



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Stadtverwaltung Zug
Baudepartement
Gubelstrasse 22
6301 Zug

T direkt +41 41 594 19 77

susanna.etter@zg.ch

SZ-2023-217

Zug, 20. DEZ. 2024

**Vorprüfung Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» mit Umweltverträglichkeitsbericht
Stadt Zug**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 271.24 haben Sie der Baudirektion des Kantons Zug die Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» zur Vorprüfung sowie der dazugehörige Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zur Beurteilung zugestellt. Stellvertretend für die Baudirektion hat das Amt für Raum und Verkehr (ARV) das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und die vorliegende Vorprüfung zusammen mit der separaten Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) koordiniert.

Das Dossier umfasst folgende verbindlichen Dokumente:

- Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend A» Mst. 1:1000 vom 28. Mai 2024;
- Bestimmungen Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend A» vom 28. Mai 2024;
- Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend B» Mst. 1:1000 vom 28. Mai 2024;
- Bestimmungen Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend B» vom 28. Mai 2024;
- Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend C» Mst. 1:1000 vom 28. Mai 2024;
- Bestimmungen Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend C» vom 28. Mai 2024;
- Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend D» Mst. 1:1000 vom 28. Mai 2024;
- Bestimmungen Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend D» vom 28. Mai 2024;
- Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend E» Mst. 1:1000 vom 28. Mai 2024;
- Bestimmungen Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend E» vom 28. Mai 2024;
- Zonenplanänderung «Äussere Lorzenallmend» Mst. 1:2000 vom 28. Mai 2024;
- Änderung Bauordnung «Äussere Lorzenallmend» vom 28. Mai 2024.

Das Dossier umfasst folgende begleitenden Dokumente:

- Freiraumplan Mst. 1:1000 vom 28. Mai 2024;
- Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum vom 28. Mai 2024;
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Chollerstrasse Mst. 1:500 revidiert am 17. April 2023;
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Chollerstrasse revidiert am 17. April 2023;
- Energiekonzept Areal «äussere Lorzenallmend», Zug vom 19. Juni 2023.

Das Dossier umfasst folgende orientierenden Dokumente:

- Planungsbericht Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» vom 28. Mai 2024;
- Diagramm Freiraum – Flächen für Dienstbarkeitsverträge Mst. 1:2000 vom 28. Mai 2024
- Verkehrsgutachten Bebauungspläne «Äussere Lorzenallmend» vom 28. Mai 2024;
- Energiekonzept, Liegenschaft: Bebauungsplanperimeter A revidiert am 14. August 2023;
- Bodenschutz- und Verwertungskonzept vom 27. März 2023;
- Hauptuntersuchung zur Umweltverträglichkeit vom 28. Mai 2024;
- Hauptuntersuchung zur Umweltverträglichkeit, Ergänzung Tiefgaragenlärm und Präzisierung zur Lärmberechnung vom 8. August 2024;
- Stadtratsbeschluss Nr. 271.24 vom 11. Juni 2024.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zum Bebauungsplan wie folgt:

1 Ausgangslage

Die «Äussere Lorzenallmend» zwischen Chamer- und Steinhauserstrasse liegt am westlichen Rand der Stadt Zug. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 18 ha und liegt in einer Wohn- und Arbeitszone A (WAA) sowie in einer Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF). Dieses Gebiet soll nun im Rahmen einer umfassenden Planung entwickelt werden.

Der Planungsprozess startete 2007 mit einem Studienverfahren, das auf eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild sowie eine architektonisch gute Gestaltung der Bauten und Anlagen und der Freiräume abzielte. Das Ergebnis wurde 2008 in den Quartiergestaltungsplan «Äussere Lorzenallmend» überführt. Dabei handelt es sich um ein kommunales Planungsinstrument, das vom Gemeinderat erlassen wird. Eine kantonale Vorprüfung erfolgte nicht. Das Amt für Raum und Verkehr nahm am 20. September 2016 dazu Stellung. Der Quartiergestaltungsplan wurde 2017 bis an die Steinhauserstrasse erweitert.

Mit der vorliegenden Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung geschaffen werden. Dies beinhaltet eine Anpassung des Zonenplans und der Bauordnung. So sind einerseits eine Um- sowie teilweise Einzonung in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften «Äussere Lorzenallmend» (BsV ÄL) sowie eine Auszonung in die OeIF bzw. Landwirtschaftszone geplant. Andererseits werden als Überlagerungen die Quartierräume sowie entlang der Lorze der Gewässerraum festgelegt. Das gesamte

Gebiet wird in die fünf Teilgebiete A bis E unterteilt. Für diese wird jeweils ein Bebauungsplan mit dazugehörigen Bestimmungen erlassen. Weitere Teilprojekte, jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, sind die Baulinienplanung zur Sicherung des Strassenraums, ein Perimeterplan zur Kostenteilung, das Bauprojekt Chollerstrasse, Bauprojekt Lorzepark und Renaturierung «Alte Lorze».

Die Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» ist UVP-pflichtig, da 2 357 Parkplätze und eine Verkaufsfläche von 19 000 m² über das gesamte Gebiet geplant sind. Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) wurde durch das Amt für Umwelt in einem separaten Verfahren beurteilt. Die beiden parallellaufenden Verfahren wurden durch das Amt für Raum und Verkehr koordiniert.

2 Vorprüfung

Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Stadtrat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998; PBG; BGS 721.11). Vorliegend handelt es sich um eine Anpassung des Zonenplans und der Bauordnung sowie fünf neue ordentliche Bebauungspläne, die im ordentlichen Verfahren festgesetzt werden können.

2.1 Teiländerung Zonenplan und Bauordnung

In der Zonenplanänderung wird der rechtskräftige Zonenplan, die Zonenplanänderung und der Zonenplan mit Änderungen dargestellt. Im mittleren Planausschnitt werden die Zonenplanänderungen im Detail beschrieben und die Umzonungen, Auszonungen und Einzonungen im Detail quantifiziert. Dies kann als Information hilfreich sein, entspricht jedoch nicht dem Genehmigungsinhalt. In der Zonenplanänderung ist das Delta zwischen dem rechtskräftigen Zonenplan und dem Zonenplan mit Änderungen darzustellen. Dabei ist das kantonale Datenmodell zu verwenden. Neue Signaturen sind nicht zulässig.

Vorbehalt: Der Planausschnitt Zonenplanänderung ist entsprechend anzupassen, sodass dieser dem kantonalen Datenmodell entspricht.

In § 54c Abs. 3 Bst. d Bauordnung Zug (BO) werden die maximal zulässigen Höhen für die einzelnen Teilgebiete A bis E festgelegt. Im Zonenplan mit Änderungen werden die unterschiedlichen Teilgebiete jedoch nicht ausgewiesen. Da die Bauordnung auf die Teilgebiete Bezug nimmt, muss die BsV im Zonenplan selbst auch in die verschiedenen Teilgebiete unterteilt werden.

Vorbehalt: Die BsV ist in die verschiedenen Teilgebiete A bis E zu unterteilen, sodass klar ist, wo die Höhenanforderungen gemäss § 54c Abs. 3 Bst. d BO gelten.

Die vorliegende Zonenplanänderung «Äussere Lorzenallmend» stimmt inhaltlich nicht mit der Gewässerraumfestlegung über das gesamte Stadtgebiet (kantonale Vorprüfung vom 16. Juli 2024) sowie mit der ebenfalls zur Vorprüfung eingereichten Gesamtrevision der Ortsplanung überein. Die Gesamtrevision der Ortsplanung sieht keine «Quartierfreiräume» als überlagernde Zone mehr vor. Im Gebiet «Äussere Lorzenallmend» soll gemäss vorliegender Zonenplanänderung über die Teilgebiete A, B und C jedoch eine überlagernde Zone «§ 8 BO Quartierfreiräume» festgelegt werden. In der Gesamtrevision der Ortsplanung ist in § 8 der BO gemäss aktuellem Entwurf die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Choller geregelt. Diese Widersprüche sind zu bereinigen.

Vorbehalt: Die vorliegende Zonenplanänderung und die Ortsplanungsrevision sind aufeinander abzustimmen. Diese verschiedenen Unstimmigkeiten müssen bereinigt werden. Die verschiedenen Planungen sind zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Die neue Erschliessung (Verlängerung der Chollerstrasse) wird im Zonenplan als Verkehrsfläche festgesetzt, was möglich ist. Nicht nachvollziehbar ist, warum im Bereich des neuen Zentrumsplatzes ebenfalls eine Verkehrsfläche ausgeschieden werden soll. Dieser wird im begleitenden Freiraumplan als Platz mit Bäumen ausgewiesen, dient somit nicht der Erschliessung und ist daher in einer Verkehrsfläche fremd.

Vorbehalt: Die Verkehrsfläche beim Zentrumsplatz ist anzupassen.

2.2 Planungsbericht

Im Planungsbericht ist in einem separaten Kapitel explizit auf die Abstimmung mit dem parallel laufenden Ortsplanungsverfahren einzugehen. Weiter sind die in Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2020 (RPV; SR 700.1) verlangten Themen im Planungsbericht, wenn möglich in einem eigenen Kapitel, abzuhandeln. Weiter ist auszuweisen, inwiefern die Bebauungspläne von der Regelbauweise abweichen und was die wesentlichen Vorzüge hinsichtlich Architektur, Städtebau und Umgebung sind (§ 32 Abs. 2 PBG).

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.

Gemäss § 74 Abs. 2 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (V PBG; BGS 721.111) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025 mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützungs- sowie der Baumassen- und Grünflächenziffer, nach neuem Recht zu beurteilen. Bei den vorliegend neuen Bebauungsplänen A bis E ist folglich das neue Recht anwendbar. § 32^{ter} Abs. 1 Bst. b PBG ist zu entnehmen, dass ordentliche Bebauungspläne beschlossen werden können, wenn sie beim erstmaligen Erlass oder bei wesentlichen Änderungen das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sind. Im Planungsbericht fehlen entsprechende Aussagen dazu. Unklar ist in diesem Zusammenhang die Aussage im Planungsbericht, dass die Konkurrenzverfahren

für einzelne oder mehrere Baubereiche erst nach Genehmigung der Bebauungspläne durchgeführt respektive die Bauprojekte erstellt werden (siehe Planungsbericht, Seite 35). Inwieweit dieser Satz nicht im Widerspruch zu den oben genannten gesetzlichen Bestimmungen steht, ist nicht ersichtlich. Dies ist zu prüfen und allenfalls anzupassen

Vorbehalt: Im Planungsbericht ist zu ergänzen, inwiefern das dort erwähnte Studienverfahren die Voraussetzungen des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens i.S.v. § 32ter Abs. 1 Bst. b PBG erfüllt.

3 Bebauungspläne

3.1 Generelles

In Ziffer 2 der Bestimmungen werden die wegleitenden Bestandteile aufgeführt. Dabei kann festgestellt werden, dass die Bezeichnungen in den Bestimmungen nur teilweise mit den entsprechenden Unterlagen übereinstimmen. Dies betrifft beispielsweise das Energiekonzept. Den Unterlagen liegt sowohl das Energiekonzept Areal «äussere Lorzenallmend», Zug, als auch das Energiekonzept Liegenschaft: Bebauungsplanperimeter A, Äussere Lorzenallmend bei. Es ist darauf zu achten, dass die Begriffe und Bezeichnungen über alle Planungsdokumente hinweg eindeutig sind und konsequent verwendet werden. Wird auf andere Unterlagen verwiesen, so muss die Bezeichnung eindeutig sein und mit der Beschriftung der Dokumente übereinstimmen.

Vorbehalt: Die wegleitenden Dokumente sind in den Bestimmungen eindeutig zu bezeichnen.

3.2 Parkierung

Die Beurteilung des Parkplatzangebots stützt sich auf das Parkplatzreglement der Stadt Zug, die VSS-Norm 40 281 «Parkieren» und die kantonale Genehmigungspraxis für Verdichtungsgebiete. Letztere sieht für Verdichtungsgebiete gemäss kantonalem Richtplan vor, dass das Parkplatzangebot den Bedarf gemäss heutiger Bauordnung nicht übersteigen darf. Auf Grundlage des Parkplatzreglements der Stadt Zug wurde im Verkehrsgutachten der Parkplatzbedarf gemäss Regelbauweise (AZ = 1.0) berechnet. Der im Verkehrsgutachten ausgewiesene Gesamtbedarf entspricht dem maximal zulässigen Wert gemäss Regelbauweise (2'357 Parkplätze; PP). Der minimale Bedarf beträgt 1'248 PP.

Im Verkehrsgutachten wird keine Abminderung des effektiven Parkplatzbedarfs berücksichtigt. Der Perimeter des Bebauungsplans liegt bereits heute in den ÖV-Güteklassen A, B und C und wird zukünftig noch ausgebaut. An der Chollerstrasse sind zwei neue Bushaltestellen geplant. Eine neue Buslinie wird das Gebiet künftig im Viertelstundentakt bedienen. Das Bau Feld A liegt in zumutbarer Fussdistanz zur Stadtbahnhaltestelle Chollermüli. Zudem wird das Gebiet sehr gut an das kantonale Radstreckennetz (u.a. kantonale Velobahn) angeschlossen. Die Sied-

lungsgebiete von Cham, Steinhausen, Zug und Baar liegen alle in alltagstauglicher Velodistanz.

Im Verkehrsgutachten wird davon ausgegangen, dass aufgrund des heute hohen Motorisierungsgrads der Zuger Bevölkerung möglichst viele Parkfelder für die Bewohner/innen erstellt werden müssen. Dies steht jedoch im Widerspruch zum Kernsatz zur Mobilität G 7.2 des kantonalen Richtplans. Demnach sind Kanton und Gemeinden aufgefordert, flächen- und energieeffiziente Mobilitätsformen zu fördern sowie den Anteil des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs zu erhöhen. Im Bebauungsplan C ist ein Primarschulhaus vorgesehen. Durch die Schulnutzung ist ein geringer Parkplatzbedarf zu erwarten als beim Nutzungsmix Wohnen/Arbeiten. Bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs wurde die Schulnutzung nicht explizit berücksichtigt.

Zur Einordnung des Parkplatzbedarfs wird die Berechnungsmethodik gemäss VSS-Norm 40 281 verwendet. Aufgrund der ÖV-Bedienungshäufigkeit (Viertelstundentakt) sowie des geschätzten Anteils des Langsamverkehrs am gesamten erzeugten Personenverkehr (25-50 %) wird der Standorttyp B für das Baufeld A angenommen. Für die Baufelder B/C/D/E wird aufgrund des geringeren Langsamverkehrsanteils (<25 %) bei gleicher ÖV-Bedienungshäufigkeit der Standorttyp C verwendet. Der Standorttyp B definiert einen minimalen Parkplatzbedarf von 40 % und einen maximalen Wert von 60 % des Grenzbedarfs. Beim Standorttyp C liegen die Gabelwerte zwischen minimal 50 % und maximal 80 %. Eine Abschätzung nach VSS-Norm ergibt für den gesamten Perimeter nach Regelbauweise (AZ = 1 .0) einen Parkplatzbedarf zwischen minimal 1580 und maximal 2250 PP.

Unter Berücksichtigung der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und Veloverkehr, der kantonalen Mobilitätsziele, der drohenden Überlastung des übergeordneten Strassennetzes und im Bestreben, die Luft, CO₂- und Lärmbelastung an der Quelle zu senken, wird der ausgewiesene Bedarf von insgesamt 2'357 PP als zu hoch beurteilt. Die Anzahl der Parkplätze ist deshalb auf 2'250 PP zu reduzieren, was dem Maximalwert der Berechnung nach VSS-Norm entspricht.

Vorbehalt: Die Anzahl Parkplätze für sämtliche Nutzungen auf dem Planungsgebiet «Äussere Lorzenallmend» ist auf maximal 2'250 zu beschränken. Die Bestimmungen der Bebauungspläne A bis E sind entsprechend anzupassen.

Gemäss kantonalem Richtplan Beschluss M 4.1 sorgen Kanton und Gemeinden für genügend, vorzugsweise überdachte, Veloabstellplätze. In den Bebauungsplänen werden die Standorte für die Veloabstellplätze nicht ausgewiesen.

Vorbehalt: In den Bestimmungen ist festzuhalten, dass alle Veloabstellplätze, auch Kurzzeitparkplätze, vorzugsweise überdacht sein sollen. Die Standorte der Veloabstellplätze sind in den Bebauungsplänen schematisch darzustellen.

Unter Kapitel 7 wird jeweils die Etappierung geregelt. Dabei wird bei den Bebauungsplänen A, D und E festgelegt, dass bei bestehenden oberirdischen Parkfeldern, die durch die Etappierung aufgelöst werden, als Provisorium auf dem eigenen Grundstück ersetzt werden dürfen. Die Bestimmung ist dahingehend zu ergänzen, dass diese bei Überbauung des eigenen Grundstücks zurückgebaut werden müssen.

Vorbehalt: Die Bestimmung ist wie folgt zu ergänzen:
«Bestehende oberirdische Parkfelder, welche aufgrund einer Etappierung aufgelöst werden, dürfen im Sinne eines Provisoriums auf dem eigenen Grundstück ersetzt werden. Diese müssen zurückgebaut werden, sobald das eigene Grundstück ebenfalls gemäss Bebauungsplan überbaut wird. Diese Parkfelder dürfen nicht an Dritte vermietet werden.»

3.3 Bus

Die beiden Bushaltestellen an der Chollerstrasse sollen mit bis zu 25 m langen Fahrzeugen bedient werden (vgl. kantonale Stellungnahme vom 20. September 2016 zum Quartiergestaltungsplan «Äussere Lorzenallmend») sowie ZugMap (Layer: Fahrzeuglängen geplant).

Vorbehalt: Die Länge der beiden Bushaltestellen an der Chollerstrasse ist auf 25 m lange Fahrzeuge auszurichten.

3.4 Freiräume und Durchwegung

In den Bebauungsplänen sind verschiedene Freiräume, wie Landquai, Grünkorridor, Parkquai oder Freiraum ausgeschieden. Diese Begriffe wurden im wegleitenden Freiraumplan nicht aufgenommen. In den Bebauungsplänen wird die Erschliessung mit dem Erschliessungskorridor, der Zirkulation für die Anlieferung (und Parkierung), dem Wendepplatz und den Bereichen für die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten aufgezeigt. Wie die Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt, kann den Bebauungsplänen selbst nicht entnommen werden. In Ziffer 13 der Bestimmungen finden sich dazu zwar Aussagen. Da die Durchwegung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr als wesentlicher Vorzug gegenüber der Einzelbauweise im Planungsbericht hervorgehoben wird, ist diese in den Bebauungsplänen mit entsprechender Signatur aufzuzeigen.

Im Freiraumplan kann die Durchwegung erahnt werden. Ein entsprechender Legendeneintrag fehlt jedoch. Im Freiraumplan sind grundsätzlich verschiedenen Elemente ausgewiesen ohne entsprechenden Legendeneintrag. Der Freiraumplan ist damit schwer lesbar und lässt einen zu grossen Interpretationsspielraum offen. In Ziff. 13 Abs. 3 der Bestimmungen zu den Bebauungsplänen wird bezüglich der öffentlichen Weg- und Nutzungsrechte auf den Dienstbarkeitsplan verwiesen. Es ist unklar, welche Verbindlichkeit dieser hat.

Vorbehalt: Die Bebauungspläne und der Freiraumplan sind hinsichtlich Freiraumtypologie und Durchwegung zu ergänzen und aufeinander abzustimmen. Aus den Bebauungsplänen muss die öffentliche Durchwegung entnommen werden können.

Entlang der «Alten Lorze» führt ein kantonaler Wanderweg, der abzweigt und quer durch den Bebauungsplan «Äussere Lorzenallmend» C verläuft. Im Bebauungsplan wird dieser nicht dargestellt, noch werden irgendwelche Aussagen zu dessen Verlauf oder Beschaffenheit in den Unterlagen aufgeführt. Gemäss Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege sind für Wanderwege unbefestigte Beläge vorzusehen. Weiter führt sowohl das kantonale Radstreckennetz als auch die kommunale Veloroute durch die «Äussere Lorzenallmend». In den Bebauungsplänen sind diese auszuweisen.

Vorbehalt: Die kommunale Veloroute ist in den Bebauungsplänen als Beschlussinhalt aufzuführen. Das kantonale Wanderwegnetz sowie das kantonale Radstreckennetz sind in den Bebauungsplänen als Informationsinhalt aufzuführen. Der Belag des Wanderwegs ist nach Möglichkeit unbefestigt auszuführen.

3.5 Kantonsstrasse

Der Knoten Chollermühle bei der Kantonsstrasse wird im Rahmen des Richtplanauftrags «Ertüchtigung der Chamer- und Nordstrasse» (Beschluss Nr. M 4.3.2, Nr. 3 und 4.1) ausgebaut. Im Weiteren wird der Kreisel Bossard inklusive Steinhauserstrasse saniert. Der südliche Teil der Chollerstrasse (zwischen Knoten Chollermühle bis Chamer Veloweg) sowie der Chamer Veloweg selbst sind kantonale Radrouten. Velomassnahmen (u. a. auch Ausbaustandard), Etappierung sowie die Bauzeit bzw. Bauleitung sind mit dem Kanton abzustimmen.

Vorbehalt: Der Anschlussbereich der städtischen Chollerstrasse ist gemäss dem kantonalen Projekt Knoten Chollermühle zu gestalten. Ein entsprechendes Vorprojekt wird durch das Tiefbauamt ausgearbeitet.

Vorbehalt: Velomassnahmen an kantonalen Radstrecken: Ausbaustandard, Etappierung sowie die Bauzeit sind mit dem Tiefbauamt abzusprechen.

Für Bäume entlang der Kantonsstrasse gelten die Abstände gemäss den kantonalen Ausführungsbestimmungen. Dies ist entlang der Chamer- und Steinhauserstrasse entsprechend einzuhalten.

Vorbehalt: Bei Bäumen entlang der Kantonsstrasse sind die erforderlichen Abstände in allen Planunterlagen einzuhalten.

Bei der Leistungsbeurteilung des Knotens Choller-/Chamerstrasse (kurz Chollerstrasse) wird im Verkehrsgutachten eine Verkehrsqualität D ausgewiesen. Im Rahmen der Richtplanstudie «Ertüchtigung Chamer-/Nordstrasse» wurde mit den heutigen gezählten Werten bereits ein D erreicht. Im Prognosezustand und ohne Umbau des Knotens Chollerstrasse wird die Verkehrs-

qualität F erreicht. Die Einzelknotenbetrachtung wurde mittels Simulation in der Abendspitze bestätigt.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Leistungsfähigkeit für eine dreiarmige LSA anstelle einer vierarmigen verwendet wurde. Dies hat einen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit und könnte das D auch erklären.

Vorbehalt: Die Berechnung ist nochmals zu prüfen.

Im Gegensatz zum Verkehrsmodell GVM ZG wurde vorliegend angenommen, dass ein Teil der Fahrten über den Kreisel Bossard auf die Chamerstrasse (anstelle Knoten Chollerstrasse) erfolgen, was die Leistungsfähigkeit wiederum beeinflusst.

Vorbehalt: Beim Kreisel Bossard sind die Verkehrsmengen der Richtplanstudie aus «Ertüchtigung Chamer-/Nordstrasse» zu berücksichtigen.

Infolge des Richtplanauftrags «Ertüchtigung Chamer-/Nordstrasse» wird der heutige Knoten Chollermühle inklusive den Zufahrtsbereichen ausgebaut. Der im Bebauungsplan A festgesetzte «Auftaktbereich an der Chamerstrasse» wäre dadurch tangiert. Zudem gelten für Bäume und Bepflanzungen entlang der Chamerstrasse die Ausführungsbestimmungen des Kantons Zug. Dasselbe gilt für den im Bebauungsplan E festgesetzten «Auftaktbereich Steinhauserstrasse». Der Kreisel Bossard und die Steinhauserstrasse sollen saniert werden. Hier liegt bereits ein Projekt vor. Zudem wäre bei einer allfälligen Realisierung des Halbanschlusses Steinhausen der Auftaktbereich Steinhauserstrasse tangiert.

Vorbehalt: Im Bebauungsplan A ist der «Auftaktbereich Chamerstrasse» und im Bebauungsplan E der «Auftaktbereich Steinhauserstrasse» ersatzlos zu streichen.

3.6 Baulinien

In den Bebauungsplänen werden verschiedene Baulinien ausgewiesen. Dabei wird der Ausdruck «Kolonnadenbaulinie» verwendet, der in den Richtlinien nicht vorgesehen ist. Auch stimmen die Farben und die Signaturen nicht. Baulinien dienen dazu, primär Räume für Verkehrsanlagen freizuhalten, nicht aber Räume bestimmten Bauteilen zuzuweisen. Dies ist mit Baufeldern für bestimmte Bauten wie z. B. Kolonnaden zu lösen.

Vorbehalt: Die Baulinien (Farben, Signaturen, Ausdrücke) müssen den Richtlinien für die Ausarbeitung von Baulinien-, Niveaulinien- und Strassenplänen entsprechen.

3.7 Lärm

Auf den Bebauungsplangebieten sind mehrere Tiefgaragen geplant, welche nach Anhang 6 Lärmschutz-Verordnung (LSV; Industrie- und Gewerbelärm) zu beurteilen sind. Zu weiteren neuen Anlagen liegen noch keine Angaben vor; deren Lärmrechtskonformität ist im Baubewilli-

gungsverfahren zu prüfen. Gemäss den Untersuchungen im UVB sind die massgebenden Planungswerte (PW) ohne Massnahmen an Teilen mehrerer Fassaden überschritten. Aufgrund der Vorgabe des Umweltschutzgesetzes (USG), Lärm prioritär an der Quelle zu begrenzen, sind für die Tiefgaragen und deren Zufahrten sämtliche technisch betrieblich möglichen und verhältnismässigen Massnahmen möglichst an der Quelle umzusetzen (Art. 11 USG, Art. 7 LSV). Zu diesen gehören insbesondere die Optimierung bezüglich Lage und Dimensionierung der Einfahrten (vgl. Massnahme «LÄ 9» UVB). Mit einer sinnvollen Anordnung und allenfalls Reduktion der Anzahl an Zufahrten (Konzentration des Verkehrs auf möglichst wenige Strecken) kann eventuell auf Nutzungseinschränkungen entlang den Gebäuden verzichtet werden.

Vorbehalt: Die Lage der Tiefgaragen und deren Zufahrten ist im Rahmen der Bebauungsplanung lärmtechnisch zu optimieren.

3.8 Wald

Die Planung der Ziele und Massnahmen im Wald ist gemäss Art. 18 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) in der Waldgesetzgebung geregelt und erfolgt gemäss §§ 12 ff. EG Waldgesetz über die Instrumente der Waldplanung. Dies sind die behördenverbindlichen Instrumente Richtplan (Kapitel Wald) und Waldentwicklungsplan. Die eigentümergebundene Planung erfolgt gemäss Waldgesetz über den Waldwirtschaftsplan sowie über Vereinbarungen und Verträge.

Bei den Grundstücken (GS) Nrn. 108 und 2334 sind bereits statische Waldgrenzen vorhanden. Bei den anderen GS ist bei der Planung die Waldabgrenzung gemäss aktueller AV-Bodenbedeckung zu verwenden. Diese Waldabgrenzung wird nächstens überprüft und statisch festgelegt. Rodungen sowie Nutzungen, welche die Funktionen oder die Bewirtschaftung des Waldes gefährden oder beeinträchtigen, sind unzulässig. Eine Ausnahmegenehmigung kann nur erteilt werden, wenn nachweislich wichtige Gründe bestehen, die das Interesse der Walderhaltung überwiegen.

Der Waldabstandsbereich liegt in der OeIF. Dieser ist grundsätzlich frei von Bauten und Anlagen zu halten. Sprechen wichtige Gründe dagegen, bedarf die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands von 12 Metern durch Bauten und Anlagen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Baubewilligungsbehörde. Diese kann erteilt werden, wenn es das übergeordnete Recht, vorliegend Art. 17 Abs. 1 Waldgesetz (WaG), zulässt und sich ansonsten eine unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergäbe (Ausnahmesituation nach § 14 PBG). Für die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstands ist die Zustimmung des Amtes für Wald und Wild erforderlich. Eine solche Zustimmung muss Art. 17 Abs. 1 WaG berücksichtigen, wonach Bauten und Anlagen im Waldabstand nur zulässig sind, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Zudem ist dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung zu tragen. Waldränder sind sowohl wegen ihres landschaftlichen, biologischen und ästhetischen Werts als auch angesichts ihrer vermehrten Gefährdung besonders zu schützen. Zu erhalten ist nicht allein die Quantität, sondern auch die Qualität des Walds. Der Waldrand ist für die Qualität des Waldes wesentlich.

Vorbehalt: Die Umwandlung eines Walds in eine Parklandschaft ist mit der Waldgesetzgebung nicht vereinbar. Konzeptionelle Überlegungen dürfen die Walderhaltung nicht gefährden und sind mit der Waldplanung abzustimmen. Erfolgt die konzeptionelle Planung über Erholungswaldkonzepte, sind diese durch das Amt für Wald und Wild zu genehmigen. Bei Planungen, welche das Waldareal oder den Waldabstand tangieren, soll das Amt für Wald und Wild frühzeitig miteinbezogen werden.

3.9 Zu den einzelnen Bebauungsplänen

3.9.1 Bebauungsplan E

Dem Planungsbericht ist auf Seite 63 unter «Freiräume und Plätze» zu entnehmen, dass ein Heilkräutergarten lediglich beim Haus der Homöopathie vorzusehen ist. In Ziff. 23 Abs. 7 der Bestimmungen ist festgehalten, dass der private Garten als Heilkräutergarten zu gestalten ist. Diese Bestimmung stellt einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar, dessen Rechtfertigung dem Planungsbericht nicht entnommen werden kann.

Vorbehalt: Ziff. 23 Abs. 7 ist entweder offener zu formulieren oder gemäss der Erläuterung im Planungsbericht zu präzisieren.

3.10 Umweltverträglichkeitsbericht

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» sind der beigelegten Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB) «Teilrevision Nutzungsplanung, Äussere Lorzenallmend, Stadt Zug» vom 19. September 2024 zu entnehmen.

3.11 Geodaten

Die Bewirtschaftung von Geobasisdaten richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über Geoinformation im Kanton Zug. Die Gemeinden sind verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- oder Genehmigungsverfahrens bilden (§ 74 PBG).

Vorbehalt: Die angepassten Geodaten der Zonenplananpassung und der Bebauungspläne sind nachzuliefern.

4 Weiteres Vorgehen

Die Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» in Aussicht gestellt werden.

5 Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion des Kantons Zug



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen:

- Planunterlagen (1-fach)
- Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 19. September 2024

Mitteilung ohne Beilagen an:

- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
- Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
- Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
- Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr (Beilage:1 Expl. Planunterlagen)