

## **Baudepartement**

### **Städtebau und Planung: Baulinienplan Chollerstrasse, Plan Nr. 8028; Festsetzung im ordentlichen Verfahren**

#### **I Ausgangslage**

Im Jahr 2007 haben die Stadt Zug und die Korporation Zug zur Entwicklung des Gebietes Äussere Lorzenallmend gemeinsam ein Studienverfahren mit vier Büros durchgeführt. Das Ergebnis wurde in den Quartiergestaltungsplan (QGP) Äussere Lorzenallmend überführt, welchen der Stadtrat per Beschluss vom 3. Juni 2008 genehmigt hat. Das Bebauungskonzept des Quartiergestaltungsplans wurde zwischen 2012 und 2016 bis an die Steinhauserstrasse ausgedehnt. Darauf basierend wurde der Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend angepasst und am 19. Dezember 2017 vom Stadtrat festgesetzt.

Mit Beschluss Nr. 44.22 vom 25. Januar 2022 hat der Stadtrat das Baudepartement mit der Verfahrenseinleitung der Baulinienplanung Chollerstrasse beauftragt. Für den vorliegenden Baulinienplan diente der Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend als Grundlage. Er zeigt das Zielbild des Areals für die Bebauungsplanung und hinsichtlich der Verkehrserschliessung auf.

Am 17. April 2023 folgte das Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend. Es sieht vor, dass die Chollerstrasse neu durchgehend erstellt und auf der gesamten Länge mit einem mittigen Mehrzweckstreifen und einer Baumallee ausgestattet wird. Auf beiden Strassenseiten werden nebst den Trottoirzonen auch Arkadenbereiche festgelegt. Die Arkaden bilden zusammen mit den Erdgeschossnutzungen attraktive Bereiche für Fussgänger. Auf halber Länge der Chollerstrasse ist zudem ein zentraler Quartierplatz vorgesehen, wo die Gestaltung der Strasse entsprechend dem Aufenthaltsbedürfnis an diesem Ort sorgfältig auszubilden ist.

Für den Knotenpunkt Chollerstrasse/Sumpfstrasse ist der Neubau eines Kreisels vorgesehen.

Da zukünftig auch eine Buslinie auf der Chollerstrasse vorgesehen ist, sind zudem je Fahrtrichtung Bushaltestellen eingeplant. Ferner ist beabsichtigt, an einzelnen Stellen entlang der Strasse öffentliche Parkfelder und Veloabstellplätze anzubieten. Die Anlieferung der einzelnen Baubereiche wird über seitliche Erschliessungsstrassen im Einbahnregime organisiert. Zusätzlich erschliessen diese Strassen auch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen.

Mit Beschluss Nr. 272.24 vom 11. Juni 2024 hat der Stadtrat die Baulinienplanung Chollerstrasse der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung übergeben. Die im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 17. Juli 2024 erfolgten Beanstandungen wurden in der Folge bereinigt.

#### Öffentliche Auflage und Behandlung der Einsprachen

Am 19. September 2024 hat das Baudepartement der Stadt Zug den Baulinienplan Nr. 8028, gestützt auf § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998, öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen von folgenden Grundeigentümerschaften Einsprachen ein:

- a) Xaver Keiser Holzbau AG, vertreten durch Urban Keiser und Gregor Keiser, Mitglieder des Verwaltungsrats, Chollerstrasse 30, 6300 Zug, GS Nr. 4129, Schreiben vom 17. Oktober 2024
- b) Etter Söhne AG, vertreten durch Eveline Galliker-Etter, Präsidentin des Verwaltungsrats, und Gabriel Galliker-Etter, Vizepräsident des Verwaltungsrats, Chollerstrasse 4, 6300 Zug, GS Nr. 108, Schreiben vom 15. Oktober 2024
- c) Weber-Vonesch AG, vertreten durch Oswald Weber, Präsident des Verwaltungsrats, Chollerstrasse 3, 6300 Zug, GS Nr. 3723, Schreiben vom 16. Oktober 2024

Die Einsprache a) der Xaver Keiser Holzbau AG wurde mit Unterzeichnung einer Absichtserklärung am 8. September 2025, nach Gesprächen mit Vertretern des Baudepartements der Stadt Zug, zurückgezogen.

Für die Behandlung der Einsprachen b) und c) wandten sich die Vertreter der beiden Aktiengesellschaften in der Folge gemeinsam an das Baudepartement. Mit Schreiben vom 1. Juli 2025 hat die Etter Söhne AG und mit Schreiben vom 3. Juli 2025 die Weber-Vonesch AG, nach Gesprächen mit Vertretern des Baudepartements der Stadt Zug, die Einsprache zurückgezogen.

#### Genehmigung Kommunalen Richtplan per 31. März 2025

Mit Beschluss Nr. 25.25 vom 14. Januar 2025 hat der Stadtrat die Revision des Kommunalen Richtplans der Stadt Zug verabschiedet, welcher wiederum mit Schreiben vom 31. März 2025 der Baudirektion des Kantons Zug, Amt für Raum und Verkehr, genehmigt worden ist. Unter den Rubriken «M3-M5 - Kommunale Strassen, Fuss- und Veloverkehr» ist der Neubau der Chollerstrasse als Massnahme festgesetzt.

## **II Bestehende Baulinien**

Die bestehende Baulinie Chollerstrasse Nr. 5977 vom 4. Januar 1994 wird durch den vorliegenden Plan Nr. 8028 vollständig aufgehoben und ersetzt.

## **III Festlegung der Baulinien durch die Gemeinde Steinhausen**

Der Baulinienplan betrifft zum Teil auch Steinhauser Gemeindegebiet. Am 17. März 2025 hat der Gemeinderat Steinhausen die Änderung des Baulinienplans beschlossen.

## **IV Zusammenfassung**

Zusammenfassend ergibt sich, dass aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts sowie der Planaufgabe und öffentlichen Auflage keine zusätzlichen Anpassungen am Baulinienplan Chollerstrasse erforderlich sind. Infolgedessen kann der Baulinienplan festgesetzt und der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht werden.

## **V Beschluss**

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Die Einsprache der Xaver Keiser Holzbau AG, Chollerstrasse 30, 6300 Zug, vertreten durch Urban Keiser und Gregor Keiser, Mitglieder des Verwaltungsrats, wird infolge Rückzugs abgeschrieben.
2. Die Einsprache der Etter Söhne AG, Chollerstrasse 4, 6300 Zug, vertreten durch Eveline Galliker-Etter, Präsidentin des Verwaltungsrats, und Gabriel Galliker-Etter, Vizepräsident des Verwaltungsrats, wird infolge Rückzugs abgeschrieben.
3. Die Einsprache der Weber-Vonesch AG, Chollerstrasse 3, 6300 Zug, vertreten durch Oswald Weber, Präsident des Verwaltungsrats, wird infolge Rückzugs abgeschrieben.
4. Der Baulinienplan Chollerstrasse, Plan Nr. 8028, wird festgesetzt.
5. Der vorliegende Festsetzungsbeschluss betreffend Baulinienplan Chollerstrasse, Plan Nr. 8028, wird, koordiniert mit jenem der Gemeinde Steinhausen, der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung unterbreitet. Die rechtskräftige Genehmigung der Baudirektion ist nach § 38 Abs. 4 PBG zur Orientierung der Öffentlichkeit im Amtsblatt zu publizieren.
6. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen seit der Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizufügen.
7. Mitteilung an:
  - Etter Söhne AG, Chollerstrasse 4, 6300 Zug, eingeschrieben (Versand durch Baudepartement), sowie per E-Mail an [etter@etter-distillerie.ch](mailto:etter@etter-distillerie.ch)
  - Weber-Vonesch AG, Chollerstrasse 3, 6300 Zug, eingeschrieben (Versand durch Baudepartement), sowie per E-Mail an [oswald.weber@weber-vonesch-ag.ch](mailto:oswald.weber@weber-vonesch-ag.ch)
  - Xaver Keiser Holzbau AG, Chollerstrasse 30, 6300 Zug, eingeschrieben (Versand durch Baudepartement), sowie per E-Mail an [info@keiser-zug.ch](mailto:info@keiser-zug.ch)
  - Gemeinderat Steinhausen, Bahnhofstrasse 3, 6312 Steinhausen, per E-Mail an [info@steinhausen.ch](mailto:info@steinhausen.ch)
  - Baudepartement
  - Kanzlei

Zug, 16. September 2025



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

André Wicki  
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Beat Werder  
Stadtschreiber

Beilagen

- B1: Vorprüfungsbericht Kanton Zug, vom 17.07.2024, kommentiert
- B2: Baulinienplan Chollerstrasse, Plan Nr. 8028, vom 08.09.2025
- B3: Bericht Baulinienplan Chollerstrasse vom 16.09.2025
- B4: Gemeinderat Steinhausen, Beschluss vom 17.03.2025