

Ortsplanung Zug  
Nutzungsplanung

BPK-Sitzung 26. Februar 2025



# Ortsplanungsrevision

## Agenda

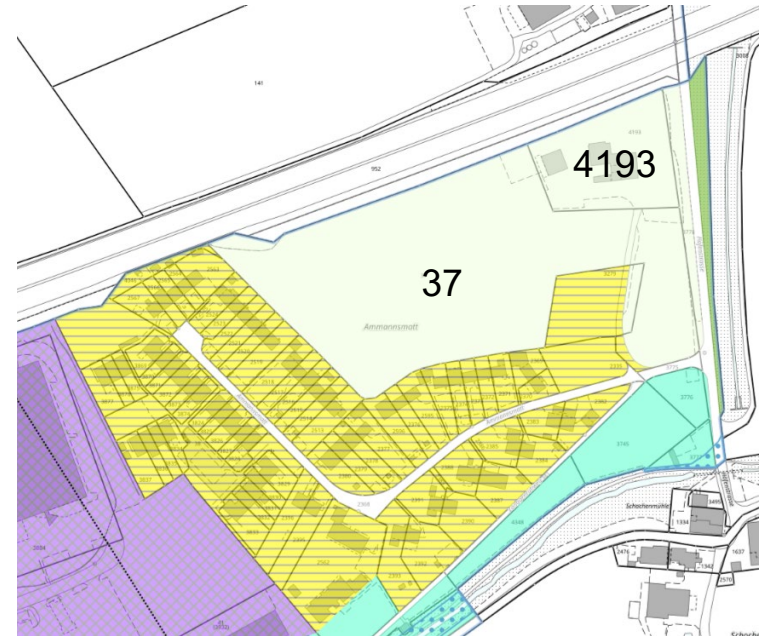
1. Gewässerraumfestlegung (Anträge + Beschlüsse)
2. Abklärungsaufträge
3. Weiterbehandlung Bauordnung mit dazugehörigen Zonenplan-Änderungen (Anträge+Beschlüsse)

# 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.

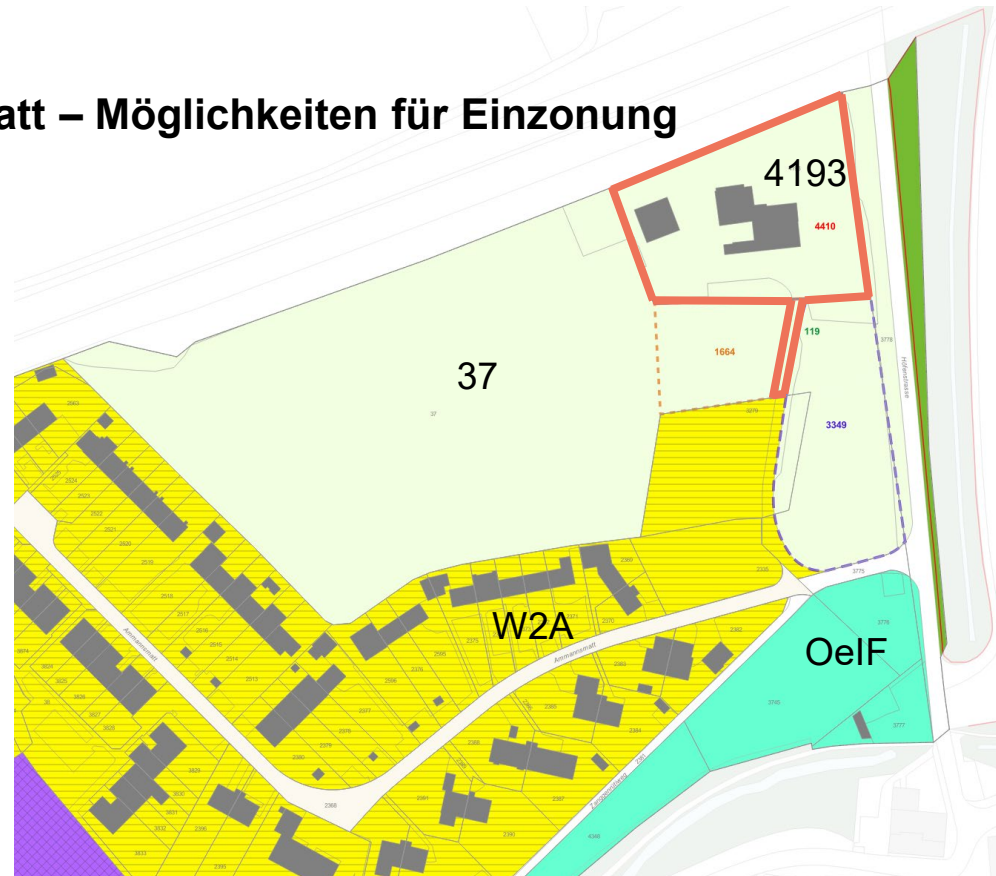


# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### 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  
  2.36 ha Einzonungen (Stand SR 1.L. GGR)  
  + 0.45 ha (Ammannsmatt)  
  - 0.47 ha Auszonungen (Stand SR 1.L. GGR)  
  = **2.34 ha** → **Kontingent eingehalten**

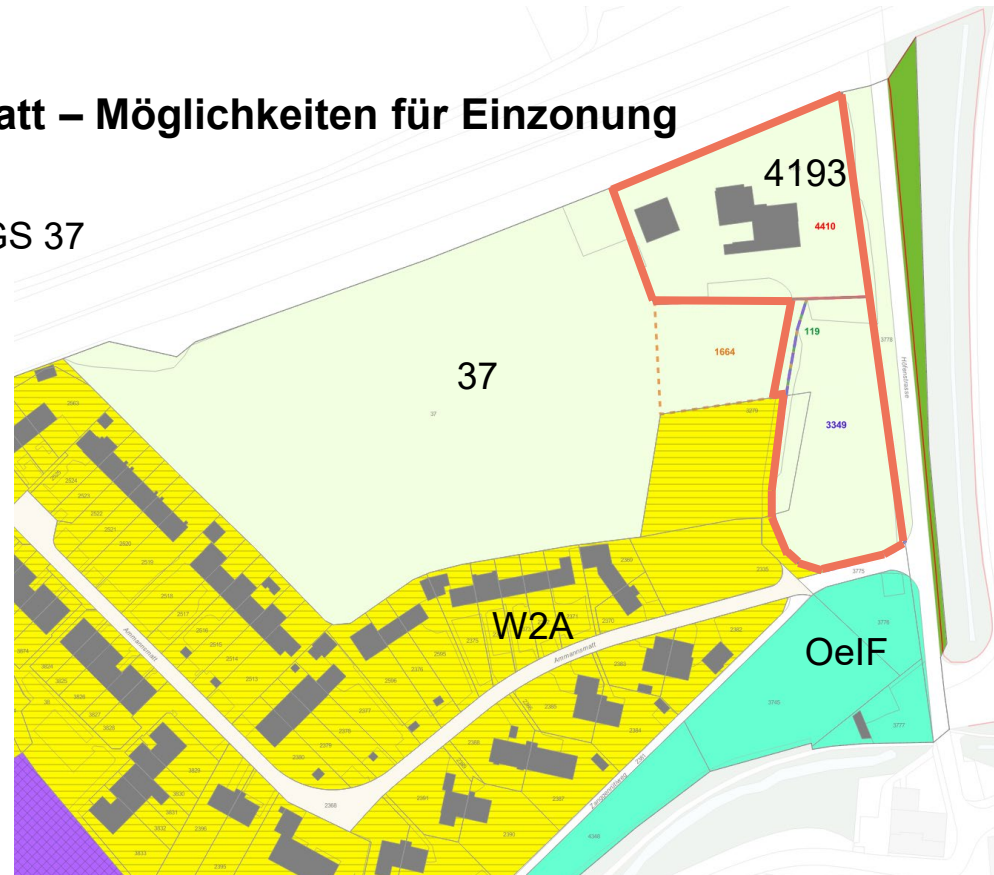


# Ortsplanungsrevision

## 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  
  2.36 ha Einzonungen (Stand SR 1.L. GGR)  
  + 0.79 ha (Ammannsmatt)  
  - 0.47 ha Auszonungen (Stand SR 1.L. GGR)  
  = **2.68 ha** → **Kontingent eingehalten**

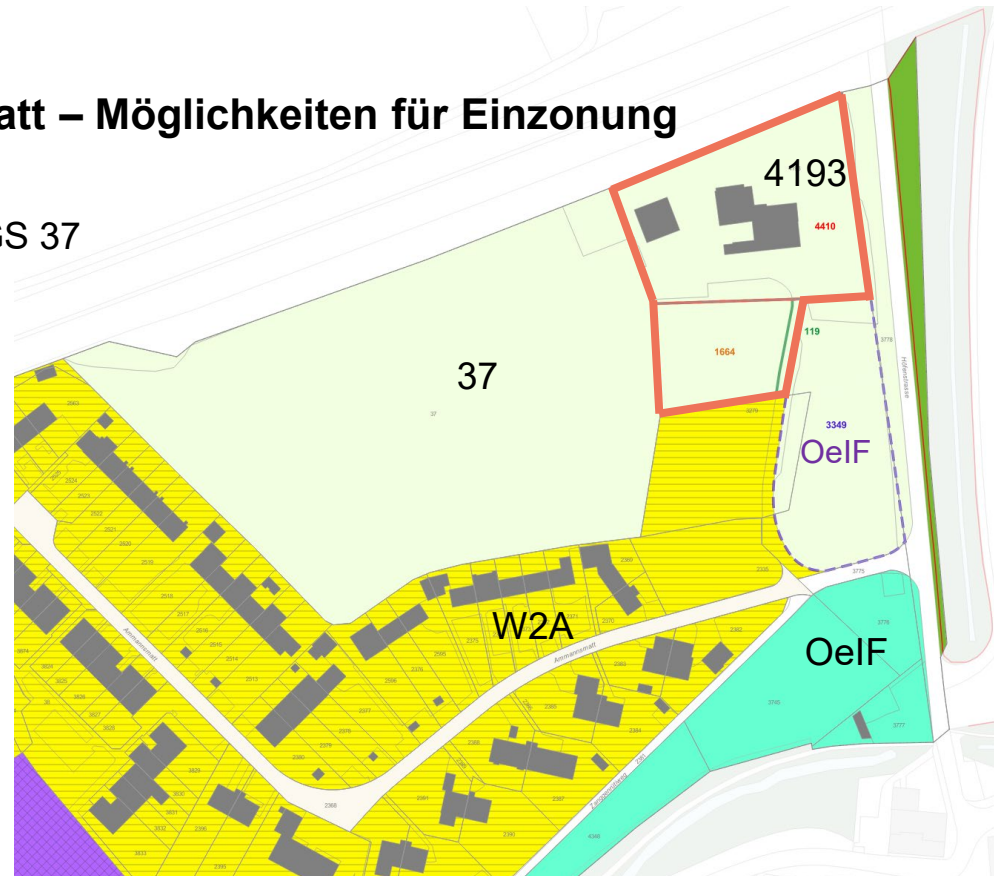


# Ortsplanungsrevision

## 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  
  2.36 ha Einzonungen (Stand SR 1.L. GGR)  
  + 0.62 ha (Ammannsmatt)  
  - 0.47 ha Auszonungen (Stand SR 1.L GGR)  
  = **2.51 ha** → **Kontingent eingehalten**



# Ortsplanungsrevision

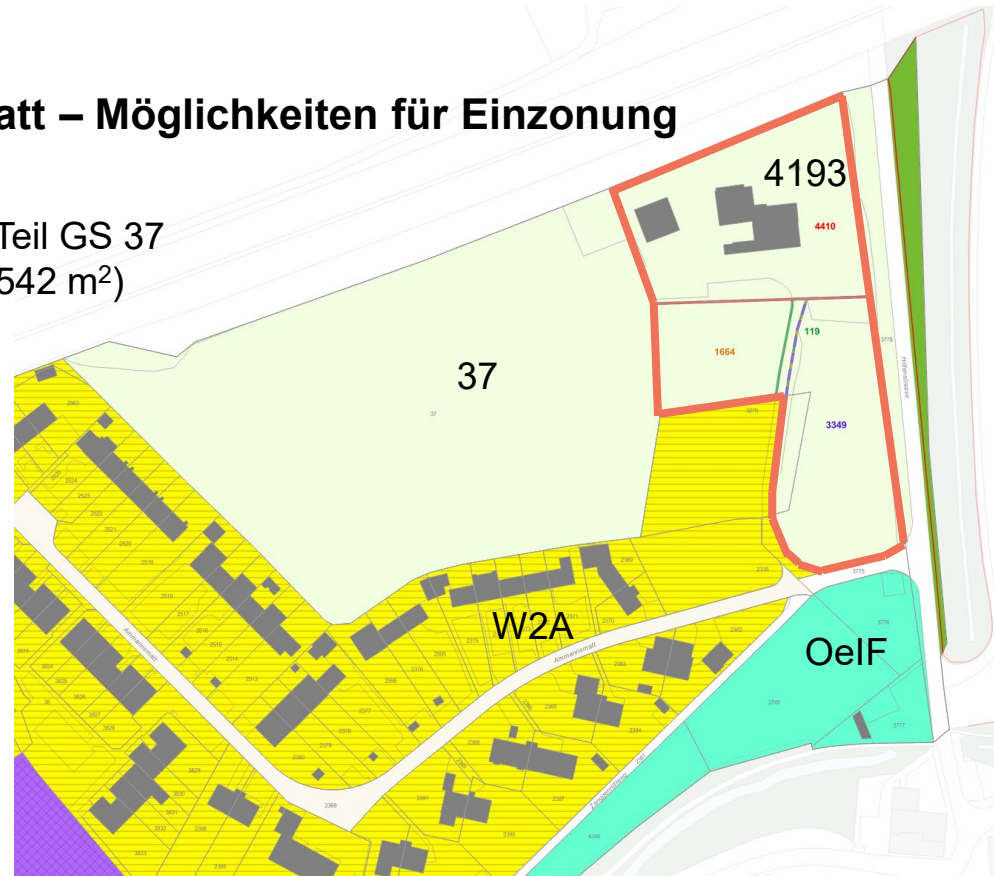
## Abklärungsauftrag

### 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  
2.36 ha Einzonungen (Stand SR 1.L. GGR)  
+ 0.95 ha (Ammannsmatt)  
- 0.47 ha Auszonungen (Stand SR 1.L. GGR)  
**= 2.84 ha → Kontingent eingehalten**

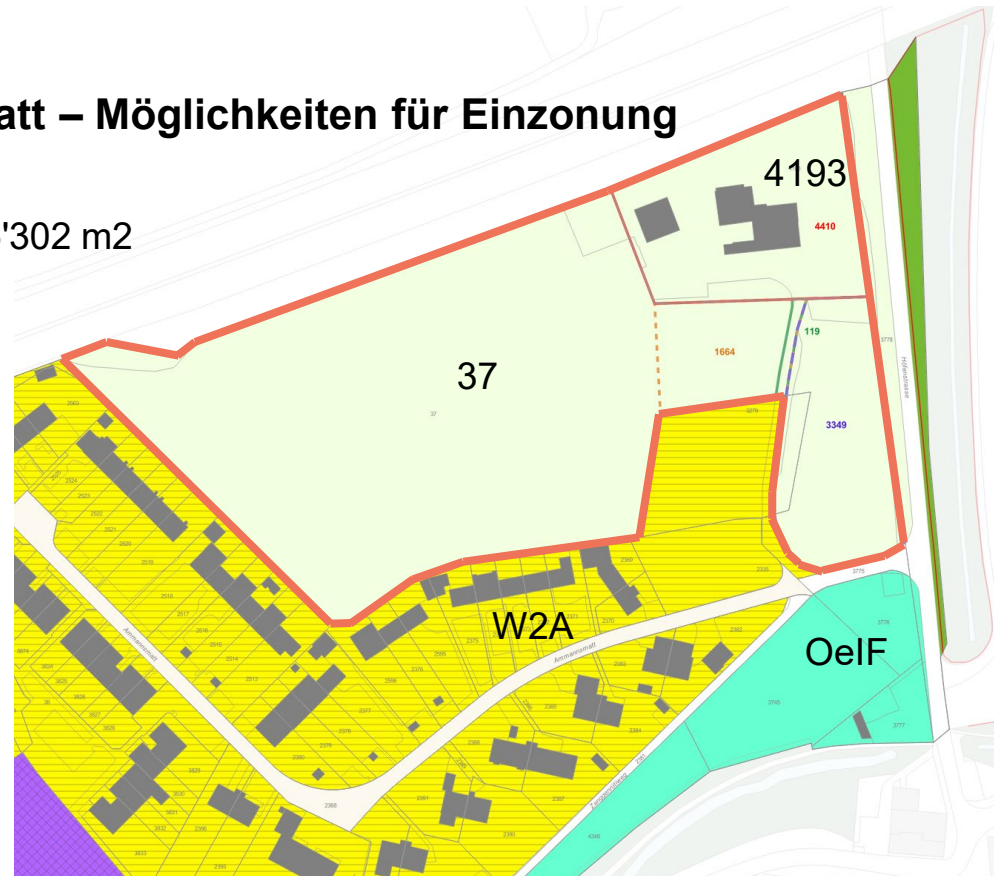


# Ortsplanungsrevision

## 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  
2.36 ha Einzonungen (Stand SR 1.L. GGR)  
+ 2.63 ha (Ammannsmatt)  
- 0.47 ha Auszonungen (Stand SR 1.L GGR)  
**= 4.52 ha → Kontingent überschritten**

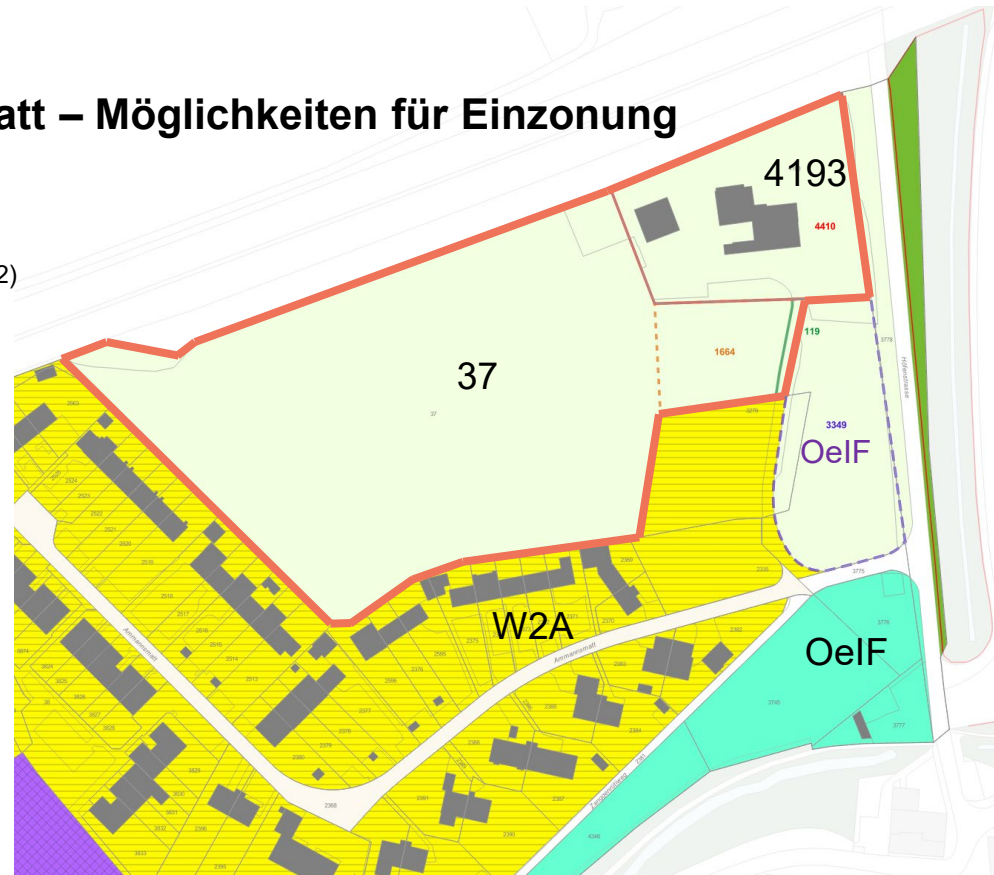


# Ortsplanungsrevision

## 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  
  2.36 ha Einzonungen (Stand SR 1.L. GGR)  
  + 2.30 ha (Ammannsmatt)  
  - 0.47 ha Auszonungen (Stand SR 1.L GGR)  
  = **4.19 ha** → **Kontingent überschritten**



# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### Zonenplan-Änderung Nr. 49, Brüschrain

- Abklären, ob sinnvoll, wenn Streifen von GS 1695 zwischen Wald und Strasse in OeIF umgezont wird.
- Streifen auf GS 1695: ca. 20 m<sup>2</sup>
- Streifen auf GS 1695 und 2194: ca. 65 m<sup>2</sup>
- Empfehlung:
  - keine Auszonung in OeIF, weil Fläche sehr klein
  - erschwert Handling für Grundeigentümer und Abt. Baubewilligung



# Ortsplanungsrevision

## Abklärungsauftrag

### §5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeIB), Abs. 2

#### Präzisierung § 5 Abs. 2 gemäss SRB 14.01.2025

Der Bau von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 29 Abs. 3 BO ist zulässig, jedoch auf maximal 30% der **insgesamt erstellten** anrechenbaren Geschossfläche beschränkt, sofern dies mit der Erfüllung der Zweckbestimmung verträglich ist.

#### Abklärung mit alters- und betagtenbezogenen Wohnformen

Alters- und betagtenbezogene Wohnformen wie Generationenwohnen sind zulässig. Der nicht alters- und betagtenbezogene Wohnanteil darf maximal 30% betragen und muss preisgünstig gemäss § 29 Abs. 3 BO sein.

# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

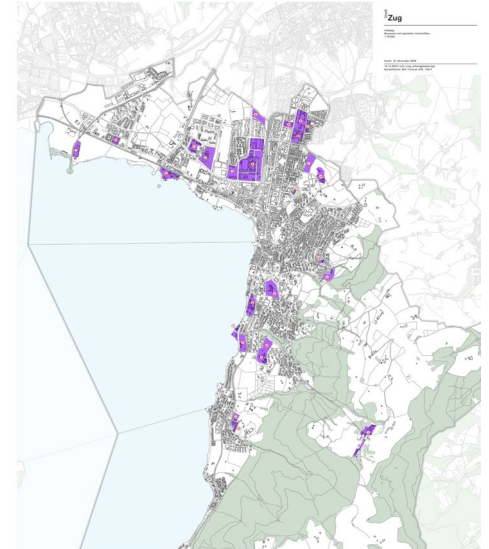
### **Erläuterungen**

# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

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

- Vorbehalt Vorprüfung → Festlegung Grundmasse für alle BsV
- Überprüfung aller BsV:
  - schwerpunktmässig betreffend Umsetzung der IVHB (neu überall Gesamthöhe) sowie Abweichung mit BBP
  - Überprüfung auf Grundlagen BBP bestehend
  - Bedeutung für das Ortsbild
  - Gebäudetypologie → BMZ statt AZ
- Betrifft BsV § 7 - § 24.

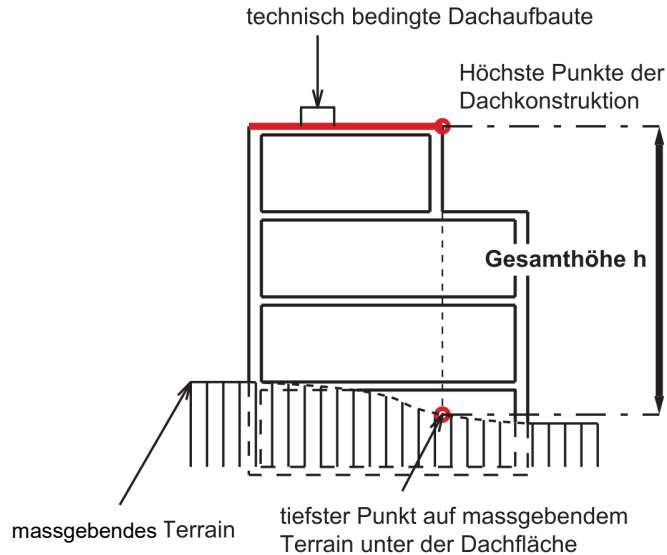


# Ortsplanungsrevision

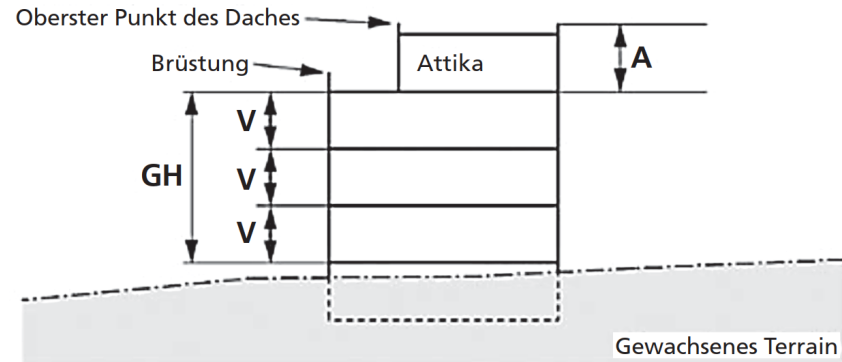
## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### Berechnung Höhe

#### Skizze IVHB Gesamthöhe



#### Skizze BO 2009 Gebäudehöhe



$V$  Zulässige Höhe der Vollgeschosse

$GH$  Gebäudehöhe

$A$  Zulässige Höhe des Attikagesosses, wenn Anzahl Vollgeschosse erreicht wird

Maximale Gebäudehöhe  $GH =$  Summe der Vollgeschosse  $V$

- - - Verlauf gewachsenes Terrain

# Ortsplanungsrevision

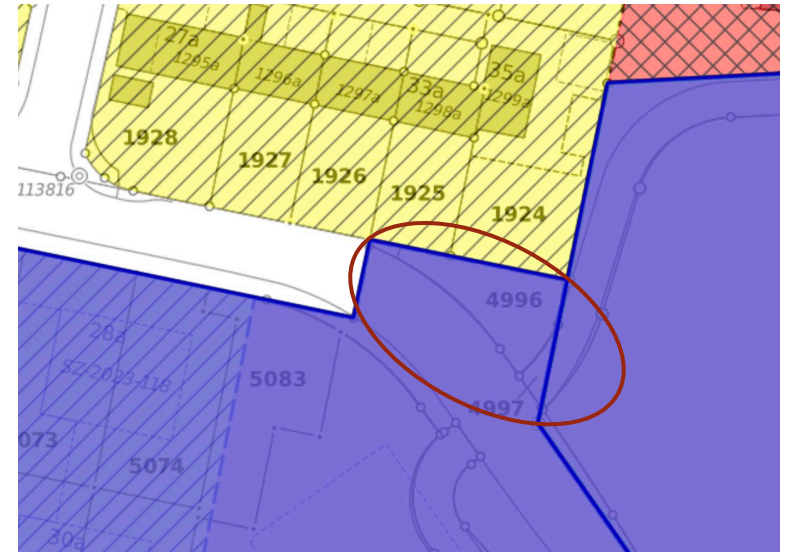
## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

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

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

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

→ BBP dürfen nur Bauzonen umfassen



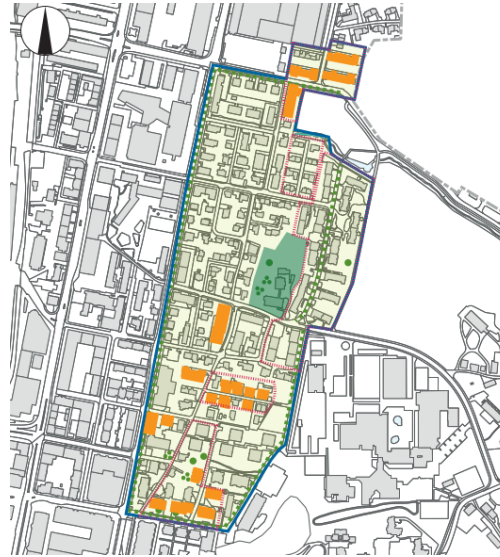
# Ortsplanungsrevision

## Behandlung Bauordnung und Zonenplan-Änderungen

### Ortsbildschutzzone



### 7 Strukturerhaltungszonen



### historisch wertvolle Gebäudegruppen & Freiräume

