Stadt Zug

Planungsbericht

Ortsplanungsrevision
Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan)

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
13. November 2026

Stand: 1. öffentliche Auflage der wesentlichen Änderungen gemäss Beschluss der 2. Lesung im Grossen Gemeinderat



Impressum

Herausgeber
Stadtrat von Zug

Bearbeitung
Baudepartement Stadt Zug
Abteilung Städtebau und Planung
Stadthaus, Gubelstrasse 22
Postfach, 6301 Zug
T 058 728 96 30
baudepartement@stadtzug.ch

Projektleitung
Gabriela Barman-Krämer (ab 1. Mai 2024)
Harald Klein (bis 30. April 2024)
Delia Landtwing (Nutzungsplanung)
Kerstin Veit (Gewässerraumfestlegung)

Projektteam
Andreas Wismer
Maria Luisa Ibáñez
Isabella Weibel

Arbeitsgruppe Bauordnung
Gabriela Barman-Krämer
Harald Klein (bis 30. April 2024)
Danilo Vidoni, Stv. Hanspeter Schorro
Öznur Üzmez
Delia Landtwing
Adrian Moos (Hotz Goldmann Advokatur Notariat)

GIS – Erstellung Zonenplan
Livio Stump
Jana Müller (Geozug Ingenieure AG)
Fabian Rohrbach (Geozug Ingenieure AG)
Silas Haab (Geozug Ingenieure AG)

Titelbild
Foto: Andreas Busslinger

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG 5

1 Wesentliche Änderungen gemäss Beschluss der 2. Lesung im Grossen Gemeinderat ... 5

1.1 Ablauf Revision Nutzungsplanung 5

1.2 Dokumente der Revision der Nutzungsplanung 5

1.3 Bauzonenbilanzierung 6

NEUE BAUORDNUNG – WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER 1. ÖFFENTLICHEN AUFLAGE VON ENDE 2025 8

2 Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) 8

2.1 Landis+Gyr (§ 9) 8

2.2 Zurlaubenhof (§ 13) 9

2.3 Maria Opferung ($§^{neu}$) 10

3 Ergänzende Bauzonenbestimmungen 11

3.1 Wohnanteil ($§^{neu}$) 11

4 Bauvorschriften 11

4.1 Näherbau / Zusammenbau (§ 55) 11

4.2 Spiel- und Freiflächen (§ 59) 12

4.3 Ökologische Ausgestaltung (§ 64) 13

ZONENPLAN – WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER 1. ÖFFENTLICHEN AUFLAGE VON ENDE 2025 14

5 Änderungen in den Wohn- und Arbeitszonen 14

5.1 Änderung Nr. 24 14

5.2 Änderung Nr. 25 15

5.3 Änderung Nr. 21 16

6 Änderungen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) ... 17

6.1 Änderung Nr. 2 17

6.2 Änderung Nr. 17 18

6.3 Änderung Nr. 38 19

6.4 Änderung Nr. 88 20

7 Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau 21

7.1 Änderung Nr. 86 21

8 Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Maria Opferung 22

8.1 Änderung Nr. 44 22

VORPRÜFUNGS- UND MITWIRKUNGSVERFAHREN 23

9 Kantonale Vorprüfung 23

10 Grosser Gemeinderat 23

10.1 1. Lesung 23

10.2 2. Lesung 24

11 Mitwirkung der Bevölkerung 25

BEILAGEN

Beilage 3.1a	Vorprüfungsbericht der Baudirektion zur Nutzungsplanung
Beilage 3.1b	Beilagenbericht «Bericht kantonale Vorprüfung», rev. für Stand wesentliche Änderungen
Beilage 3.2	Beilagenbericht «Vorgaben kantonaler Richtplan», rev. für Stand wesentliche Änderungen
Beilage 3.14	Lärmgutachten für Neueinzonungen, rev. für Stand wesentliche Änderungen

Hinweis zur Nummerierung der Beilagen:
Die Nummerierung der Beilagen gemäss Stand 1. öffentliche Auflage bleibt aufrechterhalten. Für den vorliegenden Stand 1. öffentliche Auflage von wesentlichen Änderungen aufgrund der 2. Lesung im Grossen Gemeinderat wurden nur die relevanten Beilagendokumente angepasst.

EINLEITUNG

1 Wesentliche Änderungen gemäss Beschluss der 2. Lesung im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat am 1. Oktober 2026 die Revision der Nutzungsplanung in 2. Lesung beraten[1]. Es wurden die Beantwortung der Einwendungen durch den Stadtrat sowie Änderungen des Stadtrates aufgrund der Weiterentwicklung von Projekten und neuen Erkenntnissen aus Planungsprozessen behandelt und beschlossen. Wesentliche Änderungen gegenüber dem Stand der Unterlagen der 1. öffentlichen Auflage von Ende 2025 werden erstmals öffentlich aufgelegt, damit die Bevölkerung transparent informiert wird und weil es gesetzlich vorgeschrieben ist, die Möglichkeit zu bieten, Einwendungen einzureichen.

Die allgemeinen Erläuterungen zu den Rahmenbedingungen und Hauptthemen der Revision der Nutzungsplanung können den Unterlagen der 1. öffentlichen Auflage entnommen werden. Diese sind auf folgender Website abrufbar:
https://www.baudepartement-stadtzug.ch/page/de/projekte/details?prid=22

1.1 Ablauf Revision Nutzungsplanung

Der Ablauf der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Kantonale Vorprüfung (Dezember 2024)
- 1. Beratung Bau- und Planungskommission (BPK) (Februar – März 2025) und 1. Lesung Grosser Gemeinderat (GGR) (Mai – Juni 2025)
- 1. öffentliche Auflage (13. November – 12. Dezember 2025)
- Behandlung von Einwendungen (Januar – April 2026)
- 2. Beratung BPK (Mai – Juni 2026) und 2. Lesung GGR (Oktober 2026)
- 1. öffentliche Auflage der wesentlichen Änderungen (19. November – 18. Dezember 2026)
- Behandlung von Einwendungen
- 3. Beratung BPK und 3. Lesung GGR
- Volksabstimmung
- 2. öffentliche Auflage (Beschwerdemöglichkeit)
- Behandlung allfälliger Beschwerden
- Genehmigung durch Kanton

Mit der Genehmigung durch den Kanton treten die neue Bauordnung (nBO) und der neue Zonenplan in Kraft.

1.2 Dokumente der Revision der Nutzungsplanung

Verbindliche Dokumente

- Bauordnung
- Zonenplan

Erläuternde Dokumente

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) inkl. Beilagen

[1] Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2914.2; Bericht und Antrag des Stadtrates vom 5. Mai 2026; 2. Lesung im Grossen Gemeinderat vom 1. Oktober 2026

1.3 Bauzonenbilanzierung

Gesamtübersicht

	Fläche bisher [ha]	Fläche neu [ha]	Bilanz [ha]
Stadt Zug			
Gesamtfläche Bauzonen	481.56	485.05	3.49
Gesamtfläche Bauzonen unbebaut	52.92	56.32	3.40
Anteil unbebauter Flächen an Bauzonen	11 %	12 %	1 %
Zonenart			
Wohnzonen	234.14	219.26	- 14.88
Wohn- und Arbeitszonen	79.18	77.58	- 1.60
Kernzonen	36.19	36.36	0.18
Zonen mit speziellen Vorschriften (BsV)	42.68	64.58	21.91
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)	89.38	87.27	-2.11
Gesamtfläche Bauzonen	481.56	485.05	3.49

Neueinzonungen (ohne Neueinzonungen in die Zone OeIB)

Folgende Flächen (ohne Zonen OeIB) werden neu eingezont:

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m^2]
Nr. 35	Guggiweg	768	OeIF	W2B	525
Nr. 40	Knopfliweg	diverse	OeIF	Kernzone A	952
Nr. 51	Freudenberg	1660	Landwirtschaft	BsV preisgünstiger Wohnungsbau	16'017
Nr. 28	Lüssihof	1756	Landwirtschaft	BsV Lüssi	818
Nr. 86	Ammannsmatt	37, 4193	Landwirtschaft	BsV preisgünstiger Wohnungsbau	7’758
Nr. 44	BsV Maria Opferung (Allwetterplatz)	1707	Landwirtschaft	BsV Maria Opferung	634
Total					**26’704**
Total [ha]					**2.67 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 2.67 ha, wie in der obigen Tabelle ersichtlich, neu eingezont. Die Vorgabe der Baudirektion wird bis auf 0.39 ha ausgeschöpft.

Neueinzonungen in die Zone OeIB

Folgende Flächen werden neu in die Zone OeIB eingezont:

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 2	BMX-Anlage	43, 44, 2886	OeIF	OeIB	2’387
Nr. 17	Allmend Nord	33	Landwirtschaft	OeIB	15’998
Nr. 19	Göbli Ost	1763, 1765, 4973, 5062, 5063, 5064	OeIF	OeIB	20’439
Total					**38’824**
Total [ha]					**3.88 ha**

Auszonungen

Folgende Flächen werden von einer Bauzone in eine Nichtbauzone überführt:

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 53	Artherstrasse	1475	W1	OeIE	218
Nr. 46	Waldhof	1708	W1	Landwirtschaft	593
Nr. 37	Böschung Guggiwiese	747	Bahnareal	OeIF	3’861
Nr. 87	Böschung bei Hofstrasse	3778	Bahnareal	OeIF	2’658
Total					**7’330**
Total [ha]					**0.73 ha**

NEUE BAUORDNUNG – WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER 1. ÖFFENTLICHEN AUFLAGE VON ENDE 2025

In den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Änderungen in der neuen Bauordnung (nBO) gegenüber der Fassung der 1. öffentlichen Auflage von Ende 2025 erläutert.

Die Änderungen in den einzelnen Paragrafen sind **fett** hervorgehoben. Die Absätze der Paragrafen, die gegenüber der 1. öffentlichen Auflage von Ende 2025 unverändert sind, sind grau dargestellt.

Die Bestimmungen der neuen Bauordnung sind farbig markiert. Der Farbcode bedeutet:

- schwarz: alte Bauordnung 2009
- grün: kantonale Musterbauordnung
- rot: neue Bestimmungen

2 Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)

2.1 Landis+Gyr (§ 9)

*[1] Diese Bauzone ist unter Vorbehalt von Abs. 4 für Gewerbe und Dienstleistungen, **öffentliche Nutzungen** sowie das Wohnen bestimmt.*

[2] Es gelten folgende Grundmasse:

a) Geschosszahl	*frei*
b) Gebäudelänge	*frei*
c) Grenzabstand (min.)	*6 m*
d) Gesamthöhe (max.)	*30 m*
e) Baumassenziffer (max.)	*10.35*

[3] Massgebend für die Bebauung ist der «Sondernutzungsplan Landis+Gyr/SBB-West».

[4] Das Gebiet zwischen Theiler- und Feldstrasse sowie Nordstrasse und GS 4815 ist ausschliesslich für Produktion und Dienstleistungen bestimmt.

[5] Das Gebiet zwischen Aabachstrasse bzw. Nordstrasse und SBB-Geleisen sowie Gubel- und Theilerstrasse setzt einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.

[6] Für das Gebiet gemäss Abs. 5 ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten basierend auf einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren gemäss § 32ter PBG (BGS 721.11). Gestützt darauf sind Bebauungspläne, aufgeteilt in zweckmässige Teilbereiche zu erstellen. Bestehende Bauten können, gestützt auf das Gesamtkonzept ohne Bebauungsplan erneuert und umgebaut werden.

[7] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen.
Der Absatz 1 wurde auf Antrag des Stadtrates in der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates mit der zusätzlichen Nutzung ‘öffentliche Nutzungen’ ergänzt. Die Ergänzung erfolgt aufgrund des Erwerbs eines Grundstücks im Perimeter der Bauzone Landis+Gyr durch die Stadt Zug im Jahr 2025.
Im Absatz 2 Bst. d wurde die Begrifflichkeit «Gebäudehöhe» gemäss Anpassung an die IVHB durch «Gesamthöhe» ersetzt und in Bst. e die Baumassenziffer erhöht, damit für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 Abs. 2 PBG nicht vermindert werden. In Absatz 2 Bst. d wurde die bisherige Gebäudehöhe aufgrund der damaligen Hochhaushöhe gemäss Brandschutzverordnung auf 25 m festgelegt. Dieses Mass wurde neu auf 30 m angehoben, und vorliegend übernommen. Die Grundmasse sind als Richtwert zu verstehen. Der ordentliche Bebauungsplan ermöglicht Abweichungen von der Grundordnung. Die Geschosszahl und die Gebäudelänge legt der Stadtrat von Fall zu Fall fest.
Absatz 6 wurde mit einer Ergänzung zum Konkurrenzverfahren gemäss § 32ter PBG präzisiert.

2.2 Zurlaubenhof (§ 13)

*[1] Diese Bauzone ist für Wohnen, Ateliers, Kulturstätten, Dienstleistungen, **gewerbliche Kleinbetriebe** sowie öffentliche Bauten bestimmt.*

[2] Der Zurlaubenhof soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppen zu erhalten, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Den raumwirksamen Freiraumelementen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

[3] Es gelten mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils die Grundmasse der Zone WA2 ohne Abweichungsmöglichkeiten für die Ausnützung. Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.

[4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen.

In Absatz 1 wurde die Nutzung ‘Kulturstätten’ ergänzt. Auf Antrag des Stadtrates wurde in der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates der Absatz 1 zudem durch die Nutzung ‘gewerbliche Kleinbetriebe’ ergänzt, um die notwendige Nutzungsflexibilität für die weitere Entwicklung des Zurlaubenhofs zu schaffen.

Absatz 2 wurde mit der Anpassung ergänzt, dass den raumwirksamen Freiraumelementen nach Möglichkeit Rechnung zu tragen ist, dies aus folgenden Gründen: Gemäss § 42 Absatz 4 nBO bestehen einschränkende Vorgaben, die raumwirksamen Freiräume zu erhalten. Das Gebiet Zurlaubenhof wurde bereits in der letzten Ortsplanungsrevision 2009 als «Perle» bezeichnet, wobei die Bauzone mit speziellen Vorschriften Erweiterungs- und Neubauten zulässt. Die Ergänzung in Absatz 2 stellt sicher, dass nicht ein generelles Bauverbot in Bezug auf das Gebiet Zurlaubenhof verlangt werden kann. Aufgrund des Kaufs des Zurlaubenhofs durch die Stadt Zug wurde dieser zur öffentlichen Anlage. Damit genügend Flexibilität in den Nutzungen besteht und nicht nur eine reine Wohnanlage möglich ist, wird in Absatz 3 neu die Anwendung der Grundmasse der Zone WA2 mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils, anstatt wie bisher die Grundmasse der Zone W2A festgelegt. Zur Gewährleistung des Schutzgedankens im Sinne von Absatz 2 Satz 1 wird keine Abweichung von der Baudichte zugelassen, auch nicht mittels ordentlichen Bebauungsplanes.

2.3 Maria Opferung (§neu)

[1] Diese Bauzone ist für kirchliche Bauten, den Friedhof, Kulturstätten, öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schul- und Sportanlagen, Betreuung, Alters- und Pflegeeinrichtungen etc., Wohnen, Ateliers, gewerbliche Kleinbetriebe und Quartiernutzungen bestimmt.

[2] Die historische Klosteranlage soll in ihrem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der historischen Klosteranlage zu sichern, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen der Klosteranlage Erneuerungen und Umbauten im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und das Ortsbild einzufügen. Den raumwirksamen Freiraumelementen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

[3] Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.90 über die gesamte Fläche der Bauzone mit speziellen Vorschriften Maria Opferung ohne Abweichungsmöglichkeiten.

[4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Die Bestimmung wurde aufgrund einer Einwendung des Vereins Kloster Maria Opferung als Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 1707 mit der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates neu aufgenommen.

Der Teil des Grundstücks Nr. 1707 (Klosteranlage Maria Opferung), der sich in der Zone OeIB befindet, wird in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Maria Opferung umgezont (siehe Zonenplanänderung Nr. 44 im Kapitel 8.1) und ein neuer Paragraf in der neuen Bauordnung eingeführt, damit die bestehende Nutzungsmischung zonenkonform wird und die Anlage angemessen erweitert und zeitgemässen Bedürfnissen angepasst werden kann.

2013 übernahm der Verein Kloster Maria Opferung die gesamte Klosterliegenschaft Maria Opferung. Er sorgt für die langfristige Sicherung von Kloster und Liegenschaft im Sinn und Geist der Schwestern. Der Betrieb soll möglichst ohne Veränderung weitergeführt werden. Ein Verein betreibt in den Klostergebäuden ein geistliches Zentrum für Personen, die einer klosterähnlichen Wohngemeinschaft angehören wollen. Diese führen die Gartenbewirtschaftung und die Klosterwerkstatt weiter und bieten Gottesdienste für die Öffentlichkeit an.
Des Weiteren gibt es auf dem Areal die Tagesschule und die Heilpädagogische Schule, ein Studentenwohnheim, Wohnateliers und Ateliers für Kunstschaffende und Wissenschaftler sowie ein Wohngebäude.
Damit der teure Unterhalt der historischen Klosteranlage sichergestellt werden kann, ist der Verein auf Vermietungen zu Wohnzwecken und an gewerbliche Kleinbetriebe angewiesen.

Das Gebiet liegt in der Strukturerhaltungszone St. Michael (vgl. Zonenplanänderung Nr. 74, Stand 1. öffentliche Auflage, dat. 30.09.2025). Daher wird in Absatz 2 neben dem Erhalt des Charakters und Erscheinungsbildes der historischen Klosteranlage auch eine Regelung zu den raumwirksamen Freiraumelementen aufgenommen. Gemäss § 42 Absatz 4 nBO bestehen einschränkende Vorgaben, die raumwirksamen Freiräume zu erhalten.

Zur Gewährleistung des Schutzgedankens im Sinne von Absatz 2 wird gemäss Absatz 3 keine Abweichung von der Baudichte zugelassen. Die maximale Ausnützungsziffer wurde so festgelegt, dass der geplante Ersatzneubau der Heilpädagogischen Schule und eine angemessene Reserve für allfällige bauliche Anpassungen auf dem Areal möglich sind.

3 Ergänzende Bauzonenbestimmungen

3.1 Wohnanteil (§neu)

[1] Wohnungen, die wiederholt tage- oder wochenweise gewerblich vermietet werden und in denen keine Person mit Haupt- oder Wochenaufenthalt gemeldet ist, werden dem Wohnanteil nicht angerechnet.

Die Bestimmung wurde mit der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates neu aufgenommen.

Mit dem neuen Paragrafen wird klargestellt, dass gewerblich vermietete Wohnungen nicht als Wohnnutzung gelten und folglich nicht an den vorgeschriebenen Wohnanteil angerechnet werden können. Damit wird dem öffentlichen Interesse an der Sicherung von Wohnraum Rechnung getragen.

4 Bauvorschriften

4.1 Näherbau / Zusammenbau (§ 55)

[1] Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann reduziert oder aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeiliche, andere öffentliche oder gewichtige nachbarliche Interessen verletzt werden.

[2] Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück ist in den Wohnzonen auf jeden Fall zu wahren. Vorbehalten bleibt der Zusammenbau.

[3] Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

[4] Grenz-, Näher- und Überbaurechte können ausgeübt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und präzisiert.

Bereits aufgrund der Bestimmungen in der Bauordnung 2009 ist es möglich, auf dem gleichen Grundstück den Gebäudeabstand zu reduzieren oder gar aufzuheben. In der Stadt Zug hat man mit dieser Regelung in den vergangenen Jahren gute Erfahrungen gemacht. Es gibt den Grundstückeigentümern in Absprache mit den Nachbarn eine gewisse Flexibilität und es sind insbesondere bei kleinräumigen Parzellen bessere Lösungen möglich. Es ist aber wichtig, dass bei der Reduktion oder der Aufhebung des Grenz- oder Gebäudeabstands gewichtige nachbarschaftliche Interessen aller Nachbarn berücksichtigt werden. Einem hinterliegenden Eigentümer darf aufgrund dieser Bestimmung nicht eine übermässig lange riegelartige Baukörperanordnung mit kleinsten Gebäudeabständen zugemutet werden. Eine gewisse Beeinträchtigung aufgrund der Reduktion oder Aufhebung des Gebäude- und Grenzabstands ist vom hinterliegenden Nachbarn hinzunehmen. Allgemein wird davon ausgegangen, dass bei einer Reduktion des Gebäudeabstandes von weniger als 50 % noch keine gewichtigen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Dieser Situation soll damit Rechnung getragen werden, dass lediglich «gewichtige nachbarliche Interessen» in diesem Zusammenhang zu schützen sind.

Der Gemeinderat hat in 2. Lesung den Absatz 2 neu beschlossen. Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück ist in den Wohnzonen auf jeden Fall zu wahren. Der Zusammenbau bleibt vorbehalten. Mit der neuen Formulierung soll die Entstehung riegelartiger Baukörper, insbesondere an Hanglagen, entgegengewirkt und die räumliche Durchlässigkeit der Siedlungsstruktur sichergestellt werden.
In der Praxis kann die Unterschreitung des Gebäudeabstandes in den Wohnzonen zu einer Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung führen. Eine ausreichende Belichtung gehört zu den wesentlichen wohnhygienischen Anforderungen. Mit Blick auf die zunehmende Erwärmung gewinnt sodann die Luftzirkulation an Bedeutung.

4.2 Spiel- und Freiflächen (§ 59)

*[1] Bei Mehrfamilienhäusern mit **sieben** 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.*

*[2] Die Grösse der Spiel- und/oder Freiflächen muss insgesamt mindestens 15 % der **für das Wohnen** anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) betragen. Die Spiel- und/oder Freiflächen dürfen in Zonen mit einer Grünflächenziffer an diese angerechnet werden.*

[3] Der Stadtrat kann in Kernzonen und kantonalen Verdichtungsgebieten im Interesse der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten.

*[4] Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Freiflächen, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von CHF **2'000.00** pro 100 m² der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu entrichten.*

[5] Der Erlös der Ersatzabgabe ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spiel- und Freiflächen oder Quartierfreiräumen zu verwenden.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen und durch den Grossen Gemeinderat in der 2. Lesung dahingehend präzisiert, dass Mehrfamilienhäuser mit sieben anstatt acht und mehr Wohneinheiten (Stand 1. Lesung Grosser Gemeinderat) Spiel- und Freiflächen zu erstellen haben (Absatz 1).

Der prozentuale Anteil der anzurechnenden Geschossfläche von 15 % wurde aus der Bauordnung 2009 übernommen (Absatz 2). Es hat sich herausgestellt, dass der Zusatz ‘der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche’ versehentlich nicht übernommen worden war. Daher wurde diese technische Bereinigung in der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates vorgenommen.

Die Absätze 4 und 5 wurden aus der Bauordnung 2009 übernommen. Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde der Betrag der Ersatzabgabe in Absatz 4 unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Stadt Zug und die wirtschaftliche Situation der abgabepflichtigen Personen und deren Interessen von CHF 5’000.00 auf CHF 1’000.00 pro 100 m² gesenkt. In der 2. Lesung hat der Grosse Gemeinderat den Betrag auf CHF 2'000.00 pro 100 m² erhöht.

4.3 Ökologische Ausgestaltung (§ 64)

[1] Der Ökologie und dem Stadtklima ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen.

[2] Der Stadtrat fördert die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saatmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

[3] Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohneinheiten, die neu erstellt werden, kann der Stadtrat im Interesse des Stadtklimas und der Ökologie Auflagen zur Setzung, Bepflanzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung von Bauten und Anlagen machen.

[4] Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 3 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 über die Schulter zu entwässern ***und die Beläge möglichst sickerfähig zu gestalten****.*

[5] Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

[6] Bei Umfriedungen sind Durchlässe für Kleintiere vorzusehen.

[7] Schotterflächen für Umgebungsgestaltungen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.

Die Bestimmung wurde im Grundsatz von der kantonalen Musterbauordnung des Kantons Zug übernommen und auf die städtischen Gegebenheiten angepasst sowie mit den Absätzen 4 und 5 ergänzt. Es besteht bezüglich Grünraum ein inhaltlicher Zusammenhang mit § 63 nBO.
Mit Beschluss des Grossen Gemeinderats wurde in Anlehnung an die kantonale Musterbauordnung Absatz 2 in der 1. Lesung ergänzt.
Absatz 3 wurde mitunter dahingehend präzisiert, dass Auflagen zur ökologischen Ausgestaltung bei Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohneinheiten zu machen sind. Mit der Wahl einer Kann-Formulierung verbleibt dem Stadtrat die erforderliche Flexibilität.

Bei Absatz 4 wurde die vom Stadtrat vorgeschlagene Formulierung (Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst mit sickerfähigen Belägen zu gestalten) mit Beschluss des Grossen Gemeinderats in der 1. Lesung angepasst. Statt Beläge sickerfähig zu gestalten, sollen versiegelte Flächen möglichst über die Schulter entwässert werden. In der 2. Lesung wurde die Ergänzung ‘und die Beläge möglichst sickerfähig zu gestalten’ wieder aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass beide Möglichkeiten geprüft werden.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wird der § 64 sodann mit dem Absatz 7 ergänzt. Schotterflächen für Umgebungsgestaltungen ohne ökologischen Nutzen werden künftig grundsätzlich nicht mehr erlaubt. Darunter fallen Schotterflächen, u.a. bestehend aus Schotter, Kies, Steinen verschiedener Formen, Grössen und Herkunft, etc.

ZONENPLAN – WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER 1. ÖFFENTLICHEN AUFLAGE VON ENDE 2025

In den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Änderungen im Zonenplan gegenüber der Fassung der 1. öffentlichen Auflage von Ende 2025 erläutert.

5 Änderungen in den Wohn- und Arbeitszonen

5.1 Änderung Nr. 24

Das Grundstück Nr. 2668 liegt in der Wohnzone $W2c_{alt}$ und befindet sich direkt neben dem westlich gelegenen Areal des Technologieclusters. Nördlich schliessen sich grössere gewerblich genutzte Liegenschaften mit deutlich grösseren Bauvolumen an.
Das Gebiet zwischen dem Ibelweg und dem Technologiecluster soll einheitlich zoniert werden, damit die Abstufung der Dichten vom Technologiecluster Richtung Osten etwas abgeschwächt wird. Daher wird das Grundstück Nr. 2668 in die Wohn- und Arbeitszone WA4 analog der nördlichen Nachbarschaft umgezont.

Das Grundstück Nr. 2621 liegt analog zum Grundstück Nr. 2668 direkt neben dem westlich gelegenen Areal des Technologieclusters. Die Bebauung auf dem Grundstück Nr. 2621 weist 3 Vollgeschosse auf und ist somit in der heutigen W2C resp. mit der Nutzungsplanungsrevision neu W2B nicht zonenkonform, ebenfalls analog zum Grundstück Nr. 2668.
Das Grundstück Nr. 2668 wurde mit der Zonenplan-Änderung Nr. 24 von der heutigen W2C in die Wohn- und Arbeitszone WA4 analog der nördlichen Nachbarschaft aufgezont, damit die Abstufung der Dichten vom Technologiecluster Richtung Osten abgeschwächt wird und die Gebäude Zonenkonformität erlangen können. Analog hat der Grosse Gemeinderat in 2. Lesung eine Aufzonung des Grundstücks Nr. 2621 in die Zone WA4 beschlossen. Die übrigen angrenzenden Grundstücke sind kleinteiliger und deren heutige Zonierung korrekt.



Zonenplan 2009



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche 1. öff. Auflage	Zone neu	Fläche neu
2668	W2C	2’452 m^2	WA4	2’452 m^2	WA4	2’452 m^2
2621	W2C	1'523 m^2	W2B	1'523 m^2	WA4	1'523 m^2

5.2 Änderung Nr. 25

Der Kirchenrat der Katholischen Kirche hat 2024 im Rahmen des Prozesses «Mensch + Kirche Zug 2035» eine Machbarkeitsstudie für den Standort Gut Hirt in Auftrag gegeben, da die Kirche auf dem Areal keinen Bedarf mehr für ausschliesslich kirchliche Nutzungen hat. Vielmehr soll auf dem Areal ein lebendiges Quartierzentrum mit Aufenthaltscharakter auf Innen- und Aussenflächen für die Bevölkerung entstehen.
Das Areal liegt im kantonalen Verdichtungsgebiet II mit einer maximal möglichen Ausnützung von 3.5 (Richtwert) sowie in der Hochhauszone I. Mit der Nutzungsplanungsrevision wurde das Grundstück Nr. 2215 in der 1. Lesung des Grossen Gemeinderates bereits von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) in die Wohn- und Arbeitszone WA5 aufgezont. Damit eine Entwicklung gemäss Machbarkeitsstudie umsetzbar ist, ist zusätzlich eine Umzonung eines Teils des Grundstücks Nr. 2090 von der Zone OeIB in die Zone WA5 notwendig.
Die kantonale Denkmalpflege wurde bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie einbezogen, da die Gebäude als schützenswert eingestuft sind. Gemäss Fachbericht der Denkmalpflege vom 11. August 2021 sind die Kirche und das Pfarrhaus schützenswert, das Kirchengemeindehaus und das Pfarreizentrum nicht schützenswert. Das entsprechende Unterschutzstellungsverfahren läuft.
Der Stadtrat begrüsst eine Öffnung und Verdichtung des Areals und erachtet eine Aufzonung zugunsten von weiteren Nutzungen neben den kirchlichen Nutzungen als gerechtfertigt. Der Grosse Gemeinderat hat in der 2. Lesung der Erweiterung der Umzonung über einen Teil von Grundstück Nr. 2090 zugestimmt.



Zonenplan 2009



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche 1. öff. Auflage	Zone neu	Fläche neu
2215	OeIB	1’446 m^2	WA5	1’446 m^2	WA5	1’446 m^2
2090	OeIB	3’262 m^2	OeIB	3’262 m^2	WA5	1'459 m^2
					OeIB	1’803 m^2

Fläche total in der Zone WA5 gemäss Zonenplan neu: 2'905 m^2

5.3 Änderung Nr. 21

Das Geviert Ahornpark soll zukünftig zu einem attraktiven und belebten Wohn-, Arbeits- und Schulstandort mit einem öffentlich zugänglichen Freiraum entwickelt werden. Derzeit wird ein Bebauungsplan erarbeitet.
Im Ahornpark liegen die beiden städtischen Grundstücke Nrn. 357 und 2488 mit dem Werkhof- und dem Feuerwehrgebäude. Das im Jahr 2025 bezüglich Nutzungen überarbeitete Richtprojekt für den sich in Erarbeitung befindenden Bebauungsplan Ahornpark sieht vor, das Werkhofgebäude auf Grundstück Nr. 357 zu Schulraum und Alterswohnungen umzunutzen und aufzustocken und im Bereich des Feuerwehrgebäudes auf Grundstück Nr. 2488 ein Hochhaus mit preisgünstigem Wohnraum zu realisieren. Der westliche Teil des städtischen Arealteils soll zu einer Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität umgenutzt werden. Bei einem Verbleib der Grundstücke Nrn. 2488 und Teilen von Grundstück Nr. 357 in der Zone OeIB wären gemäss § 5 nBO nur Alterswohnungen und preisgünstige Wohnungen mit einer Beschränkung auf max. 30 % der insgesamt erstellten Geschossfläche möglich. Damit im Hochhaus mehr als nur 30 % preisgünstiger Wohnraum erstellt werden kann, soll dieser gemäss Richtprojekt definierte Bereich (inkl. Untergeschoss) in die Wohn- und Arbeitszone WA5 umgezont werden.
Für Feuerwehr und Werkhof gilt die Bestandesgarantie. Umbauten im Innenraum sind bewilligungsfähig.
Der Grosse Gemeinderat hat in der 2. Lesung dieser Änderung des Stadtrates zugestimmt.



Zonenplan 2009



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche 1. öff. Auflage	Zone neu	Fläche neu
2488	OeIB	1’013 m^2	OeIB	1’013 m^2	WA5	1’013 m^2
357	WA5	52 m^2	WA5	52 m^2	WA5	1'430 m^2
	OeIB	11'679 m^2	OeIB	11'679 m^2	OeIB	10’257 m^2
Total		12'744 m^{2*}		12'744 m^{2*}		12'700 m*^{2}

* Abweichungen wegen Bereinigungen von Abweichungen aufgrund von Veränderungen der amtlichen Vermessung bei Gewässerflächen

6 Änderungen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)

6.1 Änderung Nr. 2

Die Grundstücke der BMX-Anlage und der angrenzenden Wiese für Reitsport wurden von der bisherigen Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) zugeführt, mit entsprechender Zweckbestimmung, dass die Zone für Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen sowie Spielplätze und Quartiernutzungen bestimmt ist. Damit wird sichergestellt, dass die Nutzungen zonenkonform sind.

Aufgrund Veränderungen in den Daten der amtlichen Vermessung wird der angrenzende Wald in die Zone OeIF umgezont.

Der von der Umzonung betroffene Teil des Grundstücks GS Nr. 44 wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Der Reitsportplatz stellt eine untergeordnete Nutzung dar. Die Korporation als Grundeigentümerin des Grundstücks GS Nr. 44 hat im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage mittels Einwendung mitgeteilt, dass sie ihr Grundstück in der Zone OeIF belassen möchte, im Wissen, dass der Reitsportplatz inkl. des vorhandenen kleinen Gebäudes in der OeIF nicht zonenkonform ist, jedoch für die bestehende Nutzung die Bestandesgarantie gilt. Der Grosse Gemeinderat hat in der 2. Lesung der Änderung zugestimmt.

Es wurde untersucht, ob die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (vgl. Beilage 3.14). Die Planungswerte können mit planerischen Massnahmen eingehalten werden. Die Vorgaben zur Einhaltung der Planungswerte ist im Zonenplan aufgeführt. Der detaillierte Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte ist im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.



Zonenplan 2009



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche 1. öff. Auflage	Zone neu	Fläche neu
2886	OeIF	2’001 m^2	OeIB	2’001 m^2	OeIB	2’001 m^2
43	OeIF	310 m^2	OeIB	310 m^2	OeIB	310 m^2
44	OeIF	3'751 m^2	OeIB	3'751 m^2	OeIB	76 m^2
		6'062 m^2		6'062 m^2		2'387 m^2

6.2 Änderung Nr. 17

Der nördlichste Teil des Grundstücks Nr. 33 in der Allmend Nord wird aufgrund des Flächenbedarfs für flächenintensive Sportarten von der Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) eingezont. Somit werden die Sportflächen in der Allmend im Norden erweitert. Der Bedarf an Sportflächen resultiert aus einer umfassenden Analyse der bestehenden Sportflächen sowie des aktuellen (2020) wie auch des künftigen (2040) Bedarfs. Der Bedarf wurde unter Beizug von Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO), der vorliegenden Bevölkerungsprognose und der Schulraumplanung ermittelt.

Die Analyse hat gezeigt, dass das Angebot an Sportinfrastrukturen des Schulsports, Vereinssports und Breitensports bereits heute sehr knapp ist. Mit dem steigenden Bevölkerungswachstum spitzt sich diese Situation weiter zu. Das Konzept Sportanlagen (Beilagen 3.7a und 3.7b) legt dar, dass, um den künftigen Bedarf zu decken, rund 64'300 m^2 notwendig sind. Allein für die notwendigen fünf Rasensportfelder bzw. Kunstrasenplätze werden ca. 44'000 m^2 benötigt. Die bestehenden Siedlungsbegrenzungslinien und die vorherrschende Topografie limitieren die möglichen Einzonungen auf die vorliegenden Gebiete Allmend Nord (Änderung Nr. 17) und Göbli Ost (Änderung Nr. 19).
Weitere Ausführungen zum Bedarf an Sportflächen können den Beilagenberichten 3.7a und 3.7b entnommen werden.

Die Korporation Zug als Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 33 hat im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage eine Einwendung zur Änderung Nr. 17 eingereicht. Anlässlich einer Sitzung im März 2026 informierte die Korporation das Baudepartement darüber, dass sie den ausgewiesenen Bedarf an flächenintensiven Sportnutzungen und die damit einhergehende Umzonung grundsätzlich nicht in Frage stellt. Sie äusserte jedoch den Wunsch, im Vorfeld der Ortsplanungsrevision das Gespräch zu suchen, um die betroffenen Flächen gemeinsam zu optimieren. Auf Grundlage des Gesprächs hat das Baudepartement eine optimierte Umzonung ausgearbeitet, welche die Anliegen beider Seiten berücksichtigt und von der Korporation Zustimmung erhalten hat. Der Grosse Gemeinderat hat in 2. Lesung der neuen Einzonungsvariante für Sportflächen zugestimmt.

Es wurde untersucht, ob die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (vgl. Beilage 3.14). Die Einzonung ist lärmrechtlich ohne Massnahmen möglich.



Zonenplan 2009



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche 1. öff. Auflage	Zone neu	Fläche neu
33	Landwirtschaft	31’781 m^2	OeIB	31’781 m^2	OeIB	15’998 m^2

Im kommunalen Richtplan ist im Herti Nord eine neue Quartiererschliessung ab der Nordstrasse / Kreisel Unterfeld bis zur Feldstrasse / An der Lorze im Zusammenhang mit der Sportplatzerweiterung vorgesehen (schematische Abbildung). Die Projektierung der neuen Haupterschliessungsstrasse erfolgt nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision. Die Konkretisierung der Haupterschliessungsstrasse kann zu einer Bereinigung der Abgrenzung der Zone OeIB und der Landwirtschaftszone führen.

6.3 Änderung Nr. 38

Die Minigolf-Anlage auf Grundstück Nrn. 3753 und 747 liegt nur zu einem kleinen Teil in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) und der Rest in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung resp. in der Zone Bahnareal. Um einen behindertengerechten Zugang zur Minigolfanlage künftig zu ermöglichen, wird die Fläche, die heute dem Bahnareal zugeordnet ist, der Zone OeIB zugeführt.
Die Fläche, auf der sich der grösste Teil der Minigolfanlage befindet, liegt aktuell in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die Gemeinden angewiesen, die bisherigen Nichtbauzonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) entweder der Zone für Erholung (OeIE) oder der Zone für Freihaltung (OeIF) zuzuweisen. Für die Minigolfanlage ist aus Gründen der Nutzung die Überführung in die Zone für Erholung (OeIE) angemessen. Die OeIE umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Erholungsnutzung dienen. Mit der Zuweisung in die OeIE ist somit die Fläche als Freiraum grundsätzlich gesichert. Das Erhaltungsziel a aus dem ISOS für die Umgebungszone U-Zo II, das den Erhalt der unbebauten Nahumgebung der Innenstadt (Grüngürtel um die Stadtmauer) bezweckt, wird damit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Aufgrund einer Einwendung der SBB als Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 747 im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage hat der Grosse Gemeinderat in 2. Lesung beschlossen, den Bereich oberhalb des Tunnelportals nicht in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) umzuzonen, sondern im Bahnareal zu belassen. Im Übrigen wird die OeIB-Zone unverändert beibehalten.



Zonenplan 2009



Zonenplan 1. öffentliche Auflage

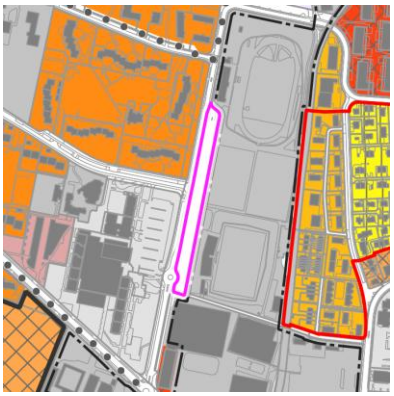


Zonenplan neu

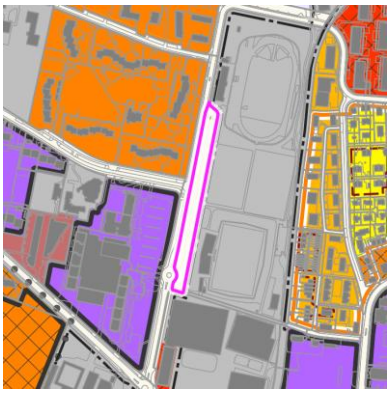
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche 1. öff. Auflage	Zone neu	Fläche neu
3753	OeIF	811 m^2	OeIE	811 m^2	OeIE	811 m^2
747	Bahnareal	558 m^2	OeIB	558 m^2	OeIB	451 m^2

6.4 Änderung Nr. 88

Derzeit führt das Baudepartement den Wettbewerb für den Neubau Hallenbad und Sportanlagen auf den städtischen Grundstücken Nr. 35 und Teilen von Grundstück Nr. 2817 durch. Die oberirdische Parkierungsanlage entlang der Allmendstrasse, auf dem städtischen Grundstück Nr. 2817, soll künftig unterirdisch angeordnet werden. Die Parkierungsanlage ist derzeit als Verkehrsfläche zoniert, obwohl grundsätzlich nur Strassen und Wege den Verkehrsflächen zugewiesen sind. Die entsprechende Korrektur wird vorgenommen, damit diese Fläche im Vorhaben Hallenbad und Sportanlagen umgenutzt werden kann, soll der heute oberirdische Parkplatz in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) umgezont werden. Der Grosse Gemeinderat hat in der 2. Lesung der Änderung des Stadtrates zugestimmt.



Zonenplan 2009



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche 1. öff. Auflage	Zone neu	Fläche neu
2817	Verkehrs fläche	6’251 m^2	Verkehrs-fläche	6’251 m^2	OeIB	6’251 m^2

7 Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau

7.1 Änderung Nr. 86

Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung beschlossen, das Grundstück Nr. 4193 und ein Teil des Grundstücks Nr. 37 in der Ammannsmatt von der Landwirtschaftszone in die Bauzone mit speziellen Vorschriften preisgünstiger Wohnraum mit Grundmass WA2 einzuzonen (vgl. § 6). Die Fläche zwischen der Neueinzonung und der Höfenstrasse wird der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) zugeführt, als Fortführung der südlich bestehenden OeIF-Zone.

Die Grundeigentümerschaft des Grundstücks Nr. 37 hat im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage Einwendungen eingereicht. In der Zwischenzeit haben die Grundeigentümerschaft des Grundstücks Nr. 37 und des Grundstücks Nr. 4193 eine einvernehmliche Lösung erarbeitet, welche die Interessen beider Parteien Rechnung trägt. Die BsV preisgünstiger Wohnraum (mit Grundmass WA2, AZ 0.65) wird über das Grundstück Nr. 4193 und den östlichen Teil des Grundstücks Nr. 37 inkl. Erschliessung gelegt. Der Grosse Gemeinderat hat in der 2. Lesung der neuen Einzonungsvariante zugestimmt.

Es wurde untersucht, ob die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (vgl. Beilage 3.14). Die Planungswerte können mit planerischen Massnahmen eingehalten werden. Die Vorgabe zur Einhaltung der Planungswerte ist im Zonenplan aufgeführt. Der detaillierte Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.



Zonenplan 2009



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan neu

Grundstück	**Zone bisher**	**Fläche bisher**	**Zone 1. öff. Auflage**	**Fläche 1. öff. Auflage**	**Zone neu**	**Fläche neu**
4193	Landwirtschaftszone	4’410 m^2	BsV pgW (WA2)*	4’410 m^2	BsV pgW (WA2)*	4'410 m^2
37		1’665 m^2	BsV pgW (WA2)*	1’665 m^2	BsV pgW (WA2)*	3'348 m^2
		3'229 m^2	OeIF	3'229 m^2		
				6'075 m^2*		**7'758 m^2**

* BsV pgW (WA2) = BsV preisgünstiger Wohnraum (Grundmass WA2)

8 Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Maria Opferung

8.1 Änderung Nr. 44

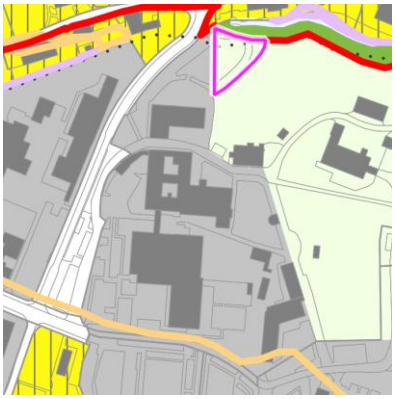
Der Allwetterplatz der Tagesschule auf Grundstück Nr. 1707 liegt heute teilweise in der Landwirtschaftszone und ist somit nicht zonenkonform. Dieser Bereich wird deshalb von der Landwirtschaftszone der Zone OeIB zugeführt.

Die betroffene Fläche ist gemäss ISOS Teil des Ortsbildteils U-Zo III «Grüner Ring». Der Allwetterplatz wurde bereits vor Aufnahme des Ortsbilds der Stadt Zug ins ISOS im Jahr 2000 als Sportplatz genutzt und beinhaltete im Übergang zum hangseitigen Obsthain einen Böschungsstreifen. Der Perimeter der OeIB entspricht in Form und Grösse der bestehenden Platzfläche. Sie berücksichtigt zudem den für das Wachsen und Bewirtschaften des Hains benötigten Raum. Das Erhaltungsziel a aus dem ISOS für die Umgebungszone U-Zo III, das die Sicherung der freiräumlichen Qualitäten bzw. den Erhalt der Beschaffenheit des Freiraums bezweckt und an diesem spezifischen Ort einhergeht mit der Beschaffenheit des Freiraums als Hain mit Obstbäumen, wird somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Es wurde untersucht, ob die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (vgl. Beilage 3.14). Die Einzonung ist lärmrechtlich ohne Massnahmen möglich.

Der Grosse Gemeinderat hat mit der 2. Lesung beschlossen, dass der Teil des Grundstücks Nr. 1707 (Klosteranlage Maria Opferung), der sich in der Zone OeIB befindet, in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Maria Opferung umgezont und ein neuer Paragraf in der neuen Bauordnung (siehe Kapitel 2.3) eingeführt wird, damit die bestehende Nutzungsmischung zonenkonform wird und die Anlage angemessen erweitert und zeitgemässen Bedürfnissen angepasst werden kann. Die detaillierten Ausführungen können der Erläuterung zur Bauzone mit speziellen Vorschriften zum §^{neu} Maria Opferung im Kapitel 2.3 entnommen werden.

Der Allwetterplatz der Tagesschule (634 m^2), der in der 1. öffentlichen Auflage 2025 von der heutigen Landwirtschaftszone in die Zone OeIB eingezont wurde, wird aufgrund des raumplanerischen bzw. räumlichen Zusammenhangs ebenfalls der neuen BsV Maria Opferung zugeführt.



Zonenplan 2009



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche 1. öff. Auflage	Zone neu	Fläche neu
1707	Landwirtschaft	634 m^2	OeIB	15’371 m^2	BsV Maria Opferung	15’371 m^2
	OeIB	14'726 m^2				
	Wald	11 m^2				

VORPRÜFUNGS- UND MITWIRKUNGSVERFAHREN

9 Kantonale Vorprüfung

Der Stadtrat hat die Revision der Nutzungsplanung mit Bauordnung, Zonenplan und Planungsbericht inkl. Beilagen am 30. April 2024 zuhanden der Vorprüfung bei der Baudirektion des Kantons Zug verabschiedet. Die Baudirektion hat der Stadt Zug einen ersten Entwurf der Vorprüfung im August 2024 zugestellt. Im Anschluss haben diverse Besprechungen mit dem Kanton zur Bereinigung der Vorprüfung stattgefunden. Der definitive Bericht der Baudirektion datiert vom 16. Dezember 2024.

10 Grosser Gemeinderat

10.1 1. Lesung

Der Grosse Gemeinderat tagte in 1. Lesung an drei Sitzungen im Mai und Juni 2025. Die Revision von Bauordnung und der Zonenplan wurde mit Änderungen zuhanden der 1. öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber der Vorlage des Stadtrates vom 14. Januar 2025 sind:

- Aufnahme von zwei zusätzlichen Arealen in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnraum (Räbmatt, Zonenplanänderung Nr. 65 und Ammannsmatt, Zonenplanänderung Nr. 86)
- Aufzonung der städtischen Grundstücke Nrn. 2348 und 4107 an der Chamerstrasse von der Wohn- und Arbeitszone WA2 auf WA4 (Zonenplanänderung Nr. 85)
- Reduktion der Einzonung beim Lüssihof (Zonenplanänderung Nr. 28)
- Änderung der OeIF-Zonierung im Daheimpark zu OeIE anstatt OeIB (Zonenplanänderung Nr. 41)
- Auszonung von Bahnareal bei der Hofstrasse (Zonenplanänderung Nr. 87)
- Einführung der 10%-Abweichungsregelung bei Anfangsmietzinsen für preisgünstige Wohnungen (§ 6 Abs. 4 sowie § 30 Abs. 3 Bst. b)
- Erlass von Vorschriften über die Belegung und Bevorzugung von Personen bei der Vermietung von preisgünstigen Wohnungen (§ 6 Abs. 6 sowie § 30 Abs. 9)
- BsV Metallstrasse: Verlängerung des Nutzungszeitraums bis ins Jahr 2046 (§ 12 Abs. 4)
- BsV Areal Altes Gaswerk: Anpassung des Zonenzwecks (§ 23 Abs. 1)
- BsV Oberwil Ost Reduktion Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen auf 50% (§ 24 Abs. 1)
- Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone W1 von 0.25 auf 0.3 (§ 25)
- Reduktion der Grünflächenziffer in den Wohnzonen von 40% auf 30% (§ 25)
- Regelung der Geschosshöhen (§ 25 Fussnoten 2 und 3)
- Zusätzliche Bestimmung zur Förderung von Wohnraum (Mehr Wohnraum dank Bonus für effiziente Wohnbauten) (§ 26)
- Erhöhung der Nutzungsdauer von Zwischennutzungen auf fünf Jahre (§ 32)
- Wiederaufnahme der Naturobjekte in die Bauordnung (§ 46) und den Zonenplan
- Wiederaufnahme der Regelungen zu Terrainveränderungen (§§ 49-51)
- Beschränkung der Zugänglichkeit und Anpassbarkeit von Wohnungsbau auf Neubauten (§ 58)
- Reduktion der Ersatzabgabe für Spiel- und Freiflächen (§ 59 Abs. 4)
- Reduktion der Mindesthöhe des Bodenaufbaus (§ 63 Abs. 1)
- Aufnahme der Förderung von Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Verbot von invasiven, gebietsfremden Arten und Schotterflächen für Umgebungsgestaltung ohne ökologischen Nutzen, ausser für Fassadenschutz (§ 64)
- Streichung der Begrünungspflicht bei Flachdächern mit Solaranlagen und Beschränkung der Begehbarkeit von Dächern von Attikageschossen auf bestimmte Zonen (§ 65 Abs. 1)
- Zusätzliche Bestimmung zur Berichterstattung über Baulandreserven (§ 70)

- Wiederaufnahme der Zweckbestimmungen zu den Zonen des öffentlichen Interesses in den Anhang der Bauordnung
- Teilung der Gewässerraumfestlegung in Siedlungsgebiet und ausserhalb des Siedlungsgebiets

10.2 2. Lesung

Der Grosse Gemeinderat tagte in 2. Lesung an einer Sitzungen im Oktober 2026. Die Revision von Bauordnung und der Zonenplan wurde mit Änderungen zuhanden der 1. öffentlichen Auflage für wesentliche Änderungen verabschiedet.
Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Stand der 1. öffentlichen Auflage (Unterlagen dat. mit 30. September 2025) sind:

- Aufzonung eines weiteren Grundstücks am Ibelweg (Zonenplanänderung Nr. 24)
- Erweiterung der Umzonung eines Grundstücks bei der Kirche Gut Hirt (Zonenplanänderung Nr. 25)
- Umzonung eines städtischen Grundstücks im Geviert Ahornpark zu Gunsten von mehr preisgünstigem Wohnraum (Zonenplanänderung Nr. 21)
- Reduktion der Einzonung bei der BMX-Anlage (Zonenplanänderung Nr. 2)
- Reduktion der Einzonung für Sportflächen in der Allmend Nord (Zonenplanänderung Nr. 17)
- Reduktion der Umzonung bei der Minigolfanlage (Zonenplanänderung Nr. 38)
- Umzonung des bestehenden Parkplatzes an der Allmendstrasse (Zonenplanänderung Nr. 88)
- Änderung des Perimeters des Areals Ammannsmatt, das in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnraum liegt (Zonenplanänderung Nr. 86)
- BsV Maria Opferung: Neuer Paragraf und Umzonung zur Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung (§^{neu} Maria Opferung und Zonenplanänderung Nr. 44)
- Streichung der Erweiterung von Familiengärten in der Allmend Nord (Zonenplanänderung Nr. 16)
- Streichung der Umzonung in die Reitsportzone im Rüsli (Zonenplanänderung Nr. 61)
- Separates, der Ortsplanungsrevision nachgelagertes Verfahren für die Aufhebung der Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994» und der damit zusammenhängenden Bereinigung der Zonierung Bauzone / Bahnareal des Bereichs des Freiverlads und der erweiterten Gleisanlagen (Zonenplanänderung Nr. 22)
- BsV Landis+Gyr: Anpassung des Zonenzwecks (§ 9 Abs. 1)
- BsV Zurlaubenhof: Anpassung des Zonenzwecks (§ 13 Abs. 1)
- BsV Areal Altes Gaswerk: Ergänzung der nicht abschliessenden Aufzählung von möglichen öffentlichen Nutzungen (§ 23 Abs. 1)
- Aufnahme eines neuen Paragrafen zum Wohnanteil (§^{neu} Wohnanteil)
- Präzisierung zur 10%-Abweichungsregelung bei Anfangsmietzinsen für preisgünstige Wohnungen (§ 30 Abs. 3 Bst. b)
- Änderung zum Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück in Wohnzonen (§ 55 Abs. 2)
- Reduktion der Wohneinheiten und Erhöhung der Ersatzabgabe für Spiel- und Freiflächen (§ 59 Abs. 1 und 4)
- Ergänzung zur Gestaltung von sickerfähigen Belägen zusätzlich zur Entwässerung über die Schulter (§ 64 Abs. 4)

11 Mitwirkung der Bevölkerung

Die 1. öffentliche Auflage erfolgte vom 13. November 2025 bis 12. Dezember 2025 und wurde im Amtsblatt publiziert.

Die grossen Infrastrukturbetreiber wurden durch die Stadt Zug angeschrieben und im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage zur Stellungnahme eingeladen.

Während der Auflagefrist gingen insgesamt 256 Einwendungen, teils mit mehreren Anträgen ein. In der 2. Lesung behandelte und beschloss der Grosse Gemeinderat die Beantwortung der Einwendungen durch den Stadtrat.

Für die wesentliche Änderungen aufgrund der 2. Lesung im Grossen Gemeinderat findet eine zusätzliche 1. öffentliche Auflage der wesentlichen Änderungen vom 19. November 2026 bis 18. Dezember 2026 statt und wird im Amtsblatt publiziert.