



Einwohnergemeinde  
Cham

**BURKHALTER  
DERUNGS** AG  
RAUMENTWICKLUNG | LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE CHAM

# ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN HINTERBERGSTRASSE SÜD



## PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 RPV

1. Dezember 2023

# ÜBERSICHT DOKUMENTE

## Rechtsverbindliche Dokumente

- Situationsplan mit Schnitten, 1:500, 1. Dezember 2023
- Sonderbauvorschriften, 1. Dezember 2023

## Beilagen

- Beilage 1: Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 1. Dezember 2023
- Beilage 2: Richtprojekt Architektur inkl. Visualisierungen, CST Architekten AG, Zug, 1. Dez. 2023
- Beilage 3: Richtprojekt Umgebung, Iten Landschaftsarchitekten GmbH, Unterägeri, 1. Dez. 2023

## Weitere Beilagen zur Information

- Beilage 4: Hauptuntersuchung Umweltverträglichkeitsbericht, IPSO ECO AG, 21. Oktober 2022
- Beilage 5: Nachhaltigkeitskonzept Städtlerallmend Cham, Abicht Zug AG, 6. Mai 2022
- Beilage 6: Verkehrsgutachten Areal Städtler Allmend, Enz & Partner GmbH, 24. August 2023
- Beilage 7: Mobilitätskonzept, Gruner Schweiz AG, 24. August 2023
- Beilage 8: Plan öffentlicher Fuss- und Veloweg entlang Gemeindegrenze, Iten Landschaftsarchitekten GmbH, 24. August 2023
- Beilage 9: Plan Gewässerabstände, Iten Landschaftsarchitekten GmbH, 1. Dezember 2023
- Beilage 10: Protokoll Tischgespräch mit LLC Cham, CST Architekten AG, 2. Februar 2022
- Beilage 11: Absichtserklärung zwischen Heinz Häusler Real Estate Investment AG / Coop Genossenschaft und Alfred Müller AG betreffend gemeinsamen öffentlichen Weg, 17. Januar 2023

# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER

Einwohnergemeinde Cham  
Planung und Hochbau  
Raumplanung  
Dorfplatz 6  
6330 Cham

## BAUHERRSCHAFTEN

Coop Genossenschaft  
Thiersteinallee 12  
4053 Basel

Heinz Häusler Real Estate Investment AG  
Grabenstrasse 2  
6340 Baar

Vertreten durch  
Coop Genossenschaft  
Direktion Immobilien  
Immobilienregion NWZZ  
Silbernstrasse 1  
8953 Dietikon

## BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.bdplan.ch](http://www.bdplan.ch)

## INFORMATION

Projektnummer: 92125  
Bearbeitet durch: Michèle Willimann, Markus Burkhalter  
Titelbild: Visualisierung Richtprojekt Architektur, cst Architekten

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
1.1.	Ausgangslage	4
1.2.	Planungsprozess	5
1.3.	Zielsetzung	6
1.4.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.	RICHTPROJEKT	14
2.1.	Architektur und Städtebau	14
2.2.	Nutzung der Dachflächen	15
2.3.	Umgebung	16
2.4.	Umwelt	18
2.5.	Mobilität	22
3.	ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN	25
3.1.	Erläuterungen zu den Bestimmungen	27
3.1.1.	Einleitende Bestimmungen	27
3.1.2.	Bebauung und Nutzung	27
3.1.3.	Grünbereiche	30
3.1.4.	Verkehrerschliessung/Parkierung	30
3.1.5.	Ver- und Entsorgung	32
3.1.6.	Umwelt	32
3.1.7.	Schlussbestimmungen	33
3.2.	Abweichung Bauordnung	33
3.3.	Ergänzung Teilrevision	33
3.4.	Baulinienplan	33
3.5.	Bemassung der Baubereiche	34
3.6.	Verweis auf das ergänzende Recht	34
3.7.	Verweis auf privatrechtliche Regelungen	34
3.8.	Vorzüge des Bebauungsplans	34
3.9.	Mehrwertabgabe	35
4.	MITWIRKUNG	36
5.	KANTONALE VORPRÜFUNG	36
6.	PLANUNGSABLAUF	40
7.	BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG	41

# 1. EINLEITUNG

## 1.1. Ausgangslage

### Planungsabsicht

Die Coop Genossenschaft und die Heinz Häusler AG möchten das Areal Hinterbergstrasse Süd (Parz. Nrn. 3075, 2360, 1656, 2131 und 2313) gemeinsam weiterentwickeln. Dabei soll ein neuer, lebendiger und gut erschlossener Arbeits- und Einkaufsort für die Bevölkerung entstehen. Vorgesehen sind Jumbo, Livique, Coop Supermarkt, Fitnessstudio, Restaurant, Kinderhort/Kita, Tankstelle, Büronutzungen sowie gewerbliche Wohnungen. Das Siegerprojekt eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens wurde zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Die bestehenden Gebäude und Brachflächen sollen dabei durch verschiedene Neubauten ersetzt werden. Der Zonenplan sieht für dieses Gebiet eine Bebauungsplanpflicht vor. Auch die geplante Erhöhung der Baumassenziffer von 6.5 auf rund 8.4 nach neuer Messweise erfordert den Erlass eines ordentlichen Bebauungsplanes. Darin sind insbesondere die Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümerverschreibend zu sichern.

### Lokalisation und Erschliessung

Die betroffenen Parzellen liegen in der Arbeitszone Städtler Allmend in Cham. Das rund 30'000 m<sup>2</sup> grosse Areal wird begrenzt durch die Hinterbergstrasse, die alte Steinhauserstrasse sowie die Zugerstrasse und grenzt im Nordosten an die Arbeitszone der Gemeinde Steinhausen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Zugerstrasse liegt das Wohnquartier Alpenblick mit vereinzelt Hochhäusern. Im Südosten des Areals verläuft der beliebte Chamer Veloweg, welcher auch von Zufussgehenden genutzt wird. Vor der Tankstelle liegt die Bushaltestelle Chamerried, welche von den Buslinien 6 (Zug-Steinhausen-Cham) und 7 (Zug-Cham Gewerbestrasse) bedient wird. Die S-Bahn Haltestellen Rigiblick (S5 Zug-Zürich HB-Pfäffikon SZ) und Alpenblick (S1 Baar-Zug-Luzern-Sursee) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Über die Kreuzung Alpenblick liegt die Arbeitszone Städtler Allmend in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A14.

### Heutige Nutzung

Auf dem rund drei Hektar grossen Areal befindet sich heute eine Jumbo Filiale (ehemals Coop Bau+Hobby) mit Livique, eine Coop Tankstelle, die Binelli Automobile AG sowie die Holcim Kies und Beton AG. Zudem wird ein Teil der Fläche im Westen des Areals von der gegenüberliegenden AMAG für die Ausstellung und Zwischenlagerung von Fahrzeugen genutzt. Viele der Nutzungen sind publikumsorientiert, teilweise auch verkehrs- und publikumsintensiv wie der Jumbo oder die Tankstelle. Der Grossteil des Areals ist heute frei von Hochbauten.



Abb. 1: Ansicht Planungsperimeter (Google Earth)

Im Kanton Zug wird seit Inkrafttreten des revidierten Planungs- und Baugesetzes Anfang 2019 zwischen dem einfachen und dem ordentlichen Bebauungsplan unterschieden. Beide Bebauungspläne müssen wesentliche, nachgewiesene Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise (Regelbauweise) aufweisen. Für den einfachen Bebauungsplan gilt ein gesetzlich definierter Abweichungsspielraum, es ist keine kantonale Vorprüfung erforderlich und der Erlass erfolgt durch die Exekutive. Der ordentliche Bebauungsplan zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

Bebauungspläne

- Erweiterter Abweichungsspielraum unter Wahrung der Nutzungsart
- Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens
- Verstärkter Einbezug der Bevölkerung bei mehr als 50 % Abweichung vom Nutzungsmass
- Kantonale Vorprüfung
- Einwendungsverfahren
- Erlass durch die Legislative (Urnenabstimmung)
- Kantonale Genehmigung durch den Regierungsrat

Für die Parzellen Nrn. 3075, 2360 und 1656 im heutigen Eigentum der Coop Genossenschaft sowie die Parzellen Nrn. 2131 und 2313 im heutigen Eigentum der Heinz Häusler Real Estate Investment AG wurde der vorliegende ordentliche Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd erarbeitet. Er umfasst eine Fläche von 29'387 m<sup>2</sup>. Das Richtprojekt besitzt im Vergleich zu einem Bauvorhaben nach Einzelbauweise wesentliche Vorzüge, auf welche im Kapitel 3.7 eingegangen wird. Als wesentliche Vorzüge gelten gemäss § 32 PBG:

Ordentlicher Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd

- Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume
- Besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild

## 1.2. Planungsprozess

Die Eigentümerschaften lancierten einen Projektwettbewerb und luden dazu sechs Architekturbüros ein. Im Verfahren involviert waren auch das Amt für Raum und Verkehr vom Kanton Zug und die Abteilung Planung und Hochbau der Einwohnergemeinde Cham. Aus dem Projektwettbewerb ging das Projekt der CST Architekten sowie der Iten Landschaftsarchitekten hervor. Mit dem Siegerprojekt werden die verschiedenen Bedürfnisse an eine städtebauliche Aufwertung und attraktive Aussenräume miteinander vereint. Im Rahmen der Mitwirkung zum Raumentwicklungskonzept zeigte sich, dass dies Aspekte sind, welche der Bevölkerung von Cham wichtig sind. Der Fachmarkt fasst die verschiedenen Coop-Formate in einem Volumen zusammen und ermöglicht damit für die Nutzerinnen und Nutzer kurze, direkte und bequeme Wege. Die Obergeschosse der Bürobauten bieten flexible und auf die individuellen Bedürfnisse zukünftiger Unternehmungen anpassbare Räume. In den Erdgeschossen sind belebte Nutzungen vorgesehen. Die vier Gebäude umfassen einen öffentlichen Quartierplatz, welcher der Allgemeinheit als Aufenthalts- und Begegnungsort offensteht.

Projektwettbewerb

Im Anschluss wurde das Siegerprojekt zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Zwischen dem 9. und 26. November 2021 fand die öffentliche Mitwirkung zum Richtprojekt statt. Dabei konnte das Richtprojekt sowohl auf der Gemeindeverwaltung im Mandelhof eingesehen als auch online via Gemeindehomepage abgerufen

Erarbeitung Richtprojekt, öffentliche Mitwirkung

Neue Messweise  
und Baurechtsbe-  
griffe

werden. Nach der Mitwirkung wurde das Richtprojekt schliesslich finalisiert und bildet nun die Grundlage für den vorliegenden ordentlichen Bebauungsplan.

Die Gemeinden haben bis Ende 2025 Zeit, ihre Bauordnung an die neuen IVHB-orientierten Messweisen und Baurechtsbegriffe anzupassen. Die Gemeinde Cham befindet sich in der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision, die voraussichtlich 2025 abgeschlossen ist. Zu beachten gilt es § 74 Abs. 2 V PBG: *«Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. B PBG) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025 mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung nach neuem Recht zu beurteilen.»*

Im Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd kommen bereits die neuen Baurechtsbegriffe zur Anwendung.

### 1.3. Zielsetzung

Zielsetzung Über-  
bauung Hinterberg-  
strasse Süd

Mit der parzellenübergreifenden Planung soll auf dem Areal Hinterbergstrasse Süd ein neuer, lebendiger und gut erschlossener Arbeits- und Einkaufsort für die Bevölkerung entstehen. Dabei sind insbesondere eine städtebauliche Aufwertung und attraktive Aussen- und Freiräume von zentraler Bedeutung. Mit einer gemeinsamen unterirdischen Parkierung inkl. unterirdischer Anlieferung und der Begrenzung der oberirdischen Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr kann eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität geschaffen werden. Die Aussen- und Freiräume sind dabei nicht nur auf Erdgeschossniveau zu realisieren, sondern es sind auch attraktive begehbare Dachflächen zu schaffen. Auf dem Coop-Gebäude entsteht eine öffentlich begehbare grosse Dachterrasse. Das Herzstück des Areals bildet der grosszügige, zentrale Quartierplatz mit Baumhain.

### 1.4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Rahmenbedingun-  
gen

Im Folgenden wird auf die verschiedenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eingegangen, welche für den Perimeter des ordentlichen Bebauungsplanes von Bedeutung sind.

Bund

Auf nationaler Ebene sprechen keine Sachpläne oder ähnliches gegen das Vorhaben. Das Areal Hinterbergstrasse Süd liegt auch nicht innerhalb des ISOS-Gebiets.

Kantonaler Richt-  
plan

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gebiet innerhalb der «Stadtlandschaft», wo sich bis 2040 mindestens 85 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums konzentrieren soll. Zudem liegt das Areal innerhalb des Vorranggebiets Arbeitsnutzung und im Verdichtungsgebiet I (s. folgende Abbildung). In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden führen vor einer Umzonung mit Erhöhung der Ausnützungsziffer für grössere Teilgebiete oder das Gesamtgebiet ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durch. Im Verdichtungsgebiet I gilt als Richtwert eine Ausnützungsziffer bis 2. Eine Abweichung davon ist gestützt auf die städtebaulichen Studien zulässig.

Sowohl bei der angrenzenden Chamer- als auch bei der angrenzenden Alten Steinhäuser-/Hinterbergstrasse handelt es sich um Kantonsstrassen. Das kantonale Radstreckennetz führt im Süden entlang des Chamer Fusswegs sowie im Westen und Norden des Areals entlang der Alten Steinhäuserstrasse und der Hinterbergstrasse entlang. Südöstlich des Areals liegt das öffentliche Gewässer «Dorfbach Steinhausen». Der Dorfbach macht an dieser Stelle eine 90 Grad Kurve. Die

betroffenen Parzellen liegen zudem innerhalb einer grosszügig ausgeschiedenen archäologischen Fundstätte. Auf dies ist im Rahmen des Bauvorhabens Rücksicht zu nehmen. Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Weiterentwicklung des Areals Hinterbergstrasse Süd mit den Grundsätzen und Zielen des kantonalen Richtplans vereinbar ist bzw. diese unterstützt.



Ausgangslage	Richtplaninhalt	Kapitel	
[Orange]	[Purple]	S 1	Siedlungsgebiet
[Pink]	[Purple border]	S 1	Vorranggebiet Arbeitsnutzung
[Pink]	[Grid pattern]	S 5	Gebiet für Verdichtung I
[Green]	[Green grid pattern]	L 1	Fruchtfolgeflechte
[Olive]	[Green grid pattern]	L 5	Naturschutzgebiet
[Light Green]	[Diagonal lines]	L 11	Lorzenebene
[Light Green]	[Vertical lines]	L 7	Landschaftsschongebiet

Abb. 2: Ausschnitt kant. Richtplan (Kanton Zug)

Die Grundstücke liegen gemäss Zonenplan in der Arbeitszone A. Zudem gilt eine Bebauungsplanpflicht. Im Süden des Areals wird knapp die archäologische Fundstätte des Zonenplans tangiert.



[Blue]	Arbeitszone A (AA)
[Orange]	Wohnzone 4 (W4)
[Light Green]	Landwirtschaftszone (L)
[Black border]	Bebauungsplan (bp)
[Grid pattern]	Landschaftsschutzzone gemeindlich (LSG)
[Dotted circle]	Archäologische Fundstätte (arf)
[White box]	Verkehrsflächen (VF) / Bahnareal (BA)

Abb. 3: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (Gemeinde Cham)

Die Arbeitszone A ist für mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen gelten restriktive Vorgaben, von welchen nur im Rahmen eines Bebauungsplanes abgewichen werden kann. Dazu ist der Nachweis erforderlich, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann. Wohnungen für Betriebspersonal sind in der Arbeitszone A zulässig, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Gewerbliche Wohnnutzungen sind innerhalb von Arbeitszonen erlaubt. In der Arbeitszone A gilt eine maximale Baumassenziffer von 6.0 (entspricht nach neuer Messweise gemäss IVHB 6.5), eine maximale Höhe von 18.0 m, ein minimaler kleiner Grenzabstand von 6.0 m sowie eine minimale Freiflächenziffer von 0.30. Die vorgeschriebenen Freiflächen sind mindestens zu 50 % als Grünflächen auszubilden und in erster Linie entlang öffentlicher Strassen sowie Grundstücksgrenzen anzuordnen

Bauordnung

und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Entlang von Kantons- und Sammelstrassen ist gemäss Bauordnung ein Grünstreifen von mindestens 10 m Breite freizuhalten und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

#### Ortsplanungs- revision

Die nationalen sowie kantonalen planerischen Grundlagen haben sich in den letzten Jahren verändert. Deshalb müssen alle Zuger Gemeinden ihre Nutzungsplanung bis 2025 überarbeiten. Die Einwohnergemeinde Cham hat 2019 mit der Ortsplanungsrevision gestartet. Diese gliedert sich in zwei Phasen, wobei sich Cham bereits in der zweiten Phase befindet:

- Erarbeitung Raumentwicklungskonzept (Strategiephase)
- Überarbeitung kommunale Planungsmittel (eigentliche Revision): Zonenplan, Bauordnung, Parkplatzreglement, Richtplan Verkehr und Strassenräume, Landschaftsentwicklungskonzept

#### Raumentwick- lungskonzept

Das Raumentwicklungskonzept (REK) wurde am 6. Juli 2021 vom Gemeinderat beschlossen. Es zeigt auf, wie sich Cham im Jahr 2040 räumlich präsentieren soll. Die «Vision 2040» ergibt sich aus den drei «Bildern der Zukunft»: «Cham als Perlen-sammlung», «Cham als Park» sowie «Cham als Netzwerk». Für die Städtler Allmend sind insbesondere folgende Aussagen aus dem REK relevant, welche durch das vorliegende Bauvorhaben unterstützt werden:

- Funktionales Zentrum: Öffentliche, urbane Orte stärken und zueinander in Beziehung setzen.
- Platz und öffentlicher Raum stärken oder neu erschaffen.
- Grüner Kitt im urbanen Raum: Freiraum als strassenbegleitendes Element und mit platzartigen Ausweitungen. Siedlungsbezogene Gestaltungselemente wie Bäume, Grünstreifen, Pflanzbeete, Gärten, Dach- und Fassadenbegrünung.
- Boulevard: Ausfallachsen als Hauptschlagadern und Identitätsträger gestalten. Urbane Elemente als Gestaltung wie Hartbeläge oder Baumreihen.
- Ankunftsort: Als Ortseingang und Übergang im Siedlungskörper sichtbar und erlebbar machen.
- Zentrumsraum: Als erweiterten Zentrumsbereich mit hoher Aufenthalts- und Flanierqualität von Fassade zu Fassade gestalten. Bspw. Pflastersteine und spezielle Strassenbeläge, Grünstreifen, Einzelbäume, Baumreihen, überwiegend öffentliche Erdgeschosse.
- Landschaftsrouten: Als Verbindungen für das Alltagsleben und als durchgängige Netzstruktur gestalten. Hohen Erholungswert und Landschaftsbezug für die Quartiere sichern. Landschaftliche Elemente als Gestaltung wie begleitende Vegetation, Sitzbänke, Beleuchtung, mehrheitlich versickerungsfähiger Belag.
- Wärmeverbundnetz: Infrastruktur als ökologische Basis nutzen. Anzahl Gebäude erhöhen, die an Wärmesysteme angeschlossen sind.

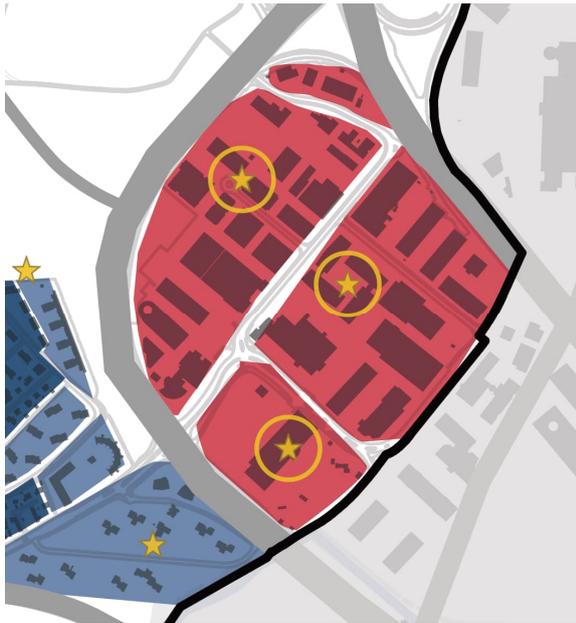


Abb. 4: Ausschnitt REK (Gemeinde Cham, 2021)

- **A I.1 Funktionelle Zentren**  
Als öffentliche, urbane Orte stärken und zueinander in Beziehung setzen. Besondere Rücksicht auf Ortsbildschutzgebiete (ISOS) nehmen.
- **A II.1 Bebauungsstrukturen**  
Als Mosaik aus zwei Quartiertypen, die in Struktur und räumlicher Qualität sehr unterschiedlich sind, respektieren und stärken.
- **A II.1.1 Konglomerate**  
Kleinmassstäbliche Strukturen mit hoher Privatsphäre. Das öffentliche Leben findet auf der Strasse statt. Die Häuser orientieren sich zum öffentlichen Raum hin und tragen aktiv zu seinem Ausdruck bei. Zurückhaltend verdichten.
- **A II.1.2 Gebäudegruppen**  
Grossmassstäbliche Strukturen mit einheitlicher architektonischer Gestalt. Freiräumliche Durchlässigkeit und nachbarschaftsbezogene Öffentlichkeit. Massvoll verdichten unter Berücksichtigung der Gesamtfigur.
- A III.1 Plätze und öffentliche Räume**  
Als bestehende Orte aufwerten oder als Treffpunkte neu schaffen.
- ★ Erhalten und weiterentwickeln.
- ★ Stärken oder neu erschaffen.

Mit der Beschlussfassung des REK's startete die Einwohnergemeinde Cham in die zweite Phase der Ortsplanungsrevision. Die Mitwirkung der Bevölkerung zum Entwurf der neuen Nutzungsplanung fand im September und Oktober 2022 statt. Ende Mai 2023 beschloss der Gemeinderat das gesamte Dossier der Ortsplanungsrevision für die Einreichung zur kantonalen Vorprüfung. Die öffentliche Auflage ist im Januar 2024 vorgesehen.

Entlang der Zugerstrasse, der alten Steinhauserstrasse sowie entlang der Hinterbergstrasse besteht eine Abstandslinie (RRB vom 31.10.1977), welche teilweise auch innerhalb der betroffenen Parzellen liegt. Parallel zum Bebauungsplan wird die Baulinie leicht angepasst. Im Situationsplan wird die angepasste Baulinie dargestellt.

Baulinie

Es besteht ein umfangreicher Quartiergestaltungsplan aus dem Jahr 2011 mit verschiedenen Analysen zu bspw. Dichte/Freiraum, Parkplatzzahlen und Grünflächenanteil sowie einem Konzept mit Aussagen zu Verkehrsachsen, raumplanerischer Umsetzung und Konzeptbausteinen. Dabei spielen unter anderem Grünstreifen und Zwischenräume eine wesentliche Rolle. Der Quartiergestaltungsplan zeigt die gewünschten Qualitäten für die Städtler Allmend auf. Das Bauvorhaben stützt diese.

Quartiergestaltungsplan

Die Einwohnergemeinde Cham verfügt über ein städtebauliches und architektonisches Leitbild aus dem Jahr 2014. Dieses behandelt als Umsetzungsbeispiel die Städtler Allmend. Für das betroffene Areal spielt insbesondere die Schaffung eines urbanen Platzes, das Ermöglichen von Hochpunkten sowie die Klärung der Wegführung eine Rolle. Das geplante Bauvorhaben unterstützt diese Ziele.

Städtebauliches und architektonisches Leitbild



Abb. 5: Illustration möglicher städtebaulicher Eingriffe in der Städtler Allmend (Gemeinde Cham, 2015)

- 1: Kantonsstrasse eingrünen
- 2: Ortseinfahrt Cham gestalten
- 3: Urbaner Platz für die Städtler Allmend
- 4: Wegführung klären
- 5: Hochpunkte ermöglichen
- 6: Grüntraverse Städtlerwald-Alpenblick

Leitbild Hochhäuser

Der Gemeinderat von Cham hat 2011 das Leitbild Hochhäuser beschlossen. Folgend ist ein Ausschnitt der Städtler Allmend sowie eine Visualisierung ersichtlich, welche im Bereich der Städtler Allmend mögliche Hochhäuser vorsieht.



Abb. 6: Ausschnitt Leitbild Hochhäuser (Gemeinde Cham, 2011)

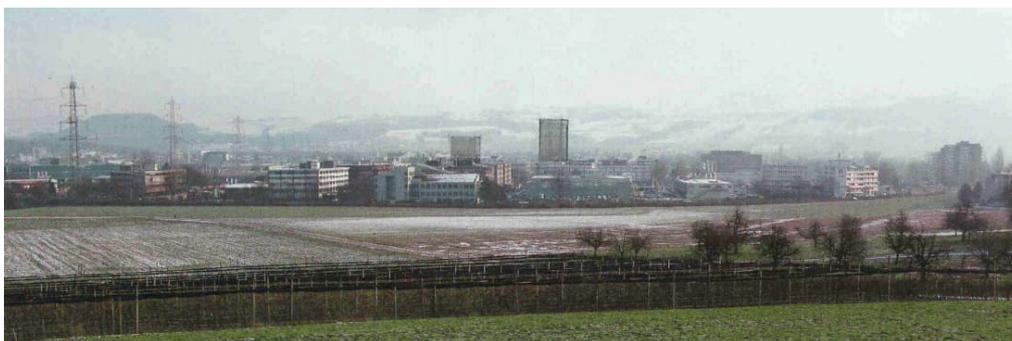
*Grüne Umrandung:*  
Potentieller Hochhausbereich ohne wesentliche Einschränkungen

*Rote/hellrote Flächen:*  
Kritische Gebiete für Hochhäuser

*Graue Flächen:*  
Realistisches Potential für Hochhäuser



Ansicht von Westen (Moos) heute



Ansicht von Westen (Moos) mit zwei neuen Hochhäusern von ca. 30 m (links) und 40 m (rechts)

Abb. 7: Visualisierung zweier Hochhäuser in der Städtler Allmend aus dem Leitbild Hochhäuser (Gemeinde Cham, 2011)

Hochhäuser sind gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 m. Diese sind nur dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen.

Hochhäuser – PBG

Rund um den Steinhauser Dorfbach ist die Uferbestockung als Wald klassiert. Diese liegt zwar auf Steinhauser Gemeindegebiet, ist aber aufgrund des Waldabstandes relevant. Der Wald ist mit einer statischen Waldgrenze begrenzt (s. folgende Abbildung).

Wald

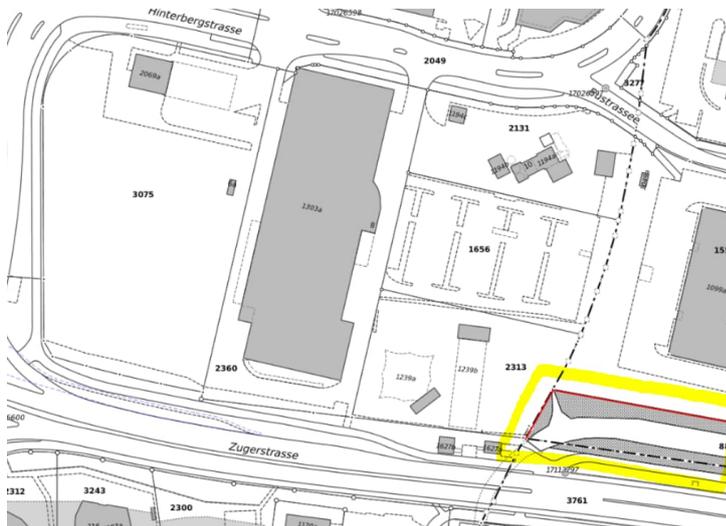


Abb. 8: Wald gemäss AV-Daten mit statischer Waldgrenze (rot), s. gelbe Umkreisung (Kanton Zug, 2022)

Die Bäume entlang der Kantonsstrassen sind grösstenteils im Baumkataster erfasst. Diese liegen teilweise auch innerhalb des Bebauungsplanperimeters oder sind von den baulichen Anpassungen aufgrund des Bauvorhabens betroffen. Für inventarisierte Bäume ist eine Fällbewilligung erforderlich. Je nach Situation werden in diesem Rahmen Ersatzmassnahmen gefordert. Zudem sind die Bäume teilweise auch als kommunales Naturobjekt (Baumreihe Hinterbergstrasse) inventarisiert. Im Rahmen des Bauprojekts sind zwei inventarisierte Weiden betroffen. Mit der Fällbewilligung werden Auflagen für Ersatzmassnahmen gefordert (vgl. Kapitel 3.7).

Baumkataster/Baumreihen



Abb. 9: Baumkataster (Kanton Zug, 2022)

## Neophyten

Auf einer Teilfläche der Parz. Nr. 1656 liegt ein Hinweis auf einen Fund von Neophyten vor. Es handelt sich um den Staudenknöterich, der im Juni 2009 kartiert wurde. Mit dem Bauvorhaben ist diesen Umständen entsprechend Rechnung zu tragen.

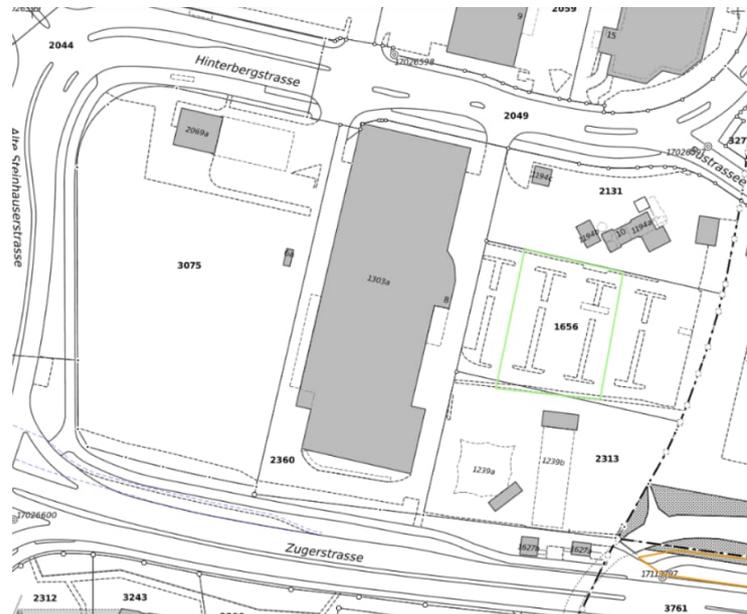


Abb. 10: Invasive Neophyten, grün: asiat. Staudenknöteriche, orange: kanad. Goldruten (Kanton Zug, 2022)

## Gewässer, Grundwasserschutz

Für den angrenzenden Dorfbach auf Steinhauser Gemeindegebiet liegt ein Entwurf der Gewässerraumauscheidung vor. Zurzeit gelten die strengeren Übergangsbestimmungen. Das Areal Hinterbergstrasse Süd liegt zudem im Nordosten knapp im Grundwasserschutzbereich A<sub>u</sub> tief. Diesem Umstand ist mit dem Bauvorhaben entsprechend Rechnung zu tragen.

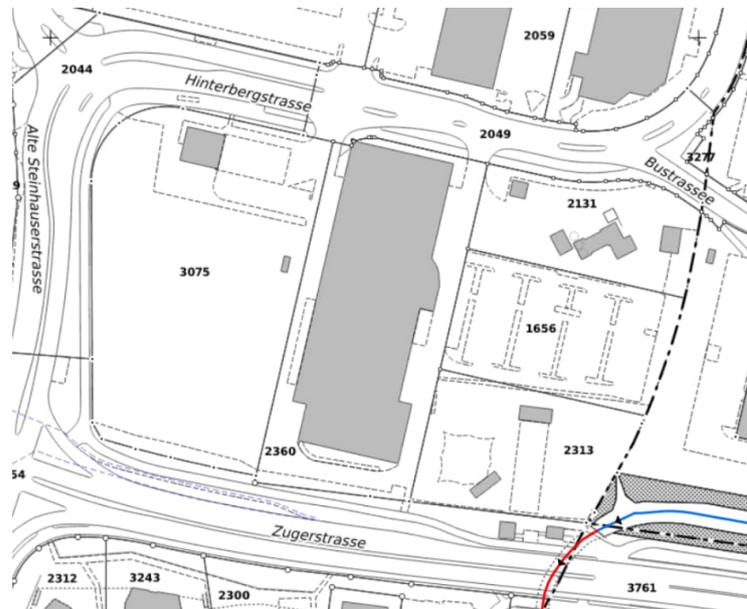


Abb. 11: Dorfbach südöstlich des Areals, rot: Verlauf unterirdisch, blau: Verlauf offen (Kanton Zug, 2022)

Aufgrund der umliegenden Kantonsstrassen ist mit erhöhtem Strassenlärm zu rechnen. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nachgewiesen, dass die relevanten Planungswerte eingehalten werden.

Lärmschutz

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Katasters der belasteten Standorte. Dabei sind innerhalb des Areals Hinterbergstrasse Süd die beiden orangen Einträge 02\_B\_122 (Betriebsstandort) und 02\_A\_014 (Ablagerungsstandort) als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» eingetragen. Zudem ist der Bereich entlang der Alten Steinhauser- und Hinterbergstrasse teilweise als «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» eingetragen. Mit dem Bauvorhaben ist diesen Umständen entsprechend Rechnung zu tragen.

Kataster der belasteten Standorte

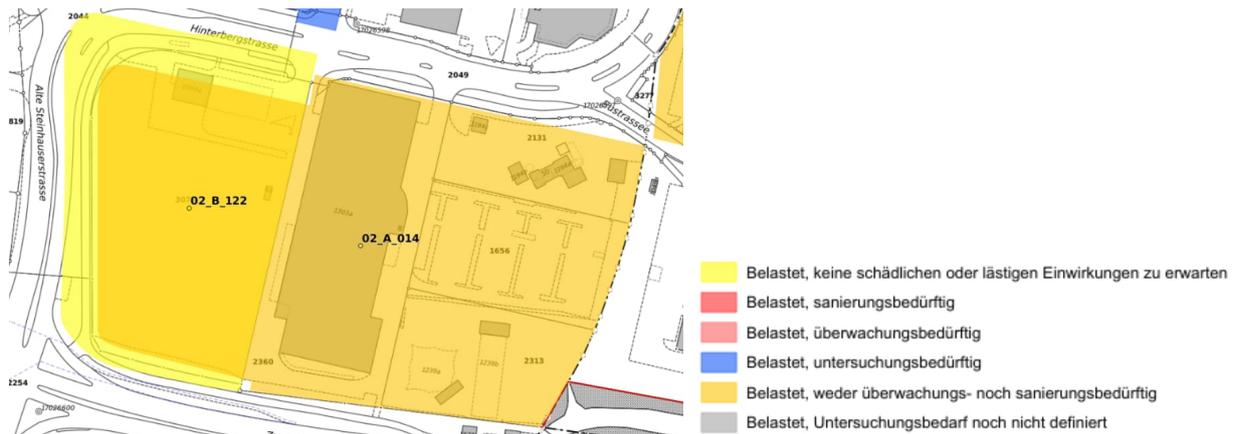


Abb. 12: Auszug Kataster der belasteten Standorte (Kanton Zug, 2022)

Die umliegenden Kantonsstrasse und deren angrenzende Flächen liegen alle innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen. Primäre Leitstoffe sind Blei und PAK. Im Rahmen des Baugesuchs ist der Umgang mit dem vorliegenden Belastungshinweis aufzuzeigen. Schwach belasteter Bodenaushub ist entweder an ähnlich oder stärker belasteten Standorten wiederzuverwenden, stark belasteter Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

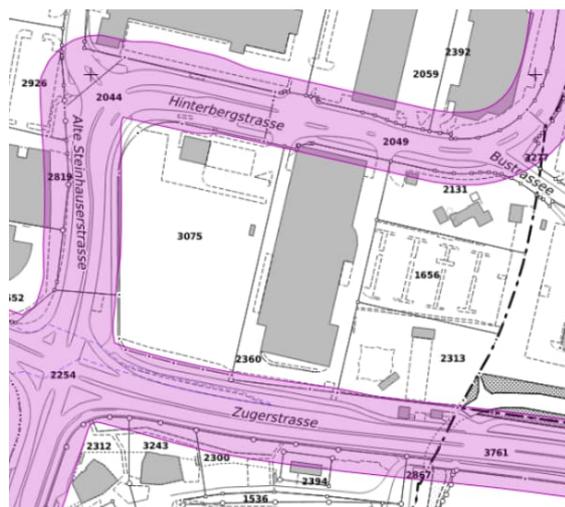


Abb. 13: Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, Verkehrsträger (Kanton Zug, 2022)

Des Weiteren sind das Parkplatz- und das Reklamereglement als kommunale Grundlagen zu berücksichtigen.

Weitere kommunale Grundlagen

## 2. RICHTPROJEKT

Vorhaben,  
Nutzungen

Die geplante neue Bebauung ergänzt die bestehenden Büro- und Gewerbebauten in der Städtler Allmend und soll dem ganzen Hinterberg-Areal als Zentrum dienen. Hierfür werden die Bauten um einen zentralen, öffentlichen Platz (Quartierplatz) angeordnet. Über den ganzen Projektperimeter sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Verkauf - Coop (Retail, Jumbo, Livique)
- Tankstelle mit Shop
- Gastronomie - Restaurant, Kantine, Café
- Dienstleistung - Büro, Praxis
- Bildung - Kita
- Sport- und Freizeiteinrichtung - Fitnesscenter
- Gewerbliches Wohnen (long stay apartments)

### 2.1. Architektur und Städtebau

Anordnung der  
Bauten

Die neuen Bauten ordnen sich in das orthogonale Bebauungsmuster des Hinterberg-Areals ein und nehmen damit Bezug zur unmittelbaren Umgebung. Das Hochhaus befindet sich im Zentrum der Parzellen, wodurch es sich bewusst von der Alpenblicküberbauung absetzt. Der Hochpunkt definiert auf diese Weise das Zentrum der neuen Bebauung und ist als Landmark von weitem gut erkennbar. Das Zurückweichen des Coop-Gebäudes entlang der Hinterbergstrasse schafft Raum zu den beiden gegenüberliegenden Kopfbauten und ermöglicht gleichzeitig die Aussemparkierung und die Anordnung der Tankstelle mit dem dazugehörigen Shop (vgl. folgende Abbildung). Das Head Quarter wird bewusst an die Alpenblickkreuzung gesetzt und schafft damit städtebaulich attraktive Präsenz. Durch die leicht zurückversetzte Platzierung dieses Volumens wird ein grüner Vorbereich zur Kreuzung geschaffen. Dieser Grünbereich bildet den Auftakt in die Städtler Allmend und lässt dem Coop-Gebäude genügend Freiraum für eine gute Visibilität.

Staffelung,  
Zäsuren,  
Massstäblichkeit

Die Staffelung der Baukörper ist eine Reaktion auf die umliegenden Gebäude und den leicht schräg verlaufenden Strassenraum. Durch die Staffelung im Grundriss entsteht eine Abfolge von engen und weiten Situationen. Die Zäsuren zwischen den Bauvolumen schaffen immer wieder Einblicke in die Tiefe sowie Bezüge zur Umgebung und ermöglichen so diverse Zugänge auf den zentralen Platz. Die einzelnen Baukörper setzen sich stets aus einem Hauptvolumen und einem Nebenvolumen zusammen. Diese Volumina sind nicht nur im Grundriss, sondern auch in der Höhe, gestaffelt. Die niederen, eingeschobenen Kuben treten in Beziehung zu den umliegenden, bestehenden Bauten und schaffen so trotz der hohen Dichte eine angebrachte Massstäblichkeit gegenüber dem Strassenraum.

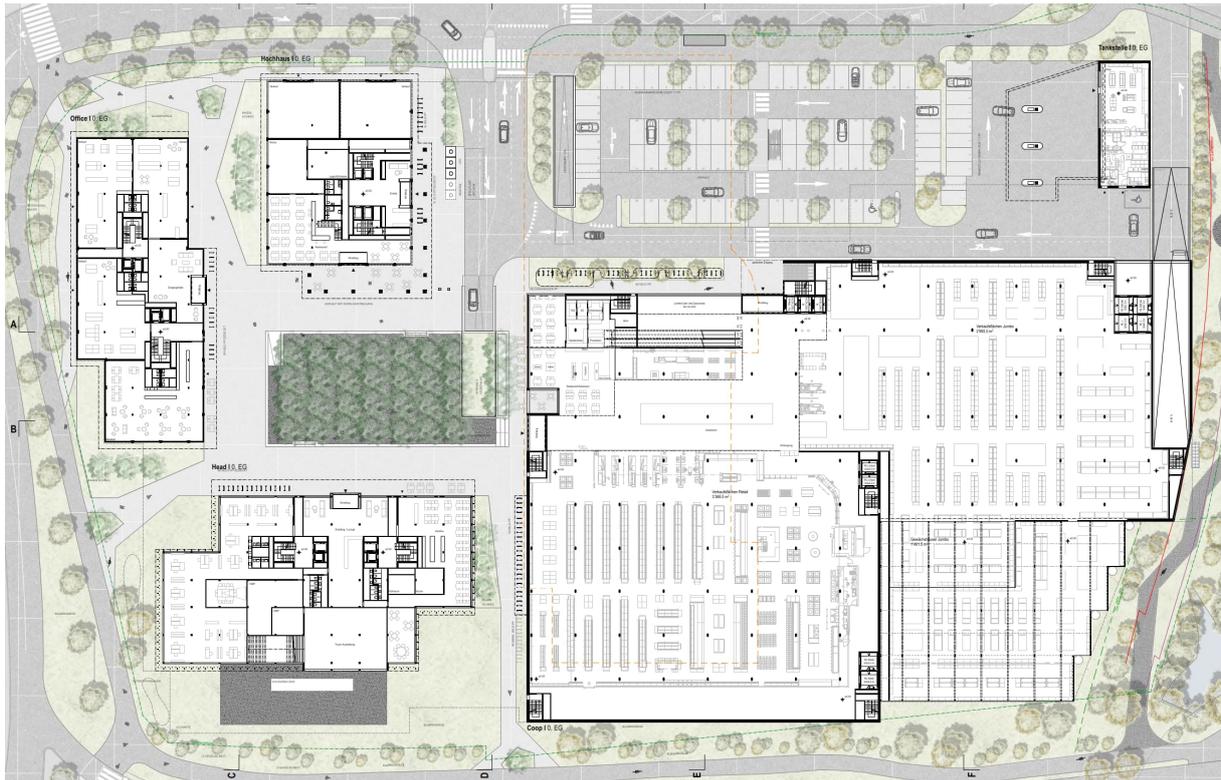


Abb. 14: Richtprojekt Architektur, Plan Erdgeschoss, Bauten von links nach rechts: Office, Head, Hochhaus, Coop, Tankstelle (CST Architekten, 2023)

Die am Platz stehenden Bauten weisen im Erdgeschoss Nutzungen auf, welche den Platz beleben sollen. So sind das Coop-Restaurant sowie die Kantine und das Café des Head Quarters zum Platz hin orientiert. In den Erdgeschossen sind direkt angrenzend an den Quartierplatz nebst dem gastronomischen Angebot jeweils frei unterteilbare Flächen für publikumsorientierte Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die Haupt-Zugänge zu den einzelnen Bauten erfolgen über den Platz. Dies erleichtert den Besuchenden die Orientierung und gewährleistet die Auffindbarkeit der verschiedenen Angebote. Die Gebäude werden jeweils über auskragende Bauteile betreten, welche sich zum Platz hin artikulieren. Die Betonung der Zugänge macht diese einfach auffindbar und schützt die Ein- und Ausgehenden vor Witterungseinflüssen.

Erdgeschossnutzungen, Orientierung

### Baumassenziffer

Gemäss Zonenplan gilt innerhalb des Bebauungsplanperimeters eine Baumassenziffer von 6.0 bzw. 6.5 gemäss neuer Messweise nach IVHB (neu bis Aussenkante Fassade). Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird eine Baumassenziffer von 8.44 erreicht. Es findet damit eine Erhöhung um knapp 30 % statt. Die Berechnung der Baumassenziffer ist Bestandteil des Richtprojekts Architektur (vgl. Beilage 2).

Erhöhung Baumassenziffer von 6.5 auf rund 8.4

## 2.2. Nutzung der Dachflächen

Die Dachflächen der einzelnen Bauten werden generell begrünt. Bei den Bürobauten sind die tieferen Dachflächen den Mitarbeitenden zugänglich und dienen diesen als Pausenraum und Aufenthaltsfläche im Freien. Geschickt angelegte Elemente schaffen Nischen für den Aufenthalt und genügend Platz für eine Bepflanzung. Zufällig angeordnete kleine Pergolas spenden Schatten und bilden zusätzlich Raum.

Dachflächen Bürobauten

Die nicht begehbaren Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen versehen und ebenfalls begrünt.

Dachflächen Coop-Gebäude

Ein Grossteil der Dachfläche des Coop-Gebäudes wird als öffentliche Grün- und Aufenthaltsfläche ausgestaltet. Eine spannende und abwechslungsreiche Bepflanzung soll die Dachfläche attraktiv machen. Die Bepflanzung schafft ein natürliches Umgebungsklima. Mit einer vielfältigen naturnahen Bepflanzung wird der Ökologie und der Biodiversität Rechnung getragen. Nutzungen wie eine allfällige Kita mit adäquaten Aussenflächen, Aussensportanlagen in Zusammenhang mit dem Fitnesscenter oder einfach nur Aufenthaltsbereiche machen das Dach während den Öffnungszeiten für alle nutzbar. Die restlichen Dachflächen des Coop-Gebäudes werden begrünt und mit Photovoltaikanlagen versehen mit Ausnahme des Glasdachs für den Aussenverkaufsbereich.

Dachfläche Tankstelle mit Shop

Die Dachfläche der Tankstelle mit Shop wird begrünt.

### 2.3. Umgebung

Quartierplatz

Die verschiedenen Gebäude bilden durch Ihre Anordnung im Inneren ein neues Zentrum in Form eines grosszügigen Platzes. Dieser Platz ist Treffpunkt und Ort der Bewegung und des Aufenthalts. Verschiedene öffentliche Nutzungen und Möglichkeiten zur Verpflegung gliedern sich diesem Platz an. Sie bieten somit ideale Aufenthaltsmöglichkeiten für Kundinnen und Kunden des Einkaufszentrums oder Arbeitnehmende in den Bürobauten. Der zentrale Platz wird durch Erschliessungsflächen und einer Aufenthaltsfläche gegliedert. Die Aufenthaltsfläche ist als Baumhain mit Sumpfeichen ausgebildet und durch eine umlaufende Sitzbank von der Erschliessungsfläche getrennt. Der Baumhain erzeugt eine hohe Aufenthaltsqualität. Auf dem Platz können auch weitere Tätigkeiten wie Aperos, ein Markt oder Konzerte stattfinden. Es herrscht auf dem Platz keine Konsumationspflicht. Die Zugänge vom umlaufenden Wegnetz zum zentralen Platz sind mit Sumpfeichen und ihren rot eingefärbten Blättern akzentuiert und zeigen dem Zufussgehenden den Weg zum Zentrum des Areals.

Flächen vor Coop-Gebäude

Die Flächen vor dem Coop-Gebäude sind funktional gehalten und dienen der Parkierung und Anlieferung. Dieser Bereich wird durch Solitäräume aufgelockert, welche gleichzeitig Schatten spenden.

Neuer Weg an östlicher Parzellengrenze

Die östliche Parzellengrenze wird deutlich aufgewertet, indem die Parzelle gegen Osten in die Gestaltung miteinbezogen und ein neuer Weg geschaffen wird. Dieser Weg verläuft im Grünen und ist begleitet von Einzelbäumen. Er befindet sich teilweise auf der benachbarten Parzelle (Absichtserklärung zwischen Bauherrschaft und Alfred Müller AG liegt vor, vgl. Beilage 11). Die Wegführung wird im Bebauungsplan schematisch dargestellt. Die genaue Linienführung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Abgrenzung zur Zugerstrasse

Ein breiter Grünstreifen grenzt das Areal von der hochfrequentierten Zugerstrasse ab und schafft eine eigene, räumliche Identität. Einheimische Gehölze sowie artenreiche Blumenwiesen erzeugen einen natürlichen Charakter. Die Geländegestaltung ist fließend, auf Verbauungen wie Stützmauern wird bewusst verzichtet. Diese Gestaltungsphilosophie des Klaren und Einfachen wird sowohl den ästhetischen als auch den ökonomischen Ansprüchen gerecht.

Bäume

Als Baumarten sind Eichen und Erlen vorgesehen. Diese sind standortgerecht und weisen auf das frühere Sumpfgebiet hin. Zudem werden sich vor allem die Eichen mit der neuen Bebauung entwickeln und zu Zeitzeugen werden.

Gemäss Bauordnung Cham gilt eine minimale Freiflächenziffer von 0.30. Die vorgeschriebenen Freiflächen sind mindestens zu 50 % als Grünflächen auszubilden. Bei den Grünflächen wird in Zukunft die Definition gelten, dass diese mindestens 1.0 m natürlichen Bodenaufbau aufweisen müssen. Mit der vorliegenden Grundstücksfläche von 29'386 m<sup>2</sup> bedeutet dies mind. 8'816 m<sup>2</sup> Freiflächen und mind. 4'408 m<sup>2</sup> Grünflächen. Das vorliegende Richtprojekt weist Freiflächen von 9'318 m<sup>2</sup> (32 %) auf. Es werden Grünflächen ohne Einschränkungen von 5'588 m<sup>2</sup> und Grünflächen gemäss neuer Definition von 4'516 m<sup>2</sup> realisiert. Die Anforderungen gemäss Bauordnung werden eingehalten (vgl. folgende Abbildungen und Richtprojekt Umgebung).

Freiflächen- und Grünflächennachweis

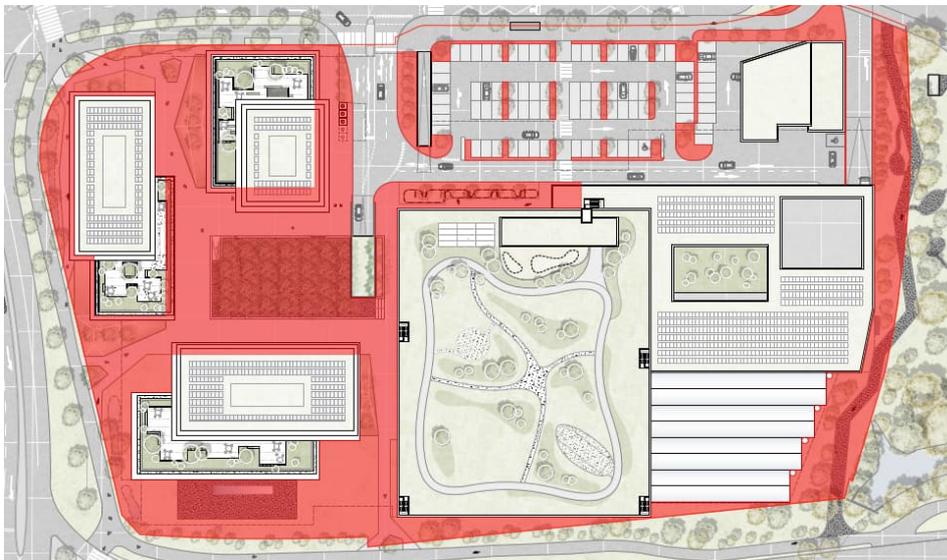


Abb. 15: Freiflächen rot markiert (iten landschaftsarchitekten gmbh, 2023)

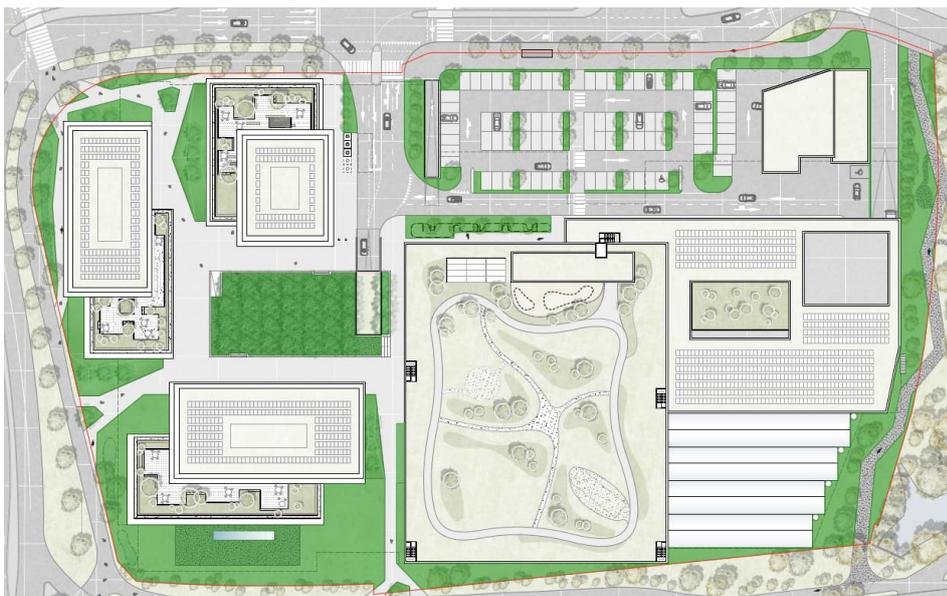


Abb. 16: Grünflächen ohne Einschränkungen grün markiert (iten landschaftsarchitekten gmbh, 2023)

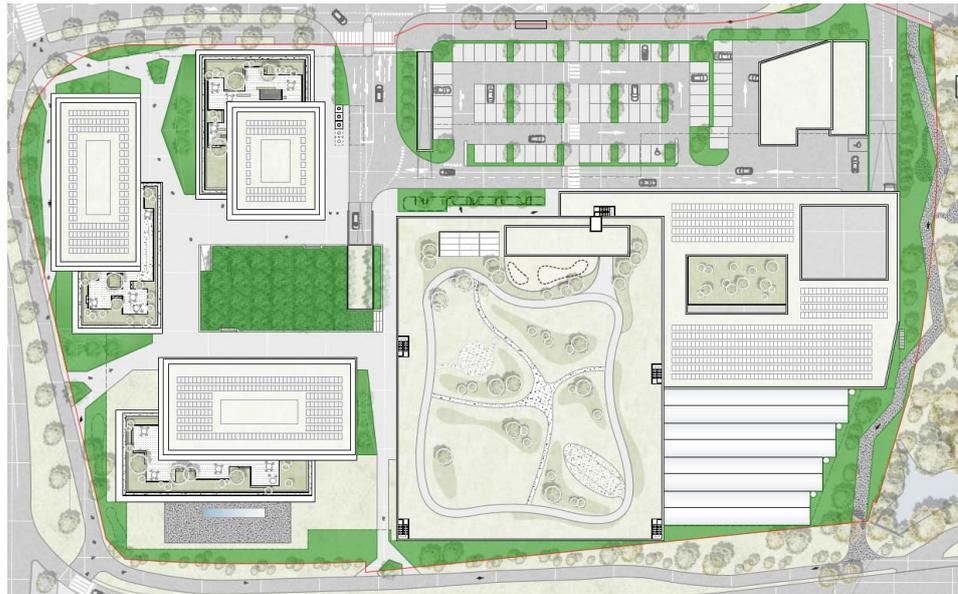


Abb. 17: Grünflächen mit mind. 1.0 m Überdeckung grün markiert (iten landschaftsarchitekten gmbh, 2023)

Klimaangepasste Regenwasserbewirtschaftung

Grosszügig begrünte Dachflächen speichern und drosseln das Regenwasser. Das restliche Dachwasser ist nach Möglichkeit unterirdisch zu versickern oder - falls nicht möglich - gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die befestigten Belagsflächen werden, wo möglich in die Umgebung entwässert. Grünflächen sowie speicherfähige Aufbauten sollen das Ableiten in die Regenwasserkanalisationen auf ein Minimum reduzieren. Zudem sind Sickergräben entlang der Hauptstrasse vorgesehen. Das Regenwasser soll soweit mögliche vor Ort für die Pflanzen gespeichert und oder versickert werden.

Gewässerraum, Waldabstand

## 2.4. Umwelt

Südöstlich des Bebauungsplangebiets fliesst auf Steinhauser Gemeindegebiet der Steinhauser Dorfbach. Im Jahr 2011 sind Änderungen des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer und der entsprechenden Gewässerschutzverordnung in Kraft getreten. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere der Freihaltung der Gewässer und ihrer Ufer eine grössere Bedeutung zugemessen. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Mit wenigen Ausnahmen ist gemäss Verordnung für alle Gewässer ein Gewässerraum auszuscheiden. Die Gemeinde Steinhausen ist zurzeit dabei, die Nutzungsplanung zu überarbeiten. Der Entwurf der Ausscheidung des Gewässerraums liegt vor. Bis dieser in Kraft tritt, gelten die strengeren Übergangsbestimmungen. Die folgende Abbildung zeigt sowohl den Gewässerraum gemäss Entwurf der Gemeinde Steinhausen sowie den Gewässerabstand gemäss Übergangsbestimmungen. Dabei wird ersichtlich, dass die geplante Hochbaute des Aussenverkaufsberichts ausserhalb des Gewässerraums gemäss Übergangsbestimmungen liegt. Mit dem Bebauungsplan wird der Baubereich für die Hochbauten generalisiert, dieser liegt teilweise leicht innerhalb des Gewässerabstands gemäss Übergangsbestimmungen. Der Entwurf der neuen Gewässerraumausscheidung der Gemeinde Steinhausen zeigt, dass der Gewässerraum deutlich kleiner ausfällt als die Übergangsbestimmungen. Da bereits parallel die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Cham läuft, wird davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt der Baubewilligung die Gewässerräume ausgeschieden sein werden. Massgebend sind die

zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Gewässerabstände. Der öffentliche Fuss- und Veloweg ist eine Anlage im öffentlichen Interesse und daher im Gewässerraum mit einer Ausnahmegewilligung realisierbar. Des Weiteren ist der Dorfbach von Wald umgeben. Es gilt ein Waldabstand von 12 m. Beim betreffenden Wald handelt es sich um eine isolierte, kleine Fläche inmitten eines dicht genutzten Gebiets. Durch die Realisierung dieses öffentlichen Fuss- und Velowegs zwischen der Chamer- und der Hinterbergstrasse wird eine gute Durchwegung erreicht, mit welcher die Attraktivität des Arbeitsgebiets «Stättler Allmend» insgesamt verbessert werden kann.

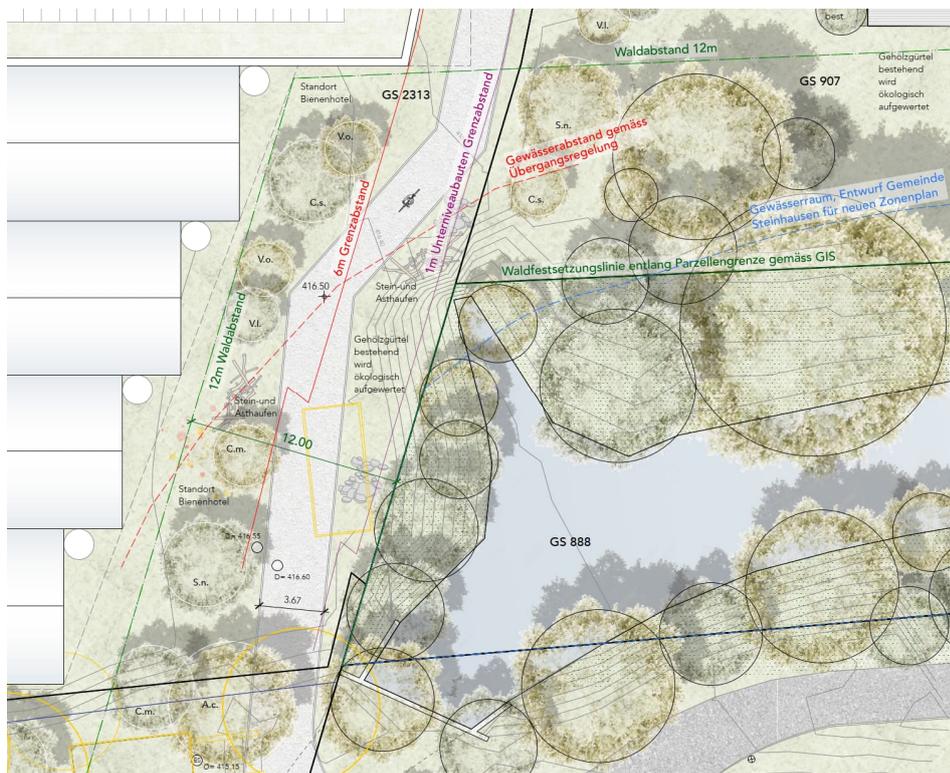


Abb. 18: Gewässer- und Waldabstände (iten landschaftsarchitekten gmbh, 2023)

## Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Anzahl geplanter Parkfelder unterliegt das Projekt der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Der Umweltverträglichkeitsbericht der IPSO ECO AG wurde in zwei Schritten durchgeführt. Die UVB-Voruntersuchung wurde am 8. Februar 2022 abgeschlossen. Die UVB-Hauptuntersuchung liegt mit Bericht vom 21. Oktober 2022 vor und befindet sich in der Beilage 4. Einige Umweltthemen konnten bereits in der UVB-Voruntersuchung ausreichend untersucht werden. Dazu gehören die Themen Erschütterungen, Nichtionisierende Strahlung, Boden, Neophyten, Wald, Landschaft und Ortsbild, Lichtimmissionen, Kulturdenkmäler und archäologische Stätten. Die übrigen Themen Luftreinhalteung, Betriebslärm, Strassenlärm, Lärmbelastung der geplanten lärmempfindlichen Räume, Grundwasser, Oberflächengewässer, Entwässerung, Altlasten, Abfälle, Störfallvorsorge sowie Flora, Fauna und Lebensräume sind Bestandteil der Hauptuntersuchung. Insgesamt wird das Projekt Überbauung Hinterberg Süd mit geeigneten Massnahmen als umweltverträglich beurteilt. Weitergehende Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind nicht erforderlich. Auf die vertieften Themen der

Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

	<p>Hauptuntersuchung wird im Folgenden eingegangen. Die Details können der Beilage 4 entnommen werden.</p>
Luftreinhaltung	<p>Der projektbedingte Verkehr stösst Luftschadstoffe aus. Die Zunahme der Luftschadstoffemissionen des Strassenverkehrs im Untersuchungsperimeter ist unbedeutend (Zunahme um max. 0.9 bis 1.1 %). In der Bauphase kann mit den Massnahmen gemäss Massnahmenstufe B nach Baurichtlinie Luft sichergestellt werden, dass die Vorgaben der Luftreinhalteverordnung bezüglich Bautransporte, Baumaschinen und angewendete Baumethoden eingehalten werden.</p>
Betriebslärm	<p>Die ausgewiesenen Betriebslärm-Immissionen des arealinternen Verkehrs und der Parkierung halten die massgebenden Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) sowohl bei den angrenzenden lärmempfindlichen Gebäuden als auch bei den eigenen Gebäuden überall ein. Die Anlieferung ist für die betrieblichen Lärmimmissionen aufgrund der unterirdischen Anordnung irrelevant und wurde nicht weiter überprüft. Zu den Lüftungs- und Klimaanlageanlagen liegen bei der vorliegenden Planungsstufe noch keine Detailangaben vor. Die Lärmberechnungen und der Nachweis der Einhaltung der lärmrechtlichen Vorschriften (inkl. der technischen Lärmschutzmassnahmen) sind im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen. Für die allfällige Kita auf dem Dachaufbau des Coop-Gebäudes wurde der Alltagslärms mit Hilfe des entsprechenden Excel-Tools (BAFU) beurteilt. Die Beurteilung zeigt, dass durch die geplante Kita höchstens geringfügige Störungen verursacht werden. Die lärmrechtlichen Anforderungen werden erfüllt.</p>
Strassenlärm	<p>Gemäss der Stellungnahme des Kantons Zug zur Voruntersuchung des Umweltverträglichkeitsberichts gelten für den Gesamtverkehr die Anforderungen nach Art. 8 LSV. Es ist zu prüfen, ob durch das Projekt eine wesentliche Änderung auf dem öffentlichen Strassennetz entsteht. Durch den prognostizierten Verkehr des Bebauungsplans Hinterberg Süd erhöhen sich die Lärmemissionen der betroffenen Strassenabschnitte nur marginal. Die Gesamtmissionen der betroffenen Gebäude verändern sich dadurch kaum. Die Lärmzunahme ist nicht wahrnehmbar, es kommt zu keiner wesentlichen Änderung des Gesamtverkehrs im Sinne von Art. 8 LSV. Gemäss der Stellungnahme des Kantons Zug zur Voruntersuchung des Umweltverträglichkeitsberichts gelten für den allein induzierten Verkehr der Anlage auf dem öffentlichen Strassennetz die Anforderungen nach Art. 7 LSV, d. h. es sind die Planungswerte einzuhalten. Der alleinige Verkehr der heutigen wie auch der geplanten Arealnutzung bzw. seine Lärmemission hält die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III für Wohnen von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts bereits am Strassenrand deutlich ein, den Planungswert für Betriebsräume noch deutlicher. Die Emissionswerte belegen auch, dass die geplante Nutzung nachts nur wenig Strassenverkehr verursacht. Die Anforderungen des Artikels 7 der LSV werden erfüllt. An den betroffenen Strassenabschnitten können die Anforderungen der LSV eingehalten werden.</p>
Lärmbelastung der geplanten lärmempfindlichen Räume	<p>Gemäss der Modellberechnung werden durch den Strassenlärm an allen möglichen Empfangspunkten der geplanten Neubauten die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III für Wohnen tags von 65 dB(A) und nachts von 55 dB(A) eingehalten. Die Gebäude dienen grossmehrheitlich der Büro-/Betriebsnutzung. Der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe III für Büronutzung liegt tags 5 dB(A) höher als für die Wohnnutzung, d. h. bei 70 dB(A) und wird damit nachweislich überall eingehalten. Nachts werden die Büro-/Betriebsräume nicht genutzt und müssen demzufolge nicht beurteilt werden.</p>

Das Areal weist eine geringe Grundwassermächtigkeit auf und liegt grösstenteils ausserhalb des Gewässerschutzbereichs Au. Der Boden ist grösstenteils wasser- gesättigt. Innerhalb der mit Spundwänden geschlossenen Baugruben ist eine Grundwasserabsenkung mit einer Wellpoint-Anlage notwendig. Südöstlich des Perimeters liegt der Dorfbach Steinhausen. Das aquatische Ökosystem des Bachs wird durch die Bautätigkeiten nicht tangiert. Das anfallende Regenwasser wird auf den begrünten Dachflächen retentiert und von dort in Sickermulden bzw. den Vorfluter abgegeben.

Grundwasser, Oberflächengewässer, Entwässerung

Innerhalb des Perimeters sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) zwei Einträge vermerkt. Die vermutete Altlast besteht aus künstlichen Auffüllungen, welche teilweise chemische Belastungen aufweisen. Diese Auffüllungen werden in der Bauphase analysiert und korrekt entsorgt. Ziel ist, den Eintrag im KbS nach Abschluss der Bautätigkeiten zu aktualisieren oder gegebenenfalls zu entfernen. Während der Bauphase fallen baustellentypische Abfälle an. Insbesondere fallen Abfälle aus dem Rückbau der Gebäude sowie dem Aushub an. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept ist für die Baufreigabe einzureichen und eine Aushubbegleitung stellt die korrekte Entsorgung der Abfälle sicher.

Altlasten, Abfälle

Der Projektperimeter liegt im Konsultationsbereich der Störfall-relevanten Durchgangsstrasse «Zugerstrasse». Aufgrund des standardisierten Vorgehens mittels Scannerzellen- und Screening-Methodik wurde festgestellt, dass das Projekt risikorelevant ist und eine Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge angezeigt ist. Nicht zuletzt auch, weil eine Kita am Rand des Konsultationsbereichs vorgesehen ist. Die Berechnung der Risikosummenkurven zeigt, dass das Risiko infolge des Projekts ansteigt, aber in der unteren Hälfte des Übergangsbereichs verbleibt. Schutzmassnahmen vor Störfällen auf der Strasse bleiben freiwillig.

Störfallvorsorge

Das Richtprojekt Umgebung sieht verschiedene Elemente wie ein Baumhain, verschiedene Bäume, Blumenwiesen, Pflanz- und Rasenflächen, Retentionsmulden, Kleingehölze und begrünte Dächer vor. Die Grünflächen werden naturnah und ökologisch wertvoll gestaltet. Es werden standortgerechte und einheimische Gehölze gepflanzt. Insbesondere auch im Bereich Dorfbach/Sumpfbach wird die Uferböschung naturnah gestaltet. Es werden Kleinstrukturen und Nisthilfen realisiert. Ziel aller Massnahmen ist die Förderung und der Erhalt der Biodiversität.

Flora, Fauna und Lebensräume

## Nachhaltigkeit

Durch die Abicht Zug AG wurde das Nachhaltigkeitskonzept vom 6. Mai 2022 erarbeitet (s. Beilage 5). Die zentrale Lage zwischen Cham, Steinhausen und Zug und die gute ÖV-Erschliessung machen den Standort sehr attraktiv. Die vorgesehenen Grünflächen sollen als Begegnungszonen und zur Förderung der Biodiversität genutzt werden. Auch energetisch sollen die Neubauten von guter Qualität sein und die strengen Auflagen des zukünftigen Zuger Energiegesetzes erfüllen. Die wichtigsten Pfeiler hierzu sind eine klimaneutrale Wärmeversorgung, eine gut gedämmte Gebäudehülle sowie die teilweise Eigenstromversorgung mit Photovoltaikanlagen. Diese Punkte sind im Nachhaltigkeitskonzept berücksichtigt. Die Details können der Beilage 5 entnommen werden. An den Fassaden des Hochhauses müssen, sofern technisch möglich und technisch sinnvoll, Photovoltaikanlagen realisiert werden. Dies ist im Nachhaltigkeitskonzept noch nicht berücksichtigt.

Nachhaltigkeitskonzept

Für die Vermeidung von Überhitzungsproblemen ist der Sonnenschutz eine wichtige Regelgrösse. Bei den Dienstleistungsgebäuden ist ein sehr guter Sonnenschutz

Sommerlicher Wärmeschutz

vorgesehen, welcher Überhitzung entgegenwirkt (Fassadenbegrünung und/oder Beschattungselemente).

Fazit Energie und Nachhaltigkeit

Der Bericht zeigt, dass das Projekt einen wichtigen Beitrag an die übergeordnete Entwicklung im Gebiet Städtler Allmend leisten kann und nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit geplant wird. Mit einem vielfältigen und flexiblen Nutzungsangebot wird das gesamte Quartier belebt und die Attraktivität gesteigert. Das Konzept mit den begrünten Umgebungsflächen sowie dem Baumhain in der Mitte ergänzt sich bestens mit den Baumreihen entlang der Erschliessungsachsen. Die Grünzonen dienen in verschiedener Hinsicht als zentrales Element. Sie mindern die Hitzebelastung vor Ort und bietet Schatten und Verdunstung über grosskronige Bäume. Die Biodiversität wird durch ein gezieltes Bepflanzungskonzept erhöht und das Regenwassermanagement wird verbessert. Verschiedene Gestaltungselemente wie mobile Sitzgelegenheiten, die Aussenspielgelegenheiten, Outdoor-Sport, Bänke etc. bieten einladende Aufenthaltszonen, welche die soziale Zusammengehörigkeit vor Ort fördern. Durch folgende Punkte zeichnet sich das Projekt im Bereich Energie und Nachhaltigkeit besonders aus:

- CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung
- Grosser Anteil Eigenstromversorgung vor Ort
- Verwendung langlebiger Materialien
- hoher Grünflächenanteil, tiefer Versiegelungsgrad
- ökologische Aufwertung
- Begünstigung von Velo- und Fussgängerverkehr

Die Realisierung von Bauten im Minergiestandard wird angestrebt, auf eine Zertifizierung soll jedoch voraussichtlich verzichtet werden.

## 2.5. Mobilität

Mobilitätskonzept

Mit dem Bebauungsplan ist auch ein Mobilitätskonzept einzureichen, das die von der Bauherrschaft verfolgten Ziele erläutert und die von der Bauherrschaft als realisierbar anerkannten Handlungsfelder definiert. Im Rahmen der Baueingabe ist das Mobilitätskonzept mit den jeweils umzusetzenden Massnahmen stufengerecht zu konkretisieren. Das Mobilitätskonzept der Gruner Schweiz AG vom 24. August 2023 liegt als Beilage 7 zum Bebauungsplan vor. Zudem liegt ein Verkehrsgutachten vor (vgl. Beilage 6).

Motorisierter Individualverkehr

Das Projekt verfolgt das Konzept der kurzen Wege. Ab der Zufahrt von der Hinterbergstrasse werden die Personenwagen entweder direkt über eine Rampe in die zweigeschossige Autoeinstellhalle oder alternativ zu den Aussenparkfelder geführt. Damit bleibt das Areal zum grössten Teil frei vom motorisierten Verkehr. Die Tankstelle mit dazugehörigem Shop ist in der nordöstlichen Ecke des Areals situiert. Die Zu- und Wegfahrt zur Tankstelle erfolgt über die Zufahrt zu den Aussenparkfeldern.

Anlieferung Coop

Die Zufahrt zur unterirdischen Anlieferung des Coop-Gebäudes befindet sich im Nordosten des Areals und beeinträchtigt durch ihre Lage die übrigen Nutzungen nicht. Durch ihre Situierung gibt es auch kein Kreuzen zwischen Anlieferungs- und Kundenverkehr. Die Anlieferung der weiteren Gewerbebauten erfolgt über den Hauptzugang der Einstellhalle.

Fuss- und Veloverkehr

Das Vorhaben behält die bestehende, gemeinsam geführte, das Areal umlaufende Velo- und Fusswegverbindung aufrecht und ergänzt diese mit einer Nord-Süd-Verbindung am östlichen Perimeterrand. Die diversen Zäsuren zwischen den einzelnen

Baukörpern ermöglichen die Bildung eines Wegnetzes und schaffen eine Verbindung zum quartierübergreifenden Wegnetz. Für den Fussverkehr stehen weitere Querungsmöglichkeiten im und durch das Areal zur Verfügung. Mittels einer Parkanlage, eines Quartierplatzes und einer begehbaren Dachterrasse werden diverse Aufenthaltsflächen geschaffen. Die folgende Abbildung zeigt basierend auf dem Richtprojekt (Stand 2021) die wesentlichen Fuss- und Veloverbindungen im und rund um das Areal auf.

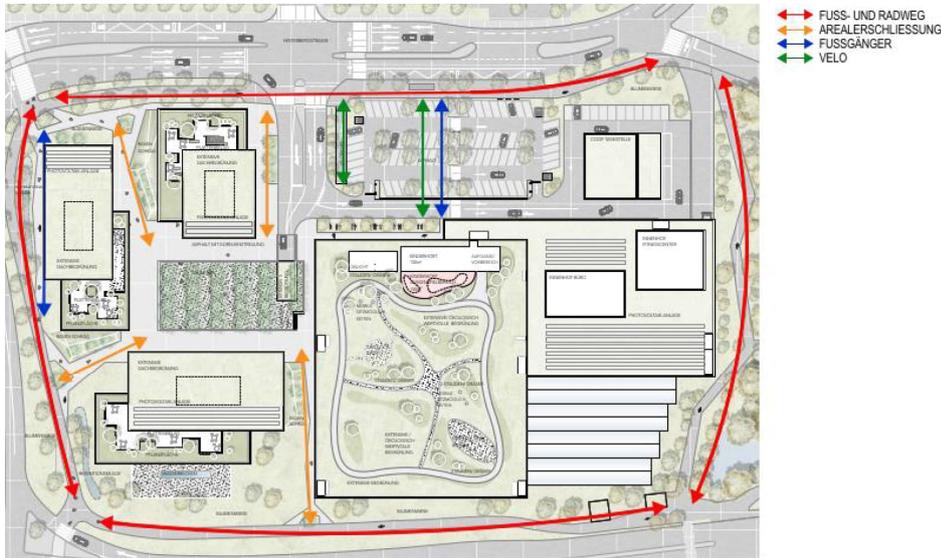


Abb. 19: Ausschnitt Richtprojekt (Stand 2021) mit Angaben zu Fuss- und Veloverkehr (CST Architekten, 2021)

Die Bushaltestelle Chamerried wird durch die Buslinien 6 und 7 bedient. Die Haltestelle in Fahrtrichtung Zug wird nach Osten verschoben. Dadurch wird eine separate Abbiegespur für die Zufahrt zum Areal freigegeben, die Zufahrt zum Areal wird nicht durch einen haltenden Bus blockiert, was dem Verkehrsfluss auf der Hinterbergstrasse insgesamt dient. Im Vergleich zum ursprünglichen Haltestellenstandort verkürzt sich dadurch der Haltestellenzugang. Die S-Bahn Haltestellen Rigiblick (S5 Zug-Zürich HB-Pfäffikon SZ) und Alpenblick (S1 Baar-Zug-Luzern-Sursee) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Öffentlicher Verkehr

Nach der Einfahrt in das Untergeschoss teilen sich die Fahrspuren auf. Der rechte Fahrstreifen führt zur Einstellhalle des Teilperimeters A, der linke Fahrstreifen zum Teilperimeter B (Coop-Gebäude). Die beiden Einstellhallen sind baulich und organisatorisch voneinander getrennt. Die Abstellplätze werden bewirtschaftet. Die auf dem Areal gemäss Richtprojekt geplanten 765 Abstellplätze teilen sich wie folgt auf:

Parkierung motorisierter Individualverkehr

Ort	Anzahl Abstellplätze	Nutzerinnen-/Nutzerguppe
Einstellhalle Teilperimeter A		
1. UG	204	Beschäftigte sowie gewerbliches Wohnen
2. UG	240	
Einstellhalle Teilperimeter B		
1. UG	105	Kundschaft (Verkauf, Dienstleistung, Freizeit, Bildung)
2. UG	134	

Aussenparkfelder		
Tankstelle	11	Kundschaft Tankstelle
Haupteingang	71	Kurzzeitparkierung
Total Abstellplätze	765	

Parkierung  
Zweiräder

Über eine separate Velorampe kann ein Veloraum im 1. UG angefahren werden, welcher insgesamt Platz für 430 Veloabstellplätze bietet. Ladesäulen für Elektrovelos werden eingeplant. Für Spezialvelos steht ausreichend Platz zur Verfügung. Die Erschliessung zu den Läden erfolgt über denselben Eingang wie für die Abstellplätze des motorisierten Verkehrs. Oberirdisch stehen vor jedem Gebäudeeingang grösstenteils gedeckte Kurzzeit-Veloabstellplätze zur Verfügung. Für Motorräder stehen in der Einstellhalle 35 Abstellplätze zur Verfügung.

### 3. ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN

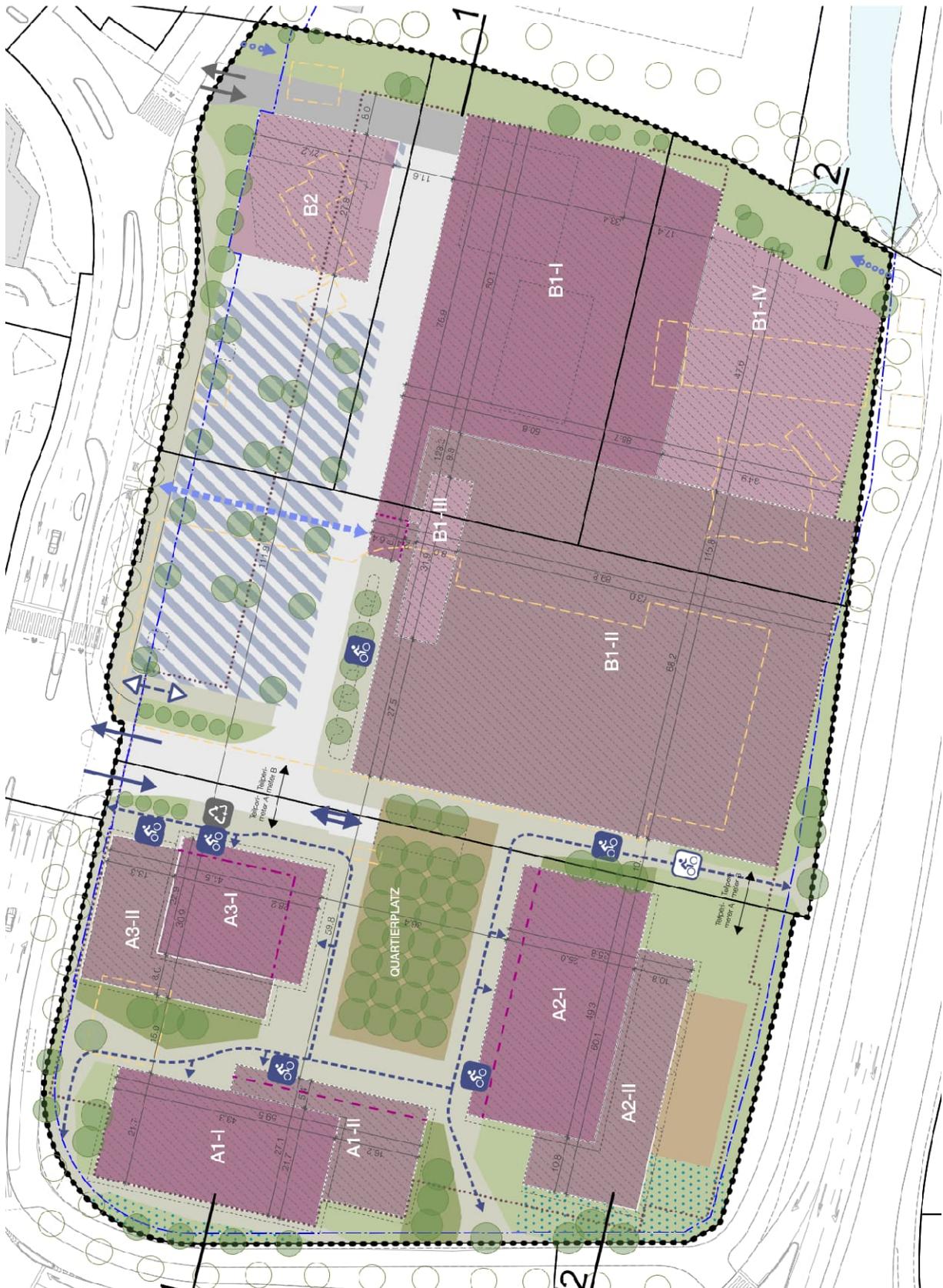


Abb. 20: Situationsplan Bebauungsplan

# SITUATIONSPLAN 1:500

## FESTSETZUNGSINHALT

 Geltungsbereich Bebauungsplan

### Baubereiche

 Baubereiche A und B

 Baubereich unterirdische Bauten

 Baulinien Rückversatz Erdgeschoss, Baubereiche 1, 2, 3

### Freiraumtypologien

 Zu pflanzender Baum (Lage schematisch)

 Grünbereich Quartierplatz

 Aussenbereich Head

 Grünbereiche Repräsentation

 Grünbereiche extensiv

 Grünbereiche Retention

### Erschliessung und Parkierung

 Veloabstellanlage (Lage schematisch)

 Standort mögliche Erweiterung Veloabstellanlage (Lage schematisch)

 Fuss- und Velowegverbindung von und zur Bushaltestelle (Lage schematisch)

 Öffentlicher Fuss- und Veloweg neu (schematisch)

 Ein- und Ausfahrt Velo-Einstellhalle

 Ein- und Ausfahrt motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)

 Ein- und Ausfahrt Einstellhalle motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)

 Ein- und Ausfahrt Anlieferung Baubereich B1 (Lage schematisch)

 Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr

 Verkehrsbereich Anlieferung Baubereich B1

 Verkehrsbereiche Fuss- und Veloverkehr / Aufenthalt

### Ver- und Entsorgung

 Unterflurcontaineranlage (Lage schematisch)

## ORIENTIERUNGSINHALT

 Baum ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)

 Fuss- und Velowegverbindung Gebäudeerschliessung (schematisch)

 Bereich für oberirdische Parkplätze

 Richtprojekt, Gebäude und Fassadenbegrünung

 Rückzubauende Gebäude

 Baulinie gemäss parallelem Verfahren

 Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich

 Vermessung in Metern

 Lage Schnitt 1 und 2

Abb. 21: Legende Situationsplan Bebauungsplan

## 3.1. Erläuterungen zu den Bestimmungen

Im folgenden Kapitel werden die wichtigsten Inhalte der Bestimmungen aus den Sonderbauvorschriften erläutert. Es wird nicht auf alle einzelnen Artikel eingegangen.

### 3.1.1. Einleitende Bestimmungen

Der ordentliche Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd besteht aus dem Situationsplan 1:500 mit Schnitten und den Sonderbauvorschriften. Die Richtprojekte Architektur und Umgebung bilden im Sinne der Qualitätssicherung einen integralen Bestandteil des Bebauungsplanes und haben wegleitenden Charakter. Der vorliegende Bericht dient zur Erläuterung des Planes sowie der Bestimmungen und hat keine Rechtsverbindlichkeit. Damit von den Bestimmungen der Einzelbauweise abgewichen werden darf, muss die geplante Bebauung sowie deren Umschwung wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Das vorliegende Richtprojekt erfüllt diese Vorzüge (vgl. Kap. 3.8). Vom vorliegenden Richtprojekt darf nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden und dies nur, wenn qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Grundsätze

Der gesamte Bebauungsplanperimeter teilt sich in den Teilperimeter A und B auf. Der Teilperimeter A wird im Eigentum der Heinz Häusler Real Estate Investment AG, der Teilperimeter B im Eigentum der Coop Genossenschaft stehen.

Teilperimeter  
A und B

### 3.1.2. Bebauung und Nutzung

#### Baubereiche

Es werden die folgenden Baubereiche definiert:

- Baubereiche A1-I, A1-II, A2-I, A2-II, A3-I, A3-II
- Baubereiche B1-I, B1-II, B1-III, B1-IV
- Baubereiche B2
- Baubereich unterirdische Bauten

Die Baubereiche A1 bis A3 befinden sich auf dem Teilperimeter A und dienen Verkaufs-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Büro- und gewerblichen Wohnnutzungen. Insgesamt sind hierbei drei Gebäude vorgesehen, die jeweils in der Höhe gestaffelt sind. Damit ein belebter Quartierplatz entsteht, sind direkt angrenzend an diesen publikumsorientierte Verkaufs-, Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Diese haben sich auf den Platz hin zu orientieren. Die Baubereiche B1 und B2 befinden sich auf dem Teilperimeter B. Im Baubereich B1 sind publikumsorientierte Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie ein Fitnesscenter zulässig. Auch sind dabei den Verkauf ergänzende Nutzungen wie Kinderbetreuung, Verwaltung, Lagerflächen und ähnliches erlaubt. Im Baubereich B1 sind konkret ein Coop Supermarkt, ein Coop Restaurant, ein Jumbo, ein Fitnesscenter, eine Kita sowie Büro- und Lagerflächen geplant. Für die Belebung des Quartierplatzes ist die Fläche angrenzend an den Quartierplatz als publikumsorientierte Gastronomienutzung vorzusehen und auf den Quartierplatz hin auszurichten und zu adressieren. Der Baubereich B2 dient der Realisierung einer Tankstelle inkl. Shop. Der Baubereich unterirdische Bauten dient der Erstellung von Untergeschossen. Diese dienen nebst der Parkierung und Lagerung auch der Anlieferung, Haustechnik und als Keller.

Erläuterungen Bau-  
bereiche

Überschreitungen Die Baubereiche mit Ausnahme des Baubereichs unterirdische Bauten dürfen um max. 0.50 m überschritten, sofern die in den Sonderbauvorschriften definierten maximalen Grundflächen eingehalten werden. Für den Baubereich unterirdische Bauten gilt kein maximaler Überschreitungswert, die definierte maximale Grundfläche muss aber auch bei diesem Baubereich eingehalten werden.

### Hochbauten

Hochbauten, einzelne Ausnahmen Hochbauten sind nur in den Baubereichen A1, A2, A3, B1 und B2 erlaubt. Ausnahmen sind für Abgänge, überdachte oder offene Einfahrten in Tiefgaragen, Velournterstände, Unterstände für Einkaufswagen, Rampen, Treppenanlagen, Fluchtwege, technisch bedingte Schächte und dergleichen erlaubt. Diese dürfen auch ausserhalb der genannten Baubereiche erstellt werden. Innerhalb des Grünbereichs extensiv sind nur technisch bedingte Schächte und Fluchtwege zulässig.

### Höhen

Höhenkoten Erdgeschoss und «Oberkante fertig» Es werden für alle Baubereiche Höhenkoten für das Erdgeschoss sowie für die «Oberkante fertig» festgelegt. Damit ist die Dachkonstruktion inkl. Isolation, Dachhaut und Substrat für die Begrünung gemeint. Aufgrund der zahlreichen begehbaren Dachflächen und Dachbegrünungen eignet sich der Begriff Gesamthöhe gemäss PBV nicht und es wurde deshalb der Begriff «Oberkante fertig» gewählt. Für das Erdgeschoss wird eine Abweichung von +/- 0.30 m von den definierten Höhenkoten zugelassen. Bei den Höhenkoten für die «Oberkante fertig» wird ein Maximalwert festgelegt, welcher sich jedoch bei einer Veränderung der Erdgeschoss-Kote um das entsprechende Mass erhöht oder reduziert (+/- 0.30 m). Für etwas Spielraum während der Umsetzung werden die, in den Sonderbauvorschriften definierten, maximalen Höhenkoten 50 cm über den Höhenkoten des Richtprojekts festgelegt. Absturzsicherungen nach Norm sind auch noch ab den Höhenkoten der «Oberkante fertig» zulässig. Diese müssen nicht zurückversetzt errichtet werden. Für eine erhöhte Sicherheit ist zudem für bspw. einen Handlauf oder ein Staketengeländer eine zusätzliche Erhöhung bis maximal 1.20 m ab «Oberkante fertig» zulässig. Geschlossene Brüstungen dürfen nur bis zum zulässigen Mass gemäss Norm reichen. Auf den begrüneten Dächern sind teilweise grössere Bepflanzungen vorgesehen, welche stellenweise mehr Substrataufbau benötigen. Deshalb wird in den Sonderbauvorschriften zugelassen, dass in einzelnen Bereichen für einen erhöhten Substrataufbau die Höhenkoten der «Oberkante fertig» um 30 cm erhöht werden dürfen. Zudem werden in den Sonderbauvorschriften die Mehrhöhen und die Anforderungen für technische Aufbauten geregelt. Attikageschosse sind nicht zulässig.

### Rückversetzte Erdgeschosse

Baulinie für rückversetzte Erdgeschosse In einzelnen Baubereichen sind rückversetzte Erdgeschosse zu realisieren. Um dies sicherstellen zu können, werden entsprechende Baulinien definiert. Da diese Erdgeschosse unterschiedliche lichte Höhen aufweisen, werden drei Typen von Baulinien definiert. Zur Akzentuierung und Adressbildung der Eingänge sowie für Stützen sind Ausnahmen zulässig.

## Gestaltung Dachflächen

In den Sonderbauvorschriften wird zwischen folgenden Typen von Dachgestaltungen unterschieden: Extensive Begrünung, Aufenthaltsflächen, begehbarer Dachgarten und Glasdach.

Für die verschiedenen Baubereiche werden die Anforderungen an die Dachgestaltung definiert. Eine extensive Begrünung ist auch in den Bereichen von Photovoltaikanlagen zu realisieren (Begrünung ist auf die Leistung der Photovoltaikanlage abzustimmen). Die begehbaren Dachflächen im Baubereich A dienen dem Aufenthalt aller Nutzerinnen und Nutzer der jeweiligen Gebäude. Auch ein Teil der begehbaren Dachflächen ist dabei extensiv zu begrünen. Hervorzuheben gilt zudem der öffentlich zugängliche begehbare Dachgarten im Baubereich B1-II. Dieser steht im Minimum während den Ladenöffnungszeiten für die Bevölkerung zum Aufenthalt zur Verfügung. Auf diesen Dachflächen sind Einrichtungen für Gastronomie, Spiel und Sport sowie zur Erholung und dem Aufenthalt wie Pergola, Sonnensegel, Outdoor-Fitnessgeräte, Möblierung und dergleichen zulässig. Auch eine temporäre, mobile gastronomische Nutzung wäre denkbar. Angrenzend an den Dachgarten ist eine Kita vorgesehen (Baubereich B1-III). Die Aussenverkaufsflächen des Jumbos werden mit einem Glasdach versehen.

Verschiedene Anforderungen an die Dachflächen

## Gestaltung Fassaden

Generell ist eine hochwertige Fassadengestaltung zu realisieren. Das Hochhaus (Baubereich A3-I) ist sofern technisch möglich und technisch sinnvoll mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Wo dies nicht möglich oder sinnvoll ist, ist anderweitig mit entsprechenden Materialien oder baulichen Massnahmen dafür zu sorgen, dass an der Fassade ein Minimum an Kühlung erreicht werden kann (bspw. mit Begrünung, gesteuertem Beschattungssystem oder strukturellen Beschattungselementen). Für Einrichtungen zur Fassadenbegrünung oder zur Realisierung struktureller Beschattungssysteme oder dergleichen sowie für Photovoltaikanlagen ist ein Überschreiten der Baubereiche um das technisch notwendige Mass erlaubt. Die zulässige Überschreitung zählt dabei nicht zur Grundfläche gemäss Art. 6 Abs. 5. Im Baubereich A2 sind innerhalb der zulässigen Überschreitung der Fassadenbegrünung punktuelle Vorsprünge in der Fassade möglich, sofern diese nicht ein Fünftel der zugehörigen Fassadenfläche überschreiten.

Photovoltaik, Begrünung, Beschattungssysteme/-elemente, Vorsprünge

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Wird im Teilperimeter A nicht ein Baugesuch für den gesamten Teilperimeter eingereicht, haben sich die weiteren Bauten innerhalb des Baubereichs A am ersten Farb- und Materialkonzept zu orientieren. Die Teilperimeter A und B sind betreffend Farb- und Materialkonzept voneinander unabhängig.

Farb- und Materialkonzept

Da es sich um Gebäude mit teilweise hohem Glasanteil handelt, ist mit dem Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass es nicht zu übermässigem Vogelschlag kommt. Es sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen, dass die negativen Auswirkungen auf die Vogelwelt minimiert werden. Die Publikation «Vogelfreundliches Bauen mit Glas», KBOB, 2020 zeigt die Problematik und mögliche Massnahmen auf. Zudem sind mit der neuen Bebauung Nisthilfen für Gebäudebrüter vorzusehen.

Vogelschutz, Nisthilfen

### 3.1.3. Grünbereiche

Allgemeine Bestimmungen zu den Grünbereichen

Massgebend bei den Grünbereichen ist das Richtprojekt Umgebung. Die Umgebung ist gleichzeitig mit den jeweiligen Hochbauten zu realisieren. Spätestens zwei Jahre nach Abnahme einer Bauetappe muss auch die Umsetzung des Richtprojekts Umgebung der jeweiligen Bauetappe abgeschlossen sein. Generell sind ausreichend zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen mit entsprechender Möblierung zu realisieren. Es sind ökologisch wertvolle Bepflanzungen einzusetzen und mit dem Baugesuch ist ein Pflegeplan einzureichen. Dies, um bereits bei der Planung der Bepflanzung die Pflege mitzudenken und zu berücksichtigen.

#### Grünbereich Quartierplatz

Quartierplatz

Der sickerfähige Quartierplatz bildet das Herzstück der Umgebungsflächen, dient dem Aufenthalt und ist öffentlich zugänglich. Es darf keine Konsumationspflicht gelten. Der Quartierplatz darf erhöht zur Umgebung erstellt werden, um ausreichend Wurzelraum für den zu pflanzenden, schattenspendenden Baumhain zur Verfügung zu stellen. In den Sonderbauvorschriften wird zudem der Mindeststammumfang bei der Pflanzung definiert, sodass der Baumhain möglichst rasch seine gewünschte Wirkung erzielt.

#### Grünbereiche Repräsentation

Repräsentation

Es werden verschiedene, sickerfähige Grünbereiche zur Repräsentation definiert. Auch diese dürfen zur Sicherstellung von ausreichend Pflanzsubstrat für die zu pflanzenden Bäume gegenüber der Umgebung erhöht angelegt werden.

#### Grünbereiche extensiv

Extensive Grünbereiche

Die dem ökologischen Ausgleich dienenden Grünbereiche extensiv sind als extensive Grünbereiche mit hohem ökologischem Wert zu bepflanzen. Auch innerhalb dieser Grünbereiche wird eine minimale Anzahl zu pflanzender Bäume definiert. Um den langfristigen Erhalt der Bäume sicherstellen zu können, wird auch hier eine minimale Substratdicke definiert.

#### Grünbereiche Retention

Retention

Die Grünbereiche Retention dienen, wie es der Name bereits verrät, als Retentionsflächen. Es handelt sich um eine Überlagerung der Grünbereiche extensiv.

#### Aussenbereich Head

Aussenbereich Head

Im Aussenbereich des Headgebäudes (Baubereich A2) darf ein repräsentativ gestalteter Aussenbereich realisiert werden. Denkbar ist dabei der Einsatz von Wasser.

### 3.1.4. Verkehrserschliessung/Parkierung

#### Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr

Motorisierter Individualverkehr

Für die Erschliessung des Hauptzugangs der Einstellhalle, der Tankstelle sowie der sickerfähigen Aussenparkfelder wird der Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr definiert. Innerhalb dieses Verkehrsbereichs ist eine definierte Mindestanzahl an Bäumen zu realisieren. Auch hier wird der minimale Stammumfang bei der Pflanzung definiert, damit die Bäume unter anderem möglichst rasch eine schattenspendende Wirkung erzielen. Es ist zudem für einen direkten, sicheren, hindernis-

freien Zugang zur Bushaltestelle an der Hinterbergstrasse zu sorgen. Diejenigen Flächen, die nicht direkt dem Verkehr dienen, sind zu strukturieren und zu gestalten.

### Verkehrsbereiche Fuss- und Veloverkehr/Aufenthalt

Innerhalb dieser Verkehrsbereiche erfolgt die Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs. Zudem dienen die Flächen dem Aufenthalt. Auch innerhalb dieser Verkehrsbereiche wird eine minimale Gesamtanzahl an Bäumen festgelegt.

Fuss- und Veloverkehr, Aufenthalt

Der neue öffentliche Fuss- und Veloweg im Osten des Areals ist eigentümerverbindlich (Grundbucheintrag) zu sichern.

Öffentlicher Fuss- und Veloverkehr

### Anlieferung

Die Anlieferung für die Baubereiche des Teilperimeters A erfolgt über die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle motorisierter Individualverkehr. Für den Baubereich B1 erfolgt die Anlieferung über den eigens dafür vorgesehenen Verkehrsbereich Anlieferung Baubereich B1 in den Baubereich unterirdische Bauten. Für die Tankstelle erfolgt die Anlieferung oberirdisch über den Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr.

Anlieferung grösstenteils unterirdisch

### Parkierung

Für die einzelnen Baubereiche wird eine maximale Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge (ohne Zweiräder) definiert sowie festgelegt, wie viele davon oberirdisch erstellt werden dürfen. Insgesamt dürfen maximal 774 Abstellplätze erstellt werden. Die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind die explizit für die Tankstelle vorgesehenen Parkfelder. Für diese ist statt einer monetären Bewirtschaftung auch eine zeitliche Begrenzung zulässig. Wie normalerweise bei Parkierungsanlagen mit Schranken üblich, ist eine Ausfahrt ohne Entwertung innerhalb der ersten 15 Minuten möglich. Dies, falls beispielsweise kein Parkfeld gefunden wurde. Diese Zeitspanne entspricht auch der Dauer, die zwischen Parkticketentwertung und Ausfahrt verstreichen darf (Karenzzeit). Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätsmanagementkonzept gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Cham einzureichen. Vom Regierungsrat des Kantons Zugs wurde der Grundsatzentscheid getroffen, dass bei einer Mehrausnutzung über die zulässige Baumasse hinaus, kein Anspruch auf zusätzliche Parkfelder besteht. Das heisst, für das vorliegende Areal ist die Baumassenziffer von 6.0 gemäss Regelbauweise zu berücksichtigen. Die Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut, weshalb der Bedarf reduziert wird.

Parkfelder motorisierter Individualverkehr (ohne Zweiräder)

Mit einer Baumassenziffer von 6.0 resultiert gemäss VSS-Norm 40 281 ein Grenzbedarf von 1'411 Abstellplätzen. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird die Spannweite der Abstellplätze gemäss genannter Norm auf 532 bis 781 reduziert. Das Parkplatzreglement von Cham sieht minimal 426 und maximal 863 Parkfelder vor. Die im Bebauungsplan festgelegten 774 Parkfelder liegen damit innerhalb der ermittelten Spannweiten gemäss Norm und Reglement. Die Details können dem Verkehrsgutachten (vgl. Beilage 6) entnommen werden.

Vergleich mit VSS-Norm und Parkplatzreglement

In den Sonderbauvorschriften wird die minimale Anzahl an Abstellplätzen für Velos sowohl ober- als auch unterirdisch festgelegt und die Anforderungen definiert. Gemäss Vorschriften sind mindestens 628 Veloabstellplätze (ober- und unterirdisch) zu erstellen. Zudem sind unterirdisch mindestens 35 Abstellplätze für Motorräder vorzusehen.

Abstellplätze Velos, Motorräder

Vergleich mit VSS-Norm und Parkplatzreglement

Gemäss den Vorgaben des Parkplatzreglementes der Einwohnergemeinde Cham richtet sich das Angebot an Abstellplätzen für leichte Zweiräder nach dem Grenzbedarf für Motorfahrzeuge. Für das Richtprojekt würde dies einem Abstellplatzangebot von 1'086 gemäss VSS-Norm beziehungsweise von 812 nach der Regelbauweise entsprechen. Dieses Angebot wäre in Anbetracht der vorgesehenen Nutzungen und der Anzahl an Arbeitsplätzen als sehr hoch zu betrachten. Gemäss Art. 17 der VSS-Norm kann der Standardbedarf an Abstellplätzen den örtlichen Verhältnissen wie ungünstiger Topografie oder ungünstige Lage um 25 bis 50% reduziert werden. Da bei den Verkaufsnutzungen Jumbo und Livique das Velo im Vergleich zu anderen typischen Verkaufsnutzungen weniger zum Einsatz kommt, wird für diese Nutzungen eine Reduktion vorgesehen. Es sollen insgesamt 628 Veloabstellplätze realisiert werden, was einer Reduktion von rund 25 % gegenüber der Regelbauweise entspricht.

Sollte sich herausstellen, dass die Anzahl Abstellplätze nicht ausreichen, sind zusätzliche Abstellplätze zu erstellen. Es wird bereits im Situationsplan definiert, wo diese zu liegen kommen.

### 3.1.5. Ver- und Entsorgung

Versickerung Meteorwasser, UFC-Anlage

Befestigte Flächen sind soweit technisch möglich mit einem sickerungsfähigen Belag zu versehen und das verbleibende Meteorwasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Areals zu versickern. Für den Teilperimeter A wird zur Entsorgung eine Unterflur-Containeranlage realisiert. Innerhalb des Teilperimeters B erfolgt die Entsorgung unterirdisch über die separate Anlieferung.

### 3.1.6. Umwelt

Energie, Materialien, Elektromobilität

In den Sonderbauvorschriften wird bezüglich Wärme- und Kälteversorgung die Vorgabe gemacht, dass deren Erzeugung vollständig durch erneuerbare Energien abzudecken ist. Auch werden Vorgaben zu den einzusetzenden Materialien und Baustoffen definiert. Auf den nicht begehbaren Dachflächen mit Ausnahme der Tankstelle sowie des Glasdachs des Aussenverkaufsbereichs sowie an der Fassade des Hochhauses (Baubereich A3-I) sind soweit technisch möglich und technisch sinnvoll Photovoltaikanlagen zu realisieren. Die Elektromobilität gewinnt weiter an Bedeutung. So ist diese konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen. Um zukünftig schnell auf ändernde Bedürfnisse reagieren zu können, sind für den Teilperimeter A im Minimum bei allen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge Leerrohre oder eine vergleichbare Infrastruktur vorzusehen.

Umweltrecht, Gewässerabstand

Zur Umweltverträglichkeit werden die im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 21. Oktober 2022 aufgeführten, projektintegrierten Massnahmen rechtsverbindlich in die Baubewilligung aufgenommen. Der Baubereich B1-IV, nicht aber das Richtprojekt, liegt im Südosten teilweise knapp innerhalb der strengen Übergangsbestimmungen der einzuhaltenden Gewässerabstände. Der Entwurf des festzulegenden Gewässerraums der Gemeinde Cham ist deutlich kleiner als der Abstand, der gemäss Übergangsbestimmungen einzuhalten ist. In den Vorschriften wird festgehalten, dass für den einzuhaltenden Abstand gegenüber dem Dorfbach die massgebenden Abstände zum Zeitpunkt der Bewilligung des Baugesuchs einzuhalten sind.

### 3.1.7. Schlussbestimmungen

In den Schlussbestimmungen wird die Genehmigung, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes geregelt. Es wird zudem geregelt, was passiert, wenn ein oder mehrere Baubereiche nicht zeitnah zu den anderen Bauetappen realisiert werden. Dies ist insbesondere wichtig, um ein attraktives Gesamtareal zu erreichen. Die Teilperimeter A und B dürfen dabei separat voneinander betrachtet werden.

Verfahren, Etappierung

## 3.2. Abweichung Bauordnung

Von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung wird im Wesentlichen in folgenden Punkten abgewichen:

Abweichung gegenüber Einzelbauweise

- Die Baumassenziffer von 6.0 gemäss Bauordnung bzw. 6.5 gemäss neuer Messweise nach IVHB wird mit dem vorliegenden Richtprojekt auf rund 8.44 erhöht.
- Die maximal erlaubte Höhe gemäss Bauordnung von 18.0 m wird mit den geplanten Bauten insbesondere mit dem Hochhaus von rund 73 m Höhe deutlich überschritten.
- Gemäss Bauordnung ist entlang von Kantonsstrassen ein Grünstreifen von mindestens 10 m Breite freizuhalten und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Entlang der Kantonsstrassen rund um das Areal ist ein Grünstreifen vorgesehen, welcher auch grösstenteils mit Bäumen bepflanzt wird. Aufgrund der einzuhaltenden Sichtbarkeit der Bauten werden in einzelnen Bereichen keine Bäume gepflanzt. Zudem wird auch nicht entlang aller Strassenabschnitte ein Grünstreifen von 10 m Breite eingehalten.
- Die Grenz- und Gebäudeabstände werden teilweise unterstritten. Die Realisierung kleinerer Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Dritten wird privatrechtlich sichergestellt.

## 3.3. Ergänzung Teilrevision

Gemäss dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes sind Hochhäuser in der Nutzungs- und in der Sondernutzungsplanung rechtlich sicherzustellen. Dies bedeutet, dass mit der vorliegenden Sondernutzungsplanung auch das Nutzungsplanverfahren zur Festlegung von Standorten für Hochhäuser in der Gemeinde Cham durchzuführen ist. Die entsprechende Teilrevision läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren. Für die vorgesehenen Standorte gilt das Hochhauskonzept vom 17. Mai 2011.

## 3.4. Baulinienplan

Die heute rechtskräftigen Baulinien entsprechen nicht mehr dem heutigen Strassenverlauf und weisen daher Anpassungsbedarf an. Zudem sind aufgrund des Richtprojekts leichte Anpassungen erforderlich. Es fand diesbezüglich ein Austausch mit dem Kanton statt. Die Baulinie wird so angepasst, dass für den Baubereich A3-II ein grundsätzlicher Projektierungsspielraum von 1.0 m besteht (inkl. zulässige Überschreitung für Einrichtungen von Begrünungen, strukturellen Beschattungselementen oder Photovoltaikanlagen). Im Bereich des Baufelds B2 (Tankstelle) wird die Baulinie so angepasst, dass das Baufeld von den Baulinien ausgespart bleibt.

Separates Verfahren zur Anpassung der Baulinien

Die Anpassung der Baulinien erfolgt parallel zum Bebauungsplan. Diese wird durch den Kanton koordiniert.

Reverspflicht gemäss § 34 Abs. 2 PBG

Für Erschliessungs- und Parkieranlagen, welche die kantonalen Baulinien überschreiten, gilt eine Reverspflicht gemäss § 34 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug. Somit ist bei Inanspruchnahme des mit den Baulinien gesicherten Strassenraums keine Entschädigung für die gemäss diesem Bebauungsplan geschaffenen Mehrwerte zu leisten.

### 3.5. Bemassung der Baubereiche

Planungsspielraum

Die Baubereiche orientieren sich am Richtprojekt. Als Planungsspielraum wurde je ein seitlicher Spielraum von 0.50 m in den Bestimmungen eingebaut. Die in den Vorschriften definierte maximale Grundfläche darf für die verschiedenen Baubereiche dabei nicht überschritten werden.

### 3.6. Verweis auf das ergänzende Recht

Kommunales und übergeordnetes Recht

Wo der ordentliche Bebauungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung Cham sowie des übergeordneten Rechts. Insbesondere gelten für die Neubauten die erhöhten energetischen Anforderungen gemäss § 1a Verordnung zum Energiegesetz.

### 3.7. Verweis auf privatrechtliche Regelungen

Bis zur Urnenabstimmung sind die folgenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Regelungen zu treffen:

- Dienstbarkeit mit Grundbucheintrag für öffentlichen Fuss- und Veloweg östlich des Areals
- Privatrechtliche Regelung mit Grundbucheintrag für Umgebungsgestaltung ausserhalb Bebauungsplanperimeter (GS Nr. 907, Steinhausen)

Die im Richtprojekt Umgebung aufgezeigte Umgebungsgestaltung auf den Parzellen im Kantonseigentum (GS Nr. 2254, 2044, 2049) ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens für die Erweiterung der Kantonsstrasse mit Dienstbarkeiten sicherzustellen.

### 3.8. Vorzüge des Bebauungsplans

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd werden folgende wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32 PBG ausgewiesen:

- Mit dem durchgeführten Architekturwettbewerb konnte aus sechs verschiedenen Projekten die überzeugendste Lösung ausgewählt werden. Das Richtprojekt ist die Weiterentwicklung des Siegerprojekts, welches die Wettbewerbsjury unter anderem aufgrund der guten Vereinigung der verschiedenen Bedürfnisse an eine städtebauliche Aufwertung und attraktive Aussenräume überzeugte. Es entsteht insgesamt eine qualitativ hochstehende Bebauung mit attraktiver Freiraumgestaltung.
- Die interessante Anordnung der Bauten rund um einen zentralen, belebten und begrünten Quartierplatz schafft die Qualität für ein neues Zentrum der Städtler Allmend. Das Hochhaus als Hochpunkt ist als Landmark von weitem gut erkennbar und betont das neue Zentrum.
- Die beiden Tiefgaragen mit gemeinsamer Tiefgarageneinfahrt ermöglichen eine attraktive Umgebungsgestaltung und eine Begrenzung des motorisierten

Individualverkehrs auf den nördlichen Bereich des Areals. Die Anzahl erlaubter Aussenparkfelder wird klar begrenzt. Der Grossteil der Parkfelder befindet sich unterirdisch. Trotz des durch den Bebauungsplan erlaubten höheren Nutzungsmasses werden die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen an der Regelbauweise orientiert.

- Die unterirdische Anlieferung ist ein grosser Mehrwert für die Aufenthaltsqualität auf dem und rund um das Areal.
- Es entsteht eine gut zugängliche, grosse Veloabstellanlage mit Ladevorrichtungen. Zudem stehen vor allen Eingängen Abstellplätze für Velos zur Verfügung.
- Die öffentlich zugängliche grosse Terrasse auf dem Coop-Gebäude ist eine einzigartige und interessante neue Aufenthaltsfläche. Generell entstehen mit der geplanten Bebauung verschiedene wertvolle und spannende Begegnungsorte.
- Mit den verschiedenen begehbaren Dachflächen innerhalb des Teilperimeters A entstehen abwechslungsreiche Aufenthaltsflächen für Angestellte.
- Die qualitativ hochstehende Umgebungsgestaltung mit einer guten Durchwegung macht das Areal attraktiv und gut zugänglich.
- Im Osten des Areals entsteht ein neuer öffentlicher Fuss- und Veloweg.
- Im Bebauungsplan werden die Anzahl zu pflanzender Bäume je Bereich verbindlich festgelegt und teilweise auch Aussagen über den Mindeststammumfang bei der Pflanzung gemacht.
- Es entstehen interessante und attraktive Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen sowohl für Kundinnen und Kunden als auch für Angestellte und Betriebe. Das Gewerbe wird dadurch gestärkt.
- Durch den Einsatz von langlebigen Materialien, der Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern sowie einer Wärme- und Kälteversorgung ausschliesslich durch erneuerbare Energien entsteht eine insgesamt ökologisch vorbildliche Bebauung.
- Mit dem Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter wird auch Tieren wie dem Mauersegler angemessen Rechnung getragen. Zudem muss nachgewiesen werden kann, dass es durch die Bebauung nicht zur übermässigen Beeinträchtigung der Vogelwelt durch Vogelschlag kommt. Es sind entsprechende Massnahmen zur Minimierung von negativen Auswirkungen vorzusehen.
- Es werden Vorgaben zur Etappierung gemacht, sodass sichergestellt werden kann, dass die Umgebungsgestaltung pro Teilbereich zeitnah fertiggestellt wird.

### 3.9. Mehrwertabgabe

Die Teilrevision des Raumplanungsrechts des Bundes (RPG) ist im Mai 2014 in Kraft getreten. Damit wurde die Raumplanung in der Schweiz zusammengefasst auf den sorgsamsten Umgang mit dem Boden, eine massvolle Festlegung neuer Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ausgerichtet. In diesem Zusammenhang sollen die Kantone und Gemeinden für einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile und Planungsnachteile sorgen. In der Folge hat der Kantonsrat die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (§ 52a bis 52d PBG) beschlossen. In der politischen Meinungsbildung einigte man sich darauf, dass es den Gemeinden freigestellt bleiben soll, eine kommunale Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen und Bebauungsplänen zu erheben. Aufgrund des Behördenreferendums hatte schliesslich das Zuger Stimmvolk das letzte Wort, welches der Änderung des PBG im Mai 2019 mit 67 % deutlich zustimmte.

Übergeordnete  
Rahmenbedingungen

Möglichkeiten Gemeinden	<p>Mit einer entsprechenden kommunalen Grundlage in der Bauordnung haben die Gemeinden die Möglichkeit, mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrages von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrerts zu erheben. Dies in den folgenden Fällen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass</li> <li>- Bei Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1.2 vorliegt.</li> </ul>
Schaffung der kommunalen Grundlage	<p>Die Gemeinde Cham hat entschieden, die kommunale Grundlage für die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen und Bebauungsplänen einzuführen. In den letzten zwei Jahren fanden die entsprechenden Vorbereitungen statt. An der Gemeindeversammlung vom 19. September 2022 hat die Stimmbevölkerung von Cham der Teilrevision der Bauordnung zugestimmt und damit den neuen § 5a der Bauordnung eingeführt:</p>
Neuer § 5a der Bauordnung Cham	<p>§ 5a Mehrwertabgabe Die Einwohnergemeinde Cham erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts in den in § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) genannten Fällen nach Massgabe der §§ 52a ff. PBG.</p>
Auswirkungen auf vorliegenden Bebauungsplan	<p>Mit der geplanten Erhöhung der Baumassenziffer von 6.5 auf rund 8.4 gemäss neuer Messweise nach IVHB unterliegt der vorliegende Bebauungsplan nicht der Mehrwertabgabepflicht, da die Nutzungserhöhung unter 30 % liegt.</p>

## 4. MITWIRKUNG

Planungskommission, Bevölkerung	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Der Bebauungsplan wurde vor der kantonalen Vorprüfung in der Planungs- sowie in der Verkehrskommission beraten. Die Bevölkerung hat nach der kantonalen Vorprüfung und der allfälligen nachgelagerten Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen die Möglichkeit, im Rahmen der 1. Öffentlichen Auflage Einwendungen zum ordentlichen Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd zu machen.</p>
---------------------------------	--

## 5. KANTONALE VORPRÜFUNG

Kant. Vorprüfung	<p>Der Gemeinderat Cham hat den Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. Dezember 2023 für die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2023 enthält 16 Vorbehalte (<i>in der Folge kursiv dargestellt</i>). Im Folgenden wird der entsprechende Umgang mit den Vorbehalten (markiert mit →) ausgeführt:</p>
------------------	--

### GRUNDSÄTZLICHES

a) Die Unterscheidung der Teilperimeter A und B ist klarer darzulegen, da dessen Relevanz nicht aus den Sonderbauvorschriften hervorgeht.

b) Bestimmungen und Sonderbauvorschriften sind auf dem Plan in einem

*Dokument zu integrieren.*

*c) Im Bebauungsplan ist die Tiefgaragenzufahrt beim Quartierplatz klar zu bezeichnen.*

*d) Es sind einheitliche und eindeutige Begriffe in den unterschiedlichen Dokumenten zu verwenden.*

- Die Vorbehalte a, c und d werden berücksichtigt. Vorbehalt b) wird nicht umgesetzt, da dies zu einem sehr grossen und unübersichtlichen Plan- und Textdokument führen würde.

#### **HOCHHAUS**

*Der Zonenplan und die BO Cham sind betreffend Hochhaus bis zur Genehmigung anzupassen.*

- Das Verfahren zur Anpassung der Zonenplanung mit der Einführung der Hochhausstandorte wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

#### **KANTONSSTRASSE**

*Die Ausgestaltung der Bushaltestelle, die Anlieferung im Osten, die Lage der UFC und der Fussgängerstreifen sind entsprechend zu optimieren. Die notwendigen Anpassungen an der Kantonsstrasse (LSA, Bushaltestelle) sowie die Anlieferung sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen bzw. verbindlich festzulegen.*

- Die Bushaltestelle wurde entsprechend angepasst, die Anlieferung ergänzt, die Sichtweiten der Anlieferung geprüft, die Unterflurcontainer (UFC) weiter südlich verschoben und der Fussgängerstreifen mit der Mittelinsel angepasst.

#### **BAU- UND UNTERHALTSKOSTEN STRASSENNETZ**

*Die Bau- und Unterhaltskosten für die Anpassungen am übergeordneten Strassennetz und der Strassenraumgestaltung sind gemäss § 34 Gesetz über Strassen und Wege (GSW) verursachergerecht von der Grundeigentümerschaft zu tragen. Die Bestimmungen des Bebauungsplans sind entsprechend anzupassen.*

- Art. 18 Abs. 6 der Sonderbauvorschriften (SBV) wurde entsprechend angepasst

#### **BAULINIEN**

*Die öffentlich aufgelegten Baulinien aus dem Jahre 2011 sind im Bebauungsplan einzutragen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Baulinien eingehalten sind.*

- Die erwähnten Baulinien wurden überprüft und deren Anpassung bzw. die Anpassung der Baufelder mit dem Kanton besprochen. Parallel zum Bebauungsplan werden die Baulinien in einem separaten Plan unter Federführung des Kantons angepasst.

#### **MOBILITÄTSKONZEPT**

*Das Monitoringkonzept ist mit Zielgrössen zu ergänzen und entsprechend in den Bestimmungen zum Bebauungsplan zu verankern. Bei Nicht-Einhaltung der Zielwerte sind verbindliche Massnahmen zu definieren.*

- Das Mobilitätskonzept wurde entsprechend angepasst. Auf die Aufnahme von Bestimmungen im Bebauungsplan zu den Zielgrössen wurde verzichtet. Diese werden als zu einschränkend erachtet; zudem ist insbesondere im Teilperimeter A die Nutzung (und somit auch die Verkehrsintensität) noch nicht im Detail bekannt. Gemäss Art. 21 Abs. 7 ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätsmanagementkonzept einzureichen.

#### *BEWIRTSCHAFTUNG DER PARKFELDER*

*Art. 21 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist betreffend Bewirtschaftung der Autoabstellplätze anzupassen.*

- Art. 21 Abs. 3 der SBV wurde entsprechend angepasst. Die explizit für die Tankstelle vorgesehenen Parkfelder dürfen jedoch statt monetär bewirtschaftet auch zeitlich begrenzt werden.

#### *VELOABSTELLPLÄTZE, ANZAHL*

*Art. 21 Abs. 3 und Abs. 5 der Bestimmungen ist die Anzahl Veloabstellplätze anzupassen, sodass sich im total 620 Veloabstellplätze ergeben. Es ist zu ergänzen, dass die Veloabstellplätze auch im Aussenraum möglichst zu überdachen sind.*

- Art. 21 Abs. 4 und 5 SBV zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt.

#### *VELOABSTELLPLÄTZE, PLATZBEDARF EIN-/AUSFAHRT VELO-EINSTELLHALLE*

*Der Platzbedarf der Ein- und Ausfahrt zur Velo-Einstellhalle ist aufzuzeigen und zu sichern.*

- Die hindernisfreie Erschliessung der Velo-Einstellhalle im Untergeschoss wurde geprüft. Durch den massiv grösseren Platzbedarf bei der Realisierung einer weniger steilen Rampe (< 6 % Gefälle) entstünden jedoch Widersprüche zu anderen Themen, namentlich bezüglich Versickerung und Aussenraumqualität. Die hindernisfreie Erschliessung bleibt gewährleistet; sie erfolgt über die Zugänge in den Erdgeschossen. Ergänzend werden gedeckte Abstellplätze nahe der Eingänge zur Verfügung gestellt.

#### *WEGVERBINDUNG IM OSTEN DES PERIMETERS, ZWISCHEN CHAMER- UND HINTERBERGSTRASSE*

*Die Wegführung des neuen Fuss- und Velowegs ist anzupassen und im Bebauungsplan als Festsetzungsinhalt aufzuführen. Vor der Genehmigung des Bebauungsplans muss die Wegführung ausserhalb des Perimeters grundeigentümergebündlich geregelt sein.*

- Im Bebauungsplan kann die Wegführung aus heutiger Sicht nicht genau aufgezeigt werden. Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst, so dass die Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz, nicht aber die Wegführung bezeichnet wird. Mit der Eigentümerschaft der benachbarten Parzelle (Alfred Müller AG) wird bis spätestens zur Urnenabstimmung ein Dienstbarkeitsvertrag ausgearbeitet.

#### *VELO-/FUSSGÄNGERVERBIND., TROTTOIRBEREICHE, VERBREITERUNGEN*

*Im Bebauungsplan sind die Velo- und Fussgängerverbindungen zu ergänzen. Der Trottoirbereich, wo der neue öffentliche Fuss- und Veloweg auf das Bustrasse bei der Hinterbergstrasse trifft, ist auf mindestens 3 m zu verbreiten. Entlang der «Alten Steinhauserstrasse» und der Hinterbergstrasse sind die Baumpflanzung so zu planen, dass eine 4 m breite Velo-/Fussgängerführung mit Verbreiterung in Richtung Baubereich möglich ist.*

- Das Richtprojekt und der Situationsplan 1:500 wurden entsprechend angepasst.

#### *SUBSTRATSTÄRKEN BEI DER ÜBERDECKUNG DER TIEFGARAGEN*

*Die Substratstärke ist auf mindestens 1.5 m zu erhöhen.*

- Die Bestimmung zur Substratstärke wurde beim Grünbereich Quartierplatz auf mindestens 1.5 m erhöht. Für die übrigen Bereiche wird die minimale Substratstärke bei 1.0 m belassen.

#### *GEWÄSSERRAUM*

*Eine Genehmigung setzt voraus, dass der Gewässerraum festgesetzt ist. Ansonsten ist der Baubereich B1-IV so anzupassen, dass der Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV eingehalten wird.*

- Eine Anpassung des Baubereich B1-IV erscheint nicht sinnvoll, da bei der Ausscheidung der Gewässerräume nachträglich eine Anpassung des Bebauungsplans notwendig wäre. Die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung gelten übergeordnet. Massgebend für die Bemessung des Gewässerraums wird der rechtlich einzuhaltende Gewässerabstand zum Zeitpunkt einer Baubewilligung sein. Das Richtprojekt wurde jedoch angepasst und liegt nun ausserhalb des Gewässerabstandes, welcher gemäss Übergangsbestimmungen einzuhalten wäre.

#### *WALDABSTAND*

*Das öffentliche Interesse für die Waldabstandsunterschreitung ist darzulegen.*

- Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt (vgl. 2.4 Umwelt).

## 6. PLANUNGSABLAUF

Es ist folgender Planungsablauf/Zeitplan vorgesehen:

Was	Wann
<b>Erarbeitung Bebauungsplan</b> Gemeinsam mit Gemeinde, Architekten, Eigentümerschaften und Planungsbüro wird der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.	Juni – Nov. 2022
<b>Planungskommission</b> Vorstellung und Beratung in der Planungskommission.	28. Nov. 2022
<b>Verkehrskommission</b> Vorstellung und Beratung in der Verkehrskommission.	30. Nov. 2022
<b>Freigabe zur kant. Vorprüfung</b> Freigabe des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung.	Jan. 2023
<b>Kantonale Vorprüfung</b> Der Kanton prüft die Unterlagen des Bebauungsplanes vor.	Feb. – Juni 23
<b>Überarbeitung</b> Überarbeitung der Unterlagen nach der kantonalen Vorprüfung.	Juli – Dez. 23
<b>1. Öffentliche Auflage</b> (30 Tage gem. § 39 und 47a PBG) Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt. Die Einwendungen werden im Anschluss behandelt.	Jan. 2024
Urnenabstimmung, 1. Lesung im Gemeinderat ( <i>falls keine Einwendungen eingehen</i> )	Febr. 2024
<b>Urnenabstimmung</b> Die Stimmberechtigten von Cham stimmen über den Bebauungsplan ab.	Juni 2024
<b>2. Öffentliche Auflage</b> (20 Tage gemäss § 43 VRG) Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat schriftlich Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat.	August 2024
<b>Genehmigung</b> Der Kanton genehmigt den Bebauungsplan.	ca. Oktober 2024
<b>Beschwerden</b> Allfällige Beschwerdeverfahren	

## 7. BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG

In Bezug auf Art. 1 RPG wird wie folgt Stellung genommen:

Art. 1 RPG

<sup>1</sup> «Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.»

<sup>2</sup> «Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,»

- a. «die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;»
- a<sup>bis</sup>. «die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;»
- b. «kompakte Siedlungen zu schaffen;»

Mit der parzellenübergreifenden Planung wird haushälterisch mit dem Boden umgegangen und eine für die Bevölkerung interessante, neue Bebauung geschaffen. Die betroffenen Parzellen liegen heute teilweise brach und sind bereits seit Jahrzehnten eingezont.

b<sup>bis</sup>. «die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;»

Es entstehen zahlreiche für die Wirtschaft interessante Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen.

- c. «das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;»

Die neue Bebauung soll für eine bessere Belebung der Städtler Allmend sorgen. Mit dem zentralen Quartierplatz und dem öffentlichen, begehbaren Dachgarten werden attraktive, neue Begegnungsorte geschaffen.

- d. «die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;»
- e. «die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.»

Diese Zielsetzungen sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant.

- f. die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

Die neu geschaffenen interessanten Begegnungsorte fördern die Integration.

In Bezug auf Art. 3 RPG wird wie folgt Stellung genommen:

<sup>2</sup> «Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen»

- a. «der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben»:

Diese Zielsetzung ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da nur bereits eingezontes Land betroffen ist.

- b. «Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen»:

Da das Bebauungsplangebiet mitten im Arbeitsplatzgebiet liegt, ist weniger die Eingliederung in die Landschaft als vielmehr eine ideale städtebauliche Eingliederung in den Bestand von Bedeutung, die mit dem Wettbewerb sichergestellt werden kann. Die strassenbegleitenden Bäume unterstützen die Eingliederung.

- c. «See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden»:

Gegenüber dem Steinhauser Dorfbach wird der im Entwurf vorliegende Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung nicht tangiert. Der Baubereich B1-IV, nicht aber das Richtprojekt, liegt im Südosten teilweise knapp innerhalb der strengen Übergangsbestimmungen der einzuhaltenden Gewässerabstände. Massgebend wird der einzuhaltende Gewässerabstand zum Zeitpunkt der Genehmigung sein.

- d. «naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben»:

Mit der geplanten Bebauung entstehen interessante, attraktive und durchgrünte Begegnungsorte.

- e. «die Wälder ihre Funktion erfüllen können»:

Gegenüber dem Wald südöstlich des Perimeters wird der geltende Waldabstand eingehalten. Der öffentliche Fuss- und Veloweg im Unterabstand des Waldes ist bewilligungsfähig.

<sup>3</sup> «Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:»

- a. «Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind»

Mit der Lage zwischen zwei S-Bahnhaltestellen und der nahe gelegenen Bushaltestelle ist das betroffene Gebiet sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

- a<sup>bis</sup>. «Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche»

Heute liegt ein grosser Teil des Areals brach oder wird als unattraktive Parkierungsfläche genutzt. Die neue Bebauung nutzt den vorhandenen Boden haushälterisch. Der Bebauungsplan lässt nur noch eine klar definierte Anzahl an oberirdischen Parkfeldern zu. Die Freiflächen dienen zu einem Grossteil der Begrünung, dem Aufenthalt sowie dem Fuss- und Veloverkehr.

- b. «Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden»

Die geltenden Anforderungen werden eingehalten. Da es sich um eine Arbeitszone handelt, entstehen, wenn dann maximal gewerbliche Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

c. *«Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden»*

Die bestehenden Fuss- und Velowege bleiben erhalten bzw. werden durch die neue Bebauung verbessert. Es entsteht ein gut durchwegtes neues Areal.

d. *«günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein»*

Es sind zahlreiche Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen vorgesehen.

e. *«Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten»*

Mit der geplanten Bebauung entstehen verschiedene attraktive Grünbereiche. Im Bebauungsplan werden unter anderem Aussagen zur Gestaltung und zur Anzahl Bäume gemacht.

<sup>4</sup> *«Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen»*

a. *«regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden»*

Es entsteht eine interessante, attraktive Bebauung mit teilweise öffentlichen und gemeinschaftlichen Grünbereichen.

b. *«Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein»*

In diesem Punkt sind mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

c. *«nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden»*

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird ein Mehrwert für die Bevölkerung geschaffen. Es sind keine der genannten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Auf nationale und kantonale Plangrundlagen wie Sachpläne oder den kantonalen Richtplan wird im Kapitel 1.4 eingegangen.

Art. 8 RPG  
Art. 13 RPG