

Stadt  
**Zug**

Ortsplanung Zug  
Nutzungsplanung

BPK-Sitzung 31. März 2025



# Ortsplanungsrevision

## Agenda

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

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### § 6 – Änderungen aufgrund zusätzlichem Gebiet Rämatt

Aufgrund Aufnahme Gebiet Rämatt könnten die Absätze 1 und 2 von § 6 wie folgt aussehen:

<sup>1</sup> In dieser Bauzone ist ein Anteil der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau bestimmt.

<sup>2</sup> Es gilt folgende Grundordnung:

a) Im Rank	Bauzone WA2	AZ 0.65	Anteil pg. Wohnungsbau 50%
b) Unterfeld	Bauzone WA5	AZ 1.6	Anteil pg. Wohnungsbau 50%
c) Lüssi/Göbli	Bauzone W3	AZ 0.7	Anteil pg. Wohnungsbau 50%
d) Mülimatt	Bauzone W3	AZ 0.7	Anteil pg. Wohnungsbau 50%
e) Freudenberg	Bauzone W3	AZ 0.7	Anteil pg. Wohnungsbau 50%
f) Rämatt	Bauzone W2A	AZ 0.44	Anteil pg. Wohnungsbau 43%



Zonenplan 2009

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### § 6 – Zusatz "Zug First" analog § 29 Abs. 9 ergänzen

<sup>5neu</sup> Der Stadtrat kann Vorschriften erlassen über die Belegung und die Bevorzugung von ~~seit über 10 Jahren in der Stadt Zug wohnhaften~~ Personen bei der Vermietung preisgünstiger Wohnungen. **Grundsätzlich sind Personen zu berücksichtigen, welche insgesamt mindestens 10 Jahre in der Stadt Zug wohnhaft waren.**

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### **§ 23 – Areal Altes Gaswerk**

Gemäss Initiativtext ist das Gaswerkareal für öffentliche Nutzungen und den preisgünstigen Wohnungsbau vorzusehen. Entsprechens ist Abs. 3 anzupassen.  
D .h., dass 100% des Wohnraums als preisgünstigen Wohnraum zu realisieren ist.  
Entsprechend ist Abs. 3 anzupassen.

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### § 23 – Areal Altes Gaswerk

Vorschlag Neuformulierung:

<sup>1</sup> Diese Bauzone ist für **preisgünstiges** Wohnen, Dienstleistungen sowie öffentliche Nutzungen wie Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Kulturstätten, Quartiernutzung, etc. bestimmt.

<sup>2</sup> Es gelten die Grundmasse der Zone WA5.

~~<sup>3</sup> Mindestens 40 % der neu erstellen Wohnfläche ist als preisgünstiger Wohnraum gemäss § 29 Abs. 3 BO zu erstellen.~~

<sup>4</sup> Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### § 25 – Masse für die Einzelbauweise

#### Sind in Wohnzonen Gewerbebegeschosse von 4.5m möglich?

- Mit der aktuellen Regelung in Verbindung mit § 33 n V PBG besteht die Möglichkeit, dass in Wohnzonen Teile des Erdgeschosses mit einer Höhe von 4.50 m ausgestaltet werden. Dies kann dazu führen, dass gestaffelte Gebäude entstehen und eine Gewerbenutzung mit 4.50 m hohen Räumen nur deshalb geplant wird, dass die oberste Wohnung höher zu liegen kommt. Es stellt sich daher die Frage, ob in den Wohnzonen die Planung des gewerblich genutzten Vollgeschosses mit 4.50 m Höhe untersagt werden soll. Die Kompetenz dazu liegt bei den Gemeinden (Regelung in der Bauordnung möglich).
- Vorschlag Ergänzung Fussnote zu § 25:  
*In den Zonen W1, W2A, W2B, W2C, W3 und W4 beträgt die Geschosshöhe in allen Vollgeschossen höchstens 3.20 m.*

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### § 29 – Änderungen von Abs. 2 und 9 aufzeigen

<sup>2</sup> In den in Verdichtungsgebieten liegenden Wohn- und Mischzonen ist beim Erlass ordentlicher Bebauungspläne sowie bei Um- und Aufzonungen **en von einer Fläche** von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> preisgünstiger Wohnraum von mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen jedoch maximal im Umfang der Mehrausnutzung bereitzustellen.

<sup>9</sup> Der Stadtrat kann Vorschriften erlassen über die Belegung und die Bevorzugung von ~~seit über 10 Jahren in der Stadt Zug wohnhaften~~ Personen bei der Vermietung preisgünstiger Wohnungen. **Grundsätzlich sind Personen zu berücksichtigen, welche insgesamt mindestens 10 Jahre in der Stadt Zug wohnhaft waren.**

# Ortsplanungsrevision

## Hinweis

### § 5 OeIB – Ergänzung in Abs. 3 nicht zulässig

- <sup>3</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. ~~Die Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert oder aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeiliche, andere öffentliche oder gewichtige nachbarliche Interessen verletzt werden.~~ 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.
- Nach Rücksprache mit der Baudirektion kollidiert die Ergänzung mit der Bestimmung § 26 Abs. 5 V PBG, welche wie folgt lautet: *In Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen müssen zu den Grundstücken in den angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden.*

# Ortsplanungsrevision

## Hinweis

### § 12 Metallstrasse – Eintrag zur Umfahrung Zug im kantonaler Richtplan

- Kanton beabsichtigte Streichung Eintrag Umfahrung Zug im kt. Richtplan
- Stand OPR gemäss SRB vom 14.01.2025:  
Formulierung § 12 "Metallstrasse" ging von Streichung des Eintrags zur Umfahrung Zug aus
- Mitwirkung zur Anpassung kt. Richtplan Januar - März 2025  
SR beantragt beim Kanton Verzicht auf Streichung der Umfahrung Zug, weil die Streichung des Richtplaneintrags zum jetzigen Zeitpunkt ohne alternative Umfahrungslösung nicht zielführend ist. Mindestens die Portalbereiche sind weiterhin im Richtplan zu belassen.
- Abstimmung Kantonsrat pendent. Falls der Richtplaneintrag nicht gestrichen wird, ist § 12 anzupassen.

# Ortsplanungsrevision

## Hinweis

### § 24 Oberwil Ost – Anpassung Grundmass

- Gebäude der Stiftung Phönix auf GS 5000 hat 4 Vollgeschosse.
- Vorschlag Anpassung Abs. 2:  
<sup>2</sup> Es gelten die Grundmasse der Zone ~~W3~~ **W4**.





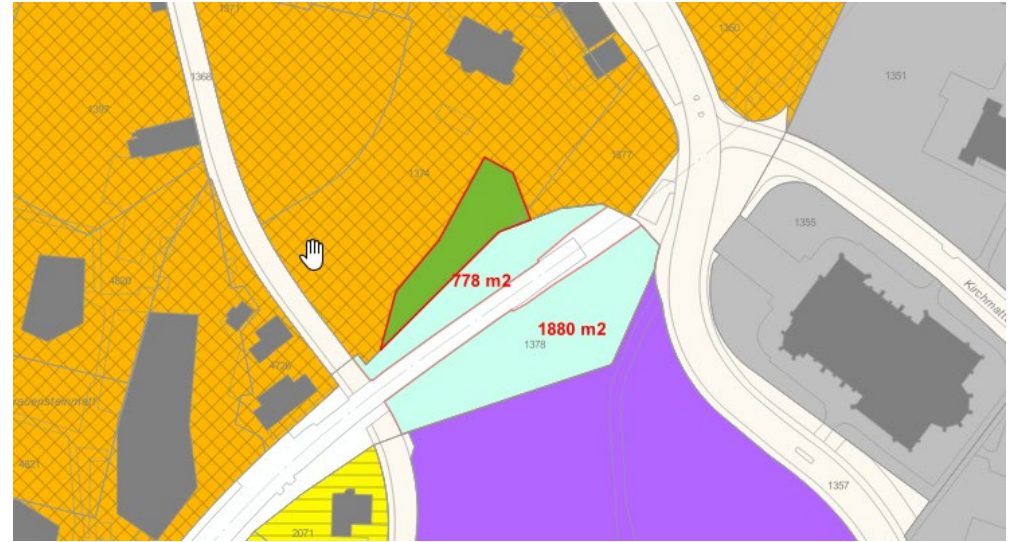
# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung

#### Alternative zu Zurlaubenhof

- Alternativer Vorschlag:  
Auszonung von Bahnareal neben  
Zurlaubenhof von ca. 2'600 m<sup>2</sup>



#### Auszonungen - Nachführung Bilanz aufgrund BPK 1. Lesung

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Nr. 53	Artherstrasse	1475	W1	OelE	218
Nr. 46	Waldhof	1708	W1	LW	644
Nr. 37	Böschung Guggiwiese	747	Bahnareal	OelF	3'861
	<b>Böschung bei Hofstrasse</b>	<b>1378</b>	<b>Bahnareal</b>	<b>OelF</b>	<b>2'658</b>
<b>Total</b>					<b>7'381</b>
					<b>0.74 ha</b>

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 4 Ammannsmatt

- Auswirkungen auf mögliche Einzonung Ammannsmatt
  - Varianten von BPK-Sitzung vom 26.02.2025 plus eine zusätzliche Variante

#### Neueinzonungen - Nachführung Bilanz aufgrund BPK 1. Lesung

Kontingent für Stadt Zug beträgt 3.06 ha

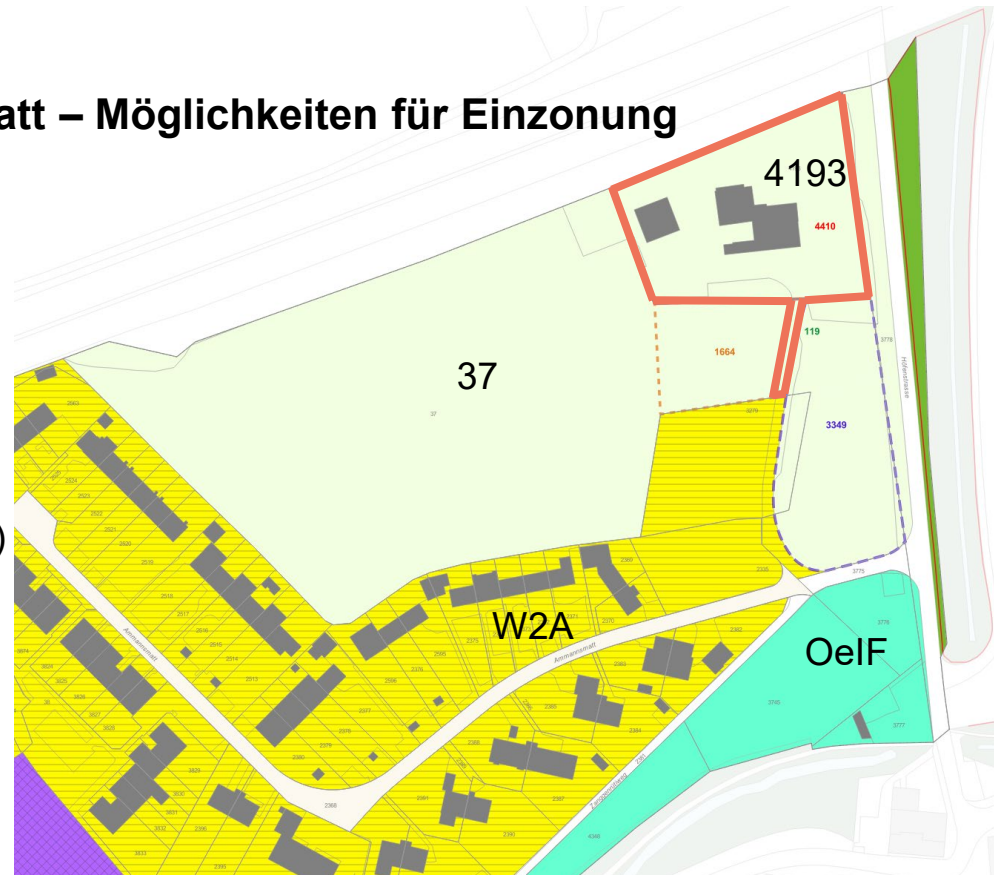
Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m2]
Nr. 35	Guggiweg	768	OeF	W2B	525
Nr. 40	Knopfliweg	diverse	OeF	KA	952
Nr. 51	Freudenberg	1660	LW	BsV pgW W3	16'017
Nr. 28	Lüssihof	1756	LW	BsV Lüssi	818
<b>Total</b>					<b>18'312</b>
					1.83 ha

# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 4, Ammannsmatt – Möglichkeiten für Einzonung

- GS 4193 + Erschliessung  
(4'410 m<sup>2</sup> + 119 m<sup>2</sup> = 4'529 m<sup>2</sup>)  
  
→ W2A (AZ 0.4) + eBBP (AZ 0.48)
- Einzonungskontingent von 3.06 ha  
  1.83 ha Einzonungen (Stand BPK 12.03.25)  
  + 0.45 ha (Ammannsmatt)  
  - 0.74 ha Auszonungen (Stand 27.03.25)  
  = **1.54 ha** → **Kontingent eingehalten**

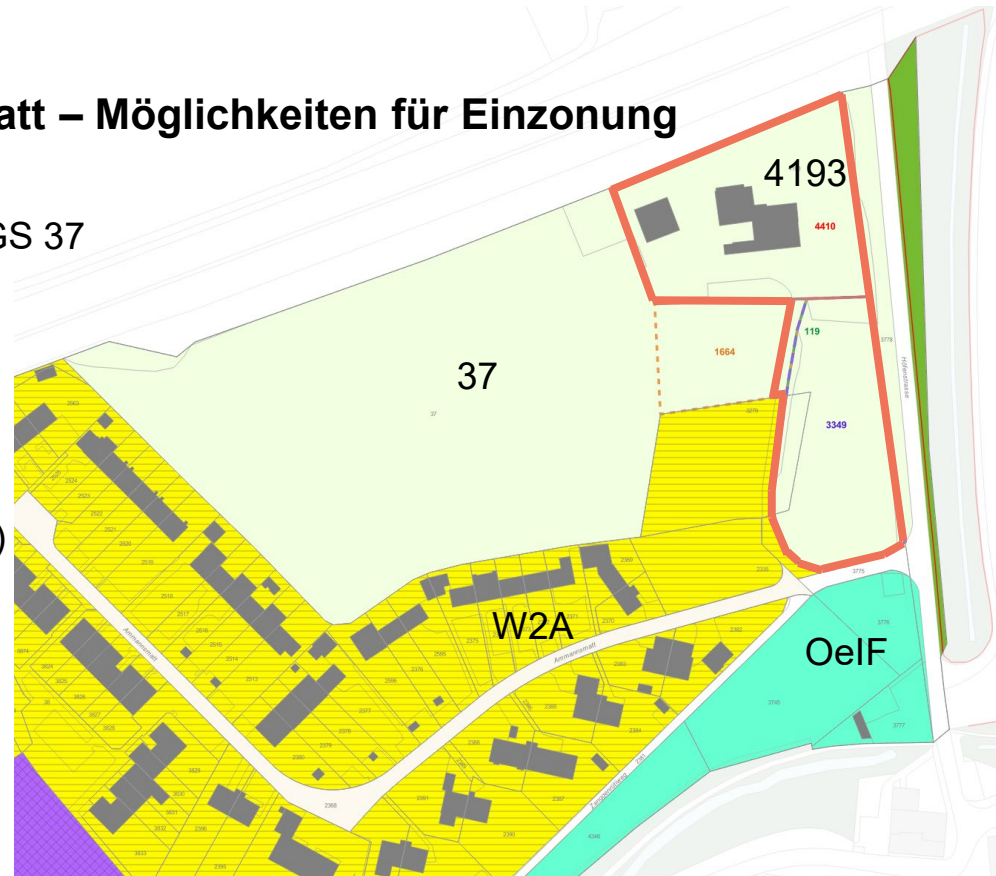


# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 4, Ammannsmatt – Möglichkeiten für Einzonung

- GS 4193 + Erschliessung + gr. östlicher Teil GS 37  
(4'410 m<sup>2</sup> + 119 m<sup>2</sup> + 3'349 m<sup>2</sup> = 7'878 m<sup>2</sup>)  
  
→ BsV pgW – Grundmass W2B, AZ 0.55
- Einzonungskontingent von 3.06 ha  
  1.83 ha Einzonungen (Stand BPK 12.03.25)  
  + 0.79 ha (Ammannsmatt)  
  - 0.74 ha Auszonungen (Stand 27.03.25)  
  = **1.88 ha** → **Kontingent eingehalten**

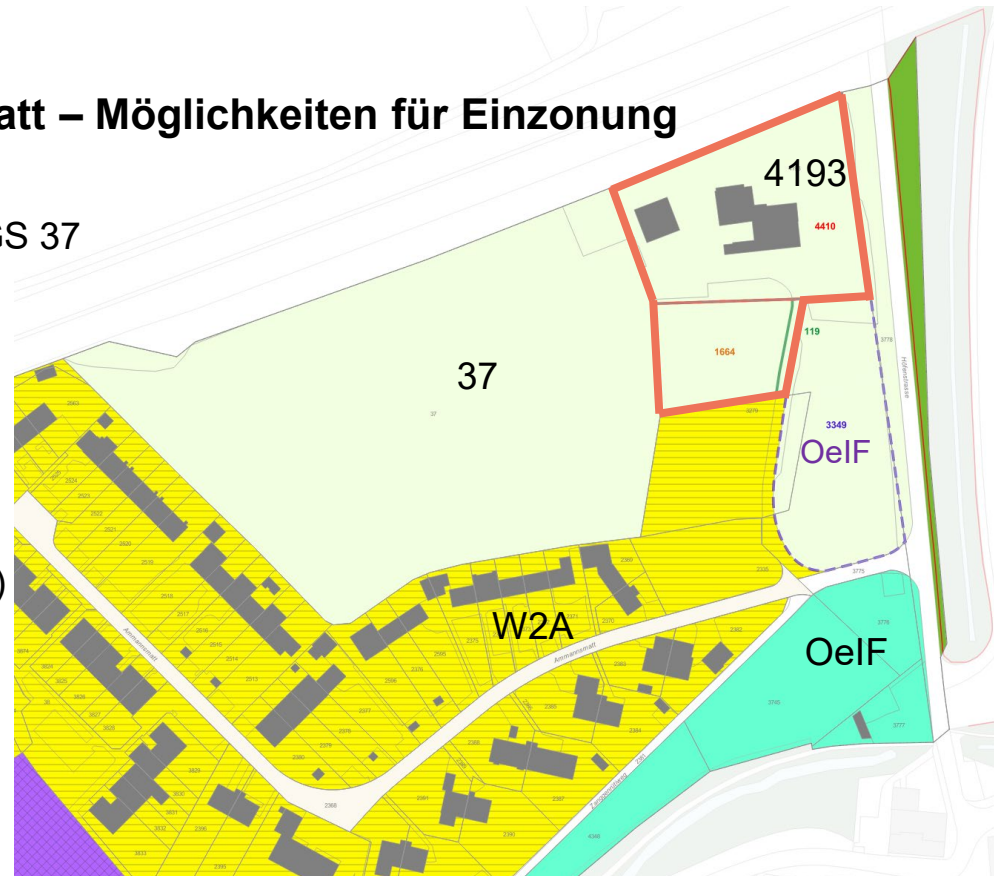


# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 4, Ammannsmatt – Möglichkeiten für Einzonung

- GS 4193 + Erschliessung + kl. östlicher Teil GS 37  
(4'410 m<sup>2</sup> + 119 m<sup>2</sup> + 1'664m<sup>2</sup> = 6'193 m<sup>2</sup>)  
  
→ BsV pgW – Grundmass W2B, AZ 0.55  
→ gr. östlicher Teil (3'349 m<sup>2</sup>) OeIF
- Einzonungskontingent von 3.06 ha  
  1.83 ha Einzonungen (Stand BPK 12.03.25)  
  + 0.62 ha (Ammannsmatt)  
  - 0.74 ha Auszonungen (Stand 27.03.25)  
  = **1.71 ha** → **Kontingent eingehalten**



# Ortsplanungsrevision

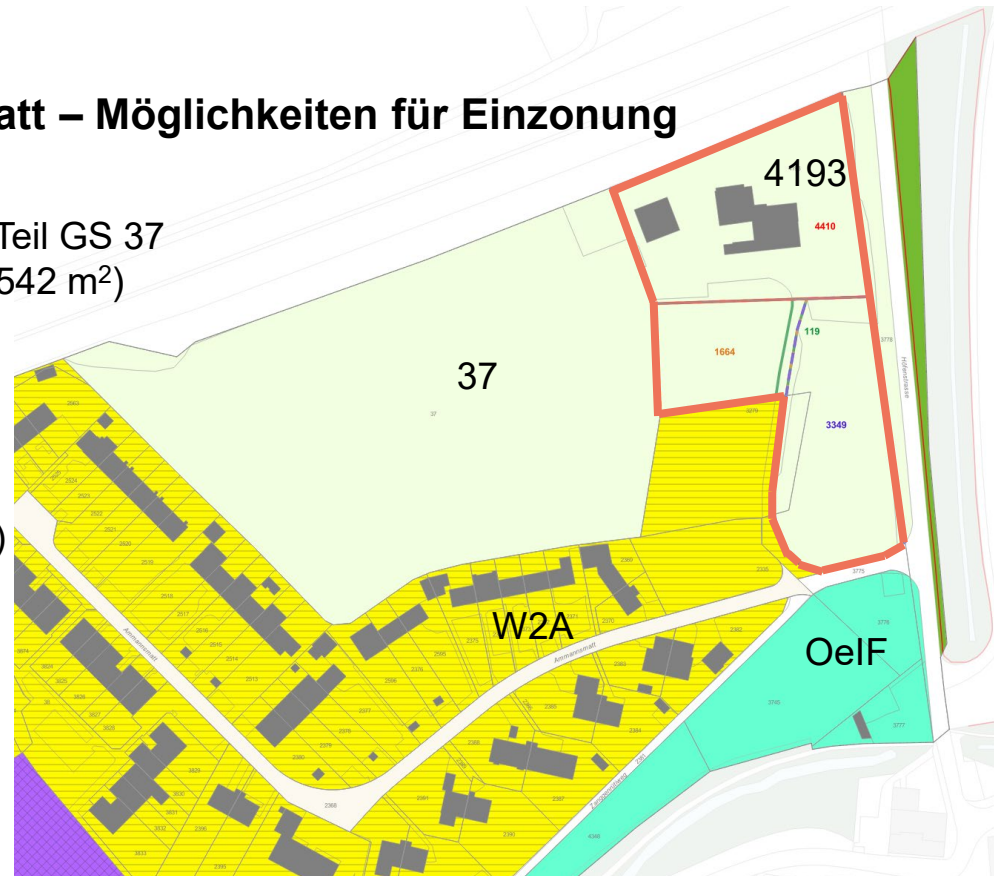
## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 4, Ammannsmatt – Möglichkeiten für Einzonung

- GS 4193 + Erschliessung + gr. + kl. östlicher Teil GS 37  
(4'410 m<sup>2</sup> + 119 m<sup>2</sup> + 3'349 m<sup>2</sup> + 1'664m<sup>2</sup> = 9'542 m<sup>2</sup>)

→ BsV pgW – Grundmass W2B, AZ 0.55

- Einzonungskontingent von 3.06 ha  
  1.83 ha Einzonungen (Stand BPK 12.03.25)  
  + 0.95 ha (Ammannsmatt)  
  - 0.74 ha Auszonungen (Stand 27.03.25)  
  = **2.04 ha → Kontingent eingehalten**

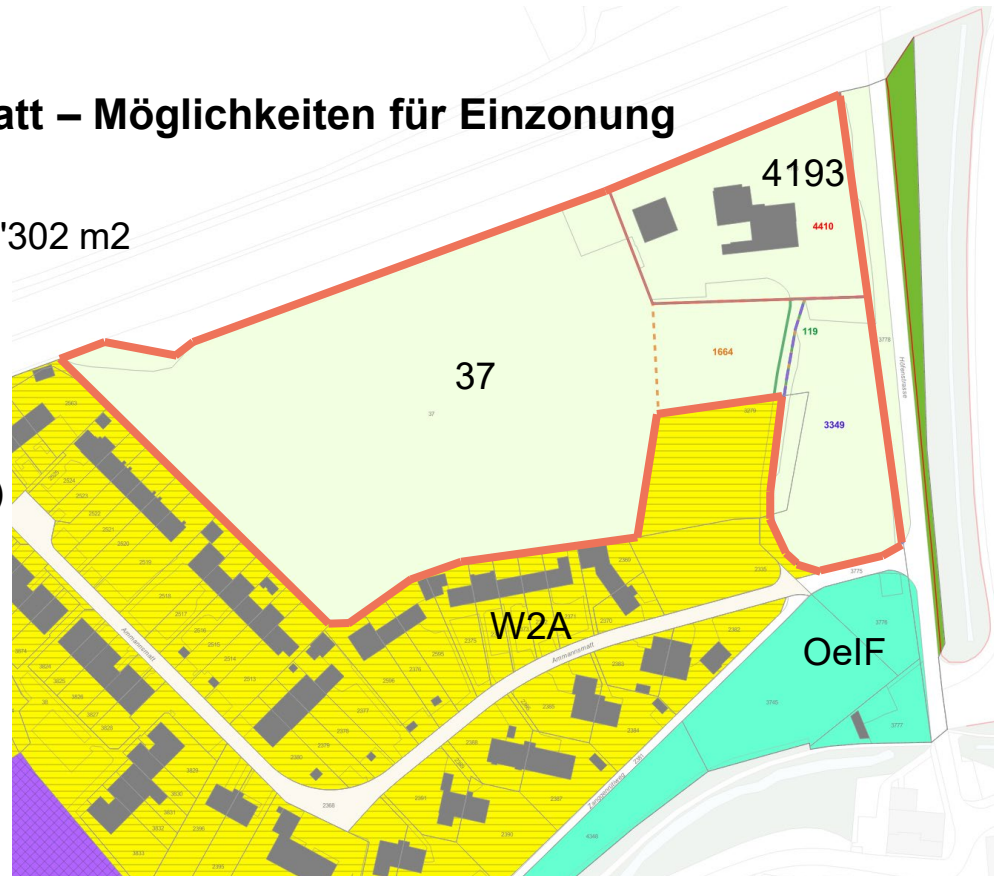


# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 4, Ammannsmatt – Möglichkeiten für Einzonung

- GS 4193 + GS 37:  $4'410 \text{ m}^2 + 21'892 \text{ m}^2 = 26'302 \text{ m}^2$   
→ BsV pgW – Grundmass W2B, AZ 0.55
- Einzonungskontingent von 3.06 ha  
1.83 ha Einzonungen (Stand BPK 12.03.25)  
+ 2.63 ha (Ammannsmatt)  
- 0.74 ha Auszonungen (Stand 27.03.25)  
**= 3.72 ha → Kontingent überschritten**

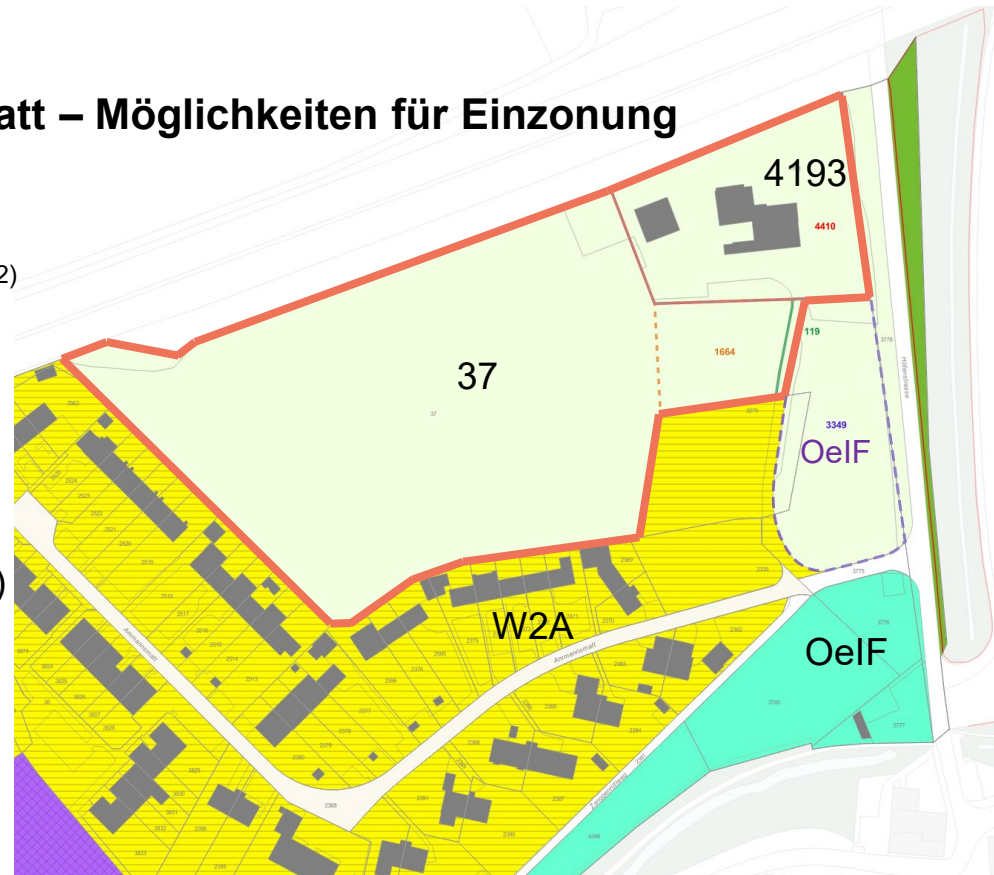


# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 4, Ammannsmatt – Möglichkeiten für Einzonung

- GS 4193 + GS 37 - gr. östlicher Teil  
(4'410 m<sup>2</sup> + 21'892 m<sup>2</sup> – 3'349 m<sup>2</sup> = 22'953 m<sup>2</sup>)  
  
→ BsV pgW – Grundmass W2B, AZ 0.55  
→ gr. östlicher Teil (3'349 m<sup>2</sup>) OeIF
- Einzonungskontingent von 3.06 ha  
  1.83 ha Einzonungen (Stand BPK 12.03.25)  
  + 2.30 ha (Ammannsmatt)  
  - 0.74 ha Auszonungen (Stand 27.03.25)  
  = **3.39 ha** → **Kontingent überschritten**



# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 4, Ammannsmatt – Möglichkeiten für Einzonung

- OeIF-Gürtel um GS 37, 3778 (Stadt), 4193
- GS 4193 + GS 37 - OeIF-Gürtel  
(4'410 m<sup>2</sup> + 21'892 m<sup>2</sup> - 9'311 m<sup>2</sup> = 16'991 m<sup>2</sup>)  
  
→ BsV pgW – Grundmass W2B, AZ 0.55  
→ OeIF-Gürtel (3'349 m<sup>2</sup>)
- Einzonungskontingent von 3.06 ha  
  1.83 ha Einzonungen (Stand BPK 12.03.25)  
  + 1.70 ha (Ammannsmatt)  
  - 0.74 ha Auszonungen (Stand 27.03.25)  
  = **2.79 ha** → **Kontingent eingehalten**



# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### **Weiterbehandlung BO ab § 35**

# Ortsplanungsrevision

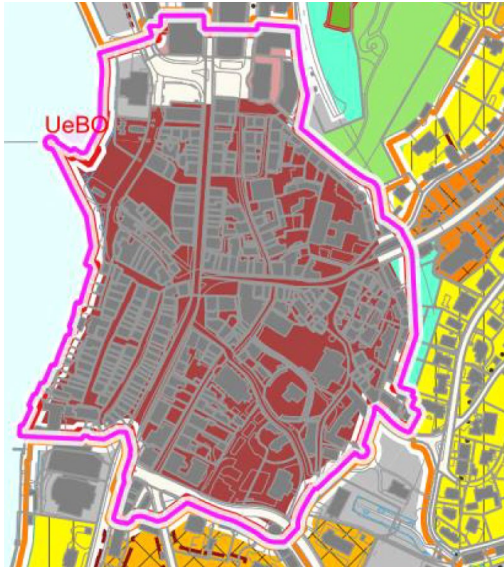
## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### **Erläuterungen**

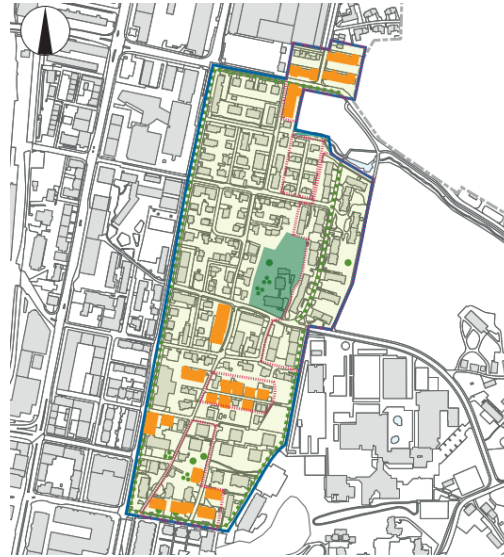
# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### Ortsbildschutzzone



### 7 Strukturerhaltungszonen



### historisch wertvolle Gebäudegruppen & 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.




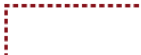
# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### Strukturerhaltungszone – Überlagerungen im Zonenplan



#### 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

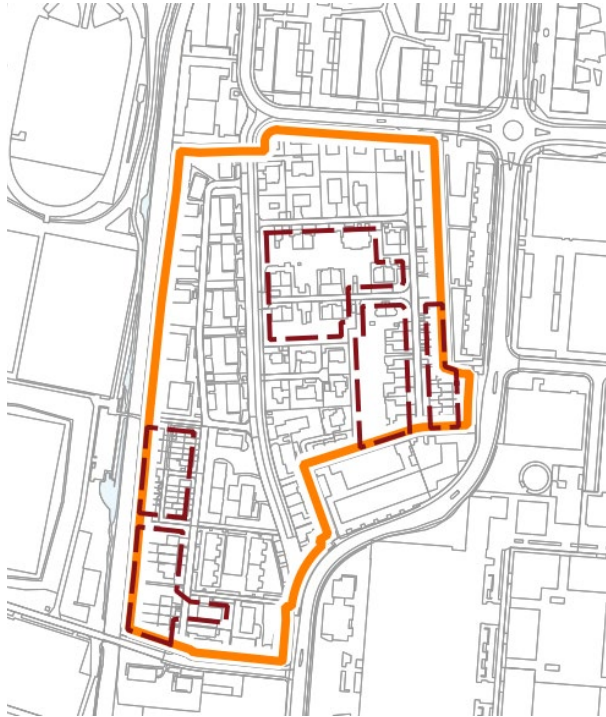
-  geschützte Denkmäler
-  schützenswerte Denkmäler

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





# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### Strukturerhaltungszone – Überlagerungen im Zonenplan



#### Überlagernde Zonen

-  Ortsbilschutzzone
-  Strukturerhaltungszone
-  Historisch wertvolle Gebäudegruppen
-  Historisch wertvolle Freiräume

# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### Technische Bereinigungen – Waldfeststellungen des Kantons

- Der Kanton erarbeitet laufend Waldfeststellungen zur Definition von statischen Waldgrenzen, unter Einbezug der Grundeigentümerschaften.
- Für die 1. öffentlichen Auflage wird die Abteilung Städtebau & Planung sämtliche bis dahin rechtskräftige Waldfeststellungen des Kantons im Zonenplan berücksichtigen.
- Änderungen durch Waldfeststellungen sind nicht an die Bauzonenbilanzierung anzurechnen.
- Im "GO" werden die statischen Waldgrenzen automatisch aktualisiert. Daher macht eine Anpassung der Zonierung Sinn.