnzonen

Die Wohnzonen in Risch sind, soweit solche überhaupt noch verfügbar sind, von typischen, vorab mittelständischen Wohnnutzungen geprägt. Ein Ausbildungszentrum würde diese klassischen Wohnnutzungen verunklären und ist daher in einer Wohnzone in Risch unzweckmässig. Darüber hinaus fehlt es an der projektimmanenten Einmaligkeit von Landschaft und Umgebung.

Kern- und Mischzonen

Andere Bauzonen, welche grundsätzlich für ein Ausbildungszentrum in Frage kämen, sind nicht verfügbar und überdies, selbst wenn sie verfügbar wären, zu klein, um ein Ausbildungszentrum zu realisieren.

Bauzonen mit speziellen Vorschriften

Die vorhandenen Bauzonen mit speziellen Vorschriften in der Gemeinde Risch wurden geschaffen, um ganz spezielle Nutzungen zu ermöglichen. Die noch unüberbauten Areale in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für Bauen (BsV1) im Park Oberrisch sind für Wohnbauten bestimmt, was der Grundnutzung eines Ausbildungszentrums entgegensteht.

Fazit

Die noch unüberbauten Bauzonen in der Gemeinde Risch sind für die geplante Nutzung ungeeignet. Entweder fehlt der benötigte Raum oder die Situation vor Ort verträgt sich nicht mit einem Ausbildungszentrum der genannten Vorstellung.

Bauzonen mit speziellen Vorschriften im Kanton Zug

Wie in Abbildung 15 ersichtlich, gibt es auf Kantonsgebiet verschiedene Bauzonen mit speziellen Vorschriften. Im Rahmen der Standortevaluation hat die Novartis auch geprüft, ob allenfalls solche Bauzonen in anderen Gemeinden für ein Ausbildungszentrum der geplanten Art in Frage kommen könnten. Dabei wurde festgestellt, dass die Spielräume für die Situierung eines Ausbildungszentrums bei allen Arealen sehr stark eingeschränkt sind. Entweder verunmöglichen die bestehenden oder im Rahmen der Zweckbestimmung definierten Nutzungen vor Ort das geplante Vorhaben oder die Raumansprüche können nicht befriedigt werden.

Fazit

Es zeigt sich, dass das geplante Vorhaben nur an einem Ort angesiedelt werden kann, der die speziellen Voraussetzungen für das beabsichtigte Ausbildungszentrum in sich trägt. Zudem ist eine Zone gefragt, die ganz speziell auf dieses Bedürfnis zugeschnitten werden kann.

Zonen mit speziellen Vorschriften im Kanton Zug

Die Motivation der Novartis besteht darin, in einer einmaligen landschaftlichen Umgebung Ausbildungen anbieten zu können, so dass die Besucherinnen und Besucher eine bleibende Erinnerung an die Veranstaltungen und Seminare, aber auch an die Schweiz als Ursprungs- und Stammland von Novartis haben. Die Einmaligkeit von Umgebung und Bauten kann nicht an einem beliebigen Ort geschaffen werden.

Gemäss kantonalem Richtplan gibt es Spezialzonen, die bei historisch wertvollen Gebäuden und Anlagen mit ihrer Umgebung festgelegt wurden, um ihre Einzigartigkeit zu erhalten und zu entwickeln. Namentlich führt der aktuelle Richtplan (Stand 25. März 2010) folgende sechs Objekte auf (Kapitel S 6.1.1):

- Neuägeri,
- Kloster Gubel,
- Schwandegg,
- Kraftwerk Untermühle,
- Unterer Freudenberg,
- Landgut Aabach.

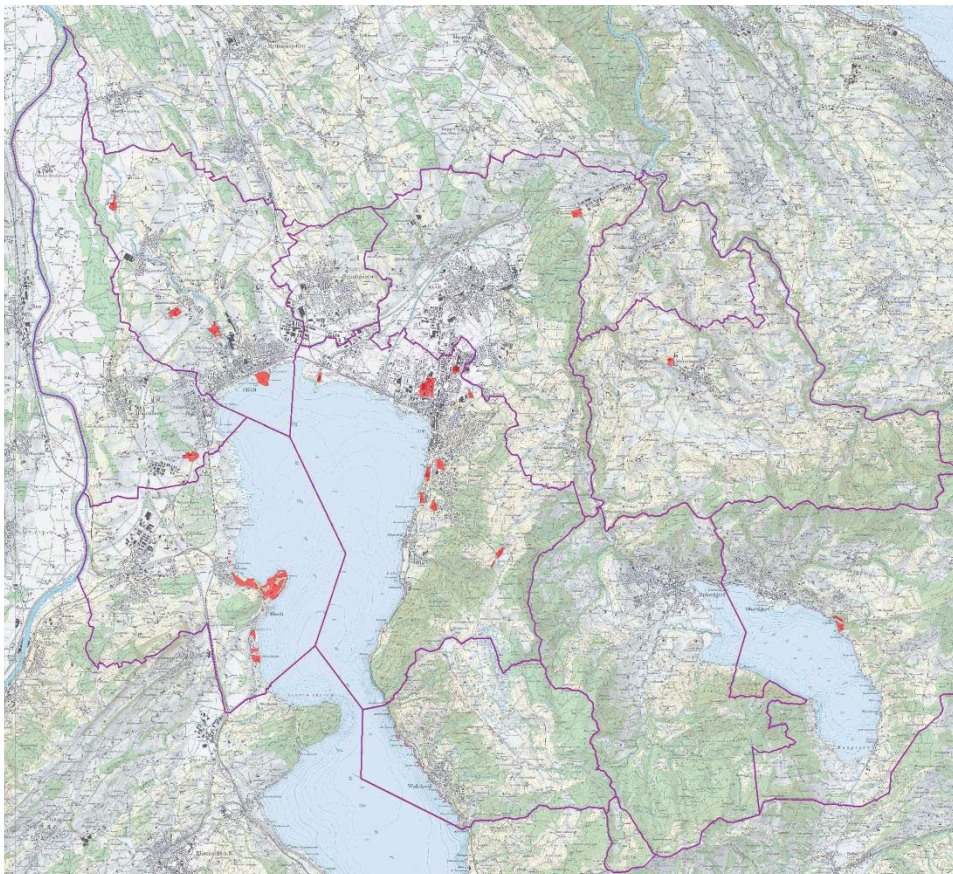


Abb. 15: Bauzonen mit speziellen Vorschriften, Kanton Zug (Stand 26.01.11)

Im Rahmen der kantonalen Richtplanung 2004 (Genehmigung Bund 4. Mai 2005) wurden insgesamt elf Zonen mit speziellen Vorschriften ausgedehnt. In der Folge haben die Gemeinden diese Richtplanvorgabe umgesetzt und bei allen bisher erfolgten Fortführungen in die kommunalen Nutzungsplanungen für diese Areale Bauzonen festgelegt. Daraus wird eine Anwendungspraxis erkennbar.

Die Recherche der verbleibenden sechs Areale (siehe Auflistung Seite 34) hat gezeigt, dass einige davon gar nicht verfügbar sind, da sie für eine mittel- bis langfristige Sicherung der Nutzungen vor Ort vorgesehen sind (z.B. Klosteranlagen), andere sich nicht mit der gesuchten Einmaligkeit von Umgebung und Bauten in Übereinstimmung bringen lassen. Bei der engeren Auswahl zwischen den Objekten «Unterer Freudenberg» und «Landgut Aabach» – beide in Risch gelegen – spricht die isolierte Lage in der freien Landschaft ohne Anbindung ans Siedlungsgebiet sowie die mangelnde Erschliessung klar gegen das Erstgenannte.

Fazit

Aus den genannten Erwägungen lässt sich die Folgerung ziehen, dass von den im aktuellen kantonalen Richtplan verbleibenden sechs Arealen nur das Gut Aabach in Frage kommt. Da die Schönheit der Zentralschweiz im Wesentlichen gerade durch das Zusammenspiel von Seen, Hügeln und Bergen geprägt ist, muss das Ausbildungszentrum eben von diesen Elementen bestimmt sein können. Die vorgesehene Situierung beim Gut Aabach ist deshalb raumplanerisch folgerichtig.

In diesem Wissen und im Hinblick auf die Schaffung einer spezifizierten Bauzone mit speziellen Vorschriften hat die Novartis das Gut Aabach erworben, gerade weil eben nur solche speziellen Lagen für die Realisierung eines Ausbildungszentrums dieser Art zweckmässig sind.

4.3 Landschaftsschutz

Im Rahmen der Erstellung der Richtpläne auf kantonaler und gemeindlicher Stufe wurde das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) entsprechend berücksichtigt. Mit der Festlegung von «Landschaftsschongebieten» im kantonalen Richtplan, liegt die entsprechende Vorgabe auf Richtplanstufe vor, welche der Gemeinde den behördenverbindlichen Auftrag gibt, in ihrer Zonenplanung den angestrebten Schutz eigentümergebunden umzusetzen.

Landschaftsschutzzone gemeindlich

Die Gemeinde weist das Gut Aabach in ihrem Richtplan keinem kommunalen Landschaftsschutzgebiet (L3) zu (ein solches ist im gemeindlichen Richtplan grundsätzlich vorgesehen), sondern regelt den Schutz der Landschaft mit der überlagernden Festle-

gung einer "Landschaftsschutzzone gemeindlich" direkt im Zonenplan und der Bauordnung. Gemäss § 34 Abs. 1 der Bauordnung dient die Landschaftsschutzzone dazu, besonders schöne und wertvolle Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten oder wiederherzustellen. Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaften einzufügen.

Im Gegensatz zu den Wohnzonen entlang des Seeufers in Risch bleibt diese Festlegung beim Gut Aabach auch nach der geplanten Umzonung erhalten.

§ 34 Abs. 4 besagt, dass den Aspekten der ökologischen Aufwertung, der Vernetzung und der Landschaftsentwicklung besonders grosse Beachtung zu schenken ist. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern und dergleichen ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

Im vorliegenden Fall wird genau diese Zielsetzung verfolgt, indem durch die Wiederherstellung der ursprünglichen Landschaftselemente zu einer massgeblichen Stärkung der naturräumlichen Geschichte des Ortes beigetragen wird. Das geplante Vorhaben erfüllt die Forderungen gemäss § 34 in hohem Mass, indem unter anderen folgende Massnahmen vorgesehen sind:

- Schaffung von Zonen, die weitgehend einer natürlichen Entwicklung und Dynamik überlassen werden. Es soll nur bei Bedarf steuernd eingegriffen werden,
- Schaffung von natürlichen, standortgerechten Wald- und Hainstrukturen durch umfangreiche Neupflanzungen von Gehölzen in unterschiedlichen Dichten,
- Aufhebung von grossflächigen landwirtschaftlichen und teilweise auch forstlichen (Christbaumkultur) Nutzungen,
- Extensivierung und Entwicklung eines Teils der Rasenflächen zu standortgerechten Wiesenstrukturen,
- Massnahmen zur Erhöhung der Artenvielfalt.

Bauten und Anlagen

Die in § 34 Absatz 1 der Bauordnung geforderte "besonders sorgfältige" Gestaltung der Bauten und Anlagen und Einfügung in die Landschaft wird mit dem vorliegenden Projekt in hohem Masse erfüllt. Das Projekt des Ateliers Peter Zumthor & Partner schafft eine ruhige und intime Stimmung. Die Bauten reagieren auf den Baumbestand und die Topographie. Sie treten leicht und behutsam auf. Für die Benutzer und Besucher des Zentrums werden schöne landschaftliche Situationen geboten, an verschiedenen Orten mit unterschiedlichen Aussichten.

Das Raumangebot des Zentrums wird auf mehrere Gebäude verteilt, wodurch es möglich wird, differenziert auf die landschaftliche Situation im Park zu reagieren. Für die einzelnen Nutzungen werden klare Bautypen formuliert. Prägende Gestaltungsmerkmale

sind Holzstützen und schwebende Decken- und Dachplatten aus schichtverleimtem Massivholz. Die Gebäude verfügen jeweils über nur ein oberirdisches Geschoss, das für die meisten Bauten aufgeständert ist. Damit kann der natürliche Verlauf der Topographie unter dem Gebäude hindurch ziehen. Die Versiegelung des natürlichen Bodens wird auf ein absolutes Minimum reduziert.

Die einzelnen Gebäude erscheinen als Mitglieder einer Gebäudefamilie. Die Formsprache ist klassisch und einfach. Die Stimmung ist ländlich und elegant.

BLN-Inventar

Das BLN benennt für die Landschaft «Zugersee» folgende Werte (Quelle: Inventardaten des BLN-Gebietes 1309):

- Weitgehend **unberührte Seeuferlandschaft** mit kulissenartig in den See vorspringenden bewaldeten Molassekuppen und der mächtigen Nagelfluhpyramide der Rigi im Hintergrund,
- Breite **Schilfgürtel** und bemerkenswerte **Verlandungsbestände**,
- Zahlreiche, wissenschaftlicher Erforschung gut zugängliche, **urgeschichtliche Seeufersiedlungen** (sog .Pfahlbauten), insbesondere die spätbronzezeitliche Siedlung Zug-«Sumpf»,
- Abgegangenes mittelalterliches Städtchen auf der Halbinsel St. Andreas,
- Ins Hochmittelalter zurückreichende, gut erhaltene Schlösser Buonas und St. Andreas,
- Vielbesuchtes **Wandergebiet**.

Ungeschmälerte Erhaltung der unberührten Seeuferlandschaft

Das Westufer des Zugersees wird durch herrschaftliche und grosse Landsitze geprägt. Es wird nicht durch eine ufernahe Strasse beeinträchtigt. Die oft in Privatbesitz befindlichen Wohnbauten mit Parkanlagen weisen grosse Grünflächenanteile aus. Die vorherrschende gärtnerische Gestaltung der Grünflächen schmälern jedoch den Gesamtaspekt der «unberührten Seelandschaft». Die spannende, kleinräumige Topographie der Moränenlandschaft wird durch Geländeanpassungen verwischt.

Das gilt auch für den bestehenden Park des Gutes Aabach. Er wird von teilweise standortfremden Gehölzen, einem befestigten Seeufer, geometrischen Formen (Wege, Terraingestaltung) und intensiver Pflege (geschorene Rasen, geschnittene Hecken) geprägt. Die bestehende Villa sticht zwar nicht durch das eher zurückhaltende Bauwerk, wohl aber durch die auf die Villa ausgerichtete Terraingestaltung hervor.

Das Projekt gibt den naturräumlich prägenden Elementen einer Seeuferlandschaft (Schilfgürtel, Ufergehölze, Hochstaudenfluren) bedeutend mehr Raum. Die ursprüngliche

Moränenlandschaft wird durch den Wiederaufbau einer Moräne, die für die Erstellung des Parks teilweise abgetragen wurde, wieder hergestellt. Durch die konsequente Erstellung der Bauwerke auf Stützen werden zudem keine Linien unterbrochen, die «Landschaft kann unter den Gebäuden hindurch fließen».

Die neuen, auf Stelzen und aus Holz errichteten Bauten werden zu grossen Teilen in den Gehölzen «verschwinden». Die sichtbaren Bauwerke vermögen aufgrund ihrer «schwebenden Anordnung», der organischen Formgebung, der geringen Höhen (meistens einstöckig) und der Materialwahl spielerische Akzente zu setzen, die sich gut in die neue Parklandschaft integrieren.

Das in der Projektierung abzulesende Grundprinzip der Einbindung der Bauten in naturräumliche Elemente einerseits und der bewussten Entwicklung einer erlebbaren Landschaft andererseits, begünstigt die Wahrnehmung einer zwar nicht unberührten, jedoch intakten und spannenden Seeuferlandschaft.



Abb. 16: Das BLN-Objekt mit seinen Burgen, Schlössern und Landgütern (siehe Anhang B)

Die verlegte Strasse stellt den markantesten Landschaftseingriff des Projektes dar. In die bisher nicht zerschnittene Landschaftskammer Böschenrot kommt an ihrem nördlichen Rand die neue Strasse zu liegen. Entlastend kann gesagt werden, dass es sich um die Verlagerung eines bestehenden Konfliktes handelt. Zudem wird der Konflikt durch die gute landschaftliche Einbindung so gut wie möglich entschärft:

- Der Landschaft angepasste Wegführung entlang der Gewässerlinien,
- Auflösung der Kontraste durch begleitende Pflanzungen (Ufergehölz, Hochstamm-Obstbaumreihen),
- Die Anlage eines Wanderwegs trägt zur Aufwertung des Wandergebiets bei.

Vorspringende bewaldete Molassekuppen

Die benachbarte Landzunge «Chieme» ist eine der im Inventar erwähnten Molassekuppen. Sie wird vom Projekt nicht tangiert.

Schilfgürtel und Verlandungsbestände

Beim bestehenden Park ist die Uferlinie auf ihrer gesamten Länge mit einer Ufermauer von ca. 90cm Höhe gesichert. Die Mauerkrone liegt auf Geländeneiveau und ist vom See her gut sichtbar.

Einzig im Bereich um das Badehaus und um die Bastion ist die Mauerkrone erhöht und fasst diese besonderen Orte am Ufer ein. Das Ufer ist von alten Bäumen und Baumgruppen gesäumt. Standortgerechte einheimische Auengehölze wie *Alnus glutinosa* und *Salix alba* sind durch exotische Arten ergänzt und bilden eine malerische Ufersilhouette.

Der harte Land-Wasser-Übergang soll im Bereich der Parklandschaft zu einem gebuchteten Flachufer mit Verlandungsgesellschaften und von Hochwassern gespiesenen Tümpeln (Altwasser) entwickelt werden. Die bestehenden Teiche werden ebenfalls zu Altwassern entwickelt. Die Gestaltung wird darauf ausgerichtet, die Sicht vom See her auf die Geländekammern weitestgehend zu erhalten und gleichzeitig die wertvollen Bäume zu schützen. Die Bäume stehen jedoch so nahe an der Ufermauer, dass im Einzelfall entschieden werden muss, ob der neuen Uferlinie oder dem bestehenden Baum Priorität eingeräumt werden soll. Zum Erhalt einzelner Bäume wird punktuell ein Belassen und gestalterisches Einbinden der Ufermauer erforderlich sein. Zur Entwicklung der Flachufer sind Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Die Abflachung des Ufers erfolgt in einer Neigung des Seegrundes von max. 1:10, um die Erosion zu unterbinden. Die Aufschüttung des Seegrunds erfolgt durch eine erste Schicht Geröll. Darauf folgt eine ca. 20cm starke Schicht Kies. Weitere Abdeckungen aus feineren Körnung und humosem Material ermöglichen eine zusätzliche Modellierung und Begrünung der Zone.

Im Bereich des Parks und auch im Areal «Gärtnerei» bleiben der wertvolle Baumbestand und damit die Ufermauer erhalten. Die Ufermauer muss teilweise saniert werden. Ein Entfernen der Mauer würde die Standfestigkeit der Bäume gefährden.

Urgeschichtliche Seeufersiedlungen

«Die ältesten Siedlungsspuren in den flachen Bereichen des Seeufers bei Oberrisch, Buonas und Zwijern stammen aus der Pfyner Kultur. Mehrere bronzezeitliche Siedlungsplätze und römische Urnengräber wurden in der Gemeinde gefunden. Durch den Bau eines Heerweges der Römer vom Rhein über Risch nach Italien wurden immer wieder römische oder gallorömische Funde gemacht».

Im Projektperimeter sind keine Fundstellen bekannt. Die theoretische Möglichkeit negativer Auswirkungen auf entferntere Fundstellen durch eine Beeinflussung des Grundwasserspiegels wird bei der weiteren Projektierung berücksichtigt. Konflikte werden vermieden.

Mit dem gewählten Konzept, die Mehrheit der Gebäude auf Holzstützen zu stellen, kann eine Beeinträchtigung allfälliger Fundorte minimiert werden.

Die kantonale Fachstelle (Denkmalpflege und Archäologie) kann dem Projekt auf der Grundlage der bisher getätigten Abklärungen und unter folgenden Bedingungen zustimmen:

- Die Ausführung muss archäologisch begleitet werden,
- Dazu ist eine frühzeitige und gemeinsame Planung allfälliger Rettungsmassnahmen durchzuführen.

Kulturdenkmäler

Im GIS des Kantons Zug (www.zugmap.ch) sind beim Gut Aabach keine Denkmäler verzeichnet.

Wertvolle, geschützte Bauwerke werden erhalten und funktional und baulich in die Neuanlage integriert. Neben dem Gärtnerhaus, welches vom Grundeigentümer kürzlich umfassend und unter Beachtung der schützenswerten Gebäudeteile renoviert wurde, wird auch das Ensemble der Gärtnerei erhalten.

Aus Sicht der kantonalen Fachstelle (Denkmalpflege und Archäologie) steht dem Projekt nichts entgegen. Wertvolle Bauwerke werden erhalten und funktional und baulich in die Neuanlage integriert. Neben dem Gärtnerhaus, welches vom Grundeigentümer kürzlich umfassend und unter Beachtung der schützenswerten Gebäudeteile renoviert wurde, wird auch das Ensemble der Gärtnerei erhalten. Dagegen darf insbesondere die Villa abgebrochen werden.

Wandergebiet

Der bestehende Wanderweg erschliesst das Gebiet Chiemen und den Seeuferweg nach Immensee. Durch die projektierte Verlegung des Wanderwegs südlich des Aabachs wird dieses Wegstück landschaftlich attraktiver und von einer befestigten, befahrenen Strasse auf einen eigens angelegten, unversiegelten Pfad verlegt.

Durch die Verlegung oberhalb der Küssnacherstrasse kann die Wegstrecke entlang der Küssnacherstrasse reduziert werden. Zudem liegt der projektierte Wanderweg näher an der zukünftigen Bushaltestelle und sichert damit die bessere Erschliessung des Wandergebiets durch den öffentlichen Verkehr. Die projektbedingte Verlegung führt zu einer Verbesserung der bestehenden Situation und wertet das Wegesystem in diesem im BLN erwähnten Wandergebiet auf.

Fazit der Projektauswirkungen auf die Schutzziele des BLN

Die im Inventarblatt aufgeführten, wertgebenden Merkmale werden, soweit sie für den Projektperimeter relevant sind, durch das Projekt zumeist besser berücksichtigt, als dies im Ausgangszustand der Fall ist. In den Bereichen Archäologie und Kulturdenkmäler werden die Schutzvorgaben berücksichtigt. Konflikte können dadurch ausgeschlossen werden.

Durch zusätzliche Schilfpflanzungen sowie eine sanfte Renaturierung des unteren Bereichs des Aabachs mit einer damit einher gehenden Stärkung der natürlichen Dynamik in der Seeuferschutzzone, könnten die im BLN-Inventar aufgeführten Schilfgürtel und bemerkenswerten Verlandungsbestände in verstärktem Masse gefördert werden.

Abgeleitete Schutzziele:

Unberührte Seeuferlandschaft

Moränenlandschaft

Schilfgürtel und Verlandungsbestände

Urgeschichtliche Seeufersiedlungen

Kulturdenkmäler

Wandergebiet

Berücksichtigung im Projekt:

Bedeutende Aufwertung des heutigen Zustandes

Bedeutende Aufwertung des heutigen Zustandes

Bedeutende Aufwertung des heutigen Zustandes

Wird in der weiteren Umsetzung des Projekts berücksichtigt

Wird berücksichtigt

Aufwertung des heutigen Zustandes

Siedlungsbegrenzungslinie

Der Richtplan des Kantons Zug sieht für die Beschränkung der Ausdehnung der Bauzonen sogenannte Siedlungsbegrenzungen vor (Kapitel 2.1). Diese dienen der langfristigen Erhaltung des Charakters der Zuger Landschaft, der Gliederung der Siedlungsgebiete, der Gestaltung der Siedlungsränder, der Naherholung und der ökologischen Vernetzung. Den Gemeinden wird, je nach Art der Siedlungsbegrenzung, ein Spielraum eingeräumt. Bei ausgezogenen Linien gibt es keinen Spielraum, bei gestrichelten Linien besteht ein solcher von 1 bis 2 Bautiefen.

Während dieses Instrument vielerorts im Kanton angewendet wird, findet sich beim Gut Aabach kein solcher Eintrag. Wenngleich der Verzicht auf eine Siedlungsbegrenzung nicht automatisch eine Baugebietsausdehnung postuliert, wird damit auf kantonaler Stufe doch die grundsätzliche Möglichkeit manifestiert, dass die Gemeinde das Baugebiet in diesem Raum ausweiten kann.

4.4 Kulturgeschichte

In der Bedeutung des BLN-Objekts 1309 werden unter anderem die gut zugänglichen urgeschichtlichen Seeufersiedlungen (sog. Pfahlbauten) erwähnt.

Bereits in der Steinzeit wurde das westliche Zugerseeufer durch Pfahlbauer besiedelt. Bedeutende Fundstätten mit grossem wissenschaftlichen Potenzial sind in Zug (Oterswil, Riedmatt, Sumpf), Cham (St. Andreas, Strandbad), Hünenberg (Dersbach Süd) und Risch (Oberrisch, Aabach, Station IV) erhalten.

Ab dem Mittelalter entstanden rund um den Zugersee Burgen (Wildenburg, Burg Zug, Burg zu Küssnacht) und Schlösser (Schloss St. Andreas, Schloss Hünenberg, Schloss Bonas). Im 19. und frühen 20. Jahrhundert wurden Herrschaftshäuser mit prächtigen Parkanlagen gebaut, bzw. die Schlösser St. Andreas und Bonas dem Zeitgeist entsprechend umgebaut. Die herrschaftlichen Anwesen umfassen Landhaus Villetta, das Schloss St. Andreas, das Schloss Bonas, das Gut Freudenberg sowie das Gut und den Park Aabach.

Gut Aabach

Das neurustikale Gut Aabach entstand 1929 auf einer von Moränenzügen gebildeten Anhöhe, im Auftrag des Engländers Dr. chem. Carl Langer, Exponent der International Nickel Company. In späteren Jahren erfolgte eine Verdichtung der Gehölzgürtel zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und zur Gärtnerei, an der Aabachmündung entstand das Känzelchen.

1950 übernahm der Bauunternehmer Ernst Göhner das Gut von Carl Langers Erben. Nach dessen Tod 1971 lebte seine Frau bis zu ihrem Tod im Jahr 2001 auf dem Gut. Nach dem Tode Frau Göhners wurde das Areal, auf welchem Novartis heute das Ausbildungszentrum plant, an die Eiola AG, eine Tochtergesellschaft von Novartis, verkauft.

Nach einer eingehenden Untersuchung, hat das kantonale Denkmalamt Zug die Villa aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler entlassen, im Gegensatz zum Gärtnerhaus, welches mit dem bestehenden Projekt erhalten bleibt.

Park Aabach

In der Schweiz besteht bisher kein Instrument zur Erfassung schützenswerter Pärke. Aus landschaftsgestalterischer Sicht betrachtet, erscheinen für den Park Aabach die Anlage der unterschiedlich grossen und orientierten Landschaftskammern und der zugehörigen Kulissenwäldchen oder «Belts», sowie die baulichen Elemente Badehaus, Bootshaus und Känzelchen als konzeptionell und materiell schützenswert.



Abb. 17: Gut und Park Aabach als Bestandteil des BLN-Objekts «Zugersee»

Weiterhin ist das Wegesystem in seiner Grundidee als «Belt Walk» in Teilen konzeptionell und materiell schützenswert. Im Bereich der Vegetation wird vor allem die Mischung aus überwiegend heimischen Gehölzen in den Randbereichen und Kulissenwäldchen und punktuell am Seeufer, sowie nicht einheimischen Gehölzen in der näheren Umgebung der Villa und an den Rändern der Kulissenwäldchen als konzeptionell und materiell schützenswert eingestuft.

Dies gilt auch für die zentrale Parkrasenfläche am seeseitigen Hang der Moräne. Als nicht schützenswert ist der architektonische Garten an der Villa einzustufen. Die geometrische Anordnung und Formensprache des Gartens lässt im sonst landschaftlich gestalteten Park des 19. Jahrhunderts ein im zeitgenössischen Sinne des frühen 20. Jahrhunderts axial auf das Gebäude ausgerichtetes, aussen liegendes Wohnzimmer entstehen. Mit der Entlassung der Villa aus dem Inventar schützenswerter Denkmäler, erscheint auch ein Schutz des Gartens, der eher als Teil der Villa denn als Teil des Parks zu begreifen ist, nicht gegeben.

Fazit

Das Projekt Ausbildungszentrum Novartis nimmt die kulturhistorische Bedeutung auf und interpretiert diese auf eine zeitgemässe Art neu. So können die aufgepfählten Bauten als Anspielung auf die frühe Besiedlung des Zugerseeufers verstanden werden. Die geplante Parklandschaft widerspiegelt die herrschaftlichen Parkanlagen, welche zwischen dem 19. und dem frühen 20. Jahrhundert in den oben aufgelisteten Gütern entstanden sind.

Der wertvolle Baumbestand wird mehrheitlich erhalten und wird durch standortgerechten Pflanzungen im Umfeld der Gewässer erweitert. Auch der Bedeutung des Ortes als steinzeitliche Fundstätte wird Rechnung getragen. Durch eine archäologische Begleitung bei der Ausführung sowie der Umsetzung allfälliger Rettungsmassnahmen, welche frühzeitig in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle zu planen sind, soll sichergestellt werden, dass das Kulturerbe der Pfahlbauer der Nachwelt erhalten bleibt.

4.5 Gewässer

Seeuferschutzzone

Im Rahmen des Projekts besteht die Chance, die im Jahr 1947 grossräumig festgelegte Seeuferschutzzone auf die spezifischen Qualitäten vor Ort anzupassen. Im Richtprojekt Umgebung und dem Vorprojekt zur Umgebungsgestaltung wurde die bestehende Parkanlage detailliert analysiert und auf ihre Schutzwürdigkeit geprüft. Diese Analyse bildet die Grundlage für das vorliegende Landschaftskonzept und die Anpassung der Seeuferschutzzone.

Durch die Anpassung der Seeuferschutzzone sollen die erhaltenswerten Parkbereiche und Elemente im Bereich der Villa und der Gärtnerei geschützt werden, welche aus der ursprünglichen Anlage stammen und die Idee des Landschaftsparks noch immer abbilden.

Die Anpassung der Seeuferschutzzone erfolgt mittels einem Abtausch der Flächen wenigstens im Verhältnis 1:1 (siehe Abb. 18). Dies ist aus landschaftlicher Sicht durchaus möglich, zumal die Abgrenzung einer solchen Zone immer ein Entscheid aufgrund verschiedener Aspekte ist. So fällt bei der geltenden Zonenabgrenzung auf, dass sie nicht über den Scheitel der Seitenmoräne verläuft, wie man dies aus topografischer Sicht erwarten könnte, sondern den Hang in gerader Linie unterhalb der bestehenden Villa schneidet.

Die landschaftliche Situation innerhalb des Perimeters ist räumlich durch eine markante Kammerung geprägt und zwar in Form von drei grossen offenen Grünflächen, flankiert von dichten, hohen Gehölzpartien. Die beiden Kammern unterhalb der Gärtnerei und



Abb. 18: Kantonale Seeuferschutzzone mit Darstellung Flächenabtausch

der heutigen Villa sind zum See hin orientiert, diejenige Kammer unterhalb des Landwirtschaftsbetriebes hingegen vor allem zum Aabach hin. Aus landschaftlicher Sicht ist es zentral, die beiden zum See hin exponierten Kammern mit den markanten Gehölzpartien langfristig frei von Bauten zu halten, weshalb der Abtausch der Seeuferschutzzone dazu die Chance bietet.

Die Grenze der Seeuferschutzzone wird neu auf die Grenzen der beiden Kammern abgestimmt und somit also bis zur Gärtnerei hangaufwärts verlegt. Folgerichtig wird beim Abtausch die von Gehölzgürteln umschlossene und vom See her nicht einsehbare Kammer zum Aabach hin aus der Seeuferschutzzone entlassen und für die Realisierung der Neubauten nutzbar gemacht. Um einen Abtausch der Seeuferschutzzone im Verhältnis von mindestens 1:1 zu erreichen, wird der Aabach mit seinem markanten Gehölzgürtel neu in die Seeuferschutzzone integriert. Der vorgeschlagene Abtausch erfüllt demnach die Vorgaben: Es werden rund 17'570m² Fläche aus der Seeuferschutzzone entlassen und 17'680m² Fläche neu aufgenommen.

Uferrenaturierung

Die Seeuferschutzzone dient zum einen der Freihaltung von Bauten, zum andern aber auch der Erhaltung und Wiederherstellung der ökologisch wertvollen Uferbereiche. Diesem Leitsatz folgend, wird eine Uferaufwertung und -renaturierung geplant, indem Ufermauern auf Teilabschnitte zurückgebaut werden. Die Uferlinie wird durch diesen Rückbau der Mauern und den entstehenden fließenden Übergang zwischen Ufer und Wasser insgesamt verlängert.

Das Ufer wird naturnaher gestaltet. Wechselnde Neigungen der Böschungen und des Seegrundes schaffen natürliche, vielfältige Lebensräume wie Flachwasserzonen, Restwasserflächen, temporär überflutete, wechselfeuchte Bereiche sowie Zonen für eine natürliche Sukzession.

Entlang des Seeufers wird der sogenannte «Belt-Walk» – dieser geht auf die ursprüngliche Anlage der 1930er Jahre zurück – konzeptionell beibehalten. Dieser Weg existiert nur noch im Bereich des Guts Aabach. Er soll als wichtiges Element erhalten werden. Um die direkte Störung der Uferzonen jedoch zu mindern und das Konzept der Uferrenaturierung zu stärken, wird der Weg vom Ufer wegverlegt.

Im Uferbereich werden auch Zonen entstehen, die gänzlich von Störungen frei gehalten werden. Ein wichtiges Element dabei ist die Neuansiedlung von Schilf.

Höchstwasser-Pegellinie Zugersee

Grundsätzlich gilt es, die Höchstwasser-Pegellinie des Zugersees einzuhalten. Dies bedeutet, dass zwischen der Höchstwasser-Pegellinie und dem Zugersee keine neuen Bauten erstellt werden dürfen.

Gefahrenkarte

Wie Untersuchungen gezeigt haben (siehe Abb. 19), liegt ein Bereich unterhalb der Bogenbrücke in der Gefahrenstufe blau (mittlere Gefährdung). Grössere Bereiche liegen in der Gefahrenstufe gelb (geringe Gefährdung). Die Überflutungsflächen können durch bauliche Massnahmen an der Leitung beim Landhus-Ensemble sowie durch den Abbruch der Bogenbrücke, welcher mit der Strassenverlegung geplant ist, markant reduziert werden (siehe Abb. 20).

Das blaue Gefahrengebiet bezeichnet eine mittlere Gefährdung. Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen. Plötzliche Gebäudezerstörungen sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Blaue Gefahrengebiete werden auch bei geringer Intensität, jedoch hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschieden. Das blaue Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen (Auflagen) vermieden werden können.

Das gelbe Gefahrengebiet steht für eine geringe Gefährdung. Personen sind kaum gefährdet. An Gebäuden ist mit geringen Schäden zu rechnen. Im Gebäudeinnern können erhebliche Sachschäden auftreten. Das gelbe Gebiet ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Die Grundeigentümer in bestehenden Bauzonen sind auf die bestehende Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadenverhütung aufmerksam zu machen. Bei Neueinzonungen können Auflagen formuliert werden.

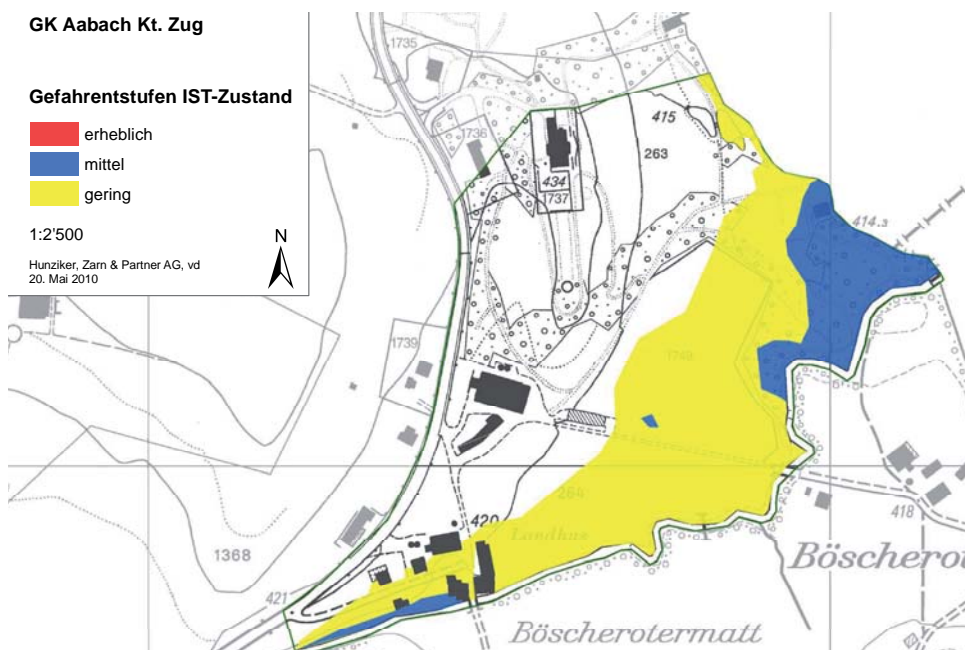


Abb. 19: Hochwasser-Gefahrenkarte, Ist-Zustand

Aabach

Zur ökologischen Aufwertung des Aabachs sind Neupflanzungen mit standortgerechten Gehölzen und Wildstauden vorgesehen. Die bestehende Uferverbauung (Palisaden) wird entfernt, um eine naturräumliche Entwicklung der Uferzone zu ermöglichen. Auf Teilabschnitten mit wertvollem Baumbestand darf das Ufer, zum Erhalt der Bäume, gegen Erosion gesichert werden. Der bestehende Verbau wird in diesen Abschnitten mittels geeigneten ingenieurbioologischen Massnahmen umgebaut oder ersetzt, so dass der Erosionsschutz gewährleistet ist und eine grösstmögliche Naturnähe der Uferzone erreicht wird.

Der Mündungsabschnitt des Aabachs entlang dem Bebauungsplanperimeter ist heute verpachtet (Fischenz). Im Rahmen von Gesprächen zwischen dem Luzerner und dem Zuger Fischereiverwalter über die Fortführung dieses Pachtverhältnisses wurde entschieden, dass dieser Abschnitt künftig nicht mehr verpachtet und als Schonstrecke ausgeschieden werden soll. Der heute gültige Pachtvertrag läuft Ende 2012 aus. Es ist angedacht, dass sich die Novartis – als Gegenleistung für die Reduktion der verpachtbaren Fläche – künftig an einem periodischen Monitoring beteiligen soll. Eine entsprechende Vereinbarung ist noch zu erarbeiten.

Im Rahmen der Ausscheidung als Schonstrecke bietet sich die Möglichkeit einer Verbesserung der heute unbefriedigenden Gewässerqualität im Mündungsabschnitt des Aabachs.

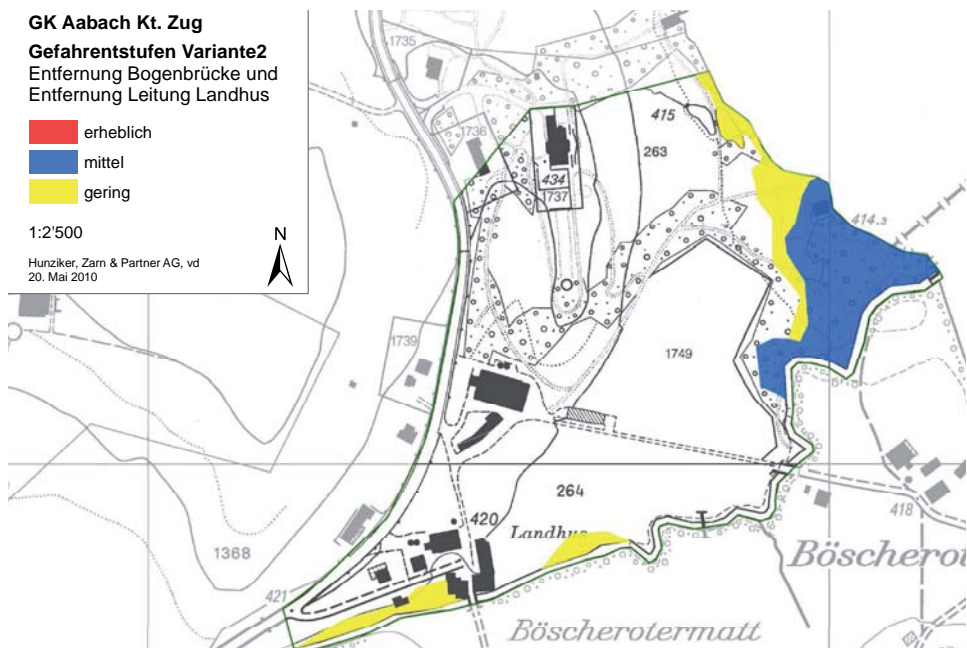


Abb. 20: Hochwasser-Gefahrenkarte, mit umgesetzten Massnahmen

4.6 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete (Art. 6 Abs. 2 Bst. a RPG). Sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen, und werden mit Massnahmen der Raumplanung gesichert (Art. 26 Abs. 1 RPV). Ein Mindestumfang an FFF wird benötigt, damit bei gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgung des Landes im Sinne der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann (Art. 26 Abs. 3 RPV). Der Bund hat im Sachplan Fruchtfolgeflächen vom 8. April 1992 den Mindestumfang der Fruchtfolgefläche und deren Aufteilung auf die Kantone festgelegt (Art. 29 RPV). Dieser beträgt für den Kanton Zug mindestens 3'000 ha, als Nettofläche zu rechnen.

Mit der geplanten Abgrenzung der Bauzone mit speziellen Vorschriften gehen rund 2.38 Hektaren Fruchtfolgeflächen verloren. Der Kanton Zug verfügt aber auch mit diesem Verlust über nach wie vor genügend Fruchtfolgeflächen und kann das Kontingent des Bundes von 3'000 ha einhalten (der Kanton verfügt über rund 3'218 ha). Das entscheidende Kriterium einer Unterschreitung der genügenden «Reserven» wird demnach mit dem geplanten Vorhaben nicht tangiert.

Es ist anzumerken, dass innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften nur ein sehr kleiner Teil tatsächlich überbaut wird resp. die Böden verändert werden.

Eine Umzonung in eine Bauzone ist im Hinblick auf die Frage der Fruchtfolgefläche somit möglich.

4.7 Wald

Basierend auf diversen Augenscheinen hat das Kantonsforstamt festgehalten, dass es sich bei den meisten bestockten Flächen auf dem Areal um so genannte «Parkwälder» handelt, welche bewusst als Parkelement gepflanzt wurden. Diese sind aufgrund von Bundesgerichtsentscheiden nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes auszuscheiden. Seitens des Kantonsforstamtes wurden hingegen entlang des Abachs provisorische Flächen als Wald ausgeschieden. Dieser Wald darf nicht in die Bauzone mit speziellen Vorschriften aufgenommen werden und es ist der gesetzliche Waldabstand von 12 Meter einzuhalten.

Waldfeststellung

Parallel mit der geplanten Festlegung einer Bauzone mit speziellen Vorschriften ist somit ein offizielles Waldfeststellungsverfahren gemäss § 2 EG Waldgesetz durchzuführen. Die Federführung liegt dabei beim Kanton. Aufgrund der materiellen Verknüpfung mit dem Projekt für ein Ausbildungszentrum wird das Waldfeststellungsverfahren terminlich so

abgestimmt, dass die öffentliche Auflage gleichzeitig mit der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung bzw. dem Bebauungsplan erfolgt.

4.8 Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb

Hof Sidler

Im Zusammenhang mit der Planung des Ausbildungszentrums wird der Landwirt Daniel Sidler rund 21'700m² des Grundstücks GS-Nr. 264 an die Firma Eiola AG veräussern. Im Gegenzug wird Herr Sidler rund 82'500m² Land von Kristian Hallström erwerben (GS-Nr. 1368).

Nach der Übernahme des väterlichen Betriebes, beabsichtigt Herr Sidler durch diesen zusätzlichen Landkauf und die Umsiedlung vom heutigen Standort auf das Grundstück GS-Nr. 1368 den Betrieb zu vergrössern und zu modernisieren.

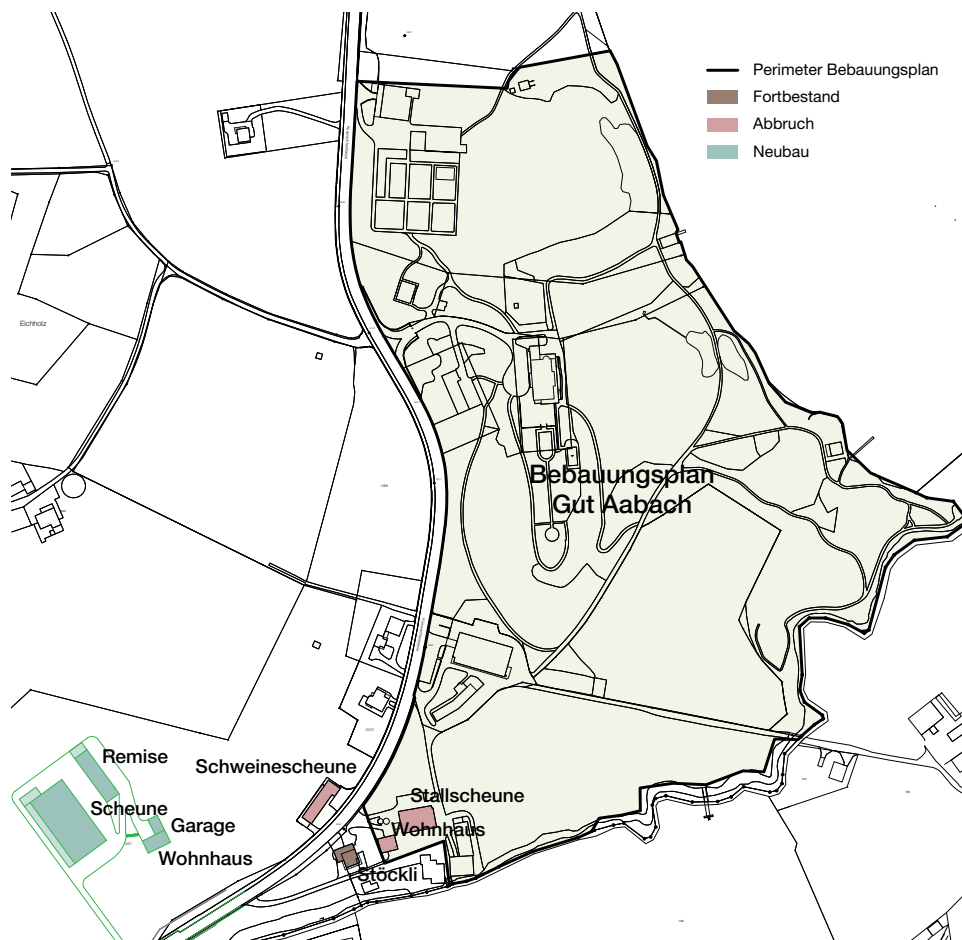


Abb. 21: Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb, alte und neue Lage

Am heutigen Standort genügt, laut Betriebskonzept vom 23. März 2006, der Stall Assek.-Nr. 14b den Tierschutzbestimmungen nicht. Zudem wird der Weidebetrieb durch umliegende Strassen und Gebäude erschwert. Mit der geplanten Umsiedlung des Betriebsleiterhauses und der Stallscheune verbleibt der Betrieb auch nach der Umzonung des Areals Gut Aabach in der Landwirtschaftszone.

Sowohl das Amt für Raumplanung als auch das Landwirtschaftsamt beurteilen die Umsiedlung und den neuen Standort als zweckmässig und landwirtschaftlich begründbar. Die Zustimmung für den Neubau wurde unter anderem unter folgende Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt:

- der Landerwerb des Grundstücks GS Nr. 1368 und die Umzonung eines Teils der Parzelle GS Nr. 264 müssen rechtlich gesichert sein,
- ein durch einen Landschaftsarchitekten ausgearbeiteter Umgebungsplan muss die optimale Einfügung der Bauten mit entsprechender Bepflanzung aufzeigen,
- die Erschliessung ab Kantonsstrasse ist aufzuzeigen,
- das neue Bauernhaus darf höchstens eine Wohnfläche von 200m² aufweisen,
- die Stallscheune Assek.-Nr. 14b sowie das alte Bauernhaus Assek.-Nr. 14c auf dem Grundstück GS Nr. 264 sind bei Bezug der Neubauten jenseits der Kantonsstrasse abzurechen (künftige Lage in der Bauzone),
- das Stöckli Assek.-Nr. 14g auf dem Grundstück GS Nr. 264 ist an die Kanalisation anzuschliessen,
- die Übernahme des landwirtschaftlichen Gewerbes durch Daniel Sidler muss vor der allfälligen Zustimmung zu den Neubauten erfolgen.

4.9 Verkehr

Strassenverlegung Böschenrot

Im Zusammenhang mit der Planung des Ausbildungszentrums soll die Zufahrtsstrasse nach Böschenrot verlegt werden. Der heutige Strassenverlauf wird ab der Küssnachterstrasse bis und mit bestehender Brücke über den Aabach rückgebaut. Die Strasse wird neu in südlicher Richtung über den Aabach geführt. Anschliessend verläuft sie auf Gemeindegebiet von Meierskappel (Kanton Luzern) entlang des Aabachs.

Im Zusammenhang mit der Strassenverlegung ist auch ein naturnaher Wanderweg zwischen der neuen Strasse und dem Aabach geplant.

Der Gemeinderat hat die Aufhebung der Öffentlichkeit der bestehenden Zufahrtsstrasse Oberrisch-Böschenrot unter der Bedingung beschlossen, dass die Strassenverlegung

nur vorgenommen werden darf, wenn das Ausbildungszentrum der Novartis gebaut wird. Sollte das Projekt nicht realisiert werden, darf die Strasse nicht umgelegt werden.

Das Verfahren für die Aufhebung (Entwidmung) einer öffentlichen Strasse und den Strassenplan, wurde bereits in Angriff genommen. Eine entsprechende Vorprüfung der beiden Kantone Luzern und Zug liegt vor:

- Das Strassenprojekt und die Entwidmung kann gemäss Vorprüfung des Kantons Luzern ohne Vorbehalte durchgeführt werden.
- Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons Zug mussten kleine Änderungen vorgenommen werden. Die Vorbehalte, Hinweise und Empfehlungen konnten ohne Probleme geändert und umgesetzt werden. Aus Sicht des Tiefbauamtes kann nach der öffentlichen Auflage und dem Beschluss des Gemeinderates der Strassenplan zur Genehmigung beantragt werden.

Die öffentliche Auflage des Strassenplans in den Gemeinden Risch (ZG) und Meierskapel (LU) ist daraufhin vom 14. Mai 2010 bis 14. Juni 2010 erfolgt. Gegen die Vorlage sind verschiedene Einsprachen eingegangen.

Zwei getrennte Verfahren

In der Zwischenzeit wurde beschlossen, jene Elemente, welche direkt im Bebauungsplan abgehandelt werden können, in das vorliegenden Bebauungsplanverfahren aufzunehmen. Dies bedeutet, dass die Strassenverlegung Böschenrot kantonsweise unterschiedlich abgehandelt wird:

- Kanton Luzern: Strassenplan
- Kanton Zug: Bebauungsplan, Entwidmung

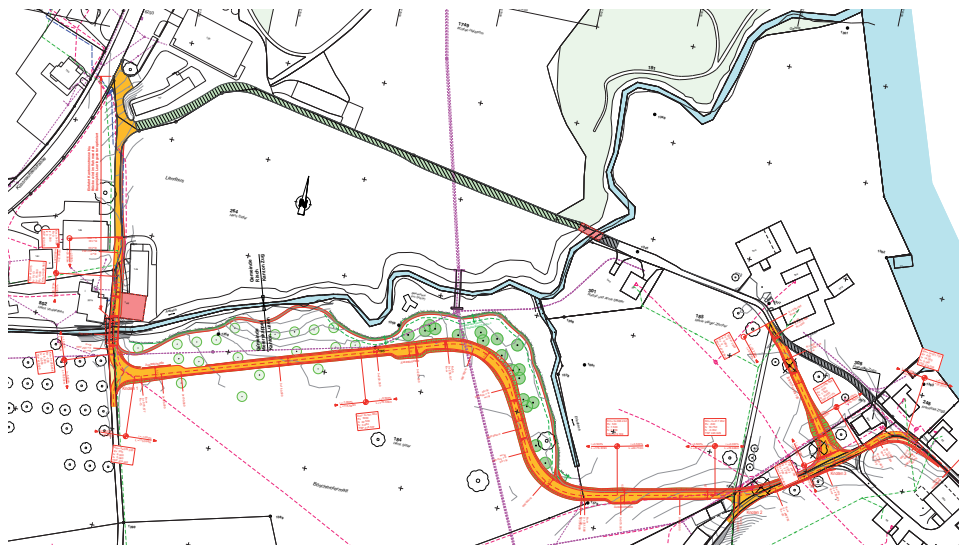


Abb. 22: Strassenverlegung Böschenrot (siehe Anhang C)

Kanton Luzern

Die Bestandteile des Strassenprojekts auf Luzerner Boden bleiben somit im lancierten und mit Vorprüfung und öffentlicher Auflage officialisierten Verfahren. Im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangene Einsprachen werden weiter behandelt.

Kanton Zug

Die Festlegung der Strassenlinie – diese wurde aufgrund des Projektfortschritts angepasst – erfolgt neu im Bebauungsplan (Planeintrag unter Genehmigungsinhalt: neue Strassenlinie zu genehmigen). Damit wird der Strassenplan auf Zuger Seite durch dieses Planungsinstrument abgelöst. Allfällige Rügen gegen die Strassenverlegung können im Rahmen von Einwendungen neu im Bebauungsplan vorgebracht werden. In diesem Instrument wird auch die inhaltliche Abhängigkeit der Vorhaben besser ersichtlich (materielle Koordination).

Die erforderliche Entwidmung der bestehenden Strasse auf Zuger Boden erfolgt separat. Die Gemeinde Risch wird für die entsprechende Koordination von Bebauungsplan und Entwidmung besorgt sein.

Beim nachfolgenden Text handelt es sich um einen Auszug aus dem Bericht der Strassenverlegung wie er damals in den Gemeinden Risch (ZG) und Meierskappel (LU) aufgelegt ist (14. Mai 2010 bis 14. Juni 2010). Die Beschreibungen und Argumentationen werden nachfolgend nochmals abgehandelt, da für die Anlageteile auf Zuger Boden formell nun das vorliegende Bebauungsplanverfahren gilt. Zwecks Verständlichkeit wird die gesamte Strasse abgehandelt (Zug und Luzern).

Objektbeschreibung

Die Zufahrtsstrasse (Güterstrasse auf dem Gebiet des Kantons Zug, Gemeinde Risch) soll von der Küssnacherstrasse (Hauptstrasse) bis zur Kantonsgrenze ZG/LU inkl. der bestehenden Brücke über den Aabach rückgebaut werden. Dies ermöglicht auf dem Gebiet für das zukünftige Ausbildungszentrum die Perimetergrenzen entlang der natürlich sichtbaren Grenzen (See, Aabach, Parkwald) zu verlegen.

Die rückzubauende Zufahrtsstrasse (Güterstrasse 2. Klasse) weist heute Breiten von 3.00 m bis 4.50 m auf. Die Strasse wurde mehrmals oberflächlich saniert. Die Entwässerung erfolgt über die Schulter. Die rückzubauende Brücke besitzt eine Durchfahrtsbreite von 3.80 m.

Als Ersatz ist eine neue, ca. 550 m lange Zufahrtsstrasse (Güterstrasse 2. Klasse) im Bereich Böschenrot geplant. Die neue Zufahrtsstrasse wird auf flachem Gelände (Landwirtschaftszone) mit einer Breite von 3.00 m (Ausweichstellen 5.0 m) erstellt. OK Strasse liegt über dem heutigen Terrain. Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich über die Schulter.

Über den Aabach wird eine neue Brücke in Stahlbeton, auf Pfählen fundiert, erstellt. Die lichte Breite beträgt 4.00 m, die Spannweite ca. 10 m. Der Aabach wird im Bereich der heute bereits bestehenden Brücke überquert und nicht tangiert. Die bestehende Brücke (Tragkonstruktion mit Stahlträgern, flach fundiert) weist eine Breite von 3.40 m und wird rückgebaut.

Entlang dem Aabach und dem Erlenbach ist abgesetzt von der neuen Strasse ein naturnaher Wanderweg mit einer Breite von 1 bis 1.5 m geplant. Auf dem Grundstück Nr. 185 wird der Wanderweg seitlich der neuen Strasse geführt.

Ziele der Verlegung (gesamte Strasse)

Mit der Verlegung der Zufahrtsstrasse werden folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

- Optimale Eingliederung der Strasse in die Landschaft
- Möglichst kleine Eingriffe in die Natur
- Nachhaltige und unterhaltsfreundliche Bauten (Strasse und Brücke)
- Optimaler Verkehrsablauf unter Einhaltung der geometrischen Anforderungen und der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Wanderwege

Die neue Strasse hat prinzipiell keine andere Nutzung als die Bestehende. Im Speziellen bedeutet dies:

- Die neue Zufahrtsstrasse Böschenrot dient als Güterstrasse 2. Klasse
- Die neue Zufahrtsstrasse muss mit LW Typ A mit Anhänger (RH = 10m / 0 = 10m) und Langholztransporten befahrbar sein
- Der Knoten 1 muss Richtung Grundstück Nr. 188 auch mit Langholztransporten befahrbar sein
- Beim Knoten 2 muss der Einmünder bei Parz. Nr. 118 nur mit PW befahrbar sein
- Beim Knoten 3 sind die Einmünder zu den Parz. 185 und 187 mit LW befahrbar
- Die Strassenbreite wird auf 3.00 m mit je ca. 50 cm Bankett festgelegt. Die Kurven werden verbreitert und mit Schleppkurven überprüft
- Bei Ausweichstellen beträgt die Breite 5.0 m
- Die befahrbare Breite der Brücke beträgt 4 m
- Der Wanderweg hat eine Breite von ca. 1 bis 1.5 m

Nutzung

Die Bauherrschaft verpflichtet sich auch für den Unterhalt der nächsten 50 Jahre aufzukommen.

Umwelt und Ökologie

- Das Bauwerk ist mit hoher Sorgfalt zu gestalten und bestmöglich in die Situation zu integrieren
- Restflächen sollen entsprechend den Bedürfnissen von Betroffenen und der Umwelt gestaltet werden
- Transporte sollen minimal gehalten werden
- Landerwerb und Rodungsflächen sollen auf ein Minimum reduziert werden
- Wald- und Gewässerabstände erfolgen nach den jeweiligen Gesetzgebungen
- Der neue Wanderweg wird naturnah entlang der Bestockungskante angelegt
- Die Strassen, welche zurückgebaut werden, werden renaturiert und die Beläge (PAK) werden gemäss Vorschriften entsorgt
- Ansprechende Gestaltung (Einheitlichkeit) aller Anlageteile
- Gutes Erscheinungsbild

Bauzustand

Die Bauarbeiten werden so ausgeführt, dass die Zufahrt zu den Anstössern über die alte Zufahrt möglich oder über die neue Strasse gewährleistet ist.

Strassenbau

Die neue Zufahrtsstrasse wird als Güterstrasse 2. Klasse ausgelegt.

Güterstrassen 2. Klasse sind in der Regel lastwagenfahrbare Strassen, die einzelne oder mehrere landwirtschaftliche Liegenschaften, Alpen oder grössere Flächen von offenem Land oder Wald erschliessen. Die Klassifizierung erfolgt in der Regel durch die Gemeinde gemäss Strassenverordnung, Strassengesetz.

Die Ausbaugeschwindigkeit beträgt $VA = 30 \text{ km/h}$. Für Fussgänger ist teilweise parallel, teilweise abgesetzt zur Strasse, ein Wanderweg vorgesehen.

Die Strassenelemente der Zufahrtsstrasse müssen für folgende massgebenden Fahrzeugtypen gemäss VSS-Norm befahrbar sein und werden auf ihre Befahrbarkeit hin mit Schleppkurven überprüft:

- LW Typ A mit Anhänger ($RH = 10 \text{ m} / O = 10 \text{ m}$)
- Langholztransporte mit steuerbarer Hinterachse

Signalisation und Markierung

Die Signalisation und Markierung wird gemäss gesetzlichen Richtlinien und Normen erstellt. Es ist ein Fahrverbot mit möglichem Zusatz «z.B. nur für Anlieger» vorgesehen.

Beleuchtung

Eine Beleuchtung ist nicht vorgesehen.

Strassenentwässerung

Das anfallende Strassenabwasser wird grundsätzlich über die Schulter entwässert und versickert. Massgebend ist der Normalbetrieb, nicht der Störfall. Wo erforderlich werden Entwässerungs- und Sickerleitungen erstellt und in den Vorfluter geleitet. Entwässerungsleitungen werden gemäss den aktuellen SN Normen dimensioniert. Für die Regenintensitäten sind die Werte der Region Voralpen massgebend (SN 640 350).

Böschungen

Damit die Strasse über die Schulter entwässert werden kann, wird sie gegenüber dem heutigen Terrain leicht erhöht erstellt. Die seitlichen Böschungen, welche sich dadurch am Strassenrand ergeben, werden möglichst flach ausgebildet und der Umgebung angepasst.

Bepflanzung

Dort wo bestehende Bepflanzungen und Begrünungen beeinträchtigt werden, werden diese mit einer standortgerechten Bepflanzung und Begrünung wieder ergänzt. Weiter ist die Wiederherstellung der früheren Hochstammkulturen vorgesehen.

Werkleitungen

Die bestehenden Werkleitungen im Projektgebiet werden ins Projekt integriert. Allfällige Bedürfnisse (Umleitungen, Ersatz, Neuerstellung) werden mit den Werken abgesprochen und bei der Planung berücksichtigt.

Brücke Aabach

Die bestehende Brücke aus Stahlträgern mit einer Breite von 3.40 m muss durch eine neue Brücke in Stahlbeton, auf Pfählen fundiert ersetzt werden. Die neue Betonplattenkonstruktion für 40t Fahrzeuge gemäss Plan hat eine befahrbare Breite von 4.0 m, ist an leicht verschobene Lage zur bisherigen Brücke vorgesehen, tangiert den Aabach nicht und erlaubt schadlos ein 100-jähriges Hochwasser.

Unterhalt

- Es sind unterhaltsfreundliche Konstruktionen und Installationen vorzusehen, welche einen wirtschaftlichen Unterhalt erlauben.
- Über den ganzen Abschnitt sind kompatible, ähnliche Systeme vorzusehen.
- Verschleissteile (z.B. Deckbeläge) müssen ersetzbar sein.

Dauerhaftigkeit

- Hohe Anforderungen an den Oberbau der Strasse (Setzungen und Risse können bis zur Konsolidierung des Bodens nicht ausgeschlossen werden).
- Hohe Anforderungen an die Frost- und Frost-Tausalzbeständigkeit des Betons.
- Korrosionsbeständigkeit von Stahlteilen.

Baugrund, Setzungen

Das Setzungspotential des Bodens ist gemäss Geologie hoch, so dass überwiegend nur eine Tragfähigkeitsklasse SO (sehr gering) bescheinigt werden kann. Insbesondere ist der Untergrund auch in grösseren Tiefen aufgeweicht und setzungsempfindlich.

- Es werden Massnahmen zur Reduzierung der Setzungen der Strasse vorgesehen (Geotextil, Fundationsschicht, Belag, alf. Stabilisierung, Niveau Strasse höher als heutiges Terrain). Eine vorgängige Überschüttung ist nicht vorgesehen.
- Die Deckbeläge können erst nach der Konsolidierung definitiv erstellt werden.
- Die neue Brücke wird auf Pfählen fundiert. Als Übergang zur Strasse sind Schleppplatten vorgesehen.
- Die bestehende Abwasserleitung, welche die neue Strasse auf dem Grundstück Nr. 184 unterquert, bildet einen relativ steifen Punkt. Dadurch wird sich die Strasse seitlich mehr setzen, was zu Rissen im Belag führen kann. Zur Reduzierung der ungleichmässigen Setzungen müssen allenfalls Schleppplatten vorgesehen werden.
- Trotz Massnahmen muss bis zur Konsolidierung des Untergrundes mit Setzungen und entsprechend auch mit Rissen im Belag gerechnet werden. Dieser Prozess kann auch länger dauern.

Bushaltestelle

Die heutige Bushaltestelle Rothus in Fahrtrichtung Rotkreuz liegt, zusammen mit den öffentlichen Parkfeldern für die Wanderer innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Sie kann an dieser Stelle nicht optimal ins Konzept eingebunden werden. Die beiden Haltestellen (Fahrtrichtung Küssnacht bzw. Rotkreuz) liegen zudem weit auseinander. Für die Bushaltestellen ist aus diesem Grund eine möglichst optimale Lage zu finden und die Grundlage für deren Verschiebung, soweit im Bebauungsplan möglich, zu schaffen.

Gemäss vorliegendem Verkehrsgutachten wird vorgeschlagen, die Bushaltestelle in Fahrtrichtung Küssnacht am selben Ort zu belassen. Auf der gegenüberliegenden Seite (Richtung Rotkreuz) wird die Haltestelle in Richtung Stöckli Sidler verschoben. Die Sichtweiten der Busfahrer auf die Küssnacherstrasse sind bei beiden Busbuchten eingehalten. Mit 120 m Fussdistanz zum Servicegebäude und 180 m Fussdistanz zum Eingangsgebäude des Ausbildungszentrums liegen die Haltestellen nicht unmittelbar bei der Anlage, aber in genügender Fussdistanz.

Die Fussgängerquerung über die Küssnacherstrasse kann zwischen den beiden Haltestellen positioniert werden.

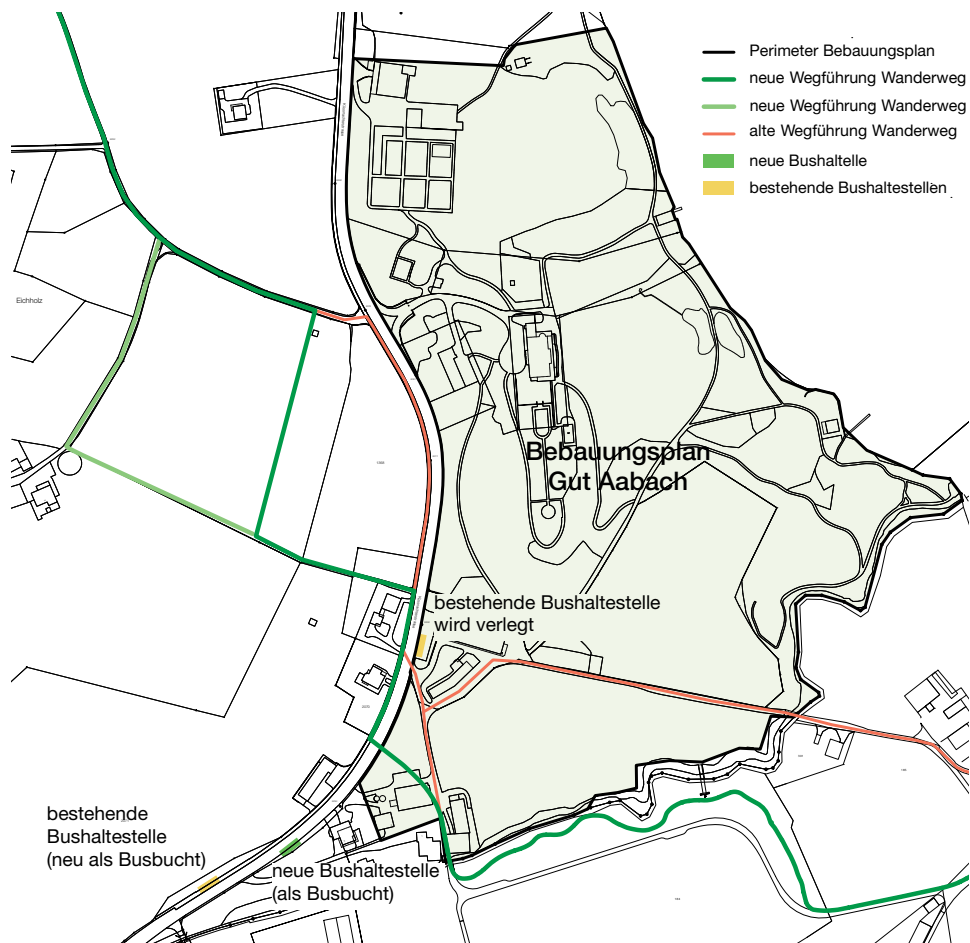


Abb. 23: Verlegung Bushaltestelle und Wanderwegführung, alt und neu

Aus sicherheitstechnischen Aspekten handelt es sich um die beste der untersuchten Lösungen. Sie soll deshalb weiterverfolgt werden. Die Vorteile zusammengefasst:

- Geeignete Lage in Bezug zum Ausbildungszentrum (Eingang),
- Geeignete Lage Lage in Bezug zum Wanderweg,
- Verkehrssichere Lösung – keine Fahrbahnhaltestelle.

Verlegung Parkplätze

Die heutigen öffentlichen Parkplätze an der Küssnacherstrasse werden verlegt. Als Ersatz werden direkt beim Servicegebäude des Ausbildungszentrums die gleiche Anzahl Parkfelder erstellt. Die Zufahrt erfolgt über die neue Zufahrtsstrasse Böschenrot. Die neuen Parkfelder stehen der Öffentlichkeit dauernd zur Verfügung.

Wanderweg

Beim im gemeindlichen Richtplan aufgeführten Wanderweg handelt es sich um die übergeordnete Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan (orientierend als Ausgangslage festgehalten). Im Rahmen des Projekts ist die Verlegung des Wanderwegs untersucht worden. Mit dem neuen Verlauf könnte die Wegführung deutlich attraktiver gestaltet werden (siehe Abb. 23).

Von Norden kommend, zweigt der neue Wanderweg rund 40 m vor dem Anschluss an die Küssnacherstrasse rechts auf ein neu zu erstellendes, ca. 150 m langes Wegstück ab (dunkelgrüne Variante). Anschliessend wird der Weg auf einem bestehenden Trasse Richtung Küssnacherstrasse geführt. Die gesamte Länge dieser Variante beträgt rund 400 m. Als Alternative steht eine Option entlang dem Waldrand via Bauernhof GS-Nr. 1369 zur Diskussion (hellgrüne Variante). Im Rahmen der Weiterentwicklung des Projekts wird sich entscheiden, welche Variante realisiert wird.

Die restliche Distanz bis zur neuen Erschliessung des Ausbildungszentrums (ca. 100 m Fussdistanz) und zur Bushaltestelle (ca. 200 m Fussdistanz) wird wie bis anhin auf dem vorhandenen Trottoir zurückgelegt. Die Weiterführung des Wanderweges in Richtung Böschenrot kann somit sichergestellt werden.

4.10 Lärm

Die Ausscheidung neuer Bauzonen ist nur unter Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zulässig. Dies bedeutet, dass es des Nachweises bedarf, dass bei den lärmempfindlichen Nutzungen die Planungswerte der LSV im Zeitpunkt der Einzonung eingehalten werden können.

Die Anforderungen an die lärmempfindlich genutzten Neubauten richten sich nach Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung:

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Es ist vorgesehen, die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Gut Aabach (BsV3) der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zuzuordnen. Im Rahmen eines dazu erforderlichen Lärmgutachtens wurden zwecks Überprüfung der Einhaltung der Lärmgrenzwerte folgende Arbeiten durchgeführt:

- Ermittlung der Lärmbelastung bei den bestehenden und den geplanten Bauten
- Nachweis der Einhaltung der gesetzlich geforderten Belastungsgrenzwerte
- Überprüfung der ES-Zuordnung

Die Lärmbeurteilung der Neubauten beruht auf dem Stand des Richtprojekts vom März 2011. Im vorliegenden Projektstand (Mai 2011) wurde das Empfangsgebäude (B2) weiter von der Strasse abgerückt, was zu einer weiteren Verbesserung der ohnehin unproblematischen Lärmsituation führt. Die übrigen Neubauten entlang der Küssnacherstrasse sind gegenüber dem Stand vom März 2011 in ihrer Lage unverändert.

Bestehende Bauten

Die für bestehende Bauten in den Baubereichen E bis I massgebenden Immissionsgrenzwerte in der ES III können eingehalten werden. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

Baubereiche B1 und B2 (Service, Empfang)

Die für Neubauten mit betrieblicher Nutzung massgebenden Planungswerte der ES III können eingehalten werden. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

Baubereich B3 (Anlieferung)

Die für Neubauten mit betrieblicher Nutzung massgebenden Planungswerte der ES III können eingehalten werden. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

Baubereich C1 (Auditorium)

Die für Neubauten mit betrieblicher Nutzung massgebenden Planungswerte der ES III können eingehalten werden. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

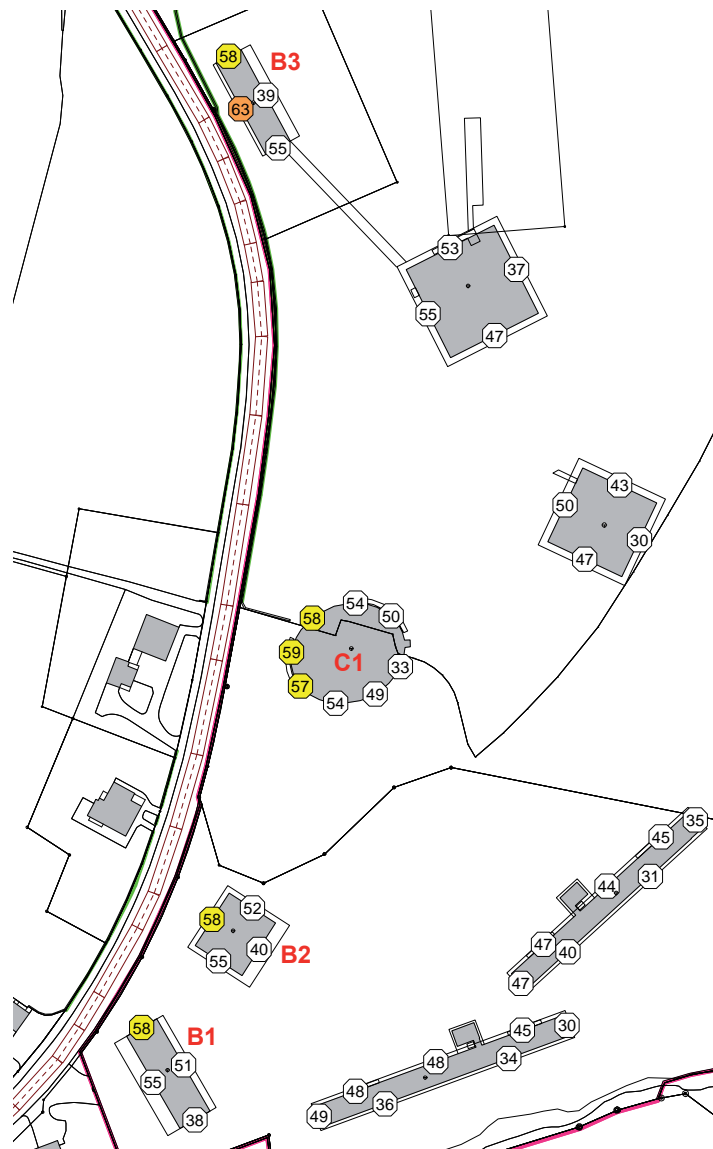


Abb. 24: Maximale Lärmbelastung tags am entsprechenden Fassadenabschnitt dB(A)

4.11 Energie

Materialien

Die einzelnen Gebäude bestehen inkl. Tragstruktur zum grössten Teil aus einheimischen Holz. Holz ist der Baustoff, welcher den kleinsten Anteil an „grauer Energie“ im Vergleich z.B. zu Beton aufweist.

Energetische Massnahmen

Mit der Wärmedämmung der Gebäude und der 3-fach-Isolierverglasung wird ein Heizwärmebedarf von 90% der SIA Norm 380.1 erreicht. Somit werden die Primärenergieanforderungen für ein Minergiegebäude erfüllt. Die geforderte Luftdichtigkeit der Gebäude führt dazu, dass eine Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnungsanlage mit einem Jahresnutzungsgrad von ca. 95% bezogen auf Wärme- und Kälteenergie eingebaut wird.

Energieerzeugung

Wärmeenergie

Die Erzeugung der Wärmeenergie erfolgt über eine Feuerungsanlage mit 100% erneuerbarer Energie (Holz). Aufgrund einer objektbezogenen erstellten Energiekonzept-Studie zeigte sich, dass mit dieser Variante ein 2,5-fach geringerer CO₂ Ausstoss als mit Wärmepumpen resultiert. Die Bewertungsfaktoren erfolgten nach SIA.

Kälteenergie

Als Kälteenergie wird dem Zugersee in einer Fassungstiefe von ca. 25m Seewasser mit einer Temperatur zwischen 4 und 8°C entnommen. Dieses Seewasser dient zur Kühlung der Aussenluft im Sommer und zur „stillen Kühlung“ mittels statischen Kühlflächen in Räumen mit Kältebedarf. Die Rückspeisung des um 3°C erwärmten Seewassers erfolgt in mindestens 15m Seetiefe. Durch den Umstand, dass die Kühlung zu 100% natürlich erfolgt und so keine mechanische Kälteanlage installiert wird, wird ein Leistungsbedarf von weniger als 7W/m² erreicht. Somit wird die Anforderung für Gebäude mit einem kleinen elektrischen Leistungsbedarf nach der Musterverordnung der Kantone im Energiebereich (MuKEN) erfüllt.

4.12 Natur und Umwelt

Neben den in den vorangehenden Kapiteln erläuterten Themen Gewässer (Kapitel 4.5), Lärm (Kapitel 4.10) und Energie (Kapitel 4.11) gibt es weitere Aspekte aus dem Bereich Natur und Umwelt, welche einer vertieften Betrachtung bedürfen.

Naturraum

Die heutige Vegetation beim Gut Aabach entspricht in weiten Teilen nicht der naturräumlichen Situation. Einzig der Schilfbestand im Mündungsbereich des Aabachs ist ein Rest der standortheimischen Vegetation. Auch die Uferbereiche am See und am unteren Teil des Aabachs lassen kaum Raum für standortheimische Krautpflanzen und Sträucher. Die hohen Ufergehölze entsprechen teilweise dem Standort. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen aus zeitweise beweidetem Dauergrünland. Zwei Flächen sind im GIS des Kantons Zug als ökologische Ausgleichsflächen vermerkt («wenig intensiv genutzte Wiesen»). Eine davon liegt im Areal der Gärtnerei. Sie bleibt unverändert bestehen. Alle übrigen Flächen sind intensiv gepflegt und lassen den Naturraum nicht erkennen.

Von den am Standort zu erwartenden Lebensraumtypen ist somit nur das Stillwasser-Röhricht *Phragmition* vertreten. Die Qualität der Wiesen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden, sie werden bestenfalls dem Komplex der Talfettwiesen (Fromentalwiese) *Arrhenatherion* zugeordnet werden können.

Die projektierten Geländeanpassungen, Ansaaten und Pflanzungen lassen die Entwicklung wertvoller, standortheimischer Lebensräume erwarten. Die Gehölzpflanzungen und Ansaaten erfolgen zonierte in der Abfolge der potentiell natürlichen Vegetation. Die Entwicklung von Magerrasen wird durch Oberbodenabtrag ermöglicht. Wiesen und Gehölze werden nicht scharf abgegrenzt. Die Übergänge werden durch standortheimische Säume gebildet.

Zumindest folgende Lebensraumtypen können zusätzlich in der künftigen Parklandschaft erwartet werden:

- Feuchte Hochstaudenflur (Spierstaudenflur) *Filipendulion*
- Mitteleuropäischer Halbtrockenrasen *Mesobromion*
- Mesophiler Krautsaum *Trifolion medii*

Die umfangreichen Baumpflanzungen, welche den wertvollen Baumbestand ergänzen, erfolgen in Anlehnung an die zu erwartenden Waldgesellschaften – diese werden jedoch nicht nachgebildet.

- Im Umfeld von See und Aabach: *Salix* und *Alnus* (zeitweise überschwemmte Bereiche)
- Erhöhte Standorte: *Fraxinus* und *Acer*
- Auf wasserfernen Standorten sind *Fagus* und *Carpinus* vorgesehen
- In Bereichen mit Sichtschutzfunktion (entlang Küssnacherstrasse) Nadelhölzer: *Pinus* und *Picea*

Insbesondere im Bereich des neu gestalteten Seeufers kann mit einer erheblichen Aufwertung der naturräumlichen Situation gerechnet werden: Bachdelta mit Bachgehölzen, flach ausgebildete Seeufer und Altwasser mit Verlandungsgesellschaften, zeitweise überflutete Auenbereiche und neue Standorte für Röhrichtbestände im See.

Für die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt das Projekt eine naturräumliche Aufwertung dar.

Im Bereich des ursprünglichen Parks wird der Naturraum zugunsten der gestalteten Landschaft mit wiederhergestellter Topographie und altem Baumbestand zurücktreten. Die Pflege des Erweiterungsbereichs hingegen, erfolgt sehr zurückhaltend. Die natürliche, dynamische Entwicklung wird bei Bedarf durch gezielte, lenkende Eingriffe unterstützt. Dieser Bereich soll sein «eigenes Gleichgewicht finden».

Der zurückhaltende Umgang mit dem Erweiterungsbereich zeigt sich auch im Beleuchtungskonzept. So wird innerhalb der Seeuferschutzzone die Anzahl der Beleuchtungselemente im Vergleich zur heutigen Situation deutlich reduziert. Vorgesehen sind Leuchten vor allem in der Funktion als Orientierungsleuchten.

Artenvielfalt

Die heimische Flora und Fauna kann den bestehenden Raum nur sehr eingeschränkt nutzen. Die Parkrasen lassen kaum Blütenpflanzen aufkommen und beherbergen dadurch wenig Insekten. Die exotischen Bäume sind für heimische Insektenarten nicht attraktiv. Dadurch wird auch den weiteren Gliedern der Nahrungskette (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, etc.) die Lebensgrundlage entzogen. Für grössere Säuger bestehen im Raum zwischen Küssnachterstrasse und See zu viele Barrieren (Strasse, Zäune). Füchse und Dachse können im Park jedoch schon beobachtet werden.

Die neu entwickelten Lebensräume ermöglichen die Einwanderung zahlreicher, bisher nicht ansässiger Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere in den neu angelegten Wiesen und Feuchtstandorten ist mit dem Auftreten bisher nicht ansässiger Pflanzen und Insekten (Schmetterlinge, Libellen) zu rechnen. Auch für die heimischen Vögel werden durch die Gehölzpflanzungen und Wiesen bessere Standortbedingungen geschaffen. Bisher nicht ansässige Amphibien und Reptilienarten sollten von der Aufwertung im Bereich des Seeufers ebenfalls profitieren können. Für die Biodiversität stellt das Projekt mit Sicherheit einen Gewinn dar.

Vernetzung (Wildtierkorridore)

Das Gut Aabach liegt gemäss kantonalem Richtplan im Bereich einer «Bewegungsachse von überregionaler Bedeutung», der aus der nationalen Planung abgeleitet wird. Der dort verzeichnete Korridor SZ4 / ZG4 bezeichnet den «praktisch unterbrochenen Korridor zwischen dem Rigigebiet und dem Mittelland» (BUWAL 2001, Korridore für Wildtiere in der Schweiz, Schriftenreihe Umwelt Nr. 326) für die genannten Zielarten: Rothirsch, Gämse und Reh. Der Korridor weist ein gewisses Potential für das Wildschwein auf.

Dieser Korridor kann, wenn überhaupt, nur westlich der Küssnacherstrasse aufgewertet werden. Im Bereich zwischen See und Küssnacherstrasse hat es bereits zu viele Bauten und Zäune. Dementsprechend sieht der kantonale Richtplan den Korridor deutlich oberhalb der Küssnacherstrasse, also ausserhalb des Projektperimeters, mit einer Autobahnquerung auf der Höhe von Risch vor.

Im Projektperimeter können jedoch bereits heute alle kleineren und flugfähigen Arten wechseln. Sie werden heute weniger durch unüberwindbare Hindernisse als vielmehr durch ungeeignete Lebensräume abgehalten. Die bestehenden Zäune im heute landwirtschaftlich genutzten Bereich werden entfernt. Insgesamt entsteht so eine positive Bilanz hinsichtlich der Zaun-Laufmeter.

Fazit

Das Projekt Ausbildungszentrum trägt mit der vielfältigen, an die lokalen Begebenheiten ausgerichteten und angepassten Freiraumgestaltung und einem die natürliche Entwicklung lenkenden Pflegekonzept zu einer beträchtlichen Steigerung des Werts des Naturraums im Projektperimeter bei.

Insgesamt kann erwartet werden, dass die für den Landschaftsraum typischen Lebensräume mit dem Projekt bedeutend mehr Raum und neben der Ungestörtheit mit dem neuen Pflegekonzept auch die Möglichkeit zur dynamischen Entwicklung erhalten. Mit den ökologischen Aufwertungen wird auch die Biodiversität zunehmen und die Vernetzung verbessert. Arten, die auf die neu geschaffenen Lebensräume angewiesen sind, erhalten neue Trittsteinbiotope und können sich dadurch evtl. neue Ausbreitungswege erschliessen.

Durch zusätzliche Schilfpflanzungen könnte die Aufwertung des im BLN-Inventar aufgeführten Schilfgürtels gefördert werden.

4.13 Denkmalpflege und Archäologie

Denkmalpflege (Villa Gut Aabach, Gärtnerhaus)

Die Villa Gut Aabach (Assek.-Nr. 201a) wurde mit Beschluss der Direktion des Innern vom 16. November 2005 aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler entlassen. Dies, nachdem die Denkmalkommission am 28. Oktober 2005 bei der Besichtigung der Villa festgestellt hatte, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nicht gegeben sind. Daraufhin hatte sie bei der Direktion des Innern den Antrag auf Entlassung aus dem Inventar gestellt.

Im Falle des Gärtnerhauses (Assek.-Nr. 201c) hat die Denkmalkommission, nach der Begutachtung vom 28. Oktober 2005, entschieden, dass das Gebäude zu Recht im Inventar der schützenswerten Gebäude verzeichnet ist. Sie verzichtet aber darauf, bei der Direktion des Innern eine formelle Unterschutzstellung zu beantragen. Als Besonderheiten werden die Prägungen des Hauses durch die historisierende Veränderung an den Fassaden und im Innern genannt. Diese sollen, auch wenn sie nicht stilecht sind, bei einer Sanierung des Gebäudes durchaus erhalten bleiben.

Gartendenkmalpflege

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die neorustikale Villa Gut Aabach, welche in den 30er-Jahren in dominanter Lage in den Park gesetzt wurde, entfernt. Ebenfalls entfernt wird die unmittelbare Umgebungsgestaltung der Villa mit dem architektonischen Garten, die der Landschaft wie ein Fremdkörper aufgedrückt wurde.

Mit dieser Massnahme wird die Möglichkeit geschaffen, den weichfliessenden Hügelrücken wieder herzustellen. Mit allen anderen landschaftsgestalterischen und ökologischen Massnahmen entsteht somit eine deutliche Aufwertung der Gesamtsituation.

Archäologie

Aufgrund der erfolgten Abklärungen stimmt das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie dem Vorhaben grundsätzlich zu.

4.14 Ensemble Landhus

Im Zusammenhang mit der Aussiedlung Sidler werden verschiedene landwirtschaftliche Ökonomiegebäude entfernt. Dies schafft die Voraussetzung für eine Klärung der räumlichen Situation im Sinne einer Stärkung des Ensembles Landhus. Bei der Hauptzufahrt des Areals werden die für das Ausbildungszen-

trum erforderlichen Betriebs- und Unterhaltsbauten (Empfangs- und Servicegebäude) angeordnet. Durch die subtile Setzung dieser Gebäude entsteht ein spannendes räumliches Zusammenspiel mit den verbleibenden Bauten auf dem Areal (z.B. Stöckli Sidler).

Der Abbruch von Gebäuden und die Anordnung von neuen Nutzungen bewirken, dass auch die Aussenräume neu organisiert werden. Mit einer adäquaten Gestaltung aller Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie attraktiven Aussenräumen, soll eine Situation entstehen, die dem Ort gerecht wird.

Mit diesen Massnahmen kann der städtebauliche Zusammenhang des Landhus-Ensembles gestärkt werden. Andererseits wird der ehemals landwirtschaftlich-gewerbliche Charakter neu interpretiert und mit der bei den Empfangs- und Servicegebäuden entstehenden Betriebsamkeit (An- und Abreise der Gäste, Anlieferung von Holzschnitzeln, Gärtnerei, Floristik, Wäscherei etc.) überlagert.



Abb. 25: Ensemble Landhus mit bestehenden und ergänzenden Bauten

Insgesamt entsteht so eine neue Situation, die den Nutzungscharakter des ehemals landwirtschaftlichen Bestandes mit einer Neuinterpretation weiterführt sowie räumlich und gestalterisch zu einer Klärung beiträgt (Bauten und Aussenräume).

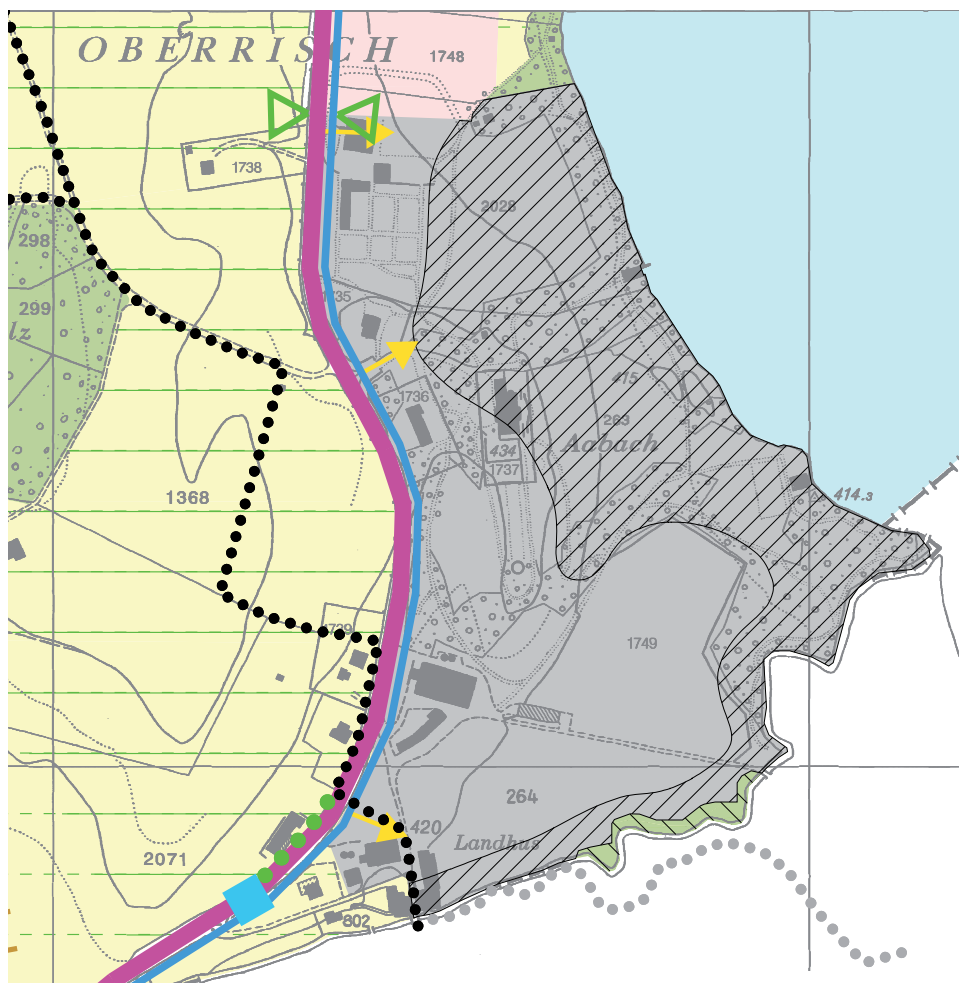


Abb. 26: Ausschnitt gemeindlicher Richtplan, neu

5 Anpassung gemeindlicher Richtplan

Die Zuweisung des Areals Gut Aabach in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften im Rahmen der Nutzungsplanung (nachfolgendes Kapitel) bedingt auch eine Anpassung des gemeindlichen Richtplans. In diesem legt die Gemeinde diese Entwicklungsabsicht auch behördenverbindlich fest.

Die Richtplananpassung Gut Aabach sieht folgende Änderungen im gemeindlichen Richtplan vor (siehe Abb. 26):

Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften

Das bestehende "Landwirtschaftsgebiet" und das überlagernde „Landschaftschongebiet“ werden dem "Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften" zugeteilt. Innerhalb dieses Vorranggebiets wird mit einer überlagernden Schraffur zusätzlich ein nicht bebaubarer Bereich bezeichnet. Dieser entspricht der geplanten Seeferschutzzone innerhalb des Vorranggebiets.

Anschlusspunkte neue Erschliessung

Damit das Ausbildungszentrum optimal erschlossen werden kann, werden im Gebiet Aabach drei neue "Anschlusspunkte neue Erschliessung" (gelbe Pfeile) in den gemeindlichen Richtplan aufgenommen.

Kantonaler Wanderweg

Im Rahmen der Planung des Ausbildungszentrums wird die Linienführung des kantonalen Wanderwegs optimiert. Der heute entlang der Küssnacherstrasse verlaufende Teilabschnitt wird zwischen dem Eichholz und der Küssnacherstrasse über Landwirtschaftsgebiet geführt.

Im Bereich des Ausbildungszentrums wird die Wegführung der geplanten Strassenverlegung angepasst. Auf Zuger Kantonsgebiet folgt er der neuen Zufahrtsstrasse Böschenrot. Im Kanton Luzern ist im Rahmen der Planung eine separate Führung des Wanderwegs zwischen Zufahrtstrasse und Aabach geplant (dargestellt als Informationsinhalt, hellgrau).

Bushaltestelle

Die bestehende Bushaltestelle Landhaus wird ca. 150 m in Richtung Süden verschoben.

Informationsinhalt (Waldfeststellung)

Im angepassten Ausschnitt des gemeindlichen Richtplans wird der Wald innerhalb des Perimeters gemäss Entwurf zur Waldfeststellung dargestellt (separates kantonales Verfahren).

6 Anpassung Nutzungsplanung

Mit der vorliegenden Anpassung der Nutzungsplanung wird die übergeordnete Festlegung aus der kantonalen Planung auf nachfolgender Planungsstufe umgesetzt. Das im kantonalen Richtplan als Zone mit speziellen Vorschriften bezeichnete Gut Aabach wird somit durch die Festlegung einer kommunalen Bauzone mit speziellen Vorschriften zu einer Bauzone.

Von der Anpassung sind zwei Instrumente der kommunale Nutzungsplanung tangiert. Es ist dies einerseits die Bauordnung (BO), welche in ihren Bestimmungen um die erwähnte Bauzone mit speziellen Vorschriften, Gut Aabach, ergänzt werden muss. Weiter ist der Zonenplan anzupassen.

6.1 Anpassung Bauordnung

Im vorliegenden Fall werden die zulässigen Nutzungen und baulichen Veränderungen nicht mittels detaillierter Bestimmungen in der Bauordnung geregelt, sondern es wird eine Bebauungsplanpflicht über den gesamten Perimeter festgelegt. In der Bauordnung ist somit (lediglich) eine Ergänzung hinsichtlich eines Zweckartikels, die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht sowie eine Aussage zur Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe III in einer Fussnote unter §18 angezeigt:

§18 Grundmasse (Fussnote)

⁸ *Für die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Halbinsel Buonas und Gut Aabach gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die anderen Bauzonen mit speziellen Vorschriften gilt die Empfindlichkeitsstufe II.*

§ 25 Abs. 5 Gut Aabach

In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Gut Aabach (BsV3) gelten die folgenden Bestimmungen:

- 1 Der Charakter der Seeuferlandschaft, die naturräumliche und kulturelle Geschichte des Ortes sowie die ökologischen Qualitäten der Parklandschaft sind zu stärken und weiterzuentwickeln.*
- 2 Für ein Ausbildungszentrum sind Neu- und Umbauten in der Teilzone A zulässig. In der Teilzone B sind keine neuen Bauten erlaubt. Die Teilzone B dient der Weiterentwicklung der Parklandschaft sowie der ökologischen Aufwertung der überlagernden kantonalen Seeuferschutzzone.*
- 3 Es gilt eine Bebauungsplanpflicht.*
- 4 Die Bestandesgarantie nach Massgabe des übergeordneten Rechts bleibt vorbehalten.*

6.2 Anpassung Zonenplan

Bebauungsplanpflicht

Über den gesamte Projektperimeter wird eine Bebauungsplanpflicht nach §48 BO festgelegt. Damit wird im Zonenplan eigentümergebunden geregelt, dass Neubauten nur aufgrund eines bewilligten Bebauungsplans errichtet werden dürfen.

Bauzone mit speziellen Vorschriften 3 (BsV3)

Das Areal innerhalb des Bebauungsplanperimeters wird als Bauzone mit speziellen Vorschriften 3 (BsV3) bezeichnet. Die BsV3 wird zusätzlich in die Teilzonen A und B aufgeteilt. Neu- und Umbauten für das Ausbildungszentrum dürfen im Rahmen des Bebauungsplans nur innerhalb der Teilzone A realisiert werden. In der Teilzone B sind keine neuen Bauten erlaubt.

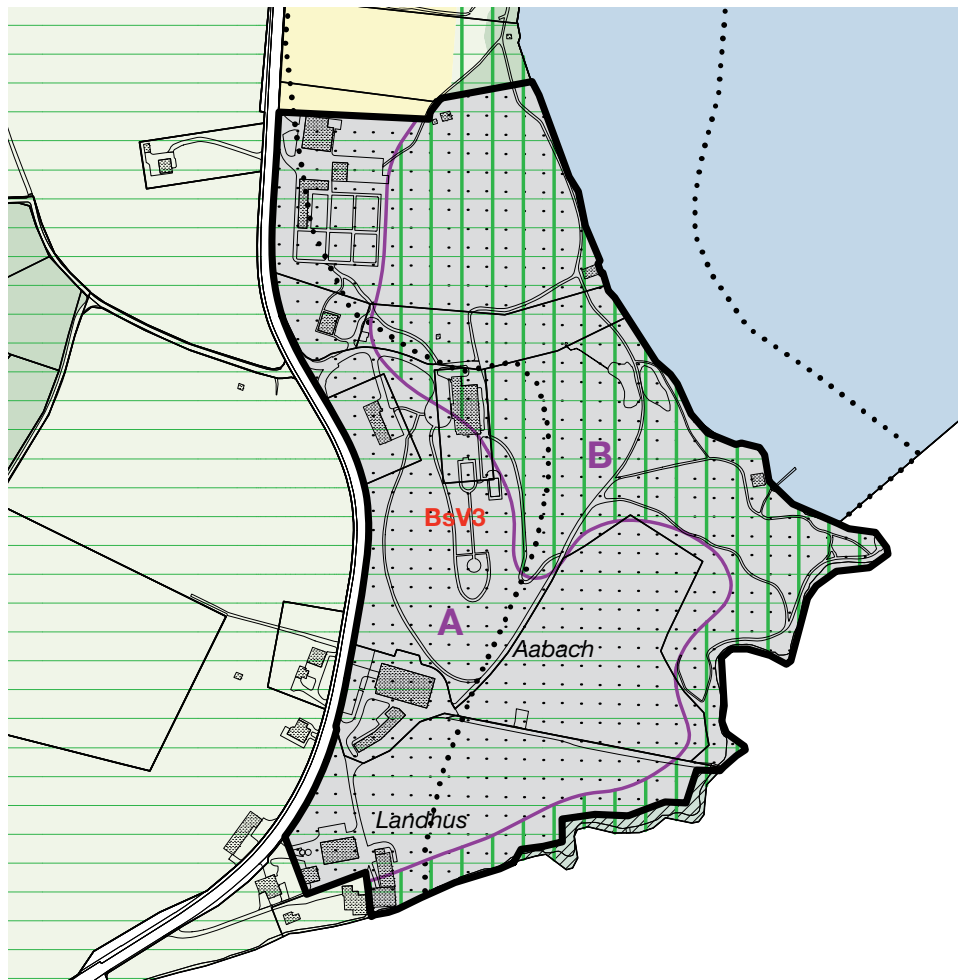


Abb. 27: Ausschnitt Zonenplan, neu

Massgebende Lärmgrenzwerte, Planungswert (mlpw)

Die Ausscheidung neuer Bauzonen ist nur unter Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zulässig. Als Eintrag im Zonenplan werden die neu eingezonten Flächen mit einer Signatur belegt:

"Massgebende Lärmgrenzwerte, Planungswert (mlpw)"

Seeuferschutzzone (Informationsinhalt)

Infolge der Anpassung der «Seeuferschutzzone kantonal (SSK)», welche auf dem Regierungsratsbeschluss vom 19. Mai 1998 betr. kantonaler Seeuferschutzzonen basiert, ist der Informationsinhalt im Zonenplan zu aktualisieren (siehe Kapitel 4.5). Es handelt sich demnach um eine Fortschreibung einer übergeordneten Änderung in ein kommunales Planungsinstrument.

Das kantonale Verfahren zur Anpassung der Seeuferschutzzone ist noch nicht abgeschlossen. Die Vorlage wird zeitgleich mit der Anpassung des Zonenplans öffentlich aufgelegt. In der Änderung des Zonenplans wird die innerhalb der BsV3 neu geplante Seeuferschutzzone dargestellt und im Plan (zur Information) auf das laufende Verfahren hingewiesen.

Wald (Informationsinhalt)

Bei den meisten bestockten Flächen auf dem Areal handelt es sich um sogenannte «Parkwälder», welche nicht als Wald im Sinne des Forstgesetzes gelten. Im Rahmen des laufenden Waldfeststellungsverfahrens welches im Rahmen der Einzonung in die Bauzone durchgeführt werden muss (Federführung Kanton), ist die Aussage noch zu bestätigen. Die Vorlage wird zeitgleich mit der Anpassung des Zonenplans öffentlich aufgelegt.

In der Änderung des Zonenplans wird der Stand der Waldfeststellung dargestellt, welcher öffentlich aufliegt. Mit der überlagernden Schraffur wird zur Information auf das laufende Verfahren hingewiesen (Waldfeststellung gemäss separatem kantonalen Verfahren).

7 Bebauungsplan

7.1 Gesamtkonzept

Die im Zonenplan (siehe Kapitel 6) festgelegte Bebauungsplanpflicht über den gesamten Projektperimeter des Gut Aabach, bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des geplanten Ausbildungszentrums. Der Bebauungsplan sorgt dafür, dass die Qualitäten, der ihm zugrunde liegenden Richtprojekte Bauten und Umgebung eigentümerverschrieben gesichert und umgesetzt werden können.

7.2 Perimeter

Der Bebauungsplanperimeter umfasst das Areal der Gärtnerei im Norden mit den GS-Nrn. 1735, 2028 (Teil) und 2098, das heutige Gut Aabach mit den GS-Nrn. 263, 1736, 1737 und 1749 sowie die heute landwirtschaftlich genutzte Parzelle GS-Nr. 264 (Teil) im Süden. Nicht Bestandteil des Perimeters ist die in der Wohnzone W1 liegende

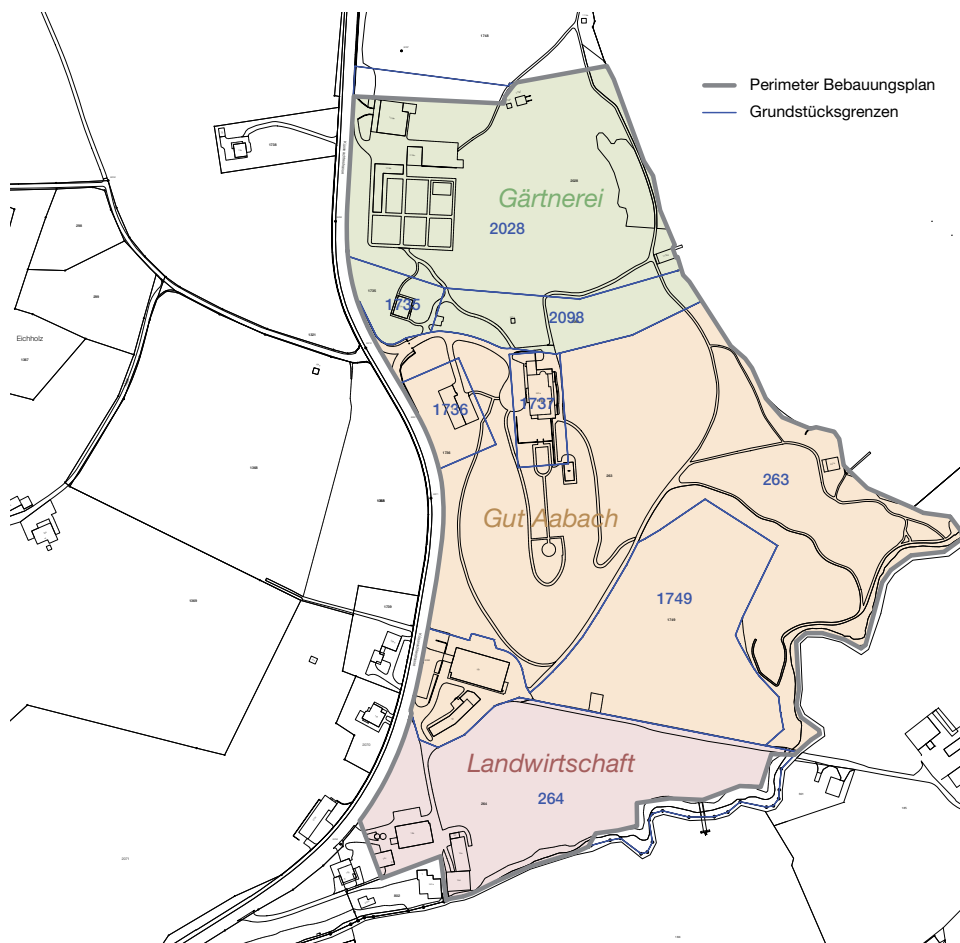


Abb. 28: Areal Gut Aabach

Teilfläche der Parzelle GS-Nr. 2028 sowie die im Waldfeststellungsverfahren rechtmässig festgelegte Waldfläche der Parzelle GS-Nr. 264. Grundlage für die Abgrenzung des Perimeters bilden die beiden Richtprojekte Bauten und Umgebung sowie die vorgängig erwähnten Randbedingungen.

7.3 Bebauung

Dem neuen Ausbildungszentrum liegt die Grundidee eines harmonischen Zusammenspiels von Landschaft und Architektur zu Grunde. Die benötigte Nutzfläche wird daher nicht in einem grossen multifunktionalen Baukörper konzentriert, sondern den Nutzungen entsprechend auf einzelne Pavillons verteilt. Das architektonische Konzept ermöglicht so, differenziert auf die landschaftlichen Situationen im Park zu reagieren.

Die Neubauten werden alle aus Holz konstruiert und verfügen lediglich über ein Geschoss. Die Mehrheit der Bauten (Restaurant, Studio, Auditorium und die Dormitorien) werden auf Massivholzstützen aufgeständert und ermöglichen so einen maximalen Fortbestand und die Weiterentwicklung der wertvollen Landschaft. Es gibt insofern keine klare Trennung zwischen einem Baubereich und einem Freihaltebereich.

Bestehende Bausubstanz

Das Architekturkonzept sieht den Abbruch der Villa Gut Aabach sowie weiterer umliegender Bauten zur Realisierung des Ausbildungszentrums vor (siehe Abb. 39). Der Grossteil der bestehenden Bauten bleibt jedoch erhalten. Für gewisse Bauten im Bereich der Gärtnerei werden Baubereiche definiert. Für die übrigen bestehenden Bauten sind keine Baubereiche vorgesehen. Deren Erhalt und Weiterentwicklung richtet sich nach den übergeordneten kantonalen Bestimmungen.

Baubereiche Ausbildungszentrum (A-D)

Im Bebauungsplan sind für die Realisierung des Ausbildungszentrums acht Baubereiche definiert worden. Die Baubereiche werden aufgrund ihrer Nutzungen und architektonischen Gestaltung in die Baubereiche A bis D unterteilt. Die Baubereiche werden so dimensioniert, dass für die weitere Projektierung ein gewisser Spielraum für die Stellung der einzelnen Bauten sowie der Bauten untereinander bestehen bleibt.

Die bauliche Dichte wird mit einer maximalen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) für jedes Baufeld definiert. Diese beinhaltet sämtliche gemäss PBG ober- wie auch unterirdisch anrechenbaren Geschossflächen. Die Ausnützung darf dabei zwischen den einzelnen Baubereichen bis zu einem Umfang von maximal 10% der aGF des kleineren Baubereichs verlagert werden. Eine maximale Summe aGF darf nicht überschritten werden.

Baubereich A

Der Baubereich A dient der Realisierung der fünf Domitorien. Diese beinhalten die Zimmer für die Gäste und Trainer des Ausbildungszentrums sowie ergänzende Aufenthaltsbereiche. Die eingeschossigen Holzbauten werden auf mindestens 3.5m hohe Holzstützen in die Landschaft gestellt und ermöglichen so das «Durchfliessen» der Landschaft.

Bei der Dimensionierung der Bauten wird durch eine minimale Gebäudetiefe die Minimierung des Regenschattens erreicht. Der bewohnbare Teil des Gebäudes befindet sich im ersten Obergeschoss. Im Erdgeschoss sind nur die für die Konstruktion der Bauten und Erschliessung notwendigen Anlagen (wie Steigzonen und Stützen) zulässig. Die für die Bauten notwendigen Technikräume sind im 1. UG untergebracht.

Baubereich B (B1-B4)

In den Baubereichen B1 bis B4 sind die der Versorgung und dem Unterhalt des Ausbildungszentrums dienenden Bauten zulässig. Neben dem Restaurant (Baubereich B4) und dem Anlieferungsgebäude (B3) sind bei der Hauptzufahrt des Areals ein Empfangsgebäude (B2) und ein Servicegebäude (B1) geplant.

Das Restaurant (B4) kommt in etwa im Bereich der heutigen Villa zu liegen. Es wird als eingeschossiger, transparenter Bau auf Holzstützen an den Moränenhügel gestellt. Der oberirdisch in Erscheinung tretende Baukörper beinhaltet ausschliesslich die Küche und den Restaurantbereich sowie eine über den Moränenhügel auskragende Terrasse. Die gesamten, für den Betrieb notwendigen, technischen Anlagen sind in den Untergeschossen angeordnet. Die beiden Untergeschosse werden soweit abgesenkt, dass ein unterirdischer Verbindungsgang zwischen dem Restaurant und dem Anlieferungsgebäude geschaffen werden kann.

Im Anlieferungsgebäude (B3) befinden sich neben den Lagerräumen für das Restaurant auch Garderoben und Büroräumlichkeiten und Aufenthaltsbereiche für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Ausbildungszentrums.

Das Servicegebäude (B1) mit Wäscherei, Gärtnerei, Floristik und Lagerräumen kommt im südwestlichen Bereich des Areals zu liegen. Es wird als eingeschossiger Bau stirnseitig zur Küssnacherstrasse gestellt und bildet zusammen mit den dort bereits vorhandenen Gebäuden das Landhus-Ensemble. Das erste Untergeschoss wird primär für die Lagerung der Holzschnitzel sowie für technische Anlagen benötigt.

Beim Haupteingang (B2) ist ein Empfangsgebäude für die Besucherinnen und Besucher des Ausbildungszentrums geplant. Im Erdgeschoss befinden sich eine Lounge, die Rezeption sowie Büroräume für die Administration. Im ersten Untergeschoss finden sich Räumlichkeiten für Lager und Technik.

Baubereich C (C1, C2)

In den Baubereichen C1 und C2 sind Bauten zulässig, welche dem Zweck der Aus- und Weiterbildung dienen. Im Falle des Auditoriums (C1), ist dies ein «Saal», der ca. 60-80 Personen Platz bietet. Gesäumt wird dieses Volumen vom Foyer sowie Nebenräumen wie Toiletten und dergleichen.

Das Studio (C2) fasst alle Arbeitsräume (Breakouträume, Bibliothek etc.) für die Gäste sowie die Ausbilder. Dieses Gebäude ist dem konzentrierten Arbeiten und Studium vorbehalten.

Baubereich D

Im Baubereich D (Gymnasium) sind Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Wellness, Workout, Pool etc.) vorgesehen.

Baubereiche bestehende Bauten (E-I)

Für den Erhalt und die Erneuerung der Bauten im Bereich der Gärtnerei werden die Baubereiche E bis I ausgedehnt. Die bauliche Ausnutzung in den Baubereichen orientiert sich am bestehenden Umfang. Eine massvolle Erweiterung soll den Gesamtcharakter der Anlage nicht beeinträchtigen. Der Baubereich E dient der Sicherung der heute bestehenden Volière. In der bestehenden Scheune (Baubereich F) sind künftig auch Lagernutzungen zulässig. Baubereich G dient dem Erhalt und der Erweiterung für Bauten des Liegenschaftsunterhalts und der Gärtnerei. Baubereich H dient als Maschinenraum und Gemüsekeller. Der Baubereich I umfasst das bestehende Gärtnerhaus und dient der Wohnnutzung.

Baubereich unterirdische Bauten (U)

Im Baubereich unterirdische Bauten U ist die Erstellung eines unterirdischen Verbindungsgangs zwischen dem Anlieferungsgebäude und dem Restaurant zulässig. Dieser dient als direkter Zugang vom Restaurant zu den Versorgungseinrichtungen und Lagerräumen wie z.B. Weinkeller, Kühlraum und Getränkelager.

7.4 Freiraum

Der Bebauungsplan regelt in seinen Bestimmungen die Gestaltung des Freiraums ausschliesslich in den Grundzügen. Wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans bildet das Richtprojekt Umgebung. Darin wurden von den Grundeigentümern die Massnahmen zum Erhalt und der Weiterentwicklung der Anlage definiert. Die darin festgeschriebenen Absichten und Bedingungen sind in ihrer Gesamtheit umzusetzen. Sie sollen jedoch aufgrund neuer Erkenntnisse angepasst und weiterentwickelt werden können.

Parklandschaft

Gestaltungsgrundsatz des Konzepts ist die Stärkung der naturräumlichen Geschichte der Parkanlage und die deutliche Aufwertung der Seeuferlandschaft. Grundlage dafür bilden die bestehende Seeufer-Moränenlandschaft und der bestehende Park mit seinen landschaftlichen Gestaltungsprinzipien und Elementen aus den 1930er Jahren.

Das Areal, innerhalb des Bebauungsplanperimeters, wird als eine zusammenhängende Parklandschaft verstanden, die durch gezielte Eingriffe, Weiterentwicklung und Aufwertung des Bestandes, örtlich spezifisch ausdifferenziert wird. Die Dynamik der Landschaft ist langfristig ein wesentlicher Faktor des Konzepts. Mit Abschluss der Baumassnahmen wird kein fixes, konservierendes Bild geschaffen, sondern eine Ausgangslage, welche einen gewissen Rahmen vorgibt, aber auch Raum für Entwicklung und Veränderung durch natürliche Prozesse bietet.

Im Bereich des Gut Aabachs ist die Landschaft mit einer Parkgestaltung der 1930er Jahre überlagert. Die zentralen Elemente dieser Parkgestaltung, wie die Landschaftskammern, Kulissenwäldchen sowie Teile des Wegesystems und der Grossteil der Vegetation sollen erhalten und gezielt weiterentwickelt werden. Der vorhandene, besondere Gehölzbestand wird grösstenteils erhalten und zur Stärkung der Typologie (Landschaftskammern, Blickachsen) durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt.

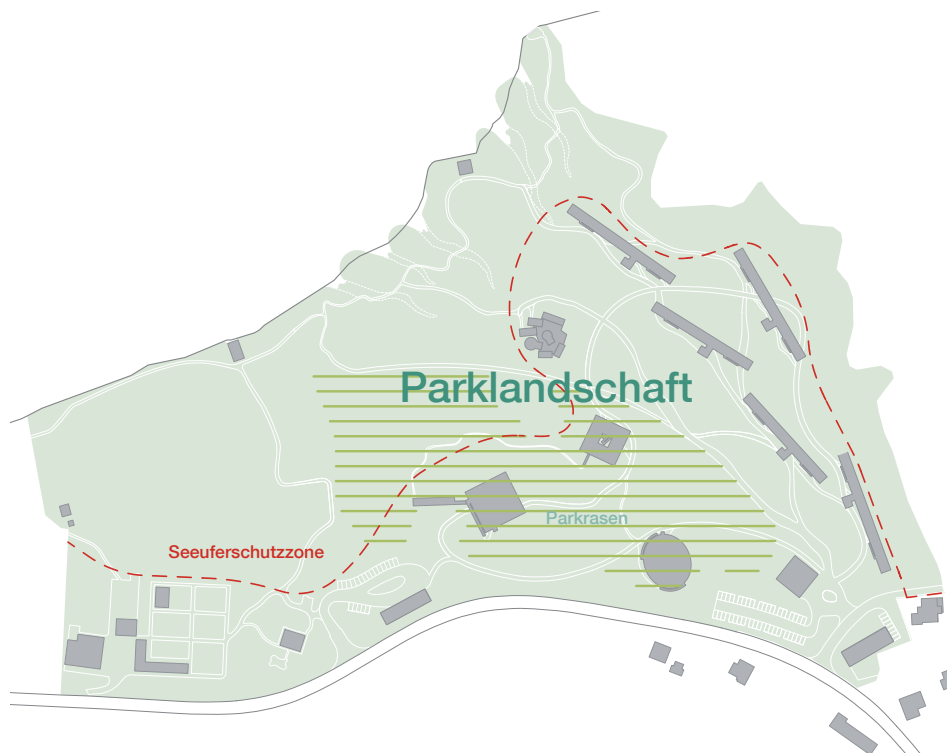


Abb. 29: Historischer Park und Seeufer-Moränenlandschaft als Teile der Parklandschaft

Ein Teil der Gehölze wird im Zuge der Bebauung und zur Verbesserung der Ablesbarkeit der Topografie entfernt. Neben Massnahmen im Bereich der Vegetation soll die ursprüngliche Topographie durch Erdmodellierungen wieder stärker ablesbar gemacht werden. Insbesondere die vorgenommenen Schleifung der Kuppe der Endmoräne soll rückgängig gemacht werden.

Im Bereich der Endmoräne soll die für den Park prägende zentrale zum See hin geneigte Rasenfläche und als häufig geschnittener, alter und kräuterreicher Parkrasen unterhalten werden. Sämtliche Flächen ausserhalb der erhaltenswerten Parkanlage werden künftig extensiv bewirtschaftet und zu standortgerechten Wiesenstrukturen und Waldvegetationen entwickelt. Eine Ausdifferenzierung der Wiesen erfolgt durch entsprechende Nachsaaten, Sukzession und variierenden Unterhalt (Schnitthäufigkeit, Schnitthöhe, Schnitttermine). Die geplanten Massnahmen führen zu einer deutlichen Verbesserung der Biodiversität und einer Aufwertung der Park- und Seeuferlandschaft.

Im Bereich der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die für das Landschaftsbild untypischen Fichtenaufforstungen entfernt. Der heutige Bestand aus zahlreichen standorttypischen Gehölzen wie Erlen, Hainbuchen, Buchen, Ahorne wird durch zahlreiche Neupflanzungen ergänzt. Der, durch die landwirtschaftliche Nutzung, fette Oberboden ist für die Konzeptumsetzung unbrauchbar und wird abgetragen.

Im Areal der Gärtnerei wird die bestehende Magerwiese erhalten und weiterhin extensiv gepflegt. In die Wildstaudenschicht unter den bestehenden Parkgehölzen am Seeufer und im Buchenwäldchen wird nicht eingegriffen. In diesem Bereich erfolgen auch keine topografischen Anpassungen, da die zum Gut Aabach hin beginnende Senke gut ablesbar ist.

Ufer Zugersee

Das Zusammenspiel zwischen Park und See ist ein wesentliches Element der ursprünglichen Gestaltung. Neben dem Erhalt der wesentlichen Grundidee des Parks soll der Aufwertung der Seeuferlandschaft und der ökologischen Aufwertung Rechnung getragen werden. Die heutige Uferlinie des Zugersees wird mit Mündungs- und Flachwasserzonen, Restwasserflächen sowie der entsprechenden Vegetation entwickelt. Das bestehende Ufer wird auf Teilabschnitten durch Abgrabungen weiter in das Grundstück zurückverlegt und durch Aufschüttungen in den heutigen See hinaus erweitert. Diese Abgrabungen und Aufschüttungen haben im Verhältnis 1:1, bezogen auf die heutige Uferlinie, zu erfolgen. Hierfür werden, mit Ausnahme des Bereichs vor dem Badehaus und im Bereich alter Bäume, die bestehenden Ufermauern zurückgebaut. In den neugeschaffenen Flachwasserzonen ist eine gezielte Schilfansiedlung geplant. Die genaue Lage und Ausdehnung ist mit der Umgestaltung des Seeufers zu ermitteln.

Ufer Aabach

Der Aabach wird unter Berücksichtigung der Parkgestaltung und dem Erhalt der wertvollen Bäume ökologisch aufgewertet. Es sind Neupflanzungen mit standortgerechten Gehölzen und Wildstauden vorzusehen. Um eine naturräumliche Entwicklung der Uferzone zu ermöglichen wird die bestehende Uferverbauung aus Palisaden entfernt. Im Abstand von fünf Metern ab bestehender Uferlinie wird dazu eine Interventionslinie festgelegt. Bis zu dieser Linie soll sich der Uferbereich des Aabachs natürlich entwickeln können. Überschreitet die Erosion diese Linie, kann das Ufer mittels baulicher Massnahmen auf der Interventionslinie wieder gesichert werden.

Auf Teilabschnitten mit wertvollem Baumbestand darf der Uferbereich gegen Erosion gesichert werden. In diesen Bereichen wird die bestehende Verbauung mittels geeigneten ingenieurbioologischen Massnahmen umgebaut oder ersetzt, so **dass der Erosionsschutz gewährleistet ist und eine grösstmögliche Naturnähe der Uferzone erreicht wird.**

Mauern, Zäune, Grünhecken

Das Areal ist bereits heute durch Mauern und Zäune gesichert. Durch die Verschiebung des Arealzugangs wird die bestehende Arealabgrenzung entsprechend erweitert. Der Bebauungsplan lässt für die Weiterprojektierung offen, ob dies mit einer Erweiterung der bestehenden Mauer oder einer Grünhecke geschehen soll. Da die bestehende Mauer am heutigen Standort maximal auf 1.5m erhöht werden kann (Auswirkungen Strassenabstand) und nicht zurückversetzt werden soll (Beeinträchtigung der Vegetation) ist ein dahinter liegender, in die Vegetation integrierter Sicherheitszaun vorgesehen. Die weiteren, im Bebauungsplan eingetragenen Zäune, bleiben erhalten. Nach aktueller Sicherheitslage werden See und Aabach als natürliche Elemente zur Arealbegrenzung angenommen. Weitere Mauern und Zäune ausserhalb der Baubereiche sind nur zulässig, sofern sie im Plan aufgeführt sind oder nachweislich dem Zweck der Sicherheit dienen.

Möblierungen, Kunstwerke

Zur Beibehaltung des ursprünglichen Gestaltungsgedankens der Parkanlage und zur Inszenierung einzelner Landschaftsräume sind Kunstwerke und Möblierungselemente vorgesehen. Es sind festinstallierte oder mobile Sitzelemente geplant, die dem Benutzer Ausblicke in die unterschiedlichen Landschaftsräume bieten sollen und so die Parklandschaft erlebbar machen. Die Möblierungen und Kunstwerke haben sich am jeweiligen Charakter des Ortes zu orientieren. Innerhalb der Seeuferschutzzone werden die Möblierungen und Ausstattungselemente gegenüber dem heutigen Stand reduziert.

Sicherheitsanlagen

Sicherheitsrelevante Installationen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie auf die zwingend notwendige Anzahl beschränkt werden und auf die Vegetation und Umgebungsgestaltung abgestimmt sind.

Der durch die Anpassung neu innerhalb der Seeuferschutzzone liegende bestehende Hundezwinger ist zu entfernen. Dieser darf an einem geeigneten Ort ausserhalb eines Baubereichs aber nur ausserhalb der Seeuferschutzzone erstellt werden.

Beleuchtung

Die Beleuchtung im Areal soll nur sehr bewusst und an ausgesuchten Orten erfolgen. So sind die im Bebauungsplan mit Erschliessung bezeichneten Bereiche den Anforderungen entsprechend zu beleuchten. Weiter können entlang der Servicewege befahrbar oder im Zusammenhang mit Bauten innerhalb der Baubereiche A bis I zusätzliche Beleuchtungselemente eingesetzt werden.

Aufgrund der empfindlichen Situation am Seeufer wird die Beleuchtung innerhalb der Seeuferschutzzone weitestgehend auf den Serviceweg zum Badehaus beschränkt. Im Areal der Gärtnerei wird die bestehende Beleuchtung beibehalten. Bei der Anzahl Beleuchtungselemente innerhalb der Seeuferschutzzone ist insgesamt eine Reduktion im Vergleich zum heutigen Bestand vorzusehen.

7.5 Erschliessung

Ausschlaggebend für die Realisierung des geplanten Projekts ist die Verlegung der Zufahrtsstrasse Böschenrot. Erst diese Verlegung ermöglicht sowohl die Umsetzung des architektonischen Konzepts als auch der landschaftsplanerischen Aufwertungsmassnahmen.

Strassenlinie Zufahrtsstrasse Böschenrot

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird als Beschlussinhalt eine «Strassenlinie zu genehmigen» aufgeführt, welche den erforderlichen Raum für dieses Verkehrsbauwerk sichert (siehe Kapitel 4.9).

Zufahrt Ausbildungszentrum

Das Ausbildungszentrum wird über drei Einfahrten erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt im Südwesten des Areals ab der Küssnacherstrasse über die geplante Zufahrtsstrasse Böschenrot. Die Anlieferung des Restaurants erfolgt weiter nördlich über die bestehende Zufahrt direkt ab der Küssnacherstrasse. Die dritte Zufahrt, bei der Gärtnerei, bleibt unverändert beibehalten (siehe Argumentationen im Verkehrsgutachten).

Bei der südlichen Zufahrt befindet sich der Haupteingang des Areals. Dort befindet sich das Empfangsgebäude und die Vorfahrt für die Gäste mit den geplanten Besucherparkplätzen. Ausserhalb des durch Mauern abgetrennten Areals steht das neue Servicegebäude, bei welchem unter anderem die Anlieferung mit Lastwagen für den Unterhalt des Areals und die Schnitzelheizung vorgesehen ist.

Die Zufahrt zum Restaurant und zum Anlieferungsgebäude wird aufgrund der Erschliessungsanforderungen umgestaltet.

Befahrbarkeit Areal

Die Hauptzufahrt erfolgt über die neue Zufahrtsstrasse Böschenrot. Vom Anschluss an die Kantonsstrasse bis zur Vorfahrt weist die Strasse eine Breite von 6.50m auf. Die Radien und die Knotengeometrie ermöglichen das Kreuzen von zwei Sattelschleppern. Diese Breite ist erforderlich, da sich beim Servicegebäude der Schnitzelbunker der Heizung befindet, welcher mit Sattelschleppern beliefert werden dürfte. Ebenfalls erfordert die Carvorfahrt beim Ausbildungszentrum eine solche Geometrie.

Die Hauptparkierung (37 Parkfelder und 7 öffentliche Parkfelder) wird ebenfalls über diese Vorfahrt erschlossen.

Die bestehende Zufahrt zum Gärtnerhaus wird neu als Zufahrt für die Anlieferung des Restaurants genutzt. Zusätzlich sind die Parkfelder des Personals (Restaurant) ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen, wie auch das bestehende Gärtnerhaus. Der Knoten wird den Fahrzeugtypen entsprechend angepasst. Die vorhandene Mittelinsel wird entfernt und die Radien entsprechend vergrössert. Die Gefällsverhältnisse werden beibehalten. An der Einfriedung in Fahrtrichtung Rotkreuz wird nichts geändert, diejenige in Richtung Küssnacht wird beim Einlenker angepasst.

Die Anlieferungssituation bei der Gärtnerei ist eine bestehende Situation, welche im Jahr 2009 neu erstellt wurde und im Rahmen des Bebauungsplanes keine Veränderung erfährt. Es finden weiterhin ein bis zweimal im Monat Anlieferungen von und nach Rotkreuz statt. Sonst wird die Zufahrt nur vom Gärtner benutzt (1 Fahrzeug pro Tag).

Feuerwehruzufahrt

Die Anforderungen aus feuerpolizeilicher Sicht wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Projektes vorbesprochen. Ein entsprechender Eintrag im Bebauungsplan mittels einer Signatur «Feuerwehruzufahrt» ist erfolgt.

Parkierung

Das Projekt sieht 57 Parkfelder für die Mitarbeitenden und Gäste vor. In einer Abschätzung gemäss VSS-Norm SN 640 281, Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personwagen, wird der von der Bauherrschaft angegebene Bedarf im Verkehrsgutachten verifiziert.

Der Grenzbedarf (obere Grenze) für das Ausbildungszentrum wird bei 58 Parkfeldern festgelegt (57 PP, 1 PP Reserve, ohne öffentliche PP). Die Abschätzung für das Personal, Unterhalt, Securitas usw. wurde über Referenzzahlen angenommen, da eine Abschätzung gemäss VSS-Norm über die aGF der Arbeitsflächen in diesem Fall nicht anwendbar ist.

7.6 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserleitung (GVRZ)

Durch das Areal verläuft eine Schmutzwasserleitung des Gewässerschutzverbandes der Region Zugersee-Küssnachtersee-Ägerisee (GVRZ). Diese Leitung ist zu erhalten oder in gleichwertiger Form zu ersetzen.

Bei baulichen Eingriffen im Einflussbereich der Leitung ist dafür zu sorgen, dass deren Betrieb dauernd aufrecht erhalten werden kann. Die Zugänglichkeit der Revisions-schächte im Areal muss gewährleistet werden.

7.7 Bilanzen

Die nachfolgenden Bilanzen basieren auf dem aktuellen Stand der Richtprojekte vom Mai 2011. Gegenüber dem Projektstand der Vorprüfung vom März 2011 resultieren gewisse Abweichungen, welche einerseits auf die geringfügige Weiterentwicklung der Projekte, andererseits auf eine detaillierter durchgeführte Berechnung der Geschossflächen und Bruttovolumen zurückzuführen sind.

aGF Neubauten (Richtprojekt) / zulässige aGF im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird für jedes der Baufelder A-D eine maximale anzurechnende Geschossfläche (aGF) definiert. Die festgelegte aGF basiert auf den Vorgaben aus dem Richtprojekt Bauten. Für die spätere Projektierung ist ein Projektierungsspielraum eingerechnet.

Neubauten (Richtprojekt Bauten)				Bebauungsplan		
Nutzung	geplante aGF			zulässige aGF		Projektierungsspielraum Differenz aGF
	aGF oberirdisch [m2]	aGF unterirdisch [m2]	aGF Total [m2]	Baubereich	aGF zulässig [m2]	
Dormitorien	2409	0	2409	A	2700	11%
Service	499	86	585	B1	650	10%
Empfang	283	134	417	B2	470	11%
Anlieferung	193	505	760	B3	930	18%
Restaurant	795	264	996	B4	1250	20%
Auditorium	770	0	770	C1	870	11%
Studio	577	0	577	C2	630	8%
Gymnasium	462	100	562	D	650	14%
	5'988	1'089	7'076		8'150	

Abb. 30: aGF Neubauten (Richtprojekt) / zulässige aGF im Bebauungsplan

GF Neubauten (Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb)

Nachfolgende Tabelle (siehe Abb. 31) zeigt die Geschossflächen der im Zusammenhang mit der Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebs Sidler geplanten Neubauten. Es handelt sich dabei um Grobschätzungen der Geschossflächen basierend auf den Gebäudegrundflächen (Aussenmasse) und der Anzahl Geschosse.

Neubauten (Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb)			
Nutzung	GF oberirdisch ¹⁾	Anzahl Geschosse	GF oberirdisch Total
	[m2]		[m2]
Scheune	1'300	1	1'300
Güllenloch	225	1	225
Remise	360	2	720
Wohnhaus	149	3	446
Garage	77	1	77
	2'111		2'768

¹⁾ GF= Geschossfläche (entspricht Gebäudegrundfläche, inkl. Aussenwände)

* Das Wohnhaus darf höchstens eine Wohnfläche von 200m² aufweisen (Auflage Baudirektion Kanton Zug)

Abb. 31: Geschossflächen Neubauten Sidler

aGF abgebrochene Bauten / Bruttovolumen abgebrochene Bauten

Nachfolgende Bauten (siehe Abb. 32 und 33) werden im Zusammenhang mit der Projektierung des Ausbildungszentrums abgebrochen. Die Bauten Stallscheune Sidler, Wohnhaus Sidler und die Schweinescheune müssen aufgrund der Neuansiedlung des Landwirtschaftsbetriebes abgebrochen werden. Die übrigen Bauten werden mit der Umsetzung des architektonischen Konzepts und der Strassenverlegung abgebrochen (siehe Abb. 39).

Abbruch bestehende Bauten			
Nutzung	aGF oberirdisch	aGF unterirdisch	aGF Total
	[m2]	[m2]	[m2]
Wohnhaus Sidler	347	0	347
Stallscheune Sidler	644	0	644
Unterstand Sidler	190	0	190
Alter Stall Sidler	510	91	601
Werkstätte	274	0	274
Stall Hallström	2'169	315	2'484
Villa Göhner	1'044	0	1'044
Chauffeurhaus	180	0	180
Schweinescheune	253	0	253
	5'611	406	6'017

Abb. 32: aGF abgebrochene Bauten

Abbruch bestehende Bauten			
Nutzung	Volumen oberirdisch	Volumen unterirdisch	Volumen Total
	[m3]	[m3]	[m3]
Wohnhaus Sidler	1'171	2	1'173
Stall Sidler	2'784	40	2'824
Unterstand Sidler	1'167	414	1'581
Alter Stall Sidler	2'072	260	2'332
Werkstätte	705	0	705
Stall Hallström	6'356	788	7'144
Villa Göhner	5'456	902	6'358
Chauffeurhaus	1'134	237	1'371
Schweinescheune	148	185	333
	20'993	2'828	23'821

Abb. 33: Bruttovolumen abgebrochene Bauten

Bruttovolumen Neubauten Richtprojekt bzw. Landwirtschaftsbetrieb

Untenstehende Tabellen (siehe Abb. 34, 35) zeigen die Bruttovolumen der Neubauten und der abgebrochenen Bauten.

Neubauten (Richtprojekt Bauten)			
Nutzung	Volumen oberirdisch	Volumen unterirdisch	Volumen Total
	[m3]	[m3]	[m3]
Dormitorien	9'012	4'434	13'446
Service	1'839	1'753	3'592
Empfang	1'571	1'212	2'783
Anlieferung	1'124	3'101	4'225
Restaurant	6'443	4'344	10'787
Auditorium	5'711	946	6'657
Studio	3'681	735	4'416
Gymnasium	2'281	2'421	4'702
	31'662	18'946	50'608

Neubauten (Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb)			
Nutzung	Volumen oberirdisch	Volumen unterirdisch	Volumen Total
	[m3]	[m3]	[m3]
Scheune	11'700	-	11'700
Güllenloch	855	-	855
Remise	2'664	-	2'664
Wohnhaus	1'247	-	1'247
Garage	308	-	308
	16'774	-	16'774

Abb. 34: Bruttovolumen Neubauten Richtprojekt Abb. 35: Bruttovolumen Neubauten Sidler

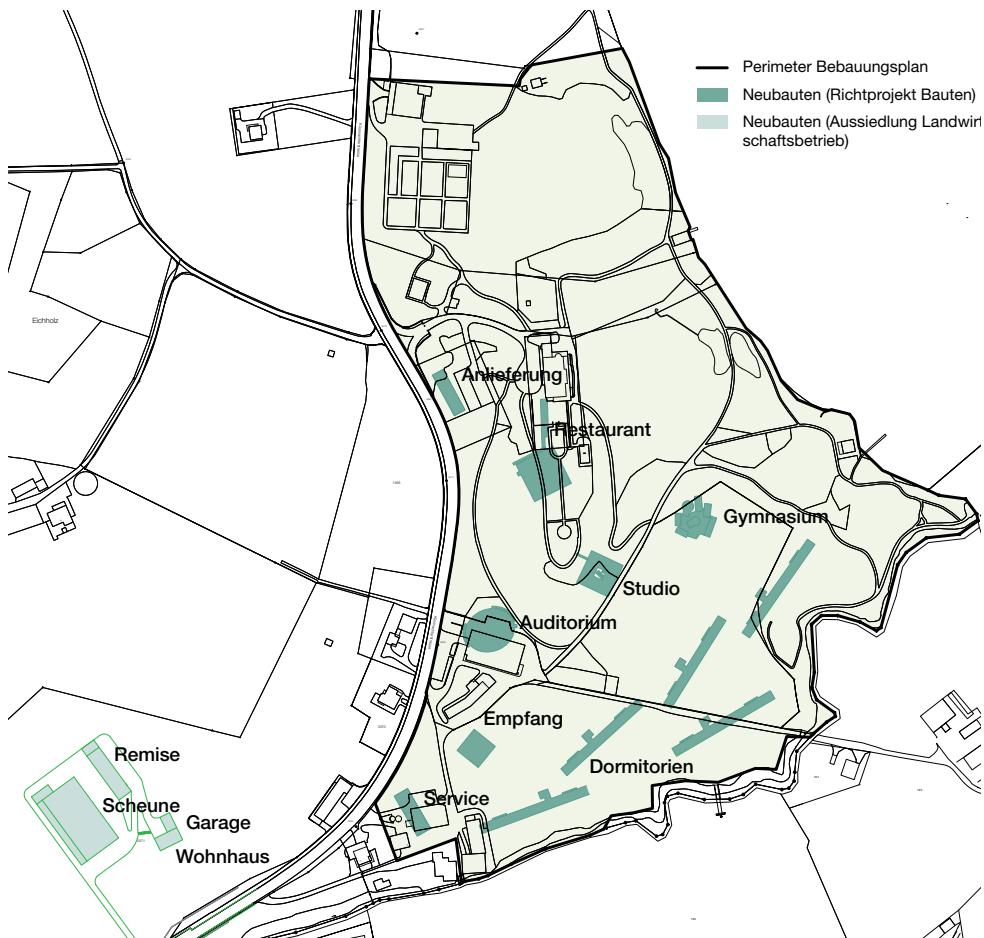


Abb. 36: Neubauten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan

Bilanz Abbruch / Neubau

Untenstehende Tabellen (Abb. 37, 38) zeigen die Bilanzen der Geschossflächen und Bruttovolumen zwischen den abgebrochenen und neugeplanten Bauten im Rahmen der Umsetzung des Projekts.

Bilanz Geschossflächen			
Bauten	aGF/GF oberirdisch	aGF unterirdisch	Total aGF/GF
	[m2]	[m2]	[m2]
Bauten geplant	8'756	1'089	9'845
Bauten Abbruch	-5'611	-406	-6'017
Differenz	3'145	683	3'828

Bilanz Volumen			
Bauten	Volumen oberirdisch	Volumen unterirdisch	Volumen Total
	[m3]	[m3]	[m3]
Bauten geplant	48'436	18'946	67'382
Bauten Abbruch	-20'993	-2'828	-23'821
Differenz	27'443	16'118	43'561

Abb. 37: Vergleich aGF Neubau / Abbruch

Abb. 38: Vergleich Bruttovolumen Neubau / Abbruch

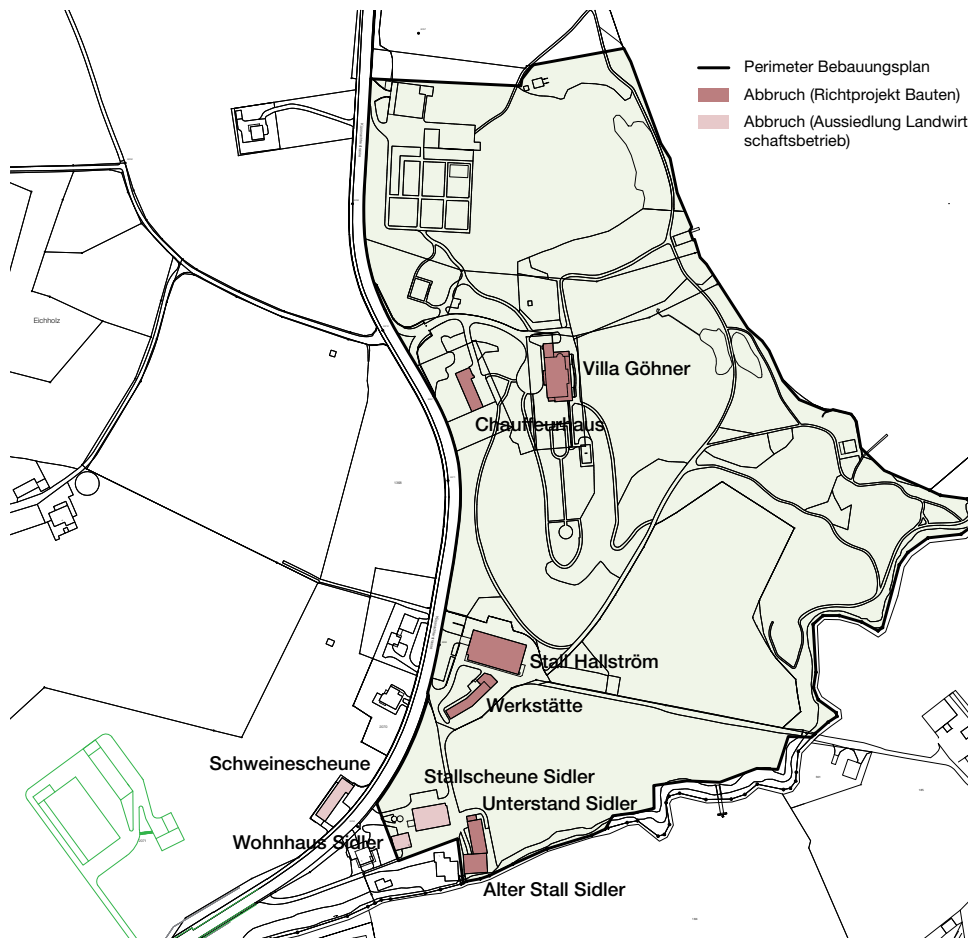


Abb. 39: Abzubrechende Bauten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan

Bilanzen innerhalb der Seeuferschutzzone

Nachfolgende Tabelle (siehe Abb. 40) zeigt die Bilanz verschiedener Elemente innerhalb der bestehenden und der neugeplanten Seeuferschutzzone. Im Rahmen des Projekts wird der Grossteil der bestehenden, wertvollen Bäume erhalten und durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt. Standortuntypische Bäume werden entfernt. Der Baumbestand wird mit der Umsetzung des Projekts beinahe verdoppelt.

Die Erschliessungsfläche innerhalb der Seeuferschutzzone wird im Zusammenhang mit dem Projekt deutlich reduziert. Sämtliche befestigten Wege werden aufgehoben.

	Seeuferschutzzone bestehend	Seeuferschutzzone geplant	Bilanz (bestehend - geplant)
Vegetation	[Anzahl Bäume]	[Anzahl Bäume]	[Anzahl Bäume]
Laubbäume	313	1'050	737
Nadelbäume	217	106	-111
Total Bäume	530	1'156	626

	Seeuferschutzzone bestehend	Seeuferschutzzone geplant	Bilanz (bestehend - geplant)
Wege	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Strasse	41	93	52
befestigter Weg	58	0	-58
unbefestigter Weg	2'237	1'910	-327
Total Wegflächen	2'336	2'003	-333

	Seeuferschutzzone bestehend	Seeuferschutzzone geplant	Bilanz (bestehend - geplant)
Ausstattung	[Anzahl Elemente / m]	[Anzahl Elemente / m]	[Anzahl Elemente / m]
Mauern	0	40	40
Skulpturen	22	0	-22
Lampen	80	25	-55

	Seeuferschutzzone bestehend	Seeuferschutzzone geplant	Bilanz (bestehend - geplant)
Uferverbau	[m]	[m]	[m]
Ufermauer	460	312	-148
Bachufersicherung	180	180	0

	Seeuferschutzzone bestehend	Seeuferschutzzone geplant	Bilanz (bestehend - geplant)
Neugestaltung Uferzone	[m]	[m]	[m]
Auftragsflächen	0	339	339
Abtragsflächen	0	340	340

Abb. 40: Bilanzen bestehende / geplante Seeuferschutzzone

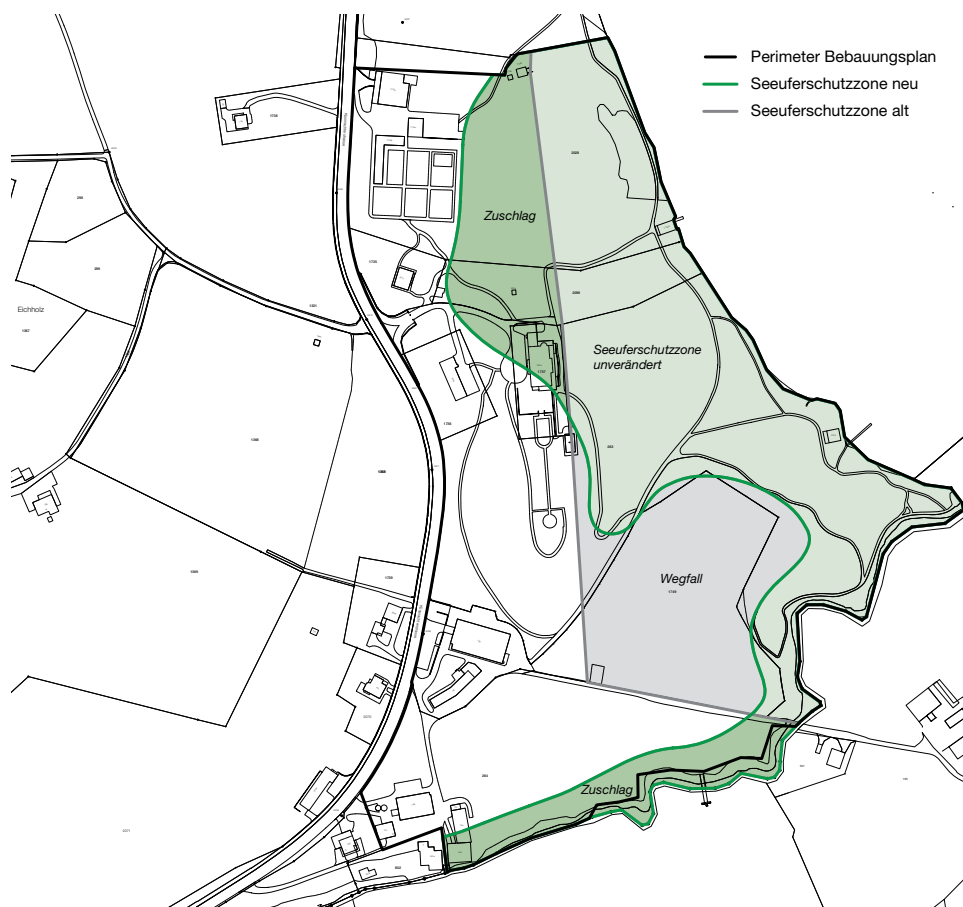


Abb. 41: Bestehende und geplante Seeuferschutzzone

7.8 Vorteile für Siedlungsbild und Umgebung

Die Bauherrschaft ist überzeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt. Er erfüllt insbesondere die Anforderungen an Bebauungspläne gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz und Bauordnung der Gemeinde Risch und weist folgende Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung auf:

- Landschaftliche Aufwertung und Stärkung des BLN-Objekts 1309 Landschaft «Zugersee» durch Wiederherstellung der ursprünglichen Topografie (unter Berücksichtigung der BLN-Schutzziele),
- Parziale Instandstellung der Seeufer-Moränenlandschaft beim Gut Aabach,
- Wiederherstellung und Weiterentwicklung der historischen Parkanlage Gut Aabach zu einer hochwertigen Parklandschaft als Teil der spannungsvollen Abfolge von Burgen, Schlössern und Landgütern am Zugersee,
- Erhalt und Weiterentwicklung eines einmaligen Parkcharakters,
- Schaffung wertvoller Flächen für Natur und Landschaft durch umfangreiche Neupflanzungen standortgerechter Gehölze und Anlage unterschiedlicher Wildstauden- und Wiesengesellschaften,
- Erhalt eines Grossteils der Bestandsgehölze und Ergänzung in gleicher Artenzusammensetzung,
- Erhaltung und Wiederherstellung ökologisch wertvoller Uferbereiche,
- Ökologische Aufwertung von heute landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- Wiederherstellung der früheren Hochstammkulturen im Raum der Zufahrtsstrasse Böschenrot,
- Langfristige Sicherung der unterschiedlichen Teilbereiche durch ein zielgerichtetes und gleichzeitig dynamisches Unterhaltskonzept,
- Schaffung eines harmonischen Zusammenhanges zwischen Landschaft und Architektur,
- Sicherstellung einer sich optimal in das landschaftliche Umfeld einfügenden Überbauung von herausragender architektonischer Qualität,
- Schaffung eines attraktiven öffentlichen Wanderwegs,
- Optimierung der Bushaltestelle,
- Öffentliche Zugänglichkeit des Areals zweimal pro Jahr (Frühling / Herbst).

8 Mitwirkung

Beteiligungs-/Informationspflicht gegenüber der Bevölkerung

Die mit der Planung betrauten Behörden haben gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG Art. 4) dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung informiert und angemessen in den Planungsprozess einbezogen wird (siehe Kapitel 3.1).

Bevor der Bebauungsplan publiziert und öffentlich aufgelegt wurde, informierte die Gemeinde die Bevölkerung anlässlich einer Orientierungsversammlung am 17. Mai 2011 im Saal Dorfmat in Rotkreuz über das Planungsvorhaben.

Im Rahmen der 30-tägigen öffentlichen Auflage vom 20. Mai bis 20. Juni 2011 konnten die Unterlagen bei der Gemeinde eingesehen, sowie auf der Internetseite der Gemeinde (www.rischrotkreuz.ch) heruntergeladen werden.

Neben der Orientierungsveranstaltung und der öffentlichen Auflage wurde die Bevölkerung eingeladen, am 26. Mai 2011 an einer Fragestunde im Zentrum Dorfmat teilzunehmen.

Während der öffentlichen Auflage konnten beim Gemeinderat Einwendungen gegen die Planvorlagen gemacht werden (siehe Kapitel 10).

Nach dem Beschluss durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Risch, anlässlich der Urnenabstimmung vom 27. November 2011, wird die Planungsvorlage erneut während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Beschlüssen der Gemeinde berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Einwohnergemeinde hat.

Informationsveranstaltungen

Folgende zusätzlichen Veranstaltungen wurden bereits durchgeführt:

- Öffentliche Orientierung, Montag, 26. April 2010, 19.30 Uhr, Saal Dorfmat
- Öffentliche Fragestunde, Donnerstag, 6. Mai 2010, 18.00 Uhr, Zentrum Dorfmat

9 Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Am 10. Dezember 2010 hat der Gemeinderat Risch die Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung sowie den Bebauungsplan zur kantonalen Vorprüfung genehmigt und eingereicht.

Mit Vorprüfungsbericht vom 1. Februar 2011 wurde der Gemeinderat Risch über die Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise der kantonalen Fachstellen ins Bild gesetzt. Daraufhin erfolgte eine Anpassung und Überarbeitung der verschiedenen Bestandteile der Planungsvorlage.

Der Gemeinderat Risch hält in einer Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung fest, dass die Vorbehalte der kantonalen Fachstellen umzusetzen sind. Mit Ausnahme einer Auflage konnten bis zur öffentlichen Auflage alle Vorbehalte bereinigt und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auch dieser letzte Vorbehalt (Gestaltung des Uferbereichs des Aabachs) konnte in der Zwischenzeit umgesetzt werden und ist nun Bestandteil im vorliegenden Bebauungsplan (Stand 20. September 2011). Wie der Gemeinderat in seiner Stellungnahme beschlossen hat, wurde dabei für die Gestaltung des Aabachs die Variante 3 gemäss Verbauungskonzept Aabach, November 2010, umgesetzt (siehe Kapitel 11).

Für die Beschlussfassungen können damit alle Auflagen seitens des Kantons berücksichtigt werden. Dies deckt sich auch mit den im Gutachten der ENHK gemachten Äusserungen (siehe unten).

Gutachten ENHK

Da das Vorhaben nicht nur gemeindliche und kantonale Belange, sondern mit seiner Lage in einem BLN-Gebiet auch Bundesinteressen tangiert, hat sich die Baudirektion in Absprache mit den Gemeinden Risch Rotkreuz und Meierskappel entschlossen, die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Erstellung eines Gutachtens einzuladen. Der Bund ist dieser Einladung mit dem Gutachten der ENHK vom 2. Mai 2011 nachgekommen.

Die ENHK schreibt in ihrem Gutachten, dass sie aufgrund der Unterlagen und des Augenscheines einer Delegation vor Ort zum Schluss kommt, dass das geplante Ausbildungszentrum zu keiner Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1309 führt und dem in Art. 6 NHG verankerten Gebot der grösstmöglichen Schonung genügen wird, sofern die im Gutachten festgehaltenen Auflagen erfüllt werden.

Der Gemeinderat unterstützt die Auflagen aus dem Gutachten der ENHK. Wie diese umgesetzt werden, wird nachfolgend erläutert.

Auflagen ENHK und deren Umsetzung

1. Der Gewässerraum des Aabachs ist gegenüber dem Richtprojekt naturnaher zu gestalten und so zu erweitern, dass natürliche, dynamische Prozesse stattfinden können. Die ENHK beantragt, Variante 3 im Bericht, Verbauungskonzept Aabach, Hunziker, Zarn & Partner, vom 5.11.2010 umzusetzen.

Stellungnahme Gemeinderat
siehe Kapitel 11 (Nachbearbeitung)

2. Das Wirtschaftsgebäude am Brückenkopf ist vor seinem Abbruch bauhistorisch zu untersuchen und zu dokumentieren.

Stellungnahme Gemeinderat
Die bauhistorische Untersuchung des Wirtschaftsgebäudes wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen erfolgen. Dabei wird von der Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine entsprechende Dokumentation verlangt werden, welche Auskunft über die heutige Situation generell und deren Wertigkeit im historischen Kontext im Speziellen gibt.

3. Der Bereich zwischen dem neu angelegten Wanderweg und der neuen Erschliessungsstrasse nach Böschenrot ist als Magerstandort zu gestalten. Eine angepasste Bewirtschaftung ist langfristig sicherzustellen.

Stellungnahme Gemeinderat
Im Rahmen der Planung und Ausführung der neuen Zufahrtsstrasse Böschenrot und des Wanderwegs wird die Gemeinde dafür sorgen, dass die Bauwerke mit hoher Sorgfalt gestaltet und bestmöglichst in die landschaftliche Situation integriert werden. Mit begleitenden Verträgen wird die langfristige Bewirtschaftung als Magerstandort sichergestellt. Die Gemeinde Risch sorgt für die Koordination mit der Gemeinde Meierskappel.

4. Die neue Brücke soll im Sinne der Erwägungen gestaltet werden.

Stellungnahme Gemeinderat
Neben Strasse und Wanderweg ist auch die Brücke mit hoher Sorgfalt zu gestalten. Sie hat dabei zusammen mit den in ihrer Nähe geplanten Bauten eine ansprechende Gesamtwirkung zu erzielen. Diese Forderung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Auflage formuliert.

5. Der Abbruch eines weiteren Abschnitts der Ufermauer im Bereich Gärtnerei ist im Sinne der Erwägungen zu prüfen.

Stellungnahme Gemeinderat
Mit dem Ziel einer natürlicheren Ufermorphologie wird von der Bauherrschaft im Rahmen der nachfolgenden Planungen nochmals eine Prüfung verlangt. Es ist dabei aufzuzeigen, ob ein zusätzliches Aufbrechen der Mauer im Bereich zwischen

Bootshaus und der Nordgrenze des Bebauungsplanperimeters und das Anlegen eines Flachufers ohne Beeinträchtigung der Uferbestockung möglich ist.

6. Im Bereich der Flachufer mit Ansiedlung von Schilf, Seggenrieder etc. ist aufgrund des Lichtbedarfs der Vegetation die Anpflanzung von Gehölzer, weiter vom Ufer zurückzusetzen. Damit die natürliche Entwicklung der aufgewerteten Uferbereiche nicht behindert und die aufgewerteten Uferbereiche ihre Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfüllen können, sind die uferparallelen Wege in diesen Bereichen aus dem Uferbereich herauszunehmen. Die Erschliessung des Seeufers sollte mit Stichwegen zur Aussichtskanzel und Bootsanlegestelle erfolgen.

Stellungnahme Gemeinderat
siehe Kapitel 11 (Nachbearbeitung)

7. Die negativen Auswirkungen der geplanten Gebäude durch Kollisionen von Vögeln mit grossen Glasflächen sind zu minimieren. Das Projekt ist bereits in der Planungsphase hinsichtlich dieser Problematik unter Beizug von Fachleuten zu überprüfen.

Stellungnahme Gemeinderat
Gemäss Aussage der Bauherrschaft wurde dieser Thematik bereits Beachtung geschenkt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird der Gemeinderat Risch einen entsprechenden Nachweis, unter Einbindung von Fachleuten, verlangen.

8. Vor dem Baubewilligungsverfahren ist vertieft zu prüfen, ob der Seeuntergrund im Bereich der geplanten Anschüttungen dem zusätzlichen Druck standhalten wird und für die geplanten Aufwertungsmassnahmen grundsätzlich geeignet ist.

Stellungnahme Gemeinderat
Der Gemeinderat wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine entsprechende Prüfung hinsichtlich der grundsätzlichen geologischen Eignung des Uferbereichs verlangen.

9. Für den Neubau des Aussiedlerhofs ist ein qualifiziertes Verfahren unter Architekturbüros vorzusehen. Der Aussiedlerhof ist unter Schonung des Drumlins zu planen.

Stellungnahme Gemeinderat
Der Gemeinderat ist sich der speziellen Situation und der hohen Anforderungen an die landschaftsgestalterische Einbettung des Aussiedlerhofs bewusst. Er wird im Rahmen seiner Möglichkeiten darauf hinwirken, dass auf Kosten der Bauherrschaft für die Neubauten ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren unter mehreren Architektur-/Landschaftsarchitekturbüros durchgeführt wird.

10. Die ENHK beantragt abschliessend, dass ihr die definitiven Bauprojekte für das Tagungszentrum, für die Landschaftsgestaltung, sowie für den Aussiedlerhof im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zur abschliessenden Stellungnahme unterbreitet werden.

Stellungnahme Gemeinderat

Die ENHK wird zu gegebenem Zeitpunkt in die Verfahren einbezogen.

10 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 17. Mai 2011 zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Gestützt auf § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug wurden die unter Kapitel 1.2 aufgeführten Planunterlagen vom Freitag, 20. Mai 2011 bis und mit Montag, 20. Juni 2011 während 30 Tagen, auf der Abteilung Planung/Bau/Sicherheit, Gemeinde Risch, Zentrum Dorfmat, 2. Stock, Auflagezimmer 28, zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Während dieser Auflagefrist konnten beim Gemeinderat Risch Einwendungen zum Bebauungsplan eingereicht werden. Die Einwendungen mussten einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Im Rahmen der Auflage sind bei der Gemeinde vier Einwendungen eingegangen. Der Gemeinderat hat im Vorfeld der geplanten Urnenabstimmung Stellung zu den Einwendungen genommen und sämtliche Anträge mit Begründung zurückgewiesen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Strassenverlegung Böschenrot (Kapitel 4.9) hat der Gemeinderat am 16. April 2010 die Aufhebung der Öffentlichkeit der Zufahrtsstrasse Oberrisch-Böschenrot (Entwidmung) beschlossen. Dieser Beschluss wurde zusammen mit dem Strassenplan bereits vom 14. Mai bis zum 14. Juni 2010 öffentlich aufgelegt. Im Verlauf des Projektes zum Ausbildungszentrum wurde die Lage der Zufahrtsstrasse verändert, worauf der Gemeinderat entschieden hat, die aktualisierte Strassenführung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Damit wurden die Einsprachen gegen den Strassenplan nun als Einwendungen gegen den Bebauungsplan behandelt.

Im nachfolgenden Kapitel 10.1 sind die Einwendungen und Stellungnahmen so aufgeführt wie sie auch in den Abstimmungserläuterungen zur gemeindlichen Urnenabstimmung vom 27. November 2011 enthalten sind. Aufgrund des Umfangs einzelner Einwendungen wurden diese für die Abstimmungserläuterungen zusammengefasst. Die vollständigen Einwendungen können auf der Gemeindekanzlei oder auf der Internetseite der Gemeinde (www.rischrotkreuz.ch) eingesehen werden.

Nach dem Beschluss des Soveräns, anlässlich der Urnenabstimmung vom 27. November 2011, wird die Planungsvorlage erneut während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Beschlüssen der Gemeinde berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Einwohnergemeinde hat.

10.1 Einwendungen

Nachfolgend wird Kapitel 8 der Abstimmungserläuterungen zur gemeindlichen Urnenabstimmung vom 27. November 2011 wiedergegeben.

8.1 Einwendung Robert Walker, Schöngrund 9, 6343 Rotkreuz

Robert Walker stellt folgende Anträge:

1. Der oben genannte Bebauungsplan ist mit einem öffentlichen Fuss- und Wanderweg entlang des Seeufers zu ergänzen. Der Abstand zum See soll so klein wie möglich gehalten und kann in Schutzzonen auch auf Pfählen gebaut werden.
2. Das öffentliche Fuss- und Wegrecht ist im Grundbuch einzutragen.
3. Der Fuss- und Wanderweg ist gleichzeitig mit der geplanten Bebauung Gut Aabach zu erstellen.
4. Die Finanzierung für den Bau und Unterhalt des Fuss- und Wanderwegs soll dem / den Gesuchsteller/n übertragen werden.
5. Die Gemeinde Risch hat künftig darauf hinzuwirken, dass bei allen neuen Planaufgaben von Grundstücken im Gebiet «Seeabgang bei der Kirche Risch bis zur Kantonsgrenze Luzern», die Planung und Erstellung eines Fuss- und Wanderwegs berücksichtigt, beziehungsweise ausbedungen wird.

Der Einwender macht zusammengefasst geltend, dass der Perimeter des Bebauungsplans einen bedeutenden Seeuferabschnitt am Zugersee erfasse, der bis heute noch keinen öffentlichen Zugang habe. Dies sei aber ein Planungsgrundsatz gemäss Raumplanungsrecht. Heute müssten die Fussgänger die Strecke von der Kirche Risch bis zur Abzweigung Chiemen auf dem Trottoir der Hauptstrasse zurücklegen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass an dieser Lage ein öffentlicher Fussweg nicht sinnvoll ist und auch nicht verlangt werden kann. Das Gut Aabach wurde in den 1930er Jahren als privates Anwesen in einer Parklandschaft angelegt und seither so genutzt. Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan soll diese Anlage einem neuen Zweck zugeführt werden, um auf diese Weise wieder für viele Jahrzehnte erhalten werden zu werden. Ein öffentlicher Seeuferweg stünde hier nicht nur im Widerspruch zur bisherigen wie auch zur künftigen Nutzung, sondern würde auch im Widerspruch stehen zu anderen wichtigen Grundsätzen und Zielen der Raumplanung. Durch verschiedene Massnahmen werden weitere Strecken des Aabachs und des Seeufers naturnah gestaltet, insbesondere durch die Erweiterung von bestehenden Verlandungsbereichen und Schilfzonen. Ein Uferweg würde diese Massnahmen, zumindest teilweise, wieder in Frage stellen. Aus diesen Überlegungen fordert auch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission in ihrem Gutachten, dass eine Weggestaltung entlang des Seeufers zu unterlassen sei, damit die neu aufgewerteten Uferbereiche ihre Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfüllen könnten.

8.2 Einwendung Marc O. Huber und Dora Huber-Wunderli, Tumigerstrasse 86, 8606 Greifensee sowie Martin V. Huber, Tumigerstrasse 86, 8606 Greifensee

Die Einwender Huber stellen den Antrag, auf die Änderung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (Richtplan, Zonenplan, Bauordnung) sowie auf die Festsetzung des Bebauungsplans Gut Aabach zu verzichten.

Die Einwender sind zunächst der Meinung, dass der kantonale Richtplan nicht als Grundlage für die vorliegende gemeindliche Planung herangezogen werden könne. Der Richtplan bestimme, dass Bauzonen mit speziellen Vorschriften, wie dies hier beabsichtigt sei, «klein zu halten» seien, was hier nicht zutrefte. Dieser Auffassung kann sich der Gemeinderat nicht anschliessen. Im kantonalen Richtplan wird unter anderem für das Gut Aabach festgehalten, dass eine Bauzone mit speziellen Vorschriften erlassen werden kann, um historisch wertvolle Gebäude und Anlagen mit ihrer Umgebung zu erhalten und zu entwickeln. Die Grösse der Bauzone ist bezogen auf dieses Ziel zu dimensionieren. Damit das Gut Aabach erhalten und weiterentwickelt werden kann, ist es insgesamt in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften einzuweisen. Mit der gleichzeitig zu erlassenden Bebauungsplanpflicht und dem vorliegenden Bebauungsplan werden innerhalb dieser Bauzone einzelne Baufelder festgelegt, welche, gesamthaft betrachtet, eine relativ geringe Ausdehnung aufweisen. Damit wird gleichzeitig die Parklandschaft geschützt, was ohne eine Zuweisung in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften nicht möglich wäre. Die Einwender sind weiter der Meinung, dass mit der Umzonung eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen würde. Die neu zu erstellenden Bauten und Anlagen würden in einem Abstand von 200 bis 600 Meter zur nächstgelegenen Bauzone im Norden zu liegen kommen. Dies sei nicht zulässig, da dadurch eine Aufweichung der Trennung von Bau- und Nicht-Baugebiet erfolge. Auch diese Behauptung trifft nicht zu. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften grenzt im Norden an die dortige Wohnzone, wobei das erste Baufeld für die Gärtnerei unmittelbar neben der heutigen Wohnzone liegt.

Die vorgesehene Bauzone führt nach Meinung der Einwender zu einem erheblichen Verlust an Fruchtfolgeflächen. Der Überbauung stünden auch Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes entgegen, was durch die Aufnahme des Gebiets in das BLN-Inventar und durch die Festlegung eines Landschaftsschongebiets auf kantonaler und einer Landschaftsschutzzone auf kommunaler Ebene sowie durch die Festlegung einer Seeuferschutzzone zum Ausdruck gebracht werde. Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission kommt in ihrer Begutachtung zum Schluss, dass das geplante Tagungszentrum auf dem Gut Aabach zu keiner Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1309 führen und dem in Art. 6 NHG verankerten Gebot der grösstmöglichen Schonung genügen wird, sofern die Auflagen eingehalten werden. Entgegen der Meinung der Einwender ist auch der Verlust an Fruchtfolgeflächen sehr gering, was sich schon darin zeigt, dass der Kanton Zug über 200 Hektaren Reserven an Fruchtfolgeflächen verfügt und das Land Gut Aabach lediglich über eine Fruchtfolgefläche von rund 2.4 Hektaren aufweist.

Die Einwender sind ferner der Auffassung, dass das Areal nicht, wie vorgesehen, in eine Lärmempfindlichkeitsstufe 3, sondern in die Stufe 2 einzuweisen sei, da das Ausbildungszentrum keinen mässig störenden Gewerbebetrieb darstelle. Es handle sich vielmehr um eine nicht störende Mischnutzung (Wohnen, Verpflegung, Ausbildung), welche gemäss § 18 BO Risch auch in allen reinen Wohnzonen zulässig wäre. Mit dieser Aussage wird der Charakter der hier vorgesehenen Bauzone mit speziellen Vorschriften verkannt bzw. es wird ihr zu wenig Rechnung getragen. Ein Vergleich mit einer Wohnzone ist schon wegen der hier vorgesehenen speziellen Nutzung als Ausbildungszentrum fehl am Platz. Eine Ausbildungsstätte lässt sich mit einer Wohnnutzung nicht vergleichen. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass auch ein Restaurant vorgesehen ist, welches schon für sich allein betrachtet in eine Lärmempfindlichkeitsstufe 3 gehört. Auch das Roche-Forum Buonas ist der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 zugeordnet.

Die Einwender stören sich des Weiteren an der vorgesehenen Verlegung der Zufahrtsstrasse in das Gebiet Böschenrot, was auf dem Gebiet des Kantons Luzern weitere nachteilige Eingriffe in die bisher intakte Umgebung bedinge. Dem ist entgegen zu halten, dass die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission in ihrem Gutachten festhält, dass es sich bei der Strassenverlegung lediglich um einen leichten Eingriff handle, da durch die neue Strasse weder besondere Lebensräume noch prägende geomorphologische Formen beeinträchtigt würden. Zudem würde dieser leichte Eingriff durch diverse Massnahmen aufgewogen.

8.3 Einwendung Gleis 3 Alternative Risch, Unterer Haldenweg 5, 6343 Rotkreuz

Die Gleis 3 Alternative Risch stellt folgende Anträge:

Folgende Planungen seien fallenzulassen:

1. Änderung des Zonenplans
2. Änderung des Richtplans
3. Bebauungsplan Gut Aabach
4. Änderung der Seeuferschutzzone

Die Einwender machen zunächst geltend, dass die Festlegung einer Bauzone faktisch einer isolierten Bauzone gleichkomme. Dies ist, wie bereits zur Einwendung Huber ausgeführt worden ist, nicht zutreffend. Es kann darauf verwiesen werden.

Die Einwender bezweifeln, dass die hier vorgesehene Bauzone überhaupt zulässig sei. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans setze die Festlegung einer Zone erstens die Existenz wertvoller Gebäude und Anlagen sowie zweitens den Nachweis

voraus, dass die Zone für die Erhaltung und die Entwicklung der jeweils historisch wertvollen Gebäude und Anlagen erforderlich sei; hier fehle es an beiden Voraussetzungen. Dies ist nicht zutreffend. Zwar wird das Wohngebäude, die sogenannte Villa Göhner, abgebrochen, da diese von den Fachinstanzen und -behörden nicht als schützenswert eingestuft wird. Die historisch wertvollen Anlageteile, nämlich die schützenswerte Parkanlage, das sogenannte Gärtnerhaus, die Bauten der Gärtnerei und das Badehaus werden erhalten und zusammen mit den Neubauten zu einem Ensemble ergänzt.

Auch der Einwand, die Ausbildungsstätte könne an einer anderen Stelle gebaut werden, da genügend Bauland vorhanden sei, ist nicht richtig. Es kann dazu auf die nachfolgende Stellungnahme zur Einwendung der Umweltschutzverbände verwiesen werden. Die Einwander führen schliesslich aus, dass keine explizite schlüssige Berichterstattung des Gemeinderates nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vorliege und auch kein Vorprüfungsbericht der Baudirektion vorhanden sei. Beides ist nicht zutreffend. Sowohl der Bericht nach Art. 47 RPV wie auch die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion liegen vor und können auf der Gemeindekanzlei oder im Internet unter www.rischrotkreuz.ch eingesehen werden.

8.4 Einwendung Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern; Pro Natura, Dornachstrasse 192, Postfach 4018, 4053 Basel, vertreten durch die kantonale Sektion Pro Natura Zug, Staldenstrasse 1, 6313 Menzingen; WWF Schweiz, Postfach 8010, 8004 Zürich, vertreten durch die kantonale Sektion WWF Zug, Postfach 4530, 6304 Zug

Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Pro Natura sowie der WWF Schweiz stellen folgende Anträge:

1. Auf die Änderung des Zonenplans und des Richtplans sei zu verzichten.
2. Der Bebauungsplan sei nicht zu erlassen.
3. Eventualiter sei das Projekt so anzupassen, dass die Vorgaben des geltenden Richtplans betreffend der Erhaltungszone für historische Landgüter eingehalten werden.
4. Die Kosten sowie Entschädigungen sind vom Einsprachegegner zu tragen.

Die Umweltverbände sind zunächst der Auffassung, dass genügend Baulandreserven vorhanden sind, weshalb das Gebiet Aabach für das Ausbildungszentrum von Novartis nicht eingezont werden müsse. Dies ist indessen nicht der Fall. Innerhalb der heutigen Bauzonen gibt es in Risch kein vergleichbares Areal, welches für das hier vorgesehene Ausbildungszentrum in Frage käme. Auch in einem weiteren Umkreis, ausserhalb der Gemeinde Risch, gibt es kein vergleichbares Areal bezüglich Lage und Ausdehnung,

welches für die hier vorgesehene Nutzung geeignet oder verfügbar wäre. Mit der Schaffung einer neuen Bauzone mit besonderen Vorschriften wird zwar das Baugebiet in Risch insgesamt, wenn auch geringfügig, erweitert. Diese neue Bauzone ist aber sachgerecht, weil ein anderes Areal nicht vorhanden ist, die Baufelder auf das Notwendige beschränkt werden und das Areal schon bisher baulich genutzt worden war. Vor einer raumplanerisch unzulässigen Erweiterung des Baugebiets kann daher nicht gesprochen werden. Das Areal kann unter Wahrung der Anliegen des Natur- und Heimatschutzes einer neuen, sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Die Einwender anerkennen, dass Anhaltspunkte für eine bauliche Entwicklung im Gebiet Aabach im kantonalen Richtplan enthalten sind. Gemäss Richtplantext können die Gemeinden Zonen mit speziellen Vorschriften bezeichnen, um bestimmte historisch wertvolle Gebäude und Anlagen mit ihrer Umgebung zu erhalten und zu entwickeln. Auf dieser Liste figuriert auch das Gut Aabach. Sie sind jedoch der Meinung, dass das Privileg für eine bauliche Weiterentwicklung im Interesse der Erhaltung eines historisch wertvollen Gebäudes bzw. einer Anlage jedoch hinfällig werde, weil nach Einschätzung des Kantons weder die Gebäude (Ausnahme: Gärtnerhaus) noch die Anlagen wertvoll oder erhaltenswert seien. Dies ist unzutreffend. Zwar soll das Wohnhaus, welches von allen Fachleuten und -instanzen als nicht erhaltenswert betrachtet wird, abgebrochen werden. Erhalten werden soll aber die Anlage insgesamt, das heisst der Park mit jenen Gebäuden, die schützenswert sind. Die neu vorgesehenen Gebäude sollen mit den bestehenden zu einem Ensemble ergänzt werden. Auch diese Ergänzung lässt der Richtplan zu, da eine Weiterentwicklung ja auch möglich sein soll.

Auch die Dimensionierung der Zone mit speziellen Vorschriften lässt sich, entgegen der Meinung der Einwender, nicht beanstanden. Will man das Gut Aabach insgesamt erhalten, so ist es notwendig, dass der Perimeter so weit gezogen wird, dass der gesamte Park erfasst wird. Sinnvoll und sachgerecht ist es auch, den Perimeter bis an den Aabach zu legen, womit diese Landschaftskammer einer einheitlichen Regelung unterliegt. Der Aabach bildet eine natürliche Grenze der Parklandschaft zur südlich angrenzenden offenen Landschaft. Nur dadurch kann der Park grundeigentumsverbindlich geschützt werden. Dies bedeutet aber nicht, dass das ganze Gebiet überbaut werden darf. Mit dem Bebauungsplan ist sichergestellt, dass nur in den entsprechenden Baufeldern neue Gebäude erstellt werden dürfen, die alle dem Zweck des Ausbildungszentrums dienen müssen.

Die Einwender sind ferner der Meinung, dass hier eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen werden soll. Dies ist nicht der Fall. Es kann auf die Antwort zur Einwendung Huber verwiesen werden.

Schliesslich erblicken die Einwender einen Widerspruch zur übergeordneten Planung. Die gesamte Landschaft sei dem Landschaftsschongebiet zugewiesen und das Gut Aabach liege überdies im Kernbereich des nationalen Landschaftsschutzgebietes

Zugersee (BLN). In solchen Gebieten könnten nur Vorhaben von nationaler Bedeutung realisiert werden.

Beide Argumente sind nicht zutreffend. In ihrem Gutachten kommt die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission zum Ergebnis, dass das geplante Zentrum keine Beeinträchtigung des BLN-Objektes bewirke und auch dem im Natur- und Heimatschutzgesetz verankerten Gebot der grösstmöglichen Schonung genüge. Der Gemeinderat kann sich dieser Beurteilung anschliessen. Rechtlich nicht zutreffend ist schliesslich der Einwand, dass in BLN-Gebieten nur Vorhaben von nationaler Bedeutung realisiert werden dürfen. Hier geht es um kantonale Planungsaufgaben, wobei auch hier selbstverständlich eine sorgfältige Interessenabwägung vorgenommen worden ist.

8.5 Strassenplan

An der Sitzung vom 16. April 2010 hat der Gemeinderat die Aufhebung der Öffentlichkeit der Zufahrtsstrasse Oberrisch-Böschenrot (Entwidmung) beschlossen, unter der Bedingung der Realisierung der Ersatzzufahrtsstrasse sowie des Strassenplans. Dieser Beschluss lag zusammen mit dem Strassenplan vom 14. Mai bis zum 14. Juni 2010 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen mehrere Einsprachen gegen den Entwidmungsbeschluss und/oder den Strassenplan ein.

Gegenstand des Strassenplans war die Verlegung der bestehenden Zufahrtsstrasse auf dem Gebiet der Gemeinde Risch. Im weiteren Verlaufe des Projektes Ausbildungszentrum hat die Führung der Zufahrtsstrasse Änderungen erfahren. Der Gemeinderat entschied sich deshalb, die aktualisierte Strassenführung in den Bebauungsplan vom 20. September 2011 aufzunehmen, was gleichzeitig zur einfacheren Koordination der Verfahren beitrug. Dies wurde den Einsprechern mitgeteilt mit dem Hinweis, dass ihre Einsprachen gegen den Strassenplan als Einwendungen gegen den Bebauungsplan behandelt würden. Soweit die Einsprachen indessen gegen die Entwidmung der Zufahrtsstrasse gerichtet waren, wird im separaten Entwidmungsverfahren über sie entschieden.

8.5.1 Christoph Schnyder, Seestrasse 17, 6344 Meierskappel

Der Einwender stellt den Antrag, die Entwidmung der Zufahrtsstrasse und damit die Aufhebung des öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechtes über die Parzellen 264 und 1749 sei abzulehnen oder mindestens bis zur rechtskräftigen Umzonung des Projektgeländes Gut Aabach zu vertagen. Sinngemäss richtet sich die Einwendung demzufolge auch gegen die Verlegung der Zufahrtsstrasse und damit gegen den Bebauungsplan. Zur Begründung führt der Einwender zunächst aus, das

Ausbildungszentrum könne gemäss Plänen der Bauherrschaft aus dem Jahr 2006 auch ohne Strassenverlegung realisiert werden, wobei lediglich auf Zuger Seite des Aabachs eine ca. 80 Meter lange Verbindungsstrasse erstellt werden müsse. Diese Lösung sei zumutbar. Diese Ansicht teilt der Gemeinderat nicht. Es geht nicht darum, welche Lösung zumutbar ist, sondern bei welcher zulässigen Lösung die Vorteile überwiegen. Die vom Einwender angesprochene Planungsvariante entstand in der Anfangsphase des Projekts Ausbildungszentrum und entspricht nicht mehr dem heutigen Planungsstand. Die Erschliessung des Quartiers Böschenrot ist auch bei neuer Strassenführung gewährleistet (vgl. Ziffer 18 des Beschlusstextes zum Bebauungsplan Gut Aabach). Zudem bietet die Neuverlegung der Strasse inhaltliche Vorteile gegenüber der bestehenden Strassenführung und insbesondere gegenüber der vom Einwender vorgeschlagenen Verbindungsstrasse. Die Verbindungsstrasse würde - wie bereits die bestehende Zufahrtsstrasse - in der Landschaftsschutzzone zu liegen kommen. Damit würde die Geländekammer Oberrisch noch mehr belastet, als sie dies bereits ist. Im Gegensatz dazu kam die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission in ihrem Gutachten vom 2. Mai 2011 zum Schluss, dass das geplante Ausbildungszentrum keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft habe. Diesbezüglich überwiegen somit die Vorteile der neuen Strassenführung. Auch die Führung des Wanderwegs wird durch die Strassenverlegung verbessert, indem der Wanderweg künftig entlang des Aabachs und nicht mehr auf der Zufahrtsstrasse angelegt wird. Insgesamt überwiegen nach Ansicht des Gemeinderats die inhaltlichen Vorteile der neuen Strassenführung bei gleichbleibender Erschliessungsqualität.

Weiter rügt der Einwender die fehlende Koordination der Beschlüsse. Wie bereits ausgeführt wurde die Strassenplanung in den Bebauungsplan integriert. Die Abstimmungen über den Zonenplan und den Bebauungsplan erfolgen zeitgleich und somit koordiniert. Schliesslich bringt der Einwender vor, dass mit dem bestehenden öffentlichen Fuss- und Fahrwegrecht eine Verbindung zur Kantonsstrasse bestehe, an welche die Anstösser weder Betriebs- noch Investitionsbeiträge zu leisten hätten. Der Einwender stellt sich damit sinngemäss auf den Standpunkt, die Erschliessung des Gebiets Böschenrot würde sich qualitativ verschlechtern. Wie bereits ausgeführt, bleibt die Erschliessung auch durch die neue Zufahrtsstrasse gewährleistet. Dem Einwender erwächst diesbezüglich kein Nachteil. Dass die Gemeinde Risch bisher keine Beiträge für die Verbesserung der bestehenden Zufahrtsstrasse verlangt hat, bedeutet nicht, dass solche sog. Perimeterbeiträge nicht möglich gewesen wären (vgl. Strassenreglement der Gemeinde Risch). Überdies hat sich Novartis verpflichtet, die Kosten der Strassenverlegung sowie die Unterhaltskosten für 50 Jahre zu übernehmen. Die Vorbringen des Einwenders sind daher kein Argument gegen die Verlegung der Zufahrtsstrasse.

8.5.2 Urs Bachmann, Rebenweid 17, 6332 Hagendorn

Der Einwender stellt den Antrag, das Strassenprojekt abzuweisen. Er begründet dies zunächst damit, dass die Erschliessung von Siedlungsgebiet über die Landwirtschaftszone nicht zulässig sei. Auf dem Gebiet der Gemeinde Risch führt die Strassenverlegung zu keiner Veränderung der Zonenzugehörigkeit der Zufahrtsstrasse. Somit rügt der Einwender inhaltlich nur die Strassenführung auf dem Gebiet der Gemeinde Meierskappel, weshalb nicht darauf eingegangen werden kann. Die Gemeinde Meierskappel ist bezüglich der Strassenplanung auf ihrem Gebiet unabhängig. Die Verfahren in den beiden Gemeinden werden jedoch materiell koordiniert.

Weiter bezweifelt der Einwender die Bewilligungsfähigkeit des geplanten Ausbildungszentrums, da es weder zonenkonform noch rechtlich oder tatsächlich erschlossen sei. Der Gemeinderat teilt diese Ansicht nicht. Die rechtliche und tatsächliche Erschliessung wird durch den Bebauungsplan sichergestellt. Zur Zonenkonformität kann auf Ziffer 8.2 und 8.5 der Abstimmungserläuterungen verwiesen werden.

Darüber hinaus stellt sich der Einwender auf den Standpunkt, dass von der Strassenverlegung betroffene Gebiet befindet sich im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, weshalb der Neubau der Strasse unzulässig sei. Das vom Kanton Zug in Absprache mit den Gemeinden Risch und Meierskappel in Auftrag gegebene Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission vom 2. Mai 2011 kam zum Schluss, dass das geplante Ausbildungszentrum zu keiner Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1309 führe.

Nach Ansicht des Einwenders führt die Strassenverlegung zu einem unnötigen Verschleiss von Kulturland, da bereits eine Strasse bestehe. Dem kann sich der Gemeinderat nicht anschliessen. Die bestehende Zufahrtsstrasse zerschneidet die Geländekammer Oberriech (Landschaftsschutzzone) praktisch in der Mitte. Durch die neue Strassenführung entlang des Aabachs wird mit dem Kulturland wesentlich schonender umgegangen.

Weiter rügt der Einwender, die Verlegung der Fahrwegrechte der Anwohner des Quartiers Böschenrot sei zivilrechtlich noch nicht behandelt worden. Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Abstimmung, da die Einwohner des Quartiers Böschenrot nur für den auf dem Gebiet der Gemeinde Meierskappel befindlichen Teil der bisherigen Zufahrtsstrasse Fahrwegrechte haben. Wie bereits gesagt, ist die Gemeinde Meierskappel diesbezüglich unabhängig, weshalb darauf nicht eingegangen werden kann.

Zudem stellt sich der Einwender auf den Standpunkt, es sei angesichts der Grösse der geplanten Bebauung nicht nachvollziehbar, weshalb die Zufahrtsstrasse auf ein Grundstück in einem anderen Kanton verlegt werden müsse. Wie bereits zur Einwendung Schnyder unter Ziffer 8.5.1 ausgeführt, hat die neue Zufahrtsstrasse inhaltliche Vorteile

gegenüber der bestehenden Zufahrtsstrasse bei gleichbleibender Erschliessungsqualität. Ihr ist deshalb nach Ansicht des Gemeinderats gegenüber der bestehenden Zufahrtsstrasse der Vorzug zu geben. Schliesslich ist der Einwender der Auffassung, durch den Rückbau der bestehenden Strasse würden die Anwohner des Quartiers Böschenrot ihrer Fahrwegrechte beschnitten, weshalb ihre Grundstücke tatsächlich nicht mehr erschlossen seien. Wie bereits dargelegt, ist die Erschliessung des Quartiers Böschenrot auch durch die neue Zufahrtsstrasse gewährleistet. Diesbezüglich kann auf Ziffer 18 des Beschlusstextes zum Bebauungsplan Aabach verwiesen werden. Dem Einwender entsteht kein Nachteil, weshalb der Gemeinderat sich seiner Auffassung nicht anschliessen kann.

8.5.3 Gleis 3 Alternative Risch, Unterer Haldenweg 5, 6343 Rotkreuz

Die Einwender beantragten in ihrer Einsprache gegen den Strassenplan, auf diesen sei nicht einzutreten und die Gemeinde Risch habe die entsprechenden Bewilligungen zu verweigern. Inhaltlich begründeten sie diesen Antrag im Wesentlichen damit, dass das Ausscheiden der geplanten Bauzone aus Gründen der Zonenkonformität und des Landschaftsschutzes unzulässig sei. Die Begründung der Einsprache ist somit weitestgehend identisch mit der Einwendung der Gleis 3 Alternative Risch gegen den Bebauungsplan. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, verweist der Gemeinderat auf seine Ausführungen zur Einwendung der Gleis 3 Alternative Risch unter Ziffer 8.3.

8.5.4 Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern; Pro Natura, Dornacherstrasse 192, Postfach 4018, 4053 Basel, vertreten durch die kantonale Sektion Pro Natura Zug, Staldenstrasse 1, 6313 Menzingen; WWF Schweiz, Postfach 8010, 8004 Zürich, vertreten durch die kantonale Sektion WWF Zug, Postfach 4530, 6304 Zug; Zuger Heimatschutz Postfach 4637, 6304 Zug

Die Einwender beantragten in ihrer Einsprache, der Beschluss über die Entwidmung der Zufahrtsstrasse Oberrisch-Böschenrot sei aufzuheben, eventualiter sei das Verfahren zu sistieren und der Beschluss zusammen mit dem Neubauprojekt Ausbildungszentrum neu auszuschreiben. Damit rügten sie sinngemäss auch die Verlegung der bestehenden Zufahrtsstrasse und damit den Strassenplan. Zur Begründung führten die Einwender im Wesentlichen an, das geplante Projekt Ausbildungszentrum sei nicht zonenkonform und würde gegen die Vorschriften des Landschaftsschutzes verstossen. Diese Argumente sind praktisch identisch mit denjenigen, welche die Einwender gegen den Bebauungsplan vorbringen. Der Gemeinderat verweist deshalb auf seine Ausführungen zur Einwendung der Umweltschutzverbände unter Ziffer 8.4.

8.5.5 Eduard Schaller Rebmattli 3, 6340 Baar

Der Einwender beantragt Folgendes:

1. Rückweisung des Strassenplans Böschenrot.
2. Vorgängige ausführliche Information des Volkes über die Umzonung / das Bauvorhaben Aabach.
3. Gewährleistung des Seeuferzuganges für die Öffentlichkeit.
4. Wahrnehmung der Interessen der normalverdienenden Bevölkerungsmehrheit gegenüber einer übermässig vermögenden Einzelperson.

Der Einwender begründet seine Anträge zunächst damit, dass das Verlegen der Strasse ein richtungweisendes Präjudiz für ein nicht ausgearbeitetes Projekt Ausbildungszentrum darstelle. Dem kann sich der Gemeinderat angesichts der heutigen Situation nicht anschliessen. Einerseits wurde der Strassenplan in den Bebauungsplan integriert, womit die Koordination mit dem Projekt gewährleistet wird und somit keine Präjudizierung entsteht. Andererseits ist das Projekt Ausbildungszentrum mittlerweile soweit ausgearbeitet, dass das Stimmvolk in Kenntnis des konkreten Projekts über den Bebauungsplan und damit über die Strassenführung abstimmen kann. Weiter stellt sich der Einwender auf den Standpunkt, das Projekt Ausbildungszentrum stehe im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Diese Behauptung trifft nach Ansicht des Gemeinderats nicht zu. Er verweist diesbezüglich auf seine Ausführungen unter Ziffer 8.2 zur Einwendung Huber.

Ferner rügt der Einwender, der öffentliche Zugang zum Seeufer müsse gewährleistet werden. Er stellt damit inhaltlich denselben Antrag wie der Einwender Robert Walker. Der Gemeinderat verweist deshalb auf die Ausführungen zu dessen Einwendung unter Ziffer 8.1.

Schliesslich beantragt der Einwender, die Interessen der normalverdienenden Bevölkerungsmehrheit seien gegenüber einer übermässig verdienenden Einzelperson wahrzunehmen, ohne diesen Antrag zu begründen. Der Gemeinderat widerspricht dieser Behauptung. Durch die vorliegende Volksabstimmung hat der Stimmbürger das letzte Wort. Zudem bestand die Möglichkeit, gegen den Bebauungsplan Einwendungen zu erheben, wovon u.a. der Einwender Gebrauch gemacht hat. Schliesslich wurde das Projekt Ausbildungszentrum in jeder Planungsphase an den Interessen der Öffentlichkeit gemessen.

Es wurden zwei Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung in Risch und Meierskappel durchgeführt (26. April 2010 und 17. Mai 2011). Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Interessen der Öffentlichkeit in keiner Art und Weise hinter allfällige Einzelinteressen gestellt worden sind.

8.5.6 Marc O. Huber und Dora Huber-Wunderli Tumigerstrasse 86, 8606 Greifensee, Martin V. Huber Tumigerstrasse 86, 8606 Greifensee

Die Einwender beantragten in ihrer Einsprache, es sei auf die Festsetzung des Strassenplans Böschenrot und auf die Entwidmung der öffentlichen Strasse Oberrisch-Böschchenrot zu verzichten. Soweit sich die Einsprache gegen den Strassenplan richtete, ist sie vorliegend als Einwendung gegen den Bebauungsplan zu behandeln. Die Argumente gegen den Entwidmungsbeschluss sind jedoch im separaten Entwidmungsverfahren zu behandeln.

Zunächst führen die Einwender aus, dass der Strassenplan in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Projekt Ausbildungszentrum stehe. Ein separater Entscheid über die Zulässigkeit des Strassenplans verletze deshalb die Koordinationspflicht. Dieser Einwand betrifft nicht mehr die aktuelle Situation. Wie bereits ausgeführt, wurde der Strassenplan auf dem Gebiet der Gemeinde Risch in den Bebauungsplan integriert, um die Koordination mit dem Projekt Ausbildungszentrum zu gewährleisten. Die Grundsätze der Koordination sind damit erfüllt.

Die Einwender bringen weiter vor, der kantonale Richtplan biete keine ausreichende Grundlage für das Projekt Ausbildungszentrum. Dieses Argument bringen die Einwender auch gegen den Bebauungsplan vor, weshalb auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziffer 8.2. verwiesen wird. Weiter machen die Einwender geltend, die Strassenverlegung sei von der Bewilligungsfähigkeit des Projektes Ausbildungszentrum abhängig. Mangels Zonenkonformität und wegen Verletzung der Vorschriften des Landschaftsschutzes könne das Projekt jedoch nicht bewilligt werden. Auch diese Rüge erheben die Einwender in ihrer Einwendung gegen den Bebauungsplan erneut, weshalb der Gemeinderat auf seine Ausführungen unter Ziffer 8.2 verweist. Dasselbe gilt für die Behauptung der Einwender, die Umzonung würde zu einer unzulässigen Kleinstbauzone führen.

11 Nachbearbeitung

Mittels Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung forderte der Gemeinderat Risch, dass die Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie die Auflagen der ENHK umzusetzen sind. Mit Ausnahme eines Punktes konnten bis zur öffentlichen Auflage alle Vorbehalte bereinigt und in den Bebauungsplan integriert werden.

Beim besagten Punkt handelt es sich um die geforderte Umsetzung der Variante 3 hinsichtlich der Ufergestaltung des Aabachs. Die besagte Variante, welche als Bestandteil des Verbauungskonzepts Aabach, November 2010, gefordert wird, konnte erst nach der öffentlichen Auflage in den Bebauungsplan integriert werden.

Im Sinne einer Projektoptimierung hinsichtlich der Schaffung störungsarmer Bereiche wurde gleichzeitig das Wegnetz innerhalb der Seeufer-schutzzone nochmals überarbeitet.

Variante 3

Für die Ufergestaltung des Aabachs wurden vier Varianten erarbeitet. Diese reichen vom Erhalt des Bestandes (Variante 1) bis zum ersatzlosen Rückbau der Uferverbauung (Variante 4). Die geforderte Variante 3 (teilweise Ersatz und

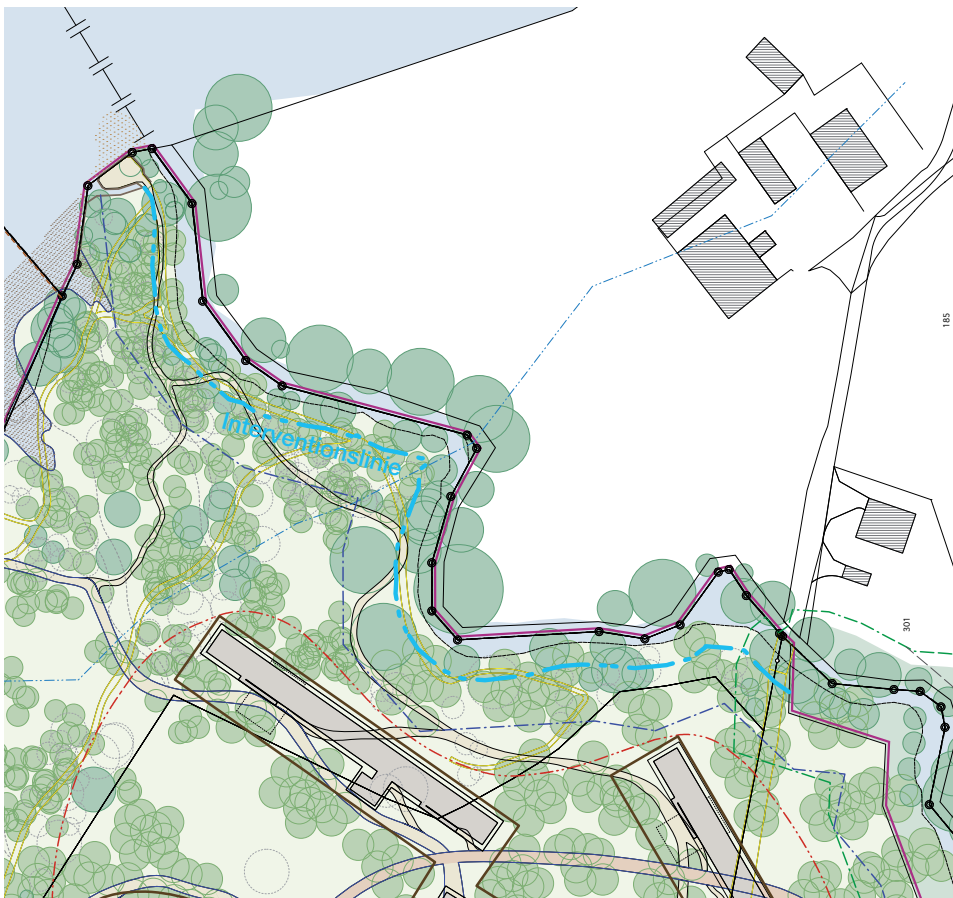


Abb. 42: Ausschnitt Bebauungsplan, Interventionslinie Aabach

Rückbau) sieht den Rückbau der bestehenden Verbauung aus Palisaden und deren Ersatz durch einen ingenieurb biologischen Längsverbau vor. An denjenigen Stellen, an denen sich keine wertvollen Bäume befinden, wird die Erosion zugelassen und es wird auf bauliche Massnahmen verzichtet.

Im Bebauungsplan wurden die Bestimmungen bezüglich Ufergestaltung des Aabachs entsprechend den Vorgaben der Variante 3 angepasst. Eine Interventionslinie, im Abstand von 5 Meter zur bestehenden Uferlinie, legt den Entwicklungsspielraum des Ufers fest. Mit Ausnahme der Teilbereiche mit wertvollem Baumbestand, soll sich das Ufer bis zu dieser Linie natürlich entwickeln können.

Wegnetz

Nach der öffentlichen Auflage wurde das Wegnetz innerhalb der Seeuferschutzzone zur Projektoptimierung nochmals überarbeitet. Die Anzahl Wege wurde reduziert. Entlang des Seeufers und des Aabachs werden die Wege nicht mehr entlang der Ufer geführt sondern weiter zurückversetzt. Die Wegflächen innerhalb der Seeuferschutzzone wurden gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage nochmals um rund 50 m² reduziert.

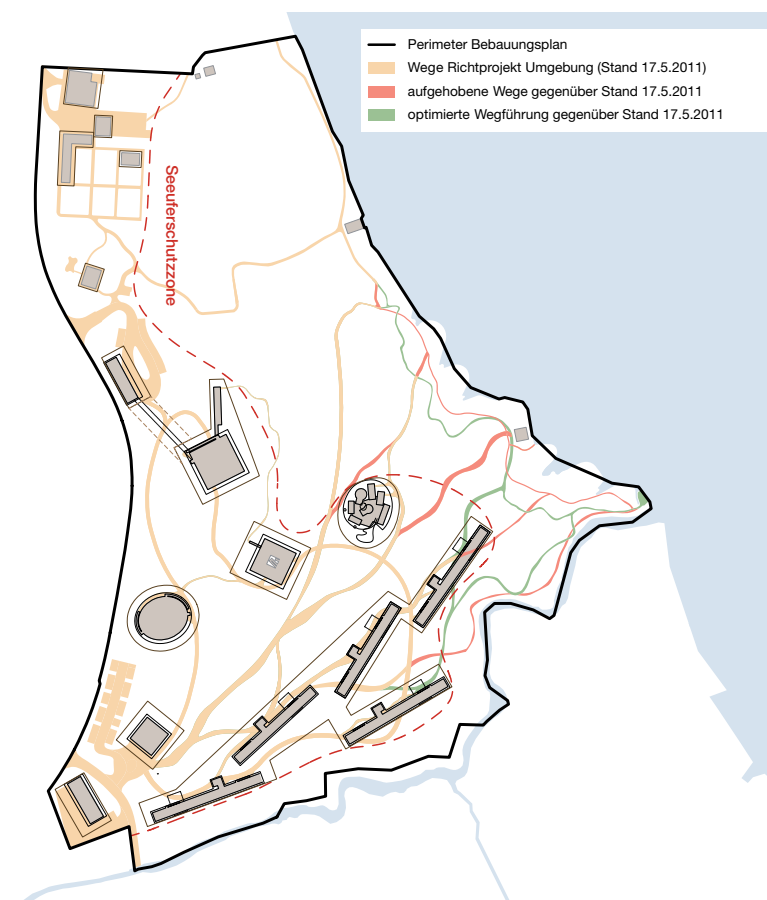
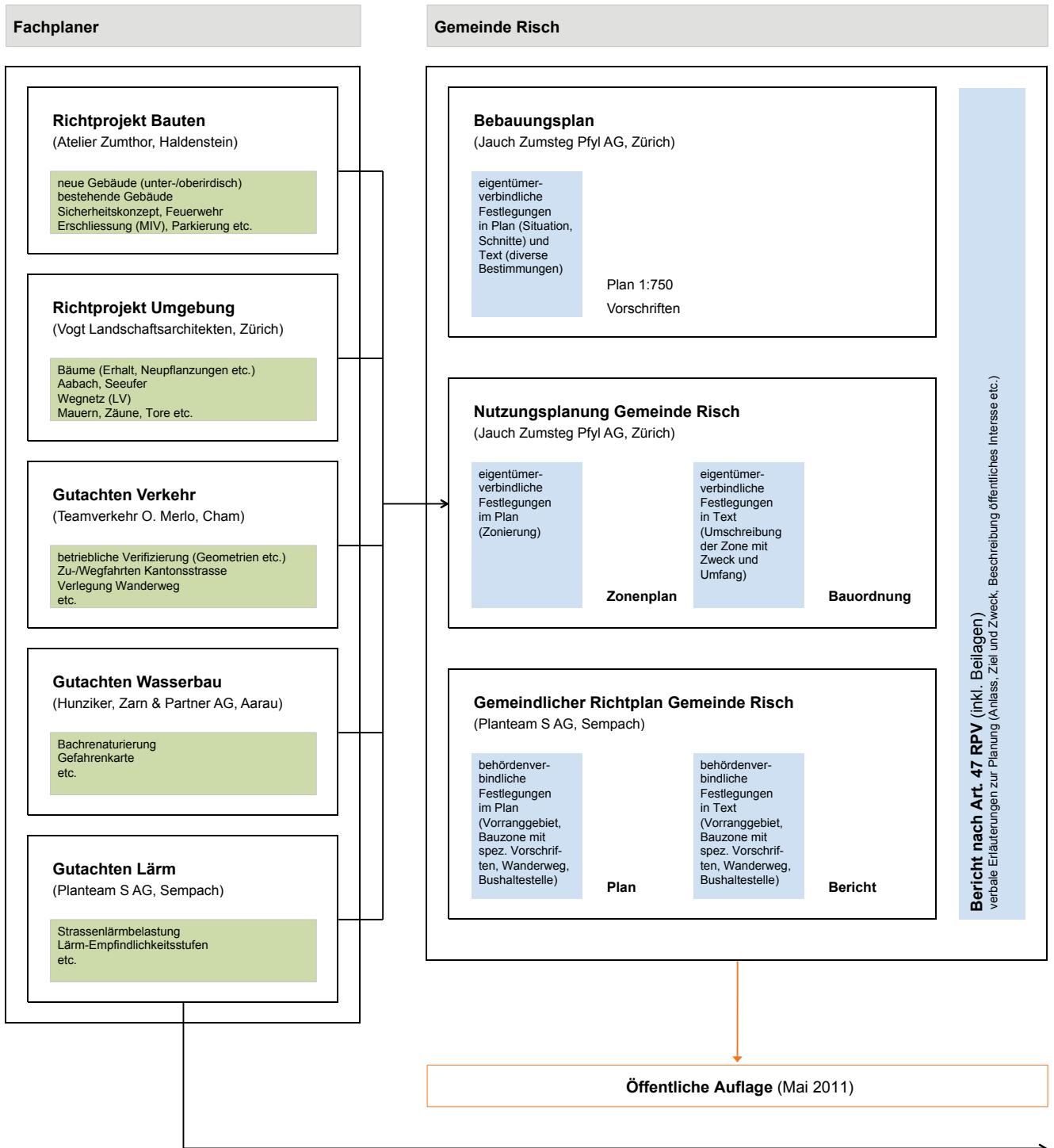


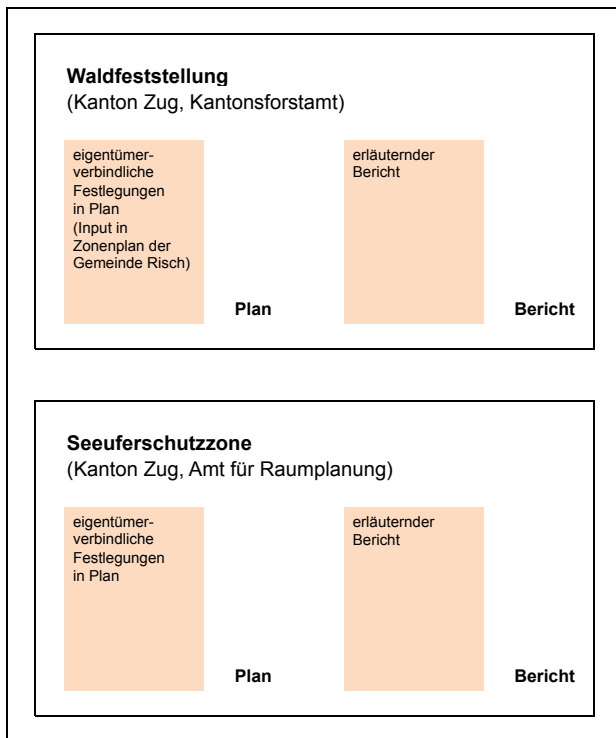
Abb. 43: Optimierung Wegnetz innerhalb Seeuferschutzzone

A) Elemente der Planung und deren Abhängigkeiten

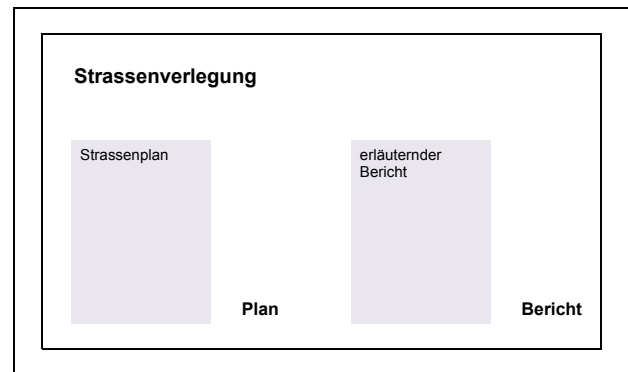


- Produkte Fachplaner (Richtprojekte, Gutachten)
- Produkte Jauch Zumsteg Pfyl AG, Planteam S AG
- Produkte Kanton Zug (Amt für Raumplanung)
- Produkte Gemeinden Risch und Meierskappel

Kanton Zug



Gemeinde Meierskappel (LU)



← Erläuterungen im Bericht nach Art. 47

Öffentliche Auflage (Mai 2011)

Öffentliche Auflage (Mai 2010)

B) BLN-Objekt 1309 Landschaft «Zugersee»





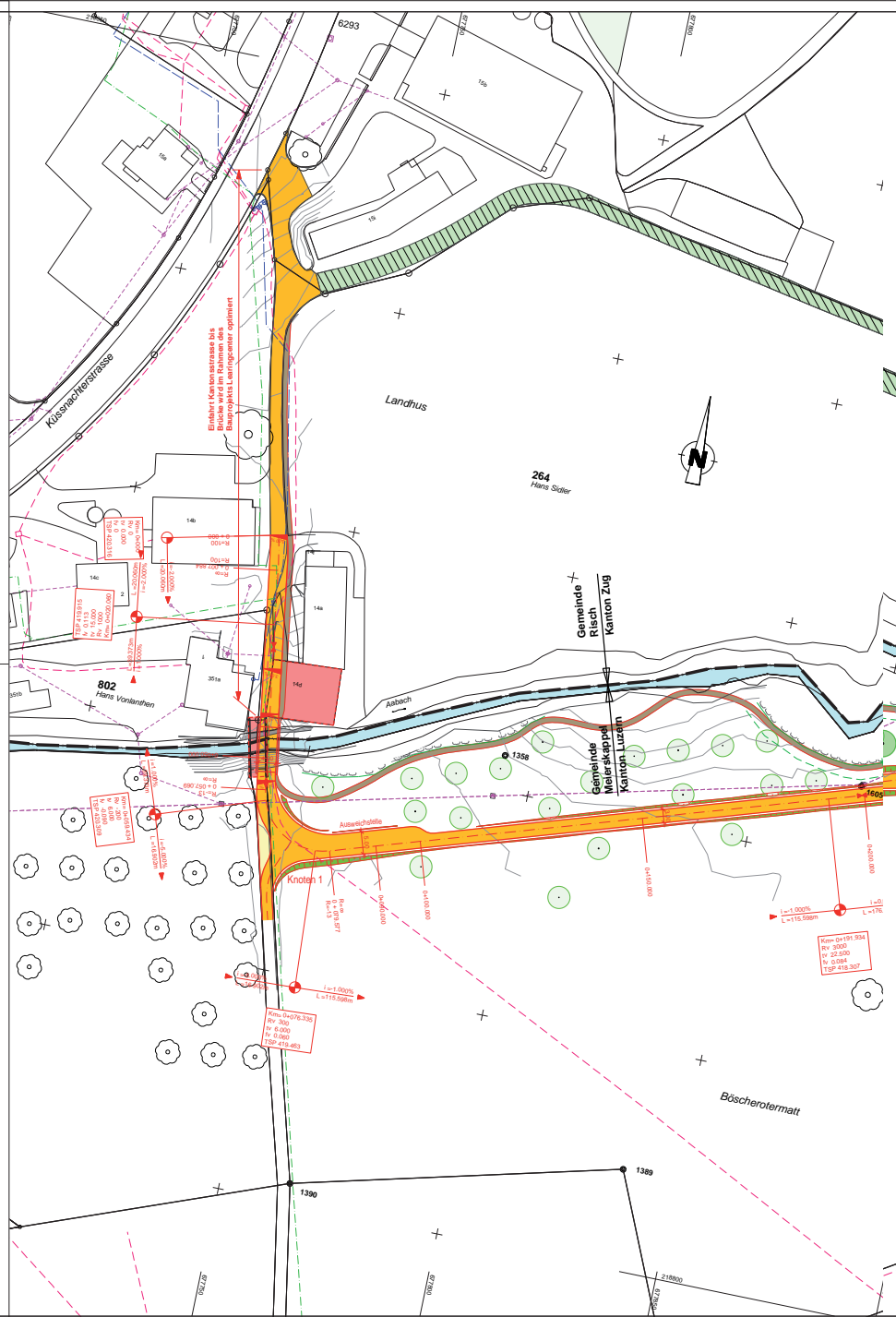
C) Strassenverlegung Böschenrot: Situation

Legende Strassenprojekt:
nach VSS SN 640 033

	neu		bestehend	Fahrbahn
				Befestigte Flächen, befahrbare Inseln
				Wandweg
				Dammböschung
				Einschnittsböschung
				Gebäudeabbruch
				Entwässerung
				Urbanisierte Flächen
				Wald
				Gewässer
				Obstbaum
				Waldbaum
				Baum entfernen

Legende Werkleitungen:
nach SA 405

	neu		bestehend	Abwasser
				Wasser
				Elektrizität
				Telecom



Ort, Datum: Luzern, 28.09.2009
 Bauherrschafft: Eiola AG
 Dammstrasse 19, 6300 Zug

Straßenengengossenschaft:
 Böschenrot

Grundigentümer: Parz. 184 (LU), Parz. 264 (ZG)	Hans Sidler Landhaus 3, 6343 Risch
Grundigentümer: Parz. 185 (LU)	Marie Viltiger-Zürcher Böschenrot, 6344 Meierskappel
Grundigentümer: Parz. 186 (LU)	Wilhelm Bründler Böschenrot, 6344 Meierskappel
Grundigentümer: Parz. 187 (LU)	Beat Fähndrich Böschenrot, 6344 Meierskappel
Grundigentümer: Parz. 246 (LU), Parz. 308 (LU)	Franziska Zogg Hofstrasse 50, 6300 Zug
Grundigentümer: Parz. 301 (LU)	Rudolf und Anna Stalder Böschenrot, 6344 Meierskappel
Grundigentümer: Parz. 802 (ZG)	Hans Vorlanthen Landhaus 1, 6343 Risch
Grundigentümer: Parz. 1749 (ZG)	Krisian Hallström Langackerstrasse 97, 8704 Herrliberg

Projektverfasser:
 Bucher + Dillier Ingenieur-Unternehmung AG
 Industriestrasse 6, 6005 Luzern

Eiola AG, Meierskappel / Risch
Strassenverlegung Böschenrot

Verfahren: - Strassenplan Luzern - Strassenplan Zug - Entwörungsgesuch Zug	Format 60 / 105
Situation 1:500	Massstab 1 : 500
	Projektphase Strassenplan

Rev.	Gez.	Datum	Bezeichnung	Vis.
—	RW	28.09.2009		La

Plotskizze 1203_00-02.ppt
 Plan Nr. 1203.00-02

BUCHER + DILLIER INGENIEUR-UNTERNEHMUNG AG
 CH-6005 LUZERN
 Industriestrasse 6
 Tel. +41 41 310 11 11
 Fax +41 41 310 11 12
 www.bucherdillier.ch






D) Strassenverlegung Böschenrot: Strassenplan (Auflage)

Legende:

Genehmigungsinhalt

— Neue Strassenlinie zu genehmigen

Informationsinhalt

-  Fahrbahn
-  Wanderweg
-  Abbruch Bauten
-  Entwidmung
-  Gewässer

KANTON ZUG		GEMEINDE RISCH
<h1>Strassenplan</h1>		
STRASSENVERLEGUNG BÖSCHENROT (TEILSTRECKE GS 264, 802, 1749)		
SITUATION 1:500		
PLAN: -10	BAUHERR: Eiola AG, Dammstrasse 19, 6300 Zug	
AUFTRAGS NR.: 1203.00	PLANER: 	
DATUM: 01.03.2010		
ÄNDERUNGEN:		
VOM GEMEINDERAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM:		
VORPRÜFUNG DURCH DAS TIEFBAUAMT DES KANTONS ZUG:		
ZUG, DEN	DER KANTONSINGENIEUR:	
PUBLIZIERT IM AMTSLATT	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DER GEMEINDEKANZLEI	
NR.:	VOM	BIS bez. BESCHENIGT:
VOM:	DIE GEMEINDESCHREIBERIN:	
ZIFFER:	DIE GEMEINDESCHREIBERIN:	
VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM:		
DER GEMEINDEPRÄSIDENT:	DIE GEMEINDESCHREIBERIN:	
GENEHMIGUNG DURCH DIE BAUDIREKTION DES KANTONS ZUG		

