

Stadt  
**Zug**

Ortsplanung Zug  
Nutzungsplanung

BPK-Sitzung 19. Februar 2025



# Ortsplanungsrevision

## Agenda

1. Einführung aktueller Stand und Vorprüfung Nutzungsplanung (Information)
2. Abklärungsaufträge
3. Behandlung Bauordnung mit dazugehörigen Zonenplan-Änderungen (Anträge+Beschlüsse)

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### Stand Ortsplanungsrevision

- Einleitung kantonale Vorprüfung Gewässerraumfestlegung Februar 2024
- Sitzungen BPK Gewässerraumfestlegung Februar bis März 2024
- Kantonaler Vorprüfungsbericht Gewässerraumfestlegung September 2024
  
- Einleitung kantonale Vorprüfung Nutzungsplanung 30. April 2024
- Sitzungen BPK Nutzungsplanung Februar bis Oktober 2024
- Kantonaler Vorprüfungsbericht Nutzungsplanung 16. Dezember 2024
  
- Bericht + Antrag Stadtrat Nutzungsplanung zhd. GGR 14. Januar 2025
- 1. Lesung BPK 19.2., 26.2. und 12.3.2025
- 1. Lesung GGR 7.5., 14.5. und 12.6.2025
- 1. öffentliche Auflage voraussichtlich Herbst 2025

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### **Stand hängige politische Vorstösse im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision**

- 25. Februar 2025: Stadtratssitzung
- 26. Februar 2025: Information / Kenntnisnahme BPK

### **Stand Verordnung zum preisgünstigen Wohnraum**

- Entwurf der Verordnung zum preisgünstigen Wohnraum liegt vor
- 4. März 2025: Aussprache im Stadtrat
- 12. März 2025: Information / Kenntnisnahme BPK

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### Vorgehen

- 3 BPK-Sitzungen für 1. Lesung
  - 19. Februar 2025 – Behandlung BO und dazugehörige ZP-Änderungen
  - 26. Februar 2025 – Gewässerraumfestlegung (Expertinnen anwesend); Weiterbehandlung BO und dazugehörige ZP-Änderungen
  - 12. März 2025 – Weiterbehandlung BO und dazugehörige ZP-Änderungen

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### Dokumenten-Struktur Nutzungsplanung

#### Schlüsseldokumente

- Antrag Stadtrat (GGR Vorlage Nr. 2914)
- Bauordnung (BEI1)
- Zonenplan (BEI 2a-c)
- Planungsbericht mit Erläuterungen zu Bauordnung und Zonenplan (BEI3)

#### Zugang "GO" (Geodaten Online)

- wurde am 17. Februar 2025 versandt
- Link: <https://short.geodatenonline.ch/C0B9I>  
Anwender: ZUG\_BPK\_GGR  
Passwort: GO4b9K\_G\$r

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### Grundsätze zum Umgang mit Bauordnung und Zonenplan

A – keine pauschalen Aufzonungen

B – grossflächige Neueinzonungen nur für preisgünstigen Wohnungsbau

C – Berücksichtigung ISOS

D – Anpassung Zonen OeIB und OeIF

E – Überprüfung Aufhebung Wohnzone W1

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### **Vorprüfung Nutzungsplanung – wesentliche Vorbehalte**

- Vorbehalte sind grundsätzlich umzusetzen, damit Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, anderenfalls ausführliche Begründung nötig

### **Bauordnung / Zonenplan**

- kein preisgünstiger Wohnraum in OeIB Zonen (§5 Abs. 2 BO)
- Zustimmung zur Umsetzung Initiative "2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand" (§29 BO)
- Überprüfung Aufhebung W1 und detailliertere Interessenabwägung bzgl. ISOS
- ISOS-tangierte Gebiete mit Denkmalpflege besprechen
- Festlegung Grundmasse bei BsV

### *Grundlagen zum Planungsbericht, Beilagen 3.1a, 3.1b*

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### **Aufgrund Vorprüfung und BPK nicht mehr Bestandteil Bauordnung und Zonenplan**

#### Bauordnung

- §19 Äussere Lorzenallmend – paralleles Verfahren
- §59 Bestehende Bebauungspläne – Regelung in übergeordnetem Recht

#### Zonenplan

- W1 Gebiete, die in W1 verbleiben:
  - ZP-Änd. Nr. 33, Sterenweg
  - ZP-Änd. Nr. 45, Blasenbergstrasse
  - ZP-Änd. Nr. 76, Häuschen mit Badeplatz vis à vis Untere Roostmatt
  - ZP-Änd. Nr. 66, GS 2087
  - ZP-Änd. Nr. 59, Artherstrasse bei Tellenörtli
  - ZP-Änd. Nr. 62, Mülibach Delta Oberwil

*Grundlagen zum Planungsbericht, Beilage 3.9*

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### **Aufgrund Vorprüfung und BPK nicht mehr Bestandteil Bauordnung und Zonenplan**

#### Zonenplan (Fortsetzung)

- ZP-Änd. Nr. 4, Ammannsmatt – keine Einzonung
- ZP-Änd. Nr. 55, Gimenen – keine Einzonung
- ZP-Änd. Nr. 47, Stiftung Liebfrauenhof und Nachbar-GS mit BBP – keine Umzonung
- ZP-Änd. Nr. 21, Ahornpark – keine Umzonung
- ZP-Änd. Nr. 27, Lüssi Göbli – aus OPR genommen
- ZP-Änd. Nr. 39, Erweiterung Regierungsgebäude – keine Umzonung
- ZP-Änd. Nr. 15, An der Aa II – keine Umzonung
- ZP-Änd. Nr. 7, Fröschenmatt – keine Umzonung

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### Hinweis zur Bauzonenbilanzierung

- Vorgabe Baudirektion für Stadt Zug: Neueinzonungen max. 3.06 ha (ohne OeIB)
- Neueinzonungen im Rahmen OPR von 2.36 ha → Vorgabe Baudirektion eingehalten
  
- Neue Aussage Kanton:  
Buchhaltung Ein-/Auszonungen muss schlussendlich stimmen, es ist nicht eine 1:1 Kompensation erforderlich, es darf an verschiedenen Orten ausgezont und alles zusammengerechnet an einem Ort eingezont werden.

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### Hinweis zur Bauzonenbilanzierung

- Korrekturen zu den Tabellen im Planungsbericht, S. 30-31

#### Neueinzonungen (ohne Neueinzonungen in die Zone OeIB)¶

Folgende Flächen (ohne Zonen OeIB) werden neu eingezont:¶

¶

Änderung¶	Ort¶	GS-Nr.¶	Zone-bisher¶	Zone-neu¶	Fläche-[m²]
Nr. 35 <sup>α</sup>	Guggiweg <sup>α</sup>	768 <sup>α</sup>	OeIF <sup>α</sup>	W2B <sup>α</sup>	525
Nr. 43 <sup>α</sup>	Zw. Arther- & Zugerbergstrasse <sup>α</sup>	1400 <sup>α</sup>	Verkehrsfläche <sup>α</sup>	WA3 <sup>α</sup>	-52 → technische Bereinigung
Nr. 40 <sup>α</sup>	Knopfliweg <sup>α</sup>	diverse <sup>α</sup>	OeIF <sup>α</sup>	Kernzone-A <sup>α</sup>	-952
Nr. 51 <sup>α</sup>	Freudenberg <sup>α</sup>	1660 <sup>α</sup>	Landwirtschaft <sup>α</sup>	BsV-preisgünstiger Wohnungsbau <sup>α</sup>	16'017
Nr. 28 <sup>α</sup>	Lüssihof <sup>α</sup>	1756 <sup>α</sup>	Landwirtschaft <sup>α</sup>	BsV-Lüssi <sup>α</sup>	6'129
<b>Total¶</b>	¶	¶	¶	¶	<b>23'623</b>
<b>Total-[ha]¶</b>	¶	¶	¶	¶	<b>2.36-ha</b>

# Ortsplanungsrevision

## Einführung aktueller Stand Nutzungsplanung

### Hinweis zur Bauzonenbilanzierung

- Korrekturen zu den Tabellen im Planungsbericht, S. 30-31

#### Auszonungen¶

Folgende Flächen werden von einer Bauzone in eine Nichtbauzone überführt:¶

¶

Änderung¶	Ort¶	GS-Nr.¶	Zone-bisher¶	Zone-neu¶	Fläche-[m²]
Nr. 53¶	<u>Artherstrasse</u> ¶	1475¶	W1¶	<u>OelE</u> ¶	218
Nr. 46¶	Waldhof¶	1708¶	W1¶	Landwirtschaft¶	644
<u>Nr. 79</u> ¶	<u>Göblistrasse</u> ¶	<u>4996</u> ¶	<u>W3</u> ¶	<u>OelF</u> ¶	<u>100</u> → in BBP-Perimeter (Auszonung nicht zulässig)
<u>Nr. 56</u> ¶	<u>Gimenen</u> ¶	<u>4750-/5055</u> ¶	<u>W2B</u> ¶	<u>Verkehrszone</u> ¶	<u>148</u> → technische Bereinigung
Nr. 37¶	Böschung- <u>Guggiwiese</u> ¶	747¶	Bahnareal¶	<u>OelF</u> ¶	3'861
<b>Total</b> ¶	¶	¶	¶	¶	<b>4'723</b>
<b>Total-[ha]</b> ¶	¶	¶	¶	¶	<b>0.47</b> ha

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsaufträge

### Stand Abklärungsaufträge

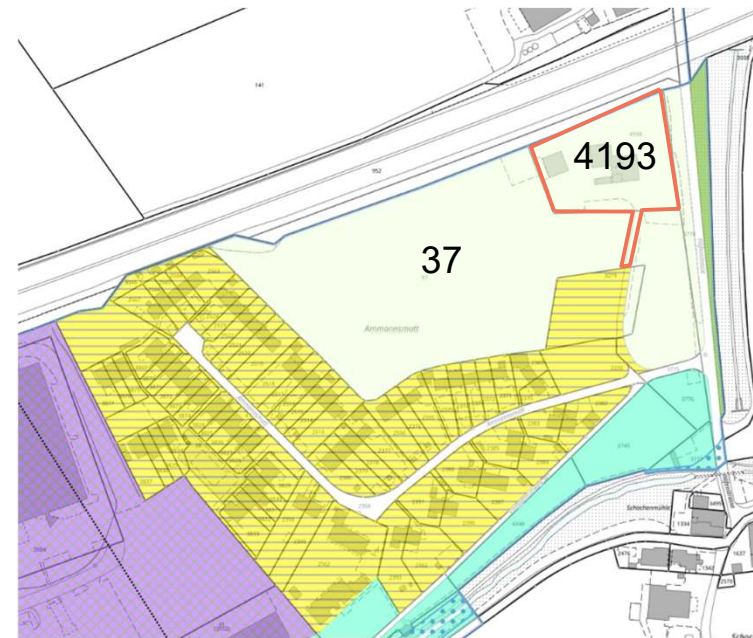
- ZP-Änderung Nr. 4 Ammannsmatt → wird präsentiert
- §5 (OeIB) – Potenzialabschätzung preisgünstiger Wohnraum in OeIB  
→ wird präsentiert
- §12 (Metallstrasse) – Abklärung, welche def. Bauzone sinnvoll ist  
→ in nBO integriert
- §48 (Parkierung und Mobilität) → in nBO integriert; neu aufgeteilt in §51 und §52
- §53 (Ökologischer Ausgestaltung) → in nBO integriert; neu §58 und §59
- bisheriger Anhang 3 Naturobjekte → Kommentar im Planungsbericht integriert

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 4, Ammannsmatt

- Vorschlag SR (Stand Einreichung Vorprüfung 30.04.2024) zur Einzonung von Teilen von GS 37. Dieser basierte auf Antrag von Privaten.
- Erteilung GS 37 im Gang.
- Neuer Antrag von Privaten zur Einzonung von GS 4193. Erschliessung ist dienstbarkeitslich gesichert. Einzonung nach Rücksprache mit ARV mind. inkl. Erschliessung.



# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### **Bauordnung – Abklärung zu § 5 / OelB Potenzial preisgünstiger Wohnraum**

Das Baudepartement soll bezüglich §5 Abs. 2 diverse Abklärungen tätigen, inwiefern preisgünstiger Wohnungsbau in der OelB zulässig ist, Aufnahme eines direkten Verweises (Referenz) zu preisgünstigem Wohnraum in Abs. 2, **sowie das Potenzial bzw. eine ungefähre Fläche in m<sup>2</sup> eruieren.**

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Bauordnung – Abklärung zu § 5 / OeIB Potenzial preisgünstiger Wohnraum (pgW)

#### § 5 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Diese Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Der Bau von zweckgesicherten preisgünstigen Wohnungen gemäss § 29 Abs. 3 BO ist im Umfang von maximal 30% der anzurechnenden Geschossfläche zulässig, sofern dies mit der Erfüllung der Zweckbestimmung verträglich ist.

<sup>3</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III.

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### **Bauordnung – Abklärung zu § 5 / OeIB Potenzial preisgünstiger Wohnraum (pgW)**

Für die im Planungsbericht genannten OeIB-Zonen Ahornpark, Neustadt, St. Michael, Waldheim und Oberwil Ost wurde das Potenzial summarisch geprüft.

Punktuell besteht das Potenzial für 30% Anteil pgW. In den meisten Gebieten kann pgW jedoch nur durch Umnutzung von bestehenden Nutzungen erstellt werden.

Das Potenzial für 30% Anteil pgW inkl. Umnutzungen beträgt in den oben genannten Gebieten ca. 14'900 m<sup>2</sup>.

# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### **Erläuterungen**

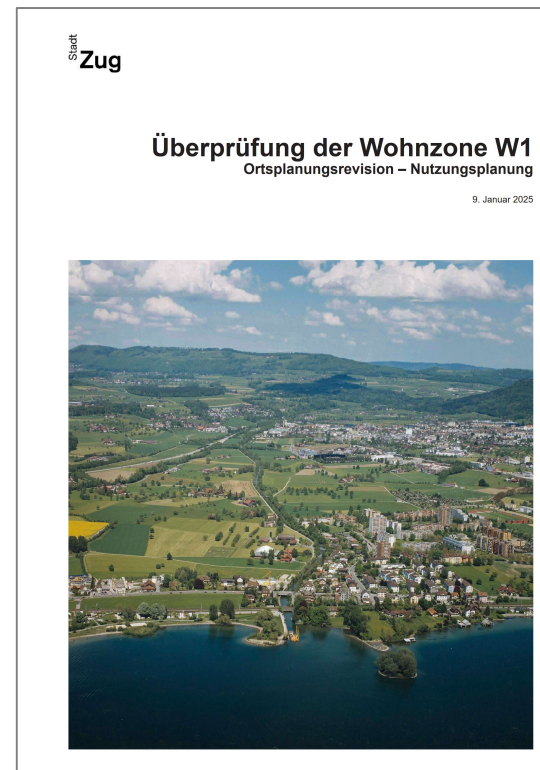
# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### Überprüfung Aufhebung Wohnzone W1

- Vorbehalt aus Vorprüfung, dass Überprüfung Aufhebung W1 und detailliertere Interessenabwägung bzgl. ISOS
- Überprüfung anhand folgender Kriterien:
  - städtebaulicher Kontext
  - Einstufung ISOS
  - Beitrag zur Innenentwicklung
  - raumplanerische und baurechtliche Rahmenbedingungen

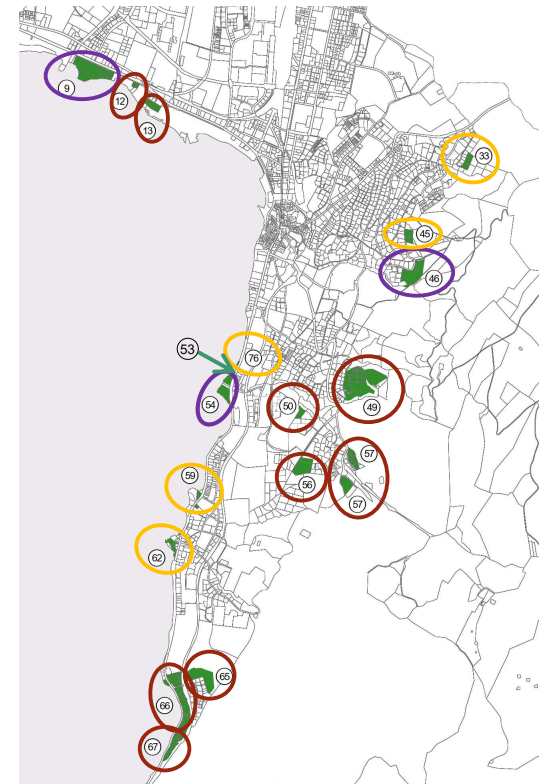
*Grundlagen zum Planungsbericht, Beilage 3.9*



# Ortsplanungsrevision Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

## Überprüfung Aufhebung Wohnzone W1

- 18 Gebiete in Wohnzone W1 (Planungsbericht Kap. 17):
  - 5 verbleiben in W1 (erhalten) – vgl. Folie 15
  - 9 neu in W2 (aufzonen / weiterentwickeln)
  - 3 neu in BsV (entwickeln und sichern)
  - 1 neu in OeIE (Nichtbauzone)



# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### **Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) – Festlegung von Grundmassen**

Vorbehalt Vorprüfung, dass für sämtliche BsV Grundmasse festzulegen sind.

Überprüfung aller BsV, schwerpunktmässig betreffend Umsetzung der IVHB sowie Abweichung mit Bebauungsplan.

Betrifft BsV ab § 7.

# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### Zonenplan-Änderung Nr. 79, Planungsbericht S. 135

GS Nr. 4996 liegt im BBP-Perimeter Nr. 7088

→ Auszonung in die Nicht-Bauzone OeF nicht zulässig, weil Grundstück im BBP-Perimeter liegt

→ BBP dürfen nur Bauzonen umfassen

