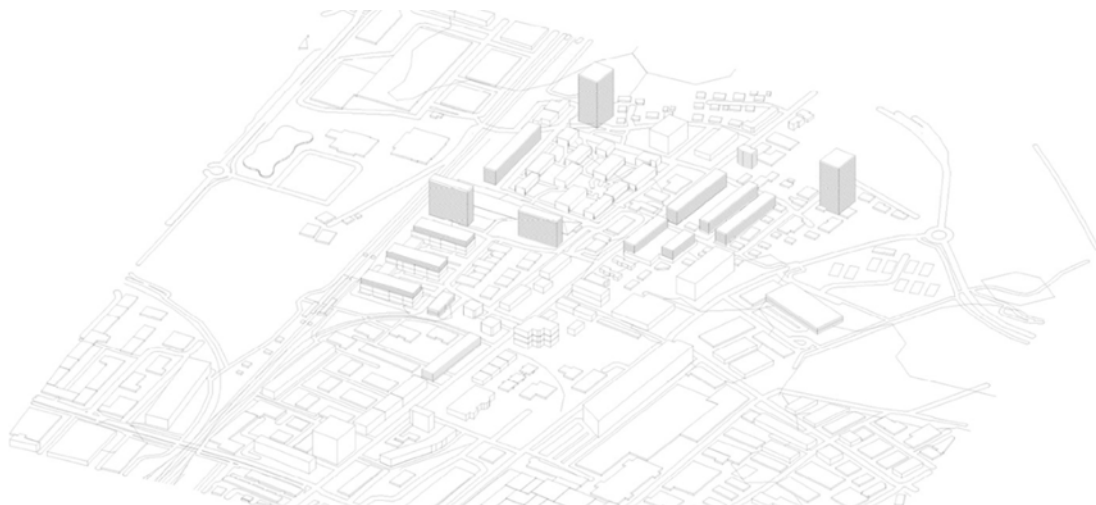


«Weisse Zonen» im Kanton Zug

Grundlage für die Ausscheidung von Gebieten für «Weisse Zonen» im kantonalen Richtplan



Impressum

Baudirektion des Kantons Zug
Amt für Raum und Verkehr
Abteilung Richtplanung und Wohnungswesen
Aabachstrasse 5
6300 Zug
041 594 54 80
info.arv@zg.ch

Version 1.1

Inhalt

1.	Grundlagen	4
1.1.	Studie «Standortfaktor Wohnen Zug»	4
2.	Verortung der Vorgaben der Studie	5
2.1.	Übersicht	5
2.2.	Bauzonen	6
2.3.	Stadt- und Zwischenlandschaft (G 9.2 und G 9.3)	7
2.4.	Vorranggebiet Arbeitsnutzung	8
2.5.	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)	9
2.6.	Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	10
2.7.	Ortsbildschutz und Denkmäler	11
2.8.	Bestehende Wohnzonen 1 und Wohnzonen 2	12
2.9.	Hangneigung	13
2.10.	ÖV-Güteklassen	14
2.11.	Erschliessung Strasse	15
2.12.	Verdichtungsgebiete	16
3.	Synthese	17
3.1.	Verworfenne Gebiete	18

1. Grundlagen

1.1. Studie «Standortfaktor Wohnen Zug»

In der Studie «Standortfaktor Wohnen Zug – ein planungsrechtliches und immobilienökonomisches Gedankenexperiment» werden «Weisse Zonen» als temporäres Planungsinstrument zur raschen Erhöhung des Wohnungsangebots im bestehenden Siedlungsgebiet vorgeschlagen.

Inhaltlich zeichnen sich «Weisse Zonen» durch eine starke Vereinfachung der Vorschriften aus. Klassische Ausnutzungsziffern, Bonusregelungen und qualitative Detailvorgaben werden temporär aufgehoben, um eine maximale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. Dazu gehört ausdrücklich das Bauen in die Höhe sowie bis an Parzellengrenzen. Die Sonderregelungen gelten ausschliesslich für Wohnnutzungen, um den Fokus klar auf die Bekämpfung des Wohnungsmangels zu legen und Mitnahmeeffekte zu vermeiden. Getragen wird das Instrument primär von privaten Grundeigentümern. Flankierend ist eine soziale Komponente vorgesehen, etwa durch einen Anteil von Wohnungen zu Kostenmiete oder mit Renditebegrenzung.

Nicht jedes Gebiet eignet sich als «Weisse Zone». Geeignete Räume weisen eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Erschliessung auf und liegen vorzugsweise an Standorten mit hoher Wohnnachfrage. Zudem sollten keine überwiegenden Schutzinteressen wie Ortsbild-, Denkmal- oder Landschaftsschutzaufgaben entgegenstehen.

Vorteilhaft sind Gebiete mit baulich unternutzten Strukturen, etwa lockerer Überbauung, niedrigen Gebäudehöhen oder grossem Volumenpotenzial im Bestand. Ebenso wichtig ist eine hinreichende räumliche Grösse und Geschlossenheit, damit kooperative Entwicklungen zwischen mehreren Grundstücken möglich sind und isolierte Einzelprojekte vermieden werden.

2. Verortung der Vorgaben der Studie

Der Geltungsbereich der Weissen Zone umfasst ausgewählte Bereiche innerhalb bestehender Bauzonen. Es erfolgen keine Neueinzonungen.

«Weisse Zonen» sollen die Eigeninitiative und Akzeptanz zur Entwicklung nach innen an raumplanerisch geeigneten Orten fördern.

2.1. Übersicht

Ausgehend von der Studie werden diese Vorgaben operationalisiert und mit verschiedenen Datengrundlagen des Kantons verschnitten. Zudem werden sie auf die zentralen Aussagen im kantonalen Richtplan zu Siedlung, Landschaft und Verkehr abgestimmt.

Tabelle 1: Übersicht der verwendeten Kriterien

	zwingend	geeignet	möglich	nicht geeignet
Bauzone	x			
Wohn- und Mischzone		x		
Zonen für «Öffentliches Interesse Bauen»				x
«Bauzone mit speziellen Vorschriften» mit Schutzcharakter				x
Bestehende Wohnzonen 1 und 2				x
Verdichtungsgebiete		x		
BLN				x
ISOS				x
Ortsbildschutzzonen				x
Vorranggebiet Arbeitsnutzung				x
ÖV-Güteklasse A, B und C		x		
ÖV-Güteklasse D				x
Hangneigung < 15 %				x
Erschliessung Strasse vorhanden		x		

2.2. Bauzonen

Die Grundannahme bei den «Weissen Zonen» ist eine Entwicklung nach innen und somit in bestehenden Bauzonen. Ausgenommen werden «Bauzonen mit speziellen Vorschriften» mit einem Schutzcharakter (BsV S) sowie Zonen für «Öffentliches Interesse Bauen» (OeIB).

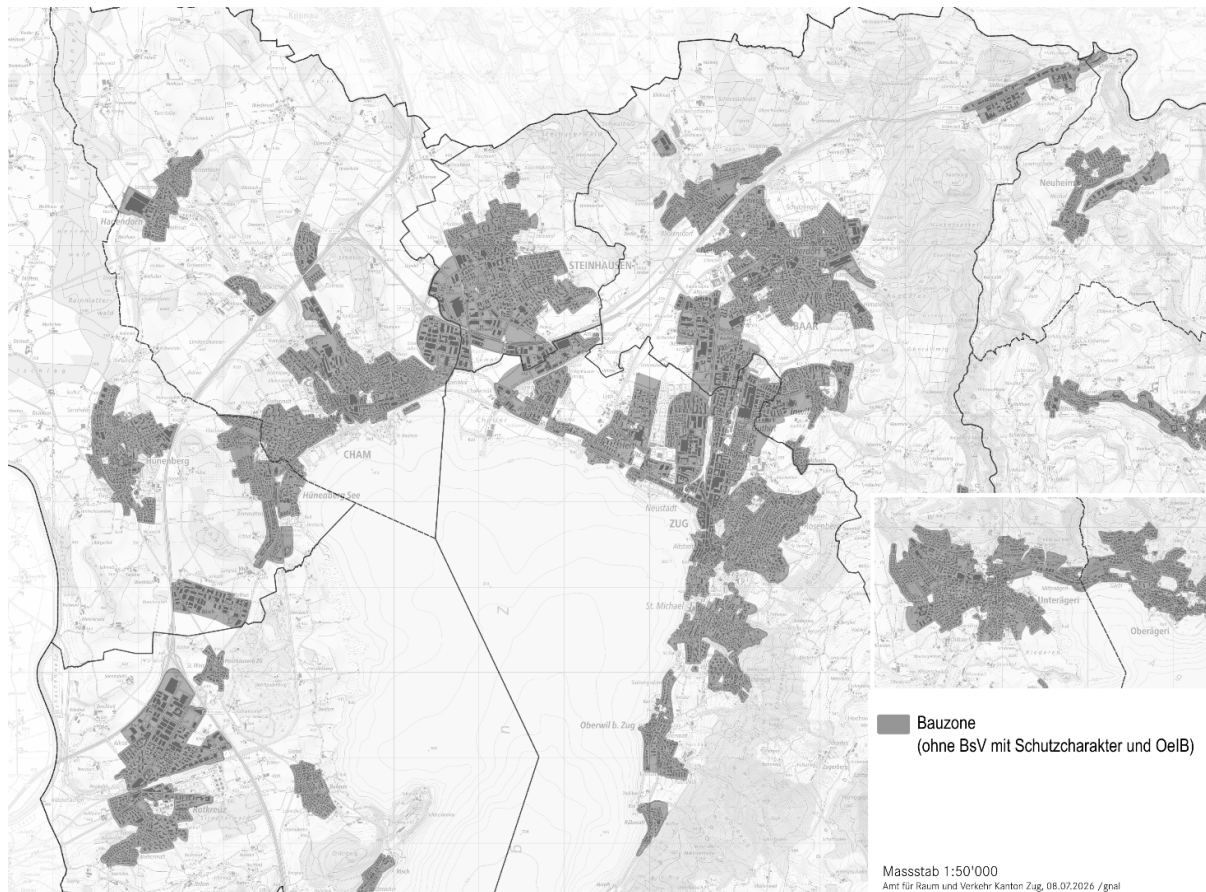


Abbildung 1: Bauzonen im Kanton Zug (Ortsplanungen der Zuger Einwohnergemeinden)

2.3. Stadt- und Zwischenlandschaft (G 9.2 und G 9.3)

Gemäss den Zielen der räumlichen Gliederung im kantonalen Richtplan (Kapitel G 9) findet 95% des Bevölkerungswachstums des Kantons Zug in der Stadt- und Zwischenlandschaft statt. Die «Weissen Zonen» dienen der schnellen Erstellung von Wohnungen, um dieses Wachstum aufzunehmen. «Weisse Zonen» sind in der Kultur- oder Naturlandschaft deshalb ausgeschlossen.

Teilkarte G 9: Räumliche Gliederung

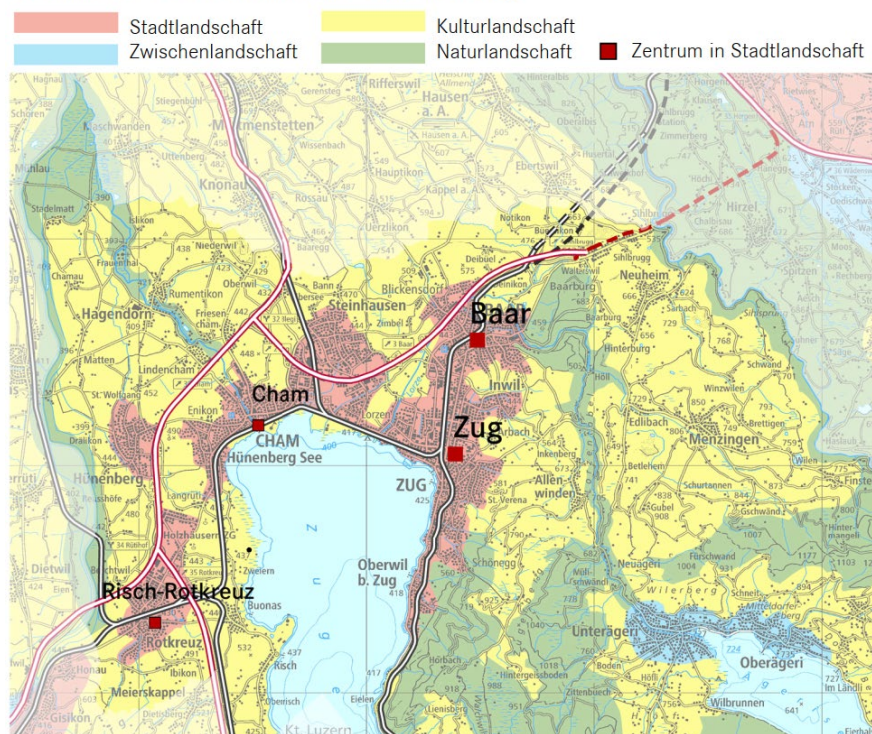


Abbildung 2: Räumliche Gliederung (Kantonaler Richtplan, Kapitel G 9)

2.4. Vorranggebiet Arbeitsnutzung

«Weisse Zonen» dienen primär dem Erstellen von Wohnungen, wobei auch Mischnutzungen möglich sind. Das im Richtplan definierte «Vorranggebiet Arbeitsnutzung» umfasst hingegen nur reine Arbeitszonen. «Weisse Zonen» sind nicht mit dem im Richtplan definierten Vorranggebieten vereinbar.

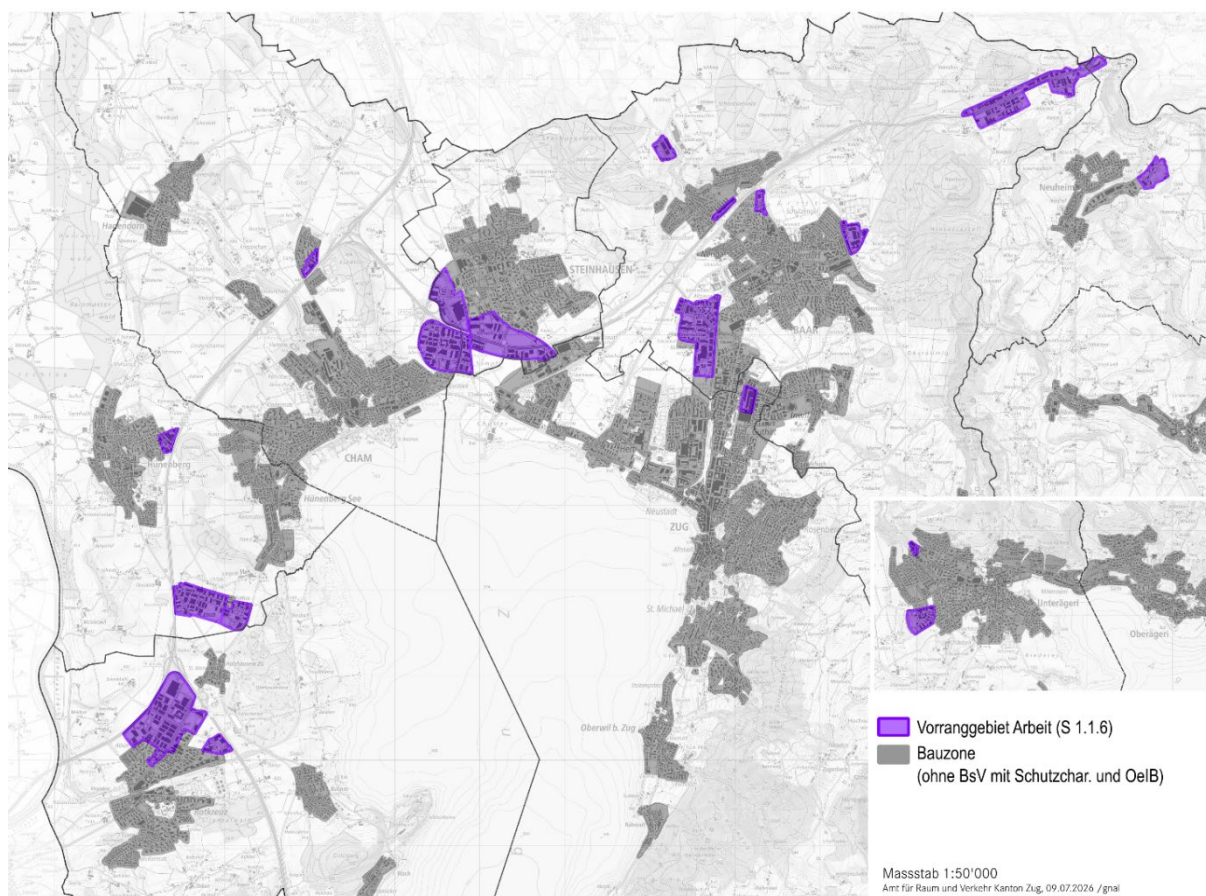


Abbildung 3: Vorranggebiet Arbeitsnutzung (Kantonaler Richtplan, Kapitel S 1)

2.5. Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Auf die Ausscheidung von «Weissen Zonen» innerhalb des BLN wird verzichtet, da dieses die Stadt- und Zwischenlandschaft nur punktuell überlappt.

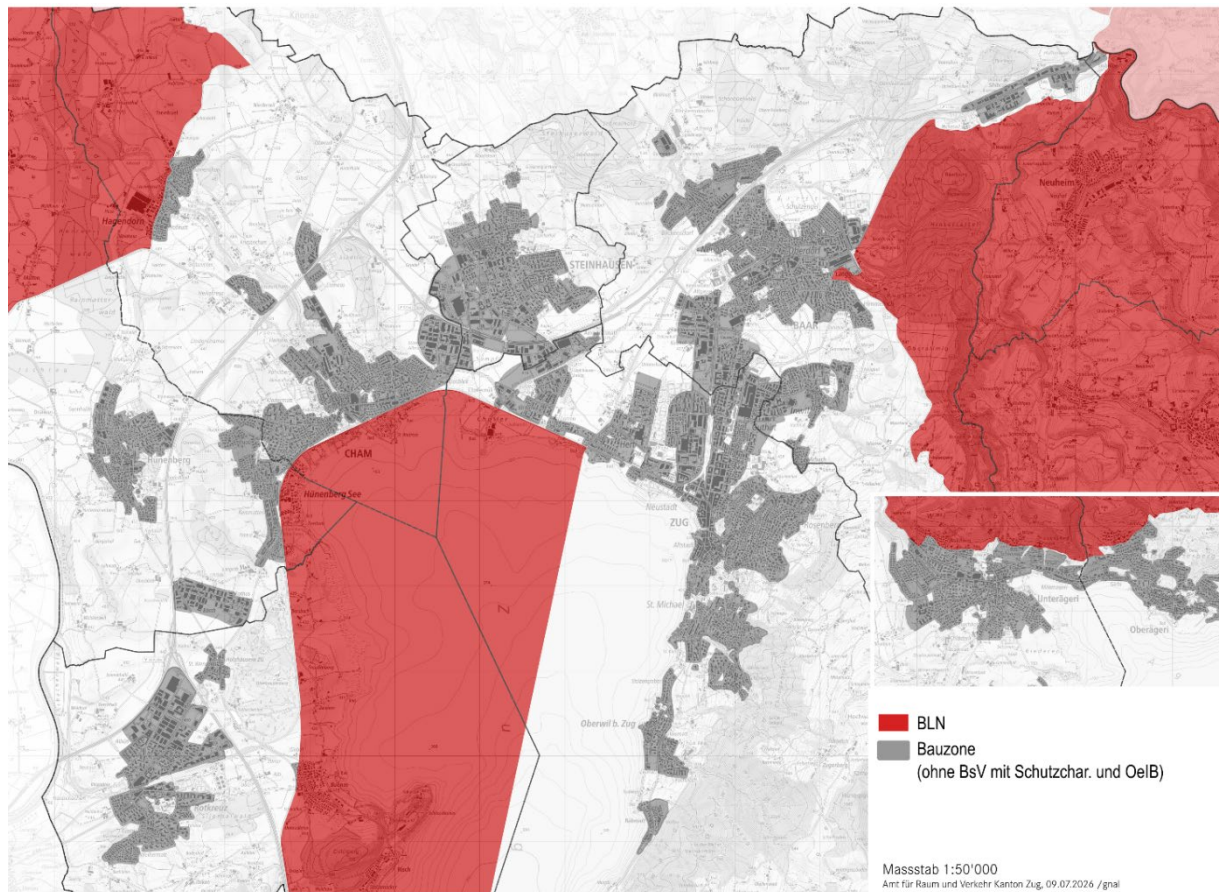


Abbildung 4: BLN-Gebiete im Kanton Zug

2.6. Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Die Gemeinden und der Kanton haben das ISOS bei ihrer Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden ISOS-Objekte als Ausschlussgebiete definiert, auch wenn diese in Abhängigkeit ihres Erhaltungsziels eine Entwicklung zulassen würden.

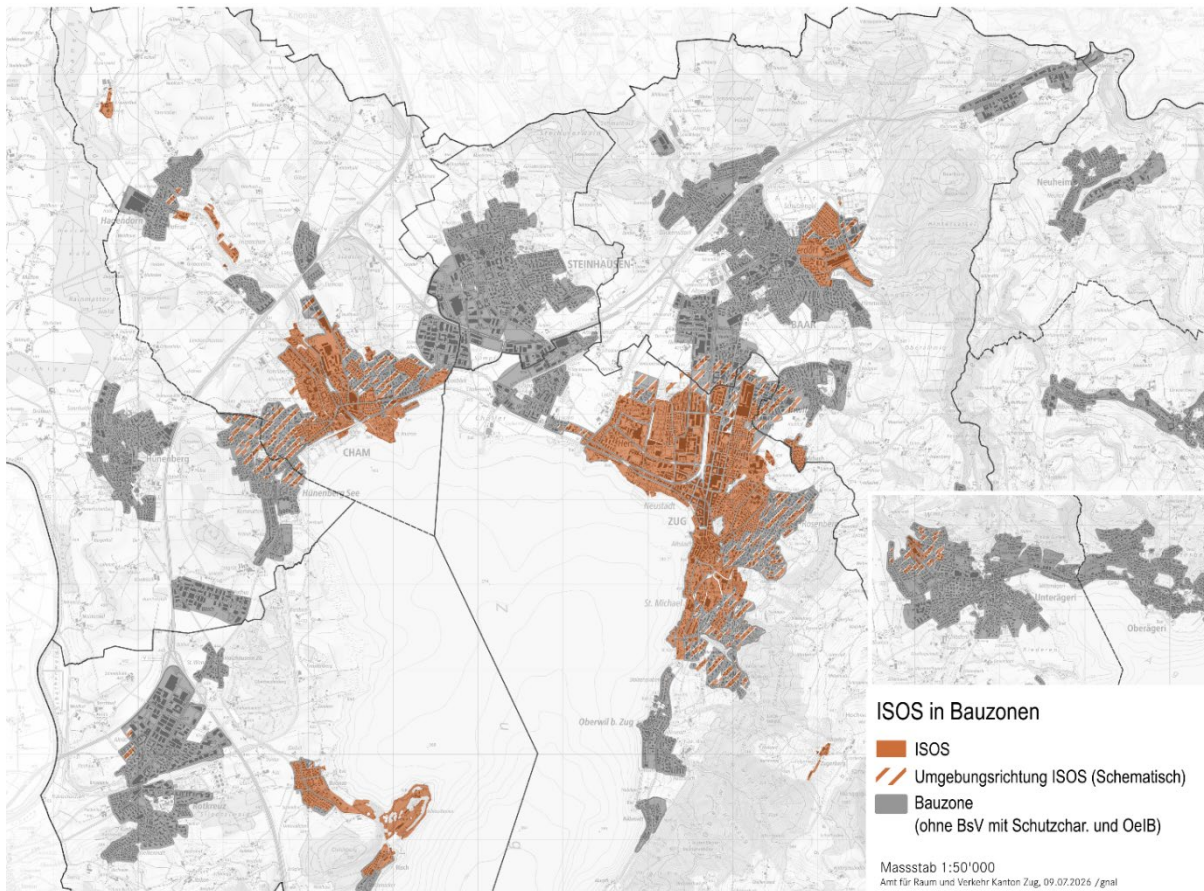


Abbildung 5: ISOS-Gebiete innerhalb der Bauzone im Kanton Zug

2.7. Ortsbildschutz und Denkmäler

Die Definition von «Weisse Zonen» in Ortsbildschutzzonen würde die Realisierung erschweren und dem Ziel eines schnellen Zubaus von Wohnungen widersprechen.

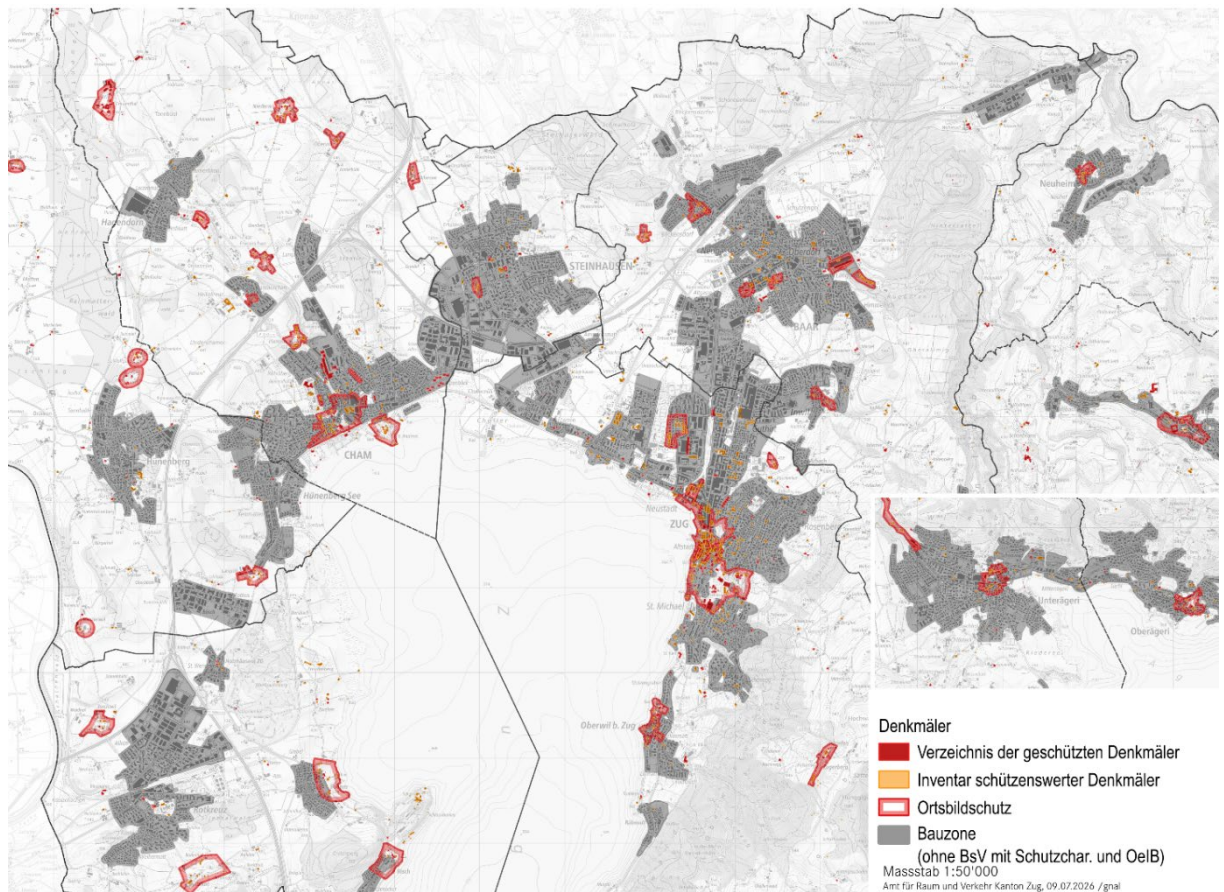


Abbildung 6: Ortsbildschutzzonen und inventarisierte und geschützte Denkmäler (Ortsplanungen der Zuger Einwohnergemeinden)

2.8. Bestehende Wohnzonen 1 und Wohnzonen 2

«Weisse Zonen» heben die bestehende Bauordnung bis zur Erreichung der Ausbauziele temporär auf. Um deren Akzeptanz zu sichern, sollten sie mindestens in einer W3-Zone liegen.

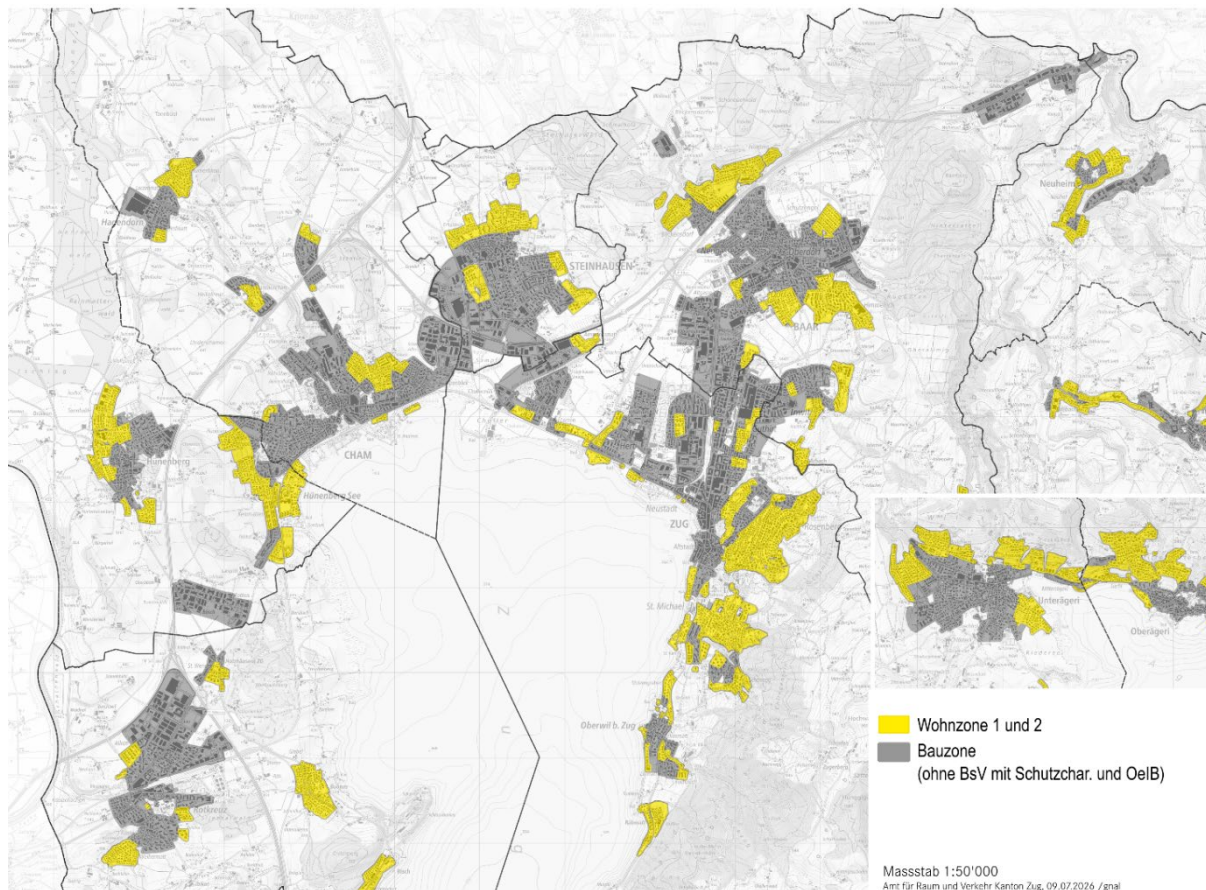


Abbildung 7: Bestehende Wohnzonen 1 und Wohnzonen 2 (Ortsplanungen der Zuger Einwohnergemeinden)

2.9. Hangneigung

Bei Gebieten mit einer Hangneigung über 15 % ist das Bauen und die Erschliessung herausfordernder. Dies entspricht auch der bisherigen Planungspraxis, überschneiden sich diese Gebiete mit den bisherigen W1 und W2 (z. B. Blickensdorf, Lüssirain).

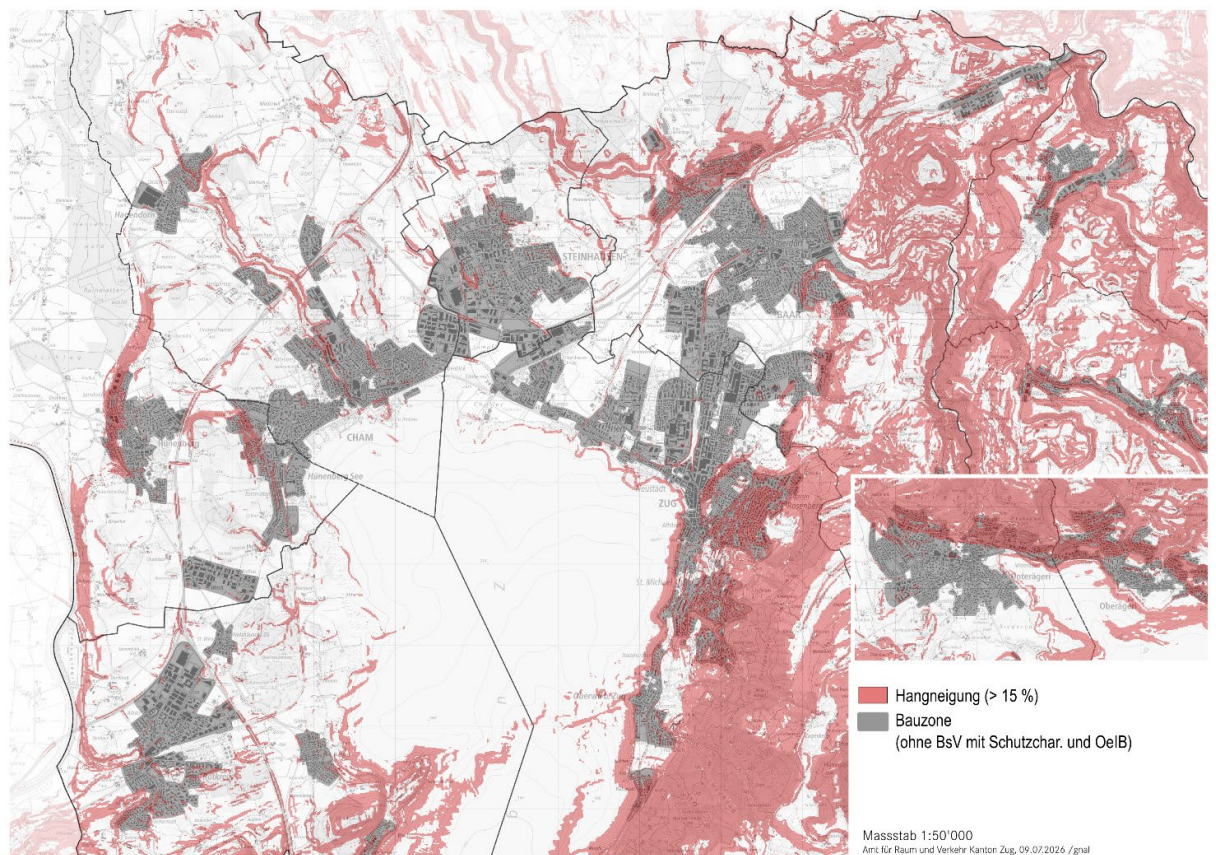


Abbildung 8: Gebiete mit einer Hangneigung > 15 %

2.10. ÖV-Güteklassen

Bei den «Weissen Zonen» ist eine gute Erschliessung zentral.

Im Perimeter der S-Bahn sowie im bestehenden Busnetz kann mit Taktverdichtungen und Fahrzeuganpassungen (längere Fahrzeuge) auf eine erhöhte Nachfrage reagiert werden.

Während der Hauptverkehrszeit können sich die bestehenden Kapazitätsgrenzen dennoch verstärken. Als Operationalisierung werden Gebiete bis und mit einer ÖV-Güteklasse C («mittelmässige Erschliessung») weiterverfolgt. Gebiete mit der ÖV-Güteklasse D scheiden aus.

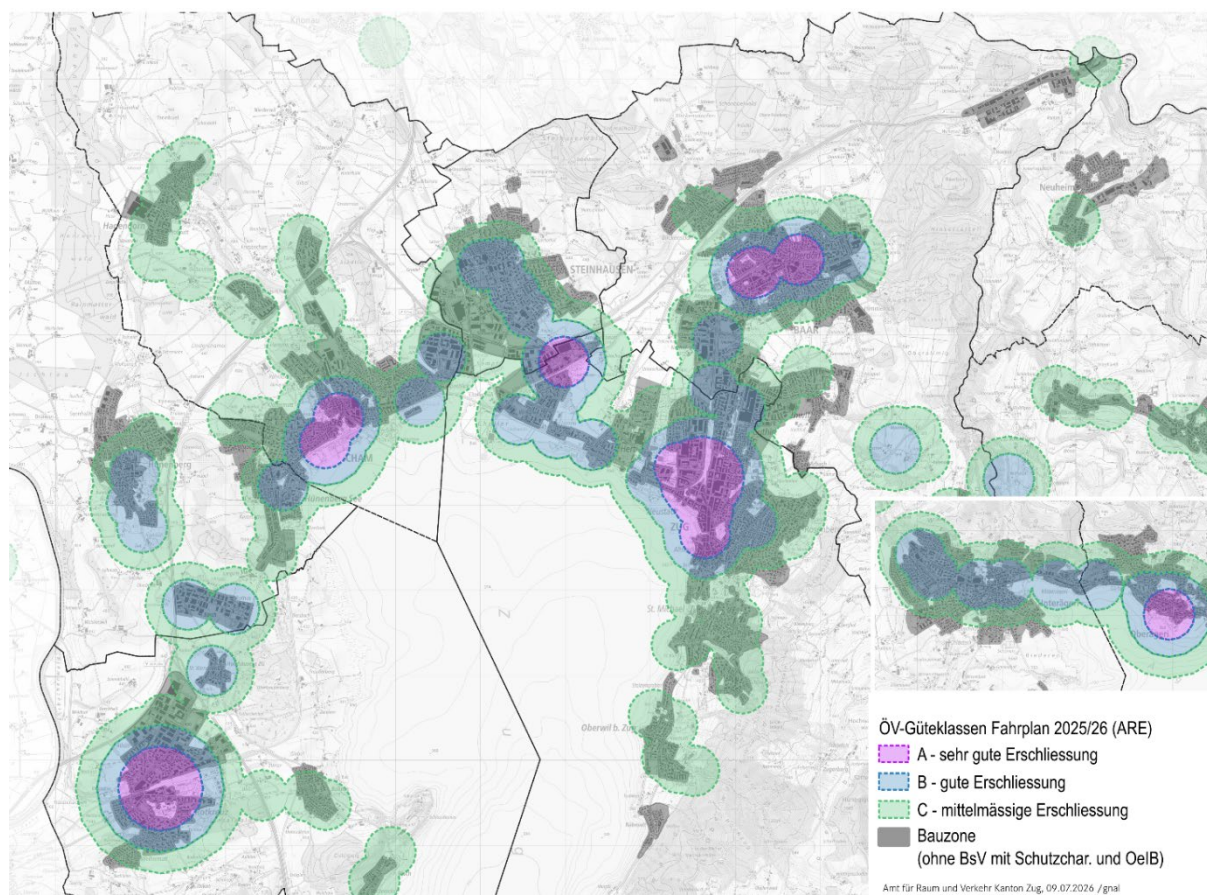


Abbildung 9: ÖV-Güte bis zur Güteklasse C «mittelmässige Erschliessung»

2.11. Erschliessung Strasse

Der Kanton Zug hat ein dichtes Netz an Kantonsstrassen, welche in kurzen Abständen an das übergeordnete Nationalstrassennetz angeschlossen sind. Ein Grossteil der Bauzone findet sich innerhalb von 300 Metern zu einer Kantons- oder wichtigen Gemeindestrasse.

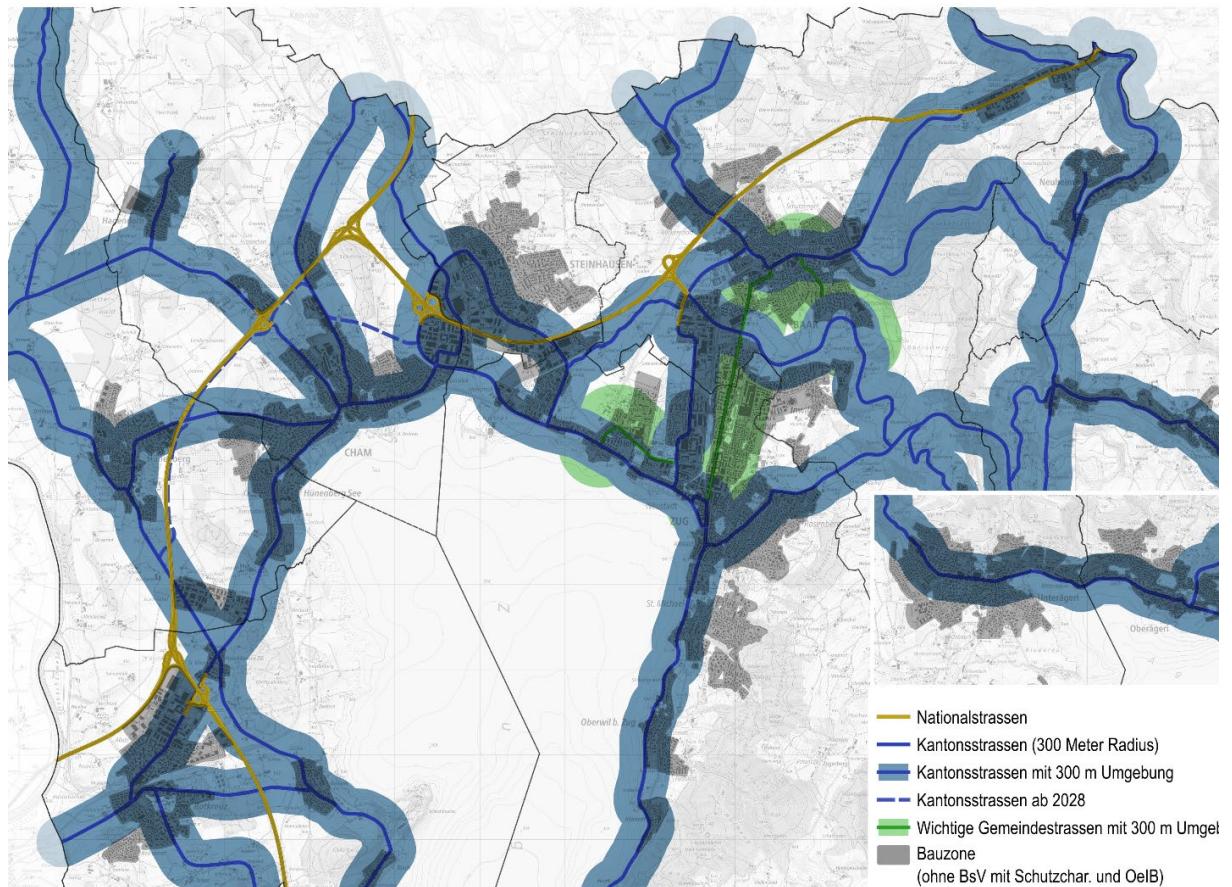


Abbildung 10: Erschliessungsqualität Strassen

2.12. Verdichtungsgebiete

In den Verdichtungsgebieten sieht der kantonale Richtplan eine Erhöhung der baulichen Dichte vor. Diese sind damit für die «Weissen Zonen» geeignet.

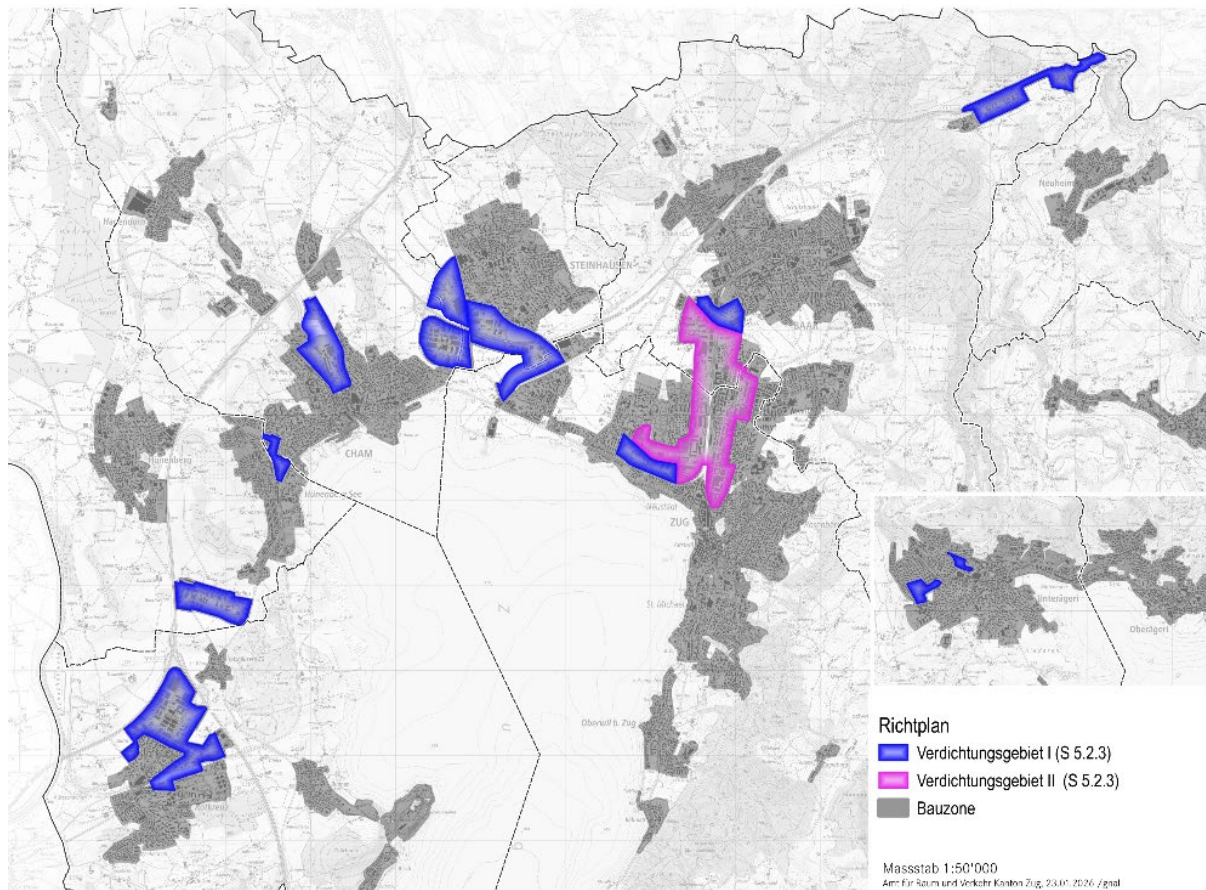


Abbildung 11: Verdichtungsgebiete (Kantonaler Richtplan, Kap. S 5.2.3)

3. Synthese

Aus den im vorhergehenden Kapitel definierten Ausschlusskriterien resultieren nach einem kartographischen Verschnitt folgende Potenzialgebiete für «Weisse Zonen» (Abbildung 12, violett schraffierte Flächen).

Da diese Gebiete gesamthaft eine Fläche von 605 Hektaren umfassen, ist die Eignung der Flächen für eine «Weisse Zone» durch die Gemeinden weitergehend zu klären. Die violetten Flächen erfüllen die Eignungskriterien im Rahmen der kantonalen Richtplanfestsetzung.

Bei einer angenommenen Dichte in der «Weissen Zone» von 100 Wohnungen pro Hektare entspräche dies bei einer vollständigen Mobilisierung rund 60'500 Wohnungen (Wohnungsbestand Kanton Zug 2024: 62'454).

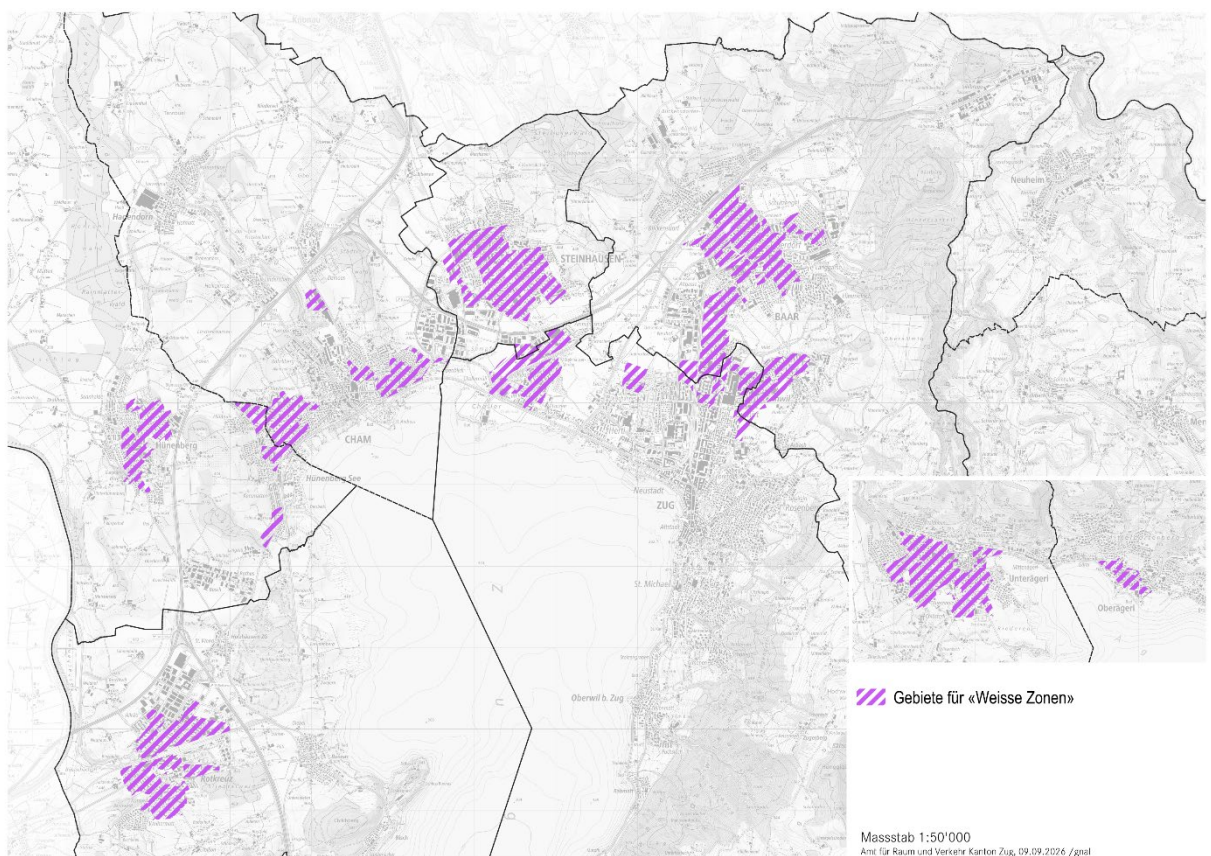


Abbildung 12: Synthesekarte Gebiete für «Weisse Zonen»

3.1. Verworfenne Gebiete

Aufgrund des Aufwands der Gemeinden für die Erstellung der kommunalen Grundlagen wird eine Mindestgrösse der «Weissen Zonen» im Richtplan vorausgesetzt. Flächen die kleiner als 3 Hektare sind, werden verworfen (Abbildung 13, violette Flächen).

Manuell wurden weitere Gebiete am Hang des Zugerbergs entfernt, da innerhalb der Flächen die Bedingung der Hangneigung überschritten wurde (Abbildung 13, rote Flächen).

In der Bauordnung der Stadt Zug besteht zudem ein explizites Verbot für Hochhäuser zwischen dem Zugersee und den SBB-Gleisen entlang des Sees, weshalb auf das Ausscheiden von Weissen Zonen in diesem Bereich verzichtet wurde (Abbildung 13, hellblaue Flächen «kommunale Einschränkungen»).

Weiter wurden Gebiete in Holzhäusern und Blickensdorf verworfen, da diese durch die Nationalstrasse vom Siedlungskern und den Entwicklungsgebieten der jeweiligen Gemeinde abgetrennt sind (Abbildung 13, grüne Flächen).

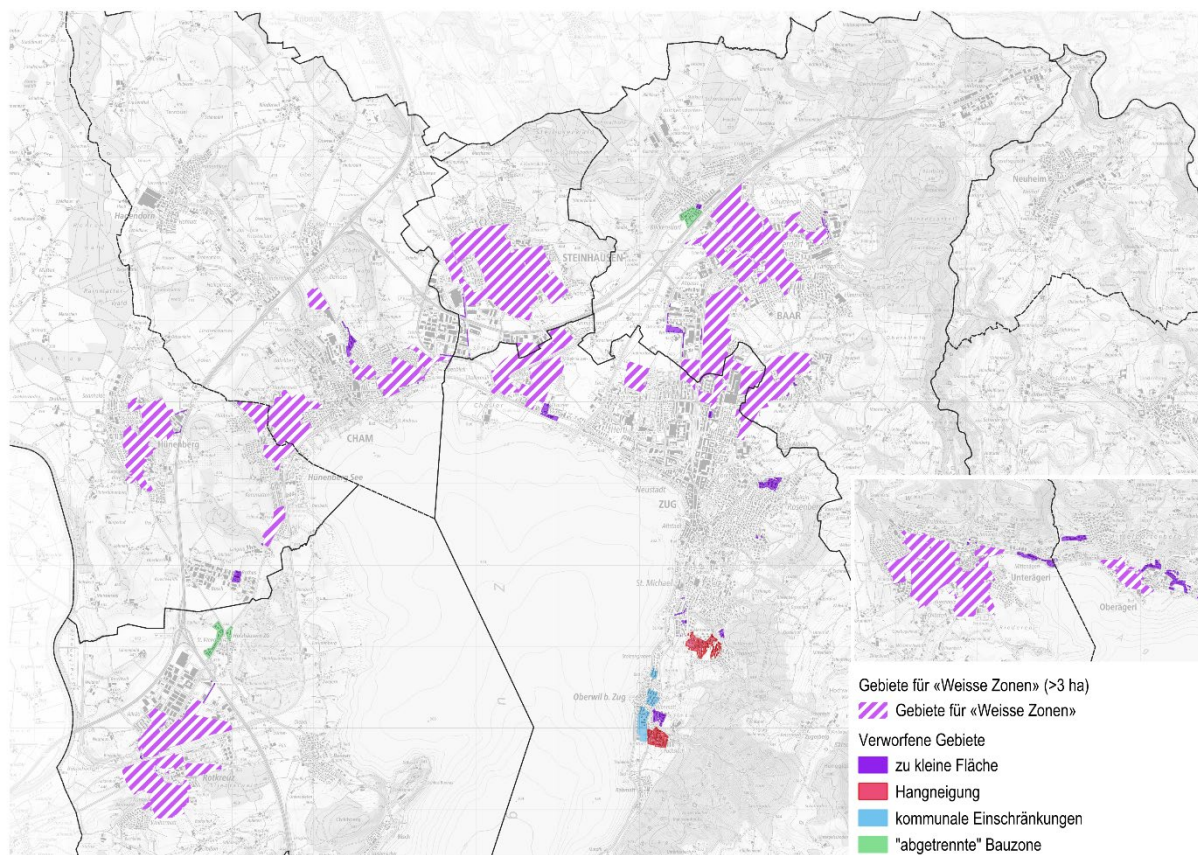


Abbildung 13: Gebiete für «Weisse Zonen» und verworfene Gebiete