

Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend

Bau- und Planungskommission vom 30. September 2025



Gäste

- **Gabriela Barman**, Stadtarchitektin / Abteilungsleiterin Städtebau und Planung
- **Kerstin Veit**, Projektleiterin Stadtplanung
- **Christine Falk**, Mitglied der Geschäftsleitung, Nipkow Landschaftsarchitektur
- **Adrian Arquisch**, Partner, TEAMverkehr AG

Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend

Agenda

Ausgangslage

Prozessrückblick / Chronologie

Übersicht Unterlagen

Parameter der Bebauungsplanung

Elemente Freiraum

Bebauung und Nutzung

Erschliessung und Parkierung

Ausblick auf das Weitere Vorgehen

Ausgangslage

Kantonale und kommunale Rahmenbedingungen



Kantonaler Richtplan: Gebiet für Verdichtung I (AZ 2.0)



Kommunale Hochhauszone III (bis 50m)

Prozessrückblick

Quartiergestaltungsplan
Äussere Lorzenallmend

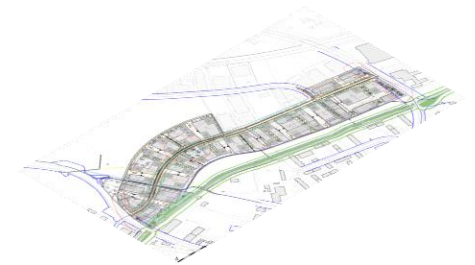


Ordentliche Bebauungspläne
Äussere Lorzenallmend

Behördenverbindlich Sicherung
der wesentlichen Inhalte

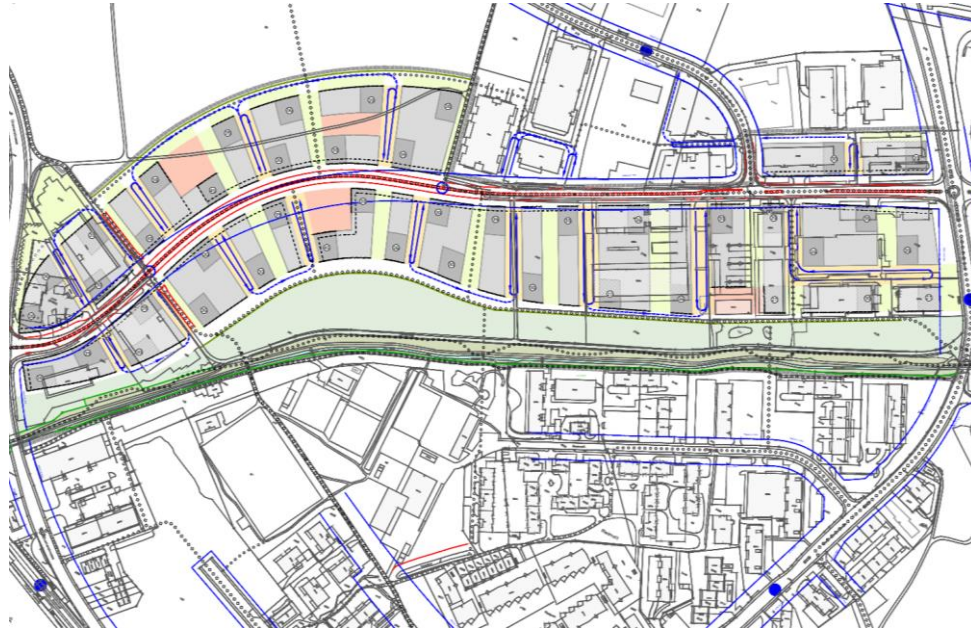
- Bebauungsstruktur
- Baufelder und Baulinien
- Erschliessung
- Freiräume

Grundeigentümergeverbindlich
Konkretisierung der Inhalte



Chronologie

Von der Studie zum QGP



- 2007 Städtebauliche Studie Büro :mlzd /nla
- 2008 Festsetzung erster Quartiergestaltungsplan (QGP)
- 2012/2017 Weiterbearbeitung Städtebauliche Studie Büro :mlzd /nla
- 2017 Festsetzung zweiter Quartiergestaltungsplan

Ausschnitt rechtskräftiger QGP Äussere Lorzenallmend, Plan Nr. 6909

2008

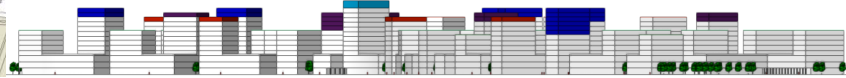
2017

Chronologie

Erarbeitung Grundlagen für die Planungsinstrumente



- 2018 Betriebs- und Gestaltungs-konzept (BGK) Chollerstrasse
- 2020 Anpassung kantonaler Richtplan
- 2021 Hochhausstudie :mlzd
- 2021 Standortsuche Primarschulhaus
- 2022 Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum
- 2023 Initiative 2000 Wohnungen
- 2024 Kantonale Vorprüfung



2008

2017

2018

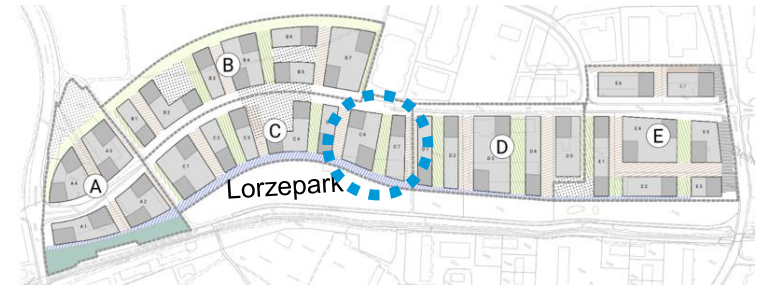
2020

2021

2022

Chronologie

Machbarkeit Standort Primarschulhaus



Primarschulhaus mit 1½ Züger inkl.
überdachter Aussenraum und Turnhalle

2008

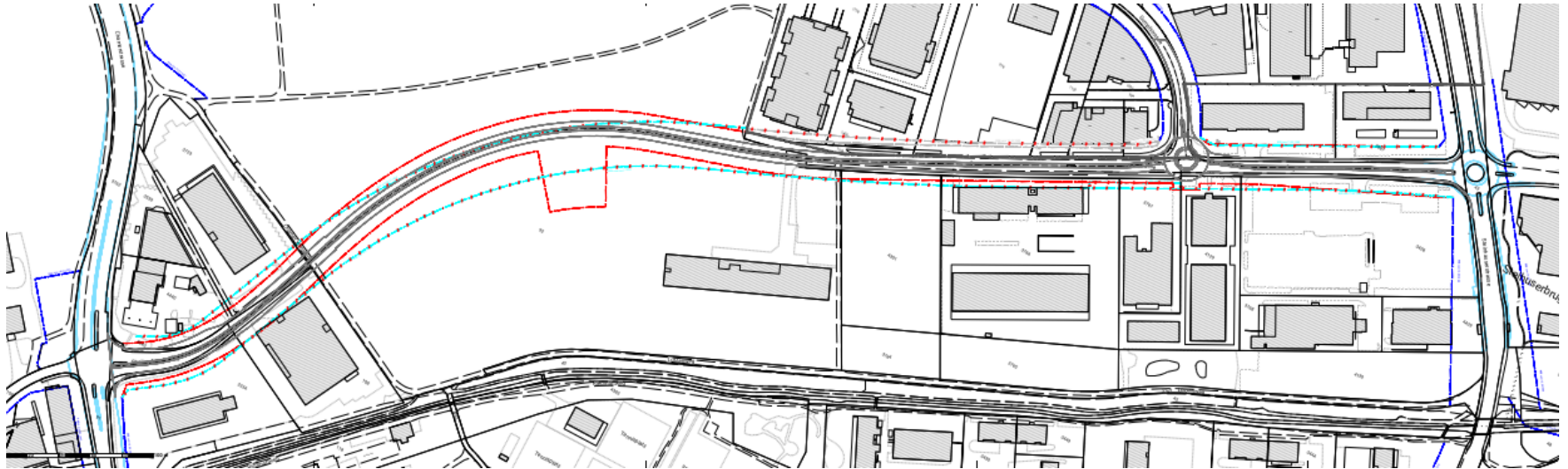
2017 2018

2020

2021

Aktuell

Festsetzung Baulinienplan Chollerstrasse, 16.09.2025



2008

2017

2018

2020

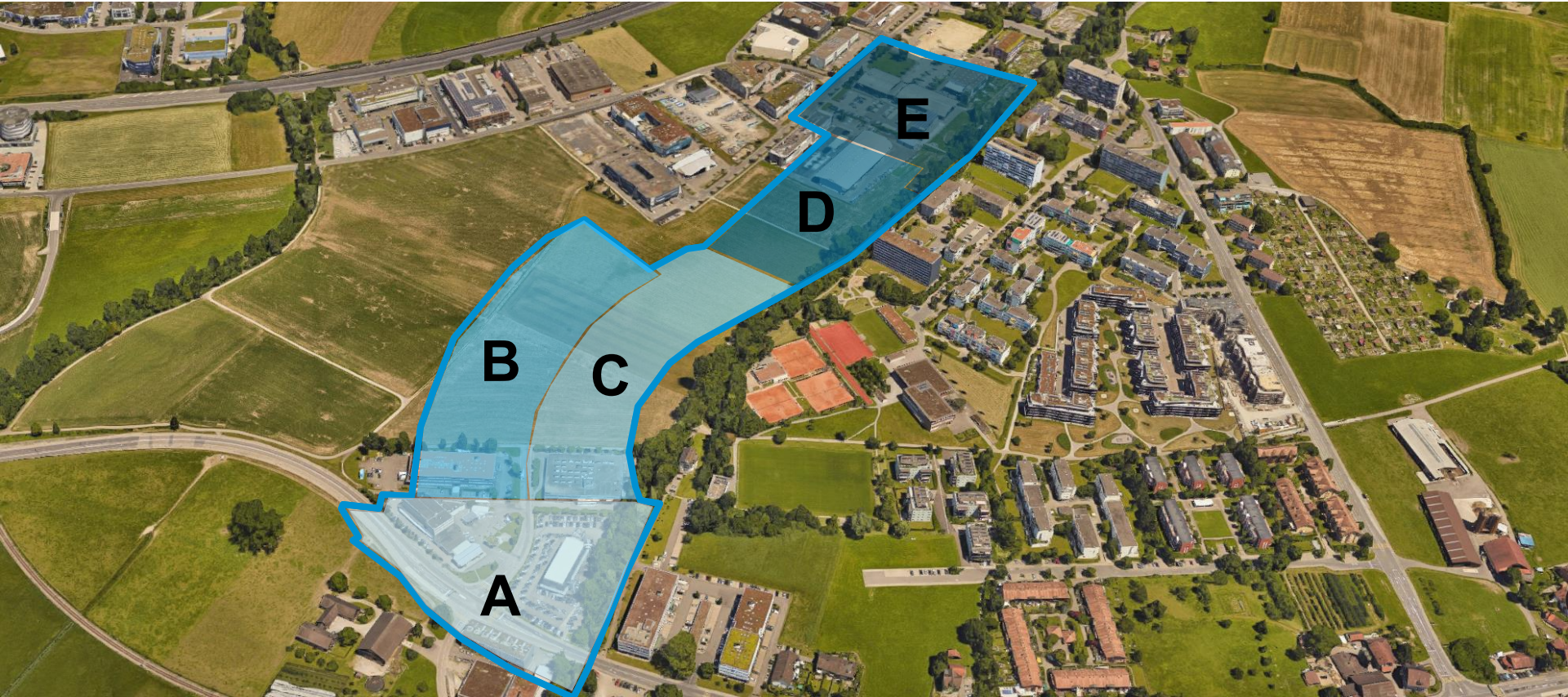
2021

2022

2025

Übersicht Unterlagen

Entwicklungsprozess



Übersicht Unterlagen

Bestandteile Änderung Nutzungsplanung

Bestandteile Änderung Nutzungsplanung

- Änderung Bauordnung § 54c
Bauzone mit speziellen Vorschriften
(BsV) Äussere Lorzenallmend
- Zonenplanänderung, Plan Nr. 7812,
mit Umweltverträglichkeitsbericht
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Beurteilung des
Umweltverträglichkeitsberichts durch
das Amt für Umweltschutz des
Kantons Zug

Bestandteile Bebauungsplanung

Verbindlich (zu beschliessen)

- 5x Bestimmungen
- 5x Situationsplan 1:1'000

Wegleitend

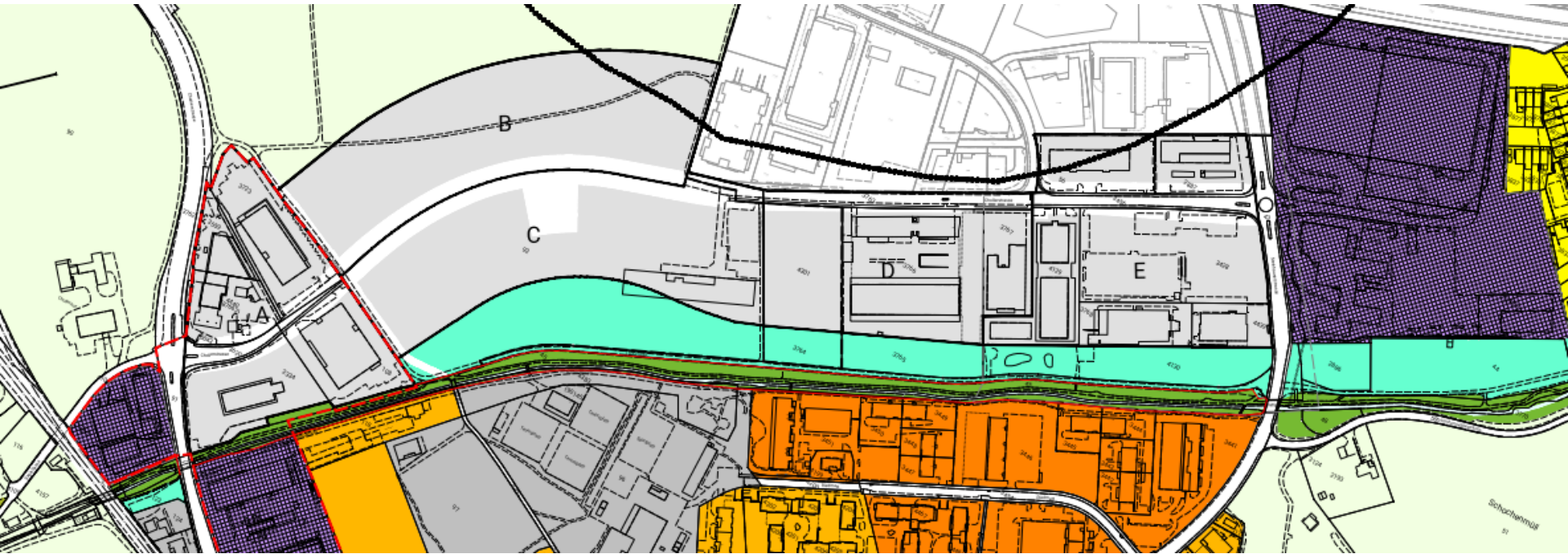
- Freiraumplan 1:1'000
- Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum
- BGK Chollerstrasse
- Energiekonzept A / äussere Lorzenallmend
- Dienstbarkeitsplan

Orientierend / Erläuternd

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Verkehrsgutachten

Übersicht Unterlagen

Bestandteile Änderung Nutzungsplanung



Übersicht Unterlagen

Bestandteile Änderung Nutzungsplanung

Stadt
Zug
Änderung Bauordnung
Äussere Lorzenallmend
im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Kanton Zug

§ 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend

Stand: 1. Lesung Grosser Gemeinderat

	Datum: 16.09.2025
Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung: Der Stadtpräsident	11.08.2024 Der Stadtschreiber
.....
Von der Baudirektion vorgeprüft: Der Baudirektor	20.12.2024
.....
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. __: 1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom ____
1. Publikation im Amtsblatt:	Nr. __ vom ____
1. Öffentliche Auflage:	_____ - _____
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. __: 2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom Nr. __ vom ____
Der Präsident	Der Stadtschreiber
.....
2. Publikation im Amtsblatt:	Nr. __ vom ____
2. Öffentliche Auflage:	_____ - _____
Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion genehmigt:	_____
.....

4. Kapitel: Zonenvorschriften

1. Abschnitt: Bauzonen

§ 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) Ausnützungsziffer (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.

Übersicht Unterlagen

Bestandteile Bebauungsplanung

Bestandteile Änderung Nutzungsplanung

- Änderung Bauordnung § 54c
Bauzone mit speziellen Vorschriften
(BsV) Äussere Lorzenallmend
- Zonenplanänderung, Plan Nr. 7812,
mit Umweltverträglichkeitsbericht
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Beurteilung des
Umweltverträglichkeitsberichts durch
das Amt für Umweltschutz des
Kantons Zug

Bestandteile Bebauungsplanung

Verbindlich (zu beschliessen)

- 5x Bestimmungen
- 5x Situationsplan 1:1'000

Wegleitend

- Freiraumplan 1:1'000
- Regelwerk Dachbegrünung und Freiraum
- BGK Chollerstrasse
- Energiekonzept A / äussere Lorzenallmend
- Dienstbarkeitsplan

Orientierend / Erläuternd

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Verkehrsgutachten

Parameter der Bebauungsplanung

- Erstmalige Stadtteilentwicklung in dieser Grössenordnung am Westrand der Stadt & grösste Baulandzonenreserve mit rund 18 ha
- Attraktives und gut durchwegtes Stadtquartier
- Klimaoptimierte Stadtentwicklung
- Dichte 1.8 / zulässige aGF: ca. 240'000 m²
- 40 % preisgünstiger Wohnraum: 29'000–67'000 m²
- Ausbau der Chollerstrasse
- Neuer städtischer Freiraum: "Lorzepark" (angrenzend zum Bebauungsplanperimeter)

Ausschnitt Übersicht über die 5 Bebauungspläne der Perimeter A bis E



Parameter der Bebauungsplanung

Zielbild Städtebau: Sockelbauten und Hochpunkte



Parameter der Bebauungsplanung

Zielbild Freiraum

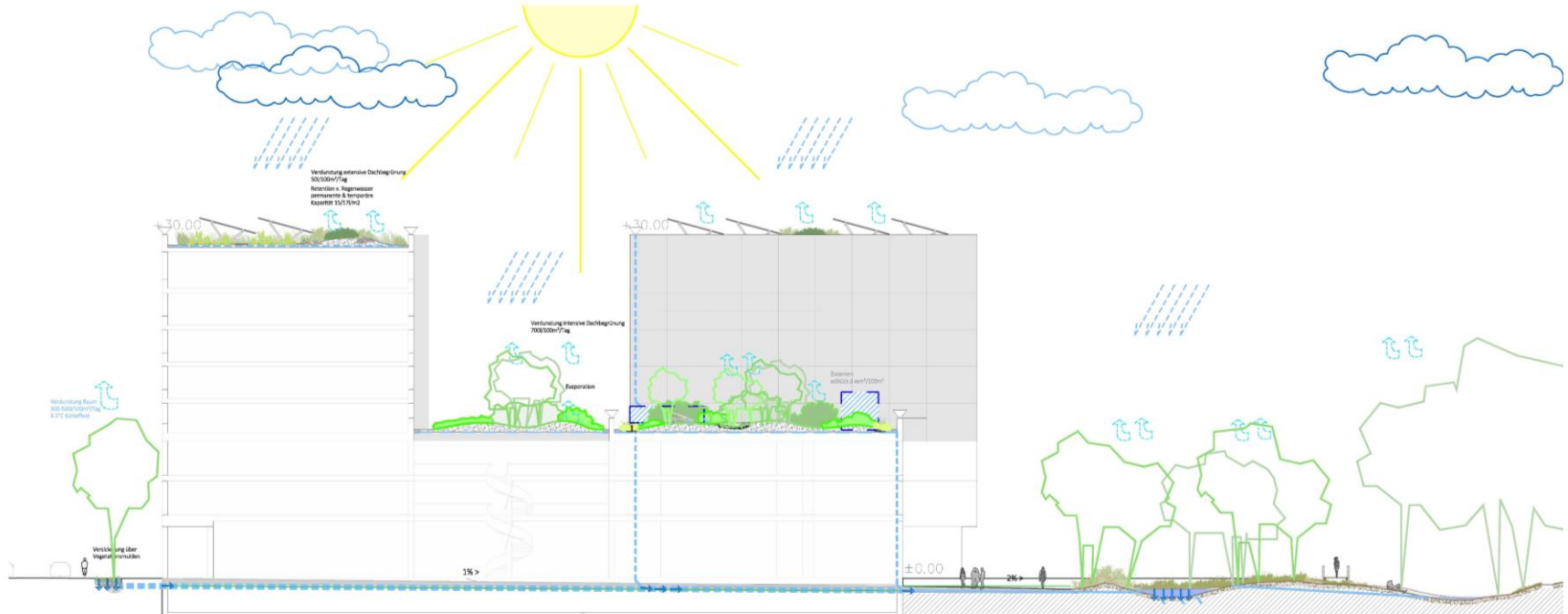
- Robustes, klimaoptimiertes Freiraumkonzept
- Vernetzung von Stadt- und Landschaftsraum
- Aufenthaltsbereiche & natürliche Beschattung
- Begrünte Dächer & Regenwassermanagement
- Beitrag zu Biodiversität & Stadtklima



Elemente Freiraum

Regenwassermanagement & Stadtklima

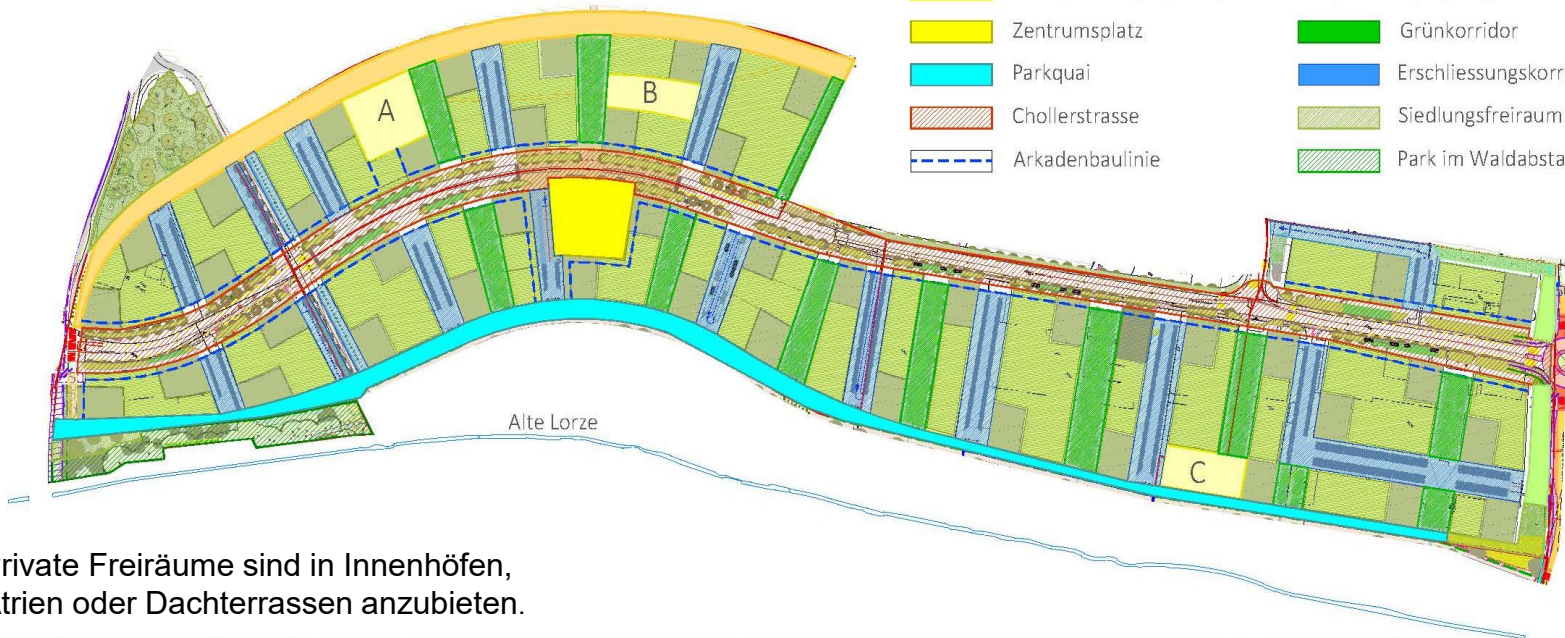
Diagramm Regenwassermanagement & Stadtklima



Elemente Freiraum

Freiraumschema

- | | |
|--|---|
|  Landquai |  Auftaktbereich Steinhauserstrasse |
|  Platz [A Landquaiplatz B Stadthof C Parkquaiplatz] |  Grünkorridor |
|  Zentrumsplatz |  Erschliessungskorridor |
|  Parkquai |  Siedlungsfreiraum |
|  Chollerstrasse |  Park im Waldabstand |
|  Arkadenbaulinie | |

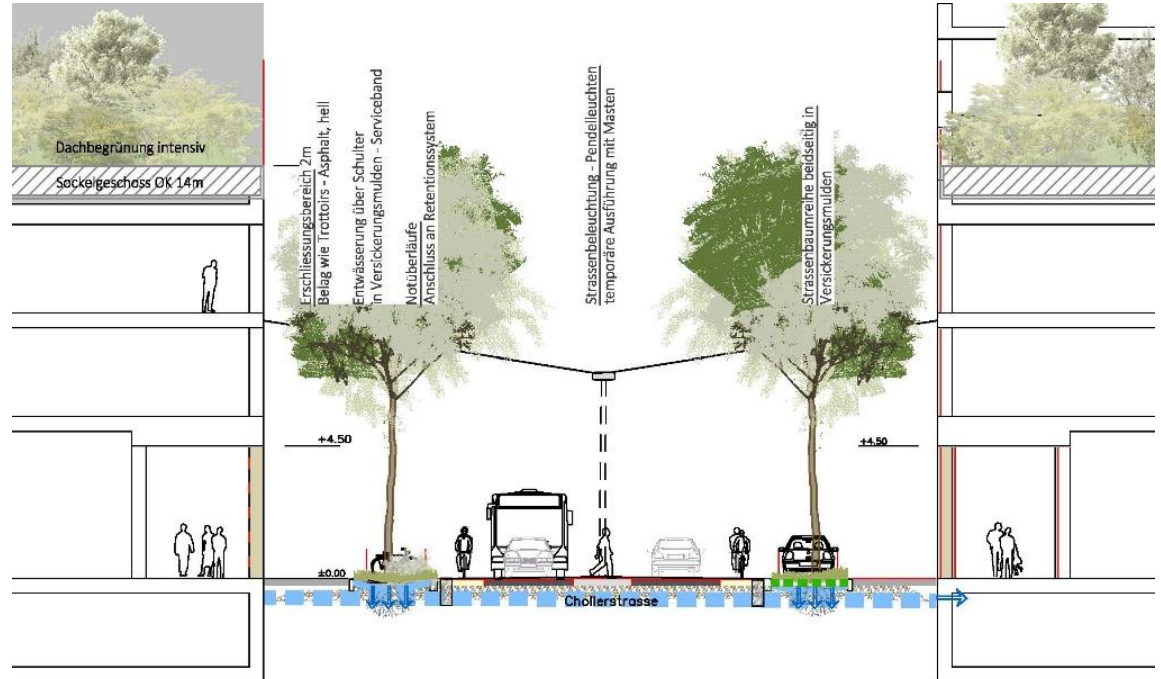


Private Freiräume sind in Innenhöfen,
Atrien oder Dachterrassen anzubieten.

Elemente Freiraum Chollerstrasse

- Leistungsstarke Hauptachse des neuen Quartiers
- Optimale Organisation: ÖV, MIV, Anlieferung, Fuss- & Veloverkehr
- Gute Vernetzung mit übergeordneten Verbindungen
- Wegleitendes Betriebs- & Gestaltungskonzept
- Freiräumliche Rahmenbedingungen geregelt

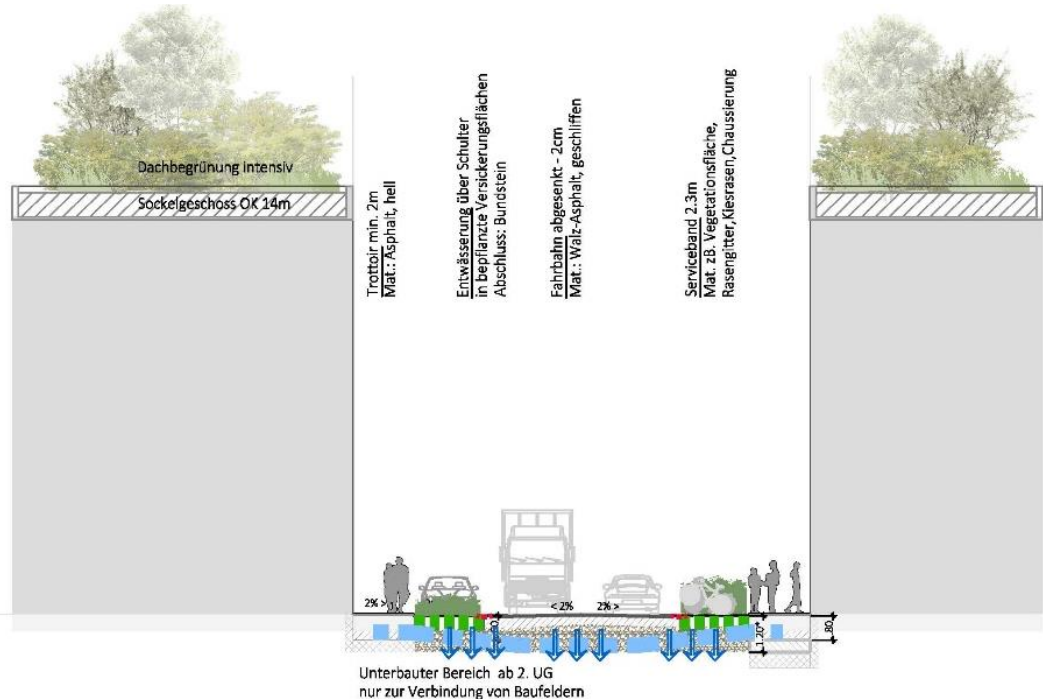
Schemaschnitt Chollerstrasse



Elemente Freiraum Erschliessungskorridore

- Verkehrsorientierte Raumkorridore mit Trottoirs
- Zufahrten zu Tiefgaragen & Baufeldern
- Einbahnverkehr für Anlieferung
- Kurzzeit- & Veloparkierung, Güterumschlag
- Servicebänder für Infrastruktur & Retention
- Regenwassermanagement über modellierte Oberflächen

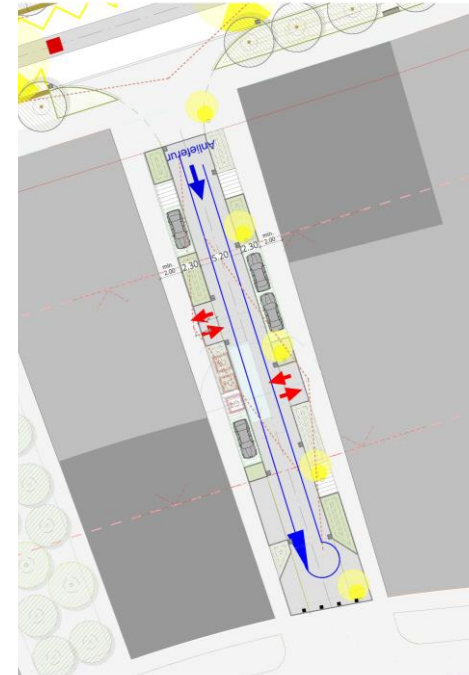
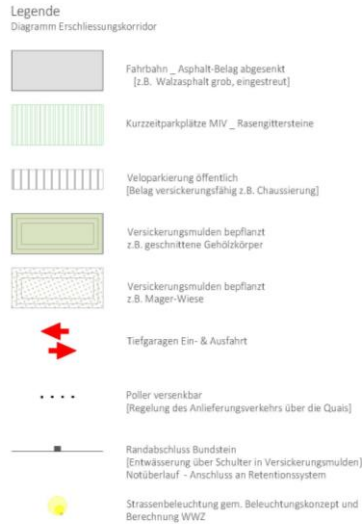
Schemaschnitt Erschliessungskorridor



Elemente Freiraum Erschliessungskorridore

- *Verkehrsorientierte Raumkorridore mit Trottoirs*
- *Zufahrten zu Tiefgaragen & Baufeldern*
- *Einbahnverkehr für Anlieferung*
- *Kurzzeit- & Veloparkierung, Güterumschlag*
- *Servicebänder für Infrastruktur & Retention*
- *Regenwassermanagement über modellierte Oberflächen*

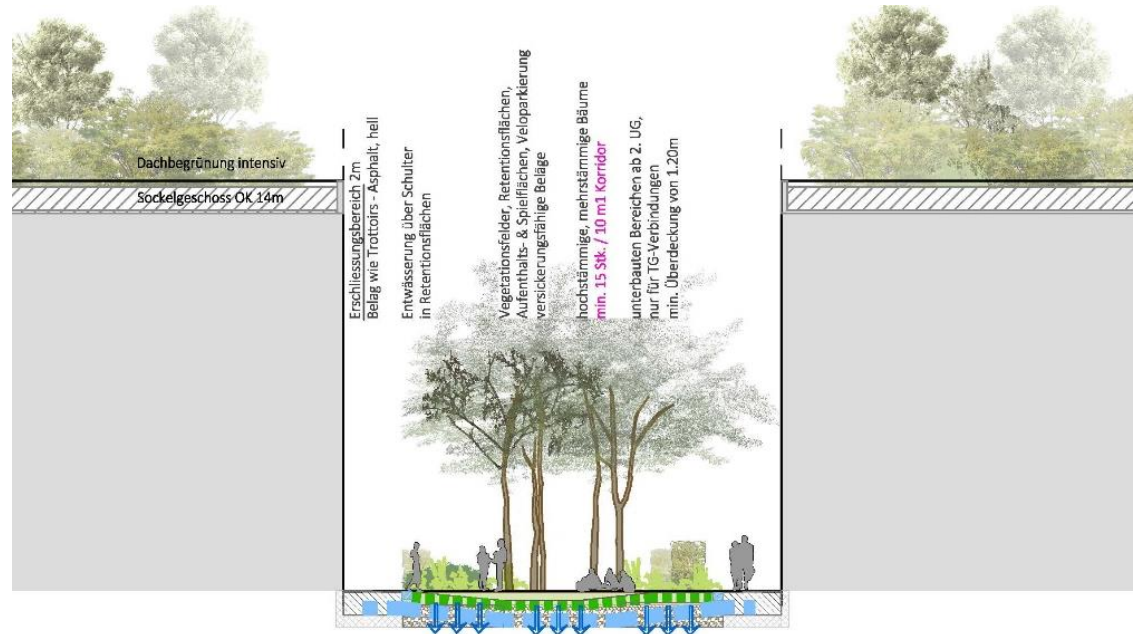
Schema Erschliessungskorridor



Elemente Freiraum Grünkorridore

- Öffentliche, durchlässige Erschliessungs- & Aufenthaltsräume
- Niveaugleiche Begegnungszonen mit Kolonnaden
- Hochstämmige Bäume, Spiel- & Aufenthaltsorte
- Raummitte als Retentions-, Freizeit- & Infrastrukturzone
- Grünkorridore als Verbindung zur umliegenden Landschaft

Schemaschnitt Grünkorridor



Elemente Freiraum Grünkorridore

- *Öffentliche, durchlässige Erschliessungs- & Aufenthaltsräume*
- *Niveaugleiche Begegnungszonen mit Kolonnaden*
- *Hochstämmige Bäume, Spiel- & Aufenthaltsorte*
- *Raummitte als Retentions-, Freizeit- & Infrastrukturzone*
- *Grünkorridore als Verbindung zur umliegenden Landschaft*

Schema Grünkorridor



Elemente Freiraum

Stadtplätze

- Vier Platztypen durch Lage & Umfeld
- Einheitliche Gestaltung fürs Quartierbild
- Beitrag zur klimaoptimierten Stadt



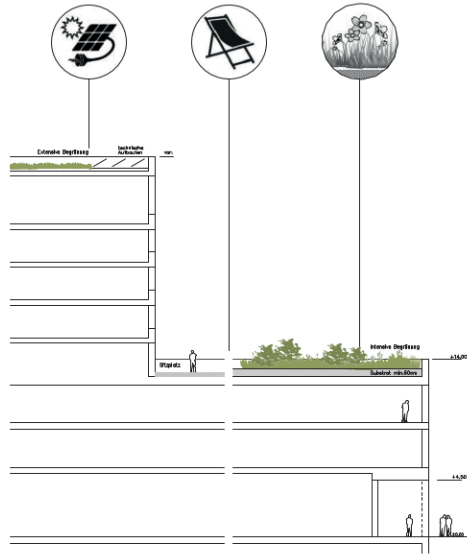
Schemas Plätze



Elemente Freiraum

Zielbild und Regelwerk Dachgestaltung

Schemaschnitt Dachlandschaft



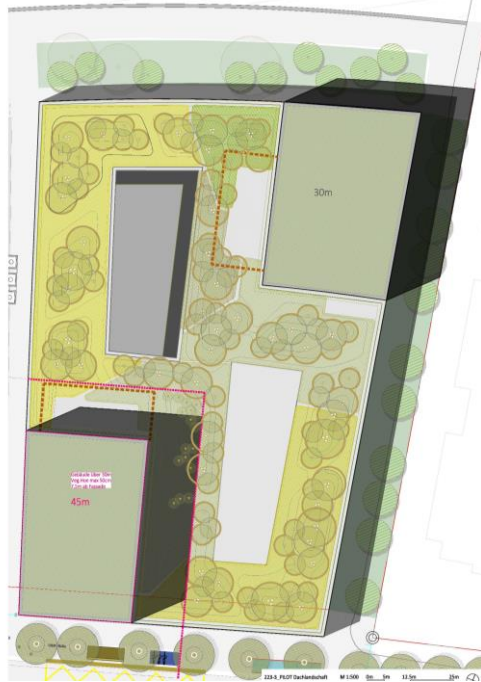
Zielbild intensive Dachbegrünung der Sockelbauten, extensive Begrünung der Hochpunkte



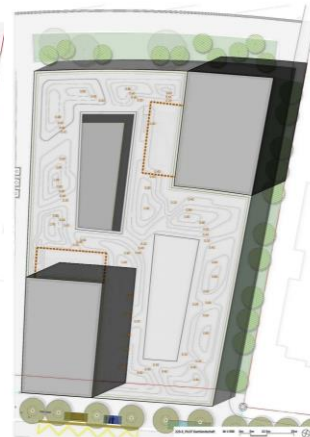
Elemente Freiraum

Regelwerk Dachgestaltung

Modellstudie Dachlandschaft



Elemente des Systems zur Sicherstellung der intensiv begrünter Dachlandschaft



Modellierung



Grundvegetation



Gehölze



Oblichter max. 10 %

Bebauung und Nutzung

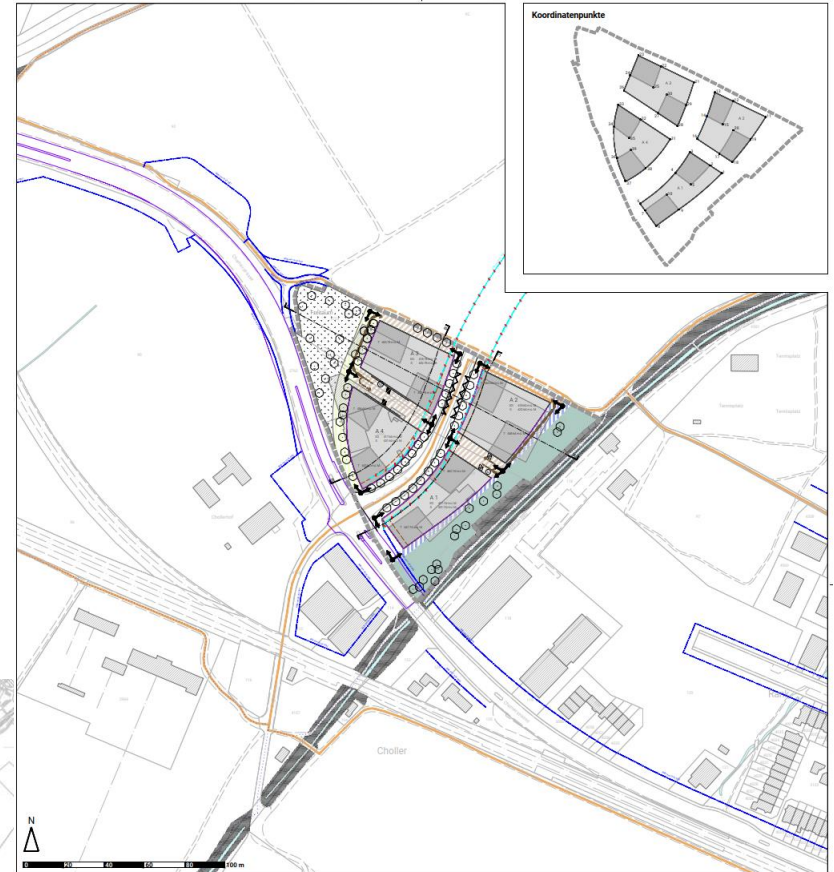
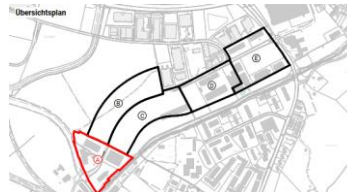
Grundsatz

- Allen fünf Bebauungsplänen liegt der Quartiergestaltungsplan zu Grunde
 - Aufbau und Bestandteile sind in allen Bebauungsplänen identisch
 - Die **generellen Inhalte** sind in allen Bebauungsplänen identisch
- **Perimeterspezifische Inhalte** sind
 - Quantifizierung von zulässigen Gesamthöhen, Geschossflächen, Parkplätze etc.
 - Bestimmungen zur Nutzung wie Schulen
 - Bestimmungen zum Freiraum wie Plätze, Quais, gemeinschaftlicher Freiraum

Bebauung und Nutzung

Perimeter A

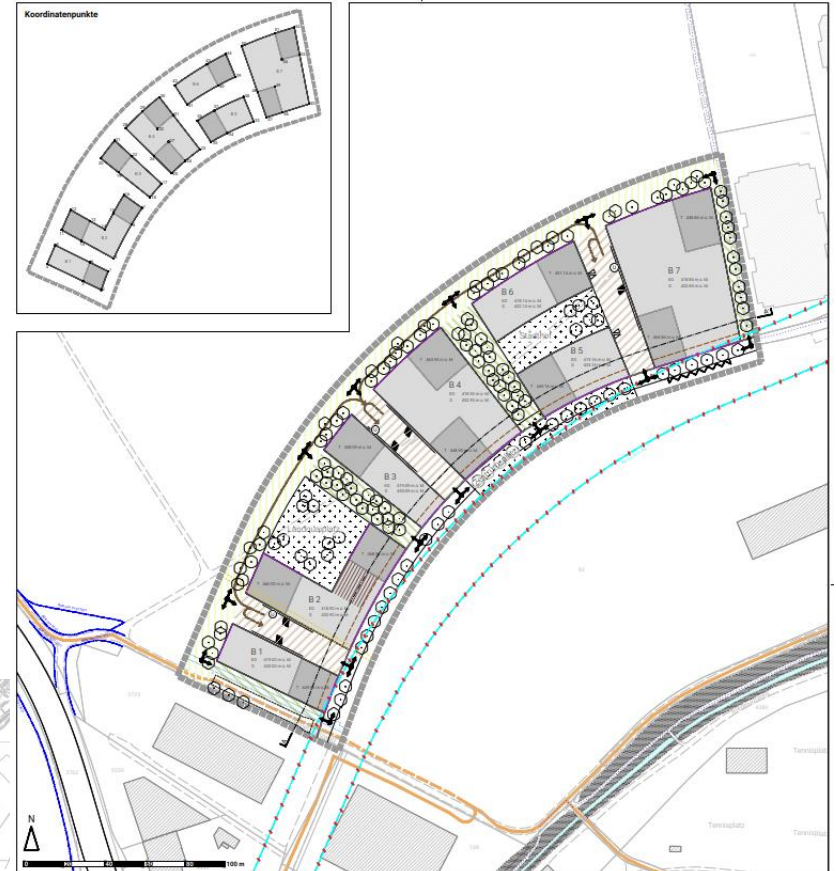
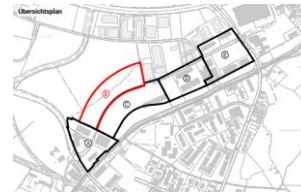
- max. zulässige aGF 41'755 m²
- Unterführung kt. Veloroute Chollerstrasse
- Tiefgageneinfahrt Spezial für A1 und A2
- 3 öffentliche PP an Chollerstrasse
- Besitzstandgarantie für Bestandesbauten



Bebauung und Nutzung

Perimeter B

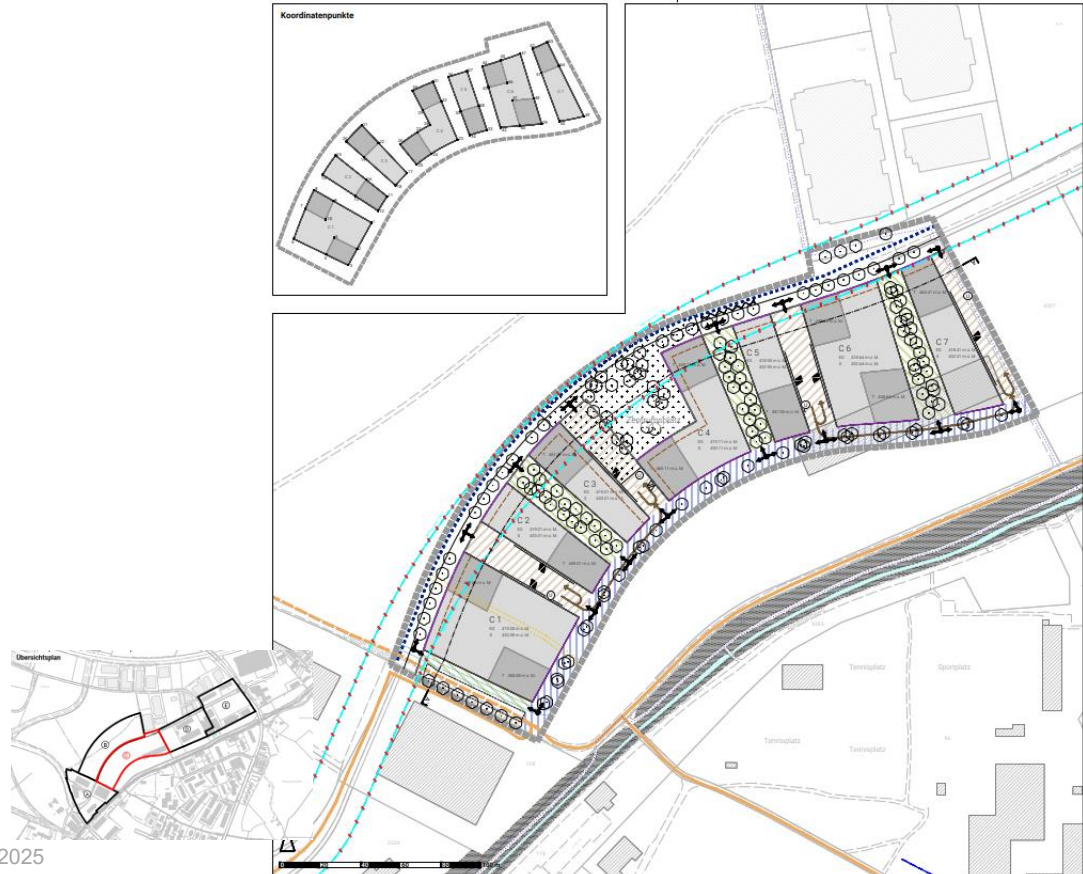
- max. zulässige aGF 50'519 m²
- teilw. Unterbauung Landquaipplatz und Stadthof
- Durchgang Landquaipplatz im Sockelbau B 2
- Tiefgageneinfahrt Spezial für B 5 und B 6
- öffentliche PP an Chollerstrasse



Bebauung und Nutzung

Perimeter C

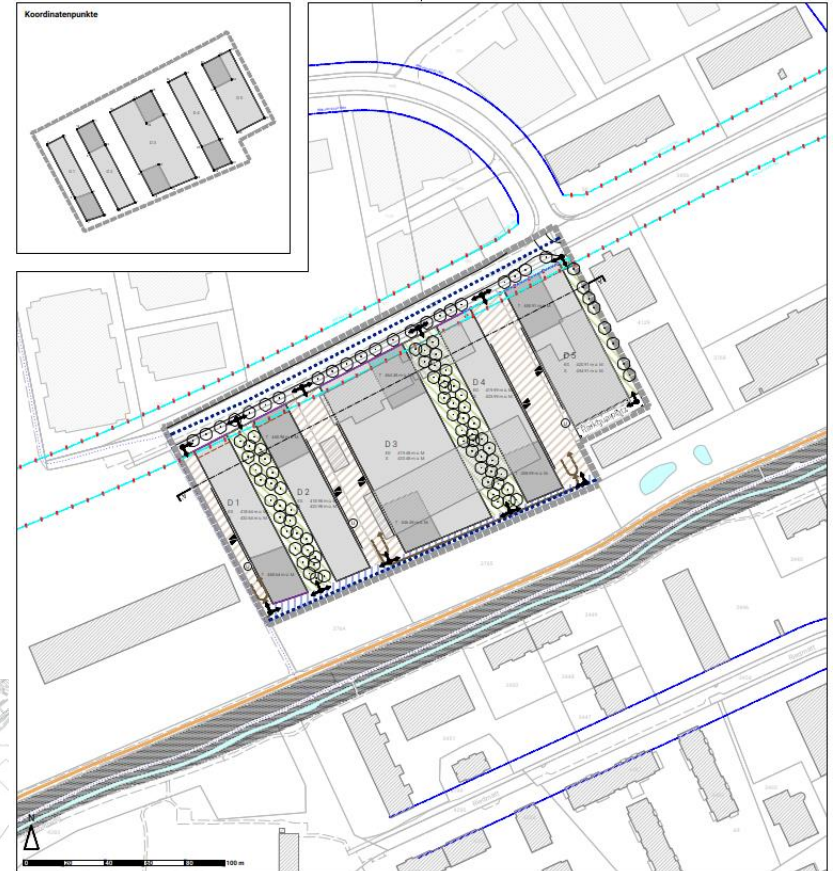
- max. zulässige aGF 58'491 m²
- Primarschulstandort
- teilw. Unterbauung
Zentrumsplatz
- Veloverbindung M3.20
gemäss komm. Richtplan
- Tiefgageneinfahrt Spezial
für C 4
- 6 öffentliche PP an
Chollerstrasse



Bebauung und Nutzung

Perimeter D

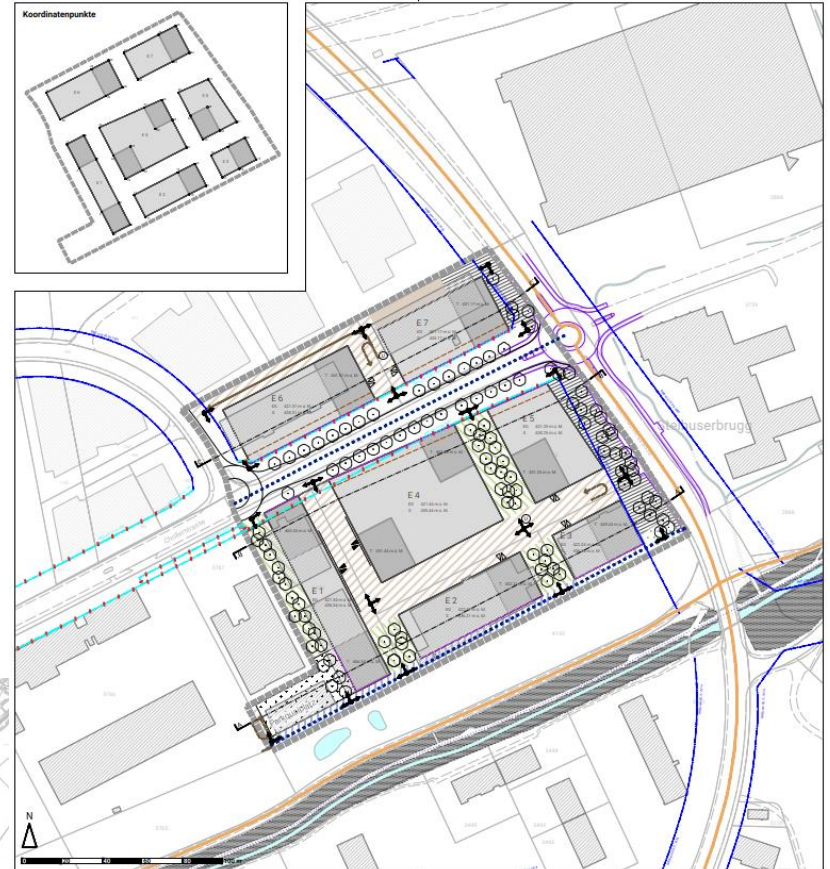
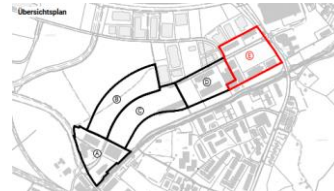
- max. zulässige aGF 38'326 m²
- ersetzt BBP Lorzenallmend Nord, Plan Nr. 7028
- Veloverbindung M3.20 gemäss komm. Richtplan
- 6 öffentliche PP an Chollerstrasse
- Besitzstandgarantie für Bestandsbauten



Bebauung und Nutzung

Perimeter E

- max. zulässige aGF 52'652 m²
- ersetzt BBP Lorzenallmend Nord, Plan Nr. 7028
- Veloverbindung M3.20 gemäss komm. Richtplan
- 9 öffentliche PP an Chollerstrasse
- Wendemöglichkeit im Erschliessungskorridor E 1 bis E 5
- Tiefgageneinfahrt Spezial für E 2 bis E 7
- Besitzstandgarantie für Bestandsbauten



Bebauung und Nutzung

Preisgünstiger Wohnraum

- Bestimmungen orientieren sich am vorgesehenen zukünftigen Text der neuen BO (Stand inkl. 1. Lesung GGR)
- Verschiebung möglich
- Preisgünstiger Gewerberaum möglich
- Ergänzung, dass Abweichung möglich ist bei geändertem kommunalem Recht

Bebauungsplan Perimeter	Zulässige aGF pro Perimeter	aGF preisgünstiger Wohnraum bei minimalem Wohnanteil (30%) rund	aGF preisgünstiger Wohnraum bei maximalem Wohnanteil (70%) rund
A	41'755 m ²	5'010 m ²	11'690 m ²
B	50'519 m ²	6'060 m ²	14'150 m ²
C	58'491 m ²	7'020 m ²	16'380 m ²
D	38'326 m ²	4'600 m ²	10'730 m ²
E	52'652 m ²	6'320 m ²	14'740 m ²
Summe	241'743 m²	29'010 m²	67'690 m²

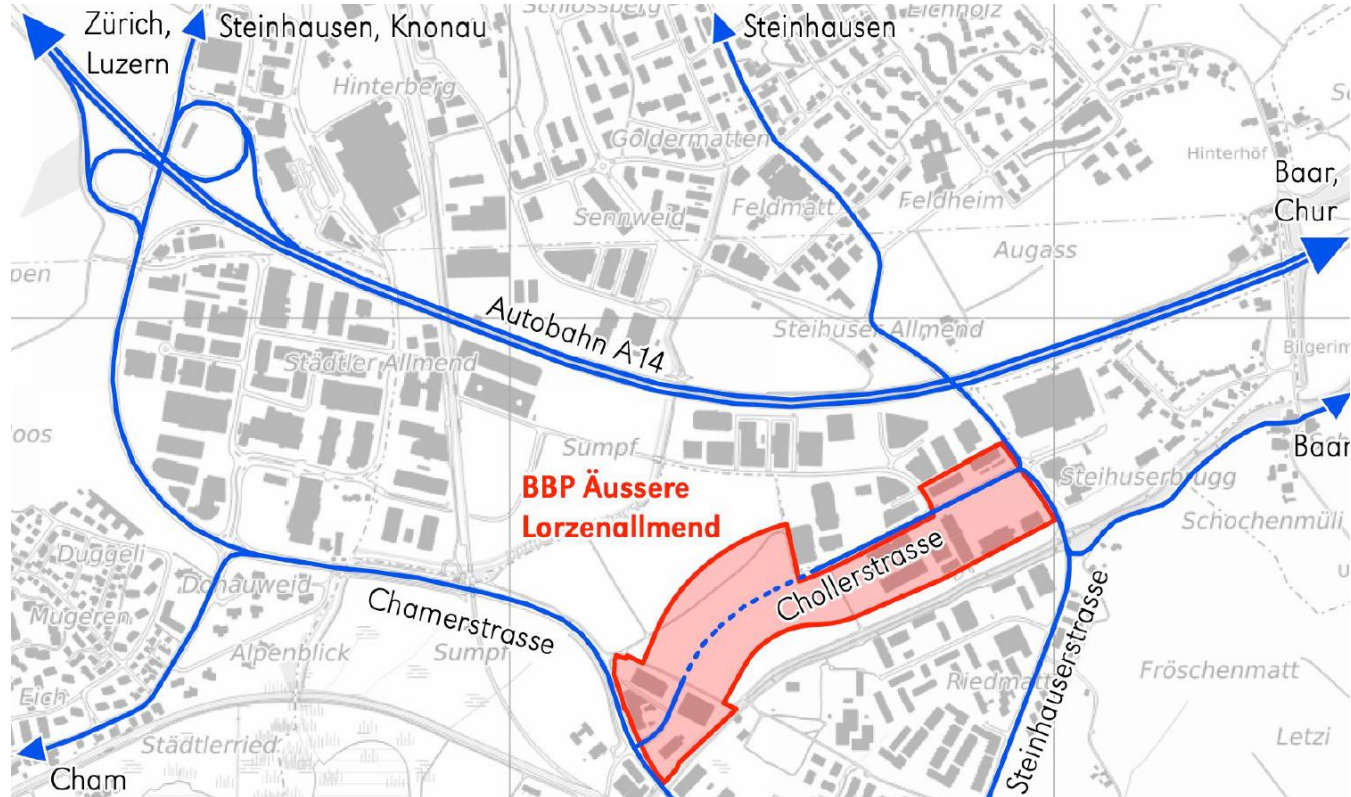
Erschliessung und Parkierung

Betriebs- und Gestaltungskonzept

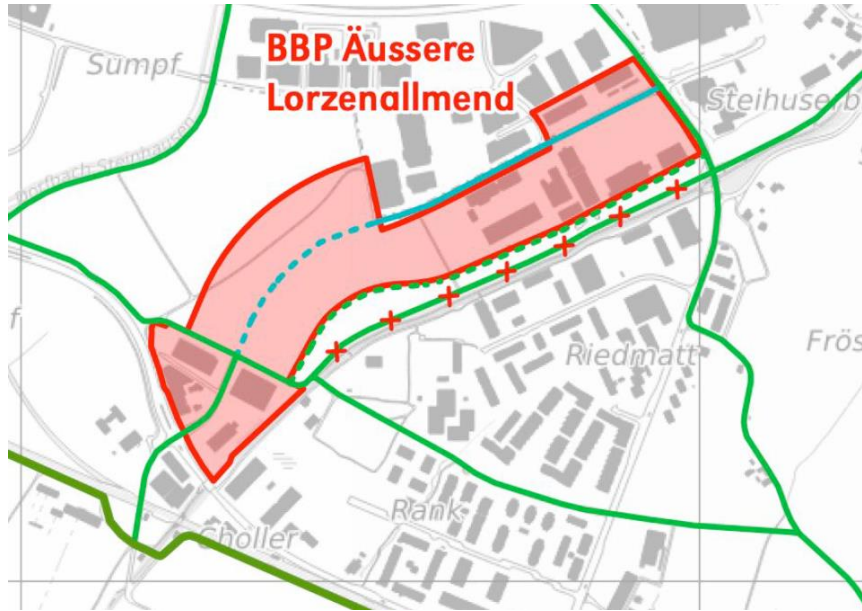


Erschliessung und Parkierung

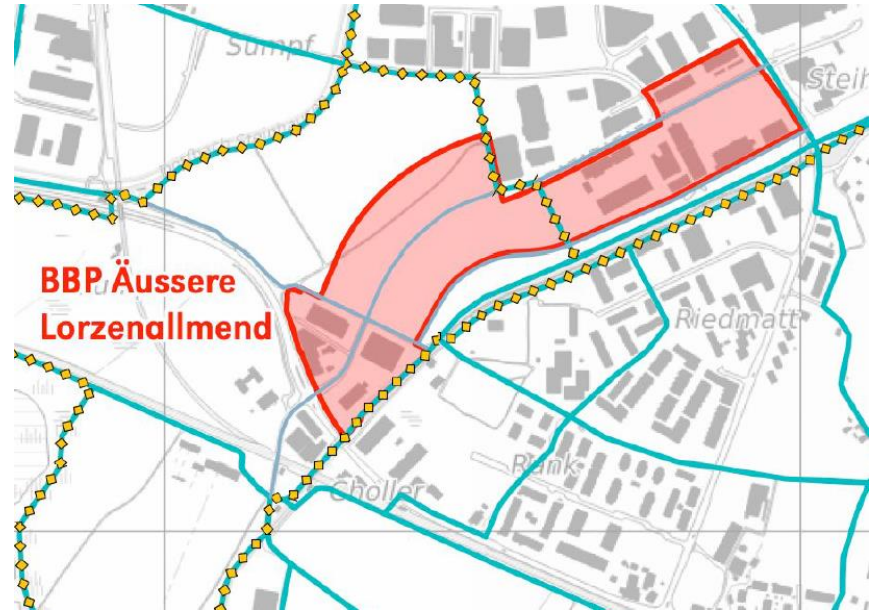
Motorisierter Individualverkehr



Erschliessung und Parkierung Veloverkehr & Fussverkehr



Veloverkehr



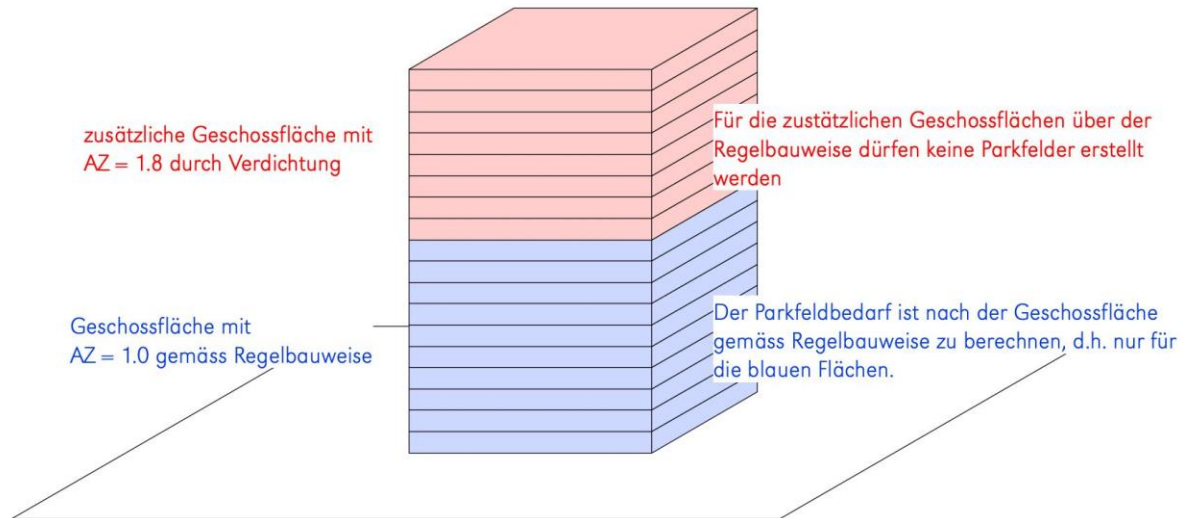
Fussverkehr

Erschliessung und Parkierung

Grundsatz Parkplatzzahl

Vorgabe Kanton Zug (2015)

Der Kanton Zug lässt in **Verdichtungsgebieten** nur die Anzahl Abstellplätze gemäss **Regelbauweise** zu.



Erschliessung und Parkierung

Final zulässige Parkplatzzahl

Bebauungsplan	maximal zulässige aGF	Parkfelder				m2 aGF pro Parkfeld
		BewohnerInnen	Beschäftigte	BesucherInnen/Kundschaft	Total	
A	41'755 m2	145	90	118	353	118
B	50'519 m2	202	125	166	493	103
C	58'491 m2	209	137	171	517	113
D	38'326 m2	153	95	126	374	103
E	52'652 m2	211	130	172	513	103
Total	241'743 m2	920	577	753	2'250	107

Korrektur BBP A und C nach [Kantonalem](#) Vorbehalt:

BBP A: -54 Parkfelder

BBP C: -53 Parkfelder

Erschliessung und Parkierung

Final zulässige Parkplatzzahl

Baubereich BBP A	Maximal zulässige Parkfelder Vorprüfung	Maximal zulässige Parkfelder neu	Differenz
A1	106	92	-14
A2	97	84	-13
A3	108	94	-14
A4	96	83	-13
Total	407	353	-54

Korrektur BBP A nach **Kantonalem** Vorbehalt:

Baubereich A1: -14 Parkfelder

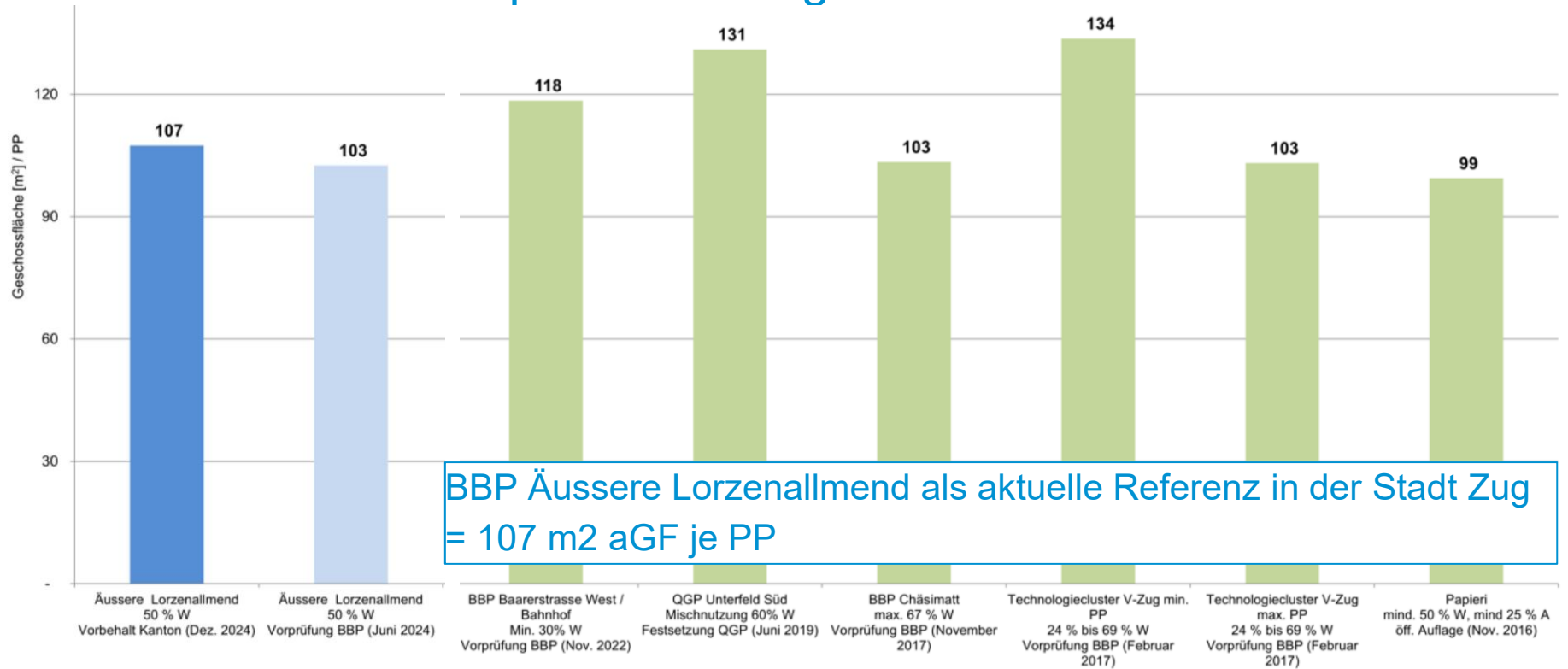
Baubereich A2: -13 Parkfelder

Baubereich A3: -14 Parkfelder

Baubereich A4: -13 Parkfelder

Erschliessung und Parkierung

Verhältnis aGF / Parkplätze im Vergleich



Erschliessung und Parkierung

Autoarmes Wohnen

- Bei weniger als 0.5 Parkfeldern pro Wohneinheit, gilt eine Wohnnutzung als autoarm.
- In den Bebauungsplänen Lorzenallmend soll autoarmes Wohnen ermöglicht werden.
- Voraussetzung für die Reduktion des Parkfeldangebots ist ein Mobilitätskonzept.
- Das Mobilitätskonzept ist durch die Stadt Zug zu überprüfen.
- Bei autorarmen Wohnnutzungen reduzierte Parkfelder können nicht auf andere Baufelder und Nutzungen transferiert werden.

Ausblick auf das Weiteres Vorgehen

Start **Rechtsetzungsverfahren**

16. September 2025	Stadtratsantrag 1. Lesung GGR
30. September 2025	1. Beratung BPK (Übersicht)
26. Oktober 2025	2. Beratung BPK (Situationspläne und Bestimmungen)
vsl. 18. November 2025	1. Lesung GGR
vsl. Dezember 2025	allfällige Bereinigung

- **Mitwirkung** erfolgt im Rahmen der **1. öffentlichen Auflage**

vsl. Januar 2026 Auflage (30 Tage)

Stadt
Zug

