Stadt Zug

Bebauungsplan
Äussere Lorzenallmend A

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

Bestimmungen

Stand: 1. Lesung Grosser Gemeinderat

Plan Nr. 7519.1 | Datum: 16.09.2025

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung: 11.06.2024

Der Stadtpräsident | Der Stadtscheiber

…… | ……

Von der Baudirektion vorgeprüft: 20.12.2024

Der Baudirektor

……

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. __: Bericht und Antrag des Stadtrats vom __.__.____

1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug: __.__.____

1. Publikation im Amtsblatt: Nr. __ vom __.__.____ und Nr. __ vom __.__.____

1. Öffentliche Auflage: __.__.____ – __.__.____

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. __: Bericht und Antrag des Stadtrats vom __.__.____

2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug: Nr. __ vom __.__.____

Der Präsident | Der Stadtschreiber

…… | ……

2. Publikation im Amtsblatt: Nr. __ vom __.__.____ und Nr. __ vom __.__.____

2. Öffentliche Auflage: __.__.____ – __.__.____

Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion genehmigt: __.__.____

……

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1	**Allgemeine Bestimmungen**	**5**
Ziff. 1	Geltungsbereich	5
Ziff. 2	Bestandteile	5
Ziff. 3	Zweck und Ziele	5
Kapitel 2	**Bebauung**	**6**
Ziff. 4	Gestaltung	6
Ziff. 5	Grundmasse	6
Ziff. 6	Baubereiche	6
Ziff. 7	Zwangsbaulinien	7
Ziff. 8	Arkadenbaulinien	7
Ziff. 9	Höhen	7
Ziff. 10	Dachgestaltung	7
Kapitel 3	**Nutzung**	**8**
Ziff. 11	Art der Nutzung	8
Ziff. 12	Preisgünstiger Wohnraum	8
Kapitel 4	**Erschliessung**	**9**
Ziff. 13	Grundsätze der Erschliessung	9
Ziff. 14	Erschliessungskorridore	10
Ziff. 15	Parkquai und Landquai	10
Ziff. 16	Parkierung	11
Ziff. 17	Mobilitätskonzept	11
Ziff. 18	Autoarme und autofreie Wohn- und Nutzungsformen	12
Ziff. 19	Abstellplätze für Motorräder und Kleinmotorfahrzeuge	12
Ziff. 20	Veloabstellplätze	12
Kapitel 5	**Freiraum**	**13**
Ziff. 21	Gestaltung	13
Ziff. 22	Freiräume und Plätze	13
Ziff. 23	Bepflanzung	13
Ziff. 24	Ausstattung	13
Kapitel 6	**Ver- und Entsorgung**	**14**
Ziff. 25	Energie und Klimaschutz	14
Ziff. 26	Entsorgung	14
Ziff. 27	Retention	14
Ziff. 28	Beleuchtung	14
Kapitel 7	**Etappierung**	**15**
Ziff. 29	Etappierung	15

Kapitel 8 Schlussbestimmungen 16
Ziff. 30 Änderungen 16
Ziff. 31 Inkrafttreten 16

Generelle Bestimmungen (für die Bebauungspläne A bis E alle identisch)
in **schwarzer** Schrift.

Bebauungsplanspezifische Bestimmungen in **violetter** Schrift.

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG[1] vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005[2], beschliesst:

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000 festgelegt.

Ziff. 2 Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Äussere Lorzenallmend A, Plan Nr. 7519.1, sind der Situationsplan im Massstab 1:1’000 und diese Bestimmungen.

2 Wegleitende Bestandteile sind der Freiraumplan im Massstab 1:1'000 vom 16.09.2025, das Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum vom 16.09.2025, das Betriebs- und Gestaltungskonzept Chollerstrasse vom 16.09.2025, das Energiekonzept Bebauungsplanperimeter A vom 13.05.2023 und der Dienstbarkeitsplan vom 28.05.2024.

3 Von den wegleitenden Bestandteilen kann vorbehältlich des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wieder eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Abweichungen sind im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Die Zuständigkeit für die gestalterische Beurteilung solcher Abweichungen ist bei der Stadtbildkommission.

4 Erläuternde Bestandteile sind der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung und das Verkehrsgutachten vom 16.09.2025.

5 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans.

Ziff. 3 Zweck und Ziele

1 Der Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend A, Plan Nr. 7519.1, sichert die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten.

2 Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines vielseitigen und attraktiven Stadtquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität für die Wohn- und Arbeitsnutzung;
- Verknüpfung öffentlicher Freiräume abseits der Hauptverkehrsachsen mit einem attraktiven Fuss- und Velowegnetz;

[1] BGS 721.11

[2] SRS 1.1-1

- Arealerschliessung mit einer siedlungsorientierten Chollerstrasse und davon abzweigenden Erschliessungskorridoren 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.

Kapitel 2 Bebauung

Ziff. 4 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.

Ziff. 5 Grundmasse

1 In den jeweiligen Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Kote Erdgeschoss	Maximale zulässige aGF	Bandbreite minimaler Anteil aGF preisgünstiger Wohnraum	
			Von	Bis
A 1	417.74 m ü. M.	10’912 m²	1’310 m²	3’060 m²
A 2	418.64 m ü. M.	9’862 m²	1’190 m²	2’770 m²
A 3	418.78 m ü. M.	11’115 m²	1’340 m²	3’120 m²
A 4	417.64 m ü. M.	9’866 m²	1’190 m²	2’770 m²

2 Pro Baubereich ist der Transfer von, respektive zu anderen Baubereichen im Umfang von maximal 20 % der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche zulässig. Der Transfer über die Chollerstrasse ist zulässig.

3 Der Transfer der anrechenbaren Geschossfläche ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

4 Die maximal zulässige aGF darf von technisch bedingten Flächen in Turmbauten im Umfang von maximal einem Technikgeschoss überschritten werden. Die Nutzungsbeschränkung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Ziff. 6 Baubereiche

1 Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Gebäude ergeben sich aus den im Situationsplan und den Schnitten definierten Baubereichen «Sockelbauten» und «Turmbauten».

2 Ab der ersten Bautiefe (10 m ab den Pflichtbaulinien) dürfen Gebäude innerhalb der Baubereiche zurückversetzt werden.

3 In den Bereichen ohne Pflichtbaulinie dürfen auskragende Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge höchstens 1.50 m über die Baubereiche hinausragen.

4 Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen frei.

5 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

6 In Erschliessungs- und Grünkorridoren ist ein Zusammenbau von unterirdischen Bauten mit Verbindungsgassen im zweiten Untergeschoss zulässig.

Ziff. 7 Zwangsbaulinien

1 Entlang der Zwangsbaulinien sind oberirdische Gebäude zu stellen.

2 Bei Fassaden entlang von Zwangsbaulinien sind keine auskragenden Gebäudeteile zulässig.

3 Bei gekrümmten Zwangsbaulinien können Gebäudefassaden mit ihrer Flucht maximal 1 m in den Baubereich zurückversetzt werden.

Ziff. 8 Arkadenbaulinien

1 Entlang der Arkadenbaulinien sind Kolonnaden mit einer lichten Höhe von 4.50 m und einer von Tiefe von 4 m mit Stützen vorzusehen. Es sind keine Abweichungen zulässig.

2 Die Ausbildung und das Raster der Stützen sind frei und werden von der Bauweise bestimmt. Die maximale Stützentiefe beträgt 0.50 m.

3 Die Begehbarkeit der Kolonnadenflächen für den Fussverkehr ist auf einer Durchgangsbreite von mindestens 2 m zu gewährleisten.

Ziff. 9 Höhen

1 Die bezeichnete Kote Erdgeschoss gilt innerhalb der Baubereiche als massgebendes Terrain.

2 Sockelbauten haben eine Höhe von 14 m inklusive Brüstung ab der Kote Erdgeschoss aufzuweisen.

3 Turmbauten dürfen die im Situationsplan bezeichnete, maximal zulässige Höhe ab Kote Erdgeschoss nicht überschreiten.

4 Die maximal zulässige Höhe der Turmbauten darf, mit Ausnahme von Kaminen, von keinem Gebäudeteil und keinen technisch bedingten Dachaufbauten sowie Installationen durchstossen werden.

Ziff. 10 Dachgestaltung

1 Gestaltungsgrundsatz ist eine intensiv begrünte Dachlandschaft auf den Sockelbauten und eine extensiv begrünte Dachlandschaft auf den Turmbauten mit einer stabilen Pflanzengesellschaft unter extensiver Bewirtschaftung.

2 Es sind nur Flachdächer zulässig.

3 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 erreicht wird.

4 Auf Sockelbauten sind technisch bedingte Dachaufbauten sowie Absturzsicherungen, Zugangsbeschränkungen und Geländemodellierungen um das Mass ihrer Mehrhöhe gegenüber der Brüstungshöhe ab der Fassadenflucht zurückzuversetzen.

5 Auf Sockelbauten sind Terrassennutzungen zulässig. Ihre Fläche darf maximal 15 % der angrenzenden Geschossfläche der Turmbauten betragen.

6 Auf Sockelbauten sind Oblichter zulässig. Ihre Fläche darf maximal 10 % der Dachfläche des Sockelgeschosses betragen.

7 Auf Sockelbauten sind Innenhöfe zulässig. Überdachungen sind transparent auszugestalten.

Kapitel 3 Nutzung

Ziff. 11 Art der Nutzung

1 Wohnnutzungen sind primär in der zweiten Bautiefe ab der Chollerstrasse, entlang des Parkquais und des Landquais vorzusehen. In der ersten Bautiefe (10 m ab der Pflichtbaulinie) entlang der Chollerstrasse sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig und primär in den Turmbauten anzuordnen.

2 In den Erdgeschossen entlang der Chollerstrasse, des Parkquais und des Auftaktbereichs Chamerstrasse sind auf die Freiräume abgestimmte Nutzungen anzustreben.

Ziff. 12 Preisgünstiger Wohnraum

1 Pro Baubereich ist bei Neubauten, Aufstockungen und Umnutzungen zu Wohnflächen mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen (aGF) gemäss Ziff. 5 Abs. 1, jedoch maximal im Umfang der Mehrausnutzung, als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Die Sicherung hat mittels Grundbuchanmerkung oder vertraglich zu erfolgen.

2 Als preisgünstig im Sinn dieser Bestimmung gelten Mietwohnungen, die eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

a) Sie entsprechen den Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes;

b) Die Mietpreise der Erstvermietung entsprechen den durch den Stadtrat mittels Verordnung festgelegten Anfangsmietzinsen. Für die Mietpreise der Erstvermietung sind unter Einhaltung der Gesamtsumme Abweichungen der einzelnen Anfangszinse bis maximal 10 % möglich;

c) Sie werden als innovative Wohnform erstellt und genutzt und unterliegen einer dauerhaften Kostenmiete;

d) Sie stehen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind.

3 Der preisgünstige Wohnraum muss innerhalb eines Baubereichs zeitgleich oder vor dem übrigen Wohnraum realisiert werden. Bei gleichzeitiger Überbauung mehrerer Baubereiche sind Verschiebungen möglich.

4 Anstelle von preisgünstigem Wohnraum kann in besonderen Fällen, insbesondere wenn dies aus Immissionsgründen oder städtebaulich geboten ist, im Erd- bzw. Sockelgeschoss preisgünstiger Gewerberaum für das auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichtete Kleingewerbe geschaffen werden.

5 Bestehende Mietwohnungen, die die Anforderungen an die Preisgünstigkeit gemäss Ziff. 12 Abs. 2 erfüllen, können vollumfänglich an die gemäss Ziff. 12 Abs. 1 zu erfüllende Quote angerechnet werden.

6 Verpflichtungen nach Ziff. 12 Abs. 1, 2, 4, und 5 sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch anzumerken. Soweit erforderlich sind sie auch vertraglich sicherzustellen.

7 Die Vergabe der preisgünstigen Wohnungen erfolgt gemäss der zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung gültigen Verordnung oder des Reglements des Stadtrates über den preisgünstigen Wohnungsbau.

8 Sollte bis zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung die Bauordnung der Stadt Zug keine Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau beinhalten und diesbezüglich keine Verordnung durch den Stadtrat vorliegen, so sind die Wohnungen gemäss den Bestimmungen der dannzumaligen eidgenössischen und kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung zu erstellen.

9 Sollte zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung das dannzumal geltende kommunale Recht betreffend Ziff. 12 Abs. 1 bis 6 für die Bauherrschaft günstiger sein, gelangt dieses zur Anwendung.

Kapitel 4 Erschliessung

Ziff. 13 Grundsätze der Erschliessung

1 Die Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr erfolgt über die Chollerstrasse, die Erschliessungskorridore, den Parkquai und den Landquai.

2 Im Minimum sind entlang der im Plan festgelegten Richtungspunkte öffentlich zugängliche Fuss- und Velowege zu erstellen.

3 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, die Anlieferung und die Blaulichtorganisationen erfolgt über die Chollerstrasse und die Erschliessungskorridore.

4 Es gelten unentgeltliche öffentliche Weg- und Nutzungsrechte gemäss Dienstbarkeitsplan.

5 Auf dem Landquai und Parkquai ist die Zirkulation für die Anlieferung nur in den im Situationsplan bezeichneten Abschnitten zulässig. Güterumschlag, Zufahrten in die Baubereiche und Parkierung sind auf dem Landquai und Parkquai nicht zulässig.

6 Einmündungen von Fahrbahnen in den Erschliessungskorridoren in die Chollerstrasse, den Park- und Landquai sind als Trottoirüberfahrten zu erstellen.

Ziff. 14 Erschliessungskorridore

1 Erschliessungskorridore bestehen aus beidseitigen Trottoirs und Servicebändern sowie zentraler Fahrbahn. Sie dienen als Zufahrt zu den Tiefgaragen und in die Baubereiche, der Anlieferung, dem Güterumschlag, der Notzufahrt für Blaulichtorganisationen, der Veloparkierung, der oberirdischen Kurzzeitparkierung von Personenwagen, dem Gebäudezugang, der Ver- und Entsorgung, als Standort für Unterflurcontainer, als Wendeplatz und der Retention.

2 Fussgängerflächen sind auf die umliegenden Niveaus und Beläge (Trottoir Chollerstrasse, Kolonnaden, Landquai, Parkquai) abzugleichen.

3 Die Durchfahrt zum Parkquai und Landquai ist für die Anlieferung und für die oberirdische Kurzzeitparkierung in den Erschliessungskorridoren direkt südlich der Velounterführung zulässig.

4 Tiefgaragenein- und ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Sie dürfen in einem Bereich von mindestens 20 m ab Anfang Erschliessungskorridor ab Chollerstrasse bis maximal 10 m vor Ende Erschliessungskorridor angeordnet werden.

5 Für die Baubereiche A 1 und A 2 ist im Baubewilligungsverfahren eine zweckmässige Anordnung der Tiefgaragenein- und ausfahrten aufzuzeigen.

Ziff. 15 Parkquai und Landquai

1 Der Parkquai und der Landquai dienen primär dem Fuss- und Veloverkehr, als Aufenthaltsbereich und der Retention. Temporäre Durchfahrten für die Anlieferung im Einbahnsystem und für die oberirdische Kurzzeitparkierung in den Erschliessungskorridoren direkt südlich der Velounterführung sind zulässig.

2 Fussgängerflächen sind auf die umliegenden Niveaus und Beläge der Erschliessungskorridore abzugleichen.

Ziff. 16 Parkierung

1 Für die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans sind maximal 353 Parkfelder zulässig. Diese teilen sich wie folgt auf die Baubereiche auf:

Baubereich	Maximal zulässige Parkfelder
A 1	92
A 2	84
A 3	94
A 4	83
Total	**353**

2 Die Parkfelder sind primär in Tiefgaragen anzuordnen.

3 In den Erschliessungskorridoren ist die Anordnung von oberirdischen Kurzzeitparkfeldern für Personenwagen in den Servicebändern zulässig. Sie dürfen auf 20 % der Länge der beiden Servicebänder angeordnet werden. Bruchteile sind aufzurunden.

4 In den Erschliessungskorridoren direkt südlich der Velounterführung sind je 4 oberirdische Kurzzeitparkfelder für BesucherInnen und Kundschaft in den Servicebändern zulässig.

5 Die Anzahl maximal zulässiger Parkfelder ist nach den folgenden Ansätzen und Anteilen am Grenzbedarf gemäss § 6 Parkplatzreglement aufzuteilen:

BewohnerInnen	60 % bis 80 %
Beschäftigte und Personal	40 %
BesucherInnen und Kundschaft	Max. 60 %

6 Der Transfer von Parkfeldern zwischen den Baubereichen ist zulässig. Der Transfer von Parkfeldern ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

7 Entlang der Chollerstrasse sind gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept maximal 3 zusätzliche, öffentliche Parkfelder auf Höhe des Baubereichs A 1 zulässig.

Ziff. 17 Mobilitätskonzept

1 Für jeden Baubereich ist im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept zur Bewilligung einzureichen. Darin sind die Aufteilung der Parkfelder auf die Nutzenden gemäss Ziff. 16 Abs. 5 und flankierende Massnahmen zur Verkehrslenkung aufzuzeigen. Zu prüfen sind insbesondere folgende Massnahmen:

- Schaffung von Carsharing-Angeboten;
- Realisierung einer benutzungsfreundlichen und räumlich optimierten Veloinfrastruktur (Ladestationen, Cargobikes, Mietvelos etc.);
- Mobilitätsvereinbarungen in Mietverträgen mit Unternehmungen;
- Autoverzichtserklärungen in Mietverträgen für BewohnerInnen;
- Sicherstellung Controlling.

2 Parkfelder für BesucherInnen, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

3 Die Stadt Zug sichert die Massnahmen mit Nebenbestimmungen in der Baubewilligung.

Ziff. 18 Autoarme und autofreie Wohn- und Nutzungsformen

1 Autoarme und autofreie Wohn- und Nutzungsformen sind zulässig.

2 Voraussetzung für eine Reduktion des Parkfeldangebots für Personenwagen ist der Nachweis im Mobilitätskonzept.

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

Ziff. 19 Abstellplätze für Motorräder und Kleinmotorfahrzeuge

1 Der erforderliche Bedarf an Parkfeldern für Motorräder und Kleinmotorfahrzeuge beträgt zusätzlich mindestens 10 % der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen gemäss Ziff. 16.

2 Bei besonderen Verhältnissen (spezielle Nutzungen, Mobilitätskonzept etc.) kann auf begründetes Gesuch hin eine Reduktion oder Erhöhung des erforderlichen Bedarfs im baurechtlichen Entscheid bewilligt werden.

Ziff. 20 Veloabstellplätze

1 Für die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans sind mindestens 877 Veloabstellplätze zu erstellen.

Abstellplätze kurzzeit	Abstellplätze langzeit	Total Veloabstellplätze
358	519	877

2 Die minimale Anzahl Veloabstellplätze gemäss Abs. 1 darf unterschritten werden, wenn der effektive Bedarf gemäss Bedarfsermittlung nach VSS-Norm[1] tiefer liegt.

3 Das Anlagesystem ist gemäss VSS-Norm[2] auf den Standort und die Nutzungen abzustimmen.

4 Für Beschäftigte sind bei Realisierung einer Bauetappe mindestens 60 % des Bedarfs der Bauetappe zu erstellen. Der verbleibende Bedarf ist entsprechend der Nachfrage zu erstellen. Im Baugesuch ist das Anlagesystem des gesamten Bedarfs nachzuweisen.

[1] Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

[2] Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

Kapitel 5 Freiraum

Ziff. 21 Gestaltung

1 Gestaltungsgrundsatz ist eine besonders hohe gestalterische Qualität, unter Berücksichtigung einer klimaoptimierten Stadtentwicklung und der verschiedenen Nutzungsansprüchen. Es gelten die Grundsätze der ökologischen Infrastruktur.

2 Die Umsetzung des Freiraumplans und des Regelwerks Dachbegrünung und Freiraum ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Gutachten einer qualifizierten Fachperson nachzuweisen.

3 Es sind grundsätzlich keine Einfriedungen zulässig. Zugangsbeschränkungen zu Innenbereichen auf Erdgeschossniveau (Innenhöfe, Hallen, Atrien) sind zulässig.

Ziff. 22 Freiräume und Plätze

1 Private Freiräume können in Innenhöfen, Hallen, Atrien und auf Dachterrassen angeboten werden.

2 Die öffentlich zugänglichen Frei- und Grünräume sind durch die Stadt oder im Auftrag der Stadt zu pflegen und zu unterhalten.

3 Der Parkquai ist über die Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A, C, D und E einheitlich zu gestalten. Er ist als Flanierzone auszubilden.

4 Der Landquai ist über die Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A und B einheitlich zu gestalten. Er ist als Flanierzone auszubilden.

5 Der Freiraum entlang der Alten Lorze dient der Erholung und Freihaltung des Naturraums, als Biodiversitätsförderfläche, als Frischluftkorridor und der Retention.

6 Der Freiraum ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu erstellen und dauernd in seinem Zweck zu erhalten. Die Vegetationsflächen schirmen den Freiraum von der Chamerstrasse ab.

Ziff. 23 Bepflanzung

1 An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte, alterungsfähige und bodengebundene Baumpflanzungen vorzusehen.

2 Für die Bepflanzung sind der Freiraumplan im Massstab 1:1'000 und das Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum wegleitend.

Ziff. 24 Ausstattung

Die Möblierung des Strassenraums Chollerstrasse, der Erschliessungskorridore, des Parkquais und des Landquais sind gemäss den Vorgaben der Stadt Zug auszuführen.

Kapitel 6 Ver- und Entsorgung

Ziff. 25 Energie und Klimaschutz

1 Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist auf Basis des Energiekonzepts nachzuweisen, wie bei den Neubauten die Kriterien und Indikatoren des jeweils gültigen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards erfüllt werden.

2 Dachflächen sind zur Stromproduktion zu nutzen. Begehbare oder intensiv begrünte Dachflächen und technisch bedingte Dachaufbauten müssen nicht zur Stromproduktion genutzt werden. Bei Fassadenflächen ist die Nutzung zur Stromproduktion zu prüfen.

3 Nach Möglichkeit sind ressourcenschonende Baustoffe zu verwenden. Die Verwendung von rezyklierten und kreislauffähigen Materialien ist zu prüfen.

4 Der Stadtrat legt gestützt auf dem Umweltverträglichkeitsbericht Äussere Lorzenallmend vom 16.09.2025 im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen umweltrechtlichen Auflagen fest.

Ziff. 26 Entsorgung

Pro Baubereich ist ein Entsorgungskonzept zur Bewilligung einzureichen. An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind besonders gut in die Umgebung eingeordnete Unterflurcontainer vorzusehen. Für die Projektierung sind die entsprechende Wegleitung und das Abfallreglement des Zweckverbands der Zuger Einwohnergemeinden massgebend.

Ziff. 27 Retention

1 Mit jedem Bauvorhaben sind die erforderlichen Retentionsanlagen nachzuweisen. Dabei sind mindestens 90 % des anfallenden Regenwassers innerhalb des Baubereichs zurückzuhalten.

2 Die Entwässerung der Chollerstrasse hat über parallel zur Fahrbahn angelegte Versickerungsmulden und über ergänzende Notüberläufe zu erfolgen, welche in den unter der Fahrbahn gelegenen Retentionskörper geleitet werden.

3 Erschliessungskorridore sind als Retentionsflächen mit Notüberläufen und unterirdischen Retentionskörper auszugestalten.

4 Die Entwässerung des Parkquais hat über die Vegetationsfelder, welche via Retentionskörper in den Lorzepark geleitet werden, beziehungsweise über die Schulter zu erfolgen.

5 Die Entwässerung des Landquais hat über die Vegetationsfelder mit ergänzenden Notüberläufen, welche in den unter dem gemeinschaftlichen Freiraum gelegene Retentionskörper geleitet werden, beziehungsweise über die Schulter zu erfolgen.

Ziff. 28 Beleuchtung

1 Die Beleuchtung ist gemäss SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» auszuführen.

2 Im Endausbau der Bebauung ist die Chollerstrasse mit Seilspannleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von rund 6 m mit rund 30 m Abstand zu beleuchten. Dazu sind durch die Bauherrschaft Vorkehrungen für von aussen zugänglichen Sicherungskästen auf Erdgeschossniveau, für die Verankerung an Fassaden sowie Leerrohre zu treffen.

3 Solange keine beidseitige Bebauung der Chollerstrasse im Sinne der Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend besteht, ist die Chollerstrasse mit zweiarmigen Kandelabern zu beleuchten.

Kapitel 7 Etappierung

Ziff. 29 Etappierung

1 Der Bebauungsplan kann in Etappen realisiert werden. Jede Etappe umfasst zumindest einen vollständigen Baubereich sowie die daran angrenzende Umgebung mit Erschliessung und hat einen funktional und städtebaulich überzeugenden Zwischenstand unter Einbezug des Freiraumplanes und unter Berücksichtigung des Zwecks und der Ziele aufzuweisen.

2 Die Erschliessung muss bei jeder Etappe gewährleistet sein. Verunmöglichen bestehende Bauten und Anlagen die vorläufige Umsetzung der Umgebung mit Erschliessung gemäss Bebauungsplan, ist eine abweichende Ausgestaltung der Umgebung mit Erschliessung zulässig. Die definitive Umgebung mit Erschliessung gemäss Bebauungsplan ist spätestens mit Fertigstellung der funktional zusammenhängenden Etappen umzusetzen.

3 Bei Abbrüchen und Veränderungen sind temporäre Nutzungen, Bauten und Anlagen zulässig. Diese können von den Bestimmungen und Beschlüssen im Bebauungsplan abweichen. Wenn die durch Abbrüche und Veränderungen frei werdenden Flächen nicht für bauliche Provisorien benötigt werden, sind temporäre Freiraumnutzungen oder Brachen mit hohem ökologischem Wert vorzusehen.

4 Bestehende oberirdische Parkfelder, welche aufgrund einer Etappierung aufgelöst werden, dürfen im Sinne eines Provisoriums auf dem eigenen Grundstück ersetzt werden. Diese müssen zurückqebaut werden, sobald das eigene Grundstück ebenfalls gemäss Bebauungsplan überbaut wird. Diese Parkfelder dürfen nicht an Dritte vermietet werden.

5 Die in § 72 Abs. 2 PBG festgeschriebene Bestandesgarantie gilt auch für bestehende Bauten und Anlagen, welche dem Bebauungsplan nicht entsprechen.

Kapitel 8 Schlussbestimmungen

Ziff. 30 Änderungen

Bei der Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Ziff. 31 Inkrafttreten

1 Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung der Baudirektion resp. des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft[1].

2 Zur Sicherstellung des Gesamtkonzepts wird der Bebauungsplan Nr. 7519.1 grundsätzlich erst wirksam, wenn die Bebauungspläne Nrn. 7519.2, 7519.3, 7519.4 und 7519.5 in Rechtskraft erwachsen sind. Treten einzelne oder mehrere dieser Bebauungspläne (Nrn. 7519.2, 7519.3, 7519.4 und 7519.5) jedoch aus Gründen nicht in Kraft, die nicht das Gesamtkonzept betreffen, wird die Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 7519.1 nicht gehemmt.

[1] Genehmigt durch die Baudirektion resp. den Regierungsrat des Kantons Zug am xx.xx.xxxx; Inkraftsetzung auf den xx.xx.xxxx