

Nr. 2914.1

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Ortsplanung Stadt Zug: Revision Nutzungsplanung inklusive Gewässerraumfestlegung; 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2914.1 vom 31. März 2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2941 vom 14. Januar 2025.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an den vier ordentlichen Sitzungen vom 19. Februar, 26. Februar, 12. März und 31. März 2025 jeweils in Elfer-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Gabriela Barman, Stadtarchitektin, Abteilungsleiterin Städtebau und Planung, Delia Landtwing, Projektleiterin Stadtplanung und Adrian Moos, lic. iur., Rechtsanwalt, juristische Begleitung Nutzungsplanung. An der Sitzung vom 26. Februar 2025 zum Thema Gewässerraumfestlegung waren zudem anwesend: Kerstin Veit, Projektleiterin Stadtplanung und Fiona Mera, Fachexpertin Gewässerraumfestlegung, Suter von Känel Wild.

Aufgrund der Komplexität der Revision der Nutzungsplanung und um das Verfahren zu beschleunigen, hat die BPK im Jahr 2024 parallel zur Vorprüfung durch den Kanton Zug die Bauordnung, den Zonenplan und die Gewässerraumfestlegung an insgesamt 11 Sitzungen vorberaten: 27. Februar, 5. März, 10. April, 8. Mai, 15. Mai, 29. Mai, 12. Juni, 26. Juni, 2. Juli, 11. September und 29. Oktober 2024.

Mit den Rückmeldungen der BPK setzte sich der Stadtrat detailliert auseinander. Verschiedene Ergebnisse der Vorberatung der BPK im Jahr 2024 flossen in den Bericht und Antrag Nr. 2941 des Stadtrats vom 14. Januar 2025 ein.

III Erläuterungen der Vorlage

Die Abteilungsleiterin Städtebau und Planung und die zuständigen Projektleiterinnen sowie die externen Fachpersonen erläuterten die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

IV Beratung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

Abstimmungsergebnisse

An den vier Sitzungen der Schlussberatung waren jeweils alle Mitglieder der BPK anwesend. In den parlamentarischen Kommissionen herrscht gemäss § 19 Abs. 2 GSO (Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug) Abstimmungszwang. Die nachfolgend wiedergegebenen Abstimmungsergebnisse weisen zum Teil ein Ergebnis unter 11 Stimmen auf. Dies kam immer dann zustande, wenn sich ein Mitglied zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Raum oder im Ausstand befand. Die Beschlussfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.

Beratung und Abstimmungen

Jeder Paragraph der Bauordnung und jede Zonenplanänderung wurden beraten und anschliessend einzeln beschlossen. In den Vorbereitungssitzungen im Jahr 2024 wurden auch die Gewässer einzeln beraten. In den Abschlussitzungen im Jahr 2025 wurden nur noch die Änderungen beraten, die sich aus der Vorprüfung und aus Abklärungsaufträgen ergeben haben.

Im nachfolgenden Bericht sind die Anträge und Abstimmungen der BPK aus den Abschlussitzungen im Jahr 2025 aufgeführt.

Weitere Details sind den Präsentationen zu den Sitzungen vom 19. Februar, 26. Februar, 12. März und 31. März 2025 zu entnehmen.

Der BPK-Bericht gliedert sich wie folgt:

- A Bauordnung
- B Zonenplan
- C Zusätzliche Anträge zum Zonenplan
- D Gewässerraumfestlegung
- E Bauzonenbilanzierung

A Bauordnung

§ 1 Zweckbestimmung

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 2 Wohnzone (W)

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 3 Wohn- und Arbeitszone (WA)

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 4 Kernzonen (K)

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 5 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass § 5 Abs. 2 gestrichen wird.

Der Antrag wird mit 7:4 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Abklärungsauftrag an das Baudepartement, § 5 Abs. 2 in Varianten verständnisshalber neu zu formulieren.

Der Antrag wird stillschweigend angenommen.

Das Ergebnis des Abklärungsauftrages ist folgendes:

Das Baudepartement hat zwei Formulierungsvorschläge erarbeitet:

- Vorschlag 1: 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.*
- Vorschlag 2: 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 sein gemäss § 29 Abs. 3 BO.

Aufgrund der Abklärung wird der Formulierungsvorschlag 1 einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass im neuen Abs. 2 «anrechenbar» gestrichen wird.

Abs. 2 soll wie folgt lauten: *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.*

Der Antrag wird mit 10:1 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, bei Abs. 3 den ersten Satz zu ergänzen mit § 50 Abs. 1 BO: *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 oder andere öffentliche oder gewichtige nachbarliche Interessen verletzt werden.*

Der Antrag wird einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Das Baudepartement hat diesbezüglich Rücksprache mit der Baudirektion gehalten. Die Ergänzung kollidiert 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.

Die Änderung wird einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Abklärungsauftrag an das Baudepartement bezüglich Formulierung, wie die BPK betreffend Änderung der Zweckbestimmungen der Oel-Zonen, die in der Kompetenz des Stadtrates liegen, miteinbezogen werden kann.

Der Antrag wird mit 9:2 Stimmen angenommen.

Das Ergebnis des Abklärungsauftrages ist folgendes:

Das Baudepartement hat zwei Entscheidungsvarianten eruiert:

- 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.

Aufgrund der Abklärung wird Variante a) mit 6:5 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass die Zweckbestimmungen weiterhin als Anhang in der Bauordnung bleiben.

Der Antrag wird mit 6:5 Stimmen abgelehnt.

Die Bestimmung § 5 wird mit Änderungen einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 6 Preisgünstiger Wohnungsbau

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, Abs. 1 wie folgt zu ändern: *In dieser Bauzone ist ein Anteil von mindestens 50 % für den Bau von preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen bestimmt.*

Der Antrag wurde mit 8:3 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 2 mit Bst. f) Räämatt, Grundmasse W2 mit AZ 0.5 ergänzt wird. Das genaue Grundmass ist durch das Baudepartement zu berechnen. Die Änderung wirkt sich auch auf die Zonenplanänderung Nr. 65 aus.

Der Antrag wird mit 10:1 Stimmen angenommen.

Das Ergebnis des Abklärungsauftrages ist folgendes:

Das Baudepartement hat aufgrund der Überprüfung der W1-Zonen für das Gebiet Räämatt eine Aufzonung der Zone W1 in W2A vorgeschlagen. Für die BsV preisgünstiger Wohnraum mit Grundmass W2A erhöht sich die AZ von 0.4 aufgrund des Zuschlags von 10% bei diesen BsV auf 0.44. Als Alternative kommt die Aufzonung in die Zone W2B mit einer AZ von 0.55 (0.5 + 10 %) in Frage. Massgebend diesbezüglich ist § 18 Abs. 4 PBG, wonach Aufzonungen von einer Fläche von mehr als 5'000m² maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig sind. Dies wurde geprüft mit dem Ergebnis, dass mit der Zone W2B die vollen 50% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum genutzt werden könnten. Mit der Zone W2A hingegen bildet die Mehrausnützung gemäss § 18 Abs. 4 PBG das Maximum für preisgünstigen Wohnraum und es ist ein entsprechender Zusatz in der Bauordnung notwendig.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass das Gebiet f) Räämatt in die BsV preisgünstiger Wohnraum mit Grundmass W2B umgezont wird.

Der Antrag wird mit 6:5 Stimmen abgelehnt. Somit gilt das die BsV preisgünstiger Wohnraum mit Grundmass W2A.

Die BPK stellt den Abklärungsauftrag an das Baudepartement für die Neuformulierung / Ergänzung in der Bauordnung aufgrund des Grundmasses W2A, da die Mehrausnutzung gemäss § 18 Abs. 4 PBG das Maximum für preisgünstigen Wohnraum bildet.

Das Baudepartement schlägt folgende Formulierung für die Absätze 1 und 2 vor:

¹ *In dieser Bauzone ist ein Anteil der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau bestimmt.*

² *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) Rābmatt	Bauzone W2A	AZ 0.44	Anteil pg. Wohnungsbau 43%

Hinweis zur Tabelle: Die von der BPK beantragte BsV für preisgünstigen Wohnraum Ammannsmatt (siehe C Zusätzliche Anträge zum Zonenplan) ist hier noch nicht aufgeführt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass die Tabelle in Abs. 2 in der vierten Spalte wie folgt angepasst wird, damit dieser mit dem ursprünglichen Abs. 1 übereinstimmt: *Anteil pg. Wohnungsbau mind. XX %.*

Der Antrag wird einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass in Abs. 2 das Gebiet g) Ammannsmatt mit Grundmass WA2 aufgenommen wird. Siehe auch zusätzliche Zonenplanänderung Ammannsmatt (Grundstücke Nrn. 37 und 4193).

Der Antrag wird mit 10:1 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass in Abs. 4 «orientiert» gestrichen wird. Abs. 4 soll wie folgt lauten: *Die höchstzulässigen Anfangsmietzinse werden vom Stadtrat festgelegt und publiziert.*

Dabei ~~orientiert er sich unter anderem an den~~ sind die eidgenössischen und kantonalen Wohnbauförderungsgesetze massgebend.

Der Antrag wird mit 8:3 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag zu § 6, dass die «Zug-First-Klausel» gemäss § 29 Abs. 9 in § 6 integriert wird.

Der Antrag wird mit 8:1 Stimmen angenommen (zwei Mitglieder haben die Sitzung früher verlassen).

Das Baudepartement schlägt an der nächsten Sitzung folgende Formulierung vor: *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.*

Die Änderung wird mit 8:3 Stimmen angenommen.

Die Bestimmung § 6 wird mit Änderungen mit 8:3 Stimmen angenommen.

§ 7 Zugerberg

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 8 Choller

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass in Abs. 1 der rote Teil gestrichen wird. Abs. 1 soll wie folgt lauten: *Diese Bauzone ist für den bestehenden Wohnbau sowie für den holzverarbeitenden Betrieb bestimmt. Die Nutzung der bestehenden Gewerbebauten als stilles Lager ist zulässig. Die Nutzung als stilles Lager wird mit der Realisierung von Erweiterungsbauten hinfällig.*

Der Antrag wird mit 6:5 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass ein neuer Abs. 3 eingeführt wird, der wie folgt lautet: *Bei der Aufgabe des holzverarbeitenden Betriebes ist die Zonenfläche im dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Zonenfremde Bauten sind zurückzubauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Der Stadtrat legt dafür eine angemessene Frist fest.*

Der Antrag wird mit 6:5 Stimmen abgelehnt.

Die Bestimmung § 8 wird ohne Änderungen mit 7:4 Stimmen angenommen.

§ 9 Landis+Gyr

Ein Kommissionsmitglied stellt den Abklärungsauftrag an das Baudepartement zu prüfen, wieso die Baumassen-Erhöhung aufgrund der neuen Berechnung nach IVHB bei Landis+Gyr 15 % beträgt und beim Technologiecluster 10 %.

Der Abklärungsantrag wird stillschweigend angenommen.

Das Ergebnis des Abklärungsauftrages ist folgendes:

Landis+Gyr:

- Grundmasse als Richtwert; Bebauungsplan ermöglicht Abweichung von Grundmassen
- Bebauungsplan ist in Erarbeitung
- Nutzungen: Dienstleistungen, Wohnen → Gebäudetypologie: kleinteiliger, mehr Fassadenabwicklung
- Berechnung zur Baumasse liegt vor. Anteil Aussenwände beträgt je nach Gebäudegrösse zwischen 10% und 18%. Erhöhung der Baumasse um 15% als Mittelwert (Erhöhung BMZ von
- 9.0 auf 10.35)

Technologiecluster:

- Grundmasse als zwingend einzuhaltende Eckwerte mit plafonierendem Charakter; Bebauungsplan ermöglicht keine Abweichung von Grundmassen
- Rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegend mit Richtprojekt in drei Szenarien für schrittweise, flexible Transformation des Areals
- Nutzungen: Produktion und Logistik als Hauptnutzung; zusätzlich Wohnen, Dienstleistung und Quartiersversorgung → Gebäudetypologie: v.a. Industriehallen und Gewerbebauten
- Berechnung der drei Szenarien vorhanden. Erhöhung der Baumasse durch Anrechnung der Aussenwände beträgt rund 8%. Erhöhung der Baumasse um 10% (Erhöhung Baumasse von 990'000 m³ auf 1'090'000 m³)

Das Ergebnis des Abklärungsauftrages wird zur Kenntnis genommen.

Die Bestimmung § 9 wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 10 Technologiecluster Zug (Teilgebiete A-C)

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 11 Lüssi

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 12 Metallstrasse

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, § 12 zu streichen und das Gebiet der Zone OeIB zuzuweisen.

Der Antrag wird mit 7:4 Stimmen abgelehnt.

Die Bestimmung § 12 wird ohne Änderung mit 7:4 Stimmen angenommen.

Das Baudepartement weist an der Kommissionssitzung vom 31. März 2025 auf folgendes hin: Der Kanton beabsichtigt die Streichung des Eintrags der Umfahrung Zug im kantonalen Richtplan. Im Stand der Bauordnung, der vom Stadtrat am 14. Januar 2025 z.H. der 1. Lesung GGR verabschiedet worden ist, wurde bei § 12 von der Streichung des Eintrags zur Umfahrung Zug ausgegangen. In der Mitwirkung zur Anpassung des kantonalen Richtplans, welche von Januar bis März 2025 dauerte, beantragte der Stadtrat beim Kanton, auf die Streichung der Umfahrung Zug zu verzichten, weil er die Streichung des Richtplaneintrags zum jetzigen Zeitpunkt ohne alternative Umfahrungslösung nicht als zielführend erachtet. Mindestens die Portalbereiche seien weiterhin im Richtplan zu belassen. Die Abstimmung im Kantonsrat ist pendent. Falls der Richtplaneintrag nicht gestrichen wird, ist § 12 anzupassen.

Die Kommissionsmitglieder nehmen den Hinweis zur Kenntnis.

§ 13 Zurlaubenhof

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag mit 10:1 Stimmen angenommen.

§ 14 Areal Altes Kantonsspital

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 15 Salesianum

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 16 Meisenberg

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag zur Bereinigung eines redaktionellen Fehlers in Abs. 3. Der Absatz wird am Ende mit «ohne Abweichungsmöglichkeiten» ergänzt.

Der Antrag wird einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Die Bestimmung § 16 wird mit Änderung einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 17 Rötelberg

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 18 Hertizentrum

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 19 Herti II

Ein Kommissionsmitglied ist im Ausstand.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 2 wie folgt angepasst wird: *Das Geviert Herti II soll in der Struktur und im Erscheinungsbild als Grosswohnsiedlung mit zentralem Freiraum mit **qualitätsvollen Aussenräumen** erhalten bleiben.*

Der Antrag wird mit 7:3 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 4 Bst. a) wie folgt angepasst wird: *Allfällige Ersatz**neubauten** haben sich optimal in den ortsbaulichen und landschaftlichen ~~sowie~~ architektonischen Kontext des Gevierts Herti II ~~selber und im Weiteren des gesamten Herti-Quartiers~~ einzuordnen.*

Der Antrag wird mit 6:4 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 4 Bst. c) wie folgt angepasst wird: *Geringfügige ~~Volumenvergrößerungen von untergeordneter Grösse sind möglich. Dabei muss sich ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Ergebnis ergeben und es dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.~~*

Volumenvergrößerungen bis maximal 20 Prozent sind zulässig, soweit sich ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch gutes Ergebnis ergibt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Der Antrag wird mit 7:3 Stimmen abgelehnt.

Die Bestimmung § 19 wird mit Änderung mit 9:1 Stimmen angenommen.

§ 20 Chamer Fussweg

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 3 wie folgt angepasst wird: *Die Grünflächenziffer beträgt 70 %. Der Stadtrat kann **auf der Grundlage einer Interessenabwägung** die Grünflächenziffer bis auf 50 % reduzieren, wenn eine Gartenanlage mit hoher landschaftlicher Qualität realisiert wird, die die charakteristische Durchgrünung stärkt.*

Der Antrag wird mit 9:2 Stimmen abgelehnt.

Die Bestimmung § 20 wird ohne Änderung einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 21 Waldhof

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 2 wie folgt angepasst wird: *Es gelten mit Ausnahme der Grünflächenziffer nach Abs. 3 die Grundmasse der Zone ~~W2A~~ **W2B** ohne Abweichungsmöglichkeiten.*

Der Antrag wird mit 6:4 Stimmen abgelehnt.

Die Bestimmung § 21 wird ohne Änderung mit 9:1 Stimmen angenommen.

§ 22 Fridbach

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

§ 23 Areal Altes Gaswerk

Ein Kommissionsmitglied stellt folgenden Abklärungsauftrag an das Baudepartement: Gemäss Initiativtext ist das Areal Altes Gaswerk für öffentliche Nutzungen und den preisgünstigen Wohnungsbau vorzusehen. Das heisst, dass 100% des Wohnraums als preisgünstigen Wohnraum zu realisieren sind. Entsprechend ist Abs. 3 zu prüfen und ggf. anzupassen.

Der Antrag wird stillschweigend angenommen.

Das Baudepartement schlägt aufgrund des Abklärungsauftrages folgende Änderungen zu § 23 vor:
Der Abs. 1 soll wie folgt ergänzt werden: *Diese Bauzone ist für **preisgünstiges** Wohnen, Dienstleistungen sowie öffentliche Nutzungen wie Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Kulturstätten, Quartiernutzung, etc. bestimmt.*

Der Abs. 3 ist entsprechend zu streichen: ~~*Mindestens 40 % der neu erstellten Wohnfläche ist als preisgünstiger Wohnraum gemäss § 29 Abs. 3 BO zu erstellen.*~~

Die Bestimmung § 23 wird mit Änderungen einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 24 Oberwil Ost

Ein Kommissionsmitglied ist im Ausstand.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass der letzte Satz von Abs. 1 wie folgt geändert wird:
~~*Davon sind mindestens 70 % **Diese sind** als preisgünstige Wohnungen gemäss § 29 Abs. 3 BO zu erstellen.*~~

Der Antrag wird mit 7:2 Stimmen abgelehnt.

Das Baudepartement weist an der Kommissionssitzung vom 31. März 2025 darauf hin, dass das Grundmass von § 24 anzupassen ist, weil das Gebäude der Stiftung Phönix auf dem Grundstück Nr. 5000 vier Vollgeschosse hat. Es wird daher vorgeschlagen, Abs. 2 wie folgt anzupassen: Es gelten die Grundmasse der Zone ~~W3~~ **W4**.

Die Bestimmung § 24 wird mit Änderung mit 9:1 Stimmen angenommen.

§ 25 Masse für die Einzelbauweise

Ein Kommissionsmitglied stellt folgenden Abklärungsauftrag an das Baudepartement: Die Tabelle in der Spalte Gesamthöhe enthält keinen Wert. Falls es möglich ist, dass gewerblich genutzte 4.5m hohe Vollgeschosse in der Wohnzone erlaubt sind, ist zu prüfen, ob ein Wert bezüglich Gesamthöhe in der Tabelle festgelegt wird.

Das Ergebnis des Abklärungsauftrages ist folgendes:

Mit der aktuellen Regelung in Verbindung mit § 33 neu 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). Das Baudepartement schlägt folgende Ergänzung als Fussnote zu § 25 vor:
In den Zonen W1, W2A, W2B, W2C, W3 und W4 beträgt die Geschosshöhe in allen Vollgeschossen höchstens 3.20 m.

Die Änderung wird einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, die Grünflächenziffer in den Wohnzonen 1 bis 4 von 40 % auf 30 % zu senken.

Der Antrag wird mit 6:4 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, die AZ der Wohnzone 1 von 0.25 auf 0.3 zu erhöhen.
Der Antrag wird mit 9:1 Stimmen abgelehnt.

Die Bestimmung § 25 wird ohne Änderung mit 8:2 Stimmen angenommen.

§ 26 Bebauungsplanpflicht

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, Abs. 2 zu streichen.

Der Antrag wird mit 8:2 Stimmen angenommen.

Die Bestimmung § 26 wird mit Änderung einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

§ 27 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

§ 28 Erdgeschossnutzung Baarerstrasse

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

§ 29 Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 2 wie folgt geändert wird, damit der Wortlaut analog zum § 18 Abs. 4 PBG ist: *In den in Verdichtungsgebieten liegenden Wohn- und Mischzonen ist beim Erlass ordentlicher Bebauungspläne sowie bei Um- und Aufzonungen **von einer Fläche** von mehr als 5'000 m² preisgünstiger Wohnraum von mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen jedoch maximal im Umfang der Mehrausnutzung bereitzustellen.*

Der Antrag wird mit 9:1 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 3 Bst. d) gemäss Initiativtext wie folgt anzupassen ist: *Sie stehen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die dem Prinzip der Kostenmiete **ohne Gewinnabsichten** verpflichtet sind.*

Der Antrag wird mit 7:3 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 6 wie folgt geändert wird: *Anstelle von preisgünstigem Wohnraum kann in besonderen Fällen, ~~insbesondere~~ wenn dies aus Immissionsgründen oder städtebaulich geboten ist, im Erd- bzw. Sockelgeschoss preisgünstiger Gewerberaum für das auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichtete Kleingewerbe geschaffen werden.*

Der Antrag wird mit 8:2 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, Abs. 7 zu streichen.

Der Antrag wird mit 9:1 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 9 wie folgt geändert wird: *Der Stadtrat ~~kann erlässt~~ Vorschriften ~~erlassen~~ über die Belegung und die Bevorzugung von ~~seit über 10 Jahren in der Stadt Zug wohnhaften~~ Personen **mit Bezug zur Stadt Zug** bei der Vermietung preisgünstiger Wohnungen. **Einzelheiten sind in einer Verordnung zu regeln.***

Der Antrag wird mit 8:2 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 9 wie folgt geändert wird: *Der Stadtrat kann Vorschriften erlassen über die Belegung und die Bevorzugung von ~~seit~~ **während** über 10 Jahren in der Stadt Zug wohnhaften Personen bei der Vermietung preisgünstiger Wohnungen.*

Der Antrag wird einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

Das Baudepartement schlägt an der nächsten Sitzung eine leichte Umformulierung von Abs. 9 vor: *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.

Der Vorschlag wird mit 8:3 Stimmen angenommen.

Die Bestimmung § 29 wird mit Änderungen mit 8:3 Stimmen angenommen.

§ 30 Hochhäuser

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

§ 31 Zwischennutzungen

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

§ 32 Landwirtschaftszone (L)

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

§ 33 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF)

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

§ 34 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE)

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

§ 35 Allgemeine Bestimmungen

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 36 Zone für Familiengärten und Freizeitanlagen (UeFa)

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 1 wie folgt ergänzt wird: *Diese Zone ist für Klein- und Gemeinschaftsgärten, Spielplätze und Freizeitanlagen bestimmt. Dem Zonenzweck entsprechende gemeinschaftliche Bauten, Gartenhäuschen und Anlagen sind zulässig.*

Der Antrag wird mit 10:1 Stimme angenommen.

Die Bestimmung wird mit Änderung einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 37 Zone für Reitsport (UeRs)

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 38 Zone für Bootsstationierung (UeBo)

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag mit 10:1 Stimmen angenommen.

§ 39 Zone Brüggli (UeBr)

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 40 Ortsbildschutzzone

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 41 Strukturerhaltungszone

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 4 Bst. b wie folgt geändert wird: *der Stadtrat kann den Abbruch und Ersatzneubau bewilligen, wenn das **Einzelobjekt** für das Ortsbild unwichtig oder es unzumutbar ist, die Bausubstanz zu erhalten.*

Der Antrag wird einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Die Bestimmung wird mit Änderung mit 10:1 Stimmen angenommen.

§ 42 Zone archäologischer Fundstätten

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 43 Landschaftsschutzzone

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 44 Gemeindliche Naturschutzzone

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 45 Zone für Gewässerraum

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 46 Einordnung

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass die § 24, § 25 und § 26 zu Terrainveränderungen inklusive Skizze im Anhang von der Bauordnung 2009 in die neue Bauordnung übernommen werden. Der Antrag wird mit 10:1 Stimmen angenommen.

Die Bestimmung § 46 wird ohne Änderungsantrag mit 10:1 Stimmen angenommen.

§ 47 Stadtbildkommission

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 48 Wohnanteil

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 49 Besondere Abstände

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 50 Näherbau / Zusammenbau

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 51 Parkierung

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 52 Autoarmes Wohnen und Arbeiten

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 2 wie folgt geändert wird: *Eine Befreiung setzt eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundeigentümerschaft und der Stadt Zug voraus, mit welcher die Einzelheiten geregelt und die nachträglich allenfalls notwendige Erstellung der Abstellplätze gesichert werden* **welche in einem Mobilitätskonzept geregelt ist.**

Der Antrag wird mit 6:5 Stimmen angenommen.

Die Bestimmung wird mit Änderung mit 6:5 Stimmen angenommen.

Das Baudepartement präzisiert im Nachgang die Formulierung von Abs. 2 wie folgt: *Eine Befreiung setzt eine **auf einem Mobilitätskonzept basierende** entsprechende Vereinbarung zwischen*

Grundeigentümerschaft und der Stadt Zug voraus, mit welcher die Einzelheiten geregelt und die nachträglich allenfalls notwendige Erstellung der Abstellplätze gesichert werden.

§ 53 Hindernisfreies Bauen

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag mit 7:4 Stimmen abgelehnt.

Das Baudepartement weist darauf hin, dass somit die übergeordnete kantonale Regelung gemäss § 10a Abs. 2 PBG gilt: *Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten müssen die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein.*

§ 54 Spiel- und Freiflächen

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass in Abs. 1 die Wohneinheiten gemäss Bestimmung in der Bauordnung 2009 angepasst werden: *Bei Mehrfamilienhäusern mit ~~acht~~ **sechs** und mehr Wohneinheiten hat die Bauherrschaft hinreichend kindgerechte Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Der Stadtrat legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freiflächen oder beides zu erstellen sind.*

Der Antrag wird mit 9:2 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 1 wie folgt geändert wird: *Bei Mehrfamilienhäusern ~~mit acht und mehr Wohneinheiten~~ hat die Bauherrschaft hinreichend kindgerechte Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Der Stadtrat legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freiflächen oder beides zu erstellen sind.*

Der Antrag wird mit 9:2 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass die Absätze 4 und 5 gestrichen werden.

Der Antrag wird mit 9:2 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied macht den redaktionellen Hinweis z.H. des Baudepartements, dass in Abs. 2 Grün- und Freiflächenziffer steht, obwohl es keine Freiflächenziffer gibt. 'Freiflächenziffer' ist zu streichen. Abs. 2 ist wie folgt anzupassen: *Die Grösse der Spiel- und/oder Freiflächen muss insgesamt mindestens 15 % der anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) betragen. Die Spiel- und/oder Freiflächen dürfen in Zonen mit einer Grün- ~~bzw.~~ Freiflächenziffer an diese angerechnet werden.*

Der Antrag wird stillschweigend angenommen.

Die Bestimmung § 54 wird mit Änderung mit 9:2 Stimmen angenommen.

§ 55 Quartierfreiräume

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass der Abs. 1 wie folgt geändert wird und ein zusätzlicher Abs. 2 eingefügt wird:

¹ *In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen gemäss § 54 BO öffentlich zugängliche, zusammenhängende Quartierfreiräume von mindestens 5 % der anzurechnenden Landfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) auszuscheiden ~~und attraktiv zu gestalten.~~*

^{2neu} **Die Quartierfreiräume sind attraktiv und aufenthaltsfreundlich zu gestalten sowie angemessen zu begrünen.**

Der Antrag wurde mit 9:2 Stimmen angenommen.

Die Bestimmung wird mit Änderung mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 56 Aussichtsschutz mit Anhang 1

Die Kommissionsmitglieder geben dem Baudepartement den Auftrag, für die 1. öffentliche Auflage die Aussichtspunkte im Anhang 1 mit Fotos zu ergänzen, analog zur Bauordnung 2009.

Das Baudepartement nimmt den Auftrag entgegen.

Die Bestimmung § 56 sowie der Anhang 1 werden mit Änderung mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 57 Lärmschutz

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 58 Grünflächen und Strassenraum

Ein Kommissionsmitglied beantragt die Streichung von Abs. 2: ~~In begründeten Fällen kann der Stadtrat in Bezug auf die Einhaltung der Grünflächenziffer Erleichterung gewähren, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies nicht zulassen oder andere adäquate ökologische Massnahmen getroffen werden.~~

Der Antrag wird mit 8:3 Stimmen abgelehnt.

Die Bestimmung § 58 wird ohne Änderung mit 10:1 Stimmen angenommen.

§ 59 Ökologische Ausgestaltung

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass § 59 gemäss § 53 der Fassung des Stadtrates vom 30. April 2024 z.H. der kantonalen Vorprüfung geändert wird.

Der Antrag wird mit 7:4 Stimmen abgelehnt, da die BPK an der informellen 1. Lesung das Baudepartement beauftragt hat, den gesamten § 58 zu überarbeiten.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass Abs. 3 wie folgt geändert wird: *Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 2 ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Wurzelräume vorzusehen. Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst mit sicherfähigen Belägen zu gestalten **über die Schulter zu entwässern.***

Der Antrag wird mit 6:5 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, Abs. 5 zu streichen.

Der Antrag wird mit 10:1 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass ein neuer Absatz gemäss § 53 Abs. 6 der Fassung des Stadtrates vom 30. April 2024 z.H. der kantonalen Vorprüfung mit folgendem Inhalt eingeführt wird: *Der Stadtrat fördert die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saatmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.*

Der Antrag wird mit 7:4 Stimmen angenommen.

Die Bestimmung § 59 wird mit Änderungen mit 9:2 Stimmen angenommen.

§ 60 Dächer und Fassaden

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag mit 10:1 Stimmen angenommen.

§ 61 Untergeschosse

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 62 Terrassenhäuser

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 63 Gebühren

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 64 Übergangsrecht

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 65 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

§ 66 Inkrafttreten

Die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Aufhebung bisherige Bestimmungen (Planungsbericht Kap. 15)

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, § 30 Naturobjekte inklusive Anhang 3 der Bauordnung 2009 nicht aufzuheben. Nach Rücksprache mit dem Kanton gibt es nicht nur kantonale Naturobjekte, sondern auch kommunale. Das Mitglied schlägt vor, den § 30 der Bauordnung 2009 in der neuen Bauordnung aufzunehmen und die Naturobjekte gemäss Anhang 3 zu prüfen und zu bereinigen. Das Baudepartement weist der Information halber darauf hin, dass die Abteilung Tiefbau ebenfalls Rücksprache mit dem Kanton gehalten hat und die Information erhalten hat, dass es sich nur um kantonale Naturobjekte handelt und diese daher nicht in der Bauordnung abgebildet werden müssen. Der Antrag wird mit 6:5 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass hilfreiche Skizzen zur Messweise aus der Bauordnung 2009 in die neue Bauordnung übernommen werden.
Der Antrag wird stillschweigend angenommen.

Das Kapitel 15 «Aufhebung bisheriger Bestimmungen» des Planungsberichts wird einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

B Zonenplan

Hinweis: Die Nummerierung der Zonenplanänderungen verläuft von Norden nach Süden. Die Zonenplanänderungen sind nachfolgend jedoch thematisch gegliedert, gemäss ihrer Zugehörigkeit zu den Paragrafen der Bauordnung und damit in der Abfolge der Beratung in der BPK.

Zonenplanänderung Nr. 12

Ein Kommissionsmitglied ist im Ausstand.

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 13

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 59

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 66

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 67

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 65

Gemäss Änderung § 6 in der Bauordnung, wird die Zonenplanänderung Nr. 65 anstatt in die W2A in die BsV preisgünstiger Wohnraum mit Grundmass W2A umgezont. Entsprechend wird die Änderung der Zonenplanänderung Nr. 65 ebenfalls einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Es erfolgt der Hinweis, dass die Grundeigentümer im Rahmen der 1. Öffentlichen Auflage auf die Änderungen aufmerksam gemacht werden können.

Zonenplanänderung Nr. 49

Ein Kommissionsmitglied stellt den Abklärungsauftrag an das Baudepartement, zu überprüfen, ob es sinnvoll ist, den Streifen zwischen der Strasse und dem Wald auf Grundstück Nr. 1695 und ggf. auf Grundstück Nr. 2194 in die OeIF auszuzonen.

Die Abklärung ergab, dass der Streifen eine Fläche von 20 m² bzw. 65 m² umfasst. Das Baudepartement empfiehlt keine Auszonung in die Zone OeIF, da es sich um sehr kleine Flächen handelt. Dies würde die Handhabung sowohl für die Grundeigentümer als auch für die Abteilung Baubewilligung erschweren.

Die Abklärung wurde zur Kenntnis genommen.

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 50

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 56

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 57

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 23

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 35

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 31

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, das Grundstück Nr. 632 in der Zone OeIB zu belassen. Der Antrag wird mit 9:2 Stimmen abgelehnt.

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderung mit 9:2 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 42

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 24

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 11

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 25

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 1

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 20

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 43

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 40

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 60

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 2

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 30

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 17

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag mit 10:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr.19

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag mit 10:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 32

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 78

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 38

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, den Teil im Bahnareal (Grundstück Nr. 747) in die Zone OeE auszuzonen anstatt in die OeB umzuzonen.

Der Antrag wird mit 9:2 Stimmen abgelehnt.

Die Zonenplanänderung Nr. 38 wird ohne Änderung einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 14

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 44

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 41

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, den Teil des Grundstücks Nr. 1310, der heute der Zone OeF zugewiesen ist, in die Zone OeE anstatt in die Zone OeB zu überführen.

Der Antrag wird mit 8:3 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, den Parkteil nordöstlich des Weges, der in der OeB liegt, zusätzlich in die Zone OeE auszuzonen.

Der Antrag wird mit 7:4 Stimmen abgelehnt.

Die Zonenplanänderung Nr. 41 wird mit Änderung mit 8:3 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 5

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 18

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 26

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 64

Ein Kommissionsmitglied ist im Ausstand.

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 51

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag mit 10:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 28

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass die Einzonung so reduziert wird, dass die energetische Sanierung der Scheune ermöglicht wird und die beiden Erschliessungen innerhalb der Bauzone liegen.

Der Antrag wird einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Die Zonenplanänderung Nr. 28 wird mit Änderung einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 83

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag mit 10:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 10

Ein Kommissionsmitglied ist im Ausstand.

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 9

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 46

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag 9:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 54

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 82

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 84

Ein Kommissionsmitglied ist im Ausstand.

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag mit 7:2 Stimmen angenommen.

Änderung der Überlagerung Bebauungsplanpflicht (Planungsbericht Kap. 30, S. 133)

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 10:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 58

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 37

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 52

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 79

Das Baudepartement weist darauf hin, dass das Grundstück Nr. 4996 im Bebauungsplanperimeter Nr. 7088 Lüssi Göbli liegt. Ein Bebauungsplan darf nur Bauzonen umfassen. Daher ist die Auszonung in die Nicht-Bauzone OeIF nicht zulässig. Die Zonenplanänderung Nr. 79 wird zurückgezogen.

Der Streichung der Zonenplanänderung Nr. 79 wird mit 8:1 Stimmen zugestimmt.

Zonenplanänderung Nr. 53

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 29

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 36

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 48

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 63

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 16

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag mit 10:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 6

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag mit 10:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 8

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass die Fläche südwestlich des Weges auf dem Grundstück Nr. 3741 in der Landwirtschaftszone belassen wird.

Der Antrag wird mit 7:4 Stimmen abgelehnt.

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderung mit 10:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 61

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag auf Nichtumzonung in die Zone für Reitsport, weil sich der Standort aufgrund der Lage zwischen Dorf und Berg für das Ausreiten nicht eignet, die Zufahrt via Nadelöhr der SBB-Unterführung oder via Mülimatt hinter dem Seniorenzentrum Mülimatt, die von Senioren und Schulkindern benützt wird, nicht eignet, das Gebiet in der Landschaftsschutzzone liegt und mitten in der Fläche, die 1992 durch die angenommene Abstimmung zur Grünflächen-Initiative, ausgezont wurde, liegt. Zudem liegt das Gebiet in der Grundwasserschutzzone.

Die Zonenplanänderung wird mit 10:1 Stimmen abgelehnt.

Zonenplanänderung Nr. 72

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 80

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderung mit 10:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 81

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderung mit 10:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 68

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 70

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 74

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 73

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 75

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 69

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderung mit 10:1 Stimmen angenommen.

Zonenplanänderung Nr. 71

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderung mit 10:1 Stimmen angenommen.

Änderungen in der Zone archäologischer Fundstätten (Planungsbericht Kap. 38, S. 152)

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Neue Landschaftsschutzzone (Planungsbericht Kap. 39, S. 153)

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Aufhebung der Arbeitszone AA (Planungsbericht Kap. 28)

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Aufhebung der Bezeichnung 'Bauzone gemäss Bauordnung 1994' (Planungsbericht Kap. 29) –

Zonenplanänderung Nr. 22

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Technische Bereinigungen (Planungsbericht Kap. 41)

Die Zonenplanänderung wird ohne Änderungsantrag einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

C Zusätzliche Anträge zum Zonenplan

Auszonung im Zurlaubenhof und Einzonung in der Ammannsmatt für preisg. Wohnraum

Ein Kommissionsmitglied stellt folgenden Abklärungsauftrag an das Baudepartement: Kann eine Fläche von rund 8'000 m² im Norden des Zurlaubenhofs und westlich Richtung Hofstrasse ausgezont werden, damit in der Ammannsmatt eine grössere Fläche eingezont werden kann?

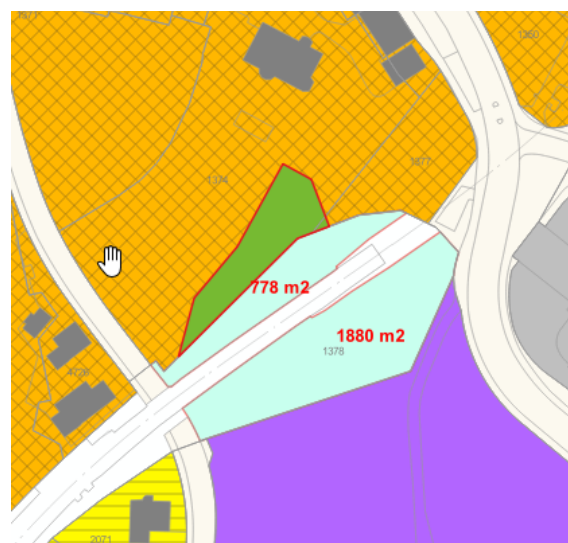
Die Abklärung durch das Baudepartement hat folgendes ergeben:

- Entscheid Kauf Zurlaubenhof durch Stadt Zug aufgrund Urnenabstimmung 2022
- OPR 2009 – Umzonung Zurlaubenhof von W2A in eine BsV mit Begründung "Perle" gemäss Entwicklungskonzept 2006; städtebauhistorisch eine zusammenhängende Einheit
- Es liegt ein Entwurf des Bebauungsplans Zurlaubenhof vor. Ein Bebauungsplan darf keine Nichtbauzonen beinhalten – Verlauf Bebauungsplan-Perimeter fraglich
- Empfehlung Baudepartement: Keine Zerschneidung der Perle Zurlaubenhof

Das Baudepartement schlägt alternativ vor, die an den Zurlaubenhof angrenzenden Böschungen, welche in der Zone für Bahnareal liegen, in die Zone OeIF auszuzonen. Es handelt sich um eine Fläche von 2'658 m². Die Flächen sind im Eigentum der SBB. Es fand keine Kontaktaufnahme mit der SBB statt.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

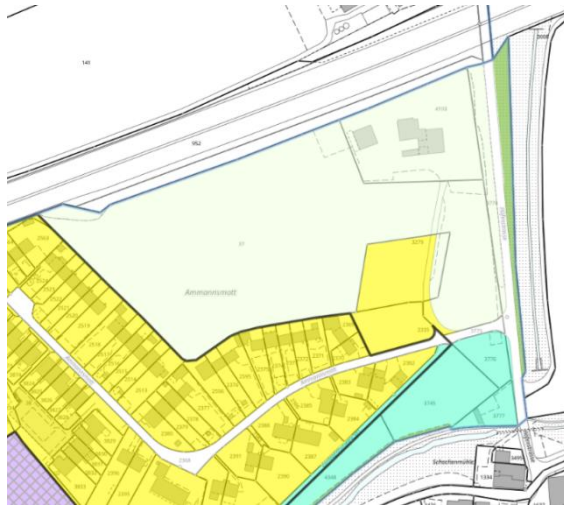
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1378	Bahnareal	2'658 m ²	OeIF	2'658 m ²

Der Vorschlag wird einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

Einzonung Ammannsmatt, Grundstücke Nrn. 37, 4193 und evtl. Nr. 3778, für preisg. Wohnraum

Ein Kommissionsmitglied stellt den Abklärungsauftrag an das Baudepartement, dass eine Fläche in der Ammannsmatt für preisgünstigen Wohnraum eingezont wird. Das Baudepartement hat diverse Varianten aufgezeigt. Dabei gilt es zu beachten, dass das von der Baudirektion vorgegebene Einzonungskontingent von 3.06 ha einzuhalten ist. Nachfolgend werden die angenommenen Anträge wiedergegeben.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass eine Fläche von 6'193 m² in die BsV für preisgünstigen Wohnraum eingezont und eine Fläche von 3'349 m² in die Zone OeIF umgezont wird.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
37, 4193	Landwirtschaft	6'193 m ²	BsV für preisgünstigen Wohnraum	6'193 m ²
37	Landwirtschaft	3'349 m ²	OeIF	3'349 m ²

Der Antrag wird mit 10:1 Stimmen angenommen.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass die BsV preisgünstiger Wohnraum die Grundmasse der Zone WA2 gelten.

Der Antrag wird mit 10:1 Stimmen angenommen.

Oberstufenschulhaus

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag betreffend Schulhaus Loreto: Es soll keine Erweiterung des Schulhauses Loreto geben, sondern ein weiterer Standort für ein zweites Oberstufenschulhaus durch das Baudepartement eruiert werden.

Der Antrag wurde mit 8:3 Stimmen abgelehnt.

D Gewässerraumfestlegung

Die Gewässerraumfestlegung ist Teil der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden im Zonenplan als überlagernde Zone dargestellt.

Die BPK hat in den Vorbereitungssitzungen im Jahr 2024 alle im Bericht zur Gewässerraumfestlegung aufgeführten Gewässer einzeln beraten. In den Abschlussitzungen im Jahr 2025 wurden nur noch die Änderungen beraten, die sich aus der Vorprüfung und aus Abklärungsaufträgen ergeben haben.

Antrag BPK Verzicht auf Gewässerraum in der Altstadt

Die BPK beantragte eine Abklärung, ob der Gewässerraum in der Altstadt von 15 Meter auf 0 Meter festgelegt werden kann, da die Gebäude dem Ufer entlang sonst komplett im Gewässerraum stehen würden und für beispielsweise einen Wiederaufbau eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müsste.

Die Abklärung beim Kanton ergab, dass eine Reduktion auf 0 Meter ein Verzicht wäre, was bei stehenden Gewässern nicht möglich ist. Der Stadtrat hat deshalb 3 Meter im Sinne eines Unterhaltstreifens festgelegt, was dem Alternativvorschlag und Antrag der BPK aus dem Jahr 2024 entspricht. Ein Unterhaltstreifen dient zur Erschliessung, um den Unterhalt und Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Abstimmung Antrag Stadtrat (GWR-Reduktion auf 3 Meter): Zustimmung mit 10:1 Stimmen

Neue Zone für Gewässerraum – Gewässerraumfestlegung (Beilage 3.21)

Ein Kommissionsmitglied stellt den Abklärungsauftrag an das Baudepartement, dass für die 1. öffentliche Auflage die Uferlinie mit dem Kanton im Sinne einer technischen Bereinigung geklärt und bereinigt wird. Hintergrund ist, dass im vorliegenden Stand der Unterlagen der Gewässerraum beispielsweise im Bereich Brüggli im Landesinneren anstatt direkt am See verläuft, weil der korrekte Verlauf der Uferlinie hängig ist.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Die Beilage 3.21 Gewässerraumfestlegung wird mit Änderung aufgrund der technischen Bereinigung einstimmig mit 11:0 Stimmen angenommen.

E Bauzonenbilanzierung

Aufgrund der Änderungen im Zonenplan durch die BPK passt sich die Bauzonenbilanzierung wie folgt an:

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	OeIF	W2B	525
Nr. 40	Knopfliweg	diverse	OeIF	KA	952
Nr. 51	Freudenberg	1660	LW	BsV pgW W3	16'017
Nr. 28	Lüssihof	1756	LW	BsV Lüssi	818
zusätzlich	Ammansmatt	37, 4193	LW	Bsv pgW WA2	6'193

Total **24'505**

2.45 ha

Gemäss Vorgaben der Baudirektion stehen der Stadt Zug im Rahmen der Ortsplanungsrevision für Neueinzonungen maximal 3.06 ha zur Verfügung. Davon ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OeIB). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden aufgrund der Änderungen durch die 1. Lesung der BPK 2.45 ha, wie in der obigen Tabelle ersichtlich, neu eingezont. Die Vorgabe der Baudirektion wird nicht ausgeschöpft.

Auszonungen - Nachführung Bilanz aufgrund BPK 1. Lesung

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m2]
Nr. 53	Artherstrasse	1475	W1	OeIE	218
Nr. 46	Waldhof	1708	W1	LW	644
Nr. 37	Böschung Guggiwiese	747	Bahnareal	OeIF	3'861
zusätzlich	Böschung bei Hofstrasse	3778	Bahnareal	OeIF	2'658

Total **7'381**

0.74 ha

Neueinzonungen OeIB - Nachführung Bilanz aufgrund BPK 1. Lesung

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m2]
Nr. 2	BMX	43, 44, 2886	OeIF	OeIB	6'062
Nr. 17	Allmend Nord	33	LW	OeIB	31'781
Nr. 19	Göbli	1763, 1765, 4973, 5062, 5063, 5064	OeIF	OeIB	21'453
Nr. 38	Minigolf	747, 3753	OeIF / Bahnareal	OeIB	558
Nr. 44	Tagesschule	1707	LW	OeIB	634

Total **60'488**

6.05 ha

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2941 vom 14. Januar 2025 empfiehlt die BPK, die Vorlage Ortsplanung Stadt Zug: Revision Nutzungsplanung inklusive Gewässerraumfestlegung, zu verabschieden.

Die BPK stimmte dem Antrag des Stadtrats, die Nutzungsplanungsrevision inklusive Gewässerraumfestlegung in 1. Lesung gutzuheissen, mit den von der BPK beantragten Änderungen einstimmig mit 11:0 Stimmen zu.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die durch die BPK beschlossenen Änderungen zu übernehmen und
- die Vorlage Nr. 2914 Ortsplanung Stadt Zug: Revision Nutzungsplanung inklusive Gewässerraumfestlegung in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 31. März 2025

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilagen

- 1 Synopsis Bauordnung
- 2 Liste Änderungen Zonenplan
- 3 Präsentation Nutzungsplanung BPK-Sitzung 19. Februar 2025
- 4 Präsentation Gewässerraum BPK-Sitzung 26. Februar 2025
- 5 Präsentation Nutzungsplanung BPK-Sitzung 26. Februar 2025
- 6 Präsentation Nutzungsplanung BPK-Sitzung 12. März 2025
- 7 Präsentation Nutzungsplanung BPK-Sitzung 31. März 2025