Stadt
Zug

Ortsplanung Zug
Nutzungsplanung und Gewässerraumfestlegung im Siedlungsgebiet

BPK 12. Mai 2026 (Information)



Ortsplanungsrevision
Agenda

1. Unterlagen zur 2. Lesung
2. Einwendungen aus 1. öffentliche Auflage Nutzungsplanung
    - Anzahl Einwendungen
    - Hauptthemen der Einwendungen
    - Berücksichtigte / teilweise berücksichtigte Einwendungen
2. Abklärung aus 1. Lesung: 2. Oberstufenschulstandort
3. Änderungen Nutzungsplanung durch den Stadtrat z.H. 2. Lesung im GGR
4. Einzonungskontingent Stand für 2. Lesung im GGR
5. Einwendungen aus 1. öffentliche Auflage Gewässerraumfestlegung Siedlungsgebiet
6. Weiteres Vorgehen / Termine

Ortsplanungsrevision
Unterlagen für Nutzungsplanung und für Gewässerraumfestlegung

Unterlagen, je

- GGR-Vorlage
- Einwendungsbericht
- Übersicht Änderungen Bauordnung/Zonenplan resp. Gewässerraumfestlegung Siedl.gebiet
- Unterlagen 1. öffentliche Auflage: Baudepartement der Stadt Zug | Projektdetails

Aufbau Einwendungsbericht Nutzungsplanung (nach § und ZP-Änderungen sortiert)

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 6 Preisgünstiger Wohnungsbau			
171189	«Privatpersonen»	**Antrag / Bemerkung** Löschen und in separatem Reglement abhandeln **Begründung** (siehe unter Kapitel «Bauordnung / b. Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV», ID 171110)	**Erwägungen Stadtrat** Die Ausnützungsziffer und der prozentuale Wohnanteil sind zwingend in einem Gesetz zu regeln; ein Reglement kann hierfür keine ausreichende Grundlage bilden. **Antrag Stadtrat** Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung
Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Nutzungsplanung

Anzahl Einwendungen

- 256 Einwendungen, z.T. mit mehreren Anträgen
  - 70% zur Bauordnung
  - 30 % zu Zonenplan-Änderungen / neue Anträge zum Zonenplan
- 2 Einwendungen wurde zurückgezogen

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Hauptthemen der Einwendungen

- Bauordnung
  - § 6 und § 30 preisgünstiger Wohnraum
  - § 26 Förderung von wohnraumeffizienten Bauten
  - § 25 Regelung Grünflächenziffer / § 63 Grünflächen und Strassenraum
  - § 59 Spiel- und Freiflächen
  - § 64 ökologische Ausgestaltung
- Zonenplan
  - Sportflächen Allmend Nord (ZP-Änd. Nr. 17)
  - Reitsportanlage Rüsli, Oberwil (ZP-Änd. Nr. 61)

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

§ 6 und § 30 – Preisgünstiger Wohnraum

Themen der Einwendungen

- Grundsätzliche Kritik an Initiativinhalt (2000 Wohnungen)
- Verstoss gegen Gleichbehandlungsgebot und Handels- und Gewerbefreiheit
- Zeitliche Umsetzungsverpflichtung der pg Wohnungen bei oBBP (§ 30 Abs. 5)
- Kritik an 10 % Regel (§ 6 Abs. 4 und § 30 Abs. 3 b)
- Zug first, mehr Kriterien (§ 6 Abs. 6 und § 30 Abs. 9)

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

§ 26 Förderung von wohnraumeffizienten Bauten

Themen der Einwendungen

- Je Wohnung eine maximale Wohnfläche festlegen oder anrechenbare Geschossflächen (aGF) pro Wohnung um ca. 8-10 % erhöhen, da vorgesehenen max. aGF zu knapp, um funktionale und gut nutzbare Grundrisse zu ermöglichen (Abs. 1 Bst. a)

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

§ 25 Regelung Grünflächenziffer / § 63 Grünflächen und Strassenraum

Themen der Einwendungen

§ 25 Regelung Grünflächenziffer

- Verzicht auf Vorgabe zur Einhaltung einer Grünflächenziffer von 30% in den Zonen WA2 bis WA5
- Erhöhung Grünflächenziffer von 30% auf 40% in den Zonen W1, W2A bis W2C, W3, W4

§ 63 Grünflächen und Strassenraum

- Reduktion bepflanzbare Flächen über Unterbauten von 60 cm auf 30 cm

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

§ 59 Spiel- und Freiflächen

Themen der Einwendungen

- Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten von 6 auf 8 wird nicht begrüsst (Abs. 1)
- Stadtrat soll in Kernzonen/Verdichtungsgebieten keine Ausnahme ermöglichen (Abs. 3)
- Beibehaltung der Ersatzabgabe in der Höhe von 5'000.-/100m^2 (Abs. 4)
- Erlös der Ersatzabgabe soll nicht für Quartierfreiräume verwendet werden, sondern nur für öffentliche Spiel- und Freiflächen (Abs. 5)

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

§ 64 Ökologische Ausgestaltung

Themen der Einwendungen

- «Der Ökologie und dem Stadtklima … auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen» → Streichung «auf allen Ebenen» (Abs. 1)
- Streichung «Auflagen zur Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung» (Abs. 3)
- «Bepflanzungen» durch «Baumpflanzungen» ersetzen (Abs. 4)
- Verwendung Formulierung der Musterbauordnung: «Wege, Plätze und Umgebungs-flächen sind möglichst mit sickerfähigen Belägen zu gestalten» (Abs. 4)

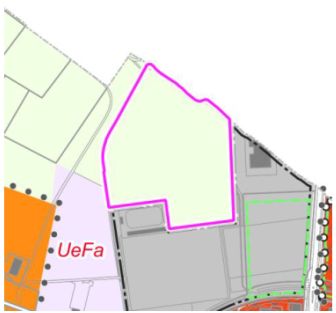
Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

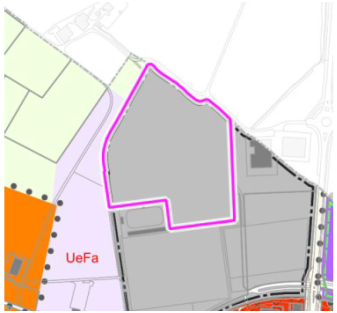
ZP-Änderung Nr. 17 – Sportflächen Allmend Nord

Themen der Einwendungen

- Schaffung von zusätzlichen Sportflächen verursacht mehr Verkehr, mehr Lärm, Auswirkungen auf Wohnumfeld
- Beibehaltung bestehende landwirtschaftliche Nutzung



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Änderungsantrag der Einzonung aufgrund Gespräch mit Korporation → Folie 26

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
33	Landwirtschaft	31'781 m^2	OeIB	31'781 m^2

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

ZP-Änderung Nr. 61 – Reitsportanlage Rüsli, Oberwil

Themen der Einwendungen

- Quartierverträglichkeit nicht gegeben (Seniorenzentrum / Naherholungsgebiet)
- Erschliessung, insb. Zufahrt für Pferdetransporter / Mehrverkehr
- Interesse der Bevölkerung, insbesondere von Oberwil, Erholung und Grünraum tangiert z.B. wegen Ausritten in die Umgebung / Dimension der Halle



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1649	Landwirtschaft	7'669 m^2	UeRs	7'669 m^2

Der Stadtrat hält an der Umzonung fest.
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

ZP-Änderung Nr. 61 – Reitsportanlage Rüsli, Oberwil

Überblick Erfordernisse, welche im Rahmen einer Baubewilligung zu erfüllen sind

§ 38 Zone für Reitsport (UeRs)

[1] Diese Zone ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

[2] Mit dem Baugesuch für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen sind folgende Unterlagen einzureichen:

a) ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bebauung, der Geländeveränderungen, der Gestaltung von Bauten und Anlagen, der ökologischen Ausgestaltung von Randzonen und Übergängen zur Landwirtschaftszone, der Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierung,

b) ein Plan der umzäunten Flächen mit Nachweis der landwirtschaftsverträglichen Ausgestaltung der Umzäunung sowie deren Kompatibilität mit bestehenden Wildtierkorridoren, und

c) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten und die Parkplatzbenützung.

[3] Beim Reitzentrum «Letzi» dürfen auf den Weideflächen nordwestlich der Reithalle keine Bauten realisiert werden. Die Nutzung der Weideflächen als Aussenspringplatz ist zulässig.

[4] Der Wohnraumbedarf richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700).

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Berücksichtigte Einwendungen

- Umzonung GS 2621 von W2B in WA4
  (Erweiterung ZP-Änderung Nr. 24)







Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche	Zone z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
2668	W2C	2'452 m²	WA4	2'452 m²	WA4	2'452 m²
2621	W2C	1'523 m²	W2B	1'523 m²	WA4	1'523 m²

Begründung

GS 2621 liegt analog GS 2668 direkt neben Technologiecluster. GS 2621 weist 3 Vollgeschosse auf und ist somit in der heutigen W2C resp. mit der OPR neu W2B nicht zonenkonform, ebenfalls analog zum GS 2668.
GS 2668 wurde mit ZP-Änderung Nr. 24 von der heutigen W2C in die WA4 analog der nördlichen Nachbarschaft aufgezont, damit die Abstufung der Dichten vom Technologiecluster Richtung Osten etwas abgeschwächt wird und die Gebäude Zonenkonformität erlangen können. Analog kann eine Aufzonung des GS 2621 in die Zone WA4 begründet werden. Die übrigen angrenzenden Grundstücke sind kleinteiliger und deren heutige Zonierung korrekt.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Berücksichtigte Einwendungen

- Umzonung Teil von GS 2090 von OeIB in WA5
  (Erweiterung ZP-Änd. Nr. 25 Kirche Gut Hirt)







Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
2215	OeIB	1'446 m²	WA5	1'446 m²	WA5	1'446 m²
2090	OeIB	1'459 m²	OeIB	1'459 m²	WA5	1'459 m²
						2'905 m²

Begründung

Kath. Kirche hat 2024 eine MBS für das Gut Hirt in Auftrag gegeben, da auf dem Areal kein Bedarf mehr für rein kirchliche Nutzungen besteht und eine Öffnung für ein lebendiges Quartier-zentrum mit Aufenthaltscharakter auf Innen- und Aussenflächen für die Bevölkerung entstehen soll.
Das Areal liegt im kt. Verdichtungs-gebiet II mit max. möglicher AZ von 3.5 sowie in der Hochhauszone I. Mit der OPR wurde das GS 2215 bereits von OeIB in WA5 aufgezont. Damit MBS umsetzbar, ist zusätzliche Umzonung eines Teils des GS 2090 von OeIB in WA5 notwendig.
Gemäss Denkmalpflege sind die Kirche und das Pfarrhaus schützenswert → Unterschutzstellungsverfahren läuft.
Der Stadtrat begrüsst Öffnung und Verdichtung des Areals.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Berücksichtigte Einwendungen

- ZP-Änderung Nr. 16 wird nicht vorgenommen
  (keine Umzonung von LW-Zone in Zone UeFa)



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche	Zone z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
33	Landwirtschaft	6’216 m^2	UeFa	6’216 m^2	Landwirtschaft	6’216 m^2

Begründung

2 der 3 Familiengartenareale liegen auf Land der Korporation Zug. Bei der Durchsicht der Pächter hat die Korporation festgestellt, dass viele aus angrenzenden Gemeinden (vor allem Baar) stammen. Der Verwaltungsrat ist daher der Ansicht, dass der Verlust der wenigen Quadratmeter durch die Realisation von Herti VII verkraftbar ist und in der Stadt Zug kein Bedarf an zusätzlichen Familiengärten nachgewiesen sei.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Berücksichtigte Einwendungen

- ZP-Änderung Nr. 2 reduzieren
  (keine Umzonung des GS 44 von OeIF in OeIB)



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
2886	OeIF	2'001 m²	OeIB	2'001 m²	OeIB	2'001 m²
43	OeIF	310 m²	OeIB	310 m²	OeIB	310 m²
44	OeIF	3'751 m²	OeIB	3'751 m²	OeIB	76 m²
		6'062 m²		6'062 m²		2'387 m²

Begründung

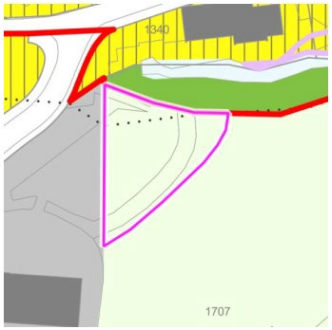
Der von der Umzonung betroffene Teil des GS 44 wird hauptsächlich landwirtschaftlich und als Reitsportplatz genutzt. Das Baudepartement hat die Korporation an der Besprechung vom 27.03.2026 darauf hingewiesen, dass Reitsportplatz inkl. vorhandenem kleinen Gebäude in der OeIF nicht zonenkonform ist, jedoch Bestandesgarantie gilt. Die Korporation ist sich dessen bewusst und befürwortet nach wie vor die Belassung des GS 44 in der OeIF.

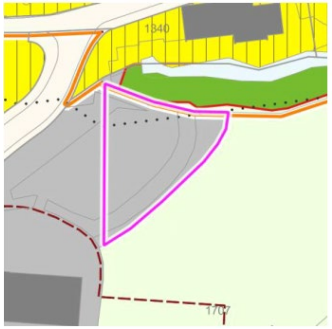
Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Berücksichtigte Einwendungen

- Umzonung Teil GS 1707 Kloster Maria Opferung von OeIB in BsV & Anpassung Bauordnung (Änderung ZP-Änd. Nr. 40)







Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
1707	Landwirtschaft	634 m²	OeIB	15'371 m²	BsV MO	15'371 m²
	OeIB	14'726 m²				
	Wald	11 m²				

Begründung

Teil des GS 1707 (Klosteranlage Maria Opferung), der in OeIB liegt, in BsV umzonen, damit bestehende Nutzungsmischung zonenkonform wird und Anlage angemessen erweitert und zeitgemässen Bedürfnissen angepasst werden kann. 2013 übernahm Verein Kloster MO Klosterliegenschaft. Sorgt für langfristige Sicherung, Betrieb soll möglichst ohne Veränderung weitergeführt werden. Des Weiteren gibt es auf dem Areal die Tagesschule und die Heilpädagogische Schule, ein Studentenwohnheim, Wohnateliers und Ateliers für Kunstschaffende und Wissenschaftler sowie ein Wohn-gebäude. Damit teurer Unterhalt der historischen Klosteranlage möglich ist, ist Verein auf gewisse Vermietungen für Wohnnutzung und für gewerbliche Kleinbetriebe angewiesen.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Berücksichtigte Einwendungen

- Umzonung Teil GS 1707 Kloster Maria Opferung von OeIB in BsV & Anpassung Bauordnung (Änderung ZP-Änd. Nr. 40)

Formulierung neue BsV § XX Maria Opferung

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

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

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

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Teilweise berücksichtigte Einwendungen

- § 64 ökologische Ausgestaltung, Ergänzung Abs. 4

  Einwendung

  Formulierung der Musterbauordnung - «Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst mit sickerfähigen Belägen zu gestalten» - zu verwenden und Abänderung des GGR wieder rückgängig zu machen.

  Vorschlag Stadtrat

  Damit die Belagswahl nicht offen bleibt, wird vorgeschlagen, den letzten Satz im Abs. 4 des § 64 wie folgt zu ergänzen (fett):

  « Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst über die Schulter zu entwässern **und die Beläge möglichst sickerfähig zu gestalten**.»

§ 64 Ökologische Ausgestaltung

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

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

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

[4] Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 3 ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Wurzelräume vorzusehen. Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst über die Schulter zu entwässern.

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

[6] Bei Umfriedungen sind Durchlässe für Kleintiere vorzusehen.

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

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Teilweise berücksichtigte Einwendungen

- ZP-Änderung Nr. 86 (Ammannsmatt)
  (Neuer Einzonungsvorschlag der Grundeigentümer GS 37 und 4193)



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu	
4193	Landwirtschaft	4'410 m²	BsV pgW (WA2)	4'410 m²	BsV pgW (WA2)	4'410 m²	**7'759 m²**
37	Landwirtschaft	1'664 m²	BsV pgW (WA2)	1'664 m²	BsV pgW (WA2)	3'057 m²	
		2'937 m²	OeIF	2'937 m²			
3279	Landwirtschaft	292	OeIF	292 m²		292 m²	

Begründung

Die Grundeigentümer des GS 37 und GS 4193 haben nach einer Lösung gesucht, die für beide Parteien stimmig ist. Sie haben dem Baudepartement an der Sitzung vom 18.03.2026 die neue Einzonungsvariante vorgeschlagen.

(Der Antrag wird teilweise berücksichtigt, weil die neue Variante vom Antrag der Einwendung abweicht.)

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Teilweise berücksichtigte Einwendungen

- ZP-Änderung Nr. 28 (Lüssihof)
  grössere Einzonung gemäss Stand z.H. 1.L. GGR
  (aufgrund Vereinbarung zwischen SR & Grundeigentümerschaft)



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
1756	Landwirtschaft	818 m²	BsV Lüssi	818 m²	BsV Lüssi	6'129 m²

Begründung

LOI zw. SR und Grundeigentümer von 2022: im Rahmen OPR die Erweiterung der BsV Lüssi (Arrondierung) auf Grundlage der Studie Lüssihof definieren → ist erfolgt. Ablehnung in 1. L. GGR mit Begründung gem. Protokoll: kaum im Sinne und Wohle der Stadt.
Der SR kann mittels Vereinbarung mit Grundeigentümern den politischen Prozess der OPR nicht umgehen. SR steht hinter grösserer Einzonung. Schaffung von mehr Wohnraum zus. mit Sanierung und Umnutzung Scheune. SBK hat Studie positiv beurteilt.

Der Vorschlag der Einwendenden, Auszonungen von Flächen innerhalb der BsV Lüssi und somit innerhalb des rechtskräftigen BBP vorzunehmen, ist abzulehnen, da die Gebäude sowie die Freiräume eine Einheit bilden und diese nicht zerschnitten werden sollen.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Teilweise berücksichtigte Einwendungen

- ZP-Änderung Nr. 37/38 – Böschung und Minigolfanlage Fläche über Tunnelportal in Bahnareal belassen



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
3753	OeIF	811 m²	OeIE	811 m²	OeIE	811 m²
747	Bahnareal	558 m²	OeIB	558 m²	OeIB	451 m²

Begründung

Nr. 37: Auszonung Bahnareal in OeIF wird belassen. Die betroffene Böschung entspricht von der Nutzung der OeIF. Die ökologische Aufwertung als Biodiversitätsfläche steht der Zonenanpassung nicht entgegen. Die Überführung einer Bauzone in eine Nichtbauzone ermöglicht anderweitige Einzonungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Nr. 38: Der Bereich oberhalb des Tunnelportals wird von der Zonenänderung ausgenommen. Im Übrigen wird die Umzonung in die OeIB unverändert beibehalten, um die gesetzlichen Anforderungen an die hindernisfreie Zugänglichkeit der Minigolfanlage künftig erfüllen zu können.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen; die Zonenplanänderung wird in einem separaten, der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Verfahren behandelt.

- ZP-Änderung Nr. 22 (SBB Freiverlad)
  (momentan keine Umzonung möglich wegen laufendem Plangenehmigungsverfahren und offenem Entscheid bzgl. Freiverlad)



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
434	WA4	8'296 m²	Bahnareal	8'296 m²	WA4	8'296 m²
	WA5	1'338 m²	Bahnareal	1'338 m²	WA5	1'338 m²

Überlagerung "Bauzone gemäss Bauordnung 1994" bleibt bestehen

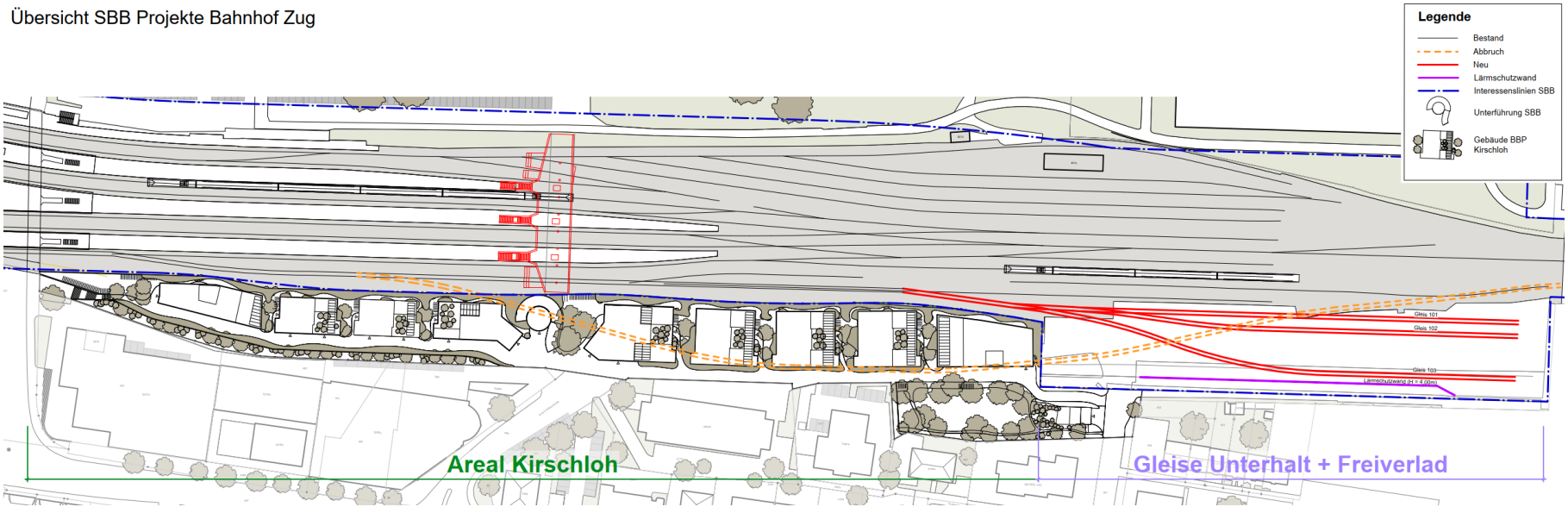
Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen; die Zonenplanänderung wird in einem separaten, der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Verfahren behandelt.

- ZP-Änderung Nr. 22 (SBB Freiverlad)
  (momentan keine Umzonung möglich wegen laufendem Plangenehmigungsverfahren und offenem Entscheid bzgl. Freiverlad)

Übersicht SBB Projekte Bahnhof Zug

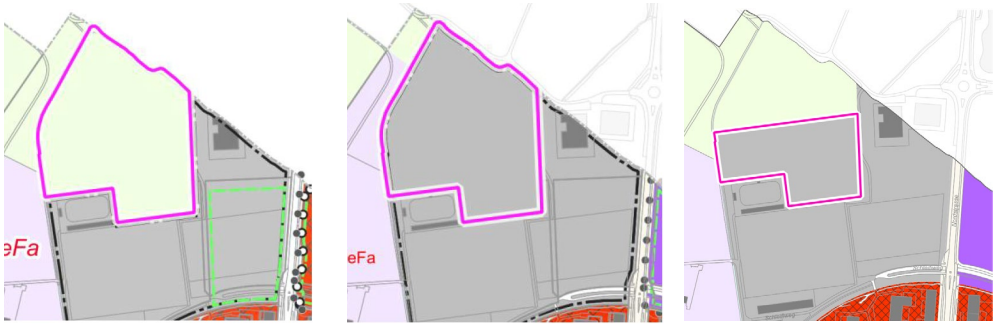


Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Nicht berücksichtigte Einwendungen, Alternativen

- ZP-Änderung Nr. 17 – Sportflächen Allmend Nord



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
33	Landwirtschaft	31'781 m²	OeIB	31'781 m²	OeIB	16'008 m²

Begründung

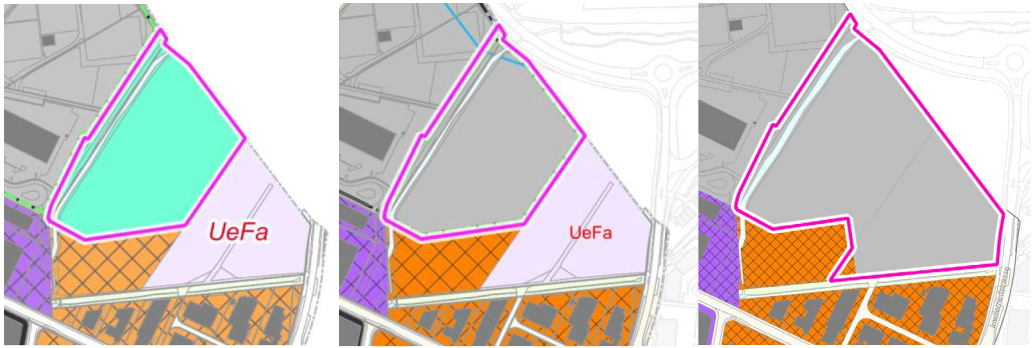
Korporation lehnte Einzonung für Sportflächen ab. Anlässlich der Besprechung vom 27.03.2026 informierte die Korporation, dass sie den ausgewiesenen Bedarf an flächenintensiven Sportnutzungen und die damit einhergehende Einzonung grundsätzlich nicht in Frage stellt. Sie äusserte den Wunsch, im Vorfeld der OPR das Gespräch zu suchen, um die betroffenen Flächen gemeinsam zu optimieren. Auf Grundlage des Gesprächs konnte eine optimierte Variante ausgearbeitet werden, welche die Anliegen beider Seiten berücksichtigt und von der Korporation Zustimmung erhalten hat.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Nicht berücksichtigte Einwendungen, Alternativen

- ZP-Änderung Nr. 19 – Sportflächen Göbli Ost



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
diverse	OeIF	20'439 m²	OeIB	20'439 m²	OeIB	33'270 m²
	UeFa	12'452 m²	UeFa	12'452 m²		
	WA4	380 m²	WA4	380 m²		
	UeFa	380 m²	UeFa	380 m²	WA4	380 m²

Begründung

Korporation lehnte Einzonung für Sportflächen ab. Anlässlich der Besprechung vom 27.03.2026 informierte die Korporation, dass sie den ausgewiesenen Bedarf an flächenintensiven Sportnutzungen und die damit einhergehende Einzonung grundsätzlich nicht in Frage stellt. Sie äusserte den Wunsch, im Vorfeld der OPR das Gespräch zu suchen, um die betroffenen Flächen gemeinsam zu optimieren. Auf Grundlage des Gesprächs konnte eine optimierte Variante ausgearbeitet werden, welche die Anliegen beider Seiten berücksichtigt und von der Korporation Zustimmung erhalten hat.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung
Abklärung aus 1. Lesung

Zweiter Oberstufenstandort

- Bedarf im Schulhaus Loreto bis Schuljahr 2039/40 gedeckt
- Sept. 2025 Beschluss Kantonsrat, am prüfungsfreien Übertritt ins Langzeitgymnasium festzuhalten und Beschluss, dass Kantonsschule Zug ein Kurzzeitgymnasium erhält.
- 2. Oberstufenstandort bedeutet auch Bedarf an Frei- bzw. Sportflächen, deshalb wurden folgende zwei Standorte überprüft:
  - Gebiet Lüssi Göbli
    Anspruchsvolle Rahmenbedingungen und Voraussetzungen verunmöglichen aktuell gemeinsame Einzonung mit Baar
    (Beantwortung Stadtrat der Interpellation "Strategische Reserve öffentliche Zone OeIB im Gebiet Lüssi Göbli")
  - Areal Altes Gaswerk
    §23 nBO: preisgünstiges Wohnen und öffentliche Nutzungen wie u.a. Betreuung, Schul- und Sportanlagen → Oberstufenstandort zulässig
    Zum geeigneten Zeitpunkt kann Stadt Zug die Nutzungen für das Gaswerkareal definieren und Projekt entwickeln.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung
Änderungen durch den Stadtrat z.H. 2. Lesung GGR

Bauordnung

§ 9 Landis+Gyr

- Abs. 1 – Nutzungen
  → Aufnahme "öffentliche Nutzungen" wegen Erwerb Grundstück am Theilerplatz durch Stadt Zug

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

§ 23 Areal Altes Gaswerk

- Abs. 1 – Nutzungen
  → Aufnahme "Alters- und Pflegeeinrichtungen" aufgrund des laufenden Projekts zum "Ausbau der Pflege- und Wohninfrastruktur für die ältere Bevölkerung"

[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.*

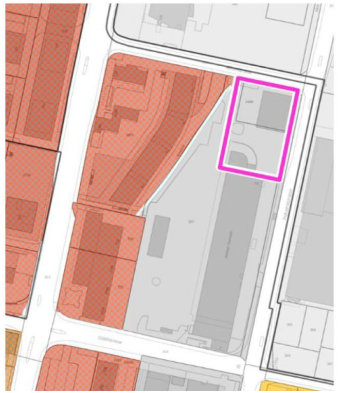
Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Änderungen durch den Stadtrat z.H. 2. Lesung GGR

Zonenplan

Ahornpark – städtisches GS 2488 + Teil von städtischem GS 357

- Umzonung von OeIB in WA5





Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
2488	OeIB	1'013 m²	WA5	1'013 m²
357	WA5	52 m²	WA5	1'430 m²
	OeIB	11'679 m²	OeIB	10'257 m²
Total		12'744 m²*		12'700 m²*

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

Begründung

Das Geviert Ahornpark soll zukünftig zu attraktivem und belebten Wohn-, Arbeits- und Schulstandort mit öff. zugänglichem Freiraum entwickelt werden. Derzeit wird ein Bebauungsplan erarbeitet. Das 2025 bzgl. Nutzungen überarbeitete Richtprojekt für den BBP sieht vor, Werkhofgebäude zu Schulraum und Alterswohnungen umzunutzen und aufzustocken und im Bereich Feuerwehrgebäude ein Hochhaus mit preisgünstigem Wohnraum zu realisieren.

Damit im neuen Hochhaus gemäss Richtprojekt zum BBP mehr Wohnraum als in der OeIB möglich ist, ist eine Umzonung in WA5 notwendig.

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

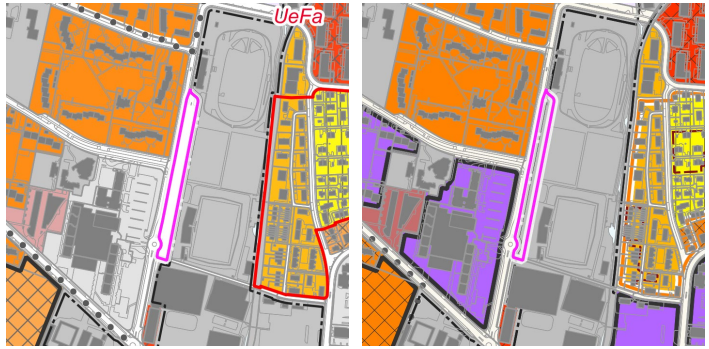
Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

Änderungen durch den Stadtrat z.H. 2. Lesung GGR

Zonenplan

Parkplatz Allmendstrasse – städtisches GS 2817 (technische Bereinigung)

- Umzonung von Verkehrsfläche in OeIB



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

Begründung

Derzeit führt das Baudepartement Wettbewerb für Neubau Hallenbad und Sportanlagen auf städt. GS 35 und Teilen von GS 2817 durch. Die oberirdische Parkierungsanlage entlang der Allmendstrasse, auf dem städt. GS 2817, soll künftig unterirdisch angeordnet werden. Die Parkierungsanlage ist derzeit als Verkehrsfläche zoniert, 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 OeIB umgezont werden.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung
Einzonungskontigent Stand z.H. 2. Lesung GGR

Einzonungskontingent

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

Einzonungen abzüglich Auszonungen

2.47 ha 24'685 m2

Reserve Kontingent

0.59 ha 5'915 m2

Die Vorgabe der Baudirektion kann eingehalten werden, wenn die Auszonungen zum Einzonungs-kontingent von 3.06 ha addiert und effektiv vorgenommen werden können.

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung
Einzonungskontigent Stand z.H. 2. Lesung GGR

Neueinzonungen in die Zone OeIB

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

Ortsplanungsrevision – Gewässerraumfestlegung Siedlungsgebiet
Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Gewässerraumfestlegung im Siedlungsgebiet (Teil 1)

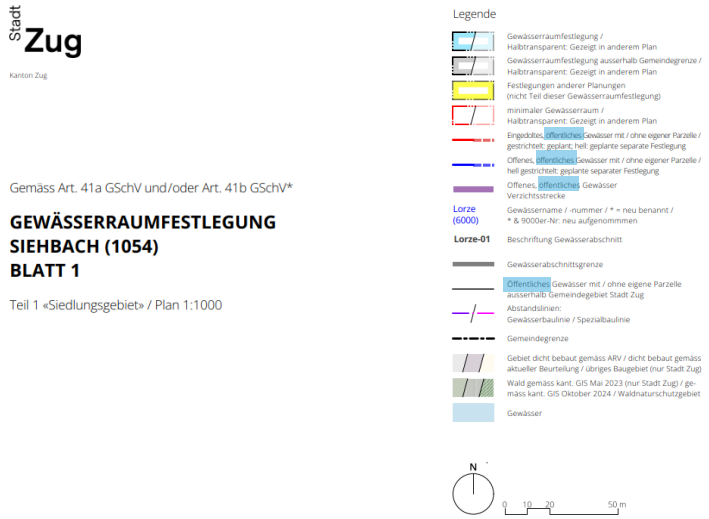
Anzahl Einwendungen

- 14 Einwendungen, z.T. mit mehreren Anträgen
  - Anlagen im GWR: 4 Einwendungen (ZVB und SBB)
  - allgemeine Einwendungen: 4 Einwendungen
  - Lorze: 4 Einwendungen
  - Zugersee, Mänibach: 1 Einwendung
  - Stampfibach, Mülibach: je 1 Einwendung (WWF)

Ortsplanungsrevision – Gewässerraumfestlegung Siedlungsgebiet
Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Berücksichtigte Einwendungen

- Siehbach – Bezeichnung als privates anstatt als öffentliches Gewässer (Streichung)



<u>Begründung</u>

Der Siehbach wird auf S. 52 ff fälschlicherweise als öffentliches Gewässer Nr.1054 bezeichnet.

<u>Baudepartement</u>

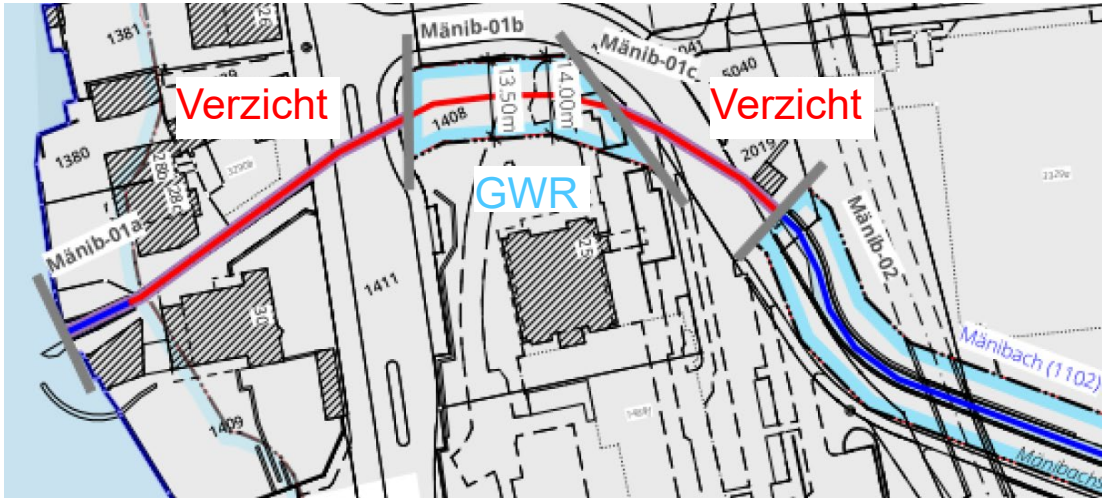
Sämtliche Planungsunterlagen haben die korrekte Gewässer-klassifizierung gemäss Richtplan auszuweisen.

Technische Bereinigung erforderlich.

Ortsplanungsrevision – Gewässerraumfestlegung Siedlungsgebiet
Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Teilweise berücksichtigte Einwendungen

- Mänibach – Verzicht Ausscheidung GWR für Abschnitt Mänib-01



Begründung

Aufgrund baulicher Gegebenheiten kein Öffnungspotential (Gutachten). Zufahrt und inventarisierte Baute im GWR. Bauten und Anlagen haben Bestandsgarantie.

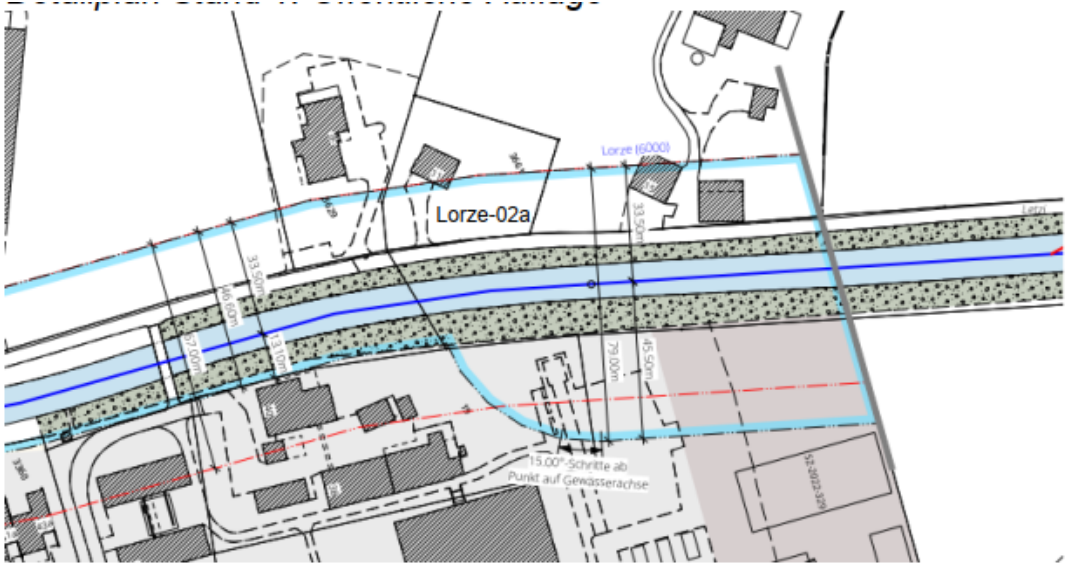
Baudepartement

Dole baulich überstellt. Ausdolung unwahrscheinlich. Verzicht GWR für GS 1409/4339/4340 und Mänibachstrasse analog Bohlbach.

Ortsplanungsrevision – Gewässerraumfestlegung Siedlungsgebiet
Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Teilweise berücksichtigte Einwendungen

- Lorze – Streichung der Reduktion bei Revitalisierung für Abschnitt Lorze-02a (beim Schulhaus Herti)



Begründung

Die Anpassung der Revitalisierungsplanung ist Sache des Kantons. Bauten haben Bestandsgarantie.

Baudepartement

Wettbewerb zur Erweiterung des Schulareals Herti berücksichtigt die Revitalisierung. Keine Bauten tangiert. Im Bereich Zone OeIB ist Abschnitt an Revitalisierungsfläche ohne Einschränkung Schulnutzung anzupassen.

Ortsplanungsrevision – Gewässerraumfestlegung Siedlungsgebiet
Übersicht Einwendungen aus 1. öffentlicher Auflage

Teilweise berücksichtigte Einwendungen

- Schleifibach / Stampfibach – Streichung der Reduktion für zwei Abschnitte



Begründung

Auch im noch unbebauten Abschnitt wird der Gewässerraum reduziert. Die Legitimität, den Abschnitt in Anbetracht der angrenzenden Grünflächen als dicht überbaut zu betrachten, wird in Frage gestellt.

Baudepartement

Auch ohne Reduktion ist ein Gebäude mit Einstellhalle tangiert. Bauten haben Bestandsgarantie.

Ortsplanungsrevision
Weiteres Vorgehen

Termine

- BPK-Sitzungen 2. Lesung
  - 27. Mai (Gewässerraumfestlegung, danach Nutzungsplanung), 9. Juni, 17. Juni, 23. Juni 2026
- GGR-Sitzungen 2. Lesung
  - 1. Oktober, 4. November, 12. November 2026
- Für wesentliche Änderung aus der 2. Lesung GGR ist öffentliche Auflage notwendig, d.h. 3. Lesung GGR → Entscheid nach Beschluss 2. Lesung GGR