

# Planungsbericht

## Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)  
16.09.2025, **Stand: 1. Lesung Grosser Gemeinderat**



**Verfassende:**

**Zonenplanänderung**

Abt. Städtebau und Planung Zug, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

Gabriela Barman-Krämer, gabriela.barman@stadszug.ch

Kerstin Veit, kerstin.veit@stadszug.ch

R+K, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ

Michael Ruffner, Lino Schumacher

**Bebauungsplanung**

Abt. Städtebau und Planung Zug, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

Gabriela Barman-Krämer, gabriela.barman@stadszug.ch

Kerstin Veit, kerstin.veit@stadszug.ch

R+K, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ

Michael Ruffner, Lino Schumacher

**Umweltverträglichkeit**

Holinger AG, Alpenquai 12, 6005 Luzern

Philip Küttel, Thomas Lüthi, Claudia Bonetti

R+K, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ

Daniel Hauser, Lino Schumacher

Titelbild: Auszug Luftbild SWISSIMAGES aktuell mit Planungsperimeter der Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend, Zugmap, Bearbeitung R+K

## Inhaltsverzeichnis

<b>Das Wichtigste im Überblick</b>	<b>5</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>6</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung	6
1.2 Planungsgegenstand	8
1.3 Projektorganisation	8
1.4 Perimeter und Eigentumsverhältnisse	9
<b>2 Bestehende Rechtsgrundlagen</b>	<b>11</b>
2.1 Relevanz der Sachpläne und Konzepte des Bundes	11
2.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)	11
2.3 Bundesinventare	12
2.4 Kantonaler Richtplan mit Kantonsratbeschlüssen bis 29. Juni 2023	12
2.5 Kantonale Inventare	13
2.6 Leitbild Lorzenebene	14
2.7 Räumliche Gesamtstrategie 2040	15
2.8 Konzept Mobilität + Freiraum	15
2.9 Kommunale Richtplanung vom 31. März 2025	16
2.10 Kommunale Bauordnung und Zonenplan vom 7. April 2009	17
2.11 Kommunales Hochhausreglement	18
2.12 Baulinien	19
2.13 Neue Messweisen im PBG und V PBG (IVHB)	20
2.14 Preisgünstiger Wohnraum	21
2.15 Bestehende Dienstbarkeiten	21
2.16 Abstimmung der Planung zwischen Steinhausen und Zug	22
2.17 Kantonales Strassenbauprojekt Chamerstrasse	22
2.18 Kantonales Strassenbauprojekt Steinhauserstrasse	22
2.19 Grundwasser	23
2.20 Gewässerraumfestlegung	23
2.21 Altlasten	24
<b>3 Änderung Nutzungsplanung</b>	<b>24</b>
3.1 Änderung Bauordnung	24
3.2 Änderung Zonenplan	25
<b>4 Studienauftrag «Äussere Lorzenallmend» als Grundlage für den Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend</b>	<b>27</b>
4.1 Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend	28

4.1.1	Allgemeine Bestimmungen	28
4.1.2	Bebauung	30
4.1.3	Nutzung	40
4.1.4	Erschliessung	43
4.1.5	Freiraum	55
4.1.6	Ver- und Entsorgung	59
4.1.7	Etappierung	61
4.1.8	Schlussbestimmungen	62
4.2	Vereinbarungen	62
<b>5</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>63</b>
5.1	Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung	63
5.2	Voruntersuchung	63
5.3	Hauptuntersuchung	63
5.4	Berücksichtigung im Bebauungsplan	65
<b>6</b>	<b>Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise</b>	<b>66</b>
6.1	Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen (Bau-)Vorschriften	66
6.2	Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	66
<b>7</b>	<b>Verfahren</b>	<b>68</b>
7.1	Änderung Bauordnung und Zonenplanänderung Äussere Lorzenallmend	68
7.1.1	Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG	68
7.1.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung	68
7.2	Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A bis E	69
7.2.1	Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG	69
7.2.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung	69
7.2.3	Vorprüfung durch das Amt für Umwelt (AFU)	72
7.3	Informationsveranstaltung	74
7.4	Mitwirkung der Bevölkerung	74
<b>8</b>	<b>Ablauf / Terminplan</b>	<b>74</b>
<b>9</b>	<b>Anhänge zum Planungsbericht</b>	<b>75</b>

### **Das Wichtigste im Überblick**

Mit der Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend soll ein neuer, vielseitiger und attraktiver Stadtteil von Zug für 2'000 bis 2'500 Bewohnende und rund 3'000 bis 3'500 Beschäftigte, ein neues Primarschulhaus und attraktive Freiräume geschaffen werden. Zwischen der neuen Bebauung und dem Vegetationsaum der Alten Lorze ist ein neuer städtischer Freiraum, der Lorzepark, vorgesehen. Die Chollerstrasse wird durchgängig ausgebaut, die direkte Wegführung des Chamer Velowegs mit einer konfliktfreien Unterführung sichergestellt und ein attraktives, dichtes Fuss- und Velowegnetz geschaffen.

Der langjährige und komplexe Planungsprozess startete im Jahr 2007 mit einem Studienverfahren, um einen Entwurf mit besonders guter städtebaulicher Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild sowie architektonischer Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume zu ermitteln. Das Ergebnis wurde 2008 in den Quartiergestaltungsplan (QGP) Äussere Lorzenallmend überführt, welcher 2017 mit der Weiterführung bis an die Steinhauserstrasse geändert wurde. Die Gebietsplanung umfasst verschiedene Teilprojekte, so die Anpassung des kantonalen Richtplans (genehmigt im Jahr 2022), die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) mit der Umweltverträglichkeitsprüfung und die vorliegende Bebauungsplanung (fünf Bebauungspläne mit Bestimmungen, Freiraumplan, Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum, Betriebs- und Gestaltungskonzept Chollerstrasse, Energiekonzepte, Dienstbarkeitsplan und Verkehrsgutachten). Weitere Teilprojekte, jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, sind die Baulinienplanung zur Sicherung des Strassenraums, ein Perimeterplan zur Kostenteilung, das Bauprojekt Chollerstrasse, Bauprojekt Lorzepark und Renaturierung Alte Lorze. Des Weiteren sind an den Knoten Chamerstrasse und Steinhauserstrasse zwei kantonale Strassenbauprojekte in Planung. Im Rahmen des komplexen Planungsprozesses fand der Austausch mit dem Kanton Zug, der benachbarten Gemeinde Steinhausen und den beteiligten Grundeigentümerschaften stetig und bedarfsgerecht statt.

Mit der Änderung der Nutzungsplanung Äussere Lorzenallmend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung der Bebauungsplänen und damit für die Realisierung der Bebauung Äussere Lorzenallmend, der Realisierung des Lorzeparks und den Ausbau der Chollerstrasse gemäss Quartiergestaltungsplan geschaffen werden. Dazu wird eine neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend (§ 54c) geschaffen. Bei einem Vollausbau der Bebauung ist mit rund 2'250 Parkplätzen zu rechnen. Daher ist das die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu prüfen. Die Änderung der Nutzungsplanung dient als Leitverfahren.

Gleichzeitig mit der Änderung der Nutzungsplanung wird dem Stadtrat auch die Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend unterbreitet. Diese richtet sich nach den übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Stadt Zug. Ziel ist, die Potenziale des Gebiets auszuschöpfen und für Bevölkerung, öffentliche Hand und Grundeigentümer Mehrwerte zu schaffen. Die angestrebte Dichte ist Ausdruck des Willens zur qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen. Die im Bebauungsplan formulierten gestalterischen und städtebaulichen Anforderungen entsprechen den Anforderungen an Verdichtungsgebieten gemäss kantonalem Richtplan, und die Freiraumgestaltung reagiert mit vielfältigen, geeigneten Massnahmen auf die stadtklimatischen und stadtoökologischen Aspekte. Das vielseitige Angebot an öffentlichen Freiflächen, die hohen freiräumlichen Qualitäten, die innovative Dachbegrünung sowie die Grundprinzipien der Schwammstadt werden mit dem Freiraumplan und dem Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum sichergestellt. Der vorgeschriebene Anteil von mindestens 40 % preisgünstiger Wohnraum aller neu erstellten Wohnflächen gewährleistet eine gute Durchmischung der künftigen Bewohnenden.

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Äussere Lorzenallmend zwischen Chamer- und Steinhauserstrasse liegt am westlichen Rand der Stadt Zug und grenzt an die Gemeinde Steinhausen. Das Gebiet mit einer Fläche von rund 18 ha ist der Wohn- und Arbeitszone A (WAA) und der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) zugeteilt und verfügt über ein hohes Entwicklungspotenzial.

**Abb. 1:** Luftbild Zug mit Planungserimeter der Planungen Äussere Lorzenallmend



Quelle: @2020 Google, Bearbeitung R+K

Die Korporation Zug hat als Eigentümerin eines der grössten unbebauten Grundstücke innerhalb der Bauzone in der Äusseren Lorzenallmend im Jahr 2007 gemeinsam mit der Stadt ein Studienverfahren mit vier Büros durchgeführt. Das Ergebnis wurde in den Quartiergestaltungsplan (QGP) Äussere Lorzenallmend überführt, welchen der Stadtrat am 3. Juni 2008, Plan Nr. 6906, beschlossen hat. Das Bebauungskonzept des Quartiergestaltungsplans wurde zwischen 2012 und 2016 bis an die Steinhauserstrasse weiterentwickelt. Darauf basierend wurde eine Änderung des Quartiergestaltungsplans Äussere Lorzenallmend vorgenommen und am 19. Dezember 2017 vom Stadtrat festgesetzt (vgl. Beilage 1, Plan Nr. 6909). Mit der Planung soll ein vielseitiger neuer Stadtteil für rund 3'000 bis 3'500 Beschäftigte und 2'000 bis 2'500 Bewohnende, ein neues Primarschulhaus und attraktive Freiräume Bauzone geschaffen werden. Zwischen der neuen Bebauung und dem Vegetationssaum der alten Lorze ist ein neuer städtischer Freiraum, der Lorzepark, vorgesehen. Die Chollerstrasse wird durchgängig ausgebaut, die direkte Wegführung des Chamer Velowegs mit einer konfliktfreien Unterführung sichergestellt.

Das Planungsgebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan grossmehrheitlich im Siedlungsgebiet. Aufgrund des geplanten Lorzeparks verschiebt sich die Bebauung nach Norden und beansprucht dadurch eine Teilfläche des Landwirtschaftslandes. Deshalb ist im kantonalen Richtplan eine Anpassung des Siedlungsgebiets gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet erforderlich. Die Bauzonenfläche wird mit der Anpassung nicht vergrössert, weil die gleiche Fläche aus der Bauzone entlassen werden soll. Der Landwirtschaft gehen keine wertvollen Fruchtfolgefleichen verloren, weil diese flächengleich und gleichwertig kompensiert werden.

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Zug wurde Mitte der 2000er-Jahre erarbeitet und vom Regierungsrat des Kantons Zug am 22. Juni 2010 genehmigt. Die Bauordnung und der Zonenplan wurden seither aufgrund von spezifischen Planungen im untergeordneten Mass angepasst und ergänzt.

Für die Entwicklung des räumlich klar abgegrenzten und definierten Gebiets Äussere Lorzenallmend zu einem durchmischten, urbanen Stadtteil wurde im ersten Schritt ein Quartiergestaltungsplan mit Quartierfreiraum (§ 8 BO) erarbeitet. Diese bilden die städtebauliche Grundlage, inklusive Freiraum. Das Gebiet Äussere Lorzenallmend liegt in der Hochhauszone III mit einer maximalen Gebäudehöhe von 50 m. Ausgehend davon, werden mit der Bauzone mit speziellen Bauvorschriften Äussere Lorzenallmend (BsV) für die Teilgebiete A bis E das Mass der Nutzung und die Höhen je Baubereich definiert. Sodann erlaubt die BsV in Kombination mit den Bebauungsplänen Perimeter A bis E eine etappenweise, flexible Umsetzung der Baubereiche, was insbesondere auch im Sinne der Nachhaltigkeit ist.

Bei einem Vollausbau ist mit rund 2'250 Parkplätzen zu rechnen. Aufgrund dieser hohen Anzahl ist die Umweltverträglichkeit der Planung zu prüfen. Die vorliegende Zonenplanänderung bildet das massgebliche Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Mit der Zonenplanänderung Äussere Lorzenallmend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung von Bebauungsplänen und damit für die Realisierung der Bebauung Äussere Lorzenallmend, der Realisierung des Lorzeparks und den Ausbau Chollerstrasse gemäss Quartiergestaltungsplan geschaffen werden. Die Planungen «Zonenplanänderung mit Umweltverträglichkeitsprüfung» und «Bebauungspläne A bis E» sollen aus Gründen der Transparenz und Verfahrenskoordination gemeinsam im Grossen Gemeinderat behandelt und beschlossen werden. Die Planung und Umsetzung des Lorzeparks erfolgt nachgelagert.

**Abb. 2:** Luftbild SWISSIMAGES mit Grundbuchplan, Planungsperimeter der Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend



Quelle: Zugmap, Abfrage vom 07.08.2025, Bearbeitung R+K

## 1.2 Planungsgegenstand

Die folgenden Unterlagen sind Gegenstand der vorliegenden Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend:

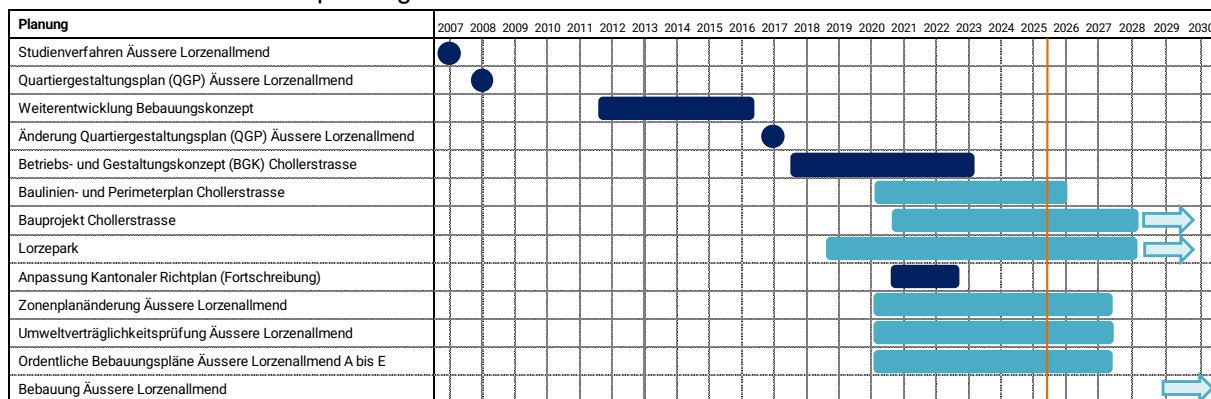
- A Änderung Bauordnung
- B Zonenplanänderung Äussere Lorzenallmend, Plan Nr. 7812 (Rechtskräftiger Zonenplan, Zonenplanänderung, Zonenplan mit Änderung)
- C Vorliegender Planungsbericht
- D Umweltverträglichkeitsbericht Hauptuntersuchung
- E Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A bis E mit Situationsplänen und Bestimmungen
- F Freiraumplan, Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum, Betriebs- und Gestaltungskonzept Chollerstrasse, Energiekonzept Bebauungsplan A sowie gemeinsames Energiekonzept Areal «äussere Lorzenallmend» B bis E, Dienstbarkeitsplan, Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Gebietsplanung werden durch die Stadt Zug auch ein Baulinienplan zur Sicherung des Strassenraums, ein Perimeterplan zur Kostenteilung sowie das Bauprojekt Chollerstrasse erarbeitet. Diese Teilplanungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Zudem sind an den Knoten Chamerstrasse und Steinhäuserstrasse zwei kantonale Strassenbauprojekte in Planung.

## 1.3 Projektorganisation

Die Entwicklung der Äusseren Lorzenallmend ist ein Planungsprozess, der bereits im Jahr 2007 begonnen wurde und aus mehreren Teilplanungen und einer Vielzahl an Projektbeteiligten besteht. Die Übersicht der Projektplanung präsentiert sich wie folgt:

**Abb. 3:** Übersicht Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend



Quelle: R+K, Stand 18.08.2025

Die abgeschlossenen Teilplanungen sind dunkelblau dargestellt. Die hellblauen Balken kennzeichnen die aktuellen, laufenden Planungen. Die Bebauung hängt von den Entwicklungsabsichten und dem Erneuerungsbedarf der Grundeigentümerschaften ab und ist ein individueller, dynamischer Prozess. Es wird damit gerechnet, dass bis 2040 der Grossteil der Bebauung realisiert ist.

Die Koordination der verschiedenen Planungen in der Äusseren Lorzenallmend erfolgt durch die Stadt Zug. Die fachliche Begleitung der Änderung der Bauordnung, der Zonenplanänderung und der Bebauungspläne erfolgt durch R+K Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ. Die Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt durch Holinger AG, Alpenquai 12, 6005 Luzern. Die Freiraumplanung erfolgt durch Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Seefeldstrasse 307, 8008 Zürich. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept und das Verkehrsgutachten wird durch TEAMverkehr, Zugerstrasse 45, 6330 Cham erarbeitet.

Die Änderung der Bauordnung, die Zonenplanänderung und die Bebauungspläne werden vom Grossen Gemeinderat der Stadt Zug beschlossen und von der Baudirektion genehmigt.

Mit dem kantonalen Amt für Raum und Verkehr (ARV) und dem kantonalen Amt für Umwelt (AFU) fand im Januar 2021 eine Koordinationssitzung zur Festlegung des zielführenden Vorgehens und der erforderlichen Planungsinstrumente statt. Mit der Gemeinde Steinhausen finden projektspezifische Koordinationssitzungen (Bebauungsplanung, Baulinien- und Perimeterplanung) statt (vgl. Kap. 2.16). Die generelle Koordination mit den Ämtern des Kantons Zug und den Nachbargemeinden Cham und Steinhausen findet grundsätzlich im Rahmen des formellen Verfahrens (Voruntersuchung Umweltverträglichkeitsbericht durch Baudirektion, Vorprüfung durch die Baudirektion, Einladung zur Vernehmlassung der Nachbargemeinden) statt.

#### 1.4 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Die verschiedenen Teilplanungen weisen unterschiedliche Bearbeitungsperimeter auf. Auf diese wird in den jeweiligen Kapiteln näher eingegangen. Die wesentlichen Grundstücke der Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend sind in nachfolgender Abbildung und Tabelle ersichtlich. Die Angaben zur Grundstücksfläche und Zonierung entstammen aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) des Kantons Zug.

**Tabelle 1:** Wesentliche Grundstücke der Gebietsplanung

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum	Fläche	Zonierung Grundnutzung
45	Einwohnergemeinde Zug	13'010 m <sup>2</sup>	Wohnzone 4 (20 m <sup>2</sup> ), Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (3 m <sup>2</sup> ), Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (196 m <sup>2</sup> ), Wald (10'817 m <sup>2</sup> ), Gewässerfläche (1'751 m <sup>2</sup> ), Verkehrsfläche (222 m <sup>2</sup> )
56	Stadler AG	4'368 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A
92	Korporation Zug	159'886 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A (61'150 m <sup>2</sup> ), Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (5 m <sup>2</sup> ), Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (22'224 m <sup>2</sup> ), Wald (391 m <sup>2</sup> ), Verkehrsfläche (7 m <sup>2</sup> ), Landwirtschaftszone (76'109 m <sup>2</sup> )
108	Etter Söhne AG	6'026 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A (5'826 m <sup>2</sup> ), Wald (200 m <sup>2</sup> )
2334	Pierre Sudan Leasing Finanz AG	6'408 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A (6'064 m <sup>2</sup> ), Wald (344 m <sup>2</sup> )
2887	DORECO GmbH	3'615 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A
3428	Alfred Müller AG	10'881 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A
3456	Einwohnergemeinde Zug	2'323 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A (6 m <sup>2</sup> ), Verkehrsfläche (2'317 m <sup>2</sup> )
3559	Paul Amrein AG	1'934 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A (1'929 m <sup>2</sup> ), Verkehrsfläche (5 m <sup>2</sup> )
3620	Korporation Zug	1'069 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A
3723	Weber-Vonesch AG	6'426 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A
3763	Einwohnergemeinde Zug	3'157 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche

<b>Grundstück (GS) Nr.</b>	<b>Eigentum</b>	<b>Fläche</b>	<b>Zonierung Grundnutzung</b>
3764	Freimann Philipp Werner	1'792 m <sup>2</sup>	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung
3765	wwz AG	3'219 m <sup>2</sup>	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung
3766	wwz AG	11'769 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A (11'761 m <sup>2</sup> ), Verkehrsfläche (8 m <sup>2</sup> )
3767	wwz AG	3'323 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A
3768	Alpine Finanz AG	3'156 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A
3769	Einwohnergemeinde Zug	2'967 m <sup>2</sup>	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (2'964 m <sup>2</sup> ), Wald (3 m <sup>2</sup> )
4129	Xaver Keiser Holzbau AG	5'065 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A
4130	Einwohnergemeinde Zug	6'220 m <sup>2</sup>	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung
4301	Freimann Philipp Werner, Thomas Andreas, Susanne Margrit	6'200 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A (6'190 m <sup>2</sup> ), Verkehrsfläche (10 m <sup>2</sup> )
4439	Waltenspühl Erich, Dr. B.K. Bose Stiftung, Martin Lenz AG, SHI Haus der Homöopathie Holding AG	2'200 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A
4440	Paul Amrein AG	3'560 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone A (3'478 m <sup>2</sup> ), Verkehrsfläche (82 m <sup>2</sup> )

Quelle: Amtliche Vermessung und Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) des Kantons Zug, Stand 22.05.2023

## 2 Bestehende Rechtsgrundlagen

### 2.1 Relevanz der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne des Bundes	Relevanz/Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse SIN	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt SIL	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Verkehr, Teil Infrastruktur Schifffahrt SIF	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Militär SPM	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Übertragungsleitungen SÜL	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Geologische Tiefenlager SGT	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Asyl SPA	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Fruchtfolgeflächen SP FFF	Es sind Fruchtfolgeflächen betroffen.

Konzepte	Relevanz/Betroffenheit
Konzept Gütertransport Schiene	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Konzept Windenergie	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Nationales Sportanlagenkonzept NASAK	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Landschaftskonzept Schweiz LKS	Ziele sind für die Gebietsplanung relevant.

### 2.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flussufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 lit. b und c). Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen, Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. b, c und e).

#### Fruchtfolgeflächen

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans 21/1<sup>1</sup> wurde die Siedlungsbegrenzungslinie untergeordnet angepasst und die 1:1 Kompensation der verloren gehenden Fruchtfolgeflächen sichergestellt.

#### Landschaftskonzept Schweiz LKS

Mit der Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend erfolgt eine stufengerechte Berücksichtigung der Landschaftsqualitäts- und Sachziele, insbesondere hinsichtlich minimalen Bodenverbrauch, langfristiger Sicherstellung der Bodenfunktionen und Förderung von Ökosystem- und Landschaftsleistungen und Berücksichtigung gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklungen.

<sup>1</sup> Raumplanerischer Bericht vom 22. März 2021, Anpassung kantonalen Richtplan 21/1, Amt für Raum und Verkehr

### 2.3 Bundesinventare

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) bezweckt, das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie die Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 NHG). Der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone sorgen bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 1 NHG). Hierfür erstellt der Bundesrat Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG).

Inventare	Relevanz/Betroffenheit
Moorlandschaften	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Flachmoore	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Hochmoore	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Auengebiete	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Wasser- und Zugvogelreserve	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Jagdbanngebiete	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Amphibien Wanderobjekte	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Amphibien ortsfeste Objekte	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, ISOS	Für die Gebietsplanung nicht relevant respektive ausserhalb der Umgebungsrichtung XXIV.
Historische Verkehrswege der Schweiz, IVS	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Trockenwiesen und Weiden, TWW	Für die Gebietsplanung nicht relevant.
Landschaften und Naturdenkmäler, BLN	Nördlich von Objekt Nr. 1309, Zugersee. Für die Gebietsplanung nicht relevant.

### ISOS

Dazu zählt namentlich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung (VISOS, SR 451.12). In deren Anhang werden die einzelnen Objekte festgehalten. Die Umschreibung der Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit gemäss Art. 5 Abs. 1 NHG erfolgt in separaten Inventarblättern. Die Stadt Zug ist schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung inventarisiert.

Der Perimeter der Gebietsplanung ist nicht im ISOS erfasst und ist somit nicht vom ISOS betroffen.

### 2.4 Kantonaler Richtplan mit Kantonsratsbeschlüssen bis 29. Juni 2023

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans 21/1, Kantonsratsbeschluss vom 27. Januar 2022 und vom Bundesrat genehmigt am 02.09.2022, wurde die Siedlungsbegrenzungslinie gemäss der vorliegenden Gebietsplanung untergeordnet angepasst und die 1:1 Kompensation der verloren gehenden Fruchtfolgefleichen sichergestellt.

Damit liegt die gesamte Gebietsplanung innerhalb der Siedlungsbegrenzung (S 2). Zudem ist die Bauzone innerhalb der Gebietsplanung als Gebiet für Verdichtung I (S 5.2.3) festgelegt. Die vorgesehene maximale Dichte von 1.8 entspricht dem Richtwert von maximal 2.0.

Das Planungsgebiet liegt im Perimeter der grossflächig ausgeschiedenen archäologischen Fundstätten (S 7.3). Vor Baubeginn sind entsprechend Sondierungsbohrungen vorgesehen und die Bauphasen sollen durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie begleitet werden.

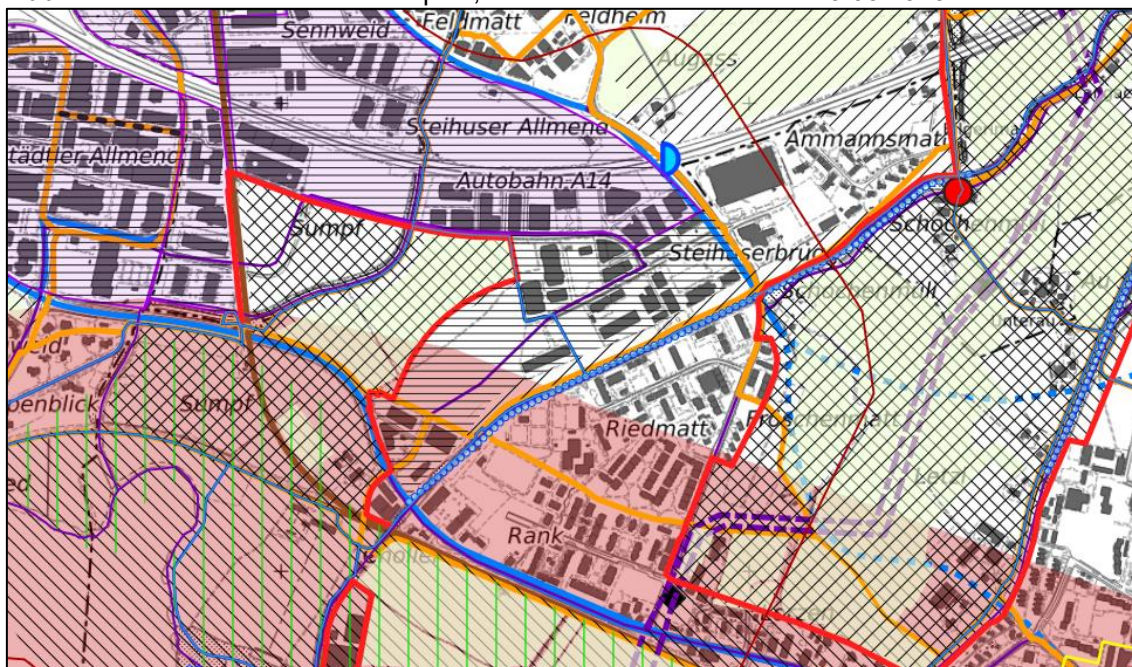
Die Flächen entlang der Alten Lorze sind als übriges Nichtbaugelände (L 1) festgelegt. Diese für den Lorzepark vorgesehenen Flächen verbleiben gemäss der vorgesehenen Zonenplanänderung in der Nichtbauzone (OeIF).

Für die Alte Lorze ist im Abschnitt ab der Schochenmühle (Brücke Höfenstrasse) bis zur Chamerstrasse die Gewässerrenaturierung (L 8.1.3) vorzunehmen. Auf Basis des Freiraumkonzepts Lorzepark wurde ein Richtprojekt für die Renaturierung erarbeitet. Die Umsetzung soll in Koordination mit dem Lorzepark erfolgen.

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans 22/2, Kantonsratsbeschluss vom 27. Juni 2023 und vom Bundesrat genehmigt am 07.10.2024, wurde das gesamte Kapitel V Verkehr gestrichen und durch das neue Kapitel M Mobilität ersetzt. Mit einer durchgängigen Chollerstrasse kann das Hauptnetz des leistungsfähigen öffentlichen Feinverteilers (M 4.6) gestärkt und eine Netzlücke geschlossen werden. Dazu sind gemäss BGK zwei neue Bushaltestellen vorgesehen. Der Knoten Chollerstrasse an der Kantonsstrasse soll im Rahmen des Richtplanauftrags «Kapazitätssteigerung Chamer- und Nordstrasse» (M4.3.2, Nr. 3) ausgebaut werden.

Mit der Realisierung der Gebietsplanung wird die Linienführung des kantonalen Radstreckennetzes (M 4.9) von der Alten Lorze in Richtung Bauzone verschoben. Mit der geplanten Velounterführung des Chamer Velowegs wird eine direkte Linienführung von der Stadt Zug in Richtung Cham sichergestellt.

**Abb. 4:** Ausschnitt kantonalen Richtplan, Kantonsratsbeschlüsse bis 29.06.2023



Quelle: Zugmap, Abfrage vom 28.05.2025

## 2.5 Kantonale Inventare

Im Planungsgebiet liegt das kantonal inventarisierte Amphibienlaichgebiet ZG157.1. Das Amphibienlaichgebiet liegt ausserhalb der Bebauungspläne im Bereich des künftigen Lorzeparks. Das Inventarobjekt soll gemäss Freiraumkonzept Lorzepark innerhalb des Parks verlegt werden.

Im Waldstreifen entlang der Alten Lorze auf Höhe von Grundstück Nr. 3765 liegt ein Standort eines bekannten Fledermausquartiers. Im Rahmen der Renaturierungsarbeiten ist auf den Standort Rücksicht zu nehmen. In den Bestimmungen zu den Bebauungsplänen werden keine Ergänzungen formuliert, da Fledermäuse als geschützte Tiere bereits durch die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) des Bundes ausreichend geschützt sind. Darin wird untersagt, geschützte Tiere wie Fledermäuse zu töten, zu verletzen oder zu fangen.

Der gesamte Perimeter der Gebietsplanung liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> tief (vgl. Kap. 2.19) und im Zuströmbereich Z<sub>O</sub> des Zugersees. Es ist keine Erstellung und Änderung von Anlagen, welche für die Gewässer eine Gefahr darstellen, vorgesehen. Im Planungsgebiet liegen keine weiteren Objekte kantonaler Inventare.

## 2.6 Leitbild Lorzenebene

Der Kanton Zug hat für die Lorzenebene als die zentrale «grüne Lunge» in der stark wachsenden Agglomeration Zug in den Jahren 2011 und 2012 ein Leitbild<sup>2</sup> (Erholungs- und Nutzungskonzept) erarbeitet. Die Gebietsplanung liegt in den beiden Schwerpunktgebieten «Teilbereich Sumpf» und «Teilbereich Alte Lorze». Im Siedlungsbereich der Alten Lorze soll demnach die Naherholungsnutzung Vorrang geniessen, die Nutzungen entflechtet und der Lorzenraum durch einzelne Zugänge zum Flussraum erlebbar gemacht werden. Im Teilbereich Sumpf wird auf die Inhalte Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend verwiesen, welcher in vorliegender Gebietsplanung berücksichtigt sind. Insbesondere die gute Verbindung von Landschaft und Bebauung sowie eine mögliche Baumallee entlang der Chollerstrasse sollen angestrebt werden.

**Abb. 5:** Ausschnitt Karte Schwerpunktgebiet Alte Lorze vom August 2012



Quelle: Baudirektion Kanton Zug

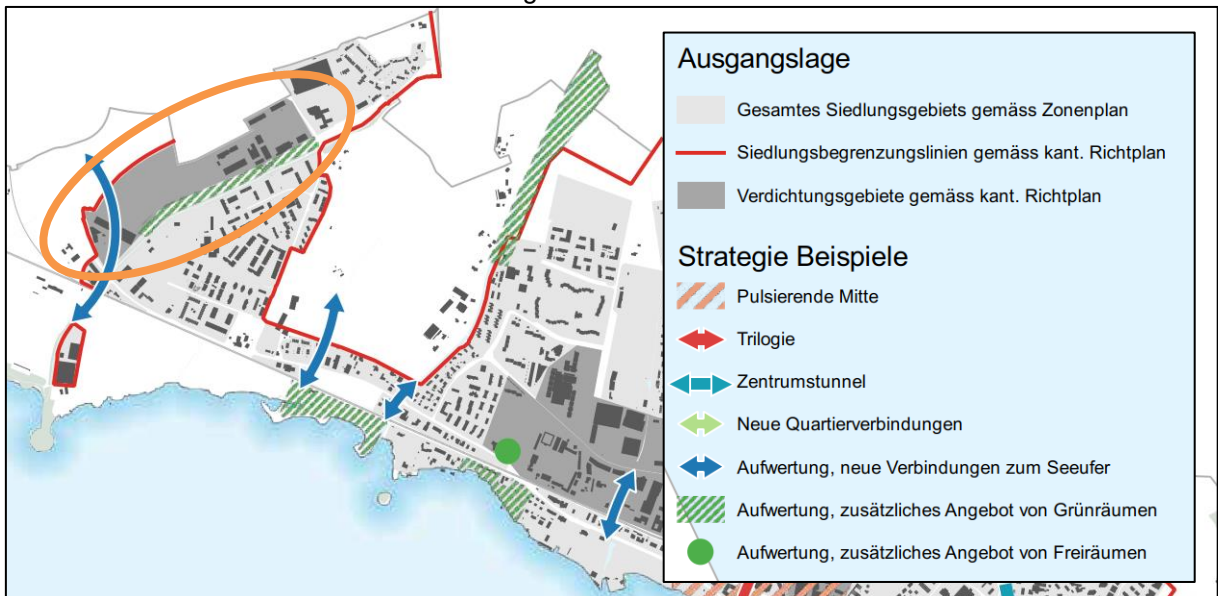
<sup>2</sup> Leitbild Lorzenebene, Schlussbericht vom August 2012, Baudirektion Kanton Zug

## 2.7 Räumliche Gesamtstrategie 2040

Die Stadt Zug hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine räumliche Gesamtstrategie mit Horizont bis 2040 erarbeitet. Die räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 wurde in einem breiten Partizipationsprozess gemeinsam mit der Bevölkerung entwickelt. Sie zeigt die wichtigsten räumlichen Themen auf, welche es in den kommenden 15 bis 20 Jahren in der Stadt Zug zur Erreichung einer qualitätsvollen Entwicklung zu behandeln gilt. Folgende Zielsetzungen sind in den Kapiteln festgehalten:

- Die Stadt mit dem klaren Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Verdichtung.
- Die Stadt mit dem lebendigen Zentrum für alle. *Nicht betroffen.*
- Die Stadt der vielfältigen Quartiere und kurzen Wege.
- Die Stadt mit der flächeneffizienten Mobilität.
- Die Stadt mit den vielfältigen, vernetzten Grünräumen.

**Abb. 6:** Ausschnitt Räumliche Gesamtstrategie 2040 vom 12.04.2022



Quelle: Stadt Zug

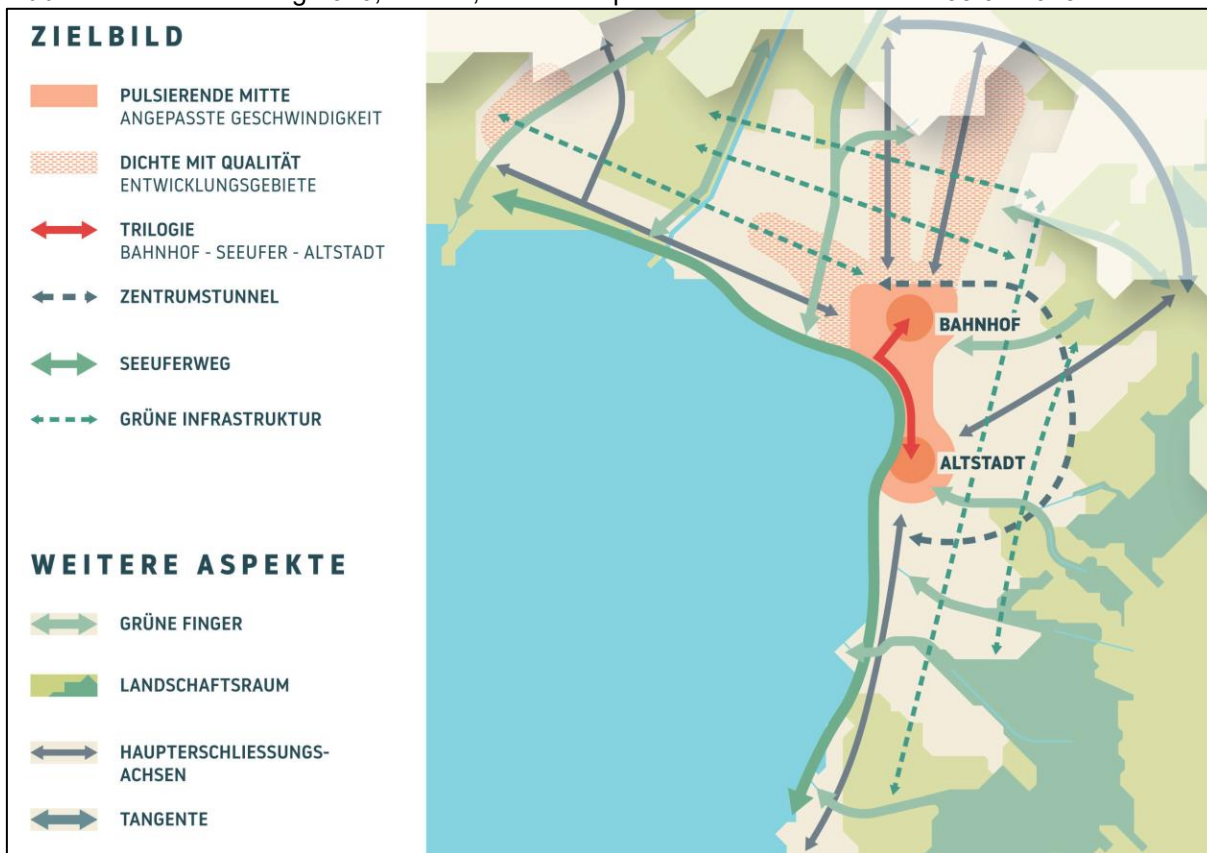
Die Änderung der Nutzungsplanung und die Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend entspricht, soweit davon betroffen, in hohem Mass den definierten Zielen der räumlichen Gesamtstrategie 2040.

## 2.8 Konzept Mobilität + Freiraum

Parallel zur räumlichen Gesamtstrategie 2040 wurde das Konzept Mobilität + Freiraum erarbeitet. Dieses formuliert mögliche Handlungsansätze und Strategien für die langfristige Entwicklung des motorisierten und des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs im Stadtgebiet und zeigt konzeptionelle Lösungsansätze auf. Es thematisiert die Qualität und Quantität der öffentlichen Stadt- und Verkehrsräume wie Strassen und Plätze ebenso wie die der öffentlichen Frei- und Grünanlagen.

Die Gebietsplanung berücksichtigt folgende Grundsätze bezüglich Mobilität und Freiräumen:

- Verbesserung der stadträumlichen Aufenthalts- und Begegnungsqualität.
- Hochwertige, stadtoökologische Freiraumversorgung mit hohem Gestaltungs- und Gebrauchswert sowie guter Vernetzung, Anbindung und Zugänglichkeit.
- Realisierung nachhaltiger und stadtoökologisch wertvoller Bepflanzungen und Begrünungen mit Bäumen zur Reduzierung klimatischer Belastungen; Förderung thermisch wirksamer Oberflächen und Ausstattungselemente; Förderung der Biodiversität im Stadtgebiet.

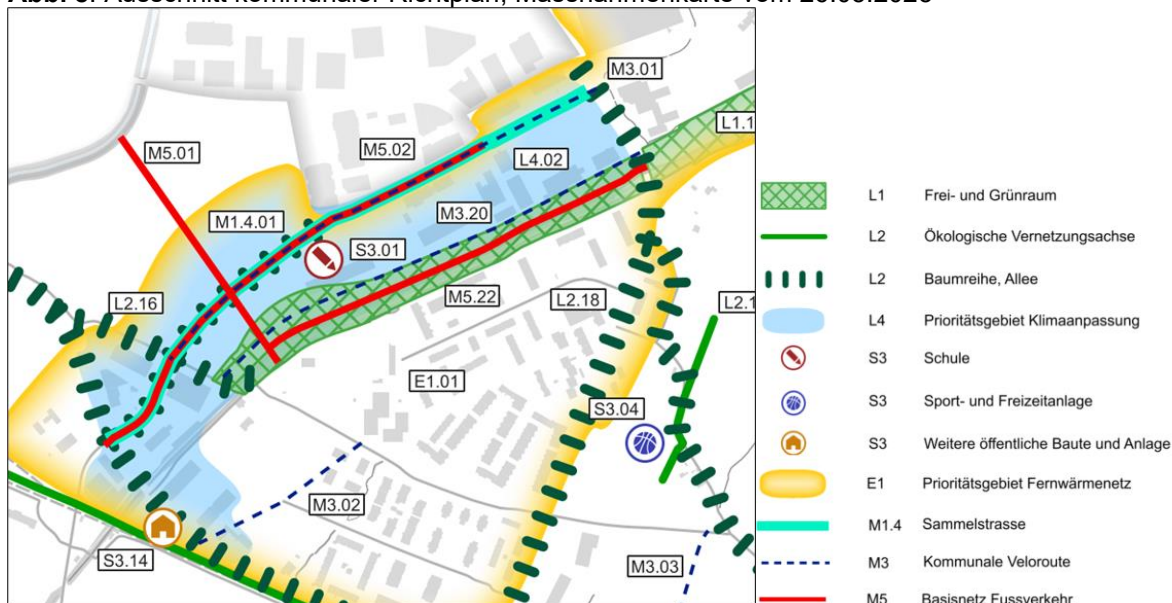
**Abb. 7:** Zielbild Stadt Zug 2040, Metron, aus Konzept Mobilität + Freiraum vom 05.01.2023

Quelle: Stadt Zug

## 2.9 Kommunale Richtplanung vom 31. März 2025

Der kommunale Richtplan wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet. Die Mitwirkung und Auflage des kommunalen Richtplans fand von Oktober bis Dezember 2023 statt. Parallel dazu lief die kantonale Vorprüfung, welche Anfang März 2024 abgeschlossen wurde. Die Inputs aus der Mitwirkung wurden sortiert, einer Interessensabwägung unterzogen, auf die Ergebnisse der Vorprüfung abgestimmt und in die Richtplanung eingearbeitet. Der Stadtrat von Zug hat am 14. Januar 2025 den kommunalen Richtplan festgesetzt, der wiederum am 31. März 2025 von der Baudirektion mit vier untergeordneten Auflagen genehmigt wurde. Mittlerweile wurden die Dokumente per 26. Mai 2025 bereinigt und der kommunale Richtplan der Stadt Zug ist rechtskräftig. Gemäss Massnahmenkarte ist die Gebietsplanung von folgenden Massnahmen betroffen, die allesamt berücksichtigt werden können:

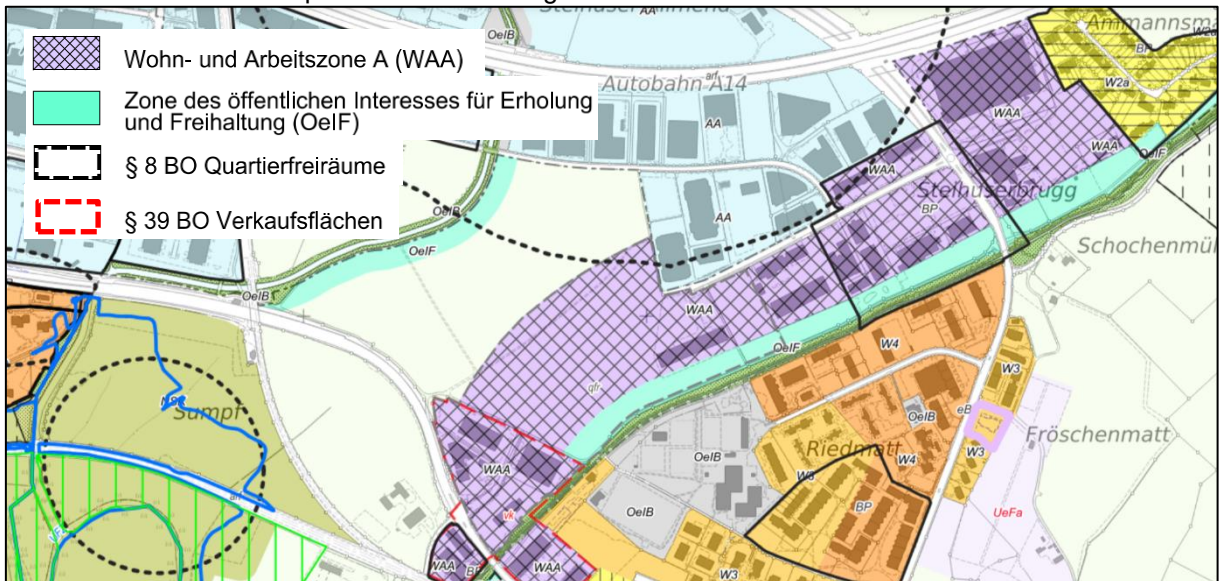
- a) L1.15: Erstellung Stadtpark mit hoher Aufenthaltsqualität und Biodiversität im Zusammenhang mit Arealentwicklung
- b) L4.02: Prioritäres Gebiet für Klimaanpassungsmassnahmen. Freiräume mit Verdunstungswirkung schaffen. Förderung von Baumpflanzungen, Dachbegrünungen, versickerungsfähigen und begrünten Oberflächen. Vorzugsweise helle Beläge und Fassaden vorsehen.
- c) S3.01: Erstellung einer neuen Schulanlage abgestimmt auf die Gebietsentwicklung äussere Lorzenallmend
- d) M1.4.01: Chollerstrasse: Erstellung durchgehende Sammelstrasse (Umsetzung BGK)
- e) M3.01: Erstellung Veloverbindung auf Chollerstrasse
- f) M3.20: Erstellung Veloverbindung parallel zur Lorze
- g) M5.02: Erstellung hochwertige Fussverbindung entlang Chollerstrasse
- h) M5.22: Erstellung Fussverbindung entlang der Lorze

**Abb. 8:** Ausschnitt kommunaler Richtplan, Massnahmenkarte vom 26.05.2025

Quelle: Stadt Zug

## 2.10 Kommunale Bauordnung und Zonenplan vom 7. April 2009

Die Gebietsplanung liegt gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan zum Grossteil in der Wohn- und Arbeitszone A (WAA). Die Flächen entlang der Alten Lorze liegen in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) oder sind dem Wald respektive der Gewässerfläche zugewiesen. Der nördliche Teil der Chollerstrasse ab der Steinhauserstrasse ist der Verkehrsfläche zugewiesen, der südliche Teil ab der Chamerstrasse liegt in der WAA. In der WAA gilt die Empfindlichkeitsstufe III. In der WAA beträgt die zulässige Baumassenziffer 4.0 und es sind mindestens 50 % nicht störende und mässig störende Betriebe vorzusehen. Gemäss der Festlegung im Zonenplan ist gestützt auf § 8 BO ein öffentlich zugänglicher, zusammenhängender Quartierfreiraum im Umfang von mindestens 5 % der anzurechnenden Landfläche zu erstellen. Im südlichen Bereich sind im gemäss Zonenplan bezeichneten Gebiet Verkaufsflächen von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro Objekt sowie publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet gemäss § 39 BO zulässig.

**Abb. 9:** Ausschnitt Zonenplan mit Nachführungen bis November 2023

Quelle: Stadt Zug

Die kommunale Nutzungsplanung, bestehend aus Bauordnung und Zonenplan, wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet. Am 14. Januar 2025 wurde der überarbeitete Zonenplan und die Bauordnung vom Stadtrat zu Händen der 1. Lesung durch den Grossen Gemeinderat verabschiedet. Die öffentliche Auflage für die Bevölkerung findet im Anschluss, voraussichtlich im Herbst 2025, statt. Der politische Prozess läuft bis 2026. Die Volksabstimmung findet voraussichtlich im Frühjahr 2027 statt. Den Abschluss der Ortsplanungsrevision bildet die Genehmigung durch den Regierungsrat. Die Ortsplanungsrevision hat keine Vorwirkung.

Die Zonenplan- und Bauordnungsänderung Äussere Lorzenallmend läuft parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision und basiert daher auf der rechtsgültigen Bauordnung resp. Zonenplan. Sie bildet somit eine Planung ausserhalb der Ortsplanungsrevision.

### 2.11 Kommunales Hochhausreglement

Das im Jahr 2018 in Kraft gesetzte Reglement über das Verfahren zur Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) ist die Grundlage für den Bau der Hochhäuser in der Äusseren Lorzenallmend. Es orientiert sich an den Vorgaben des kantonalen Richtplans, der in den Kapiteln S 3.1.1 und S 3.1.3 des Richtplantextes die hohen Anforderungen bezüglich Städtebaus, Architektur, Nutzung, Verkehrsinfrastruktur, Ökologie und Umwelt an ein Hochhausprojekt definiert. Das Reglement ermöglicht eine konsistente Weiterentwicklung der als Hochhausgebiete gekennzeichneten Bauzonen in der Stadt Zug. Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Höhe über 30 Meter. Für den Bau eines Hochhauses ist die Durchführung eines Projektwettbewerbs Pflicht (§ 13 Hochhausreglement).

Das Hochhausreglement sieht drei Hochhauszonen mit maximalen Gebäudehöhen von 50 und 60 Metern und punktuellen Ergänzungen bis 80 Metern vor.

Es gelten folgende drei Hochhauszonen:

- Hochhauszone I (Gebäudehöhe max. 60 / 80 m)
- Hochhauszone II (Gebäudehöhe max. 60 m)
- Hochhauszone III (Gebäudehöhe max. 50 m)

Im Sinne der angestrebten qualitativ hochstehenden baulichen Verdichtung der Stadt Zug ist bei der Höhenentwicklung eine entsprechende Sorgfalt und Zurückhaltung an den Tag zu legen. Dabei spielt die Massstäblichkeit der Neubauten wie diejenige der einzelnen Quartiere bzw. deren Verhältnismässigkeit eine wichtige Rolle. Der Bereich der Äusseren Lorzenallmend liegt in der Hochhauszone III. Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 50 Metern erlaubt.

**Abb. 10:** Anhang zum Hochhausreglement, Gebietseinteilung, Stand Mai 2018 (Quelle: Baudepartement Stadt Zug)

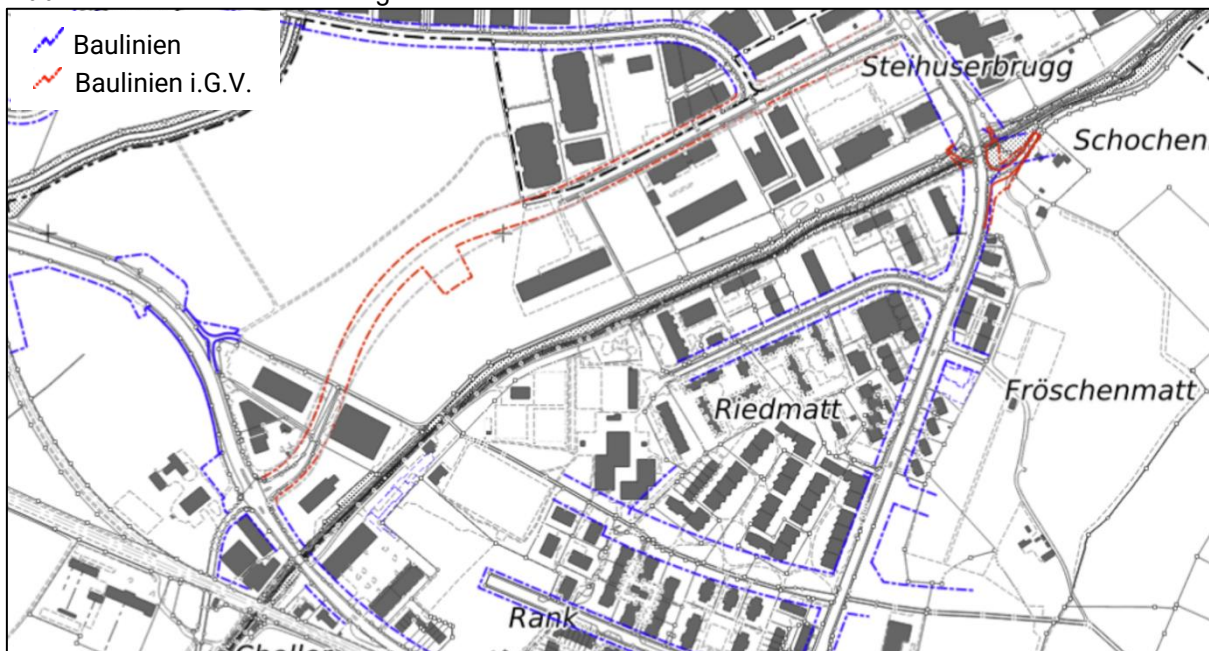


Quelle: Stadt Zug

## 2.12 Baulinien

Im Perimeter der Gebietsplanung bestehen entlang der Chamer- und Steinhauserstrasse rechtskräftige kantonale Baulinien. An der Chamerstrasse bestehen zudem rechtskräftige, befristete kantonale Baulinien für eine vorübergehende Beanspruchung während den Sanierungsarbeiten (Kantonstrasse 4, Abschnitt Kollermühle-Alpenblick).

Entlang der Sumpfstrasse, der bestehenden Abschnitte der Chollerstrasse sowie im Bereich des noch nicht gebauten Verbindungsstücks der Chollerstrasse sind kommunale Baulinien festgesetzt. Auf Höhe von GS Nr. 3767 besteht eine festgesetzte Unterniveaubaulinie für die Tiefgarage des WWZ-Neubaus. Nördlich von GS Nr. 3723 ist entlang des Chamer Velowegs eine Strassenlinie festgelegt.

**Abb. 11:** Ausschnitt rechtskräftige Baulinien

Quelle: Zugmap, Abfrage vom 09.07.2025

Die kommunalen Baulinien im Bereich der Gebietsplanung werden von der Stadt Zug und der Gemeinde Steinhausen mit koordinierten Baulinienplänen und gestützt auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Chollerstrasse vom 19. September 2024 (zwischenzeitlich revidiert am 16. September 2025), TEAMverkehr, angepasst. Das Verfahren der Baulinienpläne richtet sich nach § 39a PBG. Die 30-tägige öffentliche Auflage fand vom 19. September bis 18. Oktober 2024 statt. Die Festsetzung durch den Stadtrat ist im September 2025 vorgesehen.

### 2.13 Neue Messweisen im PBG und V PBG (IVHB)

Die Gemeinden haben bis Ende 2025 Zeit, ihre Bauordnung an die neuen IVHB-orientierten Messweisen und Baurechtsbegriffe im PBG und V PBG anzupassen. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Zug ist diesbezüglich im Gang.

Zu beachten ist § 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.*

Demgemäss kommen im Perimeter des Bebauungsplangebiets bereits die neuen Baurechtsbegriffe zur Anwendung. Davon ausgenommen ist die Berechnung der Ausnützungsziffer, die, solange die Gemeinde ihre Nutzungsplanung noch nicht angepasst hat, nach altem Recht bemessen wird.

## 2.14 Preisgünstiger Wohnraum

Im September 2022 wurde die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» mit 901 Unterschriften eingereicht.

Die Initiative forderte, dass bis 2040 mindestens 20 % aller Wohnungen auf dem Stadtgebiet preisgünstig sind. Gemäss Initiative steht im Vordergrund Wohnraum, der familien-, alters- oder jugendgerecht ist. Ein angemessener Anteil ist für innovative Wohnformen vorzusehen.

Die Stadt Zug hat gemäss der Initiative folgende Massnahmen zu ergreifen, die auch für das Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend von Belang sind:

- In allen Verdichtungsgebieten müssen mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt. Ausgenommen davon sind die Gebiete mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Baubewilligungen.

Gemäss der Initiative gelten neu erstellte Wohnungen als preisgünstig, falls sie einer der folgenden Bedingungen genügen:

- a. Sie erfüllen die Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes.
- b. Die Mietpreise liegen nicht über den Obergrenzen, wie sie in der Verordnung des Stadtrats über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau festgelegt sind.
- c. Es handelt sich um innovative Wohnformen, die einer dauernden Kostenmiete unterliegen.
- d. Es handelt sich um Wohnraum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Miete verpflichtet sind.

Am 18. Juni 2023 wurde die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» von den Stimmberechtigten der Stadt Zug mit 50.2 % angenommen. Die Umsetzung der Initiative erfolgt im Zuge der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit entsprechenden Festlegungen in der Bauordnung.

In den Bebauungsplänen Äussere Lorzenallmend A bis E werden die geforderten preisgünstigen Wohnungen gemäss der Initiative umgesetzt. Zusätzlich ist auch § 18 Abs. 4 PBG zu berücksichtigen: *In Wohn- und Mischzonen sind Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei Neueinzonung, bei Umzonung sowie Aufzonung von einer Fläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig.*

Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel 4.1.3 (Erläuterungen zu den Bestimmungen).

## 2.15 Bestehende Dienstbarkeiten

Innerhalb der Gebietsplanung bestehen bereits eine Vielzahl von Fuss- und Fahrwegrechten zwischen den Grundeigentümerschaften. Weiter bestehen Näherbaurechte, Grenzbaurechte, unterirdische Grenzbaurechte sowie die Pflicht zur Grenzabstandserweiterung und eine Baubeschränkung. Mit der Bebauungsplanung werden die bestehenden Rechte während der Geltungsdauer der Bebauungspläne übersteuert oder es werden neue öffentlich-rechtliche Dienstbarkeiten festgelegt (vgl. Kap. 4.2).

Nach einer allfälligen Aufhebung eines oder mehrerer Bebauungspläne gelten dannzumal wieder die bestehenden Dienstbarkeiten, sofern diese nicht verändert werden. Eine Anpassung dieser bestehenden Dienstbarkeiten aufgrund der Gebietsplanung ist grundsätzlich nicht erforderlich.

Ein für das Perimeterplanverfahren relevanter Vertrag sieht vor, dass definierte Grundstücke nicht in den Perimeter von weiteren Etappen der Erstellung der Chollerstrasse miteinbezogen werden. Das

Perimeterplanverfahren wird gemäss dem städtischen Strassenreglement als eigenständiges Verfahren durchgeführt. Für die Bebauungsplanung relevant ist die Baumassenübertragung von GS Nr. 3766 zu GS Nr. 3767. Diese Baumassenübertragung ist bei der anrechenbaren Landfläche gemäss rechtskräftiger Zonierung und bestehender amtlicher Vermessung, welche für die Berechnung zur maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche relevant ist, berücksichtigt (vgl. Kap. 4.1.2).

#### **2.16 Abstimmung der Planung zwischen Steinhausen und Zug**

Die Gemeinde Steinhausen grenzt mit dem Geviert zwischen Choller- und Sumpfstrasse an die Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend. Die Stadt Zug und die Gemeinde Steinhausen haben bereits im Juni 2019 eine gemeinsame Informationsveranstaltung zur Entwicklung Choller-/Sumpfstrasse durchgeführt. Gemäss der Räumlichen Strategie 2040 der Gemeinde Steinhausen soll das Geviert in Anlehnung an den Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend umstrukturiert werden. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision von Steinhausen soll das Gebiet in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont und mit der Pflicht zum ordentlichen Bebauungsplan überlagert werden. Die Ortsplanungsrevision von Steinhausen wurde an der Urnenabstimmung vom 29. Juni 2025 angenommen. Die kantonale Genehmigung ist Stand August 2025 noch ausstehend. Für die Abstimmung zwischen der Gemeinde Steinhausen und der Stadt Zug finden projektspezifische Koordinationssitzungen statt.

#### **2.17 Kantonales Strassenbauprojekt Chamerstrasse**

«Die Kantonsstrasse 4 muss im Abschnitt Kollermühle–Alpenblick umfassend saniert werden. Dies, weil der vorhandene Strassenbelag auf der gesamten Länge von 860 Metern Schäden aufweist. Zudem ist die Grundwasserwanne der SBB-Unterführung in einem schlechten Zustand und muss instandgesetzt werden. Um eine fachliche wie auch zukunftsgerichtete Sanierung zu ermöglichen und damit die Durchfahrtshöhe unter der SBB-Unterführung weiterhin zu gewährleisten ist, wird das Trasse der SBB-Linie Zug–Steinhausen angehoben.»<sup>3</sup>

Die Arbeiten für die Strassensanierung und Instandsetzung der Grundwasserwanne Kollermühle haben im Februar 2022 gestartet und wurden im Sommer 2024 abgeschlossen. Der Umbau des Knotens Kollermühle umfasste den Totalersatz des Belags, die Erneuerung der Werkleitungen, der Beleuchtung und der Lichtsignalanlage.

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Chollerstrasse sowie das Strassenbauprojekt Chollerstrasse sind auf das kantonale Strassenbauprojekt (Stand 31. August 2023) abgestimmt. Der Knoten Chollermühle an der Kantonsstrasse wird im Rahmen des Richtplanauftrags «Ertüchtigung der Chamer- und Nordstrasse» (Kantonaler Richtplan M4.3.2, Nr. 3) ausgebaut.

#### **2.18 Kantonales Strassenbauprojekt Steinhauserstrasse**

Im Bereich des Knotens Chollerstrasse-Steinhauserstrasse besteht ein kantonales Umbau- und Sanierungsprojekt. Weitergehende Informationen zum Planungs- und Umsetzungshorizont liegen nicht vor.

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Chollerstrasse sowie das Strassenbauprojekt Chollerstrasse sind auf das kantonale Strassenbauprojekt (19. April 2024) abgestimmt.

---

<sup>3</sup> Start der Sanierung in der Kollermühle, Medienmitteilung vom 27. Januar 2022, Baudirektion Kanton Zug

## 2.19 Grundwasser

Die Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> tief, das nutzbare Grundwasservorkommen liegt unter einer mehrere Zehnmeter mächtigen Überdeckung von undurchlässigen Deckschichten. Aufgrund der Mächtigkeit dieser wasserundurchlässigen Deckschicht ist die Anzahl der Untergeschosse aus rechtlicher Sicht nicht beschränkt und es sind keine Nachweise zu Durchflusskapazitäten zu erbringen.

Allerdings liegt die Äussere Lorzenallmend im Nordteil des Deltas, welches die Lorze nach dem Rückzug des Reussgletschers in den damals bis gegen Baar reichenden Zugersee geschüttet hat. Die obersten Bereiche bestehen gemäss Sondierungen auf der Südseite der Alten Lorze aus Seebodenlehm mit organischen Resten sowie aus Deltasanden und Sumpfablagerungen. Aufgrund dieser Bodenbeschaffenheit liegt die Äussere Lorzenallmend im Bereich des nicht nutzbaren Grundwasservorkommens. Der Mittelwasserspiegel liegt rund 1 m bis 2 m unter dem Terrain, nach Nässeperioden kann der Wasserspiegel bis wenig unter Terrain ansteigen.

Daraus resultiert ein Untergrund mit schlechter bis sehr schlechter Tragfähigkeit und eine hohe Wahrscheinlichkeit von Setzungen. Unter diesen Voraussetzungen sind die Neubauten auf eine Pfahlfundation abzustellen, insbesondere um die Standfestigkeit der Turmbauten gewährleisten zu können.

## 2.20 Gewässerraumfestlegung

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) in Kraft. Art. 36a GSchG verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Sie regelt die Bemessung, die Gestaltung und die Bewirtschaftung der Gewässerräume.

Die Kantone sind dazu verpflichtet, die Gewässerräume in der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung festzulegen. Gemäss kantonalem Richtplan L. 8.4.1 legen im Kanton Zug die Gemeinden den Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen, erstmals bis spätestens Ende 2025 fest.

Auf dem Gemeindegebiet der Stadt Zug werden die Gewässerräume im Rahmen der derzeitigen Gesamtrevision der Ortsplanung ausgeschieden. Dies gilt auch für die Gewässerraumfestlegung der Alten Lorze.

Die Alte Lorze ist Bestandteil der Lorzenebene, für welche der Kanton Zug das Leitbild Lorzenebene (Schlussbericht, August 2012) erstellt hat. Den betroffenen Abschnitt bezeichnet das Leitbild als Vorranggebiet für Naherholungsnutzungen.

Die Alte Lorze soll im Rahmen der Gebietsentwicklung Äussere Lorzenallmend renaturiert werden. Dazu wurde auf Basis des Freiraumkonzepts Lorzepark ein Richtprojekt erarbeitet. Die renaturierte Alte Lorze soll künftig eine durchschnittliche natürliche Sohlenbreite von 3 m aufweisen. Im Rahmen der Renaturierung der Alten Lorze wird das Gewässer so angepasst, dass eine dynamische Entwicklung und die damit verbundene natürliche Erosion ermöglicht werden. Auf der orografisch linken Uferseite werden im Rahmen des Renaturierungsprojekts keine Anpassungen oder Aufweitungen vorgenommen. Die Renaturierung der Alten Lorze betrifft nicht die Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend Perimeter A bis E, sondern den Bereich des Lorzeparks.

**Abb. 12:** Ausschnitt Freiraumkonzept Lorzepark und Renaturierung Alte Lorze

Quelle: Nipkow Landschaftsarchitekten

## 2.21 Altlasten

Das Areal der Gebietsplanung ist nicht im kantonalen Kataster der belasteten Standorte verzeichnet.

## 3 Änderung Nutzungsplanung

Die Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend bedingt eine Änderung der Bauordnung und des Zonenplans.

### 3.1 Änderung Bauordnung

#### § 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend

1 Diese ist prioritär für Wohnen, Arbeiten, publikumsorientierte Nutzungen oder Bildungs- und Kulturstätten bestimmt.

2 Für Bauvorhaben mit Gebäudeteilen höher als 30 m ist ein qualifizierter Projektwettbewerb über den ganzen Baubereich gemäss den ordentlichen Bebauungsplänen Äussere Lorzenallmend A bis E durchzuführen.

3 Es gilt folgende Grundordnung:

a)	Ausnutzungsziffer (max.)	1.8
b)	Wohnanteil (min.)	30 %
c)	Gewerbeanteil (min.)	30 %
d)	Maximal zulässige Höhe	
	1. Teilgebiet A	45 m
	2. Teilgebiet B	50 m
	3. Teilgebiet C	50 m
	4. Teilgebiet D	45 m
	5. Teilgebiet E	45 m

4 Es gilt in allen Teilen die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III.

Die bisherige Wohn- und Arbeitszone wird durch die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend abgelöst. Die neuen Zonenvorschriften werden auf das Wesentliche beschränkt, damit im Rahmen der Bebauungsplanung ein angemessener Spielraum bestehen bleibt.

In Absatz 1 werden die zulässigen Nutzungen umschrieben.

In Absatz 2 wird die Pflicht zum qualifizierten Projektwettbewerb für Gebäudeteile höher als 30 m festgelegt. Diese gilt jeweils für einen ganzen Baubereich gemäss den ordentlichen Bebauungsplänen Äussere Lorzenallmend A bis E.

In Absatz 3 wird die Grundordnung geregelt. Gegenüber der rechtskräftigen Zonierung mit einer Bau-massenziffer von 4.0 wird eine Ausnützungsziffer von 1.8 festgelegt. Im Rahmen der Erarbeitung des Quartiergestaltungsplans hat sich gezeigt, dass eine Ausnützung von 1.8 realistisch und städtebaulich gut verträglich angeordnet werden kann. Weiter wird der minimale Gewerbeanteil von 50 % auf 30 % reduziert und auch ein minimaler Wohnanteil von 30 % festgelegt. Damit kann auf den Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Zug reagiert und eine bessere Nutzungsdurchmischung erreicht werden. Die bisherige maximale Firsthöhe von 12 m wird abgelöst durch eine maximal zulässige Höhe. Diese variiert gemäss den Vorgaben des Quartiergestaltungsplans je nach Teilgebiet. Die maximal zulässige Höhe ist konform mit der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. Das Konkordat zur interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) lässt zusätzliche Vorschriften zu, welche auf das Gewährleisten einer einheitlichen Dachlandschaft abzielen, sofern andere Begriffe als die der «Gesamthöhe» verwendet werden.

Die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III bleibt gegenüber der rechtskräftigen Zonierung unverändert. Stark störende Betriebe sind aufgrund des Konfliktpotenzials gegenüber den anderen Nutzungen nicht zulässig.

Das im Zonenplan mit «Verkaufsflächen» bezeichnete Gebiet Chollerermüllli gemäss § 39 Abs. 2 Bauordnung im Bereich des ordentlichen Bebauungsplans Äussere Lorzenallmend A wird belassen.

### **3.2 Änderung Zonenplan**

Im Rahmen der Zonenplanänderung Äussere Lorzenallmend werden die bisherigen Flächen der Wohn- und Arbeitszone A (WAA) im Umfang von rund 116'000 m<sup>2</sup> in Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend A bis E (BsV) umgezont.

Die Festlegung der statischen Waldgrenzen entlang der Alten Lorze wurde am 13. Dezember 2024 genehmigt. Dies hat eine Anpassung der Waldflächen im Umfang von 155 m<sup>2</sup> zur Folge.

Weiter erfolgen Einzonungen von Landwirtschaftszone (L) und Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) in die BsV im Umfang von ca. 3'890 m<sup>2</sup>. Demgegenüber stehen Auszonungen der rechtskräftigen WAA mit einer Fläche von 3'910 m<sup>2</sup> in Landwirtschaftszone (L) und Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF). Die Flächenbilanz sieht ca. 20 m<sup>2</sup> mehr Auszonungen als Einzonungen vor.

Die Flächen der neuen Fahrbahn der Chollerstrasse und des Chamer Velowegs werden gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept vom 19. September 2025, TEAMverkehr, der Verkehrsfläche zugewiesen. Damit werden Bauzonenflächen (WAA) im Umfang von 16'880 m<sup>2</sup> und Nichtbauzonen (OeIF und L) im Umfang von ca. 300 m<sup>2</sup> der Verkehrsfläche zugewiesen. Die kantonalen projektierten Strassenbauten Chamerstrasse (Stand 31. August 2023) und Steinhauserstrasse (Stand 19. April 2024) wurden bei der Zuweisung der Verkehrsflächen nicht berücksichtigt. Weil es sich um Vorprojekte mit handelt, ist eine Berücksichtigung nicht stufengerecht.

Der neue Zentrumsplatz wird der Verkehrsfläche zugewiesen, wie dies im Stadtgebiet auch am Postplatz oder beim Platz an der Poststrasse die Praxis ist. Da der Zentrumsplatz durch die Unterbauung eine wichtige Erschliessungsfläche darstellt, werden im Sinne des öffentlichen Strassenraums entlang der Hauptachse Chollerstrasse die Verkehrsflächen von Fassade bis Fassade festgelegt.




















Das Geodatenmodell des Bundes sieht eine Differenzierung von Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen und Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen vor. Das Geodatenmodell des Kantons Zug sieht

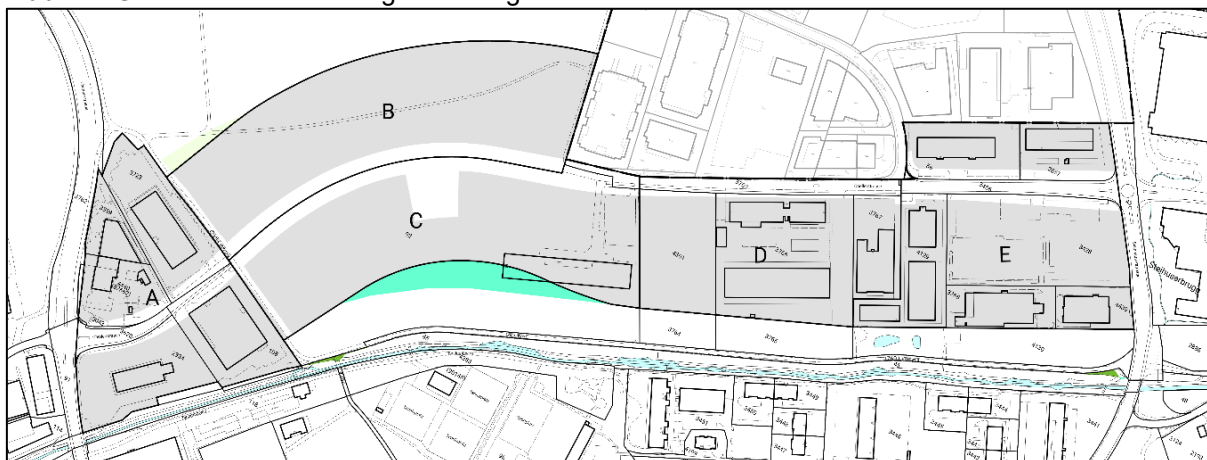
keine Differenzierung der Verkehrsflächen vor. In Anbetracht des laufenden Aufbaus eines ÖREB-Katasters (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) wäre eine Differenzierung in Verkehrszonen innerhalb der Bauzone und Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone sinnvoll. Vorliegend werden die Verkehrsflächen nicht differenziert. Aufgrund von Rückmeldungen der Baudirektion Zug wird die Verkehrsfläche jedoch der Bauzone zugeteilt, wenn die umgebenden Flächen der Bauzone angehören.

Abb. 13: Übersicht der Zonenplanänderung mit Legende



Quelle: R+K

Verbindlicher Planinhalt		ES
<b>Bauzonen</b>		
	W2B Wohnzone 2B	II
	W3 Wohnzone 3	II
	W4 Wohnzone 4	II
	WAA Wohn- und Arbeitszone A	III
	OeIB Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	II
	BsV Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend	III
	VF Verkehrsflächen	
<b>Nichtbauzonen / Überlagernde Zonen</b>		
	L Landwirtschaftszone	III
	OeIF Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung	II
	UeFa Familiengärten	
	§ 8 BO Quartierfreiräume	
	Abweichende Empfindlichkeitsstufe, III anstelle II	
	§ 39 BO Verkaufsflächen	
	Archäologische Fundstätten	
<b>Informationsinhalt</b>		
Weitere Informationen		
	W Wald	
	GWF Gewässerflächen	
	BA Bahn	
	statische Waldgrenzen	
	Gemeindegrenze	

**Abb. 14:** Übersicht der Änderungen mit Legende

Quelle: R+K

Genehmigungsinhalt		
Bauzonen		ES
A/B/C/D/E	BsV Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend	III
	VF Verkehrsflächen	
Nichtbauzonen / überlagernde Zonen		
	L Landwirtschaftszone	III
	OeIF Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung	II
Informationsinhalt		
Weitere Informationen		
	W Wald	

#### 4 Studienauftrag «Äussere Lorzenallmend» als Grundlage für den Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend

Die Korporation Zug hat als Eigentümerin eines der grössten unbebauten Grundstücke in der Äusseren Lorzenallmend im Jahr 2007 gemeinsam mit der Stadt Zug ein Studienverfahren mit vier Büros durchgeführt. Das Ergebnis wurde in den Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend (QGP 6906) überführt und vom Stadtrat am 3. Juni 2008 beschlossen.

Für die städtebauliche Studie wurden folgende vier Büros eingeladen: agps architecture Zürich, KCAP/ASTOC Architects & Planners Köln, :mlzd Biel und MVRDV Rotterdam. Aus den eingereichten unterschiedlichen Konzepten wurde vom Beurteilungsgremium der Vorschlag des Büros :mlzd aus Biel für die Weiterbearbeitung und die Ausarbeitung eines Quartiergestaltungsplans ausgewählt.

Im März 2012 haben die Gemeindevertreter von Steinhausen und Zug im Rahmen einer Orientierungsveranstaltung das weitere Vorgehen für die Erweiterung des Quartiergestaltungsplans Äussere Lorzenallmend aufgezeigt. Verschiedene, in der Zwischenzeit getätigte Arbeiten und Erkenntnisse flossen darin ein. Unter anderem wurde als konkrete Massnahme bezüglich Verdichtung zwischen der Chamer- und Steinhauserstrasse, nördlich der alten Lorze gemeindeübergreifend ein Gebiet für Verdichtung I definiert. Dies bedeutet, dass hier eine Ausnützungsziffer bis zu 2.0 zulässig ist. Der Quartiergestaltungsplan vom 4. April 2008 wurde nochmals hinterfragt, was diverse Änderungen mit sich brachte. Gestützt auf diese Grundlagen wurde im Sommer 2013 der Auftrag für die eigentliche Erweiterung des Quartiergestaltungsplanes an das Büro :mlzd erteilt. Die Erweiterung wurde wiederum von Fachexperten begleitet. Das Bebauungskonzept des Quartiergestaltungsplans wurde bis 2016 bis an die Steinhauserstrasse weiterentwickelt und stellt die Grundlage für künftige Bebauungspläne dar (vgl.



und eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Die wesentlichen Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs (vgl. Kap. 4.1.2 Städtebau und Typologie) sind jedoch beizubehalten. Die Beurteilung von Abweichungen erfolgt grundsätzlich durch die Stadt Zug im Baubewilligungsverfahren durch die Stadtbildkommission. Auch Resultate von qualifizierten Projektwettbewerben sind nicht automatisch genügende Nachweise für Abweichungen, die Beurteilung durch die Stadt Zug bleibt vorbehalten. Die Umsetzung des Freiraumplans und des Regelwerks Dachbegrünung und Freiraum ist durch die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren mit einem ökologischen Gutachten einer qualifizierten Fachperson nachzuweisen (vgl. auch Bestimmung zur Gestaltung Freiraum, Kap. 4.1.5). Der Dienstbarkeitsplan zeigt, auf welchen Flächen welche unentgeltlichen öffentlichen Weg- und Nutzungsrechte (vgl. Bestimmung zu den Grundsätzen der Erschliessung, Kap. 4.1.4) beabsichtigt sind. Der Dienstbarkeitsplan ist Bestandteil des Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrags (vgl. Ausführungen zu Vereinbarungen, Kap. 4.2).

Die erläuternden Bestandteile, namentlich der Planungsbericht und das Verkehrsgutachten, dienen der Bevölkerung, den Grundeigentümerschaften und den Behörden als Dokumentation und Verständnishilfe. Im Planungsbericht wird aufgezeigt, wie den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und den Anregungen aus der Bevölkerung Rechnung getragen und wie die Sachpläne und Konzepte des Bundes, die Anforderungen des übrigen Bundesrechts sowie des kantonalen Richtplans berücksichtigt werden. Sind Situationsplan und Bestimmungen zur Beurteilung eines Projekts unklar, dient der Planungsbericht inklusive des Quartiergestaltungsplans Äussere Lorzenallmend der Baubewilligungsbehörde als Interpretations- und Lesehilfe.

Wenn der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten zurzeit die Bauordnung vom 7. April 2009 (Stand 3. November 2023) und der Zonenplan 2009 (nachgeführte Umzonungen bis November 2023) respektive die geänderte Nutzungsplanung (vgl. Kap. 3). Aktuell führt die Stadt Zug die Ortsplanungsrevision durch. Dabei wird auch die Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) überarbeitet. Nach deren Genehmigung wird dannzumal die revidierte Nutzungsplanung gelten, wo der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält. Gemäss der Bestimmung zu Änderungen sind die Bebauungspläne bei der Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung zu überprüfen. Auch bei wesentlichen Änderungen der Verhältnisse sind die Bebauungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen (Art. 21 Abs. 2 RPG).

### **Zweck und Ziele**

Die Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A bis E sichern die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten im Sinne von § 32 PBG. Die Bebauungsplanung regelt die Bebauung, Nutzung, Erschliessung sowie die umwelttechnischen Anforderungen.

Mit der Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend A bis E sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Schaffung eines vielseitigen und attraktiven Stadtquartierteils mit hoher Aufenthaltsqualität für die Wohn- und Arbeitsnutzung;
- Verknüpfung öffentlicher Freiräume abseits der Hauptverkehrsachsen mit einem attraktiven Fuss- und Velowegnetz;
- Arealerschliessung mit einer siedlungsorientierten Chollerstrasse und davon abzweigenden Erschliessungs- und Grünkorridoren sowie parallel verlaufendem Parkquai und Landquai;
- Sicherstellung Anteil preisgünstiger Wohnraum;
- Sicherstellung einer klimaoptimierten Stadtentwicklung, einer innovativen Dachbegrünung der Sockelbauten, einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung und Ausbildung der Anschlussbereiche;
- Zukunftsfähige Versorgung und Erzeugung mit Energie, Wärme und Kälte;
- Schaffung eines neuen Primarschulstandorts im Bebauungsplan C.

## 4.1.2 Bebauung

### Städtebau und Typologie

«Die neue Bebauungsstruktur bildet eine in sich geschlossene Figur und setzt sich dem übrigen Quartier in Umkehrung der umgebenden Siedlungsgeschichte als identitätsstiftender Stadtteil gegenüber. Verbindendes Glied ist ein zentraler Park, der beide Seiten der alten Lorze zu einer neuen Einheit entwickelt. Der bestehende Grünraum wird übergreifend zu einer Parkfläche ausgeweitet, das Schulhaus und die Sportanlagen werden darin integriert und Verbindungen zum Quartier Riedmatt geschaffen. Die bestehende Grünraumstruktur wird so überformt und ausgeweitet.

Mit dieser neuen Mitte wird die Lorzenallmend im Planungssperimeter mit den angrenzenden Siedlungen verknüpft und aufgewertet. Es erfolgt eine durchgehende Erschliessung zwischen Chamerstrasse und Steinhäuserstrasse, die Anbindung der bestehenden Quartiere an die Parkfläche führt zu einer zusammenhängenden Freiraumstruktur.

Das neue Quartier steht in direktem Kontakt zum Parkraum der Lorze im Südosten und dem offenen Landwirtschaftsland im Nordwesten. Die kompakte Stadtfigur steht im Spannungsfeld zur umgebenden Landschaft und verleiht dem Park zusätzliche, urbane Qualität. Die äusseren Schnittstellen sind klar definiert und bilden eine akzentuierte Konstante zwischen freier Landschaft und gebauter Stadt. Dies wird als typisches Merkmal der Zuger Siedlungsstruktur bewusst in die Quartiergestaltung aufgenommen. Stadtstruktur, Park und freie Landschaft bilden ein Ensemble, das räumlich klar voneinander abgegrenzt ist, visuell und funktional jedoch in einem engen Bezug zueinanderstehen.

Die angestrebte neue Identität des Siedlungsraums entsteht durch Clusterbildung der Baustruktur. Die neue Bebauung generiert eine dichte, städtische Struktur, ist von Freiräumen durchwoben und verbindet sich mit dem umliegenden Landschaftsraum. Die Typologie erlaubt einen haushälterischen Umgang mit den Landressourcen.

Die Struktur und Volumetrie der bestehenden Gebäude wird aufgenommen und mit der Geometrie zum Strassenraum weitergeführt. Durchgehende, verbindende Sockelgeschosse werden parallel zur Chollerstrasse angeordnet und übernehmen die flächige Ausdehnung der Gewerbebauten. Turmbauten ragen über diesen Horizont hinaus und stehen in orthogonaler Beziehung zueinander. Die Türme schaffen den Bezug zu den bestehenden Scheibenhochhäusern an der Riedmattstrasse. Die heute von Landwirtschaftsland unterbrochene Chollerstrasse wird zur zentralen Achse des neuen Stadtteils. Die Sockelbauten generieren die städtische Dichte, die Türme erlauben die Sicht auf den nahen See und die Alpen. Das Gesamtensemble formt eine neue Identität, welche die Mikroskyline des neuen Stadtteils und die öffentlichen Freiräume zusammenrückt.

Rhythmisch angeordnete Zwischenräume bilden einerseits öffentliche Grünräume zwischen den Gebäuden als Verbindungsachsen zu den aussenliegenden Naturräumen und dienen andererseits der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Anlieferung. Öffentliche Platzräume schaffen Schwerpunkte der Orientierung und des Aufenthaltes.»<sup>4</sup>

### Gestaltung

Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten und haben sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen.

Für Bauvorhaben mit Gebäudeteilen höher als 30 m ist gemäss Anpassung der Bauordnung (vgl. Kap. 3.1) ein qualifizierter Projektwettbewerb über den ganzen Baubereich durchzuführen. Das städtische Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 29. August 2017 ist zu berücksichtigen. Wird ein Baubereich ohne Gebäudeteile höher als 30 m geplant, besteht keine Pflicht zum qualifizierten Projektwettbewerb.

<sup>4</sup> Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend, Erläuterungsbericht vom 27. November 2017, Kapitel 4.2 und 4.3

Sowohl die Gestaltung der Bauten und Anlagen als auch die Gestaltung der Freiraumplanung über alle allfälligen Etappen wird im Baubewilligungsverfahren gemäss § 66 Bauordnung in jedem Fall von der Stadtbildkommission beurteilt.

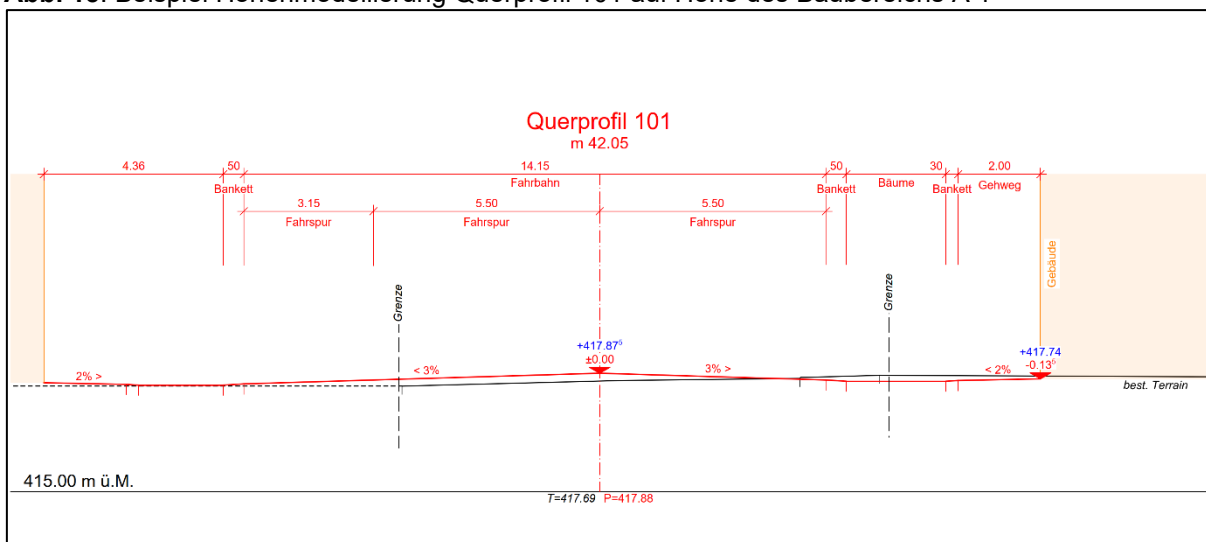
### Grundmasse

In den Bestimmungen zu den Grundmassen werden in Absatz 1 für die Baubereiche die für die Höhenberechnung relevante Kote des Erdgeschosses, die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) und die Bandbreite des minimalen Anteils aGF preisgünstiger Wohnraum abschliessend definiert.

### Kote Erdgeschoss

Auf Basis des Bauprojekts Chollerstrasse (Stand 7. Januar 2025) wurde für die Baubereiche die Kote des Erdgeschosses hergeleitet und gemäss § 11 Abs. 4 V PBG aus planerischen und erschliessungstechnischen Gründen als massgebendes Terrain festgelegt. Dabei wird auf den gesamten Strassenraum der Chollerstrasse abgestützt, welcher die Fahrbahn, Baumreihen und Bereichen für den Fussverkehr umfasst. Bei der Anordnung der Bäume wird die kantonale Projektierungshilfe: Abstände für Bäume entlang Kantonsstrassen vom 14. März 2025 berücksichtigt. Die für die Entwässerung notwendigen Längs- und Quergefälle sind im Bauprojekt berücksichtigt. Die Kote Erdgeschoss wurde jeweils in der Mitte der Baubereiche festgelegt. Die Baubereiche B 5, E 2 und E 3 liegen nicht direkt an der Chollerstrasse. Die Kote Erdgeschoss für diese drei Baubereiche wurde mit der Interpolierung der Höhen der Chollerstrasse und des Park- (E 2 und E 3) respektive Landquais (B 5) unter Berücksichtigung der für die Entwässerung notwendigen Gefälle definiert.

**Abb. 15:** Beispiel Höhenmodellierung Querprofil 101 auf Höhe des Baubereichs A 1



Quelle: Bauprojekt Chollerstrasse Zug vom 07.01.2025, BG Ingenieure und Berater AG

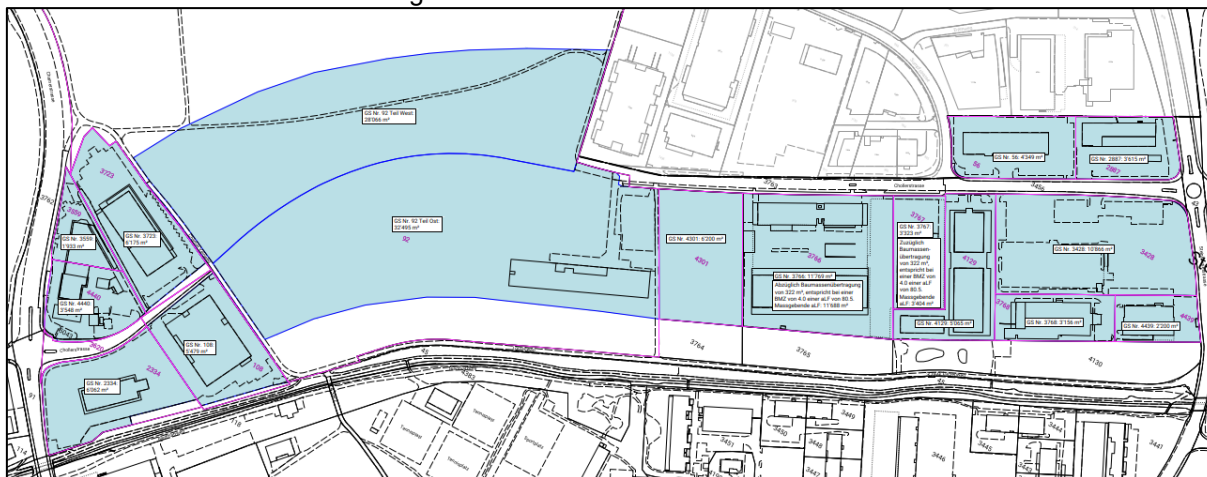
### Maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF)

Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) nach § 35 V PBG wurde mit der massgebenden, anrechenbaren Landfläche (aLF) und einer Ausnützungsziffer (AZ) von 1.8 ermittelt. Die Ausnützungsziffer 1.8 lag dem Quartiergestaltungsplan zugrunde und wird mit der Anpassung der Bauordnung (vgl. Kap. 3.1) festgelegt.

Die anrechenbare Landfläche umfasst die in einer Bauzone gelegene Fläche. Davon sind Fahrbahnen und unmittelbar anstossende Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von Radstrecken nicht anzurechnen. Für die vorliegende Gebietsplanung wird auf die rechtskräftige Zonierung und die amtliche Vermessung abgestützt. Damit kann die Nutzungsverteilung aus dem Quartiergestaltungsplan übernommen werden. Die mit den projektierten Anlagen abhanden gehende bauliche Ausnützung wird im Rahmen der städtischen Perimeterplanung abgegolten. Das Perimeterplanverfahren gemäss dem städtischen Strassenreglement wird als eigenständiges Verfahren durchgeführt. Es regelt die angemessene Aufteilung der Strassenbau- und Landerwerbskosten zwischen den Grundeigentümerschaften und der Stadt Zug. Von der anrechenbaren Landfläche abgezogen werden die in der Bauzone liegenden Flächen der Chollerstrasse (Seite Chamerstrasse) inklusive der anstossenden Gehwege und die Flächen des kantonalen Chamer Velowegs. Weiter werden geringfügige Flächen des Gehwegs beim Knoten Steinhauserstrasse/Chollerstrasse und beim Ende der Chollerstrasse (Seite Steinhauserstrasse) abgezogen.

Zudem wurden bestehende Grundbucheinträge geprüft. Für die Zuteilung der maximal zulässigen aGF wurde die Baumassenübertragung zu Lasten GS 3766 und zu Gunsten GS 3767 berücksichtigt.

**Abb. 16:** Situationsplan mit anrechenbarer Landfläche gemäss rechtskräftiger Zonierung und bestehender amtlicher Vermessung



Quelle: R+K

Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche entspricht dem heute möglichen Potenzial mit einer Ausnützungsziffer von 1.8, unabhängig von der Dimensionierung der Baubereiche, weil diese einen Anordnungsspielraum aufweisen (vgl. die Erläuterungen zu den Baubereichen). Die maximal zulässige aGF darf mit dem Bebauungsplan innerhalb der Baubereiche vollständig realisiert werden. Auch die Flächen des vorzusehenden Primarschulstandortes im Bebauungsplan C sind gemäss V PBG anzurechnen. Die aGF des Primarschulstandortes haben keine Auswirkungen auf den minimalen Anteil preisgünstiger Wohnraum oder auf den Nutzungstransfer.

### Minimaler Anteil aGF preisgünstiger Wohnraum

Mit den Bebauungsplänen wird pro Baubereich eine Bandbreite des minimalen Anteils aGF preisgünstiger Wohnraum festgelegt. Die Stadt Zug verpflichtet die Grundeigentümerschaften von Bebauungsplangebieten, den Planungsmehrwert infolge der Mehrnutzung mit einem minimalen Anteil von preisgünstigem Wohnraum Wohnflächen zu kompensieren. Mit der Verpflichtung zum Bau von preisgünstigem Wohnraum leisten alle Bebauungsplangebiete einen gleichwertigen Beitrag zugunsten der Öffentlichkeit (vgl. die Erläuterungen zum preisgünstigen Wohnraum).

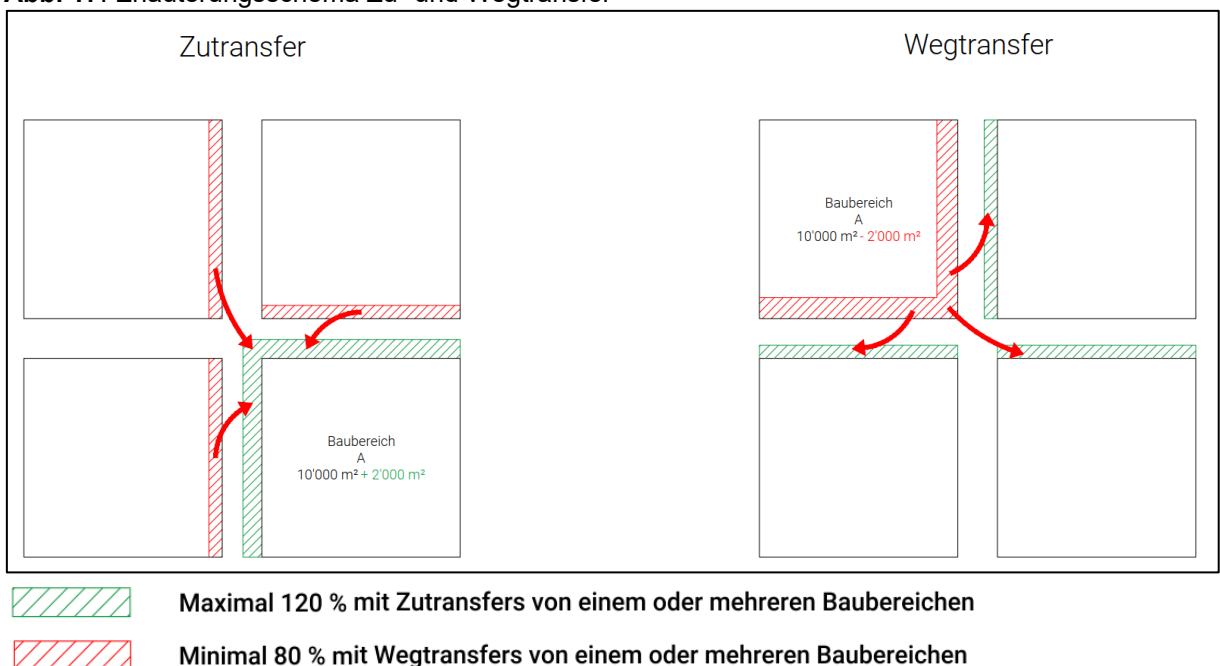
Infolge der Umsetzung der am 18. Juni 2023 angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ist pro Baubereich preisgünstiger Wohnraum im Umfang von mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen bereitzustellen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund des variablen Wohnanteils von mindestens 30 % bis maximal 70 % wird in den Bestimmungen die Bandbreite des minimalen Anteils festgelegt. Bei der Festlegung des minimalen Anteils aGF preisgünstiger Wohnraum wurde auf die nächsthöhere Zehnerzahl aufgerundet.

### Nutzungstransfers

Innerhalb der einzelnen Bebauungspläne A bis E dürfen pro Baubereich Geschossflächen zu- und wegtransferiert werden. Der Transfer wird auf maximal 20 % der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche beschränkt. Damit wird eine städtebaulich nicht erwünschte Kumulierung von Geschossflächen auf einzelnen Baubereichen verhindert, welche mit der Formulierung gemäss § 40 V PBG zulässig wäre. In den Bebauungsplänen A und E wird der Transfer über die Chollerstrasse explizit zugelassen.

Ein Baubereich A darf beispielsweise von mehreren anderen Baubereichen Geschossflächen zutransferieren, dabei darf die maximal zulässige aGF des Baubereichs A jedoch nicht um mehr als 20 % (max. 120 %) überschritten werden. Ein Baubereich B darf beispielsweise zu mehreren anderen Baubereichen Geschossflächen wegtransferieren, dabei darf die maximal zulässige aGF des Baubereichs B jedoch nicht um mehr als 20 % (min. 80 %) unterschritten werden.

**Abb. 17:** Erläuterungsschema Zu- und Wegtransfer



Quelle: R+K

Der Transfer der anrechenbaren Geschossflächen ist der vertragliche Verzicht einer Grundeigentümerschaft auf Ausschöpfung der Bau dichte zu Gunsten einer Grundeigentümerschaft innerhalb desselben Bebauungsplans. Dieser Transfer ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

In Turmbauten dürfen technisch bedingte Flächen im Umfang von maximal einem Technikgeschoss die maximal zulässige aGF überschreiten. Damit wird eine gestalterische Integration von Technikflächen respektive eines Technikgeschosses in das Gebäudevolumen von Turmbauten gefördert. Die Dachgestaltung kann so von Dachaufbauten und Installationen entlastet und die Gesamtwirkung verbessert werden. Das heisst, auf Dachaufbauten und Installationen auf den Dächern der Turmbauten soll, mit Ausnahme der zur Stromproduktion notwendigen Anlagen, verzichtet werden (vgl. die Bestimmungen zur Dachgestaltung, Abs. 3). Die Geometrie der Baubereiche und die maximal zulässige Höhe ab Kote Erdgeschoss bleiben dadurch unverändert. Damit die Technikflächen respektive das Technikgeschoss im Nachgang nicht umgenutzt und damit die maximal zulässige aGF überschritten werden, sind die Nutzungsbeschränkungen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Die gewählte Formulierung ist konform mit der abschliessend geregelten Messweise der anzurechnenden Geschossfläche nach § 35 V PBG.

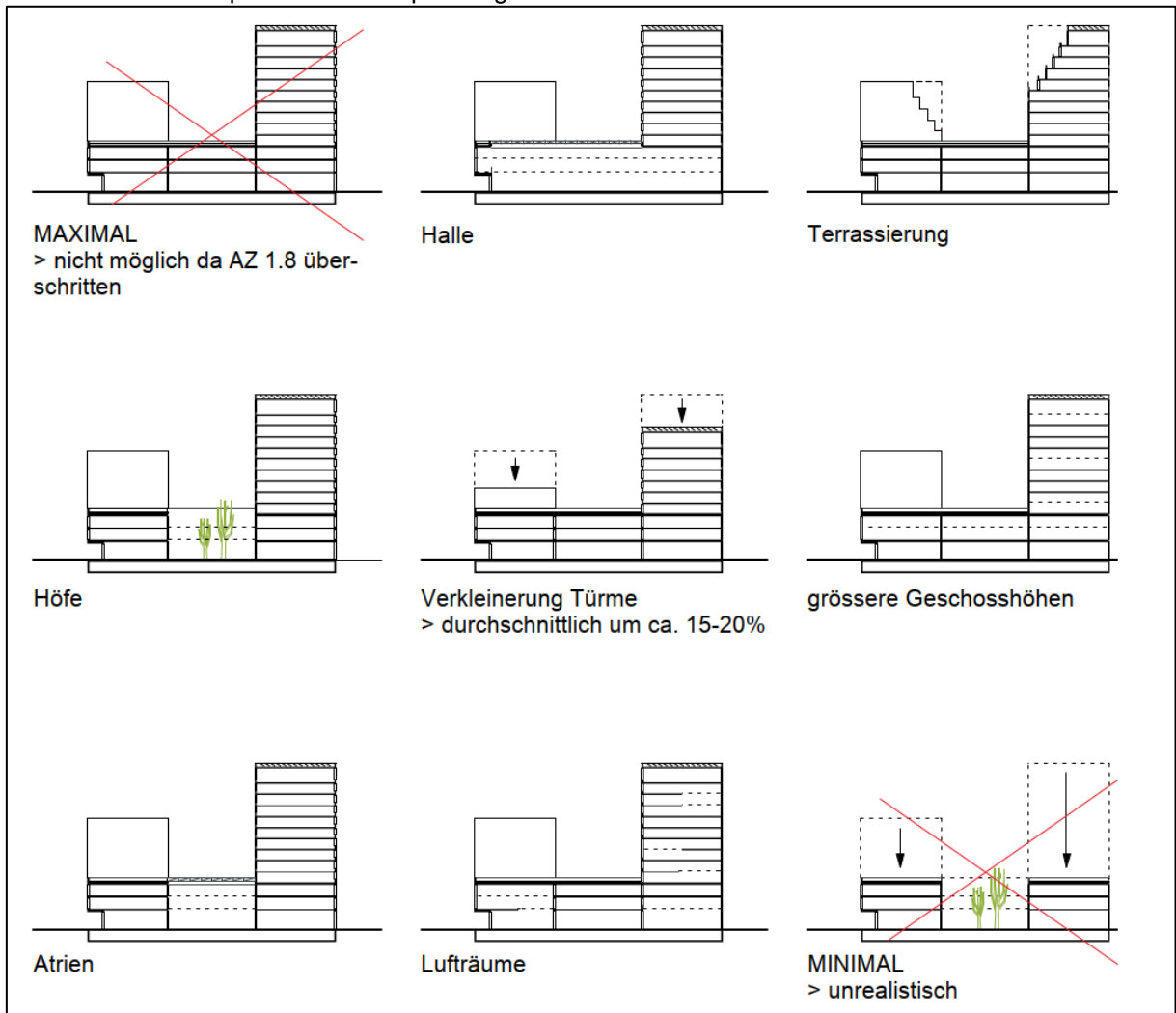
### **Baubereiche**

Damit der städtebauliche Entwurf gemäss Quartiergestaltungsplan verbindlich gesichert ist, werden Baubereiche festgelegt. Die Baubereiche werden mit dem Buchstaben des jeweiligen Bebauungsplans und einer Nummer eindeutig bezeichnet. Die Baubereiche werden im Situationsplan farblich differenziert in Sockelbauten und Turmbauten. Die Lage und die maximalen äusseren Abmessungen der oberirdischen Gebäude ergeben sich aus den im Situationsplan und den Schnitten definierten Baubereichen.

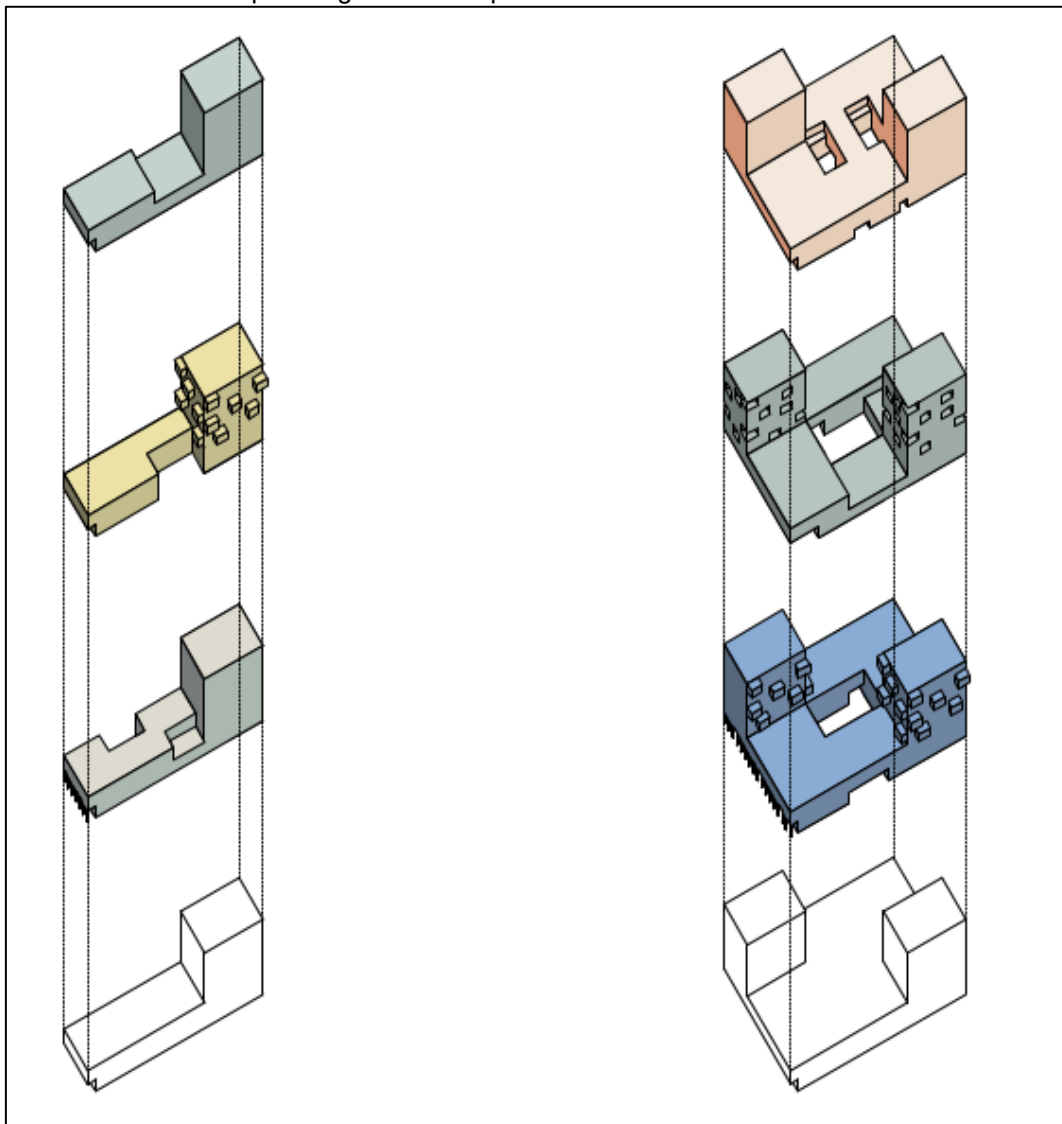
Ab der ersten Bautiefe, das heisst 10 m ab den Zwangsbaulinien, dürfen Gebäude innerhalb der Baubereiche zurückversetzt werden. In den Bereichen ohne Zwangsbaulinien dürfen auskragende Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge im Sinne von § 16 Abs. 2 Bauordnung höchstens 1.50 m über die Baubereiche hinausragen. Grössere Balkone oder Loggien sind mit einer Zurückversetzung oder Terrassierung der Bauvolumen problemlos möglich (vgl. Abb. 18). Die Baubereiche enthalten einen grossen Anordnungsspielraum zum Ausschöpfen der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche. Das durch Baubereiche, Zwangsbaulinien und Höhen definierte Volumen kann im Grunde baulich frei gefüllt werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschosshöhen sind in allen Baubereichen innerhalb der zulässigen Höhen frei. Überhohe Geschosse, Galerien, Atrien, Innenhöfe oder Zwischengeschosse können innerhalb der maximalen Bauvolumen und der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche frei angeordnet werden. Unter Einhaltung der Bestimmungen ist es des Weiteren möglich, das Volumen subtraktiv zu bearbeiten.

**Abb. 18:** Schema Spielarten der Anpassung



Quelle: Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend, Erläuterungsbericht vom 27.11.2017, Kap. 4.4.6

**Abb. 19:** Schema Anpassung der Baukörper

Quelle: Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend, Erläuterungsbericht vom 27.11.2017, Kap. 4.4.6

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 19 V PBG sind innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend liegt im Gewässerschutzbereich  $A_U$  tief, das nutzbare Grundwasservorkommen liegt unter einer mehrere Zehnmeter mächtigen Überdeckung von undurchlässigen Deckschichten. Aufgrund der Mächtigkeit dieser wasserundurchlässigen Deckschicht ist die Anzahl der Untergeschosse aus rechtlicher Sicht nicht beschränkt. Die Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf das nutzbare Grundwasservorkommen.

In den Erschliessungs- und Grünkorridoren ist ein Zusammenbau von unterirdischen Bauten mit Verbindungsgassen im zweiten Untergeschoss zulässig. Grundsätzlich sind die Erschliessungs- und Grünkorridore von einer Unterbauung freizuhalten. Diese Bestimmung beabsichtigt, dass ein Zusammenbau von Tiefgaragen ermöglicht wird, wenn der Bedarf durch die Grundeigentümerschaft nachgewiesen wird. Mit Verbindungsgassen sind Fahrgassen im Ein- oder Zweirichtungsverkehr inklusive den Schrammborden und allfälligen Leitungen, Dämmungen und Führungselemente sowie Fussgänger Verbindung gemeint. Die Anordnung im zweiten Untergeschoss ist mit der klimaoptimierten Stadtentwicklung, namentlich der Retention, Versickerung und Bepflanzung begründet.

Eine weitere Ausnahme bilden der Zentrumsplatz und der Stadthof in den Bebauungspläne B und C. In Bereichen, welche nicht baubestanden sind, dürfen die Plätze unterbaut werden, um eine zweckmässige Anordnung Tiefgaragen zu ermöglichen. Im Sinne der vorgenannten klimaoptimierten Stadtentwicklung ist eine minimale Überdeckung von 1.5 m vorgeschrieben.

### Zwangsbaulinien

Zur Sicherung der städtebaulich begründeten Gebäudefluchten ist jeweils mindestens die erste Bautiefe entlang der Choller- und Chamerstrasse, dem Park- und Landquai sowie dem Parkquai- und Landquaiplatz im Sinne von Zwangsbaulinien zu bebauen. Sie bilden die räumlich erforderlichen Gebäudekanten und sind prägend für das Gesamtbild des neuen Quartiers. Die erste Bautiefe umfasst einen Bereich von mindestens 10 m ab der Zwangsbaulinie. Entlang der Zwangsbaulinien sind die Sockelbauten in einer abschliessend definierten Höhe von 14 m inklusive Brüstung zu erstellen. Die Turmbauten müssen in diesen Bereichen den jeweils höchsten Punkt im Baubereich definieren, die festgelegte maximale Höhe muss jedoch nicht ausgeschöpft werden. Bei Fassaden entlang der Zwangsbaulinien sind keine auskragenden Gebäudeteile zulässig.

**Abb. 20:** Schema Baubereiche mit Zwangsbaulinien

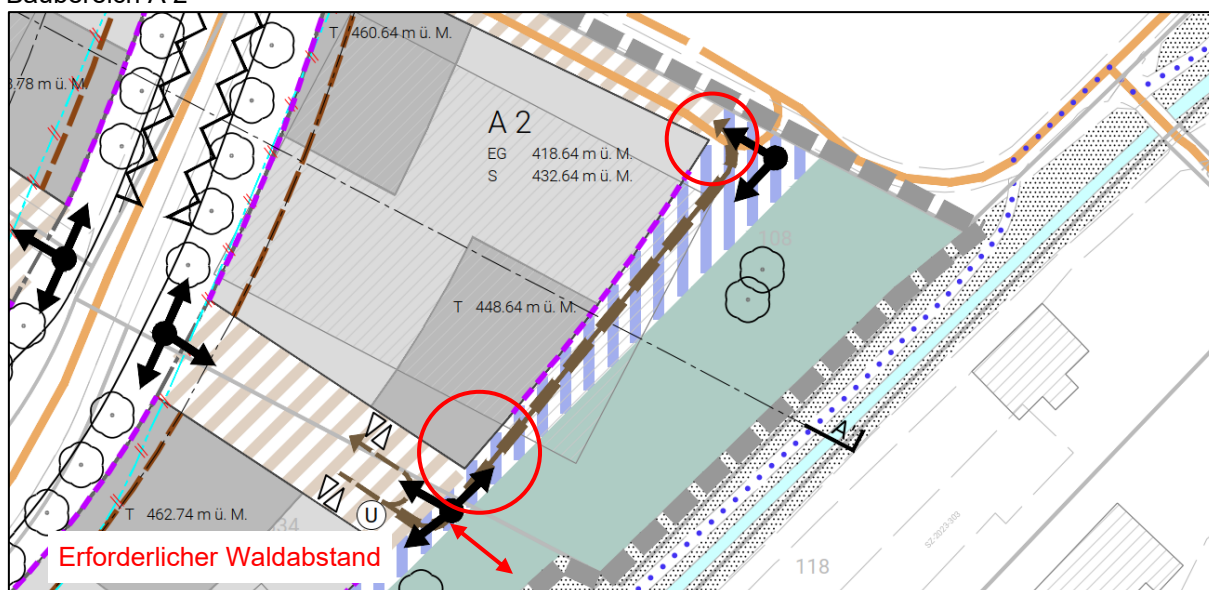


Quelle: R+K

Aufgrund des vorgesehenen Strassenverlaufs der Chollerstrasse bestehen auch gekrümmte Zwangsbaulinien. Bei gekrümmten Zwangsbaulinien dürfen Gebäudefassaden mit ihrer Flucht um maximal 1 m in den Baubereich zurückversetzt werden. Dieses Mass lässt im weiteren Planungsprozess eine Flexibilität und zweckmässige Konstruktion zu, ohne dass der städtebauliche Entwurf respektive die geometrische Form verunklärt wird.

Der Parkquai ist auf Höhe der Baubereiche A 1 und A 2 relativ schmal. Eine Aufweitung des Parkquais ist aufgrund des erforderlichen Waldabstands von 12 m gemäss § 12 Abs. 1 lit b) PBG gegenüber der Uferbestockung der Alten Lorze nicht zulässig. Damit die Befahrbarkeit des Parkquais und Manöver ab respektive in die Erschliessungskorridore für LKW mit Anhänger sichergestellt werden können, wurde die Zwangsbaulinie im Baubereich A 2 entlang des Parkquais um 10 m (südseitig) und 5 m (nordseitig) gekürzt. Der Baubereich wird nicht angepasst, so dass der grosse Anordnungsspielraum bestehen bleibt.

**Abb. 21:** Ausschnitt Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend A mit gekürzten Zwangsbaulinien im Baubereich A 2



Quelle: R+K

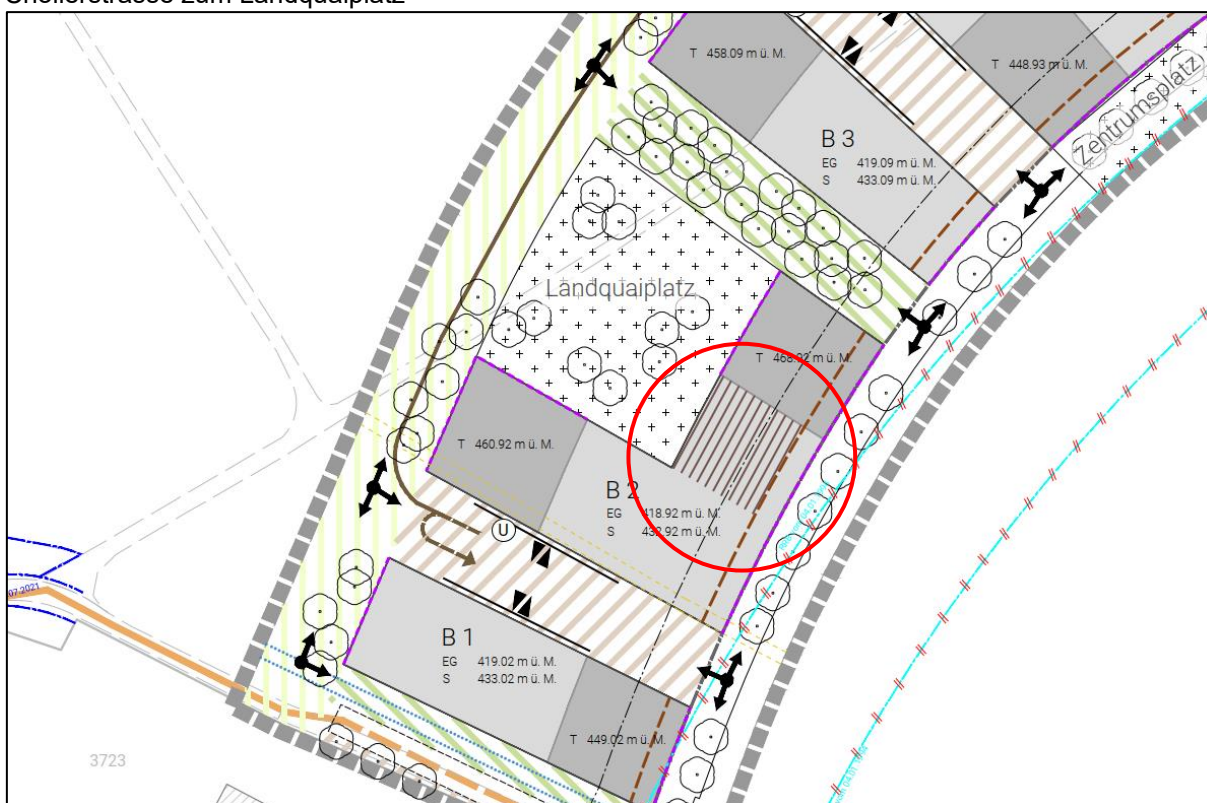
### Arkadenbaulinien

Ein weiteres prägendes städtebauliches Element sind die Kolonnaden. Kolonnaden sind überdachte Säulengänge, weisen im Vergleich zu den Arkaden jedoch ein grades Gebälk statt eines Rundbogens auf. Entlang der Chollerstrasse verlaufen die Kolonnaden durchgehend. Weitere Kolonnaden sind gegenüber der Chamerstrasse (Baubereich A 1) und vom Zentrumsplatz in Richtung Parkquai vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird die Lage der Kolonnaden mit den Arkadenbaulinien vorgegeben. Die Richtlinien für die Ausarbeitung von Baulinienplänen im Kanton Zug sehen lediglich Arkadenbaulinien vor, die Bezeichnung als «Kolonnadenbaulinie» ist nicht zulässig. Mit der Vorgabe der lichten Höhe von 4.5 m und eine Tiefe, spricht Durchgangsbreite, von 4 m erhält die Gestaltung des Strassen- und Platzraums einen einheitlichen Charakter. Mit der freien Ausbildung der Stützen und des Rasters wird eine Variation in der Einheit zugelassen. Die maximale Stützentiefe wird auf 0.5 m beschränkt und die minimale Durchgangsbreite von 2 m ist zu gewährleisten, damit die Begehbarkeit der Kolonnaden sichergestellt ist. Mit dieser Breite besteht gemäss der Grundnorm Fussgängerverkehr (VSS 640 070) genügend Raum für das Begegnen oder Nebeneinandergehen von zwei Personen, auch das Kreuzen von Personen mit Kinderwagen oder Rollstuhl ist eingeschränkt möglich.

Der Baubereich B 2 grenzt den Strassenraum der Chollerstrasse vom Landquaiplatz ab. Der Landquaiplatz ist untergeordnet über den nördlich gelegenen Grünkorridor angeschlossen. Um den Landquaiplatz direkt an die Chollerstrasse anbinden zu können, ist im Sockelbau des Baubereichs B 2 ab der Kolonnade ein Durchgang mit einer minimalen Breite von 7.5 m vorzusehen. Mit dieser minimalen Breite wird angesichts der Tiefe des Baubereichs ein für zu Fuss Gehende räumlich angenehmes Verhältnis sowie das freie Zirkulieren und Gehen sichergestellt und eine Sichtbeziehung zwischen den beiden öffentlichen Räumen hergestellt. Die Höhe respektive Geschossigkeit des Durchgangs ist frei.

**Abb. 22:** Ausschnitt Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend B mit Bereich Durchgang von der Chollerstrasse zum Landquaiplatz



Quelle: R+K

### Höhen

Die in den Grundmassen bezeichnete Kote Erdgeschoss gilt innerhalb der Baubereiche als massgebendes Terrain gemäss § 11 Abs. 4 V PBG.

Die Baubereiche Sockelbauten sind auf eine Höhe von genau 14 m inklusive Brüstung zu erstellen (Pflichtige Höhe). Diese exakte Vorgabe ist, analog den Baubereichen, mit den räumlich erforderlichen, quartierbildprägenden Gebäudekanten begründet.

Die maximal zulässige Höhe der Turmbauten ist im Situationsplan bezeichnet und variiert gemäss den überarbeiteten Gebäudehöhen<sup>5</sup> von 27 m bis maximal 50 m. Die maximale Höhe der Turmbauten darf, mit Ausnahme von Kaminen, von keinem Gebäudeteil und auch von keinen technisch bedingten Dachaufbauten sowie Installationen wie beispielsweise Anlagen für die Energieerzeugung oder die Klimatisierung durchstossen werden.

Die Begrenzung der Höhen entspricht nicht der Messweise gemäss V PBG. Das Konkordat zur interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) lässt jedoch zusätzliche Vorschriften zu, welche auf das Gewährleisten einer einheitlichen Dachlandschaft abzielen, sofern andere Begriffe als die der «Gesamthöhe» verwendet werden.

<sup>5</sup> Äussere Lorzenallmend, Überarbeitung Gebäudehöhen vom 26.11.2020, :mlzd

## **Dachgestaltung**

Der Gestaltungsgrundsatz der Dachgestaltung ist eine innovative, intensiv begrünte Dachlandschaft auf den Sockelbauten und eine extensiv begrünte Dachlandschaft auf den Turmbauten. Ziel ist eine stabile Pflanzengesellschaft unter extensiver Bewirtschaftung.

Die Bebauungspläne erlauben nur Flachdächer.

Technisch bedingte Dachaufbauten und Installationen sind zulässig, jedoch auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren und mit der Begrünung zu kombinieren, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Dächer der Sockelbauten bilden eine zweite Ebene der Parklandschaft am Lorzpark. Sie sind aufgrund ihrer guten Einsehbarkeit aus den Turmbauten von grosser Bedeutung für die Bewohnerschaft des Quartiers. Die intensive Dachbegrünung leistet einen grossen Beitrag an das klimaoptimierte Bauen hinsichtlich Retention, Hitzeminderung durch Verdunstung und Biodiversitätsförderung. Der Zutritt zu den Vegetationsflächen ist mit Ausnahme von Unterhaltsarbeiten nicht gestattet. Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Absturzsicherungen, Zugangsbeschränkungen und Geländemodellierungen sind auf den Sockelbauten zulässig. Diese sind jedoch um ihre Mehrhöhe gegenüber der Brüstungshöhe ab der Fassadenflucht gemäss § 20 Abs. 1 V PBG zurückzusetzen, so dass diese vom Strassenraum nicht einsehbar sind.

Die Dächer der Sockelbauten dienen auch dem Aufenthalt der Bewohnerschaft. Es dürfen Terrassennutzungen im Umfang von maximal 15 % der angrenzenden Geschossfläche der Turmbauten erstellt werden. Bei einer Turmbaute mit einer Geschossfläche von 480 m<sup>2</sup> sind beispielsweise Terrassennutzungen im Umfang von 72 m<sup>2</sup> zulässig. Die Beschattung dieser Terrassenflächen ist mit offenen Konstruktionen wie zum Beispiel begrünte Pergolen zulässig. Auch Oblichter und Innenhöfe sind im Bereich der Dachgestaltung der Sockelbauten zulässig. Sofern Innenhöfe überdacht werden sollen, ist die Überdachung transparent auszuführen. Die Fläche der Oblichter darf maximal 10 % der Dachfläche der Sockelbauten betragen. Die Dachfläche von Sockelbauten entspricht der Fläche ab der Fassadenflucht der Sockelbaute abzüglich der Fläche von Turmbauten und der Fläche von allfälligen Innenhöfen (gemessen jeweils ab der Fassadenflucht).

Die Begrenzung von Terrassennutzungen und Oblichtern ist so gewählt, dass die «Leistungsfähigkeit» der Dachbegrünung hinsichtlich Retention, Hitzeminderung und Biodiversitätsförderung gewährleistet bleibt und der Gestaltungsgrundsatz einer intensiv begrünten Dachlandschaft nicht untergraben wird.

Die Dächer der Turmbauten sind extensiv zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften, damit eine wertvolle ökologische Begrünung mit vielfältiger Biodiversität entsteht. Sie sind die oberste Ebene des Regenwassersystems des Quartiers. Sie sind ausserdem zur Stromproduktion zu nutzen (vgl. die Erläuterungen zu Energie und Klimaschutz). Das Solaranlagen-system ist auf eine extensive Begrünung abzustimmen.

### **4.1.3 Nutzung**

#### **Art der Nutzung**

Gemäss der Änderung der Nutzungsplanung (vgl. Kap. 3) ist die neue Bauzone prioritär für Wohnen, Arbeiten, publikumsorientierte Nutzungen oder Bildungs- und Kulturstätten bestimmt. Da die Lärm-schutz-Empfindlichkeitsstufe III massgebend ist, sind stark störende Betriebe nicht zulässig. Zudem wird für die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend ein minimaler Wohn-

und Gewerbeanteil von jeweils 30 % festgelegt. Das Mass der minimal erforderlichen Nutzungen basiert auf dem Prozess zum Quartiergestaltungsplan.

Im Bebauungsplan C ist gemäss Absprachen der Stadt Zug mit der Korporation Zug ein neuer Primarschulstandort vorzusehen. Die Flächenvorgaben und Verortung innerhalb des Bebauungsplans C werden dannzumal mit Dienstbarkeitsverträgen geregelt. Die Stadt Zug beabsichtigt, die Schulflächen nach deren Bau zu erwerben.

Die Wohnnutzungen sind primär in den Turmbauten anzuordnen. Im Sockelgeschoss sind Wohnnutzungen primär in der zweiten Bautiefe ab der Chollerstrasse an den attraktiven Grünkorridoren respektive dem Park- und Landquai anzuordnen. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Chollerstrasse ist nicht im Sinne des städtebaulichen Konzepts und deshalb nicht zulässig. Damit sollen Nutzungskonflikte zwischen den Nutzenden des belebten, öffentlichen Strassenraums und der Bewohnerschaft ausgeschlossen werden. Bei der Anordnung der Nutzungen sind zudem die Einschränkungen aufgrund des Lärms zu berücksichtigen. Auf lärmexponierten Fassaden sind gewerbliche Nutzungen oder Massnahmen im Grundriss (Balkone, Loggien, Erker, Atrien etc.) vorzusehen. Das Mass für die erste Bautiefe wurde gegenüber dem Quartiergestaltungsplan von ca. 15 m auf mindestens 10 m ab den Zwangsbaulinien gekürzt. Damit wird den wenig tiefen Baubereichen E 2, E 3, E 6 und E 7 Rechnung getragen. Zudem wird eine grössere Vielfalt von Grundrisstypologien zugelassen, beispielsweise zweiseitig orientierte Wohnungsgrundrisse («Durchsteckwohnungen») mit zweckmässiger Tiefe. Mit der Anpassung entsteht ein generell grösserer Projektierungsspielraum ohne Qualitätseinbussen. Die zulässigen Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen von maximal 500 m<sup>2</sup> pro Objekt sind für die Bebauungspläne B, C, D und E abschliessend in § 39 Abs. 1 BO geregelt. Eine Vergrösserung dieser zulässigen Fläche im Bebauungsplan ist nicht zulässig. Im Bebauungsplan wird die Formulierung «pro Objekt» mit der Formulierung «pro Baubereich», beispielsweise Baubereich B 1, bestehend aus Baubereich Sockelbaute und Baubereich Turmbaute, präzisiert. Das zulässige Mass ist ausreichend für Verkaufsgeschäfte, Detailhändler, Restaurationsbetriebe und Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet.

In den Erdgeschossen sind auf die Freiräume abgestimmte Nutzungen anzuordnen, insbesondere hinsichtlich Öffentlichkeitsgrad, Frequentierung, Einsehbarkeit, Bepflanzung und Möblierung. Publikumsorientierte Nutzungen wie Gastronomie und Verkauf sind insbesondere auf die Chollerstrasse und die Plätze und nach Möglichkeit gegenüber Chamer- und Steinhauserstrasse auszurichten. Auch Ausstellungsräume oder publikumsorientierte Dienstleistungen sind beispielsweise idealerweise auf stark frequentierte Bereiche auszurichten. Demgegenüber sind allfällige Erdgeschosswohnungen oder Kindertagesstätten auf die ruhigeren Grünkorridore auszurichten. Die Gestaltung der Freiflächen ist dabei auf die Erdgeschossnutzungen anzupassen hinsichtlich Öffentlichkeitsgrad, Bepflanzung, Materialisierung, Beschattung und dergleichen.

### Preisgünstiger Wohnraum

Die Stadt Zug hat die Grundeigentümerschaften von Bebauungsplangebietten bereits vor Annahme der Initiative verpflichtet, den Planungsmehrwert infolge der Mehrnutzung mit einem minimalen Anteil von preisgünstigem Wohnraum zu kompensieren. Aus der Umsetzung der Initiative resultiert nun jedoch ein Wechsel der bisherigen Praxis hinsichtlich preisgünstigen Wohnflächen.

Gestützt auf den Initiativtext der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand», die vom Stimmvolk im Juni 2023 angenommen wurde (siehe Kapitel 2.14), sind mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen als preisgünstiger Wohnraum umzusetzen. Gemäss § 18 Abs. 4 PBG ist die Pflicht für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen in Bebauungsplänen auf maximal den Umfang der Mehrausnützung (Wohnen), vorliegend bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, begrenzt.

Ein höherer (freiwilliger) Anteil ist in jedem Fall zulässig. Der zulässige Wohnanteil beträgt gemäss der vorgesehenen Änderung der Bauordnung mindestens 30 % und maximal 70 %. Aufgrund des variablen Wohnanteils wird in den Bestimmungen des Bebauungsplans die Bandbreite des minimalen Anteils festgelegt. Am konkreten Beispiel der folgenden Baubereiche der Bebauungspläne A bis E werden die erforderlichen minimalen aGF preisgünstiger Wohnraum bei einem Wohnanteil von 30 %, 50 % und 70 % aufgezeigt. Bei der Festlegung des minimalen Anteils aGF preisgünstiger Wohnraum wurde auf die nächsthöhere Zehnerzahl aufgerundet.

Baubereich	Zulässige aGF pro Baubereich	Minimale aGF preisgünstiger Wohnraum bei minimalem Wohnanteil von 30 %	Minimale aGF preisgünstiger Wohnraum bei mittlerem Wohnanteil von 50 %	Minimale aGF preisgünstiger Wohnraum bei maximalem Wohnanteil von 70 %
<b>A 1</b>	10'912 m <sup>2</sup>	1'310 m <sup>2</sup>	2'190 m <sup>2</sup>	3'060 m <sup>2</sup>
<b>B 1</b>	3'592 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	1'010 m <sup>2</sup>
<b>C 1</b>	12'333 m <sup>2</sup>	1'480 m <sup>2</sup>	2'470 m <sup>2</sup>	3'460 m <sup>2</sup>
<b>D 1</b>	5'464 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	1'100 m <sup>2</sup>	1'530 m <sup>2</sup>
<b>E 1</b>	9'117 m <sup>2</sup>	1'100 m <sup>2</sup>	1'830 m <sup>2</sup>	2'560 m <sup>2</sup>

Die preisgünstigen Wohnungen müssen dauerhaft als solche angeboten werden. Sie müssen gemäss der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» eine der formulierten Voraussetzungen lit. a-d erfüllen:

- a) Das Wohnbauförderungsgesetz (WFG) des Kantons Zug regelt, wie der preisgünstige Wohnungsbau vom Kanton gefördert wird. Die im WFG formulierten Anforderungen müssen erfüllt sein.
- b) Der Stadtrat regelt in einer Vorordnung die Anfangsmietzinse.
- c) Unter innovativen Wohnformen versteht man zeitgenössische Wohnformen, die an die veränderten Lebensbedürfnisse angepasst sind, (z.B. Cluster-Wohnungen, gemeinschaftliche Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen, Gross-WGs, Wohnkonzepte für Kleinsthaushalte, barrierefreie Alterswohnungen mit Service u.ä.). Diese Wohnungen müssen zur Kostenmiete vermietet werden. Kostenmiete heisst, dass mit deren Vermietung kein Gewinn erwirtschaftet wird resp. der Mietzins lediglich so hoch ist, dass er die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten deckt.

- d) Gemeinnützige Wohnbauträger sind z.B. Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine oder Aktiengesellschaften, die sich an der Kostenmiete orientieren und ohne Gewinn wirtschaften. Die Tätigkeit muss uneigennützig sein und im Interesse der Allgemeinheit liegen.

Die preisgünstigen Wohnungen müssen innerhalb eines Baubereichs vorgezogen oder gleichzeitig mit dem übrigen Wohnungsraum realisiert werden. Der preisgünstige Wohnraum kann zwischen den einzelnen Baubereichen transferiert werden. Damit sichergestellt werden kann, dass die preisgünstigen Wohnungen tatsächlich realisiert werden, kann der Transfer jedoch nur zwischen gleichzeitig realisierten Baubereichen oder aus einer bereits erfolgten Etappe stattfinden.

Aus Immissionsgründen oder in städtebauliche sinnvollen Fällen kann im Erd- bzw. Sockelgeschoss statt preisgünstiger Wohnraum auch preisgünstiger Gewerberaum für das auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichtete Kleingewerbe geschaffen werden. Preisgünstiger Gewerberaum soll insbesondere ertragsschwachem Kleingewerbe, das auch im Interesse der Quartiersversorgung liegt, unterstützen sowie zur Belebung der öffentlichen Räume dienen.

Sollten in der Äusseren Lorzenallmend bereits bestehenden Mietwohnungen die Voraussetzungen für preisgünstigen Wohnraum erfüllen, können diese an die Quote von 40 % angerechnet werden. Diese Wohnungen müssen in der Folge dauerhaft als preisgünstige Wohnungen vermietet werden. Die preisgünstigen Wohnungen sollen durch Anmerkungen im Grundbuch und bei Bedarf durch entsprechende Verträge sichergestellt werden.

Die Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gemäss der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» soll im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Zug in der neuen Bauordnung festgesetzt werden. Die Revision der Bauordnung der Stadt Zug ist zurzeit noch im Gang und deshalb noch nicht rechtskräftig. Der Text in den Bebauungsplan-Bestimmungen bezüglich des preisgünstigen Wohnraums orientiert sich am vorgesehenen zukünftigen Text der neuen Bauordnung (Stand inkl. 1.Lesung im Grossen Gemeinderat).

Für den nicht zu erwartenden Fall, dass zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung für die Äussere Lorzenallmend in der Bauordnung der Stadt Zug keine Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnungsbau besteht und der Stadtrat diesbezüglich auch noch keine Verordnung erlassen konnte, wird auf die gängigen WFG-Bestimmungen verwiesen. Diese Rückfallebene führt für die betroffenen Eigentümer zur Sicherheit, dass sie das Projekt auch weiterführen können, wenn die Stadt Zug diesbezüglich noch keine spezielle Regelung anbieten kann.

Sollte zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung das geltende kommunale Recht Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnungsbau und damit zur Ziff. 12 Abs. 1-6 enthalten, so hat die Bauherrschaft die Möglichkeit, diese anzuwenden, wenn es für sie vorteilhafter sein sollte. Damit soll verhindert werden, dass die Bauherrschaft in einem Bebauungsplan mit allenfalls «nachteiligen» Bestimmungen gegenüber der Bauordnung in Bezug auf die preisgünstigen Wohnungen gefangen ist.

#### **4.1.4 Erschliessung**

##### **Grundsätze der Erschliessung**

Der Strassenraum der Chollerstrasse bildet mit den seitlichen Kolonnaden das Rückgrat der Erschliessung und verbindet die beiden Kantonsstrassen Chamerstrasse und Steinhäuserstrasse. Die Mitte des Strassenraums wird von einem Mehrzweckstreifen, der zur Aufstellung für Manöver und als Querungshilfe dient, gebildet. In beide Richtungen folgen Fahrbahnen. Im Bereich der Anschlussknoten an

die Kantonsstrasse sind signalisierte Velostreifen vorgesehen. Im Bereich von Tempo 30 ist kein Velostreifen signalisiert. Im Knoten Choller-/Sumpfstrasse ist zukünftig ein Kreisverkehr vorgesehen, um die zusätzlichen Verkehrsbelastungen bewältigen zu können.

Durch den Ausbau der Chollerstrasse erhalten die Nutzungen eine direkte Erschliessung zur Chamerstrasse sowie zur Autobahn. Ebenso wird auf der neuen Chollerstrasse eine kommunale Veloroute auf Grundlage des kommunalen Richtplans M3.20 vom 31. März 2025 eingeführt. Auf der kommunalen Veloroute ist die Veloinfrastruktur auf die hohen Sicherheitsanforderungen für weniger geübte Velofahrerinnen und Velofahrer sowie Schülerinnen und Schüler auszurichten. Der Veloweg, der bisher die Chollerstrasse quert, wird zukünftig kreuzungsfrei mit einer Unterführung geführt werden, während der kantonale Veloweg am südlichen Rand des Perimeters näher zur Chollerstrasse verlegt wird. Velomassnahmen (u. a. auch Ausbaustandard), Etappierung sowie die Bauzeit bzw. die Bauleitung sind mit dem Kanton abzustimmen.

Die ausführlichen Erläuterungen zum Verkehr sind dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) vom 16. September 2025 und dem Verkehrsgutachten vom 16. September 2025 von TEAMverkehr.zug zu entnehmen. Die Befahrbarkeit der vorgesehenen Verkehrsinfrastruktur wurde im Rahmen des BGK mittels Schleppkurven gemäss VSS-Norm<sup>6</sup> und die erforderliche Verkehrssicherheit mit der Einhaltung der erforderlichen Knotensichtweiten nachgewiesen. Für den Schleppkurvennachweis im Bereich der Bushaltestellen wurde ein Gelenkbus mit 25 m Fahrzeuglänge verwendet. Im Bereich der Erschliessungskorridore und Anlieferung in den Bebauungsplänen A bis D wurde ein Lastwagen mit Anhänger (Typ A2) und einer Fahrgeschwindigkeit von 10 km/h verwendet. Im Bereich der Erschliessungskorridore und Anlieferung im Bebauungsplan E wurde aufgrund der speziellen Erschliessungssituation (vgl. Erschliessungskorridore) ein Lastwagen ohne Anhänger (Typ B A7+) mit 11 m Fahrzeuglänge einer Fahrgeschwindigkeit von 10 km/h verwendet. Der Strassenraum der Chollerstrasse bleibt in den Situationsplänen der Bebauungspläne weitestgehend frei von Beschüssen, weil dort das Betriebs- und Gestaltungskonzept wegleitend ist. Gemäss BGK sind auf der Chollerstrasse zwei Bushaltestellen pro Richtung (auf Höhe der Baubereiche A 2 und A 3 und der Baubereiche B 7 und C 5) vorgesehen.

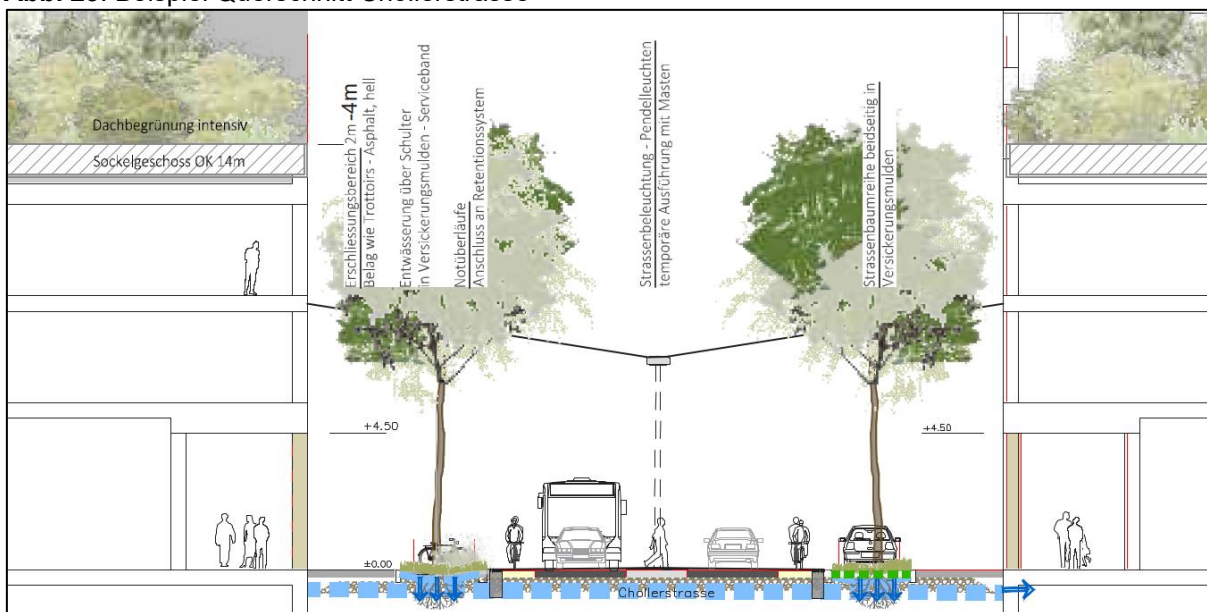
Die Stadt Zug beabsichtigt, den gesamten Strassenraum der Chollerstrasse zu erwerben. Die Chollerstrasse wird nicht in einem Zug realisiert. Die Realisierung ist abhängig von der Etappierung der Bebauungspläne und der einzelnen Baubereiche. Gemäss heutigem Kenntnisstand ist der Baubeginn im Jahr 2027 vorgesehen. Eine zweite Etappe wird voraussichtlich ein einfach ausgestalteter Neubau der Chollerstrasse zwischen den bestehenden Strassenabschnitten Chollerstrasse Nord und Süd sein. Die Anpassung der Chollerstrasse an ihre Gestaltung gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept inklusive Landerwerb und Einzug des Perimeterbeitrags erfolgt im Rahmen der Entwicklung der jeweils angrenzenden Baubereiche. Der Bau des Kreisverkehrs im Knoten Choller-/Sumpfstrasse wird voraussichtlich die letzte Arbeit an der Chollerstrasse sein. Eine Prognose, welcher Baubereich wann entwickelt wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht gestellt werden. Bekannt ist, dass die Grundeigentümerschaften unterschiedliche Realisierungshorizonte von «so schnell wie möglich» bis erst in 20 Jahren anpeilen. Eine Fertigstellung des Strassenraums Chollerstrasse gemäss Zielbild im Betriebs- und Gestaltungskonzept wird sich voraussichtlich einstellen, wenn die beidseitige Bebauung der Chollerstrasse realisiert ist.

---

<sup>6</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, 40 271a Kontrolle der Befahrbarkeit

Von der Chollerstrasse zweigen alternierend Erschliessungs- und Grünkorridore ab. Zwischen Fahrbahnen und Gebäudefassaden liegen beidseitig Funktionsstreifen. Diese dienen fassadenseitig als Gehweg, fahrbahnseitig sind eine Baumallee, Retentionsbereiche, Bushaltestellen, Parkfelder für Personenwagen und Veloabstellplätze vorgesehen. Entlang der Gebäudefassaden verlaufen die Kolonnaden, welche dem Fussverkehr als witterungsgeschützte Verkehrsfläche dienen.

**Abb. 23:** Beispiel Querschnitt Chollerstrasse



Quelle: Regelwerk Freiraum und Dachbegrünung vom 16.09.2025, Nipkow Landschaftsarchitektur

Die Stadt Zug beabsichtigt, den gesamten Strassenraum der Chollerstrasse zu erwerben. Der gesamte Strassenraum entspricht den Flächen zwischen den Baulinien (vgl. Baulinienplan Nr. 8028), das heisst im Querschnitt von Fassade bis Fassade der geplanten Bebauung. Für die Aufteilung der Kosten des Landerwerbs und der Erstellung der Chollerstrasse führt die Stadt Zug das Perimeterplanverfahren gemäss dem kommunalen Strassenreglement durch.

Für die übrigen Erschliessungsflächen, namentlich die Erschliessungs- und Grünkorridore, der Parkquai, der Landquai und die Plätze, gelten unentgeltliche öffentliche Weg- und Nutzungsrechte gemäss dem Dienstbarkeitsplan.

**Abb. 24:** Dienstbarkeitsplan vom 28.05.2024

Quelle: Stadt Zug

Die Stadt Zug erarbeitet dazu mit den Grundeigentümerschaften Dienstbarkeitsverträge. Die Entwürfe der Verträge haben bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat der Stadt Zug vorzuliegen (vgl. Kap. 4.2).

Die Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr erfolgt über alle öffentlich zugänglichen Flächen, sprich die Chollerstrasse, die Erschliessungs- und Grünkorridore, den Park- sowie den Landquai. Entlang der Chollerstrasse wird der Veloverkehr auf der Fahrbahn geführt. In den Bebauungsplänen A bis E werden die öffentlich zugänglichen Fuss- und Velowege mit Richtungspfeilen symbolisiert. Der kantonale Veloweg entlang der Alten Lorze wird ab Höhe Steinhauserstrasse bis zur Unterführung Chamer Veloweg auf dem Parkquai geführt. Auch auf dem Landquai wird der Veloverkehr zusammen mit dem Fussverkehr geführt. Es resultiert innerhalb des ganzen Plangebietes ein sehr dichtes, gut durchlässiges und barrierefreies Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr. Dem motorisierten Individualverkehr, der Anlieferung und den Blaulichtorganisationen dient die Chollerstrasse als Haupteerschliessung und die Erschliessungskorridore als Feinverteiler. Für die Anlieferung ist ab den Erschliessungskorridoren eine Zirkulation auf dem Park- und Landquai in den im Situationsplan bezeichneten Abschnitten zulässig. Der Güterumschlag, Zufahrten in die Baubereiche und die Parkierung sind auf den auf den Velo- und Fussverkehr ausgerichteten Quais nicht zulässig.

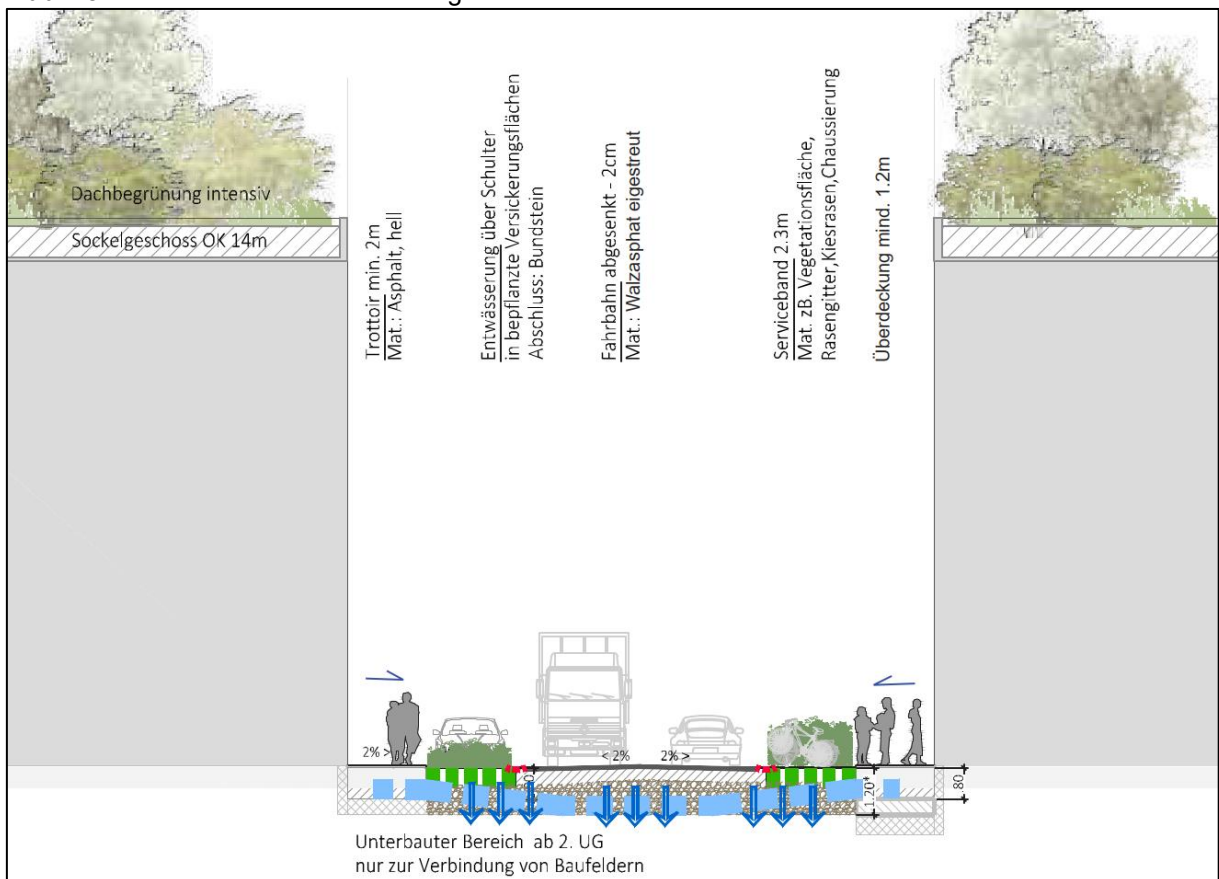
Die Einmündungen von den Erschliessungskorridoren in die Chollerstrasse, den Park- und Landquai sind als Trottoirüberfahrten zu erstellen. So hat der Fuss- und Veloverkehr Vortritt auf den für ihn vorgesehenen Flächen. Eine Ausnahme bildet der Zentrumsplatz im Bereich der Bebauungspläne B und C. Dieser mittlere Abschnitt ist als Begegnungszone mit geteilter Verkehrsfläche vorgesehen, in welchen zu Fuss Gehende gegenüber Fahrzeugführenden vortrittsberechtigt sind.

Die Bestandesgarantie gilt auch für bestehende Erschliessungsanlagen. Details hinsichtlich Etappierung und Ausnahmen von den Vorgaben der Bebauungspläne sind dem Kapitel Etappierung zu entnehmen.

### Erschliessungskorridore

Von der Chollerstrasse zweigen Erschliessungskorridore ab. Die Erschliessungskorridore dienen der Zufahrt zu den Tiefgaragen und in die Baubereiche, der Anlieferung, dem Güterumschlag, der Notzufahrt für Blaulichorganisationen, der oberirdischen Kurzzeitparkierung von Personenwagen, dem Gebäudezugang, der Ver- und Entsorgung, als Standort für Unterflurcontainer, als Wendepunkt und der Retention. Sie weisen eine zentrale Fahrbahn, beidseitige Servicebänder und entlang der Baubereiche mindestens 2 m breite Trottoirs auf.

**Abb. 25:** Schemaschnitt Erschliessungskorridor



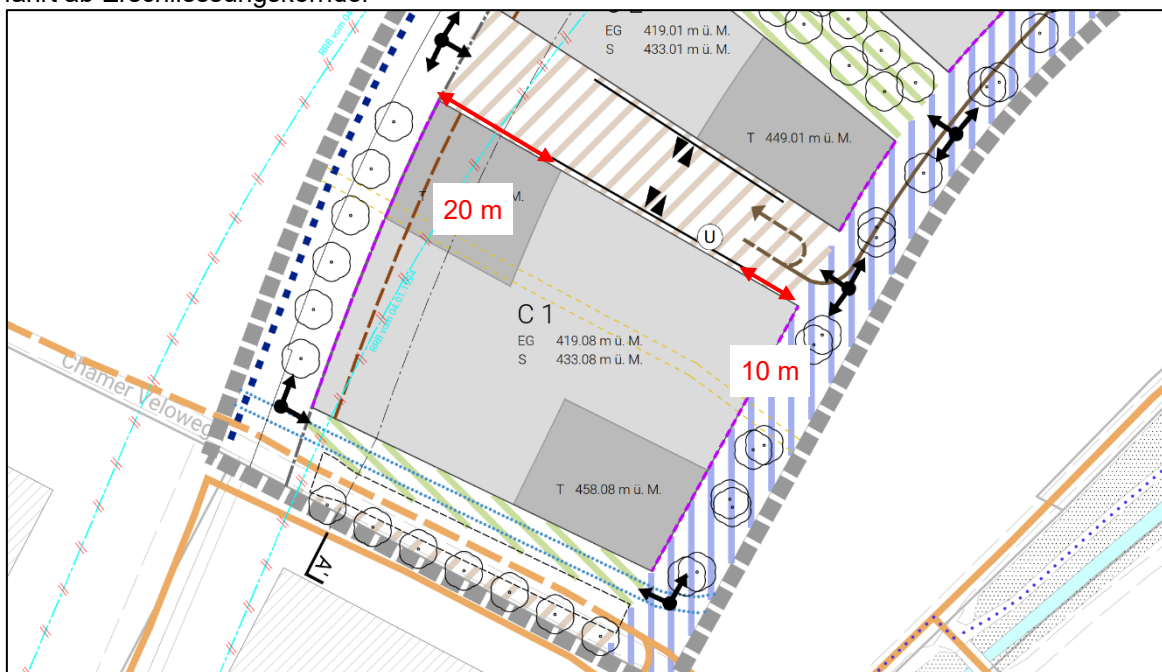
Quelle: Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum vom 16.09.2025, Nipkow Landschaftsarchitektur

Die Servicebänder nehmen die vielseitigen Nutzungsansprüche der Veloparkierung, der oberirdischen Kurzzeitparkierung von Personenwagen, als Standort für Unterflurcontainer sowie der Retention auf. Die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen in den Servicebändern ist zulässig, wenn die erforderlichen Sichtweiten eingehalten sind. Die genaue Projektierung der Erschliessungskorridore, insbesondere die Zufahrt für die Blaulichorganisationen sowie die Hydrantenstandorte in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr und der wwz AG, ist im Baugesuch nachzuweisen. Mit baulichen Massnahmen, beispielsweise versenkbaren Pollern, ist die Durchfahrt ab den Erschliessungskorridoren auf den Park- und Landquai für den motorisierten Individualverkehr zu verhindern. Lediglich für die Zirkulation der Anlieferung im Einbahnverkehr dürfen der Park- und Landquai befahren werden.

Nur im Bebauungsplan A dürfen der Park- und Landquai zur Erschliessung der oberirdischen Kurzzeitparkierung in den Erschliessungskorridoren direkt südlich der Velounterführung vom MIV befahren werden. Dies wird mit den engen Platzverhältnissen in den Erschliessungskorridoren direkt südlich der Velounterführung begründet. Weil nicht genügend Raum für eine Fahrbahn mit Gegenverkehr und einen Wendehammer zur Verfügung steht, wird das Befahren des Park- und Landquais zugunsten der Verkehrssicherheit und von betrieblichen Abläufen ausnahmsweise zugelassen. Jeglicher motorisierte Individualverkehr, welcher nicht der Anlieferung dient oder die Nutzung der oberirdischen Kurzzeitparkfelder im Erschliessungskorridor direkt südlich der Velounterführung beabsichtigt, hat den Wendehammer in den Erschliessungskorridoren (zwischen den Baubereichen A 1 und A 2 respektive A 3 und A 4) zu nutzen. Das übermässige Befahren des Park- und Landquais infolge Parksuchverkehr ist durch die Grundeigentümerschaften mit einer technischen oder betrieblichen Lösung zu verhindern, beispielsweise mit einem Parkleitsystem.

Ab den Erschliessungskorridoren erfolgt die Einfahrt in die Tiefgaragen, welche innerhalb der Baubereiche anzuordnen sind, und die oberirdische Zufahrt zu den Baubereichen für die Anlieferung innerhalb der Bebauung. Die Tiefgaragenein- und ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren, freistehende Zufahrten sind nicht zulässig. Jeder Baubereich ist für seine Tiefgarage eigenverantwortlich. Allerdings besteht die Möglichkeit, Tiefgaragen im Bereich von Erschliessungskorridoren mit Verbindungsgassen im zweiten Untergeschoss zu verbinden (vgl. die Erläuterungen zu den Baubereichen). Die Zufahrten dürfen gemäss in einem Bereich von mindestens 20 m ab Anfang des Erschliessungskorridors ab der Chollerstrasse bis maximal 10 m vor Ende des Erschliessungskorridors angeordnet werden. Die Vorgabe wurde gegenüber dem Quartiergestaltungsplan, welcher einen Mindestabstand von 25 m ab Chollerstrasse und eine maximale Tiefe von 2/3 des Erschliessungskorridors vorsah, entschärft. Für die Projektierenden entsteht ein grösserer Anordnungsspielraum für die Tiefgaragenzufahrten, ohne dass verkehrsbetriebliche Abläufe beeinträchtigt werden.

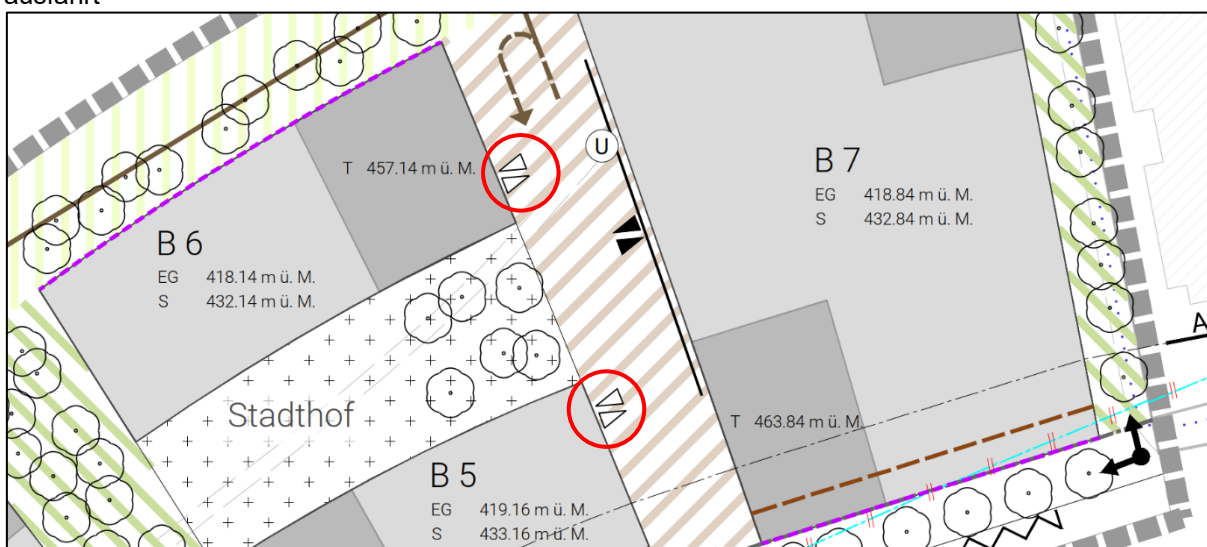
**Abb. 26:** Ausschnitt Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend C mit Bereich Tiefgaragenein- und -ausfahrt ab Erschliessungskorridor



Quelle: R+K

Aufgrund der Länge und Geometrie der Erschliessungskorridore sowie der Anordnung des Zentrumsplatzes ist eine Anordnung gemäss obiger Bestimmung nicht für alle Baubereiche möglich. Für die Baubereiche A 1 und A 2, B 5 und B 6, C 4, E 2, E 3 sowie E 5, E 6 und E 7 ist die zweckmässige Anordnung der Tiefgaragenein- und ausfahrten im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Dabei ist insbesondere auf die Sicherstellung der Verkehrssicherheit zu achten, beispielsweise auf einen genügend grossen Warteraum im Erschliessungskorridor, damit kein Rückstau in die Tiefgaragenzufahrt entsteht. Mit dieser Ausnahmebestimmung werden projektspezifische Lösungen zugunsten der Baubereiche zugelassen. In den Situationsplänen wird für diese Baubereiche eine mögliche Lage der Tiefgaragenein- und ausfahrten schematisch mit weissen Pfeilsymbolen aufgezeigt.

**Abb. 27:** Ausschnitt Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend B mit möglicher Tiefgaragenein- und ausfahrt

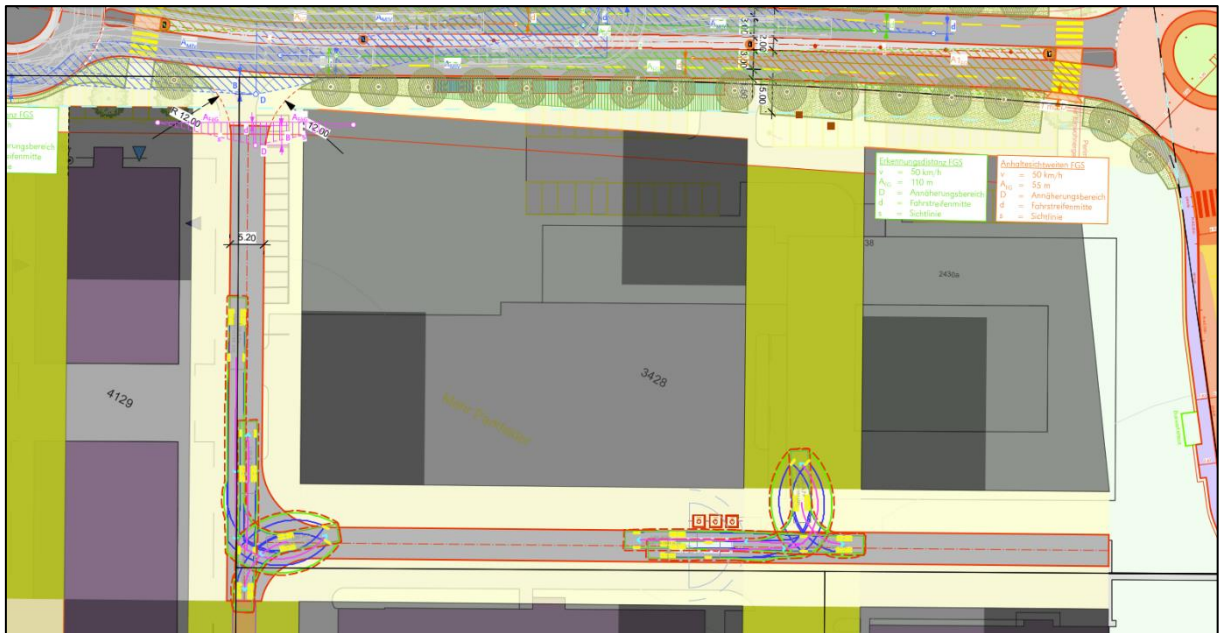


Quelle: R+K

Das Gebiet des Bebauungsplans E wurde im Rahmen der Überarbeitung des QGPs, Plan Nr. 6909, nachträglich in das städtebauliche Konzept integriert. Dies ist erkennbar am Erschliessungssystem für die Baubereiche E 1 bis E 5. Die Zirkulation der Anlieferung kann in diesem Bereich nicht über den Parkquai erfolgen. Deshalb ist im Erschliessungskorridor dieser Baubereiche eine Wendemöglichkeit für die Anlieferung vorzusehen. Auf dem Situationsplan ist die Lage des Wendepplatzes schematisch verortet.

Die zweckmässige Anordnung des Wendepplatzes kann variieren und ist im Baubewilligungsverfahren mit Schleppkurven aufzuzeigen. Die Möglichkeit zum Wendemanöver ist mit den Schleppkurven in folgender Abbildung nachgewiesen. Eine minimale Beeinträchtigung der Grünkorridore ist zulässig. Eine direkte Ausfahrt ab dem Erschliessungskorridor auf die Steinhäuserstrasse (Kantonsstrasse) entspricht nicht dem Grundsatz der rückwärtigen Erschliessung. Auch eine andere Anordnung der Erschliessungskorridore zu Lasten der Grünkorridore ist nicht möglich, weil damit die erforderlichen Spiel- und Freiflächen im Bebauungsplan E nicht nachgewiesen (vgl. die Erläuterungen zu den Freiräumen und Plätzen) und die Grundsätze der klimaoptimierten Stadtentwicklung nicht eingehalten werden können.

**Abb. 28:** Schleppkurvennachweis Wendemanöver Anlieferung im Erschliessungskorridor der Baubereiche E 1 bis E 5

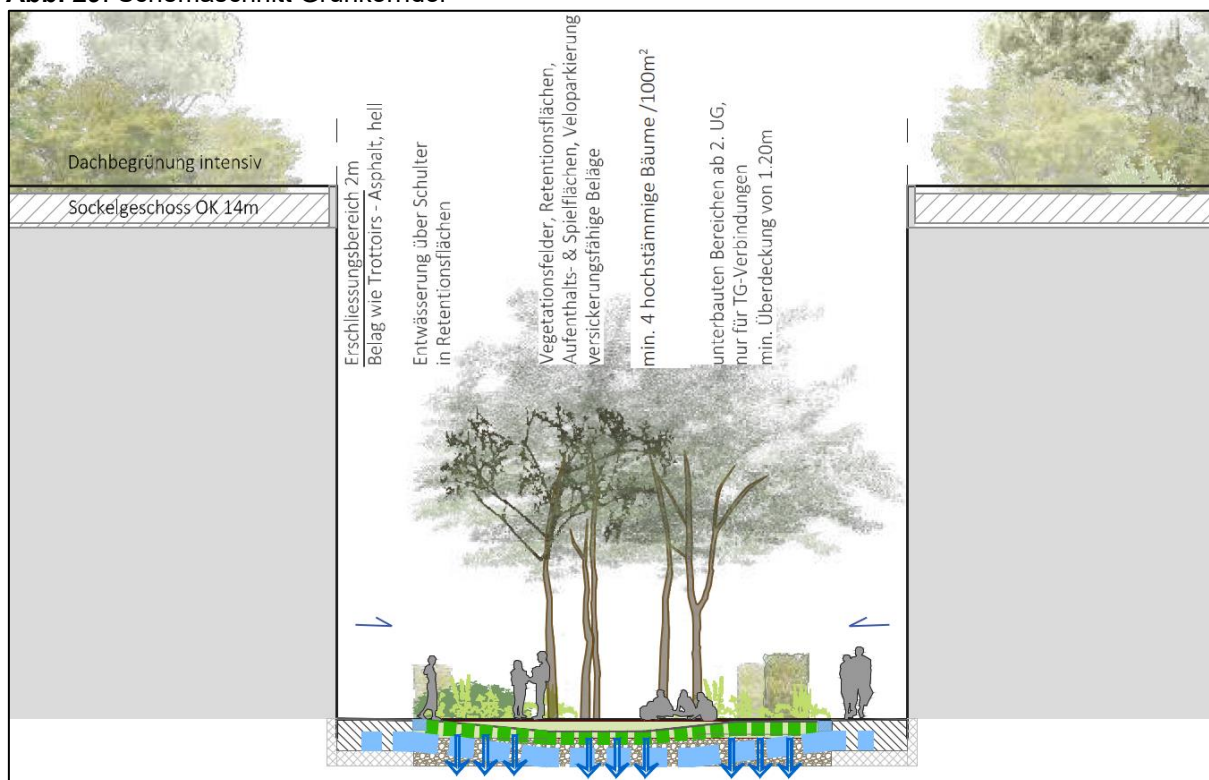


Quelle: Betriebs- und Gestaltungskonzept vom 16.09.2025, TEAMverkehr.zug

Die Trottoirs in den Erschliessungskorridoren sind auf die Niveaus und die Beläge der umgebenden Trottoirs der Chollerstrasse, der Kolonnaden, der Plätze sowie der Quais abzugleichen. Damit sollen wenig funktionale Absätze verhindert, die Barrierefreiheit gewährleistet und eine optisch nachvollziehbare Wegführung erreicht werden.

### Grünkorridore

Die Grünkorridore zweigen alternierend mit den Erschliessungskorridoren von der Chollerstrasse ab. Diese sind öffentlich zugängliche Aussenräume und dienen als begrünte Aufenthalts- und Spielbereiche, der Veloparkierung, dem Gebäudezugang und der Retention. Neben den Plätzen bilden sie die wesentlichen Spiel- und Freiflächen gemäss §6 Abs. 4 Bauordnung. Die Grünkorridore weisen einen zentralen Freiraum und entlang der Baubereiche mindestens 2 m breite Trottoirs auf. Die zentralen Freiräume sind quartierinterne, jedoch öffentlich zugängliche und baumbestandene Aussenräume. Die hochstämmigen Bäume mit lichtigem Laub und einer Stammhöhe von ca. 4.5 m bis 6 m sind als Baumgruppen von mindestens vier Bäumen anzuordnen. Sie übernehmen einen Grossteil der Retention und Entwässerung und verbinden zusammen mit dem Park- und Landquai die aussenliegenden Landschaftsräume.

**Abb. 29:** Schemaschnitt Grünkorridor

Quelle: Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum vom 16.09.2025, Nipkow Landschaftsarchitektur

Die Trottoirs in den Grünkorridoren sind auf die Niveaus und die Beläge der umgebenden Trottoirs der Chollerstrasse, der Kolonnaden, der Plätze sowie der Quais abzugleichen. Damit sollen wenig funktionale Absätze verhindert, die Barrierefreiheit gewährleistet und eine optisch nachvollziehbare Wegführung erreicht werden. Im Übergangsbereich zum Strassenraum der Chollerstrasse sind beidseitig nutzbare Sitzbänke als Aufenthalts- und Filterelement vorgesehen, welche zudem die Zufahrt in die Grünräume verhindern. Auf Seiten des Park- und Landquais ist die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr mit baulichen Massnahmen zu verhindern.

### Parkquai und Landquai

Im Südosten gegenüber dem Lorzepark wird das neue Quartier vom grosszügigen Parkquai abgeschlossen. Der Parkquai bildet den niveaugleichen Übergang in den Lorzepark und ist Zirkulations- und Aufenthaltsmeile. Das vis-à-vis bildet im Nordwesten der Landquai, welcher eine abschliessende, zum Landwirtschaftsland erhöhte Kante bildet. Der Landquai ist Zirkulations- und Aufenthaltsmeile mit Blick in die offene Landschaft.

Die Quais dienen primär dem Fuss- und Veloverkehr, als Aufenthaltsbereiche und insbesondere auch der Retention. Temporäre Durchfahrten sind nur für die Zirkulation der Anlieferung im Einbahnverkehr und für die Erschliessung der oberirdischen Kurzzeitparkierung in den Erschliessungskorridoren direkt südlich der Velounterführung im Bebauungsplan A zulässig. Der Güterumschlag ist in den Erschliessungskorridoren oder innerhalb der Baubereiche vorzusehen. Eine Zufahrt in die Baubereiche ab Park- und Landquai ist nicht zulässig. Die Quais sind gegliedert in Vorzonen, welche den Baubereichen vorgelagert sind, welche den Erdgeschossnutzungen dienen und als Erschliessungsfläche genutzt werden können. In der Mitte der Quais sind begrünte, zum Teil baumbestandene Sickermulden und Wiesenbänder vorgesehen, welche auf Seite des Landquais grösser dimensioniert sind. Auf dem

Parkquai bildet der kantonale Veloweg den Abschluss zum Park. Der Veloweg wird neu von der Steinhäuser Strasse bis zum Chamer Veloweg auf dem Parkquai statt entlang der Alten Lorze geführt. Auf dem Landquai bildet eine fussverkehrsorientierte Hartbelagsfläche und eine bis zum Freiraum westlich des Baubereichs A 3 durchgängige, erhöhte Sitzmauer die klare Geländekante des bebauten Gebiets zum Kulturland.

Die Trottoirs in den Erschliessungskorridoren sind auf die Niveaus und die Beläge der umgebenden Trottoirs der Chollerstrasse, der Kolonnaden, der Plätze sowie der Quais abzugleichen. Damit sollen wenig funktionale Absätze verhindert, die Barrierefreiheit gewährleistet und eine optisch nachvollziehbare Wegführung erreicht werden.

### **Parkierung**

Bei der Äusseren Lorzenallmend handelt es sich um ein Verdichtungsgebiet, d. h. es kann im Rahmen von Bebauungsplänen eine hohe Ausnützung realisiert werden. Vorliegend ist mit der Bebauungsplanung eine AZ von 1.8 zulässig. Der Kanton Zug hat für solche Verdichtungsgebiete festgelegt, dass das Parkfeldangebot nicht grösser sein darf als der Bedarf der Regelbauweise.

In den Bebauungsplänen wird deshalb für jeden Baubereich eine maximal zulässige Anzahl von Parkfeldern für Personenwagen definiert. Mit der Aufteilung auf die Baubereiche wird verhindert, dass spätere Bauetappen benachteiligt werden, weil die zulässigen Parkfelder «aufgebraucht» wären. Die detaillierte Herleitung und Berechnung des Parkfeldbedarfs ist dem Verkehrsgutachten vom 16. September 2025 von TEAMverkehr.zug zu entnehmen. Pro Baubereich kann die Anzahl maximal zulässiger Parkfelder nach den Ansätzen und Anteilen am Grenzbedarf gemäss § 6 Parkplatzreglement aufgeteilt werden. Im Anhang zum Verkehrsgutachten wird beispielhaft aufgezeigt, wie die Aufteilung vorgenommen werden kann. Mit den Prozentanteilen kann die Anzahl Parkfelder bedarfsgerecht und auf das spezifische Nutzungsszenario abgestimmt verteilt werden.

Für die ganze Gebietsplanung resultiert bei einer maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche von rund 242'000 m<sup>2</sup> ein Bedarf von rund 2'250 Parkfeldern. Entlang der Chollerstrasse sind gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept weitere 27 öffentliche Parkfelder sowie Veloabstellanlagen vorgesehen. Diese werden im Situationsplan nicht abgebildet, jedoch wird die maximale Anzahl der öffentlichen Parkfelder entlang der Chollerstrasse in den Bestimmungen verortet. Die maximale Anzahl der öffentlichen Parkfelder entlang der Chollerstrasse ergibt sich aus den erforderlichen Sichtweiten und Knotenabständen für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie aus den erforderlichen Nutzungen im Funktionsstreifen, namentlich aus den erforderlichen Versickerungsflächen im Sinne der klimaoptimierten Stadtentwicklung sowie aus den Bushaltestellen und Veloabstellplätze.

Die Parkfelder sind primär in Tiefgaragen anzuordnen. Lediglich auf den Servicebändern in den Erschliessungskorridoren ist die Anordnung von oberirdischen Kurzzeitparkfeldern für Personenwagen, bevorzugt für BesucherInnen und Kundschaft, zulässig. Diese oberirdischen Kurzzeitparkfelder sind gemäss kantonaler Vorgabe für Verdichtungsgebiete in jedem Fall an die maximal zulässige Anzahl Parkfelder pro Baubereich anzurechnen. Sie dürfen auf 20 % der Länge der beiden Servicebänder angeordnet werden, Bruchteile sind aufzurunden. Die Beschränkung ist erforderlich, weil die Servicebänder in den Erschliessungskorridoren weiteren Nutzungen wie der Tiefgaragenzufahrt, Veloabstellplätzen, Unterflurcontainer und Versickerungsmulden Platz bieten müssen. Die oberirdischen Parkfelder in den Erschliessungskorridoren sind aufgrund ihrer Lage explizit für die Kurzzeitparkierung, insbesondere für BesucherInnen und Kundschaft vorgesehen. Alternativ können diese oberirdischen Parkfelder für Taxis, Carsharing oder rollstuhlgerechte Parkfelder genutzt werden.



### **Autoarme und autofreie Wohn- und Nutzungsformen**

Mit den Bebauungsplänen sind auch autoarme und autofreie Wohn- und Nutzungsformen zulässig. Die beiden Begriffe orientieren sich an der Verfügbarkeit von privaten Parkfeldern, wobei in der Regel autoarmes Wohnen einen Wert von 0.21 bis 0.5 Autos respektive Motorräder pro Wohneinheit und autofreies Wohnen einen Wert von 0.2 oder weniger Autos respektive Motorräder pro Wohneinheit beschreiben. Das autoarme und autofreie Wohnen kann den Ressourcen- und Energiebedarf drastisch senken, es resultieren weniger Verkehr und mehr Verkehrssicherheit. Neben der Verkehrsverlagerung auf den Fuss- und Veloverkehr resultieren geringere Investitions- und Mietkosten sowie eine stärkere Nutzung der lokalen Dienstleistungs- und Freizeitangeboten und somit eine Belebung des Quartiers.<sup>7</sup>

Im Mobilitätskonzept ist die Reduktion des Parkfeldangebots für Personenwagen respektive die Sicherstellung des Betriebs und das Controlling nachzuweisen.

Ein Transfer von Parkfeldern aus der Differenz zwischen dem reduzierten Parkfeldangebot infolge von autoarmen und autofreien Wohn- und Nutzungsformen und dem maximal zulässigen Angebot auf andere Baubereiche ist nicht zulässig.

### **Abstellplätze für Motorräder und Kleinmotorfahrzeuge**

Zusätzlich zu den zu erstellenden Parkfeldern für Personenwagen sind Parkfelder für Motorräder und Kleinmotorfahrzeuge zu erstellen. Der erforderliche Bedarf beträgt mindestens 10 % der Anzahl Parkfelder für Personenwagen.

Liegen besondere Verhältnisse vor, beispielsweise bei speziellen Nutzungen oder bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts, kann auf begründetes Gesuch hin eine Reduktion oder eine Erhöhung des erforderlichen Bedarfs im baurechtlichen Entscheid bewilligt werden.

### **Veloabstellplätze**

Für die Velos werden analog zu den Parkfeldern für Personenwagen für jeden Baubereich eine minimal erforderliche Anzahl von Veloabstellplätzen definiert. Die detaillierte Herleitung und Berechnung des Bedarfs von Veloabstellplätzen ist dem Verkehrsgutachten vom 16. September 2025 von TEAM-verkehr.zug zu entnehmen. Das in den Bestimmungen festgelegte Minimum von Veloabstellplätzen darf unterschritten werden, wenn der effektive Bedarf an Veloabstellplätzen gemäss Bedarfsermittlung nach VSS-Norm<sup>8</sup> tiefer liegt, beispielsweise aufgrund eines spezifischen Nutzungsszenarios. Für die ganze Gebietsplanung resultiert ein Bedarf von rund 5'100 Veloabstellplätzen.

Gemäss der Praxis der Stadt Zug sind die Veloabstellplätze für Beschäftigte bei Realisierung einer Bauetappe mindestens 60 % des Bedarfs der Bauetappe zu erstellen. Der verbleibende Bedarf ist entsprechend der Nachfrage zu erstellen. Im Baugesuch ist jedoch aufzuzeigen, mit welchem Anlagesystem der gesamte Bedarf erfüllt werden kann. Entlang der Chollerstrasse sind gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept weitere Veloabstellanlagen vorgesehen.

Die Veloabstellplätze sind gemäss den VSS Normen<sup>9</sup> zu projektieren. Es wird zwischen Kurzzeitabstellplätzen und Langzeitabstellplätzen differenziert. Das Kurzzeitparkieren ist Parkieren für eine kurze Zeitdauer von einigen Minuten bis zu zwei Stunden und wird beispielsweise von der Kundschaft und

<sup>7</sup> Aus Plattform autofrei/autoarm Wohnen (PAWO), <https://wohnbau-mobilitaet.ch>, Abfrage vom 12.04.2023

<sup>8</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

<sup>9</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen, 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

BesucherInnen benutzt. Das Langzeitparkieren ist Parkieren für eine Zeitdauer von mehr als zwei Stunden, auch über Nacht oder an Wochenenden. Es wird insbesondere von der Bewohnerschaft, Beschäftigten, Pendlern, Schülern oder Hotelgästen benutzt. Entsprechend unterschiedliche Anforderungen bestehen an die Standorte und die Anlagesysteme der Veloabstellanlagen. Ein Grossteil der Veloabstellplätze ist demnach innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Kurzzeitabstellplätze sind in den Erschliessungs- und Grünkorridoren vorzusehen.

Die Verortung der Veloabstellplätze wird nicht auf Stufe Bebauungsplan geregelt. Für die nachgelagerten Projektplanungen ist ein Anordnungsspielraum erforderlich. In den Erschliessungskorridoren soll aufgrund der Verkehrssicherheit, der Einordnung und der Versickerung keine Pflicht für überdachte Veloabstellplätze (Kurzzeitparkierung) festgelegt werden.

#### **4.1.5 Freiraum**

##### **Gestaltung**

*«Das übergeordnete Freiraumkonzept legt sich über den öffentlichen Raum und die Baukörper. Es schafft als robustes Grundgerüst für das gesamte Quartier einen attraktiven Lebensraum der auch die weitere Entwicklung als generationenübergreifender, klimaangepasster Stadtfreiraum ermöglicht. Auf verschiedenen Ebenen wird die Stadtlandschaft mit dem Landschaftsraum vernetzt. Das innere Raumgefüge schafft Öffentlichkeit und räumliche Durchlässigkeit mit attraktiven Aufenthalts- und Spielbereichen für ein ansprechendes Wohn- und Arbeitsumfeld. Zur natürlichen Beschattung werden Bäume eingesetzt, Platzflächen weisen ausserhalb der intensiv genutzten Zirkulationsbereiche Retentionsflächen auf.*

*Mit einer umfassenden Organisation des Regenwassersystems, intensiver Begrünung der Dachlandschaft, sowie einer verbindlich geregelten Gestaltung der öffentlichen Grünräume und möglichst hohem Begrünungsanteil wird ein Mehrwert für das neue Stadtquartier hinsichtlich Nachhaltigkeit, Biodiversität und Stadtklima geschaffen.*

*Ziele sind:*

- *Lesbarkeit des Quartiers als Einheit und die Orientierung im Inneren;*
- *Einbindung in den umliegenden Landschaftsraum;*
- *attraktive Fussgängerflächen und Aufenthaltsorte;*
- *Verbindung der Parallelachsen Chollerstrasse, Landquai und Parkquai;*
- *maximale Retention des Regenwassers innerhalb des Quartiers;*
- *intensiv begrünte Dachlandschaft;*
- *hoher Begrünungsanteil auf allen Freiraumebenen;*
- *natürliche Beschattung durch Bäume zur Optimierung des Mikroklimas für ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld;*
- *Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet, ökologischer Ausgleich;*
- *extensive Unterhaltssituation;*
- *Grundsätze ökologische Infrastruktur.*
- *Umsetzung des Massnahmenkatalogs Stadtklima aus Klimaanalyse Stadt Zug 2020.»<sup>10</sup>*

Gestaltungsgrundsatz sind eine klimaoptimierte Stadtentwicklung mit besonders hoher gestalterischer Qualität und das Erfüllen der verschiedenen Nutzungsansprüche.

Weiter gelten die Grundsätze der ökologischen Infrastruktur. *«Eine ökologische Infrastruktur ist ein Netzwerk von Flächen, die für die Biodiversität wichtig sind. Sie dient dazu, die wertvollen natürlichen*

<sup>10</sup> Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum vom 19.09.2025, Zielbild, Nipkow Landschaftsarchitekten

*und naturnahen Lebensräume in der Schweiz zu erhalten, aufzuwerten, wiederherzustellen und zu vernetzen. Die ökologische Infrastruktur besteht aus Kern- und Vernetzungsgebieten, die in ausreichender Qualität und Quantität vorhanden und in geeigneter Anordnung im Raum verteilt sein müssen.»*<sup>11</sup> Die Äussere Lorzenallmend soll als Vernetzungsgebiet die Kerngebiete mit zusätzlichen ökologisch wertvollen Lebensräumen ergänzen und die Durchlässigkeit der Landschaft zwischen den Schutzgebieten sicherstellen. Mit den Vorgaben zur Freiraumgestaltung kann dem nationalen Bestreben zum Ausbau der ökologischen Infrastruktur Folge geleistet werden. Die wichtigsten Flächen innerhalb der Bebauungspläne sind die Grünkorridore und die intensiv begrünte Dachlandschaft. Der ausserhalb der Bebauungspläne liegende Lorzepark mit wechselfeuchten Bereichen vernetzt die Landschaft über die renaturierte Alte Lorze mit dem Naturraum am Zugersee.

Damit diese Grundsätze und Ziele erreicht werden, ist die Umsetzung des Freiraumplans und des Regelwerks Dachbegrünung und Freiraum von hoher Bedeutung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Umsetzung mit einem ökologischen Gutachten einer qualifizierten Fachperson nachzuweisen. Die Fachperson muss mindestens über ein Bachelor-Diplom oder einen vergleichbaren Abschluss verfügen und Mitglied im Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen (BSLA) sein. Im ökologischen Gutachten ist nachzuweisen, wie der Freiraumplan und das Regelwerk umgesetzt werden. Gemäss Erläuterungen zu den Bestandteilen besteht ein Spielraum für Abweichungen, wenn diese zweckmässig begründet und eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Die Beurteilung von Abweichungen erfolgt grundsätzlich durch die Stadt Zug im Baubewilligungsverfahren. Die von der Stadt Zug festgestellten Mängel sind mit einem Gegengutachten geltend zu machen. Auch Resultate von qualifizierten Projektwettbewerben sind nicht selbstredend genügende Nachweise für Abweichungen, die Beurteilung durch die Stadt bleibt vorbehalten. Vorliegender Vollzug des Freiraumplans und des Regelwerks ermöglicht unter Berücksichtigung des teilweise grossen Realisierungshorizonts auch zukünftig alternative oder bessere Lösungen. Der Freiraumplan ist wegleitender Bestandteil der Bebauungspläne. Die Vorgaben zur ökologischen Infrastruktur nicht in deren Bestimmungen aufgenommen.

Die Freiräume im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zusammen mit der angrenzenden Bebauung gemäss Regelwerk zu planen und umzusetzen. Der angrenzende Lorzepark ist möglichst rasch, jedoch spätestens mit der Realisierung der Bauten und Freiräume im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erstellen.

### **Abstimmung mit Waldgesetzgebung**

Im Planungsprozess hat ein intensiver Austausch mit dem Amt für Wald und Wild des Kantons Zug bezüglich Realisierung Lorzepark und Renaturierung Alte Lorze stattgefunden. Besprochen wurde unter anderem der Umgang mit und die Ausgestaltung des Gewässerraumes, die Abstimmung von Massnahmen hinsichtlich Hochwassergefahren (Terrainaufnahme, Modellierung, Brücken) und eine Baumbestandsanalyse. Die Umsetzung des Lorzeparks als Parklandschaft findet nachgelagert zur Gebietsplanung Lorzenallmend unter Einbezug des Amtes für Wald und Wild statt, womit die Berücksichtigung der Waldgesetzgebung sichergestellt werden kann. Die Planungsphase ist bis 2026 vorgesehen, die Realisierung soll ab 2027 folgen. Die erste Realisierungsetappe umfasst die Grundstücke der Stadt Zug und der wwz AG im westlichen Bereich. Die weiteren Etappen erfolgen in Koordination mit den Bebauungsabsichten der jeweiligen Grundeigentümerschaften.

---

<sup>11</sup> Aus Fachinformationen Ökologische Infrastruktur, Bundesamt für Umwelt (BAFU), <https://tinyurl.com/oecinfra>, Abfrage vom 14.04.2023

Damit das Ziel einer durchlässigen, als öffentlichen Raum wahrnehmbaren Umgebung erreicht wird, sind Einfriedungen in den Aussenräumen nicht zulässig. Zugangsbeschränkungen sind lediglich zu Innenbereichen auf Erdgeschossniveau (Innenhöfe, Hallen, Atrien) oder aber bei ausgewiesenem Bedarf zulässig, wie beispielsweise bei einem Aussenbereich einer Kindertagesstätte.

### **Freiräume und Plätze**

Im neuen Stadtteil Äussere Lorzenallmend ist eine Vielzahl unterschiedlicher neuer Freiräume und Plätze für die vielseitigen Bedürfnisse vorgesehen. Vier unterschiedliche Platzräume setzen zusammen mit der Bebauungsstruktur freiräumliche Schwerpunkte. Sie übernehmen auch eine wichtige Retentionsfunktion, weshalb ihre Oberflächen vorwiegend versickerungsfähig zu gestalten sind. Der Park- und Landquai bilden als Flanierzonen die klaren Kanten des neuen Stadtteils und sind entsprechend einheitlich zu gestalten.

Der Auftaktbereich an der Steinhauserstrasse bildet als baumbestandener Platzbereich den nördlichen Quartierauftakt. Der Auftaktbereich ist in Abstimmung auf die angrenzenden Nutzungen, insbesondere im Erdgeschoss, zu gestalten. Aufgrund der Projektierung respektive der geringen Restfläche zwischen Baubereich A1 und rechtskräftigen Baulinie wird auf die Festlegung eines Auftaktbereichs Chamerstrasse verzichtet. Dieser Bereich ist bei der weiteren Projektierung in Koordination mit dem kantonalen Projekt zu entwickeln. Östlich der Baubereiche A 1 und A 2 liegt der Freiraum entlang der Alten Lorze, welcher der Erholung und Freihaltung des Naturraums, als Biodiversitätsförderfläche, als Frischluftkorridor und der Retention dient und die Charakteristik des Lorzeparks fortführt. Westlich der Baubereiche A 3 und A 4 ist ein weiterer Freiraum als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu erstellen, die Vegetation schirmt den Freiraum von der Chamerstrasse ab.

Beim Baubereich E 3 ist ein Heilkräutergarten für das Haus der Homöopathie im Interesse der Grundeigentümerschaft vorzusehen. Die Grundeigentümerschaft möchte den Heilkräutergarten im Bebauungsplan planungsrechtlich explizit festgelegt haben. Aufgrund des Settings ist der Heilkräutergarten nicht öffentlich zugänglich. Beim Baubereich E 7 ist bei Bedarf eine unversiegelte Erschliessungsfläche zulässig, ansonsten ist diese Fläche im Sinne des Auftaktbereichs Steinhauserstrasse und nicht im Sinne eines Erschliessungskorridors zu gestalten. Unversiegelte Erschliessungsflächen können beispielsweise Wege aus Kies oder unverfugter Natursteinpflaster sein. Die genauen Vorgaben und Charakterisierungen der Freiräume und der Plätze sind dem Regelwerk Freiraum und Dachbegrünung zu entnehmen.

Die öffentlich zugänglichen Frei- und Grünräume sind gemäss dem Entwurf des Dienstbarkeitsvertrags durch die Stadt Zug, im Auftrag der Stadt Zug oder durch die Grundeigentümerschaften zu pflegen und zu unterhalten. Mit dieser Bestimmung soll ein «Wildwuchs» verhindert werden, insbesondere damit wertvolle Grün- und Freiflächen nicht reduziert, banalisiert oder falsch gepflegt und unterhalten werden. Die Stadt Zug erarbeitet dazu mit den Grundeigentümerschaften Dienstbarkeitsverträge. Innerhalb der Baubereiche können private Freiräume in Innenhöfen, Atrien oder auf den Dachterrassen angeboten werden.

### Nachweis der erforderlichen Spiel- und Freiflächen

Bebauungspläne haben gemäss § 6 der Bauordnung zusammenhängende und gut gestaltete Spiel- und Freiflächen im Umfang von mindestens 15 % der anzurechnenden Landfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz auszuweisen.

Diese Spiel- und Freiflächen werden in den Bebauungsplänen mit den Grünkorridoren, den Plätzen und den weiteren Freiräumen verbindlich gesichert. Über alle fünf Bebauungspläne werden die erforderlichen Flächen im Umfang von rund 17'000 m<sup>2</sup> um über 10'000 m<sup>2</sup> übertroffen. Damit sind die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG im Sinne von besonders gut gestalteten Freiräumen nachgewiesen.

**Abb. 31:** Situationsplan mit anrechenbarer Landfläche für die Berechnung der Freiflächen unter Berücksichtigung der projektierten Verkehrsflächen gemäss BGK, 16.09.2025



Quelle: R+K

Mit Ausnahme des Freiraums im Südosten von Bebauungsplan A und des privaten homöopathischen Gartens im Nordwesten von Bebauungsplan E haben alle Freiräume öffentlich zugänglich zu sein. Die erforderlichen Spiel- und Freiflächen sind für jeden Bebauungsplan nachzuweisen. Die Grundeigentümerschaften, welche auf ihren Grundstücken keine Spiel- und Freiflächen realisieren können, haben sich im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen an den Kosten zu beteiligen. Privatrechtliche Dienstbarkeitsverträge sind alleinige Aufgabe der Grundeigentümerschaften. Die Entwürfe der Verträge haben bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat der Stadt Zug vorzuliegen.

Gemäss der Festlegung im Zonenplan ist gestützt auf § 8 der Bauordnung im Gebiet der Äusseren Lorzenallmend ein öffentlich zugänglicher, zusammenhängender Quartierfreiraum im Umfang von mindestens 5 % der anzurechnenden Landfläche gemäss V PBG auszuscheiden und attraktiv zu gestalten. Mit dem neuen Lorzepark im Umfang von über 25'000 m<sup>2</sup> wird der erforderliche Anteil um mehr als das Fünffache übertroffen.

### Bepflanzung

Der Bebauungsplan gibt vor, dass an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen standortgerechte, alterungsfähige und bodengebundene Baumpflanzungen vorzusehen sind. Für die weitere Bepflanzung sind der Freiraumplan und das Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum wegleitend. Im Regelwerk ist eine grosse Auswahl der zulässigen Pflanzen aufgelistet.

Die Vorgabe zur Bodengebundenheit wird durch die Anforderungen an gute Voraussetzungen für das Baumwachstum und einen möglichst geringen Versiegelungsgrad begründet. Pflanzgefässe als Gestaltungselemente oder im Sinne von «Urban Gardening», beispielsweise auf versiegelten Flächen,

zur Raumbildung in der Aussengastronomie oder innerhalb in Innenhöfen, Atrien und auf Balkonen, sind als Ergänzung zu bodengebundenen Pflanzungen zulässig. Es wird auf die Richtlinien zur Benützung des öffentlichen Grunds der Stadt Zug vom 2. Oktober 2007 verwiesen.

### **Ausstattung**

Die Möblierung des Strassenraums Chollerstrasse, der Erschliessungs- und Grünkorridore, der Plätze sowie des Parkquais und des Landquais sind gemäss dem Katalog Standardmobiliar der Stadt Zug auszuführen. Hinsichtlich Kostentragung erarbeitet die Stadt Zug mit den Grundeigentümerschaften Dienstbarkeitsverträge. Die Entwürfe der Verträge haben bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat der Stadt Zug vorzuliegen (vgl. Kap. 4.2).

Das begleitende Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum zeigt die exemplarische Ausstattung gemäss dem Katalog Standardmobiliar. Auch hier gilt, dass Abweichungen möglich sind, wenn diese zweckmässig begründet und eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

### **4.1.6 Ver- und Entsorgung**

#### **Energie und Klimaschutz**

Die Stadt Zug hat sich im Jahr 2011 den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet und erhielt als Energiestadt das Label Gold (beste Kategorie). Dies verpflichtet die Stadt, Verbesserungen in energetischer und ökologischer Hinsicht auf ihrem gesamten Gemeindegebiet umzusetzen. Die Bebauungspläne haben folglich gewisse Anforderungen an Energie und Nachhaltigkeit zu erfüllen. Das revidierte kantonale Energiegesetz (EnG-ZG, BGS 740.1) sowie die dazugehörige Energieverordnung (V EnG-ZG, BGS 740.11) traten am 1. Februar 2024 in Kraft. Ziel ist, dass die Bauten im Kanton Zug noch energieeffizienter werden und dass möglichst erneuerbare Energien genutzt werden. Neubauten sollen gar einen Teil des Strombedarfs selbst erzeugen. Im Baubewilligungsverfahren werden demnach hohe Anforderungen an eine nachhaltige Energienutzung zu beachten sein.

Für den Bebauungsplan A wurde durch Andy Wickart Haustechnik AG das Energiekonzept vom 13. Mai 2023 erarbeitet. Für die Bebauungspläne B bis E wurde durch EBP das gemeinsame Energiekonzept Areal «äussere Lorzenallmend» vom 19. Juni 2023 erarbeitet. Sie beinhalten Aussagen zur Erstellung (Graue Energie), zum Betrieb (Wärmedämmung, Bedarfsabschätzung, Strom-, Wärme- und Kälteerzeugung) und zum Rückbau (Recycling, System- und Bauteiltrennung) sowie zur Mobilität (vgl. die Erläuterungen zum Mobilitätskonzept). Diese Energiekonzepte sind im Baugesuch weiter zu verfeinern.

In der Bestimmung wird bei den Neubauten im Baugesuch die Erfüllung der Kriterien und Indikatoren des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards gefordert. Eine Zertifizierung nach SNBS wird nicht vorausgesetzt. Wie der Nachweis erbracht wird, wird dem Baugesuchstellenden überlassen. Grundlage bilden die jeweiligen Energiekonzepte.

Dachflächen (ausser intensiv begrünte Dachgärten mit Stauden, Klein- und Grossgehölzen und technische Dachaufbauten) sind für die Stromproduktion zu nutzen. Zudem soll an Fassaden geprüft werden, ob diese ebenfalls zur Stromproduktion genutzt werden können. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuch zu erbringen.

Flächen sind geeignet, wenn ein positives Kosten-Nutzen-Verhältnis vorliegt. Ungeeignete Flächen sind demnach z. B. stark verschattete Dach- und Fassadenflächen oder Flächen, die gegen Norden ausgerichtet sind.

Es wird – soweit möglich – die Verwendung von ressourcenschonenden (d. h. natürlichen) Baustoffen vorgeschrieben, wobei auch die Verwendung von rezyklierten und kreislauffähigen Materialien zu prüfen ist (z. B. Recyclingbeton). Der entsprechende Nachweis zur Verwendung von ressourcenschonenden Baustoffen sowie rezyklierter und kreislauffähiger Materialien ist im Baugesuch zu erbringen.

Gestützt auf den Umweltverträglichkeitsbericht (siehe Kap. 5) legt der Stadtrat in der Baubewilligung die umweltrechtlichen Auflagen fest.

### **Entsorgung**

An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Standorten in den Erschliessungskorridoren sind besonders gut in die Umgebung eingeordnete Unterflurcontainer vorzusehen. Dort können die Bewohnerschaft und die Gewerbetreibenden ihren Hauskehricht entsorgen. Die Lage der Unterflurcontainer in den Erschliessungskorridoren ist in Absprache mit der städtischen Abteilung Tiefbau, Fachbereich Abfallwirtschaft, so gewählt, dass diese gut zugänglich und durch die Entsorgungsfahrzeuge zweckmässig zu entleeren sind. Für die Projektierung sind die entsprechende Wegleitung und das Abfallreglement des Zweckverbands der Zuger Einwohnergemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen (Zeba) massgebend. Die genaue Positionierung ist in der weiteren Projektierung mit der Stadt Zug und der Zeba zu koordinieren. Zudem ist für jeden Baubereich ein Entsorgungskonzept zur Bewilligung einzureichen. Darin sind bedarfsgerecht auch die allfällige Entsorgung von Grüngut und Gewerbeabfällen aufzuzeigen.

### **Retention**

Die Retention ist ein Begriff aus der Wasserwirtschaft und bezeichnet das Zurückhalten von Wasser. Die Freiraumgestaltung in der Äusseren Lorzenallmend ist darauf ausgelegt, eine maximale Retention des Regenwassers innerhalb des Quartiers zu erreichen. Das Funktionieren dieses Regenwassersystems setzt voraus, dass im Quartier eine Vielzahl von unversiegelten Retentionsflächen erstellt werden. Die genauen Vorgaben zur Retention sind dem Regelwerk Freiraum und Dachbegrünung zu entnehmen.

Deshalb sind mit dem Baugesuch die erforderlichen Retentionsanlagen mit einem Entwässerungskonzept nachzuweisen. Es sind mindestens 90 % des anfallenden Regenwassers auf den Dachflächen zurückzuhalten.

Die Entwässerung der Chollerstrasse hat über parallel zur Fahrbahn angelegte Versickerungsmulden (in den Funktionsstreifen, vgl. die Erläuterungen zu den Grundsätzen der Erschliessung) und über ergänzende Notüberläufe zu erfolgen, welche in den unter der Fahrbahn gelegenen Retentionskörper geleitet werden.

Auch in den Erschliessungs- und Grünkorridoren sind Retentionsflächen mit Notüberläufen in unterirdische Retentionskörper vorzusehen.

Die Entwässerung des Parkquais erfolgt über die begrünten, zum Teil baumbestandene Vegetationsfelder, welche das Wasser via Retentionskörper in den Lorzenpark leiten oder der Parkquai wird über die Schulter entwässert.

Die Entwässerung des Landquais erfolgt auch über die Vegetationsfelder mit ergänzenden Notüberläufen, welche das Wasser in unter dem Landquaiplatz und dem Freiraum auf Höhe der Baubereiche A 3 und A 4 gelegene Retentionskörper leiten. Ergänzend zur Hauptentwässerung über die Vegetationsfelder erfolgt die Entwässerung des Landquais über die Schulter. Im Bereich der durchgängigen,

erhöhten Sitzmauer kann die Entwässerung über die Schulter mit einer baulichen Lösung, beispielsweise Durchlässen, erfolgen.

### **Beleuchtung**

Die Beleuchtung basiert auf dem Beleuchtungskonzept von nachaktiv vom 20. Januar 2020 und findet sich auch im Regelwerk Freiraum und Dachbegrünung wieder. Grundsätzlich ist die Beleuchtung so auszuführen, dass im Aussenraum unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

Im Endausbau des Gebiets ist die Chollerstrasse beidseitig bebaut und wird mit Seilspannleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von rund 6 m mit rund 30 m Abstand beleuchtet. Um die Voraussetzungen für die nachträgliche Ausrüstung mit Seilspannleuchten zu schaffen, sind durch die Bauherrschaft Vorkehrungen zu treffen für von aussen zugänglichen Sicherungskästen auf Erdgeschossniveau, für die Verankerung an Fassaden und Leerrohre. In Absprache mit dem Konzessionsnehmer (wwz AG) wird die Chollerstrasse mit zweiarmigen Kandelabern auf dem in der Fahrbahnmitte angeordneten Mehrzweckstreifen beleuchtet, solange keine beidseitige Bebauung der Chollerstrasse im Sinne der vorliegenden Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend besteht.

Wenn eine beidseitige Bebauung nach Bebauungsplan vorliegt, werden die Seilspannleuchten abschnittsweise montiert. Der Betrieb und Unterhalt der Beleuchtung auf den öffentlich zugänglichen Flächen, namentlich der Chollerstrasse, den Erschliessungs- und Grünkorridoren sowie dem Park- und Landquai und den Plätzen erfolgt durch den Konzessionsnehmer (wwz AG). Im Anschlussbereich der Kantonsstrassen sind die Beleuchtungen mit dem Kanton abzustimmen.

#### **4.1.7 Etappierung**

##### **Etappierung**

Eine Prognose, welcher Baubereich wann entwickelt wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht gestellt werden. Bekannt ist, dass die Grundeigentümerschaften unterschiedliche Realisierungshorizonte von «so schnell wie möglich» bis «erst in 20 Jahren» anpeilen (vgl. Erläuterungen zu den Grundsätzen der Erschliessung). Deshalb können die Bebauungspläne in Etappen realisiert werden. Dabei hat jede Etappe zumindest einen vollständigen Baubereich sowie die daran angrenzende Umgebung mit Erschliessung zu umfassen und einen funktional und städtebaulich überzeugenden Zwischenstand unter Einbezug des Freiraumplans und unter Berücksichtigung des Zwecks und der Ziele gemäss den Bestimmungen aufzuweisen. Die in § 72 Abs. 2 PBG festgeschriebene Bestandesgarantie gilt auch für bestehende Bauten und insbesondere auch Anlagen (Erschliessung), welche nicht dem Bebauungsplan entsprechen.

Die Erschliessung muss bei jeder Etappe gewährleistet sein. Sollten bestehende Bauten und Anlagen die vorläufige Umsetzung der Umgebung mit Erschliessung gemäss Bebauungsplan verunmöglichen, ist eine abweichende Ausgestaltung der Umgebung mit Erschliessung zulässig. Damit wird der Möglichkeit Rechnung getragen, dass Baubereiche mit gemeinsamem Erschliessungskorridor einen gross auseinanderliegenden Realisierungshorizont aufweisen können. Die definitive Umgebungsgestaltung mit Erschliessung gemäss Bebauungsplänen ist spätestens mit Fertigstellung der funktional zusammenhängenden Etappen umzusetzen, beispielsweise wenn alle Baubereiche mit gemeinsamem Erschliessungskorridor oder an einem Platz fertiggestellt sind.

In den Bebauungsplänen A, D und E gibt es bestehende Bauten und Anlagen. Bei Abbrüchen und Veränderungen sind auch temporäre Nutzungen, Bauten und Anlagen zulässig, welche von den Bestimmungen und Beschlüssen des Bebauungsplans abweichen. Wenn die entsprechenden Flächen nicht für bauliche Provisorien benötigt werden, sind temporäre Freiraumnutzungen oder Brachen mit

hohem ökologischem Wert vorzusehen. Die Bebauungspläne B und C sind unbebaut und werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Auch in diesen Bebauungsplänen dürfen temporäre Nutzungen, Bauten und Anlagen erstellt werden, welche von den Bestimmungen und Beschlüssen des Bebauungsplans abweichen. Die zeitliche Beschränkung der temporären Nutzungen, Bauten und Anlagen ist im Baubewilligungsverfahren projektspezifisch zu bestimmen.

Im Bereich der Bebauungspläne A, D und E gibt es eine Vielzahl bestehender oberirdischer Parkfelder. Teile dieser Parkfelder liegen nicht auf dem Grundstück der Nutzenden. Falls diese Parkfelder aufgrund einer Etappierung wegfallen oder aufgelöst werden, dürfen diese im Sinne eines Provisoriums auf dem eigenen Grundstück ersetzt werden, damit der bestehende Parkfeldbedarf erfüllt werden kann. Damit diese Möglichkeit nicht sinnentleert wird, dürfen diese Parkfelder jedoch nicht an Dritte vermietet werden.

#### **4.1.8 Schlussbestimmungen**

##### **Änderungen**

Die Gebietsplanung ist mit der laufenden Ortsplanungsrevision 2025 abgestimmt. Trotzdem sind die Bebauungspläne bei der Änderung des Zonenplans und/oder der Bauordnung zu überprüfen. Ansonsten gilt gemäss Art. 21 RPG, dass die Bebauungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Wenn sich die Verhältnisse nicht erheblich geändert haben, ist im Sinne der Planbeständigkeit und gemäss gängiger Praxis eine Änderung des Bebauungsplans in frühestens 10 bis 15 Jahren zulässig. Bei zukünftigen Änderungen der Bebauungspläne können diese unabhängig der anderen vier Bebauungspläne angepasst werden.

##### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug mit Genehmigung der Baudirektion oder des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft. Damit das Gesamtkonzept des Quartiergestaltungsplans sichergestellt ist, werden die Bebauungspläne nur wirksam, wenn alle fünf Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A bis E rechtskräftig werden. Treten einzelne oder mehrere der Bebauungspläne jedoch aus Gründen nicht in Kraft, die nicht das Gesamtkonzept betreffen, wird die Wirksamkeit der restlichen Bebauungspläne nicht gehemmt.

##### **Aufhebung bisherigen Rechts**

Im Bereich der Bebauungspläne D und E besteht ein Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend, Teil Nord, Plan Nr. 7028, aus dem Jahr 1996. Dieser wird mit dem Inkrafttreten der zwei Bebauungspläne aufgehoben.

Mit Realisierung der letzten Etappe des Lorzeparks ist der Quartiergestaltungsplan; Plan Nr. 6909, in einem separatem Verfahren aufzuheben.

#### **4.2 Vereinbarungen**

##### **Privatrechtliche Vereinbarungen**

Für die Regelung von Dienstbarkeiten und Kostenteiler für gemeinsam genutzte Anlagen wie die Erschliessungs- und Grünkorridore, Freiräume und Plätze sind die Grundeigentümerschaften untereinander verantwortlich. Privatrechtliche Dienstbarkeitsverträge sind alleinige Aufgabe der Grundeigentümerschaften. Die Entwürfe der Verträge haben bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat der Stadt Zug vorzuliegen.

## **Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen**

Wo die Stadt Zug öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte vorsieht, werden mit den jeweiligen Grundeigentümerschaften öffentlich-rechtliche Dienstbarkeitsverträge erarbeitet. In diesen Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundeigentümerschaften und der Stadt Zug werden die Modalitäten für die Kosten, die Rechte, die Realisierung und deren Zeitpunkt, Betrieb und Unterhalt der entsprechenden Anlagen sowie die Entschädigung geregelt.

Die Entwürfe der Verträge haben bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat der Stadt Zug vorzuliegen. Der Abschluss der Hauptverträge erfolgt, sobald die Bebauungspläne Nr. 7519.1 bis 7519.5, welche die Grundlage für die Vereinbarungen bilden, in Rechtskraft erwachsen sind. Die Stadt Zug wird den Parteien zum gegebenen Zeitpunkt den Entwurf des Hauptvertrages zustellen und die Parteien zum Abschluss des Hauptvertrages einladen.

## **5 Umweltverträglichkeit**

### **5.1 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Mit der Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend soll ein neuer Stadtteil von Zug entstehen, der Wohnen und Gewerbe mit einer hohen Dichte beherbergen soll. Bei einem Vollausbau ist mit rund 2'250 Parkplätzen zu rechnen. Aufgrund dieser hohen Anzahl ist die Umweltverträglichkeit der Planung zu prüfen. Die notwendige Änderung der Nutzungsplanung bildet das massgebliche Leitverfahren für die vorliegende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

### **5.2 Voruntersuchung**

In Anbetracht des räumlichen und thematischen Umfangs erfolgt die UVP in einem zweistufigen Verfahren. Dazu wurde der Baudirektion im April 2021 die Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeit eingereicht. Im Juni 2021 fand eine Besprechung mit den kantonalen Fachstellen statt. Das Amt für Umwelt respektive das Amt für Raum und Verkehr haben im Anschluss mit den Stellungnahmen vom 9. Juni 2021 und vom 6. Juli 2021 das Pflichtenheft für die Hauptuntersuchung der Umweltverträglichkeit definiert. Die daraus folgenden Präzisierungen und Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans und des UVB berücksichtigt.

### **5.3 Hauptuntersuchung**

Im Anschluss wurden in der Hauptuntersuchung die relevanten Umweltbereiche vertieft bearbeitet und im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) festgehalten. Der UVB wird zusammen mit der Änderung der Nutzungsplanung und den Bebauungsplänen in die Vorprüfung eingereicht. Im UVB werden die Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt, soweit diese bereits bekannt sind, untersucht und dokumentiert. In Bereichen, für welche weitere Informationen und Konkretisierungen des Projektes erforderlich sind, werden im Pflichtenheft die noch zu tätigen Arbeiten und Abklärungen aufgelistet. Die Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend entspricht gemäss der im UVB genannten Massnahmen der Gesetzgebung im Umweltbereich.

Gemäss «Kurzbericht: Vollzug der Störfallverordnung Etter Söhne AG» vom 15.04.2024 ist auf der Parzelle 108 (Bebauungsplan A) ein störfallrelevanter Betrieb ansässig. Spätestens im Baubewilligungsverfahren ist eine Risikoermittlung durchzuführen (siehe Hauptuntersuchung zur Umweltverträglichkeit, Kap. 5.14).

Im UVB werden die Auswirkungen auf die Umwelt in insgesamt 15 Kategorien umschrieben. Untenstehend wird exemplarisch auf einige der behandelten Themenbereiche eingegangen:

#### **Oberflächengewässer und Fischerei**

Die Prüfung der gesetzlichen Grundlagen bezüglich Oberflächengewässer und Fischerei betrifft die Alte Lorze (vgl. Kap 5.6 UVB). Es darf keine Einleitung von Baustellenabwasser in Oberflächengewässer stattfinden. Ebenfalls darf die Materialwahl der Oberflächen von entwässerten Flächen nicht zu stofflichen Belastungen im Regenabwasser führen und es müssen Massnahmen zur Besucherlenkung im Bereich der alten Lorze getroffen werden. Unter Berücksichtigung dieser Massnahmen können die Auswirkungen auf das Oberflächengewässer im gesetzlich zulässigen Rahmen gehalten werden.

#### **Entwässerung**

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der alten Lorze im Projektbereich kommt der Entwässerung während der Bauphase eine grosse Bedeutung zu. Im Rahmen der Bebauungspläne soll ein übergeordnetes Baustellen-Entwässerungskonzept gemäss SIA 431 erarbeitet werden. Gemeinsam mit der Stadt Zug, dem AfU und dem Gewässerschutzverband GVRZ sind im Rahmen des Planungsverfahrens die Vorgaben für die künftige Entwässerung des Areals festzulegen. Ziel ist es, die Siedlung nach dem Schwammstadt-Prinzip zu entwässern. Dabei ist das Regenwasser für die Vegetation zurückzuhalten, vor Ort zu versickern und nur einen sehr geringen Anteil retendiert in das Gewässer zu leiten. Die Massnahmen zur Einhaltung des gesetzlich erforderlichen Rahmens und der Zielerreichung bezüglich Siedlungsentswässerung sind im Kapitel 5.8 UVB ersichtlich.

#### **Abfälle**

Im Rahmen der weiteren Projektierung (Bauprojekt) ist ein Rückbau-, Aushub- und Entsorgungskonzept nach den aktuellen gesetzlichen Vorschriften zu erstellen. Ebenfalls ist pro Baubereich ein Entsorgungskonzept mit den möglichen Entsorgungswege zu erstellen und es sind Unterflurcontainer vorzusehen. Die Massnahmen sind im Kapitel 5.9 UVB detailliert umschrieben.

#### **Natur und Landschaft, inkl. Licht**

Die Lorzenebene ist gemäss kantonalem Richtplan L 11.3 die «grüne Lunge» in der Agglomeration Zug und soll vor allem die Funktionen der landwirtschaftlichen Produktion, Naturraum und Erholungsraum erfüllen. Der Raum um die Alte Lorze ist ein bedeutendes Naturelement und hat eine wichtige Vernetzungsfunktion für die Naturräume im Bereich des Zugersees. Die Revitalisierung der alten Lorze wird diese Funktion verstärken und verbessern, was im Freiraumplan zu den Bebauungsplänen und im Freiraumkonzept «Lorzepark und Renaturierung der Lorze» berücksichtigt ist. Die Ausführungen in Kapitel 5.12 UVB zeigen, dass der Quartierplanung der ökologische Ausgleich von Anfang an einbezogen wurde.

#### **Orts und Denkmalschutz, Archäologie**

Vor Baubeginn wird vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie die Durchführung von Sondierungsbohrungen empfohlen. Falls bei den Sondierungsbohrungen bereits Funde gemacht werden, sind archäologische Ausgrabungen notwendig. Eine Begleitung der Bauphase durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist angesichts der nahegelegenen Fundstätten vorzusehen (vgl Kap. 5.14 UVB).

#### **Lärm**

Die Auswirkungen des Lärms werden im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geprüft und im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) im Sinne eines Lärmschutznachweises dokumentiert. Die Behandlung der Lärmthematik im UVB erfolgt auf Wunsch des Amtes für Umwelt (AfU) an der Bespre-

chung der Voruntersuchung und des Pflichtenhefts vom 8. Juni 2021. Im Rahmen der UVP wird zudem die gesamte Gebietsplanung unabhängig der fünf einzelnen Bebauungspläne betrachtet, dadurch kann das Gesamtsystem abgebildet werden.

*«Im Zusammenhang mit der Gebietsplanung Lorzenallmend wird einerseits die Chollerstrasse ausgebaut, sodass sie zukünftig eine durchgehende Strasse von der Chamerstrasse zur Steinhauserstrasse/Zugerstrasse sein wird. Die gesamte Chollerstrasse wird aufgrund der weitreichenden Änderungen und teilweisen Neuerstellung als neue Anlage gemäss Lärmschutzverordnung behandelt. Damit muss die Chollerstrasse als Anlage bei den umliegenden bestehenden und geplanten Bauten die Planungswerte einhalten. Mit Massnahmen an der Quelle (Temporeduktionen/lärmarmen Belag), Anordnung von weniger empfindlichen Nutzungen in den Sockelgeschossen in den Bebauungsplänen sowie der Gestaltung der Grundrisse und Massnahmen an den Gebäuden selbst (Balkone/Loggien) kann die Chollerstrasse als neue Anlage die Planungswerte überall einhalten. Zusätzlich entsteht aufgrund der geplanten Bebauung des Gebiets Mehrverkehr, welcher auf den umliegenden Strassen nicht zu neuen Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts führen darf und bei bestehenden Immissionsgrenzwertüberschreitungen keine wahrnehmbar stärkere Lärmbelastung (<1 dB) erzeugen darf. Diese Anforderungen werden ebenfalls eingehalten. Der Mehrverkehr führt mit Ausnahme der Chollerstrasse selbst auf keiner Strasse zu einer zusätzlichen Belastung von mehr als 0.9 dB(A). Neue Grenzwertüberschreitungen werden durch den Mehrverkehr nicht verursacht und bei bestehenden Grenzwertüberschreitungen wird keine wahrnehmbar stärkere Lärmbelastung erzeugt. Schliesslich entstehen im Rahmen der Gebietsplanung Lorzenallmend wie erwähnt auch rund 2'250 neue Parkfelder, welche grossmehrheitlich in unterirdischen Tiefgaragen angeordnet werden. Diese Tiefgaragen gelten als neue Anlagen und müssen die Planungswerte einhalten. Für Betriebsräume können die Planungswerte bei allen Baufeldern in sämtlichen Geschossen eingehalten werden. Für Wohnnutzungen sind in den Sockelgeschossen einzelner Baufelder entlang der Tiefgaragenzufahrten sowie insbesondere im Nahbereich der Einfahrtsportale Überschreitungen der Planungswerte zu erwarten. In den Turmbauten oberhalb der Sockelgeschosse, welche primär der Wohnnutzung dienen sollen, ist in den Baufeldern E1 und E4 ebenfalls mit minimalen Überschreitungen der Planungswerte zu rechnen. Durch projektspezifische Massnahmen wie Balkone/Loggien oder der Dimensionierung der Einfahrtsportale können die Planungswerte jedoch eingehalten werden. Damit ist die Machbarkeit und grundsätzliche Verträglichkeit der Gebietsplanung Lorzenallmend mit der Umweltschutzgesetzgebung im Bereich Lärm nachgewiesen.»<sup>12</sup>*

Der Anordnungsbereich für Tiefgarageneinfahrten basiert auf den Vorgaben der Erschliessungskorridore und soll für den Wettbewerb und die Projektierung einen Spielraum schaffen. Sämtliche potenziellen Grenzwertüberschreitungen können mit Massnahmen an den Gebäuden eingehalten werden. Zudem sind mit Inkrafttreten des neuen Umweltschutzgesetzes sowie der neuen Lärmschutz-Verordnung (wird im 1. Quartal 2026 erwartet) Lockerungen für Bauvorhaben an lärmbelasteten Gebieten vorgesehen. Die Lage wird deshalb nicht präzisiert.

#### **5.4 Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Die UVP hat für die Bebauungsplanung in den Bereichen Energie, Lärm, Oberflächengewässer, Entwässerung, Abfälle, Natur und Landschaft sowie Archäologie Massnahmen nach sich gezogen. Die erforderlichen Massnahmen sind im UVB in Kapitel 6, Massnahmenliste ersichtlich.

Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) – Hauptuntersuchung von Holinger AG vom 16. September 2025 kommt zum Schluss, dass die Umweltschutzvorschriften beim Bau und Betrieb der geplanten

<sup>12</sup> Hauptuntersuchung zur Umweltverträglichkeit vom 16.09.2025, Auszug Zusammenfassung Lärm

Umbauten und Erweiterungen mit den vorgesehenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt eingehalten werden können. Die entsprechenden Belege und Herleitungen können dem UVB entnommen werden. Die Erkenntnisse aus dem UVB wurden im Bebauungsplan und in den Bestimmungen berücksichtigt. In einzelnen Bereichen kann die Umweltverträglichkeit erst in einer späteren Projektphase abschliessend sichergestellt werden.

## **6 Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise**

### **6.1 Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen (Bau-)Vorschriften**

Mit der Änderung der Nutzungsplanung (vgl. Kap. 3), namentlich der Umzonung der Wohn- und Arbeitszone A (WAA) in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend, sind keine wesentlichen Abweichungen von den gemeindlichen Bauvorschriften erforderlich.

#### **Lage im kantonalen Verdichtungsgebiet**

Die gesamte Bauzone im Bereich der Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend liegt gemäss kantonalem Richtplan in der Zone für Verdichtung I (S 5.2.3). Die Richtplanfestlegung erlaubt es der Stadt Zug, eine bauliche Dichte bis zu einer Ausnützungsziffer von 2.0 festzulegen. Die in der Gebietsplanung vorgesehene maximale bauliche Dichte entspricht einer Ausnützungsziffer 1.8. Vor der Änderung der Nutzungsplanung wurde ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt und das Resultat mit einem Quartiergestaltungsplan behördenverbindlich gesichert.

### **6.2 Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise**

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Wesentliche Vorteile sind eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume; ebenso eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit der Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend werden die städtebaulichen Qualitäten des Quartiergestaltungsplans grundeigentümerverbindlich gesichert, es entsteht ein vielseitiger und attraktiver Stadtquartier mit hoher Aufenthaltsqualität für Wohn- und Arbeitsnutzung. Die wesentlichen Vorteile sind:

#### **Besonders gute Gestaltung und Einordnung ins Siedlungsbild**

Alle Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten und haben sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. Zur Sicherstellung dieser Qualitäten wird sowohl die Gestaltung der Bauten und Anlagen als auch die Gestaltung der Freiraumplanung über alle allfälligen Etappen im Baubewilligungsverfahren gemäss § 66 Bauordnung in jedem Fall von der Stadtbildkommission beurteilt. Für Bauvorhaben mit Gebäudeteilen höher als 30 m ist zudem ein qualifizierter Projektwettbewerb über den ganzen Baubereich gemäss den ordentlichen Bebauungsplänen Äussere Lorzenallmend A bis E durchzuführen. Dabei ist das städtische Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 29. August 2017 zu berücksichtigen.

#### **Vielseitiger Stadtquartier**

Der neue Stadtquartier ermöglicht die Nutzung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit und vielseitigen Dienstleistungen sowie Bildung und Kultur. Mit dem städtebaulichen Konzept, der baulichen Dichte und den Nutzungsmöglichkeiten wird eine hohe soziale Dichte ermöglicht und ein markantes «Westtor» für die Stadt Zug geschaffen.

### **Durchwegung des Areals**

Mit der durchgängigen Chollerstrasse wird ein städtischer Strassenraum geschaffen, welcher die beiden Kantonsstrassen Chamerstrasse und Steinhäuserstrasse verbindet. Für den Fuss- und Veloverkehr kann eine attraktive und direkte Alltagsroute geschaffen werden. Entlang des Park- und Landquais stehen künftig attraktive Flanier Routen in Nord-Süd Richtung zur Verfügung. Die Ost-West Verbindung wird mit dem Chamer Veloweg sichergestellt. Der Veloweg unterquert die Chollerstrasse und bietet eine sichere, querungsfreie Verbindung an. Auf den Erschliessungs- und Grünkorridoren wird eine kleinteilige Durchwegung über das gesamte Areal angeboten.

### **Verbesserung der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr**

Mit einer durchgängigen Chollerstrasse kann das Hauptnetz des leistungsfähigen öffentlichen Feinverteilers (M4.6) gestärkt, eine Netzlücke geschlossen und die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden. Die Umsetzung von zwei neuen Bushaltestellen erfolgt gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept.

### **Sicherstellung einer klimaoptimierten Stadtentwicklung**

Mit der Bebauungsplanung wird eine klimaoptimierte Stadtentwicklung mit Vorbildcharakter für die Stadt Zug sichergestellt. Bestandteile der klimaoptimierten Stadtentwicklung hinsichtlich Retention, Hitzeminderung durch Verdunstung und Bepflanzung sowie der Biodiversitätsförderung sind die intensiv begrünten Dächer der Sockelbauten, die extensiv begrünten Dächer der Turmbauten, die abwechslungsreich bepflanzten Grünkorridore, die vielseitigen Quais, die unterschiedlich gestalteten Plätze sowie die Servicebänder in den Erschliessungskorridoren und die Baumallee mit Versickerungsmulden entlang der Chollerstrasse. Mit den Vorgaben zur Freiraumgestaltung kann dem nationalen Bestreben zum Ausbau der ökologischen Infrastruktur Folge geleistet werden.

### **Sicherstellung einer zukunftsfähigen Versorgung und Erzeugung mit Energie, Wärme und Kälte**

Mit der Pflicht zum Energiekonzept und der Vorgabe zur Erfüllung der Kriterien und Indikatoren des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards werden stufengerechte, hohe Anforderungen an eine nachhaltige Energieversorgung und -erzeugung gestellt. Die Energiekonzepte sind im Baugesuch weiter zu verfeinern. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### **Schaffung von qualitativ hochwertigen Freiräumen und Aufenthaltsflächen**

Mit dem Freiraumplan und dem Regelwerk zur Dachbegrünung und Freiraum als wegleitende Bestandteile der Bebauungsplanung wird das übergeordnete Freiraumkonzept gesichert. Dieses schafft ein robustes Grundgerüst für den Stadtquartier als attraktiven Lebensraum, welcher auf verschiedenen Ebenen mit der Landschaft vernetzt wird. Das innere Raumgefüge schafft Öffentlichkeit und räumliche Durchlässigkeit mit attraktiven, vielseitigen Aufenthalts- und Spielbereichen für ein ansprechendes Wohn- und Arbeitsumfeld.

### **Schaffung von preisgünstigem Wohnraum**

Bei einem Vollausbau werden mindestens rund 29'000 m<sup>2</sup> aGF preisgünstiger Wohnraum entstehen. In besonderen Fällen kann anstelle von preisgünstigem Wohnraum auch preisgünstiger Gewerberaum für Kleingewerbe in untergeordnetem Mass entstehen. Dies bildet den Interessenausgleich zum entstehenden Mehrwert.

### **Haushälterische Bodennutzung**

Mit der Gebietsplanung wird in der Äusseren Lorzenallmend eine bauliche Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ermöglicht. Die Bauzone weist über das gesamte Gebiet eine Ausnutzungsziffer von rund 1.8 auf. Trotz der baulichen Dichte weist die Äussere Lorzenallmend grosszügige Frei- und Aufenthaltsflächen auf.

### **Schaffung eines neuen Primarschulstandorts im Bebauungsplan C**

Im Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend C ist ein Primarschulstandort vorzusehen. Die Flächenvorgaben und Verortung innerhalb des Bebauungsplans C werden dannzumal mit Dienstbarkeitsverträgen geregelt. Die Stadt Zug beabsichtigt, die Flächen für das Schulareal nach deren Bau zu erwerben.

## **7 Verfahren**

Die Ausarbeitung der Änderung des Zonenplans und der Bauordnung sowie der Bebauungspläne erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften sowie den verschiedenen Fachplanern (Raumplaner, Verkehrsplaner, Ingenieurbüros). Im Planungsprozess wurden die Grundeigentümerschaften laufend über den Prozessfortschritt informiert und bei Bedarf angehört. Nach der Verfahrenseinleitung wurden die Grundeigentümerinformation vom 12. Mai 2022 über den aktuellen Stand der Planung und die Vorstellung des Bebauungsplanverfahrens sowie die Grundeigentümerschaftenworkshops Ende August 2022 durchgeführt.

Im Anschluss wurden den Grundeigentümerschaften in einer ersten Vernehmlassung der Situationsplan und die Bestimmung zugestellt. Bis Anfang Oktober 2022 konnten die Grundeigentümerschaften schriftliche und begründete Anträge stellen. Die Stadt Zug hat die Unterlagen bis Mitte Dezember 2022 überarbeitet und den Grundeigentümerschaften per 16. Dezember 2022 zur zweiten Vernehmlassung zugestellt. Die Unterlagen zur zweiten Vernehmlassung umfassten den verbindlichen Situationsplan und die Bestimmungen, den begleitenden Freiraumplan und das Regelwerk Freiraum und Dachbegrünung sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept Chollerstrasse und Auszüge aus vorliegendem erläuternden Planungsbericht und das Verkehrsgutachten. Zudem wurde eine Übersicht über die Behandlung der Anträge aus der ersten Vernehmlassung unterbreitet.

Die Stadt Zug hat nach Annahme der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» am 18. Juni 2023 alle Bebauungsplanverfahren sistiert und ein Rechtsgutachten zur Umsetzung der Initiative in Auftrag gegeben. Am 19. März 2024 hat die Stadt Zug die beteiligten Grundeigentümerschaften über die Umsetzung der Initiative und die konkreten Auswirkungen auf die Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend sowie das weitere Vorgehen informiert.

Nach der Einreichung in die kantonale Vorprüfung im Juni 2024 wurde den Grundeigentümerschaften das Dossier sowie die Behandlung der Anträge aus der zweiten Vernehmlassung zugestellt.

### **7.1 Änderung Bauordnung und Zonenplanänderung Äussere Lorzenallmend**

#### **7.1.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG**

Die Änderung Bauordnung und die Zonenplanänderung Äussere Lorzenallmend sollen im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen werden.

#### **7.1.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung**

Der Stadtrat hat die Unterlagen am 11. Juni 2024 zur Vorprüfung verabschiedet. Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2024 zur Änderung der Bauordnung und zur

Zonenplanänderung Äussere Lorzenallmend Stellung genommen. Die Vorprüfung und deren Behandlung ist im Anhang 5 ersichtlich. Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion (Amt für Raum und Verkehr) enthält nachfolgende Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Vorbehalt nachfolgend →), kann eine Genehmigung der Änderung der Bauordnung und zur Zonenplanänderung Äussere Lorzenallmend in Aussicht gestellt werden.

#### *Kantonales Datenmodell*

1. *Der Planausschnitt Zonenplanänderung ist entsprechend anzupassen, sodass dieser dem kantonalen Datenmodell entspricht.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Unterteilung in Teilgebiete*

2. *Die BsV ist in die verschiedenen Teilgebiete A bis E zu unterteilen, sodass klar ist, wo die Höhenanforderungen gemäss § 54c Abs. 3 Bst. d BO gelten.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Abstimmung auf Ortsplanungsrevision*

3. *Die vorliegende Zonenplanänderung und die Ortsplanungsrevision sind aufeinander abzustimmen. Diese verschiedenen Unstimmigkeiten müssen bereinigt werden. Die verschiedenen Planungen sind zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.*
- Der Antrag wird berücksichtigt. Zonenplan- und Bauordnungsänderung läuft parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision und basiert daher auf der rechtsgültigen Bauordnung resp. Zonenplan. Sie bildet somit eine Planung ausserhalb der Ortsplanungsrevision.

#### *Zentrumsplatz*

4. *Die Verkehrsfläche beim Zentrumsplatz ist anzupassen.*
- Kenntnisnahme. Der Zentrumsplatz ist eine öffentlich zugängliche Verkehrsfläche, die Stadt beabsichtigt den Erwerb im Rahmen des Perimeterplanverfahrens. Im Sinne des öffentlichen Strassenraums werden entlang der Hauptachse Chollerstrasse die Verkehrsflächen von Fassade bis Fassade festgelegt.

## **7.2 Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A bis E**

### **7.2.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG**

Die ordentlichen Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A bis E sollen im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen werden.

### **7.2.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung**

Der Stadtrat hat die Unterlagen am 11. Juni 2024 zur Vorprüfung verabschiedet. Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2024 zu den ordentlichen Bebauungsplänen Äussere Lorzenallmend A bis E Stellung genommen. Die Vorprüfung und deren Behandlung ist im Beilage 5 ersichtlich. Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion (Amt für Raum und Verkehr) enthält nachfolgende Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Antrag nachfolgend), kann eine Genehmigung der Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A bis E in Aussicht gestellt werden.

#### *Abstimmung zur Ortsplanungsrevision*

5. *Abstimmung zur laufenden Ortsplanungsrevision, Abweichungen von der Regelbauweise und wesentliche Vorzüge hinsichtlich Architektur, Städtebau und Umgebung sind im eigenen Kapitel abzuhandeln. Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.*
- Der Antrag wird berücksichtigt. Zonenplan- und Bauordnungsänderung läuft parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision und basiert daher auf der rechtsgültigen Bauordnung resp. Zonenplan. Sie bildet somit eine Planung ausserhalb der Ortsplanungsrevision.

#### *Studienverfahren*

6. *Im Planungsbericht ist zu ergänzen, inwiefern das dort erwähnte Studienverfahren die Voraussetzungen des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens i.S.v. § 32ter Abs. 1 Bst. b PBG erfüllt.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Wegleitende Dokumente*

7. *Die wegleitenden Dokumente sind in den Bestimmungen eindeutig zu bezeichnen.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Parkplätze*

8. *Die Anzahl Parkplätze für sämtliche Nutzungen auf dem Planungsgebiet «Äussere Lorzenallmend» ist auf maximal 2'250 zu beschränken. Die Bestimmungen der Bebauungspläne A bis E sind entsprechend anzupassen.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Veloabstellplätze*

9. *In den Bestimmungen ist festzuhalten, dass alle Veloabstellplätze, auch Kurzzeitparkplätze, vorzugsweise überdacht sein sollen. Die Standorte der Veloabstellplätze sind in den Bebauungsplänen schematisch darzustellen.*
- Kenntnisnahme. Die Verortung der Abstellplätze ist vorliegend nicht stufengerecht, da für die Planung kein konkretes Richtprojekt vorliegt. Für die nachgelagerten Projektplanungen ist ein Anordnungsspielraum erforderlich.

#### *Oberirdische Parkfelder*

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

#### *Bushaltestellen*

11. *Die Länge der beiden Bushaltestellen an der Chollerstrasse ist auf 25 m lange Fahrzeuge auszurichten.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Freiraumplan*

12. *Die Bebauungspläne und der Freiraumplan sind hinsichtlich Freiraumtypologie und Durchwegung zu ergänzen und aufeinander abzustimmen. Aus den Bebauungsplänen muss die öffentliche Durchwegung entnommen werden können.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Vorbehalt*

13. *Die kommunale Veloroute ist in den Bebauungsplänen als Beschlussinhalt aufzuführen. Das kantonale Wanderwegnetz sowie das kantonale Radstreckennetz sind in den Bebauungsplänen als Informationsinhalt aufzuführen. Der Belag des Wanderwegs ist nach Möglichkeit unbefestigt auszuführen.*
- Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Die kommunale Veloroute wird als Beschluss ergänzt, das kantonale Wander- und Velowegnetz als Informationsinhalt. Der Belag wird nicht auf Stufe des Bebauungsplans geregelt.

#### *Kantonsstrasse*

14. *Der Anschlussbereich der städtischen Chollerstrasse ist gemäss dem kantonalen Projekt Knoten Chollermühle zu gestalten. Ein entsprechendes Vorprojekt wird durch das Tiefbauamt ausgearbeitet.*  
*Velomassnahmen an kantonalen Radstrecken: Ausbaustandard, Etappierung sowie die Bauzeit sind mit dem Tiefbauamt abzusprechen.*
- Die Anträge werden berücksichtigt.

#### *Baumabstände*

15. *Bei Bäumen entlang der Kantonsstrasse sind die erforderlichen Abstände in allen Planunterlagen einzuhalten.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Verkehrsgutachten*

16. *Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Leistungsfähigkeit für eine dreiarmlige LSA anstelle einer vierarmigen verwendet wurde. Vorbehalt: Die Berechnung ist nochmals zu prüfen.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Kreisel Bossard*

17. *Beim Kreisel Bossard sind die Verkehrsmengen der Richtplanstudie aus «Ertüchtigung Chamer-Nordstrasse» zu berücksichtigen.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Auftaktbereiche*

18. *Im Bebauungsplan A ist der «Auftaktbereich Chamerstrasse» und im Bebauungsplan E der «Auftaktbereich Steinhauserstrasse» ersatzlos zu streichen.*
- Der Vorbehalt zum Auftaktbereich Chamerstrasse wird berücksichtigt. Der Vorbehalt zum Auftaktbereich Steinhauserstrasse wird nicht berücksichtigt. Dieser wird so angepasst, dass er nicht im Bereich des kantonalen Strassenprojektes Steinhauserstrasse (Stand 19. April 2024) zu liegen kommt. Der Auftaktbereich Steinhauserstrasse ist bei der weiteren Projektierung in Koordination mit dem kantonalen Projekt zu entwickeln. Für Anlagen im Baulinienbereich ist dannzumal ein Beseitigungsrevers zu vereinbaren.

#### *Baulinien*

19. *Die Baulinien (Farben, Signaturen, Ausdrücke) müssen den Richtlinien für die Ausarbeitung von Baulinien-, Niveaulinien- und Strassenplänen entsprechen.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Lage Tiefgarage*

20. *Die Lage der Tiefgaragen und deren Zufahrten ist im Rahmen der Bebauungsplanung lärmtechnisch zu optimieren.*
- Kenntnisnahme. Der Anordnungsbereich für TG-Einfahrten gründet auf den Vorgaben der Erschliessungskorridore und soll für den Wettbewerb und die Projektierung Spielraum schaffen. Die Lage soll deshalb nicht präzisiert werden.

#### *Freiraumplan*

21. *Die Umwandlung eines Walds in eine Parklandschaft ist mit der Waldgesetzgebung nicht vereinbar. Konzeptionelle Überlegungen dürfen die Walderhaltung nicht gefährden und sind mit der Waldplanung abzustimmen. Erfolgt die konzeptionelle Planung über Erholungswaldkonzepte, sind diese durch das Amt für Wald und Wild zu genehmigen. Bei Planungen, welche das Waldareal oder den Waldabstand tangieren, soll das Amt für Wald und Wild frühzeitig miteinbezogen werden.*
- Der Antrag wird berücksichtigt und Absprachen mit dem Amt für Wald und Wild am 24. April 2025 getroffen.

#### *Heilkräutergarten*

22. *Ziff. 23 Abs. 7 ist entweder offener zu formulieren oder gemäss der Erläuterung im Planungsbericht zu präzisieren.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Geodaten*

23. *Die angepassten Geodaten der Zonenplananpassung und der Bebauungspläne sind nachzuliefern.*
- Der Antrag wird berücksichtigt. Nachlieferung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.

### **7.2.3 Vorprüfung durch das Amt für Umwelt (AFU)**

Die Beurteilung zum UVB durch die Baudirektion (Amt für Umwelt) vom 19. Juni 2025 enthält nachfolgende Anträge und Empfehlungen zu den Bebauungsplänen und zuhanden der Baubewilligungsbehörde (in der Folge kursiv dargestellt). Die Behandlung der Anträge zu den Bebauungsplänen ist im Kapitel 7.2.2 und in der Beilage 5 ersichtlich. Sofern die Anträge erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Antrag nachfolgend), entspreche die Realisierung der Bebauungspläne den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Umwelt und das Bauvorhaben könne umweltverträglich erstellt und betrieben werden.

#### *Parkplätze*

- Die Anzahl der Parkplätze für sämtliche Nutzungen auf dem Planungsgebiet Äussere Lorzenallmend ist auf maximal 2'250 zu beschränken. Ziff. 17 « Parkierung» der Bestimmungen der Bebauungspläne A – E sind anzupassen.*
- Der Antrag wird berücksichtigt.

#### *Lage der Tiefgaragen*

1. *Die Lage der Tiefgaragen und deren Zufahrten ist im Rahmen der Bauungsplanung lärmtechnisch zu optimieren.*
- Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### *Leistungsbeurteilung*

*Die Lage der Tiefgaragen und deren Zufahrten ist im Rahmen der Bauungsplanung lärmtechnisch zu optimieren.*

- Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

#### *Verkehrsgrundlagen*

2. *Die Leistungsbeurteilung des übergeordneten Strassennetzes ist unter Berücksichtigung der Richtplanstudie «Ertüchtigung Chamerstrasse-/Nordstrass» und der rechtsgültig festgelegten Anzahl Parkplätze im Planungsgebiet äussere Lorzenallmend zu überprüfen. Das überarbeitete Verkehrsgutachten ist dem TBA vor der ersten Baubewilligung zur Beurteilung einzureichen.*
- Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

#### *Lärm*

3. *Strassenprojekt: Die Massnahme «LÄ 4» ist wie folgt anzupassen: Einbau eines lärmarmen Deckbelags SDA-4 und maximale Geschwindigkeit von 30 km/h auf der gesamten Chollerstrasse. Die Einhaltung der Planungswerte der LSV entlang der Chollerstrasse ist im Rahmen des Strassenbauprojektes nachzuweisen.*
- Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.
4. *Der allgemeine Baulärm ist auf Stufe C in die Stufe B einzustufen.*
- Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

#### *Boden*

5. *Die Lage der Installationsplätze und Bodenzwischenlagerflächen sind mit der BBB abzusprechen und dem Amt für Umwelt zur Kenntnis einzureichen*
- Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.
6. *Die notwendigen Unterlagen zu den FFF-Kompensationsflächen sind dem Amt für Umwelt gemäss den Erwägungen zuzustellen. Das Amt für Umwelt ist nach Abschluss des Bodenauftrags und nach Ablauf der Folgebewirtschaftung der FFF-Kompensationsflächen zur Abnahme einzuladen.*
- Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

#### *Massnahmen zum Schutz der Umwelt; Planung und Vollzug*

7. *Sämtliche im Kapitel 6 des UVB vom 28. Mai 2024 aufgeführten projektinternen Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind rechtsverbindlich in die Baubewilligungen aufzunehmen.*
- Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.
8. *Mit dem ersten Baugesuch ist ein vom AFU vorgängig genehmigtes «Pflichtenheft Umweltbegleitung» einzureichen.*
- Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

### 7.3 Informationsveranstaltung

Am 2. Juli 2025 wurde eine Informationsveranstaltung für die Grundeigentümerschaften durchgeführt. Dabei wurde über die Ergebnisse und die Behandlung der kantonalen Vorprüfung informiert (vgl. Kap. 7.2.2, 7.2.3 und Anhang 5). Zudem konnte ein Ausblick über das weitere Vorgehen gegeben werden.

### 7.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Beratung im Grossen Gemeinderates und die 1. Öffentliche Auflage sind noch ausstehend.

## 8 Ablauf / Terminplan

### 1. Phase Verfahrenseinleitung (Juni 2021 bis Februar 2022)

Die Korporation Zug hat mit Schreiben vom 23. Januar 2018 das Gesuch auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäss § 3a V PBG (Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug, BGS 721.111 vom 19.06.2012) beim Stadtrat Zug eingereicht. Mit 1. Januar 2019 wurde die revidierte Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 02.10.2018 in Kraft gesetzt. Das Einleitungsbegehren für ordentliche Bebauungspläne ist seither unter § 4 V PBG geregelt.

Der Entwurf zum Stadtratsbeschluss Verfahrenseinleitung wurde den Grundeigentümerschaften mit Schreiben vom 29. Juni 2021 zur Gewährleistung des rechtlichen Gehörs bis zum 20. August 2021 unterbreitet. Verschiedene Grundeigentümerschaften haben um Fristerstreckung bis 17. September 2021 ersucht, welche vom Stadtrat bewilligt wurde. Im Rahmen der Vernehmlassung wurden diverse Fragen und Anliegen beantwortet. Mit Beschluss Nr. 44.22 vom 25. Januar 2022 hat der Stadtrat die Verfahrenseinleitung zur Bebauungsplanung beschlossen. Innert Frist ging keine Verwaltungsbeschwerde ein, der Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

### 2. Phase Bebauungsplanung (März 2022 bis Mai 2024)

Entwurf Bebauungsplan	Wer	Wann
Kantonale Vorprüfung	Baudirektion	Dezember 2024
Bereinigung Bebauungsplanunterlagen	Abt. Städtebau und Planung	Dezember 2024 bis August 2025

Rechtsetzungsverfahren	Wer	Wann
Bericht und Antrag 1. Lesung Parlament	Stadtrat Zug	16. September 2025
1. Lesung BPK	BPK	vsl. 30. September 2025
1. Lesung GGR	GGR	vsl. 18. November 2025
Bereinigung Bebauungsplanunterlagen	Abt. Städtebau und Planung	vsl. Dezember 2025
1. öffentliche Auflage (Einwendungen)	Öffentlichkeit	30 Tage (Jan./Feb. 2026)
Behandlung der Einwendungen	Abt. Städtebau und Planung	vsl. März/April 2026
Bericht und Antrag 2. Lesung Parlament	Stadtrat	vsl. Mai 2026
2. Lesung BPK	BPK	vsl. Juni 2026
2. Lesung GGR (Beschluss)	GGR	vsl. August 2026
Referendumsfrist	Öffentlichkeit	30 Tage (Sep. 2027)
2. öffentliche Auflage (Beschwerden)	Berechtigte	30 Tage (UVB)
Genehmigung	Regierungsrat	Mind. 3 Monate (Anfang 2027)

Der Terminplan entspricht einem **idealen Ablauf**. Weil die Änderung der Bauordnung und die Zonenplanänderung mit den Bebauungsplänen gemeinsam behandelt wird, bestehen Abhängigkeiten, welche sich auf den Terminplan auswirken können. Für die Bau- und Planungskommission ist in der 1. Lesung und in der 2. Lesung je eine Beratung vorgesehen. Pro zusätzliche Sitzung ergibt sich eine Verzögerung von bis zu einem Monat.

Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögert die Rechtskraft der Bebauungsplanung um mehrere Monate.

## **9           Anhänge zum Planungsbericht**

Die Gebietsplanung umfasst die Planungsgegenstände gemäss Kap. 1.2.

Der vorliegende Planungsbericht umfasst folgende Anhänge:

1.           Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend vom 19.12.2017, bestehend aus Situationsplan 1:1'000 und Erläuterungsbericht
2.           Flächenberechnung für die Bebauungspläne, 16.09.2025
3.           Situationsplan mit anrechenbarer Landfläche gemäss rechtskräftiger Zonierung und bestehender amtlicher Vermessung, 16.09.2025
4.           Situationsplan mit anrechenbarer Landfläche für die Berechnung der Freiflächen unter Berücksichtigung der projektierten Verkehrsflächen gemäss BGK, 16.09.2025
5.           Behandlung kantonale Vorprüfung, 16.09.2025

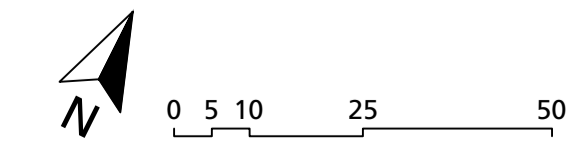
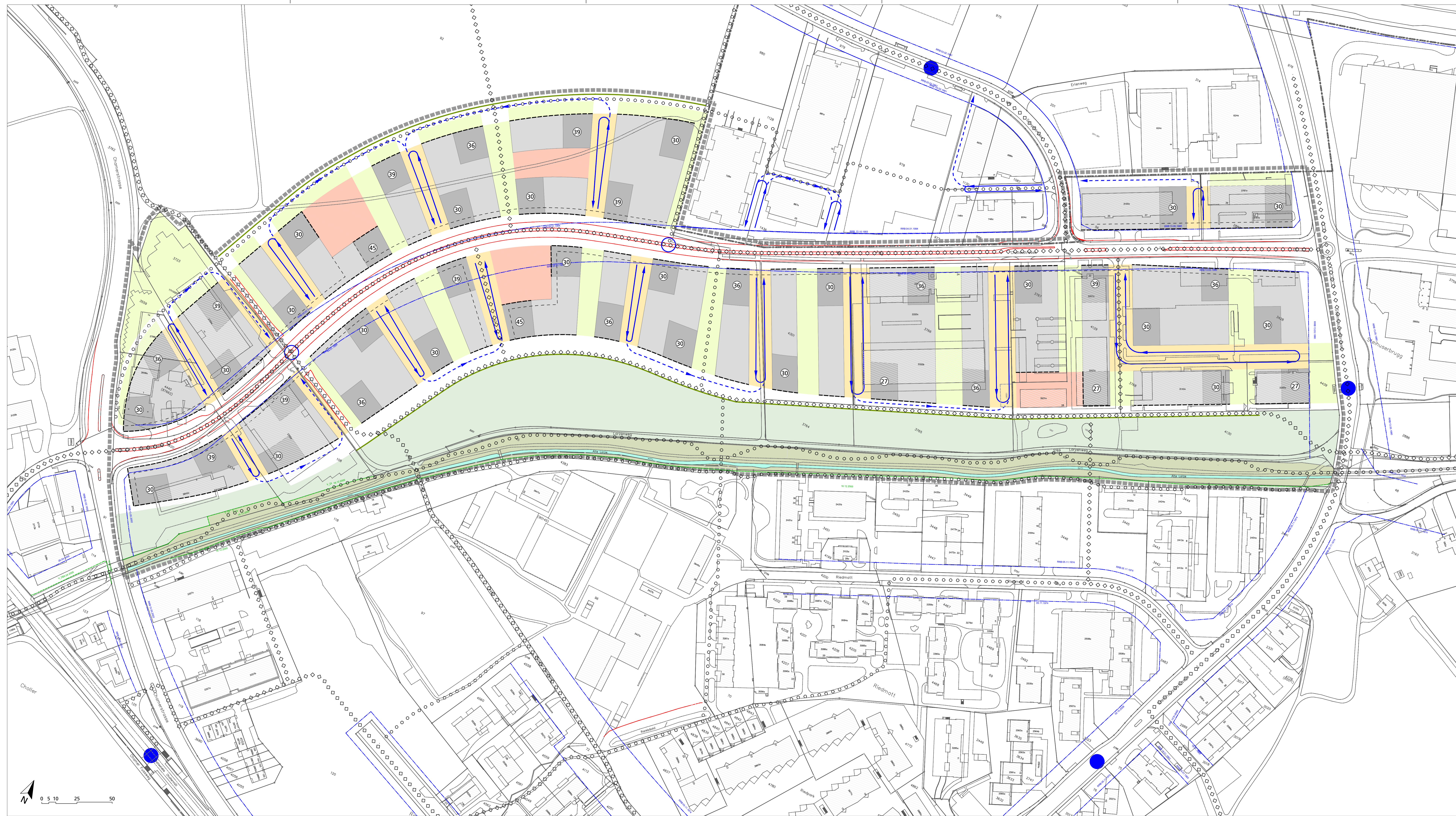
# Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend

Situation 1:1'000

Plan Nr. 6909 Ersetzt Plan Nr. 6907, SRB vom 03.06.2008	Datum: 26.10.2017
Publikation im Amtsblatt: Öffentliche Auflage:	Nr. 34 vom 26.08.2016 und Nr. 35 vom 02.09.2016 26.08.2016 - 26.09.2016
Beschluss Stadtrat von Zug Der Präsident: Dolfi Müller	Nr. 745.17 vom 19.12.2017 Der Stadtschreiber: Martin Würmli
Format: 126109 Date: C:\Autocad\001_PLANE\6909_Quartiergestaltungsplan\6909_Aussere Lorzenallmend\100_Plan\101_QP_Aussere Lorzenallmend.dwg	

## Legende

- ■ ■ ■ ■ Perimeter Quartiergestaltungsplan
- - - - - Aligement auf ganzer Länge und gesamter Höhe
- - - - - Arkadenlinie
- Baufeld Sockel Firsthöhe 14m
- Baufeld Turm
- ④ max. Firsthöhe (in m)
- Freiraum befestigt, Platz
- Freiraum begrünt
- Freiraum Lorzenpark
- Übergang Land- / Parkquai
- Erschliessungskorridor (Infrastrukturen für Verkehr, Ver- und Entsorgung)
- Zirkulierung Anlieferung mit Fahrrichtung
- Zirkulierung Anlieger
- ÖV-Haltestellen bestehend / geplant (Lage schematisch)
- ◇ ◇ ◇ Rad- / Gehwege
- ○ ○ Fuss- und Wanderwege
- Projektierte Strassen und Wege
- - - - - Gemeindegrenze Steinhausen / Zug
- ▭ Gebäude Bestand
- Genehmigte Baulinie
- Genehmigte statische Waldgrenze
- Gewässer
- Wald



Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

27.Mai 2016  
rev. 27. November 2017



## Impressum

VERANSTALTER STUDIENAUFTRAG / AUFTRAGGEBER

Korporation Zug  
in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug

PROJEKTVERFASSER / STÄDTEBAU

:mlzd, 2503 Biel

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Nipkow Landschaftsarchitektur BSLA  
SIA, 8008 Zürich

VERKEHRSPANUNG

TEAMverkehr.zug, 6330 Cham

BEGLEITUNG STADT ZUG

Baudepartement Stadt Zug  
Stadtplanung

# Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>2</b>
1.1	Das Planungsgebiet	2
1.2	Anlass	2
1.3	Zielsetzung	3
1.4	Perimeter / Eigentumsverhältnisse	4
<b>2</b>	<b>BESTEHENDE RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Kantonaler Richtplan vom 2. Juli 2015	5
2.2	Entwicklungskonzept	7
2.3	Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010	8
2.4	Kommunaler Zonenplan vom 22. Juni 2010	9
2.5	Hochhausleitbild und Hochhausreglement	11
2.6	Baulinien	12
<b>3</b>	<b>VOM WETTBEWERB ZUM QUARTIERGESTALTUNGSPLAN</b>	<b>13</b>
3.1	Studienverfahren	13
3.2	Quartiergestaltungsplan vom 3. Juni 2008	14
3.2	Überarbeitung	15
<b>4</b>	<b>QUARTIERGESTALTUNGSPLAN</b>	<b>16</b>
4.1	Allgemein	16
4.2	Städtebau	18
4.3	Typologie	19
4.4	Baukörper	20
4.5	Freiraumkonzept	26
4.6	Etappierung / Transformation	40
4.7	Schlussbestimmungen	40
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG RICHT- UND NUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>41</b>
5.1	Umfang der Teilrevisionen	41
5.2	Raumsicherung Chollerstrasse	42
5.3	Auswirkung Revision Raumplanungsgesetz	42
5.4	Zonenplanänderung	42
5.5	Anpassung kantonalen Richtplan S.2.1 Siedlungsbegrenzung	43
<b>6</b>	<b>ERGÄNZENDE DOKUMENTE UND ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>44</b>
6.1	Verkehrsguteachten	44
6.2	Lärmgutachten	44
6.3	Bevölkerungsentwicklung und Schulraumplanung	44
<b>7</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>48</b>
7.1	Stadtbildkommission	48
7.2	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	48
7.3	Öffentliche Mitwirkung 2016	48

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist eine heterogene Streusiedlung zwischen Zug und Cham, bestehend aus Wohnquartieren und Industrie- und Gewerbebauten ohne Gesamtidentität. Die Wohnsiedlungen haben sich von der Steinhauser- und der Chamerstrasse her entwickelt; dazwischen liegt Landwirtschaftsland. Eine Mitte und Verbindungen fehlen, Strassen brechen unvermittelt ab. Als eine Art Gliedstück der bestehenden Siedlungen fungiert das Schulhaus Riedmatt. Der gesamte Siedlungsraum wird vom alten Lorzenbach durchschnitten, der von Bäumen und Büschen gesäumt ist. Ein zweiter Grünstreifen schliesst das Planungsgebiet ab. Die flächige Landschaft wird stark durch diese beiden dichten Grünstreifen geprägt.

Insgesamt trägt das Gebiet den Charakter einer Agglomeration. Ein Quartierszentrum hat sich in diesem Sinne nicht herausgebildet.



Abbildung 1: Schema Typologie

## 1.2 Anlass

Das Gebiet zwischen der Chamer- und Steinhauserstrasse bis zur Autobahn und der Bahnstrecke Zug - Steinhausen verfügt über ein hohes Entwicklungspotential. Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung und verschiedenen laufenden Planungen ist absehbar, dass sich dieses Quartier weiterhin stark verändern wird. Die Korporation Zug hat als Eigentümerin eines der grössten unbebauten Grundstücke in der Äusseren Lorzenallmend im Jahr 2007 gemeinsam mit der Stadt

Zug ein Studienverfahren mit vier Büros durchgeführt. Das Ergebnis wurde in den Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend überführt, welchen der Stadtrat am 3. Juni 2008 beschlossen hat. Das Bebauungskonzept des Quartiergestaltungsplans wurde zwischen 2012 bis 2016 bis an die Steinhauserstrasse weiterentwickelt und stellt die Grundlage für künftige Bebauungspläne dar.

## 1.3 Zielsetzung

### 1.3.1 Städtebau und Architektur

Der Freiraum der Äusseren Lorzenallmend ist für die Siedlungsgliederung und als ökologische Ausgleichsfläche für die angrenzenden dichten Bauzonen von Cham, Steinhausen und Zug von hoher Bedeutung. Die Siedlungsränder in der Äusseren Allmend sind als langfristige (20-25 Jahre) Gestaltung zu sehen. Die Verzahnung von Siedlung und Landschaft prägt das Stadt- und Landschaftsbild von Zug. Dieser Charakter soll erhalten bleiben.

Die öffentlichen Freiräume sollen abseits der Hauptverkehrsachsen durch ein Fuss- und Velowegnetz miteinander verknüpft werden.

Die Quartiere müssen eine hohe Aussenraum- und Aufenthaltsqualität aufweisen. Besonderes Augenmerk liegt auf den Strassen- und Wegverbindungen. Neue publikumsorientierte Einrichtungen müssen vom öffentlichen Verkehr gut erschlossen sein.

### 1.3.2 Mischnutzung

Der neue multifunktionale Siedlungsraum soll so entwickelt werden, dass verschiedenen Lebensaktivitäten nachgegangen werden kann: Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Freizeit und Dienstleistungen. Dichte, Funktionsmischung, soziale Mischung, Attraktivität und Vielfalt sollen eine durchgängige Mischnutzung unterstützen. Als markantes Westtor kann die Äussere Lorzenallmend die Stadt Zug um einen bedeutungsvollen Baustein ergänzen.



Abbildung 2: Umgebungsbilder

## 1.4 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter umfasst auf dem Gemeindegebiet der Stadt Zug insgesamt 23 Parzellen von 16 Eigentümern. Gewisse Bereiche sind durch Waldabstandslinien gesetzlich von Bebauung frei zu halten. Den grössten Landanteil stellt die Korporation Zug mit dem Grundstück (GS) Nr. 92, welche sich als Landwirtschaftszone noch über den Bearbeitungsperimeter hinaus erstreckt.

GS Nr.	Eigentümer
45	- Kanton Zug
56	- Stadler AG, Elektro und Telekommunikation
92	- Korporation Zug
108	- Etter Söhne AG
2334	- Pierre Sudan Leasing und Finanz AG
2887	- DORECO GmbH
3428	- Alfred Müller AG
3456	- Einwohnergemeinde Zug
3559	- Paul Amrein AG
3620	- Korporation Zug
3723	- Weber-Vonesch AG
3763	- Einwohnergemeinde Zug
3764	- Freimann Philipp Werner
3765	- Wasserwerke Zug AG
3766	- Wasserwerke Zug AG
3767	- Wasserwerke Zug AG
3768	- Alpine Finanz Immobilien AG
3769	- Einwohnergemeinde Zug
4129	- Xaver Keiser Holzbau AG
4130	- Einwohnergemeinde Zug
4301	- Freimann Karl, E
4439	- Miteigentum
4440	- Paul Amrein AG



Abbildung 3: Parzellen

## 2 BESTEHENDE RECHTSGRUNDLAGEN

### 2.1 Kantonaler Richtplan vom 2. Juli 2015

Das Planungsgebiet liegt gemäss Richtplankarte (Kantonaler Richtplan Richtplankarte, BGS 711.32 vom 2. Juli 2015) grossmehrheitlich im Siedlungsgebiet. Diverse allgemeine Belange des kantonalen Richtplans sowie einzelne weitere Erlasse tangieren den Quartiergestaltungsplan. Zu erwähnen sind folgende Festlegungen im Richtplantext (Kantonaler Richtplan Richtplantext, BGS 711.32 vom 2. Juli 2015):

S 2.1 Siedlungsbegrenzung: Entlang der nördlichen Grenze des Quartiergestaltungsplanperimeters verläuft eine Siedlungsbegrenzungslinie ohne Handlungsspielraum.

S 3.1 Hochhäuser: Neue Hochhäuser (Gebäude höher als 25m) sind im Kanton Zug nur im Teilraum 1 (Agglomeration Zug) möglich. Sie bedingen einen Bebauungsplan. Ein Hochhausprojekt muss zudem hohe Anforderungen erfüllen betreffend, Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie der Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum.

S 5.2.3 Dichten der Siedlungen: 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 Rahmen des Variantenstudiums prüfen die Gemeinden auch die Umnutzung von Arbeits- zu Misch- oder Wohnzonen. Die Gemeinden sichern die Qualitäten des städtebaulichen Verfahrens grundeigentümerverbindlich im Zonenplanverfahren. Die Ausnützungsziffern gelten als Richtwerte, eine Abweichung davon ist gestützt auf die städtebaulichen Studien zulässig:

a. Gebiete für Verdichtung I: Ausnützungsziffer bis 2.0.

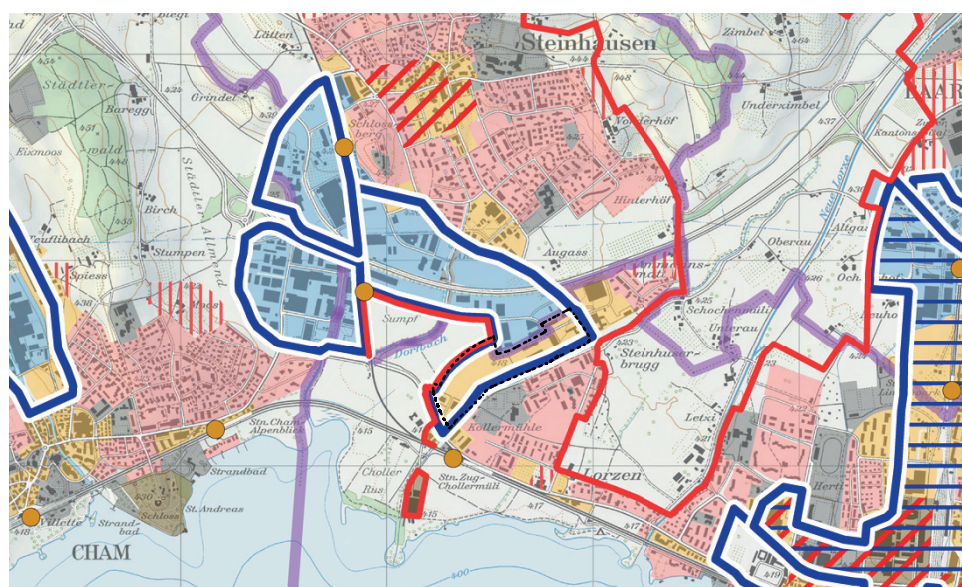
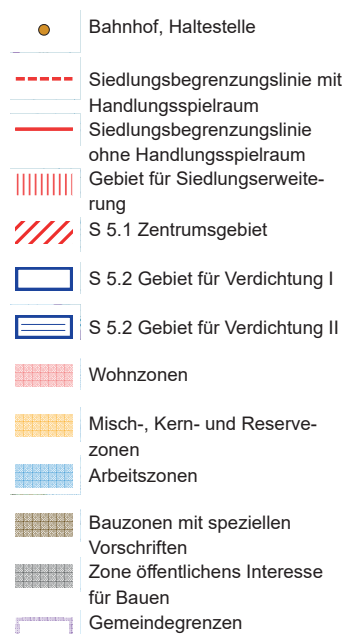


Abbildung 4: Auszug Gebiete für Verdichtung und Zentrumsgebiete Teil West, Jahresheft 2013 Kantonaler Richtplan: Anpassungen 2013, Amt für Raumplanung

### S 7.3 Archäologische Fundstätten

Das gesamte Gebiet der Äusseren Lorzenallmend ist als archäologische Fundstätte bezeichnet.

L 1.1 Landwirtschaftsgebiete und Fruchtfolgeflächen: Die Landwirtschaftsflächen nördlich des Quartiergestaltungsplanes sind als Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgefläche bezeichnet. Der Bereich entlang der Alten Lorze ist als Übriges Nichtbaugelände ausgewiesen.

L 8.1 Fliessgewässer: Die Alte Lorze ist im Abschnitt zwischen der Schochenmüli bis zum Durchlass Chamerstrasse als zu renaturierendes Gewässer mit der Priorität 1 (Umsetzung bis 2022) bezeichnet.

V 2.3 Nationalstrassen und V 3.3 Kantonsstrassen: Als Zwischenergebnis sind die Vorhaben "Neubau Autobahn-Halbanschluss Steinhausen Süd mit Verbindung nach Baar oder Zug" sowie der „Neubau Verbindung Autobahn-Halbanschluss Steinhausen Süd nach Baar oder Zug“ via Steinhauserstrasse enthalten. Im Rahmen der Verkehrsstudie zur Verbindung des Autobahn-Halbanschlusses Steinhausen Süd nach Baar oder Zug überprüft der Kanton auch die Kapazitäten der Zubringerrouten auf die A4a (Nord- und Chamerstrasse). Bis 2018 unterbreitet er die Bestvariante dem Kantonsrat zur Beschlussfassung.

V 6 Busverkehr / Feinverteiler, u. a. auf Eigentrassee: Die Chollerstrasse von der Chamer- bis zur Sumpfstrasse sowie die Steinhauserstrasse sind Bestandteil des Hauptnetzes des leistungsfähigen öffentlichen Feinverteilers. Dieser zirkuliert auf dem Hauptnetz möglichst ungehindert und mit hoher Priorität und erreicht konkurrenzfähige Reisezeiten. Das Hauptnetz soll zu einem Pneutram- oder Tramsystem weiterentwickelt werden können.

V 9 Kantonale Radstrecke: Entlang der Alten Lorze und der Steinhauserstrasse verlaufen zwei kantonale Radstrecken. Das Quartiergestaltungsplangebiet wird im Süden vom Chamer Veloweg durchschnitten.

V 10 Kantonales Wanderwegnetz: Kantonale Wanderwege bestehen entlang der Alten Lorze sowie mittig innerhalb des Quartiergestaltungsplangebiets mit Verbindung nach Norden zur Sumpfstrasse.

E 15.5 Gasleitungen: Entlang der Alten Lorze ist als Richtplaninhalt das Vorhaben einer < 5-bar-Erdgasleitung von Hünenberg nach Baar eingetragen.

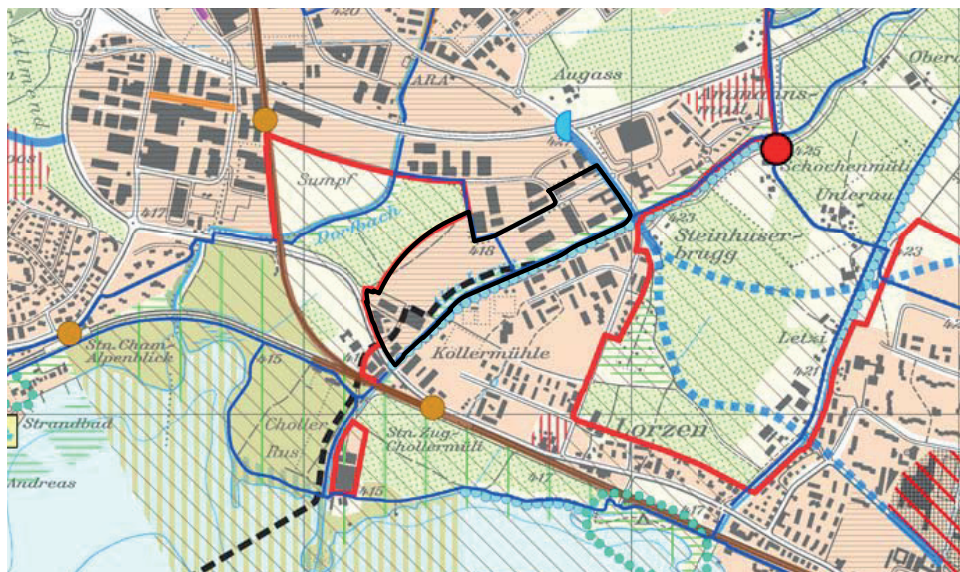


Abbildung 5: Auszug aus dem kantonalen Richtplan Richtplankarte vom 2. Juli 2015

## 2.2 Entwicklungskonzept

Die Stadt Zug hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Entwicklungskonzept erarbeitet und dieses - im Status eines Leitbildes - am 9. Mai 2006 durch den Stadtrat festgesetzt. Mit dem Quartiergestaltungsplan werden die folgenden Ziele des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt:

- Planerische Voraussetzungen schaffen für eine qualitätsvolle Überbauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Respektvoller Umgang mit der Umwelt.
- Hohe Gestaltungsansprüche für Neubauten.
- Abstimmung der extensiven Freizeit- und Erholungsnutzungen im Zuger Landschaftsraum.
- Revitalisierung von Gewässern und Verbesserung der ökologischen Vernetzung mit Naturelementen.
- Förderung des Fuss- und Radverkehrs mit attraktiven Netzergänzungen. Querungen mit dem Hauptverkehrsnetz werden gesichert.
- Speziell hohe gestalterische Anforderungen an die Ausgestaltung der Siedlungsränder. Sie markieren den klar ablesbaren Übergang von der Landschaft zur Siedlung.
- Förderung des Quartierzentrums Chollermüli.
- Präsentation an der Stadtzufahrt Chamerstrasse.
- Förderung von stadtpprägenden Entwicklungen und Projekten.
- Verknüpfung des Netzes der inneren Landschaft.
- Gestaltung der öffentlichen Freiräume.
- Die Chollerstrasse zwischen Chamer- und Steinhauserstrasse stellt das Rückgrat der Erschliessung dar. Eine siedlungsnah und siedlungsverträgliche Gestaltung sichert die optimale Integration in das Stadtgefüge.
- Stärkung des Quartiers mit seinem spezifischen Quartiercharakter. Koordinierte Entwicklung mittels Quartiergestaltungsplan.
- Etablierung publikumsintensiver Einrichtungen an Orten mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und ohne Behinderung der angestrebten Entwicklung.
- Entwicklung des Gebiets Äussere Lorzenallmend gemeinsam mit der Korporation Zug in Richtung eines modernen Quartiers mit eigenständiger Identität und vielseitiger Mischnutzung.

Der Quartiergestaltungsplan entspricht in hohem Mass den definierten Zielen für die räumliche Entwicklung gemäss Entwicklungskonzept.

### 33 Die Arbeitsgebiete haben Potenzial in der Veränderung.

- Sowohl für die **neuen** als auch die **bestehenden Betriebe** werden gute Voraussetzungen für die Ansiedlung und die Weiterentwicklung geschaffen.
- Bei Neuansiedlungen und Umnutzungen fördert Zug insbesondere Arbeitsplätze in den Bereichen **Dienstleistungen, Handel und Forschung** sowie Arbeitsplätze des **Zuger Gewerbes**.
- Mit dem Wohnen verträgliche **nicht störende Arbeitsnutzungen** sind im **gesamten Stadtgebiet** erwünscht.
- Zug schafft im Rahmen der Zonenplanung **optimale Voraussetzungen**, um die Entwicklung und die spezifische Standortgunst der Areale zu fördern. Sie bietet Gewähr, dass die Grundstücke rasch überbaut werden können. Dies setzt voraus, dass die wesentlichen Randbedingungen bekannt und vorweg nach Möglichkeit rechtlich gesichert sind.
- Das Arbeitsgebiet **Ammannsmatt / Äussere Lorzenallmend** (Gewerbe- und Wohnzone) wird gemeinsam mit der Korporation Zug entwickelt. Es entsteht ein modernes Quartier mit eigenständiger Identität und vielseitiger Mischnutzung.
- Das **Arbeitsgebiet V-Zug** ist eingebettet in Wohnquartiere. Der Bestand, die Weiterentwicklung und die allfällige Umnutzung der bestehenden Betriebe sind gewährleistet. Neue Nutzungen werden auf die Verträglichkeit mit den angrenzenden Quartieren abgestimmt.
- Umnutzungen** in Mischzonen Arbeiten / Wohnen werden im Übergang zu den Wohnzonen auf Antrag der Grundeigentümerschaft geprüft.
- Mit den nur beschränkt vorhandenen **Verkehrs- und Umweltkapazitäten** wird haushälterisch umgegangen. Die Zonenbestimmungen werden so ausgestaltet, dass für alle Parzellen die angestrebte Entwicklung möglich bleibt.

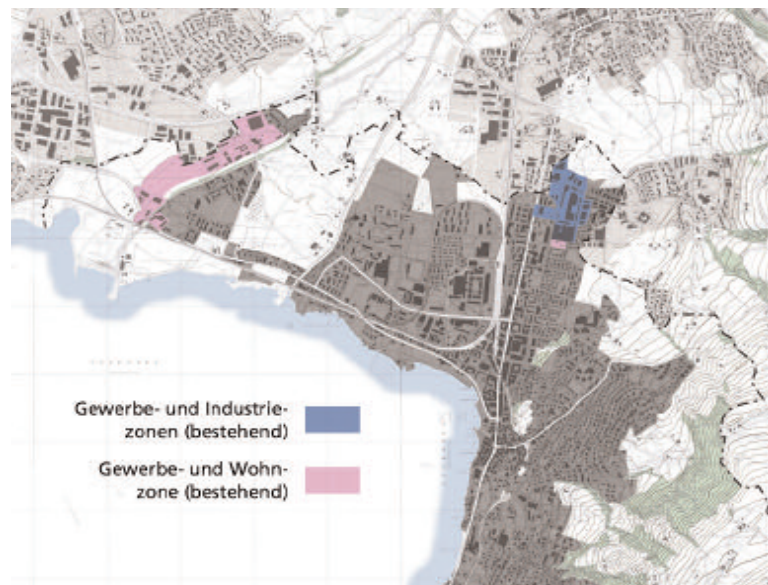


Abbildung 6: Auszug Entwicklungskonzept vom 9. Mai 2006

### 2.3 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten „Verkehr ÖV-Langsamverkehr Plan Nr. 7261“, „Verkehr Motorisierter Individualverkehr Plan Nr. 7262“, „Siedlung und Landschaft Plan Nr. 7263“ sowie der Richtplankarte, Handlungsanweisungen, wurden am 22. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt. Die vom Quartiergestaltungsplan betroffenen Grundstücke liegen grossmehrheitlich innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Vorgaben der kommunalen Richtpläne und des Richtplankartes werden weitestgehend eingehalten. Folgende Vorgaben der kommunalen Richtplanung werden nicht berücksichtigt:

- ÖV-Feinverteiler Planungskorridor von der Steinhauserstrasse via Riedmatt bis an die Chollerstrasse: Die Verbindung entfällt, da der kantonale Richtplan eine Linienführung von der Chamerstrasse via verlängerte Chollerstrasse vorsieht.
- Siedlungsgebiet: Durch die Verlegung der Chollerstrasse und die Schaffung des Lorzenparks ist eine Anpassung des Siedlungsgebiets gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet sowie des Gebiets des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung erforderlich. Die Anbindung der Gasleitung zur Chollerstrasse ist nicht mehr massgebend, da im kantonalen Richtplan geändert.

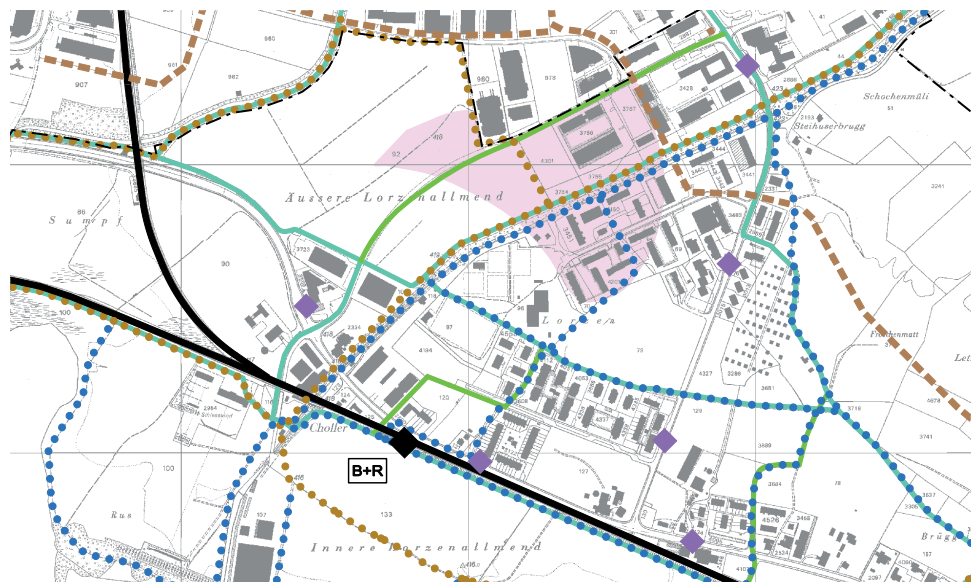
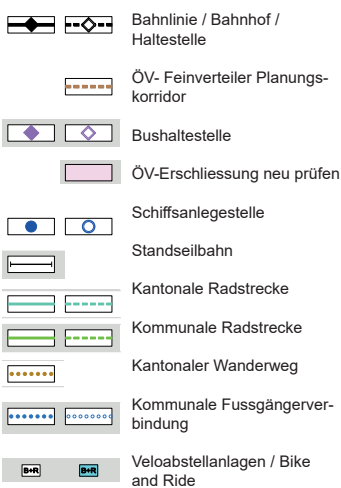


Abbildung 7: Auszug aus dem kommunalen Richtplan ÖV-Langsamverkehr Plan Nr. 7261

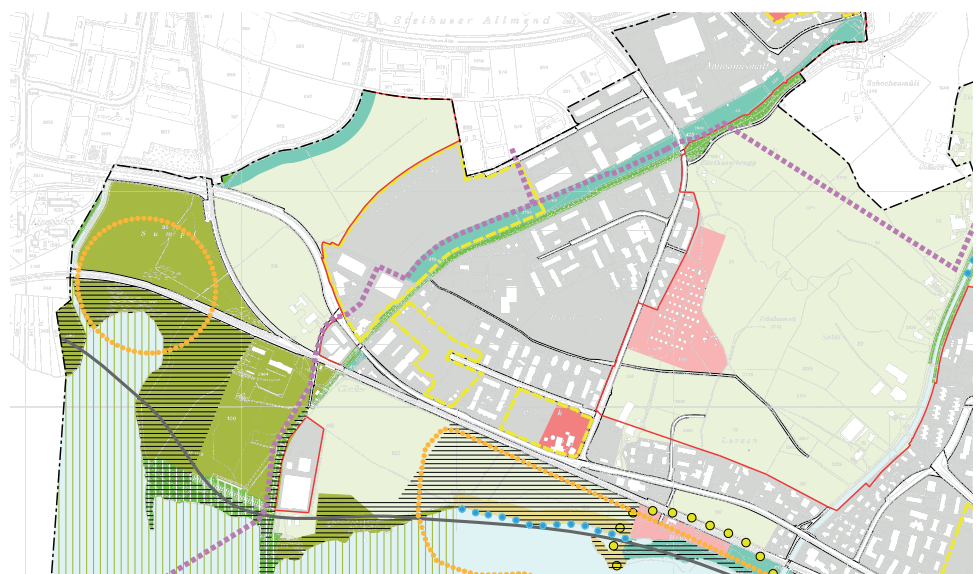
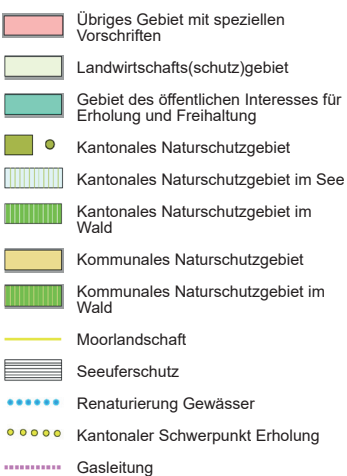
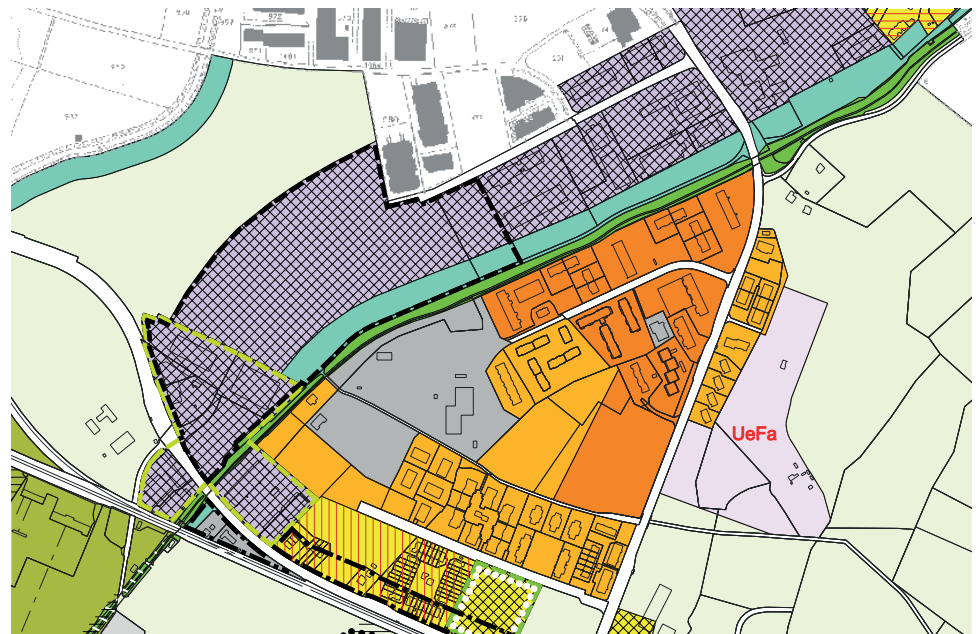


Abbildung 8: Auszug aus dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7263

## 2.4 Kommunalen Zonenplan vom 22. Juni 2010

Die Nutzungsplanung, bestehend aus der Bauordnung (BO, Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 (GRB Nr. 1493), in der Fassung vom 25. Februar 2014), dem Zonenplan (Zonenplan, Plan Nr. 7260, vom 7. April 2009 (GRB Nr. 1493): Stand Nachführung Mai 2015) und dem Gefahrenzonenplan (Gefahrenzonenplan, Plan Nr. 7264, vom 7. April 2009 (GRB Nr. 1493) in der vom Regierungsrat mit Beschluss vom 22. Juni 2010 genehmigten Fassung), wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 unter Vorbehalt und mit Auflagen genehmigt.



### Genehmigungsinhalt

#### Bauzonen

	Wohnzone 1 (W1)
	Wohnzone 2A (W2A)
	Wohnzone 2B (W2B)
	Wohnzone 2C (W2C)
	Wohnzone 3 (W3)
	Wohnzone 4 (W4)
	Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
	Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)
	Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)
	Wohn- und Arbeitszone A (WAA)
	Wohn- und Arbeitszone B (WAB)
	Arbeitszone (AA)
	Kernzone A (KA) Altstadtzone
	Kernzone B (KB)
	Kernzone C (KC)
	Kernzone D (KD) Oberwil
	Bauzone mit speziellen Vorschriften (BeV)
	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)
	Bauzone gemäss Bauordnung 1994

### Genehmigungsinhalt

#### Nicht-Bauzonen / Überlagernde Zonen

	Landwirtschaftszone (L)
	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF)
	Familiengärten (UeFa)
	Camping (UeCa)
	Bootsstationierung (UeBo)
	Naturschutzzone gemündlich (NSG)
	Ortsbildschutzzone (OS)
	§ 8 BO Quartierfreiräume
	§ 11 BO Planungswert
	Abweichende Empfindlichkeitsstufe, III anstelle II
	§ 39 BO Verkaufsflächen
	§ 37 BO preisgünstiger Wohnungsbau
	Archäologische Fundstätte
	Naturobjekt

### Informationsinhalt

#### Kantonal Nicht-Bauzonen

	Naturschutzzone kantonal (NSK)
	Naturschutzzone kantonal im Wald (NSK)
	Naturschutzzone kantonal im See (NSK)
	Kantonale Bauverbotszone
	Grundwasserschutzzone 1-3 (GS)

### Informationsinhalt

#### Weitere Informationen

	Wald (W)
	Gewässerfläche (GWF)
	Bahn (BA)
	Verkehrsflächen (VF)
	Naturschutzzone gemündlich im Wald (NSG)

Abbildung 9: Auszug aus dem kommunalen Zonenplan vom 22. Juni 2010, Stand Nachführung Mai 2015

Alle Grundstücke befinden sich in der Wohn- und Arbeitszone A (WAA). Der vom rechtskräftigen Quartiergestaltungsplan betroffene Abschnitt ist als Quartierfreiraum gemäss § 8 BO bezeichnet. Im südlichen Bereich sind Verkaufsflächen von mehr als 500m<sup>2</sup> gemäss § 39 BO zulässig.

In der Bauordnung (Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 (GRB Nr. 1493), in der Fassung vom 25. Februar 2014) sind folgende Eckwerte für die Bauzone festgehalten:

Bauzone	WAA
Baumassenziffer	4.0
Firsthöhe	12m
Wohnanteil	max. 50%

Tabelle 1: Grundmasse der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen gemäss §36 BO

## 2.5 Hochhausleitbild und Hochhausreglement

### 2.5.1 Hochhausleitbild

Der kantonale Richtplan von 2004 enthielt erstmals Ausführungen und Bestimmungen zur Thematik Hochhäuser. Gestützt auf die für die Revision des Richtplans erarbeiteten Grundlagen haben die Gemeinden Baar und Zug im Jahr 2003 den Leitplan Hochhausstandorte erstellt. Dieser wurde in der Gemeinde Baar in die kommunale Richtplanung überführt währenddessen in der Stadt Zug politisch keine Umsetzungsbestimmungen erwünscht waren. Gestützt auf die Analyse und die städtebaulichen Prinzipien für ein Hochhausleitbild von Meili & Peter Architekten Zürich aus dem Jahr 2009 sowie auf die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung und der Vernehmlassung setzte der Stadtrat im Dezember 2010 das Hochhausleitbild der Stadt Zug fest.

Die Grundstücke innerhalb des Quartiergestaltungsplanperimeters liegen im Hochhausgebiet II:

Gebiet	Empfindlichkeit	Gebäudehöhe	Verdichtung
Gebiet I	wenig empfindlich	höher als 50 m	gewünscht qualitätsbedingt
Gebiet II	empfindlich	bis 50 m	zu prüfen Qualitätsbedingt
Gebiet III	sehr empfindlich	bis 35 m	keine

Tabelle 2: Gebietseinteilung gemäss Hochhausleitbild vom 14. Dezember 2010

Unter Berücksichtigung des Anliegens des Zuger Heimatschutzes und des Bauforums Zug liess der Stadtrat im Jahr 2011, wiederum durch Meili & Peter Architekten Zürich, den Masterplan Hochhausgebiet I, Stadt Zug, erarbeiten. Der Kantonsrat legte im Jahr 2012 die Verdichtungsgebiete im kantonalen Richtplan fest und das Verwaltungsgericht des Kantons Zug engte den Spielraum für Abweichungen mittels Bebauungsplänen vom Zonen- bzw. Quartiercharakter sowie von der Grundordnung der Bauordnung ein. In Gesprächen mit Vertretern der Baudirektion wurde festgehalten, dass ohne Bestimmungen in der Bauordnung der Stadt Zug, die Rechtsgrundlagen für den Bau von Hochhäusern fehlen. All die genannten Studien und Entscheide bildeten die Grundlage für die Ausarbeitung eines Hochhausreglements der Stadt Zug.

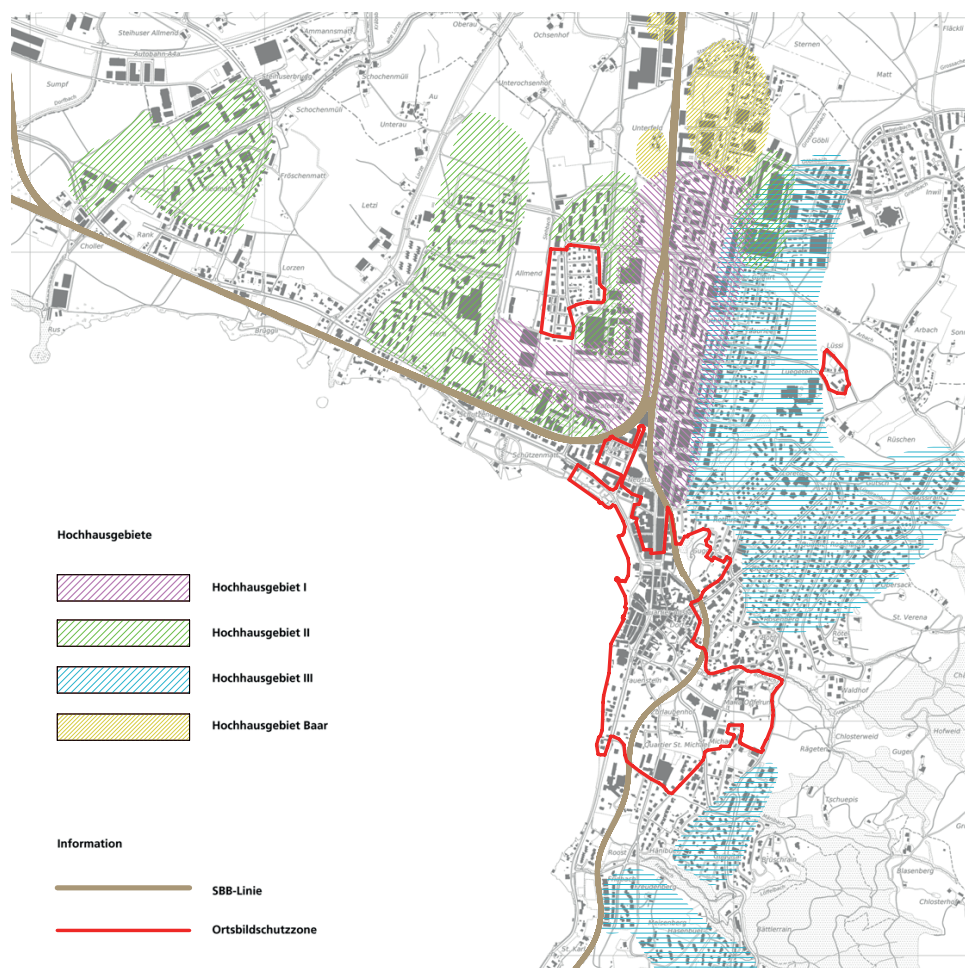


Abbildung 10: Gebietseinteilung gemäss Hochhausleitbild vom 14. Dezember 2010

### 2.5.2 Hochhausreglement

Das Hochhausreglement orientiert sich an den Vorgaben des kantonalen Richtplans, welcher in Kapitel S 3.1.1 des Richtplantextes die hohen Anforderungen bezüglich Städtebau, Architektur, Nutzung, Verkehrsinfrastruktur, Ökologie und Umwelt an ein Hochhausprojekt definiert. Darüber hinaus werden die nachbarrechtlich zulässigen Beeinträchtigungen umschrieben. Weiter werden die Hochhauszonen und die maximalen Gebäudehöhen definiert und das Verfahren (vom Konkurrenzverfahren bis zur Baubewilligung) festgelegt. In weiten Teilen sind die Hochhauszonen deckungsgleich mit den Verdichtungsgebieten gemäss kantonalem Richtplan. Damit ist sichergestellt, dass die in den Verdichtungsgebieten angestrebte hohe Ausnutzung umgesetzt werden kann und sich die Zentrumslagen durch die Anordnung von Hochhäusern prägnanter auszeichnen. Im Gegenzug dazu werden die landschaftlich spezielle Lage der Stadt (Seeufer / Hanglagen) und die wertvollen Quartiere (Ortsbild / ISOS) stärker berücksichtigt und geschützt.

Die vorliegende Gebietseinteilung stärkt die Zentrumslagen, erlaubt einen rücksichtsvollen Weiterbau von städtebaulich prägnanten Quartieren aus den 70er und 80er Jahren (Hertiquartier und Riedmattstrasse) sowie die Umsetzung spezieller städtebaulicher Konzepte in der Äusseren Lorzenallmend wie auch des Technologieclusters Zug. Die übrigen Baugebiete der Stadt Zug sind weder für eine intensive noch expressive Entwicklung vorgesehen. Hier gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

Beim Hochhausreglement handelt es sich um gemeindliche Bauvorschriften gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug. Das Verfahren richtet sich nach § 39, § 41 und § 42 des Planungs- und Baugesetzes.

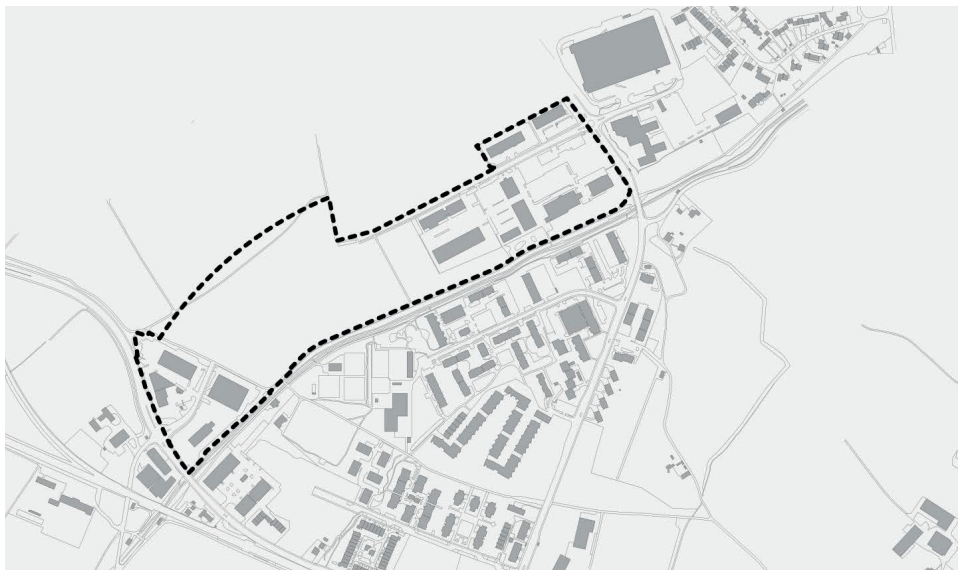


Abbildung 11: Hochhauszone III, Gebäudehöhe max. 50m gemäss Hochhausreglement vom 29. August 2017

## 2.6 Baulinien

Innerhalb des Quartiergestaltungsplanperimeters bestehen verschiedene rechtskräftige Baulinien. Die Raumsicherung der Chollerstrasse ist mit Baulinien erfolgt. Zur Ermöglichung des Lorzenparks und aufgrund der damit zusammenhängenden Versetzung der Chollerstrasse ist eine Anpassung erforderlich. Im Rahmen künftiger Sondernutzungsplanungen (Baulinien- und Strassenplan, Bebauungsplan, etc.) werden die Baulinien angepasst.

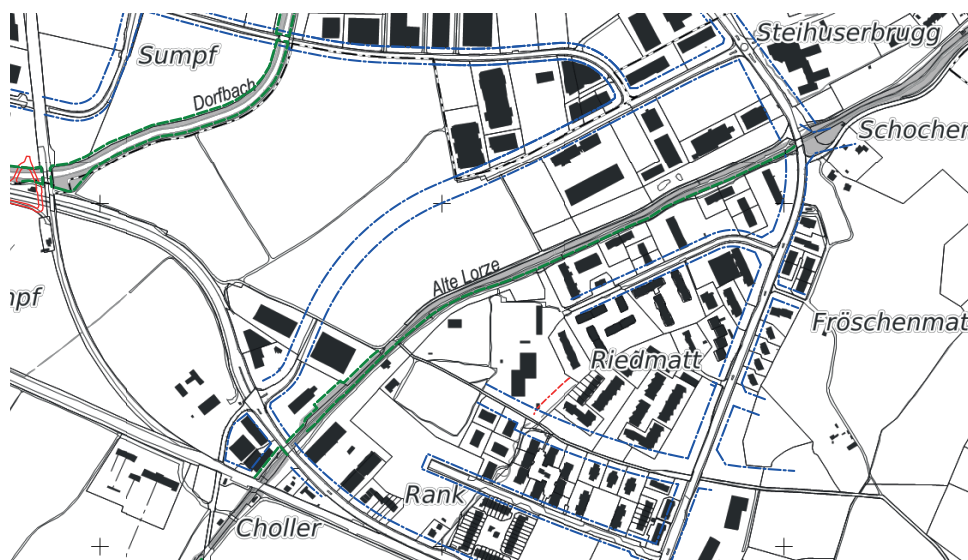


Abbildung 12: Auszug Baulinien

### 3 VOM WETTBEWERB ZUM QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

#### 3.1 Studienverfahren

Die Korporation Zug hat 2007 zusammen mit der Stadt Zug, vertreten durch das Baudepartement, für die Äussere Lorzenallmend ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Für die städtebauliche Studie wurden folgende vier Büros mit Erfahrungen im Bereich Quartier- und Arealentwicklung eingeladen: agps architecture Zürich, KCAP/ASTOC Architects & Planners Köln, :mlzd Biel, MVRDV Rotterdam. Aus den eingereichten unterschiedlichen Konzepten wurde vom Beurteilungsgremium der Vorschlag des Büros :mlzd aus Biel für die Weiterbearbeitung und die Ausarbeitung eines Quartiergestaltungsplans ausgewählt.



Abbildung 13: Plan :mlzd, Studienverfahren

### 3.2 Quartiergestaltungsplan vom 3. Juni 2008

Der Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend wurde vom Stadtrat am 3. Juni 2008 festgesetzt und umfasst den eigentlichen Quartiergestaltungsplan sowie einen die Spielregeln enthaltenden Bericht mit Empfehlungen und Erläuterungen. Mit der Planung werden folgende Zielsetzungen angestrebt: Das etwa 80'000m<sup>2</sup> grosse Grundstück der Korporation Zug soll in einem Zeitraum von etwa 25 Jahren zu einem Lebensraum für mehrere Generationen entwickelt werden. Es soll ein Beitrag zur gesunden Entwicklung der Stadt und Region Zug geleistet und ein Zeichen für eine moderne Stadtentwicklung in Bezug auf Mischnutzungen, Lebensqualität, Nachhaltigkeit und Identität gesetzt werden. Das Quartier im Westen der Stadt soll als eigenständiger Stadtteil mit starkem Ausdruck, einer eigenen Identität und einer hohen städtebaulichen Gestaltungsqualität wahrgenommen werden.

Der Quartiergestaltungsplan will dies mit zwei Strategien erreichen: Einerseits mit einem zentralen Park, der aus den bestehenden Gehölzen der alten Lorze herausgebildet wird und die Quartiere beidseitig des Bachs verbindet. Andererseits mit Schaffung eines verdichteten Quartiers, das an der Chollerstrasse ein neues urbanes Zentrum bildet. Aus einem 14m hohen Gebäudesockel ragen verschiedene, meistens 30m hohe Turmbauten. An einigen Orten sind sie auch höher oder niedriger, so dass eine abwechslungsreiche „Mikroskyline“ entsteht. Nach der öffentlichen Mitwirkung vom Juni / Juli 2007 wurde der Quartiergestaltungsplan kritisch überprüft und es wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen, teilweise gestützt auf die Einwendungen.



Abbildung 14: Quartiergestaltungsplan vom 3. Juni 2008

### 3.3 Überarbeitung

Im März 2012 haben die Gemeindevertreter von Steinhausen und Zug im Rahmen einer Orientierungsveranstaltung das weitere Vorgehen für die Erweiterung des Quartiergestaltungsplans Äussere Lorzenallmend aufgezeigt. Verschiedene, in der Zwischenzeit getätigte Arbeiten und Erkenntnisse flossen darin ein:

- Im Juni 2012 verabschiedete der Stadtrat Massnahmen aus dem soziokulturellen Quartierentwicklungsprojekt «westwärts!» zur Umsetzung. Die Arbeiten hatten zum Ziel, im Stadtteil Zug West – parallel zur baulichen Planung - die Voraussetzungen für ein gutes Zusammenleben zu schaffen und damit eine hohe Lebensqualität zu sichern.
- Bereits im Herbst 2011 lancierte der Kanton erste Vorarbeiten für eine Anpassung des kantonalen Richtplans. Ziel der Richtplanänderung unter dem Thema „Wachstum mit Grenzen“ waren Ergänzungen in den folgenden Bereichen:
  - Neue Zahlen zur Entwicklung der Bevölkerung bis 2030
  - Begrenzung der Ausdehnung der Siedlungsfläche
  - Bauliche Verdichtung nach innen
  - Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen
  - Leitbild Lorzenebene
- Als konkrete Massnahme für die bauliche Verdichtung nach Innen mit Auswirkung auf die vorliegende Planung wurde zwischen Chamer- und Steinhäuserstrasse, nördlich der alten Lorze gemeindeübergreifend ein Gebiet für Verdichtung I definiert. Dies bedeutet, dass hier eine Ausnützungsziffer von bis 2,0 zulässig ist. Voraussetzung dafür bildet ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium.
- Ebenfalls bis im Sommer 2012 wurde unter Federführung des Amtes für Raumplanung in Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgruppe (Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Interessengemeinschaften, Landwirtschaftsbetriebe, Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinden, Mitarbeitende der kantonalen Verwaltung) und der interessierten Öffentlichkeit ein Konzept zur Erholung und Nutzung der Lorzenebene erstellt.
- Der Kantonsrat hat an der Sitzung vom 29. August 2013 die Richtplanänderungen zu den Verdichtungsgebieten beschlossen.

Gestützt auf all diese Grundlagen wurde im Sommer 2013 der Auftrag für die eigentliche Erweiterung des Quartiergestaltungsplanes an das Architekturbüro :mlzd erteilt. In mehreren Arbeitssitzungen mit dem Baudepartement der Stadt Zug entstanden unterschiedliche Ansätze für die künftige bauliche Entwicklung zwischen Chamer- und Steinhäuserstrasse.

Der Quartiergestaltungsplan vom 4. April 2008 wurde nochmals hinterfragt, was diverse Änderungen mit sich brachte. Diese sind in einem modifizierten Bebauungsraster, neu angedachten Zwischenräumen und einem übergeordneten Freiraumkonzept erfolgt.

## 4 QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

### 4.1 Allgemein

Der Quartiergestaltungsplan erfährt neu eine Erweiterung nach Nordosten bis zur Steinhauserstrasse hin und bildet einen homogenen Stadtkörper auf die gesamte Länge der Chollerstrasse, mit ausgeprägten, topografisch ausgebildeten Kanten zum umliegenden Landschaftsraum hin.

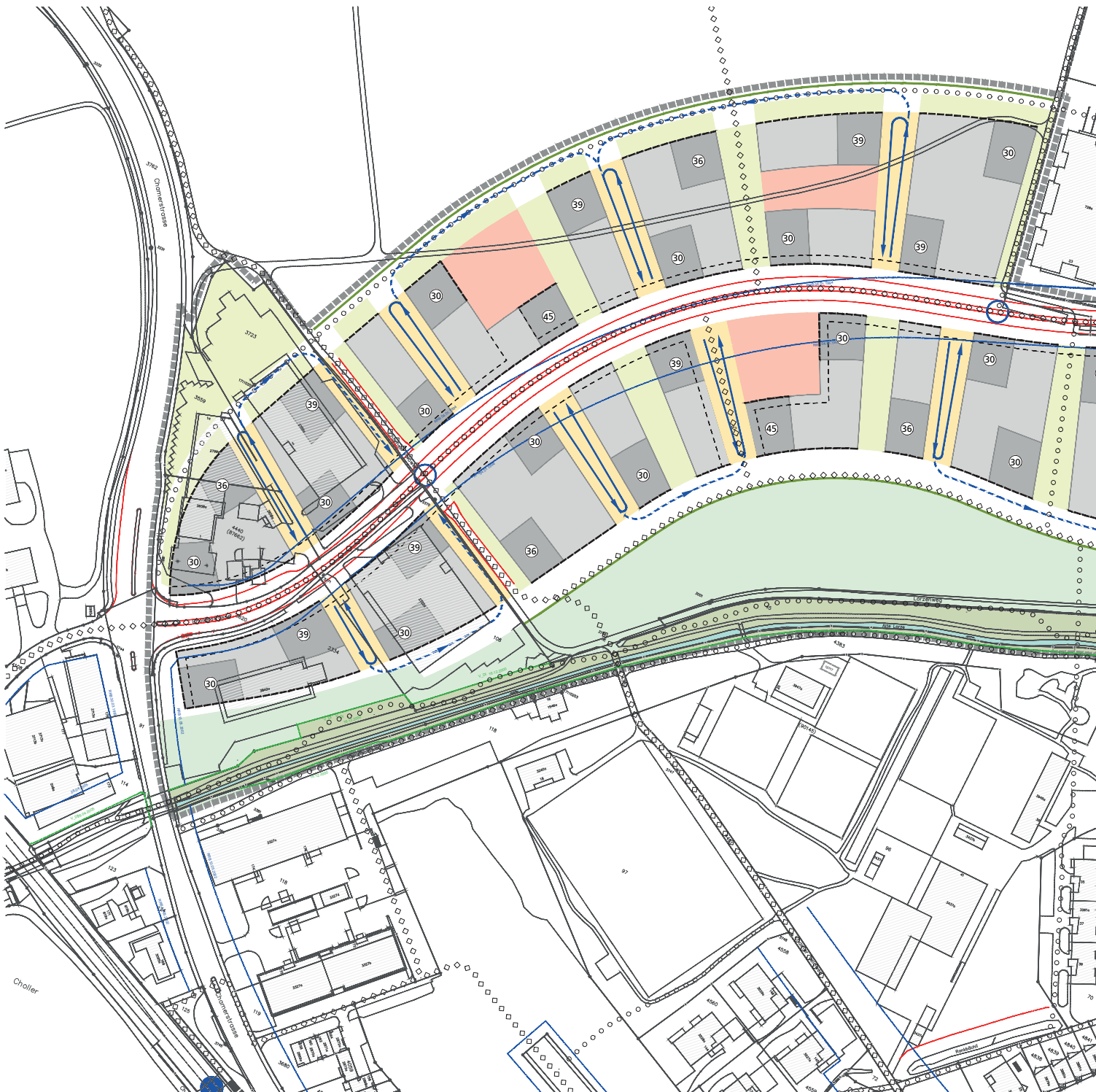























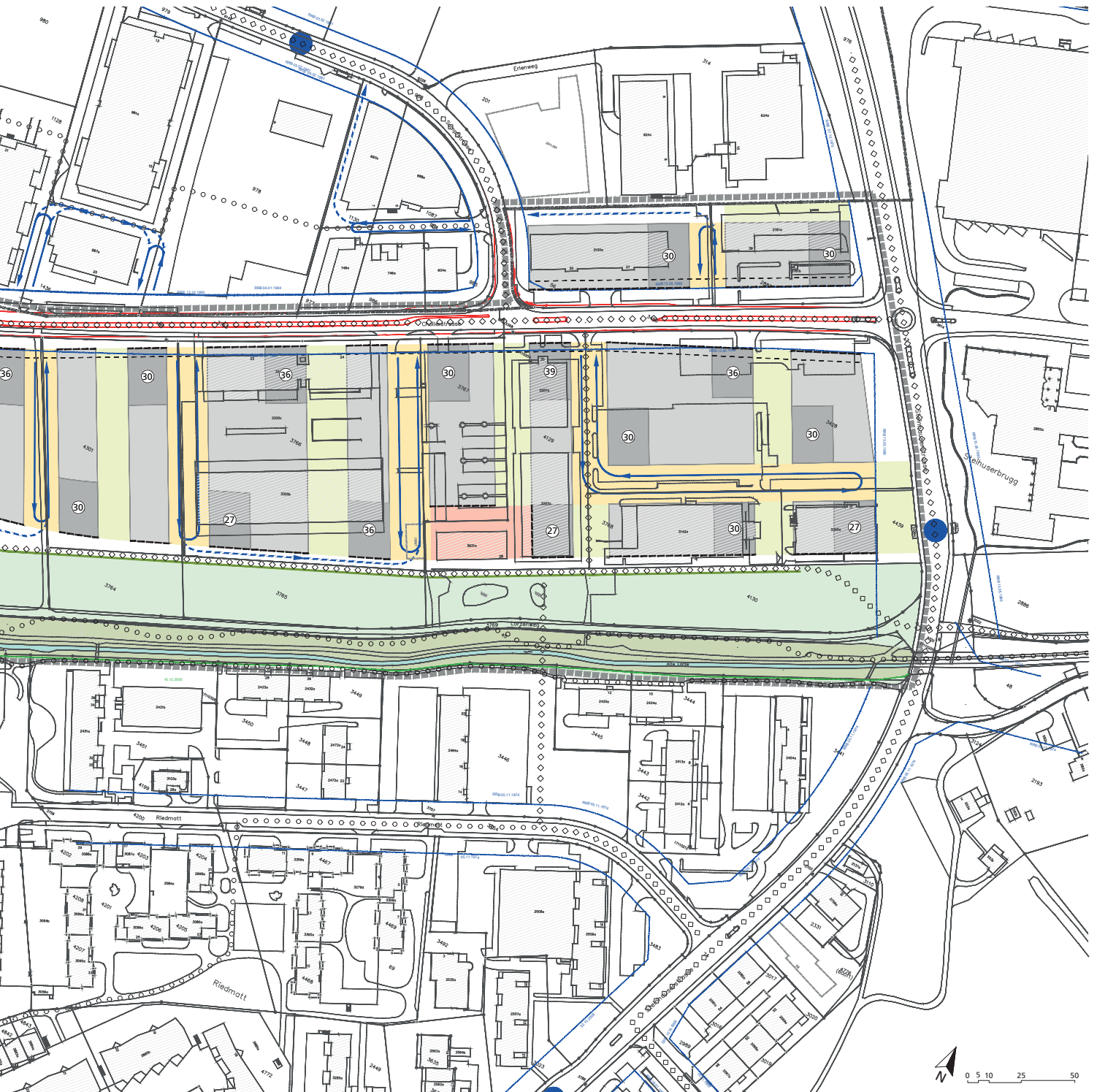


Abbildung 15: Quartiergestaltungsplan 2017

- |   |  |   |   |   |                                 |
|---|--|---|---|---|---------------------------------|
|  | Perimeter Quartiergestaltungsplan            |  | Erschliessungskorridor (Infrastruktur für Verkehr, Ver- und Entsorgung) |  | Genehmigte Baulinie             |
|  | Alignment auf ganzer Länge und gesamter Höhe |  | Zirkulierung Anlieferung mit Fahr-richtung                              |  | Genehmigte statische Waldgrenze |
|  | Arkadenlinie                                 |  | Zirkulierung Anlieger   |  | Gewässer                        |
|  | Baufeld Sockel Firsthöhe 14m                 |  | ÖV-Haltestellen bestehend/geplant (Lage schematisch)                    |  | Wald                            |
|  | Baufeld Turm                                 |  | Rad-/Gehwege  |   |                                 |
|  | max. Firsthöhe (in m)                        |  | Fuss- und Wanderwege  |    | Projektierte Strassen und Wege  |
|  | Freiraum befestigt, Platz                    |  | Gemeindegrenze Steinhausen / Zug  |    | Gebäude Bestand                 |
|  | Freiraum begrünt                             |   |   |   |                                 |
|  | Freiraum Lorzenpark                          |   |   |   |                                 |
|  | Übergang Land-/Parkquai                      |   |   |   |                                 |



## 4.2 Städtebau

Die neue Bebauungsstruktur bildet eine in sich geschlossene Figur und setzt sich dem übrigen Quartier in Umkehrung der umgebenden Siedlungsgeschichte als identitätsstiftender Stadtteil gegenüber. Verbindendes Glied ist ein zentraler Park, der beide Seiten der alten Lorze zu einer neuen Einheit entwickelt. Der bestehende Grünraum wird übergreifend zu einer Parkfläche ausgeweitet, das Schulhaus und die Sportanlagen werden darin integriert und Verbindungen zum Quartier Riedmatt geschaffen. Die bestehende Grünraumstruktur wird so überformt und ausgeweitet.

Mit dieser neuen Mitte wird die Lorzenallmend im Planungssperimeter mit den angrenzenden Siedlungen verknüpft und aufgewertet. Es erfolgt eine durchgehende Erschliessung zwischen Chamerstrasse und Steinhauserstrasse, die Anbindung der bestehenden Quartiere an die Parkfläche führt zu einer zusammenhängenden Freiraumstruktur.

Das neue Quartier steht in direktem Kontakt zum Parkraum der Lorze im Südosten und dem offenen Landwirtschaftsland im Nordwesten. Die kompakte Stadtfigur steht im Spannungsfeld zur umgebenden Landschaft und verleiht dem Park zusätzliche, urbane Qualität. Die äusseren Schnittstellen sind klar definiert und bilden eine akzentuierte Konstante zwischen freier Landschaft und gebauter Stadt. Dies wird als typisches Merkmal der Zuger Siedlungsstruktur bewusst in die Quartiergestaltung aufgenommen. Stadtstruktur, Park und freie Landschaft bilden ein Ensemble, das räumlich klar voneinander abgegrenzt ist, visuell und funktional jedoch in einem engen Bezug zueinander stehen.

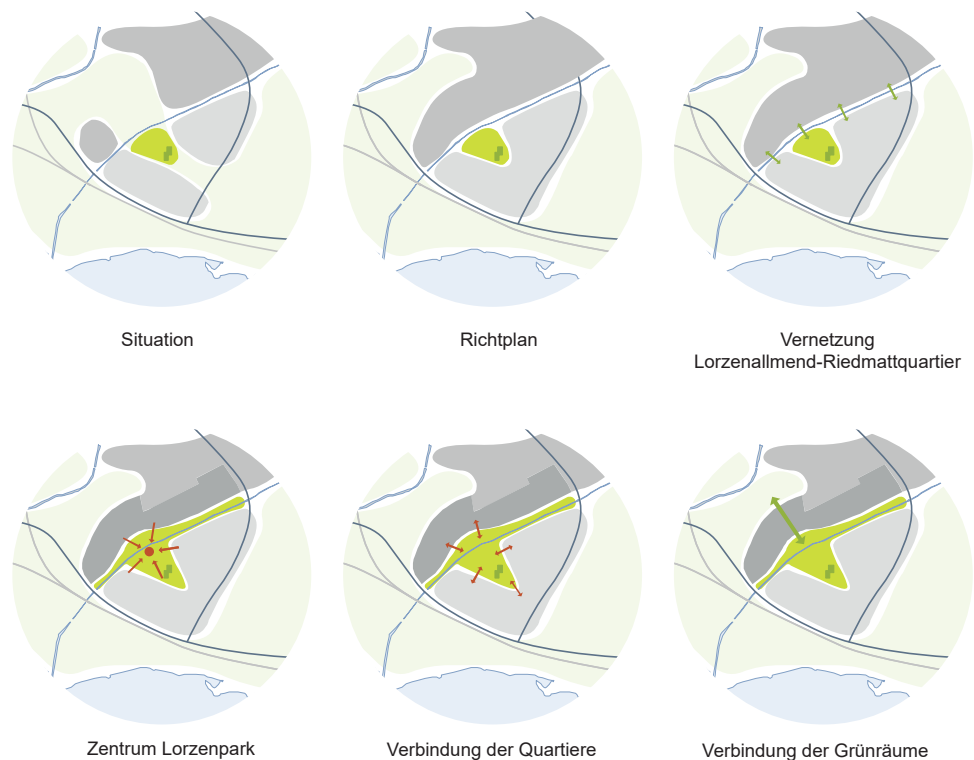


Abbildung 16: Schema Städtebau

### 4.3 Typologie

Die angestrebte neue Identität des Siedlungsraums entsteht durch Clusterbildung der Baustruktur. Die neue Bebauung generiert eine dichte, städtische Struktur, ist von Freiräumen durchwoben und verbindet sich mit dem umliegenden Landschaftsraum. Die Typologie erlaubt einen haushälterischen Umgang mit den Landressourcen.

Die Struktur und Volumetrie der bestehenden Gebäude wird aufgenommen und mit der Geometrie zum Strassenraum weitergeführt. Durchgehende, verbindende Sockelgeschosse werden parallel zur Chollerstrasse angeordnet und übernehmen die flächige Ausdehnung der Gewerbebauten. Turmbauten ragen über diesen Horizont hinaus und stehen in orthogonaler Beziehung zueinander. Die Türme schaffen den Bezug zu den bestehenden Scheibenhochhäusern an der Riedmattstrasse. Die heute von Landwirtschaftsland unterbrochene Chollerstrasse wird zur zentralen Achse des neuen Stadtteils. Die Sockelbauten generieren die städtische Dichte, die Türme erlauben die Sicht auf den nahen See und die Alpen. Das Gesamtensemble formt eine neue Identität, welche die Mikroskyline des neuen Stadtteils und die öffentlichen Freiräume zusammenrückt.

Rhythmisch angeordnete Zwischenräume bilden einerseits öffentliche Grünräume zwischen den Gebäuden als Verbindungsachsen zu den aussenliegenden Naturräumen und dienen andererseits der Erschliessung für motorisierten Individualverkehrs (MIV) und Anlieferung. Öffentliche Platzräume schaffen Schwerpunkte der Orientierung und des Aufenthaltes.



Abbildung 17: Schema Typologie

## 4.4 Baukörper

### 4.4.1 Gebäudehöhen

Die Höhenreglementierungen unterscheiden generell zwischen Sockel- und Turmvolumen. Während der Sockel die Basis bildet und somit den unmittelbaren Aussehenraum definiert, verfügen die Turmvolumen über einen grösseren Freiheitsgrad in der Höhengestaltung.

**Sockelvolumen:** Die Höhe der Sockelvolumen ist auf 14m reglementiert. Ein über- oder unterschreiten ist nicht gestattet. Es gilt die Oberkante der Brüstungen. Technische Aufbauten dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

**Turmvolumen:** Die Höhenreglementierungen der Türme sind als Maximalhöhen zu verstehen. Auch hier zählt die Oberkante der Brüstung. Eine geringere Bauhöhe ist gestattet. Es ist theoretisch möglich keinen Turm zu bauen, dabei sind jedoch die für das Sockelvolumen geltenden Baulinienbeschränkungen einzuhalten.

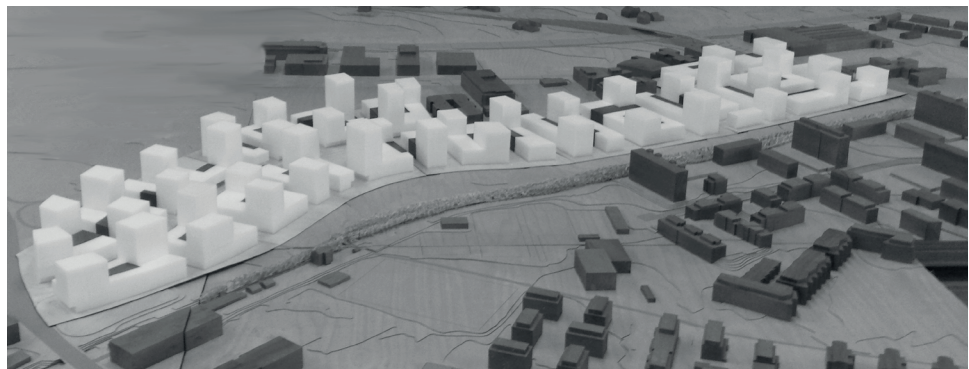


Abbildung 18: Modellfoto Stadtmodell

### 4.4.2 Nutzungsverteilung

Wie in Kapitel 2.4 dargelegt, befindet sich das Quartiergestaltungsplangebiet gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Bauzone WAA mit einer Baumassenziffer von 4.0. Mit der neu geschaffenen Ausgangslage im kantonalen Richtplan 2013, in welchem das Quartiergestaltungsplangebiet als Verdichtungsgebiet I mit einer Ausnützungsziffer bis 2.0 bezeichnet ist, wurde die mögliche bauliche Verdichtung im Rahmen der Überarbeitung des Quartiergestaltungsplanes ausgelotet. Es zeigte sich, dass eine Ausnützung von 1.8 realistisch und städtebaulich gut verträglich angeordnet werden kann. Aufgrund der Nutzweise als Arbeitsplatzgebiet und den dadurch erforderlichen Gebäuden wie bspw. Lager, überhohe Gewerbehallen, etc., welche bei grossem Gebäudevolumen nur wenig anrechenbare Geschossfläche aufweisen, ist ein Vergleich der Ausnützungsziffer mit der Baumassenziffer problematisch. Im Rahmen der nachgelagerten Verfahren wird der Stadtrat darüber zu befinden haben, wie die angestrebte Ausnützung von 1.8 grundeingetümmert verbindlich festgeschrieben werden kann.

### 4.4.3 Aligement

Mit Aligements wird ein übergeordnetes, das Quartier verbindendes Gestaltungsbild gesichert. Dabei belässt es jedem Baufeld planerische und gestalterische Freiheiten. Generell wird zwischen zwei Begrenzungslinien unterschieden: Aligements auf ganzer Länge und Baufeldbegrenzungen. Zusätzlich findet sich im

Bereich Chollerstrasse und im Bereich der öffentlichen Plätze eine Arkadenlinie, welche im Sockelvolumen Arkadenräume definiert.

#### 4.4.3.1 Aligement auf ganzer Länge

Diese Linie bestimmt, wie kein anderes Element des Quartiergestaltungsplans, das Gesamtbild des Quartiers. Sie bildet die baulichen Kanten zur Chollerstrasse, zum Lorzenpark und zur Landwirtschaftszone. Entlang dieser Linie gilt Anbaupflicht auf gesamter Länge und Höhe. Die Sockelbereiche entlang dieser Linie sind komplett bis zu einer Höhe von 14m zu erstellen. Die Turmvolumen müssen entlang dieser Linie den jeweils höchsten Punkt definieren, jedoch nicht den höchstmöglichen. Auskragungen und Balkone sind nicht gestattet.

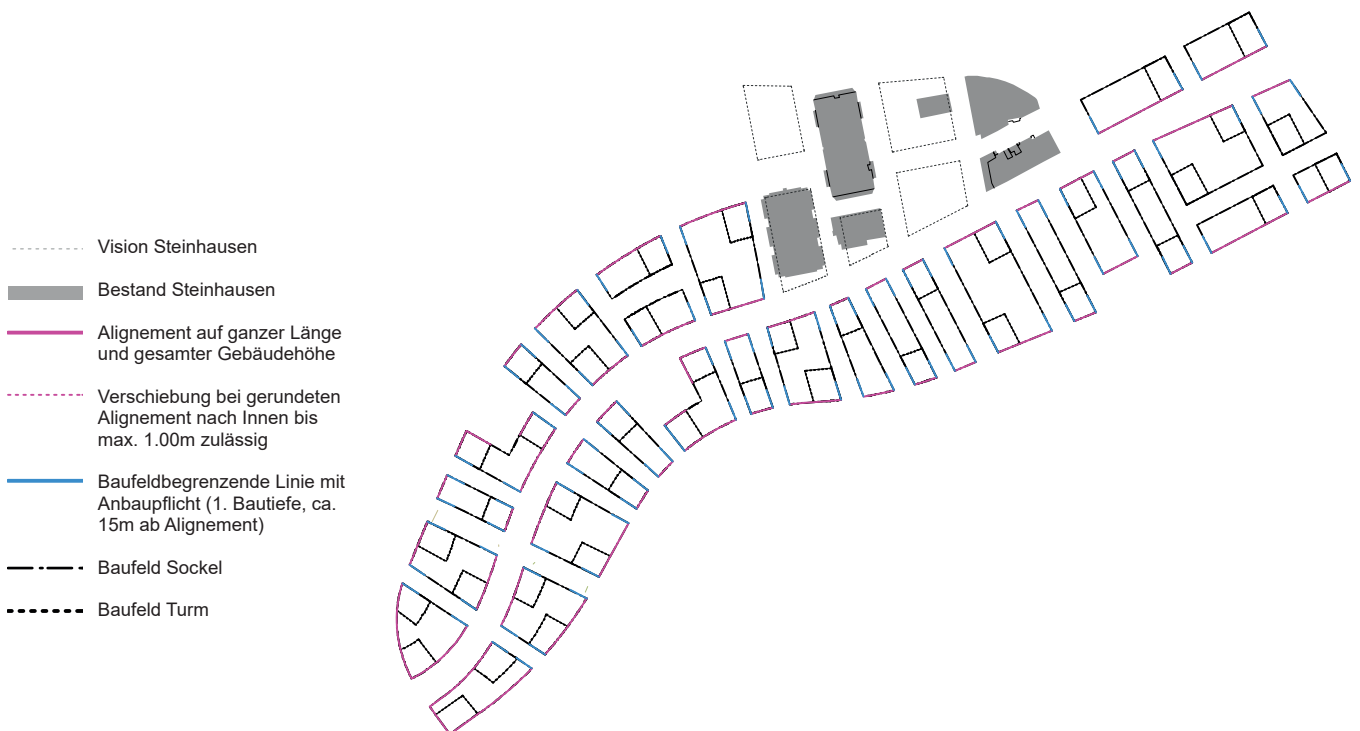
Ein Abweichen von der Linie ist lediglich entlang von gekrümmten Gebäudefluchten gestattet. Hier ist ein Versatz in das Baufeld zulässig. Seitens Städtebau wird ein Mass von max. 1m als verträglich erachtet.

#### 4.4.3.2 Baufeld Sockel

Diese Baufelder definieren lediglich die maximale Ausdehnung des Gebäudes. In den Bereichen ohne Aligement mit Anbaupflicht sind Auskragungen und Balkone gestattet. Diese sollen nicht mehr als 1.50m über die Baufelder hinausragen.

#### 4.4.3.3 Baufeld Turm

Diese Baufelder definieren die maximale Ausdehnung der Turmvolumen. Die Ecken der Baukörper sind in diesem Bereich jedoch in der 1. Bautiefe (ca. 15m) zu besetzen. In den Bereichen ohne Aligement mit Anbaupflicht sind auch bei Türmen Auskragungen und Balkone erlaubt.



- · — · — Arkadenlinie
- Alignment auf ganzer Länge und gesamter Gebäudehöhe
- - - - - Verschiebung bei gerundeten Alignment nach Innen bis max. 1.00m zulässig
- Baufeldbegrenzende Linie mit Anbaupflicht (1. Bautiefe, ca. 15m ab Alignment)
- · - · - Baufeld Sockel
- · - · - Baufeld Turm
- · - · - Auskragungen und Balkone bis max. 1.50m zulässig

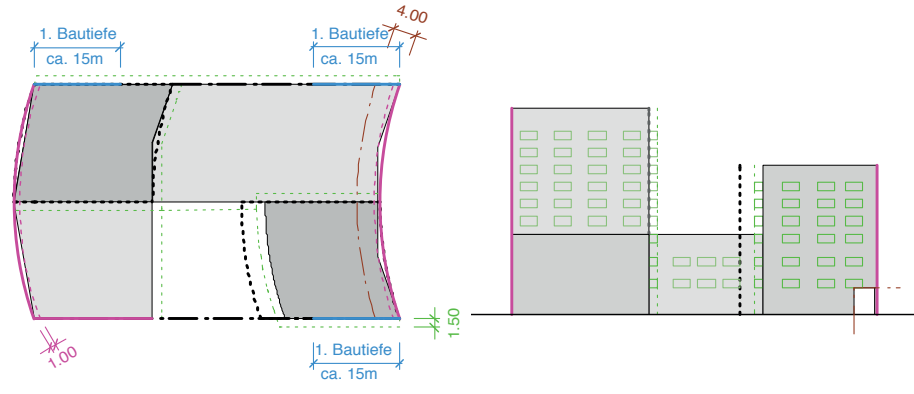


Abbildung 19: Schema Alignment

#### 4.4.4 Arkaden

Regelwerk Arkaden:

- Arkaden mit Stützenpflicht auf den Parzellen
- Einheitliche Arkadenhöhe 4.50m
- Einheitliche Arkadentiefe 4.00m
- Stützentiefe max. 0.50m

Die Ausbildung der Stützen ist frei und wird von der Bauweise bestimmt. Ein einheitlicher Stützenraster über das gesamte Planungsgebiet wird nicht vorgegeben. Die Regeln, die für den neu zu bauenden Stadtteil aufgestellt werden, gelten für die gesamte Lorzenallmend. Somit erhält die Gestaltung des Strassen- und Platzraums einen einheitlichen Charakter und lässt trotzdem Variationen zu.

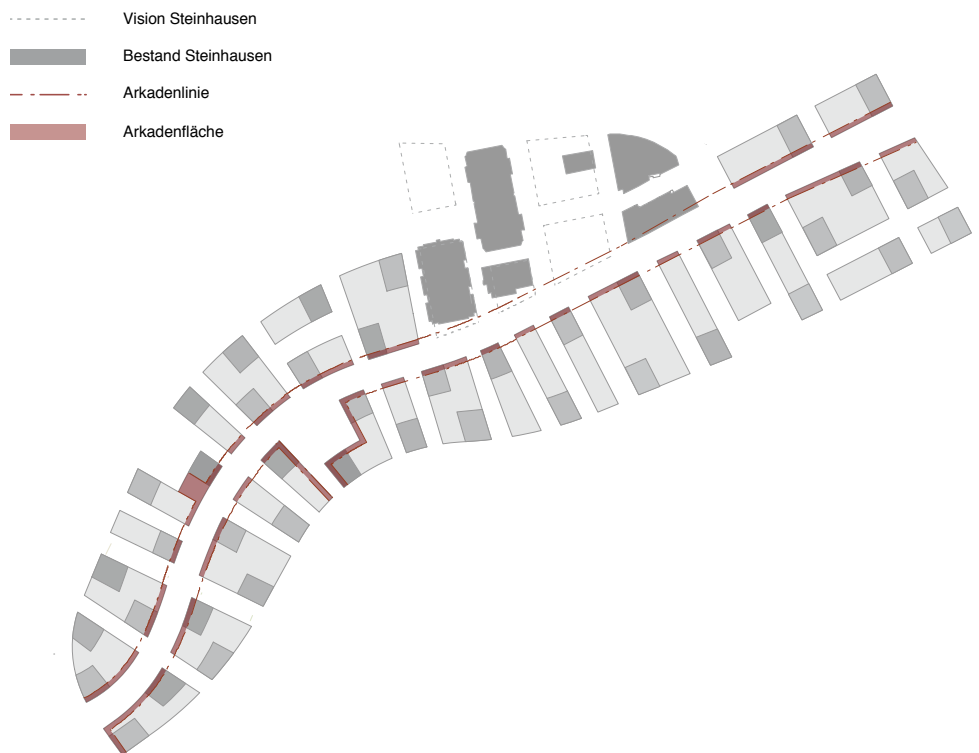


Abbildung 20: Schema Arkaden

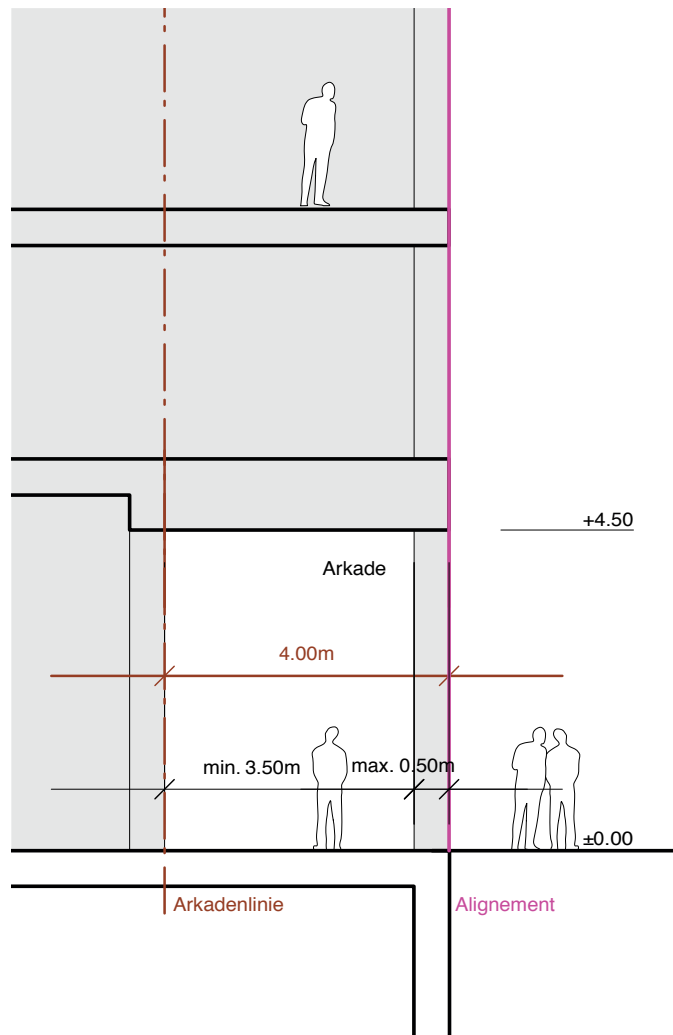


Abbildung 21: Regelwerk Arkaden

#### 4.4.5 Ausnützungsziffer

Ein weiteres regulierendes und somit Gestalt prägendes Element ist die Begrenzung der Ausnützungsziffer (AZ). Die jeweiligen Baufelder sollen eine AZ von 1.8 nicht überschreiten. Die abgebildeten Baufelder enthalten Anordnungsspielräume. Als Basis für Bebauungspläne sind durch die jeweiligen Grundeigentümer Richtprojekte und bei Gebäuden höher als 30m Projektwettbewerbe zu erarbeiten.

#### 4.4.6 Spielarten der Anpassung

Zum Einhalten der AZ stehen unterschiedlichste Möglichkeiten der Anpassung zur Verfügung. Da die AZ keinen Einfluss auf das Bauvolumen hat, kann im Grunde das durch Baulinien und Gebäudehöhen definierte Gabaritvolumen baulich gefüllt werden. Hierbei ist im Gebäudeinneren eine Überschreitung der maximalen Geschossfläche zu vermeiden - zum Beispiel durch grössere Geschosshöhen, Atrien oder Lufträume. Des Weiteren ist es möglich unter Einhaltung der vorgegebenen Baulinien und Gebäudehöhen das Volumen subtraktiv zu bearbeiten. Ein Unterschreiten ist jederzeit möglich, wobei durch die Vorgaben des Alignements gewisse Gebäudeteile auf jeden Fall erstellt werden müssen.

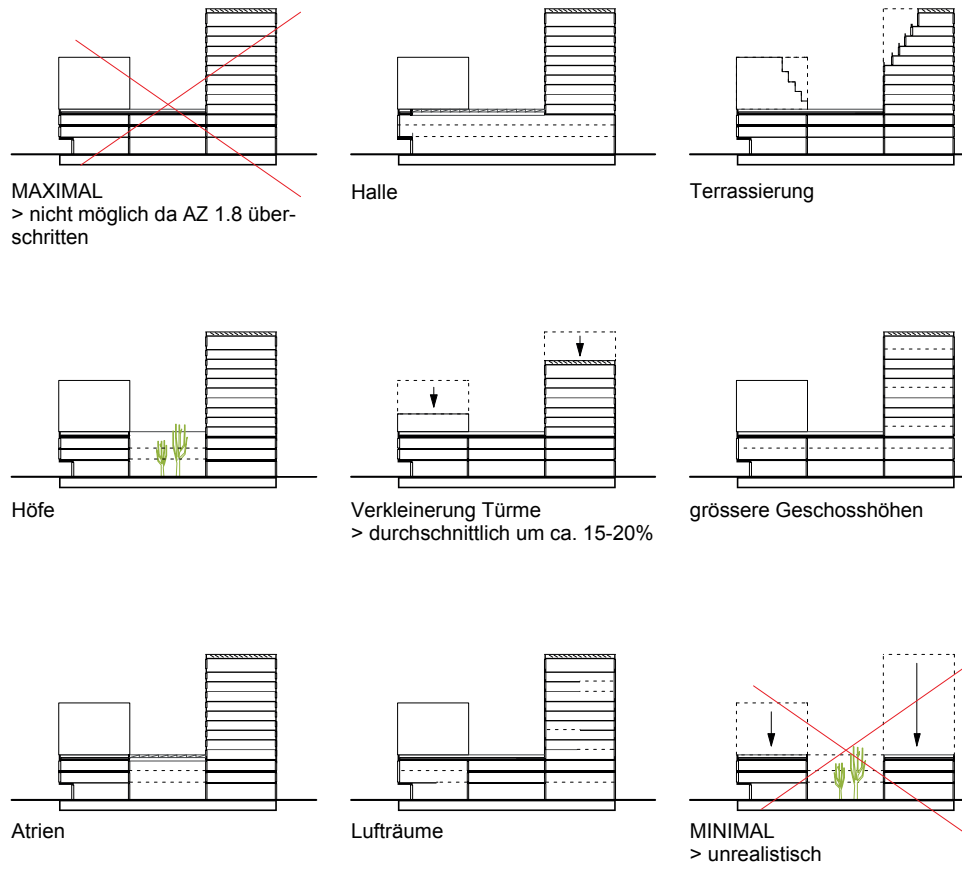


Abbildung 22: Schema Spielarten der Anpassung

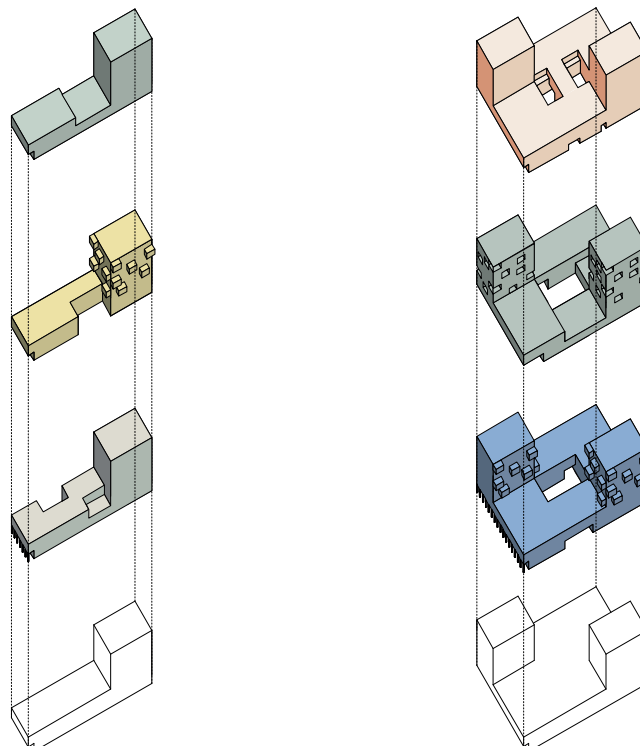


Abbildung 23: Schema Anpassung Baukörper

#### 4.4.7 Parkingkonzept

Der Quartiergestaltungsplan bietet zwei Typen von Parkierung an: Oberirdisches Kurzzeitparking und Tiefgaragenstellplätze für unbegrenzte Parkierungsdauer. Für das Kurzzeitparking stehen eine begrenzte Anzahl von oberirdischen Parkfeldern entlang der Chollerstrasse sowie in den Erschliessungskorridoren zwischen den Gebäuden zur Verfügung.

Ein- und Ausfahrten in die Einstellhallen sind mit einem Mindestabstand von 25m ab dem Strassenrand der Chollerstrasse und nicht tiefer als zwei Drittel der Erschliessungskorridore jeweils im Gebäude zu erstellen. Die Einhaltung der Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm ist dabei sicherzustellen. Jedes Baufeld ist für seine Tiefgarage eigenverantwortlich. Synergien zwischen benachbarten Baufeldern, wie zum Beispiel eine gemeinsame Zufahrt oder ein Zusammenbau der Untergeschosse sind jedoch erwünscht.

Beim Gebiet Äussere Lorzenallmend handelt es sich um das Verdichtungsgebiet I (AZ 1-2). Gemäss der Genehmigungspraxis des Kantons darf die Anzahl Parkplätze nicht jene der Regelbauweise überschreiten. Auf dem Gebiet der Stadt Zug sind unter Berücksichtigung des Parkplatzreglements (PPR) folgende Abminderungsfaktoren (Anteil am Grenzbedarf) angewendet worden: Wohnen 60-80%, Arbeiten 40-50% und Besucher / Kunden 60%. Daraus würden bei einem Vollausbau gemäss Quartiergestaltungsplan ca. 2'700 Parkplätze resultieren.

#### 4.4.8 Zukunftsszenario

Um eine Vorstellung vom gebauten Ergebnis des Quartiergestaltungsplans zu geben soll hier ein mögliches Gesamterscheinungsbild dargestellt werden. Zum Erreichen der AZ von 1.8 wurde hierbei lediglich subtraktiv gearbeitet. Somit wurden private und halböffentliche Innenhöfe und Zwischenräume geschaffen. Aus den Gabaritvolumen sind eigenständige Gebäude geworden, welche zusammen ein Quartier mit eigener Identität schaffen.



Abbildung 24: Schema Axonometrie Zukunftsszenario

## 4.5 Freiraumkonzept

Die regelmässige Stadtmorphologie als Grundlage für den Quartiergestaltungsplan erzeugt eine hohe bauliche Dichte, die den Stadtkörper zum beidseitige Landschaftsraum als Gesamtfigur erkennbar macht. Gleichzeitig führt diese Pola-



Abbildung 25: Freiraumkonzept 2017

risierung zwischen bebautem und unbebautem Terrain zu differenzierten und klar benennbaren äusseren Landschaftsräumen sowie zu einer räumlichen Schärfung der diffusen Bebauungsstrukturen von Cham, Steinhausen und Zug.



## Die Hauptelemente des Freiraumkonzeptes

Beim neu entstehenden Stadtstück handelt es sich um ein klar umrissenes, urbanistisches Element, das auf verschiedenen Ebenen die Stadt, Verkehr und Naherholungsraum zusammenrückt. Freiräumlich ist das innere Raumgefüge der Stadtstruktur hierarchisch aufgebaut, schafft Öffentlichkeit und visuelle Durchlässigkeiten.

Das Rückgrat des zentralen Strassenraums der Chollerstrasse mit den seitlichen Arkaden verbindet als Durchfahrt zwischen Chamerstrasse und Steinhäuserstrasse. Versetzt zueinander zweigen beidseitig in die Tiefe reichende Erschliessungs- und Aufenthaltskorridore ab. Diese in Serie geschalteten Zwischenräume dienen der Erschliessung der Tiefgaragen und der Anlieferung oder sind fussgängerorientierte Platzräume für Gebäudezugänge und Aufenthalt. Räumlich vermitteln diese Passagen als Fenster zur umgebenden Landschaft, dem offenen Landwirtschaftsgebiet im Nordwesten und dem Parkband entlang der Lorze im Südosten.

Dem inneren Strassenraum angedockt oder den Baufeldern zugeordnet sind öffentliche Platzbereiche ausgeschieden. In den Baufeldern besteht Anordnungsspielraum für integrierte Hofräume. Die privaten Aussenräume sind in die Bauvolumen integriert. Beidseitig des Stadtkörpers verlaufen als Schnittstelle zu den Grünräumen langsamverkehrsorientierte Bewegungsachsen.



Abbildung 26: Hauptelemente Freiraumkonzept

Die Flanierzone des Landquais öffnet sich als Landschaftskante zum Landwirtschaftsgebiet, diejenige des Parkquais zum Freiraum der Lorze hin. Beide stehen in Beziehung zu den inneren Passagen des Stadtstückes. Das Zusammenfügen einer inneren und äusseren Landschaft unter klaren Bedingungen und Regeln des städtebaulichen Ordnungsprinzipes ermöglicht im Freiraum differenzierte und atmosphärisch dichte Gestaltungskonzepte.

Die Dachlandschaft der durchlaufenden Sockelbauten wird zu einer kontinuierlich verlaufenden Vegetationsschicht entwickelt, die mit Blick von den Turmbauten aus als landschaftliches Element in Erscheinung tritt. Die intensive Begrünung bildet einen dichten Vegetationsteppich von hohem ökologischen Wert und ästhetischer Qualität. Die baustatischen Vorgaben der Dachflächenkonstruktionen sind auf diese Bedingungen hin zu konzipieren.

#### 4.5.1 Strassenraum

Die Chollerstrasse bildet die Haupteerschliessungsachse des neuen Stadtquartiers und ist über einen Bordsteinversatz deutlich von den Trottoirbereichen mit Arkaden und den seitlich abzweigenden Erschliessungskorridoren- und Freiräumen abgesetzt. Die zweispurige Fahrbahn mit Mehrzweckstreifen in der Fahrbahnmitte weist Radstreifen auf und dient dem ÖV (Bus) und MIV. Parkplätze sind auf dem erhöhten Trottoirbereich markiert. Die Abzweiger in die Erschliessungskorridore sind als Trottoirüberfahrten ausgebildet. Die strassen- und platzbegleitenden Arkadengänge bilden für die Fussgänger im Zusammenspiel mit den Erdgeschossnutzungen eine attraktive Zirkulationszone, die sich mit der breiten, den Strassenraum begleitenden Trottoirzone zu einem grosszügigen Flanierbereich verbindet.

##### Strassenraumprofil

##### Strassentyp

Im Teilrichtplan Verkehr Motorisierter Individualverkehr, Plan Nr. 7262, vom 22. Juni 2010 ist die Chollerstrasse als Hauptsammelstrasse klassiert.

Die Belastbarkeit bei Hauptsammelstrassen beträgt bis 800 Fz./h im Querschnitt. Diese Werte werden voraussichtlich im Endausbau im südlichen (Knoten Chamer-/Chollerstrasse) und nördlichen Abschnitt (zwischen Sumpf- und Steinhauerstrasse) erreicht, bzw. überschritten. Dies bedeutet, dass die Anforderungen bezüglich Verkehrssicherheit besonders beachtet werden müssen.

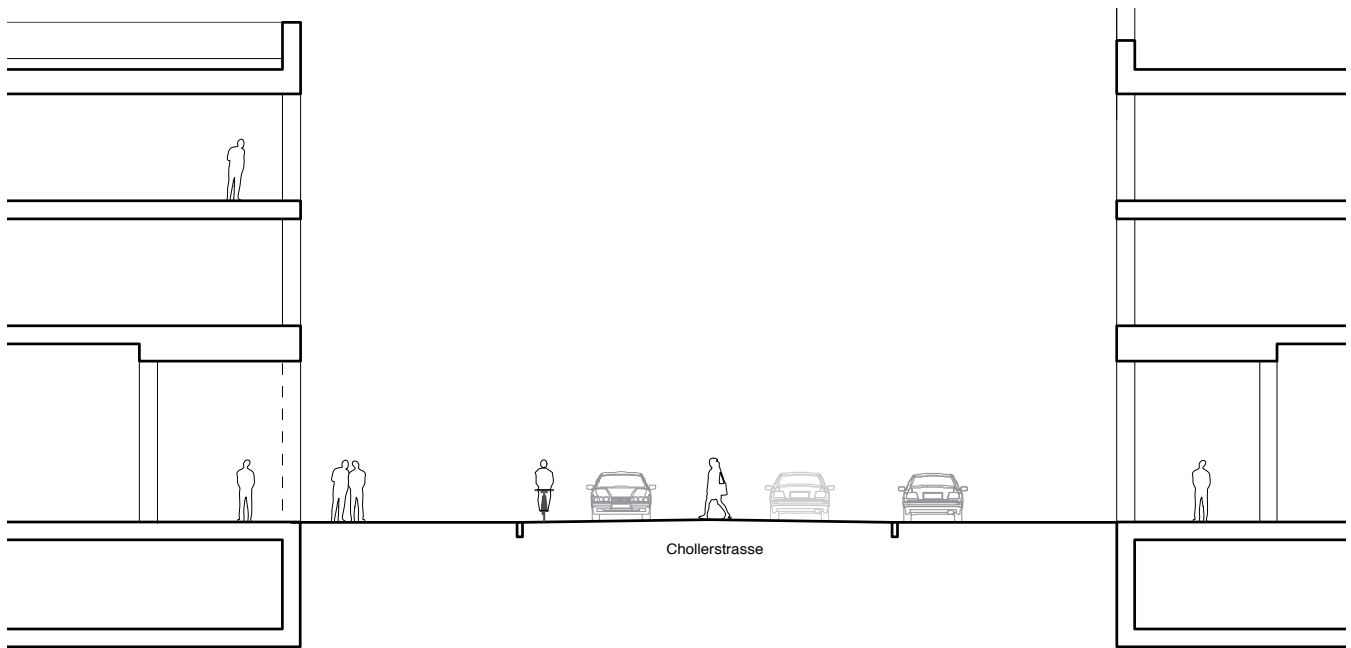
##### Querschnittsgestaltung

Durch beidseitige Arkaden entsteht ein attraktiver Raum für die Fussgänger. Ein weiteres Gestaltungsmerkmal ist der Mittelstreifen (Mehrzweckstreifen). Dieser hat folgende Funktionen:

- Vorsortierung für die Linksabbieger
- Schutz für Fussgänger bei der Querung der Strasse
- Manövrierraum zu den seitlichen Gassen bei grösseren Fahrzeugen

Durch den Mittelstreifen entsteht ein Vorsortierstreifen für die Linksabbieger zu den Parkfeldern in den Tiefgaragen. Der Verkehrsteilnehmer, welcher geradeaus fährt, wird durch diese Manöver nicht behindert und dementsprechend wird auch langfristig eine gute Leistungsfähigkeit der Chollerstrasse sichergestellt. Eine weitere Funktion des Mittelstreifens ist die Querungshilfe für die Fussgänger. Die Fussgänger sollen die Fahrbahn überall queren können. Um den Schutz bei der Querung zu verbessern, sind an gewählten Standorten Massnahmen vorzusehen. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Leuchten oder Poller auf dem Mittelstreifen.

Auf bestimmten Abschnitten der Chollerstrasse wird eine Anzahl von Parkfeldern als Längsparkierung erstellt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Komforts müssen die Parkplätze in einem Abstand von 0.50m zur Fahrbahn erstellt werden.



BEREICH:	Arkade	Trottoir	Parking	Fahrbahn	Mittelstreifen mineralisch	Fahrbahn	Parking	Trottoir	Arkade
OBERFLÄCHE:	wie EG Gebäude	Asphalt	Asphalt	Asphalt		Asphalt	Asphalt	Asphalt	wie EG Gebäude

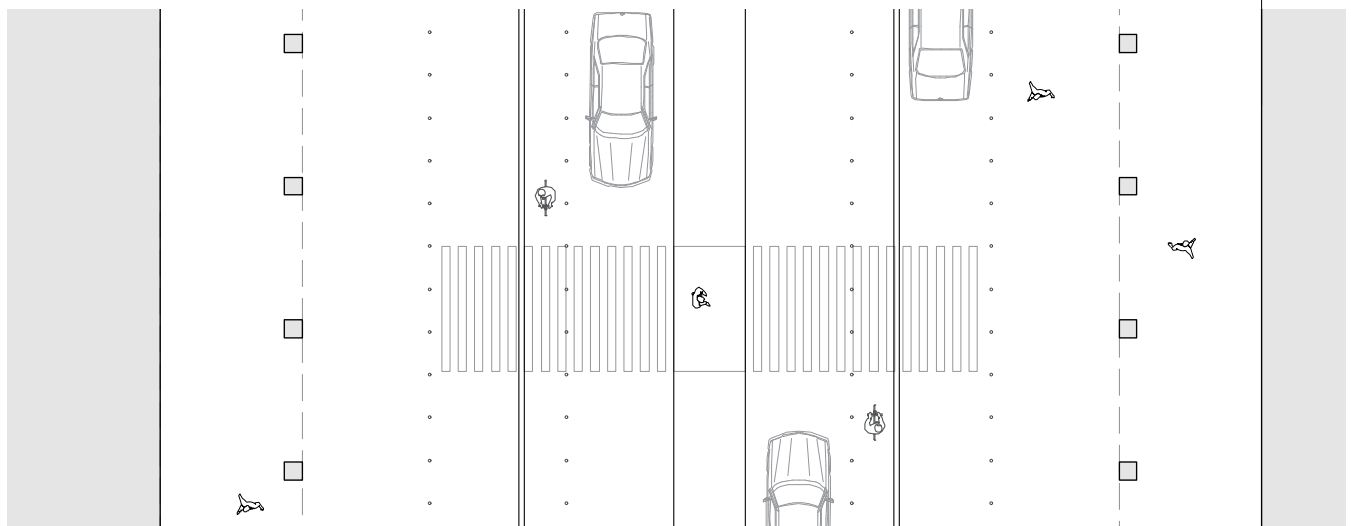


Abbildung 27: Schema Strassenraum

## 4.5.2 Öffentliche Freiräume im Kerngebiet



Abbildung 28: Schema Erschliessungsrythmus

Ausgehend von den öffentlichen Arkadenbereichen in der Chollerstrasse eröffnen sich beidseitig Freiräume unterschiedlicher Funktion und Gestaltung. Sie stellen die Durchlässigkeit zum Lorzenpark und zur offenen Landschaft her.

### 4.5.2.1 Erschliessungskorridor

Die Passagen für MIV und Anlieferung sind verkehrsorientierte Raumkorridore mit seitlichen Fussgängerbereichen. Die Fahrbahn ist zum Trottoir hin leicht abgesenkt. Flexibel situierte Mehrzweckstreifen bieten Raum für Güterumschlag, Anlieferung, Parkierung und Infrastruktur. Die Zufahrten für die Tiefgaragen sind jeweils in den Gebäuden angeordnet. Die Anlieferung erschliesst die Baufelder gemäss Quartiergestaltungsplan im Einbahnverkehr. Die Durchfahrt zum Park- und Landquai wird organisatorisch unterbunden (geeignetes Schliesssystem) und ist dem Anlieferungsverkehr vorbehalten. Gestalterisch sind die Erschliessungskorridore als Platzflächen ausgebildet. Das Trottoir bildet eine Fläche mit den Fussgängerbereichen der Arkaden und dem Trottoir an der Chollerstrasse.

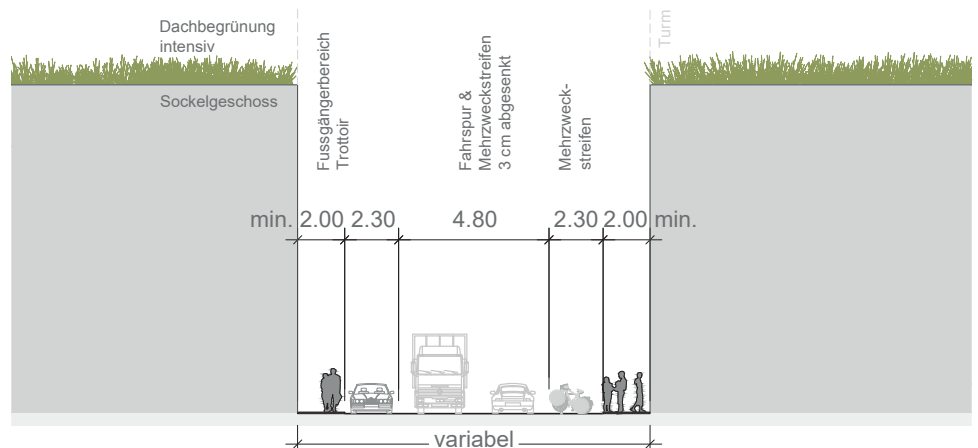


Abbildung 29: Schema Erschliessungskorridor

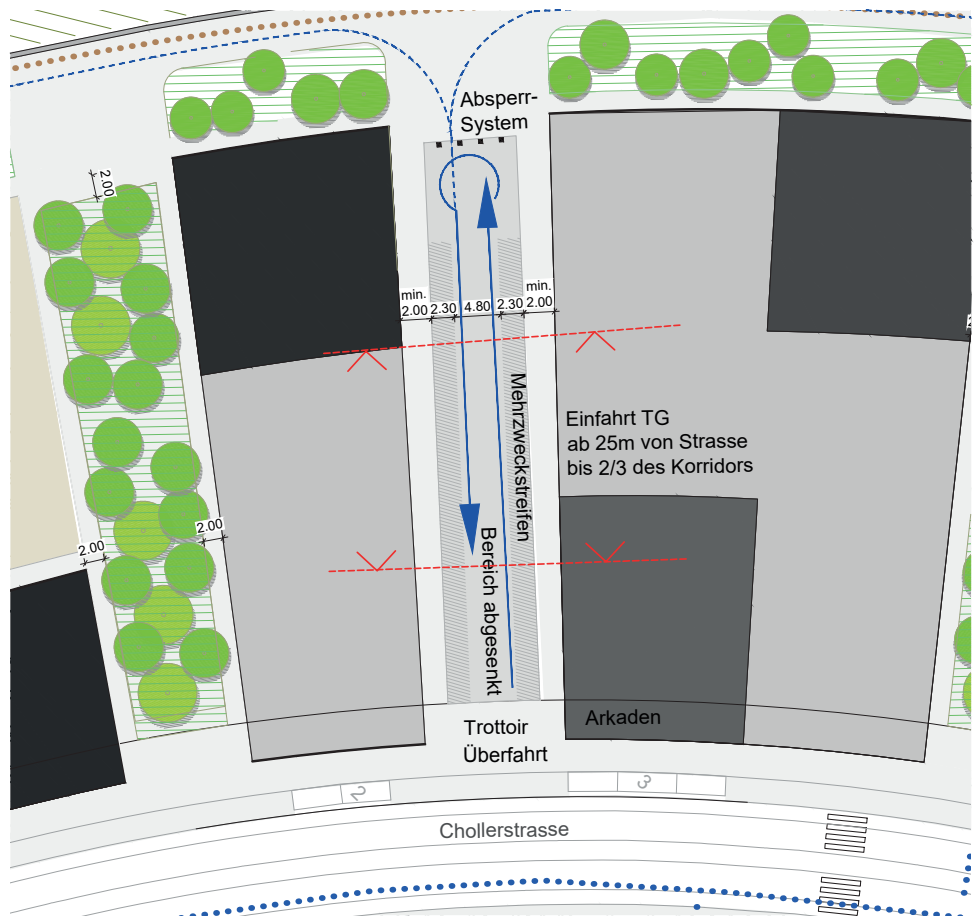


Abbildung 30: Schema Erschliessungskorridor/Verkehr

Der Erschliessungskorridor bietet beidseitig einen mindestens 2m breiten Fussgängerbereich, sowie einen 2.30m breiten Mehrzweckstreifen. Ist aufgrund des Gebäudeabstandes nicht genug Raum vorhanden kann zugunsten des Fussgängerbereiches einseitig auf den Mehrzweckstreifen verzichtet werden. Die Fahrbahnbreite ist auf maximal 4.80m beschränkt. Im hinteren Drittel der Erschliessungskorridore ist ein Wendepunkt für den MIV vorzusehen.



Abbildung 31: Referenzbild Erschliessungskorridor

#### 4.5.2.2 Begrünte Freiräume

Die begrünten Freiräume sind quartierinterne, öffentliche Aussenräume für die fussläufige Erschliessung der Gebäude und den Aufenthalt. Die Zufahrt in die Aufenthaltspassagen wird organisatorisch bzw. baulich unterbunden. Die mit den Arkadenbereichen niveaugleich verbundenen Begegnungsräume sind mit hochstämmigen Bäumen durchsetzt und weisen Spiel- und Aufenthaltsorte auf. Hochstämmige Bäume mit lichtem Laub (ca. 4.50-6.00m Stammhöhe) in eingeschränkt freier Anordnung (Einzelbäume, Gruppen) bilden ein unregelmässiges Kronendach, unter dem situativ Aufenthalts- und Spielfunktionen verortet werden können. Die den Fassaden folgenden Zugangsbereiche führen die Hartbeläge der Arkaden fort, die Aufenthalts- und Zirkulationszone der Raummitte ist mehrheitlich mit einem zu den Zugangsbereichen leicht abgesenkten, versickerungsfähigen Belag versehen und in der Dimension vorgegeben. Ist eine Tiefgarage oder teilweise Unterkellerung des Grünkorridors vorgesehen, muss bautechnisch eine ausreichende Überdeckung für die vorgesehenen Baumpflanzungen vorgesehen werden. Die Stammfusshöhe darf die Belagshöhe nicht überschreiten. Terrainüberhöhungen oder Pflanzgefässe in jeglicher Art und Form sind für die Baumpflanzungen nicht erlaubt. Die Grünachsen wirken zusammen mit dem Land- und Parkquai als Netzwerk für die Verbindung in die aussenliegenden Landschaftsräume.

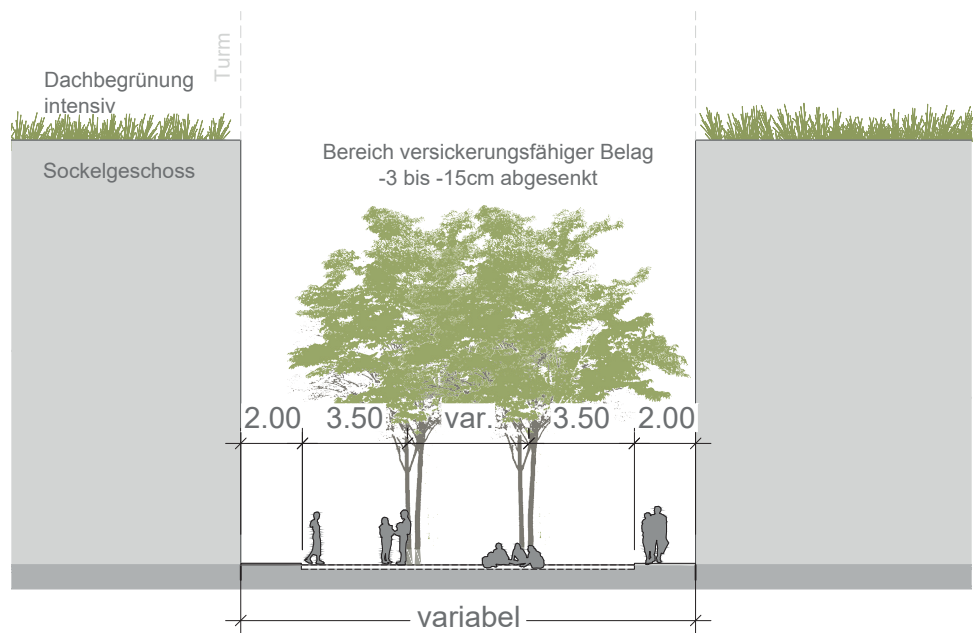


Abbildung 32: Prinzipschnitt begrünte Freiräume

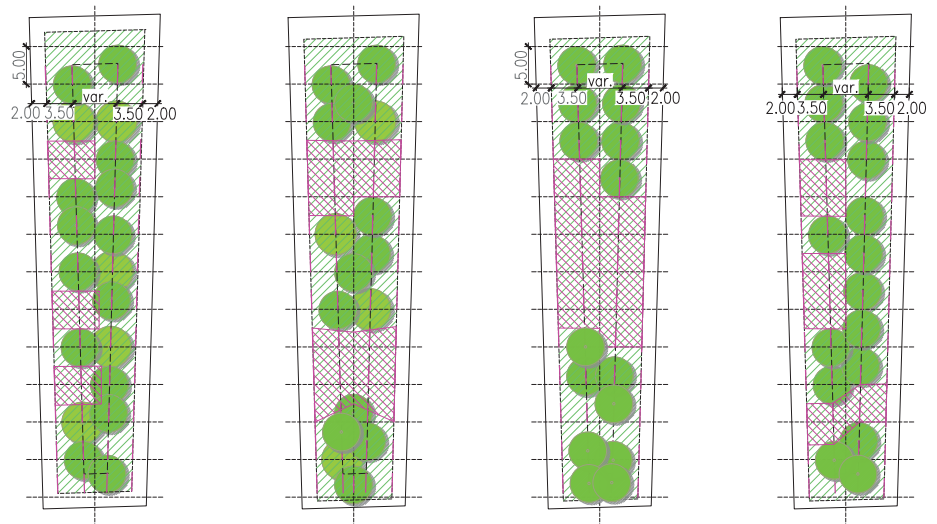


Abbildung 33: Varianten Baumraster begrünte Freiräume

Die Anordnung der Bäume in den Grün-Korridoren folgt einem typähnlichem Raster. Pro Passage sind ca. 15-20 Bäume auf der Fläche anzuordnen. Die Bäume stehen auf dem Niveau des Trottoirs. Eine Bildung von Trögen etc. ist nicht erwünscht. Etwaige Unterkellerungen können im Bereich der Lichtungen (rot schraffiert) oder bei einer ausreichenden Substratüberdeckung angeordnet werden.



Abbildung 34: Visualisierung begrünte Freiräume

### 4.5.2.3 Plätze

Vier unterschiedliche Platzräume sind im neuen Stadtteil integriert und setzen im Zusammenspiel mit der Bebauungsstruktur freiräumliche Schwerpunkte. Durch ihre Ausrichtung und Einbindung in die Bebauung erlangen sie differenzierte, räumliche Stimmungen und Atmosphären. Die Plätze bleiben flexibel bespielbar und daher weitgehend frei von fixem Mobiliar und hoher Bepflanzung. Die Platzfiguren nehmen Bezug zum Landquai und der offenen Landschaft, zur Chollerstrasse mit umlaufenden Arkaden, sind eingefasst in die Bebauungsstruktur oder zum Parkquai und dem Lorzenpark hin orientiert. Die Erdgeschossnutzungen sind auf die öffentlichen Plätze abzustimmen. Publikumsorientierte Nutzungen fördern die Belebung und soziale Sicherheit der öffentlichen Räume.

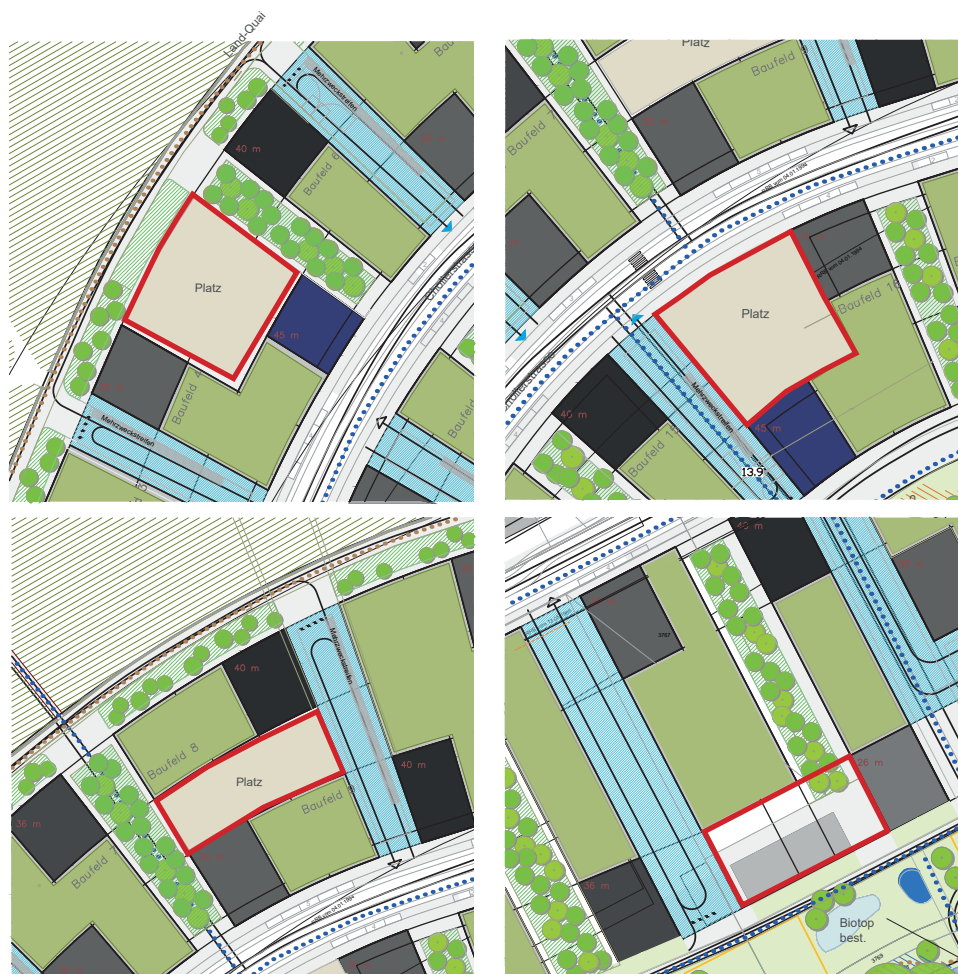


Abbildung 35: Plätze

### 4.5.3 Private Freiräume im Kerngebiet

Die wohnungsbezogenen und privaten Aussenräume sind in die Bauvolumen zu integrieren. Es werden keine privaten Vorgärten angeboten. Innerhalb der Baufelder können Hofsituationen ausgewiesen werden.

Die Lage und Dimensionierung von baufeldinternen Innenhöfen ist projektabhängig. Nach Möglichkeit ist eine sichtbare Verbindung zu den Erschliessungs- und Aufenthaltspassagen bzw. Plätzen herzustellen. Die gestalterischen Anforderungen sind im Quartiergestaltungsplan definiert.

#### 4.5.4 Dachlandschaft

Die weiten Dachflächen der Sockelgeschosse bilden die zweite Ebene der neuen Parklandschaft am Lorzenpark und sind hinsichtlich ihrer Exposition und Einsehbarkeit von erheblicher Bedeutung für die Bewohner. Die intensive Dachbegrünung mit der kompakten Vegetationsschicht bildet mit Blick von den Turmbauten einen natürlichen Horizont, der sich mit der umgebenden Landschaft verbindet. Ein stabiles und kontinuierliches Erscheinungsbild wird von der ökologischen Aufwertung untermauert. Wasserhaushalt, Flora und Fauna sind die Träger eines ökologisch substantiellen Beitrags an die Aktualität des Städtebaus, das ästhetische Resultat ein adressbildender Gewinn für die Bewohner. Die planerische und bauliche Integration aller Bedingungen, die für eine intensive Dachbegrünung entscheidend sind, ist als vorgegebener Baustein der Projektierung zu verstehen.

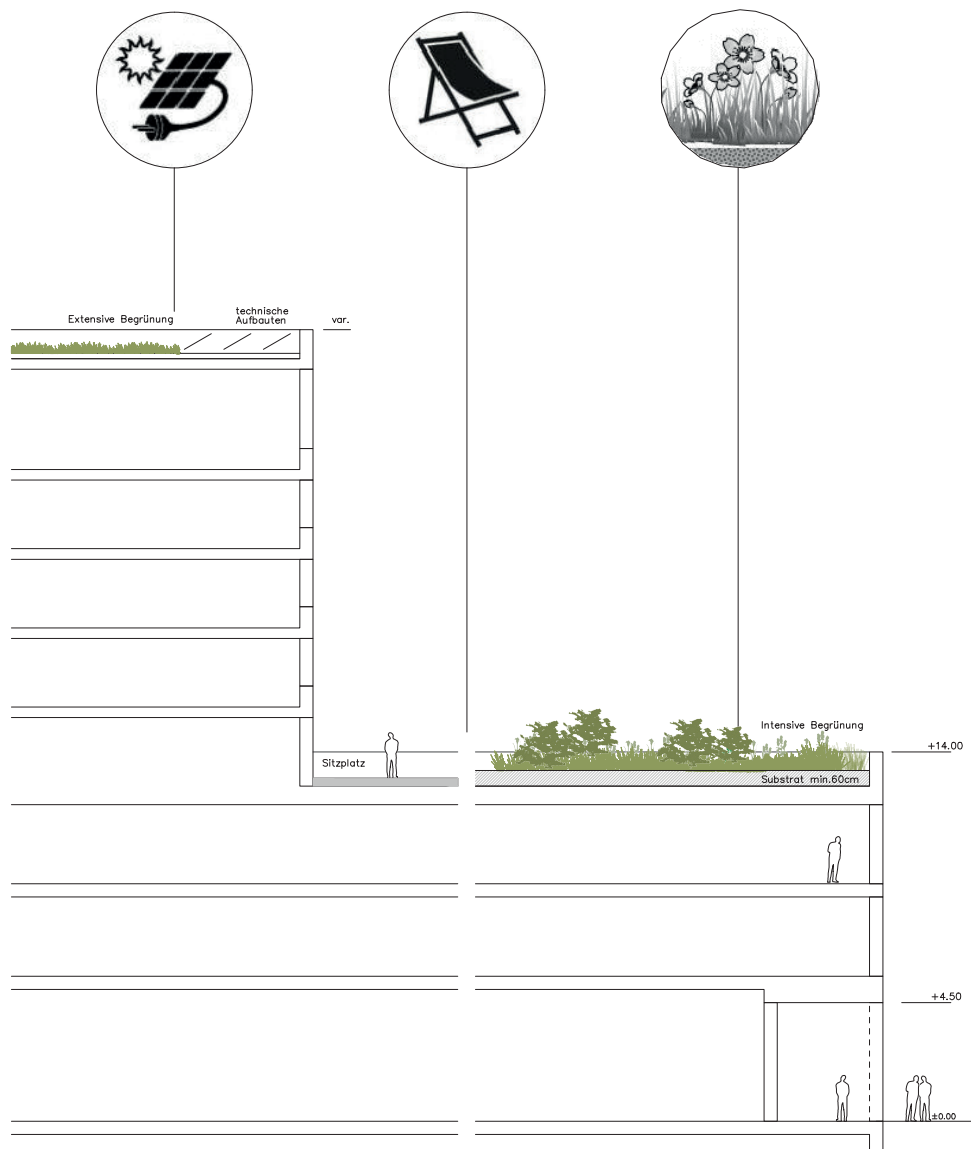


Abbildung 36: Schemaschnitt Dachlandschaft

Die Dachflächen können vom jeweiligen Geschoss aus begrenzt genutzt werden. Wohnungsnahe Aufenthaltsflächen können dem anliegenden Geschoss zugeteilt werden. Die Dachflächen von Sockelgeschossen sind von technischen Aufbauten möglichst frei zu halten. Oblichter für darunterliegende Nutzungen sind zu minimieren. Begehbare Aufenthaltsflächen auf Sockelgeschossen sind zulässig, aber

auf ein vertragliches Minimum zu beschränken. Auf den extensiv begrünten Dachflächen der Turmbauten sind technische Aufbauten erlaubt, welche die definierten Firshöhen jedoch nicht überschreiten dürfen. Wird eine PV-Anlage installiert, kann in diesem Bereich auf eine extensive Begrünung der Dachfläche verzichtet werden.

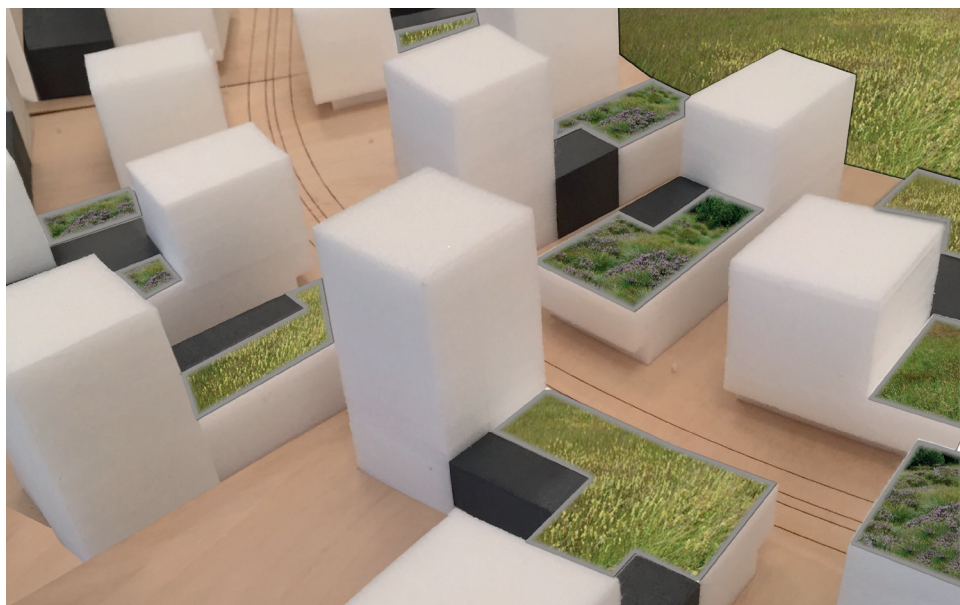


Abbildung 37: Intensive Dachbegrünung der Sockelvolumen

#### 4.5.5 Landquai

Das neue Stadtquartier wird im Nordwesten vom Landquai, einer abschließenden, zum Landwirtschaftsland erhöhten Kante abgeschlossen. Sie ist der öffentliche Zirkulations- und Aufenthaltsbereich an der Abendsonne und gibt den Blick auf die offene Landschaft in die Weite frei.

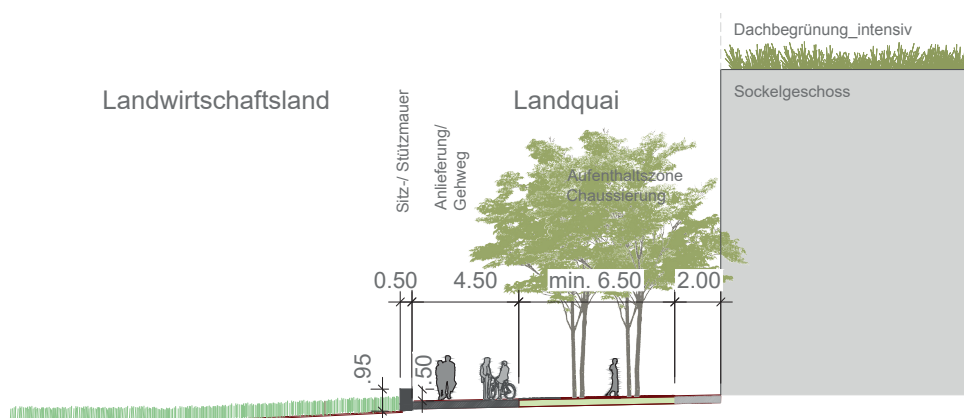


Abbildung 38: Schema Landquai

Gegliedert ist der Landquai auf der aussenliegenden Seite in eine fussgängerorientierte Hartbelagsfläche mit erhöhter Sitzmauer als Abschluss zum Landwirtschaftsgebiet. Gebäudeseitig schafft ein versickerungsfähiges Belagsband Distanz zu den Erdgeschossen der angrenzenden Bauten. Diese Filterschicht ist mit locker angeordneten, hochstämmigen Bäumen durchsetzt und verbindet sich typologisch mit den Erschliessungskorridoren der Baufelder. Der Landquai wird

auch für die Anlieferung der Baufelder im Einbahnverkehr genutzt. Prioritär ist der Landquai dem Langsamverkehr gewidmet. Die Durchfahrt für den Anlieferungsverkehr ist organisatorisch geregelt (Kombination mit Schliesssystem, begrenztes Zeitfenster für Anlieferung). Abgänge vom Landquai verbinden zu den Wegbeziehungen im tieferliegenden Landschaftsraum.

#### 4.5.6 Parkquai

Das neue Stadtquartier wird im Südosten vom grosszügigen Parkquai, einer mit dem Lorzenpark niveaugleichen Zirkulations- und Aufenthaltsmeile abgeschlossen und gibt den Blick auf den naturnahen Grüngürtel der Lorze frei.

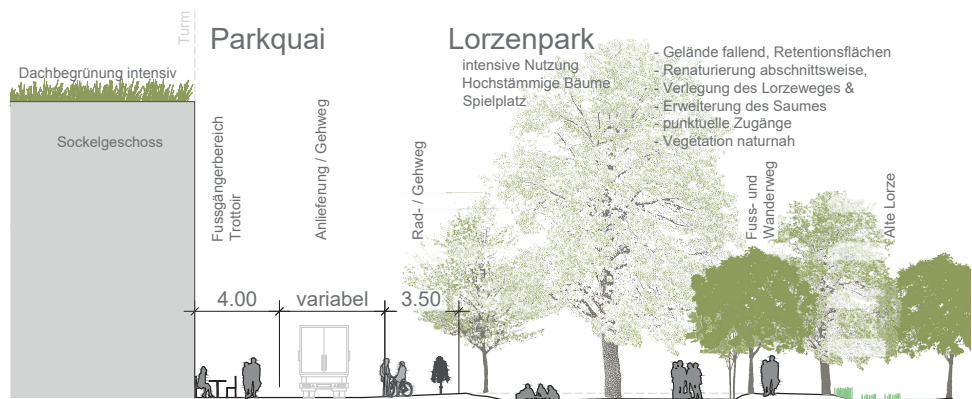


Abbildung 39: Schema Parkquai

Gegliedert ist der Parkquai in eine Vorzone entlang den Bauten, die auf derselben Ebene wie die Erschliessungskorridore und begrünten Freiräume verläuft. Erdgeschossnutzungen können diese Vorzone auf halber Breite beleben. Partiiell sind arkadenartige Rücksprünge in diesen Gebäudefluchten denkbar. Leicht abgesenkt verläuft die äussere Zirkulationszone des Parkquais als Hartbelag mit markiertem Radweg.



Abbildung 40: Visualisierung Parkquai

Der Parkquai verläuft parallel zur alten Lorze und spannt zwischen Bebauungsstruktur und Vegetationssaum den Lorzenpark auf. Durchwegungen gliedern das Parkband in unterschiedliche Abschnitte und verknüpfen den Parkquai mit der gegenüberliegenden Seite des bestehenden Quartiers.

#### 4.5.7 Lorzenpark

Der Lorzenpark erstreckt sich als Parkband von der Chamerstrasse bis an die Steinhauserstrasse. Gefasst vom geschlossenen Bebauungsrand des neuen Stadtteils und dem Vegetationssaum der alten Lorze bildet der Lorzenpark einen zentralen Grünraum für das Quartier und die natürliche Verbindung zum See. An der Stelle der grössten Ausweitung bildet der Park eine übergreifende Einheit mit der Umgebung der gegenüberliegenden Schulanlage. Eine vielfältige Durchwegung und Brückenschläge über die Lorze verbinden zum Quartier. Abschnittsbildende Querwege eröffnen die Möglichkeit unterschiedlicher Nutzungsbereiche im Park. Im Wesentlichen handelt es sich um eine extensiv gestaltete Grünanlage mit natürlichem Erscheinungsbild. Das Bachprofil der Alten Lorze wird in nächster Zukunft revitalisiert, die Wegführung angepasst. Stichwege führen ans Wasser, der Parallelweg wird in den verbreiterten Vegetationssaum wegverlegt, in den bei den Querungen offene Sichtachsen gelegt werden.



Abbildung 41: Visualisierung Lorzenpark

Die Parkfläche selbst weist gemähte Rasenflächen für eine intensivere Freizeitnutzung und naturnahe Wiesenflächen zum Bachufer hin auf und ist mit lockeren Gehölzgruppen bestanden.

In den weitläufigen Freiflächen sind verschiedene Bereiche für Spiel, Picknick, Sport und Erholung eingebettet. In Gewässernähe werden Abschnitte für den Naturschutz und das Naturerlebnis ausgewiesen. Den natürliche Geländeverlauf mit Gefälle Richtung Bach aufnehmend, werden in einer sanften Modellierung der Topografie abgesenkte Bereiche vorgesehen. Diese können die Ableitung des Meteorwassers der Dachflächen übernehmen und als Versickerungsflächen wechselfeuchte Bereiche schaffen.

#### **4.6 Etappierung / Transformation**

Die Bebauungsstruktur, bestehend aus einzelnen Baufeldern, ermöglicht eine Vielzahl von Etappen. Das Regelwerk erstreckt sich über das gesamte Bearbeitungsgebiet. Die vorhandenen Lücken können mit der gleichen Dichte bebaut und bestehende Gebäude langfristig umgenutzt werden.

Die Einstellhallen werden zusammen mit dem jeweiligen Baukörpern erstellt.

#### **4.7 Schlussbestimmungen**

Im Regelwerk sind allgemein gültige Festlegungen sowie die Voraussetzungen für das Inkrafttreten umschrieben.

Der Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend, Plan Nr. 6907, genehmigt vom Stadtrat am 3. Juni 2008, wird nach Inkrafttreten des vorliegenden Quartiergestaltungsplans aufgehoben.

## 5 ANPASSUNG RICHT- UND NUTZUNGSPLANUNG

### 5.1 Umfang Teilrevisionen

Wie vorstehend in Kapitel 2.1 erläutert, liegt das Planungsgebiet gemäss Richtplankarte (Kantonaler Richtplan Richtplankarte, BGS 711.32 vom 2. Juli 2015) grossmehrheitlich im Siedlungsgebiet. Durch die Schaffung des zentralen Parks „Lorzenpark“, verschiebt sich die gesamte Bebauung nach Norden und beansprucht einen Teil des Landwirtschaftslandes. Dadurch wird eine Anpassung des Siedlungsgebiets gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet erforderlich.

Vorgesehen ist die Teilrevision folgender Planungsinstrumente:

#### Kantonaler Richtplan

Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie entlang des nördlichen Quartiergestaltungsplanperimeters auf dem GS 92 der Korporation Zug und des Siedlungsgebietes in diesem Bereich. Zudem ist eine Anpassung des Übrigen Nichtbaugebiets entlang der alten Lorze gemäss Zonenplanänderung vorstellbar.

#### Kommunaler Zonenplan

Anpassung der Zonengrenzen der Wohn- und Arbeitszone A und der Landwirtschaftszone gemäss Siedlungsbegrenzungslinie und der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung entlang der alten Lorze.

#### Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Anpassung Siedlungsbegrenzung gemäss kantonalem Richtplan sowie des Siedlungsgebietes und des Gebiets des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung gemäss Zonenplanänderung.

#### Bauordnung

Anpassung der Grundmasse auf AZ von 1.8.

In einem ersten Schritt ist die Anpassung des kantonalen Richtplans durch den Kantonsrat erforderlich. In den jeweiligen Bebauungsplanverfahren erfolgt die Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung.

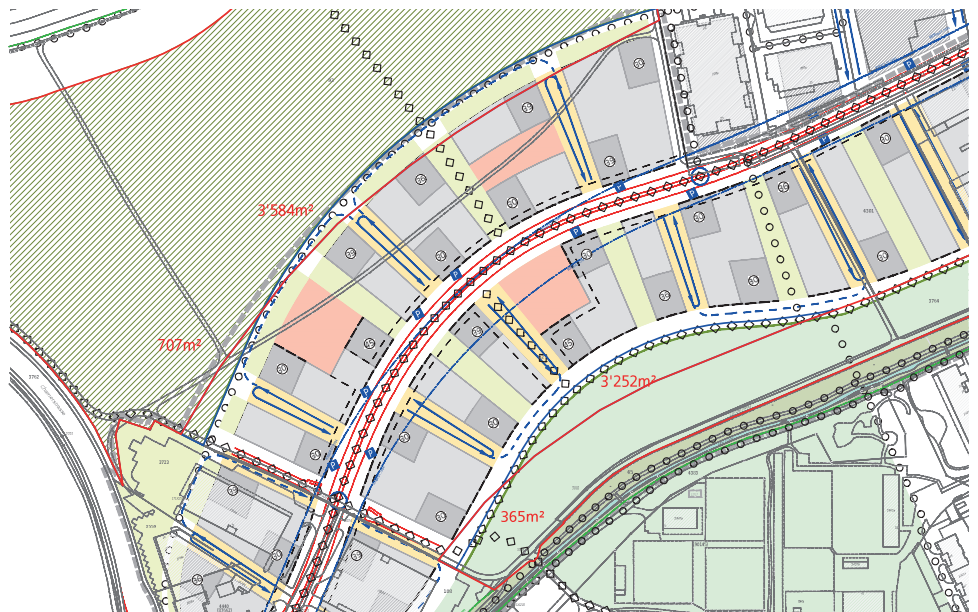


Abbildung 42: Schema Quartiergestaltungsplan und Flächen

## 5.2 Raumsicherung Chollerstrasse

Zur Raumsicherung der neuen Chollerstrasse ist vorgesehen, in einem nächsten Schritt gestützt auf ein Vorprojekt einen Baulinien- und Strassenplan zu erlassen. Die Kosten für den Strassenausbau sind in einem Perimeterplanverfahren unter den betroffenen Grundeigentümern zu verteilen. Allfällige vertragliche Regelungen gehen vor.

## 5.3 Auswirkung Revision Raumplanungsgesetz

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Der Bundesrat setzte das teilrevidierte RPG und die revidierte Raumplanungsverordnung auf den 1. Mai 2014 in Kraft. Das RPG schuf in Art. 8 Abs. 1 Bst a. die gesetzliche Grundlage für die Raumordnungskonzepte (ROK) der Kantone. Neu muss der kantonale Richtplan mindestens festlegen, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll. Zur Klärung der langfristigen – d.h. bis 2040 – räumlichen Weiterentwicklung hat der Kanton Mitte 2015 mit entsprechenden Vorarbeiten begonnen. Gestützt auf das ROK wird der kantonale Richtplan angepasst. Bis zur Genehmigung eines neuen kantonalen Richtplans erfordern neue Einzonungen einen 1:1 Abtausch. Das heisst, dass die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf.

## 5.4 Zonenplanänderung

Das GS 92 im Eigentum der Korporation Zug weist gemäss ZugMap eine Gesamtfläche von 159'886m<sup>2</sup> auf. Die heutige Wohn- und Arbeitszone A (WAA) nimmt davon eine Fläche von 61'155m<sup>2</sup> ein. Die restlichen Flächenanteile sind den folgenden Nicht-Bauzonen zugewiesen:

76'115m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone

22'226m<sup>2</sup> Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung OeIF

389m<sup>2</sup> Wald

Anm.: Die Gesamtfläche ist aufgrund von Rundungen 1m<sup>2</sup> grösser als die Summe der einzelnen Teilflächen.

Unter Berücksichtigung des revidierten Raumplanungsgesetzes ist ein flächengleicher Abtausch von Bauzonen und Nicht-Bauzonen vorgesehen. Im Rahmen der Teilrevision des Zonenplans werden 3'949m<sup>2</sup> in die Wohn- und Arbeitszone A eingezont. Im Gegenzug wird eine Fläche von 3'959m<sup>2</sup> ausgezont. Nicht erfasst und ausgewiesen sind die Auszonungen von Verkehrsflächen der Chollerstrasse sowie allenfalls der kantonalen Radstrecken. Die Bauzonenfläche wird somit nicht vergrössert, sondern lediglich arrondiert.

1 Einzonung 3'584m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone zu WAA: Entlang des Landquais zur Landwirtschaftszone Einzonung in eine WAA.

2 Auszonung 3'252m<sup>2</sup> WAA zu OeIF: Der gesamte Lorzenpark inkl. Radweg wird ausgezont und der OeIF zugewiesen.

3 Einzonung 365m<sup>2</sup> OeIF zu WAA: Die Restfläche bei der Radwegunterführung stadteinwärts wird eingezont und der OeIF zugewiesen.

4 Auszonung 707m<sup>2</sup> WAA zu Landwirtschaftszone: Die Restfläche bei der Radwegunterführung stadtauswärts wird ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeschlagen.

Fazit: Es resultiert eine Differenz von 10m<sup>2</sup> zu Gunsten der Nichtbauzonen (3'949m<sup>2</sup> Einzonung gegenüber 3'959m<sup>2</sup> Auszonungen).

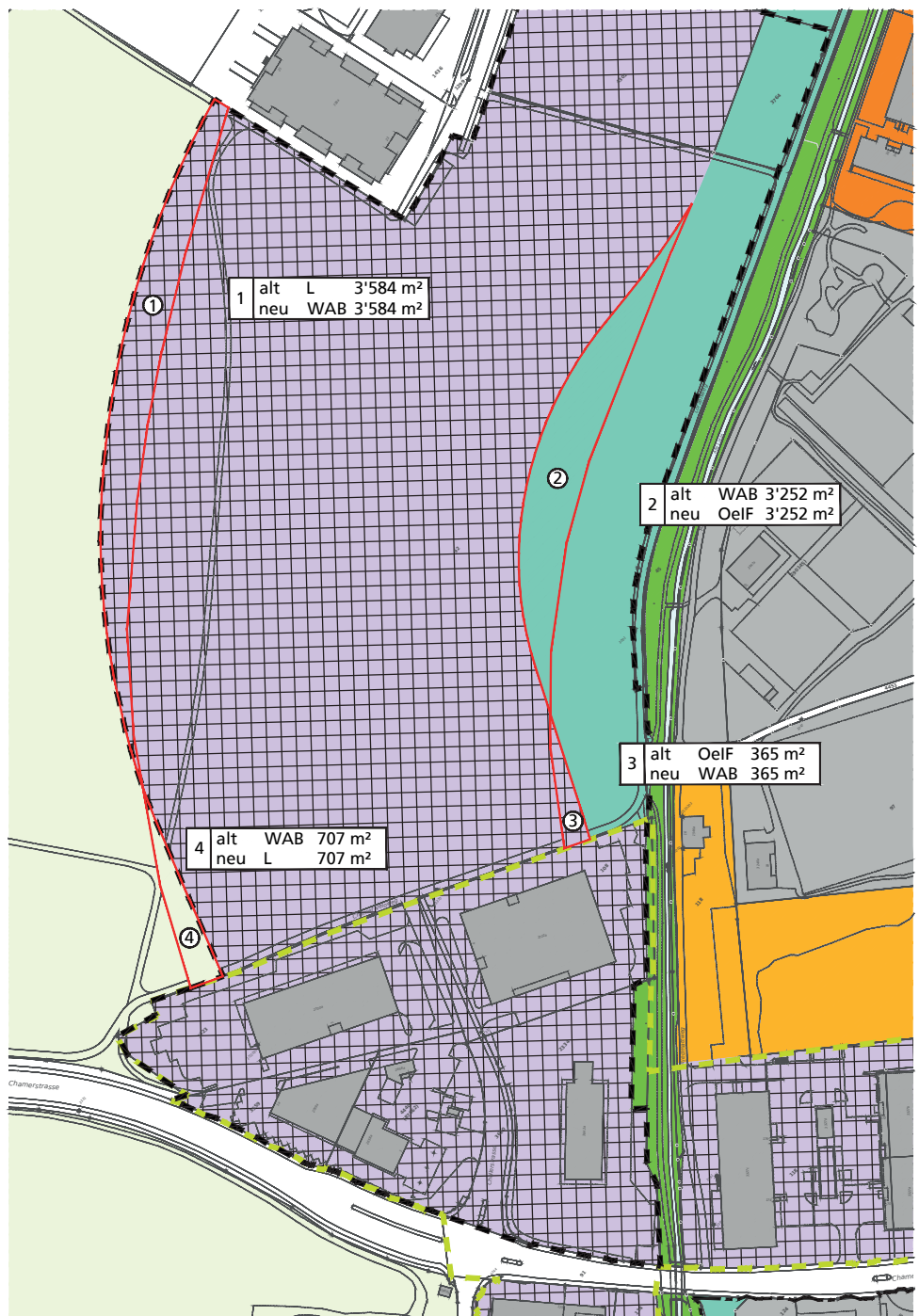
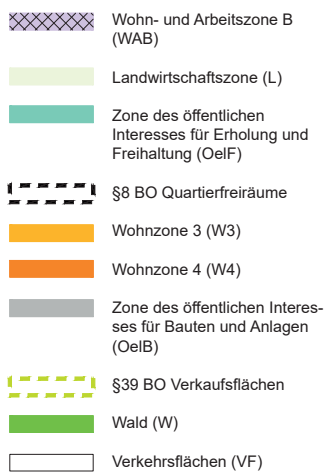


Abbildung 43: Zonenplanänderung

### 5.5 Anpassung kantonaler Richtplan S.2.1 Siedlungsbegrenzung

Gestützt auf die vorgesehene Zonenplanänderung soll die kantonale Siedlungsbegrenzungslinie angepasst werden, damit neu 3'584m<sup>2</sup> innerhalb des Siedlungsgebietes zu liegen kommen. Gleichzeitig kann das Siedlungsgebiet im Bereich des Chamer Velowegs um 707m<sup>2</sup> reduziert werden. Eine Anpassung des Übrigen Nichtbaugebiets entlang der alten Lorze (Auszonung WAA) gemäss Zonenplanänderung ist mit dem Kanton abzuklären.

## 6 ERGÄNZENDE DOKUMENTE UND ERLÄUTERUNGEN

### 6.1 Verkehrsgutachten

Trotz der relativ tiefen Parkplatzzahlen resultiert aufgrund des grossen Einzugsgebietes und der Bedeutung der Chollerstrasse im Verkehrsnetz langfristig ein grosses Verkehrsaufkommen. Dies hat negative Konsequenzen auf die Leistungsfähigkeit der Knoten und es ist zu erwarten, dass diese die Leistungsgrenze erreichen. Mögliche Massnahmen sind im Bericht Beurteilung Verkehrsaufkommen vom 13. Mai 2016 rev. 24. Oktober 2017 der TEAMverkehr.zug ag dargelegt. Zum heutigen Zeitpunkt gilt es nicht, diese umzusetzen, sondern vielmehr um die Raumfreihaltung. Die Leistungsbeurteilungen haben aufgezeigt, dass die gewählten Abminderungsfaktoren beim Parkplatznachweis auch bei den folgenden Planungsphasen einzusetzen sind.

Eine Überlastung des Verkehrssystems hat auch Verlustzeiten für den öffentlichen Verkehr zur Folge. Die kritischen Ströme sind im Bericht dargelegt und die rechnerisch zu erwartenden Verlustzeiten sind aufgeführt worden. Mögliche Massnahmen zur höheren Leistungsfähigkeit der Knoten verbessern auch die Situation beim öffentlichen Verkehr. Beim Kreisel Zugerstrasse / Steinhauserstrasse / Chollerstrasse ist eine betriebliche Priorisierung nicht möglich. Im Gegensatz dazu kann der ÖV bei Knoten mit Lichtsignalanlagen betrieblich priorisiert werden. Der Querschnitt der Chollerstrasse ist mit Mehrzweckstreifen und Velostreifen festgelegt worden. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen ist der Querschnittaufbau zweckmässig.

### 6.2 Lärmgutachten

Aus lärmtechnischer Sicht ist hinsichtlich Nutzungsverteilung für die Neubauten an der Chollerstrasse das folgende Konzept zu verfolgen:

- Betriebliche Nutzungen vor allem in den strassennahen Bereichen (1. Bautiefe) anordnen.
- Wohnbauten im gesamten Perimeter primär in strassenfernen Bereichen (2. Bautiefe) planen. Bei Wohnnutzung in der ersten Bautiefe Lärmschutzmassnahmen am Gebäude vorsehen.
- Als Alternative kann in der 1. Bautiefe eine vertikale Gliederung mit Büro- und Gewerberäumen in den unteren Geschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen vorgesehen werden. Im Mittelteil sind Wohnungen etwa ab dem 4. Obergeschoss ohne Lärmschutzmassnahmen möglich, im Südteil ab ca. 20m Höhe und im Nordteil ab ca. 30m Höhe.

### 6.3 Bevölkerungsentwicklung und Schulraumplanung

Das Planungsbüro Daniel Christoffel hat eine Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2035 vorgenommen. Das Büro Ernst Basler+Partner hat anhand zweier Szenarien die Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2015 bis 2035 abgeschätzt. Dabei wird einerseits von einer „schnellen Entwicklung“ (Szenario 1) bzw. andererseits einer „langsameren Entwicklung“ (Szenario 2) ausgegangen. Die beiden Szenarien zeigen somit eine Bandbreite einer möglichen Bevölkerungsentwicklung auf.

Ausgehend vom heutigen Wohnungsbestand und dessen künftiger Entwicklung, das heisst unter Einschluss von erwarteten Wohnbauprojekten einerseits sowie den ausgewiesenen Innenentwicklungsreserven andererseits, bildet das Wohnraummodell die quantitative Obergrenze für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zug insgesamt ab. Innerhalb des Wohnraummodells und der darin definier-

ten Obergrenze bewegt sich das Demographiemodell. Dieses bildet die zu erwartende Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ab. Sowohl das Wohnraummodell als auch das Demographiemodell wurden den beiden Bevölkerungsszenarien je zugrunde gelegt. Die entsprechenden Modelle wurden auch in Bezug auf das Quartier Lorzen erhoben. Die Bevölkerungs- und Altersstruktur im Quartier Lorzen setzt sich 2015 wie folgt zusammen:

	Quartier Lorzen	Stadt Zug	Einheit
Bevölkerung	<b>3'102</b>	29'838	[Pers.]
Frauen	<b>1'469</b>	15'194	[Pers.]
Männer	<b>1'633</b>	14'644	[Pers.]
Jugendquotient (Anzahl 0 bis 19-Jährige je 100 20 bis 64-Jährige)	<b>27.5</b>	27.4	%
Altersquotient (Anzahl 65-Jährige und Ältere je 100 20 bis 64-Jährige)	<b>15.8</b>	28.7	%

Tabelle 3: Bevölkerungs- und Altersstruktur 2015

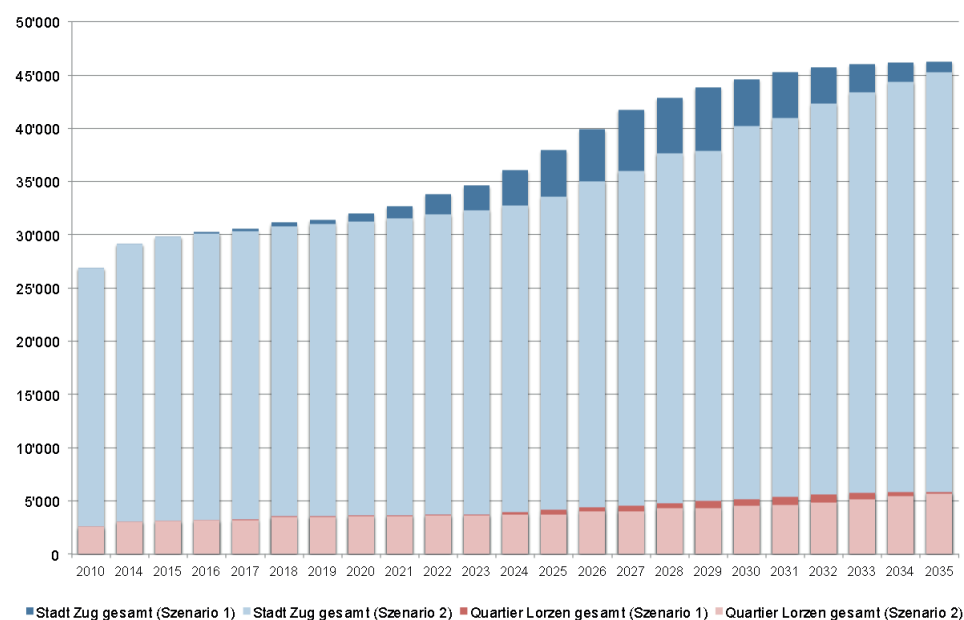


Abbildung 44: Bevölkerungsszenarien (2015 - 2035)

Im Quartier Lorzen ist bis 2035 – gegenüber dem Stand von 2015 – ein Bevölkerungswachstum von rund 85% zu erwarten. Dieses fällt deutlich höher aus, als dasjenige der Gesamtstadt, wo in etwa mit einem Zuwachs von 52 bis 55% zu rechnen ist. Ein Grossteil der Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt entfällt somit auf das Quartier Lorzen. Dieser Umstand wirkt sich auch auf den Jugendquotienten bzw. den Altersquotienten aus.

Sowohl für die Gesamtstadt als auch für das Quartier Lorzen wird erwartet, dass der Anteil älterer Personen kontinuierlich zunimmt. Die „Überalterung“ in der Gesamtstadt schreitet im Gegensatz zu jener im Quartier Lorzen jedoch weniger schnell voran.

Das Quartier Lorzen weist heute einen deutlich unter dem Schnitt der Gesamtstadt liegenden Altersquotienten auf. Bis 2035 ist im Quartier Lorzen (gegenüber 2015) jedoch mit einer Verdoppelung des Anteils der über 65-Jährigen und älteren Personen zu den 20 bis 64-Jährigen zu rechnen. Unbesehen hiervon wird der voraussichtliche Altersquotient von rund 24% (2015) für das Quartier Lorzen immer noch unter demjenigen der Gesamtstadt (30%) zu liegen kommen.

Sowohl für die Gesamtstadt als auch für das Quartier Lorzen ist davon auszugehen, dass sich der Anteil der 0 bis 19-Jährigen gegenüber den 20 bis 64-Jährigen bis 2035 weiter erhöht (2035: Quartier Lorzen = 33.8 bis 35.5%; Gesamtstadt = 30.8 bis 32.5%).

Heute liegt der Anteil der 0 bis 19-Jährigen (Jugendquotient) im Quartier Lorzen geringfügig über demjenigen der Gesamtstadt. Abhängig von der baulichen Entwicklung zeichnet sich im Quartier Lorzen beim Szenario 1 („schnelle Entwicklung“) um 2027/2028 bzw. beim Szenario 2 („langsame Entwicklung“) um 2035 ein Höhepunkt im Kurvenverlauf ab. Der Jugendquotient der Gesamtstadt weist eine ähnliche Entwicklung auf.

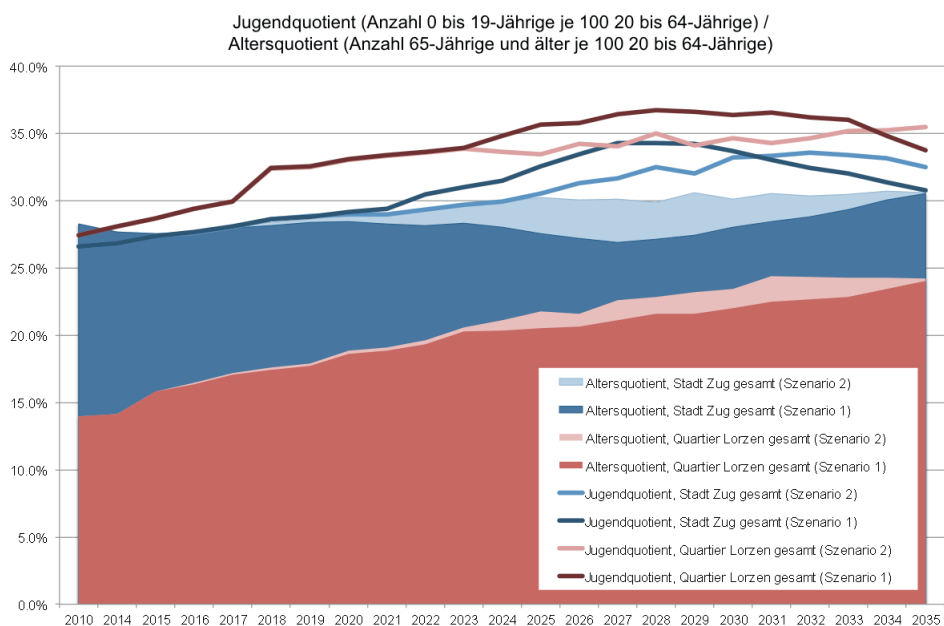


Abbildung 45: Jugendquotient und Altersquotienten

Die erwartete Bevölkerungsentwicklung wird Auswirkungen auf notwendigen Infrastrukturbauten (unter anderem Schulraum) haben. Auf der Grundlage der Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung wurde deshalb auch eine Abschätzung des erforderlichen Schulraumbedarfs anhand dreier unterschiedlicher Modellrechnungsansätze vorgenommen. Diese bilden – wie auch die Bevölkerungsszenarien – eine Bandbreite des inskünftig erwarteten Schulraumbedarfs ab. Je nach Modellrechnungsansatz vermag im Quartier Lorzen die (erweiterte) Schulanlage Riedmatt auch langfristig den nachgefragten Schulraum für die Kindergarten- und Primarstufe abzugelten. Im Extremfall ist jedoch der Schulraum um einen weiteren Kindergarten bzw. bis zu sechs Klassenzimmer für die Primarstufe zu ergänzen.

## Datengrundlagen

Die Bevölkerungs- und Altersstruktur im Quartier Lorzen setzt sich 2015 wie folgt zusammen:

	Quartier Lorzen	Stadt Zug	Einheit
Bevölkerung	<b>3'102</b>	29'838	[Pers.]
Frauen	<b>1'469</b>	15'194	[Pers.]
Männer	<b>1'633</b>	14'644	[Pers.]
Anteil 0-4 Jährige	<b>5.8</b>	5.0	%
Anteil 5-6 Jährige	<b>2.6</b>	1.9	%
Anteil 7-12 Jährige	<b>6.3</b>	5.0	%
Anteil 13-15 Jährige	<b>2.3</b>	2.5	%
Anteil 16-19 Jährige	<b>2.8</b>	3.2	%
Anteil 20-34 Jährige	<b>22.9</b>	19.8	%
Anteil 35-49 Jährige	<b>28.1</b>	25.0	%
Anteil 50-64 Jährige	<b>18.2</b>	19.8	%
Anteil 65-79 Jährige	<b>9.2</b>	12.6	%
Anteil 80 u.m. Jährige	<b>1.7</b>	5.1	%

Tabelle 4: Bevölkerungs- und Altersstruktur Quartier Lorzen 2015

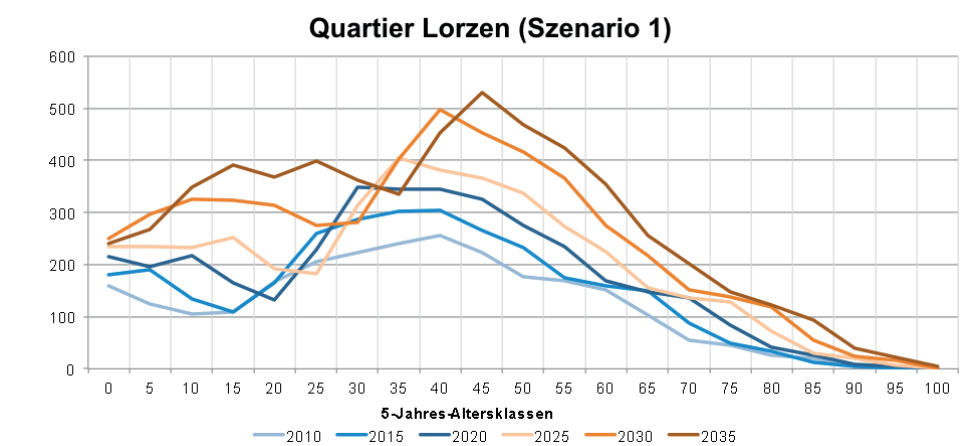


Abbildung 46: 5-Jahres-Altersstruktur Quartier Loren (Szenario 1)

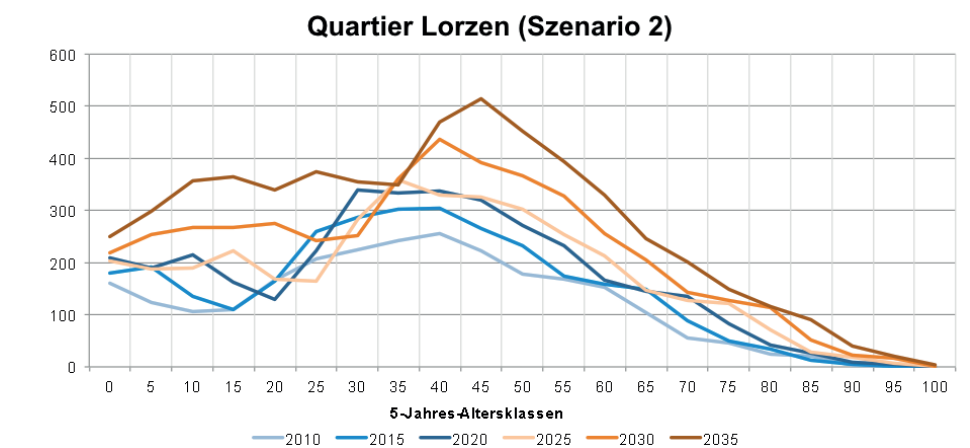


Abbildung 46: 5-Jahres-Altersstruktur Quartier Loren (Szenario 2)

## 7 VERFAHREN

Anlässlich mehrerer Sitzungen mit der Stadtbildkommission der Stadt Zug, Informationsveranstaltungen und Mitwirkungsverfahren mit der Bevölkerung wurde das Projekt weiterbearbeitet und präzisiert.

### 7.1 Stadtbildkommission

Folgende Sitzungen haben mit der Stadtbildkommission stattgefunden:

- 4. Dezember 2014, Präsentation Richtprojekt und Gestaltungsregeln
- 5. November 2015, Präsentation Projektstand inklusiv Teil Nord
- 24. März 2016, Quartiergestaltungsplan und Regelwerk

### 7.2 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Informationsveranstaltungen und Mitwirkungsverfahren:

- 22. März 2012, Informationsveranstaltung
- 8. Januar 2014, Informationsveranstaltung
- März 2014, Vernehmlassung
- 19. Februar 2015, Informationsveranstaltung
- März 2015, Vernehmlassung

### 7.3 Öffentliche Mitwirkung 2016

Quartiergestaltungspläne werden in Anlehnung an das Nutzungsplanverfahren im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Bei dieser Auflage handelt es sich um eine öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Während der Auflagefrist können beim Stadtrat schriftlich Anregungen eingereicht werden. Allerdings entfällt bei Quartiergestaltungsplänen die Beschwerdemöglichkeit.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 26. August 2016 bis und mit 26. September 2016. Am 29. August 2016 wurde der Bevölkerung im Burgbachsaal der Quartiergestaltungsplan anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt und erläutert. Zudem wurde das Amt für Raumplanung des Kantons Zug eingeladen, sich zur vorliegenden Planung zu äussern. Dies erfolgte nicht im Sinne einer Vorprüfung, sondern um allfällige Konflikte mit übergeordneten Planungen frühzeitig berücksichtigen zu können.

### 7.3.1 Stellungnahmen

Innert der Auflagefrist gingen Stellungnahmen von folgenden Parteien ein:

Nr.	Wer / Partei
1.	ETTER SOEHNE AG, Chollerstrasse 4, 6300 Zug
2.	Gemeinde Steinhausen, Bahnhofstrasse 3, 6312 Steinhausen
3.	Korporation Zug, Poststrasse 16, 6300 Zug
4.	Quartierverein Westwind, c/o Ursula Strub Larsson, Gubelstrasse 24, 6300 Zug
5.	720° Architekten AG, Bahnhofstrasse 11, 8808 Pfäffikon SZ
6.	VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Metallstrasse 5, 6300 Zug
7.	WWZ Netze AG, Chollerstrasse 24, 6301 Zug
8.	Alfred Müller AG, Daniel Zemp, Neuhoferstrasse 10, 6340 Baar
9.	Müller Müller Architekten AG, für GS 3559 und 4440 Amrein, Artherstrasse 1, 6300 Zug
10.	Müller Müller Architekten AG, für GS 3723 Weber-Vonesch, Artherstrasse 1, 6300 Zug
11.	Fritz Wagner, St.-Antons-Gasse 4, 6300 Zug
<b>Stellungnahmen Ausserhalb Auflagefrist (nach 26. September 2016)</b>	
12.	Weber-Vonesch AG, Verwaltungsabteilung, Oswald Weber, Chollerstrasse 3, 6303 Zug
13.	Erben Freimann, c/o Philipp Freimann, Letzi 21, 6300 Zug

Tabelle 5: Stellungnahmen

### 7.3.2 Anpassungen aufgrund Stellungnahmen

- Anpassung 1 **Stellungnahme Partei Nr. 3:** Das Regelwerk ist in weiten Teilen sehr detailliert und nicht stufengerecht. Den künftigen Planern sollten möglichst wenig „Fesseln“ auferlegt werden, damit ein vielfältiges und lebendiges Quartier entsteht.  
**Beurteilung Baudepartement:** Das Regelwerk ist verbindlicher Bestandteil des Quartiergestaltungsplans. Der Hinweis auf den Detailgrad ist insofern gerechtfertigt, als dass verschiedene Regelungen erst in nachgelagerten Verfahren grundeigentümerverbindlich getroffen werden. Ob mit weniger Regeln ein vielfältigeres und lebendiges Quartier entsteht, sei dahingestellt. Schlussendlich stellen Festlegungen in der Bauordnung und den Bebauungsplänen keine Garantien dar, dass dem Anliegen an ein lebenswertes Quartier in den konkreten Baugesuchen Rechnung getragen wird. Das Baudepartement anerkennt das Bedürfnis an einer stufengerechten Regelung im Quartiergestaltungsplan. Aus diesem Grund sollen jene normativen Festlegungen im Regelwerk entfallen, welche im Widerspruch mit geltendem Recht stehen. Im Erläuterungsbericht sind jedoch die für das Verständnis erforderlichen Herleitungen und Beschreibungen aufzunehmen.  
**Anpassung QGP Regelwerk:** Div. Anpassungen erforderlich.
- Anpassung 2 **Stellungnahme Parteien Nr. 4 und Nr. 5:** Die Regelung der baulichen Dichte von 1,8 wird kontrovers beurteilt. Partei 4 beantragt eine Reduktion der Ausnutzungsziffer (AZ) auf 1,5; Partei 5 den Verzicht und stattdessen die Festlegung einer max. Baumasse.  
**Beurteilung Baudepartement:** Der Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend liegt im Verdichtungsgebiet I des kantonalen Richtplans mit einer AZ von 1-2. Der städtebauliche Entwurf basiert auf einem qualifizierten städtebaulichen Variantenstudium. Dieses hat gezeigt, dass eine AZ von 1,8 verträglich mit den vorliegenden Nutzungen innerhalb des Quartiergestaltungsplans realisiert werden kann. Eine Festlegung des maximal zulässigen Nutzungsmasses – sei dies nun als AZ oder als Baumassenziffer - soll in den nachgelagerten Nutzungsplanungsverfahren (Zonenplanänderung und Bebauungsplan) erfolgen.  
**Anpassung QGP Regelwerk:** Streichen Ziff. 3 Abs. 1, 1. Satz Regelwerk.

- Anpassung 3 **Stellungnahme Partei Nr. 12:** Auskragung der Balkone von 1.50m auf 2.50m erhöhen.  
**Beurteilung Baudepartement:** § 16 der Bauordnung regelt, dass Balkone bis 2.00m zulässig sind. Mit dem Regelwerk soll dieser Wert weder reduziert, noch erhöht werden. Auf eine Erhöhung des Masses auf 2.50m wird verzichtet, Ziff. 3 Abs. 3 jedoch entsprechend angepasst.  
**Anpassung QGP Regelwerk:** Streichung Ziff. 3 Abs. 3 „bis max. 1.50m“.
- Anpassung 4 **Stellungnahme Partei Nr. 3:** Ziff. 4.5: Bei gekrümmten Alignements Flucht max. 0.50m zurückversetzbar (nicht 1.00m).  
**Beurteilung Baudepartement:** Die Definition betreffend Umgang bei gekrümmten Alignements entstand auf Wunsch der Grundeigentümer. Im Sinne der Entschlackung des Regelwerks soll die Festlegung des Masses entfallen. Stattdessen wird ein „geringfügiges“ Zurücksetzen als adäquat erachtet. Im Erläuterungsbericht ist jedoch aufzunehmen, dass der Umgang bei gekrümmten Alignements in den nachgelagerten Sondernutzungsplanungen (bspw. im Baulinien- und Strassenplan oder den Bebauungsplänen) geregelt werden muss.  
**Anpassung QGP Regelwerk:** Ersetzen Ziff. 4 Abs. 5 „um maximal 1.00m“ durch „geringfügig“.
- Anpassung 5 **Stellungnahmen Parteien Nr. 3 und Nr. 8:** Ziff. 8 Abs. 3 verweist auf den Bericht Lärmtechnische Randbedingungen. Darin ist deutlich hervorzuheben, dass die ES III im ganzen Perimeter gilt. Die Partei 8 ergänzt zudem, dass die gewünschten oder angestrebten Qualitätsansprüche für Wohnen können erfahrungsgemäss auch im Ausführungsstandard der ES III mit einer kontrollierten Wohnungslüftung oder Schalldämmung der Fenster sichergestellt werden kann. Die Anforderungen der ES II sind insbesondere für die der Strasse zugewandten Räume unverhältnismässig und nicht notwendig. Wenn der Zielwert bzw. die Anforderungen der ES II für das Wohnen eingehalten werden muss, würde dies die Nutzungsflexibilität massiv einschränken.  
**Beurteilung Baudepartement:** Das Dokument „Lärmtechnische Randbedingungen“ vom 13.05.2016 des Ingenieurbüros Beat Sägesser hält fest, dass aufgrund der altrechtlichen Einzonung der Immissionsgrenzwert IGW gilt. Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Wohn- und Arbeitszone A und ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Im Kapitel 2 „Massgebende Grenzwerte“ ist dargelegt, dass zudem eine Einschätzung des IGW der ES II vorgenommen wurde. Dies im Sinne eines Zielwertes für qualitativ hochwertiges Wohnen. Aus Sicht des Baudepartements sind keine Anpassungen am Bericht über die Lärmtechnischen Randbedingungen erforderlich. Jedoch ist im Regelwerk im Sinne einer Präzisierung die ES III aufzuführen. In Berücksichtigung des Hinweises 5 der Stellungnahme des Kantons, wonach wegen der neuen Chollerstrasse bei den benachbarten lärmempfindlichen Nutzungen die Planungswerte der ES III einzuhalten wären, soll im Regelwerk nur auf die ES III verwiesen werden. Die Festlegung der entsprechenden Grenzwerte (Planungs- oder Immissionsgrenzwert) hat in den nachgelagerten Verfahren zu erfolgen. Neubauten im Bestand nach geltendem Recht und ohne Chollerstrasse haben die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten.  
**Anpassung QGP Regelwerk:** Anpassung Regelwerk Ziff. 8 Abs. 3, 2. Satz: In der ersten Bautiefe sind Wohnungen (neu) „primär“ in den Obergeschossen der Türme er-setzen „zulässig“ durch „vorzusehen“ löschen „sofern die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen werden kann“; neuer Abs. 4 „Es gelten die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III“.

- Anpassung 6 **Stellungnahme Partei Nr. 8:** In Ziff. 9 Abs. 2 ist beschrieben, dass das Freiraumkonzept wegleitend für die weitere Planung ist. Dieses sollte aber nur orientierend sein.  
**Beurteilung Baudepartement:** Das ist korrekt. In Ziff. 1 Abs. 2 sind die Bestandteile und die orientierenden Grundlagen aufgelistet. Das Freiraumkonzept ist eine orientierende Grundlage.  
**Anpassung QGP Regelwerk:** In Ziff. 9 Abs. 2 ist „wegleitend“ durch „orientierend“ zu ersetzen.
- Anpassung 7 **Stellungnahme Partei Nr. 8:** Ziff. 10 Abs. 3 wird als nicht stufengerecht erachtet, da sie einschneidende und kostenintensive Massnahmen zur Folge haben. Die Definition der Stammhöhe ist zu streichen. Ebenso dass die Zufahrt zu den Freiräumen mit baulichen Massnahmen zu verhindern ist.  
**Beurteilung Baudepartement:** Auf die Definition der Stammhöhe kann verzichtet werden. Der Begriff „hochstämmig“ ist beizubehalten. Der Vorschlag für die Zufahrt zu den Freiräumen wird aufgenommen und umformuliert, so dass die „Durchfahrt“ mit baulichen Massnahmen verhindert werden soll.  
**Anpassung QGP Regelwerk:** In Ziff. 10 Abs. 3 ist „(4.50m—6.00m Stammhöhe)“ zu streichen. Im letzten Satz wird „Zufahrt“ mit „Durchfahrt“ ersetzt.
- Anpassung 8 **Stellungnahme Partei Nr. 3:** In Ziff. 16 Abs. 2 Fusswege zu streichen. Nur Wanderwege müssen möglichst unbefestigt ausgeführt werden.  
**Beurteilung Baudepartement:** Der Hinweis ist korrekt. Für Fuss- und Wanderwege gilt das zugehörige Bundesgesetz 704 vom 4. Oktober 1985 sowie die Verordnung über Fuss- und Wanderwege (FWV) 704.1 vom 26. November 1986. Die übergeordneten Festlegungen werden mit der vorliegenden Formulierung verschärft, als dass für Fusswege (Wege innerhalb des Siedlungsgebietes) dieselben Kriterien angewandt werden.  
**Anpassung QGP Regelwerk:** Ziff. 16 Abs. 2 „Fuss- und Wanderwege sind möglichst unbefestigt auszuführen“ wird gestrichen. Die Nummerierung in Abs. 1 ist anzupassen.
- Anpassung 9 **Stellungnahme Partei Nr. 3:** Die Referenzierung zwischen den Erläuterungsskizzen und den Ziffern ist zu überprüfen.  
**Beurteilung Baudepartement:** Wird überprüft und angepasst.  
**Anpassung QGP Regelwerk:** Anpassung Verweise Erläuterungsskizzen.
- Anpassung 10 **Stellungnahme Partei Nr. 5:** Die Lage der oberirdischen Parkfelder entlang der Chollerstrasse ist nicht im Quartiergestaltungsplan festzulegen, sondern erst in den Bebauungsplänen.  
**Beurteilung Baudepartement:** Obwohl die Standorte der oberirdischen Parkierung bereits vertieft abgeklärt worden sind, kann der Antrag betreffend Verzicht auf den Eintrag der oberirdischen Parkfelder berücksichtigt werden. Die Bereiche für oberirdische Parkfelder entlang von öffentlichen Strassen werden in den nachgelagerten Verfahren bestimmt.  
**Anpassung QGP Situationsplan:** Signatur „Oberirdische Parkfelder (Lage schematisch)“ aus Legende und Plan löschen.

- Anpassung 11 **Stellungnahme Partei Nr. 5:** Die Erschliessungskorridore sollen nicht als Begegnungszonen gemäss Signalisationsverordnung ausgestaltet werden müssen.  
**Beurteilung Baudepartement:** Gemäss Art. 22b70 Begegnungszone der Signalisationsverordnung 741.21 bezeichnet das Signal «Begegnungszone» (2.59.5) Strassen in Wohn- oder Geschäftsbereichen, auf denen die Fussgänger und Benutzer von fahrzeugähnlichen Geräten die ganze Verkehrsfläche benützen dürfen. Sie sind gegenüber den Fahrzeugführern vortrittsberechtigt, dürfen jedoch die Fahrzeuge nicht unnötig behindern. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h und das Parkieren ist nur an den durch Signale oder Markierungen gekennzeichneten Stellen erlaubt. Der Hinweis, dass keine Signalisation verfügt werden muss ist korrekt. Jedoch soll am Grundsatz der Anforderungen an die Erschliessungskorridore (Nutzungen und Ausgestaltung) festgehalten werden.  
**Anpassung QGP Regelwerk:** Streichung „als Begegnungszonen“ in Ziff. 14 Abs. 1.
- Anpassung 12 **Stellungnahme Partei Nr. 5:** Die Schulraumplanung wie auch die Planung der Altersbetreuung sollen im QGP ihren Niederschlag finden.  
**Beurteilung Baudepartement:** Neben den angestrebten Anteilen für das Wohnen und das Gewerbe war bereits im Studienverfahren 2007 ein Anteil Sondernutzungen vorgesehen. Darunter sind Nutzungen zu verstehen, welche einen Beitrag zur Nutzungsdurchmischung leisten wie bspw. Schulen, Sporthallen, Kulturangebote, Altersversorgung, Arztpraxen und dergleichen. Der Quartiergestaltungsplan ermöglicht diese Nutzungen. Zur besseren Einschätzung der zu erwartenden demografischen Entwicklung des Quartiers wurde das Planungsbüro Daniel Christoffel beauftragt, aus den aktuellen statistischen Daten eine Abschätzung für zwei Szenarien (schnelle und langsame Entwicklung) vorzunehmen. Die Resultate sind im Erläuterungsbericht aufgeführt.  
**Anpassung Erläuterungsbericht:** Ergänzung betreffend Bevölkerungsentwicklung und Schulraumplanung.
- Anpassung 13 **Stellungnahme Partei Nr. 7:** Erläuterungsbericht anpassen, dass bei PV-Anlagen auf extensive Begrünung verzichtet werden kann.  
**Beurteilung Baudepartement:** Der Verzicht auf eine extensive Begrünung bei Photovoltaikanlagen ist bereits gemäss Regelwerk in Ziff. 6 Abs. 1 definiert. Die Skizze der Dachlandschaften ist diesbezüglich zu präzisieren.  
**Anpassung QGP Regelwerk und Erläuterungsbericht:** Die Skizze Dachgestaltung und der Text im Erläuterungsbericht sind anzupassen, dass bei PV-Anlagen auf eine extensive Begrünung verzichtet werden kann.
- Anpassung 14 **Stellungnahme Partei Nr. 12:** Aufenthaltsflächen auf Sockelgeschossen sollen nicht beschränkt werden.  
**Beurteilung Baudepartement:** Die intensive Dachbegrünung der Sockelgeschosse ist ein essenzielles Merkmal des Quartiergestaltungsplans. Das Regelwerk enthält in Ziff. 6 Abs. 2 einzig die Festlegung, dass Aufenthaltsflächen auf Sockelgeschossen auf ein Minimum beschränkt werden müssen. In Kap. 4.5.4 Dachlandschaft des Erläuterungsberichts findet sich jedoch der Hinweis, dass Aufenthaltsflächen nicht grösser als 15% der anrechenbaren Geschossfläche von daran anschliessenden Nutzungen innerhalb der Türme sein dürfen. Diese Formulierung stammt aus einem früheren Entwurf des Regelwerks und ist anzupassen.  
**Anpassung Erläuterungsbericht:** Anpassung Text in Kap. 4.5.4 Dachlandschaft.

### 7.3.3 Nicht berücksichtigte Stellungnahmen

- Stellungnahme Partei Nr. 11:** Das neue Stadtquartier besteht aus zwei Teilen, der Riedmatt und der Äusseren Lorzenallmend, die zu einem Ganzen zusammengefügt werden sollten. Es braucht klare Bezeichnungen: Riedmatt und Choller bilden zusammen das Quartier Choller-mühle. Dementsprechend sollte der Plan „Quartiergestaltungsplan Choller“ heissen, wie die erschliessende Strasse.

**Beurteilung Baudepartement:** Bereits der bisherige Plan Nr. 6907 ist als „Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend“ bezeichnet. Obwohl der Plan wird in Richtung Steinhauserstrasse erweitert wird, soll am Namen festgehalten werden.
- Stellungnahme Partei Nr. 11:** Der Quartiergestaltungsplan ist nur auf einem Plan darzustellen. Die bisherigen Pläne „Situation 1:1'000“ und das „Freiraumkonzept“ haben nahezu denselben Inhalt.

**Beurteilung Baudepartement:** Am Plan Freiraumkonzept wird festgehalten, da dieses die Ausgestaltung der begrünten Freiräume, des Lorzenparks und der Erschliessungskorridore verdeutlicht.
- Stellungnahme Partei Nr. 6:** Das Gebiet eignet sich für autoarmes Wohnen. Als Alternative sind ausreichend Carsharing-Angebote vorzusehen.

**Beurteilung Baudepartement:** Autoarmes Wohnen ist gemäss Bauordnung zulässig. Eine Realisierung kann mit den betroffenen Grundeigentümern im Bebauungsplanverfahren thematisiert werden. Dannzumal können ebenfalls Regelungen betreffend Carsharing getroffen werden, sofern dies angezeigt ist.
- Stellungnahme Partei Nr. 4:** Es ist dringend darauf zu achten, dass eine gewerbliche und öffentliche Infrastruktur geplant wird, die die Identitätsstiftung eines so grossen Stadtteils unterstützt. Das Quartier Rank/Riedpark/Riedmatt/Ammannsmatt leidet hauptsächlich unter der fehlenden gewerblichen Infrastruktur. Es fehlt z.B. eine Bäckerei/Café, ein Lebensmittelgeschäft, eine Apotheke und vieles mehr, was in andern Stadtteilen selbstverständlich vorhanden ist. Auch die Gesundheits-Infrastruktur ist mit nur einem Hausarzt nicht ausreichend abgedeckt. Ebenfalls fehlt ein Altersheim und andere städtische Infrastrukturen.

**Beurteilung Baudepartement:** Das Anliegen an eine funktionierende Quartierinfrastruktur ist berechtigt. Die Einflussnahme hierzu ist jedoch nur beschränkt vorhanden. In Ziff. 8 Abs. 5 ist festgehalten, dass publikumsorientierte Nutzungen in Erdgeschossen entlang der Chollerstrasse und bei Plätzen anzustreben sind.
- Stellungnahme Partei Nr. 11:** Das Stadtquartier braucht dringend einen Schwerpunkt in dem die Identität zum Ausdruck kommt und die wichtigsten Dienstleistungen zur Verfügung stehen: Die Öffentliche Verkehrserschliessung, ein Restaurant mit Versammlungsmöglichkeit, ein Laden für den täglichen Bedarf, ein Kiosk, die Sammelstelle, ein WC etc. Dieser Ort muss im Gestaltungsplan bezeichnet werden. Es ist vermutlich das Gebiet der vier Baufelder zwischen der Chamerstrasse und dem Chamer Veloweg. Als städtebauliches Signal sollen die vier Baufelder auf 45 m erhöht werden, dadurch erhält das Quartier einen Kopf.

**Beurteilung Baudepartement:** Siehe Stellungnahme 4 vorstehend. Der städtebauliche Entwurf bezweckt eine stärkere Ausgestaltung der Mitte des neuen Stadtteils. Dies widerspiegelt sich auch in der Höhenentwicklung.

6. **Stellungnahme Partei Nr. 2:** Allfällige künftige Umzonung des Arbeitsgebietes A Steinhausen in Mischzone. Im Sinne einer allfällig möglichen Weiterentwicklung der Steinhauser Arbeitsgebiete soll dieses Gebiet im kantonalen Richtplan als Mischgebiet bezeichnet werden.

**Beurteilung Baudepartement:** Betrifft das Gemeindegebiet von Steinhausen.

7. **Stellungnahme Partei Nr. 3:** Im Knotenbereich der Choller-/Sumpfstrasse beim GS 3767 der WWZ ist eine zusätzliche Bushaltestelle einzuplanen.

**Beurteilung Baudepartement:** Unter der Berücksichtigung der bestehenden Haltestellen „Sumpfstrasse“ und „Ammannsmatt“, welche beide von der Linie 7 bedient werden, wird eine zusätzliche Haltestelle beim Knoten Choller- /Sumpfstrasse kritisch beurteilt. Gemäss VSS-Norm SN 640 281 wird ein Einzugsradius von 300 m als zweckmässig erachtet. Mit einer zusätzlichen Haltestelle beim Knoten würde der Einzugsradius nur noch rund 150 m betragen. Das Anliegen wird jedoch in den nachgelagerten Planungen nochmals geprüft um die Fragen zur optimalsten Linienführung der Buser-schliessung sowie der Bushaltestellenstandorte vertieft zu bearbeiten und abschliessend zu klären.

8. **Stellungnahme Partei Nr. 4:** Es ist darauf zu achten, dass so viel wie möglich schon im Quartiergestaltungsplan festgelegt wird und die städtebauliche Auswirkung nie aus den Augen verloren werden kann.

**Beurteilung Baudepartement:** Wird zur Kenntnis genommen.

9. **Stellungnahme Partei Nr. 7:** Der Quartiergestaltungsplan ist mit Längsschnitten zu ergänzen.

**Beurteilung Baudepartement:** Verbindliche Angaben werden zusammen mit dem Bauprojekt der Chollerstrasse vorliegen und in den konkreten Projekten / Bebauungsplänen ihren Niederschlag finden.

10. **Fragen Partei Nr. 9:** Kann im Sockelgeschoss eine Tankstelle betrieben werden? Kann die Zufahrt zur Tankstelle über den Erschliessungskorridor erfolgen?

**Antwort Baudepartement:** Ja, der Betrieb einer Tankstelle ist sowohl gemäss Bauordnung wie auch dem Regelwerk Ziff. 8 Nutzweise zulässig. Erschliessungen ab der Chollerstrasse haben immer über die Erschliessungskorridore zu erfolgen.

11. **Stellungnahme Partei Nr. 2:** Der Übergang zur Landwirtschaftszone im nordwestlichen Teil mit dreigeschossigen Sockeln und Hochpunkten bis zu 39m ist nicht ideal. Auch mit dem Landquai und den Massnahmen (Begrü-nung, Bäume) ist der Übergang zu hart.

**Beurteilung Baudepartement:** Der Landquai stellt ein bewusst gewähltes Element dar, welches nicht einen Übergang von der Landwirtschaft zur Siedlung ermöglichen oder darstellen soll. Durch den Niveauübergang ist klar dargestellt, welche Aussenzonen von den Bewohnenden genutzt werden dürfen und welche der Landwirtschaft zugewiesen sind. Die Definition der Baufelder und die Setzung der Hochhäuser wurde sorgfältig durch die beauftragten Architekten geprüft und im Quartiergestaltungsplan aufgenommen.

12. **Stellungnahme Partei Nr. 6:** Der Strassenraum der Chollerstrasse ist nach Möglichkeit bspw. im Mehrzweckstreifen zu begrünen.

**Beurteilung Baudepartement:** Der Mehrzweckstreifen dient als Querungshilfe und zum Einmünden in die Erschliessungskorridore. Eine Bepflanzung ist somit nur an einigen wenigen ausgewählten Stellen möglich. Hinsichtlich Unterhalt sind Bepflanzungen innerhalb des Strassenkörpers problematisch. Hier verlaufen die gesamten Werkleitungen. Eine Durchgrünung ist mit den begrüneten Freiräumen sichergestellt. Das Anliegen wird in den nachgelagerten Verfahren geprüft.

13. **Fragen Partei Nr. 9:** Es wird die Frage gestellt, ob die Paul Amrein AG Eigentümerin der Grünflächen auf GS 3559 bleibt. Wer ist Ersteller der Grünfläche, wer bestreitet und bezahlt den Unterhalt?

**Antwort Baudepartement:** Ja, die Paul Amrein AG bleibt Eigentümerin des GS 3559, aber: Ein künftiger Bebauungsplan muss einen zweckmässigen Perimeter umfassen. Vordringlich ging man bei der Erarbeitung des Quartiergestaltungsplans davon aus, dass ein solcher Perimeter die Grundstücke beidseits der Chollerstrasse zwischen dem Chamer Veloweg und der Chamerstrasse umfasst. Die vorgesehene Bebauung im Zusammenspiel mit dem hohen Anteil an Erschliessungsflächen (Erschliessungskorridor, Anlieferung, oberirdische Parkplätze, Trottoir) stellen eine Herausforderung für die Erreichung der erforderlichen Frei- und Erholungsflächenziffer dar. Falls die einzelnen Grundeigentümer die Freiflächen nicht auf ihren eigenen Grundstücken realisieren können, stellen die ausgewiesenen Flächen auf den GS 3559 und 3723 im südwestlichen Teil des Quartiergestaltungsplans eine mögliche Kompensation dar. Somit müssten sich die Nutzniesser an der Erstellung und dem Unterhalt der ihnen dienenden Freifläche beteiligen. Dies kann gestützt auf privatrechtliche Vereinbarungen, beispielsweise im Zusammenhang mit einem konkreten Bebauungsplan erfolgen.

14. **Fragen Partei Nr. 10:** Es wird die Frage gestellt, ob die Weber-Vonesch AG Eigentümerin der Grünflächen auf GS 3723 bleibt. Wer ist Ersteller der Grünfläche, wer bestreitet und bezahlt den Unterhalt?

**Antwort Baudepartement:** Siehe Antwort zu Frage Partei 9 vorstehend.

15. **Stellungnahme Partei Nr. 10:** Änderung Grünstreifen auf GS 3723 und Anpassung Fussweg sowie Anlieferung. Nördlich der zukünftigen Bebauung der Weber-Vonesch AG ist ein Grünstreifen von ca. 15m Tiefe vorzusehen. Die Anlieferung ist entsprechend anzupassen. Der Fussweg ist den begrüneten Freiraum zu legen, damit keine Konflikte mit der Anlieferung entstehen.

**Beurteilung Baudepartement:** Der Quartiergestaltungsplan enthält schematische Einträge betreffend Nutzungen und Gestaltung. Eine Entflechtung zwischen Fussverkehr und Anlieferung ist grundsätzlich denkbar. Das Anliegen ist in den nachgelagerten Bebauungsplänen aufzunehmen und zu prüfen. Auf eine Anpassung der Einträge im Situationsplan und dem Freiraumkonzept wird verzichtet.

16. **Stellungnahme Partei Nr. 10:** Der Landquai ist nicht als Mischverkehrsfläche sondern mit getrennten Fahrwegen ausgestalten.

**Beurteilung Baudepartement:** Eine Entflechtung zwischen Fussgänger-verkehr und Anlieferung auf dem Landquai ist – mit Ausnahme des GS 3723 - aufgrund der beschränkten Platzmöglichkeiten nicht umsetzbar. Zudem ist die Menge an zu erwartenden Anlieferungen zu relativieren. Da diese auch entlang der Chollerstrasse möglich sind, wird es voraussichtlich nur in Ausnahmefällen erforderlich sein, die Anlieferung über den Landquai abzuwickeln. Entlang des Parkquais sind die Platzverhältnisse grosszügiger, so dass dort eine Entflechtung problemloser möglich ist.

17. **Stellungnahme Partei Nr. 3:** Ziff. 5 Abs. 2 ist zu streichen, da diese Festlegung für einen Quartiergestaltungsplan nicht stufengerecht ist und zu unnötigen Verteuerungen der Projekte führt.

**Beurteilung Baudepartement:** Eine Regelung bezüglich Firsthöhen und technischen Dachaufbauten im Quartiergestaltungsplan kann verlangt werden. Die Festlegung grundeigentümerverbindlicher Regeln erfolgt in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

18. **Stellungnahme Partei Nr. 8:** In Ziff. 6 Abs. 1 ist der Verweis auf eine intensive Begrünung auf dem Sockelgeschoss zu streichen. Anstelle intensiv, soll extensiv verwendet werden.

**Beurteilung Baudepartement:** Die intensive Begrünung auf den Sockelgeschossen ist ein wichtiges Gestaltungsmerkmal und soll aus diesem Grund beibehalten werden. Mit einer extensiven Begrünung kann das Gestaltungsbild nicht im gewünschten Ausmass erzielt werden.

19. **Stellungnahme Partei Nr. 3:** Ziff. 6 Abs. 2 soll gestrichen werden da dies nicht stufengerecht ist.

**Beurteilung Baudepartement:** Die Regelung steht in enger Beziehung zur intensiven Begrünung der Sockelgeschosse. Eine quantitative Beschränkung kann in den Bebauungsplanverfahren erfolgen.

20. **Stellungnahme Partei Nr. 8:** Ziff. 6 Abs. 2 soll entsprechend ergänzt werden, dass technische Dachaufbauten entsprechend zu verkleiden sind. Als Beispiel werden Hollywoodfassaden genannt.

**Beurteilung Baudepartement:** Diese Regelung ist aus Sicht des Baudepartements nicht erforderlich. Entsprechende Entscheide und Regelungen erfolgen üblicherweise im Baubewilligungsverfahren oder allenfalls im Bebauungsplan.

21. **Stellungnahme Parteien Nr. 3 und Nr. 8:** Es wird eine Anpassung der Ziff. 7 Abs. 1 beantragt, dass Arkaden auch ohne Stützen realisiert werden dürfen. Das Beispiel der Zuger Bahnhofstrasse zeige, dass eine Auflage überflüssig ist.

**Beurteilung Baudepartement:** Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Für die Arkaden mit Stützen wurden einerseits vertiefte Abklärungen durch das Architekturbüro :mlzd in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern angestellt, andererseits sprechen statische und bauökonomische Gründe für Stützen: In fast jedem Baufeld können Türme mit bis zu 39 m Firsthöhe oberhalb der Arkaden erstellt werden. Der Quartiergestaltungsplan soll ein einheitliches Strassenbild beidseits der Chollerstrasse ermöglichen.

22. **Stellungnahme Partei Nr. 6:** Für die Nutzungsdurchmischung gemäss Ziff. 8 Abs. 1 soll ein Wohnanteil von min. 70% und ein Gewerbeanteil von max. 30% angesetzt werden. Die vorliegende Aufteilung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung ermögliche eine hohe Flexibilität.

**Beurteilung Baudepartement:** Es entspricht nicht der Intention, ein alleiniges Wohnquartier zu erstellen. Vielmehr sollen im neuen Stadtquartier eine konsequente Nutzungsdurchmischung erfolgen. Im Rahmen der nachgelagerten Änderung des Zonenplans und der Bauordnung sind die Mindestanteile für das Wohnen und das Gewerbe verbindlich festzulegen.

23. **Stellungnahme Partei Nr. 8:** Der Begriff erste, resp. zweite Bautiefe ist klar zu definieren.

**Beurteilung Baudepartement:** Der Begriff der ersten Bautiefe ist in Ziff. 3 Abs. 4 geregelt. Das Mass beträgt ca. 15m ab Aligement, resp. der strassenseitigen Gebädefassade.

24. **Stellungnahmen Parteien Nr. 8 und Nr. 13:** Ziff. 8 Abs. 4 soll angepasst werden, um eine grössere Verkaufsfläche zu ermöglichen. Die Alfred Müller AG erachtet eine maximale Verkaufsfläche von 1'000m<sup>2</sup> als zweckmässig, um so die Versorgung des neuen Quartiers sicherstellen zu können und eine maximale Flexibilität der Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen. Die Erben Freimann schlagen eine Verkaufsfläche von 2'000m<sup>2</sup> auf GS 3401 vor. Die LANDI Zugerland beabsichtigt auf diesem Grundstück Ausstellungs- und Verkaufsflächen zu realisieren.

**Beurteilung Baudepartement:** Das Regelwerk verweist auf die Bauordnung. Diese besagt, dass max. 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Objekt zulässig sind. Umgesetzt auf die nachgelagerten Verfahren ist es somit denkbar, in einem Bebauungsplan die Verkaufsflächen aus mehreren Objekten an einem Ort zu konzentrieren. Für die Alfred Müller AG ist dies mit ihren zwei Baubereichen bereits mit dem vorliegenden Quartiergestaltungsplan gegeben. Die Eigentümerschaft Freimann wäre gezwungen, einen gemeinsamen Bebauungsplan mit weiteren Parteien (Korporation Zug oder WWZ AG) einzugehen. Das Baudepartement empfiehlt diesen Sachverhalt in den nachgelagerten Verfahren abschliessend zu klären.

25. **Stellungnahme Partei Nr. 3:** Ziff. 8 Abs. 5 soll angepasst werden, so dass Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss zulässig sind.

**Beurteilung Baudepartement:** Die vorliegende Formulierung besagt, dass publikumsorientierte Nutzungen entlang der Chollerstrasse und bei Plätzen anzustreben sind. Solche Nutzungen sollen nicht nur im Erdgeschoss, sondern auch in Unter- und Obergeschossen realisiert werden können. Auf die Einschränkung soll somit verzichtet werden.

26. **Stellungnahme Partei Nr. 8:** Es werden mehrere Vorschläge für die Textanpassung betreffend Anordnung und Anzahl Bäume in Ziff. 10 Abs. 4 gemacht.  
**Beurteilung Baudepartement:** An der vorliegenden Formulierung soll festgehalten werden, da sie allgemeiner gehalten ist.
27. **Stellungnahme Partei Nr. 3:** Auf die Velounterführung soll verzichtet werden. Die Anbindung des Veloverkehrs ist oberirdisch über die Chollerstrasse zu führen.  
**Beurteilung Baudepartement:** Der Chamer Veloweg stellt die Hauptverbindung zwischen Zug, Cham und den Arbeitsgebieten in Steinhausen dar. An der Unterführung ist festzuhalten. Siehe auch Antrag 4 der Stellungnahme des Amtes für Raumplanung des Kantons Zug vom 20. September 2016.
28. **Stellungnahme Partei Nr. 13:** Für die vorgesehene Tankstelle, Shop und Laden der LANDI sind nebst den für die übrigen Nutzungen (Büro, Wohnungen) notwendigen Abstellflächen etwa 80 Parkplätze erforderlich.  
**Beurteilung Baudepartement:** Wird zur Kenntnis genommen. Gemäss vorliegender Regelung wären für 2'000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ca. 53 Parkplätze zulässig. Ist in den nachgelagerten Verfahren zu klären.
29. **Stellungnahmen Parteien Nr. 3 und Nr. 8:** An Stelle der vorliegenden Regelung zur Parkierung in Ziff. 15 Abs. 1 soll nur auf das Parkplatzreglement verwiesen werden.  
**Beurteilung Baudepartement:** Die vorliegenden Reduktionen am Grenzbedarf orientieren sich an der Bewilligungspraxis des Kantons, wonach in Verdichtungsgebieten die Anzahl Parkfelder die Anzahl gemäss Regelbauweise nicht überschreiten darf. Über den gesamten Perimeter des Quartiergestaltungsplanes – welches gemäss Anhang zum Parkplatzreglement in der Zone B befindet – resultiert in Einzelbauweise ein Grenzbedarf von 2'426 Abstellplätzen und ein effektiver Bedarf von minimal 1'302 Abstellplätzen. Mit der vorliegenden Regelung wären max. 2'690 Abstellplätze zulässig. In Anbetracht des hohen, zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit den Neubauten sind verkehrsdossierende und vermeidende Massnahmen angezeigt. Diese werden in den nachgelagerten Verfahren grundeigentümergebunden geregelt.
30. **Stellungnahme Partei Nr. 3:** Es soll eine neue Ziffer aufgenommen werden, welche den Viehtrieb im Perimeter ermöglicht.  
**Beurteilung Baudepartement:** Wird zur Kenntnis genommen. Kann nicht im Quartiergestaltungsplan aufgenommen werden.
31. **Stellungnahme Partei Nr. 6:** Die Veloabstellplätze sind nicht nur auf die normativ notwendige Anzahl zu beschränken, sondern wesentlich zu erhöhen. Die Veloabstellplätze sind nahe an den Eingängen der Gebäude zu realisieren und die Wege zu den Eingängen zu überdachen.  
**Beurteilung Baudepartement:** Die vorliegende Regelung sieht bereits deutlich mehr Abstellplätze vor als das geltende Parkplatzreglement. Die Formulierung in Ziff. 17 erscheint ausreichend und stufengerecht.
32. **Stellungnahme Partei Nr. 8:** Die Erläuterungsskizzen zu den begrünten Freiräumen ist mit Pflanztrögen in einer zweiten Bautiefe anzupassen.

**Beurteilung Baudepartement:** Pflanztröge sind explizit nicht erwünscht. Die Skizzen werden nicht angepasst.

33. **Stellungnahme Partei Nr. 1:** Die Erschliessungskorridore und Absperr-Systeme sind nicht verständlich.

**Beurteilung Baudepartement:** Die Erschliessungskorridore sind verkehrsorientierte Räume mit seitlichen Gehbereichen für die Gebäudeerschliessung. Sie dienen der Zu- und Wegfahrt zu den privaten Parkierungsanlagen, für die Anlieferung und den Güterumschlag, der oberirdischen Parkierung für Autos, Motorräder und Velos sowie der Ver- und Entsorgung. Die Durchfahrt zum Park- und Landquai ist mit baulichen Massnahmen zu verhindern (bspw. Poller). Da die Platzverhältnisse am Ende der Erschliessungskorridore bei einer vollständigen Bebauung der Baufelder nicht für eine Wendemöglichkeit für Lastwagen ausreichen, sind für Anlieferungen die Poller so zu konzipieren, dass eine Wegfahrt über die ausgewiesenen Routen möglich ist. D.h. die Poller müssen auch von externen Zulieferern bedient werden können.

34. **Stellungnahme Partei Nr. 2:** Der ÖV auf der Steinhauserstrasse darf nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt Zug soll rechtzeitig Massnahmen ergreifen.

**Beurteilung Baudepartement:** Die Steinhauserstrasse ist eine Kantonstrasse. Allfällige Ausbauten sind durch den Kanton zu veranlassen. Massnahmen innerhalb des Quartiergestaltungsperimeters im Hoheitsgebiet der Stadt Zug sind im Bericht Beurteilung Verkehrsaufkommen ausgewiesen. In der Stellungnahme des Kantons vom 20. September 2016 (siehe Antrag 1) hat der Kanton allfällige Knotenausbauten abgelehnt. Weitere Abklärungen sollen im Strassenprojekt Chollerstrasse vorgenommen werden.

35. **Stellungnahme Partei Nr. 2:** Der Knoten Choller-/Sumpfstrasse ist zu optimieren. Es wird befürchtet, dass mit dem Vollausbau die Einfahrt von der Sumpf- in die Chollerstrasse erschwert wird und dies zu Rückstaus führt. Dies wird auch den ÖV betreffen. Die Stadt soll an diesem Knoten rechtzeitig Massnahmen umsetzen.

**Beurteilung Baudepartement:** Der Knoten liegt grossmehrheitlich auf Zuger Gemeindegebiet. Das Gewerbegebiet Sumpfstrasse ist heute mit einem Rechtsvortritt via Chollerstrasse erschlossen. Künftig wird die Hauptverkehrsbeziehung auf der durchgängigen Chollerstrasse liegen. Im Bericht Beurteilung Verkehrsaufkommen ist eine Leistungsbeurteilung des Knotens vorgenommen worden. Dabei zeigte sich, dass wegen den Linkseinmündern aus der Sumpfstrasse der Verkehr auf der Sumpfstrasse überlastet sein wird. Mit einem Kreisell könnte die Verkehrssituation am Knoten verbessert werden. Allerdings wird dadurch eine Busbevorzugung verunmöglicht. Zudem erfordert der Ausbau deutlich mehr Verkehrsflächen u.a. auch auf Steinhauser Gemeindegebiet. Die Befürchtungen der Gemeinde Steinhausen sind berechtigt. Für den Quartiergestaltungsplan wird der vorliegende 3-Arm Knoten beibehalten. Weitere Abklärungen sollen im Strassenprojekt Chollerstrasse vorgenommen und der Knoten ggf. angepasst werden.

36. **Stellungnahme Partei Nr. 2:** Zentral ist die die Anbindung des Planungsgebiets an den öffentlichen Verkehr. Auf diese ist ein Hauptaugenmerk zu richten.

**Beurteilung Baudepartement:** Ist berücksichtigt und wird in den weiteren Planungen entsprechend Bedeutung geschenkt.

37. **Stellungnahme Partei Nr. 4:** Mit geeigneten flankierenden Massnahmen ist dafür zu sorgen, dass das Quartier von der Chamerstrasse her erschlossen wird und nicht via Steinhäuserstrasse.  
**Beurteilung Baudepartement:** Die Chollerstrasse dient der Haupteerschliessung des Quartiers. Sie ist als Sammelstrasse klassiert und ist Bestandteil des Busnetzes. Flankierende Massnahmen welche eine Erschliessung via Chamerstrasse bevorzugen sind nicht vorgesehen. Im Rahmen der Sanierung Chamerstrasse sind jedoch bereits leistungssteigernde Massnahmen vorgesehen, so dass langfristig eine Hauptverkehrsbeziehung via Chamerstrasse / Alpenblick als wahrscheinlich angenommen werden darf.
38. **Stellungnahme Partei Nr. 4:** Die Choller- und Steinhäuserstrasse sind mit verkehrsberuhigenden Massnahmen zu planen, es ist insbesondere auf Temporeduktion, Fussgänger- und Langsamverkehrssicherheit zu achten.  
**Beurteilung Baudepartement:** Die Steinhäuserstrasse ist eine Kantonsstrasse und nicht Bestandteil des Quartiergestaltungsplanperimeters. Die Gestaltung der Chollerstrasse als verkehrsberuhigte Quartierstrasse ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung der Chollerstrasse erfolgt im Strassenprojekt.
39. **Stellungnahme Partei Nr. 5:** Es ist eine seitliche Anlieferung auf GS 2334 entlang der Chollerstrasse vorzusehen.  
**Beurteilung Baudepartement:** Anlieferungen haben grundsätzlich über die Erschliessungskorridore zu erfolgen. Die Zirkulation mit Fahrriichtung ist im Situationsplan ausgewiesen. Die genaue Gestaltung des Strassenraums wird im Rahmen des Strassenprojekts Chollerstrasse geprüft. In diesem Zusammenhang sollen die Flächen für die Parkierung, Ver- und Entsorgung, sowie die Anlieferung geprüft werden.
40. **Stellungnahme Partei Nr. 6:** Die Chollerstrasse ist als Quartierstrasse mit max. 20 km/h auszugestalten.  
**Beurteilung Baudepartement:** Widerspricht der Bedeutung als Quartierstrasse. S.a. vorstehende Beurteilungen Baudepartement.
41. **Stellungnahme Partei Nr. 6:** Verzicht auf die projektierten Knotenausbauten an der Chamer- und Steinhäuserstrasse.  
**Beurteilung Baudepartement:** Obwohl die Planeintragungen der projektierten Strassen an den Knoten gemäss Antrag 1 des Kantons aus dem Situationsplan gelöscht werden, soll am Grundsatz, dass genügend Raum für künftige Knotenausbauten bleibt, festgehalten werden. Es wäre verfrüht, auf die Möglichkeiten für Massnahmen zur Kapazitätsengpassbeseitigung zu verzichten.
42. **Stellungnahme Partei Nr. 6:** Der Weg südöstlich der Gebäude entlang der Lorze soll nur für Velofahrer und Inlineskater bestehen und das Befahren für Autos möglichst unattraktiv gestaltet werden.  
**Beurteilung Baudepartement:** Ist bereits erfüllt. Sowohl der Land- wie auch der Parkquai sind für Autos gesperrt, einzig die Anlieferung im Einbahnregime ist zulässig.

43. **Stellungnahme Partei Nr. 12:** Fussgänger und die Anlieferung sollen getrennt werden. Die Fahrbahnbreite der Schliessungskorridore ist mit 4.80m knapp für den Begegnungsfall LKW/PW.  
**Beurteilung Baudepartement:** Die Erschliessungskorridore sind gemäss den bezeichneten Funktionen zu gestalten. Eine Trennung der Fussgänger und der Anlieferung ist grundsätzlich wünschenswert. Eine Mischung auf dem Land- und Parkquai kann jedoch aufgrund der geringen Verkehrsmengen in Kauf genommen werden. Die Breite der erforderlichen Verkehrsflächen ergeben sich aufgrund der VSS-Normen sowie in allfälligen nachgelagerten Verfahren.
44. **Stellungnahme Partei Nr. 2:** Es ist eine optimale Anbindung für den Langsamverkehr, insbesondere Velos von Steinhausen zum Chamer Veloweg zu gewährleisten.  
**Beurteilung Baudepartement:** Ist erfüllt und wird in den nachgelagerten Verfahren entsprechend Aufmerksamkeit geschenkt.
45. **Stellungnahme Partei Nr. 6:** Verzicht auf Unterführung Chollerstrasse. Eventualiter ist in der Chollerstrasse eine beidseitiger Radweg vorzusehen.  
**Beurteilung Baudepartement:** Die Radwegunterführung ist eine wichtige Massnahme zur Aufrechterhaltung der Attraktivität der kantonalen Radstrecke Zug – Cham. In der Chollerstrasse sind beidseitige Radstreifen vorgesehen.
46. **Stellungnahme Partei Nr. 12:** Baulich abgesetzte Radfahrbahnen entlang der Chollerstrasse vorsehen.  
**Beurteilung Baudepartement:** Von der Fahrbahn abgesetzte Radwege führen wiederum je-weils zu Konflikten bei den Erschliessungskorridoren und den Längsparkfeldern. Eine Führung in der Fahrbahn wird als attraktiver und sicherer beurteilt.
47. **Stellungnahme Partei Nr. 7:** Erläuterungsbericht anpassen, dass vertragliche Regelung besteht, dass Stadt auf Perimeterbeiträge bei den GS 3765, 3766 und 3767 verzichtet.  
**Beurteilung Baudepartement:** Wird in den nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen sein.
48. **Stellungnahme Partei Nr. 12:** Die Nutzung des Landquais als Aufenthaltsfläche ist nicht gegeben, wenn sich Fussgänger, Velos und LKW die Fläche teilen müssen. Der Perimeter des QGP sollte soweit nach Westen ausgedehnt werden, damit ein breiterer Landquai mit Verkehrstrennung ermöglicht wird.  
**Beurteilung Baudepartement:** Eine Verkehrsmischung auf dem Landquai ist konsequent und in Anbetracht der vereinzelt Anliefervorgänge zumutbar. Eine Verbreiterung des Landquais ginge zu Lasten der Baufelder und würde diese einschränken. Falls sich in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zeigen sollte, dass eine Verbreiterung möglich ist, müsste dies entsprechend entlang des gesamten Parkquais übernommen werden.
49. **Stellungnahme Partei Nr. 8:** Die Chollerstrasse ist auf Tempo 30 auszulegen. Eine Reduktion auf 30 km/h würde die Lärmbelastung im Sinne der LSV grundsätzlich an der Quelle reduzieren.

**Beurteilung Baudepartement:** Eine Reduktion der Geschwindigkeit aus Gründen der Lärmbelastung ist vordringlich nicht vorgesehen. Dies steht auch in Widerspruch mit der prognostizierten Verkehrsbelastung der Strasse im Vollausbau. Ist im nachgelagerten Verfahren Strassenprojekt abschliessend zu klären.

#### 7.3.4 Stellungnahme Amt für Raumplanung vom 20. September 2016

- Antrag 1 Sämtliche im Plan rot dargestellten Knotenausbauten an den Kantonsstrassen sind aus den Plänen zu entfernen.  
**Beurteilung Baudepartement: Berücksichtigen.** Knotenausbauten an Kantonsstrassen löschen. Im Erläuterungsbericht Massnahmen als künftige Optionen zur Kapazitätssteigerung aufnehmen.
- Antrag 2 Die Ermittlung der Anzahl Parkfelder ist auf die minimale Anzahl Parkfelder gemäss Parkplatzreglement der Stadt Zug und der Gemeinde Steinhausen auszurichten.  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.** Siehe nicht berücksichtigte Stellungnahme Nr. 26 vorstehend und Bericht Beurteilung des Verkehrsaufkommens Kapitel 3.4ff.
- Antrag 3 Im QGP sollte die Bezeichnung in der Legende ÖV-Haltestellen bestehend/geplant mit „Lage schematisch“ ergänzt werden, da deren Lage erst mit dem Strassenausbauprojekt festgelegt wird. Im Freiraumkonzept ist die Länge der Bushaltestellen von 18 auf 25 Meter zu verlängern.  
**Beurteilung Baudepartement: Berücksichtigen.** Legendeneintrag in Situationsplan und Bushaltestellenlängen in Freiraumkonzept anpassen.
- Antrag 4 Die Anbindung der Chollerstrasse an die kantonalen Velorouten ist mittels beidseitiger Rampen sicherzustellen. Alternativ ist eine Querung à Niveau zu prüfen. Die Kosten für die Radroutenumbauten sind vollständig vom Verursacher zu tragen.  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.** Die Anbindung an die Chollerstrasse erfolgt beidseitig à Niveau, parallel zur Radwegunterführung. Der Kostenteiler wird im Rahmen des Perimeterplanverfahrens zu klären sein.
- Antrag 5 Bei den geplanten Brücken über die alte Lorze handelt es sich um erhebliche Inanspruchnahmen gemäss § 38 Abs. 1 Bst. d GewG, weshalb dafür neben einer Baubewilligung auch eine Konzession erforderlich sein wird.  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.** Wird in den nachgelagerten Verfahren geklärt.
- Antrag 6 Soll die Massnahme „Neubau Busspur Chollerstrasse“ aus dem Agglomerationsprogramm 2. Generation gestrichen werden oder momentan auf eine zeitliche Verzögerung hingewiesen werden?  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.** Nicht relevant für Quartiergestaltungsplan. Bilaterale Klärung mit Amt für Raumplanung.
- Antrag 7 Streichung „möglichst“ in Ziff. 16 Abs. 2 des Regelwerks.  
**Beurteilung Baudepartement: Berücksichtigen.** Regelwerk anpassen. Abs. 2 wird aufgrund Anpassung 8 vorstehend gelöscht.

- Antrag 8 Der kantonale Wanderweg entlang der Lorze ist unbefestigt zu erhalten.  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.** Ist so vorgesehen und wird in den nachgelagerten Verfahren berücksichtigt.
- Antrag 9 Der Lorzenpark müsste die Bereiche des westlichen Freiraumbandes entlang der Alten Lorze sowie den lorzenahen östlichen Bereich (ausserhalb der Tennisplätze) inkl. der Spielplätze umfassen.  
**Beurteilung Baudepartement: Berücksichtigen.** Anpassung Situationsplan erforderlich. Der Quartiergestaltungsplan soll nur konzeptionelle Aussagen innerhalb des definierten Perimeters enthalten. Eintragungen ausserhalb des Perimeters dienen der Information, wie der Quartiergestaltungsplan in das Umfeld eingebettet und mit diesem vernetzt ist. Das Freiraumkonzept kann beibehalten werden, da dieses einen orientierenden Inhalt des Quartiergestaltungsplanes darstellt.
- Antrag 10 Der Freiraum ausserhalb des Quartiergestaltungsplanperimeters sollte als eigener Freiraumtyp bezeichnet werden, da er durchaus wichtige Funktionen erfüllt, aber andere Bedürfnisse und Nutzungen abdeckt als der eigentliche Lorzenpark.  
**Beurteilung Baudepartement: Nicht berücksichtigen.** Siehe Beurteilung zu Antrag 9 vorstehend.
- Antrag 11 Es sollte verstärkt auf die Problematik der ungenügenden Leistungsfähigkeiten (Anm. der Knoten) eingegangen und allfällige weitere Massnahmen aufgezeigt werden.  
**Beurteilung Baudepartement: Nicht berücksichtigen.** Aus Sicht des Baudepartements sind die Leistungsfähigkeiten ausreichend dargelegt und begründet. Weitere Massnahmen wie bspw. ein Kreisel am Knoten Choller-/Sumpfstrasse werden aufgezeigt. Im Strassenprojekt für den Ausbau der Chollerstrasse sind vertiefte Abklärungen erforderlich.
- Antrag 12 Es ist zwingend notwendig, über das Gebiet des Quartiergestaltungsplans ein Mobilitätskonzept zu entwickeln, mit dem das MIV-Verkehrsaufkommen reduziert werden könnte.  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.** Hat in den nachgelagerten Verfahren zu erfolgen. Die Einflussnahme ist beschränkt, da verkehrserzeugende Anlagen ausserhalb des Kompetenzbereichs der Stadt Zug liegen.
- Antrag 13 Im Regelwerk ist klar zu formulieren, ob für Wohnnutzungen der IGW der ES II oder der ES III massgebend ist.  
**Beurteilung Baudepartement: Berücksichtigen.** Siehe Anpassung 5 vorstehend.
- Empfehlung 1 Um die Vergleichbarkeit mit anderen Projekten und Bebauungsplänen zu ermöglichen, empfehlen wir die zusätzliche Berechnung der Parkplatzzahl nach VSS.  
**Beurteilung Baudepartement: Berücksichtigen.** Die Berechnung nach VSS ist im Bericht Beurteilung des Verkehrsaufkommens in Kapitel 3.4ff dargestellt. Im revidierten Bericht ist die Berechnung zudem über den gesamten Perimeter erfolgt.
- Hinweis 1 Beim nachgelagerten Erlass der einzelnen Bebauungspläne wird die Umweltverträglichkeit zu prüfen sein, sofern die Schwellenwerte von 500 Parkfeldern bzw. 7'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten werden.  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.** Allenfalls ist eine Prüfung der Umweltverträglichkeit bereits im nachgelagerten Projekt für den Ausbau der Chollerstrasse bzw. dem Baulinien- und Strassenplan vorgenommen werden.

- Hinweis 2 Der Quartiergestaltungsplan weist Widersprüche zum Freiraumkonzept auf. Der Lorzenuferweg wird im Situationsplan als bestehend aufgeführt, laut Freiraumkonzept soll dieser verschoben werden.  
**Beurteilung Baudepartement: Weg anpassen.** Der Situationsplan macht keine Aussagen über bestehende oder neue Anlagen. Der Weg entlang der Alten Lorze muss auf die Renaturierungsmassnahmen abgestimmt werden. Zur Verdeutlichung wird die Wegführung gemäss Freiraumkonzept übernommen.
- Hinweis 3 Für die Grünraum- und Parkgestaltung sowie die Dachbepflanzungen sind die Pflanzverbote gemäss Homepage des Landwirtschaftsamts zu beachten.  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.**
- Hinweis 4 Planungen welche das Waldareal tangieren müssen frühzeitig mit dem Amt für Wald und Wild abgesprochen werden.  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.**
- Hinweis 5 Die neue Strasse (Anm. die Chollerstrasse) muss bei den beachtlichen lärmempfindlichen Nutzungen die Planungswerte der ES III (bzw. die IGW der ES II) einhalten. Festlegungen der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen für das Strassenprojekt und für die Bebauungspläne sind zu koordinieren; zuständig ist die Stadt Zug.  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.** Wird in den nachgelagerten Verfahren geklärt.
- Hinweis 6 Für die geplanten neuen Wohnnutzungen im Quartiergestaltungsplan-Gebiet kann das AfU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich keine Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV (Lärmerleichterungen) in Aussicht stellen.  
**Beurteilung Baudepartement: Kenntnisnahme.**

### 7.3.5 Zusammenstellung Anpassung Situationsplan

- Knotenausbauten an Kantonsstrassen löschen.
- Oberirdische Parkfelder löschen.
- Ergänzung Legendeneintrag ÖV-Haltestellen bestehend / geplant (Lage schematisch).
- Freiraum Lorzenpark und Landwirtschaftsräume ausserhalb Perimeter löschen.
- Fussweg entlang Alte Lorze gemäss Freiraumkonzept anpassen.

### 7.3.6 Weitere Anpassungen

Beurteilung Verkehrsaufkommen: Nachführung Parkfeldberechnung und redaktionelle Anpassungen.

Freiraumkonzept: Bushaltestellen auf 25 m verlängern, Bypässe löschen.

Erläuterungsbericht: Nachführung und Ergänzungen aufgrund Anpassungen Regelwerk und Plänen. Neue Kapitel Bevölkerungsentwicklung und Schulraumplanung sowie öffentliche Mitwirkung.

**Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend, Stadt Zug**

Flächenberechnung für die Bauabwungspläne, Stand 16.09.2025

Bebauungsplan	Baubereich	Eigentümerinnen	GS-Nr.	aLF gemäss rechtskräftiger Zonierung und amtlicher Vermessung	Grundbucheinträge	massgebende aLF	pro Bauabwungsplan
A	2	Etter Söhne AG, Kollerstrasse 4, 6300 Zug	108	5'479 m²		5'479 m²	23'197 m²
	1	Pierre Sudan Leasing und Finanz AG, Baarerstrasse 5, 6300 Zug	2334	6'062 m²		6'062 m²	
		Korporation Zug, Poststrasse 16, 6300 Zug	3620	0 m²		0 m²	
	4	Paul Amrein AG, Kollerstrasse 1A, 6301 Zug (GS-Nr. 4440, Abgabe im Baurecht an Migrol AG)	4440	3'548 m²		3'548 m²	
			3559	1'933 m²		1'933 m²	
3	Weber-Vonesch AG, Chollerstrasse 3, 6300 Zug	3723	6'175 m²		6'175 m²		
B	1	Korporation Zug, Poststrasse 16, 6300 Zug	92	28'066 m²		28'066 m²	28'066 m²
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
C	0	Einwohnergemeinde Zug, Gubelstrasse 22, 6301 Zug	3763	0 m²		0 m²	32'495 m²
	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
7							
D	0	Einwohnergemeinde Zug, Gubelstrasse 22, 6301 Zug	3763	0 m²			21'292 m²
	1	Freiman Karl, Erbengemeinschaft Freimann Thomas Andreas, Schlattwäldli 4, 6331 Hünenberg Freimann Philip Werner, Letzl 25, 6300 Zug Freimann Susanne Margrit, hertistrasse 59, 6300 Zug	4301	6'200 m²		6'200 m²	
	2						
	3		3766	11'769 m²	-81 m²	11'688 m²	
	4	WWZ AG, Chollerstrasse 24, 6300 Zug	3767	3'323 m²	81 m²	3'404 m²	
E	0	Einwohnergemeinde Zug, Gubelstrasse 22, 6301 Zug	3456	0 m²		0 m²	29'251 m²
	1	Xaver Keiser Holzbau AG, Chollerstrasse 30, 6300 Zug	4129	5'065 m²		5'065 m²	
	2	Alpine Finanz Immobilien AG, Sägereistrasse 25, 8152 Glatbrugg (Opfikon)	3768	3'156 m²		3'156 m²	
	3	Stockwerkeigentum: Waltenspühl Erich, Wiesenweg 3, 6312 Steinhausen Dr. B. K. Bose Stiftung, Steinhauerstrasse 51, 6300 Zug SHI Haus der Homöopathie Holding AG, c/o SHI Homöopathie AG, Steinhauerstrasse 51, 6300 Zug	4439	2'200 m²		2'200 m²	
	4	Alfred Müller AG, Neuhofstrasse 10, 6340 Baar	3428	10'866 m²		10'866 m²	
	5						
	6	Stadler AG, Elektro und Telekommunikation, Chollerstrasse 35, 6301 Zug	56	4'349 m²		4'349 m²	
7	DORECO GmbH, Chollerstrasse 39, 6301 Zug	2887	3'615 m²		3'615 m²		

Total				134'301 m²		134'301 m²	134'301 m²
-------	--	--	--	------------	--	------------	------------

AZ	Zulässige aGF	Zulässige aGF pro Baubereich	Mehrnutzung (AZ 0.8)	20% preisgünstige Wohnflächen der Mehrnutzung	40% preisgünstiger Wohnraum bei minimalem Wohnanteil von 30%	40% preisgünstiger Wohnraum bei maximalem Wohnanteil von 70%
1.8	41'755 m²	9'862 m²	4'383 m²	877 m²	1'183 m²	2'761 m²
		10'912 m²	4'850 m²	970 m²	1'309 m²	3'055 m²
		9'866 m²	4'385 m²	877 m²	1'184 m²	2'762 m²
		11'115 m²	4'940 m²	988 m²	1'334 m²	3'112 m²
		3'592 m²	1'597 m²	319 m²	431 m²	1'006 m²
1.8	50'519 m²	10'129 m²	4'502 m²	900 m²	1'216 m²	2'836 m²
		5'058 m²	2'248 m²	450 m²	607 m²	1'416 m²
		10'052 m²	4'467 m²	893 m²	1'206 m²	2'814 m²
		4'054 m²	1'802 m²	360 m²	486 m²	1'135 m²
		5'295 m²	2'353 m²	471 m²	635 m²	1'483 m²
		12'338 m²	5'484 m²	1'097 m²	1'481 m²	3'455 m²
1.8	58'491 m²	12'333 m²	5'481 m²	1'096 m²	1'480 m²	3'453 m²
		5'052 m²	2'245 m²	449 m²	606 m²	1'415 m²
		6'532 m²	2'903 m²	581 m²	784 m²	1'829 m²
		11'336 m²	5'038 m²	1'008 m²	1'360 m²	3'174 m²
		5'700 m²	2'533 m²	507 m²	684 m²	1'596 m²
		10'406 m²	4'625 m²	925 m²	1'249 m²	2'914 m²
		7'132 m²	3'170 m²	634 m²	856 m²	1'997 m²
1.8	38'326 m²	5'464 m²	2'428 m²	486 m²	656 m²	1'530 m²
		5'696 m²	2'532 m²	506 m²	684 m²	1'595 m²
		14'222 m²	6'321 m²	1'264 m²	1'707 m²	3'982 m²
		6'817 m²	3'030 m²	606 m²	818 m²	1'909 m²
		6'127 m²	2'658 m²	532 m²	735 m²	1'716 m²
1.8	52'652 m²	9'117 m²	4'052 m²	810 m²	1'094 m²	2'553 m²
		5'681 m²	2'525 m²	505 m²	682 m²	1'591 m²
		3'960 m²	1'760 m²	352 m²	475 m²	1'109 m²
		13'311 m²	5'916 m²	1'183 m²	1'597 m²	3'727 m²
		6'247 m²	2'777 m²	555 m²	750 m²	1'749 m²
		7'828 m²	3'479 m²	696 m²	939 m²	2'192 m²
		6'507 m²	2'892 m²	578 m²	781 m²	1'822 m²

1.8	241'742 m²	241'742 m²	107'441 m²	21'488 m²	29'009 m²	67'688 m²
-----	------------	------------	------------	-----------	-----------	-----------

aLF für Freiflächen (§ 6 Abs. 4 BO) unter Berücksichtigung BGK	Spiel- und Freiflächen im Umfang von 15% der aLF	Angebot Spiel- und Freiflächen	Differenz
4'938 m²	741 m²		
5'671 m²	851 m²	3'300 m²	1'709 m²
0 m²			
2'986 m²	747 m²		
1'993 m²		2'934 m²	1'307 m²
5'866 m²	880 m²		
27'456 m²	4'118 m²	6'681 m²	2'563 m²
0 m²			
20'629 m²	3'094 m²	6'642 m²	3'548 m²
0 m²			
5'560 m²	834 m²	3'818 m²	865 m²
10'930 m²	1'640 m²		
3'198 m²	480 m²		
0 m²			
4'427 m²	664 m²		
2'682 m²	402 m²		
2'172 m²	326 m²	3'951 m²	1'107 m²
9'832 m²	1'475 m²		
3'521 m²	528 m²		
2'996 m²	449 m²		

114'857 m²	17'229 m²	27'326 m²	10'097 m²
------------	-----------	-----------	-----------

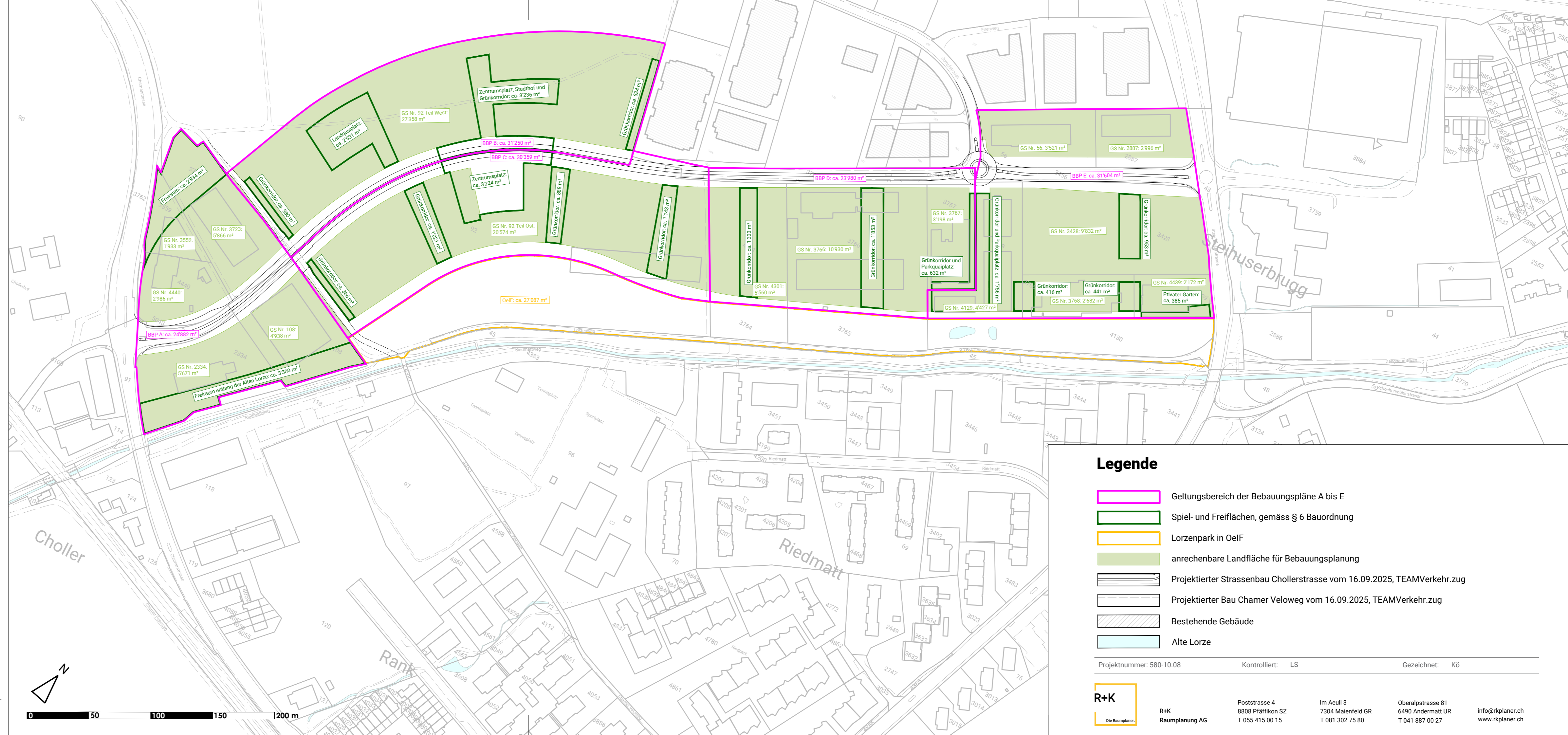
# Bebauungspläne

## Äussere Lorzenallmend

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG und gemäss § 7 Abs. 4 EG USG

### Situationsplan 1:2'000

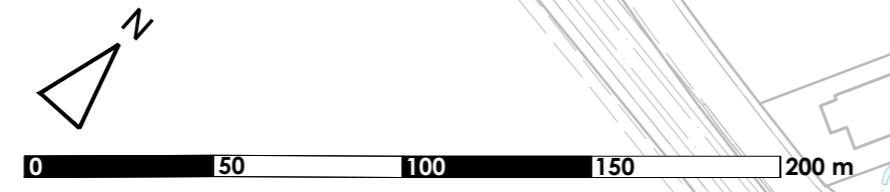
Anrechenbare Landfläche nach V PBG für Berechnung Freiflächen (§ 6 Abs. 4 BO) unter Berücksichtigung der projektierten Verkehrsflächen (BGK)



### Legende

- Geltungsbereich der Bebauungspläne A bis E
- Spiel- und Freiflächen, gemäss § 6 Bauordnung
- Lorzenpark in Oelf
- anrechenbare Landfläche für Bebauungsplanung
- Projektiertes Strassenbau Chollerstrasse vom 16.09.2025, TEAMVerkehr.zug
- Projektiertes Bau Chamer Veloweg vom 16.09.2025, TEAMVerkehr.zug
- Bestehende Gebäude
- Alte Lorze

Projektnummer: 580-10.08      Kontrolliert: LS      Gezeichnet: Kö



**Beilage 5: Behandlung kantonale Vorprüfung Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend»**

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Behandlung gemäss Besprechung vom 31.03.2025
			Kenntnisnahme, keine Anpassungen Berücksichtigen (Ergänzungen, Präzisierungen, Formelles)
1	2.1 Teiländerung Zonenplan und Bauordnung	<b>Vorbehalt:</b> Der Planausschnitt Zonenplanänderung ist entsprechend anzupassen, sodass dieser dem kantonalen Datenmodell entspricht.	<b>Berücksichtigen.</b> Dreiteiliger Erläuterungsplan (Informationsinhalt) beibehalten. Zonenplanänderung an das kantonale Datenmodell anpassen.
2	2.1 Teiländerung Zonenplan und Bauordnung	<b>Vorbehalt:</b> Die BsV ist in die verschiedenen Teilgebiete A bis E zu unterteilen, sodass klar ist, wo die Höhenanforderungen gemäss § 54c Abs. 3 Bst. d BO gelten.	<b>Berücksichtigen.</b>
3	2.1 Teiländerung Zonenplan und Bauordnung	<b>Vorbehalt:</b> Die vorliegende Zonenplanänderung und die Ortsplanungsrevision sind aufeinander abzustimmen. Diese verschiedenen Unstimmigkeiten müssen bereinigt werden. Die verschiedenen Planungen sind zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.	<b>Berücksichtigen.</b> Die Zonenplan- und Bauordnungsänderung läuft parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision und basiert daher auf der rechtsgültigen Bauordnung resp. Zonenplan. Sie bildet somit eine Planung ausserhalb der Ortsplanungsrevision.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Behandlung gemäss Besprechung vom 31.03.2025
4	2.1 Teiländerung Zonenplan und Bauordnung	<p><b>Vorbehalt:</b>                      Die Verkehrsfläche beim Zentrumsplatz ist anzupassen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>                      Der Zentrumsplatz ist eine öffentlich zugängliche Verkehrsfläche, die Stadt beabsichtigt den Erwerb im Rahmen des Perimeterplanverfahrens. Im Sinne des öffentlichen Strassenraums werden entlang der Hauptachse Chollerstrasse die Verkehrsflächen von Fassade bis Fassade festgelegt.</p>
5	2.2 Planungsbericht	<p>Abstimmung zur laufenden Ortsplanungsrevision, Abweichungen von der Regelbauweise und wesentliche Vorzüge hinsichtlich Architektur, Städtebau und Umgebung sind im eigenen Kapitel abzuhandeln.</p> <p><b>Vorbehalt:</b>                      Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p><b>Berücksichtigen.</b></p>
6	2.2 Planungsbericht	<p><b>Vorbehalt:</b>                      Im Planungsbericht ist zu ergänzen, inwiefern das dort erwähnte Studienverfahren die Voraussetzungen des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens i.S.v. § 32ter Abs. 1 Bst. b PBG erfüllt.</p>	<p><b>Berücksichtigen.</b>                      Städtebauliche Studie und deren Weiterbearbeitung als genügendes qualitätssicherndes Verfahren nach § 32ter Abs. 1 Bst. b PBG herleiten. In der Änderung Bauordnung § 54c Abs. 2 wird die Pflicht zum qualifizierten Projektwettbewerb festgelegt. Der Planungsbericht wird präzisiert.</p>

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Behandlung gemäss Besprechung vom 31.03.2025
7	3.1 Generelles  Bestimmungen A-E Kapitel 1 Ziff. 2, Energiekonzepte vom 13.05.2023 resp. 19.06.2023	<b>Vorbehalt:</b> Die begleitenden Dokumente sind in den Bestimmungen eindeutig zu bezeichnen.	<b>Berücksichtigen.</b>
8	3.2 Parkierung  Bestimmungen A-E Kapitel 4, Ziff. 16 Verkehrsgutachten	<b>Vorbehalt:</b> Die Anzahl Parkplätze für sämtliche Nutzungen auf dem Planungsgebiet «Äussere Lorzenallmend» ist auf maximal 2'250 zu beschränken. Die Bestimmungen der Bebauungspläne A bis E sind entsprechend anzupassen.	<b>Berücksichtigen.</b> Ergebnis der Besprechung mit dem Amt für Raum und Verkehr vom 19. Mai 2025 verarbeiten. Die Aufteilung der Differenz von 107 Parkfeldern erfolgt in den Perimetern A aufgrund der Zuweisung neu zum Standorttyps B (Reduktion um 54 Parkfelder) und im Perimeter C aufgrund des geplanten Primarschulhauses (Reduktion um 53 Parkfelder).
9	3.2 Parkierung  Situationsplan A-E Bestimmungen A-E Kapitel 4, Ziff. 20	<b>Vorbehalt:</b> In den Bestimmungen ist festzuhalten, dass alle Veloabstellplätze, auch Kurzzeitparkplätze, vorzugsweise überdacht sein sollen. Die Standorte der Veloabstellplätze sind in den Bebauungsplänen schematisch darzustellen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Die Verortung der Abstellplätze ist nicht stufengerecht. Für die nachgelagerten Projektplanungen ist ein Anordnungsspielraum erforderlich. In den Erschliessungskorridoren sollen aufgrund der Verkehrssicherheit, der Einordnung und der Versickerung keine überdachte Veloabstellplätze (Kurzzeitparkierung) erstellt werden. Der Planungsbericht wird präzisiert.
10	3.2 Parkierung  Bestimmungen A;D;E Kapitel 7, Ziff. 29	<b>Vorbehalt:</b> Die Bestimmung ist wie folgt zu ergänzen: «Bestehende oberirdische Parkfelder, welche aufgrund einer Etappierung aufgelöst werden, dürfen im Sinne eines Provisoriums auf dem eigenen Grundstück ersetzt werden. <b>Diese müssen zurückgebaut werden, sobald das eigene Grundstück ebenfalls gemäss</b>	<b>Berücksichtigen.</b>

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Behandlung gemäss Besprechung vom 31.03.2025
		<p><b>Bebauungsplan überbaut wird.</b> Diese Parkfelder dürfen nicht an Dritte vermietet werden.»</p>	
11	<p>3.3 Bus  Situationsplan A; B; C</p>	<p><b>Vorbehalt:</b> Die Länge der beiden Bushaltestellen an der Chollerstrasse ist auf 25 m lange Fahrzeuge auszurichten.</p>	<p><b>Berücksichtigen.</b> 1. Anpassung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes 2. Anpassung der Situationspläne Der Planungsbericht wird präzisiert.</p>
12	<p>3.4 Freiräume und Durchwegung  Situationsplan A-E, (Bestimmungen A-E) Kapitel 4, Ziff. 13-14 Freiraumplan</p>	<p><b>Vorbehalt:</b> Die Bebauungspläne und der Freiraumplan sind hinsichtlich Freiraumtypologie und Durchwegung zu ergänzen und aufeinander abzustimmen. Aus den Bebauungsplänen muss die öffentliche Durchwegung entnommen werden können.</p>	<p><b>Berücksichtigen.</b> 1. Ergänzung Pläne mit öffentlich zugänglichem Fuss- und Velowegnetz, Lesbarkeit berücksichtigen. 2. Verbindlichkeit des Dienstbarkeitsplans präzisieren. 3. Ergänzung Freiraumplan mit Begrifflichkeiten aus den Bebauungsplänen sowie vollständiger Legende. 4. Ergänzung Freiraumplan mit Schema zur Freiraumtypologie.</p>

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Behandlung gemäss Besprechung vom 31.03.2025
13	3.4 Freiräume und Durchwegung  <b>Bebauungsplan C</b> Situationsplan und Bestimmungen	<b>Vorbehalt:</b> Die kommunale Veloroute ist in den Bebauungsplänen als Beschlussinhalt aufzuführen. Das kantonale Wanderwegnetz sowie das kantonale Radstreckennetz sind in den Bebauungsplänen als Informationsinhalt aufzuführen. Der Belag des Wanderwegs ist nach Möglichkeit unbefestigt auszuführen.	<b>Teilweise berücksichtigen.</b> 1. Kommunale Veloroute als Beschluss- respektive kantonales Wander- und Velowegnetz als Informationsinhalt ergänzen. 2. Belag nicht auf Stufe Bebauungsplan regeln.
14	3.5 Kantonsstrasse  Planungsbericht Verkehrsgutachten	<b>Vorbehalt:</b> Der Anschlussbereich der städtischen Chollerstrasse ist gemäss dem kantonalen Projekt Knoten Chollermühle zu gestalten. Ein entsprechendes Vorprojekt wird durch das Tiefbauamt ausgearbeitet. <b>Vorbehalt:</b> Velomassnahmen an kantonalen Radstrecken: Ausbaustandard, Etappierung sowie die Bauzeit sind mit dem Tiefbauamt abzusprechen.	<b>Berücksichtigen.</b> 1. Bezug Vorprojekt. 2. Ergänzungen im Bericht zum Knoten Chollermühle und betreffend kantonale Radstrecken.
15	3.5 Kantonsstrasse  Freiraumplan Situationsplan A-E Bestimmungen A-E Kapitel 5, Ziff. 23	<b>Vorbehalt:</b> Bei Bäumen entlang der Kantonsstrasse sind die erforderlichen Abstände in allen Planunterlagen einzuhalten.	<b>Berücksichtigen.</b> Überprüfen / Anpassen Baumabstände gemäss kantonalen Ausführungsbestimmungen in allen Unterlagen unter Berücksichtigung «Projektierungshilfe: Abstände für Bäume entlang Kantonsstrassen».
16	3.5 Kantonsstrasse  Verkehrsgutachten	Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Leistungsfähigkeit für eine dreiarmlige LSA anstelle einer vierarmigen verwendet wurde. <b>Vorbehalt:</b> Die Berechnung ist nochmals zu prüfen.	<b>Berücksichtigen.</b> Anpassung Verkehrsgutachten gemäss aktueller Richtplanstudie.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Behandlung gemäss Besprechung vom 31.03.2025
17	3.5 Kantonsstrasse  Verkehrsgutachten	<b>Vorbehalt:</b> Beim Kreisel Bossard sind die Verkehrsmengen der Richtplanstudie aus «Ertüchtigung Chamer-Nordstrasse» zu berücksichtigen.	<b>Berücksichtigen.</b> 1. Aktuelle «kantonale Verkehrszahlen» und Strassenprojekt Kreisel Bossard einholen. 2. Anpassung Verkehrsgutachten gemäss aktueller Richtplanstudie zur «Ertüchtigung Chamer-Nordstrasse». 3. Anpassung UVP gemäss neuer Verkehrsverteilung. Berücksichtigung in allen Unterlagen.
18	3.5 Kantonsstrasse  Situationsplan A; E	<b>Vorbehalt:</b> Im Bebauungsplan A ist der «Auftaktbereich Chamerstrasse» und im Bebauungsplan E der «Auftaktbereich Steinhauserstrasse» ersatzlos zu streichen.	<b>Teilweise berücksichtigen.</b> Streichung Auftaktbereich Chamerstrasse Beibehaltung Auftaktbereich Steinhauserstrasse. Der Auftaktbereich Steinhauserstrasse wird so angepasst, dass er nicht im Bereich des kantonalen Strassenprojektes Steinhauserstrasse (Stand 19. April 2024) zu liegen kommt. Er ist bei der weiteren Projektierung in Koordination mit dem kantonalen Projekt zu entwickeln. Für Anlagen im Baulinienbereich ist danzumal ein Beseitigungsrevers zu vereinbaren. Anpassung Situationspläne, Ergänzung Planungsbericht betr. Beseitigungsrevers und Einhaltung der Abstände.
19	3.6 Baulinien  Situationsplan A-E; Bestimmungen A-E Kapitel 2, Ziff. 8	<b>Vorbehalt:</b> Die Baulinien (Farben, Signaturen, Ausdrücke) müssen den Richtlinien für die Ausarbeitung von Baulinien-, Niveaulinien- und Strassenplänen entsprechen.	<b>Berücksichtigen.</b> Die Kolonnadenbaulinie erfüllt den Zweck gemäss § 31 Abs. 1 PBG. Vorliegend handelt es sich um Kolonnaden, sinnverwandt mit Arkaden, für jene bestehen Baulinien, was im Bericht auszuführen ist. Übrige Darstellung der Baulinien (als Arkaden) richtlinienkonform korrigieren.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Behandlung gemäss Besprechung vom 31.03.2025
20	3.7 Lärm  Situationsplan A-E, Bestimmungen A-E	<b>Vorbehalt:</b> Die Lage der Tiefgaragen und deren Zufahrten ist im Rahmen der Bebauungsplanung lärmtechnisch zu optimieren.	<b>Kenntnisnahme.</b> Der Anordnungsbereich für Tiefgaragen-Einfahrten gründet auf den Vorgaben der Erschliessungskorridore und soll die nachgelagerten Wettbewerbsverfahren und Projektierung Spielraum schaffen. Die Lage soll deshalb nicht präzisiert werden. Der Planungsbericht wird präzisiert.
21	3.8 Wald  Freiraumplan	<b>Vorbehalt:</b> Die Umwandlung eines Walds in eine Parklandschaft ist mit der Waldgesetzgebung nicht vereinbar. Konzeptionelle Überlegungen dürfen die Walderhaltung nicht gefährden und sind mit der Waldplanung abzustimmen. Erfolgt die konzeptionelle Planung über Erholungswaldkonzepte, sind diese durch das Amt für Wald und Wild zu genehmigen. Bei Planungen, welche das Waldareal oder den Waldabstand tangieren, soll das Amt für Wald und Wild frühzeitig miteinbezogen werden.	<b>Kenntnisnahme.</b> Zonierung OeIF unbestritten. Statischer Waldgrenzen entlang GS 45 wurden am 14.Dezember 2024 festgelegt. 1. Ergänzung Planungsbericht Planungsprozess (Besprechungen mit Martina Brennecke und Urs Kämpf), Umsetzung des Lorzeparks (nachgelagert unter Einbezug des Amtes für Wald und Wild als Parklandschaft) und Grundlagen (Richtprojekt Renaturierung alte Lorze basiert auf dem kantonalen Leitbild Lorzenebene (2012), dem kommunalen Richtplan (2010), dem QGP Äussere Lorzenallmend (2017) und dem städtischen Freiraumkonzept Lorzepark (2023). 2. Abklärung, ob konzeptionelle Planung über Erholungswaldkonzept erforderlich. 3. Waldfeststellung im Freiraumplan sowie in Zonenplanänderung integrieren.
22	3.9.1 Bebauungsplan E  Planungsbericht Bestimmungen E Kapitel 5, Ziff. 23	<b>Vorbehalt:</b> Ziff. 23 Abs. 7 ist entweder offener zu formulieren oder gemäss der Erläuterung im Planungsbericht zu präzisieren.	<b>Berücksichtigen.</b> Vorgabe Heilkräutergarten beibehalten. Ergänzung der Herleitung im Interesse der Grundeigentümerschaft im Planungsbericht.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Behandlung gemäss Besprechung vom 31.03.2025
23	3.10 Umweltverträglichkeitsbericht	siehe Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB) «Teilrevision Nutzungsplanung, Äussere Lorzenallmend Stadt Zug» vom 19.September 2024.	<b>Kenntnisnahme.</b>
24	3.11 Geodaten  Zonenplan Situationsplan A-E	<b>Vorbehalt:</b> Die angepassten Geodaten der Zonenplananpassung und der Bebauungspläne sind nachzuliefern.	<b>Berücksichtigen.</b> Nachlieferung im nächsten Verfahrensschritt (Mitwirkungsverfahren).