

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation: Strategische Reserve Öffentliche Zone OelB im Gebiet Lüssi Göbli

Antwort des Stadtrats Nr. 2992 vom 3. März 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. Juni 2025 haben Esther Ambühl Tarnowski (SP), Philip C. Brunner (SVP), Martin Iten (ALG/CSP), Beatrice Emmenegger (Die Mitte), Marilena Amato Mengis (SP), Manfred Pircher (SVP) und Gabriela Furrer Auf der Mauer (ALG/CSP) die Interpellation «Strategische Reserve Öffentliche Zone OelB im Gebiet Lüssi Göbli» eingereicht. Die Interpellanten nehmen Bezug auf den Planungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung, wonach für einen Teil des Gebiets Lüssi Göbli eine separate Teilrevision der Zonierung vorgenommen werden soll, in Koordination mit der Gemeinde Baar und der Baudirektion des Kantons Zug. Betroffen sind drei Grundstücke (GS Nr. 4995 und Teile von GS Nr. 1757 auf dem Gebiet der Stadt Zug, sowie GS Nr. 703 auf dem Gemeindegebiet Baar), welche alle in Privatbesitz sind. Die Interpellanten stellen dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Am 17. Oktober 2025 wurden die Interpellanten informiert, dass die Beantwortung aufgrund von noch ausstehenden Abklärungen mit dem Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug voraussichtlich erst im 1. Quartal 2026 erfolgen kann.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht.

Frage 1

Wurden die Verhandlungen mit Baar und der Baudirektion, wie im Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision beschrieben, fortgeführt? Was ist Gegenstand der Verhandlungen mit der Gemeinde Baar? Gibt es neue Erkenntnisse gegenüber den Aussagen im Planungsbericht der Ortsplanungsrevision vom Januar 2025?

Antwort

1a) Verhandlungen mit Baar und der Baudirektion

Das Baudepartement ist in engem Austausch mit der Gemeinde Baar. Es hat sich gezeigt, dass für den Standort Lüssi Göbli eine Einzonung anspruchsvoll ist, auch zur Sicherstellung von öffentlichen Nutzungen, da Bundesinteressen tangiert werden. Die Grundstücke liegen gemäss ISOS der Stadt Zug in der Umgebungsrichtung U-Ri XXV «Baarer Matt, grösserer noch unverbauter Umgebungsteil am Nordostrand» und sind mit Erhaltungsziel a belegt. Des Weiteren sind auch Fruchtfolgeflächen betroffen.

Anlässlich einer Sitzung mit der kantonalen Baudirektion und der Gemeinde Baar im Dezember 2024 wurde mit Bezug auf diese Fakten festgehalten, dass eine Neueinzonung eine Bundesaufgabe darstellt. Gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz kommt somit eine ISOS-Direktanwendung zum Tragen. Zuständig sind in diesem Fall die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und die Eidgenössische Denkmalkommission (EDK).

Das Baudepartement hat in Rücksprache mit der Gemeinde Baar bei der Baudirektion um Auskunft gebeten, wie diesbezüglich vorzugehen ist. Ende Oktober 2025 hat das Amt für Raum und Verkehr (ARV) wie folgt geantwortet: Aus Sicht der Baudirektion befindet sich das Gebiet innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan. Es könne also nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass eine Einzonung möglich ist. Mittels einer umfassenden Interessenabwägung muss aufgezeigt werden, dass es das einzige Gebiet ist, in dem Zug und Baar gemeinsam Synergien schaffen können für beispielsweise Sportanlagen, Schulen, preisgünstigen Wohnraum. Erforderlich dazu wäre eine konzeptionelle Studie zur potenziellen Entwicklung (bis ca. 2050) der gesamten noch unbebauten Landflächen innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan. Im Weiteren sei eine Vertiefung des ISOS-Erhaltungsziels vorzunehmen, um die heutige Bedeutung des Ortsbildes abzuklären (Veränderungen seit der Erstellung des ISOS - analog der Grundlage OPR 'ISOS 2000-2020'). Anhand dieser Unterlagen soll die Eingriffstiefe in das ISOS-Ortsbild beurteilt und abgeschätzt werden können. Sofern die Stadt Zug und die Gemeinde Baar eine entsprechende Interessenabwägung vorlegen können, besteht aus Sicht des ARV die Möglichkeit der Aufnahme in den kantonalen Richtplan. Der Bund (ENHK/EKD) wird in diesem Rahmen dazu abgeholt.

1b) Neue Erkenntnisse zum Schulraumbedarf

Mitte 2025 hat das Baudepartement in Zusammenarbeit mit dem Bildungsdepartement die Schulprognose für den Zeithorizont bis 2039/40 überprüft und aktualisiert (der entsprechende Beschluss des Stadtrats Nr. 289.25 vom 10. Juni 2025 wurde dem GGR zur Kenntnis vorgelegt - [Ratsinformationssystem](#)). Gemäss der aktuellen Schulprognose kann der Schulraumbedarf im Schulkreis Guthirt mit den geplanten Erweiterungsprojekten bis Ende des Prognosehorizonts 2040 gedeckt werden (Kindergarten und Primarschule). Der Stadtrat hat am 27. Januar 2026 im Rahmen einer Aussprache beschlossen, dass im Geviert Ahornpark als Reserve ein zusätzlicher Schulstandort geschaffen werden soll. Der Bebauungsplan Ahornpark ist gegenwärtig in Erarbeitung und soll durch den Stadtrat voraussichtlich im 3. Quartal 2026 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden.

Der Grosse Gemeinderat hat den Stadtrat in der 1. Lesung zur Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) beauftragt, einen zweiten Oberstufenstandort auszuscheiden. Bezüglich Sekundarstufe 1 hat die erwähnte Überprüfung der Schulprognose ergeben, dass der Bedarf im Schulhaus Loreto bis 2039/40 gedeckt werden kann. Im September 2025 hat überdies der Zuger Kantonsrat beschlossen, am prüfungsfreien Übertritt ins Langzeitgymnasium festzuhalten. Es ist daher davon auszugehen, dass weiterhin die Tendenz zu einer hohen Übertrittsquote ins Langzeitgymnasium besteht. Dies reduziert den Druck zur Schaffung eines zweiten Oberstufenstandorts. Dennoch wird der Stadtrat im Rahmen der 2. Lesung der Ortsplanungsrevision einen Vorschlag für einen zweiten Oberstufenstandort beantragen.

1c) Erkenntnisse zum Bedarf für preisgünstigen Wohnraum

Im Sinne der Innenentwicklung gemäss eidgenössischer Raumplanungsgesetzgebung wäre eine Einzonung erst gerechtfertigt, wenn die vorhandenen Geschossflächenreserven in den bereits bestehenden Bauzonen nachweislich nicht ausreichen würden. Gemäss Kapitel 2.2.4 Planungsbericht

zur Ortsplanungsrevision (Stand 1. öffentliche Auflage, 30. September 2025) bestehen in der Stadt Zug bereits heute hohe Geschossflächenreserven für Wohnen, insbesondere in den kantonalen Verdichtungsgebieten mit Bebauungsplänen. Gemäss der von der Zuger Stimmbevölkerung im Juni 2023 angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» müssen 40 % der neu erstellten Wohnungen als preisgünstig angerechnet werden. Somit ist eine Einzonung weder im Sinne der Innenentwicklung gerechtfertigt, noch besteht ein Defizit in der Regelung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

1d) Sportflächen

Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung für die Ortsplanungsrevision wurde eine Analyse der bestehenden Sportflächen sowie des aktuellen wie auch des künftigen (2040) Bedarfs vorgenommen. Der Bedarf wurde unter Beizug von Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO), der vorliegenden Bevölkerungsprognose und der Schulraumplanung ermittelt. Die Analyse hat gezeigt, dass das Angebot an Sportinfrastrukturen für Schulsport, Vereinssport und Breitensport bereits heute sehr knapp ist. Mit dem steigenden Bevölkerungswachstum spitzt sich diese Situation weiter zu. Es besteht vor allem Bedarf an flächenintensiven Sportflächen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind zwei Einzonungen in den Gebieten Allmend Nord und Göbli Ost vorgesehen, um einen Teil des Bedarfs abzudecken. Es ist jedoch noch zusätzlicher Bedarf vorhanden. Das Gebiet Lüssi Göbli würde sich aufgrund der Lage und der Topografie für Sportflächen eignen. Die Stadt Zug und die Gemeinde Baar müssten ein gemeinsames öffentliches Interesse aufweisen, zumal insbesondere auch die Flächen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Zug allein für die Realisierung von Sportflächen zu klein sind. Auf Nachfrage durch das Baudepartement am 6. Januar 2026 besteht seitens Gemeinde Baar zurzeit kein Einzonungsbedarf im Gebiet Göbli zur Schaffung weiterer Sportflächen, da mit der laufenden Ortsplanungsrevision die erforderlichen Kapazitäten andernorts geschaffen werden sollen.

1e) Fazit der Antworten zur Frage 1

Es besteht somit innerhalb des Zeithorizonts der nächsten 15 Jahre (Zeithorizont Ortsplanungsrevision) kein nachweislicher Bedarf, welcher einen Eintrag im kantonalen Richtplan und in der Folge eine Einzonung im Gebiet Lüssi Göbli erforderlich macht. Daher sieht der Stadtrat von einer oben erläuterten komplexen, umfassenden Interessenabwägung vorerst ab.

Frage 2

Wurde mit der Erbegemeinschaft der Grundstücke Kat.-Nr. 4995 Zug und Kat.-Nr. 703 Baar und mit dem Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1757 Zug Verhandlungen bzw. Verkaufsgespräche (fort-)geführt? Falls ja: Waren die Verhandlungen erfolgreich (soweit sie in der Landwirtschaftszone / bäuerliches Bodenrecht möglich sind)? Oder was waren die Gründe für ihr Scheitern?

Antwort

Die Stadt Zug steht mit den Vertretern der Erbegemeinschaft seit mehreren Jahren im Austausch. Aufgrund der noch laufenden Bedarfsabklärungen und Abklärungen zum Vorgehen für eine Einzonung, haben vorerst keine weiteren Gespräche stattgefunden.

Frage 3

Gemeindeübergreifender Schulraum – Schülerverträge: Gibt es einen «Schülervertrag» zwischen Zug und Baar bezüglich Übernahme einer grösseren Anzahl SuS? Falls ja: Für welche Schulareale/Schulkreise? Wurden die Baar SuS bei den Erweiterungsplänen der Schulanlagen auf städtischem Gebiet miteinbezogen? Falls nein: wann wurde der «Schülervertrag» aufgelöst? Was waren die Gründe? Stehen diese in Zusammenhang mit diesem nun zur Diskussion stehenden Areal?

Antwort

3a) Vereinbarung zwischen der Stadt Zug und der Gemeinde Baar vom 25. Februar 2020 – gültig bis August 2028

Die Aufnahme schulpflichtiger Kinder aus Baar in den Stadtschulen Zug ist in einer Vereinbarung geregelt, die am 25. Februar 2020 zwischen der Stadt Zug und der Gemeinde Baar beschlossen wurde. Darin erklärte sich die Stadt Zug bereit, ab Unterschriftsdatum bis August 2028 maximal 20 Baarer Schülerinnen und Schüler aus dem Gebiet Unterfeld Süd in den Regelklassenunterricht des Schulkreises Zug West aufzunehmen – einschliesslich schulergänzender Betreuung (SEB) gemäss den jeweils gültigen Bedingungen der Stadt Zug. Diese Vereinbarung ersetzt einen früheren Vertrag aus dem Jahr 2019, der die Aufnahme aller Kinder aus dem Baarer Unterfeld in den Stadtschulen vorsah. Die neue Regelung ergänzt die interkommunale Vereinbarung von 2004 und legt fest, dass Kinder beider Kindergartenjahre sowie der Primarschule aufgenommen werden können, sofern ihnen ein Schulweg innerhalb der Wohngemeinde nicht zugemutet werden kann. Im Gegenzug erklärte sich die Gemeinde Baar bereit, der Stadt Zug ebenfalls Lösungen in vergleichbarem Umfang anzubieten, falls ein entsprechender Bedarf bestehen sollte. Zum Stichtatum 14. August 2025 besuchten sieben Baarer Schulkinder aus dem Grenzgebiet die Stadtschulen Zug.

3b) Schulraumplanung im Grenzgebiet Zug / Baar

Es besteht eine Arbeitsgruppe, welche sich regelmässig zum Thema austauscht. Die Umteilung von Zuger Kindern zur Schaffung zusätzlicher Kapazitäten für Baarer Kinder in der erweiterten Schulanlage Herti würde eine Querung der Bahngleise und der Baarerstrasse erfordern, was derzeit von der Stadt Zug ausgeschlossen wird. Gleichzeitig ist für die Gemeinde Baar die Zuteilung der Kinder aus dem Unterfeld Süd in die Schule Guthirt mit derselben Querung ebenfalls keine Option. Gespräche zur Koordination der Schulraumplanung zwischen der Stadt Zug und der Gemeinde Baar finden regelmässig statt..

3c) Auswirkungen auf Schülerprognosen

Entgegen früheren Berechnungen werden seit 2020 in den Schülerprognosen aufgrund der im Februar 2020 aktualisierten Vereinbarung zwischen der Stadt Zug und der Gemeinde Baar keine Kinder aus dem Gebiet Unterfeld Süd mehr einberechnet. Die Prognosen für die Schulkreise Zug West und Guthirt sind derzeit ausschliesslich auf die geplanten Entwicklungen in der Stadt Zug abgestimmt.

Frage 4

Gibt es neben der Thematik Schule weitere öffentliche Bedürfnisse, über die mit Baar an diesem Standort verhandelt wird? Haben sich die Bedürfnisse gemäss Antwort 7 der Interpellation Nr. 2863 «Relevante Fragen zum Projekt Schulhaus Arbach (genannt Guthirt II)» konkretisiert?

Antwort

Siehe Antworten zur Frage 1.

Frage 5

Wie ist der Terminplan für diese Teilrevision?

Antwort

Von einer Teilrevision sieht der Stadtrat aktuell ab. Siehe dazu die Begründung in den Antworten zu den Fragen 1 und 4.

5/5

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 3. März 2026

André Wicki
Stadtpräsident

Beat Werder
Stadtschreiber

Beilage

- Vorstoss vom 23. Juni 2025

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.