



Risch Rotkreuz

Abstimmung

## Erläuterungen zur gemeindlichen Urnenabstimmung vom 27. November 2011

- Änderung des Zonenplans  
und der Bauordnung
- Erlass des Bebauungsplans Gut Aabach







**Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen,  
der Änderung des Zonenplans und  
der Bauordnung sowie dem Erlass  
des Bebauungsplans Gut Aabach  
zuzustimmen.**

### **Urnenöffnungszeiten**

#### **Vorurne**

Während den Schalteröffnungszeiten der Einwohnerkontrolle im Rathaus, Zentrum Dorfmatte, Rotkreuz, von 08.00 bis 11.45 Uhr und von 13.30 bis 17.00 Uhr, montags bis 18.00 Uhr.

#### **Haupturne**

Am Abstimmungssonntag, 27. November 2011, von 09.00 bis 12.00 Uhr im Rathaus, Zentrum Dorfmatte, Rotkreuz.

### **Zusätzliche Informationen**

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Gemeindekanzlei oder im Internet unter [www.rischrotkreuz.ch](http://www.rischrotkreuz.ch).

# Inhaltsübersicht

6	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>
7	<b>1. Ausgangslage</b>
8	<b>2. Projekt</b> 2.1. Park 2.2. Ausbildungszentrum
9	<b>3. Änderung des Zonenplans und der Bauordnung</b>
10	<b>4. Erlass des Bebauungsplans</b>
11	<b>5. Kantonale Vorprüfung</b>
12	<b>6. Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission</b>
12	<b>7. Verfahrenskoordination</b>
13	<b>8. Einwendungen</b> <b>8.1. Robert Walker</b> Schöngrund 9, 6343 Rotkreuz
14	<b>8.2. Marc O. Huber und Dora Huber-Wunderli</b> Tumigerstrasse 86, 8606 Greifensee <b>Martin V. Huber</b> Tumigerstrasse 86, 8606 Greifensee
16	<b>8.3. Gleis 3 Alternative Risch</b> Unterer Haldenweg 5, 6343 Rotkreuz

17	<b>8.4. Stiftung Landschaftsschutz Schweiz</b> Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern <b>Pro Natura</b> Dornacherstrasse 192, Postfach 4018, 4053 Basel, vertreten durch die kantonale Sektion Pro Natura Zug, Staldenstrasse 1, 6313 Menzingen <b>WWF Schweiz</b> Postfach 8010, 8004 Zürich, vertreten durch die kantonale Sektion WWF Zug, Postfach 4530, 6304 Zug
19	<b>8.5 Strassenplan</b>
26	<b>9. Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage</b>
27	<b>10. Empfehlung des Gemeinderats</b>
28	<b>11. Publikation Abstimmungsergebnis</b>
29	<b>12. Abstimmungsfragen</b>
31	<b>Anhang 1</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Beschlusstext zur Änderung des Zonenplans und der Bauordnung</li><li>– Plan «Heutige Zonierung Gebiet Gut Aabach» und Plan «Neue Zonierung Gebiet Gut Aabach»</li></ul>
34	<b>Anhang 2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Beschlusstext zum Bebauungsplan Gut Aabach</li><li>– Legende zum Bebauungsplan Gut Aabach</li></ul>
	<b>Beilage</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Bebauungsplan Gut Aabach</li></ul>

## Das Wichtigste in Kürze

1. Das Gut Aabach bildet Teil einer schweizweit herausragenden Landschaft am Zugersee. Der Park und die Gebäude entstanden in den 1930er Jahren. Das westliche Ufer des Zugersees ist im Bundesinventar für Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) von nationaler Bedeutung.
2. Das Unternehmen Novartis beabsichtigt, auf dem Areal ein Ausbildungszentrum für Führungskräfte zu erstellen. Dafür braucht es Anpassungen des Zonenplans und der Bauordnung sowie den Erlass eines Bebauungsplans. Die Änderungen stehen in Einklang mit dem kantonalen Richtplan, erfüllen die gesetzlichen Vorgaben und die Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes. Sie fallen in die Kompetenz der Stimmberechtigten der Gemeinde Risch.
3. Das Gut Aabach wird unter grösstmöglicher Schonung der bestehenden Landschaft neu gestaltet. Teilweise wird ein ursprünglicher natürlicher Zustand wieder hergestellt, zum Beispiel an den Ufern des Zugersees und des Aabachs. Das Areal ist heute nur privat zugänglich. Bei Annahme der Vorlage steht die Parklandschaft neu zweimal im Jahr allen Besucherinnen und Besuchern der Gemeinde Risch offen.
4. Zur Abstimmung stehen zwei Fragen:
  1. **Wollen Sie die Änderung des Zonenplans und die Änderung der Bauordnung (§ 18 Fussnote 8 und § 25 Abs. 5) vom 20. September 2011 für das Gut Aabach annehmen?**
  2. **Wollen Sie den Bebauungsplan Gut Aabach vom 20. September 2011 annehmen?**
5. Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, der Änderung von Zonenplan und Bauordnung sowie dem Bebauungsplan zuzustimmen.

## 1. Ausgangslage

Das Gut Aabach in Oberrisch am Zugersee umfasst die Grundstücke 263, 1735, 1736, 1737, 1749, 2098 und Teile der Grundstücke 264 und 2028. Zusammen haben die Grundstücke im Perimeter des Bebauungsplans eine Fläche von rund 12.4 Hektaren. Eigentümer sind die Eiola AG sowie drei Privatpersonen. Die Eiola AG hat sich mit den Eigentümern innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans geeinigt. Der Bau des Ausbildungszentrums und die Neugestaltung und Erweiterung der Parklandschaft ist so auf den erforderlichen Landflächen möglich.

Die Eiola AG gehört der Novartis Stiftung für Kaderausbildung. Die Eiola AG beabsichtigt, für das Unternehmen Novartis auf dem Gut Aabach ein Ausbildungszentrum zu errichten. Mit dem Ausbildungszentrum möchte das Unternehmen die Aus- und Weiterbildung seiner Kadermitarbeitenden an einem Ort konzentrieren.

**Auszug Landeskarte mit eingezeichnetem Bebauungsplanperimeter (reproduziert mit Bewilligung von swisstopo, BA11004)**

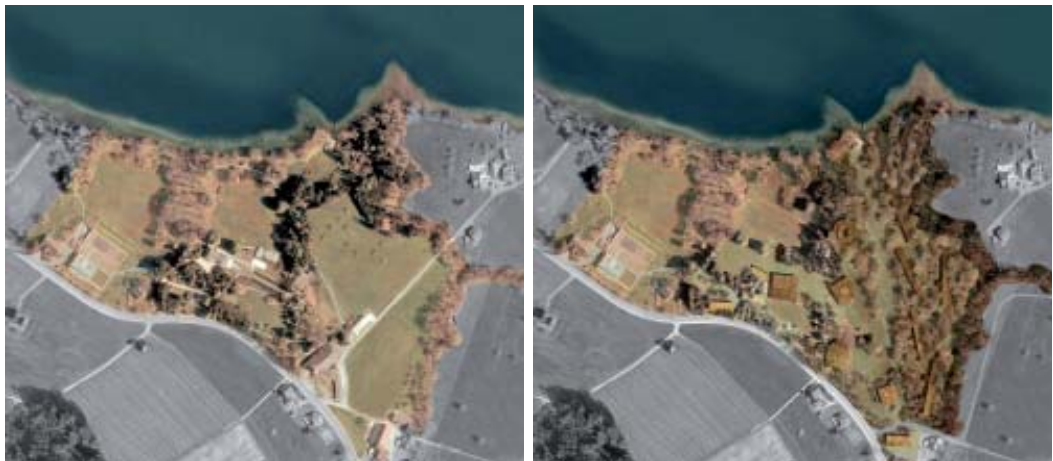


## 2. Projekt

### 2.1. Park

Das Gut Aabach wurde in den 1930er Jahren mit dem noch heute vorhandenen Park angelegt. Es erstreckt sich über einen Moränenhügel (Drumlin) von der Kantonsstrasse bis ans Seeufer und im Süden bis an den Aabach. Die Einzonung und der Bebauungsplan schaffen die Grundlage für die Realisierung des Ausbildungszentrums unter gleichzeitiger Erhaltung und Erweiterung des Parks, der Wiederherstellung der ursprünglichen Moränenlandschaft und der Aufwertung des Seeufers.

**Luftaufnahmen: Gegenüberstellung heutige Situation (links) und zukünftige Situation (rechts) aus Richtprojekt zum Bebauungsplan des Ateliers Peter Zumthor und Partner.**



### 2.2. Ausbildungszentrum

Das Ausbildungszentrum besteht aus Unterkunftsgebäuden (Dormitorien), Restaurant, Freizeit und Erholung (Gymnasium), Schulungsräumen sowie einem Empfang und Servicegebäuden. Die Neubauten werden in die bestehende wie auch in die erweiterte Fläche des Parks eingebettet.

Die erforderlichen Nutzflächen werden, den unterschiedlichen Nutzungen entsprechend, auf verschiedene Gebäude im Park verteilt. Damit kann differenziert auf die kammerartige landschaftliche Situation im Park eingegangen und ein harmonisches Gesamtkonzept realisiert werden.



Die meisten Neubauten sind eingeschossig und werden durchwegs aus Holz konstruiert. Die Mehrheit der Bauten (Restaurant, Studio, Auditorium und die Unterkuftsgebäude) werden auf Holzpfehlen stehen und erscheinen dadurch als zweigeschossig. Dank dieser pfahlbauartigen Bauweise bleibt der natürliche Geländeverlauf und die Vegetation unter den Gebäuden bestehen.

**Blick in die Auenlandschaft entlang des Aabachs mit den Unterkünften (Dormitorien)**



**Von links nach rechts: Restaurant, Moränenhügel (Drumlin, wiederhergestellt), Studio und Gymnasium**



### 3. **Änderung des Zonenplans und der Bauordnung**

Mit der vorliegenden Änderung des Zonenplans soll das Gut Aabach von der Landwirtschaftszone einer Bauzone mit speziellen Vorschriften 3 (BsV3) zugewiesen werden. Gemäss § 22 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) umfassen solche Bauzonen Gebiete, die einer besonderen Regelung bedürfen. Die Zuweisung in eine solche Zone ist sowohl wegen der neuen Nutzung als Ausbildungszentrum wie auch wegen der landschaftlichen Gegebenheiten sachgerecht. Auch das Tagungszentrum «Roche-Forum» auf der Halbinsel Buonas liegt in einer derartigen Zone.

Die Umzonung ist mit dem vom Kantonsrat im Jahre 2004 erlassenen und vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan abgestimmt. Der kantonale Richtplan sieht für das Gut Aabach eine Zone mit speziellen Vorschriften vor, welche neu mit der Zonenplanänderung in die Nutzungsplanung der Gemeinde aufgenommen wird.

Mit der Zonenplanänderung wird das gesamte Gut Aabach Teil der Bauzone. Gleichzeitig wird auch eine Bebauungsplanpflicht für das Areal eingeführt. Mit dem Bebauungsplan werden einerseits durch Festlegung von Baufeldern diejenigen Bereiche auf dem Areal bezeichnet, auf welchen Bauten erstellt werden können. Andererseits erlaubt es das Instrument des Bebauungsplans, dass weitere Rahmenbedingungen für die Entwicklung und vor allem den Schutz des Areals festgelegt werden können. Damit kann über das gesamte Gut Aabach ein vorteilhaftes Gesamtkonzept realisiert werden. Dieses legt nicht nur die Rahmenbedingungen innerhalb der Baufelder fest, sondern umfasst auch klare Bestimmungen zur Landschaftsgestaltung.

Mit der Änderung der Bauordnung (Ergänzung von § 18 Fussnote 8 und § 25 Abs. 5) werden im Wesentlichen die Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung für die Halbinsel Buonas und das Gut Aabach definiert sowie eine Bebauungsplanpflicht für das gesamte Areal festgelegt. Mit diesem Vorgehen werden die zulässige Nutzung und die erlaubten baulichen Veränderungen im Bebauungsplan festgeschrieben.

#### **4. Erlass des Bebauungsplans**

Auf der Basis der Änderungen von Zonenplan und Bauordnung werden mit dem Bebauungsplan Gut Aabach (bestehend aus Plan, siehe Beilage, und den Bestimmungen, siehe Anhang 2) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Ausbildungszentrums und die Umgestaltung und Erweiterung der Parklandschaft geschaffen.

Die Änderung des Zonenplans wie auch der Bebauungsplan wurden im Rahmen eines Gutachtens durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission detailliert geprüft. Die Kommission lobt die hohe Qualität des Projekts, stellt bei Einhaltung der Auflagen keine Beeinträchtigung des Gebiets fest und erklärt, das Projekt erfülle das Gebot der grösstmöglichen Schonung.

Im Bebauungsplan werden Baubereiche festgelegt. Die Neubauten sind aufgrund ihrer Nutzungen und der architektonischen Gestaltung in die Baubereiche A bis D unterteilt. Die bestehenden Bauten befinden sich in den Baubereichen E bis I. Die Baubereiche sind so festgelegt, dass für die weiteren Projektschritte ein kleiner Spielraum für die Platzierung der einzelnen Bauten besteht. Damit können die Holzbauten möglichst harmonisch in die Landschaft integriert werden.

Das architektonische Richtprojekt sieht vor, dass rund 6'000 m<sup>2</sup> anzurechnende Geschossfläche abgebrochen und rund 7'000 m<sup>2</sup> neu erstellt werden. Für die Realisierung des Ausbildungszentrums werden die Villa Gut Aabach von 1929 sowie die umliegenden Bauten abgebrochen. Diese Gebäude wurden von der Denkmalpflege als nicht schützenswert erachtet. Die wertvollen Gebäude wie das Ensemble der Gärtnerei, das bereits renovierte Gärtnerhaus und das Badehaus bleiben erhalten.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Ausnützung auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt. Im Interesse einer optimalen Weiterentwicklung des Projekts können max. 10% der Ausnützung von einem Baufeld auf ein anderes übertragen werden. Die Baubereiche A bis D des Ausbildungszentrums dürfen maximal eine Ausnützung von 8'150 m<sup>2</sup> aufweisen. In dieser Fläche sind die Baubereiche E bis I der bestehenden Bauten nicht inbegriffen.

Der Bebauungsplan legt in Ziffer 4 fest, dass das Gut Aabach zweimal jährlich für die Bevölkerung geöffnet wird. Dies ist dieselbe Regelung wie für die Halbinsel Buonas (Roche Forum). Gegenüber heute kann so ein wesentlicher Teil des Parks der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, obwohl dieser ausschliesslich in privatem Besitz ist.

## **5. 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.

Mit den nun vorliegenden Entwürfen der Änderung des Zonenplans und der Bauordnung sowie dem Bebauungsplan konnten alle Vorbehalte der kantonalen Fachinstanzen berücksichtigt werden.

## **6. Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission**

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 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 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) verankerten Gebot der grösstmöglichen Schonung genügen wird, sofern die im Gutachten festgehaltenen Auflagen erfüllt werden (vgl. auch Kapitel 9).

## **7. Verfahrenskoordination**

Nebst den von den Stimmberechtigten von Risch zu beschliessenden Änderungen von Zonenplan und Bauordnung sowie dem Erlass des Bebauungsplans sind verschiedene andere Beschlüsse zu fassen. Es sind dies im Besonderen:

- Änderung des gemeindlichen Richtplans (Gemeinderat)
- Änderung der kantonalen Seeuferschutzzone (Regierungsrat)
- Waldfeststellungsverfahren (Direktion des Innern)
- Umlegung einer Strasse (Gemeinderäte Risch und Meierskappel)

Diese Verfahren werden mit der Änderung des Zonenplans und der Bauordnung sowie dem Erlass des Bebauungsplans koordiniert.

## 8. Einwendungen

Die Änderungen der planungsrechtlichen Vorgaben wurden vom 20. Mai bis zum 20. Juni 2011 öffentlich aufgelegt, wobei nachfolgende Einwendungen eingingen. Die vollständigen Einwendungen können auf der Gemeindekanzlei oder unter [www.rischrotkreuz.ch](http://www.rischrotkreuz.ch) eingesehen werden.

### 8.1. 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 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. Marc O. Huber und Dora Huber-Wunderli**

Tumigerstrasse 86, 8606 Greifensee

### **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 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 Bonas 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 entgegenzuhalten, 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. 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 Einwender 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](http://www.rischrotkreuz.ch) eingesehen werden.

#### **8.4. 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

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 vorgese-

hene 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. Von 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 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 Oberrisch (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-Böschenrot 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.

## 9. Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Gegenüber den Entwürfen der öffentlichen Auflage sind einige wenige Änderungen vorgenommen worden. Von Bedeutung sind folgende Punkte:

1. Der Uferbereich des Aabachs wird naturnaher gestaltet als dies während der öffentlichen Auflage vorgesehen war. An jenen Stellen, wo sich keine wertvollen Bäume befinden, ist auf jegliche Verbauungsmassnahmen zu verzichten, sodass der Uferbereich natürlich erodieren kann bis zu einer festgelegten Interventionslinie. Im Übrigen muss die bestehende Verbauung aus Palisaden durch einen ingenieurbiologischen Längsverbau ersetzt werden.
2. Entsprechend einer Forderung der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission wurde die Zahl der Wege reduziert und die verbleibenden dürfen nicht mehr entlang der Ufer des Aabachs und des Zugersees geführt werden.
3. Der bestehende Hundezwinger muss an einen Standort ausserhalb der Seeuferschutzzone verlegt werden.

## 10. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat Risch empfiehlt in Kenntnis der Einwendungen ein zweifaches Ja. Er unterstützt das Vorhaben aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen:

- Das historisch wertvolle Gut Aabach mit seiner einmaligen Parkanlage bleibt erhalten. Das Gesamtbild der schweizweit einmaligen Parklandschaften am Westufer des Zugersees vom Schloss St. Andreas in Cham bis zum Gut Aabach in Oberrisch wird langfristig auch hier gesichert.
- Durch den Betrieb des Ausbildungszentrums wird das gesamte Areal einer nachhaltigen Nutzung zugeführt. Die mehrheitlich auf massive Pfähle gesetzten Bauten aus Holz und anderen natürlichen Baustoffen nehmen Rücksicht auf die Natur und zeichnen sich durch eine hohe Qualität aus.
- Die naturnahe Neugestaltung des Seeufers und der Auenlandschaft fördern die Biodiversität und werten das Areal ökologisch auf. Die bestehenden, ufernahen Wege werden zurückversetzt und vergrössern so den ungestörten Uferbereich für Fauna und Flora.
- Das Projekt sieht eine Reihe weiterer ökologischer Aufwertungen vor wie die naturnahe Gestaltung des Aabachs und die teilweise Extensivierung von bisher landwirtschaftlich genutztem Land. Der Park wird sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Seeuferschutzzone landschaftlich aufgewertet, beispielsweise durch die Wiederherstellung der Kuppel der Endmoräne (Drumlin) und der Pflanzung von über 1'400 standortgerechten Bäumen.
- Das Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission bestätigt diese Aufwertungen und erachtet die Schutzziele des Bundes als erfüllt.
- Durch die Verlegung der landwirtschaftlichen Gebäude an einen betrieblich zweckmässigen Standort wird die Aufrechterhaltung des Landwirtschaftsbetriebs langfristig gesichert.
- Es wird ein neuer, von der Strasse abgelegener Wanderweg erstellt.
- Die Öffentlichkeit, namentlich die Bevölkerung der Gemeinde Risch, erhält neu zweimal pro Jahr Zugang zu einem grossen Teil des Guts Aabach. Die Detailregelung der Zugänglichkeit wird zusammen mit dem Gemeinderat von Risch erarbeitet.

- Mit dem Ausbildungszentrum können rund 40 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
- Das Projekt schafft nachhaltig Wertschöpfung für das Gewerbe.
- Mit Novartis wird eine für die Schweiz und die Gemeinde Risch wirtschaftlich wichtige Firma noch besser verankert.
- Das neue Ausbildungszentrum der weltweiten Führungskräfte von Novartis fördert den Tourismus, die Gastronomie und die Zulieferung in Risch und in der Umgebung.
- Mit der Firma Novartis hat die Gemeinde einen verlässlichen Partner für die Zukunft des Guts Aabach.

Aus diesen Gründen erachtet der Gemeinderat das Projekt als eine einmalige Chance für die Gemeinde Risch.

## **11. Publikation Abstimmungsergebnis**

Bei positivem Abstimmungsergebnis werden die Beschlüsse über die Änderung des Zonenplans und der Bauordnung sowie über den Erlass des Bebauungsplans Gut Aabach zweimal im Amtsblatt publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Beschlüssen der Gemeinde berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Beschlüsse hat.

Sofern die Änderung des Zonenplans und der Bauordnung sowie der Bebauungsplan Gut Aabach vom Souverän gutgeheissen werden, sind diese durch den Regierungsrat zu genehmigen. Die Genehmigung der Änderung des Zonenplans und der Bauordnung sowie des Bebauungsplans durch den Regierungsrat wird mit allfälligen Beschwerdeentscheiden in dieser Sache und den weiteren Entscheiden formell und materiell koordiniert.

## 12. Abstimmungsfragen

Es stehen zwei Fragen zur Abstimmung:

1. **Wollen Sie die Änderung des Zonenplans und der Bauordnung (§ 18 Fussnote 8 und § 25 Abs. 5) vom 20. September 2011 für das Gut Aabach annehmen?**
2. **Wollen Sie den Bebauungsplan Gut Aabach vom 20. September 2011 annehmen?**

Es können folgende Ergebnis-Konstellationen aus der Abstimmung hervorgehen:

- a. **JA zur Änderung von Zonenplan/Bauordnung und JA zum Bebauungsplan**

Zonenplan/Bauordnung und Bebauungsplan sind vom Regierungsrat noch zu genehmigen. Die weiteren Planungen können konkretisiert werden.

- b. **JA zur Änderung von Zonenplan/Bauordnung und NEIN zum Bebauungsplan**

Für das Areal muss ein neuer Bebauungsplan ausgearbeitet werden. Über diesen hat wiederum die Gemeindeversammlung bzw. eine Urnenabstimmung zu befinden.

- c. **NEIN zur Änderung von Zonenplan/Bauordnung und JA zum Bebauungsplan**

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne nur in Bauzonen erlassen werden. Durch die gescheiterte Umzonung von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone ist der angenommene Bebauungsplan hinfällig. Das Ausbildungszentrum und die Umgestaltung und Erweiterung des Parks können nicht realisiert werden.

- d. **NEIN zur Änderung von Zonenplan/Bauordnung und NEIN zum Bebauungsplan**

Das Ausbildungszentrum und die Erweiterung des Parks können nicht realisiert werden.

## Anhang- und Beilagenverzeichnis

31

### Anhang 1

- Beschlusstext zur Änderung des Zonenplans und der Bauordnung
- Plan „Heutige Zonierung Gebiet Gut Aabach“ und Plan „Neue Zonierung Gebiet Gut Aabach“

34

### Anhang 2

- Beschlusstext zum Bebauungsplan Gut Aabach
- Legende zum Bebauungsplan Gut Aabach

### Beilage

- Bebauungsplan Gut Aabach (separates Dokument)

## Anhang 1

### Beschlusstext zur Änderung des Zonenplans und der Bauordnung

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Risch beschliessen:

**I. Die Bauordnung 2005 vom 5. Dezember 2005 wird wie folgt geändert:**

**§ 18 Fussnote 8**

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 (neu)**

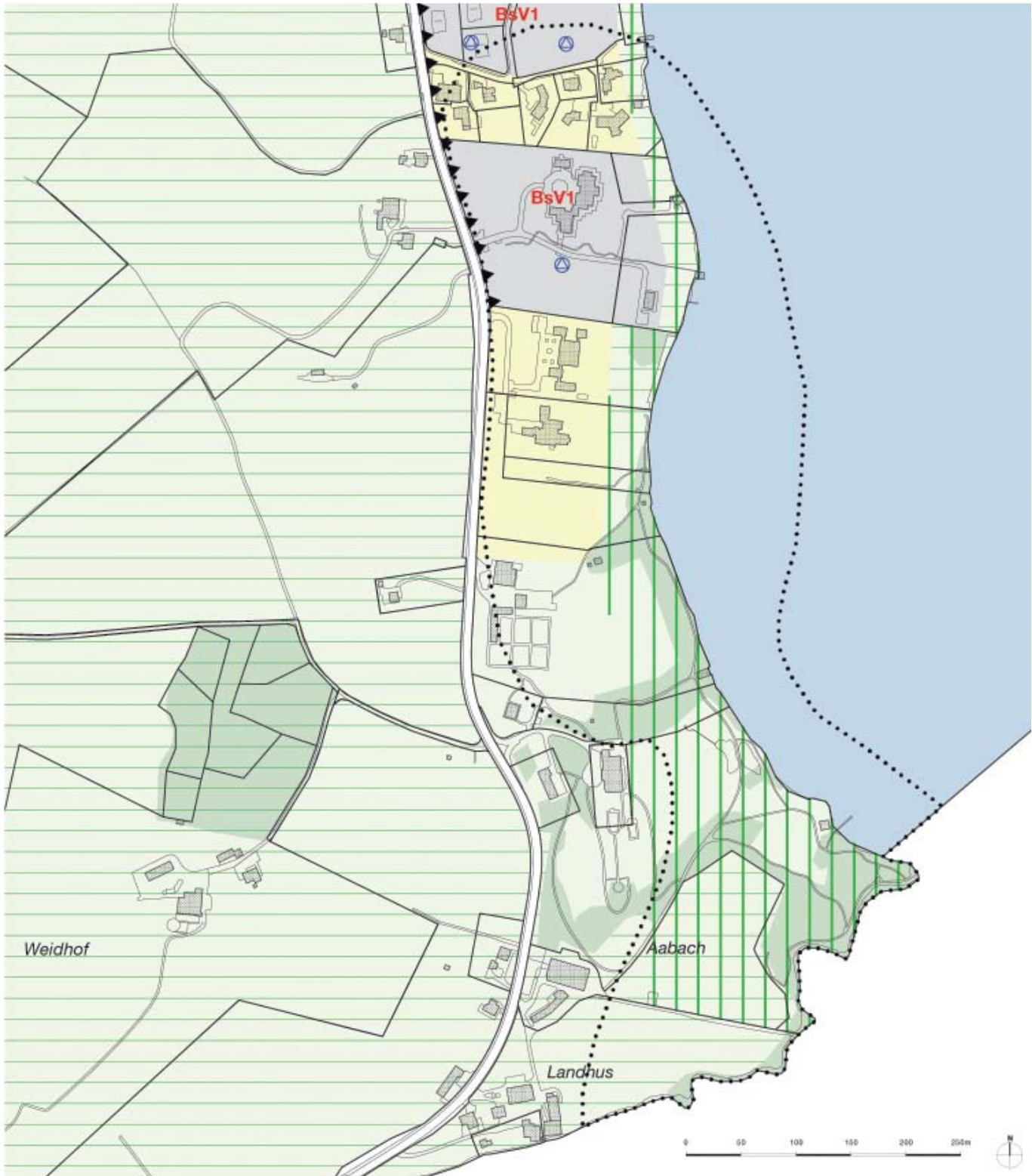
**Gut Aabach**

5 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 des Parks 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.

**II. Diese Änderung tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.**

## Heutige Zonierung für das Gebiet Gut Abach



### Bauzonen

- Wohnzone 1 (W1)
- Bauzone mit speziellen Vorschriften 1, Baubereiche (BsV1)

### Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung

- Landwirtschaftszone (L)
- Landschaftsschutzzone gemeindlich
- Aussichtsschutz Kantonsstrasse (ASL)
- Archäologische Fundstätte (arf)

ES

II

II/III

III

### Kantonale Nicht-Bauzonen (siehe Spezialpläne)

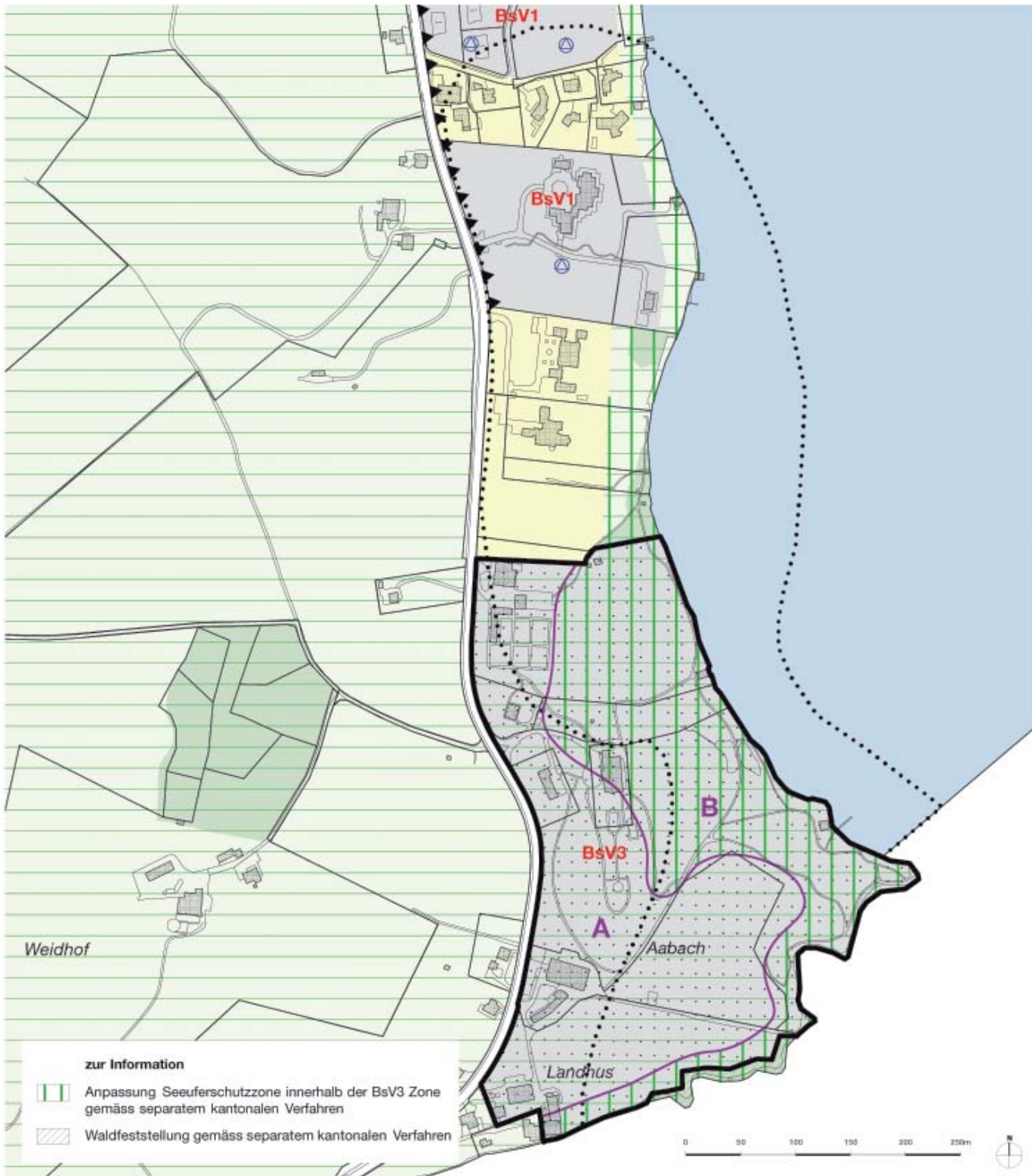
- Seeuferschutzzone kantonal (SSK)

### Weitere Informationen

- Wald
- Gewässer
- Verkehrsfläche (VF) / Bahnareal (BA)
- Baufelder gemäss § 25 und Anhang 1



## Neue Zonierung für das Gebiet Gut Abach



- Bauzonen**
- Wohnzone 1 (W1)
  - Bauzone mit speziellen Vorschriften 1, Baubereiche (BsV1)
  - \* Bauzone mit speziellen Vorschriften 3, Gut Aabach (BsV3), mit den Teilzonen A und B

- Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung**
- Landwirtschaftszone (L)
  - Landschaftsschutzzone gemeindlich
  - ▲▲▲ Aussichtsschutz Kantonsstrasse (ASL)
  - \* Bebauungsplanpflicht (bp)
  - Archäologische Fundstätte (arf)
  - \* Massgebende Lärmgrenzwerte, Planungswert (mlpw)

ES

II

II/III

III

III

### Kantonale Nicht-Bauzonen (siehe Spezialpläne)

- Seeuferschutzzone kantonal (SSK)

### Weitere Informationen

- Wald
- Gewässer
- Verkehrsfläche (VF) / Bahnareal (BA)
- ⚙️ Baufelder gemäss § 25 und Anhang 1

\* *Genehmigungsinhalt Änderung Zonenplan*

## Anhang 2

### Beschlusstext zum Bebauungsplan Gut Aabach

#### I. Zweck

##### 1 **Der Bebauungsplan Gut Aabach bezweckt:**

- die Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Weiterentwicklung der bedeutungsvollen Anlage nach einheitlichem Konzept festzulegen.
- die Sicherstellung einer Parklandschaft von hoher räumlicher und landschaftsgestalterischer Qualität.
- die Sicherstellung eines sich sehr gut in das Landschaftsbild einfügenden Ausbildungszentrums von hoher räumlicher und architektonischer Qualität.
- die Aufwertung und den Schutz der Natur und Landschaft.
- die Stärkung des Landhus-Ensembles mit seinen Bauten und Aussenräumen.

#### II. Allgemeines

##### 2 **Geltungsbereich**

Die Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan begrenzten Perimeter.

##### 3 **Richtprojekte**

Das Richtprojekt Umgebung von Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich, für die Parklandschaft (Bearbeitungsstand August 2011) und das Richtprojekt Architektur vom Atelier Peter Zumthor & Partner, Haldenstein, für die Bauten des Ausbildungszentrums (Bearbeitungsstand Mai 2011) sind für die Weiterentwicklung der Anlage wegleitend.

##### 4 **Zugang für die Öffentlichkeit**

An zwei Tagen pro Jahr ist der Öffentlichkeit, namentlich der Bevölkerung der Einwohnergemeinde Risch, Zugang zum Park mit See- und Flussuferbereich zu gewähren. Die Anliegen des Landschafts- und Seeuferschutzes sowie der Schutz des Privateigentums sind bei der Ausgestaltung der Anlässe zu berücksichtigen. Die Einzelheiten sind mit dem Gemeinderat Risch zu vereinbaren.

### III. Bebauung

#### Bestehende Bauten und Anlagen

- 5 Die Bestandesgarantie bzw. die Weiterentwicklung vor Ort vorhandener und ausserhalb der Baubereiche liegender Bauten und Anlagen bleibt nach Massgabe des übergeordneten Rechts vorbehalten.
- 6 Für Bauten und Anlagen innerhalb der Seeuferschutzzone gelten zusätzlich die kantonalen Schutzbestimmungen der Zone 2.

#### Neue Bauten

- 7 Neue oberirdische Bauten inkl. auskragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone und dergleichen sowie neue unterirdische Bauten inkl. Gebäudeteile wie Treppen, Rampen und dergleichen dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A bis I erstellt werden.
- 8 Zusätzliche unterirdische Bauten dürfen nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs unterirdische Bauten U sowie zur Erreichung des angegebenen Zwecks (U: Verbindungsgang) erstellt werden.

#### Nutzungsdichte und Höhenkoten

- 9 Die Nutzungsdichte der Baubereiche ist mit maximalen anzurechnenden Geschossflächen (aGF) festgelegt.
- 10 Maximale Höhenkoten pro Gebäude (m.ü.M.) regeln die Gebäudehöhe. Diese Höhenkoten dürfen nur von untergeordneten technischen Aufbauten um die technisch zwingend notwendige Höhe überschritten werden.

#### Baubereiche (A-I)

- 11 In den Baubereichen A bis I sind ober- und unterirdische Bauten zulässig.

#### Baubereich A

- 12 zulässige Nutzung: Bauten, welche dem Aufenthalt und der Unterkunft dienen (Dormitorien)  
maximale aGF: 2'700 m<sup>2</sup>  
Im Baubereich A sind maximal fünf Gebäude zulässig. Zur Gewährleistung der durchfliessenden Parklandschaft sind die Bauten auf Stützen mit einer Mindesthöhe von 3.50 m zu stellen. Sie haben bezüglich Gebäudebreite und Dachauskragung eine Minimierung des Regenschattens zu gewährleisten.

**13 Baubereich B**

zulässige Nutzung: Bauten, welche der Versorgung und dem Unterhalt dienen (Service, Empfang, Anlieferung, Restaurant)

maximale aGF: 3'300 m<sup>2</sup>

Zur Gewährleistung der durchfliessenden Parklandschaft sind Bauten im Baubereich B4 (Restaurant) auf Stützen zu stellen.

**14 Baubereich C**

zulässige Nutzung: Bauten, welche dem Zweck der Aus- und Weiterbildung dienen (Auditorium, Studio)

maximale aGF: 1'500 m<sup>2</sup>

Zur Gewährleistung der durchfliessenden Parklandschaft sind die Bauten auf Stützen zu stellen.

**15 Baubereich D**

zulässige Nutzung: Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Gymnasium)

maximale aGF: 650 m<sup>2</sup>

16 Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf zwischen den jeweiligen Baubereichen A - D bis zu einem Umfang von maximal 10% der aGF des kleineren Baubereichs verlagert werden. Die Summe der aGF in den Baubereichen A - D darf das Total von 8'150 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

**17 Baubereiche E bis I**

Die bestehenden Bauten in den Baubereichen E bis I dürfen erhalten, unterhalten, erneuert und zur Erreichung der im Bebauungsplan angegebenen Nutzungen (E: Volière; F: Scheune/Lager; G: Gärtnerei/Liegenschaftsunterhalt; H: Gemüsekelter/Maschinen; I: Gärtnerhaus/Wohnen) geändert oder massvoll erweitert werden, sofern dabei der Gesamtcharakter der Anlage berücksichtigt wird. Der Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden an gleicher Lage, im gleichen Umfang und in Wahrung der Identität der Baute ist zulässig.

**IV. Erschliessung und Parkierung****Übergeordnete Erschliessung**

18 Die Zufahrtsstrasse Böschenrot dient der Erschliessung des Gebiets Böschenrot, Gemeinde Meierskappel LU.

### **Erschliessung Ausbildungszentrum**

- 19 Zu- und Wegfahrten zum Ausbildungszentrum dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
- 20 Die mit Erschliessung bezeichneten Bereiche dienen der Anlieferung sowie der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge. Die schraffierten Bereiche dienen zusätzlich der Erschliessung und Anordnung der Parkplätze.
- 21 Die Servicewege befahrbar dienen der Anlieferung für die Gebäude mit kleineren Dienstfahrzeugen (z.B. Golfcarts). Sie können mit Einfassung gestaltet werden.
- 22 Die Wege unbefestigt sind versickerungsfähig zu gestalten.
- 23 Für die Feuerwehr sind, an den bezeichneten Stellen, Zu- und Wegfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen nach deren Anforderungen sicher zu stellen.

### **Parkierung**

- 24 Es dürfen maximal 58 Parkplätze für Personenwagen der Ausbildungsteilnehmenden sowie des Personals erstellt werden. Die Parkierung hat an den speziell bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- 25 An der bezeichneten Stelle sind im Minimum 7 öffentliche Parkplätze auszuscheiden und als solche zu markieren.

## **V. Umgebungsgestaltung**

### **Parklandschaft**

- 26 Die Seeufer-Moränenlandschaft und der bestehende Park mit seinen landschaftlichen Gestaltungsprinzipien und Elementen der 1930er Jahre bilden die Parklandschaft des Guts Aabach.
- 27 Mit der Umgestaltung soll die naturräumliche Geschichte des Ortes gestärkt und die Anlage ökologisch aufgewertet werden. Intensive Unterhaltmassnahmen sind nur zulässig, soweit sie für den Erhalt der Parklandschaft und des geschichtlichen Wertes erforderlich sind. Im Übrigen hat ein extensiver Unterhalt zu erfolgen. Insbesondere sind die Bestimmungen der Seeuferschutzzone vorbehalten.
- 28 Die im Richtprojekt Umgebung enthaltenen landschaftsgestalterischen und ökologischen Massnahmen sind für die Umsetzung wegleitend.

Die Massnahmen für die Erhaltung und Weiterentwicklung sowie den Unterhalt werden mittels Controlling durch eine Fachgruppe, bestehend aus der Grundeigentümerschaft sowie Vertretern der kantonalen und gemeindlichen Behörden, begleitet (Unterhaltskonzept).

- 29 Mit einem gezielten und differenzierten Einsatz einer bezüglich Art, Sorte und Provenienz standortgerechter einheimischer Vegetation (Gehölze, Wiesen, Stauden) ist eine Erhöhung der Artenvielfalt anzustreben.
- 30 Der bestehende Gehölzbestand ist weitgehend zu erhalten. Im Zuge der Bebauungen und zur Verbesserung der Ablesbarkeit der Topographie darf Bestockung ausserhalb des Waldareals beseitigt werden.
- 31 Für die Schaffung von natürlichen, standortgerechten Wald- und Hainstrukturen sind umfangreiche Neupflanzungen vorzusehen. Diese Neupflanzungen in gleicher Artenzusammensetzung ergänzen den Bestand und stärken die vorhandene Typologie.
- 32 Mit der Umgestaltung des Areals soll die ursprüngliche Topographie (Moränen, Talflächen) wieder stärker ablesbar gemacht werden. Terrainveränderungen sind zulässig, soweit sie der Herstellung der ursprünglichen Topographie dienen, den Charakter der Parklandschaft stärken oder zu einer Verbesserung der ökologischen Situation beitragen.

### **Ufer Zugersee**

- 33 Der Uferbereich des Zugersees ist ökologisch aufzuwerten und naturnah zu gestalten. Das Seeufer ist extensiv zu unterhalten. Bei Bedarf kann steuernd eingegriffen werden.
- 34 Zur Aufwertung der Natur und Landschaft werden Ufermauern auf Teilabschnitte zurückgebaut. Im Bereich wertvoller Bäume, zur Hauptsache im nördlichen Uferbereich und beim Badehaus, bleibt die bestehende Ufermauer zugunsten des durchgehenden, sehr wertvollen Gehölzbestandes erhalten. Ebenso soll damit auch die Ansicht vom See her auf die Geländekammern möglichst erhalten bleiben.
- 35 Die Biodiversität ist durch das Schaffen vielfältiger Lebensräume wie Flachwasserzonen, Restwasserflächen, temporär überflutete, wechselseuchte Bereiche sowie Zonen für eine natürliche Sukzession zu verbessern. Die damit verbundenen Abtragungen und Aufschüttungen haben maximal im Verhältnis 1:1, bezogen auf die bestehende Uferlinie, zu erfolgen.

36 Es sind Zonen für Schilfansiedlung zu schaffen.

### **Ufer Aabach**

37 Zur ökologischen Aufwertung des Aabachs sind Neupflanzungen mit standortgerechten Gehölzen und Wildstauden vorzunehmen.

38 Um eine natürliche Entwicklung der Uferzone zu ermöglichen, ist die bestehende Uferverbauung im Bereich der Interventionslinie zu entfernen. Diese wird im Abstand von 5 m zur bestehenden Uferlinie definiert. Sollte die Erosion über diese Linie fortschreiten, kann das Ufer mit Hilfe baulicher Massnahmen auf der Interventionslinie wieder gesichert werden.

39 Auf Teilabschnitten darf das Ufer zum Erhalt des wertvollen Baumbestandes auf der bestehenden Uferlinie gegen Erosion gesichert werden. Der bestehende Verbau ist mit geeigneten ingenieurb biologischen Massnahmen so umzubauen oder zu ersetzen, dass der Erosionsschutz gewährleistet ist und eine grösstmögliche Naturnähe der Uferzone erreicht wird.

40 Ein Rückschnitt der Ufergehölze ist abschnittsweise zulässig, um eine Bestockung und damit die ufersichernde Funktion zu erhalten.

## **VI. Ausstattungen**

### **Mauern, Zäune, Grünhecken**

41 See und Aabach gelten als natürliche Begrenzungen. Gegenüber den öffentlichen Strassen kann das Areal mittels Mauern, Zäunen oder Grünhecken begrenzt werden. Die bestehende Natursteinmauer zur Abgrenzung des Areals entlang der Küssnacherstrasse kann erneuert und zur Gewährleistung der Sicherheit entsprechend erweitert werden. Weitere Mauern und Zäune ausserhalb der Baubereiche sind nur zulässig, sofern sie im Plan aufgeführt sind oder nachweislich dem Zweck der Sicherheit dienen. Neue Mauern, Zäune und Grünhecken haben die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

### **Möblierung**

42 Zur Inszenierung einzelner Landschaftsräume sind an besonderen Aussichtspositionen Bänke zulässig. Deren Anordnung orientiert sich am ursprünglichen Gestaltungsgedanken des Landschaftsparks.

43 In der Seeuferschutzzone ist insgesamt eine Reduktion der Möblierungselemente im Vergleich zum heutigen Bestand vorzusehen.

### **Kunst, Skulpturen**

44 Zur Beibehaltung des ursprünglichen Gestaltungsgedankens der Parkanlage sind Kunstwerke zulässig. Diese haben sich am jeweiligen Charakter des Ortes zu orientieren.

45 In der Seeuferschutzzone ist insgesamt eine Reduktion der Kunstwerke im Vergleich zum heutigen Bestand vorzusehen.

### **Sicherheitsanlagen**

46 Sicherheitsrelevante Installationen wie z.B. Kameramasten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind auf die zwingend notwendige Anzahl zu beschränken und auf die Vegetation und Umgebungsgestaltung abzustimmen. Der bestehende Hundezwinger ist im Zuge der Realisierung des Ausbildungszentrums abzubrechen. Ein neuer Hundezwinger im gleichen Umfang darf ausserhalb eines Baubereichs, jedoch nur ausserhalb der Seeuferschutzzone erstellt werden.

### **Beleuchtung**

47 Die mit Erschliessung bezeichneten Bereiche sind den Anforderungen entsprechend zu beleuchten. Zusätzliche Beleuchtungselemente sind entlang der Servicewege befahrbar oder im Zusammenhang mit Bauten innerhalb der Baubereiche A bis I zulässig. Beleuchtungselemente sind zurückhaltend einzusetzen. Es sind Beleuchtungselemente der neusten Technik ohne Streuwirkung zu verwenden.

48 In der Seeuferschutzzone ist insgesamt eine Reduktion der Beleuchtungselemente im Vergleich zum heutigen Bestand vorzusehen.

## **VII. Umwelt**

49 Sämtliche Neubauten haben die Primäranforderungen der Minergie-Vorgaben zu erfüllen.

50 Die Abdeckung der Energie für das Heizen erfolgt über erneuerbare Rohstoffe (Holzschnitzel). Für das Kühlen der Bauten wird Seewasser eingesetzt. Die Seewasserentnahme- und Rückgabelleitungen sind an den bezeichneten Stellen anzuordnen (mit Anordnungsspielraum).



- 51 Das Meteorwasser der Wege und Dachflächen ist in den angrenzenden Wiesenflächen versickern zu lassen.
- 52 Um die Vegetation bei Bedarf mit Wasser zu versorgen sind Bewässerungsinstallationen zulässig. Die Speisung erfolgt durch Seewasser. Innerhalb der Seeuferschutzzone ist auf jegliche Art von Bewässerungsvorrichtungen zu verzichten.
- 53 Die Löschwasserversorgung ist nach den Vorgaben der Gebäudeversicherung umzusetzen.
- 54 Für das Bauvorhaben ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.

## **VIII. Ver- und Entsorgung**







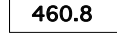






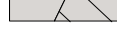








- 55 Die durch das Areal verlaufende Schmutzwasserleitung des Gewässerschutzverbandes der Region Zugersee-Küssnachtersee-Ägerisee (GVRZ) ist zu erhalten oder in gleichwertiger Form zu ersetzen. Bei baulichen Eingriffen im Einflussbereich der Leitung ist dafür zu sorgen, dass deren Betrieb dauernd aufrecht erhalten werden kann. Die Zugänglichkeit der Revisionsschächte im Areal muss gewährleistet werden.
- 56 An den bezeichneten Standorten sind Entsorgungsstellen einzurichten.

## **IX. Schlussbestimmungen**

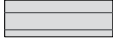
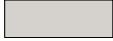




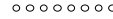
















- 57 Sofern der Bebauungsplan Gut Aabach keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen von den Vorschriften dieses Bebauungsplans bewilligen.
- 58 Der Bebauungsplan Gut Aabach tritt mit der Rechtskraft der Teiländerung der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung), der Waldfeststellung sowie der Anpassung der Seeuferschutzzone in Kraft.

## Legende Bebauungsplan Gut Aabach

### Inhalt des Beschlusses

-  Neue Strassenlinie zu genehmigen
-  Perimeter Bebauungsplan
-  Baubereiche A-I
-  Baubereich unterirdische Bauten U
-  Abzubrechende Bauten und Anlagen
-  Bestehende Bauten innerhalb Perimeter
-  Gebäudehöhe OK Dach (m.ü.M.)
-  Zu- und Wegfahrten
-  Feuerwehrezufahrten
-  Parkierung Ausbildungszentrum (Lage schematisch)
-  Öffentliche Parkplätze (Lage schematisch)
-  Entsorgungsstelle (Lage schematisch)
-  Zufahrtsstrasse Böschenrot
-  Erschliessung / Parkierung
-  Wege befestigt / unbefestigt
-  Servicewege befahrbar
-  Parklandschaft
-  Mauern
-  Zäune
-  Geplante Uferlinie (Lage schematisch)
-  Interventionslinie Aabach
-  mögliche Zonen für Schilfansiedlung

## Informationsinhalte

	Inventar der schützenswerten Gebäude
	Richtprojekt Bauten
	Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
	Neue Bäume
	Zu fallende Bäume
	Bestehende Bäume
	Wanderweg geplant
	Seeuferschutzzone
	Höchstwasser-Pegellinie Zugersee 414.6 m.ü.M.
	Bestehende Seeuferlinie
	Gewässerabstand Aabach
	Waldabstand
	Archäologische Fundstätte (arf)
	Kantonsgrenze
	Bestehende Ufermauer
	Seewasserentnahme- und Rückgabelleitungen
	Schmutzwasserleitung (GVRZ)
	Bushaltestelle geplant
	Sichtlinie Verkehr
	Sichtzone Verkehr
	Wald
	Schilfzone Bestand
	Gewässer



**Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen,  
der Änderung des Zonenplans und  
der Bauordnung sowie dem Erlass  
des Bebauungsplans Gut Aabach  
zuzustimmen.**

**Gemeinde Risch**

Zentrum Dorfmatte 6343 Rotkreuz Telefon 041 798 18 18  
[www.rischrotkreuz.ch](http://www.rischrotkreuz.ch)