

# Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

## Bestimmungen

### Stand 1. Lesung Grosser Gemeinderat

|                                                            |                                                 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Plan Nr. 7508<br>Ersetzt Plan Nr. 7047, RRB vom 25.05.2004 | Datum: 21.03.2023                               |
| Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:                  | 22.03.2022                                      |
| Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug:           | 15.11.2022                                      |
| 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 __.__.____                            |
| Die Präsidentin / Der Präsident:                           | Der Stadtschreiber:                             |
| 2. Publikation im Amtsblatt:                               | Nr. _ vom __.__.____ und Nr. _ vom __.__.____   |
| 2. Öffentliche Auflage:                                    | __.__.____ - __.__.____                         |
| Genehmigung:                                               | __.__.____                                      |
| Format: A4                                                 |                                                 |

**Inhaltsverzeichnis**

|                  |                                               |           |
|------------------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>Kapitel 1</b> | <b>Allgemeine Bestimmungen</b>                | <b>4</b>  |
| Ziff. 1          | Bestandteile                                  | 4         |
| Ziff. 2          | Geltungsbereich                               | 5         |
| Ziff. 3          | Zweck und Ziele                               | 5         |
| <b>Kapitel 2</b> | <b>Grundmasse</b>                             | <b>6</b>  |
| Ziff. 4          | Baubereiche                                   | 6         |
| Ziff. 5          | Ausnützung und Wohnanteil                     | 6         |
| Ziff. 6          | Preisgünstiger Wohn- und Gewerbefläche        | 6         |
| <b>Kapitel 3</b> | <b>Bebauung</b>                               | <b>7</b>  |
| Ziff. 7          | Gestaltung                                    | 7         |
| Ziff. 8          | Anordnung der Bauten                          | 7         |
| Ziff. 9          | Höhenkote OK Dach                             | 8         |
| Ziff. 10         | Erdgeschosse                                  | 8         |
| Ziff. 11         | Dachgestaltung im Allgemeinen                 | 8         |
| Ziff. 12         | Dachgestaltung Turmbauten                     | 9         |
| Ziff. 13         | Dachgestaltung Sockelbauten                   | 9         |
| <b>Kapitel 4</b> | <b>Erschliessung</b>                          | <b>9</b>  |
| Ziff. 14         | Arealerschliessung MIV und Parkierung         | 9         |
| Ziff. 15         | Anlieferung und Güterumschlag                 | 10        |
| Ziff. 16         | Fuss- und Fahrwegrechte; Rechte am Aussenraum | 11        |
| Ziff. 17         | Veloabstellplätze                             | 11        |
| Ziff. 18         | Mobilitätskonzept                             | 12        |
| <b>Kapitel 5</b> | <b>Freiraum</b>                               | <b>13</b> |
| Ziff. 19         | Gestaltungsgrundsätze                         | 13        |
| <b>Kapitel 6</b> | <b>Umwelt</b>                                 | <b>14</b> |
| Ziff. 20         | Energie- und Klimaschutz                      | 14        |
| Ziff. 21         | Lärmschutz                                    | 14        |
| <b>Kapitel 7</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                    | <b>14</b> |
| Ziff. 22         | Entsorgung                                    | 14        |
| <b>Kapitel 8</b> | <b>Verfahren</b>                              | <b>15</b> |
| Ziff. 23         | Etappierung                                   | 15        |
| Ziff. 24         | Qualitätssicherung                            | 15        |
| <b>Kapitel 9</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>                    | <b>16</b> |
| Ziff. 25         | Inkrafttreten                                 | 16        |
| Ziff. 26         | Aufhebung bisherigen Rechts                   | 16        |

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

## Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

---

### Ziff. 1 Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7508, bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- 2 Das städtebauliche Richtprojekt vom 21.03.2023 und der dazugehörige Umgebungsplan im Massstab 1:500 vom 21.03.2023 sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Ebenfalls wegleitend ist das Rahmen-Mobilitätskonzept vom 21.03.2023 sowie das Rahmenenergiekonzept vom 21.03.2023. Vom Richtprojekt, dem Umgebungsplan, dem Rahmenenergiekonzept und dem Rahmen-Mobilitätskonzept darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt und dem Umgebungsplan sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Stadtbildkommission zu beurteilen. Abweichungen zum Rahmenenergiekonzept sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Stadt auf Grundlage eines Gutachtens einer qualifizierten Fachperson zu beurteilen.
- 3 Der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV<sup>3</sup> dient der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
- 4 Orientierende Grundlagen des Bebauungsplans bilden
  - a. das verkehrstechnische Gutachten vom 21.03.2023;
  - b. das Nachhaltigkeitskonzept vom 21.03.2023.
- 5 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes.

---

<sup>1</sup> BGS 721.11

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

<sup>3</sup> SR 700.1

**Ziff. 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 festgelegt und umfasst folgende Parzellen:

| Parzellen Nr. | aLF                         | aGF                         | Parkfelder                                      |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| 556           | 3'497 m <sup>2</sup>        | 12'193 m <sup>2</sup>       | 98<br>davon Besucher/Kunden: 36                 |
| 557           | 3'169 m <sup>2</sup>        | 10'327 m <sup>2</sup>       | 82<br>davon Besucher/Kunden : 30                |
| 558           | 2'403 m <sup>2</sup>        | 9'498 m <sup>2</sup>        | 58<br>davon Besucher/Kunden : 30                |
| 559/560       | 102 m <sup>2</sup>          | 143 m <sup>2</sup>          | 1<br>davon Besucher/Kunden : 0                  |
| 561           | 898 m <sup>2</sup>          | 5'152 m <sup>2</sup>        | 40<br>davon Besucher/Kunden : 14                |
| 562/3036/2473 | 1'418 m <sup>2</sup>        | 6'420 m <sup>2</sup>        | 56<br>davon Besucher/Kunden : 18                |
| 1966          | 1'245 m <sup>2</sup>        | 2'682 m <sup>2</sup>        | 24<br>davon Besucher/Kunden : 11                |
| 2145          | 768 m <sup>2</sup>          | 2'921 m <sup>2</sup>        | 25<br>davon Besucher/Kunden : 10                |
| 2988          | 522 m <sup>2</sup>          | 731 m <sup>2</sup>          | 6<br>davon Besucher/Kunden : 2                  |
| 3228          | 227 m <sup>2</sup>          | 1'109 m <sup>2</sup>        | 10<br>davon Besucher/Kunden : 5                 |
| 434 (Teil)    | -- (Bahnareal)              | --                          | --                                              |
| 531 (Teil)    | -- (Verkehrsfläche)         | --                          | --                                              |
| 532 (Teil)    | -- (Bahnareal)              | --                          | --                                              |
| <b>Total</b>  | <b>14'249 m<sup>2</sup></b> | <b>51'176 m<sup>2</sup></b> | <b>400</b><br><b>davon Besucher/Kunden: 156</b> |

**Ziff. 3 Zweck und Ziele**

- 1 Der Bebauungsplan ermöglicht eine etappierte Erneuerung des Gevierts zwischen Bahnhof und Baarerstrasse sowie zwischen Gubel- und Gotthardstrasse.
- 2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
  - a. die Umsetzung einer für Beschäftigte, Bewohnerschaft und die Öffentlichkeit qualitätsvollen hohen Dichte und attraktiver Nutzungen;
  - b. hohe Qualität des Siedlungsgefüges in den Bereichen Städtebau, Architektur, Nutzungsdurchmischung, Infrastruktur, Verkehr, Freiraum und Aufenthaltsqualität;
  - c. die Ermöglichung einer etappierten Realisierung;
  - d. attraktive Aussenraum- und Erdgeschossgestaltung von hoher Wertigkeit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Freiräume;
  - e. Nachhaltigkeit über die Gesamtlebensdauer der Bebauung.

## Kapitel 2 Grundmasse

### Ziff. 4 Baubereiche

- 1 In den jeweiligen Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

| Bau-<br>be-<br>reich             | Nr. | Kote OK<br>Erdge-<br>schoss | Kote OK<br>Dach (Ziff.<br>9) | aGF                             | Min.<br>Anteil<br>Wohnen | Max. An-<br>zahl<br>Parkf. | Max.<br>Parkfelder<br>Bes./Kun. |
|----------------------------------|-----|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| A                                | 1   | 420.7                       | 473.8 m.ü.M.                 | 12'193 m <sup>2</sup>           | 30 %                     | 98                         | 36                              |
|                                  | 2   | m.ü.M                       | 443.5 m.ü.M.                 |                                 |                          |                            |                                 |
|                                  | 3   |                             | 463.8 m.ü.M.                 |                                 |                          |                            |                                 |
| B                                | 1   | 420.9                       | 464.0 m.ü.M.                 | 10'327 m <sup>2</sup>           | 30 %                     | 82                         | 30                              |
|                                  | 2   | m.ü.M                       | 443.7 m.ü.M.                 |                                 |                          |                            |                                 |
|                                  | 3   |                             | 474.0 m.ü.M.                 |                                 |                          |                            |                                 |
| C                                | 1   | 421.2                       | 474.3 m.ü.M.                 | 9'498 m <sup>2</sup>            | 0 %                      | 58                         | 30                              |
|                                  | 2   | m.ü.M                       | 444.0 m.ü.M.                 |                                 |                          |                            |                                 |
| D                                | 1   | 421.5                       | 464.6 m.ü.M.                 | 5'152 m <sup>2</sup>            | 30 %                     | 40                         | 14                              |
|                                  | 2   | m.ü.M                       | 444.3 m.ü.M.                 | 1'109 m <sup>2</sup>            | 30 %                     | 10                         | 5                               |
|                                  | 3   |                             | 444.3 m.ü.M.                 | 2'921 m <sup>2</sup>            | 30 %                     | 25                         | 10                              |
|                                  | 4   |                             | 444.3 m.ü.M.                 | 2'682 m <sup>2</sup>            | 30 %                     | 24                         | 11                              |
|                                  | 5   |                             | 430.3 m.ü.M.                 | 6'420 m <sup>2</sup>            | 30 %                     | 56                         | 18                              |
|                                  | 6   |                             | 474.6 m.ü.M.                 |                                 |                          |                            |                                 |
| <b>Total Baubereiche</b>         |     |                             |                              | <b>50'302<br/>m<sup>2</sup></b> |                          | <b>393</b>                 | <b>154</b>                      |
| Parzellen Nr. 2988 (Stadt Zug)   |     |                             |                              | 731 m <sup>2</sup>              |                          | 6                          | 2                               |
| Parzellen Nr. 559/560 (WWZ)      |     |                             |                              | 143 m <sup>2</sup>              |                          | 1                          | 0                               |
| <b>Gesamttotal Bebauungsplan</b> |     |                             |                              | <b>51'176<br/>m<sup>2</sup></b> |                          | <b>400</b>                 | <b>156</b>                      |

### Ziff. 5 Ausnützung und Wohnanteil

- 1 Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Ziff. 4 ist in den jeweiligen Baubereichen zu verbauen.
- 2 Zwischen und innerhalb der Baubereiche ist eine Verschiebung der anrechenbaren Geschossfläche, der Parkfelder und des Wohnanteils möglich, sofern die Qualität des städtebaulichen Konzepts gewahrt bleibt. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche innerhalb des Geltungsbereichs von 51'176 m<sup>2</sup> darf insgesamt nicht überschritten werden.
- 3 Verschiebungen von aGF, Parkfeldern und Wohnanteil sind im Grundbuch einzutragen.

### Ziff. 6 Preisgünstiger Wohn- und Gewerbefläche

- 1 Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 3'150 m<sup>2</sup> aGF als preisgünstige Wohnfläche zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Preisgünstige Wohnflächen sind der kantonalen Wohnraumförderung oder der kommunalen Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau zu unterstellen.

- 2 In besonderen Fällen können statt preisgünstigen Wohnflächen auch preisgünstige Gewerbeflächen für ertragsschwache Detailhandels- oder Gewerbebetriebe erstellt werden.
- 3 Die minimale Fläche an preisgünstigem Wohn- oder Gewerbeflächen von 3'150 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:
  - a. Baubereiche A 1-3 980 m<sup>2</sup>
  - b. Baubereiche B 1-3 890 m<sup>2</sup>
  - c. Baubereiche C 1-2 380 m<sup>2</sup>
  - d. Baubereiche D 1-6 720 m<sup>2</sup> (D1 90 m<sup>2</sup> / D2 20 m<sup>2</sup> / D3 120 m<sup>2</sup> / D4 350 m<sup>2</sup> / D5+D6 140 m<sup>2</sup>)
  - e. Sofern die Nutzung der Parzellen GS 559, GS 560 und GS 2988 in den Baubereichen A bis D realisiert werden, ist ein Anteil von mindestens 20 % dieser Flächen oder mind. 180 m<sup>2</sup> dem preisgünstigen Wohnen oder Gewerbe zuzuweisen.
  - f. Die preisgünstigen Wohnflächen von mind. 3'150 m<sup>2</sup> sind, wenn möglich, zusammenhängend zu realisieren.
- 4 Zwischen und innerhalb der Baubereiche ist eine Verschiebung der preisgünstigen Wohn- oder Gewerbeflächen möglich.
- 5 Verschiebungen von Anteilen der preisgünstigen Wohn- oder Gewerbeflächen sind im Grundbuch einzutragen.

### Kapitel 3 Bebauung

---

#### Ziff. 7 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten und haben sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.

---

#### Ziff. 8 Anordnung der Bauten

- 1 Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Bauten ergeben sich aus den im Situationsplan und in den Schnitten definierten Mantellinien und Höhenkoten der Baubereiche A bis D.
- 2 Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Be- und Entlüftung, sofern eine sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 3 Im Situationsplan bezeichneten Baubereich Einstellhalle sind Einstellhallen zulässig. Kein Bauteil darf den in Situationsplan und Schnitten bezeichneten Baubereich für Einstellhallen überschreiten.
- 4 Entlang der Zwangsbaulinien ist die Hauptfassade auf die Baulinien zu stellen. Es gilt ein Anordnungsspielraum von 0.5 m.
- 5 Entlang der Baufluchten dürfen pro Baubereich auf max.  $\frac{1}{4}$  der Länge der jeweiligen Baute Rücksprünge gemacht werden.
- 6 Der Rücksprung der Sockelbauten A2, B2, C2, D3 und D4 darf max. die im Situationsplan bezeichnete Ausdehnung erreichen.

- 7 Im Bereich der Arkadenbaulinie ist gegenüber dem angrenzenden Strassenraum bzw. der Fussgängerfläche eine Arkade zu realisieren. Als Richtwert gilt eine lichte Arkadenhöhe von 7.5 m. Die Arkaden sind aufeinander sowie auf die Rücksprünge der Sockelbauten abzustimmen und sind pro Baubereich einheitlich zu gestalten.
- 8 An den Turmbauten bis auf Höhe OK Dach der höchsten angrenzenden Sockelbaute sowie den im Situationsplan bezeichneten Stellen der Sockelbauten sind ab einer Höhe von mindestens 7.5 m über der OK Kote Erdgeschoss vorspringende und auskragende Gebäudeteile in ihrer Länge unbeschränkt, sofern die Hauptfassade erkennbar bleibt. Vorspringende und auskragende Gebäudeteile dürfen max. 1.0 m über den Baubereich hinausragen.
- 9 An den Fassaden der Turmbauten oberhalb Höhe OK Dach der höchsten angrenzenden Sockelbaute dürfen vorspringende und auskragende Gebäudeteile pro Geschoss nicht breiter sein als ein Drittel des zulässigen Fassadenabschnitts. Vorspringende und auskragende Gebäudeteile dürfen max. 1.0 m über den Baubereich hinausragen.

---

**Ziff. 9 Höhenkote OK  
Dach**

- 1 Die in Ziff. 4 dieser Bestimmungen bezeichneten Höhenkoten OK Dach definieren den höchsten Punkt der Dachkonstruktion der Bauten.

---

**Ziff. 10 Erdgeschoss**

- 1 In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen sowie Gebäudezugänge und Laderampen zulässig. Die Fassaden sind attraktiv zu gestalten.
- 2 Laderampen sind nur an den im Situationsplan bezeichneten Orten zulässig und innerhalb der Gebäude anzuordnen. Die entsprechenden Anlieferungstore in den Fassaden sind auf eine Breite von max. 7 m zu beschränken.
- 3 Anlieferungstore, Tiefgarageneinfahrten und Zugänge zu Veloabstellanlagen sind besonders gut in die Umgebung zu integrieren und so aufeinander abzustimmen, dass eine gute Aussenraumqualität erhalten bleibt. Zwischen den Baubereichen sind gegenüberliegende Anlieferungstore und Tiefgarageneinfahrten nicht zulässig.

---

**Ziff. 11 Dachgestaltung  
im Allgemeinen**

- 1 Attikageschosse sind nicht zulässig.
- 2 Die Dächer und oberen Abschlüsse der Baukörper sind besonders gut zu gestalten und als fünfte Fassade in der Fassadengestaltung einzubeziehen. Es sind zwingend Flachdächer zu erstellen.

---

**Ziff. 12 Dachgestaltung  
Turmbauten**

- 1 Auf den Baubereichen A1, A3, B1, B3, C1, D1 und D6 (Turmbauten) sind über dem obersten Vollgeschoss Installationen für die Haustechnik, Energieerzeugung, Klimatisierung, Liftüberfahrten, Erschliessungsanlagen zwecks Unterhalt etc. zulässig. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Die Dachflächen der Turmbauten sind mindestens extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm<sup>1</sup> zur Begrünung von Dächern.

---

**Ziff. 13 Dachgestaltung  
Sockelbauten**

- 1 Die Dächer der Baubereiche A2, B2, C2 und D2 bis D5 (Sockelbauten) sind für die Bewohnerschaft und die Beschäftigten als zugängliche, begehbare und begrünte Dachlandschaft von hoher Aufenthaltsqualität und ökologischem Mehrwert zu gestalten.
- 2 Die Dachflächen der Sockelbauten sind intensiv zu bepflanzen. Dazu ist ein Substrataufbau von mindestens 50 cm und eine Bewässerungsanlage vorzusehen.
- 3 Die Erstellung von technisch bedingten Dachaufbauten ist in Ausnahmefällen erlaubt, wenn sie um das Mass ihrer Höhe von der Hauptfassade zurückversetzt erstellt werden und sehr gut in die Dachlandschaft integriert sind. Als technisch bedingte Dachaufbauten gelten beispielsweise Kamine, Liftaufbauten sowie Brüstungen und Geländer von begehbaren Dächern und Dachterrassen, sofern diese aus technischen Gründen nicht innerhalb der Gebäude oder auf den Dächern der Turmbauten angeordnet werden können.
- 4 Die Erschliessung der Dächer der Sockelbauten hat über die benachbarten Turmbauten zu erfolgen. Davon kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn eine sehr gute Gesamtwirkung der Dachlandschaft erzielt wird. Die in diesem Fall für die Erschliessung der Sockelbauten notwendigen Bauten dürfen punktuell von der zulässigen Höhenkote OK Dach abweichen. Diese Bauten sind sehr gut in die Dachlandschaft zu integrieren.

## **Kapitel 4 Erschliessung**

---

**Ziff. 14 Arealerschliessung MIV und Parkierung**

- 1 Die gesamte Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen.
- 2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal 400 Parkfelder möglich. Davon sind mindestens 156 Parkfelder für Besucher und Kundschaft sowie maximal 244 Parkfelder für Bewohnende und Beschäftigte zu erstellen.

---

<sup>1</sup> Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SIA312 Begrünung von Dächern



- 3 Die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.
- 4 Die Zu- und Wegfahrt von und zu den Tiefgaragen ist auf möglichst kürzestem Weg sicherzustellen. Im Norden hat die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen über den im Situationsplan schematisch dargestellten Arealanschluss Gubelstrasse, im Süden über einen der beiden Arealanschlüsse Gotthard- oder Baarerstrasse zu erfolgen. Die Festlegung des südlichen Arealanschlusses ist mit dem Baudepartement der Stadt Zug abzustimmen.
- 5 Bei Rechtskraft des Rahmenkredits «Umfahrung Zug», Laufnummer 17135, muss spätestens mit der Inbetriebnahme der Umfahrung die nördliche Zu- und Wegfahrt für den MIV zu den Tiefgaragen statt ab dem Hauptarealanschluss Gubelstrasse über den im Situationsplan schematisch dargestellten alternativen Arealanschluss ab der Baarerstrasse erfolgen. Die südliche Zu- und Wegfahrt für den MIV zu den Tiefgaragen hat über den Arealanschluss Gotthardstrasse zu erfolgen.
- 6 Von Ziffer 14 Abs. 5 darf mit Zustimmung der kantonalen Baudirektion und des Baudepartements der Stadt Zug abgewichen werden.
- 7 Die Kosten für Ausbauten der Strassenanschlüsse gehen zu Lasten der Verursacher.
- 8 An der im Situationsplan eingezeichneten Stelle sind je eine gemeinsame, zusammenhängende Fahrgasse im ersten und zweiten Untergeschoss der Tiefgarage zu erstellen. Die Höhenlage wird wie folgt definiert:  
OK 1. Untergeschoss = OK Erdgeschoss des angrenzenden Baubereichs minus 4.40 m.  
OK 2. Untergeschoss = OK Erdgeschoss des angrenzenden Baubereichs minus 7.40 m.
- 9 Die Einstellhalle darf von allen Bewohnerinnen und Bewohnern, Beschäftigten, Besuchern sowie Kundschaft befahren und begangen werden. Es gelten untereinander gegenseitige Fuss- und Fahrtwegrechte.

#### **Ziff. 15 Anlieferung und Güterumschlag**

- 1 Die Anlieferung und der Güterumschlag haben soweit möglich unterirdisch zu erfolgen. Die Anlieferung und der Güterumschlag für Lastwagen haben oberirdisch zu erfolgen.
- 2 Zwischen 6.00 Uhr und 8.30 Uhr morgens und 16.00 Uhr und 19.00 Uhr abends sind entlang des Bahndamms und zwischen den Bauten keine oberirdischen Anlieferungsfahrten und Güterumschlag zulässig.
- 3 Die oberirdische Zu- und Wegfahrt für Anlieferung und Güterumschlag hat auf möglichst kürzestem Weg über die im Situationsplan schematisch dargestellte Haupt- und Nebenerschliessung für Anlieferung und

Güterumschlag zu erfolgen. In der Nebenerschliessung für Anlieferung und Güterumschlag sind keine Fahrzeuge mit einer Länge von über 12 Meter zulässig.

- 4 Es gelten untereinander gegenseitige Fahrwegrechte.

---

**Ziff. 16 Fuss- und Fahrwegrechte; Rechte am Aussenraum**

- 1 Auf der im Situationsplan bezeichneten Fussgängerfläche mit unentgeltlichem öffentlichen Fusswegrecht gilt ein unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht. Für publikumsattraktive Nutzung wie der Aussenraum eines Restaurants und für Velo-Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher ist eine lokale Einschränkung des Fusswegrechts zulässig. Die lokale Aufhebung ist situativ im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Es ist jederzeit eine grosszügige, den Bahnhofszugängen der Fuss- und Velowegerschliessung sowie der Anlieferung angemessene Fläche sicherzustellen.
- 2 Entlang der im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Veloverbindungen gilt ein unentgeltliches öffentliches Fahrwegrecht für Fahrräder.
- 3 Auf der im Situationsplan als städtische Strassenraumgestaltung bezeichneten Fläche entlang der Gubel-, Baarer- und Gotthardstrasse ist eine künftige Strassenraumgestaltung gemäss einem übergeordneten Konzept unentgeltlich zu dulden.

---

**Ziff. 17 Veloabstellplätze**

- 1 Die Bedarfsermittlung für die Veloabstellplätze ist gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm<sup>1</sup> vorzunehmen. Es sind jedoch mindestens 440 Kurzzeit- und mindestens 519 Langzeit-Veloabstellplätze für den arealinternen Bedarf zu erstellen.
- 2 Das Anlagesystem ist gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm<sup>2</sup> auf den Standort abzustimmen. Die Abstellplätze sind mit Haltevorrichtungen auszustatten und so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können.
- 3 Für Bewohnende sind die Abstellplätze bei Neu- und Ersatzbauten in den Gebäuden anzuordnen. Besucher- und Kunden-Abstellplätze sind nahe den Gebäudezugängen anzuordnen und auf die Freiraumgestaltung abzustimmen sowie witterungsgeschützt auszuführen, sofern keine überwiegenden gestalterischen Gründe dagegensprechen.
- 4 Für Beschäftigte sind bei Realisierung einer Bauetappe mindestens 60% des Bedarfs der Bauetappe zu erstellen. Der verbleibende Bedarf

---

<sup>1</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

<sup>2</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

ist entsprechend der Nachfrage zu erstellen. Im Rahmen des Baugesuchs ist das Anlagesystem des gesamten Bedarfs nachzuweisen.

- 5 Neben dem arealinternen Bedarf sind für den Bedarf des Bahnhofs Zug mindestens 800 Veloabstellplätze zu realisieren. Davon sind rund 350 Abstellplätze in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich Veloabstellplätze Bahnhof unterhalb des zukünftigen Gleis 1 zu erstellen. Die restlichen rund 450 Veloabstellplätze sind im Erdgeschoss oder 1. Untergeschoss des Baubereichs B zu erstellen.

#### **Ziff. 18 Mobilitätskonzept**

- 1 Voraussetzung für eine Baubewilligung ist die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes. Das Rahmen-Mobilitätskonzept vom 21.03.2023 stellt dafür eine wegleitende Grundlage dar.
- 2 Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes auf Stufe Baugesuch ist durch jede Grundeigentümerschaft für den entsprechenden Planungsbereich aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und zu bewältigen ist. Die Grundeigentümerschaften stellen die Umsetzung, Finanzierung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher, indem eine Betreibergesellschaft gebildet wird.
- 3 Im Mobilitätskonzept auf Stufe Baugesuch müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:
  - 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-Sharing, der Bildung von Fahrgemeinschaften)
  - d. Monitoring und Controlling inklusive ergänzender Massnahmen, sofern die Ziele des Mobilitätskonzeptes nicht erreicht werden.
- 4 Das Mobilitätskonzept auf Stufe Baugesuch und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung sind vom Stadtrat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen und im Grundbuch einzutragen. Es ist eine Pflicht zur Überbindung an allfällige Rechtsnachfolger vorzusehen.

- 5 Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass die anvisierten Ziele des Rahmen-Mobilitätskonzepts und des darauf aufbauenden Mobilitätskonzepts auf Stufe Baugesuch nicht erreicht wurden, kann der Stadtrat verfügen, dass bestehende Massnahmen verschärft oder weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

## Kapitel 5 Freiraum

---

### Ziff. 19 Gestaltungsgrundsätze

Für die Freiraumgestaltung sind die nachstehenden Besonderheiten zu beachten:

- a. Es ist eine über den gesamten Geltungsbereich abgestimmte Aussenraumgestaltung gemäss Umgebungsplan vorzusehen. Es ist ein städtischer Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich Aufenthalt, Ökologie und Klimaverträglichkeit zu schaffen. Der gesamte Aussenraum ist als öffentlich zugänglicher Raum mit attraktiven Langsamverkehrsflächen sowie Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsbereichen zu gestalten. Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.
- b. An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Lage und Anzahl sind schematisch. Die Stammfussshöhe von Baumpflanzungen darf die Belagshöhe nicht wesentlich überschreiten. Grössere Terrainüberhöhungen über OK Decke oder Pflanzgefässe in jeglicher Art und Form sind nicht zulässig. Zur Sicherstellung von Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Bauten ist entweder eine Überdeckung mit mindestens 1.5 m Pflanzsubstrat ab OK Decke oder ein der Baumart entsprechender Wurzelraum mit Baumgruben, Aussparungen innerhalb der unterirdischen Baute o.ä. vorzusehen. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
- c. Eine zurückhaltende Möblierung im Zusammenhang mit publikumsattraktiven Nutzungen im Erdgeschoss ist zulässig, sofern der Flächenbedarf des querenden Fuss- und Veloverkehrs gewährleistet werden kann. Der Aussenraum für publikumsattraktive Nutzungen darf nicht vom restlichen Aussenraum abgegrenzt werden.
- d. Das Befahren des Aussenraums durch motorisierten Individualverkehr ist grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen sind Blaulichtfahrzeuge sowie die gemäss Bebauungsplan zulässige Anlieferung bzw. Güterumschlag. Einschränkungen der Zugänglichkeit zur Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung sind in Absprache mit der Stadt Zug zulässig.

## Kapitel 6 Umwelt

---

### Ziff. 20 Energie- und Klimaschutz

- 1 Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist auf Basis des Rahmenenergiekonzepts nachzuweisen, wie bei den Neubauten die Mindestanforderungen an den jeweils gültigen Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards erfüllt werden.
- 2 Geeignete Dachflächen sind zur Stromproduktion zu nutzen. Begeh- bare 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. 21 Lärmschutz

- 1 Entlang der Baarerstrasse sind im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss keine ungeschützten Fenster zu lärmempfind- lichen Räumen in Wohnungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, sofern die Einhaltung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird und die restlichen Be- bauungsplanbestimmungen eingehalten sind.
- 2 Die Rampen der Tiefgarageneinfahrten sind in die Gebäude zu integ- rieren und auf einer Länge von 10.0 m mit einer absorbierenden Ver- kleidung auszuführen (Wände ab 0.5 m Höhe sowie Decken). Abwei- chungen sind zulässig, sofern die Einhaltung der Vorgaben der Lärm- schutzverordnung im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird und die restlichen Bebauungsplanbestimmungen eingehalten sind.

## Kapitel 7 Ver- und Entsorgung

---

### Ziff. 22 Entsorgung

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist für die Bestimmung der Standorte für die Entsorgungslogistik sowie für die Art der Abfallbereitstellung (Bsp. Kehricht, Grüngut, Papier, Glas, etc.) ein Entsorgungskonzept einzu- reichen.
- 2 Die Entsorgung von Siedlungsabfällen von Wohnnutzungen hat mittels besonders gut in die Umgebung einordnenden Entsorgungsstellen mit Unterflurcontainern an der gemäss Situationsplan schematisch be- zeichneten Lage zu erfolgen. Für die Projektierung sind die entspre- chenden Wegleitungen des Zweckverbands der Zuger Einwohnergemeinden massgebend.
- 3 Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist so weit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Im Rahmen des

Baubewilligungsverfahren ist ein Entwässerungskonzept mit den erforderlichen Retentions- oder Versickerungsanlagen zur Bewilligung einzureichen.

## Kapitel 8 Verfahren

---

### Ziff. 23 Etappierung

- 1 Der Bebauungsplan kann in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat einen funktional und städtebaulich überzeugenden Zwischenstand unter Einbezug des städtebaulichen Richtprojekts und des dazugehörigen Umgebungsplans aufzuweisen.
- 2 Gleichzeitig mit der Realisierung von Neubauten ist der angrenzende Freiraum inklusive Mischverkehrsflächen und Fussgängerbereiche zu erstellen. Die Erschliessung muss bei jeder Etappe gewährleistet sein.
- 3 Die in § 72 Abs. 2 PBG festgeschriebene Bestandesgarantie gilt auch für bestehende Bauten und Anlagen, welche dem Bebauungsplan nicht entsprechen.

---

### Ziff. 24 Qualitätssicherung

- 1 Für Projektwettbewerbe gemäss Hochhausreglement der Stadt Zug und für Bauprojekte, die aus einem Projektwettbewerb gemäss Hochhausreglement der Stadt Zug hervorgehen, darf von Ziff. 8 Abs. 5, Abs. 8 und Abs. 9 folgendermassen abgewichen werden:
  - a. Der maximale Rücksprung der Sockelbauten A2, B2, C2, D3 und D4 gem. Ziff. 8 Abs. 5 darf auf die doppelte Tiefe vergrössert werden.
  - b. An den Turmbauten bis auf Höhe OK Dach der höchsten angrenzenden Sockelbaute sowie den im Situationsplan bezeichneten Stellen der Sockelbauten sind ab einer Höhe von mindestens 7.5 m über der OK Kote Erdgeschoss vorspringende und auskragende Gebäudeteile in ihrer Länge unbeschränkt, sofern die Hauptfassade erkennbar bleibt. Vorspringende und auskragende Gebäudeteile dürfen max. 2.0 m über den Baubereich hinausragen.
  - c. An den Fassaden der Turmbauten oberhalb Höhe OK Dach der höchsten angrenzenden Sockelbaute dürfen vorspringende und auskragende Gebäudeteile pro Geschoss nicht breiter sein als die Hälfte des zulässigen Fassadenabschnitts. Vorspringende und auskragende Gebäudeteile dürfen max. 2.0 m über den Baubereich hinausragen.
- 2 Zur Sicherstellung der Kontinuität und der Kohärenz der Bebauung ist bei jedem Konkurrenzverfahren das Baudepartement der Stadt Zug in der Jury beizuziehen.

## Kapitel 9    Schlussbestimmungen

---

### **Ziff. 25 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung der Baudirektion bzw. des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft.

---

### **Ziff. 26 Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7047, RRB vom 25.05.2004, aufgehoben.