Bebauungsplan LG-Areal

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

Bestimmungen

Stand: 1. Lesung GGR

Plan Nr. 7513	Datum: 20.4.2026

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung: Der Stadtpräsident	01.04.2025 Der Stadtscheiber
……	……

Von der Baudirektion vorgeprüft: Der Baudirektor	06.08.2025
……	

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: _____

……

Kapitel 1	**Allgemeine Bestimmungen**	**3**
Ziff. 1	Zweck und Ziele	3
Ziff. 2	Geltungsbereich und Bestandteile	3
Kapitel 2	**Bebauung**	**4**
Ziff. 3	Gestaltungsgrundsätze Bebauung	4
Ziff. 4	Qualitätssicherung	5
Ziff. 5	Baubereiche	6
Ziff. 6	Bestehende Bauten	7
Ziff. 7	Massgebendes Terrain, Höhen	7
Ziff. 8	Dachgestaltung	8
Kapitel 3	**Nutzung der Baubereiche**	**8**
Ziff. 9	Nutzungsmass	8
Ziff. 10	Art der Nutzung	9
Kapitel 4	**Erschliessung**	**11**
Ziff. 11	Arealerschliessung	11
Ziff. 12	Parkierung	12
Ziff. 13	Veloabstellplätze	14
Ziff. 14	Mobilitätskonzept	15
Kapitel 5	**Freiraum**	**15**
Ziff. 15	Gestaltungsgrundsätze Freiraum	15
Ziff. 16	Umgebungsflächen	16
Ziff. 17	Bäume	17
Kapitel 6	**Ver- und Entsorgung / Umwelt**	**17**
Ziff. 18	Energie und Klimaschutz	17
Ziff. 19	Versickerung, Retention und Brauchwasser	17
Ziff. 20	Abfallwirtschaft	18
Ziff. 21	Altlasten	18
Ziff. 22	Lärm	18
Ziff. 23	Vogelschutz	18
Kapitel 7	**Schlussbestimmungen**	**18**
Ziff. 24	Nachweise, Konzepte, Gutachten	18
Ziff. 25	Etappierung	19
Ziff. 26	Inkrafttreten	19
Ziff. 27	Anpassung bisherigen Rechts	19

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 Zweck und Ziele

1 Der Bebauungsplan LG-Areal regelt insbesondere die Bebauung, Nutzung sowie Erschliessung und sichert die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts.

2 Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
- das industriell geprägte Areal zu einem dichten, vielfältig genutzten Stadtquartier mit hoher Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln;
- neun städtebauliche Akzente (Hochhäuser) zu ermöglichen;
- bauliche und freiräumliche Ensembles zu definieren, die in Etappen umgesetzt werden können;
- den Raum für öffentlich zugängliche Plätze und Bahnhofszugänge sowie den Ausbau des Strassen-, Fuss- und Velonetzes zu sichern;
- preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum für eine gute gesellschaftliche und soziale Durchmischung zu sichern;
- den öffentlichen Raum durch vielfältige Erdgeschossnutzungen zu beleben und aufzuwerten.

Ziff. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1000 festgelegt.

2 Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans LG-Areal, Plan Nr. 7513, bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1000, den Detailplänen im Massstab 1:2500 sowie den Schnitten im Massstab 1:1000.

[1] BGS 721.11

[2] Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

3 Das Richtprojekt Bebauung und Freiraum LG-Areal vom 26. Februar 2025, rev. März 2026, bestehend aus dem Richtprojektdossier und dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (nachfolgend «Richtprojekt» genannt), legt die städtebaulichen und freiräumlichen Grundsätze zur baulichen Verdichtung und räumlichen Aufwertung des Areals fest. Das Richtprojekt ist für nachgelagerte Projektwettbewerbe bzw. für die Beurteilung von Bauten und Anlagen ohne Wettbewerbsverpflichtung wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Für die gestalterische Beurteilung solcher Abweichungen ist je nach Verfahren die Stadtbildkommission oder eine Jury zuständig.

4 Das Rahmenmobilitätskonzept definiert die Grundsätze zur Erschliessung und Parkierung. Die darin formulierten Massnahmen sind für die Erarbeitung von detaillierten Mobilitätskonzepten gemäss Ziffer 14 wegleitend.

5 Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die jeweils gültigen Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Zug und die jeweils gültigen Vorschriften des kantonalen Bau- und Planungsrechts.

Kapitel 2 Bebauung

Ziff. 3 Gestaltungsgrundsätze Bebauung

Bauten und Anlagen haben gemäss Richtprojekt insbesondere den nachfolgenden gestalterischen Anforderungen zu entsprechen.

a) Ensembles/Planungseinheiten: Die Bauten in den im Detailplan 1 bezeichneten Ensembles müssen unterschiedliche Höhen aufweisen und sind hinsichtlich ihres architektonischen Ausdrucks so aufeinander abzustimmen, dass sie als räumliche Einheit wahrgenommen werden. Die Bauten in den im Detailplan 1 bezeichneten Planungseinheiten sind für sich und in Bezug auf die Nachbarschaft besonders gut zu gestalten.

b) Strassenebene (siehe Schnitte A und B): Die Fassaden der ersten beiden Geschosse der Bauten in den Baubereichen 1–3, 5–7, 9, 10, 12, 14, 16, 17, 19b, 21 und 22 müssen mit Bezug zu den angrenzenden Strassen- und/oder Aussenräumen attraktiv gestaltet sein. Die Gebäude in den Baubereichen 2 und 6 müssen an den bezeichneten Lagen zweigeschossige Kolonnaden aufweisen. Im Baubereich 10 ist eine stützenfreie Auskragung vorzusehen.

Im Baubereich 22 ist die Baute an bezeichneter Stelle durch einen Gebäuderücksprung nach Osten (bezugnehmend auf den Baubereich 19a) zu gliedern. Auf der Nordseite des Baubereichs 3 ist der Gebäuderücksprung ab dem Niveau des massgeblichen Terrains auf einer Höhe zwischen 9 m und 10 m anzusetzen. Nicht raumbildende Absturzsicherungen (z.B. Staketengeländer) oder von der Fassade zurückversetzte Brüstungen dürfen die Höhenlage dieser Gebäuderücksprünge überragen.

c) Stadtebene (siehe Schnitte A und B): Die Bauten in den Baubereichen 1, 3 (Südseite), 6 und 7 sind ab dem Niveau des massgeblichen Terrains auf einer Höhe zwischen 24 m und 25 m durch Gebäuderücksprünge zu gliedern. Im Baubereich 12 ist der Gebäuderücksprung auf einer Höhe zwischen 23 m und 25 m anzusetzen. Nicht raumbildende Absturzsicherungen (z.B. Staketengeländer) oder von der Fassade zurückversetzte Brüstungen dürfen die Höhenlage dieser Gebäuderücksprünge überragen.

d) Hochhausebene (siehe Schnitte A und B): Hochhäuser haben grundsätzlich den Anforderungen und dem Verfahren des städtischen Hochhausreglements[3] zu entsprechen. Für die Art des Verfahrens gilt Ziffer 4 Abs. 1 des vorliegenden Bebauungsplans.

Ziff. 4 Qualitätssicherung

1 Neubauten in den Baubereichen «Hochhaus neu» samt den daran angrenzenden «identitätsstiftenden und arealbezogenen Aufenthaltsplätzen» bedingen als gestalterische Basis für eine Baubewilligung einen Projektwettbewerb im Sinne der dannzumal gültigen SIA-Norm 142[4] oder einen Studienauftrag im Sinne der dannzumal gültigen SIA-Norm 143[5]. Unabhängig vom gewählten Verfahren sind zur Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität mindestens sechs Projektbeiträge erforderlich. Die Vorgaben des 2. Abschnitts des Hochhausreglements sind in die Wettbewerbsbestimmungen aufzunehmen. Um die Wahrung der öffentlichen Interessen sicherzustellen, ist die Stadt durch einen Sachjuror resp. eine Sachjurorin zu vertreten.

2 Ersatzbauten in den Baubereichen «erhaltenswerte Gebäude» (Ziff. 6 Abs. 2) bedingen als gestalterische Basis für eine Baubewilligung zumindest ein qualitätssicherndes Verfahren.

3 Weitere Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, sofern kein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt wird, der Stadtbildkommission zur Beurteilung zu unterbreiten.

---

[3] Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG, 22.03.2016

[4] Ordnung SIA 142/2009; Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe

[5] Ordnung SIA 143/2009; Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge

Ziff. 5 Baubereiche

1 Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan und in den Schnitten festgelegten Baubereiche erstellt werden. Zwischen den Baubereichen 15 und 24 ist unter Beachtung des für Notfahrzeuge erforderlichen Lichtraumprofils ein technischer Verbindungsbau zulässig.

2 Die Geschosszahl kann innerhalb der zulässigen Höhenkoten unter Einhaltung der nachfolgenden Geschosshöhen (OK–OK) frei bestimmt werden:

- Die Höhe des am tiefsten gelegenen Vollgeschosses (Erdgeschoss) hat mindestens 4 m zu betragen. Davon ausgenommen ist der Baubereich 24;
- Die Höhe der zum Wohnen genutzten Vollgeschosse hat in den Baubereichen 16 und 19b mindestens 2.85 m und in den übrigen Baubereichen mindestens 2.9 m zu betragen;
- Die Höhe der gewerblich genutzten Vollgeschosse hat mindestens 3.4 m zu betragen;
- Die Höhe von Technikgeschossen kann frei gewählt werden.

Die Mindesthöhen gelten für Neubauten, jedoch nicht für Geschosse mit preisgünstigen Wohnungen. Der Stadtrat kann gestützt auf Wettbewerbsergebnisse Abweichungen von diesen Mindesthöhen gestatten.

3 Gebäude in den Baubereichen 1 und 5 haben zur Interessenlinie der SBB bis zu einer Höhe von mindestens 16 m über dem massgebenden Terrain einen Abstand von mindestens 4.5 m einzuhalten, gemessen von der Interessenlinie bis zur jeweiligen Gebäudefassade.

Dieser Mindestabstand ist verbindlich einzuhalten:

- im Baubereich 1 entlang des gesamten Baubereichs;
- im Baubereich 5 entlang der südlichen Hälfte des Baubereichs. Mittels Wettbewerb kann eine Unterschreitung des Mindestabstands geprüft werden.

4 Bei den Baubereichen 1, 3, 5 und 7 dürfen gleisseitig keine vorspringenden Gebäudeteile über die Baubereiche hinausragen.

5 Vordächer dürfen bis max. 1.5 m über die Baubereiche hinausragen. Deren Länge ist nicht beschränkt. Im Erdgeschoss sind mit Ausnahme von Vordächern keine vorspringenden Gebäudeteile erlaubt. Ansonsten gilt § 21 Abs. 1 und § 27 Abs. 2 V PBG. Der Stadtrat kann gestützt auf Ergebnisse aus qualitätssichernden Verfahren gemäss Ziffer 4 sowie bei den erhaltenswerten Gebäuden und beim Schutzobjekt Abweichungen von dieser Regelung gestatten.

6 Zur Sicherstellung des Gebäudeunterhalts hat die Ostfassade im Baubereich 10 einen technischen Abstand von 2 m zum Gewässerraum einzuhalten. Der technische Abstand kann reduziert werden, wenn im Baubewilligungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass durch den Gebäudeunterhalt das Gewässer in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird.

7 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der im Detailplan 2 bezeichneten Bereiche zulässig.

8 Bestehende oder vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans realisierte untergeordnete Gebäudeteile wie Lifte, Nottreppen udgl., welche die Baubereiche überragen, sind zulässig und dürfen erneuert sowie ersetzt werden.

Ziff. 6 Bestehende Bauten

1 Die Bauten in den Baubereichen «Gebäude bestehend mit/ohne Aufstockung» dürfen ersetzt, umgebaut, umgenutzt und, wo zulässig, um zusätzliche Geschosse erweitert werden.

2 Die Bauten in den Baubereichen «erhaltenswerte Gebäude» sind identitätsstiftende Zeugen der Industriegeschichte des Areals. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Erscheinungsbilds umgebaut und umgenutzt werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die rechtskräftige Baubewilligung für den Ersatzbau vorliegt. Bei Ersatzbauten sind nur geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zulässig. Ersatzbauten müssen gestalterisch wiederum eine für den Ort identitätsstiftende Situation ergeben. Für Ersatzbauten gilt das Verfahren gemäss Ziffer 4 Abs. 2.

3 Die Wirkung der Baulinie RRB vom 29.6.2004 ist für die Realisierung von zusätzlichen Geschossen in den Baubereichen 18 und 20 suspendiert. Neubauten in diesen Baubereichen haben die Baulinie zu respektieren.

Ziff. 7 Massgebendes Terrain, Höhen

1 Innerhalb der Baubereiche gelten die in der Tabelle in Ziffer 9 Abs. 1 angegebenen Koten in m ü. M. als massgebendes Terrain.

2 Die im Situationsplan und in den Schnitten bezeichneten Höhenkoten definieren den höchsten Punkt der Dachrandabschlüsse (Brüstungen). Technisch bedingte Dachaufbauten im Sinne von Ziff. 8 Absatz 2 dürfen diese Koten um max. 2.50 m überragen. Kamine, Abluftrohre udgl. sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen.

3 Die im Situationsplan und in den Schnitten bezeichneten maximalen Höhenkoten dürfen um folgende Werte erhöht werden:

a) Pro realisiertem Gewerbe- resp. Dienstleistungsgeschoss in den Obergeschossen um je 0.3 m, jedoch insgesamt höchstens um 1.5 m, oder

b) bei der Realisierung eines Technikgeschosses um höchstens 1.5 m.

Der Baubereich 14 ist von diesen Erleichterungen ausgenommen.

Ziff. 8 Dachgestaltung

1 Die Hauptdächer der Neubauten sind mit einem Flachdach auszugestalten. Attikageschosse sind bei Neubauten nicht erlaubt.

2 Technische Dachaufbauten wie Installationen für die Haustechnik, Klimatisierung, Liftüberfahrten, Erschliessungsanlagen und dergleichen dürfen max. 20 % der Dachfläche beanspruchen. Sie sind räumlich zusammenzufassen, einzuhausen und mindestens um das Mass ihrer Höhe von den Fassadenfluchten zurückzuversetzen.

3 Die Nutzung der Dachflächen als Terrasse ist nur bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit weniger als 30 m Höhe erlaubt.

4 Bei Neubauten, neubauähnlichen Umbauten sowie Aufstockungen bestehender Gebäude sind Dachflächen, die nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert werden. Wegleitend ist die SIA-Norm[6] zur Begrünung von Dächern.

Kapitel 3 Nutzung der Baubereiche

Ziff. 9 Nutzungsmass

1 In den jeweiligen Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Max. Baumasse	Kote massgebendes Terrain	Min. Wohnanteil	Min. Gewerbeanteil
1	46'450 m^3	420.1 m ü. M.	50 %	25 %
2	34'200 m^3	420.1 m ü. M.	50 %	25 %
3	38'150 m^3	420.7 m ü. M.	50 %	25 %
4	7’500 m^3	420.7 m ü. M.	0 %	100 %
5	17'500 m^3	420.7 m ü. M.	50 %	25 %
6	40'650 m^3	420.6 m ü. M.	50 %	25 %
7	40'450 m^3	420.5 m ü. M.	50 %	25 %
8	63'400 m^3	420.8 m ü. M.	Gemäss Ziff. 10 Abs. 9	25 %
9	17'000 m^3	421.1 m ü. M.	50 %	25 %
10	34'250 m^3	421.9 m ü. M.	50 %	25 %
11	49’550 m^3	421.6 m ü. M.	50 %	25 %
12	44'850 m^3	421.3 m ü. M.	50 %	25 %
13	5’500 m^3	420.7 m ü. M.	0 %	100 %
14	57'150 m^3	421.4 m ü. M.	50 %	25 %
15	67’300 m^3	421.9 m ü. M.	Gemäss Ziff. 10 Abs. 9	25 %
16	21'000 m^3	421.8 m ü. M.	50 %	25 %
17	34'000 m^3	420.8 m ü. M.	50 %	25 %

[6] Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SN 564 312 Begrünung von Dächern, Ausgabe 2013

18	102'000 m^3	420.8 m ü. M.	50 %	25 %
19a	22'000 m^3	420.8 m ü. M.	0 %	100 %
19b	28'500 m^3	420.7 m ü. M.	50 %	25 %
20	21'400 m^3	420.9 m ü. M.	50 %	25 %
21	18'100 m^3	420.5 m ü. M.	50 %	25 %
22	40'800 m^3	420.6 m ü. M.	50 %	25 %
23	51'300 m^3	420.8 m ü. M.	Gemäss Ziff. 10 Abs. 9	25 %
24	2'000 m^3	420.8 m ü. M.	0 %	Gemäss Ziff. 10 Abs. 4
25	184'200 m^3	421.1 m ü. M.	Gemäss Ziff. 10 Abs. 9	25 %
Total	1'089'200 m^3			

2 Zwischen den Baubereichen sind Baumassenverlagerungen im Umfang von max. 5 % des begünstigten Baubereichs zulässig.

Ziff. 10 Art der Nutzung

1 Die minimalen Wohn- und Gewerbeanteile gemäss Ziffer 9 Abs. 1 sind im Verhältnis zur realisierten Baumasse nachzuweisen. Die Nutzungsanteile dürfen innerhalb des Bebauungsplanperimeters zwischen den Baubereichen verlagert werden, sofern die Realisierung der verlagerten Nutzungsanteile mit Dienstbarkeiten sichergestellt ist.

2 In den Baubereichen 12 und 13 sind anstelle vom Gewerbenutzungen auch öffentliche Nutzungen zulässig.

3 Im Baubereich 19a sind im Ausmass von 22'000 m^3 Bauvolumen publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren (Gastro, Event, Freizeit udgl.). Diese Nutzflächen sind dauerhaft als preisgünstiges Gewerbe zu vermieten.

4 Im Baubereich 24 ist ausschliesslich eine technische Baute (z.B. Heizzentrale, Notstromanlage udgl.) zulässig.

5 In den Erdgeschossen sind an den im Situationsplan speziell bezeichneten Lagen zwingend publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen, die zur Belebung der angrenzenden Umgebungsflächen beitragen (z.B. Gastronomie, Verkauf, Quartiertreffpunkt, Gemeinschaftsflächen udgl.). Sind gemäss Situationsplan publikumsorientierte Nutzungen im EG lediglich erwünscht, können an den bezeichneten Lagen auch Gewerbenutzungen angeordnet werden.

6 Die publikumsorientierten Nutzungen im Baubereich 25 sind zusammen mit einer Aufstockung oder einem Neubau zu realisieren. Sie sind an den im Situationsplan bezeichneten Lagen oder an anderen sinnvollen Lagen im Baubereich 25 anzuordnen.

7 In den folgenden Baubereichen besteht die Pflicht zur Realisierung des Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum:

Baubereiche 1, 5, 7, 9	gesamthaft min. 9'636 m^3
Baubereiche 2, 3, 6	gesamthaft min. 17'053 m^3
Baubereich 12, 14	gesamthaft min. 7'494 m^3
Baubereiche 10, 11	gesamthaft min. 3'546 m^3

Der preisgünstige Wohnraum ist in den Baubereichen im Verhältnis der zulässigen Baumassen gemäss Ziff. 9 Abs. 1 zu realisieren.

8 Der preisgünstige Wohnraum muss in einem Baubereich zeitgleich oder vor dem übrigen Wohnraum realisiert werden.
Die Baumasse für preisgünstigen Wohnraum kann innerhalb des Bebauungsplanperimeters transferiert werden, sofern diese mit derselben Etappe erstellt werden oder mit einer vorhergehenden Etappe erstellt wurden.
Übernehmen Gebietskörperschaften die Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, kann letzterer in Abweichung zu Ziffer 10 Abs. 8 Satz 2 nachträglich zum übrigen Wohnraum realisiert werden. Dies setzt einen Nachweis der dinglichen Sicherung des preisgünstigen Wohnraumes vor Baubeginn des übrigen Wohnraumes voraus. Zwischen dem Baubeginn des übrigen Wohnraumes und dem Baubeginn des transferierten, preisgünstigen Wohnraumes dürfen höchstens 5 Jahre liegen. Dies gilt auch dann, wenn das Gemeinwesen die Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum auf einen Dritten überträgt. Eine Verlängerung dieser Frist infolge Rechtsmittelverfahren oder aus anderen, nicht vom Gemeinwesen zu vertretenden Gründen bleibt vorbehalten.

9 In den Baubereichen 8, 15, 23 und 25 ist eine Wohnnutzung nur erlaubt, wenn mindestens 40 % dieser Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum realisiert wird. Diese Pflicht zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum gilt jedoch maximal im Umfang der zulässigen Mehrausnützung in Bezug zur zonengemässen Baumassenziffer der jeweiligen Grundstücke.

10 Als preisgünstig im Sinne 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 festzulegenden Anfangsmietzinsen. Unter Einhaltung der Gesamtsumme können die einzelnen Anfangsmietzinse bis maximal 10 % von den publizierten Werten abweichen;

c) Sie werden als innovative Wohnformen erstellt und genutzt und unterliegen einer dauerhaften Kostenmiete;
d) Sie stehen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind.

11 Verpflichtungen nach Ziff. 10 Abs. 1, 3, 7-10 sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch anzumerken. Soweit erforderlich sind sie auch vertraglich sicherzustellen.

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

13 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.

14 Sollte zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung das dannzumal geltende kommunale Recht betreffend Ziff. 10 Abs. 1, 7-10 für die Bauherrschaft günstiger sein, gelangt dieses zur Anwendung.

Kapitel 4 Erschliessung

Ziff. 11 Arealerschliessung

1 Das Bebauungsplangebiet ist über die im Situationsplan bezeichneten Anschlussknoten zu erschliessen.

2 Die Baubereiche sind über das im Situationsplan bezeichnete Basiserschliessungsnetz zu erschliessen. Der im Situationsplan als Begegnungsraum bezeichnete Bereich der Dammstrasse ist für den motorisierten Individualverkehr zu sperren (Poller).

3 Die bezeichneten Anlieferungsgassen dienen der Anlieferung und der Notzufahrt. Sie sind für den nicht arealbezogenen motorisierten Individualverkehr zu sperren (Poller). Die Wendemöglichkeiten sind dauerhaft zu gewährleisten. An schematisch bezeichneten Lagen sind die erforderlichen Flächen für die Anlieferung, den Güterumschlag und die Feuerwehr freizuhalten. Sämtliche Planfestlegungen sind schematisch. Die genauen Lagen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

4 Tiefgaragenrampen sind an den schematisch bezeichneten Lagen in die Gebäude zu integrieren.

5 Die kantonale Velobahn auf der Dammstrasse ist richtungsgetrennt mit Radstreifen von je 1.8 m Breite auszugestalten. Die kommunalen Veloverbindungen können im Mischverkehr ausgebildet werden.

6 Die im Situationsplan schematisch bezeichneten öffentlichen Fusswege auf Privatgrund sind verkehrssicher auszugestalten und allgemein zugänglich zu halten. An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind Gebäudedurchgänge für Fussgänger sicherzustellen. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist mit Dienstbarkeiten zu sichern.

7 An der schematisch bezeichneten Lage ist der Raum für die Erschliessung der Bahninfrastruktur (inkl. Bahnunterhaltsgebäude) freizuhalten.

8 Die Fläche zwischen den Baubereichen 7, 8 und 9 dient sowohl als arealbezogener Aufenthaltsplatz als auch als Installationsplatz für den Ausbau der Bahninfrastruktur. Diese Fläche muss ausserhalb der Nutzungszeit als Installationsplatz zumindest als provisorisch gestaltete und öffentlich zugängliche Freifläche hergerichtet sein.

Ziff. 12 Parkierung

1 Die 200 bestehenden P+R-Parkfelder sind mit der Überbauung der Baubereiche 1, 3 und 5 etappiert aufzuheben. Für öffentliche Mobilitätsangebote sind nach der Überbauung dieser Baubereiche gesamthaft max. 17 Parkfelder erlaubt.

2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind max. 1'703 Parkfelder (PF) zulässig. Diese sind wie folgt auf die Baubereiche zu verteilen:

Spalte A	Spalte B	Spalte C	Spalte D
Baubereiche	Max. PF für Besuchende, Kundschaft, Bewohnende, Beschäftigte sowie öffentl. PF	PF für Carsharing	Max. zulässige PF Total
2, 3, 4, 6	141	3	144
1, 5, 7, 9	183	3	186
8	163 Gemäss Ziff. 12 Abs. 5	2	165 Gemäss Ziff. 12 Abs. 5
10, 11	146	2	148
12, 13, 14	162	3	165
15	94	1	95
16–22	284	6	290
23	154 Gemäss Ziff. 12 Abs. 6	2 Gemäss Ziff. 12 Abs. 6	156 Gemäss Ziff. 12 Abs. 6
25	296	3	299
-	38 öffentliche PF Gemäss Ziff. 12 Abs. 9	-	38 öffentliche PF Gemäss Ziff. 12 Abs. 9
SUBTOTAL	1'661	25	1'686 PF
		zzgl.	17 öffentliche Mobilitätsangebote
TOTAL			1'703 PF

3 Die Aufteilung der maximal zulässigen Parkfelder (Spalte D) auf die Nutzungen in den Baubereichen ist in Mobilitätskonzepten (Ziffer 14) aufzuzeigen und sicherzustellen. Dabei gelten bei Neubauten, Aufstockungen und neubauähnliche Umbauten folgende Vorgaben:
   a) Für Beschäftigte darf höchstens das minimale Parkplatzangebot gemäss dem städtischen Parkplatzreglement realisiert werden. Autoarme und autofreie Arbeitsnutzungen sind zulässig.
   b) Für Besuchende und Kundschaft ist das minimale Parkplatzangebot gemäss dem städtischen Parkplatzreglement zu realisieren. Wird das zu schaffende Angebot von mindestens 4 Baubereichen örtlich zusammengefasst, darf das minimal zu realisierende Parkplatzangebot für Besuchende und Kundschaft um max. 20 % reduziert und die Differenz den Wohnnutzungen zugeteilt werden.
   c) Für Wohnnutzungen darf höchstens die max. Anzahl Parkplätze gemäss städtischem Parkplatzreglement realisiert werden. Autoarme und autofreie Wohnnutzungen sind zulässig.
   d) Die maximal zulässigen Parkfelder dürfen zwischen den Baubereichen unter Einhaltung der Parkplatzobergrenze verlagert werden.

4 Für die Bewohnenden und Beschäftigten sind bei Neubauten, Aufstockungen und neubauähnlichen Umbauten allgemein zugängliche Parkfelder für Carsharing (Spalte C) zu realisieren. Die tatsächlich zu erstellende Zahl der Carsharingparkplätze ist im jeweiligen Mobilitätskonzept herzuleiten. Sie sind für diesen Zweck zu markieren und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Das Angebot gemäss Abs. 2 Spalte C darf erhöht werden, wenn im Gegenzug die Parkfelder für Besuchende, Kundschaft, Bewohnende und Beschäftigte (Spalte B) im gleichen Umfang reduziert werden.

5 Im Baubereich 8 sind max. 150 Parkfelder für die Nutzungen auf dem Grundstück GS Nr. 2179 ausserhalb des Bebauungsplanperimeters erlaubt. Dieses Angebot ist zu reduzieren oder ganz aufzuheben, wenn diese Parkfelder ausserhalb des Bebauungsplanperimeters ersetzt werden.

6 Die Parkfelder für den Baubereich 23 dürfen auch ausserhalb des Bebauungsplanperimeters angeordnet werden.

7 Die Parkfelder sind in Tiefgaragen oder im Parkhaus im Baubereich 8 zusammenzufassen.

8 Oberirdische Parkfelder sind nur an den bezeichneten Lagen erlaubt. Zusätzlich können einzelne oberirdische Behindertenparkfelder bewilligt werden. Ansonsten sind die bestehenden oberirdischen Parkfelder auf Privatgrund mit der Realisierung von Neubauvorhaben oder Erweiterungen bestehender Bauten um zusätzliche Geschosse aufzuheben und unterirdisch anzuordnen.

9 Die bestehenden 38 öffentlichen Parkfelder auf der Dammstrasse sind mit der Umgestaltung des Strassenraums aufzuheben und in maximal zwei Tiefgaragen und/oder im Parkhaus Baubereich 8 anzuordnen.

10 Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten sind Parkfelder für Besuchende, Kundschaft und Beschäftigte dauerhaft ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

Ziff. 13 Veloabstellplätze

1 Bei der Personenunterführung Guthirt und beim Foyerplatz sind insgesamt mindestens 300 öffentliche Veloabstellplätze zu realisieren.

2 Das zu schaffende private Angebot an Veloabstellplätzen bemisst sich gemäss VSS-Norm[7]. Das Angebot für Arbeitsnutzungen und Industriebetriebe darf bedarfsgerecht in Etappen umgesetzt werden. Für spezifische Arbeitsnutzungen (z.B. Arbeitsstätten mit Schichtbetrieb) darf das Angebot bedarfsgerecht abgemindert werden.

3 Die nachfolgenden Veloabstellplatzzahlen basieren auf den Nutzflächen des Richtprojekts und gelten als Richtwerte:

Baubereiche	Min. Kurzzeit-abstellplätze	Min. Langzeit-abstellplätze	Min. Anzahl Veloabstellplätze Total
2, 3, 4, 6	260	540	800
1, 5, 7, 9	270	580	850
8	0	0	0
10, 11	210	480	690
12, 13, 14	240	500	740
15	40	50	90
16-22	640	1'340	1'980
23	70	90	160
25	300	480	780
TOTAL	2'070	4'160	6'230

Das tatsächlich zu realisierende Angebot ist anhand der effektiven Nutzflächen in Mobilitätskonzepten (gemäss Ziff. 14) herzuleiten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

4 Für Bewohnende und Beschäftigte sind die Langzeitabstellplätze in den Gebäuden (inkl. Untergeschosse) an gut zugänglicher Lage anzuordnen. Sie sind etappiert und bedarfsabhängig zu schaffen.

5 Kurzzeitabstellplätze für Besuchende und Kundschaft sind in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen und auf die Freiraumgestaltung abzustimmen. Sie sind mit Haltevorrichtungen auszurüsten und nach Möglichkeit witterungsgeschützt auszuführen.

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

6 Das Anlagesystem ist gemäss VSS-Norm auf den Standort und die Nutzungen abzustimmen.

Ziff. 14 Mobilitätskonzept

1 Bei Neubauten, Aufstockungen und neubauähnlichen Umnutzungen sind Mobilitätskonzepte zu erarbeiten. Insbesondere sind die folgenden Massnahmen aufzuzeigen:
- Massnahmen zur Verlagerung auf den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr;
- die Verteilung der Parkfelder auf die Nutzungen in den Baubereichen sowie die Sicherstellung autoarmer Nutzungen in Mobilitätsvereinbarungen und Mietverträgen;
- das zu schaffende Angebot an Carsharing-Autos und die räumliche Anordnung dieser Parkfelder;
- die Bewirtschaftung der Parkplätze;
- die Infrastruktur für Elektrofahrzeuge;
- das ausreichende Angebot und die nutzerfreundliche räumliche Anordnung und Ausgestaltung der Veloinfrastruktur (Cargobikes, Mietvelos etc.);
- die dauerhafte Sicherstellung der Mobilitätsmassnahmen in einem Controlling.

2 Die Stadt sichert die erforderlichen Massnahmen mit Nebenbestimmungen in der Baubewilligung.

Kapitel 5 Freiraum

Ziff. 15 Gestaltungsgrundsätze Freiraum

1 Die im Situationsplan bezeichneten Freiräume haben gemäss Richtprojekt insbesondere den nachfolgenden Gestaltungsgrundsätzen zu entsprechen.

a) Identitätsstiftende Aufenthaltsplätze:
Als stadträumlicher Auftakt gestaltete, baumbestandene, öffentlich nutzbare Platzflächen mit situationsgerechter Ausstattung und Möblierung / Beschattung durch gross- und mittelkronige Bäume (min. 3 grosskronige Bäume, Ausnahme Zählerplatz) / mehrheitlich unversiegelte Beläge.

b) Arealbezogene Aufenthaltsplätze:
Auf die Nutzungen der angrenzenden Baubereiche abgestimmte Begegnungsorte / Ausstattung und Möblierung sind auf die angrenzenden Nutzungen abzustimmen / Beschattung mit mittel- bis kleinkronigen Bäumen (min. 5 mittelkronige Bäume) / grossmehrheitlich unversiegelte Beläge.

c) Übergangsbereich:
Mit Fokus auf den Fussverkehr gestaltete Vorzonen / Baumreihen oder Baumgruppen mit mittelkronigen Bäumen / punktuelle Grünflächen und Ausstattungselemente wie Veloabstellplätze, Sitzgelegenheiten etc. / sickerungsfähige, helle Beläge.

d) Siehbach:
In Teilbereichen des Areals in die Aufenthaltsflächen integrierter, naturnaher Gewässerraum / teilweise als technisches Bauwerk (Rinne, Trog) gestaltet.

2 Für die im Detailplan 1 bezeichneten Koordinationsbereiche sichert die Stadt die gestalterische Abstimmung zwischen Strassenraum und den Umgebungsflächen auf Privatgrund.

Ziff. 16 Umgebungsflächen

1 Für die Begrünung sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden. Geeignete Teilflächen der Umgebung sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und zu pflegen.

2 Der Foyerplatz, der Ankunftsort PU Guthirt und der Theilerplatz sind öffentlich zugänglich zu halten. Die Zugänglichkeit und Nutzung für die Öffentlichkeit sind mit Dienstbarkeiten sicherzustellen.

3 Die «identitätsstiftenden Aufenthaltsplätze» sind zeitlich wie folgt zu realisieren:

a) Theilerplatz: spätestens zusammen mit einem Neubau im Baubereich 14

b) Westlicher Teil Ankunftsort PU Guthirt: spätestens zusammen mit einem Neubau im Baubereich 6.

c) Östlicher Teil Ankunftsort PU Guthirt: spätestens zusammen mit einem Neubau in den Baubereichen 5 oder 7, jedoch nicht vor dem Neubau der Personenunterführung Guthirt.

d) Foyerplatz: spätestens zusammen mit einem Neubau im Baubereich 2

e) Zählerplatz: spätestens zusammen mit einem Neubau im Baubereich 22

4 Die «arealbezogenen Aufenthaltsplätze» sind zusammen mit den angrenzenden Bauvorhaben umzusetzen oder zumindest als provisorisch gestaltete Aufenthaltsflächen zu realisieren. Die provisorische Gestaltung ist in der jeweiligen Realisierungsetappe aufzuzeigen.

5 Der Siehbach ist mit den Bauvorhaben in den Baubereichen 9, 10, 12 oder 14 zu revitalisieren und in den Gewässerraum zu verlegen.

6 Die Höhenlage der Eingangsgeschosse ist so zu wählen, dass der Gebäudezugang hindernisfrei erfolgt.

Ziff. 17 Bäume

1 An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Sie sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2 Für grosskronige Bäume ist im Baubewilligungsverfahren für das Wurzelwerk ein ausreichend grosser Raum für einen alterungsfähigen Wuchs nachzuweisen. Sie dürfen nicht unterbaut werden.

3 Für weitere Bäume wird das ausreichende Mass des Wurzelwerks im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Als Richtgrösse gilt im Bereich auf neuen Untergeschossen je nach Baumtyp eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 1.2 m bis 1.5 m Tiefe.

4 Auf den bestehenden Tiefgaragen, die vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans erstellt wurden, sowie bei Erweiterungen der bestehenden Tiefgaragen für die Baubereiche 11, 19b, 21 und 22 sind Abweichungen von Abs. 3 zulässig.

5 Die im Situationsplan eingetragenen bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Kapitel 6 Umwelt / Ver- und Entsorgung

Ziff. 18 Energie und Klimaschutz

1 Neubauten müssen im Minimum die Mindestanforderungen des jeweils gültigen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Silber) oder eines gleichwertigen Standards erfüllen. Im Baugesuch ist ausserdem die Einhaltung der Zielwerte der Norm SIA 380/1 oder eine Zertifizierung des jeweils gültigen Labels MINERGIE® mit Zusatz A oder P nachzuweisen.

2 Bei Umbauten von bestehenden Gebäuden ist im Baugesuch die Einhaltung der Grenzwerte SIA 380/1 oder eine Zertifizierung des jeweils gültigen Labels MINERGIE® Neubau nachzuweisen. Bei den erhaltenswerten Gebäuden und beim Schutzobjekt ist eine Abweichung von den Zielwerten möglich.

Ziff. 19 Versickerung, Retention und Brauchwasser

1 Die Liegenschaften sind im Trennsystem zu entwässern.

2 Die im Detailplan 2 bezeichneten Bereiche für Siedlungsentwässerung müssen dauerhaft zugänglich sein.

3 Bäume und begrünte Umgebungsflächen sind primär natürlich zu bewässern. Im Baubewilligungsverfahren sind die technischen Nachweise zu erbringen.

4 Das anfallende Regenwasser ist in erster Priorität zu versickern. In zweiter Priorität ist das anfallende Regenwasser über Retentionsanlagen zurückzuhalten und als Brauchwasser für die Bewässerung zu nutzen. Die Stadt legt im Baubewilligungsverfahren die zulässige Abflussmenge in das städtische Leitungsnetz fest.

Ziff. 20 Abfallwirtschaft

1 An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen oder an anderen geeigneten Lagen müssen Entsorgungsstellen für Hauskehricht (Unterflurcontainer) realisiert werden.

2 Im Baubewilligungsverfahren sind die geeigneten Standorte für Grünabfälle auf privatem Grund nachzuweisen.

Ziff. 21 Altlasten

Das Vorgehen bezüglich der belasteten Standorte bei Bauvorhaben in den Baubereichen 12, 13, 14 und 21 richtet sich nach Art. 3 der Altlastenverordnung und ist in den Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Ziff. 22 Lärm

Zur Einhaltung der massgeblichen Belastungsgrenzwerte sind die Massnahmen gemäss Lärmgutachten umzusetzen. Abweichungen sind zulässig, sofern die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird.

Ziff. 23 Vogelschutz

Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden.

Kapitel 7 Schlussbestimmungen

Ziff. 24 Nachweise, Konzepte, Gutachten

1 Mit einem ersten Baugesuch in den Ensembles und Planungseinheiten ist für entwässerungstechnisch zweckmässige Perimeter ein integrales Entwässerungskonzept (Areal-GEP) einzureichen, in welchem die technisch erforderlichen Retentions- bzw. Versickerungsanlagen sowie die Leitungsführungen samt Dimensionierung der Anlagen aufgezeigt werden. Zudem ist ein Etappierungsnachweis zur Realisierung der Umgebungsflächen und Untergeschosse unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke zu erbringen.

2 Mit den jeweiligen Baugesuchen sind überdies mindestens die nachfolgenden Nachweise, Konzepte und Gutachten zur Bewilligung einzureichen:

- ein Mobilitätskonzept gemäss Ziffer 14;
- ein Energiekonzept, in welchem die Einhaltung der Vorgaben gemäss Ziffer 18 nachgewiesen wird;

- ein Entsorgungskonzept gemäss Ziffer 20;
- ein Lärmgutachten, welches die detaillierten Massnahmen zur Einhaltung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung aufzeigt;
- ein Nachweis zur Einhaltung der umweltrechtlichen Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

3 Für Bauten, Anlagen und Bepflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen gelten die Anforderungen gemäss Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG).

4 Der Stadtrat legt gestützt auf die eingereichten Unterlagen im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Auflagen fest.

Ziff. 25 Etappierung

1 Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich, die angrenzende Umgebungsfläche und mindestens einen an den Baubereich angrenzenden Aufenthaltsplatz zu beinhalten. Spiel- und Ruheflächen dürfen provisorisch ausgestaltet werden.

2 Im Rahmen der Realisierungsphase kann der Stadtrat zeitlich befristete Abweichungen von den Bebauungsplanbestimmungen bewilligen.

Ziff. 26 Inkrafttreten

1 Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug und mit Genehmigung der Baudirektion resp. des Regierungsrats des Kantons Zug in Kraft. Das Inkrafttreten steht darüber hinaus unter Vorbehalt des Eintritts der Rechtskraft des Bebauungsplans Foyer Nr. 7526 und der Aufhebung des Sondernutzungsplans Landis + Gyr / SBB-West Nr. 7072.

2 Die Inkraftsetzung setzt voraus, dass die vertraglichen Regelungen/ Vorverträge vom dd.mm.yyyy unterzeichnet sind.
(Absatz 2 wird nach Vorliegen der entsprechenden Vorverträge gelöscht)

Ziff. 27 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Arealbebauungen 1997-10075, 2000-10675/01 und 2010-12335 aufgehoben.