

Nr. 2965.2

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Städtebau und Planung: Zonenplanänderung, Plan Nr. 7812, mit Umweltverträglichkeitsbericht, Änderung der Bauordnung § 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend und Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A bis E; Pläne Nrn. 7519.1 - 7519.5, 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2965.2 vom 30. Juni 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2965 vom 16. September 2025 und auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2965.1 vom 27. Januar 2026 sowie auf den Bericht der Wüest Partner AG vom 1. Juni 2026 zum Abklärungsauftrag des Grossen Gemeinderats vom 17. März 2026. Der Wortlaut des Antrags der Mitte-Fraktion zum Abklärungsauftrag kann dem Protokoll der GGR-Sitzung vom 17. März 2026 auf den Seiten 28 und 29 entnommen werden. Der Antrag wurde mit 25 Ja-Stimmen zu 11 Nein-Stimmen ohne Enthaltungen angenommen.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Der Ablauf der Kommissionsarbeit zum Bericht der Wüest Partner AG vom 1. Juni 2026 zum Abklärungsauftrag des Grossen Gemeinderats gestaltete sich wie folgt:

An der BPK-Sitzung vom 9. Juni 2026 erfolgte eine erste Information zum Ergebnis des Abklärungsauftrags und eine erste Diskussion, noch ohne Beratung und Abstimmung.

Die BPK behandelte das Ergebnis des Abklärungsauftrags an ihrer ordentlichen Sitzung vom 30. Juni 2026 in Neuner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement, Gabriela Barman, Stadtarchitektin, Leiterin Städtebau und Planung, und Kerstin Veit, Projektleiterin Stadtplanung.

III Erläuterungen des Berichts zum Abklärungsauftrag

Zum Einstieg erläuterte die Verwaltung die wesentlichen Aspekte des Berichts zum Abklärungsauftrag.

BBP Äussere Lorzenallmend: Abklärungsauftrag EW-/AP-Kapazitäten Wüest Partner (Folie 1)

Die Kommission hat den Abklärungsauftrag bereits am 9. Juni 2026 behandelt. Die letzte Folie der Präsentation wurde damals nicht behandelt. Inzwischen wurden die Unterlagen präzisiert.

In den Folien des Baudepartements waren keine Bandbreiten aufgezeigt. Festzuhalten ist zudem, dass die Wüest Partner AG die Bandbreite für Wohnen über das gesamte Gebiet bzw. gesamte Bebauungspläne betrachtet. Gleichzeitig wurde geprüft, welche Auswirkungen dies auf die Bestimmungen des Bebauungsplans hätte.

Die Abklärung von Wüest Partner AG hat verständlich gemacht, weshalb die grosse Bandbreite von 30 bis 70 % überhaupt besteht. Das Verständnis der BPK ist, dass mit dieser Bandbreite insbesondere die Baubereiche mit bestehendem Gewerbe diesbezüglich Besitzstand bzw. Planungssicherheit haben, ohne dass vertiefte Regelungen notwendig sind. Sobald aber der minimale Wohnanteil erhöht wird, gibt es – bereits ab 40 % – einzelne Baubereiche, in denen der Besitzstand für ein Gewerbe nicht mehr gewährleistet wäre. Betroffen wären beispielsweise die WWZ, das Haus der Homöopathie oder die Zimmerei Keiser. Auf diesen Sachverhalt wurde bereits an der letzten Sitzung hingewiesen. Bisher wurde davon ausgegangen, dass der gleiche minimale Wohnanteil über alle Bebauungspläne definiert wird. Das wurde nun präzisiert. Das ist ein anderer Ansatz als jener, den die Fraktionen SP und ALG/CSP in ihrem Vorschlag gewählt haben.

Mögliche Regelung in der BsV ä. Lorzenallmend und BBPs (Folie 2)

Um bestehende gewerbliche Nutzungen zu sichern, bräuchte es in diesem Modell eine Ergänzung der Bestimmungen, wonach der Mindestwohnanteil in einzelnen Baubereichen so weit herabgesetzt werden kann, als dies für die Erhaltung rechtmässig bestehender gewerblicher Nutzflächen erforderlich ist. Zusätzlich kann eine betrieblich ausgewiesene Entwicklungsreserve berücksichtigt werden.

Weiter soll ausdrücklich festgehalten werden, dass die Anwendung von § 18 der bisherigen Bauordnung in allen Teilgebieten vorbehalten bleibt. Dieser Paragraph erlaubt dem Stadtrat, den Wohnanteil zu reduzieren, wenn ein öffentliches Interesse besteht. Das kann beispielsweise für ein Schulhaus oder ein Alters- und Pflegeheim relevant sein. Relativ sicher ist der Bau eines Schulhauses im Baubereich C. Es wurde bereits bei der Beratung an der letzten Sitzung festgestellt, dass es nicht nur um Wohnen und Gewerbe geht, sondern auch um potenzielle öffentliche Nutzungen. Diese öffentlichen Nutzungen sollen berücksichtigt werden, darum die Ergänzung mit dem Verweis auf den altrechtlichen § 18 BO.

Aus Sicht des Baudepartements braucht es zudem einen Mindestanteil an Gewerbe. Dafür wurde ein Wert von 30 % eingesetzt. Dies soll verhindern, dass Gewerbenutzungen durch einen hohen Anteil an Wohnnutzungen oder zusätzliche öffentliche Nutzungen vollständig verdrängt werden. Es geht um die Sicherung einer funktionierenden Mischnutzung (Tri-Nutzungstypologie) im Quartier.

Mögliche Regelung für Ziff. 5 im BBP A (Folie 3)

Auswirkungen hätten diese Anpassungen auf die Bebauungsplanbestimmung Ziff. 5 zur Grundmasse. Die maximal zulässige aGF würde unverändert bleiben, aber die Bandbreite des preisgünstigen Wohnraums würde sich ändern. Wenn der Wohnanteil heraufgesetzt wird, wird auch der Anteil von preisgünstigem Wohnraum heraufgesetzt. Bei einer Erhöhung des minimalen Wohnanteils auf 40 % und einer Beibehaltung des minimalen Gewerbeanteils von maximal 30 % bliebe das Maximum der Wohnanteilsbandbreite bei 70 %.

Mögliche Regelung in der BsV ä. Lorzenallmend und BBPs (Folie 4)

Bei einer Erhöhung des minimalen Wohnanteils auf 60 % und der Beibehaltung des minimalen Gewerbeanteils bei 30 % wären noch 10 % öffentliche Nutzungen möglich. Dieses Verhältnis sollte bei einer Anpassung mitgedacht werden. Von den Anpassungen sind nicht nur Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen, sondern auch öffentliche Nutzungen betroffen.

Mögliche Regelung für Ziff. 5 im BBP A (Folie 5)

Bei einer Erhöhung des minimalen Wohnanteils auf 60 % würde der minimale Anteil aGF für preisgünstigen Wohnraum deutlich grösser werden (Verdoppelung gegenüber Stadtratsantrag von 30 % minimalem Wohnanteil).

IV Beratung

Kommission: Die Ausführungen des Baudepartements zeigen die Auswirkungen bei einer Erhöhung des minimalen Wohnanteils auf 40 % oder auf 60 %. Wie kommt das Baudepartement auf diese Vorschläge?

Verwaltung: Es handelt sich nicht um Vorschläge des Baudepartements, sondern um das Aufzeigen der Auswirkungen bei verschiedenen Szenarien. In der 1. Lesung des Bebauungsplans im GGR wurde bereits angekündigt, dass ein minimaler Wohnanteil von 40 % beantragt wird. Deshalb wurde dieses Beispiel in die Präsentation aufgenommen. Der GGR hat in der 1. Lesung einem Abklärungsauftrag zum Verhältnis von Einwohnern und Arbeitsplätzen zugestimmt. Mit der Abklärung wurde das Beratungsunternehmen Wüest Partner AG beauftragt. Der Bericht von Wüest Partner enthält Anregungen und Empfehlungen. Mit der Präsentation will das Baudepartement aufzeigen, wie die Anregungen aus dem Bericht umgesetzt werden könnten bzw. sich auf die Bebauungsplanbestimmungen übertragen lassen. Es ist aber nicht Aufgabe von Wüest Partner, die Bestimmungen festzulegen. Dafür gibt es den politischen Prozess. Die Präsentation zeigt mögliche Regelungen auf, wie man die Erkenntnisse von Wüest Partner berücksichtigen und gleichzeitig den Bestandsschutz des Gewerbes sichern könnte, den das Baudepartement als enorm wichtig erachtet. Das Baudepartement hat aus der Eigentümerschaft bereits sehr besorgte Rückmeldungen erhalten. Die Diskussion wird also aufmerksam verfolgt und wahrgenommen.

Diverse Bemerkungen der Kommission:

A)

Der Bericht von Wüest Partner ist aus Sicht der BPK nüchtern, aber sehr klar. Wenn man den Status quo des Verhältnisses zwischen Arbeitsplätzen und Wohnen wenigstens erhalten will, braucht es mindestens 60 % Wohnanteil. Wenn man das heutige – relativ unbestrittene – Missverhältnis von doppelt so vielen Arbeitsplätzen wie Bewohnende verbessern will, müsste der Wohnanteil höher als 60 % liegen. Betrachtet man die Bauordnung heute, liegt der Wohnanteil bei Mischzonen in der Regel bei mindestens 50 %. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte zeigen jedoch, dass dies nicht genügt hat, um die Entwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken. Ein reines Wohnquartier soll nicht entstehen, sondern es soll einen Anteil Gewerbe geben. Aber einen Mindestgewerbeanteil von 30 % erachtet die Kommission als zu hoch. Bei einem Hochhaus entspricht das beinahe einem Drittel der gesamten Nutzfläche. Für ein belebtes Stadtquartier braucht es zwar Gewerbe, aber nicht in diesem Umfang. Deshalb ist der Vorschlag der Fraktionen SP und CSP/ALG, den minimalen Gewerbeanteil auf 15 % zu reduzieren. Im Erdgeschoss soll Gewerbe sein. Gleichzeitig soll mit der Ausnahmeregelung sichergestellt werden, dass bestehende Betriebe erhalten bleiben und sich entwickeln können. Mit einem höheren Wohnanteil ist kein Betrieb gefährdet.

Mit einem Mindestwohnanteil von 60 % könnte wenigstens der heutige Zustand gesichert werden. Das entspricht auch dem kommunalen Richtplan, der besagt, dass die Entwicklung Richtung Wohnen gehen soll.

B)

Die Studie von Wüest Partner ist eine sehr gute Grundlage für die Diskussion. Für die Kommission ergibt sich daraus, dass 40 % Wohnanteil zu tief sind. Das würde 60 % Gewerbeanteil ermöglichen und widerspricht dem Richtplan und der gewünschten Entwicklung. Aber gleichzeitig muss die Bestandesgarantie für die Gewerbenutzungen unbedingt gewährleistet sein und eine Entwicklung möglich gemacht werden. Die vom Baudepartement formulierte Regelung trifft das recht gut. Es gibt zwei Möglichkeiten, die Wohn- und Gewerbeanteile festzulegen. Entweder macht man eine Aufspaltung, wie dies die Fraktionen SP und ALG/CSP vorschlagen. Bei diesem Vorgehen wird für jedes Teilgebiet der minimale Wohn- und Gewerbeanteil festgelegt. Oder man hält es einfach und legt den minimalen Wohnanteil zum Beispiel für alle Teilgebiete bei 60 % fest. Aber mit der zusätzlichen Regelung wird der Fortbestand und eine angemessene Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbes sichergestellt. Das kann bestehendes Gewerbe bis 41 % sein, das nach wie vor möglich sein soll, auch wenn damit der minimale Wohnanteil von 60 % eigentlich nicht mehr eingehalten ist.

Ausnahmeregelungen können zusätzlich vor allem im Teilgebiet A die Bedürfnisse abdecken, und auch eine Erweiterung in einem angemessenen Spielraum ist möglich. Dies würde dem bestehenden Gewerbe die Möglichkeit geben, sich weiterentwickeln zu können. Bei den grünen Parzellen geht aber die Vorgabe klar in die richtige Richtung eines höheren Wohnanteils.

Wichtig ist, dass auch ein minimaler Gewerbeanteil definiert wird, denn das Gebiet soll kein Schlafstadtquartier werden.

Verwaltung: In der neuen Präsentation wurde der minimale Gewerbeanteil ergänzt. Dies unter der Berücksichtigung, dass es auch öffentliche Nutzungen geben wird. Diese öffentlichen Nutzungen wird es brauchen in einem neuen Stadtteil. Das darf man nicht unberücksichtigt lassen.

Kommission: Das ist eine sinnvolle Lösung. Damit ist die Stossrichtung ein Mindestwohnanteil von 60 % und ein Mindestgewerbeanteil von 20 %. Damit wird eine Schlafstadt verhindert und es bleibt eine gewisse Bandbreite. Wenn es aber zusätzliche Anforderungen im öffentlichen Interesse gibt, wie im Falle des Schulraums, kann der Wohnanteil reduziert werden. Wenn in einem Gebiet bereits mehr Bestand an Gewerbe ist und dieses entwickelt werden soll, dann darf auch dort abgewichen werden. Deshalb wäre das die praktikable Kompromisslösung, bei der man einen einheitlichen minimalen Wohn- und Gewerbeanteil über alle Teilgebiete festlegt und dann zusätzlich Ausnahmeregelungen schafft. Die Alternative wäre eine Festlegung der minimalen Anteile für jedes Teilgebiet.

Kommission: Die Studie von Wüest Partner ist das eine. Das andere ist eine bald zwanzigjährige Planungsarbeit mit Quartiergestaltungsplänen etc. Der Mindestanteil für Wohnen und Gewerbe wurde in diesem langen Prozess so festgesetzt. In der 1. Lesung hat die FDP-Fraktion den Antrag gestellt, den minimalen Wohnanteil auf 40 % zu erhöhen. Das bildet die nötige Flexibilität ab, auch für die Entwicklung des Gewerbes. Beim Bebauungsplan A ist die bestehende gewerbliche Nutzung zwar geschützt, aber es stellt sich die Frage nach den Weiterentwicklungsmöglichkeiten und was ein angemessener Weiterentwicklungsanteil ist. Das müsste auf Stufe Bebauungsplan bei einem solch wichtigen Parameter klar definiert sein. In einem Bebauungsplan mit Ausnahmeregelungen zu arbeiten, findet man suboptimal. Im Bebauungsplan braucht es klare Richtwerte, die auch eine langfristige Entwicklung gewährleisten.

Die Studie von Wüest Partner ist nicht der Gral der Weisheit, es ist auch die zwanzigjährige Planung zu berücksichtigen und zu respektieren. An der Planung haben Fachleute gearbeitet, die sich etwas dabei überlegt haben.

Verwaltung: Die verschiedenen Grundeigentümer haben dem Verfahren auf dieser Grundlage zugestimmt. Der Willen der Eigentümer sollte nicht ausser Acht gelassen werden.

Diskussion in der Kommission:

A)

Es gibt im vorderen Teilgebiet viel Gewerbe, in anderen Teilgebieten wollen Eigentümer mehr Wohnungen. Man weiss nun, dass für einen gesunden Stadtmix der Wohnanteil zwischen 60 % und 70 % liegen sollte. Die Teilgebiete werden etappiert entwickelt. Deshalb ist es sinnvoll, die Wohn- und Gewerbeanteile in den Teilgebieten separat zu betrachten. So kann die Entwicklung gut gesteuert werden, statt alles über einen Leisten zu schlagen und dann Ausnahmeregelungen zu machen. Vorgaben pro Teilgebiet wären zielgerichteter.

B)

Der Bebauungsplan ist grundlegend auf der Idee einer Mischnutzung in diesem Quartier aufgebaut. Mit der Mischnutzung kann man dem Bebauungsplan eine hohe Qualität attestieren, die mit der Note 5.5 bewertet werden kann. Und eine Note in diesem Bereich ist anzustreben. Wenn man daraus aber ein Wohnquartier macht, verdient der Bebauungsplan nur noch eine Note 3.5. Bei einem Gewerbeanteil unter 30 % oder sogar unter 20 % erfüllt der Bebauungsplan seinen Zweck nicht mehr. Dem muss Rechnung getragen werden.

C)

Ein Kommissionsmitglied teilt die Meinung, beim Gewerbeanteil nicht unter 20 % zu gehen. Es sei denn, es gibt eine Betrachtung pro Feld, die eine Steuerung ermöglicht. So kann in den einen Teilgebieten der Anteil höher sein und in den anderen tiefer, ohne die Gesamtmischung aus dem Blick zu verlieren. So kann man auf die Bedürfnisse der Eigentümer eingehen und gleichzeitig eine gute Stadtentwicklung ermöglichen.

D)

Es ist gerade ein Problem, dass die Planung bereits zwanzigjährig ist. Für ein funktionierendes gemischtes Gebiet – eine 10- oder 15-Minuten-Stadt – rechnet man heute mit zwei Bewohnenden auf einen Arbeitsplatz. Beim Verhältnis 60/40 kommt auf einen Bewohnenden ein Arbeitsplatz, was ein Missverhältnis ist. Geht man mit dem minimalen Gewerbeanteil höher, geht die Entwicklung klar in Richtung Arbeiten und das Missverhältnis wird noch grösser. Es ist wichtig, eine Bandbreite zu haben, dass in gewissen Gebieten ein Gewerbeanteil von 30 % machbar ist. Es sollte aber nicht eine Vorgabe geben, mindestens 30 % Gewerbeflächen zu erstellen.

E)

Ein Kommissionsmitglied teilt diese Argumentation. Es sind sich alle einig, dass es im Gebiet der Äusseren Lorzenallmend Gewerbe gibt und dass dieses Gewerbe bleiben soll. Bei einem minimalen Wohnanteil von 60 % bleibt noch immer Platz für 40 % Gewerbe, mit dem die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes berücksichtigt werden. Ein höherer minimaler Wohnanteil ist also nicht ein Entscheid gegen das Gewerbe. Wenn man aber in allen Teilgebieten und Baubereichen einen minimalen Gewerbeanteil von 30 % vorgibt, zwingt man auch jene dazu, die das nicht wollen.

F)

Es gibt Eigentümerinteressen und Interessen der Stadtentwicklung. Das sind zwei verschiedene Ebenen. Die Eigentümerinteressen sollen berücksichtigt werden, gleichzeitig vertreten die GGR-Mitglieder aber auch die Interessen der Stadtentwicklung. Auch bei einer Erhöhung des Wohnanteils oder Reduzierung des Gewerbeanteils sollte die Bandbreite des Wohn- und Gewerbeanteils so festgelegt werden, dass sie sich in einem Rahmen bewegen, den sich die Eigentümer vorstellen können.

Es ist immer noch offen, ob die Wohn- und Gewerbeanteile pauschal für alle Teilgebiete oder separat für jedes Teilgebiet festgelegt werden sollen. Wenn die pauschale Variante gewählt wird, wäre zu diskutieren, ob statt einer Entwicklungsreserve in untergeordnetem Umfang eine Entwicklungsreserve mit einer konkreten Prozentzahl, z. B. 5 %, zu berücksichtigen wäre. Das würde zu einer Schärfung führen.

Verwaltung: Die Balance zwischen den Eigentümerinteressen und den öffentlichen Interessen ist bei einem Bebauungsplan sehr wichtig. Es ist aber auch eine weitere Balance zu berücksichtigen: Wenn ein Bebauungsplan zwar rechtskräftig ist, aber nicht realisiert wird, dann nützt dies der Stadtentwicklung am Schluss auch nichts, weil nicht mehr Wohnungen gebaut werden. Es ist ein politisches Abwägen, wie weit man gehen und was ausgereizt werden kann. Auch wenn es eine lange Planung war, haben die Eigentümer erst vor Kurzem diesem gesamten Verfahren zugestimmt. Das darf man nicht vergessen. Die Eigentümer stehen hinter dem, was jetzt in den politischen Prozess gegeben wurde.

Anmerkung eines Kommissionsmitglieds: Das Gesamtprojekt Äussere Lorzenallmend bleibt für das Mitglied schwierig. Auf der einen Seite liest man in der Presse, dass die Lorzenallmend die grüne Lunge der Stadt Zug bzw. dieses Gebiets ist. Jetzt will man dieses Gebiet verbauen. Heute reden alle von Wohnungen, das ist im Moment die Priorität. Niemand weiss aber, wie die Situation in 10 Jahren aussieht. Vielleicht braucht es bis dann diese Wohnungen gar nicht mehr. Geplant wird ein riesiges Projekt, ein neues Stadtquartier soll auf der grünen Wiese entstehen. Man macht sich Sorgen und stellt sich die Frage, ob das für die Stadt Zug nicht eine zu grosse Nummer ist. Das ist alles irgendwie ein Blindflug.

Zudem hat man Mühe mit der Forderung der SP und ALG/CSP, die immer nur mehr Wohnen wollen. So auch bei der Initiative zum preisgünstigen Wohnraum. Es wird davon ausgegangen, dass die Investoren dies einfach mittragen. Man sieht aber bereits heute, dass immer mehr zusätzliche Anforderungen und Vorschriften dazu führen, dass nicht mehr investiert wird. Das wird ersichtlich an den Sistierungen, die es in den letzten Jahren gegeben hat.

Grundsatzentscheid: Einheitliche Regelung oder separate Regelung für Teilgebiete

Die BPK soll zuerst über die Grundsatzfrage entscheiden, ob die Wohn- und Gewerbeanteile für das gesamte Gebiet einheitlich oder für die Teilgebiete A bis E separat festgelegt werden sollen. Dieser Richtungsentscheid muss für die weitere Beratung gefällt werden.

Kommission: Wenn der GGR der Festsetzung der Bebauungspläne zustimmt, werden die einen Eigentümer zeitnah damit beginnen, ihre Parzellen zu bebauen. Jedoch wird es auch Parzellen geben, die erst in 10, 15 oder 20 Jahre bebaut werden. Vielleicht hat ein Eigentümer heute 100 % Gewerbenutzung, fängt erst in 20 Jahren an zu bauen und will dann andere Nutzungen ergänzen.

Wenn in solchen Fällen der Bebauungsplan angepasst werden müsste, wäre es einfacher, wenn nur Teilgebiete angepasst werden müssten. Wenn das gesamte Gebiet angepasst werden müsste, gäbe es einen grösseren Widerstand.

Verwaltung: Ob die Anpassung nur eines Teilgebiets möglich wäre, müsste geprüft werden. Denn die fünf Bebauungspläne funktionieren nur, wenn alle fünf rechtskräftig werden. Wie einzelne Anpassungen möglich sind, wäre immer in Zusammenhang mit den anderen Eigentümern zu betrachten.

Kommission: Dennoch sind Anpassungen von Teilgebieten einfacher. Wenn vier nicht tangiert sind, wird der Widerstand geringer sein. Wenn alle tangiert sind, muss zusammengearbeitet werden.

Verwaltung: Diese möchte hier nochmals festhalten, dass die Regelung nicht nur die einzelnen Bebauungspläne, sondern auch alle Baubereiche innerhalb der Bebauungspläne betrifft.

Die Absicht des Stadtrates war, eine Bandbreite von Möglichkeiten zu bieten. Und zwar genau aus dem Grund der zuvor gemachten Äusserung, dass man nicht weiss, was in 20 Jahren ist. Mit einer Erhöhung des minimalen Wohnanteils auf 40 % wäre bereits ein Schritt Richtung Wohnen gemacht. Auch der Stadtrat findet, dass die Studie wichtige Aussagen enthält. Aber am Schluss liegt der Entscheid beim GGR.

Kommission: Man spricht hier nicht über die Bebauungspläne, sondern über die Bauordnung. Die Bauordnung soll alle 10 bis 15 Jahre überprüft werden, insbesondere wenn sich die Verhältnisse geändert haben. Und wenn aus irgendeinem Grund festgestellt wird, dass Wohnen nicht mehr gefragt ist, sondern es für die Entwicklung von Zug ganz viele Arbeitsplätze braucht, dann haben sich die Voraussetzungen massgebend geändert. Das heisst, der Bauordnungsartikel könnte erneut überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Wenn die Teilbereiche separat geregelt werden – wie es auch bei den maximal zulässigen Höhen der Fall ist – dann kann auch nur der Teilbereich A angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse massgebend ändern. Und ein zweiter Punkt: Wenn die Wohn- und Gewerbeanteile für den gesamten Teilbereich festgelegt werden, ist es immer noch möglich, innerhalb des Teilbereichs einen Ausgleich zu machen. Eigentümer im gleichen Bebauungsplan können miteinander regeln, falls jemand mehr Wohnen oder mehr Gewerbe erstellen will.

Abstimmung Grundsatzentscheid

Die BPK stimmt darüber ab, ob die Prozentsätze der Wohn- und Gewerbeanteile einheitlich für das gesamte Gebiet oder für jedes Teilgebiet separat festgelegt werden sollen.

Die BPK stimmt mit 7:2 Stimmen dafür, die Wohn- und Gewerbeanteile für jedes Teilgebiet separat festzulegen. Damit erfolgt die weitere Beratung nach Teilgebieten.

Allgemeine Ausführungen zu den Teilgebieten

Kommission: Ein Kommissionsmitglied geht mit dem Vorschlag der Fraktionen SP und ALG/CSP insofern einig, dass bei einer Staffelung der Wohnanteil in den Teilgebieten B und C höher sein sollte. In den Teilgebieten A, D und E sollte hingegen der Gewerbeanteil im Verhältnis zu den anderen Teilgebieten höher sein. Somit würde es eine Gruppe Gewerbe und eine Gruppe Wohnen geben.

Teilgebiet A

Ein Kommissionsmitglied weist darauf hin, dass der Vorschlag der Fraktionen SP und ALG/CSP nicht nur einen minimalen Gewerbeanteil von 15 % enthält, sondern auch die Ausnahmeregelung (Abs. 4) zur Erhaltung rechtmässig bestehender gewerblicher Nutzflächen. Damit wären in Teilgebiet A 41 % möglich, um den heutigen Bestand nicht einzuschränken.

Kommission: Bei den stärker auf Gewerbe ausgelegten Teilgebieten an den Rändern sollte der minimale Gewerbeanteil bei 30 % bleiben. Für Teilgebiet A wird eine leichte Erhöhung des Wohnanteils vorgeschlagen und einen minimalen Wohnanteil von 50 % beantragt.

Verwaltung: Es ist korrekt, dass mit der Ausnahmeregelung abgewichen werden kann. Es ist aber zu bedenken, dass Wüest Partner in der Studie (S. 40) beim minimalen Gewerbeanteil immer eine Entwicklungsreserve von ungefähr einem Drittel eingerechnet hat. Ausgehend vom Bestand hat Wüest Partner eine Entwicklungsreserve eingerechnet und kommt für Teilgebiet A auf einen minimalen Gewerbeanteil von 41 %. An diesem Standort bestehen produzierende Betriebe. Aus Sicht der Stadt sollen die Rahmenbedingungen so ausgestaltet werden, dass diese Betriebe in der Stadt Zug verbleiben können und ein Wegzug vermieden wird.

Frage eines Kommissionsmitglieds: Wäre ein Gewerbeanteil von 41 % bei einer Aufteilung von 50 % minimalem Wohnanteil und 30 % minimalem Gewerbeanteil möglich?

Verwaltung: Ein Gewerbeanteil von 41 % wäre auch mit der Ausnahmeregelung (Abs. 4) möglich, weil dort die betrieblich ausgewiesenen Entwicklungsreserven berücksichtigt und zugestanden werden.

Nachfrage eines Mitglieds: Gilt die Ausnahmeregelung auch dann, wenn statt des bestehenden Gebäudes auf dem Areal ein Neubau erstellt wird?

Verwaltung: Ja. Die Regelung betrifft nicht nur die Erweiterung eines bestehenden Baus. Ein Beispiel: Etter will am Standort bleiben, aber neu bauen. Weil vielleicht eine grössere Kältezentrale benötigt wird, braucht es Ausbaureserven. Solche Entwicklungen sind gemeint mit den Ausführungen zur Entwicklungsreserve auf Seite 40 der Studie von Wüest Partner.

Es ist festzuhalten, dass die Zahlen zu den betrieblichen Entwicklungsreserven aus der Analyse von Wüest Partner stammen. Es handelt sich um eine Berechnung auf Grundlage eines 3D-Modells. Das sind keine fix belegten Zahlen. Es braucht auf Stufe Bebauungsplan eine gewisse Flexibilität. Man bewegt sich hier noch nicht auf der Stufe der Baubewilligung, auf der verbindlichere Angaben zu den konkreten Projekten vorliegen.

Antrag eines Kommissionsmitglieds: Es wird der Antrag auf einen minimalen Wohnanteil von 40 % und einen minimalen Gewerbeanteil von 30 % gestellt. Ergänzend wird aber festgehalten, dass man das Vorgehen, signifikante Zahlen des Bebauungsplans wie auf dem Bazar zu bestimmen, als falsch und nicht seriös erachtet.

Kommission: Die im Vorschlag von SP und ALG/CSP enthaltenen Prozentwerte zu den Teilgebieten erscheinen im Grundsatz nicht aus der Luft gegriffen zu sein. Man kann sicherlich darüber diskutieren, ob der minimale Gewerbeanteil bei 15 % oder höher angesetzt werden soll und der minimale Wohnanteil in gewissen Teilgebieten etwas höher oder tiefer. Aber mit dem Bericht von Wüest Partner ist eine fundierte Basis vorhanden, um über diese Prozentwerte diskutieren zu können.

Abstimmung Teilgebiet A – minimaler Gewerbeanteil

- 15 % minimaler Gewerbeanteil: 4 Stimmen
- 30 % minimaler Gewerbeanteil: 5 Stimmen

Der Antrag der BPK zuhanden des GGR lautet somit:

Für das **Teilgebiet A** wird ein **minimaler Gewerbeanteil** von **30 %** festgelegt.

Abstimmung Teilgebiet A – minimaler Wohnanteil

- 40 % minimaler Wohnanteil: 2 Stimmen
- 50 % minimaler Wohnanteil: 4 Stimmen
- 60 % minimaler Wohnanteil: 3 Stimmen

Der Antrag der BPK zuhanden des GGR lautet somit:

Für das **Teilgebiet A** wird ein **minimaler Wohnanteil** von **50 %** festgelegt.

Teilgebiet B

Antrag eines Kommissionsmitglieds: Es wird folgendes beantragt: 40 % minimaler Wohnanteil, 30 % minimaler Gewerbeanteil.

Ein weiteres Kommissionsmitglied beantragt: 60 % minimaler Wohnanteil, 20 % minimaler Gewerbeanteil.

Der Antrag gemäss Vorschlag der Fraktionen SP und ALG/CSP ist: 70 % minimaler Wohnanteil, 15 % minimaler Gewerbeanteil.

Abstimmung Teilgebiet B – minimaler Gewerbeanteil

- 15 % minimaler Gewerbeanteil: 3 Stimmen
- 20 % minimaler Gewerbeanteil: 3 Stimmen
- 30 % minimaler Gewerbeanteil: 3 Stimmen

Die Anträge auf 15 % und 20 % minimaler Gewerbeanteil werden einander gegenübergestellt:

- 15 % minimaler Gewerbeanteil: 1 Stimme
- 20 % minimaler Gewerbeanteil: 8 Stimmen

Der Antrag auf 15 % fällt weg. Die Anträge auf 20 % und 30 % werden einander gegenübergestellt:

- 20 % minimaler Gewerbeanteil: 6 Stimmen
- 30 % minimaler Gewerbeanteil: 3 Stimmen

Der Antrag der BPK zuhanden des GGR lautet somit:

Für das **Teilgebiet B** wird ein **minimaler Gewerbeanteil** von **20 %** festgelegt.

Abstimmung Teilgebiet B – minimaler Wohnanteil

- 40 % minimaler Wohnanteil: 1 Stimme
- 60 % minimaler Wohnanteil: 1 Stimme
- 70 % minimaler Wohnanteil: 7 Stimmen

Der Antrag der BPK zuhanden des GGR lautet somit:

Für das **Teilgebiet B** wird ein **minimaler Wohnanteil** von **70 %** festgelegt.

Teilgebiet C

Ein Kommissionsmitglied beantragt: 40 % minimaler Wohnanteil, 30 % minimaler Gewerbeanteil.

Ein weiterer Antrag lautet: 20 % minimaler Gewerbeanteil.

Der Antrag gemäss Vorschlag der Fraktionen SP und ALG/CSP ist: 70 % minimaler Wohnanteil, 15 % minimaler Gewerbeanteil.

Abstimmung Teilgebiet C – minimaler Gewerbeanteil

- 15 % minimaler Gewerbeanteil: 2 Stimmen
- 20 % minimaler Gewerbeanteil: 5 Stimmen
- 30 % minimaler Gewerbeanteil: 2 Stimmen

Der Antrag der BPK zuhanden des GGR lautet somit:

Für das **Teilgebiet C** wird ein **minimaler Gewerbeanteil** von **20 %** festgelegt.

Abstimmung Teilgebiet C – minimaler Wohnanteil

- 40 % minimaler Wohnanteil: 1 Stimmen
- 70 % minimaler Wohnanteil: 8 Stimmen

Der Antrag der BPK zuhanden des GGR lautet somit:

Für das **Teilgebiet C** wird ein **minimaler Wohnanteil** von **70 %** festgelegt.

Teilgebiet D

Ein Kommissionsmitglied beantragt: 40 % minimaler Wohnanteil, 30 % minimaler Gewerbeanteil.

Weiter beantragt ein Kommissionsmitglied: 50 % minimaler Wohnanteil, 30 % minimaler Gewerbeanteil.

Zusätzlicher Antrag eines Kommissionsmitglieds: 20 % minimaler Gewerbeanteil.

Der Antrag gemäss Vorschlag der Fraktionen SP und ALG/CSP ist: 65 % minimaler Wohnanteil, 15 % minimaler Gewerbeanteil.

Abstimmung Teilgebiet D – minimaler Gewerbeanteil

- 15 % minimaler Gewerbeanteil: 0 Stimmen
- 20 % minimaler Gewerbeanteil: 5 Stimmen
- 30 % minimaler Gewerbeanteil: 4 Stimmen

Der Antrag der BPK zuhanden des GGR lautet somit:

Für das **Teilgebiet D** wird ein **minimaler Gewerbeanteil** von **20 %** festgelegt.

Abstimmung Teilgebiet D – minimaler Wohnanteil

- 40 % minimaler Wohnanteil: 1 Stimme
- 50 % minimaler Wohnanteil: 2 Stimmen
- 65 % minimaler Wohnanteil: 6 Stimmen

Der Antrag der BPK zuhanden des GGR lautet somit:

Für das **Teilgebiet D** wird ein **minimaler Wohnanteil** von **65 %** festgelegt.

Teilgebiet E

Ein Kommissionsmitglied beantragt: 40 % minimaler Wohnanteil, 30 % minimaler Gewerbeanteil.

Ein weiterer Antrag lautet: 50 % minimaler Wohnanteil, 30 % minimaler Gewerbeanteil.

Zusätzlich wird beantragt: 20 % minimaler Gewerbeanteil.

Der Antrag gemäss Vorschlag der Fraktionen SP und ALG/CSP ist: 65 % minimaler Wohnanteil, 15 % minimaler Gewerbeanteil.

Der Antrag auf 15 % minimaler Gewerbeanteil wird zurückgezogen zugunsten des Antrags auf 20 % minimaler Gewerbeanteil.

Abstimmung Teilgebiet E – minimaler Gewerbeanteil

- 20 % minimaler Gewerbeanteil: 3 Stimmen
- 30 % minimaler Gewerbeanteil: 6 Stimmen

Der Antrag der BPK zuhanden des GGR lautet somit:

Für das **Teilgebiet E** wird ein **minimaler Gewerbeanteil** von **30 %** festgelegt.

Abstimmung Teilgebiet E – minimaler Wohnanteil

- 40 % minimaler Wohnanteil: 1 Stimme
- 50 % minimaler Wohnanteil: 5 Stimmen
- 65 % minimaler Wohnanteil: 3 Stimmen

Der Antrag der BPK zuhanden des GGR lautet somit:

Für das **Teilgebiet E** wird ein **minimaler Wohnanteil** von **50 %** festgelegt.

Übersicht Anträge BPK zu Wohn- und Gewerbeanteilen:

	minimaler Wohnanteil	minimaler Gewerbeanteil
Teilgebiet A	50 %	30 %
Teilgebiet B	70 %	20 %
Teilgebiet C	70 %	20 %
Teilgebiet D	65 %	20 %
Teilgebiet E	50 %	30 %

Behandlung weitere Anträge zu § 54c BOAbsatz 4 (neu): Ausnahmeregelung zur Erhaltung bestehender gewerblicher Nutzflächen und zur Berücksichtigung der Entwicklungsreserven

Kommissionsmitglied: Das Baudepartement hat eine mögliche Regelung zur Erhaltung bestehender gewerblicher Nutzflächen und zur Berücksichtigung von Entwicklungsreserven aufgezeigt. SP und ALG/CSP haben diese mögliche Regelung als Vorschlag übernommen. Der ursprüngliche Wortlaut der Regelung wurde leicht angepasst. Aus der Formulierung entfernt wurde der Verweis auf die Teilgebiete A, D und E, weil in Teilgebieten, wo keine bestehenden Betriebe vorhanden sind, sowieso niemand auf diese Regelung zurückgreifen kann.

Der Antrag lautet, folgende Formulierung neu als Absatz 4 in § 54c der Bauordnung aufzunehmen:

Im ordentlichen Bebauungsplan kann der Mindestwohnanteil in einzelnen Baubereichen so weit herabgesetzt werden, als dies zur Erhaltung rechtmässig bestehender gewerblicher Nutzflächen erforderlich ist. Eine betrieblich ausgewiesene Entwicklungsreserve von untergeordnetem Umfang kann berücksichtigt werden.

Frage eines Kommissionsmitglieds: Nachdem die Wohn- und Gewerbeanteile nun festgelegt sind, stellt sich die Frage, ob die vorgeschlagene Ausnahmeregelung in Abs. 4 überhaupt noch notwendig ist. Mit den nun von der BPK festgelegten Werten für die Wohnanteile bleibt in allen Teilgebieten genügend mögliche Gewerbefläche, um bestehende Gewerbeflächen zu erhalten und die Entwicklungsreserven zu berücksichtigen. Die Situation zeigt sich nach den Anträgen der BPK und gemäss Zahlen des Berichts von Wüest Partner wie folgt:

	minimaler Wohnanteil (Antrag BPK)	minimaler Gewerbeanteil (Antrag BPK)	Bandbreite Gewerbeanteil (Antrag BPK)	Gewerbeanteil heute (Wüest Partner, S. 40)	Gewerbeanteil künftig (Wüest Partner, S. 40)
Teilgebiet A	50 %	30 %	30 % – 50 %	30 %	41 %
Teilgebiet D	65 %	20 %	20 % – 35 %	24 %	33 %
Teilgebiet E	50 %	30 %	30 % – 50 %	21 %	29 %

Damit deckt die Bandbreite des möglichen Gewerbeanteils den künftigen Flächenbedarf für das Gewerbe ab. Mit der Streichung der Ausnahmeregelung könnte der Paragraph wieder schlanker gemacht werden.

Verwaltung: Für den Bebauungsplan als Ganzes mag diese Logik zutreffen, aber nicht für die einzelnen Baubereiche in den Teilgebieten. Deshalb wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Festlegung der Wohn- und Gewerbeanteile nicht nur die einzelnen Teilgebiete (Bebauungsplan-perimeter), sondern alle Baubereiche innerhalb der Bebauungspläne A bis E betrifft. Im Teilgebiet D, Baubereich 5, weist die WWZ heute einen Gewerbeanteil von 62 % auf. Bei einem Wohnanteil von 65 % wäre das nicht mehr zu leisten. Die Baubewilligungsprüfung erfolgt pro Baugesuch, also pro Baubereich, und nicht über den ganzen Bebauungsplan. Deshalb wird die Ausnahmeregelung weiterhin als notwendig erachtet.

Fraglich ist hingegen, ob es bei der Entwicklungsreserve den Zusatz «von untergeordnetem Umfang» benötigt. Wüest Partner sieht eine Reserve von einem Drittel vor. Es stellt sich die Frage, ob das noch untergeordnet ist.

Kommissionsmitglied: Wenn die Baubereiche einzeln beurteilt werden, dann braucht es die Ausnahmeregelung tatsächlich weiterhin. Aber der untergeordnete Umfang kann weggelassen werden.

Somit stellt das Kommissionsmitglied den Antrag, in der Ausnahmeregelung den Teil «von untergeordnetem Umfang» zu streichen. Damit würde der neue Absatz 4 wie folgt lauten:

Im ordentlichen Bebauungsplan kann der Mindestwohnanteil in einzelnen Baubereichen so weit herabgesetzt werden, als dies zur Erhaltung rechtmässig bestehender gewerblicher Nutzflächen erforderlich ist. Eine betrieblich ausgewiesene Entwicklungsreserve kann berücksichtigt werden.

Der Antrag wird übernommen und der ursprüngliche Antrag zurückgezogen.

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 6:3 Stimmen zu.

Abs. 5 (neu): Anwendung von § 18 BO

Kommissionsmitglied: Die vom Baudepartement aufgezeigte mögliche Regelung enthielt den Hinweis auf die Anwendung von § 18 BO in allen Teilgebieten. SP und ALG/CSP übernehmen diese Formulierung. Der Vorschlag von SP und ALG/CSP enthielt zusätzlich einen neuen Absatz, welcher die Reduzierung des Wohnanteils im Teilgebiet C im Umfang des Bedarfs für öffentliche Bauten und Anlagen, aber höchstens um 30 %, ermöglichen sollte. Dieser Absatz sollte vor allem die Schulinutzung im Teilgebiet C ermöglichen. Diesen Absatz braucht es aber nicht, wenn die Anwendung von § 18 BO in allen Teilgebieten als Absatz neu aufgenommen wird. Denn mit der Anwendung von § 18 BO können Schulinutzungen oder auch Pflegeheime erstellt werden.

Es wird deshalb beantragt, folgende Formulierung neu als Absatz 5 in § 54c der Bauordnung aufzunehmen:

Die Anwendung von § 18 BO bleibt in allen Teilgebieten vorbehalten.

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 6:3 Stimmen zu.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen. Somit ist die Beratung des Bebauungsplans Äussere Lorzenallmend abgeschlossen.

V Zusammenfassung

In Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2965 vom 16. September 2025 und des Berichts und Antrags der Bau- und Planungskommission Nr. 2965.1 vom 27. Januar 2026 sowie des Berichts der Wüest Partner AG vom 1. Juni 2026 zum Abklärungsauftrag des Grossen Gemeinderats vom 17. März 2026, beantragt die Bau- und Planungskommission, die an der Sitzung vom 30. Juni 2026 beschlossenen Änderungen zu übernehmen.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die von der BPK beschlossenen Änderungen zur Vorlage Nr. 2965 Städtebau und Planung: Zonenplanänderung, Plan Nr. 7812, mit Umweltverträglichkeitsbericht, Änderung der Bauordnung § 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend und Bebauungspläne Äussere Lorzenallmend A bis E; Pläne Nrn. 7519.1 – 7519.5, 1. Lesung, zu übernehmen.

Zug, 30. Juni 2026

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilagen

- BEI1 Bericht Wüest Partner AG vom 1. Juni 2026: Abklärungsauftrag Äussere Lorzenallmend: Prüfung des Verhältnisses zwischen Einwohnerkapazität und Arbeitsplätzen mit Abschätzung der Auswirkungen auf Zug
- BEI2 Präsentation BPK-Sitzung 9. Juni 2026
- BEI3 Präsentation BPK-Sitzung 30. Juni 2026
- BEI4 Synopse