

## Bebauungsplan Geviert GIBZ

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

### Bestimmungen

#### Stand 1. öffentliche Auflage

Plan Nr. 7514

Datum: 07.02.2024

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung

14.06.2022

Vorprüfung Baudirektion des Kantons Zug:

22.12.2022

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2811 / 2811.1:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 09.05.2023 /  
30.10.2023

1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:

23.01.2024

1. Publikation im Amtsblatt:

Nr. 2024/06 vom 08.02.2024

1. Öffentliche Auflage:

08.02.2024 – 08.03.2024

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. .... :

Bericht und Antrag des Stadtrats vom ... ..

2. Lesung Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Nr. .... vom ... ..  
Der Stadtschreiber: Martin Würmli

2. Publikation im Amtsblatt:

Nr. .. vom ... .. und Nr. .. vom ... ..

2. Öffentliche Auflage:

... .. – ... ..

Genehmigung:

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Kapitel:</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>2</b>
Ziff. 1	Geltungsbereich und Bestandteile	2
Ziff. 2	Zweck und Ziele	3
<b>2. Kapitel:</b>	<b>Bebauung</b>	<b>3</b>
Ziff. 3	Baubereiche allgemein	3
Ziff. 4	Baubereich B94 - 98	4
Ziff. 5	Baubereich B104	4
Ziff. 6	Baubereich B106	5
Ziff. 7	Baubereiche GIBZ	6
Ziff. 8	nicht unterbaubare Bereiche	6
Ziff. 9	Dachgestaltung	6
Ziff. 10	Preisgünstiger Wohnungsbau	7
Ziff. 11	Kleinbauten	7
<b>3. Kapitel:</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>8</b>
Ziff. 12	Arealerschliessung	8
Ziff. 13	Öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen	8
Ziff. 14	Bereich Baarerstrasse	8
Ziff. 15	Bereich Göbli-/ Industriestrasse	9
Ziff. 16	Durchfahrt PW verhindern	9
Ziff. 17	Parkierung	9
Ziff. 18	Autoarme-Nutzungen B104/106	10
Ziff. 19	Autoarme Nutzungen B94-98 bzw. GIBZ	10
Ziff. 20	Veloabstellplätze	11
<b>4. Kapitel:</b>	<b>Freiraum</b>	<b>12</b>
Ziff. 21	Gestaltungsgrundsätze Freiraum	12
Ziff. 22	Umgebungsflächen	12
Ziff. 23	Bäume	13
<b>5. Kapitel:</b>	<b>Umwelt</b>	<b>13</b>
Ziff. 24	Energie und Klimaschutz	13
Ziff. 25	Meteorwasser und Retention	13
Ziff. 26	Entsorgung	14
Ziff. 27	Lärm	14
Ziff. 28	Vogelschutz	14
<b>6. Kapitel:</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>14</b>
Ziff. 29	Änderungen	14
Ziff. 30	Inkrafttreten	14

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG<sup>1</sup> vom 26. November 1998 (Stand 1. Juli 2019) sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005<sup>2</sup>, beschliesst:

## 1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

### Ziff. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- 2 Das Richtprojekt vom 17.04.2023, das Freiraumkonzept im Massstab 1:500 vom 17.04.2023 sowie die Erläuterungen zum Freiraumkonzept vom 17.04.2023 sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Freiraum im Bewilligungsverfahren wegleitend. Abweichungen sind zu begründen und müssen in ihrer städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung mindestens von gleich hoher Qualität sein wie das Richtprojekt. Ebenfalls wegleitend ist das Mobilitätskonzept Projekt Pi vom 25.04.2023 sowie das Energiekonzept vom 20.04.2023. Vom Mobilitätskonzept und dem Energiekonzept kann vorbehältlich des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Stadt auf Grundlage eines Gutachtens einer qualifizierten Fachperson zu beurteilen.
- 3 Der Planungsbericht dient der Erläuterung des Bebauungsplans und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Orientierende Grundlage des Bebauungsplans bildet das Verkehrsgutachten vom 17.04.2023 und das Lärmgutachten vom 19.04.2023.
- 4 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 festgelegt.
- 5 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung und des Zonenplans.

---

<sup>1</sup> BGS 721.11

<sup>2</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

---

**Ziff. 2 Zweck und Ziele**

- 1 Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle, städtebauliche Verdichtung und von Freiräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.
- 2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
  - Sicherung einer qualitätsvollen Bebauung mit Bezug auf die Umgebung.
  - Landmark an wichtiger Kreuzung, Hochhaus mit besonderer Ausstrahlung
  - Öffnung der bisher als geschlossen wahrgenommenen Schulanlage
  - Gestalterische, klimatische und ökologische Aufwertung der Freiflächen im Geviert
  - Verbesserung der Durchwegung, Orientierung und Anbindung an die Umgebung
  - Klimaschonende Bauweise und Einsatz erneuerbarer Energie
  - die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

**2. Kapitel: Bebauung**

---

**Ziff. 3 Baubereiche allgemein**

- 1 Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan und den Schnitten festgelegten Baubereichen erstellt werden.
- 2 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 3 Vorspringende und auskragende Gebäudeteile dürfen insgesamt maximal 1.5 m über den Baubereich hinausragen und pro Geschoss nicht breiter sein als ein Drittel des zulässigen Fassadenabschnitts. Die Hauptfassade muss deutlich erkennbar bleiben.
- 4 Im Baubereich B104 darf jedes vorspringende und auskragende Gebäudeteil bis maximal 2.0 m über den Baubereich hinausragen und pro Geschoss nicht breiter sein als ein Drittel des zulässigen Fassadenabschnitts. Sämtliche vorspringenden und auskragenden Gebäudeteile pro Geschoss dürfen insgesamt nicht breiter sein als 55 % des zulässigen Fassadenabschnitts. Die Hauptfassade muss deutlich erkennbar bleiben.
- 5 Im Eingangsbereich der Bauten sind Vordächer zulässig. Vordächer im Eingangsbereich der Erdgeschosse aller Bauten dürfen maximal 2.0 m über den Baubereich hinausragen und pro Geschoss nicht breiter sein als ein Drittel des zulässigen Fassadenabschnitts. Vor-

dächer am Erdgeschoss der Baubereiche B104 und B106 dürfen maximal 2.0 m über den Baubereich hinausragen und sind in ihrer Länge unbeschränkt. Vordächer für Bedachungen von Veloabstellplätzen dürfen an der Ostseite des Baubereichs B106 2.5 m über den Baubereich hinausragen und sind in ihrer Länge unbeschränkt.

---

**Ziff. 4 Baubereich  
B94 - 98**

- 1 Das Richtprojekt vom 17.04.2023 ist für den Baubereich B94 – 98 bezüglich Volumen wegleitend. Abweichungen sind zu begründen und müssen mindestens von gleich hoher Qualität sein wie das Richtprojekt.
- 2 Der minimale Wohnanteil beträgt 50%.
- 3 Es ist zwingend ein qualifizierter Projektwettbewerb mit mind. 5 Teams durchzuführen.
- 4 Die EG-Kote fertig Fussboden beträgt 424.25 m.ü.M ±20 cm. Die Kote des höchsten Punktes der Dachkonstruktion beträgt 454.25 m.ü.M ±20 cm. Auf einer Kote zwischen 424.25 m.ü.M und 443.25 m.ü.M ist auf der Westseite ein Rücksprung um mind. 2 m vorzusehen.
- 5 Das Erdgeschoss hat auf der überwiegenden Fläche eine Höhe von mindestens 4.50 m (OK-OK) aufzuweisen und ist so auszugestalten, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist. Eine Höhe von 4.0 m im Licht müssen zwingend eingehalten werden.
- 6 Es sind maximal 9'250m<sup>2</sup> aGF zulässig.

---

**Ziff. 5 Baubereich  
B104**

- 1 Das Richtprojekt vom 17.04.2023 ist für den Baubereich B104 wegleitend. Abweichungen sind zu begründen und müssen in ihrer städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung mindestens von gleich hoher Qualität sein wie das Richtprojekt. Die Qualitäten des Hochhauses sind insbesondere:
  - Staffelung nach aussen
  - Sockel und Krone müssen ausgebildet werden
  - Tektonischer Aufbau der Fassade
  - Zusammenfassung von Geschossen als Einheit (Nachbarschaften) mit allgemein nutzbaren Räumen innerhalb der Nachbarschaften
  - Balkonbereiche mit Aussenbezug
  - Durchwegung/Transparenz auf EG-Niveau / Vernetzung in den Stadtraum

- 2 Wird vom Richtprojekt und den Qualitäten gem. Abs. 1 Abstand genommen, ist für den Baubereich B104 ein neuer qualifizierter Projektwettbewerb mit mind. 5 Teams durchzuführen.
- 3 Die EG-Kote fertig Fussboden beträgt 424.95 m.ü.M  $\pm$  20 cm. Die Kote des höchsten Punktes der Dachkonstruktion beträgt 504.95 m.ü.M  $\pm$ 20 cm.
- 4 Es sind maximal 22'500 m<sup>2</sup> aGF zulässig. Davon müssen mindestens 200 m<sup>2</sup> publikumsorientierte Nutzung sein.
- 5 Der minimale Wohnanteil beträgt 90%. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind nur gemeinschaftliche oder publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Die Fassaden sind attraktiv zu gestalten.
- 6 Das Erdgeschoss hat auf der überwiegenden Fläche eine Höhe von mindestens 4.50 m (OK-OK) aufzuweisen. Wird mindestens die Grundfläche der Vorzone zum Lift doppelgeschossig ausgeführt, kann in anderen Bereichen davon abgewichen werden. Dabei müssen minimal 4.35 m (OK-OK) eingehalten werden.
- 7 Ab einer Kote von 439.95 m.ü.M darf über den Baubereich hinaus gebaut werden. Der 'Baubereich Fassadenflucht' gemäss Situationsplan muss mit dem Bau aber jederzeit eingehalten werden. Davon ausgenommen sind vorspringende und auskragende Gebäudeteile gemäss Ziff. 3 Abs. 3.

---

**Ziff. 6 Baubereich  
B106**

- 1 Das Richtprojekt vom 17.04.2023 ist für den Baubereich B106 bezüglich Volumen und in Bezug auf den architektonisch und volumetrischen Ausdruck eines 'Hofgebäudes' wegleitend. Abweichungen sind zu begründen und müssen mindestens von gleich hoher Qualität sein wie das Richtprojekt.
- 2 Wird vom Richtprojekt und der zugrundeliegenden Gesamtleistungsstudie gemäss Schlussbericht vom August 2019 Abstand genommen, ist das Projekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorzulegen.
- 3 Es sind Wohnnutzungen sowie gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen zur vor- und ausser-schulischen Betreuung von Kindern zulässig.
- 4 Es sind maximal 750 m<sup>2</sup> aGF zulässig.
- 5 Eine Fläche, welche mindestens der anrechenbaren Gebäudefläche des Gebäudes innerhalb des Baubereichs B106 entspricht, muss mindestens für die Nutzerinnen und Nutzer der Baubereiche

B104/B106 ohne Einschränkung und Kostenfolge zugänglich sein. Zeitliche Beschränkungen aus Sicherheitsgründen sind zulässig.

- 6 Die EG-Kote fertig Fussboden beträgt 424.95 m.ü.M.  $\pm 20$  cm. Die Kote des höchsten Punktes der Dachkonstruktion beträgt 433.95 m.ü.M  $\pm 20$  cm.
- 7 Das Flachdach von B106 ist als grüner Dachgarten mit hoher Aufenthaltsqualität und Spielbereichen auszugestalten. Dachaufbauten wie Spielgeräte, Ballfänge, Rankgerüste, Dachoberlichter inkl. Dachzugang und Pergolen etc. sind bis zur Kote 437.95 m.ü.M. zulässig. Der Fortluft-Kamin mit eingebautem Lift ist bis zur Kote 443.95 m.ü.M. zulässig.

---

**Ziff. 7 Baubereiche  
GIBZ**

- 1 Das Richtprojekt vom 17.04.2023 ist für die Baubereiche GIBZ bezüglich Volumen wegleitend. Abweichungen sind zu begründen und müssen mindestens von gleich hoher Qualität sein wie das Richtprojekt.
- 2 Es sind nur schulische Nutzungen zulässig.
- 3 Für Neubauten und Aufstockungen ist zwingend ein qualifizierter Projektwettbewerb mit mind. 5 Teams durchzuführen.
- 4 Die EG-Kote fertig Fussboden beträgt 424.65 m.ü.M.  $\pm 20$  cm. Die Kote des höchsten Punktes der Dachkonstruktion beträgt maximal:
  - a. für den Bereich 2Aa 434.65 m.ü.M.  $\pm 20$  cm
  - b. für 2Ab 454.65 m.ü.M.  $\pm 20$  cm
  - c. für die Bereiche 3A und 4A 447.65 m.ü.M.  $\pm 20$  cm
  - d. für den Bereich 6 440.65 m.ü.M.  $\pm 20$  cm
- 5 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind aus dem Baubereich hinausragende aussenliegende Erschliessungen für den Baubereich 2A zulässig.

---

**Ziff. 8 nicht unter-  
baubare Be-  
reiche**

In den im Situationsplan dargestellten nicht unterbaubaren Bereiche dürfen keine unterirdischen Bauten erstellt werden.

---

**Ziff. 9 Dachgestal-  
tung**

- 1 Dachaufbauten für Spielbereiche oder intensive Dachflächennutzungen wie Pergolen etc. sind zulässig. Sie sind in die Gestaltung mit einzubeziehen.
- 2 Flachdächer oder Bereiche von Flachdächern auf Neubauten oder Aufstockungen, die nicht als begehbare Dachterrassen ausgebildet

sind, sind mindestens extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm<sup>3</sup> zur Begrünung von Dächern.

- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Sie sind räumlich zusammenzufassen und mindestens um das Mass ihrer Höhe von den Fassadenfluchten zurückzusetzen
- 4 Die Dachgestaltung und -nutzung sämtlicher Dachflächen im Geltungsbereich ist im Rahmen der durchzuführenden Projektwettbewerbe gem. den Ziffern 4 bis 7 zu behandeln. Dabei ist zu prüfen, ob die Dachflächen als Dachterrasse genutzt oder intensiv begrünt werden können.
- 5 Der Rückbau der intensiven Dachflächennutzung in den Baubereichen 2Aa und 2Ab ist nur zulässig, wenn innerhalb des Geltungsbereichs innert 2 Jahren flächengleicher Ersatz geschaffen wird.

---

**Ziff. 10 Preisgünstiger  
Wohnungsbau**

- 1 Im Baubereich B104 sind mindestens 12'700 m<sup>2</sup> aGF als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.
- 2 Der realisierte und dauerhaft gesicherte Wohnraum erfüllt die Anforderungen aus dem «städtebaulichen Vertrag Technologiecluster Zug<sup>4</sup>».

---

**Ziff. 11 Kleinbauten**

Kleinbauten und kleinbauähnliche Gebäude über 50 m<sup>2</sup> Nebennutzfläche im Zusammenhang mit Bushaltestellen, Veloabstellanlagen, Abluftschächten sowie zur Gebäudeerschliessung sind unter Beachtung der durch Baulinien gesicherten Räume sowie der Umgebungsflächen gem. Ziff. 22 zulässig, sofern diese nicht in die Gebäude integriert werden können und sich besonders gut in die Umgebung einordnen. Kleinbauten und kleinbauähnliche Gebäude über 50 m<sup>2</sup> Nebennutzfläche, die anderen Nutzungen dienen, sind nicht zulässig.

---

<sup>3</sup> Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SIA 312 Begrünung von Dächern

<sup>4</sup> Vertrag zur Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum in der Stadtgemeinde Zug vom 4.4.2017



### 3. Kapitel: Erschliessung

---

**Ziff. 12 Arealerschliessung**

- 1 Die Zu- und Wegfahrt zu und von den Tiefgaragen und den Velogaragen hat über die im Situationsplan dargestellten Stellen zu erfolgen. Diese sind so zu organisieren, dass Konflikte mit dem Fussverkehr minimiert werden.
- 2 Anlieferungen sind über die im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Weiter sind Anlieferungen im Bereich Baarerstrasse gemäss Ziff. 14 zulässig.
- 3 Der Güterumschlag für die Baubereiche B104 und B106 ist auf der Südseite auf Fahrzeuge mit maximal 3.5 Tonnen beschränkt. Der restliche Güterumschlag für die Baubereich B104 und B106 hat über die Nordseite zu erfolgen.

---

**Ziff. 13 Öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen**

- 1 Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswege sind öffentlich zugänglich und hindernisfrei zu halten. Örtliche Einschränkungen der Zugänglichkeit sind temporär möglich.
- 2 Im 'Bereich Fussweg' gilt ein unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht. Ein minimaler Bereich von 2.50 m zwischen Strasse und Gebäudefassade ist jederzeit für Fussgänger offen zu halten. Die restliche Fläche kann im Zusammenhang mit der Erdgeschossnutzung der angrenzenden Bauten genutzt werden.
- 3 Die Wegführungen durchs Areal sind so zu gestalten, dass sie leicht erkennbar und attraktiv sind.
- 4 Auf den im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Veloverbindungen gilt ein unentgeltliches öffentliches Fahrwegrecht für Velos. Sie sind durch bauliche oder betriebliche Massnahmen so zu gestalten, dass Konflikte mit dem Fussverkehr reduziert werden.
- 5 Änderungen sind in Absprache mit dem Baudepartement möglich.

---

**Ziff. 14 Bereich Baarerstrasse**

- 1 Der Bereich Baarerstrasse muss auf die Gestaltung der Baarerstrasse abgestimmt werden. Liegt bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans kein Gestaltungskonzept der Stadt zumindest im Entwurf vor, kann von Seiten der Grundeigentümerschaft ein Vorschlag eingereicht werden.
- 2 In diesem Bereich ist eine strassenbegleitende Baumreihe vorzusehen. In den Zwischenbereichen zwischen den Bäumen sind Veloabstellplätze, Unterflurcontainer, ein Kurzzeit- und ein IV-Parkfeld und

Anlieferungsbereiche möglich. Weitere Parkfelder oder Kurzzeitparkfelder sind nicht zulässig.

- 3 Zusammen mit dem Bereich Fussweg gemäss Ziff. 13. Abs. 2 ist ein attraktiver Trottoir- und Vorbereich der Hauptbauten gemäss Freiraumkonzept umzusetzen.

---

**Ziff. 15 Bereich Göbli-  
/ Industrie-  
strasse**

- 1 Der Bereich Göblistrasse / Industriestrasse ist auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept 'Industriestrasse Süd' abzustimmen.
- 2 Der Bereich Göblistrasse / Industriestrasse ist folgendermassen zu gestalten:
  - a. Entlang der Industriestrasse: hohe Aufenthaltsqualität insbesondere für die Lernenden der GIBZ, grosser Grünanteil und Bäume
  - b. Entlang der Göblistrasse: Strassenbegleitende Baumreihen, Kurzzeitparkfelder, Anlieferungsbereiche, attraktiver Trottoir- und Gebäudevorbereich
- 3 Es gilt ein unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht. Zusammen mit dem Bereich Fussweg gemäss Ziff. 13. Abs. 2 ist ein mindestens 2.50 m breiter Fussweg zwischen Strasse und Gebäudefassade jederzeit für Fussgänger offen zu halten.

---

**Ziff. 16 Durchfahrt PW  
verhindern**

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen muss die Durchfahrten für PW unterbunden werden. Dies kann mit baulichen Massnahmen wie Poller oder umgebungsgestalterischen Massnahmen ausgeführt werden.

---

**Ziff. 17 Parkierung**

- 1 Für die Nutzung innerhalb der einzelnen Baubereiche sind folgende Parkfelder zulässig:
  - B94-98: max. 93 Parkfelder;
  - B104/106: max. 40 Parkfelder (autoarme Nutzung)
  - GIBZ: max. 114 Parkfelder
  - Zusätzlich sind gemäss Situationsplan max. 2 öffentliche Kurzzeitparkfelder an der Göblistrasse und max. 1 öffentliches Kurzzeitparkfeld an der Baarerstrasse zulässig.
- 2 An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein öffentliches behindertengerechtes Parkfeld gemäss den aktuellen VSS- und SIA-Normen zu erstellen<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Normen SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» und VSS 40 291a «Parkieren»

- 3 Die Parkierung hat, mit Ausnahme der 3 öffentlichen Kurzzeitparkfelder und dem behindertengerechten Parkfeld, in Tiefgaragen zu erfolgen.
- 4 Die Anzahl Parkfelder für Besucher und Kunden sind gemäss Parkplatzreglement bzw. VSS-Norm herzuleiten und in den Tiefgaragen zu erstellen. Diese sind Bestandteil der maximalen Parkfeldzahl gemäss Abs. 1. Sie sind zusammenzufassen und möglichst nahe bei der Einfahrt der Tiefgarage zu platzieren.
- 5 Die Parkfelder der Tiefgarage GIBZ sind rund um die Uhr öffentlich zugänglich zu halten. Einschränkungen während des Schulbetriebs sind möglich. In Dienstbarkeitsverträgen zwischen der Stadt und der betroffenen Grundeigentümerschaft sind Fragen zum Unterhalt, öffentlicher Zugänglichkeit usw. zu regeln.
- 6 Innerhalb der Tiefgarage GIBZ bestehen gegenseitige unentgeltliche Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten und zu Lasten der betroffenen Grundstücke.
- 7 Sämtliche Parkfelder für Besuchende, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

---

**Ziff. 18 Autoarme  
Nutzungen  
B104/106**

- 1 Die Anzahl Parkfelder für die Baubereiche 104/106 entsprechen autoarmer Nutzung.
- 2 Das Mobilitätskonzept vom 25.04.2023 stellt eine wegleitende Grundlage für die Erteilung einer Baubewilligung dar.
- 3 Das definitive Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung sind vom Stadtrat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken. Es ist eine Pflicht zur Überbindung an allfällige Rechtsnachfolger vorzusehen.
- 4 Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Stadtrat verfügen, dass bestehende Massnahmen verschärft oder weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

---

**Ziff. 19 Autoarme  
Nutzungen  
B94-98 bzw.  
GIBZ**

- 1 Für autoarme Nutzungen in den Baubereichen B94-98 bzw. GIBZ kann auf Antrag der Grundeigentümer der minimale Parkplatzbedarf gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm<sup>6</sup> gestützt auf ein Mobilitätskonzept im Rahmen der Baubewilligung unterschritten werden.

---

<sup>6</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, VSS 40 281 Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen

- 2 Der minimale Bedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf bei autoarmer Nutzung nicht unterschritten werden.
- 3 Mindestens folgende Inhalte sind im Mobilitätskonzept abzuhandeln:
  - a. Ziele
  - b. Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten
    - Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen
    - Abschätzung induziertes Verkehrsaufkommen nach Verkehrsmittel
    - wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens
    - Parkfeldanzahl und Anzahl Veloabstellplätze
    - Anbindung Fuss-/Veloverkehr und öffentlicher Verkehr
  - c. Massnahmen zur Erfüllung der Ziele inklusive Trägerschaft und Finanzierung (Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Veloverkehrs, Car-Sharings, der Bildung von Fahrgemeinschaften)
  - d. Monitoring und Controlling inklusive ergänzender Massnahmen, sofern die Ziele des Mobilitätskonzeptes nicht erreicht werden.
- 4 Das Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung sind vom Stadtrat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken. Es ist eine Pflicht zur Überbindung an allfällige Rechtsnachfolger vorzusehen.
- 5 Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Stadtrat verfügen, dass bestehende Massnahmen verschärft oder weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

---

**Ziff. 20 Veloabstellplätze**

- 1 Die Bedarfsermittlung ist gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm<sup>7</sup> vorzunehmen. Es sind jedoch mindestens 1'325 Veloabstellplätze zu erstellen. Bei einer veränderten Nutzungsverteilung sind Abweichungen zulässig.
- 2 Das Anlagensystem ist gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm<sup>8</sup> auf den Standort abzustimmen. Die Veloabstellplätze sind mit Haltevorrichtungen auszustatten und so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können.

---

<sup>7</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

<sup>8</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

- 3 Für Bewohnende sind die Veloabstellplätze bei Neubauten in den Gebäuden oder Tiefgaragen anzuordnen.
- 4 Besucher-Veloabstellplätze sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen sowie im Bereich Baarerstrasse nahe den Gebäudezugängen anzuordnen, wenn möglich zu überdachen und auf die Freiraumgestaltung abzustimmen. Auf der Ostseite des Baubereichs B106 sind doppelstöckige Veloparkiersysteme zulässig. Weitere Besucher-Veloabstellplätze können in den Gebäuden angeordnet werden.

#### 4. Kapitel: Freiraum

---

##### Ziff. 21 Gestaltungsgrundsätze Freiraum

- 1 Die Freiräume müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen. Sie sind aufenthaltsfreundlich zu gestalten und müssen den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Das Freiraumkonzept ist dafür wegleitend.
- 2 Die Freiräume sind mit einem hohen Grünanteil und einem hohen Anteil versickerungsfähiger Flächen zu gestalten. Es sind Massnahmen zur Hitzeminderung, Kühlung und Retention zu treffen.
- 3 Unabhängig von ihrer Eigentumszugehörigkeit sind alle Freiräume als zusammenhängende Einheit auszuformulieren. Abgrenzungen durch Zäune und dergleichen sind nicht zulässig.
- 4 Für die Begrünung sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden. Abweichungen sind im Baubewilligungsverfahren zu begründen.
- 5 Die jedem Baubereich im Situationsplan zugewiesene Etappe des Freiraums ist spätestens 2 Jahre nach Erstbezug der Hauptbaute fertigzustellen.

---

##### Ziff. 22 Umgebungsflächen

- 1 Die im Situationsplan bezeichneten Umgebungsflächen sind als Grünfläche oder als Aufenthaltsfläche auszugestalten. Es sind auch Kombinationen aus Grün- und Aufenthaltsflächen möglich.
- 2 Als Grünfläche gestaltete Umgebungsflächen müssen einen möglichst hohen Grünanteil insbesondere für die Beschattung aufweisen. Wo möglich sind sie als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.
- 3 Als Aufenthaltsfläche gestaltete Umgebungsflächen müssen eine hohe Aufenthaltsqualität und hohen Gebrauchswert insbesondere für die vorgesehene Nutzergruppe aufweisen.

- 4 Anlagen sind innerhalb der Umgebungsflächen nur zulässig, wenn deren Standort technisch bedingt ist und nicht in die Gebäude integriert werden kann. Sie sind besonders gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Anlagen für Spiel und Aufenthalt sind zulässig.
- 5 Die Umgebungsflächen sind den Bewohnerinnen und Bewohnern, den Schülerinnen und Schülern sowie den Arbeitnehmenden des Gevierts ohne Einschränkungen und Kostenfolge zur Verfügung zu stellen. Es gilt ein unentgeltliches gegenseitiges Nutzungsrecht.

---

**Ziff. 23 Bäume**

- 1 An den bezeichneten Standorten im Situationsplan sind Bäume zu pflanzen. Die Lage ist schematisch. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
- 2 Im Bereich der unterirdischen Bauten ist für Baumpflanzungen eine Pflanzsubstratüberdeckung von mindestens 1.5 m Tiefe zu gewährleisten oder mindestens 20 m<sup>3</sup> Pflanzsubstrat einzurechnen. Sind Baumstandorte unterbaut, ist die Bewässerung der Bäume sicherzustellen.
- 3 Die Stammfushöhe von Baumpflanzungen darf die Belagshöhe nicht wesentlich überschreiten. Grössere Terrainüberhöhungen oder Pflanzgefässe in jeglicher Art und Form sind für Bäume nicht zulässig. Baumpflanzungen auf den Dächern sind ausgenommen.

## 5. Kapitel: Umwelt

---

**Ziff. 24 Energie und Klimaschutz**

- 1 Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist auf Basis des Energiekonzepts nachzuweisen, wie bei den Neubauten die Mindestanforderungen 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.

---

**Ziff. 25 Meteorwasser und Retention**

Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist so weit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept mit

den erforderlichen Retentions- oder Versickerungsanlagen zur Bewilligung einzureichen.

---

**Ziff. 26 Entsorgung**

An den bezeichneten Standorten sind, nach Absprache mit dem Baudepartement, Entsorgungsstellen mit Unterflurcontainern einzurichten. In Bezug auf die Erschliessung sind die lichte Höhe, der Radius für den Kran usw. zu beachten.

---

**Ziff. 27 Lärm**

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung mittels Umsetzung der dafür notwendigen architektonisch-gestalterischen Massnahmen nachzuweisen.
- 2 Die Rampen der Tiefgarageneinfahrten sind in die Gebäude zu integrieren und auf einer Länge von mind. 5.0 m mit einer absorbierenden Verkleidung auszuführen (Wände ab 0.5 m Höhe sowie Decken).

---

**Ziff. 28 Vogelschutz**

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

## 6. Kapitel: Schlussbestimmungen

---

**Ziff. 29 Änderungen**

- 1 Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren kleine Änderungen gestatten, wenn damit Verbesserungen für das Gesamtkonzept erzielt werden.
- 2 Bei der Änderung des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.

---

**Ziff. 30 Inkrafttreten**

- 1 Der Bebauungsplan wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gemacht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen. Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft.
- 2 Die Inkraftsetzung setzt voraus, dass die vertraglichen Regelungen (Dienstbarkeitsvertrag) unterzeichnet sind.

