

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Ortsplanungsrevision Stadt Zug: Revision Nutzungsplanung, 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2914.2 vom 5. Mai 2026

Wir verweisen auf Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2914, 1. Lesung, vom 14. Januar 2025.

Das Wichtigste im Überblick

Der Grosse Gemeinderat hat am 12. Juni 2025 die Nutzungsplanungsrevision (Bauordnung und Zonenplan) in 1. Lesung verabschiedet. Die 1. öffentliche Auflage fand vom 13. November bis 12. Dezember 2025 statt. Insgesamt gingen 256 Einwendungen, teils mit mehreren Anträgen ein. Rund 70 % der Einwendungen betreffen die Bauordnung und rund 30 % den Zonenplan. Die Hauptthemen der Einwendungen sind die Regelungen zum preisgünstigen Wohnraum (§ 6 und § 30), die Förderung von wohnraumeffizienten Bauten (§ 26), die Regelung der Grünflächenziffer (§ 25, § 63), der Spiel- und Freiflächen (§ 59) sowie der ökologischen Ausgestaltung (§ 64), die Einzonungen für Sportflächen in der Allmend Nord (ZP-Änd. Nr. 17) und die Reitsportanlage im Rüsli in Oberwil (ZP-Änd. Nr. 61).

Der Stadtrat stützt sich bei der Beantwortung der Einwendungen grundsätzlich auf das Ergebnis der 1. Lesung des Grossen Gemeinderates. Von den Anträgen der Einwendungen wurden 5 Anträge berücksichtigt, 5 teilweise berücksichtigt oder sind bereits berücksichtigt (3). 6 Anträge wurden zur Kenntnis genommen und 4 Anträge wurden dahingehend zur Kenntnis genommen, als die Zonenplanänderung in einem separaten, der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Verfahren zu behandeln ist, weil sie aufgrund von Verknüpfungen mit anderen Verfahren derzeit noch nicht abschliessend beantwortet werden können. Die übrigen Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. Alle Einwendungen und die Antworten des Stadtrats sind im separaten Einwendungsbericht dokumentiert.

Der Stadtrat beantragt zudem aufgrund der Weiterentwicklung von Projekten und neuen Erkenntnissen aus Planungsprozessen Änderungen in der Bauordnung bei den Bauzonen mit speziellen Vorschriften der Areale Landis+Gyr und Altes Gaswerk, Änderungen der Zonierungen im Ahornpark sowie technische Bereinigungen in der Bauordnung und im Zonenplan.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit all diesen Massnahmen einen Beitrag zur Erhöhung der Qualität und Verbesserung der Ausgewogenheit der Ortsplanungsrevision zu leisten.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Nutzungsplanungsrevision. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Einwendungen und Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen**
- III Abklärungsauftrag aus der 1. Lesung**
- IV Änderungen des Stadtrats (zusätzliche Anträge)**
- V Stand Einzonungskontingent**
- VI Antrag**

I Ausgangslage

An der Sitzung vom 12. Juni 2025 hat der Grosse Gemeinderat den Zonenplan und die Bauordnung sowie die Gewässerraumfestlegung Teil 1, innerhalb des Siedlungsgebiets, in 1. Lesung verabschiedet. Die Nutzungsplanungsrevision und die Gewässerraumfestlegung Teil 1 innerhalb des Siedlungsgebiets wurden gleichzeitig, jedoch als separate Verfahren, in die öffentliche Auflage gebracht. Diese fand in der Zeit vom 13. November bis 12. Dezember 2025 statt.

II Einwendungen und Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen

Insgesamt gingen 256 Einwendungen, teils mit mehreren Anträgen ein. Rund 70 % der Einwendungen betreffen die Bauordnung und rund 30 % den Zonenplan. Das Spektrum der Einwendungen reicht von rein redaktionellen Wünschen bis zu Fragen grundsätzlicher Natur. Die Anträge sind teilweise identisch, teilweise divergierend. Einige Einwendungen sind identisch mit Anträgen der Fraktionen aus der 1. Lesung der Nutzungsplanungsrevision.

Der Stadtrat stützt sich bei der Beantwortung der Einwendungen grundsätzlich auf das Ergebnis der 1. Lesung des Grossen Gemeinderates. Von den Anträgen der Einwendungen wurden 5 Anträge berücksichtigt, 5 teilweise berücksichtigt oder sind bereits berücksichtigt (3). 6 Anträge wurden zur Kenntnis genommen und 4 Anträge wurden dahingehend zur Kenntnis genommen, als die Zonenplanänderung in einem separaten, der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Verfahren zu behandeln ist, weil sie aufgrund von Verknüpfungen mit anderen Verfahren derzeit noch nicht abschliessend beantwortet werden können. Die übrigen Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. Zwei Einwendungen sind zurückgezogen worden.

Die Einwendungen sowie die Beantwortung des Stadtrates zu den Einwendungen sind im separaten Einwendungsbericht Nutzungsplanung in der Beilage ersichtlich. Die berücksichtigten und teilweise berücksichtigten Einwendungen sowie zusätzliche Änderungen des Stadtrats (gemäss Ziffer IV) sind in den zwei Beilagen «Übersicht Änderungen Bauordnung» und «Übersicht Änderungen Zonenplan» festgehalten.

Nach Abschluss der Lesungen des Grossen Gemeinderates werden die vom Grossen Gemeinderat beschlossenen Änderungen in den Unterlagen angepasst bzw. aktualisiert.

III Abklärungsauftrag aus der 1. Lesung

Im Rahmen der 1. Lesung der Nutzungsplanungsrevision hat der Grosse Gemeinderat einen Abklärungsauftrag erteilt:

Zweiter Oberstufenstandort

Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Stadtrat in der 1. Lesung zur Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) beauftragt, im Hinblick auf die 2. Lesung einen zweiten Oberstufenstandort auszuscheiden. Bezüglich Sekundarstufe 1 hat die im Sommer 2025 dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis gebrachte Überprüfung der Schulprognose ergeben, dass der Bedarf im Schulhaus Loreto bis 2039/40 gedeckt werden kann. Im September 2025 hat überdies der Zuger Kantonsrat beschlossen, am prüfungsfreien Übertritt ins Langzeitgymnasium festzuhalten. Ebenfalls hat der Kantonsrat beschlossen, dass die Kantonsschule Zug ein Kurzzeitgymnasium erhält.

Unter Berücksichtigung, dass ein zweiter Oberstufenstandort auch einen Bedarf an Frei- bzw. Sportflächen mit sich bringt, wurden zwei Standorte geprüft:

1. Das Gebiet Lüssi Göbli, siehe dazu Kap. 1.6.2 des Planungsberichts. Die anspruchsvollen Rahmenbedingungen und die Voraussetzungen verunmöglichen aktuell eine gemeinsame Einzonung mit der Gemeinde Baar. Die umfangreiche Interessenabwägung ist hergeleitet in der Beantwortung des Stadtrats vom 3. März 2026 zur Interpellation «Strategische Reserve Öffentliche Zone OelB im Gebiet Lüssi Göbli».
2. Gaswerkareal: § 23 nBO «Areal Altes Gaswerk» definiert für das Gaswerkareal und den Kontext folgende Nutzungen: Preisgünstiges Wohnen gemäss § 30 Abs. 3 nBO (das Areal ist betroffen von der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand») sowie u.a. öffentliche Nutzungen wie Betreuung, Schul- und Sportanlagen. Ein Oberstufenstandort ist zulässig, ebenso eine hohe bauliche Dichte. Zum geeigneten Zeitpunkt kann die Stadt Zug die Nutzung für das Gaswerkareal konkret definieren und ein Projekt entwickeln.

Weitere grossflächige Areale auf dem Stadtgebiet von Zug sind prioritär einzuzonen für Freiflächen für den Sport.

Änderung Bauordnung und Zonenplan

Für die Schaffung eines Oberstufenstandorts auf dem Gaswerkareal ist keine Anpassung von Bauordnung und Zonenplan (Stand 1. öffentliche Auflage) vorzunehmen.

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dies zur Kenntnis zu nehmen.

IV Änderungen des Stadtrats (zusätzliche Anträge)

Der Stadtrat beantragt aufgrund der Weiterentwicklung von Projekten und neuen Erkenntnissen aus Planungsprozessen zusätzlich folgende Änderungen zur Nutzungsplanungsrevision:

BAUORDNUNG

§ 9 Landis+Gyr

Absatz 1 – Nutzungen

Ausgangslage und Begründung

In § 9 Abs. 1 sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen auf dem Landis+Gyr-Areal zulässig. Aufgrund des Erwerbs eines Grundstücks am Theilerplatz durch die Stadt Zug im Jahr 2025 sollen auch öffentliche Nutzungen möglich sein. Entsprechend ist eine Ergänzung der Bestimmung der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Landis+Gyr notwendig.

Änderung Bauordnung

Als zusätzliche Nutzung wird in § 9 Abs. 1 der neuen Bauordnung «öffentliche Nutzungen» ergänzt:

§ 9 Landis+Gyr

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.

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt, die Ergänzung in § 9 Abs. 1 aufzunehmen.

Absatz 3 – Sondernutzungsplan Landis+Gyr/SBB-West

Ausgangslage und Begründung

Der in Abs. 3 aufgeführte Sondernutzungsplan Landis+Gyr/SBB-West, Plan Nr. 7072 umfasst einen Perimeter von sechs bestehenden Bebauungsplänen und den Perimeter des sich in Erarbeitung befindenden Bebauungsplans «LG-Areal», Plan Nr. 7513, sowie zwei sich in Erarbeitung befindende Baulinienpläne. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans «LG-Areal», Plan Nr. 7513, der Baulinienpläne sowie der Überführung der betroffenen weiteren Bebauungspläne, kann der Sondernutzungsplan

Landis+Gyr/SBB-West, Plan Nr. 7072, vollständig aufgehoben werden, weil damit seine übergeordnete Steuerungsfunktion erreicht worden sind. Dadurch wird § 9 Abs. 3 der neuen Bauordnung hinfällig. Im Planungsbericht zur Nutzungsplanungsrevision, der nach Abschluss der Lesungen des Grossen Gemeinderates aktualisiert wird, wird dies in einem neuen Kapitel «Anpassungen nach Genehmigung Nutzungsplanungsrevision» aufgelistet, damit die Planbeständigkeit nicht greift und Abs. 3 des § 9 der neuen Bauordnung nach Aufhebung des Sondernutzungsplans gestrichen werden kann.

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dies zur Kenntnis zu nehmen.

§ 13 Zurlaubenhof

Ausgangslage und Begründung

2022 hat die Stadt Zug den Zurlaubenhof mit der Absicht erworben, das wertvolle Kulturgut langfristig zu erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Wie der Zurlaubenhof in Zukunft genutzt werden soll, ist noch nicht abschliessend definiert. Mit einer Nutzungsanalyse lotet die Stadt derzeit das Potenzial und die Möglichkeiten für die öffentliche Nutzung aus.

Falls sich aufgrund des Transformationsprozesses herausstellen sollte, dass in § 13 Abs. 1 der neuen Bauordnung eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit aufzunehmen wäre, wird im Planungsbericht zur Nutzungsplanungsrevision, der nach Abschluss der Lesungen des Grossen Gemeinderates aktualisiert wird, der Zurlaubenhof im Kapitel «Planungen ausserhalb der Revision der Nutzungsplanung» aufgelistet, damit die Planbeständigkeit nicht greift.

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dies zur Kenntnis zu nehmen.

§ 23 Areal Altes Gaswerk

Ausgangslage und Begründung

Die Stadt Zug erarbeitet derzeit ein Projekt zum «Ausbau der Pflege- und Wohninfrastruktur für die ältere Bevölkerung». Die entsprechende Standortevaluation hat aufgezeigt, dass das Areal Altes Gaswerk als ein Standort für Alters- und Pflegeeinrichtungen geeignet sein kann. Im § 23 Abs. 1 der neuen Bauordnung werden für das Gaswerkareal neben dem preisgünstigen Wohnen einige öffentliche Nutzungen aufgeführt. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend, jedoch beinhaltet sie Alters- und Pflegeeinrichtungen Stand 1. öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision nicht explizit. Dies soll nun nachgeholt werden.

Änderung Bauordnung

Die Bauordnung wird mit den Nutzungen «Alters- und Pflegeeinrichtungen» ergänzt:

§ 23 Areal Altes Gaswerk

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.

² Es gelten die Grundmasse der Zone WA5.

³ Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt, die Ergänzung in § 23 Abs. 1 aufzunehmen.

TECHNISCHE BEREINIGUNGEN IN DER BAUORDNUNG

Anhang 4 – Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses

Ausgangslage und Begründung

Zusammen mit dem seit 2023 rechtskräftigen Bebauungsplan Zugerberg, Plan Nr. 7503, ging auch eine Änderung der Bauordnung – Anhang 4 Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses – einher. Diese Änderung wurde jedoch damals aus unerfindlichen Gründen nicht in die rechtsgültige Fassung der Bauordnung eingepflegt. Dies wurde mittlerweile nachgeholt.

Im Planungsbericht der Nutzungsplanungsrevision, Stand 1. öffentliche Auflage, dat. 30.09.2025, sind im Kapitel 5.4 «Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) (§5)» sowie im Kapitel 9.2 «Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) (§34)» die Zweckbestimmungen, die im Anhang zur Bauordnung geführt werden, aufgelistet und dem Beschrieb der Bauordnung 2009 gegenübergestellt. Im Fall des Zugerbergs haben die Beschriebe der Bauordnung 2009 gefehlt resp. waren veraltet, weil die Änderung der Bauordnung 2023 nicht in die rechtskräftige Bauordnung eingeflossen ist. Dies wird nun nachgeholt:

Zweckbestimmung der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB):

Nummer	Bezeichnung	Beschrieb neue Bauordnung	Beschrieb Bauordnung 2009
35	Zugerberg Montana	Die Zone ist für Sportanlagen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.</i>

Zweckbestimmung der Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF):

Bst.	Bezeichnung	Beschrieb neue Bauordnung	Beschrieb Bauordnung 2009
s	Zugerberg Montana	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.	<i>Vordergeissboden Zugerberg Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Naherholung, Erholung und Waldabstand bestimmt.</i>

Änderung Bauordnung

Für die neue Bauordnung hat dies keine Änderung zur Folge.

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dies zur Kenntnis zu nehmen.

Farbcodes in der neuen Bauordnung

Ausgangslage und Begründung

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

- Schwarz: alte Bauordnung 2009
- Grün: kantonale Musterbauordnung
- Rot: neue Bestimmungen

In der Fassung der neuen Bauordnung hat es redaktionelle Unstimmigkeiten.

Änderung Bauordnung

Die redaktionellen Unstimmigkeiten werden nach der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates behoben.

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dies zur Kenntnis zu nehmen.

ZONENPLAN

Ahornpark – städtisches Grundstück Nr. 2488 und Teile des städtischen Grundstücks Nr. 357

Ausgangslage und Begründung

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 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 OelB 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. UG) in die Wohn- und Arbeitszone WA5 umgezont werden.

Für Feuerwehr und Werkhof gilt die Bestandesgarantie. Umbauten im Innenraum sind bewilligungsfähig.

Änderung Zonenplan



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
2488	OelB	1'013 m ²	WA5	1'013 m ²
357	WA5	52 m ²	WA5	1'430 m ²
	OelB	11'679 m ²	OelB	10'257 m ²
Total		12'744 m ^{2*}		12'700 m ^{2*}

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

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt, die Zonenplanänderung aufzunehmen.

GGR-Vorlage Nr. 2914.2 SR

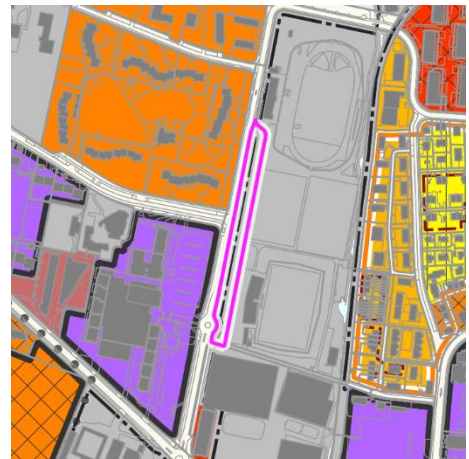
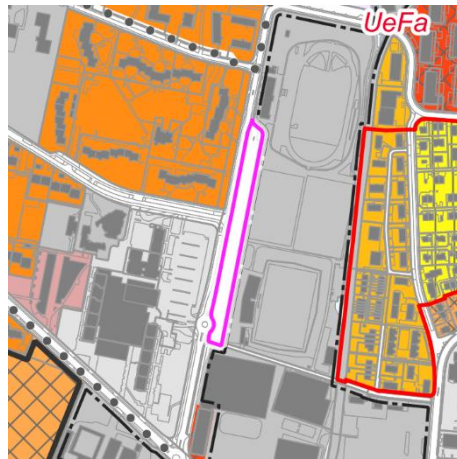
TECHNISCHE BEREINIGUNGEN IM ZONENPLAN

Parkplatz Allmendstrasse – städtisches Grundstück Nr. 2817

Ausgangslage und Begründung

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 zonierte, obwohl grundsätzlich nur Strassen und Wege den Verkehrsflächen zugewiesen sind. 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.

Änderung Zonenplan



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
2817	Verkehrsfläche	6'251 m ²	OeIB	6'251 m ²

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt, die Zonenplanänderung aufzunehmen.

Verkehrsfläche – Grundstück Nr. 5055

Ausgangslage und Begründung

In der Nutzungsplanungsrevision gilt der Grundsatz, dass Strassen und Wege auf Stadt Zuger Gebiet, die entweder im städtischen, kantonalen oder im Eigentum der Korporation sind oder private Strassenparzellen mit öffentlichem Fuss- und Fahrwegrecht neu als Verkehrsflächen ausgeschieden werden.

Das Grundstück Nr. 5055, Bereich der Gimenenstrasse, wurde mit der Nutzungsplanungsrevision zu Unrecht in die Verkehrsfläche überführt, da es sich nicht um ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht handelt, sondern lediglich um ein Fuss- und Fahrwegrecht für Kommunalfahrzeuge. Das Fusswegrecht ist nicht öffentlich.

Änderung Zonenplan

Das Grundstück Nr. 5055 wird von der Verkehrsfläche wieder der Bauzone zugeführt.



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche	Zone z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
5055	W3	70 m ²	Verkehrs- fläche	92 m ²	W3	91 m ²
	W2A	22 m ²			W2B	1 m ²

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dies zur Kenntnis zu nehmen.

Verkehrsfläche – städtisches Grundstück Nr. 272

Ausgangslage und Begründung

Die städtische Strassenparzelle Grundstück Nr. 272, ein Verbindungsweg zwischen der Herti- und Aabachstrasse, ist gemäss aktuellem Stand der Nutzungsplanung als Verkehrsfläche ausgeschieden. Es ist vorgesehen, dass ein noch nicht abschliessend definierter Teil der Parzelle Nr. 272 der Heimstätte (Grundstück Nr. 2060) abgetreten wird und zu dieser Parzelle geschlagen wird. Damit wird ermöglicht, dass die Heimstätte die benötigte Fläche für einen einfachen Bebauungsplan erreicht und ein Neubauprojekt für preisgünstigen Wohnraum erstellen kann. Es wird eine Dienstbarkeit für ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht erstellt.

Vor diesem Hintergrund ist die Ausscheidung des Grundstücks Nr. 272 in Verkehrsfläche verfrüht und in einem späteren, von der laufenden Ortsplanungsrevision getrennten Verfahren zu prüfen. Im Planungsbericht zur Nutzungsplanungsrevision, der nach Abschluss der Lesungen des Grossen Gemeinderates aktualisiert wird, wird dies in einem neuen Kapitel «Anpassungen nach Genehmigung Nutzungsplanungsrevision» aufgelistet, damit die Planbeständigkeit nicht greift und die Zonenplanänderung dereinst vorgenommen werden kann.

Änderung Zonenplan

Das Grundstück Nr. 272 wird von der Verkehrsfläche wieder der Bauzone zugeführt.



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche	Zone z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
272	W3	225 m ²	Verkehrs- fläche	225 m ²	W3	225 m ²

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dies zur Kenntnis zu nehmen.

Gewässerflächen

Ausgangslage und Begründung

Im Zonenplan sind einige Gewässerflächen in der Grundzonierung nicht ausgeschieden worden. Das bedeutet, dass insgesamt der Anteil an Gewässerflächen grösser wird und die Flächen der Bauzonen resp. Nichtbauzonen kleiner wird.

Wie der Fehler entstanden ist, kann nicht nachvollzogen werden.

Änderung Zonenplan

Sämtliche Gewässerflächen werden im Zonenplan als solche ausgeschieden.

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dies zur Kenntnis zu nehmen.

Inkraftsetzung neue Lärmschutzbestimmungen per 1. April 2026

Ausgangslage / Auswirkung auf die laufende Ortsplanungsrevision

Am 25. Februar 2026 hat der Bundesrat die Teilkraftsetzung der Änderung der Art. 22 und 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) und die Änderung der Lärmschutz-Verordnung (LSV) per 1. April 2026 beschlossen. Der Fokus der USG-Revision liegt auf der Ermöglichung von Wohnraum in verdichteten Gebieten:

- Falls die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist, kann neu unter bestimmten Voraussetzungen trotzdem eine Baubewilligung erteilt werden (Art. 22 USG, Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten).
- Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten können ausgeschieden oder geändert werden, wenn im jeweiligen Planungsverfahren (Bauordnung, Zonenplan, Bebauungsplan) nachgewiesen werden kann, dass bei Neueinzonung die Planungswerte (PW) und neu bei Änderung von Bauzonen die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten sind bzw. dass «planerische», «gestalterische» oder «bauliche» Massnahmen zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte (PW/IGW) führen (Art. 24 Abs. 1 und 2 USG). Können die Belastungsgrenzwerte dennoch nicht eingehalten werden, ist neu eine Neueinzonung oder Änderung der Bauzone dann dennoch möglich, wenn die Anforderungen von Art. 24 Abs. 3 USG kumulativ erfüllt sind.

Diese neuen Vorschriften erweisen sich für die Praxis und die zuständigen Vollzugsbehörden als herausfordernd. Die mit der neuen Rechtslage verbundenen Herausforderungen sind vielschichtig und die Auswirkungen von Art. 24 USG auf die hängigen Ortsplanungsrevisionen bleiben zu klären.

Da diese Rechtsänderungen kurzfristig in Kraft getreten sind und keine ausdrücklichen Übergangsregelungen für laufende Ortsplanungsrevisionen bestehen, konnten sie – ausgenommen von § 62 neue Bauordnung, übernommen aus der kantonalen Musterbauordnung – in den bisherigen Planungsunterlagen noch nicht abschliessend berücksichtigt werden. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, das weitere Vorgehen gemeinsam mit den kantonalen Stellen zu klären und die Auswirkungen auf die laufende Revision sorgfältig zu beurteilen. Um diesem Umstand gerecht zu werden, erachtet auch die Baudirektion es als angezeigt, dass das weitere Vorgehen im Rahmen eines Workshops mit den Gemeinden erarbeitet wird (Schreiben vom 24. April 2026).

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dies zur Kenntnis zu nehmen.

V Stand Einzonungskontingent

Aufgrund der Änderungen durch berücksichtigte Einwendungen sowie Anträge des Stadtrates passt sich die Bauzonenbilanzierung wie folgt an (Änderungen in Rot):

Neueinzonungen - Nachführung Bilanz für SR-Antrag z.H. GGR 2. 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	6'129
zusätzlich	Ammannsmatt	37, 4193	LW	BsV pgW WA2	7'758
Nr. 44	BsV Maria Opferung (Allwetterplatz)	1707	LW	BsV MO	634

Total **32'015**
3.20 ha

Auszonungen - Nachführung Bilanz aufgrund SR-Antrag z.H. GGR 2. Lesung

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m2]
Nr. 53	Artherstrasse	1475	W1	OeIE	218
Nr. 46	Waldhof	1708	W1	LW	593
Nr. 37	Böschung Guggiwiese	747	Bahnareal	OeIF	3'861
zusätzlich	Böschung bei Hofstrasse	1378	Bahnareal	OeIF	2'658

Total **7'330**
0.73 ha

Neueinzonungen OeIB - Nachführung Bilanz aufgrund SR-Antrag z.H. GGR 2. Lesung

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m2]
Nr. 2	BMX	43, 44, 2886	OeIF	OeIB	2'387
Nr. 17	Allmend Nord	33	LW	OeIB	16'008
Nr. 19	Göbli Ost	1763, 1765, 4973, 5062, 5063, 5064	OeIF, UeFa	OeIB	33'270

Total **51'665**
5.17 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 vom Stadtrat z.H. der 2. Lesung beantragten Änderungen 3.2 ha, wie in der obigen Tabelle ersichtlich, neu eingezont. Die Vorgabe der Baudirektion kann eingehalten werden, wenn die Auszonungen zum Kontingent von 3.06 ha addiert werden.

VI Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendungen zur Nutzungsplanungsrevision zur Kenntnis zu nehmen,
- die vom Stadtrat beantragten Änderungen gutzuheissen,
- den Zonenplan und die Bauordnung zum Beschluss zu erheben.

Zug, 5. Mai 2026

André Wicki
Stadtpräsident

Beat Werder
Stadtschreiber

Beilagen

- Beschlussentwurf
- BEI_Einwendungsbericht Nutzungsplanung
- BEI_Übersicht Änderungen Bauordnung
- BEI_Übersicht Änderungen Zonenplan
- BEI_Dossier der 1. öffentlichen Auflage inkl. damaliger Unterlagen gemäss separatem Verzeichnis

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Ortsplanungsrevision Stadt Zug: Revision Nutzungsplanung; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2914 vom 14. Januar 2025 (1. Lesung) und Nr. 2914.2 vom 5. Mai 2026 (2. Lesung):

1. Der Zonenplan wird festgesetzt.
2. Die Bauordnung wird zum Beschluss erhoben.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 i.V.m. § 47a Abs. 1 Bst. b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung einmal im Amtsblatt zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
5. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
6. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Ivano De Gobbi
Präsident

Beat Werder
Stadtschreiber