

Planungsbericht

Einfacher Bebauungsplan «Chamerstrasse 85»

Plan Nr. 7706

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
25. Juni 2024

Stand: öffentliche Auflage



Verfassende:

Bebauungsplan

Städtebau und Planung, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

Gabriela Barman, gabriela.barman@stadszug.ch

Delia Landtwing, delia.landtwing@stadszug.ch

Isabella Vögtli, isabella.voegtli@stadszug.ch

Richtprojekt

Arndt Geiger Hermann AG, Zürich

hauser design ag, Freienbach

Lärmgutachten

Gartenmann Engineering AG, Zürich

Titelbild: Auszug Orthofoto 2022, ZUGIS mit Bebauungsplanperimeter

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Perimeter / Eigentumsverhältnisse	4
1.3	Grundbucheinträge / Bestehende Dienstbarkeiten	5
1.4	Pumpwerk	5
1.5	Gewässerraum / Gewässerabstand.....	8
1.6	Baulinie.....	8
1.7	Lärmschutz.....	9
2	Richtprojekt	9
2.1	Städtebau und architektonischer Ausdruck	9
2.2	Nutzung	10
2.3	Erschliessung und Parkierung	10
2.4	Freiraumgestaltung	11
2.5	Stadtbildkommission	11
3	Festlegungen des einfachen Bebauungsplans Chamerstrasse 85	12
3.1	Kapitel 1 - Allgemeine Bestimmungen	12
3.2	Kapitel 2 – Grundmasse und Nutzung	13
3.3	Kapitel 3 – Bebauung.....	13
3.4	Kapitel 4 – Erschliessung.....	14
3.5	Kapitel 5 – Freiraum.....	14
3.6	Kapitel 6 – Ver- und Entsorgung.....	16
3.7	Kapitel 7 – Schlussbestimmungen.....	16
4	Begründung wesentlicher Vorzüge und zulässiger Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise	16
4.1	Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	16
4.2	Zulässiger Abweichungsspielraum gegenüber der Einzelbauweise.....	17
5	Ablauf / Terminplan	18
6	Beilagen zum Planungsbericht	18

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das Grundstück Nr. 166 an der Chamerstrasse 85 in Zug grenzt an die Kantonsstrasse, die Lorze und die Bahnlinie. Der bestehende Baukörper soll einem Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Grundlage eines einfachen Bebauungsplans weichen. Wichtige städtebauliche, architektonische und nutzungsmässige Qualitäten sollen damit gesichert werden. Es wird ein Projekt angestrebt, welches sich gemäss § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) besonders gut in den städtebaulichen Kontext und das Siedlungs- und Landschaftsbild einordnet sowie eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume aufweist.

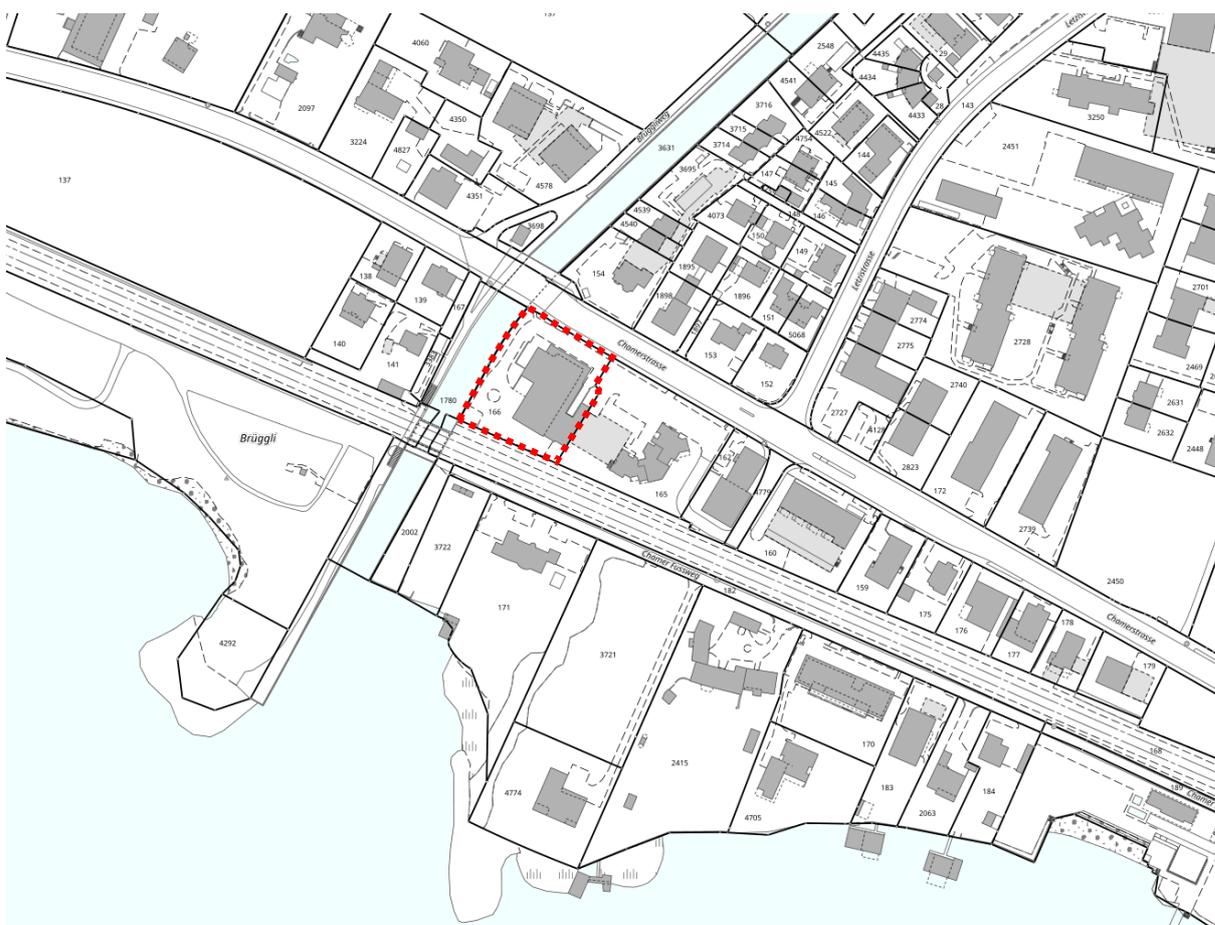


Abbildung 1: Übersichtplan Bestandesbauten mit Bebauungsplanperimeter (rot umrandet); Quelle <https://go.geodatenonline.ch> – Zugriff Stadt Zug

1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des einfachen Bebauungsplans umfasst die Parzelle GS Nr. 166, welche sich in der Wohn- und Arbeitszone WA2 befindet und eine anrechenbare Landfläche von 2'528 m² aufweist. Die gemäss § 32^{bis} Abs. 2 lit. b PBG erforderliche Mindestfläche von 2'000 m² für einen einfachen Bebauungsplan wird damit eingehalten.

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum	Parzellengröße	anrechenbare Landfläche (aLF)
166	Giloca Real Estate AG	2'528 m ²	2'528 m ²

Tabelle 1: Grundstück im Bebauungsplanperimeter

1.3 Grundbucheinträge / Bestehende Dienstbarkeiten

Auf dem Grundstück GS Nr. 166 sind folgende Dienstbarkeiten / Grundlasten eingetragen.

Dienstbarkeit	Zu Gunsten	Zu Lasten
Erstellungsrecht (Lebhecke)		Grundstück GS Nr. 168
Erstellungsrecht für Entwässerungsleitung mit Einsteigeschächten	Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen	
Leitungsrecht Kanalisation	Einwohnergemeinde Zug	
Erstellungsrecht (Kanalisationsleitung)	Einwohnergemeinde Zug	
Grenzbaurecht	GS Nr. 165	GS Nr. 165
Leitungsrecht Wasser		GS Nr. 165
Leitungsrecht Kanalisation	GS Nr. 165	
Fuss- und Fahrwegrecht		GS Nr. 4779
Fortbestandsrecht Trottoirabschluss	Kanton Zug	
Fuss- und Fahrwegrecht		GS Nr. 162
Fuss- und Fahrwegrecht		GS Nr. 165
Grundlasten	Zu Gunsten	Zu Lasten
Hagpflicht	GS Nr. 165	

Die bestehenden Grundbucheinträge stehen nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan. Mit der Einwohnergemeinde Zug sind folglich zum aktuellen Projektstand (Stand Richtprojekt: 19. Juni 2024) keine zusätzlichen Regelungen bzw. Anpassungen an den Dienstbarkeiten notwendig. Von einer Aktualisierung der Dienstbarkeiten (Anpassung Formulierung an heutige Standards / Begrifflichkeiten) wird im Rahmen der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplanes abgesehen.

Resultiert im Rahmen der weiteren Bearbeitung Bedarf an zusätzlichen privatrechtlichen Regelungen, ist in Absprache mit dem Baudepartement zu klären, ob diese mittels Dienstbarkeit oder als Auflage im Baubewilligungsverfahren abgehandelt werden können. Anpassungen könnten insbesondere in Bezug auf die Zu- und Wegfahrt zum Pumpwerk (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 1.4) notwendig werden.

1.4 Pumpwerk

Im Südwesten des Grundstücks befindet sich das Pumpwerk der Stadtentwässerung. Das Pumpwerk wurde im Rahmen der Korrektur der Lorze (Bauprojekt 1969) in die Ufermauer integriert und in der Dimension leicht angepasst. Der Notüberlauf in die Lorze ist nicht mehr in Betrieb.

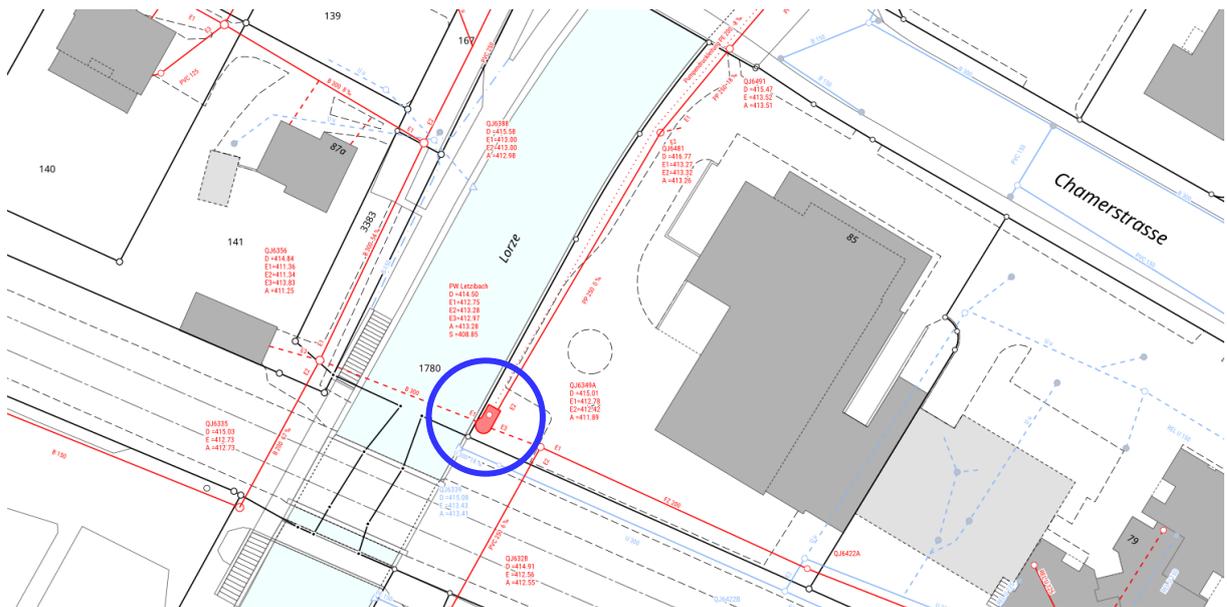


Abbildung 2: Übersichtplan inkl. Werkinformationen «Abwasser» mit Lage Pumpstation (blauer Kreis); Quelle <https://go.geodatenonline.ch> – Zugriff Stadt Zug

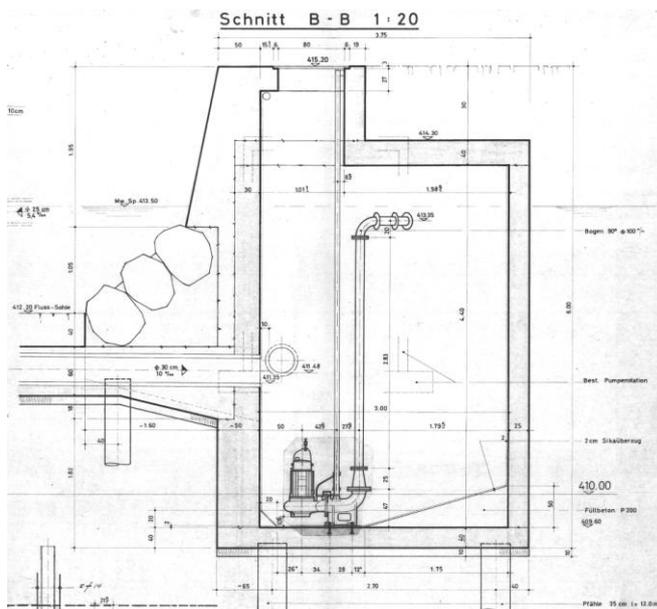


Abbildung 3: Auszug Plan «Korrektion der Lorze – Bauprojekt 1969», Neuer Pumpenschacht, Schalungsplan)

Das Pumpwerk muss vierteljährlich mit einem 4-Achser-LKW ausgepumpt werden. Der weitere Unterhalt findet mit einem Lieferwagen statt.

Nach Rücksprache mit dem kantonalen Tiefbauamt und dem Amt für Raum und Verkehr (Besprechung vom 21. Mai 2024 sowie Rückmeldungen vom 18. und 25. Juni 2024) kann die Zu- und Wegfahrt mit dem LKW direkt ab der Chamerstrasse erfolgen (rechts ein und rechts wieder aus). Der Lieferwagen fährt wie der übrige motorisierte Individualverkehr von Osten ab der Chamerstrasse rückwärtig via Strassenparzelle Nr. 4779 und die Grundstücke Nrn. 162 und 165 zum Grundstück und danach um das Gebäude auf dem dafür ausgeschiedenen Unterhaltsstreifen zum Pumpwerk.

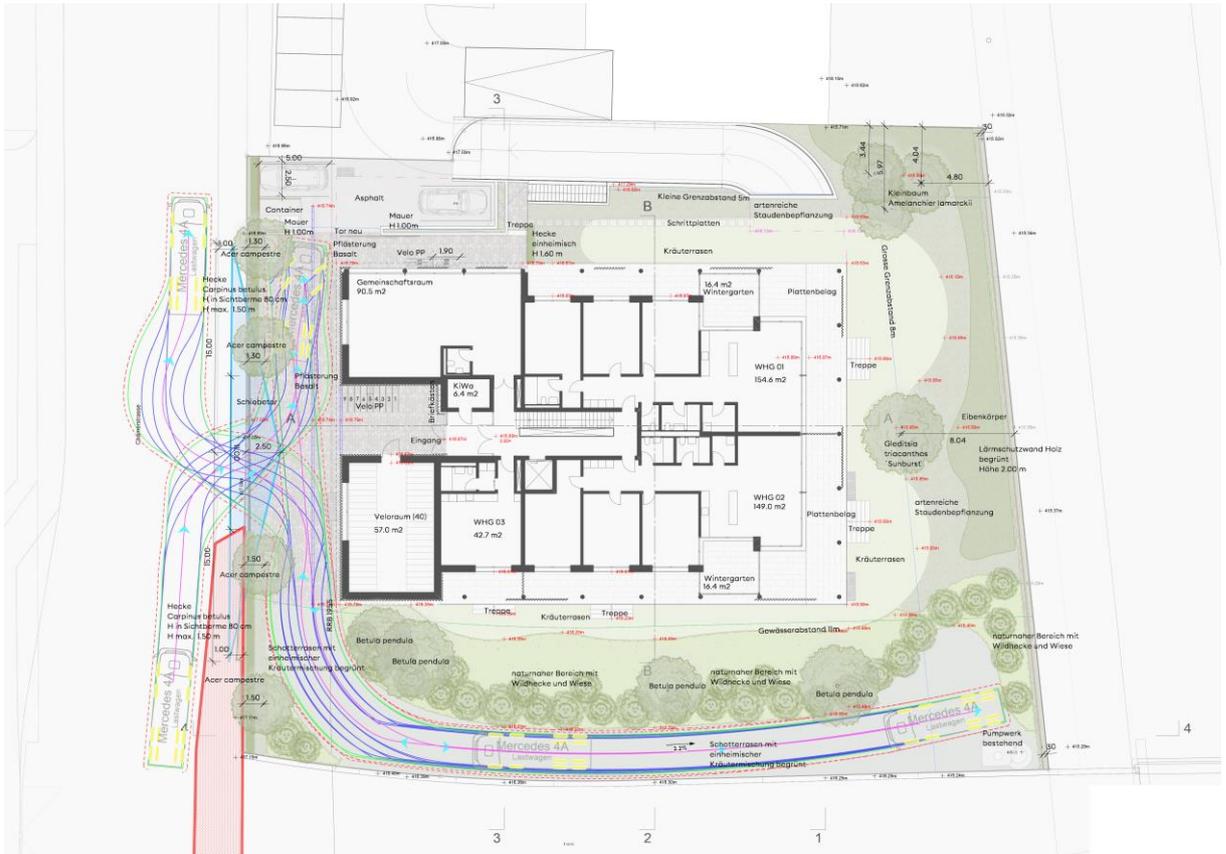


Abbildung 4: Umgebungsplan zum Richtprojekt mit Schleppkurvennachweis LKW

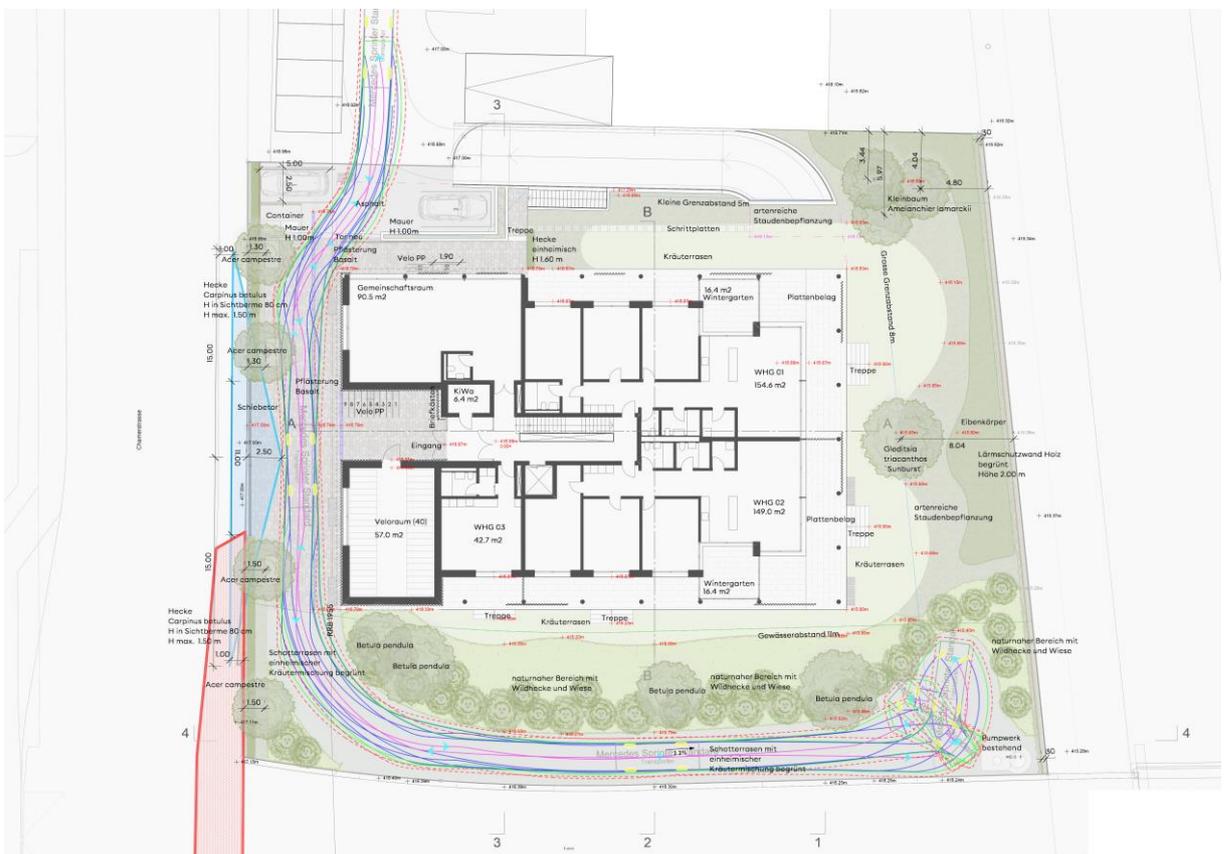


Abbildung 5: Umgebungsplan zum Richtprojekt mit Schleppkurvennachweis Lieferwagen

1.5 Gewässerraum / Gewässerabstand

Das Grundstück Nr. 166 grenzt an die Lorze. Gemäss bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GschV) ist am betreffenden Abschnitt ein Abstand von 20 m vorgeschrieben. Die Baudirektion des Kantons Zug hat mit ihrem Entscheid vom 22. Februar 2021 eine Ausnahmegewilligung erteilt. Der Ersatzbau ist so zu positionieren, dass er sich der Lorze bis auf 11 m annähert.

Der Einhaltung des Gewässerabstands steht vorliegend das Gebot der haushälterischen Bodennutzung entgegen. Eine Siedlungsentwicklung nach innen ist an zentral gelegenen und gut erschlossenen Standorten wie dem vorliegenden raumplanerisch sinnvoll. Mit Blick auf die heutige Bebauung entlang der Lorze kann festgestellt werden, dass fast alle bestehenden Gebäude am betreffenden Lorzenabschnitt den bundesrechtlichen Mindestabstand unterschreiten. Der Grossteil der Gebäude nähern sich der Lorze bis auf ca. 10 bis 12 m an. Die Unterschreitung des Gewässerabstands kann somit als massvoll beurteilt werden.

Der Stadtrat Zug hat am 30. März 2021 die Bauermittlung betreffend des beantragten Gewässerabstands beurteilt und beschlossen, dass für den beantragten Gewässerabstand von 11 m für einen Neubau auf GS 166 sowie für die Neugestaltung des Gewässerraums gestützt auf den kantonalen Entscheid vom 22. Februar 2021 eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

Der Entscheid über einzelne, klar umschriebene Fragen im Rahmen eines Bauermittlungsgesuchs ist während zwei Jahren seit Rechtskraft verbindlich. Auf schriftliches Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist höchstens dreimal um jeweils ein Jahr verlängern. Die Geltungsdauer dieser Bauermittlung wurde mit Verfügung des Baudepartments vom 14. April 2023 bis zum 3. Mai 2024 und mit einer weiteren Verfügung des Baudepartements vom 21. Mai 2024 bis zum 3. Mai 2025 verlängert.

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes hat der Kanton Zug im Jahr 2020 die Ufermauer (auf Grundstück Nr. 1780) erhöht.

Die Ausgestaltung des Gewässerraums wurde im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts zum Bauungsplan mit dem kantonalen Amt für Raum und Verkehr besprochen und mit den Rückmeldungen vom 18. und 25. Juni 2024 bestätigt.

Hinweis:

Im Rahmen der derzeit laufenden Ortsplanungsrevision wird auch die Festlegung der Gewässerräume in der Stadt Zug behandelt. Die Festlegung der Gewässerräume befindet sich derzeit (Juni 2024) in der kantonalen Vorprüfung, vorliegend steht der Gewässerraum nicht im Widerspruch zur vorliegenden Planung.

1.6 Baulinie

Entlang der Chamerstrasse besteht eine Baulinie, welche mit der neuen Baute ebenfalls zu berücksichtigen ist.

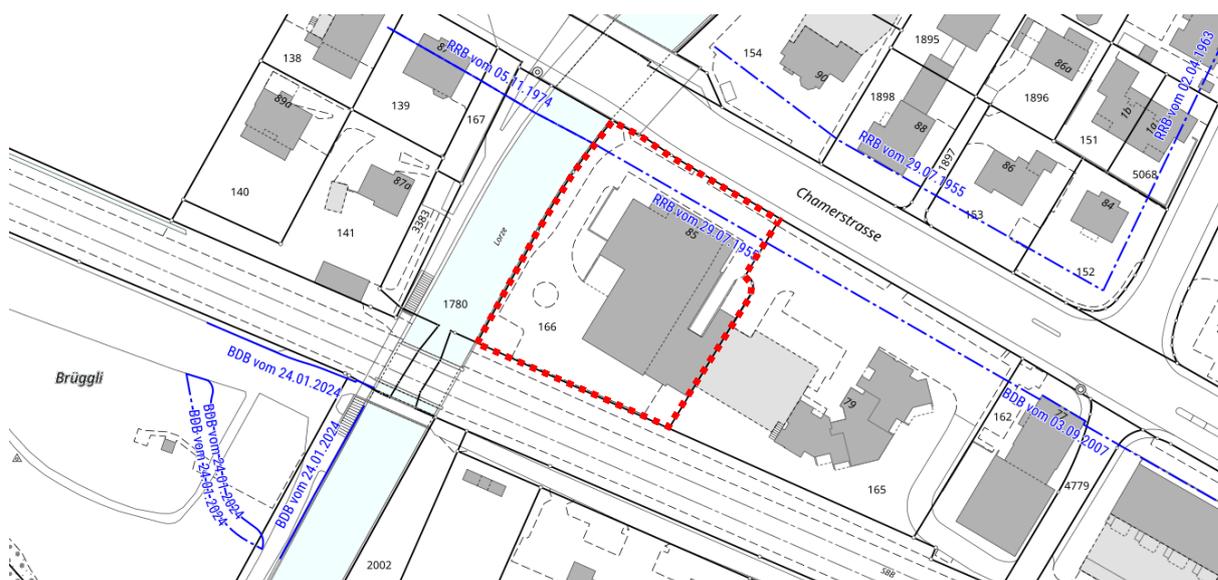


Abbildung 6: Baulinien Chamerstrasse mit Bebauungsplanperimeter (rot umrandet)

1.7 Lärmschutz

Das Grundstück GS Nr. 166 ist im Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone WA2 und somit der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Das Grundstück GS Nr. 166 ist bereits überbaut und befindet sich somit in einem erschlossenen Gebiet. Gemäss Artikel 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden.

Das Lärmgutachten basiert auf dem Richtprojekt. Es weist für den Gemeinschaftsraum sowie dem seeseitigen Wohnzimmer im Erdgeschoss, dem strassenseitigen Zimmer sowie beim strassenseitigen Wohnzimmer im 1. und 2. Obergeschoss Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte aus. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen baulichen oder gestalterische Massnahmen können die Immissionsgrenzwerte jedoch eingehalten werden.

Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die Belastungsgrenzwerte für Aussenlärm bei offenem Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.

Weitere Ausführungen sowie auch die Erläuterungen der detaillierten Massnahmen sind dem Lärmgutachten der Firma Gartenmann Engineering AG, Zürich vom 17. Juni 2024 zu entnehmen.

2 Richtprojekt

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wird im Rahmen des Bauprojektes zu konkretisieren sein. Der Bebauungsplan bildet den Rahmen des Bauprojektes und stellt eine gute und aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baute und des Freiraums sicher.

2.1 Städtebau und architektonischer Ausdruck

Die komplexe Situation des Grundstücks zwischen Bahngelände, Kantonsstrasse und Lorze hat in einem intensiven Planungsprozess und Beurteilungen durch die Stadtbildkommission zum vorliegenden Richtprojekt geführt.

Der neue Solitärbau nimmt die Typologie der eigenständigen, mehrgeschossigen Bauten entlang der Chamerstrasse auf und reagiert in seiner Volumetrie und Höhe, mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss, auf die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung. Die mittige Setzung des Neubaus im Grundstück, die Querausrichtung zur Hauptstrasse und die zentralen Eingangssituation bilden die

Adressierung. Die dreiseitig umlaufende Balkonzonen mit eingezogenen Wintergärten dienen als Filter, bieten Schutz vor der durch Mobilität stark geprägten Umgebung und geben dem Gebäude eine massive Präsenz, ohne verschlossen zu wirken. Die Balkonzonen schaffen durch ein feines Geländer und gelochten, gewellten, teilweise schiebbaren Metallelementen einen Zwischenraum. Die Nordfassade zur Chamerstrasse bleibt bei gleicher Materialisierung geschlossener. Die Farbgebung ist zurückhaltend in hellen, gedeckten Farben – den umgebenden Gebäuden angepasst – und soll mit den Bäumen im Aussenraum harmonieren. Auf dem Dach wird über einer Retentionsschicht eine PV-Anlage installiert.

2.2 Nutzung

Geplant ist eine reine Wohnnutzung mit insgesamt 13 Wohnungen mit ost- respektive westseitiger Südorientierung. Bei den Regeltypen werden gemäss Richtprojekt unterschiedlich grosse 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen als Vierspänner erschlossen. Zusätzlich ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen.

2.3 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt von Osten ab der Chamerstrasse rückwärtig via Strassenparzelle Nr. 4779 und die Grundstücke Nrn. 162 und 165. Die an der Ostgrenze platzierte Tiefgaragenabfahrt lehnt sich direkt an die bestehende Tiefgarageneinfahrt auf Grundstück Nr. 165 an. In der Tiefgarage sind 18 Parkplätze angeordnet. Im Eingangsbereich sind zwei Besucherparkplätze und Veloabstellplätze vorgesehen.

Die maximale Anzahl Autoabstellplätze wird im Bebauungsplan mit 100% des Grenzbedarfs gemäss gültigem Parkplatzreglement festgeschrieben. Damit kann einer kompletten Unterbauung des Grundstücks entgegengewirkt werden, so dass eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung möglich ist.

Die Anzahl Autoabstellplätze leitet sich wie folgt her:

Grenzbedarf gemäss Parkplatzreglement der Stadt Zug¹:

Baubereich	Nutzung	aGF (m ²)	Bezugsgrösse		Autoabstellplätze (gerundet)	
			Bewohnende	Besuchende	Bewohnende	Besuchende
A	Wohnen: MFH	1'820.16	1 PP pro 100 m ² aGF, mind. 1 PP pro Whg	1 PP pro 1'000 m ² aGF	18	2

Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm «40 065 Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen».

Baubereich	Nutzung	Anzahl Zimmer	Bezugsgrösse		Veloabstellplätze
			Bewohnende	Besuchende	Bewohnende
A	Wohnen	51	1 PP pro Zimmer	Im Richtwert für Bewohnende enthalten	51

Die Veloabstellplätze für das Kurzzeitparkieren sind ebenerdig anzuordnen. Langzeitparkplätze können auch unterirdisch liegen.

¹ Parkplatzreglement der Stadt Zug vom 26. Juni 2001 (Stand 22. Juli 2010)

2.4 Freiraumgestaltung

Der Garten wurde in drei Teile aufgeteilt: Eingangs- und Gartenbereich sowie Gewässerraum.

Der Eingangsbereich wird mit einem Schiebtor, vier Bäumen und einer einheimischen Hecke dezent zur Strasse abgegrenzt. Der Bodenbelag ist aus einer hochwertigen Natursteinpflasterung gestaltet.

Über die Kieschaussierung, welche mit einer Kräutereinsaat begrünt ist, gelangt man vom Eingangsbereich in den naturnahen Bereich des Gewässerraums an der Lorze. Der Weg entlang der Ufermauer dient als Zufahrtsweg für Unterhaltsfahrzeuge für den Gewässerraum wie auch für das Pumpwerk. Entlang der Lorze erstreckt sich eine vielfältige Bepflanzung einheimischer Gehölze. Der Pflanzengürtel umfasst verschiedene Gehölze wie zum Beispiel *Berberis vulgaris* (Gemeine Berberitze), *Cornus mas* (Kornelkirsche) und *Euonymus europaeus* (Gewöhnlicher Spindelstrauch). Begleitet wird der Weg entlang der Chamerstrasse durch vier Feldahorne.

Der Gartenbereich wird durch ein leicht bombiertes Beet eingefasst. Das Beet ist mit einer artenreichen Staudenbepflanzung bepflanzt. Ökologisch aufgewertet wird dieser Bereich durch den Kräuterraum. Die Lärmschutzmauer zur Bahnlinie ist begrünt und wird ausserhalb des Gewässerraums mit einem Eibenkörper zusätzlich kaschiert. Einzelne Solitäre ergänzen den Gartenbereich.

Der naturnahe Gewässerraum sowie der Eingangs- und Gartenbereich vereinen ökologische, ästhetische und funktionale Aspekte zu einem harmonischen Gesamtkonzept. Sie fördern die Biodiversität, werten die Landschaft optisch auf und bieten den Anwohnern eine attraktive und nachhaltige Umgebung.

2.5 Stadtbildkommission

Die Bauherrschaft hat ein Variantenstudium für den Ersatzneubau erarbeitet. Die Ergebnisse des Variantenstudiums für das vorliegende Richtprojekt wurden an der Sitzung der Stadtbildkommission (SBK) vom 10. Mai 2023 beraten.

An der Sitzung vom 6. September 2023 beschleunigte die SBK dem Richtprojekt die gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verlangte besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und besonders gute Gestaltung der Freiräume. Die Architektur wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Basierend auf diesem Projektstand wurde der vorliegende einfache Bebauungsplan, in Abstimmung mit der Bauherrschaft, erarbeitet.

3 Festlegungen des einfachen Bebauungsplans Chamerstrasse 85

Basierend auf dem Richtprojekt wurde der vorliegende Bebauungsplan zusammen mit der Bauherrschaft erarbeitet. Verbindliche Bestandteile bilden die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500.

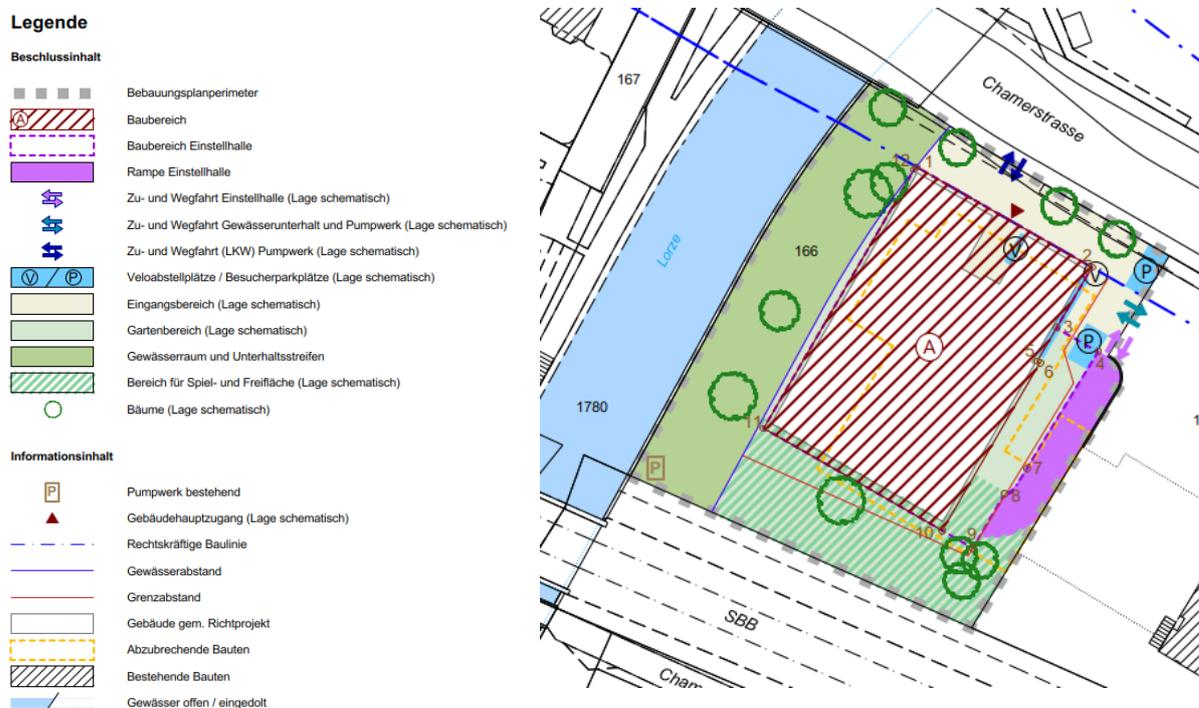


Abbildung 7: Situationsplan zum einfachen Bebauungsplan Chamerstrasse 85, Quelle: Abteilung Städtebau und Planung, Zug

3.1 Kapitel 1 - Allgemeine Bestimmungen

Ziffer 1: Zweck

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

Ziffer 2: Geltungsbereich und Bestandteile

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück GS Nr. 166.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind die Bestimmungen sowie der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. Das Richtprojekt vom 19. Juni 2024 ist für die Beurteilung des Bauvorhabens wegleitend. Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen. Für die gestalterische Beurteilung wesentlicher Abweichungen ist die Stadtbildkommission beizuziehen.

Das Lärmgutachten vom 17. Juni 2024 ist eine orientierende Beilage. Der vorliegende Planungsbericht ist nicht verbindlich. Er dient der Erläuterung der Planungsabsichten.

Die gültige Bauordnung und der Zonenplan der Stadt Zug behalten in jenen Aspekten ihre Gültigkeit, in denen der Bebauungsplan nicht explizit etwas anderes festhält. Vorbehalten bleiben übergeordnete Bestimmungen oder Gesetzgebungen des Kantons und des Bundes.

3.2 Kapitel 2 – Grundmasse und Nutzung

Ziffer 3: Nutzungsmass

Der Bebauungsplan definiert einen Baubereich A. Für diesen werden die Anzahl Vollgeschosse, die maximale Ausnutzungsziffer sowie die maximale anrechenbare Geschossfläche festgelegt. Die Bestimmungen in Ziffer 3 bilden Ergänzungen zum Plan. Die Hochbaute muss innerhalb des Baubereichs A realisiert werden. Beim einfachen Bebauungsplan sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Einzelbauweise in § 32^{bis} Abs. 3 PBG abschliessend definiert. Die entsprechenden Masse gelten somit als Maximalmasse. Die Herleitung findet sich in Kapitel 4.2.

Baubereiche	Anzahl Vollgeschosse	max. AZ	max. aGF
A	3	0.72	1'820.16 m ²

Ziffer 4: Art der Nutzung

Die Nutzung richtet sich nach den Nutzungen gemäss Bauordnung der Stadt Zug.

Gemäss aktuellem Stand der Bauordnung (BO 2009, aktuelle Version in Kraft seit 03.11.2023) liegt das Grundstück in der Wohn- und Arbeitszone WA2. Es gilt ein minimaler Wohnanteil von 60%, nicht störende sowie mässig störende Betriebe sind zulässig. Das Richtprojekt sieht einen Wohnanteil von 100% vor.

3.3 Kapitel 3 – Bebauung

Ziffer 5: Baubereiche

Im Bebauungsplan (Situationsplan) sind der oberirdische Baubereiche A sowie der Baubereich für die Einstellhalle (max. Lage und Ausdehnung) grafisch festgehalten. Ausserhalb des Baubereichs A sind im Erdgeschoss Treppenabgänge in den Freiraum zulässig.

Der verbleibende Aussenraumbereich des Bebauungsplans soll eine hohe Qualität aufweisen und nicht weiter bebaut werden. Ausnahme bilden lediglich Klein- und Anbauten für die Umgebungsgestaltung, Veloabstellplätze oder Tiefgaragenzufahrten und Tiefgaragenzugänge sowie Lichtschächte zur Entlüftung und Entrauchung der Einstellhalle.

Ziffer 6: Dachgestaltung

In Ziffer 6 werden Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer definiert. Auf Stufe Bebauungsplan wird die Fassadengestaltung / Gestaltung der Dächer nicht im Detail erarbeitet bzw. vorgeschrieben. Ziffer 6 regelt insbesondere, dass die Dächer des Baukörpers als fünfte Fassade in die Fassadengestaltung miteinzubeziehen sind. Das Gebäude ist mit einem Flachdach auszugestalten. Dachaufbauten können gemäss § 21 der Bauordnung erstellt werden, wobei mit Bezug auf § 32 PBG auf eine sorgfältige Anordnung zu achten ist und Dachaufbauten generell auf ein Minimum zu reduzieren sind. Die Dachflächen sind zur Erfüllung von ökologischen Funktionen (extensive Begrünung) zu verwenden, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden.

Gemäss § 25 V PBG wird ein Attikageschoss als auf einem Flachdach aufgesetztes, zusätzliches Geschoss definiert. Ein Attikageschoss zählt wie das Dach- oder das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss. Daran knüpft das Baurecht Konsequenzen. Das Attikageschoss wird beispielsweise nicht an

die Geschosszahl angerechnet (siehe dazu Ziffer 6.1 Anhang 1 der IVHB). Seine Abmessungen müssen deshalb beschränkt werden. Ausgangspunkt ist nebst der in § 25 V PBG vorgeschriebenen Rückversetzung und Grundflächenbeschränkung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss stets auch die optische Wirkung, muss es sich beim Attika doch um ein verkleinertes Geschoss handeln.

3.4 Kapitel 4 – Erschliessung

Ziffer 7: Arealerschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt wie heute für den Baubereich A über die bestehende östlich gelegene Zufahrt über die Grundstücke GS Nr. 162, 165 sowie 4779. Durch diese Lösung werden die bestehenden Infrastrukturen genutzt und die Chamerstrasse (Kantonsstrasse) nicht durch weitere «Einfahrtslücken» beeinträchtigt. Einzig die Zu- und Wegfahrt für den Unterhalt des Pumpwerks der Stadtentwässerung durch den Schwerverkehr erfolgt direkt ab Kantonsstrasse. Die Zufahrt aus Richtung Cham bzw. die Wegfahrt in Richtung Zug hat jeweils vorwärts zu erfolgen (Sichtverhältnisse, Sicherheit etc.). Dies wurde in Koordination mit dem kantonalen Tiefbauamt und dem Amt für Raum und Verkehr an der Sitzung vom 21. Mai 2024 vereinbart sowie in den Rückmeldungen vom 18. und 25. Juni 2024 bestätigt. Die Zufahrt mit dem LKW beschränkt sich auf ca. viermal im Jahr, was keine wesentliche Beeinträchtigung für den Verkehrsfluss auf der Chamerstrasse darstellt.

Ziffer 8: Parkierung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind ausreichend Autoabstellplätze zu realisieren. In der unterirdischen Einstellhalle dürfen maximal 18 Parkplätze realisiert werden. Auf dem Areal werden lediglich 2 oberirdische Autoabstellplätze für Besuchende realisiert. Diese sind im Situationsplan des Bebauungsplans schematisch angeordnet. Somit wird kaum ruhender Verkehr generiert.

Ziffer 9: Veloabstellplätze

Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der gültigen VSS-Norm 40 065 «Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen». Langzeitabstellplätze für Bewohnende werden im Bereich des Gebäudezugangs (Erdgeschoss) im Inneren des Gebäudes angeboten. Dadurch wird die Attraktivität der Velonutzung gesteigert. Kurzzeitabstellplätze für Besuchende sind nahe den Gebäudezugängen angeordnet. Die Anordnung der Veloabstellanlage hat auf die Gestaltung des Aussenraumes Rücksicht zu nehmen. Die Veloabstellplätze sind im Richtprojekt verortet sowie im Situationsplan des Bebauungsplans schematisch angeordnet.

3.5 Kapitel 5 – Freiraum

Ziffer 10: Gestaltungsgrundsätze Freiraum

In den Bestimmungen sind zur Konkretisierung des Aussenraumes verschiedene Gestaltungsgrundsätze definiert. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraumes auf Stufe Bebauungsplan sichergestellt werden. Die Gestaltung des Freiraums richtet sich nach dem Richtprojekt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine über den gesamten Perimeter abgestimmte Aussenraumgestaltung umzusetzen, welche die Anliegen der Aufenthaltsqualität, Ökologie und Klimaverträglichkeit berücksichtigt. Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Umgebungsplan definitiv festzulegen.

Bei der Bepflanzung sind einheimische und vorzugsweise standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Die Wahl der Bepflanzung soll zudem auch auf die veränderten klimatischen Verhältnisse Rücksicht nehmen.

In den Umgebungsbereichen ist die Realisierung von hochstämmigen Bäumen zu gewährleisten. Die Lage der Bepflanzung geht aus dem Situationsplan zum Bebauungsplan sowie aus dem Umgebungsplan des Richtprojekts hervor. Für die vier Bäume entlang der Chamerstrasse ist die «Projektierungshilfe: Abstände für Bäume entlang Kantonsstrassen» der Baudirektion des Kantons Zug vom Dezember 2019 zu beachten. Entlang der Bahnlinie ist eine begrünte Lärmschutzwand zu erstellen.

Ziffer 11: Freiraumtypologien

Die Konzeption des Aussenraums erfolgt, wie bereits erwähnt, aufgrund des Richtprojekts. In den Bestimmungen zum Bebauungsplan wurde die Aussenraumkonzeption abstrahiert und die wesentlichen Merkmale des jeweiligen Freiraumbereichs grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Der Aussenraum gliedert sich in folgende drei Freiraumtypen: Eingangs- und Gartenbereich sowie Gewässerraum.

Ziffer 12: Gewässerraum und Unterhaltsstreifen

Detaillierte Ausführungen zum Gewässerraum sind im Kapitel 1.5 dieses Berichts abgehandelt. Gemäss kantonalem Entscheid vom 22. Februar 2021 zum Bauermittlungsgesuch Gewässerraum sind folgende Auflagen zum Gewässerraum sowie zum Unterhaltsstreifen umzusetzen:

- Entlang der Ufermauer soll der Zufahrtsweg für Unterhaltsfahrzeuge als Schotterrassen ausgebildet werden. Der Unterhaltsweg weist eine minimale Breite von 3.2 m auf. Der Weg wird für den Unterhalt des Pumpwerks der Stadt Zug benötigt, andererseits ist der Zugang auch für den Gewässerunterhalt, den Unterhalt der Ufermauer und der Brückenverschalung sowie zur Intervention bei Hochwasser erforderlich.
- Die naturnahe Gestaltung des Gewässerraums ist wie folgt umzusetzen: 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.
- Der Unterhaltsweg muss jederzeit und hindernisfrei zugänglich sein. Es sind keinerlei Installationen, auch keine temporären, zulässig und er Zugang ist jederzeit zu dulden (§23 Bst. A und §94 GewG).
- Die Einengung des Unterhaltswegs durch seitliches Einwachsen durch die Vegetation ist nicht zulässig. Für das Freihalten und den entsprechenden Unterhalt ist die Grundeigentümerschaft verantwortlich (§17 GewG).

Die Auflagen aus dem kantonalen Entscheid wurde in den Bestimmungen zum Bebauungsplan umgesetzt.

Ziffer 13: Spiel- und Freifläche

Im Süden des Baubereichs ist eine Spiel- und Freifläche von mindestens 15% der anzurechnenden Landfläche (mindestens 379.2 m²) zu erstellen. Die Flächen sind mit Sitzgelegenheiten und einer guten Aufenthaltsqualität auszugestalten und auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Benutzergruppen abzustimmen. Diese Fläche sind in die gesamthafte Umgebungsgestaltung einzubinden. Mit dem Baugesuch ist der entsprechend Nachweis zu erbringen.

3.6 Kapitel 6 – Ver- und Entsorgung

Ziffer 14: Retention und Versickerung

Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Somit werden das verschmutzte und das nicht verschmutzte Abwasser in zwei voneinander getrennten Leitungen abgeleitet. Die Versickerung des Meteorwassers hat so weit möglich innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise einzureichen. Das Baudepartement, Abteilung Tiefbau verfolgt bei der Stadtentwässerung die 90%/10%-Regel. Dies bedeutet, dass 90% des anfallenden Meteorwassers versickert werden muss und 10% abgeleitet werden darf. In Seenähe besteht auch die Möglichkeit direkt in den See abzuleiten. Im Grundsatz besteht aber im innerstädtischen Bereich die Pflicht eine Retentionsanlage zu erstellen. Die Nutzung des Meteorwassers für die Bewässerung der Umgebungsflächen ist anzustreben. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Ziffer 15: Abfallwirtschaft

Im Bebauungsplan sind keine Standorte für die Entsorgung fixiert. Die Bereitstellungsplätze für die Entsorgung von Hauskehricht und Grünabfällen sind im Baubewilligungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

3.7 Kapitel 7 – Schlussbestimmungen

Ziffer 16 Inkrafttreten

Ziffer 16 beschreibt das Inkrafttreten. Der einfache Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Stadtrates in Kraft.

4 Begründung wesentlicher Vorzüge und zulässiger Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise

4.1 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Gemäss § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit dem einfachen Bebauungsplan «Chamerstrasse 85» können hinsichtlich Städtebau, Landschaft und Architektur folgende wesentliche Vorzüge erreicht werden:

Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiräume

- Aufnahme der Typologie des dreigeschossigen Punktbaus mit Attika entlang der Chamerstrasse
- Übernahme der Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung
- Klare, einfache Strukturierung in der Fassadeneinteilung des neu vorgeschlagenen Kubus mit Balkonzone und eingezogenen Wintergärten
- Die innere Struktur mit starkem Aussenbezug wird ermöglicht durch die Logik der Grundrisse
- Gemeinschaftsraum vorhanden
- Sämtliche Bewohnerparkplätze sind unterirdisch angeordnet
- Das Untergeschoss liegt fast ausschliesslich unter dem Gebäude, womit einer Unterbauung des Freiraums entgegengewirkt wird

- Veloabstellplätze im Vorbereich sowie im Gebäude
- Naturnah gestalteter Gewässerraum
- Spiel- und Freifläche mit Sitzgelegenheiten und einer guten Aufenthaltsqualität
- Standortgerechte und einheimische Bepflanzung

Besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild

- Der vorgeschlagene Solitär beruhigt die städtebauliche Situation an dieser heterogenen Lage
- Hindernisfreier und zentrale Eingangssituation / klare Adressierung
- Durchsicht in Süd-Nord-Richtung zwischen den Gebäuden westlich der Chamerstrasse ist weiterhin gegeben
- Naturnahe und ökologisch wertvolle Gestaltung der Aussenflächen inkl. Gewässerraum
- Der prägende Heckengürtel entlang der Chamerstrasse wird aufrechterhalten und zusätzlich vier Bäume gepflanzt

4.2 Zulässiger Abweichungsspielraum gegenüber der Einzelbauweise

Beim einfachen Bebauungsplan sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Einzelbauweise in § 32^{bis} Abs. 3 PBG abschliessend definiert:

- Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.
- Das Nutzungsmass darf um maximal 20 % erhöht werden.
- Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
- Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden.

Aufgrund des Nachweises der besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und der besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild werden nachfolgende Abweichungsmöglichkeiten in Anspruch genommen:

Parzelle GS 166	Einzelbauweise	Max. zulässige Abweichung gegenüber Einzelbauweise	Richtprojekt Chamerstrasse 85
Anrechenbare Landfläche	2'528 m ²		
Zone	Wohn- und Arbeitszone WA2		
AZ	0.60	0.72 (0.60 + 20 %)	0.72
Vollgeschosse	2 Vollgeschosse	3 Vollgeschosse	3 Vollgeschosse
Attika	Ja	Ja	Ja
Gebäudelänge	40 m	60 m (40 m + 50 %)	36.5 m
aGF	1'516.80 m²	1'820.16 m²	1'820.16 m²

Tabelle 2: Abweichungen gemäss § 32bis Abs. 3 Bst. B PBG; Quelle: Stadtplanung, Projektverfasser

5 Ablauf / Terminplan

Wann	Was	Wer
6. September 2023	Freigabe durch Stadtbildkommission	Stadtbildkommission
bis Mitte Juni 2024	Fertigstellung Richtprojekt	Planer
bis Ende Juni 2024	Erstellung Entwurf Bebauungsplan	Stadtplanung
5. Juli 2024	Verabschiedung Stadtrat z.H. öffentliche Auflage	Stadtrat
11. Juli bis 9. August 2024	öffentliche Auflage 30 Tage	Berechtigte
August / September 2024	Behandlung allfälliger Einsprachen	Stadtplanung
September / Oktober 2024	Festsetzung	Stadtrat
Oktober / November 2024	Beschwerdefrist 20 Tage	Berechtigte
November 2024	Behandlung allfälliger Beschwerden	Regierungsrat
Dezember 2024	Publikation Rechtskraft	Baudepartement

Hinweis: schwarz = abgeschlossene Planungsschritte, grau = ausstehende Planungsschritte

Bei wesentlichen zu ändernden Aspekten oder bei allfälligen schwerwiegenden Einsprachen im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich entsprechende Verzögerungen ergeben. Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögert die Rechtskraft des einfachen Bebauungsplans Chamerstrasse 85 zusätzlich.

6 Beilagen zum Planungsbericht

- Richtprojekt vom 19. Juni 2024
Arndt Geiger Herrmann AG, Zürich
hauser design ag, Freienbach
- Lärmgutachten vom 17. Juni 2024
Gartenmann Engineering AG
- Kommissionsbericht Nr. 6/2023
Stadtbildkommission, 6. Juni 2023