

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Einwohnergemeinde Cham
Abteilung Planung und Hochbau
Postfach 265
6330 Cham

T direkt +41 41 594 32 94
fabian.schweizer@zg.ch
CH-2023-214

Zug,**23. MAI 2024**.....

Vorprüfung Teiländerung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn, Gemeinde Cham

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 6. Februar 2024 haben Sie der Baudirektion des Kantons Zug die Teiländerung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn zur Vorprüfung zugestellt. Sie beabsichtigen, die Änderung des Bebauungsplans im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) durchzuführen. Stellvertretend für die Baudirektion hat das Amt für Raum und Verkehr (ARV) das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und die vorliegende Vorprüfung koordiniert.

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Teiländerung Bebauungsplan Allmend Hagendorn Mst. 1:1'000 vom 30. Januar 2024
- Teiländerung Sonderbauvorschriften vom 12. Januar 2024

Das Dossier umfasst folgende begleitende Dokumente:

- Richtprojekt «Architektur» vom 14. Januar 2020
- Richtprojekt «Umgebung/ökologischer Ausgleich» mit Ausnahme der Baufelder B1, B2 und B3 vom 14. Januar 2020
- Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung vom 12. Januar 2024
- Nachweis Energiebedarf Baumgartner Fenster AG vom 11. Januar 2024

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum Bebauungsplan vom 30. Januar 2024
- Änderungen der Sonderbauvorschriften BBP Hagendorn Allmend vom 30. Januar 2024
- Fensterfabrik Baumgartner, Dachbegrünung und Solardach, Bilanzierung Ökologie und Umweltwirkung vom 15. Januar 2024
- Ausmass und Aufbau Gründach vs. Solardach vom 12. Januar 2024

- Ausmass und Aufbau Gründach Bestand
- Ausmass und Aufbau Solardach
- HAG_Versuchsfelder_230811
- KOE-720-01 Baueingabe
- Topos Marti & Müller AG, Fensterfabrik Baumgartner Hagendorn
- Ökologische Beurteilung Gründach 2017
- Gemeinderatsbeschluss vom 6. Februar 2024

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Teiländerung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn wie folgt:

1. Ausgangslage

Für die Erweiterung der Baumgartner Fenster AG wurde der Bebauungsplan Allmend Hagendorn revidiert und am 20. April 2021 von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt. Die dadurch ermöglichte Erweiterung der Produktionsstätte wird aktuell umgesetzt.

Durch die Vergrösserung wird sich der Energieverbrauch der Baumgartner Fenster AG nahezu verdoppeln. Zur Deckung des Energiebedarfs ist eine moderne Solar- und Photovoltaikanlage in Kombination mit einem ökologisch hochwertigen Gründach geplant. Es soll eine Fläche von insgesamt 15 900 m² auf dem Dach der Produktionshalle mit einer Solaranlage bestückt werden. Diese innovative Massnahme hat zum Ziel, die Effizienz des Gesamtsystems zu steigern und gleichzeitig den ökologischen Fussabdruck des Unternehmens zu reduzieren. Da dieses Vorhaben nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan vereinbar ist, hat die Eigentümerschaft eine Anpassung des Bebauungsplans beim Gemeinderat Cham beantragt. Dieser stimmte im Grundsatz der gewünschten Änderung zu und startete das Verfahren zur Anpassung des Bebauungsplans im Dezember 2023. Zum Solardach und der Dachbegrünung wurde ein Richtprojekt erstellt. Die bisherigen Grundlagen, Gutachten und Richtprojekte bleiben gültig.

2. Vorprüfung

2.1. Wesentliche Vorzüge

Sollen gemeindliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 PBG). Es ist vorgesehen, die Anpassung des Bebauungsplans im ordentlichen Verfahren vorzunehmen, was entsprechend begrüsst wird.

Die vorliegende Anpassung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf dessen wesentlichen Vorzüge bzw. bewirkt eine Neuausrichtung der wesentlichen Vorzüge. Gemäss Planungsbericht wird der ökologische Gesamtwert gesteigert. Die Aussage beruht auf der Umweltbilanz, welche die ökologische Qualität der Dachbegrünung mit dem Umweltnutzen der Stromproduktion mittels Solaranlage vergleicht. Eine solche Bilanzierung ist nicht zielführend und auch nicht

notwendig. Die vorliegende Anpassung des Bebauungsplans bezweckt eine Neuausrichtung der wesentlichen Vorzüge, entsprechend ist die Begründung der wesentlichen Vorzüge in Kapitel 6.3 des Planungsberichts auszubauen. Es ist auch eine Aussage zum Umgang mit den Gründächern bzw. den neuen ökologischen Ausgleichsflächen aufzunehmen und die Gesamtwürdigung zu überarbeiten.

Die kantonale Verordnung zum Energiegesetz (V EnG-ZG) wurde 2024 totalrevidiert. Werden im Bebauungsplan höhere Anforderungen im Energiebereich gefordert, gilt dies neu als wesentlicher Vorzug gegenüber der Einzelbauweise (§ 13 V EnG-ZG). Damit soll im Gegensatz zum alten § 1a V EnG auf ein Anreizsystem gesetzt werden, welches das Instrument des Bebauungsplans attraktiver gestaltet und der Bauherrschaft eine höhere Planungs- bzw. Rechtssicherheit gewährt. Es ist daher aufzuzeigen, ob und in welchem Mass der Bebauungsplan über die allgemeinen Anforderungen der Energieverordnung (§ 8 V EnG-ZG) hinausgeht.

Vorbehalt: Die Begründung der wesentlichen Vorzüge in Kapitel 6.3 des Planungsberichts ist entsprechend anzupassen und auszubauen. Die Veränderung der wesentlichen Vorzüge ist genau aufzuzeigen. Der Umgang mit den Gründächern ist aufzuzeigen und die Gesamtwürdigung ist anzupassen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision des Bebauungsplans Allmend Hagendorn kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung des Bebauungsplans Allmend Hagendorn ohne Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt werden.

4. 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



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen:

- 2 Exemplare Teiländerung Bebauungsplan Allmend Hagendorn Mst. 1:1'000 vom 30. Januar 2024
- 1 Exemplar Teiländerung Sonderbauvorschriften vom 12. Januar 2024

Mitteilung ohne Beilagen an:

- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
- Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
- Landwirtschaftsamt (info.lwa@zg.ch)
- Amt für Wirtschaft und Arbeit (info.awa@zg.ch)
- Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
- Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.agg@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle, Planungen und Baugesuche (Beilagen: je 1 Exemplar Teiländerung Bebauungsplan Allmend Hagendorn, Teiländerung der Sonderbauvorschriften)