

Gemeinde Risch



Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung der Gemeinde Risch am Donnerstag, 30. März 2023, 19.30 Uhr, im Saal Dorfmat



Gemeinderat Risch

Peter Hausherr

Gemeindepräsident, Vorsteher Stabstellen Präsidiales

Patrick Wahl

Vorsteher Abteilungen Bau/Raumplanung/Immobilien und Tiefbau/Umwelt/Sicherheit

Markus Scheidegger

Vorsteher Abteilung Bildung/Kultur

Simone Wigger

Vorsteherin Abteilung Soziales/Gesundheit

Francesco Zoppi

Vorsteher Abteilung Finanzen/Controlling

Ivo Krummenacher

Gemeindeschreiber

Impressum

Gemeinderat Risch, Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz
info@rischrotkreuz.ch, Telefon 041 798 18 18

Fotos:	Hans Galliker
Grafiken/Illustrationen:	berchtoldkrass space&options, Quint AG
Layout:	Christina Wiss-Amhof
Druck:	Anderhub Druck-Service AG, 6343 Rotkreuz
Auflagenzahl:	5'750 Exemplare

Vorwort

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Mit der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 30. März 2023 sollen wichtige Entscheide auf dem Weg hin zu einem noch attraktiveren Zentrum in Rotkreuz gefasst werden. In den letzten Jahren ergaben sich Entwicklungen, die der Gemeinde Risch einen spürbaren Gestaltungsspielraum eröffnet haben. Dieser soll konsequent zugunsten der Bevölkerung genutzt werden.

Die Vorarbeiten sind nun so weit gereift, dass Ihnen mit Traktandum Nr. 2 der Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd sowie die hierzu nötige Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung zur Genehmigung unterbreitet werden können. Der Bebauungsplan ermöglicht es einerseits der SBB, einen neuen Bahnhof mit Bahnstationsüberbauung entlang der Geleisanlage zu bauen. Andererseits kann die Gemeinde mit dem Bebauungsplan das Zentrum Dorfmatte mit Gemeindegaststätte und Rathaus mit einem Neubau ersetzen, zusätzlich Wohnflächen realisieren und einen neuen, behindertengerechten Bushof erstellen. Der Bebauungsplan umfasst auch den Perimeter Dorfmatte 2 mit der Postfiliale, die sich in privatem Eigentum befindet.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine dichte Überbauung, so wie sie im kantonalen Richtplan vorgesehen ist. Teil der Überbauung sind deshalb auch zwei Hochhäuser mit Höhen von maximal 50 respektive 70 m. Die Hochhäuser sollen als Teil der Bahnstationsüberbauung der SBB und auf dem östlichen Teil des neuen Zentrums Dorfmatte der Gemeinde zu stehen kommen. In den Hochhäusern sind hauptsächlich Wohnnutzungen vorgesehen. Die Hochhäuser ermöglichen es, dass weiterhin grosszügige Freiflächen bestehen bleiben und beispielsweise der Dorfmatteplatz gegenüber dem Status quo vergrössert werden kann. Der Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd bedingt, dass auch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd beschlossen wird.

Mit dem dritten Traktandum werden Ihnen zwei Planungskredite unterbreitet. Mit diesen soll die Zentrumsgestaltung so weit vorangetrieben werden, dass den Rischer Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern Mitte der 20er-Jahre die Kredite zur baulichen Realisierung unterbreitet werden können. Der westliche Teil der gemeindlichen Zentrumsgestaltung umfasst das neue Zentrum Dorfmatte, die Erweiterung des Dorfmatteplatzes und den neuen Bushof. Der östliche Teil beinhaltet den Ersatz des Sportparkgebäudes, die Erweiterung und Weiterentwicklung des Sportparks sowie den Neubau eines Gebäudes für die Freibadinfrastruktur.

Der Planungskredit für den westlichen Teil der Zentrumsgestaltung beläuft sich auf 4.8 Millionen Franken. Mit dem Neubau des Zentrums Dorfmatte soll auch die Chance genutzt werden, den vergrösserten Dorfmatteplatz noch besser mit dem neuen Gemeindegaststätte in Verbindung zu bringen und die Rahmenbedingungen für Vereine und das kulturelle Leben weiter zu stärken. Der Planungskredit für die Weiterführung der Zentrumsgestaltung auf dem östlichen Teil umfasst im Wesentlichen die Planung eines neuen Sportparkgebäudes. Das heute bestehende Gebäude wird der neuen Kantonsschule weichen müssen. Mit dem Planungs-

kredit in Höhe von 1.9 Millionen Franken wird die Sportparkgestaltung zudem weiter verfeinert. So ist unter anderem auch die Planung eines neuen Gebäudes beim Freibad Rotkreuz Teil des Kredits.

Mit dem vierten Traktandum erteilen Sie dem Gemeinderat die Kompetenz, maximal 6'100 m² Land an den Kanton Zug für die Realisierung einer neuen Kantonsschule zu veräussern. Das Land befindet sich bereits in der Zone für öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen (OeIB) und muss nicht umgezont werden. Der usanzgemäss bei Handänderungen mit dem Kanton gültige Preis beträgt 400 Franken/m². Die Gemeinde verpflichtet sich, für eine allfällige Sanierung der Altlasten aufzukommen. Um Synergien zu nutzen, soll vereinbart werden, dass Räumlichkeiten und Aussenräume gegenseitig genutzt werden können. So erhält die Gemeinde Risch das Recht, Teile der Infrastruktur der Kantonsschule, etwa die Vierfachturnhalle, ausserhalb des Schulbetriebs für eigene Zwecke kostenlos zu nutzen, was dem Vereinswesen zugutekommen wird. Der Vertragsabschluss steht unter mehreren kumulativ zu erfüllenden Bedingungen. Der Vertragsabschluss ist wichtig, damit der Kanton eine verbindliche Zusage seitens der Gemeinde Risch hat und auf seiner Seite die notwendigen Beschlüsse beim Kantonsrat einholen kann.

Seit rund zwei Jahren hat der Gemeinderat regelmässig die Ortsparteien, die betroffenen Vereine und weitere Anspruchsgruppen über die Zentrumsgestaltung orientiert und Rückmeldungen entgegengenommen. Auf Basis dieser Zusammenarbeit hält es der Gemeinderat für sinnvoll, die Zentrumsgestaltung in einem weiteren Schritt planerisch zu konkretisieren. Begegnungen ermöglichen und dadurch Verwurzelung schaffen, darin sieht der Gemeinderat eine wichtige Aufgabe der Gemeinde Risch. Der Gemeinderat hat in den letzten Jahren zielforientiert darauf hingearbeitet, damit die Gemeinde Risch in Zukunft über ein noch attraktiveres Zentrum in Rotkreuz verfügen wird. Mit Genehmigung der Anträge der drei Traktanden zur Zentrumsgestaltung kommen wir dieser Zielsetzung einen wichtigen Schritt näher.

Über Ihre Teilnahme an der Gemeindeversammlung freuen wir uns.



Peter Hausherr
Gemeindepräsident



Ivo Krummenacher
Gemeindeschreiber

Datum Botschaftsverabschiedung: 24. Januar 2023

Blick zurück

Der Weg hin zur Entscheidungsfindung vom 30. März 2023

Die Kaskade von Entscheidungen, die auf die Gemeindeversammlung vom 30. März 2023 hinleiten, begann im Jahr 2012 mit der Festsetzung von Gebieten für Verdichtung im kantonalen Richtplan. Eines dieser Gebiete für Verdichtung wurde im Zentrum von Rotkreuz ausgeschieden. Im Jahr 2016 haben die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) sowie die Gemeinde Risch eine Planungsvereinbarung zur Entwicklung des Gebiets südlich des Bahnhofs Rotkreuz unterzeichnet. 2019 wurde auf Bundesebene der Ausbauschnitt 2035 beschlossen, mit dem mittel- und langfristig wichtige Infrastrukturvorhaben im öffentlichen Verkehr realisiert werden sollen. Teil dieses Schrittes ist auch der Bau des Zimmerbergbasistunnels II von Thalwil nach Baar. Der Tunnel wird Rotkreuz in der zweiten Hälfte der 30er-Jahre unter anderem einen regelmässigen Viertelstundentakt von und nach Zürich ermöglichen.

Auf Grundlage eines Gemeindeversammlungsbeschlusses vom November 2018 wurde die Erarbeitung der Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz (SÖNZR) in den Jahren 2019 und 2020 an die Hand genommen. SÖNZR legte den Rahmen für die künftige Entwicklung im Zentrum von Rotkreuz auf übergeordneter Ebene fest. Die Hauptaussagen von SÖNZR, die Bewerbung als Mittelschulstandort und die spätere Konkretisierung der Zentrumsgestaltung wurden ab dem Frühling 2020 in regelmässigen Austauschgefässen mit den Ortsparteien, den betroffenen Vereinen, weiteren Anspruchsgruppen und der interessierten Öffentlichkeit besprochen. Im Juni 2021 hat die Gemeindeversammlung dann dem Vorvertrag mit der Katholischen Kirchgemeinde zugestimmt, der die Planung eines Ersatzbaus des Zentrums Dorfmatte durch die Einwohnergemeinde sowie eine spätere Übernahme der Stockwerkeinheit der Kirchgemeinde regelt. Anfang 2022 hat der Kantonsrat den vierten Mittelschulstandort im Kanton Zug in Rotkreuz festgesetzt. An der Gemeindeversammlung im Juni 2022 wurde weiter ein Planungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökiohofs im Industriegebiet von Rotkreuz genehmigt. Mit dem neuen Standort von Werk- und Ökiohof werden zusätzliche Flächen auf dem Sportparkgelände frei. Zusammen mit der Verabschiedung des Budgets 2023 im November 2022 wurden schliesslich innerhalb der Gemeindeverwaltung die Voraussetzungen geschaffen, damit die Zentrumsgestaltung von Rotkreuz organisatorisch bewältigt werden kann. Teil dieser Anpassungen ist auch die Schaffung der Stabstelle Entwicklung in der Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien, die sich unter anderem auch mit der Zentrumsgestaltung beschäftigt.

Hinweise

Porträt Ludothek Risch Rotkreuz

Hell und modern präsentiert sich die Ludothek nach 14 Jahren im Neubau des heutigen Rektorats. Auf ihrer Webseite erhalten Sie im Onlinekatalog einen Einblick in das Spielsortiment, das mittlerweile 1'600 Artikel umfasst.

Gegen einen Jahresbeitrag und eine geringe Ausleihgebühr können Spiele und Spielsachen während eines Monats ausgeliehen werden. Das Spielen soll eine aktive Freizeitgestaltung sein und auch die kulturelle Betätigung fördern. Die Ludothek ist zu einem Begegnungsort geworden. Seit Anbeginn organisieren die Mitarbeitenden Spielanlässe für die ganze Familie.

Professionalität, zeitgemässe und kundenorientierte Dienstleistungen, Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit sind der heutige Standard der Ludothek Risch Rotkreuz. Die Mitarbeitenden der Ludothek danken allen, die sie während der letzten 14 Jahre in irgendeiner Art und Weise unterstützt haben – den Kundinnen und Kunden für ihre Treue und den Kindern ein besonderer Dank für die schönen und heiteren Begegnungen.

Stimmrecht

An der Gemeindeversammlung sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung alle in der Gemeinde Risch wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Gemeindeversammlungsbeschlüsse kann gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit § 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes innert 20 Tagen seit der Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Frist beginnt mit dem auf die Gemeindeversammlung folgenden Tag zu laufen. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Gemeindeversammlungsbeschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizufügen.

Wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen (sogenannte abstimmungs- und wahlrechtliche Mängel) kann gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit § 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes innert folgender Frist Beschwerde beim Regierungsrat geführt werden:

Gemäss § 67 Abs. 2 ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdeggrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt, einzureichen.







10 Traktandum 1
**Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom
29. November 2022**

14 Traktandum 2
Bebauungsplan Dorf matt und Bahnhof Süd

Anhänge

- 48 Bebauungsplan Dorf matt und Bahnhof Süd (Situationsplan)
- 49 Bestimmungen zum Bebauungsplan Dorf matt und Bahnhof Süd
- 56 Änderung des Bebauungsplans Geschäftsdorf kern Rotkreuz Süd
- 59 Änderung der Bauordnung
- 60 Änderung des Zonenplans

64 Traktandum 3
Planungskredite Zentrumsgestaltung

98 Traktandum 4
Landverkauf an den Kanton

Nach der Gemeindeversammlung wird ein Apéro offeriert.

Traktandum 1
**Protokoll der Einwohner-
gemeindeversammlung
vom 29. November 2022**



**Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung
vom 29. November 2022**



An der Gemeindeversammlung vom 29. November 2022 haben 201 Stimmberechtigte teilgenommen. Folgende Traktanden sind behandelt worden:

1. Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 wird genehmigt.
- 2.1. Massgebend für den Ausgleich der Teuerung für die gemeindlichen Angestellten im Jahr 2023 ist der Entscheid des Kantonsrats über den Teuerungsausgleich für die kantonalen Angestellten für das Jahr 2023.
- 2.2 Die Einkommens- und Vermögenssteuer für das Jahr 2023 wird auf 56 % des kantonalen Einheitssatzes festgelegt.
- 2.3 Das Budget 2023 wird genehmigt.
- 2.3.1 Der Änderungsantrag von Kurt Balmer, den Budgetkredit Bildung/Kultur 313 Dienstleistungen und Honorare auf 153'800 Franken festzusetzen, wird mit 63 zu 98 Stimmen abgelehnt.
3. Der Finanzplan 2023–2027 sowie die Investitionsplanung werden zur Kenntnis genommen.
- 4.1 Für die weitere Planung und Optimierung der Hochwasserschutzmassnahmen bzw. für die zusätzlichen Abklärungen sowie möglicherweise für das Zusatzprojekt Retentionsräume in Rotkreuz wird zum bereits bewilligten Planungskredit in der Höhe von 1'610'000 Franken ein Zusatzkredit von 950'000 Franken (inkl. MwSt.) auf neu 2'560'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung genehmigt. Dieser Betrag erhöht oder verringert sich entsprechend der Entwicklung des Baukostenindex.
- 4.2 Für die Planung und Realisierung von Sofortmassnahmen zum Hochwasserschutz in Rotkreuz wird ein Rahmenkredit in der Höhe von 450'000 Franken (inkl. MwSt.) zulasten der Investitionsrechnung genehmigt. Dieser Betrag erhöht oder verringert sich entsprechend der Entwicklung des Baukostenindex.
5. Für die Umsetzung energetischer Massnahmen am Gebäude der Musikschule wird ein Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von 500'000 Franken (inkl. Mehrwertsteuer, massgebender Index ist der Zentralschweizer Baukostenindex) genehmigt.
6. Für die Überführung der Bebauungspläne, die Festlegung der Gewässerräume und die Ausarbeitung von Fokusstudien wird zum bereits bewilligten Kredit für die Ortsplanungsrevision in der Höhe von 780'000 Franken ein Zusatzkredit von 485'000 Franken (inkl. MwSt.) auf neu 1'265'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.

**Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung
vom 29. November 2022
Antrag**

- 7.1 Der Gemeinderat wird beauftragt, folgende Zonen mit einer Videoüberwachung auszurüsten:
- Kiosk beim Dorfmattpplatz, Haupteingang Süd
 - Lift und Durchgang Personenunterführung zur Tiefgarage
 - Personenunterführung beim Bahnhof und Treppe
 - Innenhof, WCs und Selecta
 - Zugang Personenunterführung Nord und Bushaltestelle
 - Personenunterführung Kreuzplatz/ehemals Hotel Bauernhof (Richtung Süden)
 - Personenunterführung Kreuzplatz/ehemals Hotel Bauernhof (Richtung Norden)
- 7.2 Die Motion der SVP Risch-Rotkreuz vom 30. August 2021 wird als erledigt abgeschrieben.
8. Die Interpellation der SVP Risch-Rotkreuz in Sachen Kommissionswesen wird beantwortet.

Die Interpellation der Grünen Risch-Rotkreuz mit Fragen zum «Neuen Alterszentrum Dreilinden» wird beantwortet.

Protokollauflage

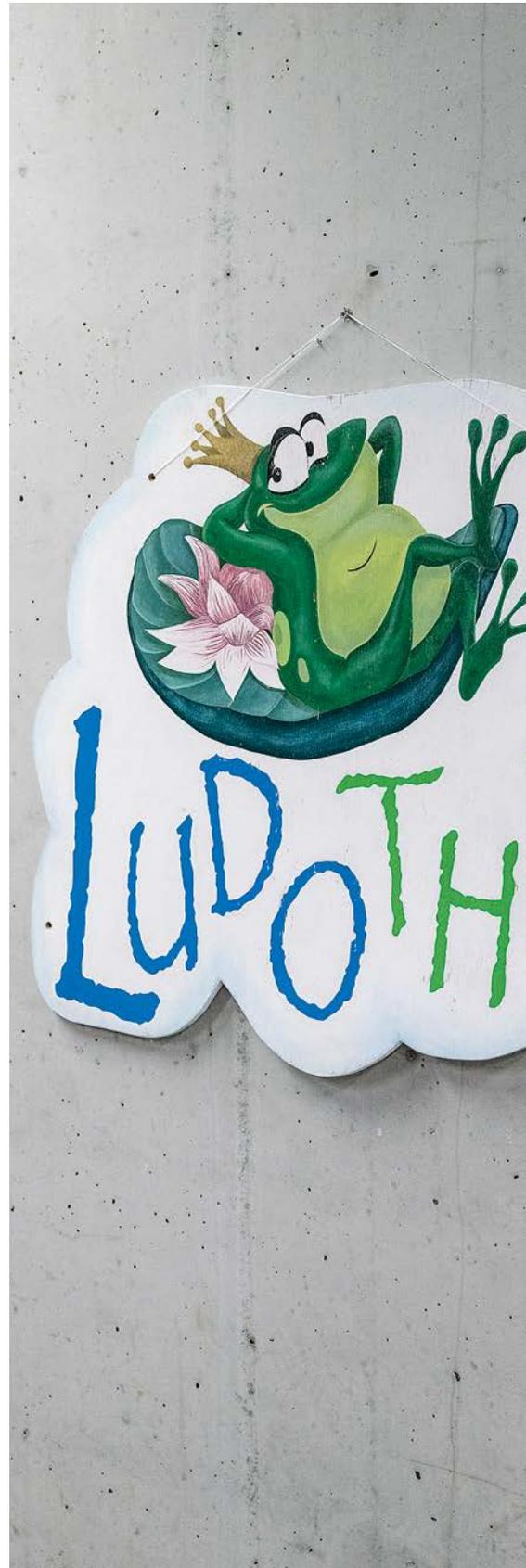
Das ausführliche Protokoll liegt ab Freitag, 3. März 2023, im Zentrum Dorfmattp, Einwohnerkontrolle, während der Bürozeiten der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. November 2022 wird genehmigt.



Traktandum 2
**Bebauungsplan Dorfmatte und
Bahnhof Süd**





In Kürze

Mit der SBB pflegt die Gemeinde Risch seit Jahren einen konstruktiven Dialog hinsichtlich Ausbau des Bahnhofs Rotkreuz. Ausgangspunkt dazu waren der künftige Ausbau des Zimmerbergtunnels II mit der damit verbundenen Absicht, den Bahnhof Rotkreuz zu erneuern, sowie die Neuausrichtung für einen Neubau des Zentrums Dorfmatte. Für die Umsetzung dieser Vorhaben mussten die raumplanerischen Voraussetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Basierend auf einem Studienverfahren und einem Richtprojekt wurde der neue Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd erarbeitet. Der Bebauungsplan definiert die Nutzungen und Baufelder für den Bahnhof SBB, das Zentrum Dorfmatte sowie das Gebäude Dorfmatte 2 und legt die Erschliessung fest. Zudem werden die Grundsätze zur Gestaltung des Dorfmatteplatzes beschrieben und Erdgeschossbereiche für publikumswirksame Nutzungen definiert.

Der neue Bebauungsplan führt den Bahnhof und das Zentrum Dorfmatte mit dem Dorfplatz zu einem neuen, identitätsstiftenden Zentrum zusammen und legt die Basis für die Vergrößerung bzw. Neugestaltung des Dorfmatteplatzes. Der neue Bebauungsplan erlaubt die Aufwertung des Zentrums mit einem Mehrwert für Bevölkerung, Vereine und Kultur.

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

Damit der Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd realisiert werden kann, ist zusätzlich eine Änderung des Bebauungsplans 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd sowie eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung erforderlich. Die Umsetzung des Bebauungsplans setzt die Zustimmung der Stimmberechtigten zu allen drei Beschlüssen voraus.

Die Bebauungspläne lagen vom 7. Oktober 2022 bis 6. November 2022 bei der Gemeinde auf. Die Auflagepläne hatten die Bezeichnung Bebauungsplan Bahnhof Süd. Da jedoch mit dem Bebauungsplan auch für das Zentrum Dorfmatte mit dem Dorfmatteplatz neue Planungsvorschriften definiert werden, wird in der Folge immer vom «Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd» gesprochen.

[Die Projektentwicklung hat eine lange Vorgeschichte und basiert auf verschiedenen Strategien und Planungen. Die Grundlagen und die Historie der Projektentwicklung «Zentrumsgestaltung» wurden deshalb in einem ausführlichen Dokument zusammengefasst:](#)

Siehe Webseite Zentrumsgestaltung mit Detailbericht zur Botschaft:



1. Ausgangslage

1.1. Übergeordnete Entwicklung

Der Ortsteil Rotkreuz der Gemeinde Risch mit circa 9'450 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt im Kanton Zug etwa 10 bis 20 Minuten von Zug und Luzern entfernt. Die Gemeinde und insbesondere der Ortsteil Rotkreuz haben in den letzten Jahren eine starke Entwicklung erfahren. In direkter Nähe zum Bahnhof Rotkreuz entstanden neue Wohnquartiere und hochwertige Arbeits- und Dienstleistungszentren wie auch die Hochschule Luzern (HSLU) mit dem Campus Zug-Rotkreuz.

Mit den zukünftigen Bahnausbauten (insbesondere Zimmerbergbasistunnel II) ist gemäss dem strategischen Entwicklungsprogramm Bahninfrastruktur STEP 2035 ein erneuter grosser Ausbauschritt auf dem Schienennetz geplant. Damit wächst auch das Zugsangebot am Bahnhof Rotkreuz.

Das Areal Bahnhof Süd liegt mitten im Zentrumsgebiet von Rotkreuz. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist eine wesentliche Voraussetzung für die städtebauliche Verdichtung. Rund um den Bahnhof Süd wurden bereits Areale mit hoher Dichte verwirklicht. Das Areal Bahnhof Süd fügt sich in diese Verdichtung ein.

Die Raumplanung gibt den Auftrag, die Zentren zu verdichten und dadurch die Landwirtschaftsgebiete zu erhalten. Die Gemeinde Risch ist klar der Auffassung, dass die Verdichtung am Bahnhof richtig ist und auch eine gute Qualität aufweisen muss. Durch die Stärkung des ÖV kann auch die Verkehrssituation verbessert werden.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung ist für das Areal «Bahnhof Süd Rotkreuz» eine Umzonung mit parallel laufender Sondernutzungsplanung (Bebauungsplan) notwendig.

Um die qualitativen Grundlagen für die Sondernutzungsplanung zu schaffen, wurde 2017/2018 das «Städtebauliche Studienverfahren Bahnhof Süd» durchgeführt.

Das Siegerprojekt wurde in einer Richtplanung weiterentwickelt. Das Richtprojekt wurde mit der parallel laufenden Ortsplanung und deren räumlichen Strategie abgeglichen und angepasst. Das städtebauliche Richtprojekt mit Umgebungsplanung vom 6. Mai 2022 bildete die Basis für den Bebauungsplan «Dorfmatte und Bahnhof Süd».

1.2. Planungsvereinbarung 2016 mit der SBB

Der Gemeinderat hat im Oktober 2016 eine Planungsvereinbarung mit der SBB abgeschlossen. Die Planungsvereinbarung ist das Ergebnis langer Verhandlungen mit der SBB und entspricht einem Interessenausgleich beider Parteien. Die Planungsvereinbarung hat zum Zweck, dass die SBB sowie die Gemeinde die gleichen Vorstellungen über den anstehenden Ablauf und das weitere Verfahren haben.

1.3. Zentrumsgestaltung «Rotkreuz verbindet»

In seiner heutigen Form und Qualität wird das Entwicklungsgebiet Bahnhof Süd einschliesslich des Areales mit dem Gemeindehaus, dem Postgebäude und dem Dorfmattpplatz der dargestellten Rolle und dem Charakter als «Zentrum» von Rotkreuz nicht mehr gerecht. Die SBB und die Gemeinde Risch haben daher gemeinsam einen Planungsprozess initiiert, um das Areal Bahnhof Süd aufzuwerten und das vorhandene Entwicklungspotenzial für die gesamte Bevölkerung mit einer langfristig ausgerichteten, zukunfts- und standortgerechten Nutzung zu erschliessen.

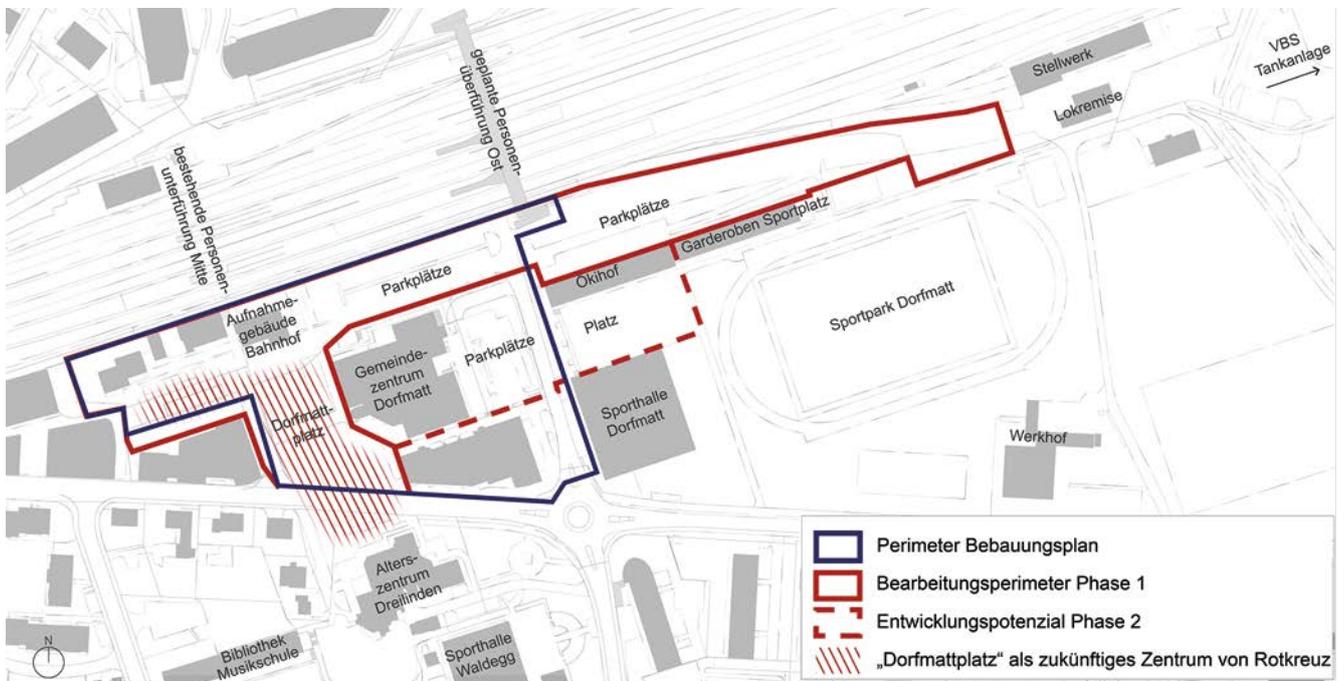
Diese Aufwertung soll auch mit Blick auf die Realisierung der neuen Kantonschule und der Neugestaltung der Sportanlagen auf dem Areal östlich des Dorfmatzzentrums in einem ineinander abgestimmten Planungs- und Entwicklungsprozess erfolgen.

Die Projekte müssen koordiniert und abgestimmt sein. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat das Projekt Zentrumsgestaltung unter dem Slogan «Rotkreuz verbindet» definiert.

1.4. Perimeter

Die Initiative der SBB, auf dem Areal Bahnhof Süd eine grössere, städtebaulich wertvolle Überbauung zu realisieren, ist Anlass dafür, dieses Vorhaben auf der Grundlage eines Bebauungsplanes umzusetzen. Zugleich ist damit auch die Gemeinde Risch gefordert, als Grundeigentümerin eines Teils des Dorfmattpplatzes und Miteigentümerin des heutigen Zentrums Dorfmattp ihr eigenes Areal für zukünftige Nutzungen zu entwickeln.

In einem ersten Schritt wurde ein städtebauliches Konkurrenzverfahren über den ganzen Perimeter Bahnhof Süd (ganze Parzelle 860 der SBB) durchgeführt. Im Rahmen der Weiterbearbeitung hat sich gezeigt, dass eine Aufteilung des Prozesses in einen Teil West und einen Teil Ost sinnvoller ist. Der Ostperimeter (Sportpark) wurde deshalb aus dem Perimeter des Bebauungsplans Dorfmattp und Bahnhof Süd herausgenommen. Auf der anderen Seite zeigte sich, dass das Areal des heutigen Gemeindehauses und des Postgebäudes gemeinsam mit dem Dorfmattpplatz in den Perimeter des Bebauungsplans einfließen muss.



Betrachtungsperimeter Konkurrenzverfahren (rot) und Perimeter Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd (blau)

1.5. Richtplanung

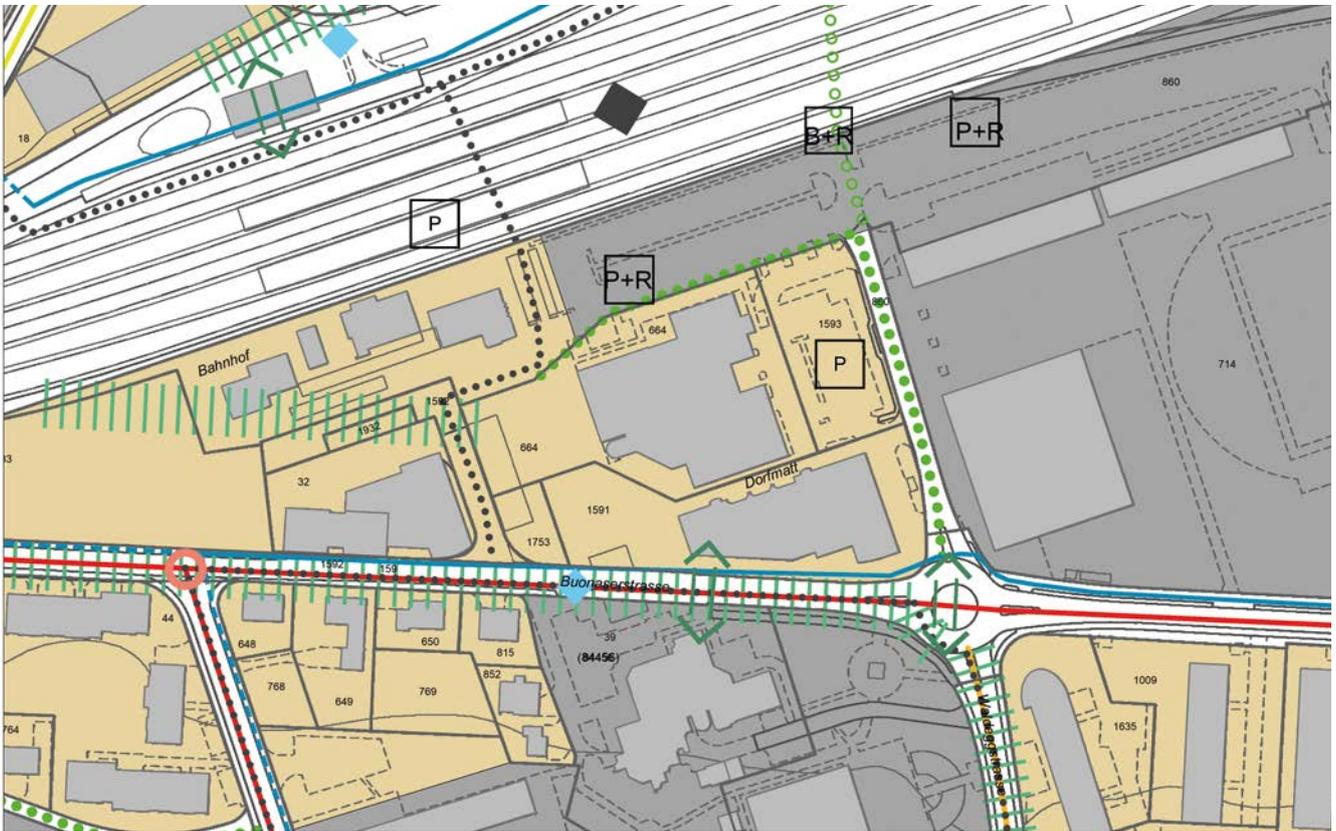
Der kantonale Richtplan sieht das Areal Bahnhof Süd als Zentrumsgebiet. In diesem sollen die ortsbaulichen Qualitäten gestärkt werden. So sollen auch die Freiräume belebt und die Gestaltungen des Strassenraumes verbessert werden. Für die Umgebung des Bahnhofes Rotkreuz sieht der kantonale Richtplan maximale Ausnutzungsziffern vor und unterscheidet dabei zwischen dem Verdichtungsgebiet I (Ausnutzungsziffer AZ 2.0) und dem Verdichtungsgebiet II (AZ 3.5).

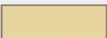
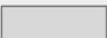
Verdichtungsgebiete sollen insbesondere entlang von Haltestellen (ÖV) entsprechend hohe Nutzungen zulassen. Das Areal Bahnhof Süd liegt mitten im Zentrum von Rotkreuz in der kantonalen Verdichtungszone I. Vom Richtwert der Ausnutzungsziffer 2.0 darf aufgrund von städtebaulichen Studien abgewichen werden.

Weiter sind auf kantonaler Stufe die Langsamverkehrsverbindungen (Fuss- und Fahrradroutes) im Umgebungsperimeter Bahnhof Süd zu beachten.

Im Richtplan der Gemeinde Risch ist das Areal Bahnhof Süd als Vorranggebiet für Mischnutzungen und öffentliche Interessen bezeichnet. Auf dem Areal befinden sich ein Standort für eine öffentliche Parkieranlage und ein Park+Ride-Standort. Zudem ist ersichtlich, dass entlang des Areals ein kantonaler Wanderweg führt. Ebenfalls ist eine Bushaltestelle an der Buonaserstrasse im kommunalen Richtplan verankert. Gefordert ist auch die Verbesserung der Gleisquerung.

Der kommunale Richtplan ist behördenverbindlich jedoch nicht Bestandteil der Beschlüsse der Gemeindeversammlung.



		S4	Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum
			Vorranggebiet für Mischnutzungen
			Vorranggebiet des öffentlichen Interesses
		S10	Vorranggebiet Bauzone mit speziellen Vorschriften
			 bebaubarer Bereich
			 nicht bebaubarer Bereich
		V6	Umbau Knoten
		V9	Kommunaler Fussweg
		V9	Verbesserung Querung für Fussgänger und Radverkehr
			S13
			Bike und Ride

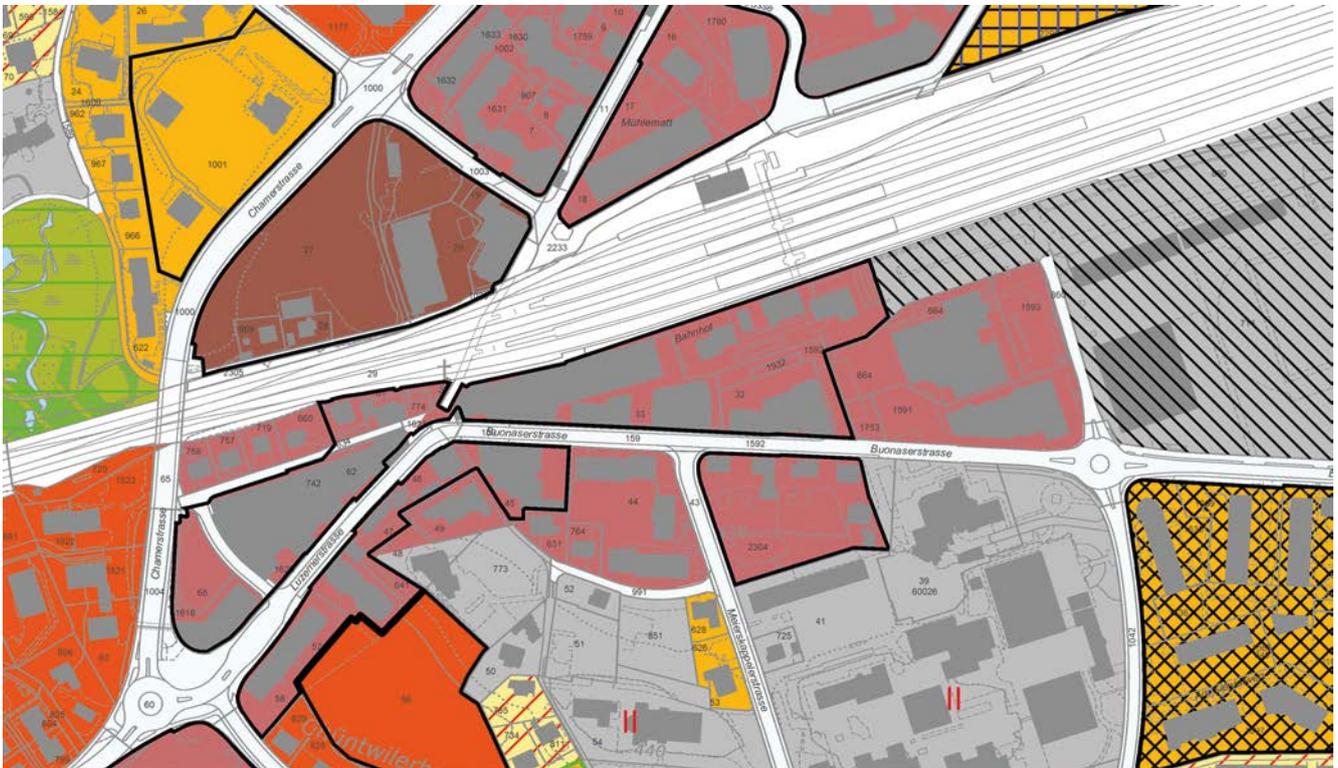
Kommunaler Richtplan der Gemeinde Risch (Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Richtplan)

1.6. Hochhausstudie

Die Hochhausstudie der Gemeinde Risch vom 17. November 2015 bezeichnet das unmittelbare Umfeld um den Bahnhof von Rotkreuz als Standort für Hochhausbauten geradezu als prädestiniert, da es sich durch eine hohe Erschliessungsgunst und Zentralität auszeichnet. Zudem erscheint die Ortsbauliche Struktur als Hochhausstandort geeignet, um grössere bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Die Hochhausstudie empfiehlt für den Bahnhof ein Hochhaus bis 75 m auf der Südseite im Bereich des Bahnhofgebäudes. Das Dorfmattezentrum soll eine niedrigere Gebäudehöhe aufweisen. Auf der Nordseite ist im Kopfbereich der Suurstoffi ein Hochhaus bis 60 m vorgesehen, das mit der Realisierung des Campus' Zug–Rotkreuz der Hochschule Luzern (HSLU) bereits realisiert ist.

1.7. Kommunale Nutzungsplanung heute

Das Areal Bahnhof Süd liegt gemäss geltendem Zonenplan in der Kernzone A und in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) und ist teilweise mit einer Bebauungsplanpflicht versehen.



-  Wohnzone 2b (W2b)
-  Wohnzone 3 (W3)
-  Wohnzone 4 (W4)
-  Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
-  Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)
-  Arbeits- und Dienstleistungszone (AD)
-  Kernzone (KA)
-  Kernzone Chäsimmatt (KC)
-  Kernzone Bahnhof Süd (KBS)
-  Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) mit massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III

Auszug aus dem geltenden Zonenplan der Gemeinde Risch

Die aktuell mögliche Ausnutzungsziffer in der Kernzone beträgt 0.95 und es sind maximal 4 Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 17.30 m zulässig. Die Geschosshöhe beträgt grundsätzlich 3 m, im Erdgeschoss beträgt die maximale Geschosshöhe 4.50 m. Virtuelle Geschossflächen sind bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer zu berücksichtigen.

Für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat das zulässige Nutzungsmass und die zulässigen Höhen fest.

1.8. Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

Teile des Areals Bahnhof Süd (Parzellen 664 und 1753 mit dem Dorfmatteplatz) sowie der Parzellen 1592 und 860 liegen im geltenden Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd.

Für die Umsetzung des neuen Bebauungsplans Dorfmatte und Bahnhof Süd muss ein Teil des Bebauungsplanperimeters aus dem Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd entlassen werden. Dazu wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern in einem eigenen Antrag vorgeschlagen, einen Teil des Areals aus dem bestehenden Bebauungsplan zu entlassen, damit dieser neu dem Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd zugeschlagen werden kann. Die Entlassung des entsprechenden Areals aus dem Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd ist eine Voraussetzung für die Annahme des neuen Bebauungsplans Dorfmatte und Bahnhof Süd.

1.9. Erschliessung und Parkierung

Der Bahnhof Rotkreuz ist ein wichtiger Umsteigeknoten im Kanton Zug und durch das vergangene Wachstum für die Gemeinde eine wichtige Verkehrsdrehscheibe geworden. Der Bahnhof Rotkreuz verzeichnet täglich rund 17'000 Personenfrequenzen. Der Bahnhof trennt aber auch den nördlichen und den südlichen Teil von Rotkreuz.

Im Herbst 2019 konnte im östlichen Teil des Bahnhofs eine neue Überführung, die gut zur Hälfte von der Gemeinde Risch finanziert wurde, in Betrieb genommen werden, welche die Verbindung der beiden Dorfseiten verbessert. Die bestehende zentrale Unterführung ist aber weiterhin die Hauptverkehrsachse und entsprechend stark genutzt. Südseitig erschliesst die Buonaserstrasse mit zwei nördlichen Abzweigern das Gebiet. Auf dem Areal befinden sich eine bestehende Tiefgarage und eine Park+Ride-Anlage der SBB.

1.10. Fazit

Das Areal Bahnhof Süd liegt mitten im Zentrumsgebiet von Rotkreuz und direkt beim Bahnhof und Bushof Rotkreuz. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist eine wesentliche Voraussetzung für eine städtebauliche Verdichtung. Rund um den Bahnhof wurden bereits Areale mit hoher Dichte verwirklicht oder sie weisen noch Verdichtungspotenzial auf. Das Areal Bahnhof Süd fügt sich in diese Dichten ein.

2. Handlungsbedarf

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Verdichtung von Arealen auch einen guten Städtebau und eine angepasste Architektur mit entsprechender Umgebungs- und Freiraumgestaltung bedingt. Ebenfalls ist für die Gemeinde die verkehrstechnische Situation am Dorfmattpplatz besser zu gestalten. Auf ihrem eigenen Areal plant die Gemeinde einen Neubau, der sich in die neue städtebauliche Struktur einfügt. Der Handlungsbedarf, das Areal Dorfmattp und Bahnhof Süd auf der Grundlage eines neuen Bebauungsplans entsprechend für die Zukunft zu entwickeln, ist daher ausgewiesen.

Gestützt auf § 39 des Planungs- und Baugesetzes sind Bebauungspläne von den Stimmberechtigten zu genehmigen.

3. Umsetzungsvorschlag

3.1. Umsetzungsschritte

Basierend auf dem erwähnten Studienverfahren und dem Richtprojekt wurde der neue Bebauungsplan Dorfmattp und Bahnhof Süd erarbeitet. Der Bebauungsplan definiert die Nutzungen und Baufelder für den Bahnhof SBB, das Zentrum Dorfmattp und das Postgebäude und legt die Erschliessung durch den Verkehr fest. Zudem werden die Grundsätze zur Gestaltung des Dorfmattpplatzes beschrieben und Erdgeschossbereiche für publikumswirksame Nutzungen definiert.

Der neue Bebauungsplan «Dorfmattp und Bahnhof Süd» greift zum Teil in den bereits 2010 bewilligten Bebauungsplan «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd». Aus diesem Grund sind die folgenden planungsrechtlichen Instrumente zu genehmigen bzw. zu ändern.

- Neuer Bebauungsplan «Dorfmattp und Bahnhof Süd»
- Änderung Bebauungsplan «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd»
- Änderung Bauordnung und Zonenplan

3.2. Neuer Bebauungsplan Dorfmattp und Bahnhof Süd

3.2.1 Zielsetzung

Der Dorfmattpplatz erfüllt bereits heute eine wichtige Funktion in der Gemeinde Risch. Mit der Entwicklung des Areals Dorfmattp und Bahnhof Süd soll ein hochwertiges, neues und gestärktes Zentrum auf der Südseite der Gleise beim Bahnhof Süd entstehen. Die Entwicklung soll auch bahnseitig zur Adressbildung von Rotkreuz beitragen. Die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Dorfmarkt, Chilbi usw.) bleiben erhalten und werden verbessert. Der Gestaltung des Platzes als Zentrum von Rotkreuz ist hohe Priorität zu geben.

Mit der Entwicklung des Areals Dorfmattp und Bahnhof Süd sollen attraktive, vielfältige Nutzungen an zentraler und gut erschlossener Lage entstehen. Ausserdem soll beim Bahnhof eine regionale Mobilitätsdrehscheibe entstehen mit einer optimalen Anbindung des neuen Bushofs auf der Südseite des Bahnhofs. Der Bushof Nord bleibt in seiner heutigen Funktion bestehen. Eine dichte Überbauung ist daher sinnvoll und umsetzbar.

3.2.2 Städtebaulicher Studienauftrag

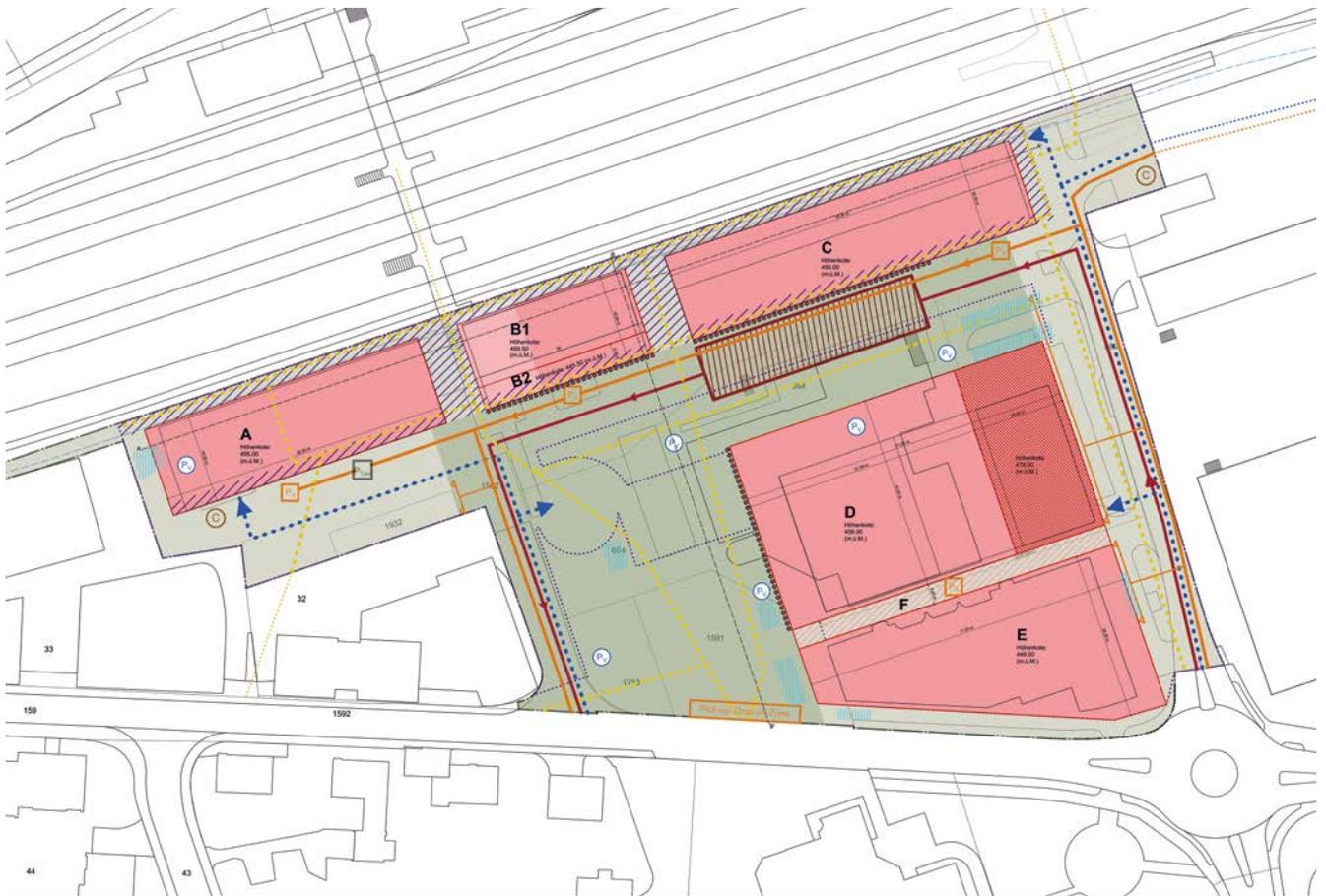
Die SBB Immobilien und die Gemeinde Risch haben über das Areal Bahnhof Süd einen städtebaulichen Studienauftrag im Konkurrenzverfahren durchgeführt. Neben der städtebaulichen Setzung, der Funktionalität und Wirtschaftlichkeit waren auch die Freiräume und die vorstehend erwähnten Grundsätze zur Qualitätssicherung in das Ergebnis einzuarbeiten. Aus den Vorschlägen von vier eingeladenen Planungsbüros wurde der Vorschlag von op-arch AG, Zürich, als beste Variante bezeichnet und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt beinhaltet auch Arbeiten der Zwahlen + Zwahlen AG, Cham, als Landschaftsarchitekten, und von Enz & Partner GmbH, Embrach, als Verkehrsingenieure. Das Siegerprojekt vermochte vor allem auch durch seine städtebauliche Setzung zu überzeugen.



Siegerprojekt des städtebaulichen Studienauftrags der op-arch AG, Zwahlen + Zwahlen AG und Enz & Partner GmbH. Sichtbar ist bei diesem Bild nebst dem West- auch der Ostteil. Die Veränderungen auf der Westseite sind im neuen Bebauungsplan ersichtlich und der Ostteil wird ausserhalb des Bebauungsplanes mit dem Kanton beplant.

3.2.3 Städtebauliches Richtprojekt

Aufgrund der vielschichtigen Abhängigkeiten zwischen Sportpark und der geplanten Kantonsschule im Osten des Bahnhofareals haben die Gemeinde und die SBB Immobilien entschieden, in einer separaten Etappe die Entwicklung im westlichen Teil umzusetzen. Auf die Weiterbearbeitung des östlichen Teils des Siegerprojekts, der die Nordseite des Sportparks umfasste, wurde im Einvernehmen mit der SBB verzichtet. Ausserdem zeigte sich, dass auch dem heutigen Gemeindehaus und dem südlich davon gelegenen Postgebäude eine bedeutende Rolle zukommt und damit die gemeindlichen Interessen eingelöst werden können. Entsprechend wurde der Perimeter des Bebauungsplans angepasst bzw. erweitert.



Perimeter Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd

Für den neuen Perimeter wurden, basierend auf dem Ergebnis des Studienverfahrens, ein städtebauliches Richtprojekt und ein Umgebungsplan ausgearbeitet.

Der ehemalige Perimeter Ost wurde später als möglicher Kantonsschulstandort definiert. Südlich des Dorfmatteplatzes wurde für den Ersatz des Altersheims Dreilinden ein eigener Wettbewerb durchgeführt, der in den Bebauungsplan Buonaserstrasse mündete. Mit den geplanten Pflegeplätzen und Alterswohnungen «Dreilinden», welche sich über mehrere Parzellen auf der Südseite der Buonaserstrasse erstrecken, wird das Ortszentrum ebenfalls verdichtet.



Städtebauliches Richtprojekt op-arch AG

Aufgrund einer ersten Vorprüfung durch den Kanton Zug im Frühling 2021 und unter Berücksichtigung der dargestellten Anpassungen und Entwicklungen wurden am Richtprojekt bzw. im Bebauungsplan folgende Anpassungen vorgenommen:

- Baufeld A: Die bestehende Ein- und Ausfahrt in den Hofbereich westlich des Dorfmatteplatzes sowie die Tiefgarageneinfahrt, die gesamte Tiefgarage und die ausserhalb des Bebauungsplan-Perimeters liegenden Kundenparkplätze bleiben unverändert und wurden dementsprechend gemäss heutigem Zustand in das Richtprojekt aufgenommen. Entsprechend wurde der Fussabdruck des Gebäudes reduziert und die Gebäudehöhe an die Höhe des Gebäudes auf dem Baufeld C angeglichen.
- Baufeld D: Abgestimmt auf die räumliche Strategie der Gemeinde Risch wurde ein Richtprojekt für das neue Zentrum Dorfmatte entwickelt. Der Neubau nimmt Gemeindehaus, Dorfmatteaal und Wohnungen auf. Zum Dorfmatteplatz wurde er an die Höhe der Gebäude auf den Baufeldern A und C angeglichen, auf der Ostseite des Baufeldes ist ein Hochhaus zulässig. Der Dorfmatteplatz wurde vergrössert und durch nicht unterbaubare Bereiche für Bepflanzungen aufgewertet.
- Bushof: Der Bushof wurde um eine Perronbreite vergrössert.
- Taxistandplätze und Pick-up-/Drop-off-Zone: Zur Entlastung des zukünftigen Vorbereichs der Kantonsschule bei der Bahnüberführung im Osten des Perimeters wurden die Taxistandplätze bei der Unterführung im Westen und die Pick-up-/Drop-off-Zone südlich des Dorfmatteplatzes an der Buonaserstrasse angeordnet. Pick-up und Drop-off sind Ein- und Aussteigezonen. Es handelt sich hier nicht um ein Parkieren, sondern vielmehr um ein Halten und eine relativ kurze Verweildauer. Heute werden solche Zonen oft auch

Kiss+Ride genannt und vom MIV genutzt. Denkbar ist, dass zukünftig solche Flächen zudem auch von selbstfahrenden Fahrzeugen/Shuttles angefahren werden könnten.

- Die für gedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung stehende Fläche wurde aufgrund der Anpassungen im Baufeld A reduziert. Trotzdem kann die erforderliche Anzahl Standplätze inkl. Reserve durch die konsequente Verwendung von doppelstöckigen Veloparkieranlagen nachgewiesen werden.
- Der maximale Parkplatzbedarf für die Baufelder A, B, C und D wird gesamthaft in den Untergeschossen nachgewiesen.
- Unverändert blieben anrechenbare Geschossfläche (aGF) und Nutzungsverteilung pro Grundeigentümerschaft, Gebäude auf den Baufeldern B und C sowie Planungsannahmen auf dem Baufeld E.

3.2.4 Situationsplan 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 (siehe Anhang Nr. 1, Seite 48) und den Bestimmungen (siehe Anhang 2, Seite 49).

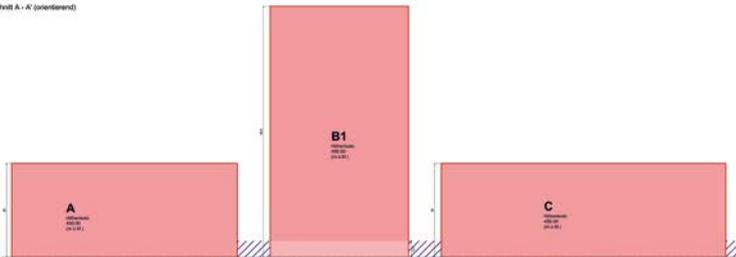
Der Situationsplan stellt grafisch die möglichen Baufelder mit den zulässigen Höhenkoten, die Erschliessungswege für den ÖV, den motorisierten Individualverkehr, die Anlieferung, den Fuss- und Veloverkehr sowie die Umgebungsbereiche dar.

Die Baufelder A, B und C weisen im Vergleich zum städtebaulichen Richtprojekt nordseitig einen Spielraum auf. Baufeld D weist einen Spielraum auf der Ost- und der Südseite auf. Die Baufelder D und E sind grosszügig um den bisherigen Bestand gelegt.

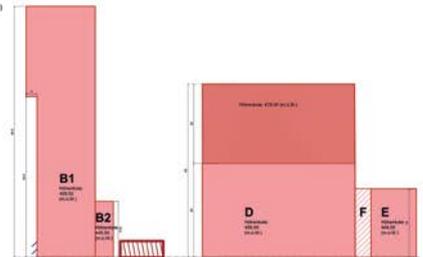
Werden die Baufelder D und E gemeinsam beplant, so ist die Überbauung des Baufeldes F ebenfalls möglich. Die zulässige Nutzung bleibt aber bei allen Baufeldern auf die anrechenbare Gebäudefläche gemäss Richtprojekt bzw. Ausnutzungsziffer 2.0 (Baufeld D) bzw. 1.7 (Baufeld E) beschränkt. Damit garantiert der Bebauungsplan eine gewisse, jedoch beschränkte Flexibilität für die Umsetzung des Richtprojektes. Für alle Baufelder ist ein städtebaulicher Wettbewerb nötig.



Schnitt A - A' (orientierend)



Schnitt B - B' (orientierend)



Situationsplan 1:500 mit den Höhenkoten

Weiter sind die zulässigen maximalen Höhenkoten im Bebauungsplan festgelegt.

Über den Umgebungsbereich führt die Erschliessung und Querung des Areals. Ebenso sind Anlieferungs- und Taxiparkplätze, die Zufahrten zu Velo- und Tiefgarage, der Bushof sowie der Containerstandort schematisch dargestellt und sind Teil der Umgebungsbereiche. Der Dorfmatteplatz ist überlagernd separat ausgewiesen.

Für eine Querung trockenen Fusses zwischen Bus und Bahn wird entlang der Baufelder A, B und C der geplante Witterungsschutz schematisch dargestellt. Der Freihaltebereich im EG dient dazu, dass der Bereich entlang der Unterführung im Erdgeschoss gemäss städtebaulichem Richtprojekt nicht belegt ist und Raum für Pendlerströme schafft.

Wegleitend zeigt der Situationsplan das städtebauliche Richtprojekt, die bestehende und geplante Hochstammbeplanzung, die geplanten Retentionsbecken, die Interessenlinie der SBB und die bestehenden Bauten und Anlagen.

3.2.5 Kommentierung der Bebauungsplanvorschriften

Die Bebauungsplanvorschriften befinden sich in Anhang 2 (ab Seite 49).

3.2.5.1 Allgemeine Bestimmungen

In den Allgemeinen Bestimmungen (Art. 1–3) wird festgehalten, dass der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals schafft. Sodann werden die Ziele des Bebauungsplans festgelegt und es wird definiert, welches die wegleitenden Bestandteile des Bebauungsplans sind.

3.2.5.2 Bauweise und Höhen

Die Bauweise wird in den Art. 4–7 geregelt. Die im Bebauungsplan ausgeschiedenen Baubereiche legen die überbaubare Fläche der Bauten fest und dürfen für die Hochbauten nicht überschritten werden. Eine Ausnahme bildet die nordseitige Auskragung bei Baufeld B1 ab 45 m Höhe. Hier darf die Fassade bis zu 3 m über das Baufeld hinausragen. Tieferliegende Auskragungen auf der Nordseite sind wegen der SBB-Interessenlinie und der städtebaulichen Wirkung nicht zulässig.

Ausserhalb der Baubereiche sind nur Kleinbauten, Untergrundbauten (Perimeter Tiefgarage) und der Bushof zulässig. Der Witterungsschutz ermöglicht eine witterungsgeschützte Verbindung zwischen Bahnhof und Bushof.

Dächer sind als Flachdächer auszugestalten und mit einheimischem Saatgut zu begrünen. Dachaufbauten dürfen die maximalen Höhenkoten nur überschreiten, wenn sie technisch notwendig sind und nicht anderweitig realisiert werden können; sie müssen sich gut in die Dachlandschaft einfügen. Eine Ausnahme davon bilden Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

Die maximale Höhe wird in Art. 9 mittels maximaler Höhenkoten geregelt. Für das Hochhaus der SBB ist eine maximale Höhe von 70 m, für dasjenige auf dem Areal des Zentrums Dorfmatte eine Höhe von maximal 50 m vorgesehen. Die Höhen orientieren sich am Richtprojekt und lassen einen gewissen Spielraum zu.

3.2.5.3 Nutzung

Das Mass der Nutzung wird in Art. 8 über die anrechenbare Geschossfläche (aGF) definiert. Diese entspricht dem Richtprojekt und lässt eine gewisse vordefinierte Toleranz zu. Damit ergibt sich für die Anordnung der Bauten eine gewisse Flexibilität. Zwischen den einzelnen Baufeldern dürfen bis maximal 5 % der aGF verschoben werden. Die maximalen aGF über den ganzen Bebauungsplan wie auch die maximalen aGF für Wohnen über die Baubereiche A, B und C dürfen dabei nicht überschritten werden.

Das Areal Bahnhof Süd ist ein wichtiges Schlüsselareal für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Risch. Es handelt sich um ein Areal, in welchem Mischnutzungen zwingend vorgesehen und an dieser Lage nicht zuletzt im Interesse einer Belebung des ganzen Areals auch sinnvoll sind. Der kantonale Richtplan gibt daher auch eine solche Mischnutzung vor. Der Wohnanteil beträgt gemäss Bau-

ordnung maximal 50 %. Über die Baufelder A, B und C kann dieser Anteil frei aufgeteilt werden. Die weiteren Nutzungen sind frei bis zur maximal zulässigen aGF.

Die maximale aGF auf dem Baufeld C ist nutzungsabhängig. Wird hier auf eine Wohnnutzung komplett verzichtet, erhöht sich die maximale aGF. Dies korrespondiert mit den Anforderungen an die maximale Gebäudetiefe für Wohngebäude an lärmexponierten Lagen. Mit einer Wohnnutzung im Gebäude C wird der Wohnanteil gemäss Bauordnung leicht überschritten (54 % über das ganze Areal), mit der Gewerbenutzung klar unterschritten. Diese Abweichung ist im Rahmen des Bebauungsplanes zulässig.

Damit der Dorfmatteplatz und das Areal belebt sind und eine Zentrumsfunktion wahrnehmen können, sind entlang des Dorfmatteplatzes nur publikumswirksame Nutzungen erlaubt.

3.2.5.4 Umgebung

Die Vorgaben für die Umgebungsgestaltung sind in den Art. 10 und 11 geregelt. Mit dem Bebauungsplan wird eine dichte Überbauung ermöglicht. Dies bedingt, dass Frei- und Grünräume sowie Aufenthaltsflächen von hoher Qualität sind. Mit dem vorliegenden Umgebungsplan wird aufgezeigt, wie diese Ziele erreicht werden können. Der Umgebungsplan ist wegleitend und entsprechend in der Baueingabe zu berücksichtigen. Die wichtigsten Elemente der Umgebungsgestaltung werden im Bebauungsplan gesichert.



Auszug aus dem Situationsplan Umgebung 1:500 des Richtprojektes

Grundsätzlich umfasst der Umgebungsplan die Zwischenbereiche der angrenzenden Baufelder und enthält die Erschliessungsflächen, die Frei- und Grünflächen sowie die Ver- und Entsorgungsflächen. Die Flächen sind öffentlich bzw. halböffentlich und publikumswirksam genutzt. Der Dorfmattpplatz ist heute für die Gemeinde Risch ein wichtiger Ort mit vielseitiger Nutzung. Mit seiner Lage am Bahnhof, seiner Nähe zum Gemeindehaus und seinen Nutzungsmöglichkeiten (Chilbi, Dorfmarkt, Aufenthaltsraum im Freien usw.) ist er ein identitätsstiftender Ort für die Bevölkerung. Der Dorfmattpplatz soll weiterhin als Platz für die Bevölkerung von Risch dienen und in dieser Funktion noch gestärkt werden.

In der Überarbeitung des Richtprojektes wurde deshalb der Platzraum erweitert. Er wird dabei ganzheitlich und parzellenübergreifend gefasst und ermöglicht eine hohe Aufenthaltsqualität. Entlang der Hochbauten (Nordseite des Baufeldes D ausgenommen) ermöglichen die publikumswirksamen Nutzungen eine belebte Platzsituation. Die geforderten Nutzungen (Chilbi, Dorfmarkt usw.) sind auf dem Dorfmattpplatz gesichert. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten vorgesehen.

3.2.5.5 Erschliessung und Verkehr

Die Erschliessung und der Verkehr werden in den Art. 12–16 geregelt. Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, das auf die übergeordnete Gesamtentwicklung abgestimmt ist.

Die Zufahrten für den ÖV erfolgen ab der Buonaserstrasse über die Dorfmattpstrasse zum neuen Bushof in die Bahnhofstrasse (Plan) und dann zurück in die Buonaserstrasse. Der Bushof wird zwischen den Baufeldern C und D realisiert.

Das bereits heute dichte Fusswegnetz gewinnt durch die Personenüberführung Ost und die geplanten, neuen witterungsgeschützten Erschliessungswege an Qualität. Die Verbindungen sind öffentlich zugänglich, grosszügig ausgestaltet und behindertengerecht (Lift, Rampe). Die Personenüberführung ist an das Fusswegnetz angebunden.

Für Fahrradnutzende erfolgt die Erschliessung über die Rampe ab dem Dorfmattpplatz. Unter Niveau sind Langzeitabstellplätze sowie die Kurzzeitabstellplätze im Baufeld A erreichbar. Aufgrund der VSS-Vorgaben und der herangezogenen Schätzungen und Annahmen für die Anzahl der künftig realisierten Zimmer in den Wohnungen sind für die Baufelder A, B1 und B2 sowie C mindestens 500 Veloabstellplätze zu realisieren, davon 310 Langzeit- und 190 Kurzzeit-Veloabstellplätze. Zusätzlich sind 340 Veloabstellplätze für den Fremdbedarf (Velostation Bike+Ride) zu errichten. Für die Baufelder D und E sind mindestens 485 Veloabstellplätze zu erstellen, davon 320 Langzeit- und 165 Kurzzeit-Veloabstellplätze.

Die Anlieferungen erfolgen über die Bahnhofstrasse und die Dorfmattpstrasse. Anlieferungsplätze befinden sich sowohl beim Baufeld A als auch bei den Baufeldern B und C. Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt im Westen über die Bahnhofstrasse. Im Osten bleibt die bisherige Tiefgaragen-

einfaht vorerst erhalten und wird über die Dorfmattestrasse erschlossen. Die Tiefgarage kann nach Bedarf ausgebaut und deren Ein- und Ausfahrt verschoben werden. Vorbehalten bleibt eine funktionstaugliche Erschliessung der Parkierungsanlage für die Baufelder A, B, C und E. Die bestehende Erschliessung der Tiefgarage für das Baufeld E durch das Baufeld D muss, sofern erforderlich, auch in Zukunft gewährleistet sein.

Im Bereich «Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig» ist eine Zufahrt zu den Tiefgaragen mit der dazugehörigen Infrastruktur wie z. B. Überdachung, Fussgängerangänge oder dergleichen zulässig. Im Sinne der Umgebungsgestaltung ist für eine sehr gute Gesamtwirkung zu sorgen.

Ein im Nachgang zur zweiten Vorprüfung des Bebauungsplans erstelltes Verkehrsgutachten hat ergeben, dass der Waldeggkreisel auch das künftige Verkehrsaufkommen gut bewältigen kann. Mit Bezug auf die Parkierung geht das eingeholte Verkehrsgutachten davon aus, dass der Bahnhof Rotkreuz durch seine geplante Leistungssteigerung beim ÖV als Standort-Typ A gemäss VSS-Norm gilt. Damit ist nur ein sehr geringer Parkplatzbedarf zulässig. Aufgrund der erwähnten Vorgaben und Annahmen reicht das Parkplatzangebot von 217 Plätzen für die SBB, 100 Plätzen für das Zentrum Dorfmatte inkl. Wohnnutzung sowie 50 Plätzen für das Baufeld E (Postgebäude) aus.

3.2.5.6 Mobilitätsdrehscheibe Rotkreuz und Bushof

Der Bereich Bushof und der Dorfmatteplatz sind vom MIV befreit. Der in Art. 14 verankerte Bushof muss so gestaltet werden, dass er einen hohen Umsteigekomfort bietet. Dazu gehören ausreichende Perronbreiten und Sicherheit für die Benutzerinnen und Benutzer. Seine Gestaltung hat sich an den bestehenden Nebenbauten wie z. B. dem Dorfmatteplatz und der neuen Überbauung zu orientieren. Mit der Neuplatzierung des Bushofs rückt dieser näher ins Zentrum des Areals und befindet sich mittig der bisherigen Unterführung und der neuen Überführung. Damit wird auch die nördliche Bahnhofseite besser an den Bushof angebunden.

Der Bahnhof Rotkreuz ist als Mobilitätsdrehscheibe zur Entlastung der hohen Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in Rotkreuz geplant. Die Umlagerung des MIV auf den ÖV, den Fussgänger- und den Fahrradverkehr ist das Ziel.

Die geplante Mobilitätsdrehscheibe umfasst unter anderem:

- eine Bike+Rail-Anlage mit 340 überwachten Langzeit- und 160 Kurzzeitstellplätzen für Velos.
- einen Bushof für vier gleichzeitig haltende Busse mit kurzen Wegen zu den Bahnperrens und erhöhten Perronkanten für einen komfortablen, barrierefreien Ein- und Ausstieg.
- E-Carpooling-Angebote.
- eine Drop-off- und Pick-up-Zone für Fahrgemeinschaften.
- 150 Park+Ride-Parkplätze im Untergeschoss der Kantonsschule.
- Mikromobilitätsangebote (wie z. B. Velo- oder E-Scooter-Sharing).

- einen barrierefreien, sichereren und bequemen Bahnzugang.
- ein vielfältiges Service- und Dienstleistungsangebot
- neuen Wohnraum (max. 0.7 Parkplätze pro Wohnung) und Gewerbeflächen mit direkter ÖV-Anbindung

Dieses Angebot wird ergänzt durch weitere Dienstleistungen und Serviceangebote in den Gebäuden des Bahnhofs (Informationszentrum für Reisende, Gastronomie, Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs usw.).

Mit dem Ausbauschnitt 2035 (STEP AS 2035) plant die SBB den Ausbau der Bahninfrastruktur mit der Perspektive «Bahn 2050». Mit dem Zimmerbergbasistunnel II und den Ausbauten in Baar, Zug, Cham und Rotkreuz kann das ÖV-Angebot in der Zentralschweiz markant erhöht werden. Rotkreuz profitiert vom signifikanten Ausbauangebot, einer attraktiven Anbindung an Zürich, Zug und Luzern und von Fahrzeitgewinn. So wird alle 15 Minuten ein Regioexpress von und nach Zug–Zürich verkehren.

Für ein langfristiges Betriebskonzept müssen in Rotkreuz die Gleisanlagen angepasst werden. Zwischenzeitlich hat die SBB für den Bahnhof Rotkreuz die Vorstudie gestartet. Bis Ende 2023 liegen erste Varianten vor. Im Zusammenhang mit dem Ausbau muss die SBB auch einzelne Perronabgänge anpassen. Im Zuge von ohnehin zu tätigen Kosten wird dabei auch die Verbreiterung der Personenunterführung zum Thema werden. Der Gemeinderat wird eine Arbeitsgruppe einsetzen, die diesen Ausbauschnitt begleiten soll. Im weiteren Verlauf des Projektes kann auch diese Massnahme konkret erarbeitet werden.

3.2.5.7 Umwelt

Umweltrechtliche Fragen sind in den Art. 17–21 geregelt. Gemäss dem vom Büro EBP Schweiz AG erstellten Umweltbericht kann das Projekt umweltverträglich realisiert werden. Es sind keine belastenden Standorte (Altlasten) vorhanden.

Aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen wird eine hohe Lärmbelastung der Aussenfassaden entlang der Bahn bewusst in Kauf genommen. Als Ausgleich entstehen südlich der Bauten lärmgeschützte Räume (Dorfmattpplatz, Baufelder D und E). Im Umweltbericht werden zudem die zu realisierenden Massnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte formuliert.

Die Störfallproblematik wurde zusammen mit der SBB beurteilt. Die Abklärungen zeigen zwei störfallrelevante Anlagen (Gefahrguttransport durch die Eisenbahn und die östlich angrenzende Tankanlage Rotkreuz). Letztere ist aufgrund der Distanz von mehr als 200 m nicht relevant. Im Übrigen ergeben sich aus dem Störfallbericht verschiedene Massnahmen, die umzusetzen sind. So sind z. B. Fluchtwege und Notausgänge so anzuordnen, dass auch bei Brandereignissen auf der Bahnlinie eine sichere Entfluchtung der Gebäude möglich ist, Fassaden und Tragkonstruktionen sind so auszugestalten, dass sie bei Hitzeeinwirkungen bis zur Gebäudeevakuierung standhalten. Empfindliche Nutzungen wie Kinderkrippen oder personenintensive Aussenflächen sind in einer Distanz von mindestens 50 m zur Bahnlinie und an gegenüber der Bahnlinie gut geschützten Orten anzuordnen.

Die Bebauung wird umweltverträglich, wirtschaftlich und gesellschaftlich nachhaltig gestaltet. Die Bauprojekte sollen nach einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard erstellt werden (DGNB-System, SNBS-System etc.). Ziel ist die Schaffung von attraktiven und vielfältigen Lebensräumen, die in ökologischer, ökonomischer und funktionaler Hinsicht vorbildlich sind und die Bedürfnisse aller Beteiligten gleichberechtigt berücksichtigen. Im Einzelnen soll berücksichtigt werden:

- Ökologische Qualität: lebenszyklusorientierte Planung der Gebäude, um emissionsbedingte Umweltwirkungen und den Verbrauch von endlichen Ressourcen über alle Lebensphasen eines Gebäudes hinweg auf ein Minimum zu reduzieren.
- Ökonomische Qualität: sinnvoller und bewusster Umgang mit wirtschaftlichen Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.
- Funktionale Qualität: Gewährleistung des thermischen Komforts für Winter und Sommer.
- Technische Qualität: Schallschutz, Einsatz und Integration von Gebäudetechnik, Immissionsschutz, Mobilitätsinfrastruktur, Qualität der Gebäudehülle, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit des Baukörpers.
- Prozessqualität: optimierter und transparenter Planungsprozess zur Erreichung der bestmöglichen Gebäudequalität, indem frühzeitig die relevanten Rahmenbedingungen, z. B. für Ausschreibungen, definiert werden.
- Standortqualität: Schutz von Gebäuden und ihrer Nutzerinnen und Nutzer vor den Auswirkungen negativer Umwelteinflüsse und vor Extremereignissen, positive Impulse der Gebäude für den Standort mit einem guten Einfluss auf das Quartier und die Verkehrsanbindungen.

Die vorerwähnten Standards dürfen gemäss den rechtlichen Vorgaben im Kanton Zug nicht rechtsverbindlich in einem Bebauungsplan verankert werden. Die Bauherrschaften planen jedoch, mit diesen Standards zu bauen.

Sowohl die SBB Immobilien als auch die Gemeinde Risch planen, die thermische Energieversorgung nachhaltig abzudecken. Bei den Dachflächen geht man von einer Dachbelegung mit Photovoltaik von rund 50 % aus. Grundsätzlich werden ausreichend Massnahmen für die zukünftige Elektromobilität getroffen.

Die Abklärungen betreffend Entsorgung mit der ZEBA sind erfolgt. Es sind drei Standorte mit Unterflurcontainern vorgesehen.

3.2.5.8 Qualitätssicherung

Die Bebauungsplanvorschriften enthalten schliesslich verschiedene Regeln zur Qualitätssicherung (Art. 22–24). So ist für die Baufelder A, B1 und B2 sowie C ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren in Form eines Architekturwettbewerbs durchzuführen. Für die Baufelder D und E ist bei Neubauten oder grösseren Veränderungen an den bestehenden Bauten ein qualifiziertes städtebauliches Konkurrenzverfahren durchzuführen. Dabei ist die städtebauliche Gesamtwirkung auf die umliegenden Hochbauten, den Dorfmatteplatz und die östlichen Bauten zu berücksichtigen. Auch sind angemessene zusätzliche Freiräume und Begrünungen mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom städtebaulichen Richtprojekt oder vom Umgebungsplan abgewichen werden soll, ist erneut ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, dessen Resultat der Gemeindeversammlung vorzulegen ist.

Die Gemeinde und die SBB planen sodann, ihre qualifizierten Konkurrenzverfahren abzustimmen, um sicherzustellen, dass insgesamt eine hohe Qualität der Projekte sichergestellt werden kann.

3.2.6 Mehrwertausgleich

Gemäss § 52a PBG ist bei der Zuweisung von Grundstücken in Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Ausserdem kann die Gemeinde gestützt auf § 53a der Bauordnung der Gemeinde Risch bei Umzonungen und Bebauungsplänen eine Mehrwertabgabe erheben, wenn durch die Umzonung bzw. den Bebauungsplan der Bodenmehrwert mehr als 30 % beträgt. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Bodenmehrwerts auf den 30 % übersteigenden Teil. Sie kann finanziell oder in Form von Sachleistungen abgegolten werden. Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrwerts und die Festlegung der Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans (§ 52a1 PBG). Die Höhe der Mehrwertabgabe kann daher heute noch nicht quantifiziert werden.

Die Gemeinde schliesst mit allen betroffenen Grundeigentümern einschliesslich der SBB einen verwaltungsrechtlichen Vertrag ab, welcher jeweils entsprechend den Vorgaben des PBG und der Bauordnung die zu leistende Mehrwertabgabe regelt.

3.2.7 Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion des Kantons Zug hat dem Gemeinderat am 17. August 2022 den zweiten Vorprüfungsbericht übermittelt. Im Vorprüfungsbericht kommt die Baudirektion zum Schluss, dass dem Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd sowie der vorgesehenen Teiländerung des Zonenplanes, der Bauordnung und des kommunalen Richtplanes die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Die vier angebrachten Vorbehalte sind wie folgt bearbeitet und erfüllt worden:

- Vorbehalt 1: Die von der Baudirektion geforderte Abhandlung im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, wonach insbesondere die Mitwirkung der Bevölkerung in einem eigenen Kapitel kurz abzuhandeln ist, wurde mit Kapitel 2.7 im Planungsbericht vom 19. September 2022 erfüllt.
- Vorbehalt 2: Die Anzahl Veloabstellplätze wurde gemäss der VSS-Norm 40 065 auf der Basis von 1 Veloabstellplatz pro Zimmer neu berechnet. Art. 16 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist entsprechend angepasst worden.
- Vorbehalt 3: Der Nachweis, dass das übergeordnete Strassennetz genügend leistungsfähig ist, um den Mehrverkehr aufnehmen zu können, ist mit der Berechnung Leistungsfähigkeit vierarmige Kreuzung mit Kreisverkehr (VSS-40024a) vom 3. September 2022 erbracht worden.

- Das Lärmgutachten und der Umweltbericht sind wunschgemäss ergänzt und angepasst worden. Der Verweis auf die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV ist gelöscht worden und die Einhaltung der Anforderungen nach Art. 25 Abs. 1 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 LSV für den neuen Bushof sind überprüft und nachgewiesen worden.

3.2.8 Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd tritt nur in Kraft, wenn die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Risch auch der Änderung des bestehenden Bebauungsplans 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd zustimmen und der Änderung der Bauordnung und des Zonenplans. Dazu wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern in dieser Botschaft ein separater Antrag unterbreitet.

Bei Annahme des Bebauungsplans Dorfmatte und Bahnhof Süd wird der Beschluss zweimal im Amtsblatt publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat des Kantons Zug Verwaltungsbeschwerde geführt werden.

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann von Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder der Änderung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse haben, Beschwerde geführt werden.

Im Anschluss an die öffentliche Auflage wird der Regierungsrat des Kantons Zug den Erlass des Bebauungsplanes prüfen resp. genehmigen. Falls Beschwerden vorliegen, erfolgt die Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses zusammen mit der Behandlung der Beschwerden.

3.3. Änderung Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd

Der Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd wurde 2011 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Südseitig am Bahnhof Rotkreuz planen die SBB, die Gemeinde Risch und weitere Grundeigentümerschaften wie oben erwähnt eine neue Gestaltung und Überbauung des Areales, welche namentlich auch den Dorfmatteplatz umfasst. Nördlich entlang der Buonaserstrasse im Zentrum von Rotkreuz wurde der Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd umgesetzt, entlang der Bahngleise sowie entlang des Kreisel südlich der Luzernerstrasse fand die geplante Entwicklung nicht statt.

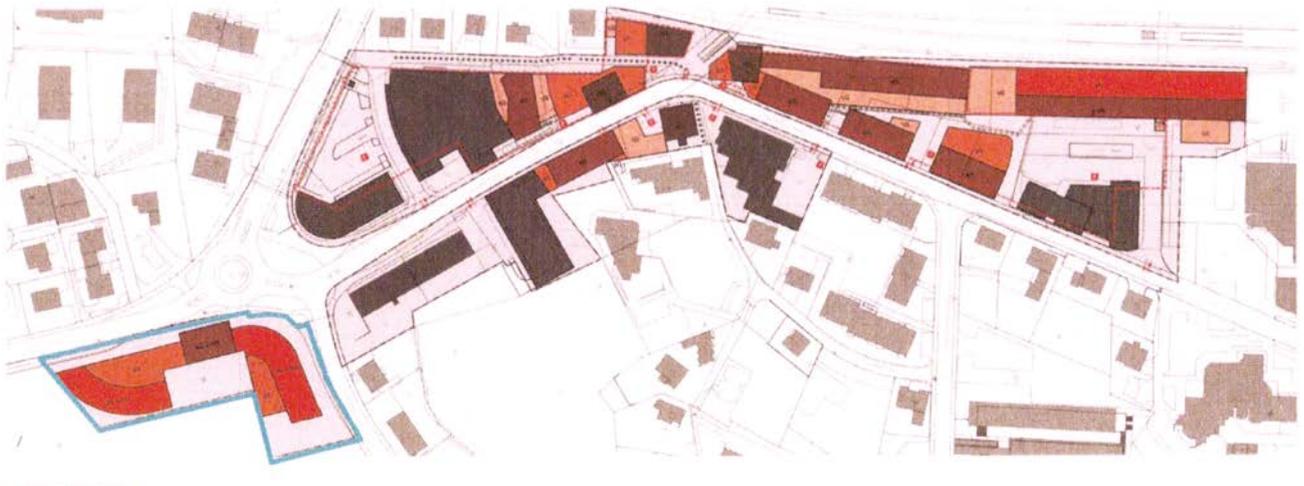
Es ist deshalb geplant, drei Parzellen, welche neu auch vom Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd überlagert werden, aus dem Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd zu entlassen. Rechtlich ist es nicht zulässig, dass Parzellen gleichzeitig von zwei verschiedenen Bebauungsplänen erfasst werden.

Für das verbleibende Areal des Bebauungsplans 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd und die entsprechenden Grundeigentümerschaften ändert die beabsichtigte Anpassung des Bebauungsplans nichts, auch die planerischen Qualitäten im verbleibenden Bebauungsplanperimeter bleiben unverändert bestehen.

3.3.1 Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

Nördlich entlang der Buonaserstrasse im Zentrum von Rotkreuz zeugen die in den vergangenen Jahren entstandenen Bauten von der Umsetzung des Bebauungsplans.

Entlang der Bahngelise sowie entlang des Kreisels südlich der Luzernerstrasse fand die geplante Entwicklung nicht statt. Aus diesem Grund wurde bereits 2014 der südliche Teil des Bebauungsplans aus dem Perimeter entfernt (in der nachstehenden Abbildung blau umrandet) und einem neuen Baukonzept zugeführt.



Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

Der Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd macht Vorgaben zu:

- den Gebäudehöhen (1- bis 5-geschossige Bauten).
- der Ausnutzungsziffer 1.6.
- der Körnigkeit und Struktur der Bauten (auch parzellenübergreifend).
- einer einheitlichen Umgebungsgestaltung.
- der Anzahl Parkplätze.
- der Gestaltung der Bauten (harmonisches Gesamtbild).

3.3.2 Änderungsbedarf

Um eine städtebauliche Gesamtlösung sicherzustellen, wurde in Vorstudien und Richtprojekten der Perimeter für den Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd definiert. Die geplante Entwicklung beim Zentrum Dorfmatte und beim Bahnhof Süd überlagert dabei teilweise den hier erwähnten, bestehenden Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd.

Mit der Genehmigung des neuen Bebauungsplans Dorfmatte und Bahnhof Süd würden für die Parzellen östlich des Bebauungsplans 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd (im nachstehenden Plan blau umrandet) zwei verschiedene Vorschriften gelten. Das ist rechtlich nicht zulässig und wäre auch in der Anwendung schwierig, da unklar wäre, welche Bauvorschriften gelten.



Bereich (blau umrandet), der aus dem Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd wegen Überlappung mit dem neuen Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd zu entlassen ist

Es ist deshalb geplant, die Parzellen, welche neu auch vom Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd überlagert werden, aus dem Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd zu entlassen. Damit die vorstehend beschriebenen Änderungen vollzogen werden können, werden die Parzellen 860, 1592 und 1932 aus dem Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd herausgelöst.

3.3.3 Umsetzung der Änderung

Für die verbleibenden Parzellen im Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd bedeutet dies in erster Linie, dass in ihrer direkten Umgebung neue Bauvorschriften gemäss dem neuen Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd gelten.



Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd nach Entlassung der Parzellen 860, 1592 und 1932 aus dem Perimeter dieses Bebauungsplans

Für die Parzellen, welche im Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd verbleiben, gelten die Vorschriften wie bisher. Die bisherigen Grenzabstände bleiben bestehen bzw. orientieren sich am neuen Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd.

Der bisherige Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd musste für seine Genehmigung bereits den höheren Ansprüchen eines Bebauungsplans genügen. Mit dem Entscheid des Regierungsrats vom 27. März 2011 und der genehmigten Änderung von 2014 ist weiterhin sichergestellt, dass der Bebauungsplan auch mit der jetzt vorgesehenen Anpassung unverändert den erhöhten Ansprüchen gegenüber der baurechtlichen Grundordnung genügt.

Der Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd lebt in erster Linie von der abgestimmten Bebauung entlang der Buonaserstrasse und den Erschliessungspunkten. Dieser Perimeter und auch diese bisherigen Erschliessungspunkte von der Buonaserstrasse aus werden mit der geplanten Änderung am Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd nicht tangiert.

Mit Bezug auf die drei aus diesem Bebauungsplan zu entlassenden Parzellen entspricht der Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd hinsichtlich der zulässigen Höhe (1–3 Geschosse) ohnehin nicht mehr der heute üblichen Verdichtung an gut erschlossenen Orten. In seinen wesentlichen Punkten verliert der Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd also keine Qualität. Im Gegenteil: Mit dem neuen Bahnhof Süd wird der Dorfmatteplatz besser gefasst.

Mit dem Herauslösen der Parzellen 860, 1592 und 1932 gehen auch keine Freiräume verloren. Die bebauten Flächen haben ein ähnliches Ausmass und mit dem neuen Bahnhof Süd können der Dorfmatteplatz und eine Anbindung an das Areal des Bebauungsplans 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd deutlich aufgewertet werden.

3.3.4 Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion des Kantons Zug hat dem Gemeinderat am 17. August 2022 den zweiten Vorprüfungsbericht übermittelt. Mit Bezug auf die Anpassung des Bebauungsplanes 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd hat die Baudirektion keine Vorbehalte angebracht und eine Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt.

3.3.5 Weiteres Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplans 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd tritt nur in Kraft, wenn die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Risch auch dem neuen Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd und der Änderung der Bauordnung und des Zonenplans zustimmen.

Bei Annahme des Bebauungsplans 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd wird der Beschluss zweimal im Amtsblatt publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat des Kantons Zug Verwaltungsbeschwerde geführt werden.

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann von Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder der Änderung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse haben, Beschwerde geführt werden.

Im Anschluss an die öffentliche Auflage wird der Regierungsrat des Kantons Zug den Erlass des Bebauungsplanes prüfen resp. genehmigen. Falls Beschwerden vorliegen, erfolgt die Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses zusammen mit der Behandlung der Beschwerden.

3.4. Änderung der Nutzungsordnung (Richt- und Zonenplan sowie Bauordnung)

3.4.1 Anpassung Bauordnung

Damit das aus dem städtebaulichen Wettbewerb entstandene Richtprojekt realisiert werden kann, sind Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Risch notwendig. Die heutigen Bestimmungen der Kernzone würden das Richtprojekt in dieser Form nicht ermöglichen. Es wird daher die neue Kernzone Bahnhof Süd geschaffen und die Bauordnung entsprechend geändert.

Im Vergleich zur bisherigen Kernzone sind in der neuen Kernzone Bahnhof Süd höhere Gebäude (maximal 70 m statt 17.3 m Firsthöhe) und eine höhere Ausnutzung (2.3 statt 0.95) zulässig. Zudem wird der Grenzabstand um 5 m reduziert. Diese Bestimmungen werden in der Tabelle von § 18 der Bauordnung (BO) verankert. Mit den zusätzlichen Bestimmungen in § 20c Kernzone Bahnhof Süd wird das Ziel der Nutzungszone definiert und sichergestellt, dass das aus dem städte-

baulichen Studienauftrag entstandene Richtprojekt umgesetzt wird und dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans gebaut werden kann.

Auszug Bauordnung: siehe Anhang 4 auf Seite 59

3.4.2 Anpassung Zonenplan

Das Gebiet Bahnhof Süd wird neu der Kernzone Bahnhof Süd zugewiesen. Damit werden rund 15'614 m² von der bisherigen Kernzone in die Kernzone Bahnhof Süd umgezont. Ebenso werden 3'336 m² von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in die neue Kernzone Bahnhof Süd umgezont.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach dem Bedarf dieser öffentlichen Zone für die Gemeinde. Im Rahmen der Erarbeitung der Ende 2020 eingeleiteten Ortsplanungsrevision wurde der Bedarf an öffentlichen Zonen und Einrichtungen eruiert. Der Bericht kam zum Schluss, dass die Gemeinde Risch über einen genügend hohen Anteil an Flächen in der öffentlichen Zone und auch über grosszügige Reserveflächen für künftige Entwicklungen und Bedürfnisse verfügt.

Vergleich rechtsgültiger Zonenplan und neuer Zonenplan mit Kernzone Bahnhof Süd: siehe Anhang 5 ab Seite 60.

Die Gemeinde Risch startete wie bereits vorstehend erwähnt die Gesamtrevision der Ortsplanung und erarbeitete 2021 ihre räumliche Strategie. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vorgezogene Teilzonenplanrevision. Gemäss den Abklärungen mit der Baudirektion des Kantons Zug ist diese zulässig, da es sich um ein Planungsverfahren basierend auf einem umfassenden städtebaulichen Konkurrenzverfahren und einem sorgfältig erarbeiteten Richtprojekt handelt. Der kantonale Richtplan sieht wie erwähnt eine städtebauliche Verdichtung mit hoher Qualität vor. Die Gemeinde Risch kommt mit dem Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd und der entsprechenden Teilzonenplanrevision auch den Vorgaben des kantonalen Richtplans nach.

3.5. Anpassung kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan sieht wie bereits erwähnt auf dem Areal Bahnhof Süd eine neue Parkierungsanlage und einen Park+Ride-Standort vor. Mit der Überbauung Bahnhof Süd bleibt die bisherige Parkierungsanlage bestehen und der Park+Ride-Parkplatz beim Gemeindehaus wird in Richtung Osten verschoben. Die beiden Einträge können daher aus dem kommunalen Richtplan entfernt werden.

Ebenfalls wird der Teil des Areals, der heute im Vorranggebiet des öffentlichen Interesses liegt, neu dem Vorranggebiet für Mischnutzung zugewiesen. Damit werden Zonenplan und kommunaler Richtplan aufeinander abgestimmt.

Die geplanten Änderungen des kommunalen Richtplans liegen in der Kompetenz des Gemeinderates und werden vom Regierungsrat genehmigt.

4. Einwendung

4.1. Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd

Gegen den Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd und die Änderung der Bauordnung und den Zonenplan ist während der öffentlichen Auflage eine Einwendung von Anna Ithen, Rotkreuz, datierend vom 6. November 2022, mit 12 Anträgen eingegangen.

Zu den gestellten Anträgen nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

Antrag 1: Die SBB sollen ihr Projekt redimensionieren und der Gemeinde als Gegenwert für die massive Verdichtung einen Grünraum gewähren.

Antwort Gemeinderat: Eine Reduktion des Projekts der SBB würde den Vorgaben des kantonalen Richtplans widersprechen, wonach das Areal um den Bahnhof Süd als vorrangiges Verdichtungsgebiet im Zentrum der Gemeinde Risch darstellt. Mit dem Umgebungskonzept im Bebauungsplan, der eine vielfältige Strukturierung der Umgebung mit Grünflächen vorsieht, wird dem Anliegen bereits Rechnung getragen.

Antrag 2: Die SBB erhalten nur ein Recht für den Bau des Hochhauses, wenn sie vorher amtlich bestätigen, dass die Gemeinde Risch den Wasser-Durchlass unter den SBB-Geleisen beim Binzmühleweiher vergrössern darf und, wenn nötig, auch einen zweiten Durchgang bauen darf.

Antwort Gemeinderat: Anliegen des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der laufenden Projektarbeiten für die Verbesserung des Hochwasserschutzes umzusetzen.

Eine Verknüpfung mit dem Hochwasserthema in der Binzmühle ist rechtlich nicht zulässig.

Antrag 3: Der Busbahnhof sowie die Verbindung vom Busbahnhof zum Bahnhof seien zu überdachen, als Schutz vor Regen und Sonne.

Antwort Gemeinderat: Das Anliegen ist als Vorgabe im Bebauungsplan bereits festgehalten und es stellt daher im Rahmen der folgenden Architektur- und Projektwettbewerbe eine zwingende Vorgabe dar.

Antrag 4: Der neue Busbahnhof sei entsprechend den Anforderungen des Gleichstellungsgesetzes zu realisieren.

Antwort Gemeinderat: Das Bauprojekt für den Bushof muss von Gesetzes wegen die zwingenden Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes erfüllen.

Antrag 5: Auf die Spiralrampe als Zugang zur Bahnhofunterführung sei zu verzichten und stattdessen die bestehende gedeckte und lang gezogene Rampe weiterzuverwenden.

Antwort Gemeinderat: Im Bebauungsplan ist lediglich der Perimeter für die Zufahrt zur unterirdischen Veloparkierung mit einem blauen Pfeil angegeben; die Realisierung einer Rampe ist nicht vorgeschrieben. Die Art und Weise der Realisierung dieser Zufahrt wird Gegenstand des Architektur- und Projektwettbewerbs sein. Eine allfällige Rampe muss die technischen Vorgaben für die Benützung von Bauten und Anlagen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen von Gesetzes wegen erfüllen. Der Bebauungsplan sieht im Bereich der bestehenden Rampe weiterhin eine Fahrradverbindung vor.

Antrag 6: Beim Zugang zum neuen Bahnhofsgebäude und beim Gemeindezentrum seien mind. ein Behindertenparkplatz vorzusehen und zu markieren.

Antwort Gemeinderat: Das Anliegen wird im Rahmen des Architektur- und Projektwettbewerbs aufgenommen.

Antrag 7: Bei den Flächen mit Baumgruppen auf dem Dorfmattplatz muss für die Pflanzen genügend Wasserzufuhr garantiert werden.

Antwort Gemeinderat: Die Art und Weise der Bewässerung ist im Rahmen des Architektur- und Projektwettbewerbs nachzuweisen. Retentionsflächen für Wasser können je nach Ausgestaltung des Projekts miteinbezogen werden.

Antrag 8: Die Sitzgelegenheiten auf dem Dorfmattplatz unter den Bäumen bei den unversiegelten Plätzen sollen auch für mobilitätseingeschränkte Menschen erreichbar sein.

Antwort Gemeinderat: Die Sitzgelegenheiten auf dem Dorfmattplatz werden entsprechend den rechtlichen Vorgaben und technischen Anforderungen der Behindertengleichstellungsgesetzgebung so realisiert, dass sie auch von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen benützt werden können.

Antrag 9: Die geplante Baumgruppe in der südwestlichen Ecke sei nach Osten zu verschieben.

Antwort Gemeinderat: Das Richtprojekt Umgebungsgestaltung hat lediglich begleitenden Charakter und legt daher keine konkreten Standorte für Baumgruppen zwingend fest. Die Standorte der Begrünung werden Gegenstand des Architektur- und Projektwettbewerbs sein, wobei die Qualität der Standorte auch im Kontext mit der Nutzung in der Umgebung (z. B. neues Pflegezentrum, Sichtbeziehungen) Teil der Beurteilung sein wird.

Antrag 10: Auf den Bau von Wohnungen beim Dorfmatzzentrum sei zu verzichten.

Antwort Gemeinderat: Die Qualität des Bebauungsplans Bahnhof Süd besteht vor allem in der Mischung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen. Ebenfalls hat sich im Rahmen der Zonenplanrevision (räumliche Strategie) gezeigt, dass die Wohnraumförderung im Zentrum ein wichtiges Anliegen ist. Eine Nut-

zungsdurchmischung auch im neuen Dorfmatzentrum ist raumplanerisch und von der Zentrumsfunktion des Gebäudes sinnvoll und erwünscht. Der Bebauungsplan lässt ein Projekt zu, das auch Reserven für die Verwaltung in der Zukunft schafft. Dabei sind auch die mittel- und langfristigen Nutzungsmöglichkeiten für die Gemeindeverwaltung in der unmittelbaren Umgebung (Areal heutiges Dreilinden, Reserveareal Bebauungsplan Buonaserstrasse) mitzubedenken.

Antrag 11: Mit dem Bau sämtlicher Bauten ist zuzuwarten, bis die Fäkalleitungen für die neue Anzahl an Anschlüssen vergrössert wurden.

Antwort Gemeinderat: Die Dimensionierung und Realisierung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist Gegenstand der kommenden Bauprojekte. Es ist von Gesetzes wegen vorgeschrieben, die Entsorgungsinfrastruktur auf die geplante Anzahl Wohnungen und Gewerbenutzungen auszurichten und zu dimensionieren.

Antrag 12: Vor dem Bau sämtlicher Bauten ist zuzuwarten, bis geklärt ist, ob überhaupt langfristig genügend Wasser zur Verfügung steht für alle Einwohner/innen und Nutzer/innen.

Antwort Gemeinderat: Das Anliegen käme einem faktischen Bauverbot gleich, für welches keine Rechtsgrundlage besteht. Die Versorgung der Bevölkerung stellt eine allgemeine Aufgabe des Gemeinwesens dar, die jederzeit zu erfüllen ist. Die Wasserversorgung plant im Rahmen des Generellen Wasserplans in einem permanenten Prozess die langfristige Sicherstellung der Versorgung. In diesem Konzept werden weitere Verbunde (Oberwil, Meierskappel) angestrebt. Die Versorgung ist sichergestellt.

4.2. Änderung des Bebauungsplans Geschäftsdorf kern Rotkreuz Süd

Gegen die Anpassung des Bebauungsplanes 2010 Geschäftsdorf kern Rotkreuz Süd sind während der Auflagefrist keine Einwendungen eingegangen.

5. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat Risch empfiehlt die Annahme des Bebauungsplans Dorfmat und Bahnhof Süd, die Änderung des Bebauungsplans 2010 Geschäftsdorf kern Rotkreuz Süd und die Anpassung der Bau- und Zonenordnung aus folgenden Gründen:

- Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die grossen Vorteile, die mit einer Realisierung der nachfolgenden Realisierungsprojekte erzielt werden können.
- Mit dem Bebauungsplan Dorfmat und Bahnhof Süd bietet sich die einmalige Gelegenheit und Chance, das Zentrum von Rotkreuz zu stärken und als Ganzes in Abstimmung mit der SBB und den anderen Nachbarn aufzuwerten und attraktiver zu gestalten.
- Der Bebauungsplan legt die Grundlage dafür, dass Mehrwerte für die ganze

Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd Anträge

- Rischer Bevölkerung realisiert und ein stimmiges Gesamtbild geschaffen werden kann.
- Mit dem Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd kann die Gemeinde eine aktive Rolle in der Gestaltung des Dorfzentrums um den Bahnhof Rotkreuz einnehmen.
 - Es können die raumplanerischen Rahmenbedingungen für einen neuen Begegnungsort für die Dorfbevölkerung, für junge und ältere Menschen, Vereine und Kultur geschaffen werden.
 - Der Bebauungsplan schafft den Rahmen, damit das Zentrum Dorfmatte mit dem Dorfmatteplatz zum lebendigen Zentrum der Gemeinde wird. Dieses schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und optimale Bedingungen für alle Anlässe.
 - Der Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd ermöglicht eine barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit einer Mobilitätsdrehscheibe und einem neuen behindertengerechten Bushof.
 - Der Bebauungsplan trägt den im Rahmen des Zimmerbergbasistunnels II entstehenden, zusätzlichen Bahnfrequenzen Rechnung.
 - Mit dem Bebauungsplan werden vorausschauend die Rahmenbedingungen gesetzt, um vom Ausbau des öffentlichen Verkehrs in Zusammenhang mit dem Ausbausritt 2035 und der Realisierung des Zimmerbergbasistunnels II profitieren zu können.
 - Die Realisierung des Projekts der SBB und der Gemeinde (neues Dorfmattezentrum) mit der Aufwertung des Dorfmatteplatzes schafft Synergien nicht nur für die Beteiligten des Bebauungsplanes, sondern über das Areal hinaus bis zum neuen Zentrum Dreilinden und der Kantonsschule.

6. Anträge

Die nachfolgenden drei Anträge kommen nur zustande, sofern alle angenommen werden. Wird beispielsweise ein Antrag abgelehnt, so fallen die anderen beiden Anträge ebenfalls dahin.

Antrag 1

Der Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd (Anhänge 1+2) wird unter Kenntnisnahme der Einwendungen genehmigt.

Antrag 2

Die Änderung des Bebauungsplans 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd (Anhang 3) wird genehmigt.

Antrag 3

Die Änderung der Bauordnung und des Zonenplans (Anhänge 4+5) wird genehmigt.

Weitere Unterlagen und Materialien im Internet:

1. Planungsbericht «Bebauungsplan Bahnhof Süd», Risch, nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung RPV vom 19. September 2022
2. Umgebungsplan Bahnhof Süd Rotkreuz vom 6. Mai 2022
3. Richtprojekt Perimeter West, Areal Bahnhof Süd Rotkreuz vom 6. Mai 2022
4. Planungsbericht «Anpassung Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd», nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 26. Februar 2021
5. Verkehrsbericht «Bebauungsplan Bahnhof Süd» mit Anhang vom 16. September 2022
6. Umweltbericht «Bebauungsplan Bahnhof Süd» vom 19. September 2022
7. Lärmgutachten «Bebauungsplan Bahnhof Süd Rotkreuz» vom 19. September 2022
8. Konzept Oberflächenentwässerung vom 6. Mai 2022
9. Risikobericht zur «Arealentwicklung Bahnhof Rotkreuz Süd» vom 6. Mai 2022
10. Schlussbericht «Städtebaulicher Studienauftrag» vom 1. Februar 2018
11. Bedarfsnachweis OelB-Zonen vom 9. Februar 2021
12. Änderungen kommunaler Richtplan



Anhänge

Anhang 1

Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd (Situationsplan) 48

Anhang 2

Bestimmungen zum Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd 49

Anhang 3

Änderung des Bebauungsplans Geschäftsdorfkerne Rotkreuz Süd 56

Anhang 4

Änderung der Bauordnung 59

Anhang 5

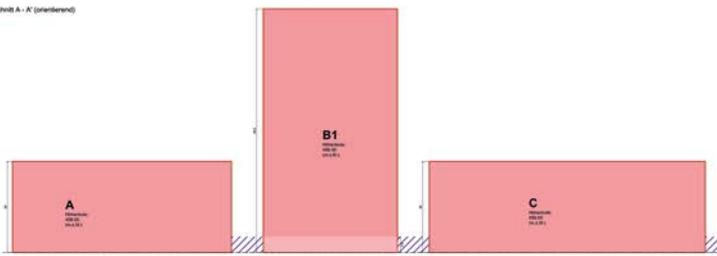
Änderung des Zonenplans

- Heutige Zonierung 60
- Zonierung mit Änderungen 61
- Neue Zonierung 62

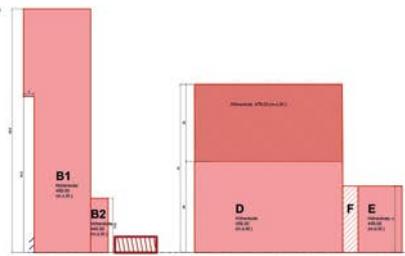
Anhang 1
Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd (Situationsplan)



Schnitt A - A' (orientiert)



Schnitt B - B' (orientiert)



Anhang 2

Bestimmungen zum Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Der Bebauungsplan «Dorfmatte und Bahnhof Süd» bezweckt, die Voraussetzungen für eine etappierbare, städtebaulich dichte zentrums- und identitätsstiftende Überbauung zu schaffen sowie die Qualität des ÖV-Knotenpunktes Rotkreuz zu stärken.

² Es werden folgende Ziele verfolgt:

- Haushälterische Bodennutzung
- Hohe städtebauliche Qualitäten bei hoher Verdichtung
- Stärkung des ÖV-Knotenpunktes Rotkreuz
- Effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den Fuss- und Radverkehr, den ÖV und den motorisierten Verkehr
- Autoarmes Wohnen
- Zentrumsbildung und Schaffung eines identitätsstiftenden Orts

Art. 2 Wegleitende Bestandteile

Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Städtebauliches Richtprojekt vom 06. Mai 2022
- Umgebungsplan vom 06. Mai 2022
- Planungsbericht vom 19. September 2022
- Verkehrsbericht vom 16. September 2022
- Umweltbericht vom 19. September 2022
- Lärmgutachten vom 19. September 2022
- Konzept Oberflächenentwässerung vom 22. September 2022
- Risikobericht vom 06. Mai 2022
- Schlussbericht städtebaulicher Studienauftrag vom 1. Februar 2018
- Vorprüfungsbericht 1 vom 26.11.2020
- Vorprüfungsbericht 2 vom 17.08.2022
- Bedarfsnachweis OelB-Zonen vom 09.02.2021

Art. 3 Stellung zur Grundordnung und zu Gesetzen

Wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebungen.

2. Bauweise

Art. 4 Baufelder

¹ Die Baufelder definieren die mit Hochbauten bebaubaren Gebiete.

² Im Freihaltebereich EG ist das Erdgeschoss zurückzusetzen und überwiegend freizuhalten.

Art. 5 Bauten und Gebäudeteile ausserhalb der Baufelder

Folgende Bauten und Gebäudeteile dürfen über die Baufelder hinausreichen oder ausserhalb der Baufelder erstellt werden:

- a) Die Nordfassade des Baufeldes B1 darf ab einer Höhe von 45 m bis maximal 3 m über das Baufeld hinausragen.
- b) Der Bushof
- c) Kleinbauten (z. B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung, sofern sie sehr gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.
- d) Im Perimeter Tiefgarage sind unterirdisch Einstellplätze für Autos, Motorräder, Velos und weitere Verkehrsmittel sowie Nebennutzflächen zulässig. Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z. B. Glasdach/-kuppel, Zugänge) dürfen, soweit technisch notwendig, oberirdisch sichtbar sein.
- e) Dachvorsprünge bis maximal 1 m
- f) Witterungsschutz gemäss Art. 6
- g) Mobiler Witterungsschutz Dorfmatteplatz

Art. 6 Witterungsschutz

In dem im Plan bezeichneten Bereich Witterungsschutz sind für den Fussverkehr witterungsgeschützte Verbindungen in Form von Überdachungen / Gebäudevorsprüngen sicherzustellen.

Art. 7 Dachgeschosse / Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.
- ² Dachaufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 9 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sind davon ausgenommen.
- ³ Dachflächen dürfen als Dachterrassen genutzt werden.
- ⁴ Nicht begehbare Flachdächer der Hauptbauten auf den Baufeldern sind mit Saatgut von einheimischen Wildpflanzen zu begrünen.
- ⁵ Mit Ausnahme der Nebenbauten (z. B. Bushof, Veloabstellplätze) sind auf Dach- und Terrassenflächen vollumfängliche Retentionsmassnahmen auszubilden.

3. Nutzung und Höhen**Art. 8 Nutzungsmasse**

- ¹ In den Baufeldern sind folgende maximale anrechenbare Geschossflächen zulässig (inklusive virtuelle Geschosse):

Baufeld	Wohnen aGF maximal [m ²]	Weitere Nutzungen (Arbeit, Dienstleistung, Retail, Verkauf [m ²])	aGF maximal [m ²]	aGF maximal [m ²] für Aula (mit Kantonschule)
A		frei	6'600	
B1+B2	12'500	frei	9'600	
C		frei	7'000 / 10'200 *	
D	6'300	frei	12'600	600
E	3'200	frei	6'300	
Total	22'000	frei	42'100 / 45'300*	

* Wird im Baufeld C keine Wohnnutzung realisiert, so erhöht sich die zulässige maximale aGF für Baufeld C auf 10'200 m².

² Bis zu 5 % der aGF Total können zwischen den einzelnen Baufeldern transferiert werden. Dabei ist die maximale aGF für Wohnen einzuhalten.

³ Im dargestellten Bereich «publikumsorientierte Nutzung» sind im EG vorwiegend publikumswirksame Nutzungen erlaubt, die funktional zum entsprechenden Aussenraum hin orientiert sind.

⁴ Die aGF von 600 m² kann nur konsumiert werden, wenn der Kanton Zug und die Gemeinde Risch die Aula/den Dorfmatssaal gemeinsam nutzen.

Art. 9 Höhenmasse

Für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gelten je Baufeld folgende maximalen Höhenkoten (in m ü. M.):

A	B1	B2	C	D	E	F
456.00	499.50	445.50	456.00	456.00 478.00	449.00	449.00

Die Erdgeschosshöhe beträgt 430.00 m ü. M.

4. Umgebung

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Etappierbarkeit eine sehr gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Gestaltung der Umgebung erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 06. Mai 2022. Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Die Bepflanzung soll, wo möglich, zu einer ökologischen Aufwertung und zur Kühlung des Stadtraums beitragen.

³ Entlang der Dorfmatstrasse ist eine alleeartige Baumbepflanzung zu realisieren, wobei für Ein- und Ausfahrten die erforderlichen Sichtfelder einzu-

halten sind. Im Untergrund ist genügend Raum freizuhalten, um langjährig gesunde und grosskronige Bäume zu ermöglichen. Lösungen lediglich mit minimalen Aufbauhöhen oberhalb der Tiefgaragen sind nicht erlaubt.

- ⁴ Für die Bauprojekte müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden.

Art. 11 Dorfmatteplatz

- ¹ Der Dorfmatteplatz wird durch die umliegenden Hochbauten gefasst. Er dient als vielfältig nutzbarer öffentlicher Freiraum und Aufenthaltsort und ist angemessen zu begrünen.
- ² Der Dorfmatteplatz dient als Ort für verschiedenste öffentliche Veranstaltungen und ist dafür entsprechend auszurüsten. Für die Organisation von Veranstaltungen ist eine grosse zusammenhängende offene Platzfläche freizuhalten.
- ³ Der Dorfmatteplatz ist als durchgängiger, parzellenübergreifender Platz zu realisieren. Mit der Baueingabe auf einer mit dem Dorfmatteplatz belegten Parzelle ist ein zusammenhängendes Platzkonzept einzugeben. Die Bahnhofstrasse sowie der Bushof sind in Abstimmung mit dem Dorfmatteplatz zu gestalten.
- ⁴ Der Dorfmatteplatz ist mit Ausnahmen für die Bahnhofstrasse sowie den Bushof autofrei zu gestalten. Er ist wo nötig entsprechend aufzuwerten.
- ⁵ In der als Dorfmatteplatz ausgewiesenen Fläche dürfen insgesamt mindestens 1000 m² nicht unterbaut und versiegelt werden. Diese sind für die Bepflanzung von grosskronigen Hochstammbäumen sowie die lokale Versickerung vorzusehen. Diese Fläche kann in Teilflächen aufgebrochen werden, wobei eine Mindestfläche von 200 m² je Teilfläche eingehalten werden muss.

5. Erschliessung und Verkehr

Art. 12 Mobilitätskonzept

Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches auf die übergeordnete Gesamtentwicklung abgestimmt ist.

Art. 13 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr erfolgt über die dargestellten Zufahrten. Sie ist so anzuordnen, dass eine komfortable Umsteigesituation zwischen Bus und Bahn sowie eine gute Anbindung an das Dorfzentrum Rotkreuz entstehen.
- ² Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung erfolgt über die dargestellten Zufahrten MIV.
- ³ Die Zufahrt zu den Tiefgaragen mit zugehöriger Infrastruktur (Bsp.: Überdachung und dergleichen) erfolgt in den dargestellten Bereichen «Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig».
- ⁴ Die Erschliessung der Tiefgarage des Baufelds E muss durch das Baufeld D gewährleistet sein, sofern dies für die Erschliessung der Tiefgarage im Baufeld E erforderlich ist.
- ⁵ Der Busverkehr wird über die Dorfmattestrasse und über die Bahnhofstrasse geleitet. Zwischen den Baufeldern C und D ist der Bushof zu realisieren.

Art. 14 Bushof

- ¹ Der Bushof dient einem schnellen und komfortablen Umsteigen zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern.
- ² Die Gestaltung des Bushofs hat sich an den bestehenden und geplanten Aussenraumelementen zu orientieren und sich gut in die Umgebung einzufügen.

Art. 15 Fusswegverbindungen

- ¹ Die im Plan dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich, sicher und grosszügig auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.
- ² Den im Bebauungsplan eingezeichneten Fusswegverbindungen ist, mit Ausnahme der Querung durch das Baufeld A, ein öffentliches Wegrecht einzuräumen.
- ³ Die Fusswegverbindungen müssen behindertengerecht ausgestaltet sein.
- ⁴ Die Bauten der Baufelder A und B1+B2 dürfen einen zukünftigen Ausbau der Personenunterführung (Verbreiterung / Verlängerung) nicht behindern.

Art. 16 Veloabstellplätze, Parkplätze

- ¹ Für die Baufelder A, B1+B2 und C sind mindestens 500 (bzw. 550 bei der Variante Wohnnutzung in Baufeld A–C) Veloabstellplätze zu erstellen. Davon sind 310 (bzw. 360) als Langzeit- und 190 als Kurzzeit-Veloabstellplätze anzubieten. Zusätzlich sind 340 Veloabstellplätze für den Fremdbedarf (Velostation Bike+Ride) zu errichten.
- ² Für die Baufelder D und E sind mindestens 485 Veloabstellplätze zu erstellen. Davon sind 320 als Langzeit- und 165 als Kurzzeit-Veloabstellplätze anzubieten.
- ³ Für Wohnnutzung ist in der Stellplatzberechnung mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer auszuweisen. Die Mindest-Stellplatzzahlen sind entsprechend zu erhöhen, falls vorhergehende Mindest-Gesamtzahlen dafür nicht ausreichen.
- ⁴ Langzeit-Veloabstellplätze sind von aussen mit Rampen oder Treppenrampen zu realisieren. Kurzzeit-Veloabstellplätze sind nachfrageorientiert, möglichst ebenerdig, in unmittelbarer Nähe allfälliger Publikumsnutzungen zu erstellen.
- ⁵ Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximale Parkplatzzahlen:
 - a) Baufeld A, B1+B2 und C: maximal 217
 - b) Baufeld D: 100
 - c) Baufeld E: 50
- ⁶ Die Parkplätze sind grundsätzlich im Perimeter Tiefgarage zu erstellen.
- ⁷ Alle öffentlich zugänglichen Parkplätze sind monetär und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften.
- ⁸ Die Erstellung der Velo- und Autoabstellplätze kann in der jeweiligen Baustufe erfolgen.

6. Umwelt

Art. 17 Lärmschutz

Aufgrund der Lärmvorbelastung sind im Baugesuchsverfahren auf der Basis des Lärmgutachtens von EBP Schweiz AG vom 19. September 2022 geeignete Massnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen aufzuzeigen. Die Nachweise zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte müssen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens erbracht werden.

Art. 18 Beleuchtung

- ¹ Die Beleuchtung ist bestmöglich auf die Funktionalität des Raumes abzustimmen. Die Lichtquellen im Aussenraum müssen dem Sicherheitsbedürfnis der Passantinnen und Passanten Rechnung tragen; unnötige Lichtemissionen sind jedoch zu vermeiden.
- ² Die Beleuchtungen sind so zu planen und zu betreiben, dass Lichtimmissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.

Art. 19 Entsorgung

Die Bereiche für Abstellplätze der Container sind im Bebauungsplan dargestellt. Die genaue Anordnung ist in der Baubewilligung aufzuzeigen.

Art. 20 Retention

Es sind ausreichend Retentionsbecken zu erstellen. Die detaillierte Lage und die Volumina der Retentionsflächen sind im Baugesuchsverfahren auf der Basis des Konzepts Oberflächenentwässerung der Wismer+Partner AG vom 22. September 2022 aufzuzeigen.

Art. 21 Störfall

Im Rahmen der Störfallvorsorge sind folgende Massnahmen zu treffen:

- a) Fluchtwege und Notausgänge sind so anzuordnen, dass auch bei Brandereignissen auf der Bahnlinie eine sichere Entfluchtung der Gebäude möglich ist.
- b) Fassaden und Tragkonstruktionen sind so auszugestalten, dass sie auftretenden Hitzeeinwirkungen so lange standhalten können, wie für eine Evakuierung des Gebäudekomplexes notwendig ist.
- c) Empfindliche Nutzungen (wie Kinderkrippen oder Spielplätze) sowie personenintensive Aussenflächen (wie Terrassen oder Parkanlagen) sind in einer Distanz von mindestens 50 m zur Bahnlinie und an Orten, die gegenüber Ereignissen auf der Bahnlinie gut geschützt sind, anzuordnen.
- d) Allfällige Einlässe für die Aussenluftzufuhr sind in möglichst grosser Distanz zur Bahnlinie anzuordnen.

7. Qualitätssicherung

Art. 22 Konkurrenzverfahren

- ¹ In den Baufeldern A, B1+B2 und C ist bei Neubauten oder grösseren Veränderungen an der Baute jeweils ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.
- ² In den Baufeldern D und E ist bei Neubauten oder grösseren Veränderungen an der Baute ein qualifiziertes städtebauliches Konkurrenzverfahren durchzuführen. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:
 - Städtebauliche Gesamtwirkung auf die umliegenden Hochbauten und den Dorfmattpplatz.
 - Im Bereich Erhöhung Baufeld D sind ein bis zwei Hochpunkte bis zur maximal zulässigen Höhenkote gestattet.
- ³ Werden die Baufelder D und E gemeinsam beplant, darf das Baufeld F zusätzlich überbaut werden. Die heute mögliche Durchwegung zwischen den Baufeldern D und E muss in geeigneter Form erhalten bleiben. Die zulässige Nutzung gemäss Art. 8 erhöht sich nicht.
- ⁴ Die Gemeinde ist bei allen durchgeführten Konkurrenzverfahren einzubinden.

Art. 23 Konzeptänderung

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom städtebaulichen Richtprojekt oder vom Umgebungsplan abgewichen werden soll, ist nach Vorgabe des Gemeinderats ein neues qualifiziertes städtebauliches Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Art. 24 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen geringfügige Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.

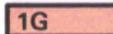
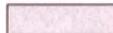
Anhang 3

Änderung des Bebauungsplans Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd



Orientierender Planinhalt

Bebauungsplaninhalt

	Perimeter		Fussweg
	5G Baubereich mit 5 Geschossen		Fussweg mit Erschliessung
	4G Baubereich mit 4 Geschossen		Oberirdische Parkplätze
	3G Baubereich mit 3 Geschossen		Arkadenbaulinie
	2G Baubereich mit 2 Geschossen		Zus.hängende Parkierung im UG
	1G Baubereich mit 1 Geschossen		Zu- / Wegfahrten
	Erschliessungsfläche		Hochstambäume
	Vordach		

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (nicht Gegenstand des Verfahrens)



Genehmigungsinhalt

Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung



Entlassung aus dem Perimeter Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

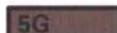
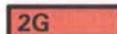
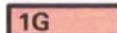
Ausschnitt mit Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)

**Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd
Anhänge**



Orientierender Planinhalt

Bebauungsplaninhalt

	Perimeter		Fussweg
	Baubereich mit 5 Geschossen		Fussweg mit Erschliessung
	Baubereich mit 4 Geschossen		Oberirdische Parkplätze
	Baubereich mit 3 Geschossen		Arkadenbaulinie
	Baubereich mit 2 Geschossen		Zus.hängende Parkierung im UG
	Baubereich mit 1 Geschossen		Zu- / Wegfahrten
	Erschliessungsfläche		Hochstambäume
	Vordach		

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit Änderungen (Zustand nach Genehmigung)

Anhang 4 Änderung der Bauordnung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Risch beschliessen:

I.

Die Bauordnung der Gemeinde Risch vom 5. Dezember 2005 wird wie folgt geändert:

§ 18 Grundmasse

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	Ausnützungsziffer	Wohnanteil in % der aGF		Firsthöhe in m	Mindestgrenzabstand in m	
									min.	max.		klein	gross
Kernzone Bahnhof Süd	KBS	-	X	X	X	-	III	2.3	0.1	0.5	26.5 / 50 / 70 m	5	5

§ 20d Kernzone Bahnhof Süd (neu)

¹ Die Kernzone Bahnhof Süd dient der Realisierung einer qualitätsvollen, dichten Überbauung für Wohnen, Verkauf und Dienstleistungen.

² Neubauten bedingen einen Bebauungsplan. Dieser basiert auf einem qualifizierten städtebaulichen Variantenstudium.

³ Es sind je ein Hochhaus mit einer maximalen Firsthöhe von 50 m und ein Hochhaus mit einer maximalen Firsthöhe von 70 m zulässig. Die maximale Firsthöhe der übrigen Bauten beträgt 26.5 m.

II.

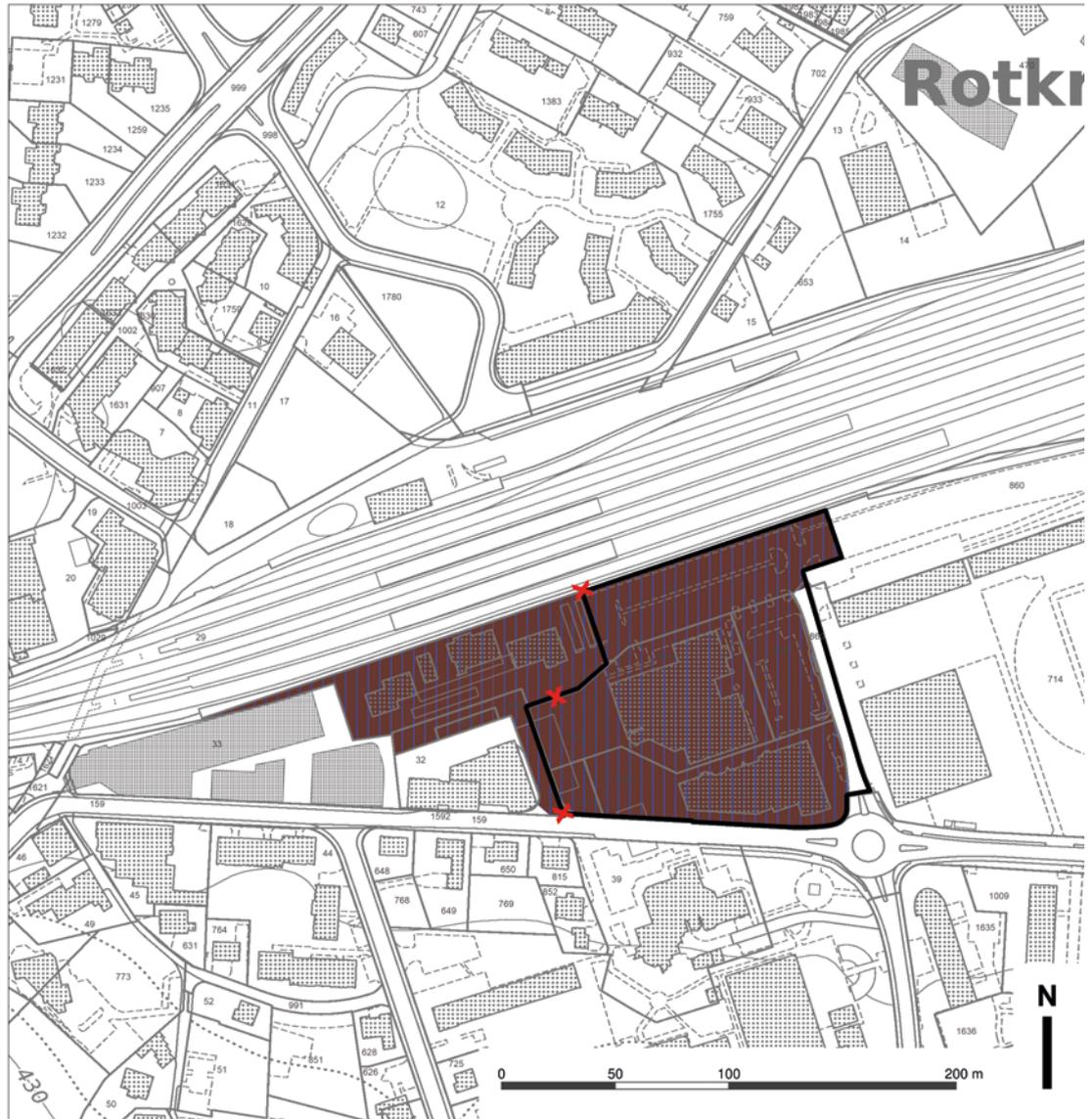
Diese Änderung tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anhang 5
Heutige Zonierung



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan (nicht Gegenstand des Verfahrens)

Zonierung mit Änderungen

**Genehmigungsinhalt**

Bauzonen

ES



Kernzone Bahnhof Süd (KBS)

III

Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung



Bebauungsplanpflicht neu (bp)



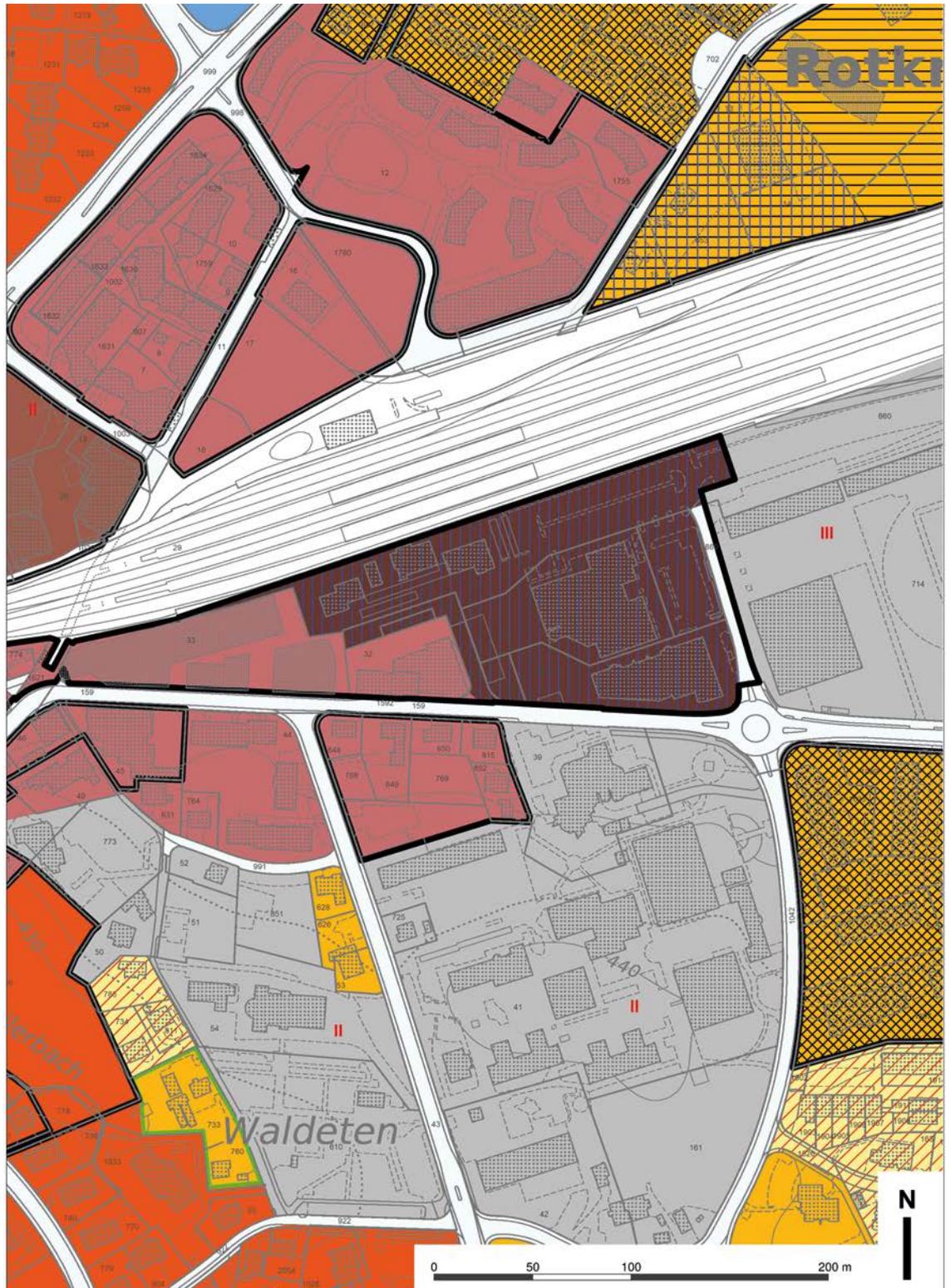
Bebauungsplanpflicht aufgehoben



Hochhäuser gemäss § 23 zulässig

Ausschnitt mit Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)

Neue Zonierung



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan mit Änderungen (Zustand nach Genehmigung)



Traktandum 3 Planungskredite Zentrums- gestaltung





In Kürze

Ein Überblick

Die Gemeinde bearbeitet zusammen mit der SBB seit mehreren Jahren das Areal südlich des Bahnhofs Rotkreuz. Bei den Gesprächen lagen jeweils eine Menge «Puzzleteile» auf dem Tisch. Sie waren beschriftet mit Vision Gemeinde Risch, Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz (SÖNZR), Ortsplanungsrevision (OPR). Später kamen die Puzzleteile «städtebauliches Studienverfahren Bahnhof Süd» und Richtprojekt, Kantonsschule Ennetsee, Gemeindestrategie 2020–2023, Masterplan Zentrum und weitere dazu.

Gemeinsam mit der SBB, dem Kanton sowie der Rischer Bevölkerung, den politischen Parteien, den Vereinen und dem Gewerbe wurde seither viel Zeit investiert, um die Puzzleteile zusammensetzen und ein Gesamtbild entstehen zu lassen. Wo erforderlich ist fachlicher Rat und Unterstützung beigezogen worden. Es galt, die verschiedenen Themenbereiche im Überblick zu behalten, Abhängigkeiten und Überschneidungen zu erkennen, diese aufeinander abzustimmen und ein klares Bild zu schaffen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat das Projekt Zentrumsgestaltung unter dem Motto «Rotkreuz verbindet» ins Leben gerufen.

Was beinhaltet die Zentrumsgestaltung Dorfmat, Bahnhof Süd, Kantonsschule und Sportpark?

Das neue Zentrum Dorfmat

Der Gemeinderat beabsichtigt, das heutige Zentrum Dorfmat neu zu bauen und den Dorfmatplatz aufzuwerten. Dabei will die Gemeinde eine aktive Rolle in der Gestaltung einnehmen und einen attraktiven und lebendigen Begegnungsort für die Bevölkerung, für junge und ältere Menschen, Vereine, Sport und Kultur entwickeln.

Neuer Bahnhof mit Mobilitätsdrehscheibe

Der heutige Bahnhof ist nicht mehr zeitgerecht. Deshalb will die SBB gemeinsam mit der Gemeinde den Bahnhof Rotkreuz erweitern, modernisieren und zu einer Mobilitätsdrehscheibe ausbauen. Die SBB beabsichtigt den Ersatz des bestehenden Bahnhofgebäudes durch den Bau eines Hochhauses sowie zwei weiterer Gebäude für Gewerbe, Wohnraum sowie ein Bahndienstleistungszentrum.

Barrierefreier überdachter Bushof

Der Bushof soll erneuert und leistungsfähiger werden und den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes entsprechen, was heute nicht der Fall ist.

Kantonsschule ergänzt Bildungsstandort Rotkreuz

2021 entschied sich der Regierungsrat für Rotkreuz als künftigen vierten Kantonsschulstandort. Neben Schulräumen plant der Kanton eine unterirdische 4fach-Sporthalle sowie Fitness- und Gymnastikräume im Erdgeschoss der Kantonsschule. Diese können von den Vereinen ausserhalb der Schulzeiten genutzt werden.

Neuer Sportpark auf die Bedürfnisse von Vereinen und Kantonsschule abgestimmt

Der Neubau der Kantonsschule erfordert den Ersatz des Sportparkgebäudes und die Neugestaltung des Sportparks. Dies soll in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Vereinen, der Kantonsschule und im Rahmen der weiteren Planungsschritte erfolgen.

Die Gunst der Stunde nutzen

Die Gemeinde und der Kanton haben sich zum Ziel gesetzt, die Zentrumsgestaltung bis 2031 zu realisieren. Mit dem Ausbau des Zimmerbergbasistunnels II mit Zeithorizont 2037 plant die SBB den Ausbau der Bahninfrastruktur. Der Neubau des Bahnhofs und die Anpassung der Geleisanlagen legen die Basis für diese Entwicklung.

Eine durchdachte Zentrumsgestaltung erlaubt es, Synergien zwischen der geplanten Kantonsschule, dem Sportpark, Freibad/Freizeit und der SBB zu nutzen. Insbesondere können Prozesse zusammengelegt, das Gesamtbild gemeinsam abgestimmt und die Emissionsdauer reduziert werden. Dabei werden auch finanzielle Optimierungen angestrebt.

Zentrumsgestaltung erfordert Änderungen am Bebauungsplan und Ergänzung

Sowohl die Neugestaltung des Zentrums Dorfmatte wie auch der neue Bahnhof inkl. Bahnhofsüberbauung werden im Rahmen des neuen Bebauungsplans Dorfmatte und Bahnhof Süd planerisch sichergestellt. Eine Änderung des Bebauungsplanes 2010 Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd ist zusätzlich erforderlich (siehe Traktandum 2 ab Seite 14).

Planungskredite

Für die Planung und Projektierung bis und mit Ausarbeitung eines Bauprojektes für die Projekte «Neubau Zentrum Dorfmatte» und «Neugestaltung Dorfmatteplatz» wird ein Kredit von 4.8 Millionen Franken (inkl. MwSt.) beantragt. Für die Planung und Projektierung bis und mit Ausarbeitung eines Bauprojektes für die Projekte «Neubau Sportparkgebäude» und «Neugestaltung Sportpark» wird ein Planungskredit von 1.9 Millionen Franken (inkl. MwSt.) benötigt.

Die Projektentwicklung hat eine lange Vorgeschichte und basiert auf verschiedenen Strategien und Planungen. Die Grundlagen und die Historie der Projektentwicklung «Zentrumsgestaltung» wurden deshalb in einem ausführlichen Dokument zusammengefasst:

Siehe [Webseite Zentrumsgestaltung mit Detailbericht zur Botschaft](#):



1. Ausgangslage

1.1. Entwicklung des Zentrums von Rotkreuz

Mit dem Eisenbahnanschluss Ende des 19. Jahrhunderts setzte die Entwicklung von Rotkreuz ein. Noch heute prägt die Bahnlinie die Ortschaft.

Rotkreuz zeichnet sich dadurch aus, dass viele öffentliche Nutzungen, wie das Zentrum Dorfmat, das Alterszentrum, der Sportpark, diverse Vereinsräumlichkeiten oder der Hauptteil der Schulanlagen im Zentrum sehr kompakt, in Gehdistanz und nahe am Bahnhof angesiedelt sind. In den letzten Jahren hat sich die Gemeinde stark entwickelt. Anstoss für diese Entwicklung waren die hervorragende Verkehrsanbindung, die zunehmende Attraktivität des Kantons Zug und die Ansiedlung von Unternehmen und Bildungsinstitutionen in der Gemeinde. Nach einer dynamischen Entwicklung im Industriegebiet und in Wohnquartieren zeigt sich nun zusehends ein Bedarf nach einem attraktiveren Zentrum. So soll die öffentliche Infrastruktur in Zukunft noch mehr den Bedürfnissen der Rischer Bevölkerung und den neuen Anforderungen an ein zeitgemässes sowie zweckmässiges Zentrum gerecht werden.

Mit der Entwicklung der Gemeinde zum Lebens- und Wirtschaftsraum und ihrer Funktion als zentraler Verkehrsknotenpunkt erfüllt der heutige Bahnhof die Anforderungen nicht mehr. Gemeinsam mit der Gemeinde Risch will die SBB den Bahnhof Rotkreuz erweitern, modernisieren und zu einer Mobilitätsdrehscheibe ausbauen. Zusammen mit dem Neubau der Kantonsschule, dem Neubau des Sportparkgebäudes, der Erweiterung und Weiterentwicklung des Sportparks, dem Neubau des Gebäudes für die Freibadinfrastur und dem Neubau Dorfmat bietet sich für die Gemeinde Risch damit die einmalige Gelegenheit, das Zentrum von Rotkreuz zu stärken und einen attraktiven, vielfältig nutzbaren und identitätsstiftenden Ort mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung zu schaffen.

Projekte wie diese und die allgemeine Weiterentwicklung der Gemeinde Risch erfordern eine sorgfältige, langfristige und strategische Planung. Die Ansprüche und Bedürfnisse der Nutzer müssen dabei ebenso berücksichtigt werden wie die raumplanerische Sicht. Ebenso gilt es, Potenziale und mögliche Synergien, wie zum Beispiel Mehrfachnutzungen oder Gesamtlösungen, zu erkennen und auszuschöpfen.



Zentrum Rotkreuz aus der Vogelperspektive
Quelle: Flying Camera

1.2. Strategie des Gemeinderats 2020 bis 2023

Die gemeinderätliche Strategie 2020 bis 2023 sieht vor, ein lebendiges Zentrum zu schaffen, das Begegnungsort und Mobilitätsdrehscheibe gleichermaßen ist. Die Zielsetzung Nr. 2.5 sieht denn auch vor, ein belebtes Zentrum zu entwickeln.

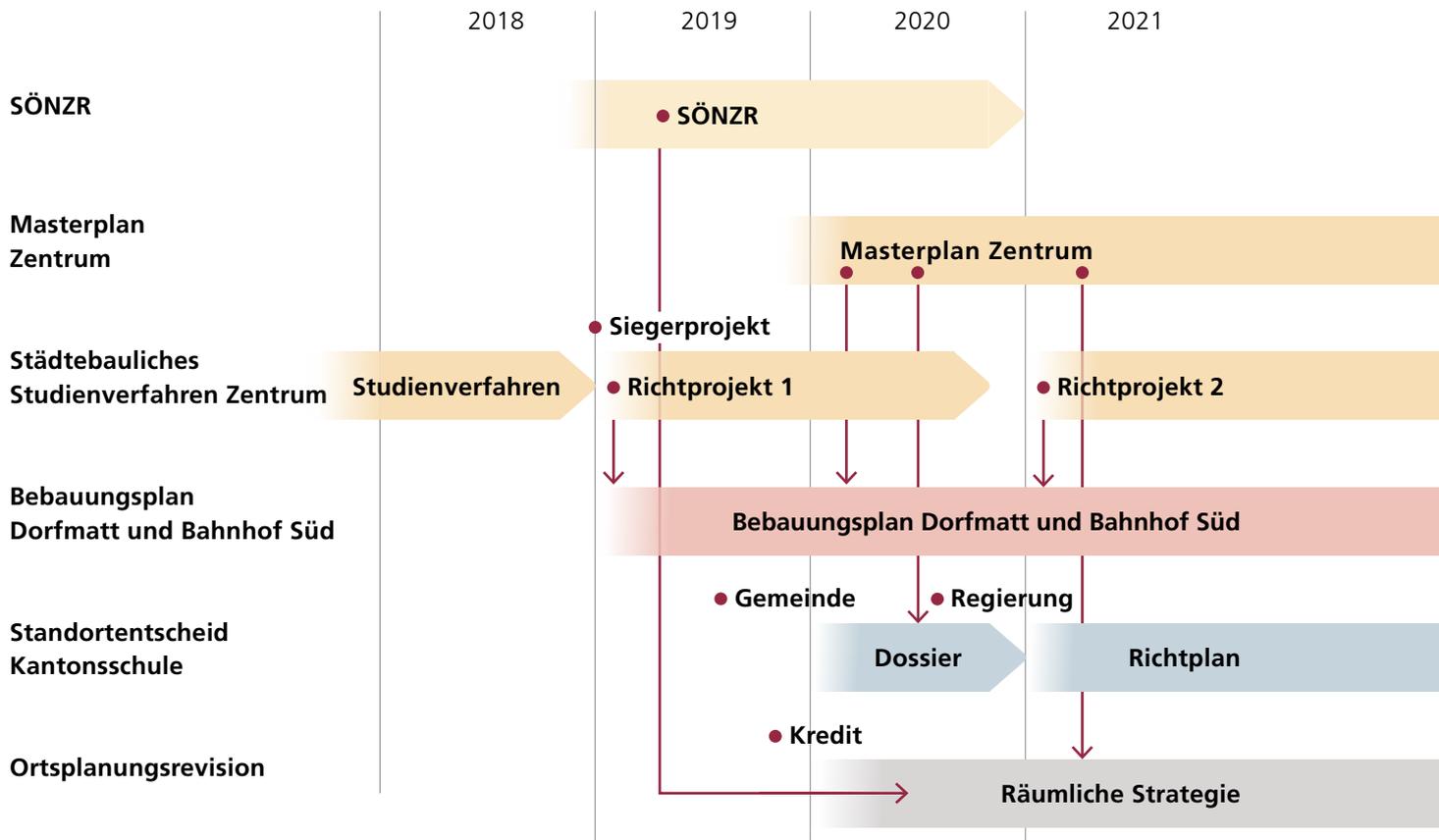
Das Zentrum der Zukunft

- zeichnet sich durch seinen urbanen Charakter aus. Durch die hohe Aufenthaltsqualität und ein vielfältiges Nutzungsangebot wird der öffentliche Raum belebt.
- bietet eine optimale Anbindung an den Sportpark als Freizeit- und Erholungsraum für die gesamte Bevölkerung.
- hat den Standortvorteil, dass sich alle wichtigen öffentlichen Infrastrukturen an zentraler Lage befinden.
- verbindet über den Bahnhof die Ortsteile Nord und Süd.

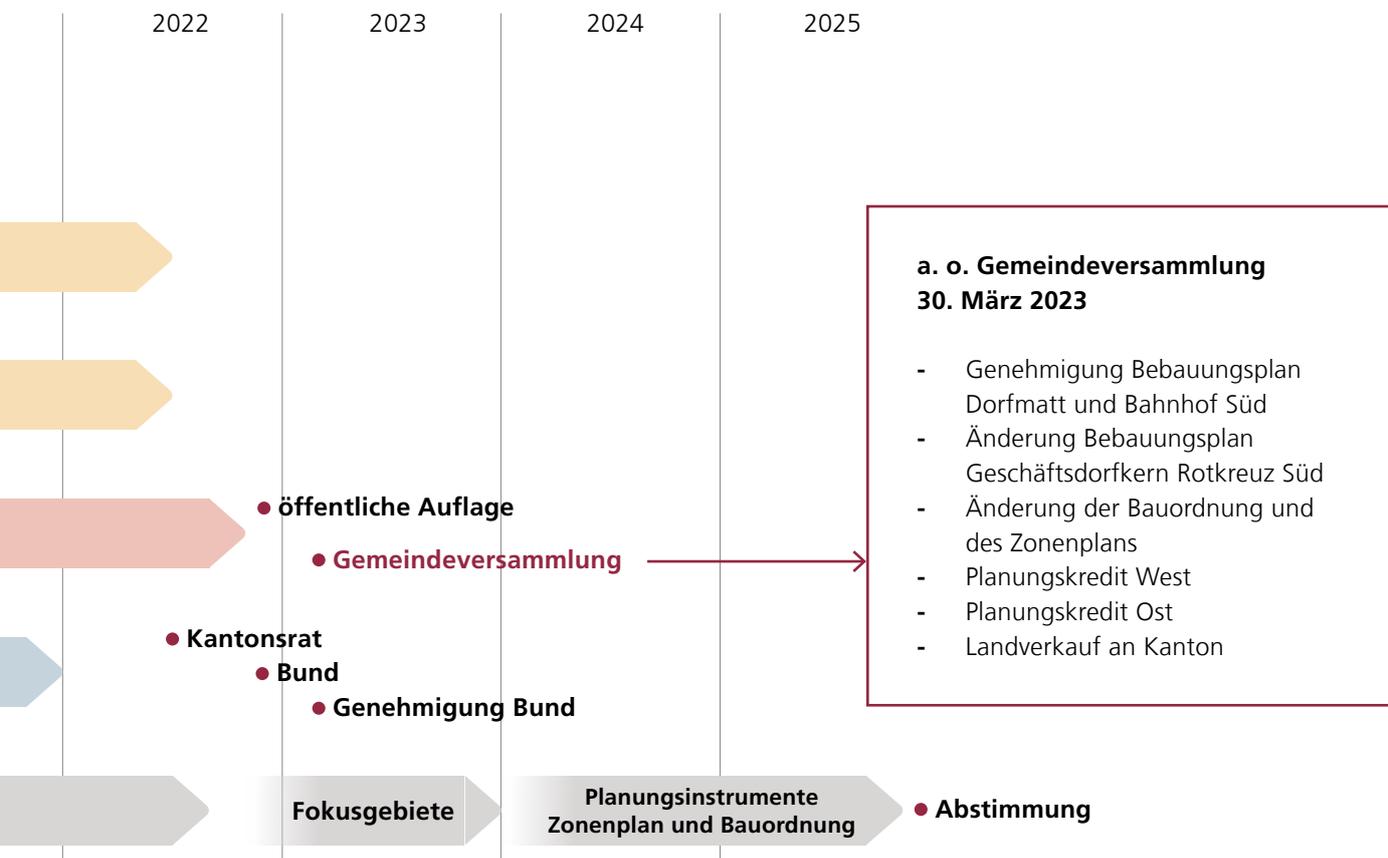
1.3. Planungsübersicht

Für die Umsetzung der Strategie hat der Gemeinderat in den letzten Jahren verschiedene Planungen erarbeitet, die als Grundlage für die Zentrumsentwicklung dienen. Die Planungen sind voneinander abhängig und beeinflussen sich gegenseitig.





Planungsübersicht



Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz (SÖNZR)

Die Gemeinde Risch hat eine übergeordnete Strategie für die öffentliche Nutzung des Zentrums Rotkreuz (SÖNZR) mit einem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren erarbeitet. SÖNZR schafft nicht nur die robuste Grundlage für Entscheidungen und Investitionen, sondern auch Leitplanken für die künftige Entwicklung von Bauten und Freiräumen. Die Projekte werden abgestimmt. Dadurch können die bestehenden Qualitäten des Ortsteils Rotkreuz koordiniert weiterentwickelt werden.

Masterplan Zentrum

Der auf Basis von SÖNZR erarbeitete Masterplan hat mögliche Umsetzungsschritte skizziert. Mit dem Masterplan Zentrum wurden diese konkretisiert. In Zusammenarbeit mit den involvierten Akteuren und unter Einbezug von Bevölkerung, Vereinen und Organisationen wurden alle planerischen und baulichen Massnahmen im Bereich Bahnhof, Sportpark und Entwicklungsgebiete (Kantonsschulareal) koordiniert, vertieft und auf Machbarkeit geprüft.

Städtebauliches Studienverfahren

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung ist für das Areal «Bahnhof Rotkreuz Süd» eine Umzonung mit parallel laufender Sondernutzungsplanung (Bebauungsplan) notwendig.

Um die qualitativen Grundlagen für die Sondernutzungsplanung zu schaffen, wurde 2017/2018 das «Städtebauliche Studienverfahren Bahnhof Süd» durchgeführt.

Von den eingereichten Vorschlägen überzeugte das Projekt von op-arch AG zusammen mit Zwahlen+Zwahlen AG (Landschaftsarchitekt) und Enz & Partner GmbH (Verkehrsplaner) unter anderem durch seine städtebauliche Positionierung. Ein Beurteilungsgremium prüfte alle Vorschläge und empfahl, das Siegerprojekt weiterzuentwickeln.

Städtebauliches Richtprojekt

Das Siegerprojekt aus dem städtebaulichen Studienverfahren wurde weiterentwickelt. Das Richtprojekt wurde periodisch mit der parallel laufenden Ortsplanung und deren räumlichen Strategie abgeglichen und angepasst. Das städtebauliche Richtprojekt mit Umgebungsplanung vom 6. Mai 2022 bildete die Basis für den Bebauungsplan «Dorfmatte und Bahnhof Süd».

Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd

Der Bebauungsplan umfasst den Perimeter Dorfmatte/Dorfmatteplatz und Bahnhof Süd. Er bildet die planungsrechtlichen Grundlagen für die weiteren Planungsschritte.

Weitere Informationen zum Bebauungsplan entnehmen Sie Traktandum 2 ab Seite 14.

Standortentscheid Kantonsschule Ennetsee

Der Gemeinderat hat am 16. Juni 2020 sein Bewerbungsdossier für die Standortwahl einer neuen Kantonsschule in Rotkreuz in Absprache mit Vereinen und den Parteien eingereicht.

Der Regierungsrat hat dem Standort beim Bahnhof Rotkreuz den Vorzug gegeben. Ausschlaggebend dafür waren im Wesentlichen die zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr sowie die Aussicht auf eine baldige Realisierung, ausserdem die bereits vorhandene Infrastruktur (Sportpark, Gemeindegemeinschaftssaal, kommerzielle Nahversorgung). Aufgrund der zu erwartenden Synergien – gemeinsame Nutzung bestehender und neuer Infrastrukturen durch Schule und Vereine – entsteht eine erfreuliche Win-win-Situation für Kanton und Gemeinde.

Planungskredit Neubau Öki- und Werkhof

Sowohl der Ökihof nahe beim Zentrum Dorfmatte wie auch der Werkhof inmitten des Sportparks genügen seit geraumer Zeit nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen. Am 16. Juni 2022 hat die Gemeindeversammlung einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit über 1.5 Millionen Franken (inkl. MwSt.) zur Planung des neuen Werk- und Ökihofs genehmigt.

Der Neubau auf der gemeindeeigenen Parzelle beim Erlenring soll per Ende 2025 fertiggestellt sein, damit die Entwicklung des Sportparks und daraufhin das Projekt Kantonsschule rechtzeitig gestartet werden können.

Ortsplanungsrevision / Räumliche Strategie

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde die räumliche Strategie erarbeitet.

Zur Zentrumsgestaltung macht die Strategie folgende Aussagen:

- Das Zentrum Rotkreuz versteht sich als gemeinsame Mitte aller vier Ortsteile.
- Der Zentrumsbereich in Rotkreuz nimmt den Bahnhof in seine Mitte und umfasst sowohl die Nord- als auch die Südseite. Publikumsintensive Nutzungen finden sich auf beiden Seiten.
- Der Nutzungsschwerpunkt für öffentliche Nutzungen, Verwaltung, Kultur und Vereinsangebote ist weiterhin im Süden.
- Zusammen mit der SBB plant die Gemeinde, die Verbindung Nord-Süd attraktiver zu gestalten.
- Die Gemeinde strebt mittelfristig an, dass der Freiverlad und der Güterbahnhof der SBB an diesem Ort aufgehoben werden.

1.4. Zentrumsgestaltung «Rotkreuz verbindet»

Im Rahmen der vielfältigen Grundlagenplanungen hat sich gezeigt, dass eine Aufteilung des Planungsprozesses in einen Teil West und einen Teil Ost sinnvoll ist. Dennoch dürfen West und Ost hinsichtlich des bedeutungsvollen Synergienpotenzials nicht losgelöst voneinander betrachtet werden. Die Projekte müssen koordiniert und abgestimmt sein. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat das Projekt Zentrumsgestaltung unter das Motto «Rotkreuz verbindet» gestellt. Es unterteilt sich in die folgenden Bereiche:

Zentrumsgestaltung West – Dorfmatte und Bahnhof Süd

Der Planungssperimeter «Zentrumsgestaltung West» umfasst die folgenden Projekte oder Planungen:

- Bebauungsplan «Dorfmatte und Bahnhof Süd»
- Neubau Bahnhof SBB (Bauherrschaft SBB)
- Neubau Zentrum Dorfmatte und Neugestaltung Dorfmatteplatz

Zentrumsgestaltung Ost – Kantonsschule und Sportpark

Der Planungssperimeter «Zentrumsgestaltung Ost» umfasst die folgenden Projekte:

- Neubau Kantonsschule (Projekt Kanton)
- Neubau Sportparkgebäude und Neugestaltung Sportparkareal



Gesamtperimeter Zentrumsgestaltung, aufgeteilt in West und Ost

1.5. Zentrum Dorfmat

Das Zentrum Dorfmat wurde 1986 der Rischer Bevölkerung und der katholischen Kirchgemeinde zur Nutzung übergeben. Damals hatte die Gemeinde Risch rund 5'000 Einwohnerinnen und Einwohner. 2007 und 2012 erfolgten Umbauten. Im Jahr 2013 genehmigte die Gemeindeversammlung das Kreditbegehren in der Höhe von 130'000 Franken für die Erarbeitung einer «Studie zur Sanierung des Zentrums Dorfmat».

Die Studie kam bereits im Jahr 2013 zum Ergebnis, dass eine Sanierung circa 16 Millionen Franken kostet (Baukostenindex 2013). Dies vor allem wegen der anspruchsvollen Gebäudestruktur und aufwendigen Massnahmen zur Erhöhung der Erdbebensicherheit. Die Gemeindeversammlung genehmigte am 25. November 2014 einen Planungskredit für die Sanierung des Zentrums Dorfmat in der Höhe von 240'000 Franken.

Im Verlauf des Prozesses haben sich die Rahmenbedingungen verändert. Einerseits wurde der Entscheid gefällt, das Zentrum Dorfmat ebenfalls in den Bebauungsplan Dorfmat und Bahnhof Süd zu integrieren und somit eine neue Ausgangslage zu schaffen. Der Entscheid für den Kantonsschulstandort Rotkreuz hat zudem die Chancen für zusätzliche Synergien geschaffen. Insgesamt ging aus dem Schlussbericht der Strategie zur öffentlichen Nutzung Zentrum Rotkreuz SÖNZR hervor, dass ein Neubau des Zentrums Dorfmat nicht zuletzt auch aus wirtschaftlichen Überlegungen einer Sanierung vorzuziehen ist.

In diesem Zusammenhang und wegen der bedeutenden Planungen wie SBB, Dreilinden, Sportpark/Ökihof und Kantonsschule, der veränderten Anforderungen an die gemeindlichen öffentlichen Nutzungen sowie der Absicht der Gemeinde, die Stockwerkeinheit GS Nr. 6432 der katholischen Kirche zu übernehmen, hat der Gemeinderat entschieden, die Planungsarbeiten für eine Sanierung zu sistieren und die Neubaustrategie zu verfolgen.

1.6. Das Zentrum gemeinsam gestalten – im Dialog mit der Bevölkerung

Die Zentrumsgestaltung Dorfmatte, Bahnhof Süd, Kantonsschule und Sportpark, wie sie hier beschrieben wird, basiert unter anderem auf zahlreichen Mitwirkungs- und Partizipationsveranstaltungen wie Workshops, Sprechstunden und Sitzungen mit der Bevölkerung, dem Gewerbe, den politischen Parteien und Vereinen. Die Beteiligten der Zentrumsgestaltung – Gemeinde, SBB und Kanton – konnten so die verschiedenen Interessen der Anspruchsgruppen abholen, wichtige Anliegen aufnehmen und die Erkenntnisse daraus in ihre Planungen einfließen lassen.

Die Zentrumsgestaltung ist ein umfassendes und anspruchsvolles Vorhaben. Transparente Informationen sind dabei zentral. Deshalb hat die Gemeinde eine Projektseite erstellt, die laufend aktualisiert wird und einen Zeitplan mit den wichtigsten Daten enthält.



Über den aktuellen Stand berichtet der Gemeinderat zudem regelmässig in der Rischer Zeitung (Riz) und die regionalen Medien werden in die Kommunikation miteinbezogen.

Am 4. Oktober 2022 fand die öffentliche Informationsveranstaltung «Zentrumsgestaltung Dorfmatte, Bahnhof Süd, Kantonsschule und Sportpark» statt. Gut 200 Rischerinnen und Rischer folgten der Einladung. Nach der Präsentation durch den Gemeinderat hatten die Anwesenden die Möglichkeit, sich an verschiedenen Themenständen vertiefter mit dem Vorhaben auseinanderzusetzen und den Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde, des Kantons und der SBB Fragen zu stellen.

Die Gemeinde schätzt die direkte Kommunikation mit der Bevölkerung und den verschiedenen Anspruchsgruppen. An der Gewerbeausstellung 2022 nutzte sie die Gelegenheit, mit einem eigenen Infostand den Besucherinnen und Besuchern das Vorhaben der Zentrumsgestaltung vorzustellen, ein Stimmungsbild einzuholen und Fragen zu beantworten. Die Gemeinde will auch in Zukunft den Austausch mit der Bevölkerung, den Vereinen, politischen Parteien und dem Gewerbe pflegen und eine verbindende Rolle einnehmen.

2. Handlungsbedarf

Für die weiteren Schritte braucht es für den Ost- und Westteil der Zentrumsgestaltung die notwendigen Planungsmittel für die Durchführung von Projektierungswettbewerben und die Ausarbeitung von Bauprojekten.

Gestützt auf § 69 Abs. 1 Ziff. 6 des Gesetzes über die Organisation und Verwaltung beschliesst die Gemeindeversammlung über neue Ausgaben, was vorliegend notwendig ist. Die beiden Planungskredite über 4.8 Millionen Franken und 1.9 Millionen Franken müssen von der Gemeindeversammlung beschlossen werden.

3. Zusammenarbeit Gemeinde / Kanton Zug / SBB AG

Im Bewerbungsdossier der Gemeinde für die Kantonsschule wie auch in den Erläuterungen zum Richtplaneintrag sind die gegenseitigen Synergien und die Zusammenarbeit als grosses Potenzial bei der Standortwahl Rotkreuz erwähnt worden. Ein entsprechender Auftrag ist im Richtplan definiert. Dasselbe wird auch für die Zusammenarbeit mit der SBB im Perimeter der Zentrumsgestaltung West angestrebt.

Die Beteiligten haben sich geeinigt, dass sie diese Aufgabe gemeinsam erfüllen wollen. Die Vorteile einer Zusammenarbeit und der Nutzung möglichst vieler Synergien ist im Interesse aller Beteiligten. Da für die Realisierung der Projekte diverse politische Entscheidungen notwendig sind, ist ein gemeinsames Verständnis für diese Themen unerlässlich. Aus diesem Grund werden Vereinbarungen mit dem Kanton sowie der SBB als Grundlage abgeschlossen (Kanton) beziehungsweise weiterentwickelt (SBB). Vorbehalten für die Umsetzung bleiben immer die Genehmigungen der politischen Entscheide und der Gremien der SBB.

3.1. Aufgaben im Rahmen der Konzeptphase (Hausaufgaben)

Wie oben beschrieben sind die folgenden Punkte zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend geregelt oder beantwortet. In der Konzeptphase müssen unter anderem die folgenden Punkte noch weiterbearbeitet werden:

- Nutzungswelten Bahnhof Rotkreuz
- Mobilitätsdrehscheibe: detaillierte Ausgestaltung und Einbindung ins Gesamtverkehrskonzept
- Klimawandel, Nachhaltigkeit/Energie, Schwammstadt
- Verbindung Nord-Süd Projekt Ausbau Personenunterführung
- Infrastrukturmassnahmen Bahnhof (Abstimmung auf ZBT II / Bahnhofstudie SBB per 2024)
- Konzept «Wohnen im Zentrum»
- Ausgestaltung Dorfmatte (Vereinsräume, Verwaltung usw.)
- Verhandlungen, Verträge
- Finanzen
- Sicherstellung öffentliche Nutzungen während Bauzeit (Verwaltung, Anlässe, Vereine)
- Erschliessung, Parking, Untergeschosskoordination, Werkleitungen

Diese Auflistung ist nicht abschliessend.

3.2. Kantonsschulprovisorien

Die Kantonsschule in Zug braucht bereits in den kommenden Jahren mehr Platz. Es müssen in jedem Fall Provisorien erstellt werden. Der Kanton überlegt sich dabei zwei Szenarien:

1. Standort Rotkreuz

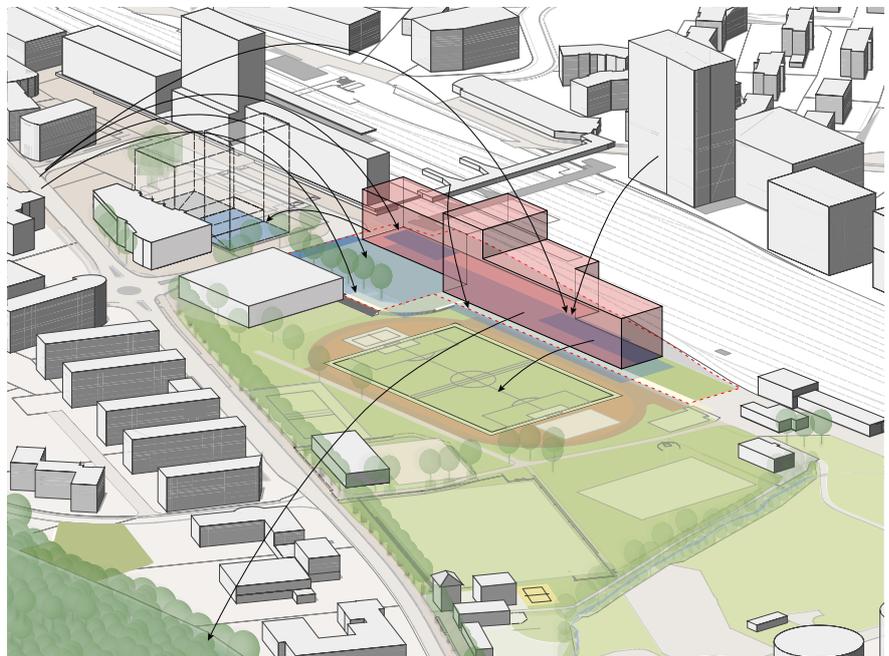
Mit der Absicht, die Schulkultur in Rotkreuz aufzubauen, könnte mit einem reduzierten Raumprogramm bis zum Bezug der neuen Schule circa 2031 der Unterricht in Provisorien durchgeführt werden.

2. Standort Zug

Die Provisorien werden bis zum Bezug der neuen Schule in Rotkreuz in Zug erstellt und genutzt.

Im Rahmen der Bewerbung zur Standortwahl hat sich die Gemeinde Risch Gesprächsbereit gezeigt. Wenn im Rahmen einer Zwischenlösung auch Mehrwerte für die Gemeinde erzielt werden können, so soll dieses Szenarium geprüft werden. Seitens Kanton ist noch keine Entscheidung gefallen.

3.3. Synergiepotenzial



Synergienutzung Kantonsschule Rotkreuz

Sportpark

Der Sportpark hat tagsüber während der Schulzeit genügend Kapazitäten, um von Volksschule und Kantonsschule gemeinsam genutzt zu werden. Am Abend und an den Wochenenden hat die Nutzung durch die Sportvereine Priorität.

Sporthallen

Die geplanten vier Halleneinheiten sind tagsüber für den Sportunterricht der Kantonsschule reserviert. Sie schaffen jedoch willkommene Indoorangebote am Abend und an den Wochenenden für die Nutzung durch die lokalen Sportvereine.

Vereins- und Hochschulsport

Im Richtraumprogramm der Kantonsschule sind ein Kraft- und ein Gymnastikraum mit einer Gesamtfläche von 300 m² enthalten. Sowohl die Sportvereine der Gemeinde Risch als auch der Hochschulsport Campus Luzern (HSCL) haben Bedarf an geeigneten Fitness- und Bewegungsräumen. Diese Flächen können gemeinsam genutzt werden.

Musikräume

Die Gemeinde Risch hat mit dem Musikverein Rotkreuz (MVR) und der Musikgesellschaft Risch Rotkreuz (mgrr) zwei namhafte Musikvereine. Die in der Machbarkeitsstudie ausgewiesenen Musikräume entsprechen den Anforderungen der Vereine. Diese Synergie ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Aula/Gemeindesaal

Der bestehende Gemeindesaal im Zentrum Dorfmat hat Platz für 600 Personen und ist mit umfassender Bühnentechnik ausgestattet. Er deckt bezüglich Grösse und Ausstattung die Bedürfnisse einer Aula ab und kann von der Kantonsschule mitgenutzt werden. Der Ersatzneubau des Zentrums Dorfmat mit dem neuen Saal wird entsprechend den Bedürfnissen von Mittelschule und Gemeinde konzipiert.

Erschliessung/Parkplätze

Ein Zusammenschluss mit einer gemeinsamen Zufahrt der Tiefgaragen Dorfmat und Kantonsschule wird in der nächsten Planungsphase weiterverfolgt.

Eventfläche

Für die Sportvereine ist es von zentraler Bedeutung, dass in Verbindung mit den Sportnutzungen eine Eventfläche zur Verfügung steht. Diese dient bei grösseren Sportanlässen der Platzierung einer temporären Infrastruktur (z. B. Festzelt, Essensstände etc.). Diese Eventfläche steht auch der Kantonsschule als Pausenhof und für grössere sportliche oder kulturelle Anlässe im Freien zur Verfügung.

4. Umsetzungsvorschlag

4.1. Zentrumsgestaltung West: Dorfmann und Bahnhof Süd

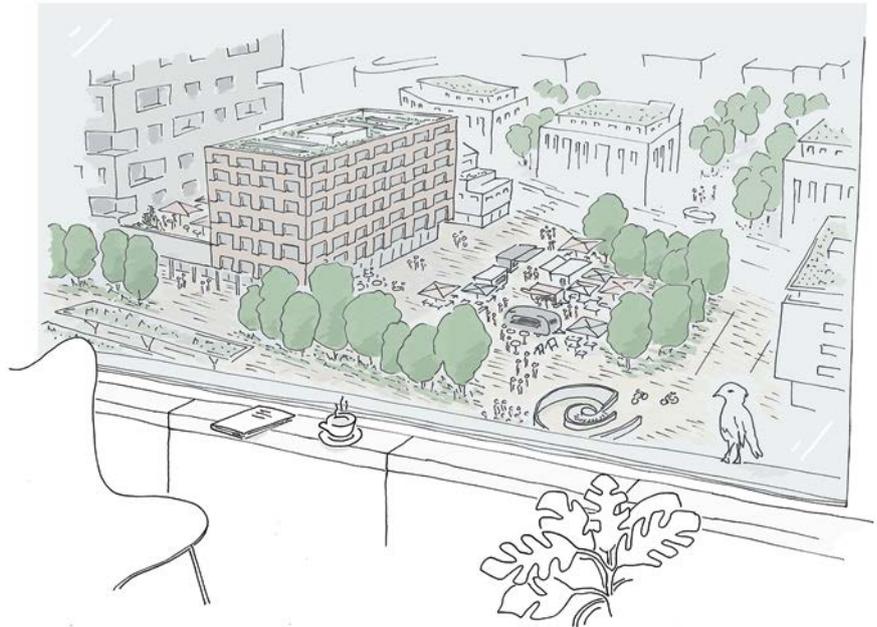
Mit der Absicht der SBB, den Bahnhof zu erneuern und zu modernisieren, sowie dem bevorstehenden Neubau der Kantonsschule, des Sportparkgebäudes und der Aufwertung des Sportparks bietet sich für die Gemeinde Risch die einmalige Gelegenheit, das Zentrum von Rotkreuz zu stärken, attraktiv zu gestalten und mit den verschiedenen Projekten abzustimmen. Die öffentliche Infrastruktur soll dabei den Bedürfnissen der Rischer Bevölkerung und den Anforderungen an ein zeitgemässes sowie zweckmässiges Zentrum gerecht werden. Mit einer durchdachten Zentrumsplanung können Synergien zwischen den Beteiligten optimal genutzt werden. Ziel dieser Entwicklung ist es, ein Maximum an Mehrwert für die Rischer Bevölkerung und ein stimmiges Gesamtbild zu schaffen.



Mögliche künftige Gestaltung des Dorfmannplatzes

4.1.1 Neubau Zentrum Dorfmann

Mit einem Neubauprojekt wird die Chance genutzt, die Parkplätze in die Untergeschosse zu verlegen, das Gebäude nach Osten zu verschieben und damit den Dorfmannplatz deutlich zu vergrössern. Im Erdgeschoss des neuen Zentrums Dorfmann ist ein grosszügiger, unterteilbarer Dorfmannsaal mit Kücheninfrastruktur und direkter Verbindung zum teilweise überdachten Dorfmannplatz vorgesehen. Der neue Saal soll eine vielfältige Nutzung erlauben und der wachsenden Bevölkerung Rechnung tragen.



Mögliche künftige Gestaltung des Dorfmattplatzes

Die Gemeindeverwaltung sowie flexible Raumangebote für Sitzungen und Aktivitäten sind im Obergeschoss für die Verwaltung, Vereine und öffentliche Einrichtungen angedacht. In Ergänzung zum Gemeindehaus soll in einem Hochhaus ein weiteres Gebäude mit attraktivem Wohnraum direkt am ÖV entstehen.

So ist es raumplanerisch angezeigt und sinnvoll, im Zentrum mit direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehr auch Wohnraum zu erstellen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Förderung von Wohnraum als Fokusthema behandelt. Auch die Gemeinde nimmt diese Verantwortung im Rahmen des Neubauprojektes Dorfmatz mit dem Erstellen von 50 bis 60 Wohnungen wahr.

Nutzungspotenzial

Der Bebauungsplan «Dorfmatz und Bahnhof Süd» bildet die planungsrechtliche Grundlage für einen Neubau für das Zentrum Dorfmatz. Gemäss Bebauungsplan sind insgesamt 12'600 m² anrechenbare Geschossflächen (aGF) möglich. Die Aufteilung der Flächen stellt sich wie folgt dar:

- 6'300 m² für Wohnen (maximal)
- 6'300 m² für Arbeit und Dienstleistung

Sofern der Kanton Zug und die Gemeinde Risch den Dorfmatzsaal/die Aula gemeinsam nutzen, können noch zusätzliche 600 m² realisiert werden. Dies ergibt insgesamt 13'200 m² anrechenbare Geschossfläche für den Neubau.

Dies entspricht ca. 13'800 m² Geschossflächen GF nach SIA 416.

Anrechenbare Geschossfläche (aGF) ohne Aussenwände	13'200 m ²
Geschossfläche GF nach SIA 416	13'800 m ²
Hauptnutzflächen HNF nach SIA 416 (in dieser Betrachtung sind die Untergeschossflächen nicht berücksichtigt)	10'350 m ²

aGF = Diese Flächen sind die baurechtlich relevanten Flächen, die für die Bestimmung der Ausnützungsziffer massgebend sind (ohne Aussenwandkonstruktionen)
 GF = Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse inkl. der Konstruktionsflächen (Aussenwände)

HNF = Die Hauptnutzfläche ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung des Gebäudes entspricht (Büro, Wohnen usw.)

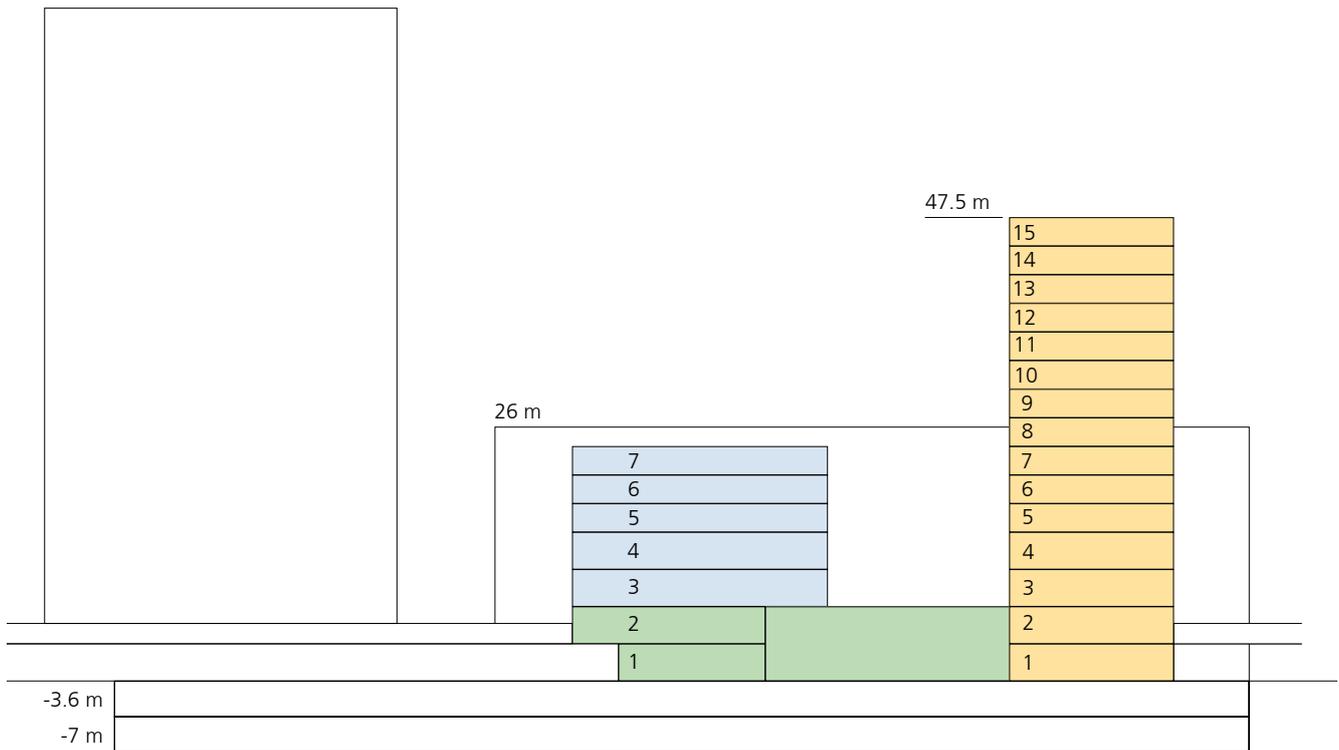
Flächenübersicht Zentrum Dorfmatte bestehend

Geschossflächen GF in m²:

Nutzung	Flächen / m ²
Saal/Foyer/Bühne/Nebenräume inkl. Luftraum* (für 600 Leute)	1'280
Büroflächen	1'800
Räume Kirchgemeinde inkl. Luftraum*	765
Vereinsräume	210
Erschliessungsflächen	465
Technik/Nebenräume	480
UG-Flächen nicht gerechnet	
Total	5'000

* Gemäss SIA 416 werden die Lufträume nicht gerechnet. Da jedoch für die Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen (gemäss Bauordnung) die Lufträume mitberücksichtigt werden müssen, werden in der Betrachtung diese Flächen auch einbezogen.

Geschossflächen SIA 416 neu gemäss Bebauungsplan und Richtprojekt in m²:



Schemaschnitt aus dem Richtprojekt

	Saal/Foyer/Bühne mit Nebenräumen inkl. Luftraum (für 800 Leute)	2'700 m ²
	Verwaltung/Büro/Dienstleistung/Vereine	4'500 m ²
	Wohnen	6'600 m ²
Total GF ohne Untergeschosse		13'800 m²

Flächenvergleich gemäss SIA 416

Flächen	Bestehend	Neu	
	Geschossfläche GF Wohnen	0	6'600
	Saal/Foyer/Vereine inkl. Luftraum	1'300	2'700
	Verwaltung	1'800	2'400
	Reserven / Vereine	1'900	2'100
Total GF inkl. Luftraum			13'800
Total GF inkl. Luftraum ohne Wohnen		5'000	7'200

Von den ca. 7'200 m² GF (ca. 6'900 m² aGF) sind für den Saal mit den Nebenräumen und der Gemeindeverwaltung circa 5'100 m² Geschossflächen GF notwendig. Somit stehen für weitere Vereinsräume, Kulturräume usw. noch 2'100 m² zur Verfügung.

Es können 50 bis 60 Wohnungen realisiert werden.

Die disponiblen Flächen können als Büro vermietet oder für Vereinsnutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Realisierungsmodelle

Im Rahmen der weiteren Planung werden die verschiedenen möglichen Realisierungsmodelle überprüft.

4.1.2 Neugestaltung Dorfmattpplatz

Der neue Dorfmattpplatz wird deutlich grösser, verbindet Bewährtes mit Neuem und rückt das Dorfleben ins Zentrum des Geschehens. Ein Bereich des teilweise überdachten Dorfmattpplatzes soll für öffentliche Veranstaltungen ausgerüstet werden, zusammenhängende Platzflächen sollen freigehalten und daneben ausreichend Sitzgelegenheiten im Schatten geschaffen werden. Darüber hinaus soll der Strassenraum verbessert und die Parkplätze sollen ins Untergeschoss verlegt werden. Dadurch gewinnt der Dorfmattpplatz an Fläche, erhält mehr begrünten Raum und es entsteht für die Bevölkerung ein Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität. Zudem wird eine abgestimmte Verbindung zum Bahnhof, zur zukünftigen Kantonsschule sowie zur landschaftlich gestalteten Sportanlage möglich.

1



Attraktiver, begrünter Dorfmattpplatz mit Sitzmöglichkeiten im Schatten

4.1.3 Neubau Bahnhof Rotkreuz (Projekt SBB)

Gemeinsam mit der Gemeinde Risch will die SBB den Bahnhof Rotkreuz erneuern und zu einer modernen Mobilitätsdrehscheibe ausbauen. Die Planung beinhaltet den vollständigen Ersatz des bestehenden Bahnhofgebäudes durch den Bau eines Hochhauses sowie zwei weiterer Gebäude für Wohnen und Dienstleistungen wie Cafés, Kiosk, Einkaufsmöglichkeiten etc.

Betreffend eine allfällige Verbreiterung der Personenunterführung Mitte beim Bahnhof soll eine Arbeitsgruppe eingesetzt werden. Deren Aufgabe soll es sein, auch eine mögliche Verbreiterung der Personenunterführung zu begleiten.



Neuer Bahnhof mit Dienstleistungszentrum

Neuer Bushof

Der heutige Bushof entspricht nicht mehr den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes. Die Anforderung an höhere Anlegekanten kann beim bestehenden Bushof wegen der begrenzten Radien nicht behindertenkonform umgesetzt werden. Der neue Bushof soll zwischen der heutigen Unterführung am Dorfmattpplatz und der Personenüberführung im Osten errichtet werden. Er bietet eine optimale Anbindung an die SBB und ist in unmittelbarer Nähe zu Dorfmattp, zur künftigen Kantonsschule und zum Sportpark.

Die Gemeinde Risch ist für den Bau und die Finanzierung eines neuen Bushofs zuständig.



Neuer überdachter Bushof

Mobilitätsdrehscheibe Rotkreuz

Der Bahnhof Rotkreuz wird zur Mobilitätsdrehscheibe ausgebaut. Inskünftig wird sich der Bahnhof zwischen der heutigen Unterführung am Dorf-mattplatz und der Personenüberführung im Osten erstrecken.

Als moderne Mobilitätsdrehscheibe erlaubt der neue Bahnhof Rotkreuz das einfache Kombinieren des Fernverkehrs mit dem Regional- und Ortsverkehr. Das bedeutet effizientes und barrierefreies Umsteigen von Velo, Bus und Park+Ride-Anlage auf die Bahn und umgekehrt.

Mit der Entwicklung wird die Attraktivität des Bahnhofareals gesteigert: Kurze Wege und eine gute städtebauliche Gestaltung erleichtern das Umsteigen; die angegliederten Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsangebote bieten der Bevölkerung wie auch den Reisenden einen Mehrwert.

Das barrierefreie und aufeinander abgestimmte Angebot an verschiedenen Mobilitätsmöglichkeiten unterstützt ein flexibles Mobilitätsverhalten. Durch die Stärkung des ÖV kann der Strassenverkehr entlastet werden.

Nutzungswelten Dorf-matt und Bahnhof Süd

Der Bebauungsplan «Dorf-matt und Bahnhof Süd» bildet das städtebauliche Grundgerüst. Der Dorf-mattplatz wird räumlich klar definiert. Alle publikumsorientierten Flächen stehen in Bezug zum neuen Dorf-mattzentrum und zum Bahnhof. Der Dorf-mattplatz nimmt dabei eine wichtige Funktion ein.

Planungskredite Zentrumsgestaltung

Der Mitwirkungsprozess mit der Bevölkerung wurde bereits 2019 gestartet und anschliessend mit den Vereinen weitergeführt. Das Resultat der umfangreichen Mitwirkung hat sich ergeben:

Dorfplatz:

- Vergrösserung des Dorfplatzes
- Ein gedeckter Bereich (Anbindung Foyer/Dorfmatssaal)
- Ideale Bedingungen und Infrastrukturen für grössere Anlässe schaffen
- Begrünung, Beschattung und Sitzmöglichkeiten

Insgesamt soll ein gemütlicher, begrünter, belebter und freundlicher Begegnungs-ort entstehen. Unter dem Begriff «Tradition trifft auf Moderne» soll zusammen mit der Bevölkerung im Rahmen der Weiterentwicklung ein Prozess für die Gestaltung der Nutzungswelten gestartet werden.

4.1.4 Planungskredit Zentrumsgestaltung West

Der Planungskredit West umfasst den Neubau Dorfmat und die Neugestaltung des Dorfmatplatzes inkl. Bushof.

Ausgabenbetrachtung West

Auf Basis der Richtprojekte als Weiterbearbeitung aus dem städtebaulichen Studienverfahren ist mit folgenden Baukosten zu rechnen (Grobkostenschätzung +/-25 %):

Beschrieb	Betrag in Franken
Neubau Zentrum Dorfmat (BKP 0–9) ohne Land und Umgebungskosten	
– Saal mit Nebenräumen (für 800 Personen und als Aula nutzbar)	
– Foyer	
– Vereinsräume	
– Gemeindeverwaltung	
– Mantelnutzung (Dienstleistung und Büro)	
– Abbrüche/Provisorien	62'000'000
Neugestaltung Dorfmatplatz	
– Neugestaltung Dorfplatz	
– Neugestaltung Velorampe	
– Neubau Bushof	3'000'000
Total Grobausgabenschätzung	65'000'000

Die Grobkostenschätzung basiert auf dem Richtprojekt und Kostenkenndaten von vergleichbaren Objekten.

Es ist vorgesehen, auch eine Mitfinanzierung über den Agglomerationsfonds des Bundes (5. Generation) umzusetzen. Der genaue Kostenteiler kann erst mit dem Bauprojekt definiert werden (Baukredit circa 2025).

Der Agglofonds ist ein Programm des Bundes zur Unterstützung von Agglomerationsprojekten. So wurde auch die Personenüberführung Ost durch dieses Programm mitfinanziert.

Planungskosten West Position	Betrag in Franken
Vorbereitung/Grundlagen	200'000
Konzeptplanung «Zentrumsgestaltung»	250'000
Wettbewerb	450'000
Vor- und Bauprojekt	3'500'000
Reserve/Unvorhergesehenes	400'000
Total Projektierungskredit (inkl. MwSt.)	4'800'000

Wettbewerbsverfahren

Es wird ein Projektierungswettbewerb der Sparten Architektur und Landschaftsarchitektur organisiert. Das Verfahren wird gemäss SIA 142 «Ordnung für Wettbewerbe» durchgeführt.

Die neuen Gebäude und die Aussenanlagen sollen als architektonisch anspruchsvolle und betrieblich optimale Anlagen konzipiert und realisiert werden. Aus diesem Grund werden die SBB und die Gemeinde den Wettbewerb parallel durchführen. Die Beteiligten sind in den jeweiligen Beurteilungsgremien vertreten.

4.2. Zentrumsgestaltung Ost

Der Planungssperimeter «Zentrumsgestaltung Ost» umfasst die folgenden Projekte:

- Neubau Kantonsschule (Projekt Kanton)
- Neubau Sportparkgebäude
- Erweiterung und Weiterentwicklung Sportparkareal
- Neubau Gebäude für Freibadinfrastruktur

4.2.1 Neubau Kantonsschule Rotkreuz (Bauherr Kanton)

Aufgrund der kantonalen Prognosen und der geplanten Verteilung der Schülerinnen und Schüler auf die Schulstandorte ist für Rotkreuz eine Standortgrösse von 44 Klassen resp. 880 Schülern und Schülerinnen vorgesehen. Reserven und spätere Etappen sind nicht vorgesehen.

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie des Kantons erarbeiteten städtebaulichen Varianten ermöglichten das Testen unterschiedlicher Szenarien und ihre Analyse anhand ausgewählter Beurteilungskriterien. Die Auswertung zeigte deren Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten auf und wies nach, dass ein ausreichender städtebaulicher Spielraum vorhanden ist. Die vertiefte Prüfung der Bestvariante belegte ausserdem, dass das Richtraumprogramm umsetzbar und die freiräumliche Realisierbarkeit gewährleistet ist.

Dabei von grosser Bedeutung ist die Absicht, die Parkplätze sowie die Sporthallen im Untergeschoss zu platzieren. Somit entsteht ein grosszügiger Pausenhof, der bei grösseren Veranstaltungen auch von der Gemeinde genutzt werden kann.

Die Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für die nachfolgenden Verfahren, insbesondere den Projektwettbewerb. Der Kanton plant, den Projektierungskredit dem Kantonsrat im Frühling 2023 vorzulegen.

4.2.2 Neue Sportinfrastruktur für die Gemeinde

Durch den Neubau der Kantonsschule müssen die Räume des Sportparkgebäudes ersetzt werden. Im bestehenden Gebäude befinden sich heute neben dem Ökihof auch Vereinsräume, die Garderoben und Geräteräume sowie der Fest- und Lagerraum im Erdgeschoss.

Diese Infrastrukturen sind neu zu bauen. Die Position der Neubauten soll in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Vereinen im Rahmen der weiteren Planungsschritte erarbeitet werden.

4.2.3 Bestehendes Raumprogramm Sportparkareal

Auf dem Sportpark sind exklusive Ökihof die folgenden Räume vorhanden:

	in m ²
Erdgeschoss:	
– Geräteräume	361
– Technikraum inkl. Installationsschacht	92
– Sanitätszimmer	15
– 8 Garderoben und Duschen	312
– WC-Anlagen	37
– Putzraum	10
– Festraum inkl. Nebenräume	660
Total EG	1'487
Obergeschoss:	
– Gymnastikraum	115
– Vereinsräume (Astros, TSV 2001, FC Rotkreuz etc.)	159
– Schiedsrichter	18
– WC-Anlagen	28
– Klubraum	162
– Klubraum Büro	60
– Korridore	39
Total OG	581
Total Geschossflächen GF bestehend	2'068

4.2.4 Neues Raumprogramm mit Neubauten und Aussensportanlagen

Das Raumprogramm wird inhaltlich aufgeführt, die Flächen werden im Rahmen der weiteren Planungen mit den Vereinen und der Synergienutzungen mit dem Kanton noch vertiefter geklärt. Die Vereine erhalten ein Raum- und Nutzungsangebot, das im Minimum den heutigen Flächen des Sportparks entspricht.

Sportparkgebäude (Neubau)

Im bestehenden Sportpark sind Räume für die Vereine von ca. 1'400 m² vorhanden. Im neuen Gebäude sind für Erdgeschossflächen gemäss Machbarkeitsstudie 1'700 m² vorgesehen. Dazu kommen noch 1'200 m² Flächen im UG. Insgesamt stehen im Sportpark circa 2'900 m² Geschossflächen zur Verfügung. Das sind deutlich mehr Flächen als im Bestand. Die Flächen erhöhen oder verringern sich je nachdem, wo die Flächen und Möglichkeiten für die gemeinsamen Nutzungen mit der Kantonsschule gebaut werden.

GF bestehend für Sportvereine	1'408 m² (ohne 660 m ² Festraum)*
GF neu für Sportvereine	2'900 m²

* Der Festraum inkl. Nebenräume wird mit dem Neubau der Kantonsschule koordiniert.

Sportvereine

- Lager- und Materialräume
- Technikräume
- Büro, Sitzungszimmer, Archiv
- Garderoben (wintertauglich)
- Fitnessraum, Kraftraum (als Synergienutzung mit der Kantonsschule)
- Gymnastikraum (als Synergienutzung mit der Kantonsschule)
- WC-Anlagen
- Aussenmaterialraum

Fussballclub

- Garderoben (wintertauglich)
- WC-Anlagen
- Lagerräume
- Büro, Speakerraum
- Clublokal
- Aussenflächen (tribünenartige Abstufungen) mit Sicht aufs Spielfeld
- Ausstattung der Infrastruktur muss erstligatauglich sein

Infrastruktur Freibad (Neubau)

ca. 1'800 m² Geschossflächen

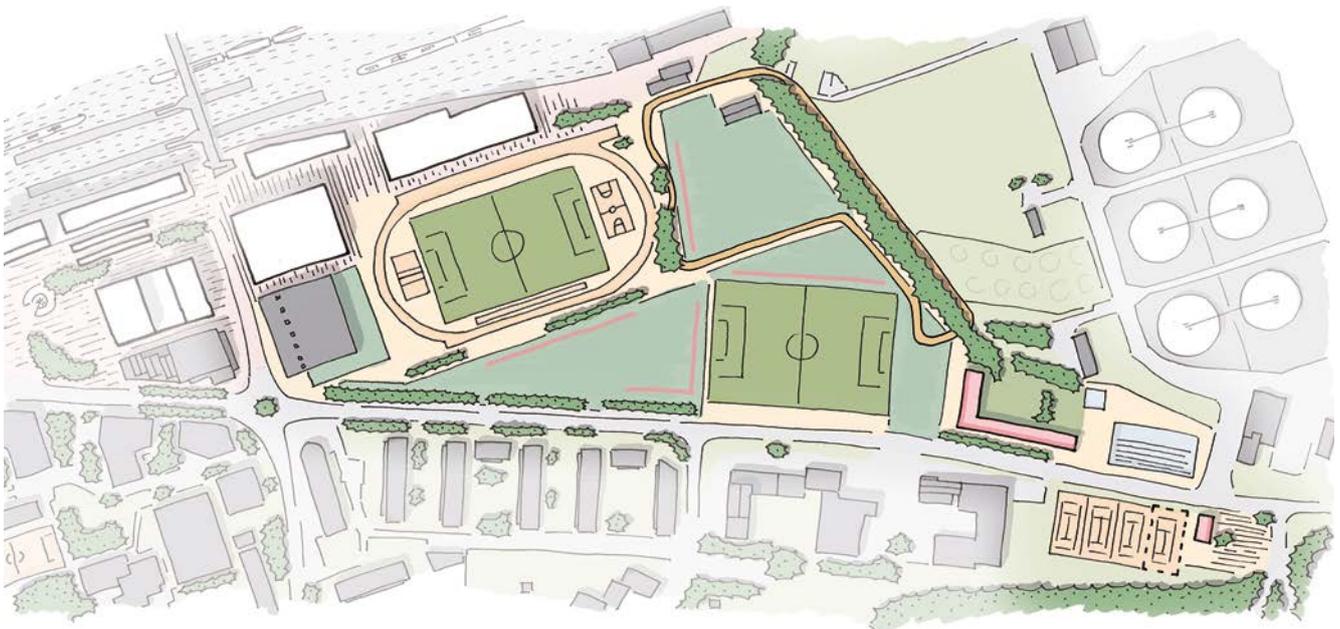
- Empfang
- Eventlokal
- Garderoben
- Kiosk/Gastrobereich
- Sonnenterrasse

Clubhaus Tennis (Neubau) und Sanierung Vereinshaus Jungwacht/Blauring

Im Rahmen der Gesamtplanung wird auch die Infrastruktur des Tennisclubs überprüft. Weiter ist eine Sanierung des Vereinshauses der Jungwacht und des Blaurings geplant.

Flächenprogramm Aussenanlagen

- Hauptfeld, Naturrasen 100 x 64 m (Standort bestehend)
- Normsportfeld, Kunstrasen 100 x 70 m (Standort bestehend)
- Trainingsfeld 60 x 40 m (neuer Standort)
- Faustballfeld 50 x 20 m (neuer Standort)
- Volleyballfeld 9 x 19 m (Standort bestehend)
- Leichtathletikanlage (Standort bestehend)
- Beachvolleyballfelder (neuer Standort)
- evtl. Ökihof light (neu)
- Anlagen für Stabhochsprung und Dreisprung (neu)
- Skaterpark
- Festplatz (über Vierfachsporthalle Kantonsschule inkl. Infrastruktur)



Sportpark mit möglichen Standorten für die Sportparkgebäude

4.2.5 Zukunft bestehende Gebäude Sportparkareal

Der Werkhof und der Ökihof werden gemäss Planungskredit vom Juni 2022 auf die Nordseite ins Gewerbegebiet verlagert. Für das Wyrshaus, das RedX und die Asylunterkunft werden neue Lösungsansätze geprüft.

4.2.6 Projektierungskredit Zentrumsgestaltung Ost

Der Planungskredit Ost umfasst den Neubau Sportpark und die Neugestaltung des Sportparkes.

Ausgabenbetrachtung Ost

Die Grobausgabenschätzung von +/-25 % basiert auf einer Machbarkeitsstudie und beinhaltet die folgenden Schätzungen:

Position	Betrag in Franken
Neubau Sportparkgebäude mit Clublokal	6'500'000
Neubau Gebäude für Freibadinfrastruktur	4'000'000
Erweiterung und Weiterentwicklung Sportpark	3'000'000
Begleitende Ausgaben: Grundstück, Abbrüche, Nebenkosten	3'500'000
Total Grobausgabenschätzung +/- 25 %	17'000'000

In der Schätzung sind keine Ausgaben für Provisorien eingerechnet.

Die Grobkostenschätzung basiert auf dem Richtprojekt und Kostenkennwerten von vergleichbaren Objekten.

Planungskosten Ost Position	Betrag in Franken
Vorbereitung/Grundlagen	50'000
Wettbewerb	350'000
Vor- und Bauprojekt	1'000'000
Kommunikation/Partizipation	50'000
Reserve/Unvorhergesehenes	450'000
Total Projektierungskredit (inkl. MwSt.)	1'900'000



Gemeinsame Nutzung Sportpark

Wettbewerbsverfahren

Es wird ein Projektierungswettbewerb der Sparten Architektur und Landschaftsarchitektur organisiert. Das Verfahren wird gemäss SIA 142 «Ordnung für Wettbewerbe» durchgeführt.

Die neuen Gebäude und die Aussenanlagen sollen als architektonisch anspruchsvolle und betrieblich optimale Anlagen konzipiert und realisiert werden. Aus diesem Grund werden der Kanton und die Gemeinde die Wettbewerbe koordinieren. Dabei können auch die Synergien optimal sichergestellt werden.

4.3. Nachhaltigkeit

In der Gemeinde Risch wurden in den letzten Jahren diverse Projekte realisiert, die neue ökologische Dimensionen eröffnet haben.

Mit innovativen und unkonventionellen Ansätzen will der Kanton Zug beim Bau der Kantonsschule eine Vorreiterrolle in Sachen nachhaltige und zukunftsfähige öffentliche Bauten einnehmen. Die Gemeinde Risch will diese Zielsetzungen ebenfalls verfolgen.

Neben den Themen erneuerbare Energien, Treibhausgasreduktion, umweltschonender Bau und Betrieb sind auch Themen wie Partizipation, hohe Nutzungsqualitäten, etwa durch hindernisfreies Bauen, sowie gesundheitliche Kriterien zu beachten.

Im Rahmen der Konzeptphase wird ein Nachhaltigkeitskonzept über den ganzen Perimeter der Zentrumsgestaltung erarbeitet.

5. Bezug zu Budget und Finanzplan

Im Finanzplan 2023–2024 sind unter A2-Vorhaben – «noch nicht bewilligte Kredite» – die folgenden Kredite enthalten:

121 Planungskredit Sportparkgebäude: 3 Millionen Franken

122 Objektkredit Sportparkgebäude: 24 Millionen Franken

123 Planungskredit Neubau Zentrum Dorfmat: 6 Millionen Franken

124 Objektkredit Neubau Zentrum Dorfmat: 60 Millionen Franken

Die Investitionsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2022 zur Kenntnis genommen. Die Beträge im Finanzplan beziehen sich auf den damaligen Kenntnisstand.

5.1. Finanzpolitische Betrachtung

Die Gemeinde hat bereits in den vergangenen Jahren substanzielle Reserven im Hinblick auf die anstehenden Investitionen gebildet. Die Gemeinde ist somit für die im Finanzplan aufgeführten, anstehenden Projekte gut gerüstet.

Es zeichnet sich ab, dass 2022 und 2023 infolge höherer Steuererträge von juristischen Personen wesentliche Gewinne erzielt werden. Diese Gewinne kön-

nen zur Finanzierung von geplanten Vorhaben als zweckgebundene Reserven für zukünftige Abschreibungen eingesetzt werden. Somit kann eine eigene substanzielle Reserveposition für die Zentrumsgestaltung gebildet werden.

Das Realisierungsmodell der geplanten 50 – 60 Wohnungen im Zentrum Dorfmatte ist noch offen. Die Mietzinsserträge auf der einen Seite und die nicht zu tätigen Sanierungsaufwendungen im Umfang von mindestens 16 Millionen Franken auf der anderen Seite wie auch die umfassenden Synergiepotenziale ergeben auch aus finanzieller Sicht eine positive Gesamtbilanz.

5.2. Wirtschaftlichkeit

Mit dem Neubau der Kantonsschule und der Absicht der SBB, den Bahnhof zu erneuern, bietet sich für die Gemeinde die einmalige Gelegenheit, das Zentrum von Rotkreuz zu stärken und als Ganzes zu gestalten, mit dem Ziel, Mehrwerte für die ganze Rischer Bevölkerung und ein stimmiges Bild zu schaffen.

Die Gemeinde muss in den nächsten Jahren grosse Investitionen tätigen, damit diese neue Welt im Zentrum von Rotkreuz zu dem wird, was mit den Bildern in der Botschaft angestrebt wird. Viele dieser Investitionen sind Ohnehinkosten, die in den laufenden Jahren auch ohne Zentrumsgestaltung notwendig würden:

- Sanierung Zentrum Dorfmatte (anstelle Neubau)
- Neuer Werk- und Ökihof
- Ausbau Sportpark (Schwimmbadinfrastruktur usw.)

Die Gemeinde hat jetzt die einmalige Chance, Synergien mit den Beteiligten zu nutzen und die gesamte Infrastruktur optimal aufeinander abgestimmt zu planen. Durch die koordinierte Planung können diese Infrastrukturen wirtschaftlich optimal und günstiger erstellt werden. Zudem können durch eine optimale Synergienutzung auch die Folgekosten (Betrieb- und Unterhalt) gesenkt werden.

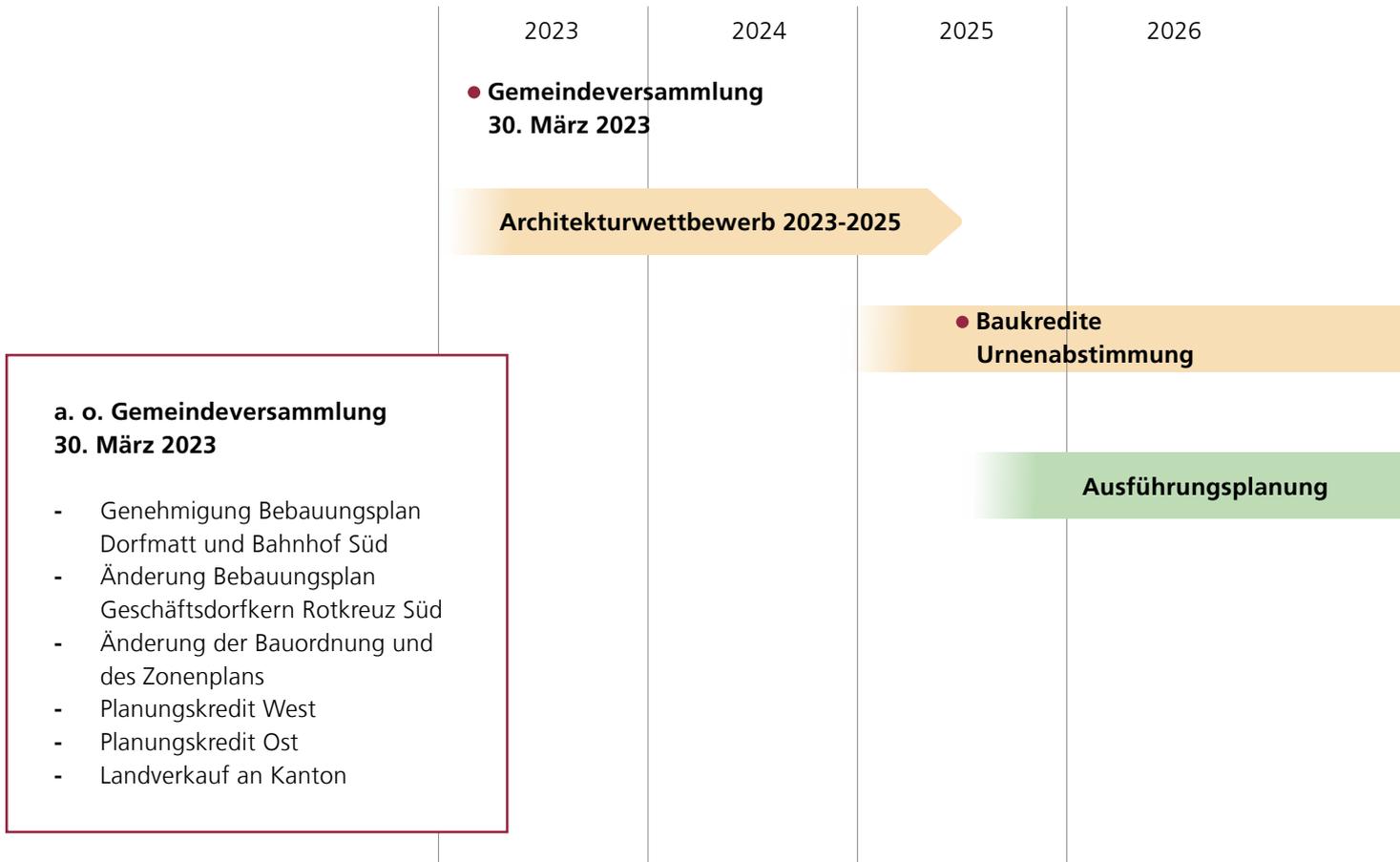
Im Weiteren wird die Vermietung der Wohnungen zu einer guten Ertragsituation führen.

Die Gemeinde stellt sicher, dass 30 % der Wohnungen in einem kostengünstigen Rahmen (analog Regelung SBB mit dem UVEK) vermietet werden.

6. Zeitplan

Die Bauprojekte werden koordiniert und wenn möglich gleichzeitig realisiert. Der koordinierte und kompakte Fahrplan verkürzt die Bauzeit. 2031 sollen die Projekte der Zentrumsgestaltung bezugsbereit sein.

Der Gemeinderat ist bestrebt, die Bauphase und somit die Immissionsdauer so kurz wie möglich zu halten. Das Wohl der Bevölkerung in dieser Zeit ist sehr wichtig, ebenso wie ein funktionierendes Dorfleben. Die Gemeinde wird ein Übergangskonzept erarbeiten und dafür sorgen, dass Provisorien für Vereine und kulturelle Anlässe angeboten werden.



Zeitplan



7. Empfehlung des Gemeinderats

Mit einer durchdachten Zentrumsgestaltung können Synergien zwischen der geplanten Kantonsschule, dem Sportpark, Freibad/Freizeit, SBB und dem Gemeindezentrum erarbeitet und genutzt werden. Insbesondere können Prozesse zusammengelegt, das Gesamtbild gemeinsam abgestimmt, die Emissionsdauer reduziert und finanzielle Optimierungen erreicht werden. Ausserdem kann das bestehende Zentrum Dreilinden während der Bauphase als Zwischenlösung für den Standort der Gemeindeverwaltung dienen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd, dem neuen Bebauungsplan Dorfmatte und Bahnhof Süd, den Planungskrediten Sportparkgebäude und Umgestaltung Sportpark sowie Neubau Zentrum Dorfmatte und Umgestaltung Dorfmatteplatz und dem Landverkauf an den Kanton legt die Gemeinde die Grundsteine, um ein lebendiges, stimmiges Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktiven Begegnungsorten für die gesamte Bevölkerung, die Vereine, das Gewerbe und die zukünftigen Generationen von Risch zu schaffen. Ein Zentrum zum Verweilen, Treffen und Sport treiben – ein Rotkreuz, das verbindet. Diese Konstellation und Chance sind einmalig.

Planungskredite Zentrumsgestaltung Anträge

Die Gemeinde kann jetzt eine aktive Rolle einnehmen und ...

- Begegnungsorte für die Dorfbevölkerung, für junge und ältere Menschen, Sport, Vereine, Kultur und Pendelnde realisieren.
- das Dorfzentrum als lebendiges Zentrum der Gemeinde zusätzlich aufwerten und Raum mit hoher Aufenthaltsqualität bieten, der optimale Bedingungen für alle Anlässe schafft.
- den Dorfzentrumplatz vergrössern, begrünen und für öffentliche Anlässe ausrüsten.
- die Realisierung eines leistungsfähigen, barrierefreien Bus- und Bahnhofs mit Service- und Dienstleistungsangeboten ermöglichen.
- die Strassenraumgestaltung verbessern.

Die Gemeinde hat jetzt die einmalige Chance, ...

- Synergien mit dem Kanton und den SBB zu nutzen und dabei ein stimmiges Gesamtbild zu entwickeln.
- neue Räume mit moderner Infrastruktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Vereine und öffentliche Einrichtungen zu schaffen.
- das Sportparkgebäude zu erneuern und den Sportpark aufzuwerten.
- ein Maximum an Mehrwert für die ganze Bevölkerung zu erreichen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Zentrumsgestaltung ein qualitativer Entwicklungsschritt erfolgen kann, der für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Risik einen grossen Mehrwert mit sich bringt.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der beiden Planungskredite.

8. Anträge

Antrag 1

Für die Planung und Projektierung bis und mit der Ausarbeitung eines Bauprojektes für den Neubau des Zentrums Dorfzentrum, die Neugestaltung des Dorfzentrumplatzes sowie den Neubau eines Bushofs wird ein Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von 4.8 Millionen Franken (inkl. MwSt.) genehmigt. Massgebend ist der Zentralschweizer Baukostenindex.

Antrag 2

Für die Planung und Projektierung bis und mit der Ausarbeitung eines Bauprojektes für den Neubau des Sportparkgebäudes, die Erweiterung und Weiterentwicklung des Sportparks sowie den Neubau des Gebäudes für Freibadinfrastruktur wird einem Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von 1.9 Millionen Franken (inkl. MwSt.) zugestimmt. Massgebend ist der Zentralschweizer Baukostenindex.



Traktandum 4
Landverkauf an den Kanton





In Kürze

Für die Umsetzung und den Neubau der Kantonsschule benötigt der Kanton Land von der SBB und der Gemeinde Risch. Eine Umzonung für die Realisierung der Kantonsschule ist nicht notwendig. Der Perimeter befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeB). Eine Teilfläche von circa 7'000 m² wird mittels eines Landabtauschs zwischen der SBB und dem Kanton geregelt. Die Teilfläche von maximal 6'100 m² ab der Parzelle 714 der Gemeinde Risch muss vom Kanton käuflich erworben werden.

Der Kaufpreis beträgt 400 Franken pro Quadratmeter, insgesamt 2.44 Millionen Franken. Die Gemeinde Risch übernimmt allfällige Ausgaben für die Sanierung der Altlasten. Ebenfalls gehen die Rückbaukosten des Sportparkgebäudes zulasten der Gemeinde Risch.

Der Landpreis von 400 Franken/m² war die vom Kanton vorgegebene Prämisse für die Standortbewerbung. Diesem günstigen Landpreis stehen die Standortvorteile einer Kantonsschule in der Gemeinde sowie Synergienutzungen gegenüber.

Mit dem vorliegenden Antrag soll der Gemeinderat bevollmächtigt werden, mit dem Kanton Zug den Kaufvertrag abzuschliessen zu können. Die Eintragung des Vertrags im Grundbuch steht unter dem Vorbehalt, dass mit dem Kanton die Synergien ausgehandelt werden.

Die Projektentwicklung hat eine lange Vorgeschichte und basiert auf verschiedenen Strategien und Planungen. Die Grundlagen und die Historie der Projektentwicklung «Zentrumsgestaltung» wurden deshalb in einem ausführlichen Dokument zusammengefasst:

Siehe Webseite Zentrumsgestaltung mit Detailbericht zur Botschaft:



1. Ausgangslage

Im Mai 2019 forderte der Regierungsrat die Zuger Gemeinden auf, bis Ende Juni 2020 geeignete Standorte für einen vierten Kantonsschulstandort vorzuschlagen. Dabei bekräftigte er seine Präferenz für einen Standort in einer der Ennetsee-Gemeinden. Dem Verfahren vorausgegangen war die beabsichtigte Realisierung eines Kantonsschulstandorts in der Gemeinde Cham. Die hierfür notwendige Änderung der Zonenplanung wurde jedoch von den Chamer Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern abgelehnt, weshalb die Standortfestsetzung neu aufgelegt wurde.

Zu diesem Zeitpunkt arbeitete die Gemeinde Risch aktiv an der «Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz (SÖNZR)» und verknüpfte die Erkenntnisse mit der Frage eines möglichen Kantonsschulstandortes. Machbarkeitsüberlegungen haben daraufhin gezeigt, dass eine Kantonsschule auf dem heutigen P+Rail-Areal östlich der neuen Personenüberführung und dem Areal des Sportparkgebäudes realisierbar wäre.

In mehreren Gesprächsrunden mit den Ortsparteien und Vereinen in Risch erläuterte die Gemeinde die Vor- und Nachteile einer Kantonsschule in Rotkreuz und diskutierte mit den Beteiligten die Idee. Die vielfältigen Chancen und Synergiepotenziale führten zu durchwegs positiven Rückmeldungen und Einschätzungen und somit zur Empfehlung, das Bewerbungsdossier einzureichen. Die Bestätigung der Machbarkeit und das Mittragen der Bewerbung durch die SBB als betroffene Eigentümerin veranlassten schliesslich den Gemeinderat, dem Regierungsrat am 16. Juni 2020 sein Bewerbungsdossier einzureichen.

Nach gründlichem Abwägen aller Aspekte hat der Regierungsrat dem Standort beim Bahnhof Rotkreuz den Vorzug gegeben. Ausschlaggebend dafür waren im Wesentlichen die zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr sowie die Aussicht auf eine baldige Realisierung, ausserdem die bereits vorhandene Infrastruktur (Sportpark, Gemeindesaal, kommerzielle Nahversorgung) und damit verbunden das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis. Aufgrund der zu erwartenden Synergien – gemeinsame Nutzung bestehender und neuer Infrastrukturen durch Schule und Vereine – entsteht eine Win-win-Situation für Kanton und Gemeinde.

Eine Umzonung für die Realisierung der Kantonsschule ist nicht notwendig. Der Perimeter befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB).

Der potenzielle Baubereich ist im Eigentum der SBB (Parz. 860, 29) und der Einwohnergemeinde Risch (Parz. 714).

2. Handlungsbedarf

Für den Neubau der Kantonsschule benötigt der Kanton Land von der SBB und von der Gemeinde Risch.

Parzelle 860 und 29	Eigentümerin, SBB	ca. 7'000 m ²
Parzelle 714 (Teilfläche)	Eigentümerin, Gemeinde Risch	ca. 6'100 m ²

Gestützt auf § 69 Abs. 1 Ziff. 9 des Gesetzes über die Organisation und Verwaltung beschliesst die Gemeindeversammlung über den Verkauf von Grundstücken, soweit nicht der Gemeinderat zum Gemeindebeschluss zuständig erklärt ist. Der notwendige Verkauf des Grundstücks an den Kanton übersteigt die Handänderungskompetenz des Gemeinderats, weshalb der Gemeindeversammlung ein entsprechender Antrag gestellt wird.

3. Umsetzungsvorschlag

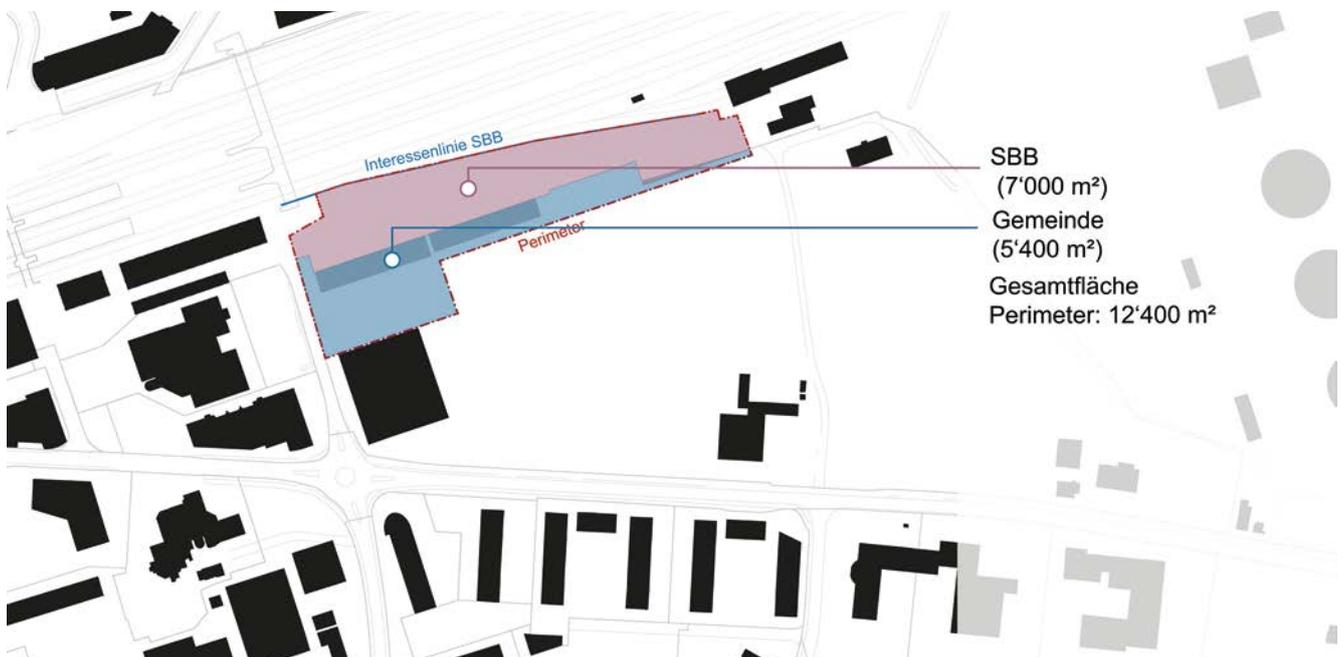
3.1. Ursprüngliches Angebot Gemeinde

Die Teilfläche von circa 7'000 m² ab GS 860 und GS 29 wird mittels Landabtausch zwischen der SBB und dem Kanton geregelt. Die Teilfläche von maximal 6'100 m² ab der Parzelle 714 der Gemeinde Risch muss vom Kanton käuflich erworben werden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 29. September 2020 dem Kanton das folgende Angebot unterbreitet:

- Die Gemeinde verkauft dem Kanton Zug den notwendigen Landteil in der Zone OelB ab der Parzelle 714, circa 5'400 m², zum Preis von 400 Fr./m²; unter der Bedingung, dass der Kanton Zug das Land für die Realisierung von der SBB ebenfalls erwerben kann und die Kantonsschule am Standort Rotkreuz realisiert wird.
- Die Gemeinde Risch stellt im Sinne der Synergienutzungen den Sportpark für die schulischen Bedürfnisse der Kantonsschule im Austausch für ca. 30 Trainingseinheiten Hallennutzung der neu zu erstellenden Vierfachsport-halle der Kantonsschule zur Verfügung.
- Die Gemeinde Risch übernimmt allfällige Kosten für die Sanierung der Altlasten. Ebenfalls gehen die Rückbaukosten des Sportparkgebäudes zulasten der Gemeinde Risch.

Der Landpreis von 400 Franken/m² war die vom Kanton vorgegebene Prämisse für die Standortbewerbung und entspricht dem üblichen Preis für den Erwerb von OelB-Flächen. Ebenfalls baut der Kanton nur auf eigenem Land. Jüngste Beispiele sind die Landerwerbe im Zusammenhang mit der Tangente Zug/Baar, wo unter anderem auch Land in der Zone OelB beansprucht wurde.



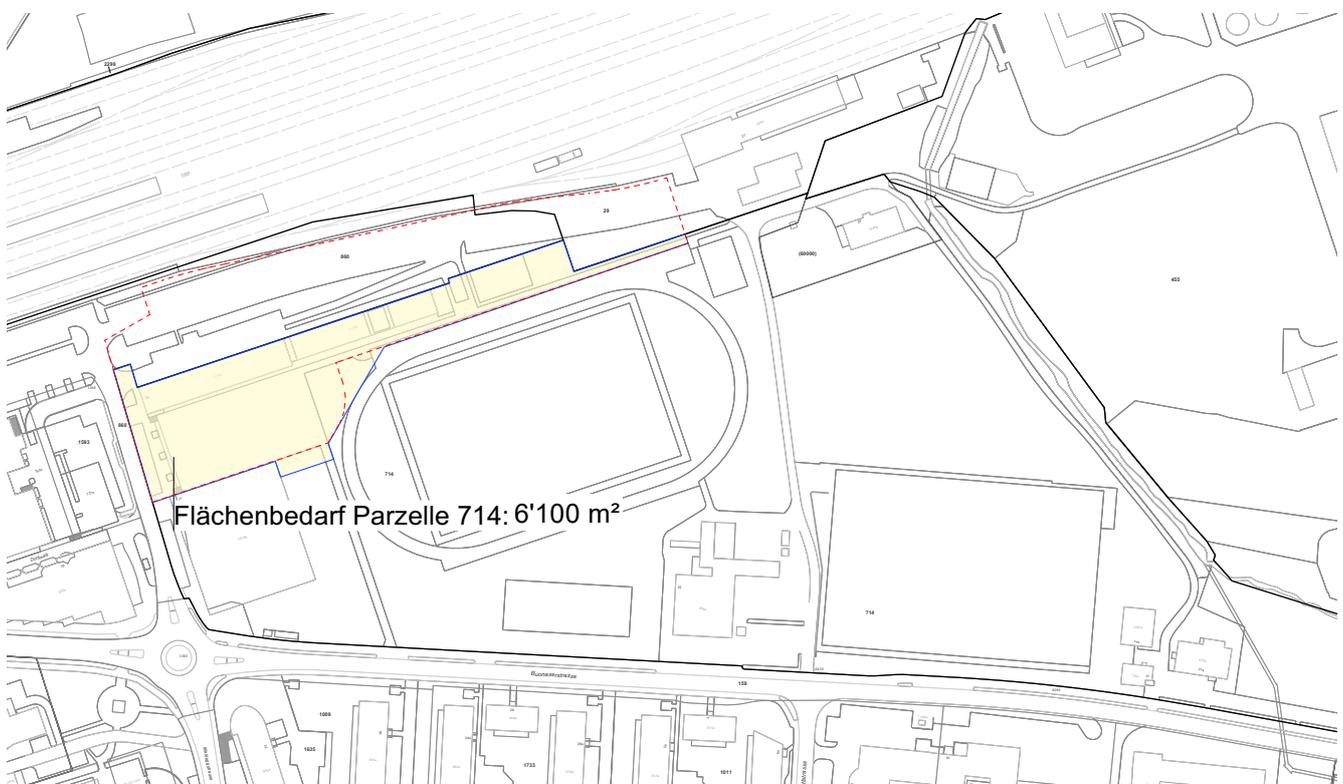
Flächenbedarf Kanton im Bewerbungsdossier

3.2. Machbarkeitsstudie und Landbedarf Kanton

Die im Rahmen einer Machbarkeitsstudie des Kantons erarbeiteten städtebaulichen Varianten wurden anhand ausgewählter Beurteilungskriterien analysiert. Die Auswertung zeigte die Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten auf und wies nach, dass ein ausreichender städtebaulicher Spielraum vorhanden ist. Die vertiefte Prüfung der Bestvariante belegte ausserdem, dass das Richtraumprogramm umsetzbar und die freiräumliche Realisierbarkeit gewährleistet ist.

Die Bestvariante wird weiterverfolgt. Dabei von grosser Bedeutung ist der Vorsatz, die Parkplätze sowie die Sporthallen im Untergeschoss zu platzieren. Somit entsteht auf der 4fach-Turnhalle ein grosszügiger Pausenhof, der bei grösseren Veranstaltungen auch von der Gemeinde genutzt werden kann.

Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass der benötigte Landanteil etwas grösser sein muss. Neu wird eine Fläche von maximal 6'100 m² ausgewiesen. Durch die Verlegung der Turnhallen unter den Boden werden im UG mehr Flächen benötigt. Die im Gegenzug entstehende Aussenfläche kommt der Gemeinde jedoch sehr entgegen.



Plan mit benötigter Landfläche des Kantons

3.3. Altlasten und Rückbau Ökihof/Sportparkgebäude

Im Dezember 2020 wurden die belastungsbedingten möglichen Ausgaben für das Areal der SBB untersucht. Dabei können die Resultate auf den Teilbereich der Parzelle 714 übertragen werden. Beim Standort handelt es sich gemäss Katastereintrag um einen belasteten Standort, von dem «keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind». Auf der Parzelle der SBB wurde festgestellt, dass praktisch die ganze Fläche mit Bahnschotter unterlegt ist. Die Analyse zeigt, dass diese Schicht als schwach verschmutzt deklariert werden muss. Alter Bahnschotter kann aufgrund von Tropfverlust von Lokomotiven und/oder Einsatz von Holzschutzmitteln (Bahnschwellen) chemische Belastungen aufweisen. Für die Parzelle der SBB ergeben sich geschätzte Ausgaben für eine Dekontaminierung von circa 1 Million Franken. Diese Ausgaben betreffen die Gemeinde nicht. Da die Teilfläche von maximal 6'100 m² der Gemeinde überbaut ist (Ökihof, Sportparkgebäude, Festplatz) und aus der Bauzeit dieser Anlagen keine Verschmutzungen bekannt sind, kann das Kostenrisiko als gering eingeschätzt werden. Für die Ausgabenschätzung der Gemeinde werden jedoch circa 500'000 Franken als Sicherheit eingerechnet.

Zusammen mit dem Rückbau des bestehenden Sportparkgebäudes ergeben sich für die Gemeinde Ausgaben von circa 1.2 Millionen Franken.

3.4. Synergiepotenzial

Einerseits war der Betrag von 400 Franken pro Quadratmeter für den Kauf von Land in der öffentlichen Zone als Vorgabe vom Kanton bekannt. Der Kanton zahlt für solche Flächen grundsätzlich diesen Betrag. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Landfläche nach Abzug der Rückbau- und Altlastenkosten sehr günstig an den Kanton geht. Die Mehrwerte, die ein Kantonsschulstandort mit sich bringt (Synergien, Bildungsstandort usw.), rechtfertigen jedoch diesen Handel.

Welche Synergien genutzt werden können, ist auf Seite 78 detailliert aufgeführt.

Über die gemeinsame Nutzung der künftigen Infrastruktur werden die Gemeinde Risch und die Baudirektion des Kantons Zug eine Vereinbarung abschliessen. Im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Kanton sind die oben erwähnten Synergien zu regeln. Zum Zeitpunkt der Bewilligung der Planungskredite sind diese Punkte noch nicht in jedes Detail verhandelt worden. Hierzu braucht es von beiden Seiten weitere Planungen (Raumprogramm, Wettbewerb). Erst dann können Flächen, Beträge und Bedingungen detailliert definiert werden.

4. Voraussetzungen zum Abschluss des Kaufvertrages

Der Gemeinde Risch verkauft dem Kanton Zug den notwendigen Landteil in der Zone OelB ab der Parzelle 714 unter den folgenden Bedingungen:

1. Die Gemeinde verkauft ab der Parzelle 714 eine Fläche von maximal 6'100 m² an den Kanton Zug.
2. Der Verkaufspreis beträgt 400 Franken/m².
3. Die Gemeinde Risch übernimmt allfällige Ausgaben für die Sanierung der Altlasten. Ebenfalls gehen die Rückbauausgaben des Sportparkgebäudes zulasten der Gemeinde Risch.
4. Über die gemeinsame Nutzung der künftigen Infrastruktur wird der Gemeinderat Risch und die Baudirektion des Kantons Zug eine Vereinbarung unterzeichnen. Diese Vereinbarung ist eine Voraussetzung für den Abschluss des Kaufvertrages.
5. Wenn der Baubeginn für die Kantonsschule bis 31.12.2038 nicht erfolgt ist, kann das Landstück von der Gemeinde zu den gleichen Bedingungen wieder zurückgekauft werden.

5. Bezug zu Budget und Finanzplan

Bei Genehmigung des Verkaufs ab Grundstück 714 von maximal 6'100 m² an den Kanton Zug durch die Gemeindeversammlung wird dieser Teil der Parzelle in das Finanzvermögen der Gemeinde Risch übergehen. Die Einnahme für die Gemeinde beträgt maximal 2'440'000 Franken. Die Ausgaben für mögliche Altlasten und den Rückbau des Sportparkgebäudes können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau abgeschätzt werden. Gemäss Kapitel 3.3 auf Seite 103 dieser Botschaft werden die Ausgaben auf circa 1.2 Millionen Franken geschätzt. Die Ausgaben stellen gebundene Ausgaben dar.

6. Weiteres Vorgehen

Nachdem die Gemeindeversammlung dem Gemeinderat die Kompetenz zum Verkauf gemäss den Bedingungen in Pkt.4 genehmigt hat, werden in einer Konzeptphase die Synergienutzungen in einer detaillierten Vereinbarung geregelt. Anschliessend wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt und die Bauprojekte werden ausgearbeitet. Die Gemeinde sowie der Kanton planen die Baukredite 2025 vorzulegen.

Das weitere Vorgehen haben die Gemeinde Risch und der Kanton Zug in einer Absichtserklärung festgehalten. Der Besitzantritt des Landes wird mit der Realisierung der Kantonsschule (Baubeginn circa 2028/2029) erfolgen.

7. Empfehlung des Gemeinderates

Im Bewerbungsdossier für die Kantonsschule ist das grosse Synergiepotenzial hervorgehoben worden. Die daraus resultierenden Mehrwerte sind für die Gemeinde eine grosse Chance. Die Zusammenarbeit mit dem Kanton verläuft ausgezeichnet. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Kantonsschule in Rotkreuz den Bildungsstandort stärkt. Der Gemeinderat empfiehlt den Verkauf einer Teilfläche der Parzelle 714 an den Kanton Zug.

**Landverkauf an den Kanton
Antrag****8. Antrag**

Der Gemeinderat wird ermächtigt, dem Kanton Zug eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 714 zu verkaufen. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, den Kaufvertrag abzuschliessen und zu vollziehen, sofern die folgend aufgeführten Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

1. Die Gemeinde verkauft ab der Parzelle 714 eine Fläche von maximal 6'100 m² an den Kanton Zug.
2. Der Verkaufspreis beträgt 400 Franken/m².
3. Die Gemeinde Risch übernimmt allfällige Ausgaben für die Sanierung der Altlasten. Ebenfalls gehen die Rückbauausgaben des Sportparkgebäudes zulasten der Gemeinde Risch.
4. Über die gemeinsame Nutzung der künftigen Infrastruktur wird der Gemeinderat Risch und die Baudirektion des Kantons Zug eine Vereinbarung unterzeichnen. Diese Vereinbarung ist eine Voraussetzung für den Abschluss des Kaufvertrages.
5. Wenn der Baubeginn für die Kantonsschule bis 31.12.2038 nicht erfolgt ist, kann das Landstück von der Gemeinde zu den gleichen Bedingungen wieder zurückgekauft werden.

Gemeinde Risch

Parteiversammlungen:

Die Mitte Risch-Rotkreuz

Montag, 13. März 2023, 19.30 Uhr, Club Noi, Rotkreuz

FDP.Die Liberalen Risch-Rotkreuz

Montag, 20. März 2023, 19.00 Uhr, Perron Nord, Rotkreuz

Grüne Risch-Rotkreuz

Freitag, 17. März 2023, 19.30 Uhr, Sitzungszimmer 1+2 im 1. OG,
Zentrum Dorfmat, Rotkreuz

Grünliberale Partei glp Risch-Rotkreuz

Keine eigene Parteiversammlung der Ortsgruppe Risch-Rotkreuz

Schweizerische Volkspartei SVP Sektion Risch-Rotkreuz

Mittwoch, 15. März 2023, 19.30 Uhr, Rosengarten, Holzhäusern

Gemeinde Risch

Zentrum Dorfmat 6343 Rotkreuz Telefon 041 798 18 18
www.rischrotkreuz.ch

