

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Bebauungsplan LG-Areal, Plan Nr. 7513, mit Umweltverträglichkeitsbericht, 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 3012 vom 12. Mai 2026

Das Wichtigste im Überblick

Das an prominenter Lage beim Bahnhof Zug gelegene LG-Areal, ehemaliger Firmensitz der Landis + Gyr AG, steht vor einer umfassenden Transformation. Das heutige Arbeitsgebiet entwickelt sich in den kommenden Jahren zu einem gemischt genutzten Stadtteil für die Stadtzuger Bevölkerung mit hohem Wohnanteil. Dieser zeichnet sich durch hochwertige und vielfältige Freiräume aus. Attraktive Plätze und Strassenräume mit schattenspendenden Bäumen sowie Freiräume entlang der Gleise und zwischen den Gebäuden schaffen Raum für Begegnung, Erholung und Freizeitaktivitäten. Der bei der Bevölkerung beliebte «Freiruum» bleibt erhalten. Ergänzend dazu sind publikumsorientierte und öffentliche Nutzungen an zentralen und gut frequentierten Lagen vorgesehen, unter anderem im Alten Bahnhof. Die sehr gute Anbindung des LG-Areals an das bestehende Fuss- und Velonetz wird gezielt weiter verbessert. Eine zusätzliche Personenunterführung nördlich der Dammstrasse stärkt künftig die Durchlässigkeit des Areals und die Vernetzung mit den umliegenden Stadtteilen sowie der Region.

Aufgrund seiner Grösse zählt das LG-Areal zu den bedeutendsten Entwicklungsgebieten der Stadt Zug. Dank Hochhäusern wird eine sehr hohe Dichte erreicht, womit der vom Kanton vorgegebenen Verdichtungsstrategie entsprochen wird. Damit ein belebtes, gemischt genutztes Stadtquartier mit attraktiven Freiräumen geschaffen werden kann, wurde auch die Stadtzuger Bevölkerung nach Abschluss des Studienauftrags informiert und in den Prozess eingebunden.

Das Areal ist im Zonenplan einer Bauzone mit speziellen Vorschriften zugeteilt und ermöglicht bereits in der Regelbauweise eine hohe bauliche Dichte. Der Bebauungsplan erlaubt eine maximale Baumasse von 1'089'200 m³, was einer Baumassenziffer (BMZ) von 11.18 entspricht und einer Mehrnutzung gegenüber der Regelbauweise von rund 8 %. Das bisher vorwiegend für Arbeiten genutzte Areal bietet durch die bauliche Entwicklung neu auch Raum für 2'600 bis 3'900 Bewohnende. Im Bebauungsplan LG-Areal werden die geforderten preisgünstigen Wohnungen gemäss der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» umgesetzt. Der Anteil preisgünstiger Wohnraum über den gesamten Perimeter des Bebauungsplans LG-Areal beträgt je nach Wohnanteil zwischen 7 % und 11 % und erfüllt damit die Anforderungen der Initiative.

Der Bebauungsplan LG-Areal ermöglicht insgesamt 1'703 Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr, womit der Schwellenwert für die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erreicht wird. Mit der vorgesehenen Verdichtung wird das Parkplatzangebot gegenüber heute um 182 zusätzliche Parkfelder erhöht. Die bestehenden 38 öffentlichen Parkfelder stehen auch nach der Umgestaltung der Dammstrasse an maximal drei Standorten zur Verfügung. Gemäss Richtprojekt sind in den Bau-bereichen rund 6'230 Veloabstellplätze zu erstellen. 300 öffentliche Veloabstellplätze sind bei den Bahnzugängen an der Personenunterführung Guthirt und beim Foyerplatz zu schaffen.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan LG-Areal. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Bebauungsplan**
 - 1. Bestandteile des Bebauungsplans
 - 2. Bestandteile der Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 3. Bebauung, Freiraum und Nutzung
 - 4. Preisgünstiger Wohnraum
 - 5. Freiraum
 - 6. Erschliessung und Parkierung
 - 7. Energie
 - 8. Lärm
 - 9. Umweltverträglichkeitsbericht
- III Verfahren**
 - 1. Privatrechtliche Regelungen
 - 2. Ablauf der Planung
- IV Kantonale Vorprüfung und Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht**
- V Überlagernde Sondernutzungsplanungen und Arealbebauungen**
- VI Fazit und weiteres Vorgehen**
- VII Antrag**

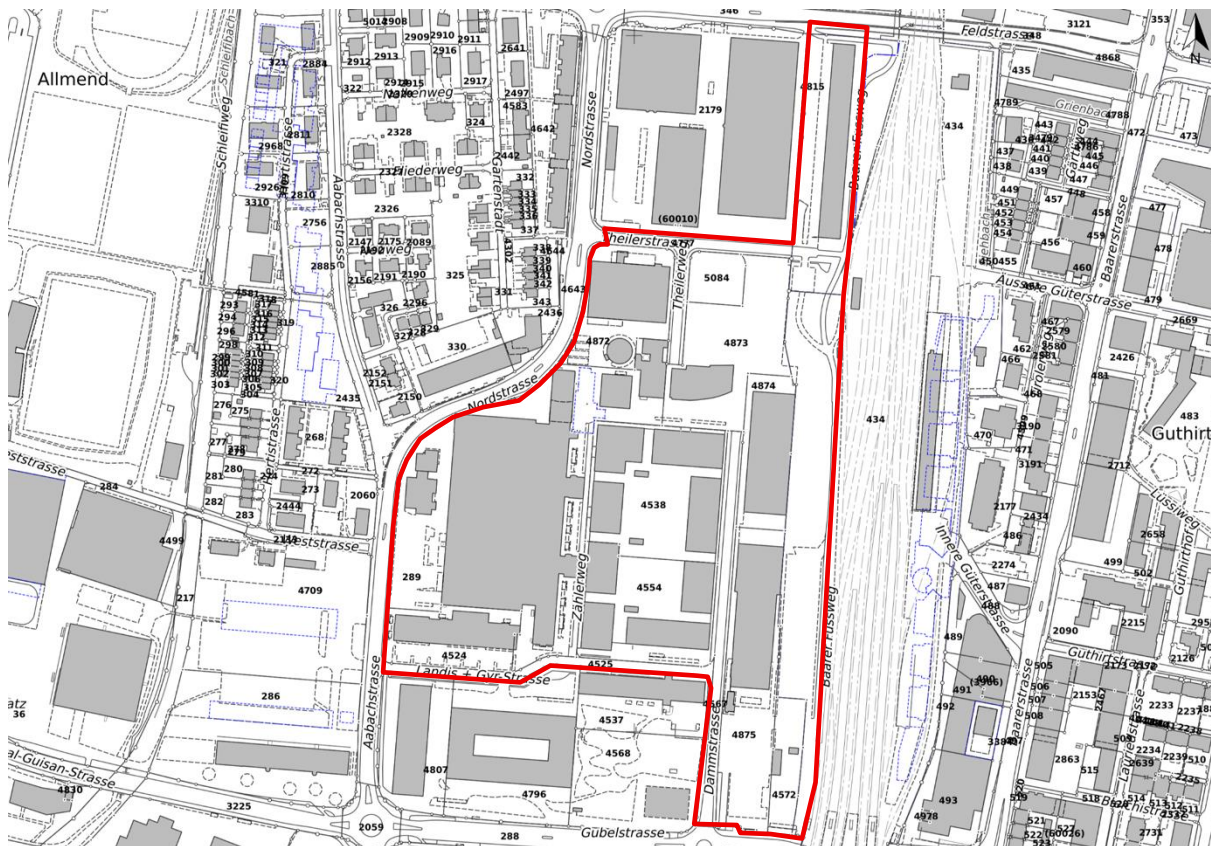
I Ausgangslage

Das LG-Areal als ehemaliger Firmensitz der Landis + Gyr AG besitzt eine bedeutende Industriegeschichte. Das Areal liegt an prominenter Lage im Zentrum der Stadt Zug, westlich des Bahnhofs Zug zwischen Aabach- und Nordstrasse, SBB-Gleisen sowie Gubel- und Theilerstrasse. Aufgrund seiner Grösse zählt das LG-Areal zu den bedeutendsten Entwicklungsgebieten der Stadt Zug.

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan einer Bauzone mit speziellen Vorschriften zugeteilt und ermöglicht bereits in der Grundnutzung eine sehr hohe bauliche Dichte. Mit der Transformation vom Produktionsstandort zum lebendigen Stadtteil wird die bauliche Dichte im Vergleich zur Einzelbauweise gesamthaft um rund 8 % erhöht. Die Verdichtung erfolgt in die Höhe. Es sind insgesamt neun Hochhäuser vorgesehen. Als Folge davon kann das Freiraumangebot im Gebiet verbessert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplans LG-Areal, Plan Nr. 7513, wird die planungsrechtliche Basis gelegt, damit das Areal entsprechend den im Richtprojekt formulierten Entwicklungszielen aufgewertet werden kann.

Abbildung 1: Grundbuchplan mit Bebauungsplanperimeter



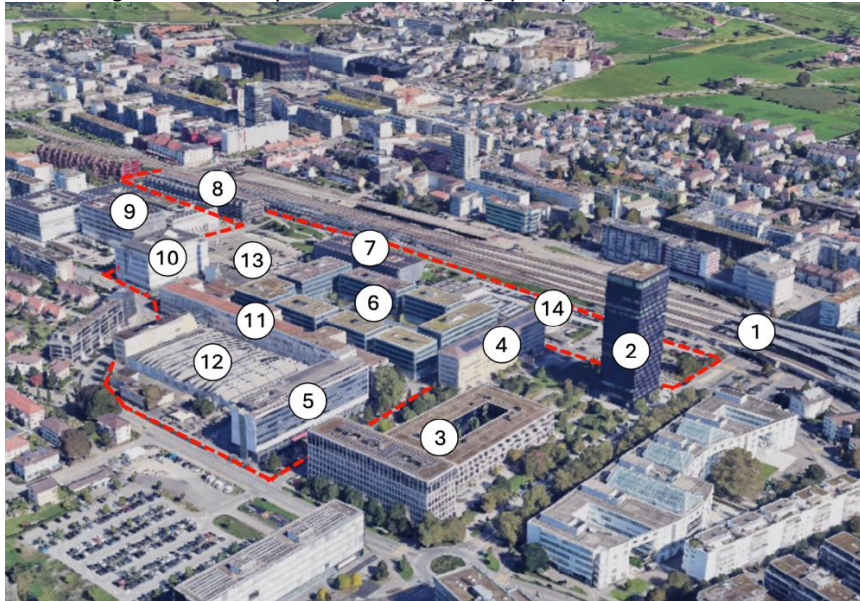
Quelle: GIS Kanton Zug

Für das LG-Areal wurde in den Jahren 2017 und 2018 ein städtebauliches Konkurrenzverfahren in Form eines öffentlich ausgeschriebenen Studienauftrags durchgeführt. Fünf renommierte Planungsteams setzten sich mit der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Areals auseinander. Der Projektentwurf des Siegerteams Salewski Nater Kretz Architekten, Pool Architekten, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur und MRS-Partner überzeugte dabei mit der Vielfältigkeit an Freiräumen sowie der flexibleren Bebauung um die bestehenden historischen Gebäude.

Im Anschluss an das Studienverfahren wurde, basierend auf den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, das Richtkonzept 19 erarbeitet. Zur Klärung der Nutzungsanforderungen an das LG-Areal wurde 2020 ein Mitwirkungsprozess mit rund 60 Vertreterinnen und Vertretern aus Bevölkerung, Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Non-Profit Organisationen, Kultur und Architektur durchgeführt. Die Resultate des Mitwirkungsprozesses flossen in die Weiterbearbeitung des Richtkonzepts ein.

Die anschliessende Überarbeitung des Richtkonzepts 19 hatte vor allem die Ausschöpfung der bestandesrechtlich zugesicherten und zulässigen Baumassenziffer von 9.0 zum Ziel. Am 17. Mai 2021 wurde das überarbeitete Richtkonzept 21 erneut dem Beurteilungsgremium zur Prüfung vorgelegt. Dieses kam zum Ergebnis, dass das Richtkonzept 21 eine stringente Weiterentwicklung des im Studienverfahren ausgewählten Projekts sei. Es empfahl, das Richtkonzept 21 als Grundlage für den Bauungsplan weiterzuverfolgen. In weiteren Prozessschritten wurden die Dichte für die Bebauung, der Anordnungsspielraum und das Richtprojekt für den Freiraum weiter präzisiert und zum vorliegenden Richtprojekt 2026 zusammengeführt.

Abbildung 2: Übersichtplan mit Bebauungsplanperimeter



- 1 Bahnhof Zug
- 2 Hochhaus Park Tower
- 3 Bürogebäude J&J
- 4 Stadtverwaltung
- 5 Bürogebäude PK CS
- 6 Bürokomplex «Opus» SPS
- 7 Parkhaus Siemens
- 8 Wohngebäude Thoba Immobilien AG
- 9 Bürogebäude Siemens
- 10 Büro-/Produktionsgebäude OVD Kinegram AG
- 11 Fabrikbau B6 UBS
- 12 «Freiruum» UBS
- 13 «Alter Bahnhof» Stadt Zug
- 14 «Shed» Alfred Müller AG

Quelle: GIS Kanton Zug

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäss den Vorschriften im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) durchgeführt. Die fünf Grundeigentümer Alfred Müller AG, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Thoba Immobilien AG, Park Lane Zug AG (neu anteilig Stadt Zug) und die Schweizerischen Bundesbahnen SBB AG haben am 19. August 2021 das Gesuch auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäss § 4 V PBG (Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug) beim Stadtrat von Zug eingereicht. Mit Beschluss Nr. 171.22 vom 22. März 2022 hat der Stadtrat das Bebauungsplanverfahren LG-Areal eingeleitet.

Neben den Grundstücken der gesuchstellenden Grundeigentümer sind auch die Grundstücke der Siemens Schweiz AG, der Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), der Swiss Prime Site Group AG und der Kinegram AG in den Bebauungsplan integriert. Diese Liegenschaften können mit dem Bebauungsplan erweitert werden (Aufstockungen, techn. Bauten).

Da im Geltungsbericht des Bebauungsplans LG-Areal mehr als 500 Parkfelder angeboten werden, ist dieser der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstellt. Der Grosse Gemeinderat nimmt für den Bebauungsplan als massgebliches Verfahren die Rolle als Beschlussbehörde ein und ist damit auch für die Festsetzung der UVP zuständig. Der für die UVP erarbeitete Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) liegt der Vorlage bei.

II Bebauungsplan

1. Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt sich auch nachfolgenden Dokumenten zusammen:

- a) Bestimmungen und Situationsplan (verbindlich)
- b) Richtprojekt Bebauung und Freiraum LG-Areal mit Betriebs- und Gestaltungskonzept (wegleitend)
- c) Planungsbericht nach Art. 47 RPV (erläuternd)
- d) Verkehrsgutachten (orientierend)
- e) Rahmenmobilitätskonzept (orientierend)
- f) Lärmgutachten (orientierend)

2. Bestandteile der Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeit umfasst folgende Dokumente:

- a) Umweltverträglichkeitsbericht vom 26. Februar 2025, rev. 20. April 2026
- b) Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts durch das Amt für Umwelt des Kantons Zug vom 31. Juli 2025

3. Bebauung, Freiraum und Nutzung

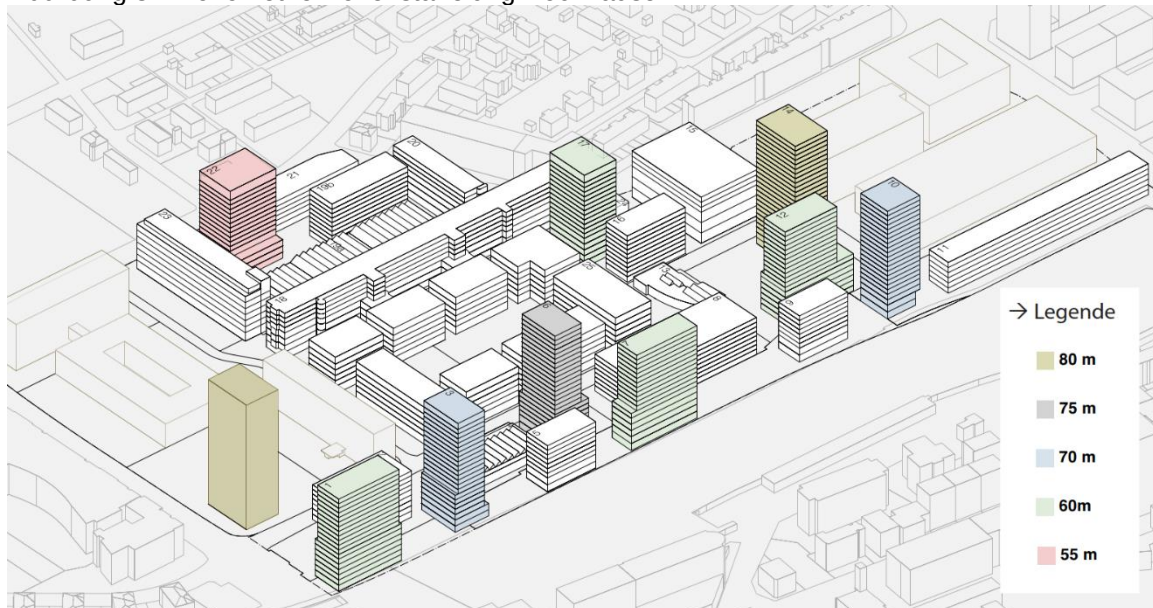
Das Areal liegt an prominenter Lage im Zentrum der Stadt Zug, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Zug, aufgespannt zwischen Aabach-/Nordstrasse, SBB-Gleisen sowie Gubel- und Theilerstrasse. Es umfasst insgesamt 25 Baubereiche. Ergänzend zu den bestehenden Bereichen Foyer (ausserhalb des Bebauungsplanperimeters LG-Areal) und Opus entstehen drei neue, differenzierte Teilgebiete: Das Gebiet zwischen Dammstrasse und Gleisfeld, das Gebiet um den Theilerplatz sowie das Areal der UBS zwischen Zählerweg und Aabachstrasse mit dem «Freiraum».

Alle Bereiche werden durch ein übergeordnetes Freiraumgerüst miteinander verbunden und in Beziehung gesetzt. Die Freiräume sind typologisch vielfältig, jedoch aufeinander bezogen. Der Foyerplatz, der Ankunftsort PU Guthirt und der Zählerplatz bilden jeweils den Auftakt zum LG-Areal und werden so zu Schnittstellen zu den angrenzenden Quartieren. Der Theilerplatz, der Freiraum des Foyer-Areals, und die differenziert genutzten und gestalteten Gleisgärten sind wesentliche Grünräume innerhalb des LG-Areals. Die mit Bäumen ergänzten öffentlichen Strassen und Plätze sind städtebaulich raumbildend formuliert und definieren die Adressierung der Gebäude.

Die städtebauliche Komposition stellt sicher, dass die identitätsstiftenden Bestandesgebäude räumlich einbezogen werden. Sodann ergab sich die markante Höhenentwicklung aus den Prämissen des Erhalts historischer Gebäude als gut nutzbare Zeitzeugen und dem Ziel, bei einer sehr hohen baulichen Dichte genügend und attraktive Freiräume für ein durchmischtes genutztes Quartier zu sichern. Gebäudeensembles mit unterschiedlichen Höhen und die Vorgaben zu den drei städtebaulichen Ebenen (Strassen-, Stadt- und Hochhausebene) stellen die Integration der Gebäudevolumen in das bauliche Umfeld sicher. Die Gebäude im Teilgebiet entlang der Gleise variieren in der Höhe von dem niedrigen Bestandsbau der Shedhalle bis zum Hochhaus und sind in drei Ensembles gruppiert.

Die neun Hochhäuser sind als integrale Bestandteile des Gesamtensembles zu verstehen, keines hat Ausnahmeeigenschaft im Sinne von freistehenden Türmen. Ihre Positionierung leitet sich von der übergeordneten Raumstruktur ab, so dass sie als «Merkzeichen» orientierungsstiftend sind. Die Einbettung in den städtebaulichen Kontext erfolgt über eine sorgfältige vertikale Gliederung, die auf der Höhenentwicklung und Bauweise der benachbarten Bestands- und Neubauten gründet.

Abbildung 3: Axonometrie Höhenstaffelung Hochhäuser

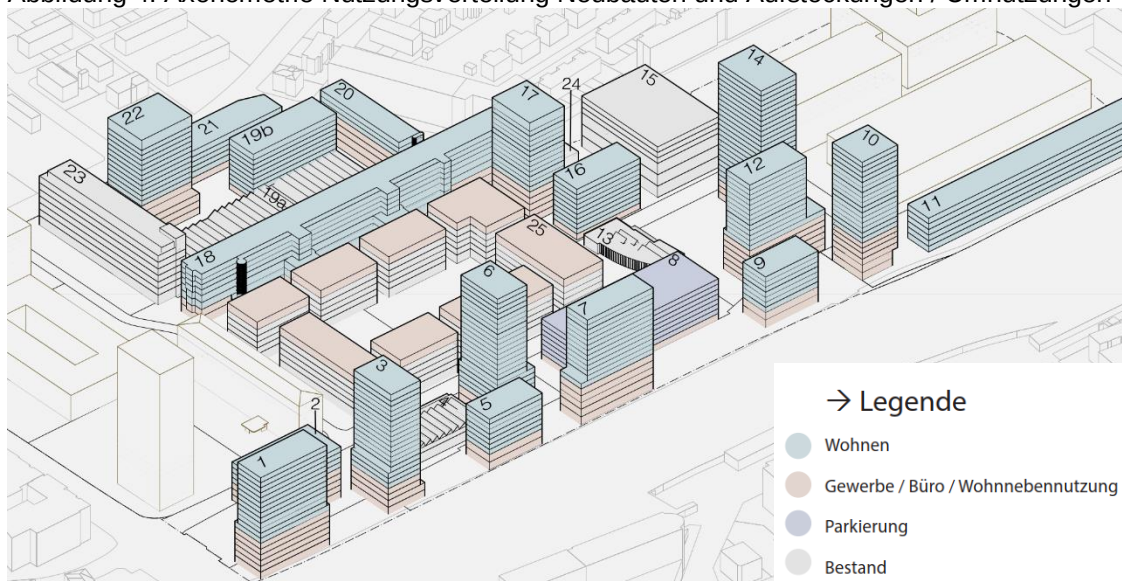


Quelle: Salewski Nater Kretz, Richtprojekt 2026

Bisher wird das LG-Areal ausschliesslich für Arbeiten und Freizeit genutzt. Mit der baulichen Entwicklung bietet das Areal neu auch Raum für 2'600 bis 3'900 Bewohnende. Die Zahl der Beschäftigten wird mit dem Bebauungsplan beim minimalen Anteil an Büro- und Gewerbeflächen gemäss Ziff. 9 Abs. 1 der Bestimmungen rund 15 % erhöht auf rund 4'500 Arbeitsplätze (Annahme 35 m² pro Arbeitsplatz). Der maximale Anteil Büro- und Gewerbeflächen erlaubt rund 5'900 Arbeitsplätze.

In den Neubauten auf dem LG-Areal soll in den Obergeschossen überwiegend gewohnt werden. Davon wird ein Anteil als preisgünstiger Wohnungsraum erstellt und vermietet. Die unteren Stockwerke bzw. Sockelgeschosse der Neubauten werden als Gewerbe- und Büroflächen (je nach Lage publikumsorientiert) sowie Wohnnebennutzflächen genutzt. Die Nutzungsverteilung gemäss Richtprojekt ist in nachfolgender Axonometrie ersichtlich.

Abbildung 4: Axonometrie Nutzungsverteilung Neubauten und Aufstockungen / Umnutzungen



Quelle: Salewski Nater Kretz, Richtprojekt 2026

Das LG-Areal pulsiert nicht auf dem gesamten Gelände mit der gleichen Intensität. Die Plätze mit der höchsten Austauschintensität sind von publikumsorientierten Nutzungen umgeben. Das wirkt sich auch auf die Gestaltung der Freiräume aus, welche auf eine höhere Nutzungsintensität ausgelegt und entsprechend gestaltet sind. Zudem reagieren Erdgeschosse mit ihrem Nutzungsangebot und ihrer Gestaltung.

Durch den geplanten Bau der Hochhäuser in Form eines Clusters sowie zusätzlicher Neubauten wird eine gezielte innere Verdichtung des Areals bei gleichzeitiger Schaffung von aufenthaltsfreundlichen Freiräumen erreicht. Diese Entwicklung trägt wesentlich dazu bei, den vorhandenen Boden effizient und verantwortungsvoll zu nutzen. Damit wird nicht nur der Forderung nach einer haushälterischen Bodennutzung entsprochen, sondern auch die vom Kanton Zug vorgegebene Verdichtungsstrategie konsequent umgesetzt.

Das Richtprojekt erfüllt auch die Anforderungen von § 8 des Reglements über die Planung und Erstellung von Hochhäusern in der Stadt Zug. Die im qualitätssichernden Verfahren von 2017/2018 nach § 32 PBG städtebaulich präzise definierten neuen Hochhäuser schaffen darüber hinaus eine markante und zeitgemässe Stadtsilhouette, die das Stadtbild nachhaltig prägen und dem Quartier eine neue visuelle Identität verleihen wird. Sie setzen architektonische Akzente und stärken die Wahrnehmung des Standorts unmittelbar beim Bahnhof Zug.

Mit Gestaltungsgrundsätzen (Ziff. 3) und Bestimmungen zur Qualitätssicherung (Ziff. 4) wird den Anforderungen in § 32 Abs. 1 PBG nach einer besonders guten städtebaulichen Einordnung und architektonischen Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie Freiräume nachgekommen.

4. Preisgünstiger Wohnraum

Am 18. Juni 2023 wurde die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» von den Stimmberechtigten mit 50.2 % Ja-Stimmen angenommen. Die Initiative fordert, dass bis 2040 mindestens 20 % aller Wohnungen auf dem Stadtgebiet preisgünstig sind. In allen Verdichtungsgebieten müssen mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt. Ausgenommen davon sind die Gebiete mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Baubewilligungen. Im Weiteren ist § 18 Abs. 4 PBG zu berücksichtigen: *«In Wohn- und Mischzonen sind Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei Neueinzonung, bei Umzonung sowie Aufzonung von einer Fläche von mehr als 5'000 m² und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig.»*

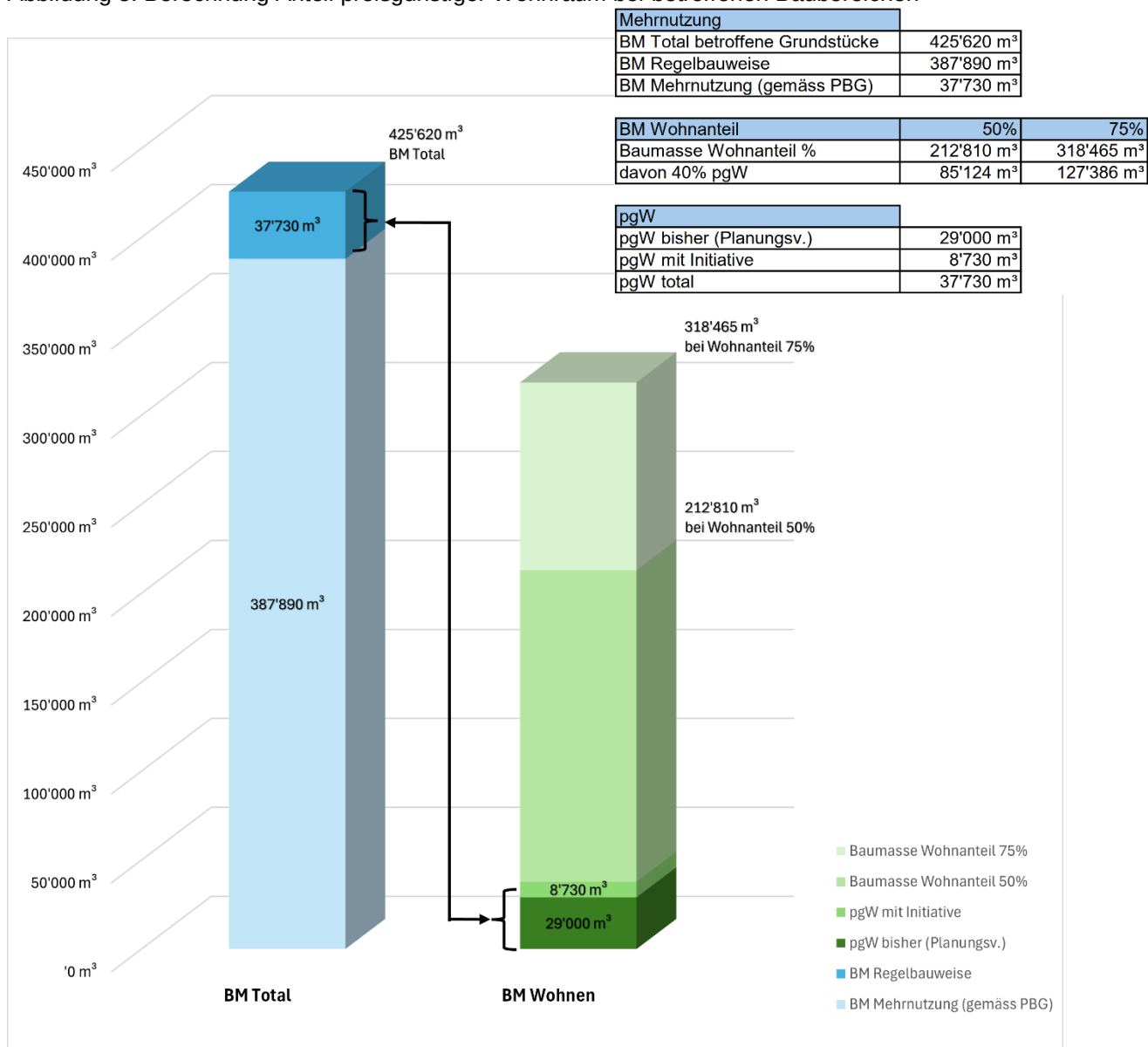
Die Umsetzung der Initiative erfolgt im Zuge der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit entsprechenden Festlegungen in der Bauordnung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan LG-Areal werden die geforderten preisgünstigen Wohnungen gemäss der Initiative umgesetzt. Dies schafft einen Interessensausgleich zum entstehenden Mehrwert auf dem Areal. Die Mehrnutzung und damit der Anteil des zu erstellenden preisgünstigen Wohnraums berechnet sich pro Baubereich und kommt bei den folgenden Baubereichen zur Anwendung.

- Baubereiche 1, 5, 7, 9
- Baubereiche 2, 3, 6
- Baubereiche 12, 14
- Baubereiche 10, 11

Abbildung 5 stellt für die betroffenen Grundstücke sowohl die Baumasse aus der Regelbauweise als auch die zusätzlich mögliche Baumasse gemäss Bebauungsplan dar. Zudem wird die Baumasse für Wohnen bei einem Wohnanteil von 50 % und 75 % ausgewiesen. Der Umfang des zu erstellenden preisgünstigen Wohnraums ist durch die Mehrnutzung «gedeckt» bzw. begrenzt.

Insgesamt ist preisgünstiger Wohnraum im Umfang von 37'730 m³ zu erstellen. Bereits im Jahr 2017 wurde zwischen den Grundeigentümerschaften und der Stadt Zug die Erstellung von mindestens 10'000 m² preisgünstigen Wohnflächen mittels Planungsvereinbarung getroffen, was umgerechnet einer Baumasse von 29'000 m³ entspricht (10'000 m² Geschossfläche x Raumhöhe von 2.9 m). Der aufgrund der Initiative zusätzlich zu erstellende preisgünstige Wohnraum umfasst aufgrund der Deckelung durch die Mehrnutzung gemäss § 18 Abs. 4 PBG noch 8'730 m³. Somit übertrifft der Anteil des zu erstellenden preisgünstigen Wohnraums aufgrund der Initiative denjenigen gemäss Vereinbarung um rund 25 %.

Abbildung 5: Berechnung Anteil preisgünstiger Wohnraum bei betroffenen Baubereichen



Quelle: Baudepartement Stadt Zug 2026

Bei dem gemäss Ziff. 9 Abs. 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan maximal zulässigen Wohnanteil von 75 % über das gesamte LG-Areal liegt der Anteil preisgünstiger Wohnraum bei 7 %. Beim minimalen Wohnanteil von 50 % erhöht sich dieser auf 11 %.

In den Baubereichen 8, 15, 23 und 25 (Bestandesbauten mit Gewerbe sowie Parkhaus) ist eine Wohnnutzung nur erlaubt, wenn mindestens 40 % dieser Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum umgesetzt wird. Das Richtprojekt 2026 sieht keine Wohnnutzung vor.

Der Text in den Bebauungsplan-Bestimmungen orientiert sich am vorgesehenen zukünftigen Text der neuen Bauordnung (Stand 1. Öffentliche Auflage). Sollte zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung das geltende kommunale Recht Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnungsbau und damit zur Ziffer 10 Abs. 1, 7, 8, 9, und 10 enthalten, so hat die Bauherrschaft die Möglichkeit, dieses anzuwenden, wenn es für sie günstiger sein sollte.

Übernehmen Gebietskörperschaften die Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, kann letzterer in Abweichung zu Ziffer 10 Abs. 8 Satz 2 nachträglich zum übrigen Wohnraum realisiert werden. Dies setzt allerdings einen Nachweis der dinglichen Sicherung des preisgünstigen Wohnraumes vor Baubeginn des übrigen Wohnraumes voraus. Zwischen dem Baubeginn des übrigen Wohnraumes und dem Baubeginn des transferierten, preisgünstigen Wohnraumes dürfen höchstens 5 Jahre liegen. Dies gilt auch dann, wenn das Gemeinwesen die Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum auf einen Dritten überträgt. Eine Verlängerung dieser Frist infolge Rechtsmittelverfahren oder aus anderen, nicht vom Gemeinwesen zu vertretenden Gründen bleibt vorbehalten. Vorliegend ist dies der Fall bei den Baubereichen 12 und 14.

5. Freiraum

Das Freiraumgerüst besteht aus drei Kernelementen, die zueinander in Beziehung gesetzt werden: Ein alle Baufelder verbindendes lineares Grundgerüst, den daran angelagerten identitätsstiftenden, öffentlichen Plätzen und den lateral angeordneten Gleisgärten und Nischen.

Entlang der Dammstrasse befinden sich belebte Plätze (Foyerplatz, Ankunftsort PU Guthirt, Theilerplatz), am Gleisweg Gleisgärten. Der Zählerplatz bildet den zentralen Freiraum im westlichen Arealteil, unmittelbar angrenzend an die Shedhalle mit dem «Freiruim». Auf den Plätzen überlagern sich Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsflächen. Die Plätze sind von Fassade zu Fassade zu gestalten und sollen von den Erdgeschossnutzungen in den angrenzenden Baubereichen belebt und aktiviert werden. Zwischen den Gebäuden liegt ein engmaschiges Netz aus Aussenräumen.

Diese «Familie von Orten» festigt das für Zug bedeutende LG-Areal in der Geschichte der Stadt und ermöglicht für dessen Zukunft eine grosse Vielfalt und Lebendigkeit bei der Entwicklung einzelner Freiräume bzw. deren Transformation. Das dem Bebauungsplan LG-Areal zugrundeliegende Richtprojekt zeigt den gestalterischen Rahmen auf bezüglich Vegetation, Belägen, Möblierung und Beleuchtung, als Grundlage für die über Etappen mit den Bebauungen zu realisierenden Freiräume. Das Quartier wird insgesamt grüner gestaltet: Entlang von Verbindungsachsen und auf verschiedenen Platzsituationen entstehen neue Grünräume. Diese bieten Lebensraum für Menschen, Pflanzen und Tiere und fördern die Biodiversität.

Abbildung 6: Schema Freiraumgerüst



Quelle: Salewski Nater Kretz, Richtprojekt 2026

Durch vielfältige Begrünungsmassnahmen – sowohl am Boden als auch auf Dächern – wird ein aktiver Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet bezüglich Ökologie und Stadtklima.

6. Erschliessung und Parkierung

Das LG-Areal befindet sich im Zentrum der Stadt Zug und damit in verkehrlich optimaler Lage. Der Perimeter des LG-Areals befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Zug. Von diesem besteht ein grosses Angebot an Nah- und Fernverkehrsverbindungen und weist dadurch eine hervorragende ÖV-Erschliessung auf. Heute bestehen direkte Zuwegungen zwischen dem LG-Areal und dem Bahnhof Zug. Eine zusätzliche Personenunterführung (PU) Guthirt zum Bahnhof wird im Zuge des Projekts erstellt. Zudem wird der Perimeter durch die Bushaltestellen Landis + Gyr / Bahnhof, Aabachstrasse, Gartenstadt und Feldhof bedient.

Die äussere, überregionale und regionale Erschliessung des LG-Areals erfolgt über die General-Guisan-, Aabach-, Nord- und Gubel- resp. Baarerstrasse. Die innere Erschliessung erfolgt über die Damm-, Landis+Gyr- und Theilerstrasse. Zudem ist der Perimeter sehr gut in das kommunale und kantonale Velowegnetz eingebunden. Die Dammstrasse wird im kantonalen Velowegnetz als Verbindung Zug–Baar zu einer hochqualitativen Velobahn ausgebaut, wobei im Abschnitt LG-Areal auf die innerstädtischen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen ist. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept dient als Grundlage für nachfolgende Projektierungsarbeiten, insbesondere für die Dammstrasse.

Das LG-Areal verfügt aufgrund seiner zentralen Lage über ein hohes Nahversorgungsangebot (Gastronomie, Sporthalle, Bildungseinrichtungen, Stadtverwaltung). Die Altstadt Zug, der Bahnhof, das Einkaufszentrum Metalli, der Zugersee sowie verschiedene Bildungseinrichtungen sind über direkte und attraktive Fuss- und Veloverbindungen rasch erreichbar. Die Schulanlagen Herti, Letzi sowie die Kantonsschule befinden sich im 1-km-Radius zum Perimeter.

Bereits heute bestehen 1'521 Parkfelder. Der Bebauungsplan erlaubt für die vorgesehene Entwicklung, dass das Parkplatzangebot gegenüber heute um 182 Parkfelder auf maximal 1'703 Parkfelder erhöht wird. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch oder im Parkhaus Siemens im Baubereich 8 anzuordnen. Davon sind 25 Parkfelder für Carsharing nutzbar und 55 Parkfelder stehen für öffentlichen Nutzungen zur Verfügung. Bei der Umgestaltung der Dammstrasse werden die heute oberirdisch angeordneten 38 öffentlichen Parkfelder auf neue Standorte verteilt (Tiefgaragen oder Parkhaus Siemens).

Für das LG-Areal wurden mindestens 6'230 Veloabstellplätze ermittelt, welche über Etappen erstellt werden. Die 2'070 Kurzzeitabstellplätze dienen Besuchenden und Kundschaft. Diese sind in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen (mit Haltevorrichtungen und witterungsgeschützt) und auf die Freiraumgestaltung abzustimmen. Die 4'160 Langzeitabstellplätze für die Bewohnenden und Beschäftigten sind in den Gebäuden (inkl. Untergeschosse) an gut zugänglicher Lage anzuordnen. Weitere 300 öffentliche Veloabstellplätze sind bei den Bahnzugängen an der Personenunterführung Guthirt und beim Foyerplatz zu schaffen.

7. Energie

Das LG-Areal erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Areal. Die ökologische Nachhaltigkeit ist durch Normen, Gesetze und Zertifikate definiert. Bei den Neubauten werden die Erfüllung der Mindestanforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Silber) oder eines gleichwertigen Standards gefordert. Die diesbezüglichen Vorschriften für den Bebauungsplan sind insbesondere in der Ziffer 18 definiert.

8. Lärm

Der Einfluss des Strassenlärms auf die Nutzungen im Bebauungsplan-Perimeter wurde im Rahmen des Lärmgutachtens von Basler und Hofmann untersucht. Aus dem Lärmgutachten geht hervor, dass die Immissionsgrenzwerte für Wohn- und Betriebsnutzung bei allen Gebäuden durch geeignete planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden (Art. 29 LSV); es sind keine weiteren Abklärungen erforderlich.

9. Umweltverträglichkeitsbericht

Bei der Planung von Anlagen, welche die Umwelt erheblich belasten können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Gemäss Ziffer 11.4 des Anhangs der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Personenwagen der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insgesamt 1'703 Parkplätze (Bestand 1'521, NEU 182 Parkplätze) ermöglicht, womit der Schwellenwert für die Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Parkplätzen überschritten wird.

Der Umweltverträglichkeitsbericht vom 26. Februar 2025, rev. 20. April 2026 kommt zum Schluss, dass die Umweltschutzvorschriften beim Bau und Betrieb der geplanten Umbauten und Erweiterungen mit den vorgesehenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt eingehalten werden können. Die Erkenntnisse aus dem Umweltverträglichkeitsbericht wurden im Bebauungsplan und in den Bestimmungen berücksichtigt. Die planerischen Vorgaben gewährleisten die Umweltverträglichkeit. Entsprechende Massnahmen sind daher insbesondere beim Bau der Anlage zu berücksichtigen und werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingefordert.

III Verfahren

1. Privatrechtliche Regelungen

Privatrechtliche Regelungen, wie Dienstbarkeiten zur Sicherung der öffentlichen Weg- und Nutzungsrechte beziehungsweise die Regelung der Unterhaltskosten haben spätestens bis zur 2. Lesung des Grossen Gemeinderats als Vorvertrag unterzeichnet vorzuliegen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Arbeiten bereits weit vorangeschritten und sollen noch vor der Auflage unterzeichnet werden.

2. Ablauf der Planung

Aufgrund des umfangreichen Planungsvorhabens ist das ordentliche Verfahren gemäss § 39 PBG vom 26. November 1998, BGS 721.11 angezeigt.

Das weitere Vorgehen ist wie folgt geplant:

Wann	Was	Wer
12. Mai 2026	Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
vsl. 2./30. Juni 2026	Beratung BPK	BPK
vsl. 17. Aug 2026	Information GPK	GPK
vsl. 15. Sept. 2026	1. Lesung GGR	GGR
vsl. 1 Monat	Bereinigung Bebauungsplanunterlagen	Abt. Städtebau und Planung
vsl. November 2026	1. öffentliche Auflage 30 Tage (2-fache Publikation)	Abt. Städtebau und Planung
vsl. 2 Monate	Behandlung allfälliger Einwendungen	Abt. Städtebau und Planung / Rechtsdienst
vsl. Februar 2027	Bericht und Antrag 2. Lesung	Stadtrat
vsl. 1. Quartal 2027	Beratung BPK	BPK
vsl. Frühling 2027	2. Lesung GGR (Beschlussfassung)	GGR
vsl. Frühling 2027	Referendumsfrist 30 Tage	Bevölkerung / Öffentlichkeit
Sommer 2027	2. öffentliche Auflage 30 Tage (2-fache Publikation)	Abt. Städtebau und Planung
vsl. 3 Monate	Behandlung allfälliger Beschwerden	Abt. Städtebau und Planung
vsl. 3 Monate	Genehmigung, mind. 3 Monate	Baudirektion resp. Regierungsrat

IV Kantonale Vorprüfung und Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht

Der Bebauungsplan LG-Areal, Plan Nr. 7513, wurde vom Stadtrat am 1. April 2025 zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zug verabschiedet. Am 6. August 2025 nahm die Baudirektion des Kantons Zug dazu Stellung und stellte die Genehmigung des Bebauungsplans ohne Auflagen und Änderungen bei Erfüllung der Vorbehalte in Aussicht. Die zentralen Vorbehalte beziehen sich auf:

- Koordination mit der Ortsplanungsrevision sowie zum Sondernutzungsplan Landis + Gyr / SBB-West und zum Bebauungsplan Foyer (siehe dazu Kapitel V)
- Erarbeitung des Verkehrsmengengerüsts in Szenarien und Prüfung der Leistungsfähigkeit relevanter Knotenpunkte hinsichtlich der Verkehrserzeugung
- Aufzeigen, dass mit dem Bebauungsplan der Ausbau des Bahnhofs Zug (Gleis 8) möglich ist

Der Wortlaut der Vorbehalte ist in Kapitel 8.3 des Planungsberichts aufgeführt. Die Vorbehalte wurden berücksichtigt und sind in die Bebauungsplanbestimmungen eingeflossen.

Parallel zur kantonalen Vorprüfung erstellte das Amt für Umwelt eine Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts. Die Beurteilung vom 31. Juli 2025 enthält vier Anträge zum Bebauungsplan und fünf Anträge zuhanden der Baubewilligungsbehörde. Die Anträge decken sich mit den Vorbehalten der Vorprüfung des Bebauungsplans. Sofern die Anträge erfüllt werden, entspricht die Realisierung des Bebauungsplans LG-Areal den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Umwelt. Anträge zu den Baugesuchen sind für den Bebauungsplan nicht relevant. Der Wortlaut der Anträge ist im Kapitel 8.4 des Planungsberichtes aufgeführt.

V Überlagernde Sondernutzungsplanungen und Arealbebauungen

Der altrechtliche Sondernutzungsplan «Landis & Gyr / SBB-West», Plan Nr. 7072 umfasst das Gebiet westlich der SBB-Gleise zwischen Schleife, General-Guisan-Strasse und Gubelstrasse und damit auch das Gebiet des Bebauungsplans LG-Areal. Um neue, sich überlagernde Regelungsgehalte zwischen den verschiedenen Sondernutzungsplänen zu verhindern resp. bestehende, sich überlagernde Regelungsgehalte zu bereinigen, ist vorgesehen, den Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB-West aufzuheben. Die Aufhebung ist unter anderem an die Rechtskraft des Bebauungsplans LG-Areal, Plan Nr. 7513 gebunden.

Ebenso überlagert Teilgebiet B des altrechtlichen Bebauungsplans Foyer, Plan Nr. 7001 den Geltungsbereich des Bebauungsplans LG-Areal. Daher ist der Bebauungsplan Foyer formal zu überführen, während die Inhalte aufeinander abzustimmen und die Verfahren zu koordinieren sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans LG-Areal befinden sich überdies bewilligte Arealbebauungen mit den Nummern 1997-10075/2000-10675/01 (Überbauung OPUS, Baubereich 25) und 2010-12335 (Überbauung THOBA, Baubereich 11). Die genannten Arealbebauungen werden in den Bebauungsplan LG-Areal überführt und mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgehoben.

VI Fazit und weiteres Vorgehen

Mit dem Bebauungsplan LG-Areal wird die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich angemessene und bauliche Entwicklung des zentral gelegenen Areals gelegt. Er ermöglicht eine effiziente Nutzung der bereits vorhandenen städtischen Infrastruktur. Dienstleistungen, Verpflegungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz und der Standort fügt sich funktional in das bestehende Stadtgefüge ein. Dies erhöht die Standortattraktivität und trägt zu einer ressourcenschonenden Raumentwicklung bei.

Gleichzeitig wird eine innere Verdichtung ermöglicht, wodurch der Forderung nach haushälterischer Nutzung des Bodens entsprochen wird und zusätzliche Flächen für Wohnen und Gewerbe, davon auch preisgünstig, an zentraler Lage geschaffen werden, ergänzt durch den neuen südlichen Gleiszugang sowie neue aufenthaltsfreundliche Plätze.

Der Standort im Zentrum der Stadt Zug verfügt über eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Nähe zu Bus- und Bahnlinien gewährleistet eine hohe Erreichbarkeit. Diese Lage unterstützt die städtischen Ziele im Bereich nachhaltige Mobilität. Der Bebauungsplan weist nach, dass die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, den Velo- und Fussverkehr gewährleistet ist und definiert klare Bestimmungen zur Parkierung.

VII Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans LG-Areal, Plan Nr. 7513, bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit in 1. Lesung gutzuheissen.

Zug, 12. Mai 2026

André Wicki
Stadtpräsident

Beat Werder
Stadtschreiber

Beilagen

- Beschlussentwurf für die 2. Lesung GGR
- Bestimmungen LG-Areal vom 20. April 2026
- Bebauungsplan LG-Areal, Plan Nr. 7513, mit Detailplänen 1 bis 3 vom 20. April 2026
- Planungsbericht vom 20. April 2026
- Umweltverträglichkeitsbericht, Hauptuntersuchung vom 20. April 2026
- Richtprojekt vom März 2026
- Verkehrsgutachten vom 20. April 2026
- Rahmenmobilitätskonzept vom 20. April 2026
- Lärmgutachten Bebauungsplan LG-Areal vom 20. April 2026
- Energiekonzept zum städtebaulichen Richtprojekt vom 20. August 2024
- Kantonale Vorprüfung vom 6. August 2025
- Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) Hauptuntersuchung vom 31. Juli 2025

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 9601.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Bebauungsplan LG-Areal, Pan Nr. 7513, mit Umweltverträglichkeitsbericht; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 3012 vom 12. Mai 2026 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan LG-Areal, Plan Nr. 7513, wird bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 7 Abs. 4 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EG USG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. 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.
5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17^{bis} 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

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)