

Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend

Regelwerk

Plan Nr. 6909
Ersetzt Plan Nr. 6907, SRB vom 03.06.2008

Datum: 21.06.2016

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. __ vom __.__.____
Der Stadtschreiber: Martin Würmli

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel:	Allgemeine Bestimmungen	2
Ziff. 1	Bestandteile	2
Ziff. 2	Elemente	2
2. Kapitel:	Baufelder	2
Ziff. 3	Baufelder	2
Ziff. 4	Alignements	3
Ziff. 5	Firsthöhen	3
Ziff. 6	Dachgestaltung	3
Ziff. 7	Arkade	3
Ziff. 8	Nutzweise	4
3. Kapitel:	Freiraum	4
Ziff. 9	Freiraumkonzept	4
Ziff. 10	Gestaltungsgrundsätze	4
Ziff. 11	Übergänge	5
Ziff. 12	Lorzenpark	5
4. Kapitel:	Erschliessung	5
Ziff. 13	Chollerstrasse	5
Ziff. 14	Erschliessungskorridore	6
Ziff. 15	Parkierung	6
Ziff. 16	Fuss- und Radwegnetz	7
Ziff. 17	Veloabstellplätze	7
5. Kapitel:	Qualitätssicherung	7
Ziff. 18	Wettbewerbe	7
6. Kapitel:	Schlussbestimmungen	7
Ziff. 19	Allgemein	7
Ziff. 20	Inkrafttreten	7
Ziff. 21	Aufhebung bisherigen Rechts	7
7. Kapitel:	Erläuterungsskizzen	8

Der Stadtrat von Zug, in Vollziehung von § 27 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 sowie gestützt auf § 33 der Bauordnung der Stadt Zug vom 22. Juni 2010, beschliesst:

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Bestandteile

- 1 Verbindlicher Bestandteil des Quartiergestaltungsplans Äussere Lorzenallmend, Plan Nr. 6909, bildet das nachfolgende Regelwerk mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000.
- 2 Der Erläuterungsbericht ist nicht verbindlicher Bestandteil des Quartiergestaltungsplans. Orientierende Grundlagen des Quartiergestaltungsplans bilden weiter
 - das Freiraumkonzept¹ im Massstab 1:1'000;
 - die Beurteilung des Verkehrsaufkommens²;
 - die lärmtechnischen Randbedingungen³.

Ziff. 2 Elemente

Der Quartiergestaltungsplan regelt die folgenden Elemente:

- 1 Die Baufelder mit den Höhen, Alignements, und Arkaden.
- 2 Die Freiräume innerhalb des Quartiergestaltungsplans sowie deren Übergänge (Land- und Parkquai) zur Landwirtschaftszone und dem Lorzenpark.
- 3 Die Erschliessung des Quartiers durch die projektierte Chollerstrasse, die Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr, die Zufahrt für Anlieger und die Anlieferung, Parkierungsanlagen, geplante Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie öffentliche Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr.

2. Kapitel: Baufelder

Ziff. 3 Baufelder

- 1 Dem Quartiergestaltungsplan liegt eine Ausnutzungsziffer von 1.8 zu Grunde. Die abgebildeten Baufelder weisen Anordnungsspielräume auf.
- 2 Neue Hauptgebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baufelder zulässig.

¹ Freiraumkonzept vom 27.06.2016, Nipkow Landschaftsarchitektur AG

² Beurteilung Verkehrsaufkommen vom 23.06.2016, TEAMverkehr.zug ag

³ Lärmtechnische Randbedingungen vom 13.05.2016, Ingenieurbüro Beat Sägesser

-
- Ziff. 4 Alignements
- 3 In den Bereichen ohne Alignement sind Auskragungen und Balkone bis max. 1.50 m zulässig. Dies gilt auch für Turmvolumen.
 - 4 Die baufeldbegrenzenden Linien ohne Alignement dürfen ab der ersten Bautiefe (ca. 15 m ab Alignement) in das Baufeld hinein verschoben werden.
-
- Ziff. 5 Firsthöhen
- 1 Innerhalb der bezeichneten Baufelder sind Gebäude an die Alignements zu platzieren.
 - 2 Alignements gelten auf der ganzen Länge und über die gesamte Höhe.
 - 3 Bei Turmvolumen muss der oberste Punkt des Daches auf dem Alignement liegen auch wenn die max. Firsthöhe nicht erreicht wird.
 - 4 Bei Gebäudefassaden entlang von Alignements sind keine auskragenden Gebäudeteile oder Balkone zulässig.
 - 5 Gebäudefassaden können bei gekrümmten Alignements mit ihrer Flucht um maximal 1.00 m in das Baufeld zurückversetzt werden.
-
- Ziff. 6 Dachgestaltung
- 1 Flachdächer von Hochpunkten sind extensiv zu begrünen. Bereiche von Photovoltaikanlagen sind davon ausgenommen. Sockelbauten sind intensiv zu begrünen.
 - 2 Technische Dachaufbauten, Oblichter sowie Aufenthaltsflächen auf Sockelgeschossen sind auf ein Minimum zu beschränken.
-
- Ziff. 7 Arkade
- 1 Entlang den bezeichneten Fassaden sind Arkaden mit Stützen vorzusehen.
 - 2 Arkaden müssen eine lichte Höhe von 4.50 m und eine Tiefe von 4.00 m aufweisen. Es sind keine Abweichungen zulässig.
 - 3 Die Ausbildung und der Raster der Stützen ist frei und wird von der Bauweise bestimmt. Die Stützentiefe beträgt max. 0.50 m.

Ziff. 8 Nutzweise

- 1 Es ist eine Nutzungsdurchmischung mit min. 30 % Wohnen und min. 30% Dienstleistung/Gewerbe pro Baufeld anzustreben.
- 2 Die Vorgaben gemäss Abs. 1 sind über den Gesamtperimeter einzuhalten.
- 3 Wohnnutzungen (sowohl im Erdgeschoss wie auch in den Obergeschossen) sind primär in der zweiten Bautiefe ab der Chollerstrasse sowie entlang der begrünten Freiräume und dem Lorzenpark vorzusehen. In der ersten Bautiefe sind Wohnungen in den Obergeschossen der Türme zulässig, sofern die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen werden kann¹.
- 4 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen sind gemäss § 39 Bauordnung zulässig.
- 5 Publikumsorientierte Nutzungen sind in Erdgeschossen entlang der Chollerstrasse und bei Plätzen anzustreben.

3. Kapitel: Freiraum

Ziff. 9 Freiraumkonzept

- 1 Die Freiräume gliedern sich in folgende Elemente: Strassenraum Chollerstrasse, Öffentliche Freiräume (Plätze, begrünte Freiräume, Erschliessungskorridore), Private Freiräume innerhalb der Baufelder (Höfe) und auf Sockelgeschossen (Dachlandschaft), Lorzenpark sowie Übergängen zwischen Bebauung, Lorzenpark und Landwirtschaftsräumen (Parkquai und Landquai).
- 2 Das Freiraumkonzept² im Mst. 1:1'000 ist wegleitend für die weitere Projektierung.

Ziff. 10 Gestaltungsgrundsätze

- 1 Entlang der Chollerstrasse sind beidseitig attraktive Fussgängerflächen vorzusehen.
- 2 Die bezeichneten Platzflächen sind als flexibel nutzbare Aussenräume zu gestalten. Erdgeschossnutzungen müssen auf die Plätze abgestimmt werden.
- 3 Begrünte Freiräume sind als attraktive Aufenthalts- und Spielbereiche auszugestalten. Sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. Entlang der Gebäudefassaden sind befestigte

¹ siehe Bericht Lärmtechnische Randbedingungen vom 13.05.2016, Ingenieurbüro Beat Sägesser

² Freiraumkonzept vom 27.06.2016, Nipkow Landschaftsarchitektur AG

Zugänge zulässig. Die Freiräume sind mit hochstämmigen Bäumen (4.50 m-6.00 m Stammhöhe) zu bepflanzen. Die Zufahrt zu den Freiräumen ist mit baulichen Massnahmen zu verhindern.

- 4 In den begrünten Freiräumen zwischen den Baufeldern sind min. 15 Bäume auf einem Raster auf dem Niveau der Fussgängerflächen anzuordnen. Im Bereich von Tiefgaragen sind mindestens 1.20 m Pflanzsubstratüberdeckungen vorzusehen.

Ziff. 11 Übergänge

- 1 Der Landquai ist als fussgängerorientierte Hartbelagsfläche mit erhöhter Sitzmauer als Abschluss zum Landwirtschaftsgebiet zu planen. Gebäudeseitig ist ein versickerungsfähiges Belagsband mit locker angeordneten, hochstämmigen Bäumen vorzusehen.
- 2 Der Parkquai ist als befestigte Zirkulationsfläche für Radfahrer, Fussgänger und die Anlieferung sowie als Aufenthaltsfläche zu gestalten.
- 3 Die Anlieferung ist in den entsprechend bezeichneten Abschnitten und Fahrriichtung zulässig.

Ziff. 12 Lorzenpark

- 1 Der Lorzenpark dient der Erholung und Freihaltung des Naturraums. Er ist als extensiv gestaltete Grünanlage mit natürlichem Erscheinungsbild zu gestalten. Darin eingebettet sind Spiel-, Picknick-, Sport- & Erholungsbereiche sowie Naturschutz- und Erlebniszone in Gewässernähe.
- 2 Es sind Rasenflächen für Freizeitnutzungen und naturnahe, mit lockeren Gehölzgruppen bestandene Wiesenflächen zum Bachufer hin vorzusehen.
- 3 Das Bachprofil der Alten Lorze ist in Abstimmung mit dem Kanton abschnittsweise zu revitalisieren. Bestehende und geplante Wegführungen (bachbegleitend, bestehende und neue Brücken) sind auf das konkrete Projekt abzugleichen. Der Zugang zum Gewässer ist mit Stichwegen zu gewährleisten.
- 4 Der gewachsene Geländeverlauf mit Gefälle Richtung Bach ist aufzunehmen. Es sind abgesenkte Bereiche für die Retention sowie zur Versickerung wechselfeuchte Bereiche zu schaffen.

4. Kapitel: Erschliessung

Ziff. 13 Chollerstrasse

- 1 Die Chollerstrasse ist als öffentliche Sammelstrasse mit zwei Fahrspuren, einem Mehrzweckstreifen und beidseitigem Radstreifen zu konzipieren.

- 2 Entlang der Chollerstrasse sind an den bezeichneten Standorten die Voraussetzungen für Bushaltestellen zu schaffen. Die genaue Lage ist im Rahmen der weiteren Planung der Chollerstrasse zu definieren.
- 3 Zwischen den Arkaden und dem Fahrbahnrand sind Fussgängerflächen und oberirdische Parkfelder anzuordnen.
- 4 Einmündungen sind als Trottoirüberfahrten auszubilden.
- 5 Die Querung der kantonalen Radstrecke mit der ausgebauten Chollerstrasse hat mit einer Unterführung zu erfolgen.
- 6 Im Bereich der Anschlüsse an die Chamer- und Steinhauserstrasse ist Raum für mögliche langfristige Ausbauten der Knoten freizuhalten.

Ziff. 14 Erschliessungskorridore

- 1 Erschliessungskorridore sind als Begegnungszonen mit folgenden Funktionen zu planen und entsprechend zu gestalten: Zufahrt, Anlieferung, Güterumschlag, Notzufahrt, Parkierung für Autos und Velos, Gebäudezugang, Ver- und Entsorgung. Fussgängerflächen sind auf die umliegenden Niveaus (Trottoir Chollerstrasse, Plätze, Arkaden) abzugleichen.
- 2 Die Durchfahrt zum Park- und Landquai für den MIV ist mit baulichen Massnahmen (bspw. Poller) zu verhindern, wobei die Durchfahrt für die Anlieferung gewährleistet werden muss.
- 3 Ein- und Ausfahrten in die Einstellhallen haben einen Mindestabstand von 25 m zum Strassenrand der Chollerstrasse einzuhalten und dürfen nicht tiefer als in 2/3 des Erschliessungskorridors hineinreichen.

Ziff. 15 Parkierung

- 1 Die Anzahl Abstellplätze bestimmt sich nach den folgenden Ansätzen und Anteilen am Grenzbedarf gem. § 6 Parkplatzreglement:

BewohnerInnen	Beschäftigte und Personal	BesucherInnen und Kundschaft
60-80 %	40-50 %	60 %

- 2 Oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden sind an den bezeichneten Standorten entlang der Chollerstrasse und innerhalb der Erschliessungskorridore zulässig.
- 3 Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in Einstellhallen anzuordnen.
- 4 Die Zufahrt zu den Einstellhallen hat innerhalb der Baufelder zu erfolgen.

Ziff. 16 Fuss- und
Radwegnetz

- 1 Rad- / Gehwege müssen eine Mindestbreite von 3.50 m aufweisen.
- 2 Fuss- und Wanderwege sind möglichst unbefestigt auszuführen.

Ziff. 17 Veloabstell-
plätze

- 1 Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg zu den jeweiligen Nutzungen fahrend erreicht werden können.
- 2 Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm¹ vorzunehmen. Das Anlagesystem ist gemäss VSS-Norm² auf den Standort abzustimmen.

5. Kapitel: Qualitätssicherung

Ziff. 18 Wettbewerbe

Zur Sicherstellung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung sind für Gebäude höher als 30 m inkl. der mit diesen Bauten zusammenhängenden Sockeln Projektwettbewerbe durchzuführen.

6. Kapitel: Schlussbestimmungen

Ziff. 19 Allgemein

Der Quartiergestaltungsplan bildet gemäss § 33 Abs. 2 BO die Grundlage für Baulinien- und Bebauungspläne, Änderungen der Bauordnung und des Zonenplans sowie das Bauen in Einzelbauweise. Eintragungen ausserhalb des Quartiergestaltungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.

Ziff. 20 Inkrafttreten

Der Quartiergestaltungsplan tritt nach der Beschlussfassung des Stadtrates von Zug in Kraft³.

Ziff. 21 Aufhebung
bisherigen
Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Quartiergestaltungsplanes wird der Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend, Plan Nr. 6907, SRB vom 03.06.2008 aufgehoben.

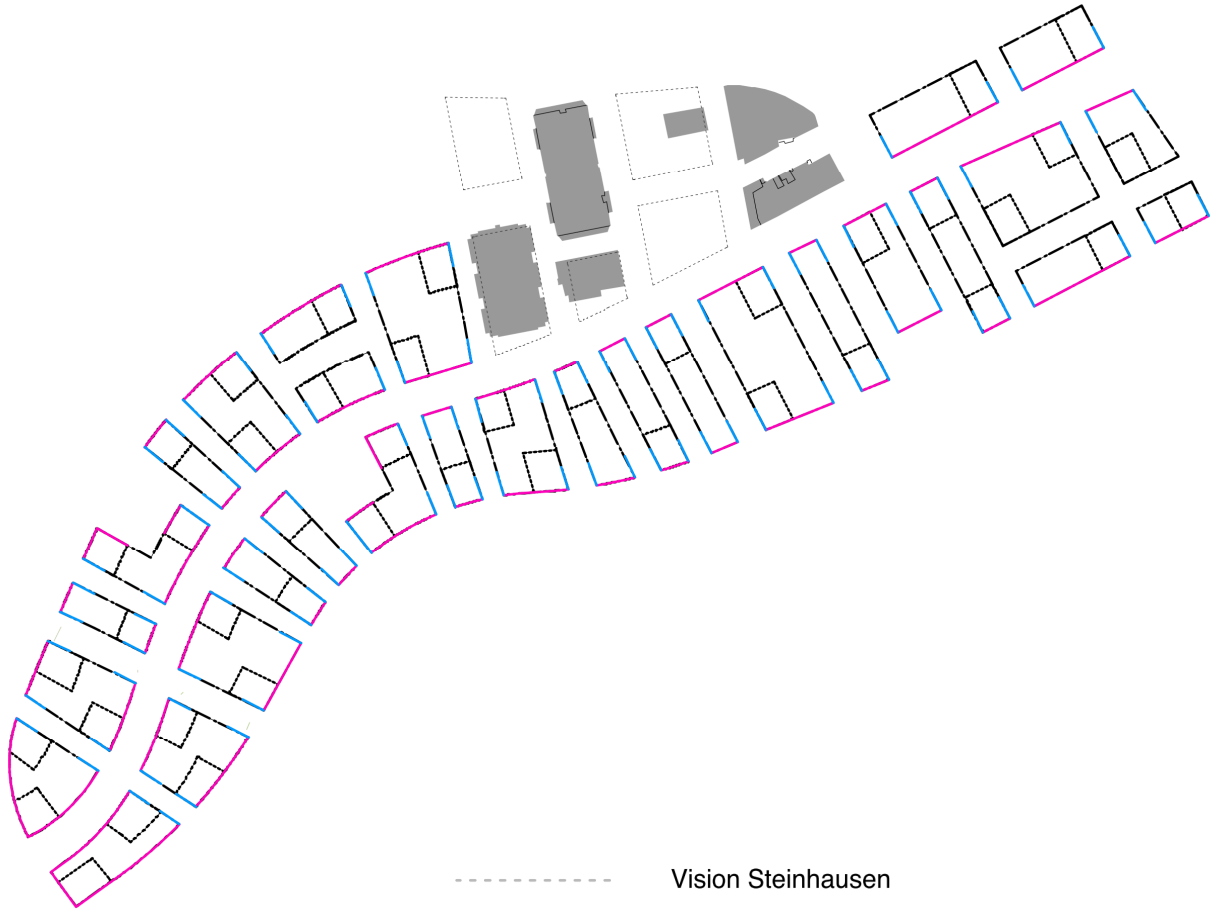
¹ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

² Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

³ Genehmigt durch den Stadtrat am XX.XX.2016 mit Beschluss Nr. XXX.XX

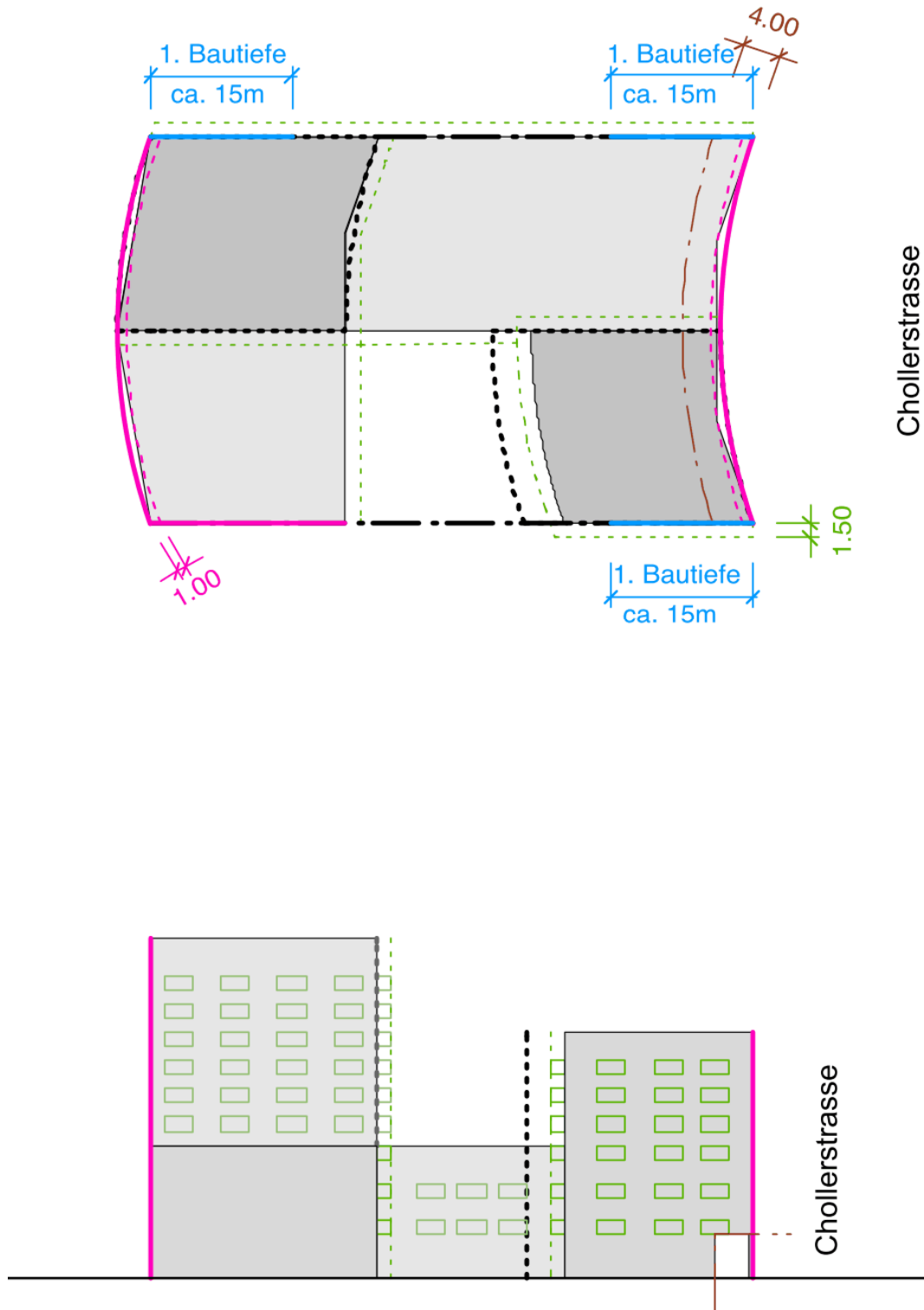
7. Kapitel: Erläuterungsskizzen

Ziff. 5 Aligement

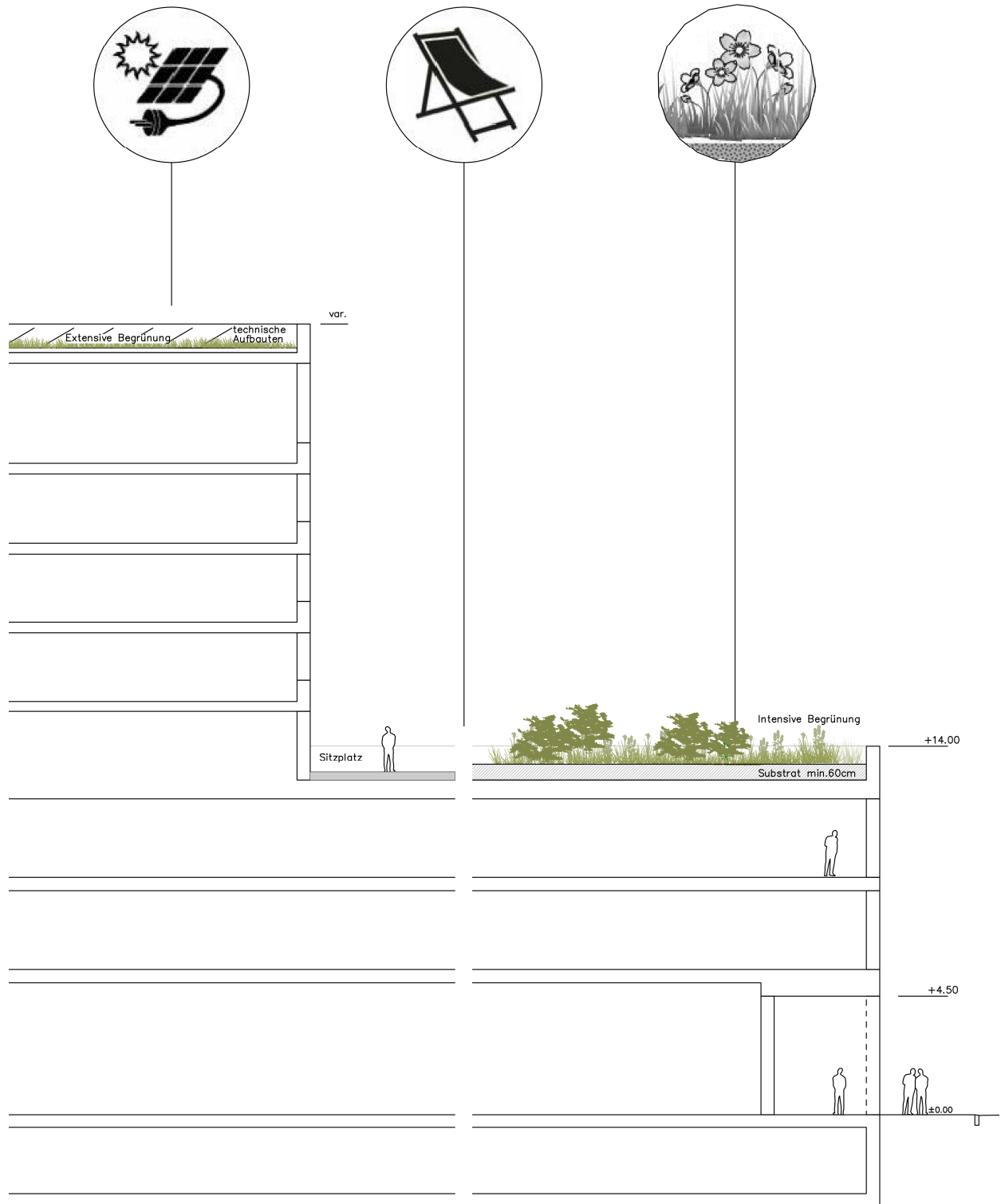


- Vision Steinhausen
- Bestand Steinhausen
- - - - - Arkadenlinie
- Aligement auf ganzer Länge und gesamter Gebäudehöhe
- - - - - Verschiebung bei gerundeten Aligements nach Innen bis max. 1.00m zulässig
- Baufeldbegrenzende Linie mit Anbaupflicht (1. Bautiefe, ca. 15m ab Aligement)
- - - - - Baufeld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

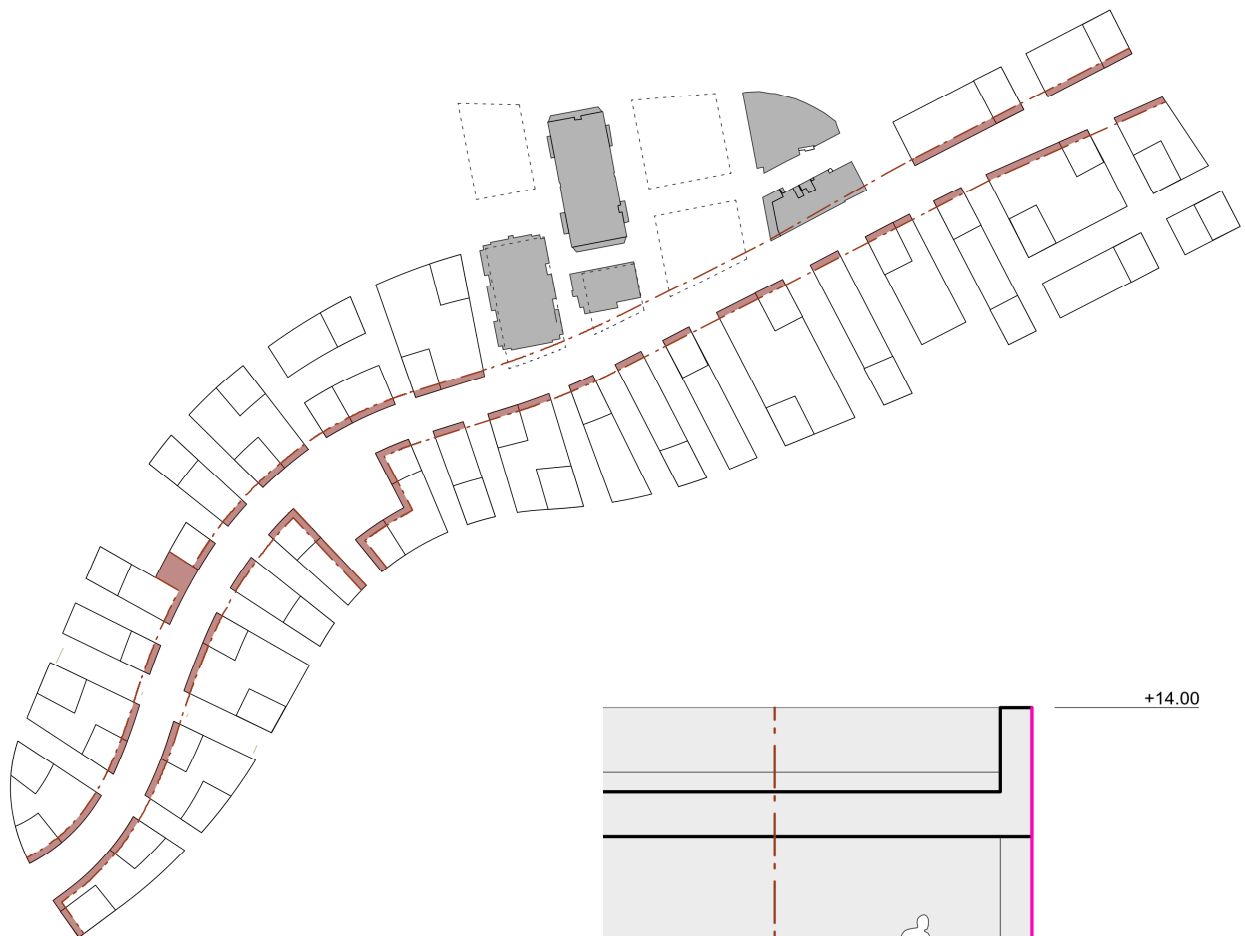
Ziff. 5 Alignement



Ziff. 7 Dachgestaltung

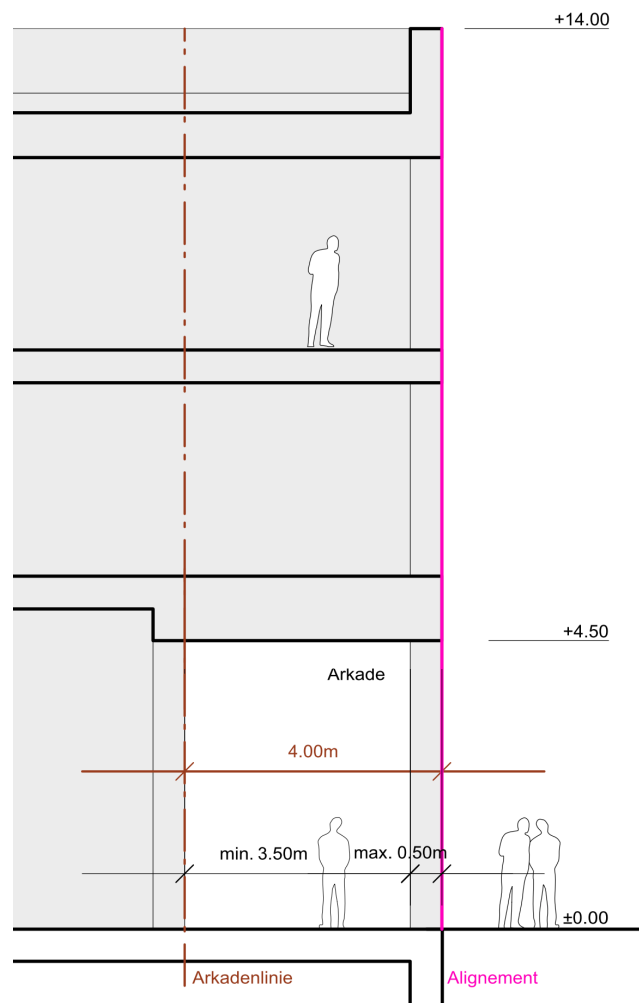


Ziff. 8 Arkade

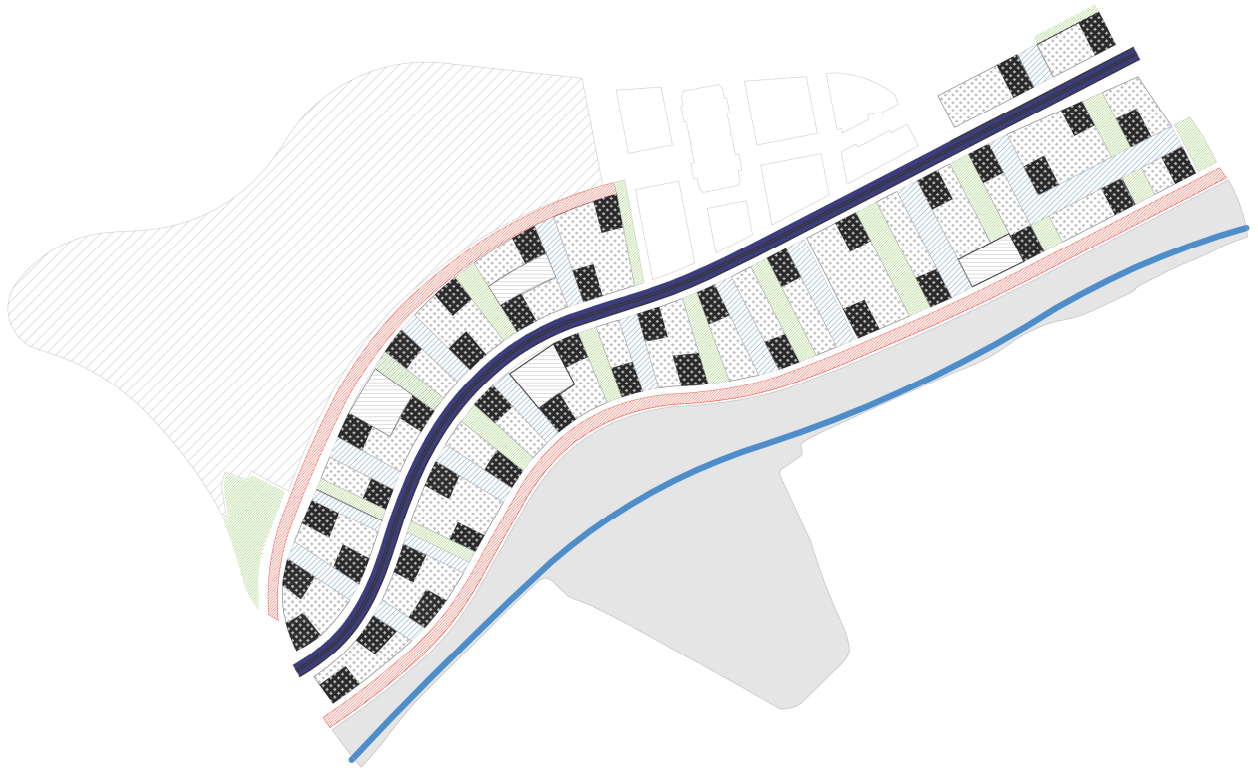





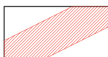

- Bestand Steinhausen
- Vision Steinhausen
- Arkadenlinie
- Arkadenfläche

Schemaschnitt: Arkaden müssen eine lichte Höhe von 4.50m und eine Tiefe von 4.00 m aufweisen. Die Stützentiefe beträgt max. 0.50 m. Die Aufteilung der übrigen Masse (Geschosshöhen, Decken) ist mit Ausnahme der Firsthöhe von 14 m im Rahmen konkreter Projekte zu definieren.

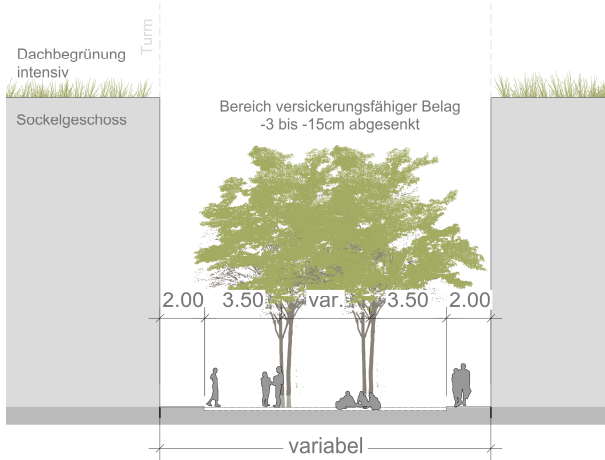


Ziff. 10 Freiraumkonzept

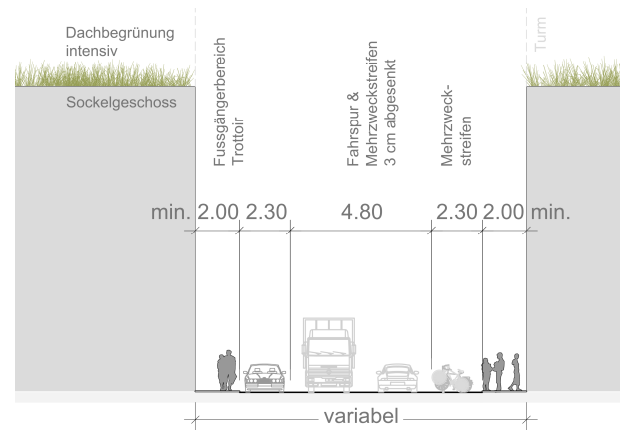


-  Strassenraum
-  Erschliessungskorridor
-  Freiraum begrünt
-  Plätze
-  Parkquai/Landquai
-  Lorzenpark mit Gewässer
'Alte Lorze'
-  Türme mit Extensivbegr.,
Sockel mit Intensivbegr. und
Höfen
-  Landwirtschaftsland

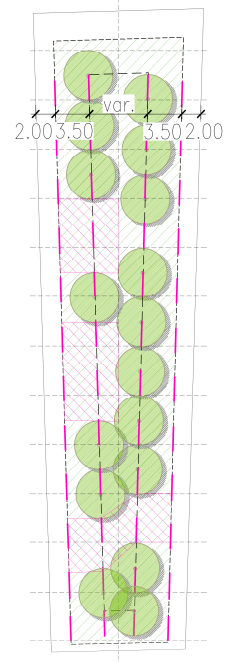
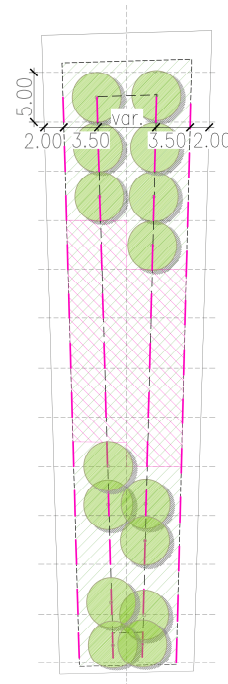
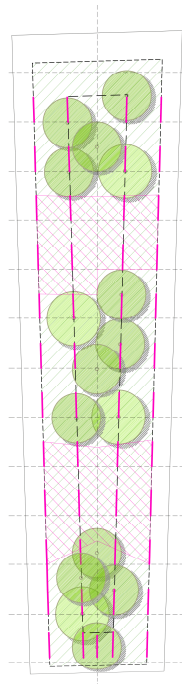
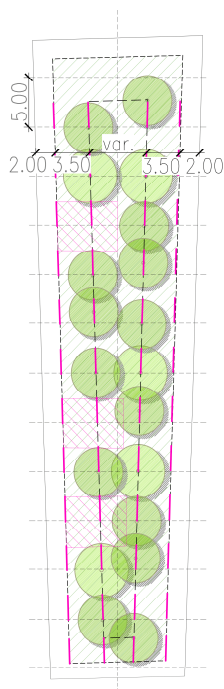
Ziff. 11 Gestaltungsgrundsätze



Schema Begrünte Freiräume



Schema Erschliessungskorridore

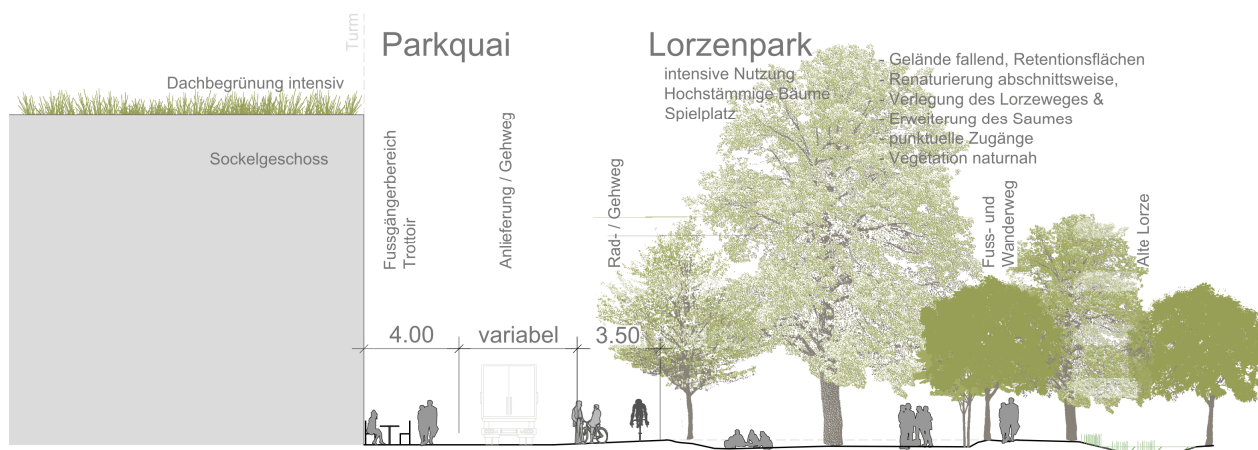


Schema Baumpflanzungen in Aufenthaltspassagen (min. 15 Bäume). Die Bäume sind auf Trottoirniveau anzuordnen. Eine Ausbildung mit Trögen etc. ist nicht erwünscht. Unterkellerungen sind entweder im Bereich der Lichtungen (rot schraffiert) möglich oder unter den Baumpflanzungen sofern eine Pflanzsubstratüberdeckung von min. 1.20 m besteht.

Ziff. 12 Übergänge



Schema Landquai



Schema Parkquai