



Gleis 3 Alternative Risch			
Gemeinderat	K	Zeit Personal	
Gemeindschr			
20. Juni 2011		Vis	
Gemeindrat	ZE	Planung/Bau	
Finanz./Contr		Sachverh. Berlog	
Bildung		Ordn. Besch. arb.	

GEMEINDEVERWALTUNG RISCH

Gemeinderat Risch
Zentrum Dorfmat
6343 Rotkreuz

20. Juni 2011

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Sehr geehrte Frau Gemeinderätin

Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Gleis 3 Alternative Risch erhebt

Einsprache

gegen die Änderung des Zonenplans und den „Bebauungsplan Gut Aabach“, Risch.

Die Ausführungen sind sinngemäss als Stellungnahme zur Änderung der Seeuferschutzzone und des kommunalen Richtplans im Rahmen der Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG zu verstehen.

Bezugnehmend auf die Publikationen im Amtsblatt vom 20. Mai 2011 und § 39 Abs. 2 PBG stellen wir fristgerecht folgende

Anträge:

Folgende Planungen seien fallenzulassen:

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

Begründung:

A. Beim Vorhaben einer einzelfallweisen Einzonung in Aabach Risch geht es um die Umwandlung heutiger Landwirtschaftszone in Bauzone. Eine Hauptaufgabe der Raumplanung ist betroffen, die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sowie die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens. Es soll rund 12 ha Bauzone festgelegt werden. Auch wenn die Baubereiche des Bebauungsplans letztlich „nur“ 2 ha umfassen: das fragliche Gebiet Aabach würde in seiner Gesamtheit strukturell vollständig als Baugebiet konsumiert und in der mehrfach geschützten Uferlandschaft die Nutzung erheblich intensiviert. Die anrechenbare Geschossfläche wird mit über 8000 m² beziffert, was etwa 60 4-Zimmerwohnungen entspricht. Im Anschluss an die 3 km fast ausschliesslich privat genutzte Uferstrecke ab Buonas würde der letzte Rest bis zur Kantonsgrenze definitiv ebenfalls stark erhöhter privater Nutzung übergeben und öffentlicher Zugang zu über 99 % ausgeschlossen.

B. Gemäss Auskunft von Herrn Daniel Vasella in der Presse kaufte Eiola AG das Grundstück 2003. Damals war die kantonale Richtplanung in Arbeit. Der Kantonsrat fasste im Januar 2004 Beschluss inkl. der ursprünglichen Fassung des S6, welche den Gemeinden ermöglichte, an besagten Orten *Bauzonen* festzulegen. Der Bund strich jedoch das Wort „Bau“ ..., sodass im Einzelfall Nichtbauzone oder Bauzone zu prüfen wäre. Der Kauf des Landes wurde zu einem Zeitpunkt getätigt, als die Genehmigung des Richtplans durch den Bund noch ausstand. Eine qualitative Bewertung des Landgutes lag und liegt nicht vor. Das entsprechende Verlustrisiko hat in solchen Fällen einzig der Landeigentümer zu tragen.

C. Die Festlegung der Bauzone käme faktisch einer isolierten Bauzone gleich. Aus den öffentlichen Ausführungen des Kantonsplaners Herrn René Hutter geht hervor, dass die Rischer Villenzone heute nicht mehr als Siedlungsgebiet genehmigt würde (Neue Zuger Zeitung 29.9.2010). Diesem Urteil ist zuzustimmen. Dann kann jedoch eine solche Zone keinesfalls als Rechtfertigung dienen, sie in Aabach fortzusetzen.

D. Es wird mit einer einzelfallweisen Einzonung versucht, die raumplanerischen Zusammenhänge auszuklammern und damit zu umgehen. Dazu gehört, dass Bauzonen in den Gesamtrevisionen der Ortsplanungen (kantonal und ausserkantonal) bereits in überreichlichem Mass festgelegt worden sind. Selbst wenn sich in der Gemeinde Risch keine geeignete Bauzone finden liesse, so kann dies keine Begründung abgeben, in hochrangig geschützter Uferlandschaft abseits der Siedlung einen Pharmakonzern zu privilegieren und die raumplanerischen Ziele und Grundsätze mehrfach zu verletzen. Ein bestimmtes Vorhaben eines Privaten kann nicht automatisch beanspruchen - wie der Planungsbericht suggeriert - das betreffende Gebiet als Bauzone ausgeschieden zu bekommen. Der einzelfallweise Einzonungsversuch, basierend auf der Absicht des einseitig interessierten Landeigentümers, bedeutet die Verhinderung der unvoreingenommenen Prüfung, was für Nutzungen (Natur-, Landschaftsschutz, Freihaltung, schonender öffentlicher Zugang und Begehung u.v.a.m.) aus gesamtheitlicher Sicht, unter den übergeordneten Bestimmungen und den gesellschaftlichen Bedürfnissen am Ort verträglich und richtig ist.

E. Das Gebiet Gut Aabach gehört zu den 11 im kantonalen Richtplan aufgenommenen Orten, wo die Gemeinden grundsätzlich eine Zone festlegen können. Allerdings unter den im Abschnitt S6 erwähnten Bedingungen, welche in den Unterlagen materiell ignoriert werden. Wir zitieren sie:

„An den jeweiligen Standorten können die Gemeinden Zonen mit speziellen Vorschriften bezeichnen, um die historisch wertvollen Gebäude und Anlagen mit ihrer Umgebung zu erhalten und zu entwickeln. Die Zone ist klein zu halten ...“ (Zitatauszug sinngemäss).

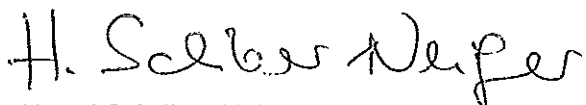
F. Die Festlegung einer Zone setzt also erstens die Existenz wertvoller Gebäude und Anlagen voraus. Es ist zu erwarten, dass die zuständigen Behörden von Gemeinde und Kanton derart qualifizierte Gebäude und Anlagen fachlich nachweisen, sofern sie eine Erhaltungszone (Nichtbauzone) oder eine Bauzone erlassen wollen. Einziges Objekt, welches diesen Anforderungen vielleicht genügt, ist das Gärtnerhaus, das allerdings aus der Ära vor Schaffung des Landgutes stammt und bereits restauriert ist. Und das sicher nicht zur Rechtfertigung eines Learning Centers herangezogen werden kann. Weder vermochte der Regierungsrat (z.B. anlässlich der Beantwortung der Interpellation von KR Hanni Schriber-Neiger) noch der Gemeinderat im Rahmen dieser Planung zu dokumentieren, welche Gebäude und Anlagen als historisch wertvoll einzustufen seien. Man muss deshalb davon ausgehen, dass derartige Objekte nicht existieren. Nachdem das

Hauptobjekt des Gutes Aabach, nämlich die Villa von 1931 - notabene etwa ein Jahr nach Erlass des kantonalen Richtplans - offiziell aus dem Verzeichnis der schützenswerten Objekte gestrichen wurde und anderweitige Qualifizierungen fehlen, entfällt die legitimierende Basis des Standortes Nr. 11 vollständig. Ist vielleicht beabsichtigt, zwei, drei bauliche Nebenobjekte der Gärtnerei zu erhalten? Für diese reklamiert niemand, dass sie die Qualifikation des historisch wertvollen verdienen. Es wäre grotesk, daraus eine legitimierende Basis für Bauten und Anlagen im Umfang gemäss Unterlagen ableiten zu wollen. Auch für die Garten- bzw. Parkanlage liegt keine qualifizierte, unabhängige Beurteilung vor. Selbst wenn dies der Fall wäre, ist nicht einzusehen, wie ihre Erhaltung eine umfangreiche Bauzone für ein Bauvolumen wie beabsichtigt voraussetzen müsste.

G. Aus dem zitierten Artikel folgt logisch, dass eine allfällige Zone zweitens des Nachweises bedarf, dass sie tatsächlich für die Erhaltung und Entwicklung der jeweiligen historisch wertvollen Gebäude und Anlagen erforderlich ist. Aus den Unterlagen gehen weder hervor, dass es historisch bedeutsame Bauten und Anlagen gibt, welche die Schaffung einer Zone rechtfertigten, noch wird nachgewiesen, dass die Schaffung einer Nichtbauzone oder Bauzone im vorgesehenen Umfang im Interesse solcher Objekte unverzichtbar wäre.

H. Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung hat der Gemeinderat Bericht abzugeben, u.a. wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung und den kantonalen Richtplan berücksichtigt. (Bezüglich Letzterem ist der Abschnitt S6 Zonen mit speziellen Vorschriften zentral.) Und gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung hat eine kantonale Behörde die Übereinstimmung der Nutzungspläne mit dem vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen zu prüfen. Weder liegt zu diesen Gegenständen eine explizite schlüssige Berichterstattung des Gemeinderates vor, noch hat eine kantonale Behörde eine vorbereitende materielle Prüfung (Vorprüfungsbericht der Baudirektion) vorgenommen.

Rotkreuz, 20. Juni 2011



Hanni Schriber-Neiger
Präsidentin Gleis 3 Alternative Risch
Unterer Haldenweg 5
6343 Rotkreuz

KOPIE

WOLFER & FREY

RECHTSANWÄLTE

DR. ROBERT WOLFER
DR. FRITZ FREY
DR. KONRAD WILLI
LIC. LUKAS WOLFER

TEL. Kanzlei 044 211 87 83
TEL. RW 044 211 09 80
TEL. FF 044 211 87 84
TEL. KW 044 212 39 10
TEL. LW 044 211 87 81

FAX 044 211 20 79
E-MAIL kanzlei@wolfer-frey.ch

MITGLIEDER
DES SCHWEIZERISCHEN
ANWALTSVERBANDES

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER

8021 ZÜRICH, 20. Juni 2011/KW
NÜSCHELERSTRASSE 35, POSTFACH 1123
PAKETADRESSE: 8001 Zürich

Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag von

1. Marc O. Huber und Dora Huber-Wunderli, Tumigerstrasse 86,
8606 Greifensee,
2. Martin V. Huber, c/o Tumigerstrasse 86, 8606 Greifensee,

beziehe ich mich auf die vom 20. Mai bis 20. Juni 2011 dauernde öffentliche Auflage der Richtplananpassung „Gut Aabach“, der Änderung des Zonenplans und der Ergänzung der § 18 und 25 Bauordnung für das Gebiet „Gut Aabach“ sowie des Bebauungsplans „Gut Aabach“, je vom 17. Mai 2011, und unterbreite Ihnen fristgerecht die nachfolgende

EINWENDUNG / MITWIRKUNG

ABTEILUNG	R	K/EA	ABTEILUNG	R	K/EA
Gemeinderat		✓	Gen. Personal		
Gemeindegemeinschaft					
E 22. Juni 2011 Vis. <i>QW</i>					
Präsidentales			Planung/Ra.	RE	
Einw./Cont.			Sicherh. Ökolog.		
Pro/Dorfmat			Sozia./Gesundh.		

GEMEINDEVERWALTUNG RISCH

Gemeinderat Risch
Zentrum Dorfmat
6343 Rotkreuz

mit folgendem

Antrag:

„Es sei auf die Änderung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (Richtplan, Zonenplan, Bauordnung) sowie auf die Festsetzung des Bebauungsplans „Gut Aabach“ zu verzichten.

Begründung:

1.

Mit den aufgelegten Änderungen des Richtplans sowie des Zonenplans und der Bauordnung soll das als „Gut Aabach“ bezeichnete Gebiet in Risch von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften und Bebauungsplanpflicht umgezont werden. Dabei stützt man sich auf eine Festlegung im kantonalen Richtplan, welcher an diesem Ort eine Bauzone mit speziellen Vorschriften im Sinne von § 22 PBG erlaube. Dieser Standpunkt ist rechtlich unhaltbar. Der kantonale Richtplan kann nicht als Grundlage für die überrissenen Bauvorstellungen von Novartis herangezogen werden. Ziff. 6.1.2 Richtplantext bestimmt eindeutig, dass solche speziellen Bauzonen „klein zu halten“ seien, was hier nicht im Ernst zutrifft. Hiervon geht, soweit ersichtlich, zu Recht auch der Raumplanungsexperte Prof. Pierre Tschannen aus (vgl. Zugerbieter vom 18. Mai 2011, „Viele offene Fragen in Risch“). Für Einzelheiten verweisen die Einwender auf die bereits in der Einsprache gegen den Strassenplan vom 14. Juni 2010 vorgetragenen Argumente, an denen vollumfänglich festgehalten wird. Fehlt es an einer hinreichenden richtplanerischen Grundlage im kantonalen Recht, erweisen sich die aufgelegten Änderungen auf kommunaler Stufe (Richtplan, Zonenplan) automatisch als unzulässig und wird auch dem Bebauungsplan die Grundlage entzogen.

2.

Abgesehen vom Fehlen einer richtplanerischen Grundlage ist festzustellen, dass mit der vorgesehenen Umzonung eine unzulässige Kleinstbauzone im Nichtsiedlungsgebiet (Landwirtschaftszone) geschaffen würde. Die neu zu erstellenden Bauten und Anlagen sollen in einem Abstand von 200 bis 600 m zur nächstgelegenen Bauzone im Norden zu liegen kommen. Mit dem Bebauungsplan würde somit nicht bloss eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten ermöglicht werden. Der heutige Baubestand soll im Gegenteil, von einer Ausnahme abgesehen, vollständig beseitigt werden. Stattdessen ist eine grossflächige Neuüberbauung in einem bisher weitestgehend von Bauten freigebliebenen Umfeld mit tiefgreifenden Veränderungen der Umgebung vorgesehen. Die vorgesehene Zone bewirkte somit eine klare Aufweichung der Trennung von Bau- und Nichtbaugesbiet, womit sie sich nach der bundesgerichtlichen Praxis als unzulässig erweist.

3.

Hinzu kommt, dass der Festlegung einer Bauzone am fraglichen Ort auch überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen würden. Zu erwähnen ist vorab der klare Verstoß gegen die Raumplanungsgrundsätze des Bundes. Die geplante Überbauung eines grösseren, isolierten Gebiets ausserhalb des Siedlungsgebiets ist mit den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss Raumplanungsgesetz nicht vereinbar und führte zudem zu einem erheblichen Verlust an Fruchtfolgefleichen. Zudem stehen einer Überbauung an diesem Ort auch Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes entgegen. 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 haben Bund, Kanton und Gemeinde deutlich zum Ausdruck gebracht, dass das Gebiet, in dem das Projekt von Novartis verwirklicht werden soll, einen ausserordentlich hohen landschaftlichen Wert aufweist und nach Möglichkeit vollständig zu erhalten ist. Die geplante grossflächige Überbauung des Gebiets führte zu schwerwiegenden Konflikten, welche auch durch (angebliche) Verbesserungen und Gegenleistungen von Novartis nicht aufgewogen werden. Die

gegenteilige Auffassung der ENHK ist unverständlich und sachlich schlicht unhaltbar.

4.

Mit dem Bundesrecht nicht vereinbar ist ferner auch die lärmrechtliche Zuweisung des Areals zur Empfindlichkeitsstufe ES III. Das geplante Ausbildungszentrum stellt offenkundig keinen mässig störenden Gewerbebetrieb dar. Es handelt sich vielmehr um eine nicht störende Mischnutzung (Wohnen, Verpflegung, Ausbildung), welche gemäss § 18 Bauordnung auch in allen reinen Wohnzonen zulässig wäre. Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV ist in diesem Fall eine Empfindlichkeitsstufe ES II festzulegen, was offenbar zunächst auch vorgesehen war (vgl. Vorprüfungsbericht Baudirektion vom 1. Februar 2011, Ziff. 2.3.1, S. 5). Wie sich aus dem Lärmgutachten vom 6. Mai 2011 ergibt, wird der Planungswert Tag der ES II in den Baubereichen entlang der Küssnacherstrasse klar überschritten. Teilweise resultiert sogar eine Überschreitung des Planungswerts Nacht der ES II. Dieser Umstand stellt aber selbstredend noch lange keinen Grund dar, das Gebiet kurzerhand einer höheren Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Vielmehr wäre, wenn überhaupt, das Projekt so anzupassen, dass die massgeblichen Werte der ES II eingehalten werden.

5.

Nicht akzeptabel ist ferner, dass wegen des geplanten Learning-Centers die bestehende öffentliche Zufahrtsstrasse in das Gebiet Böschenrot aufgehoben und durch eine neue Strasse entlang des Aabachs ersetzt werden soll, was auf dem Gebiet des Kantons Luzern weitere nachteilige Eingriffe in die bisher intakte Umgebung bedingte. Es wäre ohne Weiteres möglich, das Projekt – wenn überhaupt – so zu konzipieren, dass eine Zufahrt innerhalb des heutigen Areals weiter möglich bliebe. Für Details wird auf die Einsprache gegen den Strassenplan und die Entwidmung der Zufahrtsstrasse vom 14. Juni 2010 verwiesen, die in allen Teilen aufrecht erhalten (d.h. nicht bloss als Einwendung gegen den Bebauungsplan weitergeführt) wird.

6.

Die Einwender kritisieren ferner auch die Anpassung der kantonalen Seeufer-schutzzone und der Waldfeststellung und werden beim Kanton entsprechende Einsprachen platzieren. Auch bei diesen Änderungen handelt es sich – richtig

gesehen – um grosszügige Zugeständnisse an die Adresse von Novartis, welche sich rechtlich nicht halten lassen.

7.

Die Einwender haben sich vorstehend auf die augenfälligen Mängel der Revisionsvorlage beschränkt. Sie behalten sich weitergehende Einwände im Rechtsmittelverfahren ausdrücklich vor, falls die Gemeindeversammlung bzw. die Stimmbürger der Änderung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung sowie dem Bebauungsplan im November 2011 zustimmen sollten.

Mit freundlichen Grüssen



Dr. Konrad Willi

(Fachanwalt SAV für
Bau- und Immobilienrecht)

Einschreiben

Im Doppel

Kopie an:

Klient

RA Christoph Schweiger

Robert Walker
Schöngrund 9
6343 Rotkreuz

KOPIE

Rotkreuz, 30. Mai 2011

ABTEILUNG	R	K/E/A	ABTEILUNG	R	K/E/A
Gemeinderat		K	Leit. Personal		
Gemeindeschr.					
E		31. Mai 2011	Vis.		
Präsidentales			Präsident		DE
Finanz./Conti			Stabschef		
Bildung			Stabschef		

GEMEINDEVERWALTUNG RISCH

Robert Walker, Schöngrund 9, 6343 Rotkreuz

Gemeinderat Risch
Zentrum Dorfmat
6343 Rotkreuz

**Einsprache / Anträge zur:
Öffentlichen Auflage - Bebauungsplan "Gut Aabach" Risch**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Amtsblatt vom 20. Mai 2011 wurde unter Gemeinde Risch, Nummer 2973, die öffentliche Auflage Bebauungsplan "Gut Aabach" Risch ausgeschrieben.
Auf Grund der nachstehenden Begründung und in Bezug auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979, Art. 3 Planungsgrundsatz 2 c, erhebe ich folgende

Einsprache / 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.

Begründung:

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um ein Projekt an einem bedeutenden Seeuferabschnitt am Zugersee, der bis heute noch keinen öffentlichen Zugang hat. Obwohl die Bevölkerung in der Gemeinde Risch in der vergangenen Zeit enorm gewachsen ist und die Gemeinde über einen sehr grossen Seeanstoss verfügt, wurden seit der Veränderung in Buonas keine weiteren Uferzonen für die breite Öffentlichkeit erschlossen.

Heute müssen Fussgänger die Strecke von der Kirche Risch bis zur Abzweigung Chiemen / Zugersee ausschliesslich auf dem Trottoir der Hauptstrasse zurücklegen. Dabei wird ihnen immer mehr die Seesicht mit Sträuchern und Mauern verwehrt.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Gut Aabach bietet sich wohl die letzte Gelegenheit für die Planung und Erstellung eines öffentlichen Seeuferweges. Langfristig muss aber das Ziel sein, diesen Uferweg nicht nur im Planungsgebiet Aabach, sondern vom Seeabgang bei der Kirche Risch bis an die Grenze zum Kanton Luzern erstellen zu können.

Für die Finanzierung des restlichen Fuss- und Wanderwegs sollte unbedingt abgeklärt werden, ob die Erstellungskosten und die Kosten für den Landerwerb mit Abgaben, die gemäss gesetzlichen Grundlagen vom Kanton oder der Gemeinde für den Mehrwert von neu eingezonten landwirtschaftlichen Flächen erhoben werden könnten, finanziert werden können.

Im Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979, Art. 3 Planungsgrundsätze wird unter 2 c festgehalten, dass die See- und Flussufer freigehalten und der öffentliche Zugang und die Begehung erleichtert werden soll. Mit dem vorliegenden Plan wird aber diesem Artikel keinesfalls entsprochen; im Gegenteil, der freie, öffentliche Zugang wird dadurch allen künftigen Generationen verwehrt.

Ich hoffe, dass die Grundsätze des Bundesgesetzes beachtet und die gestellten Anträge in die Bewilligung einbezogen werden.

Ich bitte Sie, mir den Eingang dieser Einsprache schriftlich zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüssen

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and a final vertical stroke, positioned below the text 'Mit freundlichen Grüssen'.

KOPIE



Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Schwarzenburgstr. 11, 3007 Bern
Pro Natura, Dornacherstrasse 192, Postfach 4018, 4053 Basel; vertreten durch ihre kantona-
 nale Sektion Pro Natura Zug, Staldenstrasse 1, 6313 Menzingen
WWF Schweiz, Postfach 8010, 8004 Zürich; vertreten durch ihre kantonale Sektion WWF
 Zug, Postfach 4530, 6304 Zug

Einschreiben

Gemeinderat Risch
 Gemeindeganzlei
 Zentrum Dorfmat
 6343 Rotkreuz

Zug, 20. Juni 2011

ABTEILUNG	R	K/E/A	ABTEILUNG	R	K/E/A
Gemeinderat		K	Leit. Personal		
Gemeindeganzlei					
E			21. Juni 2011		Vis.
Präsidentiales			Planung/Bzl.		VE
Finanz/Contr.			Schieds/Okolog.		
Bildung			Sozial/Gesundh.		

GEMEINDEVERWALTUNG RISCH

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Pro Natura und WWF Schweiz erheben

Einsprache

gegen den „Bebauungsplan Gut Aabach“, Risch (inkl. Änderung Zonenplan und Richtplan)
 und 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.

Begründung:

A) Formelles

Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Pro Natura und WWF Schweiz sind im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes gestützt auf Art. 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) und Art. 55 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) zur Einsprache und Beschwerde legitimiert. Die einsprechenden nationalen Organi-

sationen zusammen mit ihren regionalen Sektionen werden vertreten durch Barbara Gysel, Widenstrasse 47, 6317 Oberwil b. Zug (Präsidentin WWF Zug). Eine Vollmacht kann auf Wunsch nachgereicht werden.

Gemäss öffentlicher Ausschreibung im Zuger Amtsblatt vom 20. Mai 2011 läuft die Einsprachefrist bis und mit 20. Juni 2011. Mit obigem Datum ist diese Frist gewahrt.

B) Rechtliches

Einleitung

Die Firma Novartis beabsichtigt, im Gebiet Aabach ein Ausbildungszentrum zu bauen. Das Gebiet befindet sich heute in der Landwirtschaftszone, in der Landschaftsschutzzone sowie teilweise in der Seeuferschutzzone. Auch die seenahe Lage innerhalb des BLN-Gebietes Zugersee schliesst eine Einzonung grundsätzlich aus. Das Gut Aabach befindet sich somit im Nichtbauggebiet. Damit das Projekt trotzdem realisiert werden kann, soll es in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften eingezont, die Seeuferschutzzone umgelegt und ein Bauungsplan geschaffen werden. Dabei werden wichtige Grundsätze der Raumplanung wie beispielsweise die haushälterische Nutzung und des Landschaftsschutzes verletzt. Schliesslich soll auch die bestehende Erschliessungsstrasse ins Gebiet Böschenrot umgelegt und auf Luzerner Gebiet neu gebaut werden.

Es liegen keine übergeordneten öffentlichen Interessen vor, die es rechtfertigen, den teilweise seit Jahrzehnten bestehenden Schutzstatus aufzuheben und an dem sensiblen Ort einen neuen Siedlungsteil zu realisieren. Ein Ausbildungszentrum und die Schaffung von Arbeitsplätzen lassen sich auch im bestehenden Siedlungsgebiet realisieren.

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz RPG darf nur Land eingezont werden, das benötigt wird und sich für eine Überbauung eignet. Mit der Zonenplanung 2006 wurden genügend Baulandreserven geschaffen, was auch der Regierungsrat in der Beantwortung der Interpellation Schriber am 17. August 2011 bestätigt. Zweifellos könnte in diesen Bauzonen der Raumbedarf für ein kompaktes Ausbildungszentrum realisiert werden. Auch ausserhalb der Gemeinde Risch sind gemäss dem kantonalen Richtplan und der gemeindlichen Zonenpläne genügend festgesetzte Siedlungsgebiete bezeichnet, in denen ein privates Ausbildungszentrum ohne Verletzung raumplanerischer und landschaftsschützerischer Grundsätze realisiert werden kann. Eine „Standortgebundenheit“ für das Ausbildungszentrum ist weder im Gebiet Aabach noch in der Gemeinde Risch gegeben.

Bei der Eignung sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) zu berücksichtigen. Aufgrund der Grundsätze zur Erhaltung und Schonung naturnaher Landschaften und zur Freihaltung von Seeufnern wurde das Gebiet Aabach mit den entsprechenden Landschaftsschutzbestimmungen überlagert, weshalb es sich für eine Überbauung nicht eignet.

Kantonaler Richtplan

Der einzige Anhaltspunkt für eine bauliche Entwicklung im Gebiet Aabach ergibt sich aus dem kantonalen Richtplan (Kapitel S6). Das Privileg für eine bauliche Weiterentwicklung im Interesse der Erhaltung eines historisch wertvollen Gebäudes bzw. einer Anlage wird jedoch hinfällig, weil nach der Einschätzung des Kantons weder die Gebäude (Ausnahme: Gärtnerhaus), noch die Anlagen wertvoll oder erhaltenswert sind. Damit wird das Ziel des Richtplaneintrags, nämlich die langfristige Erhaltung eines historisch bedeutenden Landgutes obsolet. Dies wiederum hat zur Folge, dass eine „Zone mit speziellen Vorschriften zur Erhaltung wertvoller Gebäude und Anlagen“ im Sinne des Richtplans gar nicht mehr ausgeschieden werden kann. Konsequenterweise hätte der Regierungsrat nach seiner Entscheidung, die zentrale Villa Göhner aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler zu entlassen, dem Kantonsrat die Streichung des Gutes Aabach aus dem Kapitel S6 des Richtplans beantragen müssen. Offenbar sollte aber mit dem Verzicht auf den Schutz der Villa Göhner sowie der in Aussicht gestellten Reduzierung der Seeuferschutzzone das Terrain für ein völlig neu konzipiertes Ausbildungszentrum auf dem erweiterten Parkgebiet geebnet werden. Dies jedoch widerspricht klar dem im Richtplan festgehaltenen Ziel der Erhaltungszonen für historische Landgüter.

Selbst für den Fall, dass die Erhaltung von Gebäuden und Anlagen Bestandteil eines Projektes wären, hätte sich die Erweiterung auf einen engen Radius zu beschränken. Auch der Bund hat in der Richtplangenehmigung 2005 explizit darauf hingewiesen, dass diese Spezialzonen keine Bauzonen darstellen, sondern sich die Entwicklungsmöglichkeiten auf das für das Bauen ausserhalb der Bauzone übliche Mass zu beschränken haben. Die Nutzungsplanung dürfe nicht dazu missbraucht werden, die strengen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone zu unterlaufen. Das vorliegende Projekt ist jedoch weder eine massvolle Weiterentwicklung, noch orientiert es sich am Bestehenden. Es ist auf einem gegenüber heute praktisch verdoppelten Parkareal eine vollständig neue Überbauung und Parkanlage geplant. Auch wenn der Perimeter der Bauzone mit speziellen Vorschriften im Norden an die bestehende Bauzone grenzt, wird mit dem Kern des Ausbildungszentrums faktisch eine unzulässige Kleinbauzone geschaffen.

Das Projekt beschränkt sich auch nicht auf das ursprüngliche Parkareal des Landgutes Aabach, sondern beansprucht in wesentlichen Teilen Flächen ausserhalb des Landgutes, die auch eigentümlich nicht mit ihm verbunden sind. Dies hat wiederum zur Folge, dass ein bestehender Landwirtschaftsbetrieb „ausgesiedelt“ werden muss, wodurch zusätzlich eine neue Landschaftskammer baulich in Anspruch genommen wird.

Landschaftsschutz

Südlich von Risch ist eine Villenzone ausgeschieden, welche sogar nach Ansicht des Kantons so heute nicht mehr genehmigt würde. Immerhin sieht der Kantonale Richtplan in diesem Gebiet zu Recht keine Erweiterung vor. Die gesamte Landschaft wird dem Landschaftsschongebiet zugewiesen. Trotzdem soll nun in dem Gebiet mit Priorität „Landschaftsschutz“ ein neuer Siedlungsteil gebaut werden. Dies widerspricht dem Grundsatz der Freihaltung der Seeufer vor einer weiteren Überbauung.

Der geplante Standort des Zentrums liegt im Kernbereich des nationalen Landschaftsschutzgebietes Zugersee (BLN). In solchen Gebieten können nur neue Vorhaben gebaut werden, denen ebenfalls «nationale Bedeutung» zukommt. Dies ist beim privaten Ausbildungszentrum der Novartis eindeutig nicht der Fall.

Die Firma Novartis und die Projektverantwortlichen haben sich zweifellos bemüht, ein architektonisch und landschaftsplanerisch hochstehendes Projekt zu entwickeln. Dies kann jedoch kein Grund für die Realisierung dieses privaten Bauvorhabens im Nichtsiedlungs- und Landschaftsschutzgebiet sein.

Mit dem kürzlich vorgestellten Raumkonzept Schweiz wurde nochmals eindringlich auf die anhaltende Zersiedelung der Schweiz hingewiesen. Sofern sich eine Siedlungserweiterung trotzdem als notwendig erweist, soll diese aber in jedem Fall nicht zu Lasten von geschützten Landschaften gehen. Das Ausbildungszentrum trägt mit seinen über den ganzen Park verteilten 11 neuen Gebäuden sowohl zur Zersiedelung, wie auch zur Schmälerung eines Schutzgebietes bei.

Wir ersuchen Sie, aus den oben dargelegten Gründen, den eingangs gestellten Anträgen zu entsprechen.

Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung der obengenannten Organisationen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Gysel', followed by a long, horizontal, wavy flourish.

Barbara Gysel

Postadresse: Pro Natura Zug Geschäftsstelle, Staldenstrasse 1, 6313 Menzingen