

## Einfacher Bebauungsplan Chamerstrasse 85

im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG

### Bestimmungen

**Stand: öffentliche Auflage**

---

Plan Nr. 7706

Datum: 25. Juni 2024

---

Publikation im Amtsblatt:  
Öffentliche Auflage:

Nr. 2024/28 vom 11. Juli 2024  
11. Juli – 9. August 2024

---

Beschluss Stadtrat:

Nr. \_\_ vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

André Wicki  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
Ziff. 1	Zweck	3
Ziff. 2	Geltungsbereich und Bestandteile	3
<b>2.</b>	<b>Grundmasse und Nutzung</b>	<b>3</b>
Ziff. 3	Nutzungsmass	3
Ziff. 4	Art der Nutzung	3
<b>3.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>3</b>
Ziff. 5	Baubereiche	3
Ziff. 6	Dachgestaltung	4
<b>4.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>4</b>
Ziff. 7	Arealerschliessung	4
Ziff. 8	Parkierung	4
Ziff. 9	Veloabstellplätze	4
<b>5.</b>	<b>Freiraum</b>	<b>5</b>
Ziff. 10	Gestaltungsgrundsätze Freiraum	5
Ziff. 11	Freiraumtypologien	5
Ziff. 12	Gewässerraum und Unterhaltsstreifen	5
Ziff. 13	Spiel- und Freifläche	6
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
Ziff. 14	Retention und Versickerung	6
Ziff. 15	Abfallwirtschaft	6
<b>7.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>6</b>
Ziff. 16	Inkrafttreten	6

Der Stadtrat von Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 2 Bst. c des Planungs- und Baugesetzes PBG, beschliesst:

## 1. Allgemeine Bestimmungen

---

Ziff. 1  
Zweck

1. Der Bebauungsplan «Chamerstrasse 85» sichert die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten aus dem Richtprojekt.

---

Ziff. 2  
Geltungsbereich und Bestandteile

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 festgelegt.
2. Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans «Chamerstrasse 85», Plan Nr. 7706, bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
3. Das Richtprojekt vom 19. Juni 2024 ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume und deren Einpassung in die bauliche Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Für die gestalterische Beurteilung wesentlicher Abweichungen ist die Stadtbildkommission beizuziehen.
4. Orientierende Grundlage des Bebauungsplans bildet das Lärmgutachten vom 17. Juni 2024.
5. Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die jeweils gültigen Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Zug und die jeweils gültigen Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baurechts.

## 2. Grundmasse und Nutzung

---

Ziff. 3  
Nutzungsmass

1. In den jeweiligen Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	max. AZ	max. aGF
A	3	0.72	1'820.16 m <sup>2</sup>

---

Ziff. 4  
Art der Nutzung

1. Die zulässige Nutzung des Baubereichs A richtet sich nach den jeweils gültigen Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Zug.

## 3. Bebauung

---

Ziff. 5  
Baubereiche

1. Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb des im Situationsplan und den Schnitten festgelegten Baubereichs A erstellt werden.
2. Ausserhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs A sind im Erdgeschoss Treppenabgänge in den Freiraum zulässig.

3. Klein- und Anbauten (für die Umgebungsgestaltung, Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten und Tiefgaragenzugänge) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken und auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen.
4. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen den im Situationsplan bezeichneten Baubereich Einstellhalle nicht überschreiten. Unterirdische Bauten dürfen über dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten.
5. Ausserhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs Einstellhalle sind Lichtschächte zur Entlüftung und Entrauchung zulässig.

---

Ziff. 6  
Dachgestaltung

1. Die Hauptdächer des Baubereichs A sind mit einem Flachdach auszugestalten.
2. Die Dächer und oberen Abschlüsse des Baukörpers sind besonders gut zu gestalten und als fünfte Fassade in der Fassadengestaltung einzu beziehen. Das Attikageschoss muss optisch als auf dem Flachdach aufgesetztes, zusätzliches Geschoss wahrnehmbar sein.
3. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden. Wegleitend ist die SIA-Norm<sup>1</sup> zur Begrünung von Dächern.

#### 4. Erschliessung

---

Ziff. 7  
Arealerschliessung

1. Die Erschliessung des Areals hat an der im Situationsplan schematisch bezeichnete Lage zu erfolgen.
2. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle hat an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen.
3. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Zu- und wegfahrten zum Pumpwerk sowie für den Gewässerunterhalt freizuhalten.

---

Ziff. 8  
Parkierung

1. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen maximal 18 unterirdische Parkplätze und maximal 2 oberirdische Besucherparkplätze an den im Situationsplan schematisch festgelegten Lagen erstellt werden.
2. Die oberirdisch angeordneten Besucherparkplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.

---

Ziff. 9  
Veloabstellplätze

1. Das zu schaffende Angebot bemisst sich gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm<sup>2</sup>. Gestützt auf die das Richtprojekt sind im Geltungsbereich insgesamt mindestens 51 Veloabstellplätze zu erstellen. Abweichungen sind gestützt auf die effektive Anzahl Zimmer gemäss Baueingabeprojekt im Baubewilligungsverfahren zulässig.
2. Langzeitabstellplätze für Bewohnende sind im Gebäude an gut zugänglicher Lage anzuordnen.

---

<sup>1</sup> Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SN 564 312 Begrünung von Dächern, Ausgabe 2013

<sup>2</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

3. Kurzzeitabstellplätze für Besuchende sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen nahe den Gebäudezugängen anzuordnen und auf die Freiraumgestaltung abzustimmen. Sie sind mit Haltevorrichtungen auszurüsten.

## 5. Freiraum

---

Ziff. 10  
Gestaltungsgrundsätze Freiraum

1. Es ist eine über den gesamten Perimeter abgestimmte Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit vorzusehen.
2. Für die Begrünung sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden.
3. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Baumpflanzungen vorzusehen.
4. Zur Bahnlinie ist eine begrünte Lärmschutzwand zu erstellen.

---

Ziff. 11  
Freiraumtypologien

1. Der Eingangsbereich ist mit einem Hartbelag zu gestalten. Die Abgrenzung zur Chamerstrasse erfolgt mit einer Hecke und Bäumen sowie einem Schiebeter.
2. Der Gartenbereich ist gestützt auf das Richtprojekt zu bepflanzen. Darin ist die Spiel- und Freifläche anzuordnen.
3. Gewässerraum (gemäss Ziff. 12).

---

Ziff. 12  
Gewässerraum und Unterhaltstreifen

1. Entlang der Ufermauer ist ein Zufahrtsweg für Unterhaltsfahrzeuge für den Gewässerraum wie auch für das Pumpwerk zu erstellen. Der Unterhaltsweg weist eine minimale Breite von 3.2 m auf und ist als Schotterrasen auszubilden.
2. Der Gewässerraum ist naturnah auszugestalten. Die Böschungen sind als Magerwiesen bzw. als Staudenpflanzungen mit einheimischen Wildstauden auszubilden. Es sind ausschliesslich einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Beim Schotterrasen ist eine artenreiche Kräutermischung einzusäen.
3. Der Unterhaltsweg muss jederzeit und hindernisfrei zugänglich sein. Es sind keinerlei Installationen, auch keine temporären, zulässig und der Zugang ist jederzeit zu dulden.
4. Die Einengung des Unterhaltsweges durch seitliches Einwachsen durch die Vegetation ist nicht zulässig. Für das Freihalten und den entsprechenden Unterhalt ist die Grundeigentümerschaft verantwortlich.

---

Ziff. 13  
Spiel- und Freifläche

1. An der im Situationsplan bezeichneten Stelle sind Spiel- und Freiflächen im Ausmass von mindestens 379.2 m<sup>2</sup> (15 % der anzurechnenden Landfläche) mit Sitzgelegenheiten und einer guten Aufenthaltsqualität zu erstellen. Die Anlagen sind auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Benutzergruppen abzustimmen. Die Spiel- und Freiflächen sind in die gesamthafte Umgebungsgestaltung einzubinden. Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis über den Umfang und die Gestaltung der Anlagen einzureichen.

## 6. Ver- und Entsorgung

---

Ziff. 14  
Retention und  
Versickerung

1. Die Liegenschaft ist im Trennsystem zu entwässern.
2. Das anfallende Regenwasser ist in erster Priorität im Planungsgebiet zu versickern. In zweiter Priorität ist das anfallende Regenwasser über Retentionsanlagen zurückzuhalten. Im Baubewilligungsverfahren sind die technischen Nachweise zu erbringen.
3. Bäume und begrünte Umgebungsflächen sind primär natürlich zu bewässern. Im Baubewilligungsverfahren sind die technischen Nachweise zu erbringen.

---

Ziff. 15  
Abfallwirtschaft

1. Im Baubewilligungsverfahren sind die geeigneten Standorte für eine Entsorgungsstelle für Hauskehricht und Grünabfälle nachzuweisen.

## 7. Schlussbestimmungen

---

Ziff. 16  
Inkrafttreten

1. Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Stadtrats von Zug in Kraft.