

Baulinienplan Chollerstrasse Plan Nr. 8028

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

580-10.05
19. September 2024



Impressum

Auftrag	Baulinienplan Chollerstrasse, Stadt Zug		
Auftraggeber	Stadt Zug Baudepartement Stadthaus, Gubelstrasse 22 6301 Zug		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Lino Schumacher, Chiara Kehl		
Titelbild	Auszug Luftbilder, zugmap.ch		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Anlass	4
1.2 Anpassung und Neufestsetzung der Baulinien	6
1.3 Kommunalen Richtplan Verkehr	7
1.4 Betriebs- und Gestaltungsprojekt	9
2. Wesentliche Grundlagen	11
2.1 Übersicht	11
2.2 Berücksichtigung der übergeordneten Grundlagen	11
2.3 Planungs- und Baugesetz (PBG)	11
2.4 Gesetz über Strassen und Wege des Kantons Zug (GSW)	11
2.5 Bauordnung Stadt Zug	12
3. Verfahren	13
3.1 Verfahrensschritte	13
3.2 Entwurf	14
3.3 Vorprüfung Tiefbauamt	14
3.4 1. Publikation und Mitwirkungsaufgabe	14
3.5 Festsetzungsbeschluss Stadtrat	14
3.6 2. Publikation Festsetzungsbeschluss mit Beschwerdefrist	14
3.7 Genehmigung Baudirektion	14
3.8 Publikation Inkrafttreten	14
4. Festlegung und Aufhebung Baulinien	15
Beilagen	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Übersichtsplan mit den bestehenden Abschnitten (rot) und der projektierten Linienführung Chollerstrasse (blau); www.zugmap.ch (Aufruf: 29.09.2022)	5
Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftige Baulinien; www.zugmap.ch (Aufruf: 29.09.2022)	6
Abb. 3: Ausschnitt kommunalen Richtplan Verkehr; Stadt Zug (06. August 2008)	8
Abb. 4: Ausschnitt Südwest des Betriebs- und Gestaltungskonzepts; TEAMverkehr.zug ag, 17.04.2023	9
Abb. 5: Ausschnitt Nordost des Betriebs- und Gestaltungskonzepts; TEAMverkehr.zug ag, 17.04.2023	9
Abb. 6: Verfahrensübersicht Festlegung Baulinien Stadt Zug; Darstellung R+K	13
Abb. 7: Ausschnitt Südwest des Baulinienplans Chollerstrasse; R+K	15
Abb. 8: Ausschnitt Nordost des Baulinienplans Chollerstrasse; R+K	15
Abb. 9: Ausschnitt Zentrumsplatz des Baulinienplans Chollerstrasse; R+K	16
Abb. 10: Ausschnitt Knoten Chollerstrasse/Sumpfstrasse des Baulinienplans Chollerstrasse, R+K und des Betriebs- und Gestaltungskonzepts, TEAMverkehr.zug ag, 17.04.2023	17

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Quartiergestaltungsplan
«Äussere Lorzenallmend»

Das Gebiet zwischen der Chamer- und der Steinhauserstrasse (Kantonsstrassen) bis zur Autobahn und der Bahnstrecke Zug – Steinhausen verfügt über ein hohes Entwicklungspotenzial. Im Jahr 2007 hat die Korporation Zug als Eigentümerin eines der grössten unbebauten Grundstücke innerhalb der Bauzone in der Äusseren Lorzenallmend gemeinsam mit der Stadt Zug ein Studienverfahren mit vier Büros durchgeführt. Anschliessend wurde das Ergebnis in den Quartiergestaltungsplan (QGP) «Äussere Lorzenallmend» integriert, welchen der Stadtrat am 03. Juni 2008 beschlossen hat.

Das Bebauungskonzept des Quartiergestaltungsplans wurde zwischen 2012 und 2016 bis an die Steinhauserstrasse weiterentwickelt. Darauf basierend wurde eine Änderung des Quartiergestaltungsplans «Äussere Lorzenallmend» vorgenommen und am 19. Dezember 2017 vom Stadtrat festgesetzt.

Der Perimeter des QGP umfasst insgesamt 23 Grundstücke der Stadt Zug und ist ca. 18 ha gross. Auf dem Areal entsteht ein neuer Stadtteil und Freiraum (Lorzenpark) für 3'000 bis 3'500 Beschäftigte und 2'000 bis 2'500 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Chollerstrasse ist nicht durchgehend realisiert. Mit der Erarbeitung eines Baulinienplans soll der Raum für die geplante durchgehende Chollerstrasse gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK Chollerstrasse) gesichert werden. Auf Seite der Gemeinde Steinhausen wird ein separater Baulinienplan erstellt. Die Planungsverfahren für die beiden gemeindlichen Baulinienpläne werden koordiniert.

In der folgenden Abbildung ist die projektierte Linienführung der durchgehenden Chollerstrasse im Bereich des Quartiergestaltungsplans «Äussere Lorzenallmend» ersichtlich.

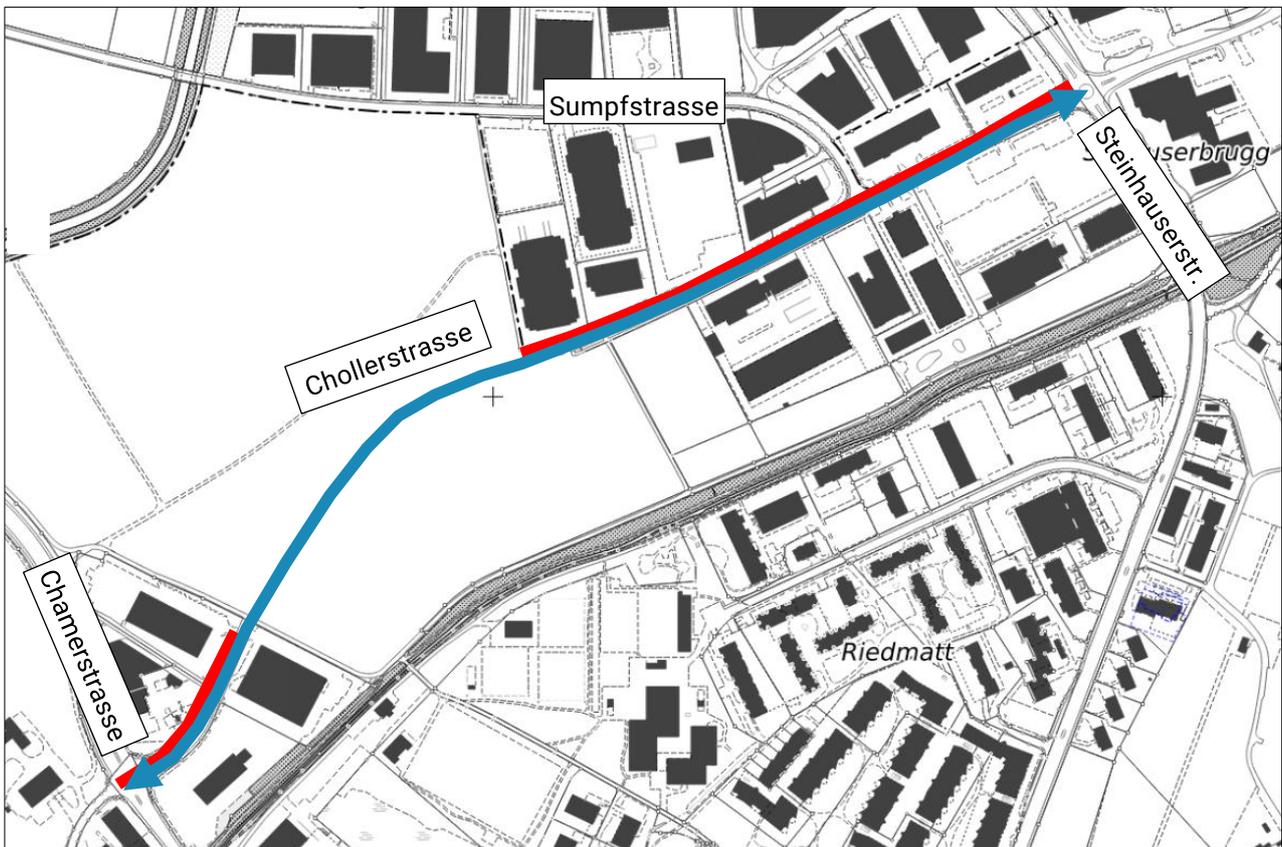


Abb. 1: Ausschnitt Übersichtsplan mit den bestehenden Abschnitten (rot) und der projektierten Linienführung Chollerstrasse (blau); www.zugmap.ch (Aufruf: 29.09.2022)

Erschliessung Auf der Chollerstrasse wird der motorisierte Individualverkehr (MIV), der öffentliche Verkehr (ÖV) als auch der Fuss- und Radverkehr geführt. Auf der Chollerstrasse werden zwei Fahrbahnhaltstellen angeordnet. Die Chollerstrasse ist beidseitig mit Bäumen bestanden. Punktuell sind öffentliche Parkfelder, Veloabstellplätze, Versickerungsflächen und andere Infrastrukturelemente zwischen den Bäumen vorgesehen. Des Weiteren ist vorgesehen, dass der Strassenraum zwischen der Chamerstrasse und der Sumpfstrasse bis an die Baufelder als öffentliche Fläche ausgewiesen wird.

Parallel zur Chollerstrasse führen im Norden der Landquai und im Süden der Parkquai mit anschliessendem Lorzenpark. Die Quais dienen prioritär dem Fuss- und Radverkehr.

Ab der Chollerstrasse dienen seitliche Erschliessungsstrassen, sogenannte Erschliessungskorridore, im Einbahnverkehr der Anlieferung, dem Güterumschlag und den Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen. Des Weiteren werden die Korridore mit Notzufahrten, öffentlichen Parkfeldern für Personenwagen und Veloabstellplätzen, Gebäudezugängen und mit Ver- und Entsorgungsanlagen ausgestattet.

1.2 Anpassung und Neufestsetzung der Baulinien

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters sind verschiedene rechtskräftige Baulinien und Unterniveaubaulinien vorhanden. Für die Umsetzung des Quartiergestaltungsplans müssen diese gemäss § 31 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 721.11) basierend auf dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Chollerstrasse (Stand: 17.04.2023) bereinigt werden. Um die Erschliessungskosten aufzuteilen, wird zudem ein Perimeterplan gemäss Reglement über Strassen und Wege der Stadt Zug (Strassenreglement) erstellt und umgesetzt.

Baulinienpläne dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsgebiets. Sie sichern unter anderem Strassen und Wege und halten Räume für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen frei.

Die Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen der Raumsicherung. Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.

Wer für die Verkehrsanlage zuständig ist, erlässt die erforderlichen Baulinien- und Strassenpläne. Mit der Chollerstrasse ist eine kommunale Strasse betroffen und es wird dementsprechend ein kommunaler Baulinienplan erarbeitet.

Legende:

-  Baulinien rechtskräftig
-  Unterniveaubaulinien rechtskräftig
-  Strassenlinie rechtskräftig



Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftige Baulinien; www.zugmap.ch (Aufruf: 29.09.2022)

1.3 Kommunalen Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr, Motorisierter Individualverkehr wurde vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossen und vom Amt für Raumplanung des Kantons Zug am 22. Juni 2010 genehmigt. Im Bereich der Äusseren Lorzenallmend ist die Erschliessung der Siedlungserweiterung durch Anschluss an die neue durchgehende Chollerstrasse (Sammelstrasse) als Massnahme V2 A1 vorgesehen. Im Zusammenhang mit der durchgehenden Chollerstrasse ist der Umbau des Knotens Chollerstrasse/Chamerstrasse als Massnahme V3 K7 vorgesehen.

Der kommunale Richtplan der Stadt Zug wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet. Die Mitwirkung und Auflage des kommunalen Richtplans fand von Oktober bis Dezember 2023 statt. Parallel dazu lief die kantonale Vorprüfung, welche Anfang März 2024 abgeschlossen wurde. Die Inputs aus der Mitwirkung wurden sortiert, einer Interessenabwägung unterzogen, auf die Ergebnisse der Vorprüfung abgestimmt und in die Richtplanung eingearbeitet. Der überarbeitete kommunale Richtplan wird im Herbst 2024 dem Stadtrat zum Beschluss unterbreitet. Vorliegende Planung entspricht den projektierten Inhalten des Richtplans.

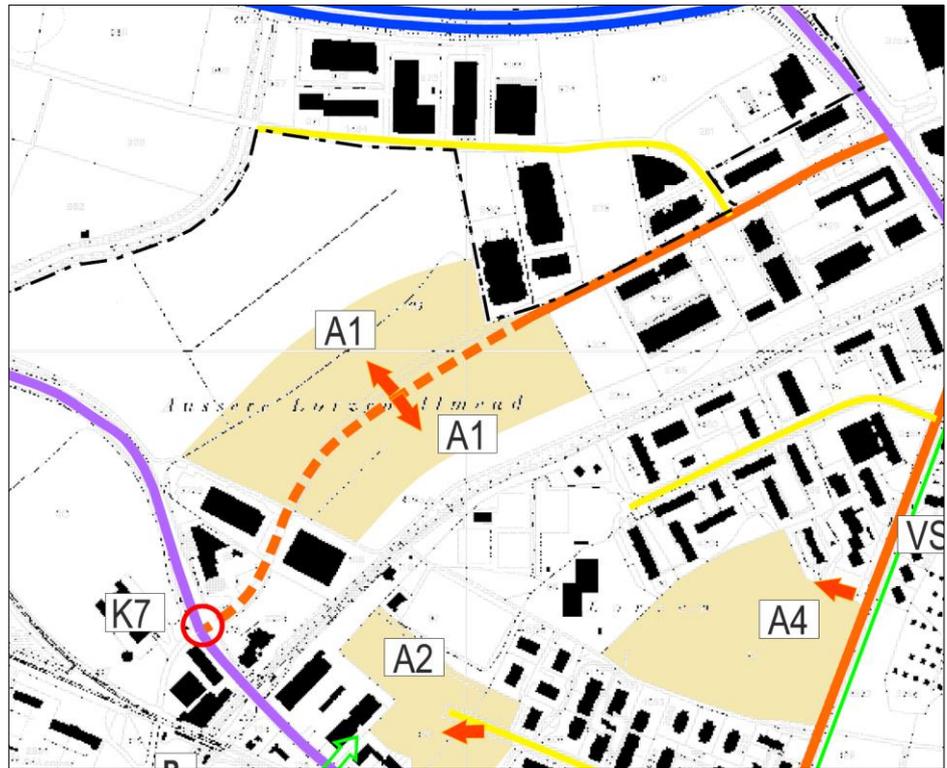


Abb. 3: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr; Stadt Zug (06. August 2008)

Legende:

Verkehr

Ausgangslage	Richtplaninhalt	Nr.	Richtplandtext
		*	Hauptverkehrsstrasse (HVS; offene Strecke / Tunnel)
		*	Verbindungsstrasse (VS)
			Sammelstrasse (SS)
			Erschliessungsstrasse (ES)
		A1	Anschlusspunkt neue Erschliessung (mit Einzugsgebiet)
		K1	Umbau Knoten
			V2
			V3

1.4 Betriebs- und Gestaltungsprojekt

Projektstand Das Betriebs- und Gestaltungsprojekt wurde durch die TEAMverkehr.zug ag auf Basis des Quartiergestaltungsplans und in Koordination mit der Bebauungsplanung erarbeitet (Stand: 17.04.2023).



Abb. 4: Ausschnitt Südwest des Betriebs- und Gestaltungskonzepts; TEAMverkehr.zug ag, 17.04.2023

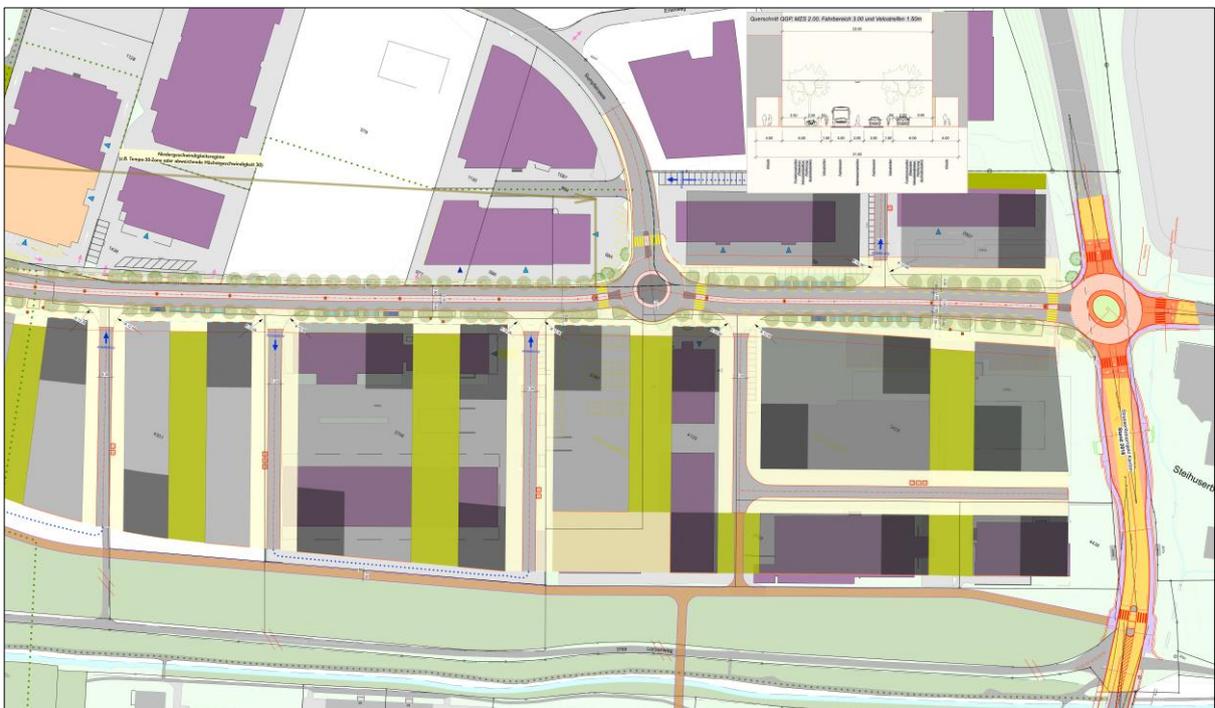


Abb. 5: Ausschnitt Nordost des Betriebs- und Gestaltungskonzepts; TEAMverkehr.zug ag, 17.04.2023

Zielzustand Der Quartiergestaltungsplan «Äussere Lorzenallmend» zeigt das Zielbild des Areals auf. Damit der gewünschte Endzustand bestmöglich umgesetzt werden kann, wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet.

Die Fahrbahn der Chollerstrasse wird entlang der gesamten Länge mit einem mittigen Mehrzweckstreifen ausgestaltet und in der Mitte der Chollerstrasse ist eine Begegnungszone geplant. Für den Knoten Chollerstrasse/Sumpfstrasse ist langfristig der Bau eines Kreisels mit einem Durchmesser von 26 m vorgesehen.

Für den öffentlichen Verkehr sind zwei Haltestellen pro Richtung auf der Chollerstrasse geplant. Die Anlieferung wird über seitliche Erschliessungsstrassen im Einbahnverkehr geregelt. Zusätzlich dienen die seitlichen Erschliessungsstrassen der Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen. Des Weiteren sind entlang der Chollerstrasse an gewissen Stellen Flächen für öffentliche Parkfelder und Veloabstellplätze beabsichtigt.

Es ist vorgesehen, dass der Strassenraum beidseitig entlang der gesamten Chollerstrasse mit Bäumen versehen und bis an die Baufelder (Vorderkante Kolonnade) als öffentliche Fläche ausgedehnt wird. Auf beiden Seiten der Chollerstrasse wird nebst der breiten Trottoirzone ein Arkadenbereich festgelegt. Die Arkadengänge bilden für die Fussgänger mit den Erdgeschossnutzungen eine attraktive Zirkulationszone.

2. Wesentliche Grundlagen

2.1 Übersicht

- Grundlagen
- Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700, RPG) und Raumplanungsverordnung (SR 700.1, RPV)
 - Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451, NHG) und Verordnung über den Natur- und Heimatschutz /SR 451.1, NHV)
 - Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01, USG)
 - Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG, BGS 721.11)
 - Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111)
 - Gesetz über Strassen und Wege des Kantons Zug (GSW, BGS 751.14)
 - Kommunalen Richtplan Verkehr der Stadt Zug vom 22.06.2010
 - Bauordnung der Stadt Zug vom 07.04.2009 (Stand 03.11.2023)
 - Reglement über Strassen und Wege der Einwohnergemeinde Zug vom 01.02.2000 (Strassenreglement)

2.2 Berücksichtigung der übergeordneten Grundlagen

Mit vorliegender Baulinienplanung werden die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) berücksichtigt. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind nicht tangiert. Die Bundesinventare (NHG und USG) sind für die Baulinienplanung nicht relevant.

Der gesamtheitlichen Sicht des kantonalen Richtplans wird mit der Baulinienplanung Rechnung getragen.

2.3 Planungs- und Baugesetz (PBG)

§ 31 Baulinien- und Strassenpläne Gemäss dem PBG sollen Baulinien- und Strassenpläne Strassen und Wege sichern und Räume für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen freihalten. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes.

Die Zuständigkeit für den Erlass von Baulinien- und Strassenplänen liegt bei den Verantwortlichen für die Verkehrsanlage.

§ 39a Erlass von gemeindlichen Bau- und Strassenlinien Baulinien- und Strassenpläne werden in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Es bedarf einer Vorprüfung durch die Baudirektion.

2.4 Gesetz über Strassen und Wege des Kantons Zug (GSW)

§ 17 Strassenabstand von Gebäuden Der Mindeststrassenabstand von Gebäuden beträgt an Kantonsstrassen 6 m und an Gemeindestrassen 4 m. Dieser gilt ab Strassen- bzw. Trottoirrand.

2.5 Bauordnung Stadt Zug

§ 33 Quartiergestaltungspläne ² Quartiergestaltungspläne bilden die Grundlage für die Ausarbeitung von Baulinien-, Arealbebauungs- und Bebauungsplänen und das Bauen in Einzelbauweise.

3. Verfahren

3.1 Verfahrensschritte

Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage des Baulinienplans (Publikation im Amtsblatt). Allfällige Einwendungen oder Einsprachen werden behandelt und der Baulinienplan anschliessend durch den Stadtrat festgesetzt (beschwerdefähiger Beschluss) und im Amtsblatt publiziert. Im Falle von Beschwerden erfolgt der vorgesehene Rechtsmittelweg, ansonsten beantragt der Stadtrat die kantonale Genehmigung. Der rechtskräftige Beschluss wird im Rahmen einer weiteren Publikation im Amtsblatt der Öffentlichkeit zur Orientierung bekannt gemacht.

Die folgende Grafik zeigt die kommunalen Verfahrensschritte.

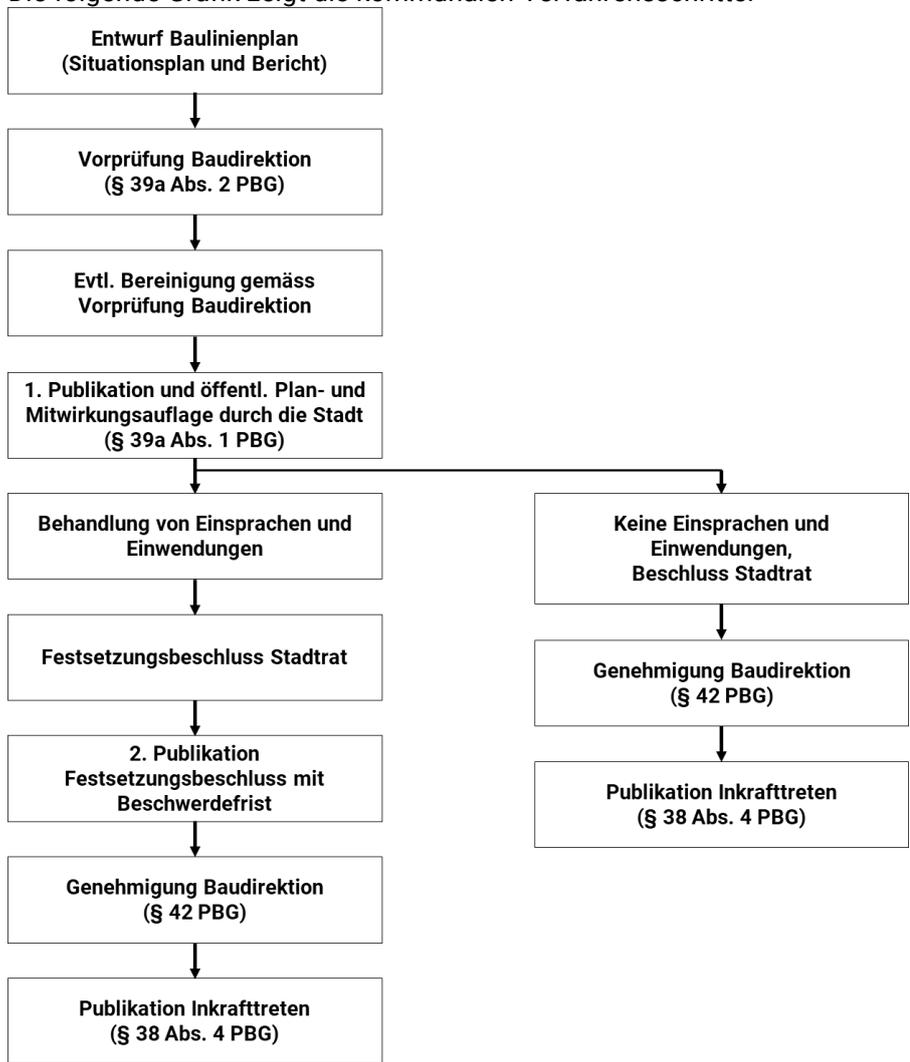


Abb. 6: Verfahrensübersicht Festlegung Baulinien Stadt Zug; Darstellung R+K

3.2 Entwurf

Mit Beschluss Nr. 44.22 am 25. Januar 2022 hat der Stadtrat Zug die Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend eingeleitet. Das Baudepartement wurde mit der Verfahrensleitung der Baulinienplanung Chollerstrasse beauftragt. Die Entwürfe des Baulinienplans und des Erläuterungsberichts wurden vom Februar 2021 bis Mai 2024 erarbeitet.

3.3 Vorprüfung Tiefbauamt

Der Stadtrat hat gemäss § 39a Abs. 2 PBG den Entwurf von der Baudirektion vorprüfen zu lassen. Der Stadtrat hat den Entwurf des Baulinienplans mit Beschluss Nr. 271.24 am 11.06.2024 zu Handen der kantonalen Vorprüfung durch die Baudirektion verabschiedet.

Mit Vorprüfung vom 17.07.2024 hat sich die Baudirektion zur Vorlage geäussert. Die Inhalte der kantonalen Vorprüfung und deren Behandlung sind in der Beilage 1. ersichtlich.

3.4 1. Publikation und Mitwirkungsaufgabe

Nach der Vorprüfung legt der Stadtrat gemäss § 39a Abs. 1 PBG den bereinigten Entwurf öffentlich auf und zeigt die Auflage im Amtsblatt an. Die 30-tägige öffentliche Auflage ist vom 19. September bis 18. Oktober 2024 vorgesehen.

Während der Auflagefrist kann bei der zuständigen Behörde Einsprache erheben, wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat.

3.5 Festsetzungsbeschluss Stadtrat

3.6 2. Publikation Festsetzungsbeschluss mit Beschwerdefrist

3.7 Genehmigung Baudirektion

3.8 Publikation Inkrafttreten

4. Festlegung und Aufhebung Baulinien

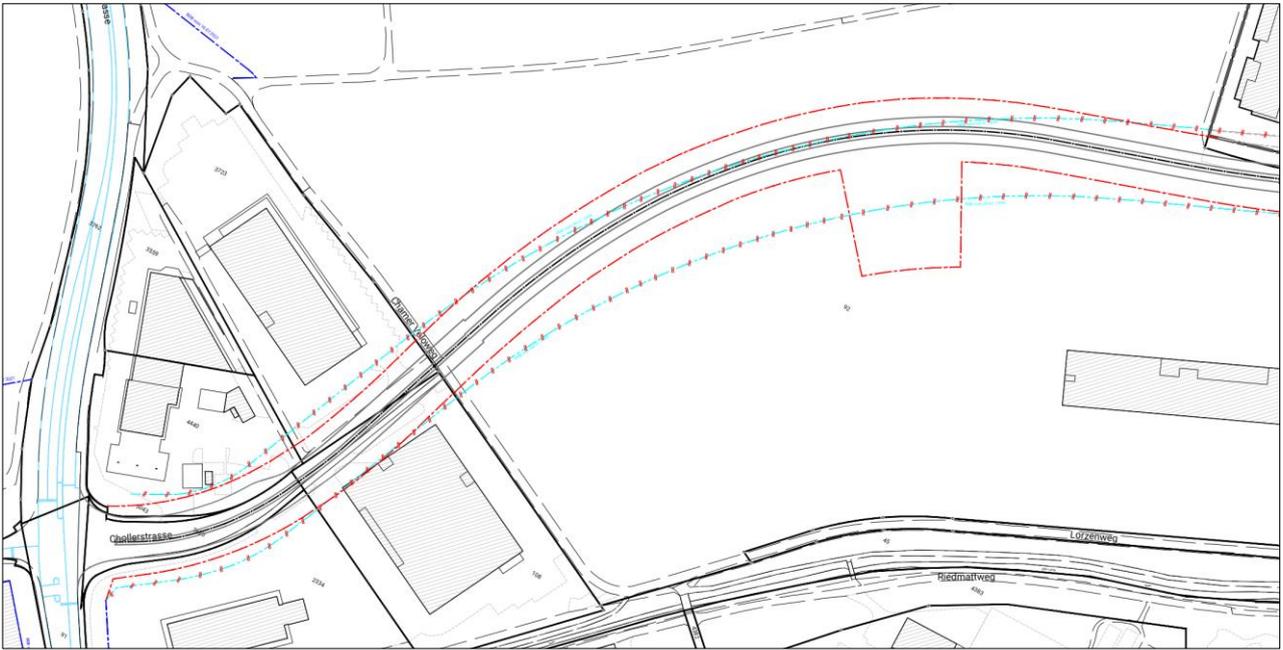


Abb. 7: Ausschnitt Südwest des Baulinienplans Chollerstrasse; R+K

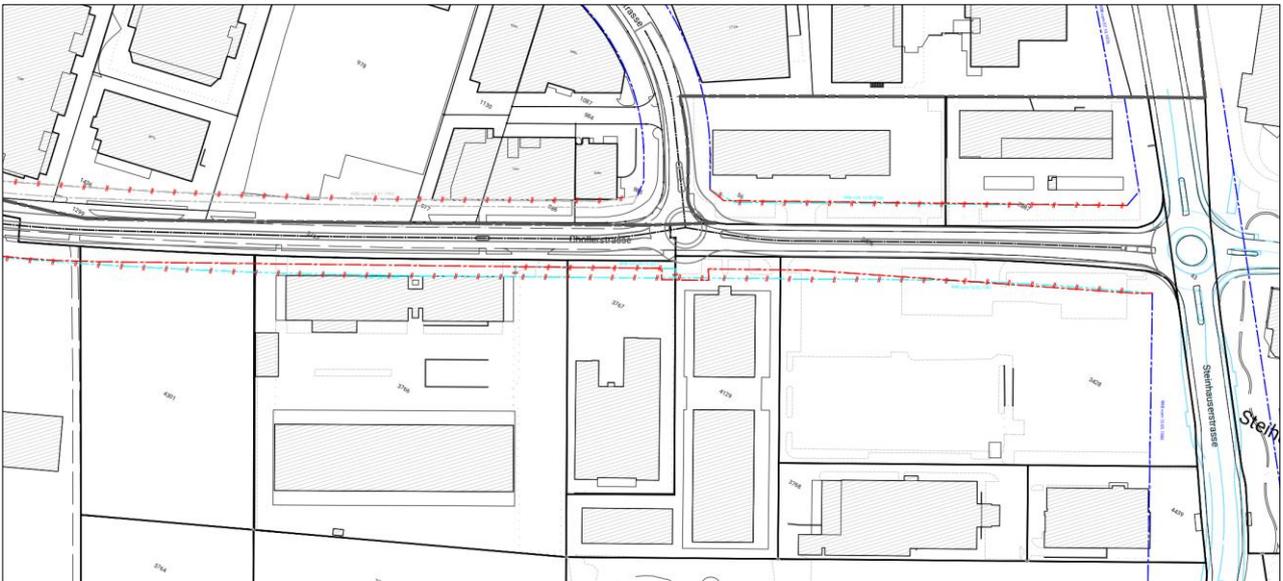


Abb. 8: Ausschnitt Nordost des Baulinienplans Chollerstrasse; R+K

Legende

Genehmigungsinhalt

- - - - - Neue Baulinie zu genehmigen
- - - - - Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen
- - - - - Aufzuhebende Unterniveaubaulinie zu genehmigen

Informationsinhalt

- - - - - Genehmigte Baulinien
- - - - - Neue Strassenachse
- - - - - Strassenlinie (BGK Chollerstrasse, TEAMverkehr.zug, 17.04.2023)
- - - - - Kantonales Strassenprojekt (aus BGK Chollerstrasse, TEAMverkehr.zug, Stand 2018)
- - - - - Neue kommunale Baulinie, Genehmigung in einem anderen Verfahren (Baulinienplan Chollerstrasse Gemeinde Steinhausen, 06.09.2024)
- - - - - Aufzuhebende Baulinie, Genehmigung in einem anderen Verfahren (Baulinienplan Chollerstrasse Gemeinde Steinhausen, 06.09.2024)
- - - - - Gemeindegrenze

Festlegungsbedarf Im Quartiergestaltungsplan «Äussere Lorzenallmend» ist die Erschliessung inklusive Ausbaustandard der Chollerstrasse definiert. In Koordination mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept werden neue kommunale Baulinien festgelegt.

Neue kommunale Baulinien Die neuen Baulinien werden entlang der Pflichtbaulinien der Baubereiche festgelegt. Die Start- und Endpunkte der Baulinien werden, falls vorhanden, an die rechtskräftigen Baulinien angeschlossen. Im Bereich der Chamerstrasse (Grundstück Nr. 4440) wird der Start- bzw. Endpunkt 6 m von der bestehenden Strassenlinie entfernt angelegt. 6 m ist der Mindestabstand für Gebäude an Kantonsstrassen (Art. 17 GSW).

Die Baulinien werden durchgehend beidseitig der Chollerstrasse festgelegt. Für die Baulinien im Bereich der Gemeinde Steinhausen wird ein separater Baulinienplan erstellt. Im Plan werden die Baulinien als Informationsinhalt dargestellt.

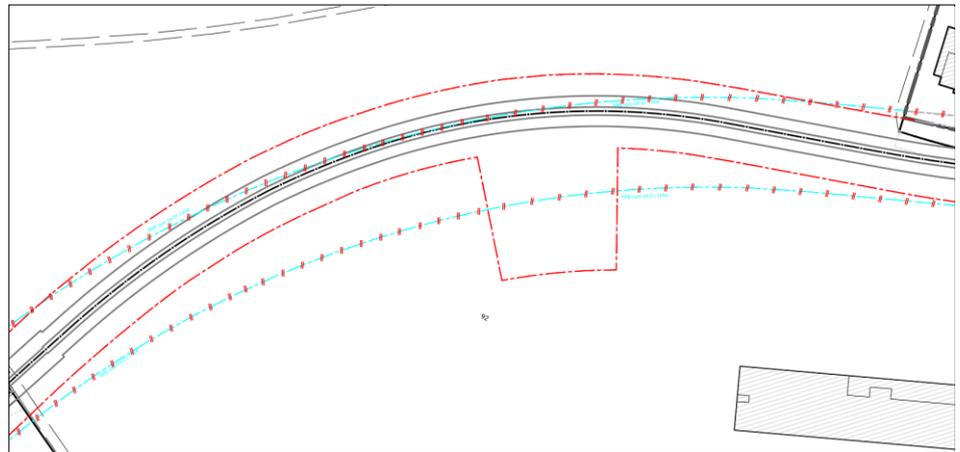


Abb. 9: Ausschnitt Zentrumsplatz des Baulinienplans Chollerstrasse; R+K

In der Mitte der Chollerstrasse ist der Zentrumsplatz mit einer Begegnungszone geplant. Die Baulinien werden in diesem Bereich entlang des Zentrumsplatzes geführt.

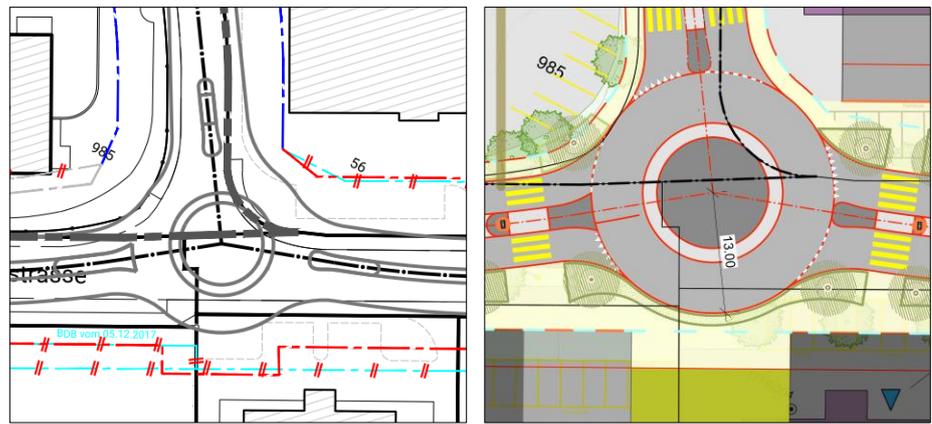


Abb. 10: Ausschnitt Knoten Chollerstrasse/Sumpfstrasse des Baulinienplans Chollerstrasse, R+K und des Betriebs- und Gestaltungskonzepts, TEAMverkehr.zug ag, 17.04.2023

Im Bereich südlich des neu geplanten Kreisels wird die Baulinie rückversetzt. Ohne den Rücksprung hätte ein Normtrottoir (2.0 m) mit dem geplanten Grünbereich keinen Platz innerhalb des Baulinienraums. Des Weiteren ist entlang der gesamten Länge der Chollerstrasse ein Trottoirbereich mit einer Breite von 3.0 m vorgesehen, welcher mit dem Rücksprung gesichert werden kann.

Aufhebung rechtskräftige
Baulinien

Aufgrund der neuen Baulinien werden die rechtskräftigen Baulinien (RRB 13.05.1980, teilweise RRB 03.02.1981, RRB 04.01.1994 und 13.05.2002) wie auch die rechtskräftige Unterniveaubaulinie (BDB 05.12.2017) aufgehoben.

Beilagen

1. Behandlung der kantonalen Vorprüfung vom 17. Juli 2024