

Stadt  
**Zug**

Ortsplanung Zug  
Nutzungsplanung

BPK-Sitzung 12. März 2025



# Ortsplanungsrevision

## Agenda

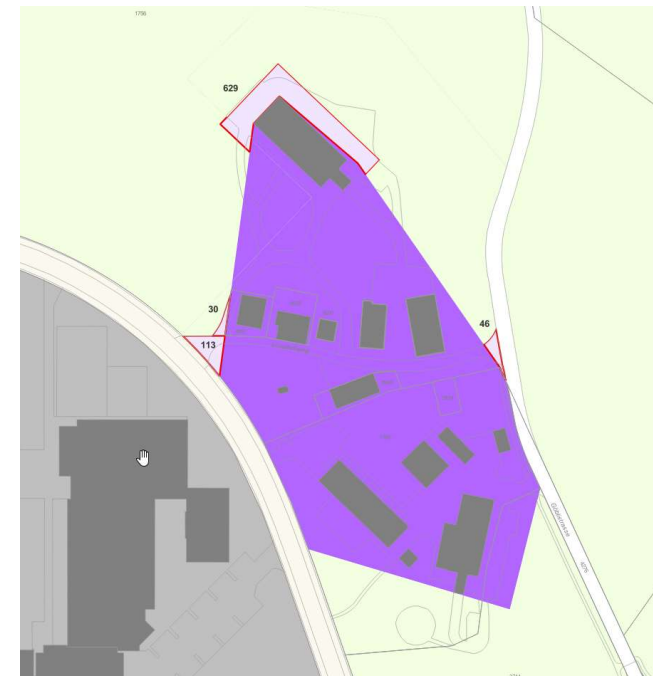
1. Abklärungsaufträge
2. Weiterbehandlung Bauordnung mit dazugehörigen Zonenplan-Änderungen (Anträge+Beschlüsse)

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 28, Planungsbericht S. 127-128

- Beschluss BPK 26.02.2025: Einzonung Lüssihof nur für energetische Sanierung Scheune sowie Einzonung der beiden Erschliessungen
- Einzonung für energetische Sanierung Scheune (Grundmass WA2, Einhaltung kleiner Grenzabstand von 5m): 629 m<sup>2</sup>
- Einzonung Erschliessung ab Lüssiweg: 143 m<sup>2</sup>
- Einzonung Erschliessung ab Göblistrasse: 46 m<sup>2</sup>
- **Einzonung total: 818 m<sup>2</sup>**



# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 28, Planungsbericht S. 127-128

### Nachführung Bauzonenbilanzierung, Stand nach BPK vom 26.02.2025

Neueinzonungen - Nachführung Bilanz aufgrund BPK 1. Lesung

Kontingent für Stadt Zug beträgt 3.06 ha

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m2]
Nr. 35	Guggiweg	768	OelF	W2B	525
Nr. 40	Knopfliweg	diverse	OelF	KA	952
Nr. 51	Freudenberg	1660	LW	BsV pgW W3	16'017
Nr. 28	Lüssihof	1756	LW	BsV Lüssi	818

**Total** **18'312**

1.83 ha

Auszonungen - Nachführung Bilanz aufgrund BPK 1. Lesung

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m2]
Nr. 53	Artherstrasse	1475	W1	OelE	218
Nr. 46	Waldhof	1708	W1	LW	644
Nr. 37	Böschung Guggiwiese	747	Bahnareal	OelF	3'861

**Total** **4'723**

0.47 ha

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

**Wie kann die BPK bei Änderungen von Zweckbestimmungen zu Oel-Zonen, die in der Kompetenz des Stadtrates liegen, einbezogen werden?**

- Die BPK ist gemäss § 12 der Geschäftsordnung des GGR eine ständige Kommission. Ihre Aufgabe ist in § 14 Abs. 1 der Geschäftsordnung wie folgt geregelt: «Die BPK besteht aus elf Mitgliedern. Sie prüft alle Bau- und Planungsvorlagen und unterbreitet dazu dem GGR einen Bericht und Antrag.»
- Alle Geschäfte, Vorlagen und Projekte, welche nicht dem GGR vorgelegt werden müssen, werden von der Verwaltung «freiwillig» der BPK vorgelegt.
- Eine durchsetzbare Bestimmung, wonach die BPK bei weiteren Geschäften informiert oder konsultiert werden muss, müsste in der Geschäftsordnung festgesetzt werden.

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

**Wie kann die BPK bei Änderungen von Zweckbestimmungen zu Oel-Zonen, die in der Kompetenz des Stadtrates liegen, einbezogen werden?**

- Entscheidungsvarianten
  - Variante a:  
Die Zweckbestimmungen der Oel-Zonen werden vom Stadtrat bestimmt, die BPK wird «freiwillig» von der Verwaltung informiert.
  - Variante b:  
Die Zweckbestimmungen werden als Anhang zur Bauordnung geführt. Bei grösseren Anpassungen muss die BPK gemäss § 39 PBG i.V.m. § 14 Abs. 1 der Geschäftsordnung begrüsst werden.

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### § 6 BO – Abs. 2, Bst. f) Rääb matt – Definition Grundmasse (AZ ca. 0.5)

- Grundmasse für BsV pgW, mit W2A → AZ 0.44 (0.4 + 10%)
- Grundmasse für BsV mit pgW, mit W2B → AZ 0.55 (0.5 + 10%)
- zu berücksichtigen ist § 18 Abs. 4 PBG:  
In Wohn- und Mischzonen sind Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei Neueinzonungen, bei Umzonungen sowie Aufzonungen von einer Fläche von mehr als 5000 m<sup>2</sup> und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnutzung zulässig.



Zonenplan 2009

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### § 6 BO – Abs. 2, Bst. f) Räumlich – Definition Grundmasse (AZ ca. 0.5)

- Berechnung ZP-Änderung Nr. 65 Räumlich

Grundstücksfläche GS 1617: 17'519 m<sup>2</sup>

Heutige Zonierung W1: AZ 0.25 → 4'380 m<sup>2</sup> aGF



Zonenplan 2009

	<b>BSV W2A (AZ 0.44)</b>	<b>BSV W2B (AZ 0.55)</b>
aGF	7'708.0 m <sup>2</sup>	9'635.0 m <sup>2</sup>
50% aGF pgW	3'854.0 m <sup>2</sup>	4'817.5 m <sup>2</sup>
Mehrausnutzung	<b>3'328.0 m<sup>2</sup></b>	<b>5'255.0 m<sup>2</sup></b>

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### **§ 9 Landis & Gyr und § 10 Technologiecluster – Erläuterung der Unterschiede bzgl. Erhöhung der BMZ**

- § 9 Landis & Gyr:
  - Grundmasse als Richtwert; BBP ermöglicht Abweichung von Grundmassen
  - BBP ist in Erarbeitung – Richtprojekt vorhanden
  - Nutzungen: Dienstleistung, Wohnen → Gebäudetypologie: kleinteiliger, mehr Fassadenabwicklung
  - Gesamt-BMZ gemäss BO 2009: 9.0
  - Erhöhung BMZ aufgrund neuer Berechnung nach IVHB auf 10.35
    - Detaillierte Berechnung für BBP vorhanden. Anteil Aussenwände beträgt je nach Gebäudegrösse zwischen 10% und 18 %. Erhöhung der Baumasse um 15% als Mittelwert.

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### § 9 Landis & Gyr und § 10 Technologiecluster – Erläuterung der Unterschiede bzgl. Erhöhung der BMZ

- § 10 Technologiecluster:
  - Grundmasse als zwingend einzuhaltende Eckwerte mit plafonierendem Charakter; BBP ermöglicht keine Abweichung von Grundmassen
  - BBP vorhanden – Richtprojekt in 3 Szenarien für eine schrittweise, flexible Transformation des Areals (Baubereiche sind flexibel)
  - Nutzungen: Produktion und Logistik als Hauptnutzung; zusätzlich Wohnen, Dienstleistung, Quartiersversorgung → Gebäudetypologie: v.a. Industriehallen, Gewerbebauten
  - Gesamt-Baumasse gemäss BO 2009: 990'000 m<sup>3</sup> (BMZ: 12.0)
  - Erhöhung Baumasse aufgrund neuer Berechnung nach IVHB auf 1'090'000 m<sup>3</sup> (BMZ: 13.2)
    - Berechnung der 3 Szenarien vorhanden. Erhöhung durch Anrechnung Aussenwände beträgt rund 8 %. Erhöhung der Baumasse um 10%.

# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### **Weiterbehandlung BO ab § 13**



# Ortsplanungsrevision

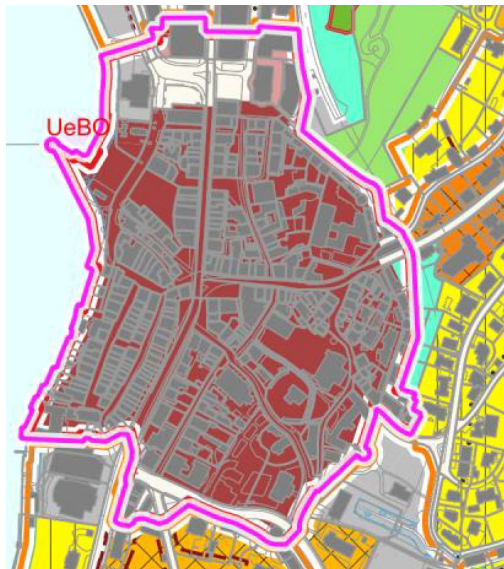
## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### **Erläuterungen**

# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

**Ortsbildschutzzone**



**7 Strukturerehaltungs-zonen**



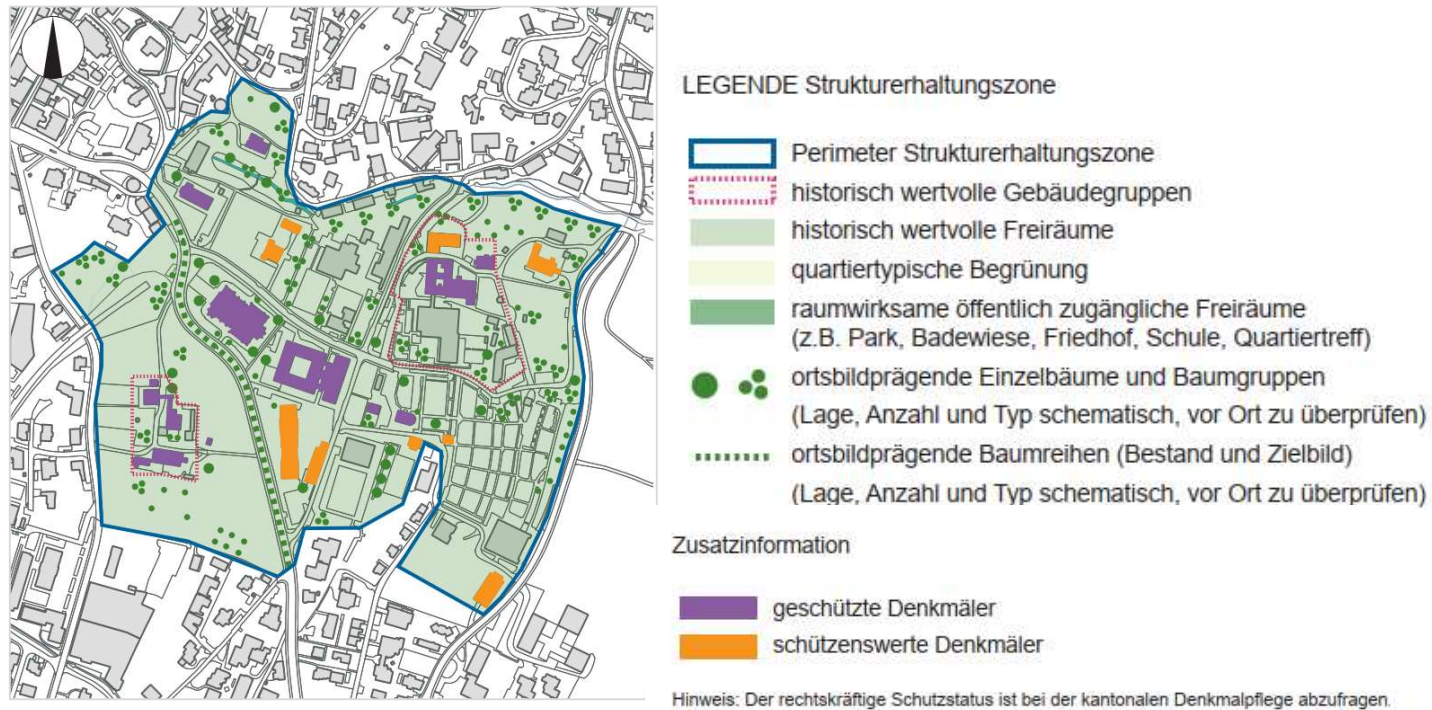
**historisch wertvolle  
Gebäudegruppen & Freiräume**



# Ortsplanungsrevision

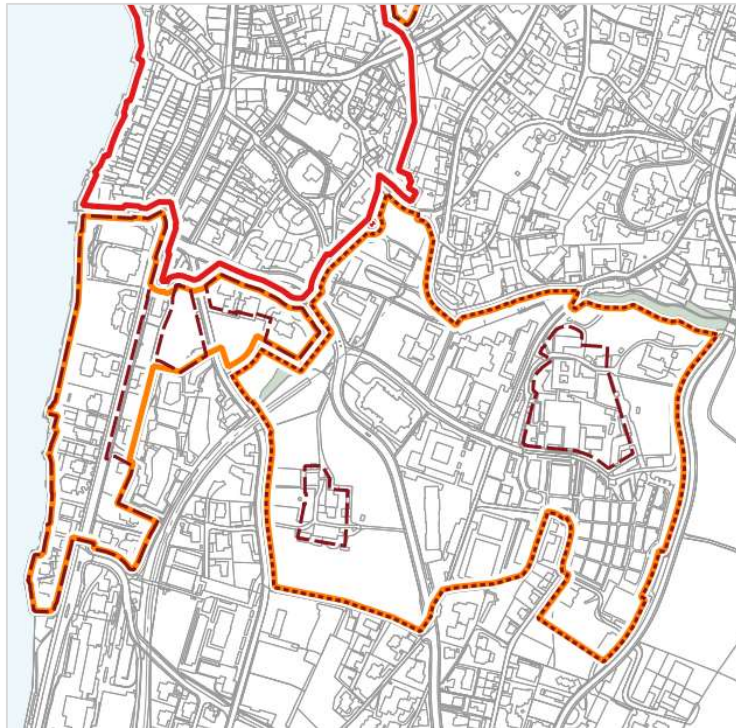
## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### Strukturerhaltungszone – Plan zu Erhaltungs- und Entwicklungszielen







# Ortsplanungsrevision Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

## Strukturerhaltungszonen – Überlagerungen im Zonenplan



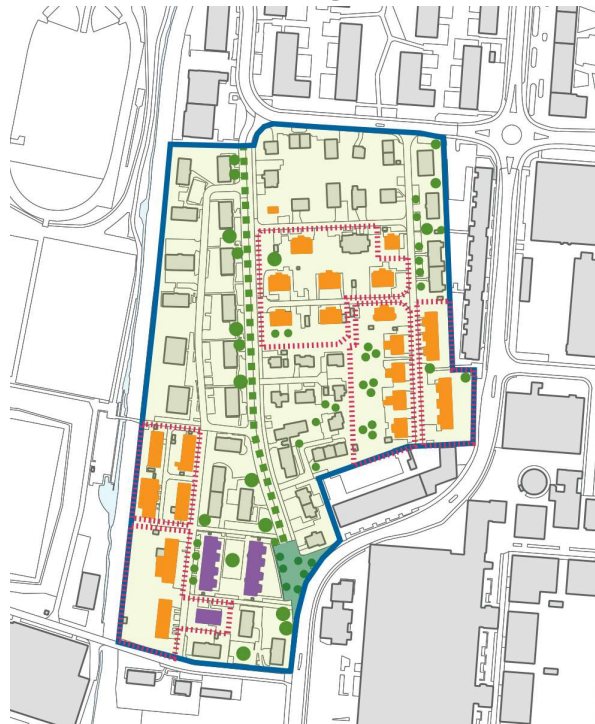
Stadt Zug – Ortsplanungsrevision – BPK 1. Lesung – 12. März 2025

- Überlagernde Zonen
-  Ortsbildschutzzone
  -  Strukturerhaltungszone
  -  Historisch wertvolle Gebäudegruppen
  -  Historisch wertvolle Freiräume








# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen



### Strukturerhaltungszonen – Plan zu Erhaltungs- und Entwicklungszielen



#### LEGENDE Strukturerhaltungszone

-  Perimeter Strukturerhaltungszone
-  historisch wertvolle Gebäudegruppen
-  historisch wertvolle Freiräume
-  quartiertypische Begrünung
-  raumwirksame öffentlich zugängliche Freiräume (z.B. Park, Badewiese, Friedhof, Schule, Quartiertreff)
-  ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen (Lage, Anzahl und Typ schematisch, vor Ort zu überprüfen)
-  ortsbildprägende Baumreihen (Bestand und Zielbild) (Lage, Anzahl und Typ schematisch, vor Ort zu überprüfen)

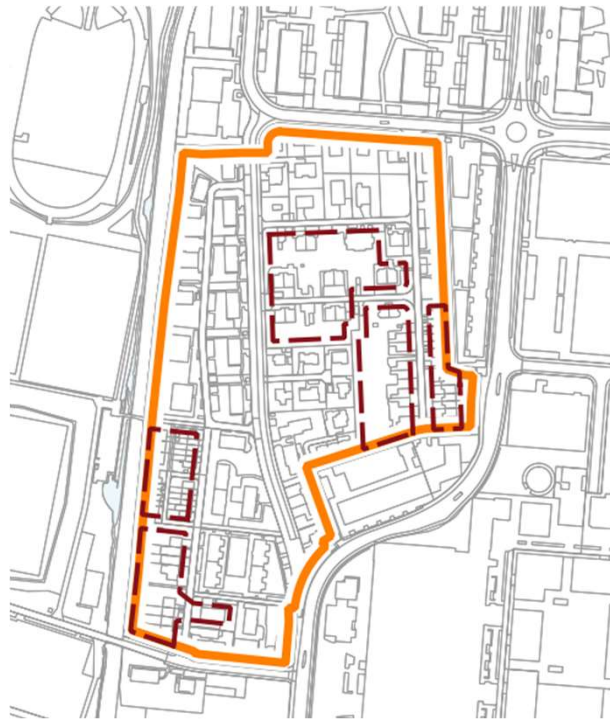
#### Zusatzinformation

-  geschützte Denkmäler
-  schützenswerte Denkmäler





Hinweis: Der rechtskräftige Schutzstatus ist bei der kantonalen Denkmalpflege abzufragen.

# Ortsplanungsrevision Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

## Strukturerhaltungszonen – Überlagerungen im Zonenplan



### Überlagernde Zonen

-  Ortsbildschutzzone
-  Strukturerhaltungszone
-  Historisch wertvolle Gebäudegruppen
-  Historisch wertvolle Freiräume