

Parlamentarischer Vorstoss GGR	
Eingang :	21.09.2026
Bekanntgabe im GGR :	01.10.2026



OP-Revision – Anträge der SP-Fraktion für die 2. Lesung

20.09.2026

Betrifft § 25: § 4 Kernzonen (K), Abs. 4 (neu)

Antrag: **In der Kernzone C sind stadträumlich hochwertige und klimaangepasste Freiräume zu schaffen.**

Hinweis: Abs. 4 wird somit zu Abs. 5

Begründung: Die Kernzone C betrifft die Gebiete um den Bahnhof. Es handelt sich somit um sehr zentrale, dicht überbaute Gebiete, aber auch um Gebiete, die für das städtische Leben zentral sind (sonst wären es normale Wohn- und Arbeitszonen). Hier spielt sich das gesellschaftliche Leben ab. Gerade dieser Sommer hat gezeigt, wie wichtig gute und klimaangepasste Freiräume wären. Die klimaangepasste Siedlungsentwicklung ist zudem eines der Ziele des Stadtrates für diese OP-Revision.

Ziel ist nicht in erster Linie mehr Freiräume, sondern dass diese Freiräume so gestaltet sind, dass sie den grösstmöglichen Nutzen bringen. Für die Bewohnenden, für die Arbeitenden, für Kunden und Besuchende – für die Stadt als Ganzes.

Zwar haben viele Gebiete bereits einen Bebauungsplan. Viele der Bebauungspläne sind aber sehr alt und haben kaum aussenräumliche Qualitäten. Daher ist es wichtig, dass bei der Umsetzung/Anpassung diese Qualitäten geliefert werden müssen und bei Bedarf eingefordert werden können. Dafür braucht es eine Rechtsgrundlage.

Betrifft § 5 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB), Abs. 2

Antrag: Der Bau von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 30 Abs. 3 BO ist **ausnahmsweise und nur in untergeordnetem Masse** zulässig. **Die preisgünstigen Wohnungen müssen einen Bezug zur öffentlichen Nutzung haben und** mit der Erfüllung der Zweckbestimmung verträglich sein.

Begründung: Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht klar herausgestrichen, dass der §, wie ihn der Stadtrat vorgelegt hatte, nicht genehmigungsfähig ist. Mehrere Gründe sprechen dagegen, insbesondere, dass er gegen höherrangiges Recht verstösst. Wenn wir diesen § annehmen, haben wir zwar auf dem Papier viel pWB, in der Realität erreichen wir aber kaum etwas. Ist also nur für die Galerie. Aus unserer Sicht ist es wichtig, dass wir hier einen umsetzbaren Antrag haben.

Zudem: auch OelB-Nutzungen sind wichtig und für eine funktionierende Gesellschaft nötig. Die Gefahr besteht, dass Fussballplätze gegen pWB ausgespielt werden, was nicht sein darf. Daher: pWB soll möglich sein, aber nur in untergeordnetem Masse und mit Bezug zur Nutzung, also z.B. bei einem neuen Feuerwehrdepot Wohnungen für Personen in der Feuerwehr oder bei Alterszentren für Pflegekräfte. Damit können verschiedene Punkte der Vorprüfung entkräftet werden, z.B. die Sicherstellung einer höheren Fluktuation.

Wir sehen in unserem Antrag grosse Chancen, dass dieser Antrag so vom Kanton genehmigt werden könnte und wir so tatsächlich zu mehr preisgünstigem Wohnraum kommen!

Betrifft § 23 Gaswerk, Abs. 1

Antrag: Abs. 1 Diese Bauzone ist für preisgünstiges Wohnen gemäss § 30 Abs. 3 BO sowie öffentliche Nutzungen wie Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Alters- und Pflegeeinrichtungen, Kulturstätten, Quartiernutzungen etc. bestimmt. **Soweit betreute und altersgerechte Wohnungen erstellt werden, sind sie im Sinne von § 30 Abs. 3 BO als preisgünstiger Wohnraum zu vermieten.**

Begründung: Diese Präzisierung sichert, dass Wohnformen fürs Alter ebenfalls preisgünstig sind. Dies entspricht der 2'000 Wohnungsinitiative. Wohnen, das auf dem Gaswerkareal realisiert wird, muss preisgünstig sein. Auch der kürzlich erschienene Bericht zu Pflege- und Wohninfrastruktur für die ältere Bevölkerung der Stadt Zug legt das grosse Bedürfnis für preisgünstige Alterswohnformen dar.

Betrifft § 25: Masse für die Einzelbauweise - Wohnanteil in Mischzonen

Antrag: In den **Wohn- und Arbeitszone WA2 bis WA5 hat der Mindestwohnanteil 60 %** zu betragen.

Begründung: In Zug gibt es ein Missverhältnis zw. Bewohnenden und Arbeitenden, da ist sich die Fachwelt einig. Auch der Stadtrat hat sich im kommunalen Richtplan das Ziel gesetzt, das Verhältnis zu verbessern. Der Bericht von Wüest Partner AG hat gezeigt: damit sich das Verhältnis nicht noch weiter verschlechtert, braucht es einen Wohnanteil von mind. 60%. Damit kann zumindest der Status Quo gehalten werden. Ohne strengere Vorgaben wird sich das Verhältnis weiter verschlechtern, das haben die letzten Jahre mit der 50%-Vorgabe gezeigt.

Betrifft § 25: Masse für die Einzelbauweise - Grünflächenziffer

Antrag: Die **Grünflächenziffer soll in den Wohnzonen** wieder auf den ursprünglichen Wert, d.h. **40%** angehoben werden.

Begründung: Der Sommer hat es gezeigt: Siedlungen sind klimaresiliente, wenn sie sich nicht zu stark aufheizen. Um dies zu erreichen, sind ausreichende Grünflächen zentral. Zentral um Wasser zu speichern, um Bäume zu pflanzen, um ein angenehmes Stadtklima zu bilden etc. Nur mit entsprechenden Vorgaben werden sich Grundeigentümerschaften genügend vertieft mit den Möglichkeiten auseinandersetzen, wie sie ihr Grundstück auch im Aussenraum optimal und klimaverträglich gestalten können. Die erstbeste Lösung können wir uns zukünftig schlicht nicht mehr leisten.

Zudem zeigen es auch Umfragen immer wieder: Grünflächen sind zentral für die Bewohnenden, für Begegnungen, für Aufenthalt etc. Vom Baudepartement wurde aufgezeigt, dass sich die im Bericht und Antrag des Stadtrates vorgesehenen Werte der Grünflächenziffer ohne grössere Einschränkungen umsetzen lassen. Mit der Reduktion der Ziffer verliert die Grünflächenziffer ihre Wirkung. Falls klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Umgebungsgestaltung nicht nur Lippenbekenntnisse sein sollen, müssen wir hier wenigstens ein Minimum an Grünfläche sichern. Das machen die ursprünglichen Ziffern des Stadtrates.

Betrifft § 25a (neu) Wohnanteil

Antrag: neuer Paragraph

In Wohn- und Mischzonen wird eine Wohnung als Ganzes nicht dem Wohnanteil angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz) nutzt.

Begründung: Die Stadt Zug ist der Hotspot der Zuger Wohnungskrise. Kurzzeitvermietungen sind sehr lukrativ und stehen somit in Konkurrenz zu Wohnnutzungen. Sie sind keine Wohnnutzung, sondern eine kommerziell-gewerbliche Nutzung. Künftig muss sichergestellt werden, dass Kurzvermietungen nicht mehr dem Wohnanteil angerechnet werden dürfen. Einzelne Wohnungen können damit weiterhin kommerziell kurzzeitig vermietet werden. Es wird aber verhindert, dass ganze Gebäude dem Zuger Wohnungsmarkt entzogen werden. Auch das ist ein kleiner Schritt für mehr Wohnraum in der Stadt Zug.

Betrifft § 30: Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Antrag zu Abs. 3 lit. b:

Die Mietpreise der Erstvermietung entsprechen den durch den Stadtrat mittels Verordnung festgelegten Anfangsmietzinsen. Unter Einhaltung der Gesamtsumme können die einzelnen Anfangsmietzinse bis maximal 10 % von den publizierten Werten abweichen. **Für nachfolgende Mietverhältnisse sind diese Verpflichtungen massgebend.**

Begründung: Bei diesem Antrag geht es um eine rein redaktionelle Bereinigung. Es soll unmissverständlich sichergestellt werden, dass Wohnungen nicht nur bei der Erstvermietung, sondern auch bei den weiteren Mietverhältnissen preisgünstig sein müssen. Für die vom Stadtrat angekündigte Verordnung, mit der auch die der Erstvermietung nachfolgenden Mietverhältnisse entsprechend geregelt werden sollen, soll es auch dem Wortlaut nach eine gesetzliche Grundlage in der Bauordnung geben.

Mit dem bisherigen Text wird eine Legaldefinition von preisgünstiger Wohnung vorgeschlagen, welche dem Wortlaut nach einzig und allein durch eine regelkonforme Erstvermietung erfüllt würde. Das ist aber nicht das, was der Stadtrat gemäss seiner Darlegungen will. Denn mit der Verordnung sollen auch spätere Mietverhältnisse geregelt werden.

Dies würde auch nicht der 2'000-Wohnungsinitiative entsprechen.

Betrifft § 57 Autoarmes Wohnen und Arbeiten

Neuer Absatz 1: *Der Stadtrat fördert autoarmes Wohnen und Arbeiten mit geeigneten Massnahmen.*

Hinweis: bisherige Absätze 1 und 2 verschieben sich um eine Stelle.

Begründung: Autoarmes Wohnen und Arbeiten (AWA) hilft den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und damit auch die Belastung / Überlastung des bestehenden Strassennetzes zu reduzieren. Zudem senkt es die Baukosten erheblich. AWA soll nicht nur möglich sein (Vorschlag SR), sondern aktiv gefördert werden. Bei BBP könnte dies z.B. als Vorteil einer effizienten Bauweise angesehen werden. Insbesondere in Gebieten mit ÖV-Güteklasse A sollte AWA die Regel und nicht die Ausnahme sein.

Betrifft § XY (neu) Baumschutz

Antrag: neuer Paragraph

1 Beträgt in der Bauzone der Stammumfang eines Baumes mehr als 100 cm, ist eine Bewilligung erforderlich für:

- a. das Fällen des Baumes;***
- b. Eingriffe im Kronenbereich oder am Wurzelwerk, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder zu einer Beseitigung führen.***

2 Unabhängig vom Stammumfang ist eine Bewilligung erforderlich, wenn eine Ersatzpflanzung gemäss Abs. 6 beseitigt werden soll.

3 Bei mehrstämmigen Bäumen ist eine Bewilligung erforderlich, wenn:

- a. mindestens ein Stamm einen Umfang von mehr als 80 cm aufweist; oder***
- b. der Umfang der zwei dicksten Stämme zusammengezählt mehr als 120 cm beträgt.***

4 Der Stammumfang wird jeweils 100 cm über dem gewachsenen Boden gemessen.

5 Die Bewilligung für eine Beseitigung eines Baumes wird unter der Auflage einer angemessenen Ersatzpflanzung erteilt.

6 Der Stadtrat regelt die Einzelheiten und den Vollzug mittels Verordnung.

Begründung: Dieser Sommer hat es eindrücklich gezeigt: Bäume sind das beste Mittel, um unsere Siedlungen klimaverträglich(er) zu gestalten. Keine andere Massnahme ist ähnlich effektiv. Wollen wir ein gesundes Stadtklima, brauchen wir Bäume – je grösser, desto besser. Neben dem Stadtklima sind Bäume aber auch sehr wertvoll für unser allgemeines Wohlbefinden. Bäume sind aber stark unter Druck. Werden sie nicht geschützt, werden sie eher früher als später gefällt, oft ohne grosse Überlegungen, ob dies auch wirklich nötig gewesen wäre. Die Vergangenheit hat dies eindrücklich bewiesen. Obwohl die öffentliche Hand bemüht ist neue Bäume zu pflanzen, geht die Anzahl Bäume in den Städten zurück. Bis ein Baum einen Stammumfang von 100cm hat, dauert es 40-80 Jahre. Ein solcher Baum soll nicht ohne genaues Abwägen einfach gefällt werden. Bäume erhalten wir nicht nur für uns, sondern auch für unsere Kinder und deren Kinder. Ist ein Baumerhalt nicht möglich oder sinnvoll, besteht die Möglichkeit, dass er trotzdem gefällt werden darf.



Antrag zu Zonenplanänderung

Betrifft: Zonenplan-Änderung Nr. 25 Kirche Guthirt

Antrag: *Die Einzonung bedingt einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Zug. Die Eckpunkte basieren auf den heutigen Entwicklungsabsichten der Eigentümerin.*

Begründung: Die Einzonung von OelB in die WA5 wurde nach der öff. Auflage nochmals vergrössert. In der WA5 ist die Entwicklung von reinen Renditeobjekten möglich, es ist nicht wie in BsV möglich eine Absicht oder allenfalls eine Bebauungsplanpflicht festzulegen.

Die Grundeigentümerin hat heute Absichten, die eine Umzonung von OelB in eine 'richtige' Bauzone rechtfertigen können. Die Eckpunkte dieser Absichten sollen aber in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden. Verhandlungsmandat hat der Stadtrat. Gemäss persönlichen Gesprächen ist ein städtebaulicher Vertrag im Sinne der Grundeigentümerin und sie wäre bereit einen solchen Vertrag zu unterschreiben.

Jetzt wäre es ein Einfaches einen solchen Vertrag abzuschliessen. Ein städtebaulicher Vertrag beruht auf Gegenseitigkeit. So besteht für alle Sicherheit: für die Grundeigentümerin, für die Stadt, aber auch für das Quartier – um so wichtiger in einem Quartier, bei welchem der grosse Umbruch bevorsteht.

Für die SP-Fraktion
Esther Ambühl Tarnowski