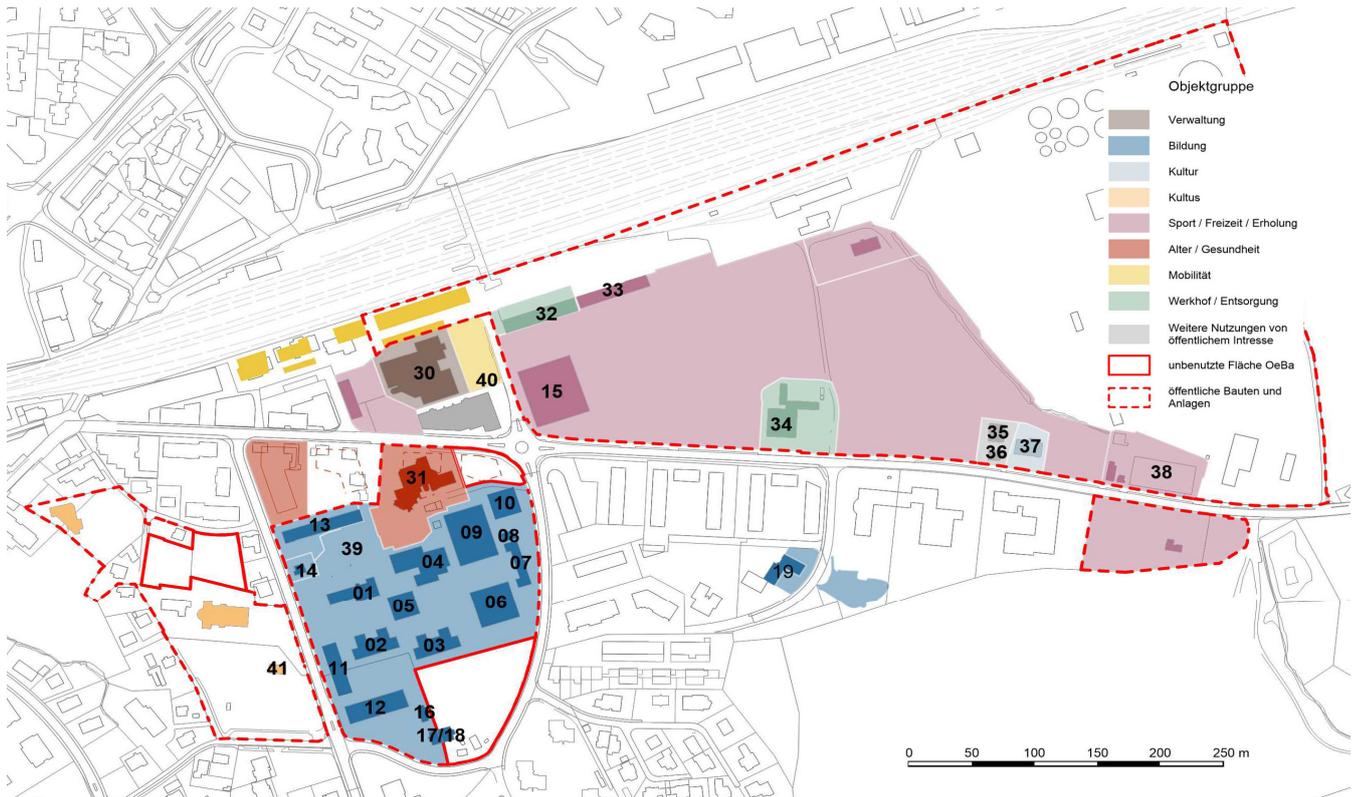


# Immobilienstrategie – Objektblätter

Stand 20.10.2020

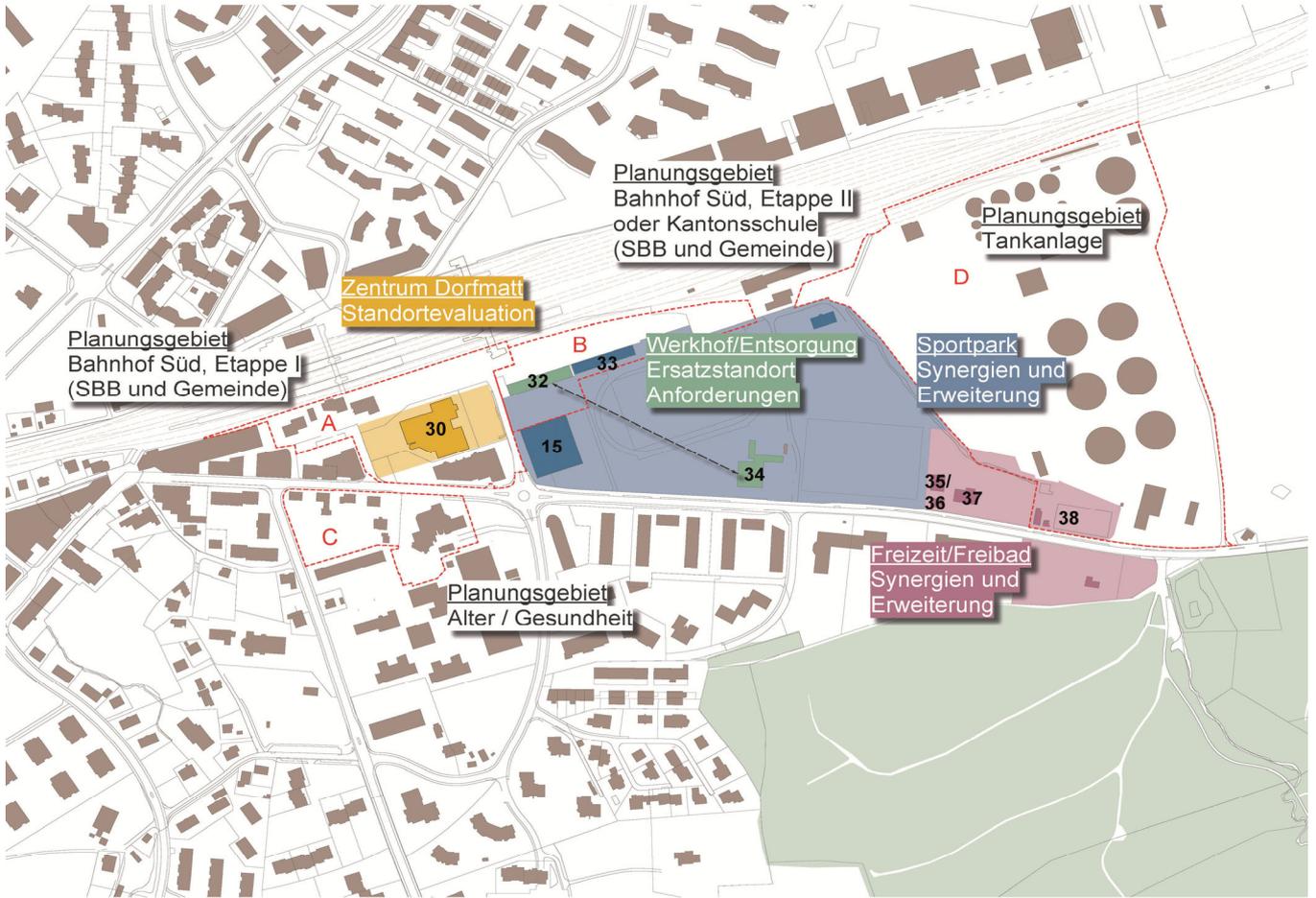


## Inhaltsverzeichnis Objektblätter/Analyse

|                          |                                     |                             |
|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 01 Schulhaus             | 11 Rektorat (TS, Ludothek)          | 31 Alterszentrum Dreilinden |
| 02 Schulhaus             | 12 Kindergarten Waldegg             | 32 Ökihof                   |
| 03 Schulhaus             | 13 <b>Musikschule/Bibliothek</b>    | 33 Sportpark                |
| 04 Schulhaus/Turnhalle   | 14 Jugendräume Schulerhaus          | 34 Werkhof/Garderoben       |
| 05 Schulhaus             | 15 <b>Dreifachturnhalle Dorfmat</b> | 35 Asylunterkunft           |
| 06 Schulhaus             | 16 Reserve                          | 36 Wyrtschhaus              |
| 07 Schulhaus (Fachräume) | 17 Reserve                          | 37 Red-x                    |
| 08 Hauswartwohnung       | 18 Reserve                          | 38 Freibad                  |
| 09 Turnhalle Waldegg     | 19 Kindergaten Langmatt             | 41 Abdankungshalle          |
| 10 Schulhaus (Fachräume) | 30 <b>Zentrum Dorfmat</b>           |                             |

# Prioritäre Handlungsfelder

Stand 20.10.2020



## Prioritäre Handlungsfelder

|  | 2021                             | 2022 | 2023 | 2024                            | 2025   | 2026                           | 2027                                  | 2028 | 2029 |  |
|--|----------------------------------|------|------|---------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------------|------|------|--|
| Zentrum Dorfmatth/Rathaus              | Masterplan                       |      |      |                                 |  |                                | Zeithorizont Realisierung Neubau 2035 |      |      |  |
| Werkhof/Entsorgung                     | Standortevaluation               |      |      | Realisierung Neubau bis 2026/27 |  |                                |                                       |      |      |  |
| Freizeit/Freibad                       | Masterplan                       |      |      |                                 |  | Sanierung/Neubau Infrastruktur |                                       |      |      |  |
| Bahnhof Süd, 2. Etappe / Kantonsschule | Standortentscheid Kantonsschule  |      |      |                                 | Realisierung geplant bis 2028                  |                                |                                       |      |      |  |
| Sportpark                              | Masterplan                       |      |      |                                 | Realisierung in Abhängigkeit mit Kantonsschule |                                |                                       |      |      |  |
| Bahnhof Süd, 1. Etappe                 | Bebauungsplan (Planungsgebiet A) |      |      |                                 |  |                                |                                       |      |      |  |

## Planungsgebiete

- A Bahnhof Süd, 1. Etappe
- B Bahnhof Süd, 2. Etappe / Kantonsschule
- C Alter Gesundheit
- D Tankanlagen

# 13 Musikschule / Bibliothek

Sanierungsbedarf  
mittelfristig, gering

Priorität **3**  
Stand 20.10.2020

**Eckdaten**

Gebäudeadresse Meierskappelerstrasse 9, 6343 Rotkreuz  
 Assek Nr. 1160a / Baujahr 2003  
 Grundstücks-Nr. 41  
 Grundstücksfläche 25'442 m<sup>2</sup>  
 Gebäudegrundfläche (GGF) ca. 727 m<sup>2</sup>  
 Grundnutzung OelB (Öff. Interesse Bauten und Anlagen)  
 Grundeigentümer Einwohnergemeinde Risch  
 Eigentumsart Alleineigentum (100% Verwaltungsvermögen)  
 Ausnutzungsziffer -  
 Geschossfläche (GF) ca. 2'275 m<sup>2</sup>  
 Hauptnutzfläche (HNF) ca. 2'234 m<sup>2</sup>  
*Quelle: ZugMap.ch, Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 25.10.2013;*



**Nutzung**

Musikschule und Bibliothek  
 Im Erdgeschoss befindet sich die Bibliothek mit einem Multifunktionsraum und im 1. und 2. Obergeschoss die Musikschule mit Einzelunterrichtsräumen, Grundschulräumen und einem Ensembleraum.  
*Quelle: Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 25.10.2013; Begehung auf Sicht, Metron mit Hr. Wismer, 02.09.19*

**Bauzustand**

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Überhitzung im Sommer: Die Stoffmarkisen und das Vordach sind für die Sonneneinstrahlung resp. Temperaturen nicht genügend wirksam. Aus diesem Grund wurde das Gebäude mit einem Kältegerät nachgerüstet. Das vorhandene Erdregister ist für die Lüftung wenig wirksam. Zurzeit sind keine Instandhaltungsmassnahmen notwendig.  
*Quelle: Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 25.10.2013; Begehung auf Sicht, Metron mit Hr. Wismer, 02.09.19*

**Zielsetzung**

- Das Areal umfasst die Schulanlage mit dem Gebäude der Bibliothek/Musikschule und das Alterszentrum. Ergänzung der Nutzungen zu einem generationenübergreifenden Areal. Funktionale Synergien schaffen und Freiräume gemeinsam nutzen. Die altersgerechte Nutzung der Aussenräume ist zu berücksichtigen.

**Weiteres Vorgehen**

- Instandhaltung/Wartung: Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen

**Koordination mit anderen Projekten (Synergien / Konflikte)**

- Alterszentrum Dreilinden  
 - Zentrum Dorfmat (Rathaus)

**Involvierte Stellen / Personen**

Federführung Gemeinde Risch  
 Beteiligte / Betroffene Schulgemeinde Risch Rotkreuz

**Kostenträger**

Gemeinde Risch

**Vorhandene Berichte / Planungen**

- Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 25.10.2013  
 - Begehung auf Sicht, Metron mit Hr. Wismer, 02.09.19  
 - Strategie öff. Nutzungen Zentrum Rotkreuz, Metron Raumentwicklung AG

**Massnahmenplan**

|                  | 2021                                  | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Schulraumplanung | laufende Aktualisierung und Umsetzung |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

# 15 Dreifachturnhalle Dorfmat

Sanierungsbedarf **mittelfristig, gering** Priorität **3**  
Stand 20.10.2020

**Eckdaten**

Gebäudeadresse Buonastrasse 21, 6343 Rotkreuz  
 Assek Nr. 1019b / Baujahr 2008  
 Grundstücks-Nr. 714  
 Grundstücksfläche 6'4277 m<sup>2</sup>  
 Gebäudegrundfläche (GGF) 5'114 m<sup>2</sup>  
 Grundnutzung OeIB (64'111 m<sup>2</sup>) / VF (167m<sup>2</sup>)  
 Grundeigentümer Einwohnergemeinde Risch  
 Eigentumsart Verwaltungsvermögen (100%)  
 Ausnutzungsziffer –  
 Geschossfläche (GF) 2903 m<sup>2</sup>  
 Hauptnutzfläche (HNF) 2'633 m<sup>2</sup>  
*Quelle: ZugMap.ch, Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 25.10.13*



**Nutzung**

Dreifachturnhalle, wird durch die Schule, Vereine und Hochschule für verschiedene Sportarten und Veranstaltungen genutzt. Gemäss Betreiber ist die Turnhalle stark ausgelastet. Die Nachfrage ist grösser als die Kapazität. Der Aussenbereich zwischen Turnhalle und Ökihof wird für Trendsportangebote (Skateboard-Anlage) und Eventflächen (Festplatz) genutzt – eine multifunktional nutzbare Sportanlage inkl. Aussenbereiche mit genügend Parkplätze (SBB-PP) und gute Anbindung an den ÖV und MIV.  
*Quelle: Begehung auf Sicht, Metron mit M. Castelletti, 02.09.19*

**Bauzustand**

Die Dreifachturnhalle ist ein Neubau von 2008. Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Der Dämmwert der Gebäudehülle erfüllt die Anforderungen nicht mehr (Wand, Dach). Punktuelle Optimierungen in der Haustechnik sind nötig und werden umgesetzt (Steuerung Wärmeverteilung, Storen).  
*Quelle: Auszug aus Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 25.10.13; Plausibilisierung durch Begehung auf Sicht, Metron mit M. Castelletti, 02.09.19*

**Zielsetzung**

- Stärkung des Standorts Sportpark für Sportnutzungen
- Grosses Nutzungspotential der Halle sowie der gesamten Infrastruktur des Sportparks für regionale Sportevents

**Weiteres Vorgehen**

- Punktuelle Optimierungen (Steuerung Wärmeverteilung, Storen)
- Allfällige Massnahmen durch Standortevaluation Kantonsschule Risch Rotkreuz

**Koordination mit anderen Projekten (Synergien / Konflikte)**

- Bahnhof Süd Rotkreuz, SBB AG
- Kantonsschulplanung Kanton Zug (Nutzung der Halle, Synergien mit Kantonsschule oder zusätzliche Halle auf dem Areal der Kantonsschule)
- Sportpark (Erschliessung, Aussengarderobe)

**Involvierte Stellen / Personen**

Federführung Gemeinde Risch  
 Beteiligte / Betroffene – Einwohnergemeinde/Schule Risch Rotkreuz  
 – Vereine z.B. TTC Rotkreuz, Unihockey  
 – Hochschulsport HSLU mit Standort im Suurstoffi Campus (Badminton, Fussball, Lauftraining etc.)

**Kostenträger**

Gemeinde Risch

**Vorhandene Berichte / Planungen**

- Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 25.10.13
- Begehung auf Sicht, Metron mit M. Castelletti, 02.09.19
- Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbfpartner 12.08.18
- Strategie öff. Nutzungen Zentrum Rotkreuz, Metron Raumentwicklung AG

**Prioritäre Handlungsfelder**

|                  | 2021                                  | 2022 | 2023 | 2024   | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------|---------------------------------------|------|------|--|------|------|------|------|------|------|
| Sportpark        | Masterplan                            |      |      | Realisierung in Abhängigkeit mit Kantonsschule |      |      |      |      |      |      |
| Schulraumplanung | laufende Aktualisierung und Umsetzung |      |      |  |      |      |      |      |      |      |

### 30 Zentrum Dorfmat (Rathaus)

Sanierungsbedarf  
mittelfristig, hoch

Priorität 1  
Stand 20.10.2020

**Eckdaten**

Gebäudeadresse Dorfmat 1, 6343 Risch  
 Assek Nr. 753a / Baujahr 1986  
 Grundstücks-Nr. 664  
 Grundstücksfläche 4'602 m<sup>2</sup>  
 Gebäudegrundfläche (GGF) 2'471 m<sup>2</sup>  
 Grundnutzung KA (Kernzone A)  
 Grundeigentümer EWG Risch, Kath. Kirchgemeinde Risch  
 Eigentumsart Stockwerkeigentum  
 Ausnutzungsziffer –  
 Geschossfläche (GF) 7'209 m<sup>2</sup>  
 Hauptnutzfläche (HNF) 3'014 m<sup>2</sup> (ohne Lager/Archiv, Tiefgarage)  
 Quelle: ZugMap.ch, Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 06.11.13



**Nutzung**

Büroräume für Gemeinde und Kirchgemeinde, Saal Dorfmat, Lager/Archiv, Tiefgarage  
 Durch die Gebäudestruktur (Atrium und Saal) sowie durch die darunter liegende Zivilschutzanlage ist das Potential einer Umnutzung und die Möglichkeit alternativer Nutzungen stark eingeschränkt.  
 Quelle: Begehung auf Sicht, Metron mit U. Limacher, 02.09.19

**Bauzustand**

Um die Betriebssicherheit im Zentrum Dorfmat weiterhin zu gewährleisten, sind für das über 30-jährige Gebäude verschiedene Erneuerungsarbeiten notwendig. Massnahmen zur Instandhaltung sollten innerhalb von 5 Jahren erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird eine Gesamtsanierung unumgänglich. (Stand Jan. 2020)  
 – *Statik auf Sicht:* Gebäudesenkung im EG, Feuchtigkeitsanzeichen UG/EG, Defizite der Gebäudestruktur (Erdbebensicherheit). Eine Erdbebenertüchtigung aller Trakte ist notwendig.  
 – *Gebäudehülle:* Die Gebäudehülle besteht hauptsächlich aus einer hinterlüfteten Natursteinverkleidung. Die Dicke der darunter liegenden Dämmebene misst 10 cm und erfüllt die heutigen Anforderungen bzgl. Wärmeschutz nicht. Grundsätzlich wird eine Sanierung als nicht verhältnismässig angesehen.  
 – *Haustechnik:* Die Haustechnik wurde erneuert und ergänzt. Die Elektroverteilung ist obsolet.  
 Quelle: Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 06.11.13; Plausibilisierung durch Begehung auf Sicht, Metron mit U. Limacher, 02.09.19

**Zielsetzung**

- Die Gemeindeverwaltung soll am Dorfmatplatz liegen
- Zentrale und kundenfreundliche Präsenz der Gemeindeverwaltung
- Dorfmatplatz mit Gemeindeverwaltung als Ankunftsort und Scharnier zu allen Quartieren
- Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitsgrad für ein belebtes Bahnhofumfeld mit attraktiver Aussenraumgestaltung

**Weiteres Vorgehen**

- Abklärungen Raumprogramm Verwaltung, Vereinsnutzungen und Mantelnutzung (evtl. Synergien Kantonsschule)
- Bedürfnisabklärung mit Vereinen
- Genehmigung Bbauungsplan
- Projektentwicklung Neubau
- Betreibermodell im Eigentum klären

**Koordination mit anderen Projekten (Synergien / Konflikte)**

- Bahnhof Süd Rotkreuz, SBB AG
- Kantonsschule, Kanton Zug
- Sportpark

**Involvierte Stellen / Personen**

Federführung Gemeinde Risch  
 Beteiligte / Betroffene SBB AG, Kanton Zug, Kirchgemeinde Risch, Alterszentrum Risch

**Kostenträger**

Gemeinde Risch

**Vorhandene Berichte / Planungen**

- Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 06.11.2013 / Begehung 02.09.19 mit U. Limacher
- Wirtschaftlichkeitsberechnung Entwicklung Dorfmat Rotkreuz, 05.12.2019
- Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18
- Strategie öff. Nutzungen Zentrum Rotkreuz, Metron Raumentwicklung AG

**Prioritäre Handlungsfelder**

|                         | 2021  | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Zentrum Dorfmat/Rathaus | Masterplan <span style="float: right;">Zeithorizont Realisierung Neubau 2035</span> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

**Ergänzungen / Diverses**

| <b>Nutzungen</b>                  | Anzahl<br>Personen | Stellenprozent<br>best. | Stellenprozent<br>zusätzl. | Flächen     | HNF (Ist) | HNF (Soll) |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|-----------|------------|
| Stabstelle Präsidiales            | 8                  | 620                     | nein                       | ausreichend |           |            |
| Finanzen/Controlling              | 6                  | 300                     | ja                         | ausreichend |           |            |
| Bildung/Kultur (ohne Volksschule) | 31                 | 1805                    | ja                         | k.A.        |           |            |
| Planung/Bau/Sicherheit            | 10                 | 870                     | ja                         | zu wenig    |           |            |
| Soziales / Gesundheit             | 12                 | 923                     | nein                       | ausreichend |           |            |
| Kirchgemeinde                     |                    |                         |                            |             |           |            |
| Dorfsaal                          |                    |                         |                            |             |           |            |
| Lager/Archiv                      |                    |                         |                            |             |           |            |

# 32 Ökihof

Sanierungsbedarf **mittelfristig, gering** Priorität **2**  
Stand 20.10.2020

**Eckdaten**

Gebäudeadresse Buonastrasse 23, 6343 Rotkreuz  
 Assek Nr. 1019a / Baujahr 2001  
 Grundstücks-Nr. 714  
 Grundstücksfläche 64'277 m<sup>2</sup>  
 Gebäudegrundfläche (GGF) 2'471 m<sup>2</sup>  
 Grundnutzung OeIB (64'110 m<sup>2</sup>) / VF (167m<sup>2</sup>)  
 Grundeigentümer Einwohnergemeinde Risch  
 Eigentumsart Alleineigentum  
 Ausnutzungsziffer -  
 Geschossfläche (GF) 685 m<sup>2</sup> (Trakt West OG, Ökihof)  
 Hauptnutzfläche (HNF) 646 m<sup>2</sup> (Trakt West OG, Ökihof)  
*Quelle: ZugMap.ch, Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13*



**Nutzung**

Trakt West OG – Ökihof, Entsorgungs- und Annahmestelle (Betreiber ist der Zweckverband der Zuger Gemeinden / ZEBa, Gemeinde Risch stellt Mitarbeiter), Photovoltaikanlage auf dem Dach  
 Die Nutzung hat ihre Kapazitätsgrenze am aktuellen Standort erreicht. Es sind keine Ausbaumöglichkeiten vorhanden. Die Platzverhältnisse bzgl. Rangierflächen, Logistik etc. sind eng. Die Zufahrt zum Ökihof ist gleichzeitig die Zufahrt zum P+R, Bahnhof SBB, Personenüberführung, Sportpark und zur Tiefgarage des Gemeindehauses. An Samstagen gibt es Stau bis zum Kreisel Buonastrasse. Zentraler Standort mit guter ÖV-Anbindung wird sehr geschätzt.  
*Quelle: Fragebogen Sammelstellen / Ökihof, Metron Raumentwicklung AG, 06.11.19; Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13; Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18*

**Bauzustand**

Hallenneubau 2001 in Beton-/ Holzbauweise in Verbindung mit dem Neubau der Sportparkinfrastruktur Clubhaus/Garderobe. Gebäude ist baulich in einem gutem Zustand. Grosse Risse an den Deckenaufgrund von Setzungen, mit einigen Feuchtigkeitsspuren. Ein Sanierungsbedarf ist aktuell nicht vorhanden.  
*Quelle: Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18; Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13; Begehung auf Sicht von aussen, Metron, 02.09.19*

**Zielsetzung**

- Optimierung der Nutzung in Verbindung mit dem Werkhof
- Verbesserung von Logistik und Raumverhältnissen
- Bestehender Standort freispielen für Nutzungen Kantonsschule (Entwicklungsgebiet) oder Sportpark

**Weiteres Vorgehen**

- kleinere Sanierungen (Bodenplatten etc.)
- Standortevaluation zusammen mit dem Werkhof

**Koordination mit anderen Projekten (Synergien / Konflikte)**

- Neubau Werkhof/Entsorgung
- Bahnhof Süd Rotkreuz, SBB AG
- Kantonsschule, Kanton Zug
- Sportpark

**Involvierte Stellen / Personen**

Federführung Zweckverband der Zuger Gemeinden (Betreiber), Gemeinde Risch (Eigentümer)  
 Beteiligte / Betroffene  
 - Schulgemeinde Risch Rotkreuz  
 - Vereine z.B. TTC Rotkreuz, Unihockey  
 - Hochschulsport HSLU mit Standort im Suurstoffi Campus

**Kostenträger**

Gemeinde Risch

**Vorhandene Berichte / Planungen**

- Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13
- Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18
- Strategie öff. Nutzungen Zentrum Rotkreuz, Metron Raumentwicklung AG
- Fragebogen Sammelstellen / Ökihof, Metron Raumentwicklung AG, 06.11.19

**Prioritäre Handlungsfelder**

|                    | 2021               | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027                            | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------|--------------------|------|------|------|------|------|---------------------------------|------|------|------|
| Werkhof/Entsorgung | Standortevaluation |      |      |      |      |      | Realisierung Neubau bis 2026/27 |      |      |      |

### 33 Sportpark, Gebäude Sportpark

Sanierungsbedarf  
mittelfristig, gering

Priorität 2  
Stand 20.10.2020

**Eckdaten**

Gebäudeadresse Buonastrasse 23, 6343 Rotkreuz  
 Assek Nr. 1019a / Baujahr 2001  
 Grundstücks-Nr. 714  
 Grundstücksfläche 64'277 m<sup>2</sup>  
 Gebäudegrundfläche (GGF) 2'471 m<sup>2</sup>  
 Grundnutzung OeIB (64'110 m<sup>2</sup>) / VF (167m<sup>2</sup>)  
 Grundeigentümer Einwohnergemeinde Risch  
 Eigentumsart Alleineigentum  
 Ausnutzungsziffer -  
 Geschossfläche (GF) ca. 3'005 m<sup>2</sup> (inkl. Ökihof 685 m<sup>2</sup>)  
 Hauptnutzfläche (HNF) 2'335 m<sup>2</sup> (inkl. Ökihof 646 m<sup>2</sup>)  
 Quelle: ZugMap.ch, Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13



**Nutzung**

Sport, Freizeit, Erholung – Räume für Vereine, Geräte, Garderoben und Klubraum, Trakt West OG wird durch Ökihof genutzt  
 Der Sportpark ist eine öffentliche zugängliche Anlage, die für verschiedene Sportarten und Veranstaltungen aber auch als Naherholung dient. Im Klubraum finden diverse Nutzungen kommerzieller Art wie Zumba, Pilates statt. Öffentlich zugängliche Anlagen des Sportparks werden auch für weitere Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Joggen genutzt.  
 Quelle: Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner, 12.08.18; Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13; Begehung auf Sicht von aussen, Metron, 02.09.19

**Bauzustand**

Hallenneubau 2001 in Beton-/ Holzbauweise. Gebäude ist baulich in einem gutem Zustand. Grosse Risse an den Decken aufgrund von Setzungen, mit einigen Feuchtigkeitsspuren. Ein Sanierungsbedarf ist aktuell nicht vorhanden.  
 Quelle: Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner, 12.08.18; Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13; Begehung auf Sicht von aussen, Metron, 02.09.19

**Zielsetzung**

– Stärkung des Standorts Sportpark: Erweiterbares Nutzungspotenzial für Sportnutzungen und Freizeit-/Naherholung

**Weiteres Vorgehen**

- kleinere Sanierungen (Bodenplatten etc.)
- Umstrukturierung Sportpark mit Neubau Sportparkgebäude, Berücksichtigung von Mehrfachnutzungen, etc., in Abhängigkeit mit dem Standortscheid Kantonsschule
- Evaluation für zukünftige Nutzungsansprüche Sportvereine (Annahme Ökihof wechselt Standort)
- Standort Kantonsschule Zug -> Synergien mit Sporträumen der Kantonsschule

**Koordination mit anderen Projekten (Synergien / Konflikte)**

- Kantonsschule, Kanton Zug
- Freizeit/Freibad
- Bahnhof Süd Rotkreuz, SBB AG

**Involvierte Stellen / Personen**

- Federführung Gemeinde Risch
- Beteiligte / Betroffene
  - Schulgemeinde Risch Rotkreuz
  - Vereine z.B. TTC Rotkreuz, Unihockey
  - Hochschulsport HSLU mit Standort im Suurstoffli Campus (Badminton, Fussball, Lauftraining etc.)

**Kostenträger**

Gemeinde Risch

**Vorhandene Berichte / Planungen**

- Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13
- Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18
- Strategie öff. Nutzungen Zentrum Rotkreuz, Metron Raumentwicklung AG
- Fragebogen Sammelstellen / Ökihof, Metron Raumentwicklung AG, 06.11.19

**Prioritäre Handlungsfelder**

|           | 2021 | 2022 | 2023 | 2024   | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-----------|------|------|------|--|------|------|------|------|------|------|
| Sportpark |      |      |      | Realisierung in Abhängigkeit mit Kantonsschule |      |      |      |      |      |      |

### 34 Werkhof / Garderoben

Sanierungsbedarf  
Ersatz planen  
Priorität 1  
Stand 20.10.2020

**Eckdaten**

Gebäudeadresse Buonastrasse 25, 6343 Risch  
 Assek Nr. 386a / Baujahr 1967  
 Grundstücks-Nr. 714  
 Grundstücksfläche 64'277 m<sup>2</sup>  
 Gebäudegrundfläche (GGF) ca. 832 m<sup>2</sup>  
 Grundnutzung OeIB (64'110 m<sup>2</sup>) / VF (167m<sup>2</sup>)  
 Grundeigentümer Einwohnergemeinde Risch  
 Eigentumsart Alleineigentum  
 Ausnutzungsziffer -  
 Geschossfläche (GF) - (Plangrundlagen nicht vollständig)  
 Hauptnutzfläche (HNF) - (Plangrundlagen nicht vollständig)



Quelle: ZugMap.ch; Gebäudedatenblatt, Aufnahmezustand, Begehung vor Ort, OekoWatt, 15.10.10

**Nutzung**

Nutzungen durch die Gemeinde (Werkhof, Garagen, Lagerflächen, Tierkadaverentsorgung, Parkplätze) und Vereine (Aussengarderoben).  
 Der Werkhof ist ein Nutzungsfremdkörper im Sportpark. Der Standort ist flächenmässig zu klein und schränkt die Werkhofleistungen ein. Standort und Infrastruktur entsprechen nicht dem eigentlichen Nutzungsbedarf, d.h. das Werkhofgebäude war als Feuerwehrgebäude konzipiert und entspricht in der Gebäudestruktur nicht den vorhandenen Bedürfnissen des Werkhofs. Die Platzverhältnisse im Werkhofgebäude sind ungenügend (Logistik). Das Vordach für den Fahrzeugunterstand (wittersichere Fahrzeugunterbringung) ist zu kurz – eine Verlängerung ist zu prüfen. Es bestehen vier Aussenstandorte für Geräte und Material. Eine Konzentration könnte eine Optimierung bringen. Bei der Prüfung eines neuen Standortes sind Synergien mit dem Ökihof anzudenken. Mögliche neue Standorte wie PNr. 1941 (an der Riedstrasse) oder am Standort der heutigen Tennisanlagen wurden erwähnt.  
 Quelle: Bericht zur Organisationsanalyse Werkdienst Gemeinde Risch, BDO AG, 01.05.2019; Fragebogen Gemeinde-Werkhof, Metron Raumentwicklung AG, 06.11.19; Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbfpartner 12.08.18

**Bauzustand**

2017 wurden Teilbereiche saniert (Sanierungsvolumen ca. CHF 1 Mio.). Für die Haustechnik, Elektrizität und Gebäudehülle wurden nur minimale Investitionen gemacht. Keine weiteren Investitionen sind vorgesehen. Eine Vorgabe bei der Sanierung war, dass eine Sanierung oder ein Neubau voraussichtlich erst in 10 Jahren erfolgen soll. Gebäudehülle: Das gesamt Gebäude ist beheizt inkl. der Garagenhalle. Der Dämmwert der Gebäudehülle ist ungenügend und die Tore werden auch in Heizperiode geöffnet, dies führt zu einer schlechten Energiekennzahl. Ein Neubau mit einem energetisch hohen Standard ist langfristig kostengünstiger im Betrieb und Unterhalt.  
 Quelle: Gebäudedatenblatt, Aufnahmezustand, Begehung vor Ort, OekoWatt, 15.10.10; Bericht zur Organisationsanalyse Werkdienst Gemeinde Risch, BDO AG, 01.05.2019; Fragebogen Gemeinde-Werkhof, Metron Raumentwicklung AG, 06.11.19; Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbfpartner 12.08.18

**Zielsetzung**

- Optimierung der Nutzung in Verbindung mit dem Ökihof
- Verbesserung von Logistik und Raumverhältnissen
- Bestehender Standort freispielen für Nutzungen Sportpark (Sportanlagen, Freiräume oder Infrastruktur)
- Bereinigung der städtebaulichen und freiräumlichen Situation

**Weiteres Vorgehen**

- Standortevaluation in Verbindung mit dem Ökihof, Nutzen von Synergien
- Definition der Anforderungen Erschliessung, Nutzung und Logistik
- Standortprüfung und logistische Optimierung für Aussenlager
- Ersatz von bestehenden Aussengarderoben im Konzept Sportpark berücksichtigen

**Koordination mit anderen Projekten (Synergien / Konflikte)**

- Neubau Werkhof/Entsorgung
- Sportpark

**Involvierte Stellen / Personen**

Federführung Gemeinde Risch  
 Beteiligte / Betroffene Vereine (FC Rotkreuz)

**Kostenträger**

Gemeinde Risch

**Vorhandene Berichte / Planungen**

- Gebäudedatenblatt, Aufnahmezustand, Begehung vor Ort, OekoWatt, 15.10.10
- Bericht zur Organisationsanalyse Werkdienst Gemeinde Risch, BDO AG, 01.05.2019
- Fragebogen Gemeinde-Werkhof, Metron Raumentwicklung AG, 06.11.19
- Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbfpartner 12.08.18
- Strategie öff. Nutzungen Zentrum Rotkreuz, Metron Raumentwicklung AG

**Prioritäre Handlungsfelder**

|                    | 2021               | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027                            | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------|--------------------|------|------|------|------|------|---------------------------------|------|------|------|
| Werkhof/Entsorgung | Standortevaluation |      |      |      |      |      | Realisierung Neubau bis 2026/27 |      |      |      |

### 35/36 Asylunterkunft / Wyrshhaus

Sanierungsbedarf  
mittelfristig, mittel

Priorität 2  
Stand 20.10.2020

**Eckdaten**

Gebäudeadresse Buonasenstrasse 31+31b, 6343 Rotkreuz  
 Assek Nr. 176a+1321a / Baujahr 1904+2011  
 Grundstücks-Nr. 714  
 Grundstücksfläche 64'277 m<sup>2</sup>  
 Gebäudegrundfläche (GGF) ca. 95 m<sup>2</sup> + 186 m<sup>2</sup>  
 Grundnutzung OeIB (64'110 m<sup>2</sup>) / VF (167m<sup>2</sup>)  
 Grundeigentümer Einwohnergemeinde Risch (Eidg. Gebäudeidentifikator (EGID))  
 Eigentumsart Alleineigentum (100% Verwaltungsvermögen)  
 Ausnutzungsziffer -  
 Geschossfläche (GF) 372 m<sup>2</sup>  
 Hauptnutzfläche (HNF) 302 m<sup>2</sup> (nur GBNr. 1321a)  
*Quelle: ZugMap.ch, Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13*



**Nutzung**

Führungsart: Eidgenössisch, Nutzer: Kanton Zug (Vertrag im Ablagesystem der Gemeinde Risch vorhanden)  
 Kombistandort Asylunterkunft Wyrsh-Haus (Nr.176a) und Asylunterkunft Neubau (Nr.1321a).  
 Das Wyrsh-Haus ist mit zwei Asylwohnungen ausgestattet – vorrangig als Familienunterkunft gedacht.  
 Asylunterkunft Neubau wird als Asylunterkunft für 20 Personen, als Notunterkunft für max. 4 Personen aus der Gemeinde Risch genutzt. Die zwei Gebäude sind zurzeit die einzigen Wohnhäuser, die auf dem Areal Sportpark liegen. Nutzung der angrenzenden Aussenbereiche durch Bewohner.  
*Quelle: Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13; Bericht Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18*

**Bauzustand**

Wyrsh-Haus (Nr.176a): keine erhaltenswerte Bausubstanz. Das Gebäude wurde leicht aufgefrischt, Pinselsanierung und Installation einer Nottreppe im Aussenbereich bzgl. feuerpolizeilicher Auflage. Das Gebäude ist baufällig. Grössere Schäden an der Gebäudehülle sind ersichtlich. Eine Komplettsanierung steht an.  
 Asylunterkunft Neubau (Nr.1321a) wurde in Elementbauweise (Holz) im Jahr 2011 mit Erfüllung des Minergie-Standards errichtet. Die Liegenschaft ist nicht unterkellert. Das Dach ist extensiv begrünt. Das Gebäude ist in einem guten Zustand. Aktuell ist kein Sanierungsbedarf vorhanden.  
*Quelle: Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13; Bericht Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18; Begehung auf Sicht nur von aussen, Metron, 02.09.19*

**Zielsetzung**

- Standort überprüfen
- Bestehender Standort freispielen für Nutzungen Freizeit/Freibad

**Weiteres Vorgehen**

- Abbruch Wyrshhaus
- Bei Sanierungsbedarf abklären von neuem Standortlösungen
- Ermitteln des Raumbedarfs

**Koordination mit anderen Projekten (Synergien / Konflikte)**

- Sportpark
- Freizeit/Freibad

**Involvierte Stellen / Personen**

Federführung Gemeinde Risch  
 Beteiligte / Betroffene Kanton Zug, Bewohner (Asylsuchende)

**Kostenträger**

Gemeinde Risch

**Vorhandene Berichte / Planungen**

- Bauqualitätsbericht Gemeinde Risch, 30.10.13
- Begehung auf Sicht nur von aussen, Metron, 02.09.19
- Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18
- Strategie öff. Nutzungen Zentrum Rotkreuz, Metron Raumentwicklung AG

**Prioritäre Handlungsfelder**

Freizeit/Freibad **Masterplan** 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 *Sanierung/Neubau Infrastruktur*

### 37 Red-x

Sanierungsbedarf  
Ersatz planen  
Priorität 1  
Stand 20.10.2020

**Eckdaten**

Gebäudeadresse Buonasenstrasse 31a, 6343 Rotkreuz  
 Assek Nr. 814a / Baujahr 1992  
 Grundstücks-Nr. 714  
 Grundstücksfläche 64'277 m<sup>2</sup>  
 Gebäudegrundfläche (GGF) ca. 258 m<sup>2</sup>  
 Grundnutzung OeIB (64'110 m<sup>2</sup>) / VF (167m<sup>2</sup>)  
 Grundeigentümer Einwohnergemeinde Risch  
 Eigentumsart Alleineigentum  
 Ausnutzungsziffer -  
 Geschossfläche (GF) ca. 258 m<sup>2</sup>  
 Hauptnutzfläche (HNF) 223 m<sup>2</sup>  
 Quelle: ZugMap.ch, Plangrundlage - Grundriss 1:100



**Nutzung**

Nutzer: Gemeinde Risch Abteilung Soziales / Gesundheit Jugendförderungen und Gemeinwesenarbeit Risch (JGR), Jugendhaus seit Anfang der 90er. Das Red-x ist ein zur Miete stehendes Eventlokal mit Aktionsraum (bis 120 Personen), Bar (15 Personen) und Chilloutbereich (15 Personen). Vermietung an Vereine und Privatpersonen (vorrangig Jugendliche). Eventnutzung für diverse öffentliche und Private Veranstaltungen, insbesondere am Wochenende: Partys, Familienfeste, Workshops, Aufführungen, Versammlungen etc. Nutzung der Aussenanlage mit Grillmöglichkeiten.  
 Die Lage als Eventlokal ist in Bezug auf Lärmemissionen (ausserhalb Wohnbereich) sowie der Anbindung ans Zentrum und dem öffentlichen Verkehr optimal.  
 Quelle: Bericht Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18

**Bauzustand**

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, insbesondere die Gebäudetechnik und Gebäudehülle. Eine Sanierung ist jedoch nicht wirtschaftlich.  
 - Die Gebäudehülle erfüllt die heutigen Anforderungen bzgl. Wärmeschutz nicht – schlechte Energieeffizienz  
 - Die verschiedenen Systeme der Haustechnik v.a. Elektroheizung sind sanierungsbedürftig  
 - Ausstattung/Einrichtung ist abgenutzt  
 Das Gebäude ist rollstuhlgängig und mit behindertgerechten Sanitäranlagen ausgestattet.  
 Quelle: Bericht Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18

**Zielsetzung**

- Verknüpfung mit weiteren öff. Einrichtungen, nutzen von Synergien
- Stärkung des Standorts Sportpark
- Freizeitnutzungen im Bereich Freibad konzentrieren

**Weiteres Vorgehen**

- Bestandteil der Konzepterarbeitung Freibad (Synergien): Nutzung, Infrastruktur und Einrichtung
- Ausrichtung des Freibads zum Sportpark ermöglichen
- Bedürfnissabklärung mit Vereinen

**Koordination mit anderen Projekten (Synergien / Konflikte)**

- Sportpark
- Cluster Asylwohnen
- Cluster Werkhof/Entsorgung

**Involvierte Stellen / Personen**

Federführung Gemeinde Risch  
 Beteiligte / Betroffene Vereine und Privatpersonen (vorrangig Jugendliche)

**Kostenträger**

Gemeinde Risch

**Vorhandene Berichte / Planungen**

- Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbpartner 12.08.18
- Strategie öff. Nutzungen Zentrum Rotkreuz, Metron Raumentwicklung AG

**Prioritäre Handlungsfelder**

|                  | 2021  | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Freizeit/Freibad | Masterplan  Sanierung/Neubau Infrastruktur |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

# 38 Freibad

Sanierungsbedarf **kurz-/mittelfristig, hoch** **Priorität 2**  
Stand 20.10.2020

**Eckdaten**

Gebäudeadresse Buonastrasse 33a, 6343 Rotkreuz  
 Assek Nr. 406a (Garderobengebäude) 406b (Kiosk- und Filtergebäude), Baujahr 1971

Grundstücks-Nr. Teilbereich PNr. 455 (Tanklager)  
 Teilbereich PNr. 714 (Sportpark)

Gebäudegrundfläche (GGF) ca. 121 m<sup>2</sup>  
 Grundnutzung OeIB

GrundeigentümerIn Gemeinde Risch und Bund  
 Eigentumsart PNr. 455 ist im Eigentum vom Bund  
 PNr. 714 ist im Eigentum der Gemeinde

Geschossfläche (GF) 406a: 92 m<sup>2</sup> und 406b: 29 m<sup>2</sup>  
 Hauptnutzfläche (HNF) – (Plangrundlagen nicht vollständig)  
*Quelle: ZugMap.ch*



**Nutzung**

Die Inbetriebnahme des Freibads war im Mai 1967. Öffentliche Nutzung der Badeanlagen in den Sommer-Monaten. Nutzung als Löschwasserbecken für Tankanlagen des VBS. Parkplätze im angrenzenden Umfeld.

- Dienstbarkeitsvertrag von 1965 zwischen Bund und Gemeinde Risch betreffend Erstellung und Betrieb Löschwasser-/Schwimmbecken: 3'000 m<sup>3</sup> Becken
- Dienstbarkeitsvertrag vom 24.03.1998 (Parzelle 455) für öff. Badeanstalt im Bereich des best. Löschwasser-/Schwimmbecken sowie Benützungrecht für Landflächen / Baurecht Kiosk / Garderoben auf die Dauer von 30 Jahren (bis 2028), mit Eintrag im Grundbuch.
- Verlängerung des Dienstbarkeitsvertrags für weitere 40 Jahre (Nutzungsvertrag Fassung vom 12.10. 2017) (PNr. 455) zwischen Bund und Gemeinde Risch für Nutzung der Teilfläche als öffentliche Badeanstalt im Bereich des bestehenden Löschwasserbeckens.

*Quelle: Bericht Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbfpartner 12.08.18*

**Bauzustand**

Eine Gesamtanierung ist erforderlich. Ein Planungskredit liegt vor.

- kurzfristiger Handlungsbedarf: Becken / Bäderbecken / Infrastruktur sind zwingend sanierungsbedürftig aufgrund Nichterreichen der vorgeschriebenen Wasserqualität und Korrosion der Anlagen. Die nötige Sanierung wird 2020 umgesetzt. Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze sind zu erweitern.
- mittelfristiger Handlungsbedarf: Infrastrukturen / Einrichtungen der Freibadanlage wie Garderobe und Restaurationsbetrieb sind sanierungsbedürftig und nicht mehr zeitgemäss. Eine kombinierte Sanierung mit der Weiterentwicklung Sportpark ist anzustreben.

*Quelle: Bericht Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbfpartner 12.08.18*

**Zielsetzung**

- Verbindung zum Sportpark stärken
- Konzentration Freizeit- und Freibadnutzung
- Überprüfung Gastroangebot / Eventlokal, Synergie mit Red-x

**Weiteres Vorgehen**

- Sanierung Freibad Etappe 1: Bädertechnik, kurzfristiger Sanierungsbedarf durchführen (Planung läuft)
- Freizeit/Freibad: Konzepterarbeitung/Machbarkeitsstudie - Nutzungen Infrastrukturen und Einrichtung
- Bedürfnissabklärung mit Vereinen

**Koordination mit anderen Projekten (Synergien / Konflikte)**

- Sportpark
- Asylunterkunft
- Tennisanlage

**Involvierte Stellen / Personen**

Federführung Gemeinde Risch  
 Beteiligte / Betroffene Bund, Gemeinde Risch

**Kostenträger**

Gemeinde Risch

**Vorhandene Berichte / Planungen**

- Strategische Planung, Sanierung Freibad Rotkreuz mit Betrachtung der Aufwertung des Sportparks Rotkreuz, tbfpartner 12.08.18
- Strategie öff. Nutzungen Zentrum Rotkreuz, Metron Raumentwicklung AG
- Techn. Beschrieb Badwasseraufbereitung, Stand 14.04.14
- Sanierungskonzept Bädertechnik, Stand 08.04.16
- Zustandsanalyse, Grobkonzept und -kostenschätzung Sanierung Freibad Rotkreuz, Stand 08.08.2018

**Prioritäre Handlungsfelder**

|                  | 2021  | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Freizeit/Freibad | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #d9ead3; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">Masterplan</div> <div style="flex-grow: 1; border-bottom: 1px solid black; position: relative;"> <span style="position: absolute; right: -10px; top: -10px;">Sanierung/Neubau Infrastruktur</span> </div> </div> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |