



Risch Rotkreuz

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung  
Dienstag, 30. März 2010, 19.30 Uhr, im Saal Dorf matt





# Parteiversammlungen

**Christlichdemokratische Volkspartei CVP Risch-Rotkreuz:**  
**Dienstag, 16. März 2010, 19.30 Uhr, Restaurant Breitfeld, Rotkreuz**

---

**Freisinnig-Demokratische Partei FDP Risch-Rotkreuz:**  
**Mittwoch, 24. März 2010, 20.00 Uhr, Restaurant Kreuz, Rotkreuz**

---

**Gleis 3 Alternative Risch:**  
**Freitag, 19. März 2010, 19.30 Uhr, Verensaal, Zentrum Dorfmat, Rotkreuz**

---

**Schweizerische Volkspartei SVP Sektion Risch-Rotkreuz:**  
**Donnerstag, 25. März 2010, 19.30 Uhr, Restaurant Kreuz, Rotkreuz**

---

**Zu den Bildern:** Briefträger und Autogrammsammler aus unserer Gemeinde

Typisch für Vinzenz Brändle ist das Zusammenspiel Beruf und Hobby. Das Interessante daran ist, dass täglich Briefe mit dem Absender Risch in alle Ecken der Welt verschickt werden. Politzentren wie das Weisse Haus, der Kreml oder Peking gehören selbstverständlich auch dazu.

Die Sammlung von Vinzenz Brändle ist eine der exklusivsten weltweit. Die vielfältige Autogrammsammlung umfasst heute über 120'000 Exemplare und deckt alle Sparten der Prominenz ab. Bekannt ist seine Sammlung durch zahlreiche Ausstellungen, Presse und Fernsehauftritte wie zum Beispiel bei Äschbacher oder TeleZüri. Geplant ist, dass ab Oktober 2010 die interessantesten Exemplare im historischen Museum in Luzern zu bewundern sein werden.

# Nicht alltägliche, sondern ausserordentliche Geschäfte...

## Liebe Einwohnerinnen und Einwohner unserer Gemeinde Risch

Sie werden eingeladen an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung teilzunehmen. Auf Grund der Wichtigkeit der Geschäfte hat sich der Gemeinderat zu diesem Schritt entschieden.

Die Zonenplanänderung «Schlossweg» in Buonas ist das Resultat einer umfassenden Abwägung von Interessen der Anwohner, Landeigentümer sowie des Ortsbild- und Aussichtsschutzes. Nach intensiven Verhandlungen konnte eine tragfähige Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Antrag auch die gemeindlichen Interessen optimal umgesetzt werden können.

Die Entwicklung des Dorfkerns steht seit längerer Zeit weit oben auf der Prioritätenliste. Die Bebauungsplanänderung Kreuzplatz legt die Basis für eine allseits akzeptierte Lösung. Der Weg für die Bauvorhaben wie auch die Erschliessung kann damit nach einem langen, aufwändigen Prozess frei gemacht werden.

Im Weiteren entscheiden Sie über ein Finanzgeschäft, das im Zusammenwirken mit der Bürgergemeinde den langfristigen Nutzen bringen wird. Wir freuen uns, damit ein weiteres Element in unserem Projekt «Leben im Alter» legen zu können.

In dieser Vorlage stellen wir Ihnen den Rotkreuzer Autogrammsammler Vinzenz Brändle vor. Mit jahrelanger Geduld, Glück und ständigem Nachhaken eine speziell langersehnte Unterschrift in seiner Sammlung zu haben, dies ist Brändle's Markenzeichen. Eine Unterschrift vom Bundesrat ist wohl ehrenvoll – aber vom Präsidenten der USA - da braucht es eben diese sagenhafte Hartnäckigkeit.

Immer im Geschäft bleiben gilt auch für den Gemeinderat. Weitsichtiges Handeln und Entscheidungen herbeizuführen, die in der Zukunft zum Tragen kommen, ist die Herausforderung für Sie und den Gemeinderat.

Der Gemeinderat freut sich, Sie an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 30. März 2010 begrüessen zu dürfen.

## **Gemeinderat Risch**

### **Peter Hausherr**

Gemeindepräsident, Vorsteher Stabstellen Präsidiales

### **Albert Dönni**

Vorsteher Abteilung Planung/Bau/Sicherheit

### **Marcel Gmünder**

Vorsteher Abteilung Finanzen/Controlling

### **Rudolf Knüsel**

Vorsteher Abteilung Bildung/Kultur

### **Dorothea Wattenhofer-Reichardt**

Vorsteherin Abteilung Soziales/Gesundheit

## **Stimmrecht**

An der Gemeindeversammlung stimmberechtigt sind die in der Gemeinde Risch wohnhaften Schweizer Bürgerinnen und Bürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche (Art. 369 ZGB) entmündigt sind. 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 (so genannte abstimmungs- und wahlrechtliche Mängel) kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit § 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes innert drei Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am dritten Tage nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

## Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2009

**Seite 8**

## Traktandum 2

Bebauungsplanänderung «Geschäftsdorfkern Süd» Rotkreuz

**Seite 10**

## Traktandum 3

Teiländerung des Zonenplans in Buonas; Umzonung GS Nrn. 1700 und 1863;  
Anpassung der Bauordnung

**Seite 20**

## Traktandum 4

Gewährung eines zinslosen Darlehens über 3'100'000 Franken zu Gunsten  
der Bürgergemeinde

**Seite 41**



## Traktandum 1

An der Gemeindeversammlung vom 24. November 2009 haben 141 Stimmberechtigte teilgenommen. Folgende Traktanden sind behandelt worden:

1. Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 8. Juni 2009 wird mit grossem Mehr genehmigt.
2. Das Budget 2010 wird mit grossem Mehr genehmigt.
3. Der Finanzplan 2010 bis 2014 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Investitionskredit für das Unterhaltsprojekt Schachenweid in Rotkreuz wird mit grossem Mehr genehmigt.
5. Kauf der Liegenschaft Bucher, GS Nr. 648 und Tausch der Liegenschaft GS Nr. 965 wird mit grossem Mehr genehmigt.
6. Kauf der Liegenschaft GS Nr. 852, Beatrice Merz-Ambühl wird mit grossem Mehr genehmigt.
7. Die Beantwortung der Motion der CVP Risch-Rotkreuz betreffend Energienutzungseffizienz wird mit grossem Mehr genehmigt.

### Protokollauflage

Das ausführliche Protokoll liegt ab Freitag, 19. März 2010, Zentrum Dorfmat, Einwohnerkontrolle, während den Bürozeiten der Gemeindeverwaltung für die Stimmberechtigten zur Einsichtnahme auf.

### Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung daher folgenden Antrag:

Es sei

das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2009 zu genehmigen.

Rotkreuz, 5. Februar 2010

**Gemeinderat Risch**



## Traktandum 2

### Das Wichtigste in Kürze

Der Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd wurde von der Gemeindeversammlung am 1. Juli 1991 beschlossen und am 16. März 1992 durch den Regierungsrat mit Auflagen genehmigt. Er wurde in den Jahren 1995 und 1996 einer Teilrevision unterzogen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Rundbau (Rondell genannt) im Bereich des Kreuzplatzes von Rotkreuz. Bei diesem Rondellbau sind sieben Grundeigentümer einzubeziehen. Die Realisierbarkeit des Rondells ist unwahrscheinlich.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kann eine Entflechtung der gegenseitigen Abhängigkeiten erreicht werden. Im Weiteren entspricht der Bebauungsplan in einigen Teilen nicht mehr einer aktuellen Architektursprache.

Der Bebauungsplan wird in den folgenden Punkten geändert:

- Neugestaltung am Kreuzplatz
- Baubereiche neben SBB Geleisen
- Erschliessung Sonnhaldenstrasse
- Erweiterung der zusammenhängenden Parkierung (Seite Coop)
- Parkplatzdefinition für Parzellen GS-Nrn. 62 und 774
- Dachgestaltung
- Einheitliche Gestaltung am Kreuzplatz
- Anpassungen für Parzellen GS-Nrn. 742, 64, 62 und 895
- Arkadenbaulinien entlang Kantonsstrasse

Es ist für die Gemeinde Risch von grosser Bedeutung, dass nebst den grossen Entwicklungen rund ums Dorfzentrum, auch der Orts- und Dorfkerne von Rotkreuz realisiert werden kann. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes eine rasche Umsetzung sichergestellt werden kann. Alle betroffenen Grundeigentümer sind mit dieser Änderung einverstanden. Die rechtlichen Grundlagen für die durchgehende unterirdische Parkierung wurden in einem Vereinbarungsvertrag zwischen diesen Grundeigentümern geregelt. Somit kann auch vermieden werden, dass langjährige Rechtsstreitigkeiten die notwendige Entwicklung behindern.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage

## 1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd wurde von der Gemeindeversammlung am 1. Juli 1991 beschlossen und am 16. März 1992 bzw. 28. April 1992 durch den Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt.

Am 19. Juli 1995 beschloss die Gemeindeversammlung eine erste Teilrevision des Bebauungsplanes, welche vom Regierungsrat am 12. September 1995 genehmigt wurde. Die Änderungen betrafen die Grundstücke GS-Nrn. 860, 32 sowie 34 und 741, was zu einer Anpassung des Bebauungsplanes sowie der entsprechenden Sonderbauvorschriften führte.

Im Jahre 1996 wurde der Bebauungsplan erneut teilrevidiert. Diese Änderung betraf die innerhalb des Bebauungsplanes liegende Bestockung auf dem Areal «Gössimatt» (GS-Nr. 65). Diese geringfügige Änderung wurde vom Gemeinderat im vereinfachten Verfahren am 2. Juli 1996 beschlossen und vom Regierungsrat am 22. Oktober 1996 genehmigt.

Für das Gebiet Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd sind daher die folgenden Unterlagen rechtskräftig:

- Sonderbauvorschriften (SBV), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 1. Juli 1991 (genehmigt durch den Regierungsrat am 16. März bzw. 28. April 1992) mit den Änderungen vom 19. Juni 1995 (genehmigt durch den Regierungsrat am 12. September 1995)
- Bebauungsplan mit den Plänen «Baubereiche und Geschosse», sowie «Nutzung Erdgeschoss und Untergeschoss, Erschliessung und Parkierung», beschlossen vom Gemeinderat Risch im vereinfachten Verfahren am 2. Juli 1996 (Genehmigung durch den Regierungsrat am 22. Oktober 1996)



Bestehende Situation am Kreuzplatz

### 2. Inhalt

Die folgenden Planungsinstrumente gelangen zur Abstimmung:

Bebauungsplan 2010; Mst. 1:500

Bebauungsplan 2010, Geschäftsdorfkern Süd, Mst. 1:500 vom 31. Juli 2009 (rev. 30. November 2009 und 11. Januar 2010) Plan Nr. 1022.1

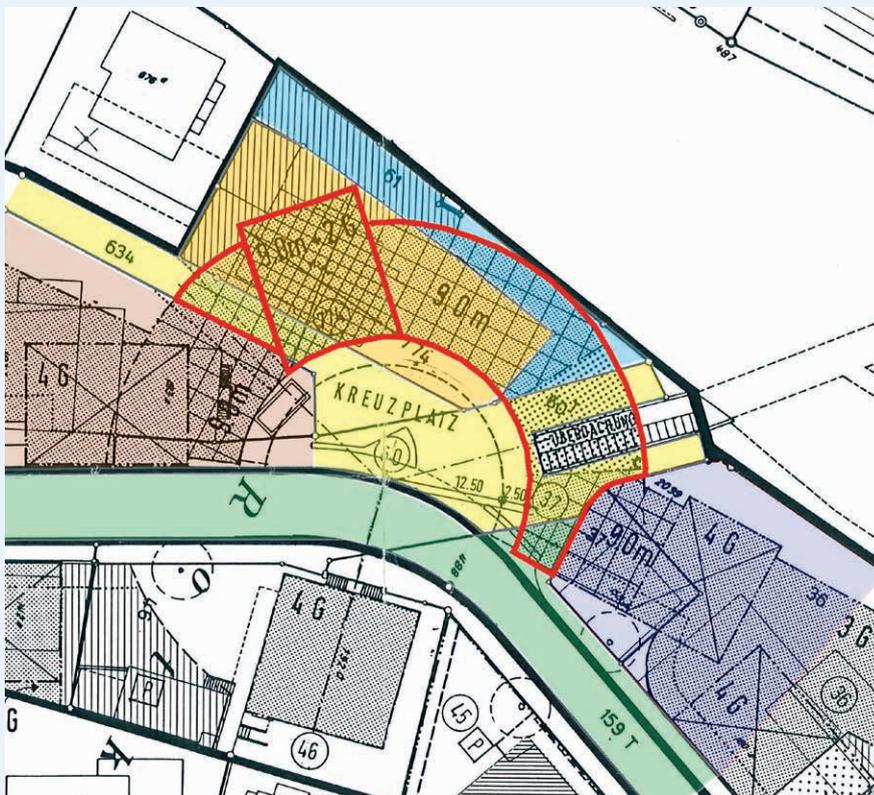
Ersetzt:

- Bebauungsplan mit den Plänen «Baubereiche und Geschosse» sowie Nutzung Erdgeschoss und Untergeschoss, Erschliessung und Parkierung (beschlossen vom Gemeinderat Risch im vereinfachten Verfahren am 02. Juli 1996, Genehmigung durch den Regierungsrat am 22. Oktober 1996)
- Sowie Sondervorschriften (SBV), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 01. Juli 1991 (genehmigt durch den Regierungsrat am 16. März bzw. 28. April 1992) mit den Änderungen vom 19. Juni 1995 (genehmigt durch den Regierungsrat am 12. September 1995)

Der Inhalt des heute noch rechtsgültigen Bebauungsplanes mit den Sonderbauvorschriften (SBV) ist in drei Dokumenten festgehalten. Zudem sind die Pläne noch manuell angefertigt worden, was zu Ungenauigkeiten geführt hat. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, den neuen Bebauungsplan digital aufzuarbeiten. Die beiden Pläne «Baubereiche und Geschosse», sowie «Nutzung Erdgeschoss und Untergeschoss, Erschliessung und Parkierung» werden neu in einem Plan dargestellt. Zusätzlich werden die Sonderbauvorschriften (SBV) ebenfalls im neuen Plan integriert.

### 3. Anlass zur Bebauungsplanänderung

Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Rundbau (Rondell genannt) im Bereich des Kreuzplatzes von Rotkreuz. Für diesen Rondellbau wären sieben Grundeigentümer einzubeziehen. Die Realisierbarkeit des Rondells scheint daher zum heutigen Zeitpunkt unwahrscheinlich. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kann eine Entflechtung der gegenseitigen Abhängigkeiten erreicht werden. Im Weiteren entspricht dieses Konzept nicht mehr einer aktuellen Architektursprache. Deshalb soll der Kreuzplatz neu gestaltet werden. Dies bedingt eine Änderung des Bebauungsplanes.



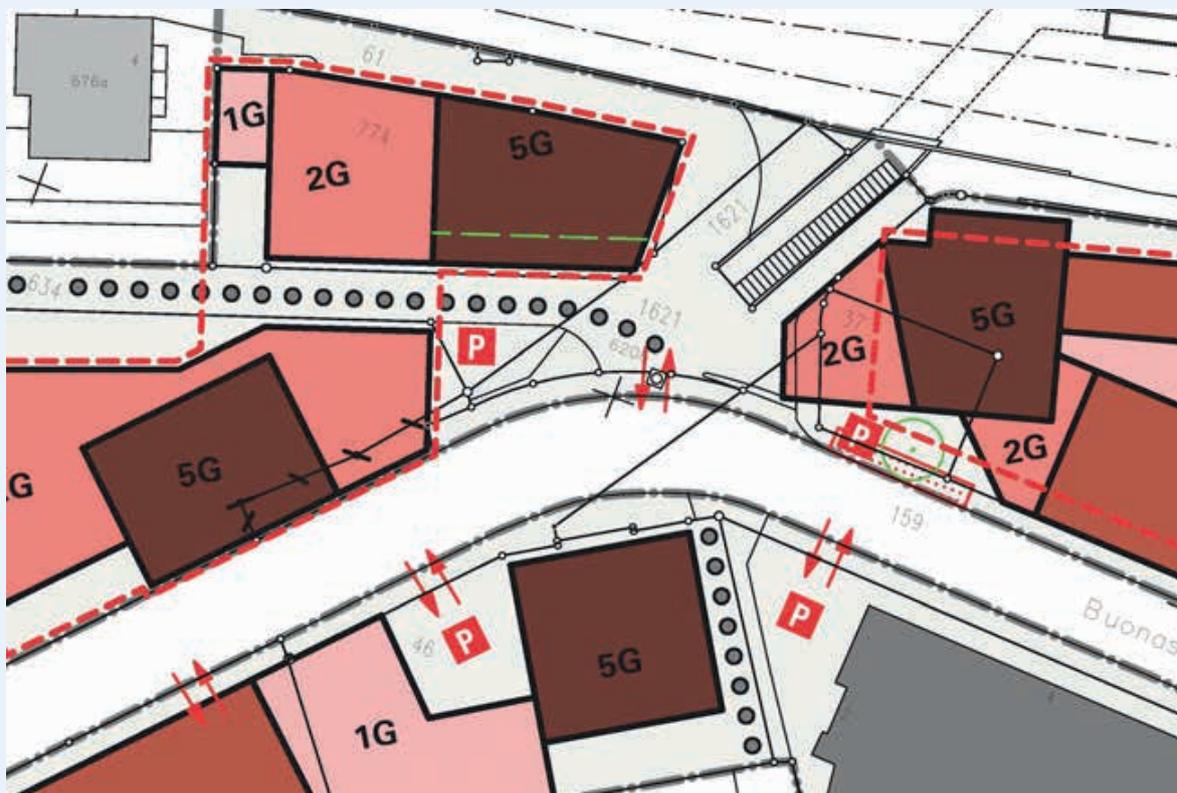
Ausschnitt aus dem alten Bebauungsplan/Besitzverhältnisse der Parzellen am Kreuzplatz

### 4. Vorgesehene Änderungen

Die Änderung des Bebauungsplans umfassen die Grundstücke GS-Nrn. 33, 34, 35, 36, 37, 46, 61, 62, 64, 634, 741, 742, 774, 895, 1621 und 2102. Nebst den nachfolgend aufgeführten Änderungen wurden auch die Sonderbauvorschriften (SBV) überprüft und zum Teil angepasst.

#### 4.1 Neugestaltung am Kreuzplatz

Die Baubereiche am Kreuzplatz werden neu innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen definiert. Das betrifft die Grundstücke GS-Nrn. 37, 62 und 744. Die Nutzung (Art und Grösse) auf diesen Grundstücken entspricht weitgehend dem bestehenden Bebauungsplan.



Ausschnitt Kreuzplatz

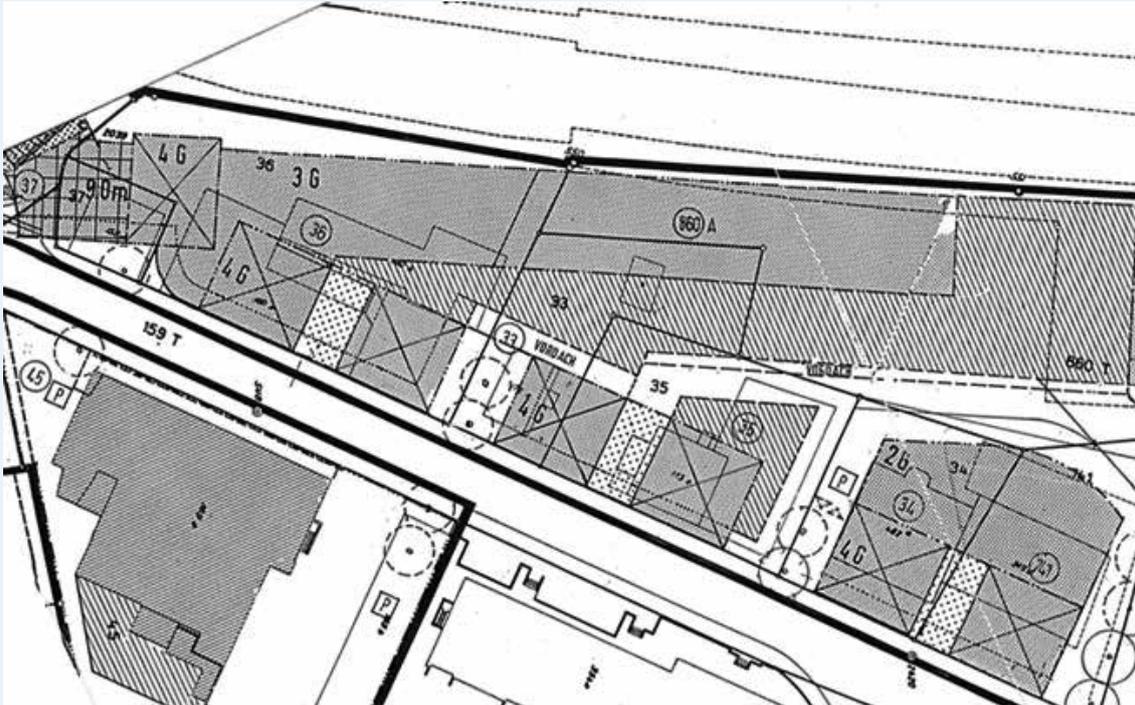
Die Zahl der zulässigen Geschosse wird bei 4 Baubereichen (Parzellen GS-Nrn. 37, 46, 62 und 774) rund um den Kreuzplatz um je ein Geschoss erhöht, um einerseits den Kreuzplatz volumetrisch zu akzentuieren und andererseits die heute geltende Nutzung sicherzustellen. Die vier fünfgeschossigen Bauten definieren als Kreuzform den Platz. Der Kreuzplatz wird durch Ersatz des geschlossenen Rondells gemäss gültigem Bebauungsplan mit vier eigenständigen Baukörpern einerseits dynamischer und andererseits wird der gewünschte Durchblick zum Nordteil von Rotkreuz offener. Für das Erdgeschoss der Baubereiche auf den Parzellen GS-Nrn. 46, 62, 774 ist eine maximale Geschosshöhe von 4.00 m zulässig.



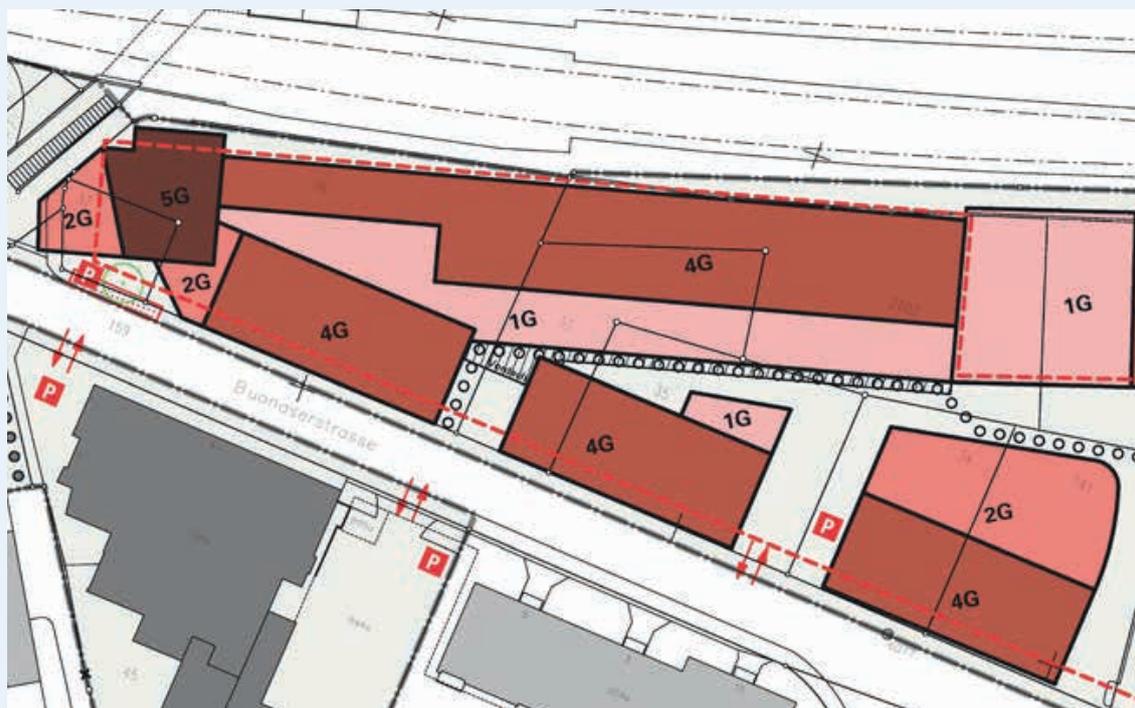
Visualisierung neu mit vier fünfgeschossigen Bauten

4.2 Baubereich neben SBB-Geleisen

Der Baubereich entlang der SBB-Geleise wird um 1 Geschoss erhöht. Dadurch wird der Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnungen weiter verbessert. Zudem entstehen 8 Alterswohnungen an zentraler Lage.



Planausschnitt alt Baubereich SBB-Geleise



Planausschnitt neu Baubereich SBB-Geleise

#### 4.3 Erschliessung Sonnhaldenstrasse

Die Sonnhaldenstrasse wird neu als durchgehende Erschliessungsstrasse beibehalten, mit einer Ein- und Ausfahrt vom Kreuzplatz in die Kantonsstrasse. Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Sonnhaldenstrasse als 5 m breite Quartierstrasse geplant und gebaut werden kann.

#### 4.4 Zusammenhängendes Parking im UG

Das zusammenhängende Parkgeschoss im UG wird auf GS Nr. 774 erweitert. Die Rechte für die Realisierung dieses Parkgeschosses sind in einem Vereinbarungsvertrag mit den Beteiligten gesichert worden. Die Rechte über die Parzelle GS-Nr. 64 (Coop, Zentralschweiz) sind schon im Zusammenhang mit dem Neubau im Jahr 1995 sichergestellt worden.

#### 4.5 Parkplätze

Die Anzahl Pflichtparkplätze im Untergeschoss auf den Parzellen GS-Nrn. 62 und 774 werden wegen der engen Parzellenverhältnissen wie folgt reduziert:

Parz. GS-Nr. 62 minimal 18 Parkplätze

Parz. GS-Nr. 774 minimal 12 Parkplätze

Dadurch kann auf ein zweites Untergeschoss und einen dafür benötigten Autolift verzichtet werden. 2-3 Parkplätze für Kurzparkierer sind auf dem Kreuzplatz vorgesehen. Die Lage wird in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt/Abt. Verkehr geplant.

#### 4.6 Gestaltung

Der architektonische Ausdruck der Gebäude am Kreuzplatz und entlang der Luzerner-/Buonaserstrasse wird durch das Weglassen der flachgeneigten Pyramidendächer und der transparenten Bauteile zeitgemässer. Dadurch wird auch der Minergiestandard verbessert (Extensiv begrünte Flachdächer, kompakte Fassadenabwicklung).

#### 4.7 Einheitliche Gestaltung am Kreuzplatz

Die Bauten am Kreuzplatz sind in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Rottönen zu halten.

#### 4.8 Anpassungen ausserhalb des «Rondellbereiches»

- Der Baubereich auf GS Nr. 742/64 wird in der Grösse angepasst und um ein Geschoss erhöht.
- Der vorgesehene Fussweg auf GS Nr. 62/895 wird weggelassen.

#### 4.9 Baulinien

Die Arkadenbaulinien entlang der Kantonsstrasse werden nicht mehr im Bebauungsplan dargestellt, sondern in einem separaten Baulinienplan geregelt. Dieser Plan ist ebenfalls öffentlich aufgelegt worden. Der Baulinienplan ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

### 5. Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die «Bebauungsplanänderung Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» der Baudirektion des Kantons Zug am 10. Juli 2009 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 23. September 2009 wurde der Einwohnergemeinde der Vorprüfungsbericht zugestellt. In der Vorprüfung wurden einige Vorbehalte, Empfehlungen und ein Hinweis gemacht. Aufgrund der Überarbeitung der Planungsdokumente wurden alle Vorbehalte berücksichtigt.

### Zusammenstellung der Vorbehalte:

#### Baubereiche

Die alten Baubereiche sind unter «unveränderte Bestimmungen» aufgeführt und im Bebauungsplan eingezeichnet. Aus der Darstellung ergibt sich jedoch, dass die meisten alten Baubereiche, insbesondere im Bereich Rondell sowie im Bereich GS 34 und GS 741, aufgehoben werden müssen.

**Vorbehalt:** Der Legendeneintrag «Alte Baubereiche» ist in der Legende unter «Inhalt des Beschlusses» aufzuführen.

#### Baulinien

Die Baulinien – Baulinie und Arkadenbaulinie – auf GS 774 (Karl Müller) sind nicht unmittelbar an der Kantonsstrasse. Es handelt sich um gemeindliche Baulinien und diese sind deshalb Inhalt des Beschlusses.

**Vorbehalt:** Die Baulinien auf GS 774 sind für die Genehmigung im Bebauungsplan unter «Inhalt des Beschlusses» aufzuführen.

Die Baudirektion hält weiter fest, dass nach erfüllen der Vorbehalte und nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung die Bebauungsplanänderung dem Kanton zur Genehmigung einzureichen ist.

### 6. Vertragliche Vereinbarung betreffend Änderung des Bebauungsplanes

Die Grundeigentümer der Parzellen GS Nrn. 65, 634, 1621, 61, 774, 895, 36, 37, 46 und 62 haben gegenseitig einen Vertrag betreffend der Änderungen am Bebauungsplan «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» abgeschlossen. Alle diese Parzellen wären durch den Rondellbau betroffen gewesen. Zusammenfassend haben sich die Grundeigentümer der erwähnten Parzellen in den folgenden Punkten geeinigt:

- Alle Parteien sind mit der Bebauungsplanänderung einverstanden
- Die gemeinsame unterirdische Parkierung zwischen der Gössimatt und dem Kreuzplatz wird rechtlich abgesichert
- Die Parteien vereinbaren, dass sie sich bei der Realisierung der Bauten gemäss geändertem Bebauungsplan nicht behindern
- Im Falle einer Ablehnung der Bebauungsplanänderung wird das weitere Vorgehen festgelegt

Der Vertrag wurde Ende Februar von allen Parteien unterzeichnet. Mit dieser Vereinbarung kann sichergestellt werden, dass die Zentrumsüberbauung in naher Zukunft im Interesse der Gemeinde fertiggestellt werden kann. Somit können langjährige Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

### 7. Öffentliche Auflage/Mitwirkung

Der Gemeinderat hat die Unterlagen für die «Bebauungsplanänderung 2010, Geschäftsdorfkern Süd» vom 22. Januar 2010 bis zum 22. Februar 2010 während der gesetzlichen Frist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

**Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung daher folgenden Antrag:**

Es sei

Die Bebauungsplanänderung 2010, Geschäftsdorfkern Süd, Mst. 1:500 vom 31. Juli 2009 (rev. 30. November 2009 und 11. Januar 2010) Plan Nr. 1022.1, zu genehmigen.

Rotkreuz, 19. Februar 2010

**Gemeinderat Risch**

## Traktandum 3

### Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat hat im Januar 2009 den Bebauungsplan Schlossweg, Buonas öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind insgesamt 17 Einwendungen eingegangen. Im Weiteren wurde am 19. August 2009 eine Petition mit 600 Unterschriften eingereicht. Darin wurde gefordert, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen sei. Der Gemeinderat hat die Mitwirkung der Bevölkerung ernst genommen und eine neue Planung in Zusammenarbeit mit der «Interessengemeinschaft 1863 Buonas» und den Grundeigentümern vorgenommen. Diese Planung bedingt eine Teiländerung des Zonenplanes und die Anpassung der Bauordnung für die Parzellen GS Nrn. 1700 und 1863. Mit dieser Teiländerung soll das Gebiet von der Wohnzone 1 (W1) mit Bebauungsplanpflicht, in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) umgezont werden.

Die folgenden Merkmale und Qualitäten können mit der neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften erreicht werden:

- Die Qualitäten aus dem vorgeprüften Bebauungsplan werden übernommen
- Die Reduktion von 12 Häusern mit 24 Wohneinheiten und einer Ausnützungsziffer von 0,18 auf 6 Häuser mit maximal 6 Wohneinheiten und einer Ausnützungsziffer von 0,12 wird einem grossen Teil der Einwendungen gerecht
- Die Durchlässigkeit und die Grosszügigkeit der Aussenräume werden noch verstärkt
- Der Aussichtsschutz wird verbessert
- Zusätzliche Grünräume werden geschaffen (Vergrösserung der Freiflächen gegen den See)
- Einheitliches Gestaltungskonzept wird sicher gestellt
- Die neue Planung wird den Erhaltungszielen des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) gerecht
- Die Mitwirkung der Bevölkerung ist im gleichen Masse gegeben wie mit dem Bebauungsplan

Die Gemeindeversammlung wird am 30. März 2010 über die Teiländerung des Zonenplanes und die Anpassung der Bauordnung für die Parzellen GS Nrn. 1700 und 1863 entscheiden. Die neue Planung entspricht den Entwicklungszielen und Interessen unserer Gemeinde und sie berücksichtigen einen grossen Teil der Einwendungen aus dem Bebauungsplan.

Der Gemeinderat empfiehlt unter Kenntnisnahme der Einwendung und Kenntnisnahme der Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung seinen Antrag zur Annahme.

## 1. Ausgangslage

Die Parzellen GS Nrn. 1700 und 1863 (ursprüngliche Stammparzelle) am Schlossweg in Buonas sind im heute gültigen Zonenplan in der Wohnzone 1 (W1) und mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. In enger Zusammenarbeit zwischen dem Kanton, der Gemeinde, den Landeigentümern und den Architekten wurde in den Jahren 2007/2008 der Bebauungsplan Schlossweg in Buonas erarbeitet. Am 25. Juni 2008 hat der Gemeinderat Risch den Bebauungsplan zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 11. September 2008 hat die Baudirektion den Vorprüfungsbericht abgeschlossen. Der Bebauungsplan Schlossweg wurde überarbeitet und daraufhin vom Freitag 23. Januar 2009 bis mit Montag 23. Februar 2009 bei der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind insgesamt 17 Einwendungen eingegangen. Nebst den persönlichen Einwendungsverhandlungen wurde der Gemeinderat zu einer Gesamtbesprechung ohne die Grundeigentümer aufgefordert. Diesem Wunsch ist der Gemeinderat mit der Besprechung vom 15. Juni 2009 nachgekommen. Im Weiteren wurde am 19. August 2009 eine Petition mit 600 Unterschriften eingereicht, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen sei. Die Gespräche im Rahmen der Einwendungsverhandlungen und der Gesamtsitzung vom 15. Juni 2009 zeigten deutlich, dass keine Abweichungen von den ordentlichen Vorschriften akzeptiert werden. Daraufhin hat der Gemeinderat zusammen mit den Grundeigentümern verhandelt und die Reduktion von 12 auf 6 Häuser erreicht. Es stellte sich nun die Frage, wozu ein Bebauungsplan erarbeitet werden soll, wenn keine Abweichungen von der Grundordnung beansprucht werden dürfen. Der Gemeinderat Risch hat an seiner Sitzung vom 23. Oktober 2009 deshalb beschlossen, das Gebiet in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften umzuzonen.

Dies bedingt eine Zoneplanänderung und die Anpassung der Bauordnung.



Flugaufnahme Buonas

## Teiländerung des Zonenplans in Buonas; Umzonung GS Nrn. 1700 und 1863; Anpassung der Bauordnung

### 2. Inhalt

Die folgenden Planungsinstrumente gelangen zur Abstimmung:

#### Teiländerung des Zonenplanes 1 : 2000

Teiländerung des Zonenplanes im Gebiet Buonas Parz. GS Nrn. 1700/1863 (ursprüngliche Stammparzelle)  
Das Gebiet liegt in der Wohnzone 1 (W1) mit Bebauungsplanpflicht. Mit der Teiländerung wird das Gebiet in die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) überführt.

#### Anpassung der Bauordnung

Die Bauordnung wird wie folgt angepasst:

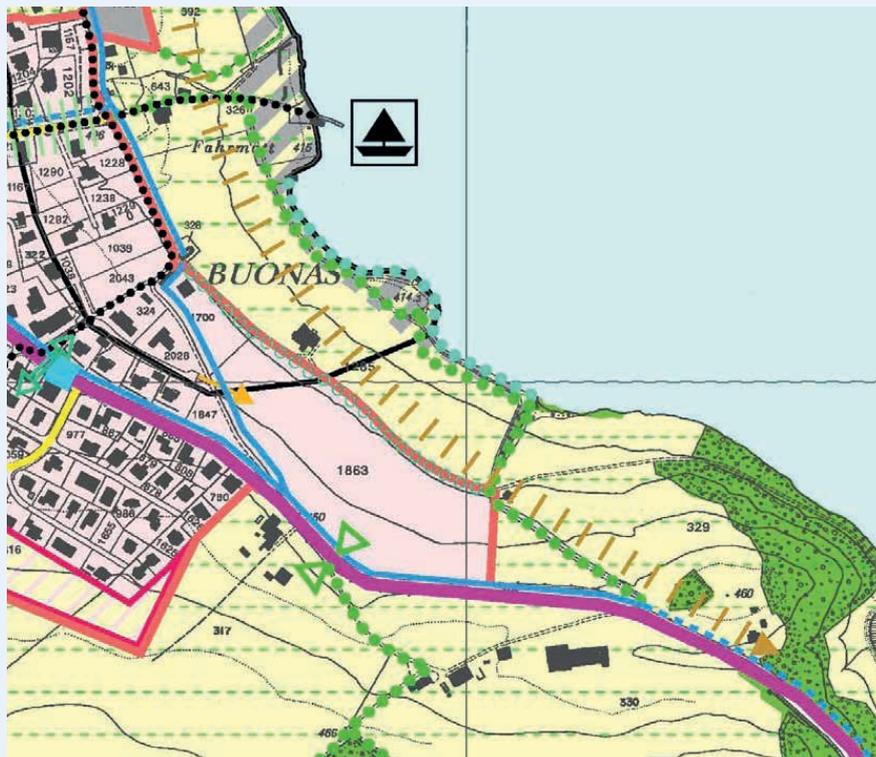
- Ergänzung § 25 Bauzonen mit speziellen Vorschriften

### 3. Planungsgrundlagen

Risch hat sich in der Ortsplanungsrevision 2005 intensiv mit der zukünftigen Entwicklung auseinander gesetzt. Die Aussagen der Strategie zur räumlichen Entwicklung und des gemeindlichen Richtplanes haben weiterhin Gültigkeit.

#### 3.1 Richtplan Gemeinde

Das Umzonungsgebiet liegt gemäss gemeindlichem Richtplan im Vorranggebiet für Wohnen. Die geplante Umzonung erfüllt diesen Richtplaninhalt weiterhin. Eine Anpassung des kommunalen Richtplans ist nicht notwendig.



Ausschnitt Richtplan Gemeinde

### 3.2 Zonenplanung 2005

Im Zonenplan aus dem Jahr 1994 lag das Gebiet in der Bauzone 1. Gemäss der damaligen Bauordnung Buonas waren auf diesen Grundstücken 3 – 5 Landhäuser mit gesamthaft höchstens 1'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, pro Haus höchstens 300 m<sup>2</sup> zulässig. Mit der Zonenplanung 2005 wurde die separate Bauordnung Buonas in die neue Bauordnung Risch integriert. Die Grundstücke GS Nrn. 1863/1700 wurden in die W1 (Wohnzone 1, AZ 0,15) mit Bebauungsplanpflicht umgezont. Für die Parzelle GS Nr. 1700 wurde festgehalten, dass keine Hochbauten erstellt werden dürfen. Mit der Abstimmung von 27. November 2005 wurde die Ortsplanungsrevision mit 69% Ja-Stimmen angenommen. Mit der Abstimmung wurde auch eine Einwendung der IG Buonas (Interessengemeinschaft Bauordnung Buonas) erledigt. Die IG Buonas forderte die Bebauungsplanpflicht sei aufzuheben und das Grundstück GS Nr. 1863 sei in der Bauzone 1 gemäss altem Zonenplan (1994) zu belassen.

Gegen die Abstimmung sind keine Beschwerden mehr geführt worden und so wurde der Zonenplan und die Bauordnung am 5. Dezember 2006 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt.



Bildausschnitt aus der Botschaft zur Zonenplanung

#### **4. Bebauungsplan Schlossweg**

Das Gebiet ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan als Wohnzone W1 mit Bebauungsplanpflicht definiert. Mit einem Bebauungsplan kann von den ordentlichen Bauvorschriften abgewichen werden (§ 39 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug).

Der Bebauungsplan sah 12 Baufelder mit maximal 24 Wohneinheiten vor. Die Ausnutzungsziffer wurde mit 0,18 definiert. Zudem wurden in den Bestimmungen detaillierte Vorgaben zur Gestaltung und Materialisierung der Bauten sowie der Freiräume gemacht.

Im Vorprüfungsbericht des Kantons zum Bebauungsplan wurde das konsequente Gestaltungskonzept auch begrüsst.

Nach der öffentlichen Auflage sind diverse Einwendungen eingegangen. Die Kritikpunkte können wie folgt zusammengefasst werden:

- Zu viele Baufelder
- Zu viele Wohneinheiten
- Zu hohe Ausnutzungsziffer
- Zu hohe Gebäude
- Aussichtschutz zu wenig berücksichtigt
- Ortsbildschutz zu wenig berücksichtigt

Der Gemeinderat hat sich mit den Einwendungen eingehend auseinander gesetzt und nahm die Mitwirkung der Bevölkerung ernst. Nach intensiven Verhandlungen und Gesprächen mit der «IG 1863 Buonas» kam deshalb der Gemeinderat zum Schluss, den Bebauungsplan nicht zur Abstimmung vorzulegen. Das Bebauungsplanverfahren hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 23. Oktober 2009 eingestellt.

#### **5. Neue Planung/Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1)**

Mit der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens hat der Gemeinderat am 23. Oktober 2009 auch beschlossen, für dieses Gebiet eine Bauzone mit speziellen Vorschriften zu erlassen. Diese bedingt eine Teiländerung des Zonenplanes sowie Anpassungen und Ergänzungen in der Bauordnung. Um eine Teiländerung des Zonenplanes möglich zu machen, mussten in der neuen Planung nebst den Einwendungspunkten auch die Hauptqualitäten aus dem vorgeprüften Bebauungsplan berücksichtigt werden.

##### **Warum eine Umzonung in Bauzone mit speziellen Vorschriften?**

§ 32 Abs.3 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG):

«Gemeindliche Bebauungspläne bestimmen die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone. Wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen, **können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen**».

Die Einwendungsverhandlungen haben gezeigt, dass grosser Widerstand gegen die 12 Häuser (max. 24 Wohneinheiten) besteht und keine Abweichungen von den ordentlichen Vorschriften akzeptiert werden. Somit machte ein Bebauungsplan keinen Sinn mehr.

### «Wozu soll ein Bebauungsplan ausgearbeitet werden, wenn keine Abweichungen beansprucht werden dürfen?»

Diese Frage hat der Kanton schon bei der Vorprüfung zur Ortsplanung festgehalten und die Empfehlung abgegeben für die entsprechenden Gebiete eine Bauzone mit speziellen Vorschriften zu erlassen. Diese Empfehlung wurde daraufhin auch für Oberrisch (Bauen im Park Oberrisch) umgesetzt und sie hat sich bis heute auch bewährt.

Mit der Umzonung in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) werden die Grundmasse bezüglich der Ausnützungsziffer und der Firsthöhe genau definiert:

- Die **Ausnützungsziffer** wird gegenüber der Bauordnung von **0,15** auf **0,12** reduziert  
Reduktion von **20%** gegenüber der Bauordnung (Wohnzone 1)  
Reduktion von **33%** gegenüber dem Bebauungsplan Schlossweg (0,18)
- Die **Firsthöhe** wird von **9.80 m** (§ 18 der Bauordnung) auf **9.45 m** reduziert

Im Weiteren werden die folgenden Einschränkungen und Auflagen gesichert:

- Die Wohneinheiten werden beschränkt. Anstelle der 12 Häuser mit maximal 24 Wohneinheiten sollen nur noch **6 Baufelder** mit maximal **6 Wohneinheiten** zugelassen werden
- Die Bebaubarkeit wird mit Baufeldern klar beschränkt
- Mit den gestalterischen Auflagen wird eine gute Einpassung sicher gestellt
- Ein zusammenhängendes Grünraumkonzept wird gesichert
- Die Hauptqualitäten aus dem vorgeprüften Bebauungsplan werden ebenfalls aufgenommen
- Durch die Reduktion der Anzahl Häuser werden die landschaftlichen Qualitäten noch verstärkt (mehr Durchlässigkeit)
- Durch die Platzierung der Baufelder (Verschiebung gegen den See) kann auch der Aussichtsschutz weiter verbessert werden

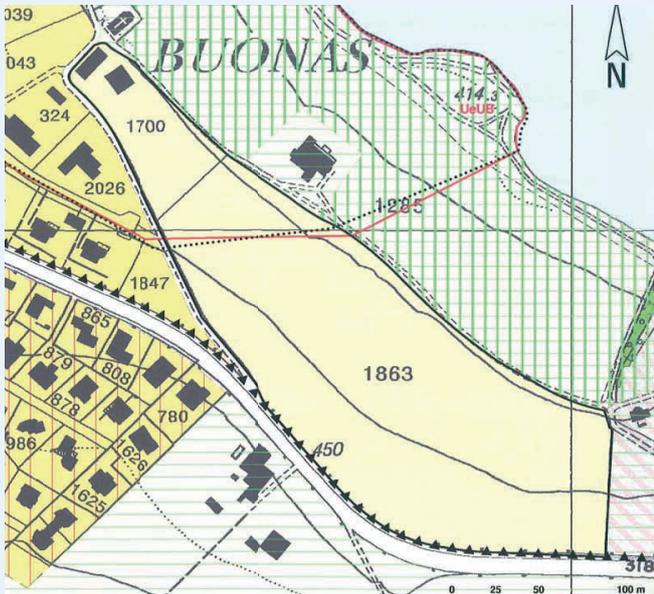
## 6. Umsetzung in der Nutzungsplanung

Für die Umsetzung der Bauzone mit speziellen Vorschriften werden die folgenden Planungsinstrumente geändert, angepasst oder ergänzt:

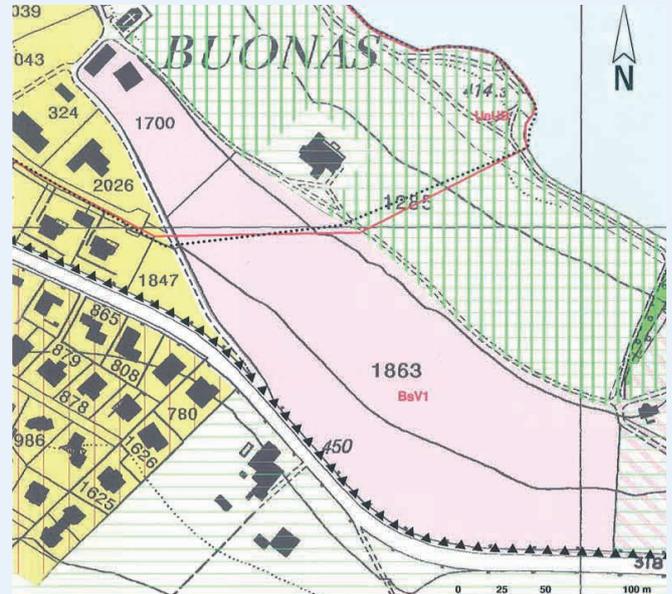
### 6.1 Teiländerung im Zonenplan

Die Grundstücke GS Nrn. 1700 und 1863 werden von der Wohnzone W1 mit Bebauungsplanpflicht in die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) umgezont.

## Teiländerung des Zonenplans in Buonas; Umzonung GS Nrn. 1700 und 1863; Anpassung der Bauordnung



Rechtsgültiger Zonenplanausschnitt



Änderung des Zonenplans

### 6.2 Änderungen in der Bauordnung

Die Bauordnung der Gemeinde Risch wird wie folgt angepasst:

#### Ergänzung § 25 (siehe Seite 39)

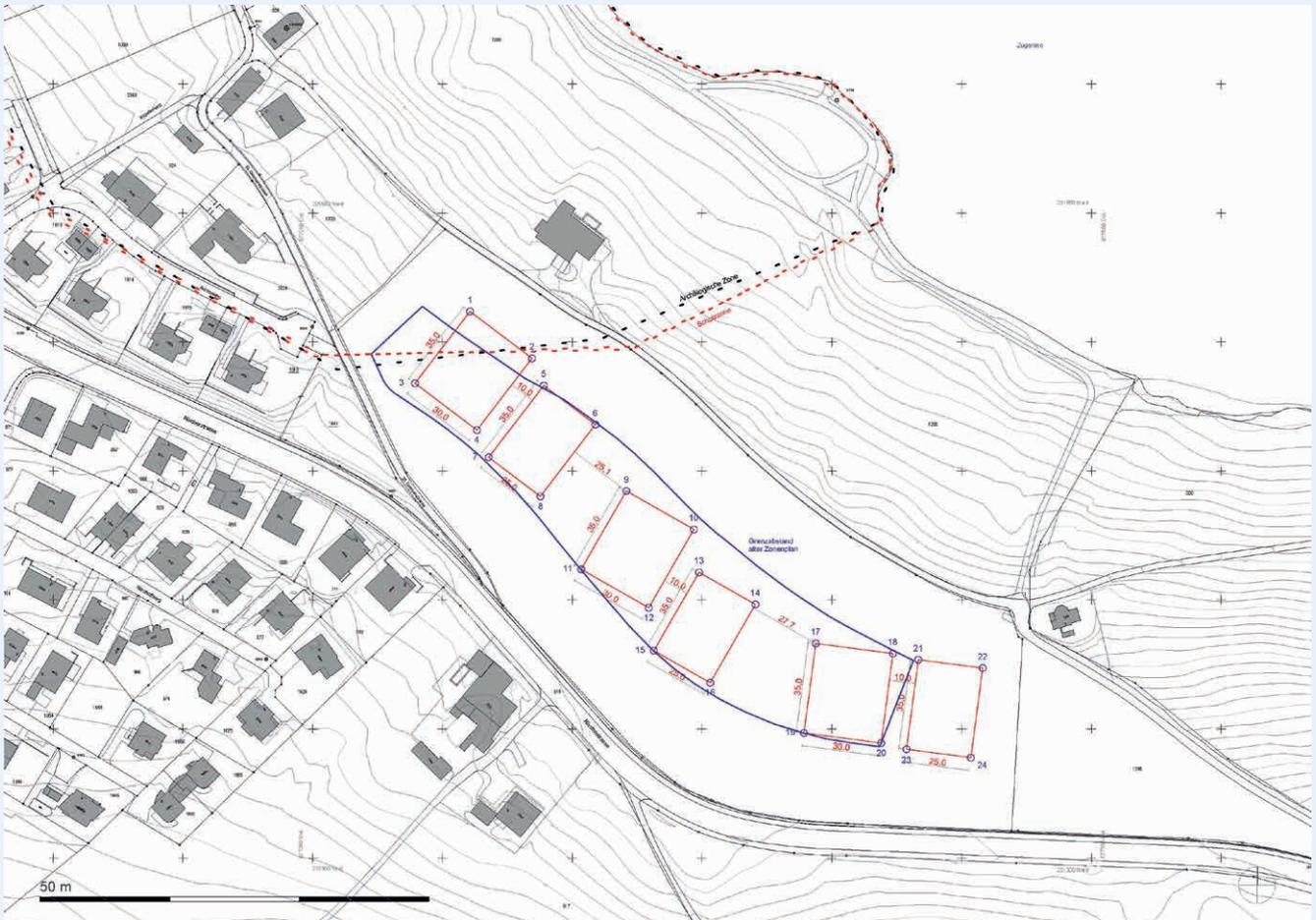
Im § 25 Bauzonen werden die speziellen Vorschriften für die Parz. GS Nr. 1700 und 1863 definiert.

#### Streichung § 48 Abs. 4 (siehe Seite 39)

Im § 48 der rechtsgültigen Bauordnung wurde mit der Zonenplanung 2005 unter Abs. 4 definiert, dass im Bebauungsplangebiet W1 Risch auf der Parzelle Nr. 1700 keine Hochbauten erstellt werden dürfen. Dieser Absatz wird neu in den speziellen Vorschriften in § 25 integriert.

#### Ergänzung mit Anhang 1c (Baufelder)

Analog § 25 der Bauordnung Risch «Bauen im Park Oberrisch» werden Baufelder definiert. Diese Baufelder werden mit den genauen Koordinaten als Anhang in der Bauordnung ergänzt. Die Grösse der Baufelder variieren zwischen 25.00 m x 35.00 m und 30.00 m x 35.00 m. Sie sind somit deutlich kleiner, als die Baufelder der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) in Oberrisch. Grösstenteils liegen die Baufelder innerhalb der Baulinie der Bauzone 1 der alten Bauordnung Buonas. Bei den Einwendungen zum Bebauungsplan haben vor allem der Aussichtsschutz und der Ortsbildschutz zu Diskussionen geführt. Aus diesem Grund wurde der Freihaltebereich zur Parzelle GS Nr.1700 vergrössert. Damit die Durchlässigkeit auch zwischen den Baufeldgruppen vergrössert werden kann, liegt das östliche Baufeld (Koordinaten 21 - 23) zu Gunsten eines besseren Aussichtsschutzes, ausserhalb der alten (nicht mehr gültigen) Baulinie.



Baufelder mit alter (nicht mehr gültiger) Baulinie aus dem Zonenplan 1994

### 7. ISOS-Inventar/Ortsbildschutz

Das Gebiet mit den Grundstücken Nrn. 1700 und 1863 tangiert im Nordwesten die Ortsbildschutzzone von Buonas. Unmittelbar östlich des Areals steht das zur Schlossliegenschaft Buonas gehörende schützenswerte Pförtnerhaus Nord, in Sichtweite im Nordwesten steht die geschützte Kapelle St. German. Beide Objekte werden durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt.

Zudem werden die beiden Grundstücke im ISOS-Inventar (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) unter Umgebungszone IV aufgeführt. Dieses sanft abfallende Kulturland zwischen Schlosshalbinsel Buonas wird mit dem Erhaltungsziel a bezeichnet. In einem Bundesgerichtsentscheid vom 1. April 2009 betreffend einem Gestaltungsplan in der Gemeinde Rüti (Kanton Zürich) wird allerdings der im entsprechenden ISOS-Inventar enthaltene Erhaltungshinweis «kein Baugebiet» relativiert, da die Regelbauweise in fraglichen Gebiet bereits eine Bautätigkeit erlaubt. Die beiden Grundstücke Nrn. 1700 und 1863 befinden sich bereits seit 1970 in der Bauzone, das ISOS-Inventar des Kantons Zug stammt hingegen aus dem Jahre 2002.

## **Teiländerung des Zonenplans in Buonas; Umzonung GS Nrn. 1700 und 1863; Anpassung der Bauordnung**

Mit der Zonenplanänderung werden die Grundmasse der Regelbauweise reduziert. Im Weiteren wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Die Bebaubarkeit wird mit Baufeldern beschränkt. Mit den gestalterischen Auflagen wird eine gute Einpassung in die Landschaft sichergestellt. Ein zusammenhängendes Grünraumkonzept wird mittels einer vertraglichen Vereinbarung mit den Grundeigentümern vor der Erteilung der Baubewilligung gesichert.

Durch die Reduktion der Bebaubarkeit werden die landschaftlichen Qualitäten verstärkt, indem eine bessere Durchlässigkeit erreicht wird. Zudem wird durch die Platzierung der Baufelder, der Höhenbeschränkungen der Einfriedungen und der Bepflanzungen auch der Aussichtsschutz verbessert.

Mit der nun vorliegenden Planung können nebst den Einwendungspunkten auch die im Bebauungsplan durch die Denkmalpflege und Natur- und Landschaftskommission gewürdigten Qualitäten nochmals massiv verbessert werden. Die speziellen Vorschriften stellen sicher, dass der landschaftlich empfindlichen Lage Rechnung getragen wird. Die raumplanerischen, landschaftlichen und architektonischen Bedingungen stellen eine hohe Qualität und gute Einbettung sicher und stehen mit den Zielen des ISOS-Inventars nicht im Widerspruch.

### **8. Vorprüfung**

Der Gemeinderat hat die Teiländerung des Zonenplanes der Baudirektion des Kantons Zug am 10. November 2009 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 15. Januar 2010 wurde der Einwohnergemeinde der Vorprüfungsbericht zugestellt. In der Vorprüfung wurden zwei Vorbehalte, zwei Empfehlungen und ein Hinweis gemacht. Aufgrund der Überarbeitung der Planungsdokumente wurden alle Vorbehalte (Thematisierung des ISOS-Eintrages im Planungsbericht und Definition der Raumfreihaltung entlang der St. Germanstrasse auf 4.00 m) berücksichtigt.

Die Baudirektion hält weiter fest, dass nach erfüllen der Vorbehalte und nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung die Zonenplanänderung Buonas, GS Nrn. 1700 und 1863 und die Anpassungen der Bauordnung dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden können.

### **9. Öffentliche Auflage/Mitwirkung**

Die Verfahren für den Erlass von Bebauungsplänen, gemeindlichen Bauvorschriften oder Zonenplänen ist in § 39 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug geregelt. Beide Instrumente müssen von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

**Die Mitwirkung der Bevölkerung ist somit im gleichen Masse sichergestellt wie beim Bebauungsplan.**

Der Gemeinderat hat die Unterlagen für die Zonenplanänderung Buonas, GS Nrn. 1700 und 1863 und die Anpassungen der Bauordnung vom 22. Januar 2010 bis zum 22. Februar 2010 während der gesetzlichen Frist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

## 10. Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung von der Partei Gleis 3 Alternative Risch eingegangen.

Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG), § 39 wird nach Ablauf der Auflagefrist die Einwohnergemeinde über die Anträge des Gemeinderates in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion abstimmen. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.

### Einwendung Gleis 3, Alternative Risch vom 21. Februar 2010

Gleis 3 Alternative Risch, Vorstand vertreten durch: Esther Gödl-Galliker, Vizepräsidentin und Bruno Unternährer, Vorstandsmitglied

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin  
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Wir haben von der öffentlichen Einsichtnahme zu den

### Änderungen der Zonenplans und der Bauordnung betreffend Schlossweg Grst. Nrn. 1700 und 1863, Buonas; öffentliche Auflage

Gebrauch gemacht und nehmen dazu Stellung. Wir hoffen sehr, dass unsere Anträge in ihrer weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Freundliche Grüsse  
Vorstand Gleis 3 Alternative Risch

## Anträge und Begründungen

### 1. Allgemein

Zur vorangegangenen Bebauungsplanung: Am 23. Februar 2009 hatte unsere Partei dem Gemeinderat mehrere Einwendungen eingereicht; Am 27. Mai fand dazu eine Besprechung i.S. eines Austausches statt. Aus Ihrem Schreiben vom 11. Januar 2010 an uns ging zwar hervor, dass der Gemeinderat – im Einklang mit unserem Antrag – bereit ist, das Mass der Nutzung in der Nachfolgeplanung von 0.18 (Bebauungsplanentwurf) auf 0.12 zu reduzieren sowie weitere Änderungen vorzunehmen. Keine Reaktion erhielten wir leider über Ihre Meinung zu unseren weiteren Sach- und Vorgehensanträgen.

Unvermittelt kündigte der Gemeinderat an, die Bebauungsplanung GS-Nrn. 1863 & 1700 einzustellen und stattdessen eine Änderung des Zonenplans über das betroffene Gebiet vornehmen zu wollen. Er legte eine Revision der Zonenordnung auf und setzte auch bereits kurzfristig den Termin für eine Gemeindeversammlung fest. Wir fragen uns, wie weit sowohl eine seriöse Beschäftigung der Bevölkerung, der Parteien, weiterer Gruppen mit der Vorlage als auch dem Gemeinderat mit den eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen in dieser kurzen Zeit möglich sein soll. Wir sind sehr erstaunt über diese nicht nachvollziehbare Eile in einer Angelegenheit, welche die Verhältnisse in Buonas allenfalls auf unabsehbare Zeit bestimmen.

### 2. Beseitigung der Bebauungsplanpflicht

Der Gemeinderat beabsichtigt gemäss Unterlagen die «Einstellung» des Bebauungsplans und dessen Ersatz durch eine Änderung der Zonenordnung.

Begründet wird dies mit dem Widerstand von Einwendern, welche angeblich keine Abweichung von den allgemeinen Bestimmungen wollten (S. 2 Planungsbericht). Gleichzeitig verweisen Sie zutreffend auf § 32 des PBG, (Erläuterungen S. 10, 11), welche gerade solche Abweichungen – wenn auch unter dort genannten allgemeinen Bedingungen – zulassen. Dabei ist klar, dass beispielsweise eine Abweichung von der zonengemässen Ausnützungsziffer **sowohl im Sinn einer höheren**

## Teiländerung des Zonenplans in Buonas; Umzonung GS Nrn. 1700 und 1863; Anpassung der Bauordnung

als auch einer niedrigeren Ziffer formal möglich ist. Eine Abweichung kann nicht zum vornherein im Interesse einer für Grundeigentümer und Investoren profitableren Bauweise verstanden werden: Höheren Ausnützungen, geringeren Abständen, höherer Bauweise oder grössere Geschoszahl usf.). Vor allem ist zu unterscheiden zwischen

- einer Bebauungsplanung auf Wunsch der direkt interessierten Grundeigentümer und Investoren
- oder der **Bebauungsplanpflicht** wie im vorliegenden Fall.

Die Rischer Bauordnung enthält in § 48 die Bestimmung, wonach bei vorliegender **Bebauungsplanpflicht** eine ganze Reihe **erhöhter Anforderungen** nach § 45 zu erfüllen sind. Eine Bebauungsplanpflicht wie im vorliegenden Fall ist ein klares Indiz, dass **die öffentlichen** Interessen im Verhältnis zu den **privaten** (finanziellen Rendite-) Interessen stärker zu gewichten sind. Tatsächlich zeigt die Geschichte der Ortsplanungsrevision über die beiden Grundstücke am Schlossweg eindeutig, dass die Bebauungsplanpflicht festgelegt wurde, um

- einerseits im Gegenzug einer höheren zonengemässen Ausnutzungsziffer (gegenüber den bis dahin rechtskräftigen Bestimmungen) mindestens den qualitativen Aspekten der zukünftigen Überbauung das nötige Gewicht zu geben und
- andererseits, die Bedeutung der Planung nochmals unterstreichend, der sensibilisierten Stimmbürgern die Beschlusskompetenz zuzuweisen.

Die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht bedeutet, dass eine vertiefte Planung als nötig erachtet wurde, damit die Auswirkungen und die Tragfähigkeit einer Überbauung im Gebiet für die Beteiligten und besonders von der Stimmbürgern überblickt, kontrolliert und verantwortet werden kann.

Da den Einwendern in der bisherigen Bebauungsplanung neben einer reduzierten Ausnutzung gerade die Bebauungsqualität ein Anliegen war und ist, kann der Gemeinderat seine Absicht, die Bebauungsplanpflicht für das Planungsgebiet fallen zu lassen, nicht mit dem Willen der Einwender begründen, zu denen neben der IG 1863 weitere gehören. Die begründenden Ausführungen des Gemeinderates bleiben unzutreffend und unhaltbar.

Die eine Auswirkung wäre, dass wichtige Bebauungsgegenstände der Beschlusskompetenz der Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern über eine Bebauung entzogen und dass die zu erfüllenden Qualitätsanforderungen gemäss § 45 der Rischer Bauordnung grundsätzlich nicht mehr gelten würden. Siehe dazu auch einzelne Fragen unten.

### 3. Änderung der Zonenordnung und die Konsequenzen

Nach dem Willen des Gemeinderates soll eine Bauzone mit speziellen Vorschriften die W1 mit der Bebauungsplanpflicht als Instrument ersetzen. Damit befindet man sich wieder auf der **Basisstufe der Nutzungsplanung** mit den daraus folgenden Konsequenzen. Die Rückkehr zur Stufe Zonenordnung muss unserer Meinung nach bedeuten, dass die Festlegung der zweckmässigen Zonenart neu untersucht und verschiedene Lösungen sachlich gegeneinander abgewogen werden müssen.

Der Gemeinderat entwarf eine Bauzone mit speziellen Vorschriften, die in einem Absatz 4 des § 25 vorerst weitere 14 Unterabsätze aufwies. Dieses wohl beispiellose Konstrukt reichte er dem Baudepartement zur Vorprüfung ein. Selbst das Baudepartement erachtet 14 Unterabsätze u.a. als «nicht ideal». Im vorliegenden Entwurf wurden die Bestimmungen sogar auf 20 erhöht. Dies zeigt, dass sich der Gemeinderat genötigt sieht, beim Versuch, der Bebauungsplanung auszuweichen, eine höchst umständlich und buchstäblich **planlose** Bauzone zu entwerfen. Es zeigt einen kaum tauglichen Versuch, einen Plan mit detaillierten Vorschriften vorweg zu bestimmen. Wir erachten es nicht als zweckmässig, auf Land von immerhin drei Hektaren Grösse eine Überbauung ohne vertiefte Sondernutzungsplanung realisieren zu wollen.

### 4. Schutz der Uferlandschaft / ISOS – Interessenabwägung

Erstaunlicherweise machen Sie die Öffentlichkeit im überarbeiteten Planungsbericht erstmals auf eine offensichtlich wichtige Grundlage für die Planung im Gebiet aufmerksam, nämlich das lokal geltende Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), bzw. die Ufersiedlungslandschaft Risch/Buonas. Dieser Hinweis ist offensichtlich auf den Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion an die Gemeinde vom 15. Jan. 2010 zurückzuführen. Dort ist ausdrücklich der fol-

gende Vorbehalt enthalten:

«Im Planungsbericht ist der die beiden Grundstücke Nrn. 1700 und 1863 betreffende Eintrag im ISOS-Inventar zu thematisieren und die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten Zonenplanänderung nachzuweisen.»

Offensichtlich ist die Thematisierung dieses wichtigen Aspektes in der Gesamtrevision von 2005 (Beschluss) nicht geschehen, obwohl die entsprechende Unterlage schon 2000 zur Verfügung stand und 2004 in den Richtplan aufgenommen wurde und somit hätte berücksichtigt werden können und müssen. Wir sind sehr überrascht, von dieser Unterlassung jetzt zu erfahren. Erstaunlich ist auch, dass das Baudepartement in seinem Vorprüfungsbericht des Bebauungsplans v. 18. Sept. 2009 nicht bereits auf diesen Sachverhalt hinwies. Verschiedene aktuelle Einrückungen und Leserbriefe in der Tagespresse, darunter die eines ehemaligen und des derzeitigen Baudirektors, lassen nur den Schluss zu, dass den Aussagen des ISOS, seinen Vorbehalten und Empfehlungen grösseres Gewicht beigemessen werden muss.

Die Ansicht des Baudepartement im aktuellen Vorprüfungsbericht ist nicht korrekt, wenn es mit Blick auf den Bauzonenstatus des Gebietes Schlossweg im Jahr 1970 zu verstehen gibt, damit sei zum vornherein die Bedeutung des ISOS zu einem späteren Zeitpunkt (2000) herabgemindert. Erst das Raumplanungsgesetz ermöglichte und verlangte nämlich ab Inkrafttreten 1980 von den Planungsbehörden eine ausreichende, systematische Beachtung der Ziele und Grundsätze (Art. 1 und 3 RPB). Bei Gesamtrevisionen durften und konnten bisherige Bauzonen nicht ungeprüft weiterhin Geltung beanspruchen, wie viele Gerichtsentscheide zeigten. Nicht akzeptabel ist zudem, wenn das Baudepartement und der Gemeinderat willkürlich einen Bundesgerichtsentscheid, denen jeweils spezifische lokale Umstände zugrunde liegen, herbeiziehen, um den ISOS-Aussagen eine relativierende Bedeutung zu unterstellen. Diese soll offensichtlich dazu dienen, die Bebauung ohne weitere Begründungen zu ermöglichen. Davon abgesehen kann wohl kaum die Meinung bestehen, mit dem seitenweisen zitieren aus dem Vorprüfungsbericht sei die dort verlangte, ausdrückliche Interessenabwägung bereits erfolgt.

Die beiden Grundstücke betreffend ISOS-Vorgabe für die Umgebungszone IV empfiehlt, «für das gesamte Ufergelände ein Bauverbot (zu) erlassen» und nichtlandwirtschaftliche «Neubauten strikte auf das bestehende Wohnquartier oberhalb von Buonas zu beschränken» und «keinesfalls eine weitere Ausdehnung zum See hin (zu) erlauben». Man muss hier anfügen, dass seit Erstellung des ISOS bereits namhafte «Ausdehnungen zum See hin» bereits geschehen sind und die Forderung noch ausgeprägter erscheint.

Wenn die Gemeinde sich wieder auf die Grundstufe der Planung, sprich die Nutzungsplanung begibt, müssen für eine Einzonung wiederum sämtliche relevanten Sachverhalte beigezogen werden. Dazu gehören die erwähnten ISOS-Unterlagen. Keinesfalls darf mit Blick auf eine lokal beschränkte Zonenplanänderung von einer umfassenden Untersuchung abgesehen werden.

Eine sachgerechte Abwicklung muss eine seriöse Abwägung aller Interessen im Gebiet vornehmen:

- Zum einen besteht das öffentliche Interesse, die unbebaute Uferlandschaft in Buonas (wie im ganzen Gemeindegebiet) vor weiterer (nicht zonenkonformer oder standortgebundener) Bebauung im Sinn des Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutzes zu bewahren. In die gleiche Richtung zielt die Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen, nach Nutzungen mehr extensiver Art (wie Erholung), der Biodiversität, die Garantie eines funktionierenden Wildtierkorridors (Kant. Richtplan) und eventuell anderes mehr.
- Zum andern besteht für die Grundeigentümer und Investoren offenbar ein ausschliesslich privates Interesse zur Realisierung von sechs Baugrundstücken und Wohngebäuden mit Geschossfläche von 600 –700 m<sup>2</sup> pro Wohnung, die dementsprechend für einen äusserst kleinen Personenkreis bestimmt wären bzw. an der Realisierung entsprechender Erlöse aus den Veräusserungen. Die Wohnungen gehören zweifellos zur obersten Luxuskategorie, wo heute im Unterschied zum mietgünstigen Wohnungsbau kein vergleichbarer Mangel besteht.

## 5. Hauptanträge

### Antrag 5.1

Der Gemeinderat überprüft die geltende Zonenordnung im Gebiet Schlossweg inklusive der umfassenden raumplane-

## Teiländerung des Zonenplans in Buonas; Umzonung GS Nrn. 1700 und 1863; Anpassung der Bauordnung

rischen Interessenabwägung, die Frage der Bedürfnisse und der jeweiligen Eignung v.a. im Licht des Landschafts-, Natur- und Ortsbildschutzes des Buonaser Ufergebietes (ISOS u.a. Grundlagen mehr). Der Gemeinderat untersucht die Vereinbarkeit der jeweiligen Nutzungen mit jenen der öffentlichen Interessen, beispielsweise nach ruhiger Erholung.

Er informiert die Bevölkerung und lädt sie zur Mitwirkung i.S. von Art. 4 des RPG, wertet die Beiträge aus, informiert die Öffentlichkeit darüber und zeigt Wege möglichen Handelns auf und die jeweiligen Folgen aus seiner Sicht.

### Antrag 5.2

Falls die Planungsbehörde aufgrund des Schrittes A zum Schluss kommt, eine Bauzone bzw. Wohnzone sei unausweichlich, entwirft der Gemeinderat die Grundzüge einer solchen Zone. Nach wie vor muss ein von den Stimmbürgern beschlossener Bebauungsplan die Voraussetzung für Realisierungen sein. Das heisst, die Bebauungsplanpflicht muss erhalten bleiben.

### Antrag 5.3

Für Beschlüsse der Stimmbürger über eine geänderte Zonenordnung Schlossweg und den Bebauungsplan sind im Interesse ausreichender Legitimation Abstimmungen an der Urne festzulegen.

## 6. Detailanträge

### 6.1 Begrenzung der Dachkoten

Es ist von maximalen Firsthöhen die Rede. Diese beziehen sich nach Definition auf die Differenz zwischen Erdgeschosskoten und höchster Dachkote und schwanken somit je nach Anordnung der Erdgeschosskote. Auf welchen Annahmen die Visualisierung der Dachlandschaft (S. 8 Planungsbericht) beruht, womit wohl viele Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ihre Erwartungen verbinden, ist nicht klar.

**Antrag:** Es ist nicht einzusehen, weshalb die maximale Dachkote nicht nach dem Muster des Bebauungsplanes in m.ü.M. fixiert wird. Wir stellen den entsprechenden Antrag.

### 6.2 Fuss-/Wanderweg

Auf dem bestehenden Flurweg (historische Verbindung Buonas – Schloss) verläuft seewärts der Grundstücke Nrn 1863 und 1700 gemäss Gemeinde-Richtplan ein Fuss- und Wanderweg. Die Passage ist zu ermöglichen bzw. darf nicht, wie dies aktuell der Fall ist, durch Vorkehren (Abschränkungen, Tor) beeinträchtigt werden.

Dieser Antrag wird gestellt unabhängig von der Frage, inwiefern der Weg formell in den Geltungsbereich der bisherigen Zone und des Bebauungsplans fällt.

**Antrag:** Der Durchgang auf dem bestehenden Flurweg St. German – Pförtnerhaus Schloss muss öffentlich bleiben, bzw. öffentlich zugänglich gemacht werden. Der Gemeinderat zeigt die nötigen Massnahmen auf.

### 6.3 Allee Flurweg St. German

Im Bereich Feldschopf bis Weggabelung Pförtnerhaus verfügt der oben erwähnte Flurweg über eine attraktive, regelmässig erneuerte alleeartige Baumpflanzung, die, wie anzunehmen ist, bergseits das Grundstück Nr. 1863 beansprucht.

**Antrag:** Wir beantragen, der Bestand der Allee sei verbindlich zu garantieren (Zonenplan oder Bebauungsplan).

## 7. Fragen

Wir ersuchen den Gemeinderat, der Stimmbürgerschaft und uns folgende Fragen zu beantworten:

- 7.1 Ausnützungsziffer: Aufgrund welcher anrechenbarer Landfläche welcher Grundstücke ergibt sich gemäss dem aktuellen Planentwurf die anrechenbare Geschossfläche?
- 7.2 Die Erschliessung der Wohngebäude nach Bebauungsplanentwurf war zentral ab zu verlängerndem Schlossweg vorgesehen. Der vorliegende Planentwurf äussert sich zur Erschliessungsweise nicht. Wie soll die zweckmässige Erschliessung erfolgen?

7.3 Beim Erlass von Bebauungsplänen müssten verschiedene Fragen wie die nach einer sinnvollen Etappierung, nach der Bereitstellung von kollektivem Autoabstellplatz, nach der umweltfreundlichen Energieversorgung, nach ausreichenden Spielflächen gestellt und geklärt werden. Nach derzeitigem Entwurf gibt es hierüber keine ausdrücklich formulierten Vorschriften. Wie stellt sich der Gemeinderat die entsprechenden Lösungen vor?

#### Stellungnahme des Gemeinderates:

Die Partei Gleis 3 Alternative Risch hat bereits zum Bebauungsplan mit 12 Baufeldern und max. 24 Wohneinheiten Einwendungen gemacht. Die Einwendungen zu dieser Planung lauteten damals wie folgt:

**Antrag A:** Die höchst zulässige Ausnutzungsziffer sei mit 0.15 gemäss Regelbauweise festzulegen.

**Antrag B:** Die Bestimmung Nr. 7 ist wie folgt zu formulieren: die anrechenbare Attikageschossfläche kann maximal 60% derjenigen des Erdgeschosses einnehmen.

**Antrag C:** Im Interesse des visuellen Durchblickes sind die Gehölze bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m ab gewachsenem Terrain unter der Schere zu halten.

**Antrag D:** Die Kubaturen sind entsprechend anzupassen bzw. zu verkleinern.

**Antrag E:** Der Durchgang gemäss heute bestehendem Flurweg St. German bis Pförtnerhaus Schloss Buonas muss öffentlich bleiben, resp. öffentlich zugänglich gemacht werden.

Im Weiteren wurde der Gemeinderat aufgefordert, zum Thema Bebauungsplan Schlossweg Buonas eine Urnenabstimmung durchzuführen.

Die erneute Einwendung zur reduzierten Planung (6 Baufelder mit maximal 6 Wohneinheiten, Ausnutzungsziffer 0.12 usw.) überrascht den Gemeinderat insofern, als die Einwendungspunkte A bis D vollumfänglich und noch mit weit mehr Einschränkungen als in den damaligen Anträgen gefordert, aufgenommen und in der neuen Planung eingeflossen sind. In diesen Anträgen sah das Gleis 3 genügend Qualitäten um der landschaftlich heiklen Lage gerecht zu werden.

#### 5. Hauptanträge

Hauptanträge, Antrag Nr. 5.1

Der Antrag wird **nicht aufgenommen**.

#### Begründung:

Mit dem vorliegenden Antrag wird der Gemeinderat aufgefordert die Zonenordnung für dieses Gebiet nochmals zu überprüfen. Die beiden Grundstücke GS-Nrn. 1700 und 1863 befinden sich bereits seit 1970 in einer Bauzone. Im Zonenplan aus dem Jahr 1994 lag das Gebiet in der Bauzone 1. Gemäss der damaligen Bauordnung Buonas waren auf diesen Grundstücken 3 – 5 Landhäuser mit gesamthaft höchstens 1'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, pro Haus höchstens 300 m<sup>2</sup> zulässig. Mit der Zonenplanung 2005 wurde die separate Bauordnung Buonas in die neue Bauordnung Risch integriert. Die Grundstücke GS Nrn. 1863/1700 wurden in die W1 (Wohnzone 1, AZ 0,15) mit Bebauungsplanpflicht umgezont. Für die Parzelle GS Nr. 1700 wurde fest-

## Teiländerung des Zonenplans in Buonas; Umzonung GS Nrn. 1700 und 1863; Anpassung der Bauordnung

gehalten, dass keine Hochbauten erstellt werden dürfen.

Mit der Abstimmung von 27. November 2005 wurde die Ortsplanungsrevision mit 69% Ja-Stimmen angenommen. Gegen die Abstimmung sind keine Beschwerden mehr geführt worden und so wurde der Zonenplan und die Bauordnung am 05. Dezember 2006 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Somit sind diese Grundstücke rechtmässig eingezont und es gibt keinen Grund, diese Zonenordnung zu überprüfen.

### Auszug aus dem Vorprüfungsbericht des Kantons (zum Bebauungsplan mit 12 Baufeldern):

«Das Überbauungskonzept trägt der landschaftlich empfindlichen Lage Rechnung. Die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper sowie die Erschliessung und Parkierung sind sorgfältig durchdacht. Die detaillierten Bestimmungen zur Gestaltung und Materialisierung der Bauten sowie zum Freiraum stellen eine hohe Qualität und landschaftliche Einbettung der Überbauung sicher.»

### Stellungnahme der Natur- und Landschaftskommission:

«Im Rahmen der rechtsgültigen Zonenbestimmungen für dieses Grundstück erachtet die Kommission die vorliegende Planung als gute Lösung. Insbesondere werden die Durchlässigkeit der landschaftsprägenden Elemente, das Belassen von grosszügigen Aussenräumen um die Wohneinheiten sowie das konsequente Gestaltungskonzept begrüsst.»

### Stellungnahme Denkmalpflege:

«Die Art, Grösse und Lage der geplanten Wohnhäuser berücksichtigen die oben genannten Vorgaben in der Ortsbildschutzzone Buonas. Die geschützte Kapelle St. German und das schützenswerte Pförtnerhaus Schloss Buonas werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Aus denkmalpflegerischer Sicht kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.»

Die neue nun vorliegende Planung weist gegenüber dem Bebauungsplan vor allem bezüglich der Landschaft noch zusätzliche Qualitäten auf (siehe Botschaftstext). Der Zuger Heimatschutz, der gegen den Bebauungsplan ebenfalls eine Einwendung eingereicht hatte, hat sich anlässlich der öffentlichen Orientierung vom 01. Februar 2010 sehr positiv über die erreichten Qualitäten im Rahmen dieser Zonenplanänderung geäussert. Eine detaillierte Begründung zum Eintrag im ISOS-Inventar und zum Ortsbildschutz ist dem vorliegenden Botschaftstext (Pkt. 6, Seite 25) zu entnehmen. Die Natur und Landschaftskommission des Kantons Zug hat sich auch zur neuen Planung positiv geäussert. Die Kommission begrüsst und unterstützt die Entwicklung bezüglich der Reduktion und die detaillierten Bestimmungen. Der Gemeinderat sieht keine Veranlassung von den positiven Qualifikationen der kant. Fachstellen wieder abzuweichen.

### Hauptanträge, Antrag Nr. 5.2

Der Antrag wird **nicht aufgenommen**.

### Begründung:

Der Antrag 1 macht den Anschein, dass das Gleis 3 sogar eine Auszonung dieser Parzellen überprüft haben will. Dies wird mit der Formulierung im Antrag 2 bekräftigt: «Falls die Planungsbehörde aufgrund des Schrittes A zum Schluss kommt, eine Bauzone bzw. Wohnzone sei unausweichlich.....»

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die Gemeinde bei einer Auszonung der rechtmässigen Zone (seit 1970 Wohnzone) mit Schadenersatzforderungen in Millionenhöhe konfrontiert würde.

Das Gleis 3 war in der Ortsplanungskommission einbezogen und durch ihre Parteipräsidentin vertreten. In vielen öffentlichen Veranstaltungen wurden die Themen der Zonenplanung besprochen und die Bevölkerung umfassend einbezogen. Es sind damals vom Gleis 3 keine Einwendungen zu diesem Gebiet eingegangen, obwohl das ISOS-Inventar zu diesem Zeitpunkt bereits bestanden hat (2002). Bis heute hat sich an der Ausgangslage dieser Parzellen nichts geändert. Schon damals lagen sie im ISOS-Inventar, waren mit der Orbildschutzzone überlagert und mit einer Aussichtschutzzone belegt.

Weshalb der Gemeinderat mit der Bauzone mit speziellen Vorschriften gegenüber dem Bebauungsplan Vorteile sieht, ist bereits an der öffentlichen Orientierung vom 01. Februar 2010 detailliert erläutert worden. Im Weiteren ist die Begründung in der vorliegenden Botschaft (Pkt. 5 Seite 24) zu entnehmen.

#### Hauptanträge, Antrag Nr. 5.3

Der Antrag wird **nicht aufgenommen**.

#### Begründung:

Für die Gesamtrevision der Zonenplanung im Jahr 2005 wurde eine Urnenabstimmung durchgeführt. Sämtliche Bebauungspläne (Langweid, Roche) oder Zonenplanänderungen wie die Weilerzone Breitfeld sind an der Gemeindeversammlung beschlossen worden.

### 6. Detailanträge

#### Detailanträge, Antrag Nr. 6.1

Der Antrag wird **nicht aufgenommen**.

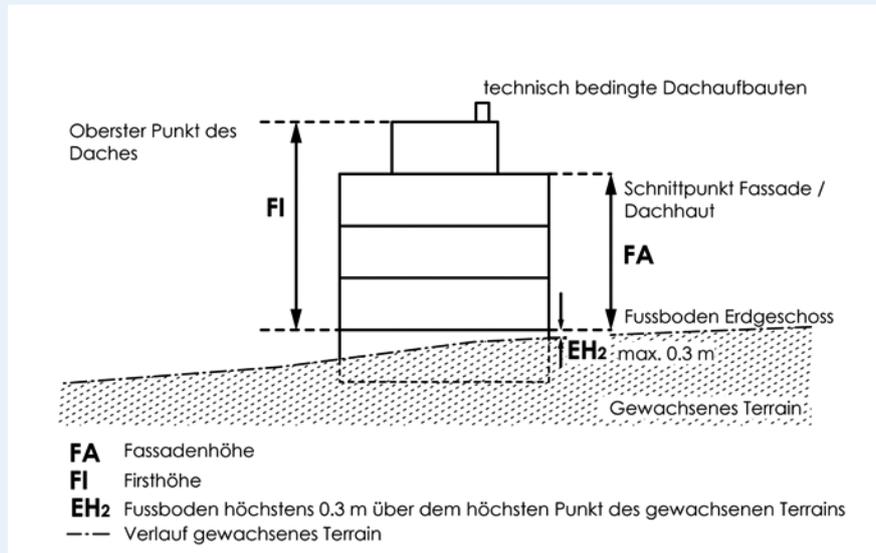
#### Begründung:

Mit der Bauzone mit speziellen Vorschriften wird in § 25 der Bauordnung festgehalten, dass die Grundmasse der Wohnzone (W1) gemäss § 18 der Bauordnung, mit Ausnahme der Ausnützungsziffer und der Firsthöhe, gelten. Es sind also in dieser Zone 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. In der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) des Kantons Zug wird in § 7 das Vollgeschoss wie folgt definiert:

«Als Vollgeschoss zählt das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dachgeschoss liegt.»

Weiter wird in §14 des V PBG auch die Höhenlage des Erdgeschosses klar definiert. Da die Gebäude innerhalb der definierten Baufelder frei platziert werden können, kann die Erdgeschosshöhe variieren. Für jedes einzelne Gebäude wird die Erdgeschosshöhe gemäss V PBG festgelegt. Da diese Festlegung vom gewachsenen (vorhandene heutige Topografie) Terrain aus erfolgt, kann eine bessere Einpassung in die Landschaft sicher gestellt werden. Die Höhenlage nimmt direkten Bezug auf die vorhandene Topografie. Mit einer fixen Kote kann dies nicht erreicht werden, da es sich bei diesen Grundstücken um eine sanft abfallende Hanglage handelt und sich dadurch die Erdgeschosshöhe je nach Positionierung des Gebäudes besser in die vorhandene Hanglage eingliedert. (Gemäss V PBG)

## Teiländerung des Zonenplans in Buonas; Umzonung GS Nrn. 1700 und 1863; Anpassung der Bauordnung



Schemaskizze § 12/13/14 V PBG

Für die im Planungsbericht ersichtliche Visualisierung ist die Erdgeschosskote genau nach der Verordnung (V PBG) definiert worden.

### Detailanträge, Antrag Nr.6.2

Der Antrag wird **nicht aufgenommen**.

#### Begründung:

Das öffentliche Fusswegrecht ist auf dem Weg an der Seepromenade eingetragen. Auf dem Flurweg St. German bestehen keine Rechte. Im kommunalen Richtplan ist der Weg jedoch als Fussweg eingezeichnet. Dieser Eintrag ist jedoch nicht grundeigentümerverbindlich. Dieser Flurweg ist ausserhalb des Planungsperimeters und nicht Bestandteil der Zonenplanänderung.

### Detailanträge, Antrag Nr.6.3

Der Antrag wird **nicht aufgenommen**.

#### Begründung:

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird die Grosszügigkeit der Aussenräume verstärkt. Zusätzliche Grünräume werden geschaffen und der Aussichtsschutz wird massiv verbessert. Zudem müssen die Grundeigentümer mit dem Baugesuch des ersten Projektes ein zusammenhängendes Grünraumkonzept erarbeiten. Mit den speziellen Vorschriften wird klar festgelegt, wie diese Freiräume zu gestalten sind (zusammenhängende Extensivwiesen, Bepflanzungsbeschränkungen in den Aussichtsschutzkorridoren usw.). Die im Antrag erwähnten Bäume liegen teilweise ausserhalb des Planungsperimeters (GS Nr. 1285). Die Parzelle GS Nr. 1285 liegt in der Landwirtschaftszone und ist mit der Seeuferschutzzone überlagert. In wie weit die bergseitigen Bäume (GS Nr. 1863) erhalten bleiben wird das Grünraumkonzept im Rahmen der Baubewilligung zeigen. Im Sinne des Aussichtsschutzes ist in den speziellen Vorschriften festgehalten, dass zwischen den Baufeldern keine Hochstämme erlaubt sind.

## 7. Fragen

### Antwort des Gemeinderates zu Frage 7.1

Nach erfolgter Zonenplanänderung wird die Stammparzelle GS Nr. 1863 abparzelliert. Daraus ergibt sich die definitive Grundstücksfläche. Die anrechenbare Landfläche wird für jede Parzelle genau nach der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) des Kantons Zug, § 18 definiert.

### Antwort des Gemeinderates zu Frage 7.2

Die Erschliessung des Gebietes der beiden Grundstücke Nrn. 1700 und 1863 hat nach dem gemeindlichen Richtplan, vom Schlossweg her zu erfolgen. An dieser Ausgangslage hat sich nichts geändert.

### Antwort des Gemeinderates zu Frage 7.3

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften lässt auf diesen Grundstücken 6 Häuser mit max. 6 Wohneinheiten zu. Die Festlegung von Etappierungen macht bei dieser Anzahl Häuser keinen Sinn. Die Berechnung der Parkplätze ist in der Bauordnung § 8 Parkierung geregelt. In den Vorschriften § 25 wird unter d) definiert, dass unterirdische Gebäudeteile die Baufelder z. B. für Tiefgaragen überschreiten dürfen und allenfalls Gebäude verbinden können. Diese Gebäudeteile dürfen das natürliche Terrain an keiner Stelle überragen. Somit sind die Voraussetzungen für kollektive Autoabstellplätze gegeben. Eine umweltfreundliche Energieversorgung ist mit dem Punkt q) der Sonderbauvorschriften klar vorgeschrieben. Die Häuser sind im Minergie-Standard zu erstellen.

Die Baufelder geben die Bebaubarkeit der Parzellen vor. Ausserhalb der Baufelder sind zusammenhängende Grünräume vorgeschrieben. Bei einer durchschnittlichen Parzellengrösse von ca. 5'000 m<sup>2</sup> ergeben sich somit über 80% dieser Fläche als Grünraum. Somit sollte für jede Parzelle genügend Freifläche, die auch als Spielflächen genutzt werden kann, vorhanden sein.

### Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung daher folgenden Antrag:

Es seien

1. Die Teiländerung des Zonenplanes vom 16. Oktober 2009, Umzonung GS-Nrn. 1700 und 1863 (ursprüngliche Stammparzelle) zu genehmigen.
2. Die Anpassung der Bauordnung: Ergänzung § 25, Streichung § 48 Abs. 4, Ergänzung mit Anhang 1c, vom 23. Oktober 2009 (rev. 18. Januar 2010) zu genehmigen.

Rotkreuz, 5. März 2010

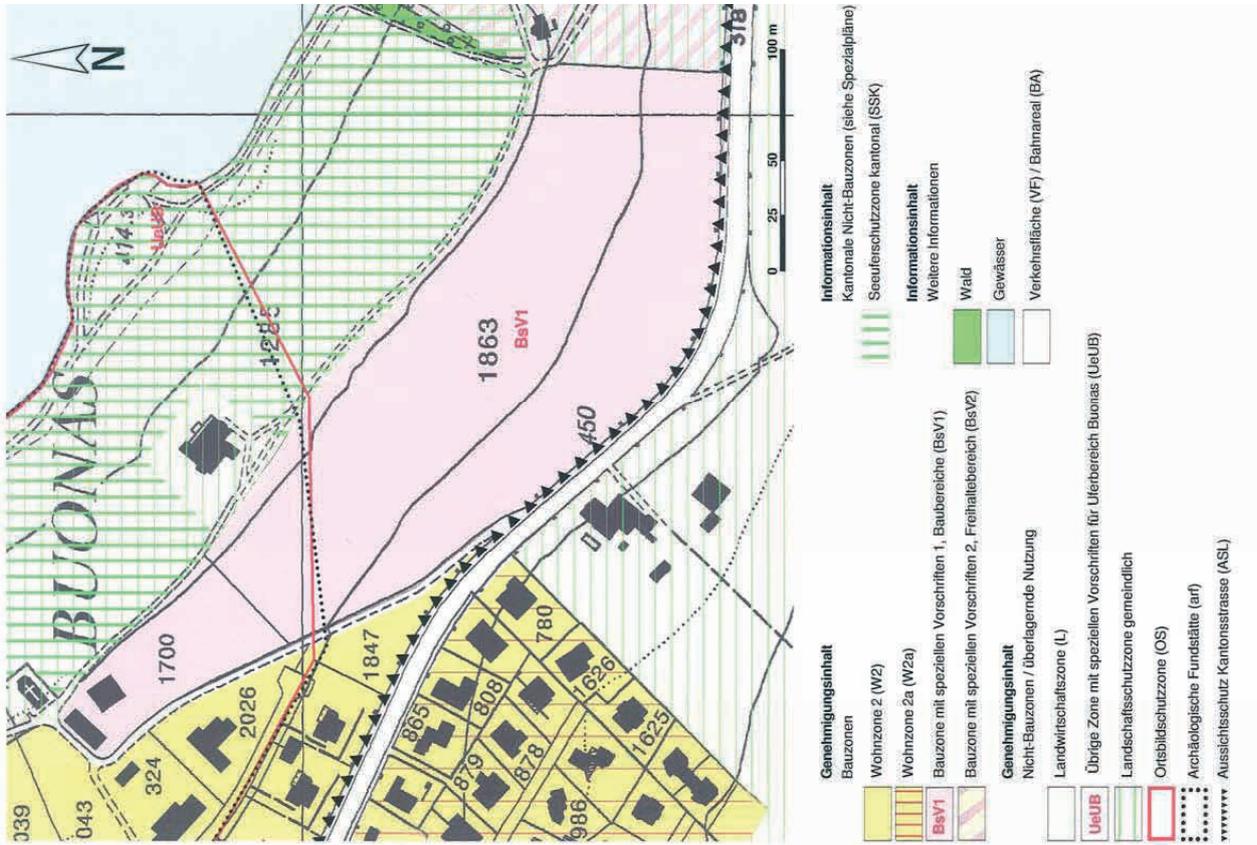
**Gemeinderat Risch**

## Teiländerung des Zonenplans in Buonas; Umzonung GS Nrn. 1700 und 1863; Anpassung der Bauordnung

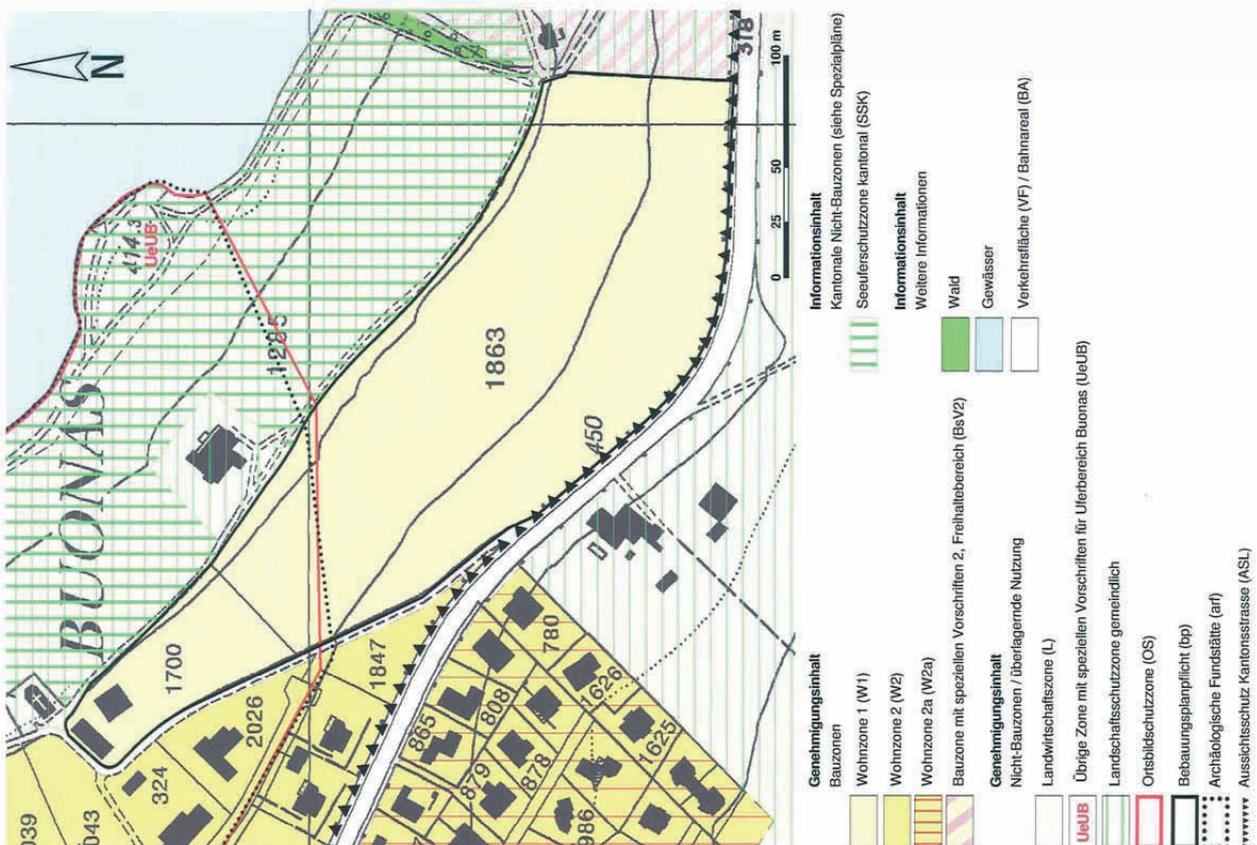
Teiländerung Zonenplan vom 23. Oktober 2009

Anpassung der Bauordnung, Ergänzung § 25, Streichung § 48/Abs. 4, Ergänzung mit Anhang 1c, vom 23. Oktober 2009 (rev. 18. Januar 2010) zu genehmigen

Ausschnitt mit Änderungen



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



## Anpassung der Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch

### Ergänzung § 25

#### § 25 Bauzonen mit speziellen Vorschriften

Parz. GS Nr. 1700

Parz. GS Nr. 1863

(ursprüngliche Stammparzelle)

4 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV1) auf den GS-Nrn. 1700 und 1863 (ursprüngliche Stammparzelle) ist für Wohnbauten bestimmt. Es gilt in diesem landschaftlich empfindlichen Gebiet, die Qualitäten bezüglich Städtebau und Freiraum zu sichern. Insbesondere sind die in § 14 dieser Bauordnung geforderten besonders hohen Anforderungen an die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild einzuhalten. Im Übrigen gelten folgende speziellen Bestimmungen:

- a) Auf der Parzelle GS Nr. 1700 dürfen keine Hochbauten erstellt werden.
- b) Bauten dürfen nur in den Baufeldern gemäss Anhang dieser Bauordnung erstellt werden.
- c) Die Grundmasse der Wohnzone 1 (W1) gemäss § 18 dieser Bauordnung sind mit den folgenden Einschränkungen einzuhalten:  
Ausnützungsziffer: 0.12 (anstelle 0.15)  
Firsthöhe in m: 9.45 (anstelle 9.80)
- d) Gebäude und sämtliche Aussenanlagen wie Höfe, Sitzplätze, Gärten, Garagen, Grillanlagen, Schwimmbekken und dergleichen dürfen nur innerhalb der im Anhang bezeichneten Baufelder erstellt werden. Unterirdische Gebäudeteile wie z.B. Tiefgaragen dürfen die Baufelder überschreiten und allenfalls Gebäude verbinden. Diese dürfen jedoch das natürliche Terrain an keiner Stelle überragen.
- e) Die Farbgebung der Gebäude muss sich in beige bis erdfarbenen oder in einem nagelfluhfarbenen Tonbereich bewegen. Es sind keine reinweissen Häuser erlaubt.
- f) Die Glasfarben sind in einem neutralen oder grünlichen Ton zu halten. Es sind keine Spiegelgläser erlaubt.
- g) Alle Dächer sind als Flachdach auszugestalten. Für die Dächer über dem Attikageschoss sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben und diese dürfen nicht begehbar sein (ausser Notausstiege für Dachunterhalt).
- h) Attikageschosse sind allseitig mindestens um 1.00 m vom darunterliegenden Vollgeschoss zurückzusetzen. Die Freiflächen des Attikageschosses (mind. 40% des darunterliegenden Vollgeschosses) dürfen weder mit Verglasungen (Wintergärten), noch mit Windschutzvorrichtungen usw. überbaut werden.
- i) Bepflanzungen auf den Dächern über dem Attikageschoss dürfen maximal 35 Zentimeter über der maximalen Firsthöhe liegen (maximal 9.45 m + 0.35 m = 9.80 m).
- j) Pro Baufeld darf nur eine Wohneinheit erstellt werden.
- k) Ausserhalb der Baubereiche sind die Freiräume als zusammenhängende Extensivwiesen zu gestalten.
- l) Entlang der Rischerstrasse und der St. Germanstrasse sind keine Hecken und Lärmschutzwand sowie kein Erdwall gestattet.
- m) Erlaubt ist eine mauerartige Einfriedung (Blockstein, Steinkorb) vom max. 0.80 m (ab best. Strassenniveau der Kantonsstrasse)
- n) Die Zwischenräume zwischen den Baufeldern (inkl. am Ost- und Westrand bis zur Parzellengrenze) sind von Hochstämmern und Riesensträuchern etc. freizuhalten.
- o) Die Bepflanzung von Sträuchern zwischen den Baufeldern (inkl. am Ost- und Westrand bis zur Parzellengrenze) darf keine Heckenwirkung erzielen.
- p) Hecken etc. dürfen nur max. 0.80 m über das best. Strassenniveau der Kantonsstrasse reichen.
- q) Die Häuser sind im Minergie-Standard zu erstellen.
- r) Entlang der Rischerstrasse muss für eine spätere Fuss- und Radwegweiterung ein Raumfreihaltestreifen von 4 m ausgeschieden werden.
- s) Die anrechenbare Geschossfläche ist auf zwei Vollgeschosse zu verteilen.
- t) Es sind keine Ausnützungsübertragungen gemäss § 19 V PBG zulässig.

### Streichung § 48/Abs. 4

#### § 48 Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung oder eines Bebauungs- planes

4 Im Bebauungsplangebiet W1 Risch dürfen auf der Parzelle Nr. 1700 keine Hochbauten erstellt werden.

## Teiländerung des Zonenplans in Buonas; Umzonung GS Nrn. 1700 und 1863; Anpassung der Bauordnung

Anhang 1c:

Baufelder in der Bauzone mit speziellen Vorschriften 1 (BsV1), Parz. GS Nrn. 1863/1700 in Buonas



## Traktandum 4

Die Erkenntnisse aus der Arbeit des Altersleitbildes aus dem Jahre 2007 zeigen auf, dass der zusätzliche Bedarf an geeigneter Infrastruktur im Bereich Alter in absehbarer Zeit ausgewiesen ist. Obwohl noch einige Jahre verbleiben, ist die diesbezügliche langfristige Planung frühzeitig an die Hand zu nehmen. Die Arbeitsgruppe «Strategie Leben im Alter» hat dieses Wissen und die Erkenntnisse aufgenommen und in ihrer Planung berücksichtigt.

Ihre Erkenntnisse wurden bereits mit der Zustimmung an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2009 zur Landsicherung der Liegenschaften Bucher und Merz-Ambühl umgesetzt. Im Hinblick auf eine gesamtheitliche Landstrategie wurde frühzeitig mit der Bürgergemeinde Möglichkeiten zur Landsicherung ausgearbeitet. Daraus resultierte der Kauf der Parzellen Balbi (insgesamt 2'236 m<sup>2</sup>) mit der Zustimmung an der Bürgergemeindeversammlung vom 28. September 2009. Der Kaufpreis betrug 3'100'000 Franken. Deren Finanzierung ist wiederum ein Bestandteil der engen Zusammenarbeit Bürger- und Einwohnergemeinde Risch zur Landsicherung «Leben im Alter».

So ist geplant, dass die Einwohnergemeinde ein zinsloses Darlehen über 3'100'000 Franken während maximal fünf Jahren gewährt. Das zinslose Darlehen über fünf Jahre belastet die Finanzen der Einwohnergemeinde mit gesamthaft rund 280'000 Franken. Die Tilgung innerhalb dieser Frist ist Sache der Bürgergemeinde. Wichtig und im Interesse beider Parteien ist, dass die Landsicherung vorrangig getätigt werden konnte, denn die Liegenschaft Balbi an der Buonaserstrasse 14 bildet die ideale Ergänzung zu den bereits erworbenen Parzellen Merz-Ambühl und Bucher durch die Einwohnergemeinde.

### **Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung daher folgenden Antrag:**

Es sei

Der Bürgergemeinde Risch ein zinsloses Darlehen über 3'100'000 Franken rückwirkend ab dem 4. Januar 2010 bis spätestens 3. Januar 2015 zu gewähren.

Rotkreuz, 19. Februar 2010

**Gemeinderat Risch**





## Risch Rotkreuz



Wünschen Sie weitere Informationen oder haben Sie Fragen?  
Gerne helfen wir Ihnen weiter. Schauen Sie doch einfach bei  
Ihrem nächsten Besuch bei uns herein oder rufen Sie uns an.  
Wir freuen uns auf Sie.

### **Gemeinde Risch**

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