

Einwendungsbericht

Ortsplanungsrevision

Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan)

28. April 2026

Stand: 2. Lesung Grosser Gemeinderat

Einleitung

Gestützt auf § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug fand vom 13. November 2025 bis und mit 12. Dezember 2025 die 1. öffentliche Auflage der Nutzungsplanungsrevision (Bauordnung und Zonenplan) statt. Während der Auflagefrist konnten schriftliche Einwendungen beim Stadtrat eingereicht werden.

Insgesamt gingen 256 Einwendungen, teils mit mehreren Anträgen ein. Rund 70% der Einwendungen betreffen die Bauordnung und rund 30% den Zonenplan. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft. Von diesen Anträgen wurden 5 berücksichtigt, 5 teilweise berücksichtigt oder sind bereits berücksichtigt (4). 6 Anträge wurden zur Kenntnis genommen und 4 Anträge wurden dahingehend zur Kenntnis genommen als die Zonenplanänderung in einem separaten, der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Verfahren zu behandeln ist, weil sie aufgrund von Verknüpfungen mit anderen Verfahren derzeit noch nicht abschliessend beantwortet werden können. Die übrigen Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. Zwei Einwendungen sind zurückgezogen worden.

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über den Umgang mit sämtlichen Einwendungen. Identische Eingaben wurden zusammengefasst. Die Eingaben von Privatpersonen sind anonymisiert. Verweise auf Unterlagen beziehen sich auf jene, die mit der 1. öffentlichen Auflage veröffentlicht wurden.

In der 2. Lesung behandelt und beschliesst der Grosse Gemeinderat die Beantwortung der Einwendungen durch den Stadtrat.

Übersicht Einwendungsthemen

I	Anträge zur Bauordnung	5
1.	Einleitung	5
§ 4	Kernzonen (K)	5
§ 5	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB).....	7
b.	Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)	9
§ 6	Preisgünstiger Wohnungsbau	11
§ 8	Choller	15
§ 10	Technologiecluster Zug (Teilgebiete A-C).....	17
§ 12	Metallstrasse	18
§ 19	Herti II	24
§ 22	Fridbach.....	27
§ 25	Masse für die Einzelbauweise	32
§ 26	Förderung von wohnraumeffizienten Bauten	47
§ 27	Bebauungsplanpflicht	51
§ 29	Erdgeschossnutzung Baarerstrasse	51
§ 30	Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum	52
§ 31	Hochhäuser	87
§ 38	Zone für Reitsport (UeRs)	88
§ 49	Terrainveränderungen im Allgemeinen	89
§ 54	Besondere Abstände	90
§ 55	Näherbau / Zusammenbau.....	92
§ 56	Parkierung	96
§ 57	Autoarmes Wohnen und Arbeiten	100
§ 59	Spiel- und Freiflächen	102
§ 60	Quartierfreiräume	110
§ 63	Grünflächen und Strassenraum	111
§ 64	Ökologische Ausgestaltung.....	117
§ 65	Dächer und Fassaden	126
4.	Schlussbestimmungen	130
§ 70	Verfügbarkeit von bereits eingezontem Bauland	134
Anhang 4		135
II	Anträge zu Zonenplan-Änderungen	142
Änderung Nr. 12		142
Änderung Nr. 54		149
Änderung Nr. 59		156
Änderung Nr. 49		161

Änderung Nr. 31	162
Änderung Nr. 25	163
Änderung Nr. 20	168
Änderung Nr. 2	168
Änderung Nr. 17	170
Änderung Nr. 19	190
Änderung Nr. 18	193
Änderung Nr. 65	195
Änderung Nr. 86	195
Änderung Nr. 28	203
Aufhebung der Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994»	224
Änderung Nr. 22	226
Änderung Nr. 37 und Änderung Nr. 38	246
Änderung Nr. 16	248
Änderung Nr. 61	249
Änderung Nr. 69	255
Änderung Nr. 71	257
III Neue Anträge zum Zonenplan	259
IV Allgemeine Anträge zur Nutzungsplanung	319

I **Anträge zur Bauordnung**

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
1. Einleitung			
170354	VCS Verkehrs- Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Für die öffentliche Vernehmlassung ist eine synoptische Darstellung der Änderungen gegenüber der aktuell gültigen Bauordnung zu erstellen, um einen vernünftigen Überblick über die Änderungen zu erhalten!	Erwägungen Stadtrat Eine Synopse ist ein nützliches Arbeitsinstrument, jedoch kein zwingendes Element der Gesetzesrevision. Durch die zusätzliche Integration der Musterbauordnung des Kantons u.a. zwecks Harmonisierung und vereinfachte Anwendung in den Gemeinden, wäre eine Synopse nicht zielführend gewesen, da die Änderungen nicht lediglich punktuelle Anpassungen des bestehenden Rechts darstellten, sondern eine umfassende Neustrukturierung nach kantonalen Vorgaben mit sich brachten. Die Transparenz wurde stattdessen durch die Veröffentlichung des vollständigen neuen Gesetzestextes, als Bauordnung und im Planungsbericht mit Ausführungen, sichergestellt.
167431	«Privatpersonen»	Begründung Das Beispiel der Paragraphen 6 und 7 der bestehenden Bauordnung mit dem Paragraphen 59 der neuen Version zeigt exemplarisch, dass die Darstellung mit Farben (grün für kantonale Vorgaben und rot für städtische Änderungen) nicht zielführend oder übersichtlich ist. Dies fällt v.a. ins Gewicht, wenn wie in diesem Beispiel die Farben nicht stimmen und Weglassungen aus der bestehenden Bauordnung gar nicht mehr aufgeführt sind! Daher ist eine tabellarische Darstellung der einzelnen Paragraphen zum Vergleich zwingend, um für die Bürger, die sich nicht tagelang mit dieser Thematik auseinandersetzen können, den Vergleich zu erleichtern und die notwendige Bearbeitungszeit damit wesentlich zu verkürzen.	Die redaktionellen Unstimmigkeiten werden nach der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates behoben. Antrag Stadtrat Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
§ 4 Kernzonen (K)			
171039	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Abs. 4 (neu) In der Kernzone C sind stadträumlich hochwertige und klimaangepasste öffentlich zugängliche Bereiche zu schaffen. Abs. 4 wird zu Abs. 5.	Erwägungen Stadtrat Die Kernzone C ist nahezu vollständig durch bestehende Bebauungspläne (BBP) überlagert. Auf dieser Planungsstufe werden Freiräume verbindlich, projektspezifisch und unter Berücksichtigung der kantonalen Planungsgrundsätze festgelegt. Diese verpflichtet die Stadt Zug, hochwertige Freiräume im Rahmen der

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Für diese Gebiete mit hoher Baudichte sind Qualitätsanforderungen vorzusehen, welche das Stadtbild und das gesellschaftliche Leben befördern. Die Herausbildung von Hitzeinseln ist zu verhindern und der Gesundheit von Bewohnenden und Arbeitenden ist Sorge zu tragen.	Bebauungsplanung sicherzustellen. Die gewünschte Zielsetzung wird somit bereits durch die bestehende Planungssystematik gewährleistet. Ein zusätzlicher Absatz in der Bauordnung würde keinen zusätzlichen Regelungsgehalt schaffen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass es bei Freiräumen nicht ausschliesslich um deren Qualität geht, sondern in erster Linie darum, dass überhaupt Freiräume ausgehandelt werden. Eine allgemeingültige, abstrakt formulierte Regelung in der Bauordnung würde diesem Aushandlungsprozess nicht gerecht. Die Ausgestaltung von Freiräumen erfordert stets eine fallbezogene Interessenabwägung und ein projektspezifisches Aushandeln zwischen Grundeigentümerschaft und Behörde. Gerade die Bebauungsplanung bietet hierfür das geeignete Instrument, da sie eine einzelfallbezogene, städtebaulich abgestimmte Lösung ermöglicht. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der kommunale Richtplan im Bereich Stadtklima behördenverbindliche Vorgaben enthält, die im Rahmen der BBPs zwingend zu berücksichtigen sind. Diese Aspekte fliessen somit bereits verbindlich in jede Bebauungsplanung ein und gewährleisten, dass Freiräume nicht nur qualitativ hochwertig, sondern auch klimaökologisch wirksam ausgestaltet werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 5 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB)			
171088	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Der neue Artikel 2 ist zu streichen oder durch folgenden Zusatz zu ergänzen: <i>Der Anteil an zusätzlich erstellter Geschossfläche für preisgünstiges Wohnen muss durch eine entsprechende Erweiterung der Zone des öffentlichen Interesses für Anlagen und Bauten kompensiert werden.</i> Begründung Kantonales Gesetz: § 26 Zonen des öffentlichen Interesses – <i>«Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen....»</i> —> Der Stadtrat/die Stadt hat bisher keine allgemeingültigen Grundlagen geschaffen die Belegen, dass die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen im dauerhaften öffentlichen Interesse liegt, darum darf ein kurzfristiges Marktversagen, nicht auf den Schultern anderweit wichtiger Flächen für das Allgemeinwesen ausgetragen werden. Die Politik hat zwar korrigieren in den Markt eingreifen aber dann im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes z.b. innerhalb eines Reglements über preisgünstiges Wohnen (Verweis auf § 30). Zudem dienen preisgünstige Wohnungen nur einem Teil der Bevölkerung und es kann kaum sozialpolitisch sinnvoll sein, einzelne Bevölkerungsgruppen auf öffentlichen Liegenschaften auszusondern. Im mindesten ist darum dafür zu sorgen dass die Flächen für das Öffentliche Interesse nicht durch das preisgünstige Wohnen weniger werden.	Erwägungen Stadtrat Die Erstellung preisgünstiger Wohnungen ist als öffentliches Interesse etabliert und wurde erst kürzlich durch das Stimmvolk bestätigt. Hierbei wurde dem Stadtrat mit Annahme der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ein klarer Auftrag erteilt. Der Antrag ist in der Praxis nicht umsetzbar, da die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum stets parallele Umzonungen bedingen würde. Im Ergebnis würde gerade nicht die OelB für preisgünstigen Wohnraum benutzt, sondern Drittflächen. Die gewünschte Verordnung wird zusätzlich erarbeitet. Der Stadtrat möchte im Sinne der Innenentwicklung die Möglichkeit gemäss § 30 Abs. 2 nBO schaffen, wo sich insbesondere Möglichkeiten einer vertikalen Staffelung von Nutzungen bieten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Zudem würden aufgrund fehlender baulicher Bestimmungen für dies Zone völlig unklar bleiben wie dies baulich aussehen können (Geschossigkeiten, Gebäudelängen, etc.)	
167734	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 2 ist vollständig zu streichen. Begründung Im bisherigen Paragraphen 55 ist der erwähnte Abschnitt auch nicht enthalten. Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist nicht für die Wohnnutzung von Privatpersonen gedacht, sondern für öffentliche Nutzungen, wozu das private Wohnen definitiv nicht zählt. Der Zweck des öffentlichen Interesses ist sicher nicht das Wohnen von Privatpersonen, das keinen Nutzen für die Öffentlichkeit hat. Im Kapitel 3.1.1 des kantonalen Vorprüfungsberichtes erläutert die Gründe für die Streichung des Absatzes 2 sehr klar. Zudem wird erwähnt, dass diese Bestimmung nicht bewilligt werden wird. Die Anzahl an preisgünstigem Wohnraum ist in Wohnzonen zu erreichen, um die Anforderung der 2000-Wohnungs-Initiative zu erfüllen.	Erwägungen Stadtrat Die Erstellung preisgünstiger Wohnungen ist als öffentliches Interesse etabliert und wurde erst kürzlich durch das Stimmvolk bestätigt. Hierbei wurde dem Stadtrat mit Annahme der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ein klarer Auftrag erteilt. Mit der Erfüllung der Zweckbestimmung verträglich ist der Bau von preisgünstigen Wohnungen beispielsweise in den Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen Ahornpark, Neustadt, St. Michael, Waldheim oder Oberwil Ost. Mit der erst nach der Vorprüfung erfolgten Beschränkung auf 30% der insgesamt erstellten Geschossfläche wird sichergestellt, dass diese Form von Wohnen in den OelB-Zonen untergeordnet bleibt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
170355	VCS Verkehrs- Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Absatz 2 ist vollständig zu streichen. Begründung Die Anzahl an preisgünstigem Wohnraum ist in Wohnzonen zu erreichen, um die Anforderung der 2000-Wohnungs-Initiative zu erfüllen.	Erwägungen Stadtrat Die Erstellung preisgünstiger Wohnungen ist als öffentliches Interesse etabliert und wurde erst kürzlich durch das Stimmvolk bestätigt. Hierbei wurde dem Stadtrat mit Annahme der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ein klarer Auftrag erteilt. Diesem Auftrag will der Stadtrat nachkommen, indem bei der Erstellung von öffentlichen Bauten auch preisgünstige Wohnungen erstellt werden können. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
b. Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)			
171110	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Sämtliche Bauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu löschen und einer Grundnutzung mit Pflicht zu ordentlichen Bebauungsplanung zu versehen. (§27) Aspekte des preisgünstigen Wohnens sind in einem separaten Reglement festzuhalten. Begründung Würde Bauordnung massive verkürzen. Viele Areal sind bereits mit einem Bebauungsplan belegt in dem Abweichung in einem Masse zulässig sind. Es fehlen plausible Nachweise, dass so viele der Areal eine extra Bestimmung benötigen. Es ist Aufgaben des Zoneplans die Entwicklung gesamthaft zu betrachten und Abweichungen immer in einem Verhältniss zu einer Grundnutzung und zum baulichen Kontext zu setzen.	Erwägungen Stadtrat Eine Bebauungsplanpflicht ist nur zurückhaltend zu erlassen, weil hierdurch die Nutzungsplanung ausgesetzt wird. Die Grundeigentümerschaft kann in der Folge noch nicht bauen, bis die Nutzungsplanung durch den Erlass des Bebauungsplans abgeschlossen ist, was die Eigentumsfreiheit beeinträchtigt. Der Erlass einer Bebauungsplanpflicht widerspricht somit dem Grundsatz, dass die Nutzungsplanung gesamtheitlich erfolgen muss und bedingt stets eine Rechtfertigung mit Blick auf den konkreten Einzelfall. Die von der Einwenderschaft geforderte, generelle Bebauungsplanpflicht ist deshalb abzulehnen. Stattdessen ist korrekt, dass bereits in der Grundordnung Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) ausgeschieden und die dort einzuhaltenden Bedingungen definiert wurden. Das kantonale Planungs- und Baugesetz sieht ausdrücklich die Möglichkeit vor, innerhalb der Bauordnung Zonen mit speziellen

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Vorschriften festzulegen (§ 22 PBG) sowie Bebauungspläne als Sondernutzungsinstrument einzusetzen (§§ 47 ff. PBG). Gemäss § 22 PBG sind BsV Gebiete, deren Nutzung einer besonderen Regelung bedarf. An sensiblen Orten mit hohen öffentlichen Interessen an der baulichen Entwicklung wurde mit Einführung der BsV der sorgfältige Umgang mit der Umgebung, der Landschaft und den kulturellen Werten gefordert und mit Blick auf diese Qualitätsvorgaben entweder eine Bebauungsplanpflicht eingeführt oder der Beizug der Stadtbildkommission vorausgesetzt. Mit der vorliegenden Revision wurden die Grundmassen der einzelnen BsV aufgrund sorgfältiger Prüfung des Gebietes in den einzelnen Paragraphen definiert. Eine Ausnahme bildet § 19 nBO, Hert II: Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und im Sinne der Qualität des Ortsbildes wurde auf die Festlegung von Grundmassen innerhalb des Paragraphen wie auch auf den Verweis auf die Grundmasse einer bestimmten Zone verzichtet. Die BsV bilden die Grundlage für diese Zonen. Die Abschaffung würde zwar zu einer Verkürzung der Bauordnung aber zugleich zu Rechtsunsicherheit führen. Eine Verordnung, welche dem Anliegen der Einwenderschaft entsprechen wird, ist in Bearbeitung. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

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.
172701	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Ortsplanungsrevision verletzt das Gleichbehandlungsgebot (Art. 4 BV) Das Volk hat zwar einer Pflicht zugestimmt, dass die Stadt preisgünstigen Wohnraum schaffen muss. Doch verletzt es in krasser Weise das Gleichbehandlungsgebot, wenn nur einzelne Bereiche bzw. Eigentümer in dieser Stadt diese Pflicht auferlegt bekommen sollen. Noch einschränkender - es komme einer Enteignung gleich - ist es, wenn wir sage und schreibe 50% der gesamten Wohnfläche preisgünstig anbieten müssen. Fair wäre es entweder, alle Eigentümer der Stadt zu verpflichten, z.B. je 5% preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Korrekt und richtig ist es, wenn die Stadt für diese preisgünstigen Wohnungen Geld in die Hand nimmt und sie baut/finanziert. In genau diesem Fall ist auch nichts dagegen einzuwenden, wenn der Stadtrat den Mietzins festlegt.	Erwägungen Stadtrat Keine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots: Die Erstellung preisgünstiger Wohnungen ist als öffentliches Interesse etabliert und wurde erst kürzlich durch das Stimmvolk bestätigt. Sämtliche Neueinzonungen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision betreffen Flächen, welche mit der Pflicht zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen belegt sind (§ 6 nBO «Preisgünstiger Wohnungsbau»). Diese Belastung von neu eingezonten Grundstücken wurde bereits in der letzten Ortsplanungsrevision erfolgreich eingeführt. Nun wird dieses System bei Neueinzonungen fortgesetzt. Bei Neueinzonungen beträgt der Anteil der preisgünstigen Wohnungen mindestens 50%, bei Aufzonungen wird die Mehrfläche mit der Pflicht zum Bau von preisgünstigen Wohnungen belegt. Der Antrag bezüglich Reduktion auf die geringen 5% ist weder mit der Initiative verein- noch umsetzbar. Sodann sollen die preisgünstigen Wohnungen nicht durch Steuergelder finanziert werden, sondern durch Private als Gegenleistung für den Mehrwert aus einer Ein- oder Aufzonung, bzw. einem Bebauungsplan. Mit der Ausscheidung der neuen Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau geht eine

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die Ortsplanungsrevision verletzt die Handels- und Gewerbe-freiheit Der Stadtrat soll den Mietzins festlegen für diese Bereiche der Stadt, in denen preisgünstige Wohnungen geschaffen werden müssen. Zweifellos verletzt eine solche Bestimmung die Handels- und Gewerbe-freiheit sowie die Wirtschaftsfreiheit. Es kommt einer Enteignung gleich und dies in meinem Fall für 50% der Wohnfläche! Die Ortsplanungsrevision verletzt das Prinzip des wohnraum-effizienten Bauens Wohnraumeffizientes Bauen kann nur bedeuten, dass auch die Höhe der neuen Gebäude und die Ausnützungsziffern anwachsen dürfen und müssen. Es ist sinnlos, unser Haus auch weiterhin in die Zone W3 einzuteilen. Auf dieser Fläche mitten in der Stadt Zug sollte dringend höher gebaut werden können und die Ausnützungsziffer sollte höher sein. Die Einsprache betrifft v.a. §6 des Abschnitts b) Bauzonen mit-speziellen Vorschriften §6-2 in der Grundordnung sind die Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus viel zu hoch. Mit den unter §6-4 folgenden Forderungen von höchstzulässigen Anfangsmietzinse kommt es einer unverhältnismässigen Einmischung in privates Eigentum gleich, einer eigentlichen Enteignung. Der Preisgünstige Wohnungsbau kann in den Zonen gemäss § 5-2 (Zone öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB) durch die Stadt selber realisiert werden. Warum genau dieser Anteil auf 30% festgelegt wird statt auf 80%, ist nicht erklärbar.	solche Ein- oder Aufzonung einher, womit die Betroffenen nicht benachteiligt werden und auch das Gleichbehandlungsgebot nicht verletzt wird. Keine Verletzung der Handels- und Gewerbe-freiheit: Die genannten Grundrechte werden beeinträchtigt, was sich aber angesichts des hohen öffentlichen Interesses sowie der gegebenen Verhältnismässigkeit rechtfertigen lässt. Die Beeinträchtigung erfolgt jedoch als Auflage zu einer Neueinzonung. Keine Verletzung des Prinzips des wohnraumeffizienten Bauens: Da die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum nun eine Pflicht und keine freiwillige Option bildet, wurde der Ausnützungsbonus ebenfalls direkt übernommen, was zu einer Aufzonung führt. So kann eine verdichtete Bauweise bereits ohne Planungsverfahren erreicht werden, wobei zusätzlich noch immer freisteht, mit einem Bebauungsplan zusätzlich zu verdichten. Höchstzulässige Anfangsmietzinse und Eigentumsfreiheit: Das genannte Grundrecht wird beeinträchtigt, was sich aber angesichts des hohen öffentlichen Interesses, der bestehenden kantonalen gesetzlichen Grundlage (§ 18 Abs. 4 PBG) sowie der gegebenen Verhältnismässigkeit rechtfertigen lässt. Realisierung von preisgünstigem Wohnraum in der OelB: Um die durch die genannte Initiative geforderten preisgünstigen Wohnungen erreichen zu können, müssen sowohl das Gemeinwesen wie auch die Privaten in die Pflicht genommen werden. Die von der Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum betroffenen

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die Initiative für preisgünstiges Wohnen wurde von der Stadt bekämpft- erfolglos. Doch sie nun vollumfänglich auf dem Buckel der privaten Eigentümer auszutragen, ist ungerecht und rechtlich nicht zulässig. Begründung (siehe hiavor)	Privaten kommen stets in den Genuss einer erheblichen Aufzoning, welche die Belastung rechtfertigt. Es liegt somit weder eine materielle noch eine formelle Enteignung vor. Die Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses ist sodann beschränkt und kann nicht in erster Linie (80%) dem Bau von preisgünstigen Wohnungen dienen, weshalb der Anteil preisgünstiger Wohnungen auf maximal 30% beschränkt wurde (Beilagenbericht zur kantonalen Vorprüfung, S. 13). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171041	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Antrag zu § 6 Abs. 4 Der Satz «Unter Einhaltung der Gesamtsumme können die einzelnen Anfangsmietzinse bis maximal 10 % von den publizierten Werten abweichen.» ist zu streichen. Begründung Preisgünstige Wohnungen in Zug sind im gesamtschweizerischen Vergleich alles andere als günstig. Wird die Bestimmung beschlossen, wird der ohnehin schon seltene bezahlbare Wohnraum in der Stadt noch knapper werden, weil Wohnungen auch dann als preisgünstig gelten würden, wenn sie 10 % teurer wären. Die Bestimmung würde dem Etikettenschwindel Tür und Tor öffnen und ist ersatzlos zu streichen.	Erwägungen Stadtrat Diese politische Frage wurde im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden. Die Einwendung berücksichtigt nicht, dass die Gesamtsumme der Miete insgesamt gleichbleiben muss. Die 10%-Regel schafft lediglich einen begrenzten Spielraum für interne Verschiebungen zwischen den Mietobjekten, um auf wohnungsspezifische Unterschiede Rücksicht nehmen zu können (z. B. Lage, Grundriss). Es handelt sich um eine reine Verteilungsregel, nicht um eine Erhöhungsbefugnis. Der Sinn und Geist des preisgünstigen Wohnungsbaus ist nicht in Gefahr. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171042	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung § 6 Abs. 6 soll lauten: Der Stadtrat erlässt Vorschriften über die Belegung und die Bevorzugung von Personen bei der Vermietung	Erwägungen Stadtrat Es handelt sich um eine politische Frage, welche im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden wurde

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		preisgünstiger Wohnungen. Grundsätzlich sind Personen zu berücksichtigen, welche einen starken Bezug zu Zug nachweisen können. Begründung Aktuell auswärtig wohnhafte Menschen, die sich in Zug engagieren oder hier arbeiten, sollen mitberücksichtigt werden. Pflegende, Angestellte von Werkhof und Bäckereien oder Verkehrspersonal verdienen eine Chance auf dem Wohnungsmarkt.	(S. 75 und 171 Planungsbericht). Die 10 Jahre sind ein klares Kriterium. Das Kriterium «ein Bezug zu Zug» lässt sich als privater Vermieter kaum handhaben. Diese Regelung würde deshalb die korrekte Umsetzung gefährden. Sodann ist der Sinn der Initiative gerade nicht, den Zuzug zu fördern, sondern sicherzustellen, dass die bereits ansässige Bevölkerung verbleiben kann. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169856	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau Begründung Die vorgesehenen neuen Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau werden insgesamt begrüsst. Bei allfälligen «Zug first» Regelungen ist die Um- und Durchsetzbarkeit gegenüber den privaten Eigentümern kritisch zu hinterfragen, insbesondere bei bereits bestehenden Zonen. Auch Personen aus Nachbargemeinden sowie in Zug Erwerbstätige sollen berücksichtigt werden, ein Zuzug letzterer hilft nicht zuletzt auch die Verkehrsproblematik zu entschärfen. Es ist bei den Neueinzonungen vertraglich sicherzustellen, dass die Grundstücke auch rasch bebaut werden.	Erwägungen Stadtrat Die 10 Jahre sind ein klares Kriterium. Weitergehende Kriterien wie beispielsweise Personen aus Nachbargemeinden oder in Zug Erwerbstätige sind in der Handhabung problematisch. Ein privater Vermieter kann solche Kriterien nicht vernünftig überprüfen. Eine flexiblere Regelung würde deshalb die korrekte Umsetzung gefährden. Sodann wäre im Sinne der Initiative gerade nicht der Zuzug zu fördern, sondern sicherzustellen, dass die bereits ansässige Bevölkerung verbleiben kann. Das Wesentliche zur Um- und Durchsetzbarkeit ist in der Verordnung zu regeln. Die Stadt wird für die Neueinzonungen Freudenberg und Ammannsmatt verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen. Dies ergibt sich bereits aus § 52e PBG. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167735	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Der Satz «Unter Einhaltung der Gesamtsumme ... abweichen.» in Absatz 4 ist zu streichen.	Erwägungen Stadtrat Diese politische Frage wurde im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden. Die Einwendung berücksichtigt nicht, dass die

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Es ist nicht einzusehen, wieso es erlaubt sein soll, Anfangsmietzinse von bis zu 10% über den Vorgaben zum preisgünstigen Wohnungsbau zu erlauben, auch wenn die Gesamtsumme stimmig ist. Dies wird bestimmt immer ausgenutzt, was dem Sinn und Geist des preisgünstigen Wohnungsbaus widerspricht. Alle preisgünstigen Wohnungen sollen separat den Vorgaben entsprechen und nicht 10% teurer sein.	Gesamtsumme der Miete insgesamt gleich bleiben muss. Die 10%-Regel schafft lediglich einen begrenzten Spielraum für interne Verschiebungen zwischen den Mietobjekten, um auf wohnungsspezifische Unterschiede Rücksicht zu nehmen (z. B. Lage, Grundriss). Es handelt sich um eine reine Verteilungsregel, nicht um eine Erhöhungsbefugnis. Der Sinn und Geist des preisgünstigen Wohnungsbaus ist nicht in Gefahr. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170356	VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Der Satz «Unter Einhaltung der Gesamtsumme ... abweichen.» in Absatz 4 ist zu streichen. Begründung Es ist nicht einzusehen, wieso es erlaubt sein soll, Anfangsmietzinse von bis zu 10% über den Vorgaben zum preisgünstigen Wohnungsbau zu erlauben, auch wenn die Gesamtsumme stimmig ist. Dies wird bestimmt immer ausgenutzt, was dem Sinn und Geist des preisgünstigen Wohnungsbaus widerspricht. Alle preisgünstigen Wohnungen sollen separat den Vorgaben entsprechen und nicht 10% teurer sein.	Erwägungen Stadtrat Diese politische Frage wurde im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden. Die Einwendung berücksichtigt nicht, dass die Gesamtsumme der Miete insgesamt gleich bleiben muss. Die 10%-Regel schafft lediglich einen begrenzten Spielraum für interne Verschiebungen zwischen den Mietobjekten, um auf wohnungsspezifische Unterschiede Rücksicht zu nehmen (z. B. Lage, Grundriss). Es handelt sich um eine reine Verteilungsregel, nicht um eine Erhöhungsbefugnis. Der Sinn und Geist des preisgünstigen Wohnungsbaus ist nicht in Gefahr. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
§ 8 Choller			
171191	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung als BsV löschen und einer Grundnutzung (z.b. Zone des öffentlichen Interesse) mit ordentlicher BB Pflicht zuordnen.	Erwägungen Stadtrat Das kantonale Planungs- und Baugesetz sieht ausdrücklich die Möglichkeit vor, innerhalb der Bauordnung Zonen mit besonderen

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung sollte langfristig nicht mehr als Lagerplatz dienen, evtl. Landabtausch anstreben - keine Erweiterung zulassen.	Vorschriften festzulegen (§ 22 PBG) sowie Bebauungspläne als Sondernutzungsinstrument einzusetzen (§§ 47 ff. PBG). Gemäss § 22 PBG umfassen Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) Gebiete, deren Nutzung – wie vorliegend – einer besonderen Regelung bedarf. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7055 «Sagistrasse 10» hat nach wie vor Gültigkeit. Eine Erweiterung ist lediglich restriktiv möglich. Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde Abs. 1 dahingehend präzisiert, dass die ortsverträgliche Nutzung der bestehenden Gewerbebauten als stilles Lager (z.B. für das Einstellen von Booten, Wohnwagen oder anderen Gütern mit beschränktem Verkehrsaufkommen) zulässig ist. Mit der vorliegenden Revision wurden die Grundmasse innerhalb des Paragrafen (§ 8 Abs. 3 nBO) aufgrund sorgfältiger Prüfung des Gebietes definiert. Sie sind als zwingend einzuhaltende Eckwerte mit plafonierendem Charakter zu verstehen, von dem auch in einem obligatorisch zu erlassenden Bebauungsplan bei grösseren Erweiterungsarbeiten nicht abgewichen werden kann. Da der vorgebrachte zukünftige Wegfall der Lagerplatznutzung nicht konkretisiert und zeitlich nicht gesichert ist, besteht kein planerischer Anpassungsbedarf. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 10 Technologiecluster Zug (Teilgebiete A-C)			
169946	Urban Assets Zug AG 6302 Zug	Antrag / Bemerkung In der Bauordnung ist §10 so zu ergänzen, dass in der Bauzone mit speziellen Vorschriften «Technologiecluster Zug» für die öffentliche Nutzung geschaffene Plätze der Grünflächenziffer angerechnet werden können, unabhängig von der Beschaffenheit des Bodenbelags. Eventualiter soll auf eine Grünflächenziffer für die BsV Technologiecluster Zug verzichtet werden. Begründung Für den gesamten Fläche der BsV Technologie Cluster Zug besteht der gleichnamige Bebauungsplan, der am 24.9.2018 genehmigt wurde. Im dazugehörigen Plan werden die Freiräume dargestellt und entweder als Grünfläche oder Platz klassifiziert. In den Bestimmungen zum BBP Ziff. 26/3 wird direkt Bezug genommen auf die Freiflächenziffer gemäss den Bestimmungen in der Bauordnung, welche aktuell 15% beträgt. Diese umfasst aber sowohl Grünflächen wie auch Platzflächen. Da gemäss Planungsbericht die Grundmasse als zwingend einzuhaltende plafonierende Eckwerte beschrieben werden, bei denen auch mit einem Bebauungsplan nicht abgewichen werden kann, entsteht eine Diskrepanz zwischen Bebauungsplan und den genannten Grundmassen. Vor allem vor dem Hintergrund der geplanten Anpassung des Bebauungsplans an die IVHB-Vorgaben kann dies problematisch werden.	Erwägungen Stadtrat Zutreffend ist, wie von der Einwenderschaft geltend gemacht, dass vorliegend die Grundmasse als plafonierende Eckwerte verbindlich sind. Zwar ist die Grünflächenziffer unter den Grundmassen aufgeführt, sie steuert die bauliche Dichte jedoch nicht unmittelbar. Folglich übernimmt die in § 10 nBO festgelegten Grünflächenziffer den Regelungsgehalt von § 63 nBO vollumfänglich, einschliesslich der in Abs. 2 vorgesehenen Möglichkeit, dass der Stadtrat in begründeten Fällen Erleichterungen hinsichtlich der Einhaltung der Grünflächenziffer gewähren kann, sofern die örtlichen Gegebenheiten eine vollständige Einhaltung nicht zulassen oder wenn andere adäquate ökologische Massnahmen getroffen werden (vgl. S. 55 i.V.m. S. 68 und 95 Planungsbericht). Zur besseren Verständlichkeit wird eine entsprechende Präzisierung im Planungsbericht vorgenommen. Vor diesem Hintergrund besteht keine Notwendigkeit, auf die in § 10 Abs. 6 nBO festgelegte Grünflächenziffer von 15 % gänzlich zu verzichten bzw. versiegelte Flächen (z. B. Platzflächen) der Grünflächenziffer anzurechnen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Im Gegensatz zu den aufgrund der IVHB angepassten Baumasse und Gesamthöhe, bedeutet der Wechsel von der Freiflächen- zur Grünflächenziffer eine materielle Änderung. Die im Rahmen des Bebauungsplanprozesses zwischen den verschiedenen Interessen austarierte Verteilung der Grün- und Platzflächen muss erhalten bleiben und darf nicht auf diesem Wege umformuliert werden. Dies würde bei einem erst knapp sieben Jahre rechtskräftigen Bebauungsplan ausserdem dem Gebot der Planbeständigkeit widersprechen.	
§ 12 Metallstrasse			
171144	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Gesamter Artikel wie folgend: 1 Diese Bauzone ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kulturstätten etc. sowie für Wohnen und Arbeiten bestimmt. 2 Das Areal ist für die Entwicklung vom Quartier Guthirt von besonderer Bedeutung. 3 Es gelten die Grundmasse der Zone WA3. Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus. 4 Übergangsweise ist das Gebiet ist für eine gastgewerbliche Nutzung, namentlich für den Betrieb eines Hotels, bestimmt. Es gelten die Baumasse der Bestandsbauten. 2 Es gelten folgende Baumasse: a) Geschosshöhe (max.) 4 b) Abstand zu Zonengrenze (min.) 4 m 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	Erwägungen Stadtrat Der Stadtrat begegnet dem geltend gemachten Wohnungsknappheit bereits mit mehreren planerischen Instrumenten in der Bauordnung. Insbesondere wurden mit den § 5 Abs. 2, § 6 und § 30 nBO eigenständige, strukturell wirkungsvolle Regelungen geschaffen, die die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sicherstellen. Die Stadt verfügt damit bereits über ein kohärentes System, mit welchem dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zielgerichtet und rechtskonform Rechnung getragen wird. Die bestehende Hotelnutzung ist rechtmässig, etabliert und ortsverträglich und erfüllt eine eigenständige funktionale Rolle für die Stadt (wirtschaftliche Bedeutung, Besucherinfrastruktur, Standortattraktivität). Eine Anpassung der BsV im Sinne des durch die Einwenderschaft vorgelegten Version wäre im jetzigen Zeitpunkt nicht verhältnismässig. Ein solcher Eingriff würde die bestehende Hotelnutzung ohne planerischen Druck oder sachlichen Anlass infrage stellen, obwohl

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		4 Spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Bewilligung für die Erstellung von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke, jedoch spätestens Ende des Jahres 2046, sind sämtliche bauliche Nutzungen aufzugeben, zu beseitigen und die Zonierung zu überprüfen. 6 Spätestens bis 2030 sind die bestehenden baulichen Nutzungen aufzugeben und zu beseitigen. (Gemäss §32 Zwischennutzungen) 7 Für die Einhaltung dieser Beseitigungspflicht leistet die Hotelbetreiberin/der Hotelbetreiber finanzielle Sicherheiten, auf welche die Stadt Zug im Fall der Ersatzvornahme zurückgreifen kann. Begründung Dieses Areal mitten in der Stadt liegt ausschliesslich deshalb seit Jahren massiv unternutzt brach, weil es für den Stadttunnel frei gehalten wurde. Mit dessen Ablehnung vor zwei Jahren hatte die Stadt genug Zeit die Zukünftige Nutzung gerade auch aufgrund des massiven Wohnungsmangels abzuwägen und im Rahmen dieser OPR vorzulegen. Entweder ist darum dieses Areal gänzlich aus der BsV zu streichen und einer angemessenen Grundnutzung zuzuordnen oder wie oben vorgeschlagen in den quartierkontext einzubetten um diesen wichtigen Baustein des Stadtkerns weiter zu entwickeln.	bereits andere, wirksamere wohnungspolitische Instrumente bestehen. § 12 Abs. 4 nBO enthält eine rechtsverbindliche Übergangsregelung bis spätestens 2046 und verpflichtet die Stadt zur anschliessenden Überprüfung der Zonierung. Eine automatische Rückzonung per 2046 würde den gesetzlich geforderten planerischen Entscheidprozess umgehen, der eine materielle Interessenabwägung voraussetzt (Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG). Der mit Antrag der Baudirektion des Kantons Zug heute rechtskräftige Formulierung von Absatz 4 des § 50 altBO 2009 trat am 11. Juli 2022 in Kraft. Die Nutzung im Sinne von § 12 Abs. 1 nBO wurde unter Berücksichtigung der durch den Kanton eingeräumten Überbau- und Nutzungsrechts für das Hotel von Ende 2025 bis Ende 2036 verlängert. Die Verlängerung dieser Frist im Rahmen der 1. Lesung des Grossen Gemeinderates bis 2046 erfolgte aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen und hat keine raumwirksamen Auswirkungen, zumal das Hotel bereits steht und der Stadttunnel auch abgelehnt wurde. Die Anpassung im Jahr 2022 präjudizierte die laufende Ortsplanungsrevision nicht bzw. eine Fristverlängerung bis 2046 nimmt künftigen Ortsplanungsrevisionen nichts vorweg. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
171044	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Die BsV ist zu streichen und das Gebiet der Zone OelB zuzuweisen. Begründung Die vom Kanton verlangte zeitnahe Umzonung in die Zone OelB ist im Interesse der Stadtzuger Bevölkerung, da das Gelände für einen Schulbetrieb (z.B. zweiter Standort Guthirt) in Frage kommt. Ein Freihalten für ein Tunnel-Portal ist hingegen aufgrund der wiederholten Volksabstimmungen unnötig geworden und der bestehende Betrieb über eine Bestandesgarantie verfügt. Leider hat der Grosse Gemeinderat die Umzonung abgelehnt und will stattdessen das bestehende Provisorium noch mehr verlängern. Wir lehnen dies ab.	Erwägungen Stadtrat Die Nutzung im Sinne von § 12 Abs. 1 nBO wurde unter Berücksichtigung der durch den Kanton eingeräumten Überbau- und Nutzungsrechts für das Hotel von Ende 2025 bis Ende 2036 verlängert. Eine Aufhebung der BsV und Rückzonung in die OelB Zone wäre im jetzigen Zeitpunkt nicht verhältnismässig. Ein solcher Eingriff würde die bestehende Hotelnutzung ohne planerischen Druck oder sachlichen Anlass infrage stellen. § 12 Abs. 4 nBO enthält eine rechtsverbindliche Übergangsregelung bis spätestens 2046 und verpflichtet die Stadt zur anschliessenden Überprüfung der Zonierung. Eine automatische Rückzonung per 2046 würde den gesetzlich geforderten planerischen Entscheidprozess umgehen, der eine materielle Interessenabwägung voraussetzt (Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171182	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Eventualantrag: Sollte der Antrag auf Umzonung in OelB abgelehnt werden, stellen wir folgenden Eventualantrag zu Abs. 4: «Das Jahr 2036 soll beibehalten werden.» Begründung Bei dieser BsV handelt es sich um eine provisorische Bauzone, die zu einem Provisorium zu werden droht. In Vorfeld der Ortsplanungsrevision hat der Stadtrat bereits die Frist von 2026 auf 2036 angepasst. Dies noch länger auszuweiten und somit schon wieder anzupassen, ist nicht rechtens, da die Planbeständigkeit verletzt	Erwägungen Stadtrat Übergangsbestimmungen sind im Raumplanungsrecht üblich und vollkommen zulässig. Sie erfüllen die wichtige Funktion, Planungslicken zu vermeiden, die geordnete Weiterführung bestehender Nutzungen sicherzustellen und Rechtsunsicherheiten zu verhindern. Der mit Antrag der Baudirektion des Kantons Zug heute rechtskräftige Formulierung von Absatz 4 des § 50 altBO 2009 trat am 11. Juli 2022 in Kraft. Die Nutzung im Sinne von § 12 Abs. 1 nBO wurde unter Berücksichtigung der durch den Kanton eingeräumten Überbau- und Nutzungsrechts für das Hotel von Ende 2025 bis Ende 2036 verlängert. Die Verlängerung dieser Frist im Rahmen der 1. Lesung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		wird. Es gibt keine wesentlichen Änderungen, die es rechtfertigen würden, diesen provisorischen Zustand zum heutigen Zeitpunkt noch langfristiger aufrecht erhalten zu wollen. Da ändert auch die mit der letzten verlorenen Stadttunnel-Abstimmung definitive Absage an ein mögliches Tunnelportal nichts. Im Gegenteil: Damit ist eigentlich klar, dass hier zeitnah eine definitive Zonierung vorgenommen werden muss. Zudem würde mit einer weiteren Verlängerung bis 2046 bereits in die nächste Ortsplanungsrevision eingegriffen, da die Ortsplanung alle 10-15 Jahre überprüft werden muss.	des Grossen Gemeinderates bis 2046 erfolgte aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen und hat keine raumwirksamen Auswirkungen, zumal das Hotel bereits steht und der Stadttunnel auch abgelehnt wurde. Die Anpassung im Jahr 2022 präjudizierte die laufende Ortsplanungsrevision nicht bzw. eine Fristverlängerung bis 2046 nimmt künftigen Ortsplanungsrevisionen nichts vorweg. § 12 Abs. 4 nBO enthält eine rechtsverbindliche Übergangsregelung bis spätestens 2046 und verpflichtet die Stadt zur anschliessenden Überprüfung der Zonierung. Eine automatische Rückzonung per 2046 würde den gesetzlich geforderten planerischen Entscheidprozess umgehen, der eine materielle Interessenabwägung voraussetzt (Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG). . Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169848	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Schaffung einer Zone für gemischtes Alterswohnen City Garden (Grundstücksnummern 4390/4142). Begründung Hier könnten Wohnungen geschaffen werden, die vorrangig an Personen vermietet werden, die dafür grössere Miet- oder Eigentumswohnungen auf Stadtgebiet freigeben (im Sinne der Motion «Altersresidenz»).	Erwägungen Stadtrat In der Stadt laufen bereits zahlreiche konkrete Projekte, in denen Alterswohnungen geplant oder realisiert werden, darunter die Aufstockung des Hertizentrums, das Vorhaben der Bürgergemeinde auf Grundstück Nr. 1639, Oberwil Ost (Mülimatt), das Areal des alten Kantonsspitals, das Alterszentrum Neustadt sowie das Geviert Ahornpark. Zusätzlich befinden sich in den Verdichtungsgebieten umfangreiche Bebauungsplanungen wie Herti Süd, Äussere Lorzenallmend, Ahornpark und Schleifepark in Erarbeitung oder Vorbereitung, in denen die Realisierung von Alterswohnungen ebenfalls möglich ist. Angesichts dieser bereits laufenden und breit gestreuten Planungen wäre eine Anpassung der BsV im Sinne des durch die

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Einwenderschaft geforderten «Zone für gemischtes Alterswohnen City Garden» nicht verhältnismässig und zum jetzigen Zeitpunkt auch verfrüht, zumal der Kanton ein Überbau- und Nutzungsrecht eingeräumt hat und § 12 Abs. 4 nBO eine rechtsverbindliche Übergangsregelung bis spätestens 2046 enthält. Ein solcher Eingriff würde die rechtskräftig bestehende Hotelnutzung ohne planerischen Druck oder sachlichen Anlass infrage stellen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172594	Zug Estates AG 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Zug Estates beantragt, §12 Metallstrasse Absatz 4 der Bauordnung wie folgt anzupassen: <i>4 Spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Bewilligung für die Erstellung von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke, jedoch spätestens Ende des Jahres 2046, sind sämtliche bauliche Nutzungen aufzugeben, zu beseitigen und die von der Spezialbauzone überlagerten Teile der betroffenen Grundstücke wieder den planungsrechtlichen Grundnutzungen zuzuführen.</i> Begründung Einleitung Die Zug Estates AG ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 4389 und 4390 sowie des City Garden Hotels, welches auf diesen beiden Parzellen und mit einem Überbau- und Nutzungsrecht auf der Parzelle Nr. 4142 des Kantons Zug erstellt wurde. Für die Erstellung des Hotels wurde in der Bauordnung der Stadt Zug die Spezialbauzone Metallstrasse geschaffen.	Erwägungen Stadtrat § 12 Abs. 4 nBO enthält eine rechtsverbindliche Übergangsregelung bis spätestens 2046 und verpflichtet die Stadt zur anschliessenden Überprüfung der Zonierung. Eine automatische Rückzonung per 2046 würde den gesetzlich geforderten planerischen Entscheidprozess umgehen, der eine materielle Interessenabwägung voraussetzt (Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Zug Estates ist entsprechend von den im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Anpassungen in §12 Metallstrasse der Bauordnung direkt betroffen. § 12 Metallstrasse sieht in Absatz 4 neu vor, dass die Zonierung nach Aufgabe und Beseitigung der baulichen Nutzungen bzw. spätestens 2046 zu überprüfen ist: <i>4 Spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Bewilligung für die Erstellung von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke, jedoch spätestens Ende des Jahres <u>2046</u>, sind sämtliche bauliche Nutzungen aufzugeben, zu beseitigen <u>und die Zonierung zu überprüfen.</u></i> Aus Sicht von Zug Estates braucht es bei einer Aufhebung der Spezialbauzone Metallstrasse keine Überprüfung der Zonierungen, sondern die von der Spezialbauzone Metallstrasse überlagerten Teile der Grundstücke Nr. 4142, 4389 und 4390 sollen ihrer eigentlichen Zweckbestimmung gemäss der planungsrechtlichen Grundnutzungen zugeführt werden, d.h. das Grundstück Nr. 4142 zur Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) und die Grundstücke Nr. 4389 und 4390 zur Wohnzone 3 (W3). Begründung Von der Spezialbauzone Metallstrasse sind lediglich Teile der Grundstücke Nr. 4142, 4389 und 4390 betroffen. Bei einer Aufhebung der Spezialbauzone ist es entsprechend zielführend, die von der Spezialbauzone überlagerten Teile der betroffenen Grundstücke wieder den planungsrechtlichen Grundnutzungen zuzuführen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Zonen stark	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		unterscheiden, da zwei Grundstücke in der Zone W3 liegen und ein Grundstück in der Zone OelB.	
§ 19 Herti II			
172439	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1. a) Ich ersuche Sie, die Bestimmung zum Gebiet Herti II (§ 19) so zu formulieren, dass das Bauen nicht verhindert, sondern ermöglicht wird. b) Mit der Stadtverwaltung konnte am 20. Februar 2025 eine Formulierung gefunden werden, welche sowohl die öffentlichen Interessen wie auch die privaten Anliegen wahrt (vgl. Beilage). Nun sollen an dieser Formulierung vom Februar 2025 Änderungen vorgenommen werden, die weitreichende nachteilige Konsequenzen haben. Im Einzelnen geht es um Folgendes. Begründung 2. a) Im Absatz 4 lit. a wie auch im Abs. 5 wurde ergänzt, dass sich ein Ersatzbau «im Weiteren des gesamten Herti Quartiers einzuordnen» habe bzw. ein Konkurrenzverfahren «unter Berücksichtigung des Kontextes des gesamten Herti-Quartiers» bedingen. Mit dem Einbezug des gesamten Herti Quartiers wird übersehen, dass dieses Quartier in seinem architektonischen und städtebaulichen Ausdruck sehr unterschiedlich ist. Der Grund liegt darin, dass dieses Quartier nicht nach einem einheitlichen Plan, sondern in etwa 10-Jahresschritten im Wesentlichen von der Korporation Zug gebaut wurde. So gibt es, um nur zwei Beispiele zu nennen, die Teppichsiedlung von Hafner Wiederkehr und gleich in der Nähe die Wohnüberbauung von Kees Christianse. Es ist gerade diese Vielfalt,	Erwägungen Stadtrat Der Begriff «des gesamten Hertiquartiers» gemäss § 19 Abs. 5 nBo kann nicht im Sinne der Einwendung einzig auf das Geviert Herti II reduziert werden. Das Hertiquartier gehört schweizweit zu den Pionierprojekten für Stadterweiterungen der Nachkriegszeit. Dies ist siedlungshistorisch bemerkenswert und erfordert ein Bewusstsein bei den zukünftigen städtebaulichen und architektonischen Eingriffen (Volumenvergrösserung, Erweiterung, Ersatzneubauten, Frei- und Aussenraumgestaltung) bzw. muss berücksichtigt werden. Zur besseren Verständlichkeit wird eine entsprechende Ergänzung im Planungsbericht vorgenommen. Die Einwenderschaft übergeht, dass mit § 19 Abs. 3 nBO der ohne Bebauungsplanverfahren erstellte Bestand zur Einzelbauweise erklärt wird. Diese Bestimmung kommt den Eigentümern entgegen. Dies rechtfertigt sich nur, sofern die Qualität der verdichteten Bebauung auch in der Einzelbauweise gesichert wird, wofür sich das Neubauprojekt gut in den Bestand einordnen muss. Hierzu sind die Bestimmungen im heutigen Wortlaut des § 19 Abs. 2 und 4 nBO erforderlich. Abweichungen zum Vorschlag der Einwenderschaft finden sich nur in konkretisierten Wortlaut. Weitgehende Verdichtung bedingt den Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans (§ 19 Abs. 5 nBO). Wie § 19 Abs. 2 nBO verdeutlicht, ist für das Geviert Herti II das Erscheinungsbild als Grosswohnsiedlung mit qualitätvollen Aussenräumen massgebend. Die von der Einwenderschaft erwähnte

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		welche das Quartier auszeichnet. Es kann daher nicht das «gesamte Quartier» als Massstab für Veränderungen herangezogen werden, sondern das Geviert Herti II, welches eine hinreichende Grundlage für Verdichtungen bildet. b) Im Absatz 2 ist nun neu die Rede vom «zentralen Freiraum» der zu erhalten sei, während im Kompromissvorschlag von «qualitätsvollen Aussenräumen» gesprochen wird. Wird an der Erhaltung des zentralen Freiraums kategorisch festgehalten, ist eine massvolle Überbauung dieser Fläche von vorneherein ausgeschlossen - und zwar selbst dann, wenn eine architektonisch und städtebaulich gute Lösung gefunden wird. Es ist nicht ersichtlich, weshalb man die Zukunft so verbauen möchte, zumal in Zeiten der Wohnungsknappheit, wo eine Verdichtung eigentlich gefördert werden sollte. c) Lit. c in Absatz 4 wurde ebenfalls neu formuliert, was Fragen aufwirft. Was heisst ein «siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis»? Besseres Ergebnis gegenüber was, dem Bestand oder des Herti Quartiers insgesamt? Ist das heute Gebaute von derart schlechter Qualität, dass nachgebessert werden muss? Dies wäre nicht nur ein Affront gegenüber den früheren Generationen, sondern stünde auch im Widerspruch zu den sonst in diesem Paragraphen genannten Erhaltungszielen. Wichtig ist doch, dass auch mit einer Veränderung ein gutes Ergebnis erzielt wird, wie dies im Kompromissvorschlag geschrieben steht. Sinnvoll ist es auch, eine maximale Volumenvergrösserung von 20 Prozent festzusetzen für Änderungen ohne Bebauungsplanverfahren. Die unklaren Begriffe von «geringfügig» und «untergeordnet»	Teppichsiedlung ist denkmalgeschützt und im Geviert unüblich. Entgegen den Ausführungen der Einwenderschaft findet sich sodann in § 19 Abs. 2 nBO keine Pflicht zur Erhaltung des «zentralen Freiraums». Im Gegenteil dürfen Ersatzneubauten auch in der Einzelbauweise einen grösseren Fussabdruck aufweisen und dazu den Freiraum verkleinern, sofern die in § 19 Abs. 2 und 4 nBO genannten Qualitäten erfüllt sind. Die Forderung, wonach eine Volumenvergrösserung von 20% ohne Bebauungsplanverfahren möglich sein soll, kann nicht entsprochen werden. Eine solche Volumenvergrösserung geht nur einher mit einem qualitätssichernden Verfahren. Im Weiteren würde eine solche Privilegierung der Gleichbehandlung von anderen Grundeigentümern ausserhalb des Perimeters Herti II widersprechen. Die Tatsache, dass gemäss § 19 Abs. 4 lit. c nBO geringfügige Volumenvergrösserungen von untergeordneter Bedeutung in der Einzelbauweise zulässig sind, ist bereits ein massgebendes Entgegenkommen an die Eigentümer in diesem Perimeter. Die Begriffe «geringfügig» und «untergeordnet» lassen bei Ersatzneubauten den Planern und Bewilligungsbehörden den notwendigen Spielraum. Die Beanstandung, dass die Formulierung «energieeffizientes Ergebnis» beispielsweise ein Fensterersatz erschweren oder verunmöglichen würde, geht fehl. Mit der massgebenden Bestimmung von § 19 Abs. 4 lit. c nBO ist nicht die Sanierung von Gebäuden, sondern das Erstellen von Ersatzneubauten geregelt. § 19 Abs. 2 nBO und § 19 Abs. 4 lit. b nBO erfüllen unterschiedliche Funktionen und sind daher unverändert beizubehalten. § 19 Abs. 2 nBO beschreibt massgebende Eckpunkte des Gevierts Herti II und gilt für sämtliche Verfahrensarten. § 19 Abs. 4 lit. b nBO beschreibt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		führen nur zu Diskussionen, was genau nun darunter zu verstehen ist. Schliesslich ist auch die Formulierung «energieeffizienteres Ergebnis» nicht verständlich. Werden beispielsweise Fenster ersetzt, so wird die Energieeffizienz gegenüber dem bisherigen Verbrauch verbessert, doch mag die Bilanz bei Betrachtung über eine längere Zeitperiode hinweg ganz anders aussehen. Die Energiegesetzgebung ist hier völlig ausreichend. Es ist sodann nicht einzusehen, weshalb bei einer moderaten Verdichtung der Herti II solche Bestimmungen geschaffen werden in allen anderen Fällen, wo aufgezont oder nachverdichtet wird, aber davon abgesehen wird. d) Gestrichen werden kann sodann lit. b in Absatz 4, da dies bereits in Absatz 2 enthalten ist. 3. Ich ersuche Sie, die in der Beilage aufgeführte Kompromisslösung dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Wie schädlich Bauvorschriften sind, die unklar formuliert sind oder der nachgeordneten Planungsschritten zu wenig Spielraum belassen, zeigt etwa das Verfahren beim Salesianum. Dieses Trauerspielsollte hier nicht wiederholt werden.	die Vorgaben für Frei- und Aussenräume im Zusammenhang mit dem Erstellen von Ersatzneubauten. Die Beilage mit der Kompromisslösung wird in den Einwendungsbericht aufgenommen und so dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis gebracht. Aus den oben genannten Gründen lehnt der Stadtrat den Inhalt der «Kompromisslösung» ab und wird diesen dem Grossen Gemeinderat nicht zur Beschlussfassung unterbreiten. Der Verweis auf die Verfahren beim Salesianum ist nicht zielführend. Bei der Regelung betreffend Herti II geht es um die nachträgliche rechtliche Einordnung einer ohne Bebauungsplan erstellten grossen Überbauung. Beim Verfahren in Bezug auf das Salesianum handelt es sich um eine Bebauung eines unbebauten Landstücks unter Berücksichtigung von ISOS-Vorgaben, welche eine ISOS-Umgebungszone a betreffen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Herti II: Bestimmung für die neue Bauordnung der Stadt Zug "§ 19 Herti II 1 Diese Bauzone ist für Wohnen und Dienstleistungen bestimmt. Es gilt ein Mindestwohnanteil von 90 %. 2 Das Geviert Herti II soll in der Struktur und im Erscheinungsbild als Grosswohnsiedlung mit qualitätsvollen Aussenräumen erhalten bleiben. 3 Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten Bauvorlumen möglich. 4 Im Weiteren gilt Folgendes: a) Ersatzneubauten haben sich optimal in den Ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext des Gevierts Herti II einzuordnen. b) (Streichen, da in Absatz 2 enthalten). c) Volumenvergrösserungen bis maximal 20 Prozent sind zulässig, soweit sich ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch gutes Ergebnis ergibt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. 4 Über Abs. 4 hinausgehende Erweiterungen der bestehenden Volumina sowie eine Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Gevierts bedingen ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren gemäss § 32ter PBG (BGS 721.11). Gestützt darauf ist ein ordentlicher Bebauungsplan zu erarbeiten. 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II." Zug, 20. Februar 2025	

§ 22 Fridbach

172545	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Ich ersuche Sie, dem Grossen Gemeinderat zu beantragen, auf die Vorschrift in § 22 Abs. 3 der Bauordnung zu verzichten.	Erwägungen Stadtrat Zu Punkt 3b), aa) Im Bericht zur Überprüfung der W1 (Beilage 3.9) sind die Bautypologien und die räumlichen Qualitäten der Ufernase ausreichend und
--------	------------------	---	---

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung 2. a) Mit der Ortsplanungsrevision passt die Stadt Zug ihre Bauvorschriften an die aktuelle Fassung des Zuger Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum PBG (V PBG) an. Dabei findet auch ein Wechsel von der bisherigen Freiflächenziffer zur Grünflächenziffer statt. Die Freiflächenziffer nach bisherigem Recht ist das Verhältnis der offenen Flächen für Spiel- und Ruheplätze, Parks und Gärten zur anrechenbaren Landfläche (vgl. § 21 aV PBG). Demgegenüber ist die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächeneines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (vg. § 38 V PBG). Die Grünflächenziffer ist damit sehr viel restriktiver gefasst als die bisherige Freiflächenziffer. b) Die Stadt Zug hat bisher nur in den drei Wohn- und Arbeitszonen A und B sowie der Arbeitszone AA eine Freiflächenziffer vorgeschrieben. In diesen Zonen gilt keine Ausnützungsziffer, sondern die Baumassenziffer. Neu soll die Grünflächenziffer in allen anderen Bauzonen eingeführt werden. Dies stellt einen eigentlichen Paradigmenwechsel dar. Man kann sich fragen, ob es sinnvoll ist, zusätzlich zur Ausnützungsziffer, die im Interesse der Innenverdichtung, erhöht werden soll, neu eine Grünflächenziffer einzuführen. Mein Klient wendet sich nicht grundsätzlich gegen die Einführung dieses neuen Instruments, wie nachfolgend aufgezeigt wird. Es ist aber von einer der Grundordnung abweichenden Festlegung der Grünflächenziffer in der Bauzone Fridbach abzusehen.	differenziert beschrieben. Der diesbezügliche Satz im Planungsbericht auf Seite 63, 2. Abschnitt wird gestrichen («Die Bestandsbauten sind mehrheitlich zweigeschossig und als Einheit identitätsstiftend.»). Zu Punkt 2b), 3b), bb). Die Musterbauordnung des Kantons Zug beinhaltet neu die Grünflächenziffer, dies im Sinne einer ökologischen Umgebungsgestaltung bzw. des ökologischen Ausgleichs. Gemäss Bericht Überprüfung der W1 (Beilage 3.9) liegt die Grünflächenziffer bei allen Parzellen der Ufernase zwischen 0.65 und 0.75. Wie die Bezeichnungen des Ortes im ISOS (U-Zo VII und 0.025) nahe legen, ist der Uferstreifen entlang der Artherstrasse «stark begrünt» bzw. die Ufernase von «stark begrünten Gärten umgeben». Dieser hohe Anteil an Grünflächen mit raumwirksamem Baumbestand ist wie im Bericht Überprüfung W1 (Beilage 3.9) zu entnehmen ist, auch heute noch für den Ort prägend und identitätsstiftend. Würde die Grünflächenziffer wie beantragt auf das ordentliche Mass der Wohnzone W2A herabgesetzt - sie beträgt lediglich 30% - wäre diese heute noch vorhandene und konstituierende räumliche Qualität nicht zu halten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäss § 22 Abs. 3 nBO die Grünflächenziffer bis auf 50% reduziert werden kann, wenn die eingeforderten Qualitäten für die Gartenanlagen erfüllt werden. Der Antrag, auf § 22 Abs. 3 nBO zu verzichten, ist deshalb abzulehnen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		3. a) Die zwischen der Artherstrasse und dem See gelegenen Grundstücke im Fridbach liegen gemäss geltendem Zonenplan in einer Wohnzone W1. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden Wohnzonen W1 im Interesse des häuslichen Umgangs mit dem Boden weitgehend aufgehoben. Auch das Gebiet Fridbach soll neu in eine Wohnzone W2 aufgezont werden. In der Wohnzone W2 kann nach neuem Recht zweigeschossig gebaut werden und die Ausnützung beträgt 0.4. Die Grünflächenziffer wird auf 40 Prozent festgesetzt. b) aa) In Abweichung von der Grundordnung soll die Grünflächenziffer im Fridbach auf 70 Prozent angehoben werden, wobei der Stadtrat diese Prozentsatz bei Erfüllung von gewissen Qualitätsanforderungen auf 50 Prozent reduzieren kann. Im Planungsbericht vom 9. Januar 2025 wird diese massive Anhebung der Grünflächenziffer mit den «lokalen Gegebenheiten» begründet. Der Fridbach liege in einer ISOS-Umgebungszone und die Bestandesbauten seien mehrheitlich zweigeschossig und als Einheit identitätsstiftend. Zutreffend ist der Hinweis auf das ISOS. Nicht zutreffend ist jedoch die Beschreibung des Bestandes. In dieser Bauzone befinden sich insgesamt vier Liegenschaften, die ziemlich unterschiedlich überbaut sind. Im Norden sind zwei zweigeschossige Gebäude auf vergleichsweise kleinen Parzellen vorhanden. Daran angrenzend liegt die von Fritz Stucky und Rudolf Meuly für die Eltern meines Klienten erbaute Villa Mijnsen - ein dem abfallenden Geländeverlauf höhenmässig gestaffeltes und im Wesentlichen eingeschossiges Gebäude, das von der Artherstrasse her wegen seiner geringen Höhe nicht einsehbar ist (vgl. Fritz Stucky, Architekt und Unternehmer, Zürich 2006, S. 132 f.).	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Am südlichen Ende findet sich schliesslich die markante Villa Seeburg mit drei Geschossen. Von einer einheitlichen Bebauung, die identitätsstiftend sein soll, kann keine Rede sein. Im Dokument «Überprüfung der Wohnzone W1» vom 9. Januar 2025 findet sich eine differenziertere Beurteilung, welche die bestehenden Bauten genauer beschreibt. Richtig ist auch, wie in diesem Bericht erwähnt wird, dass das Grundstück 1492 mit der Villa Mijnsen über eine erhebliche Ausnutzungsreserve verfügt. Wie Ihnen bekannt ist, wird die Villa Mijnsen zusammen mit dem Bootshaus vertraglich unter Schutz gestellt werden; sie kann also nicht abgebrochen werden. bb) Mit der über einen Leisten geschlagenen massiven Anhebung der Grünflächenziffer wird man diesem Gebiet mit den nur vier Grundstücken nicht gerecht. Das Grundstück Villa Seeburg kann allenfalls mit einer Grünflächenziffer von 70 Prozent überbaut werden. Bei den beiden nördlichen Grundstücken wäre eine Neuüberbauung jedoch kaum möglich. Ausgeschlossen wäre ein zusätzlicher Bau auf der Liegenschaft Mijnsen. Im Dokument Überprüfung der Wohnzonen W1 wird zwar die Lage eines Neubaus eingezeichnet, doch zeigt sich bei näherer Betrachtung, dass die hohe Grünflächenziffer einem solchen Vorhaben entgegensteht. Der Grund liegt im Wesentlichen in der in der Fläche gestaffelten Villa Mijnsen. Allein dieses Gebäude beansprucht zusammen mit dem Bootshaus und den Nebengebäuden sowie der Zufahrt mit dem Vorplatz eine Fläche von 45 Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche, sodass im heutigen Bestand die Grünflächenziffer 55 Prozent beträgt. Mit einem Neubau reduziert sich die Grünflächenziffer auf 46 Prozent. Die hohe Grünflächenziffer verunmöglicht, was mit der Erhöhung der Ausnutzungsnummer angestrebt wird, d.h.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

eine massvolle Verdichtung. Auf eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Grünflächenziffer ist deshalb zu verzichten.

c) Mit den in Absatz 3 und 4 in § 22 genannten qualitativen und verfahrensmässigen Bestimmungen ist ausreichend sichergestellt, dass ein Neubau sich in das wertvolle Landschafts- und Ortsbild gut einfügt. Es bedarf nicht noch einer einengenden Bestimmung, die das Bauen verunmöglicht.



Berechnung Grünflächenziffer:

Total anrechenbare Grundstücksfläche:
2544 m²

Total anrechenbare Grünflächen:
 $229.5 + 197.5 + 21.0 + 149.8 + 40.5 + 4.0 = 1405.5 \text{ m}^2$

Grünflächenziffer:
 $1405.5 / 2544 = 0.552 \rightarrow 55\%$

Berechnung Gebäudegrundflächen:

$477.5 + 80.5 + 34.0 + 23.0 = 615.0 \text{ m}^2$

$\rightarrow 615 / 2544 = 0.242 \rightarrow 24\% \text{ der aGSP}$

Übrige Umgebungsflächen:

- befestigte Flächen für Zufahrt und Abstellplätze
- Umgangs- und Ufermauern
- Treppenanlagen im Aussenraum
- Gewässerflächen in der Baugrube

$22.0 + 16.0 + 58.0 + 30.5 + 19.0 + 377.0 = 522.5 \text{ m}^2$

$\rightarrow 522.5 / 2544 = 0.205 \rightarrow 21\% \text{ der aGSP}$

blgp-architekten ag
Neustadtstrasse 7
6003 Luzern

T 041-910 44 88
www.blgp-architekten.ch
buero@blgp-architekten.ch

Papierformat: A4
Datum: 09.12.25
Gezeichnet: cm

Haus Mynssen
Parzelle 1492, Artherstrasse 36, 6300 Zug
31.8.6 Grünflächenziffer Bestand 1:500

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		 Berechnung Grünflächenziffer: Total anrechenbare Grundstücksfläche: 2644m² Total anrechenbare Grünflächen: $773.5 + 436.5 + 21.9 + 141.0 + 42 + 1.5 + 59.0 = 1375.5 \text{ m}^2$ Grünflächenziffer: $1375.5 / 2644 = 0.5198 \rightarrow 52\%$ Berechnung Gebäudegrundflächen: $538.0 + 155.5 = 693.5 \text{ m}^2$ $\rightarrow 693.5 / 2644 = 0.2622 \rightarrow 26\% \text{ der aGSP}$ Übrige Umgebungsflächen: - befestigte Flächen für Zufahrt und Abstellplätze - Umgebungs- und Ufermauern - Treppenanlagen im Auenraum - Gewässerfläche in der Bauzone - Umgebungsflächen über unterirdischem Bauvolumen $72.0 + 16.0 + 38.0 + 30.5 + 549.0 = 675.5 \text{ m}^2$ $\rightarrow 675.5 / 2644 = 0.2555 \rightarrow 26\% \text{ der aGSP}$ ■ blip architekten ag Neustadtstrasse 7 4003 Luzern T 041-910 66 88 www.blip-architekten.ch buero@blip-architekten.ch Paperformat A4 Datum 09.12.25 Gezeichnet cm Haus Mynssen Parzelle 1492, Arthenstrasse 36, 6300 Zug 31.8.7 Grünflächenziffer Neubau 1:500	

§ 25 Masse für die Einzelbauweise

169588	Gruppe Zuger General Unter- nehmer 6340 Baar	Antrag / Bemerkung In den Wohn- und Arbeitszonen 2 bis 5 (WA2, WA3, WA4, WA5) soll auf die Vorgabe zur Einhaltung einer Grünflächenziffer von 30% verzichtet werden. Begründung Die Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnen, dem Wohnen vergleichbare Zwecke, familienergänzende Betreuung sowie für nicht und mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Die Gewerbenutzungen in den Wohn- und Arbeitszonen befinden sich grundsätzlich im Erdgeschoss.	Erwägungen Stadtrat Die Grünflächenziffer wurde durch den Grossen Gemeinderat bei 30% festgelegt, wobei durch das Baudepartement aufgezeigt werden konnte, dass die festgelegten Grünflächenziffern grossmehrheitlich dem heutigen Bestand entsprechen und der für Neubauten und Umgestaltungen nachzuweisende Wert ohne grössere Einschränkungen umgesetzt werden kann. Die Grünflächenziffer ist insbesondere aus Gründen der Klimaentwicklung und der Umgebungsgestaltung von essenzieller Bedeutung. Durch die Festsetzung des Grünflächenanteils in der WA2-5 von 30% werden die Interessen der Grundstückseigentumschaften genügend berücksichtigt.
--------	---	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Gewerbliche Betriebe müssen über eine zweckmässige Erschliessung für Betreiber und Kundschaft verfügen. Auch sogenannte «stille Gewerbebetriebe» benötigen betriebliche Aussenflächen, die frei gestaltbar sind. Erklärtes Ziel der Nutzungsplanung ist auch die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben in der Wohn- und Arbeitszone sicherzustellen. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten ist zu fördern, soweit gesundes Wohnen und wirtschaftliche Tätigkeit miteinander vereinbar sind.	Weiter gilt es zu beachten, dass in begründeten Fällen Erleichterungen gewährt werden können (§ 63 Abs. 2 nBO). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171431	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung In den Wohn- und Arbeitszonen 2 bis 5 (WA2—WA5) soll auf die verpflichtende Grünflächenziffer von 30 % verzichtet werden. Begründung Die WA-Zonen sind für Wohnen, wohnähnliche Nutzungen, familienergänzende Betreuung sowie nicht oder nur gering störende Gewerbe vorgesehen. Solche Betriebe befinden sich meist im Erdgeschoss und sind auf eine funktionale Erschliessung und flexibel nutzbare Aussenbereiche angewiesen - auch sogenannte «stille Gewerbebetriebe». Damit Gewerbenutzungen in den WA-Zonenerhalten bleiben bzw. neu entstehen können, sollte die Grünflächenziffer nicht zwingend vorgegeben werden.	Erwägungen Stadtrat Die Grünflächenziffer wurde durch den Grossen Gemeinderat bei 30% festgelegt, wobei durch das Baudepartement aufgezeigt werden konnte, dass die festgelegten Grünflächenziffern grossmehrheitlich dem heutigen Bestand entsprechen und der für Neubauten und Umgestaltungen nachzuweisende Wert ohne grössere Einschränkungen umgesetzt werden kann. Die Grünflächenziffer ist insbesondere aus Gründen der Klimaentwicklung und der Umgebungsgestaltung von essenzieller Bedeutung. Durch die Festsetzung des Grünflächenanteils in der WA2-5 von 30% werden die Interessen der Grundstückeigentümerschaften genügend berücksichtigt. Weiter gilt es zu beachten, dass in begründeten Fällen Erleichterungen gewährt werden können (§ 63 Abs. 2 nBO). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172328	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung In den Wohn- und Arbeitszonen WA2 bis WA5 soll die Pflicht zur Einhaltung einer Grünflächenziffer von 30 % entfallen.	Erwägungen Stadtrat Die Grünflächenziffer wurde durch den Grossen Gemeinderat bei 30% festgelegt, wobei durch das Baudepartement aufgezeigt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Die WA-Zonen beinhalten oft Gewerbenutzungen im Erdgeschoss, welche eine gute Erschliessung sowie flexibel nutzbare Aussenflächen benötigen - auch bei stillen Gewerbeformen. Damit solche Betriebe weiterhin Platz finden und sich neu ansiedeln können, sollte auf eine verbindliche Grünflächenziffer verzichtet werden.	werden konnte, dass die festgelegten Grünflächenziffern grossmehrheitlich dem heutigen Bestand entsprechen und der für Neubauten und Umgestaltungen nachzuweisende Wert ohne grössere Einschränkungen umgesetzt werden kann. Die Grünflächenziffer ist insbesondere aus Gründen der Klimaentwicklung und der Umgebungsgestaltung von essenzieller Bedeutung. Durch die Festsetzung des Grünflächenanteils in der WA2-5 von 30% werden die Interessen der Grundstückeigentümerschaften genügend berücksichtigt. Weiter gilt es zu beachten, dass in begründeten Fällen Erleichterungen gewährt werden können (§ 63 Abs. 2 nBO). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171754	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Geschosshöhe auf dem ganzen Planungsgebiet, mit Ausnahme der geschützten Altstadt, wird generell um mindestens 2-3 Vollgeschosse erhöht. Begründung Die enorm grosse Wohnungsnot in Zug mit einem Leerwohnungsbestand von ca. 0,3% veranlasst mich zur Ortsplanungsrevision eine Einwendung zu machen. Es kann keinesfalls so sein, dass man einfach so weiter macht wie bisher. Das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern ist massiv gestört. Die «5er-und-das-Weggli-Politik», also viele internationale Unternehmen anzusiedeln und das dörfliche Zug zu erhalten funktioniert, wie man täglich erlebt, überhaupt nicht.	Erwägungen Stadtrat Das Anliegen der Einwenderschaft widerspricht dem im Planungsbericht festgehaltenen Planungsgrundsatz A (S. 38 Planungsbericht). Dieser Grundsatz hält ausdrücklich fest, dass im Rahmen der Ortsplanung keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden sollen. Der Planungsgrundsatz A stützt sich unmittelbar auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf die kantonalen Richtplanungsvorgaben. Um unkontrollierte Verdichtung und deren potenziell negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität (insb. bzgl. der Erschliessung) zu verhindern, müssen wesentliche Verdichtungsschritte gestützt auf Bebauungspläne erfolgen. Durch die dabei mögliche genauere Betrachtung der betroffenen Grundstücke sowie deren Umgebung und dank der Umsetzbarkeitsprüfung anhand von Richtprojekten, können lebenswerte Ergebnisse

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Um zu ermöglichen etwas gegen die drückende Wohnungsnot zu tun, brauchen wir sehr viele zusätzliche Wohnungen. Ermöglichen wir das Bauen von zusätzlichem Wohnraum durch den Bau von mehr Stockwerken im Neubau und Aufstockungen im Bestand. Es muss massiv die innere Verdichtung ermöglicht werden, wie sie das Raumplanungsgesetz vorschreibt. Die Stadt Zug hat ungefähr 32'000 Einwohner und 45'000 Arbeitsplätze. Das ist ein krasses Missverhältnis. Um normale Verhältnisse in Zug zu erreichen, müsste Zug bei den vielen Arbeitsplätzen 90'000 Einwohner beherbergen. Man kann überlegen, studieren und rechnen; man kommt immer wieder zum gleichen Resultat. Es braucht also noch viel mehr zu normalen Verhältnissen. Wir alle wollen eine lebendige Stadt Zug, keine Neugasse, die tot ist oder eine Bahnhofstrasse, die bald auch so weit ist. Eine lebendige Stadt braucht eine gute Durchmischung in ihrer Bevölkerung. Das heisst, dass auch Handwerker, Pflegepersonal, Polizisten, Lehrlinge, Zugerinnen oder Zuger hier wohnen können. All diesen Personen sind wir nämlich nicht bereit einen entsprechend höheren Lohn in Form von hohen Preisen für ihre Arbeit zu zahlen. Besonders junge Paare, die eine Familie gründen und dann noch ein weiteres Kind dazu kommt, haben eigentlich keine Möglichkeit im Kanton Zug zu leben. Genau diese Menschen machen die lebendige Stadt aus. Genau diese jungen Leute machen Feuerwehrdienst, freiwillig. Die FFZ hat bereits seit einiger Zeit grosse Mühe ihren Minimalbestand aufrecht zu erhalten. Brauchen wir keine Feuerwehr mehr? Brauchen wir keine Pflege mehr? Brauchen wir keine Spitex mehr? Brauchen wir keinen Sanitär mehr, wenn das Wasser nicht mehr abläuft?	sichergestellt werden. Dem Anliegen der Einwenderschaft bzgl. preisgünstigen Wohnungen wurde durch Erlass der § 5, § 6, § 26 und § 30 nBO entsprochen. Durch die geforderten pauschalen Aufzonen könnten hingegen keine preisgünstigen Mieten gesichert werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die allermeisten Menschen, die in unserer Stadt arbeiten und zu unserem Wohlstand beitragen, möchten auch nahe an ihrem Arbeitsplatz wohnen und nicht mehrtägig zwei Stunden pendeln. Was sagen wir diesen bei uns arbeitenden Leuten? Wir sagen ihnen: Wenn ihr euren Beitrag zu unserem Wohlstand geleistet habt, verschwindet wieder und lasst uns in Ruhe. Täglich pendeln 30'000 Personen zur Arbeit in die Stadt Zug. Wollen wir das wirklich? Das könnte die Politik ändern. Ganz zu schweigen, dass wir mit dieser Politik durch den grossen Pendlerverkehr die CO2-Belastung in die Höhe treiben. Wenn alle auch bei uns wohnen könnten, hätten wir kein Verkehrsproblem und müssten die Infrastruktur nicht weiter ausbauen. Ein Mobilitäts-Konzept, das etwas bewirkt, gibt es ja auch nicht. Die Stadt würde lebendig und Netto-Null bis 2050 wäre erreichbar. Bald beginnt der Bau des neuen Zimmerberg-Tunnels. Durch die schnellere Verbindung nach Zürich oder von Zürich nach Zug wird der Sog nach Zug weiter angeheizt. In Zug zu wohnen wird damit noch attraktiver. Damit steigt aber auch der Druck auf den Zuger Wohnungsmarkt, der eigentlich seit mehreren Jahrzehnten kein Markt mehr ist. Er zeichnet sich durch die Wohnungsnot aus.	
171675	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1) In den Wohnzonen W1, W2A und W2B sei eine maximale Geschosszahl und Gebäudehöhe festzusetzen, und zwar so, dass sowohl für die Einzelbauweise als auch unter dem einfachen Bebauungsplan maximal drei Geschosse baulich realisiert werden können. Das heisst: In diesen Wohnzonen sollen unter der Einzelbauweise maximal 2 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss und unter dem	Erwägungen Stadtrat Seit der letzten Ortsplanungsrevision haben sich die Verhältnisse geändert. Einerseits besteht noch eine latente Wohnungsknappheit, andererseits wurde im Jahr 2012 durch die Revision des RPG (RPG1) ein klarer Auftrag zur Innenverdichtung erteilt. In der Folge ist grundsätzlich auf die W1 zu verzichten (S. 39 Planungsbericht). Die von der Einwenderschaft vorgebrachte Problematik wird dadurch entschärft, dass Grundeigentümer – anders als bei den

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		einfachen Bebauungsplan maximal 3 Vollgeschosse zulässig sein (für letzteren bei 3 Vollgeschossen kein zusätzliches Attikageschoss erlaubt). 2) Antrag-1 sei in der nBO wie folgt umzusetzen (vgl. Beilage 1, gelb hinterlegt): a) In § 25nBO (Tabelle) sei in der Spalte «Dach- und Attikageschosse sind bei max. Anzahl Vollgeschosse nicht zulässig» neu <u>auch für die Wohnzonen W1, W2A und W2B die Markierung «X» mit einer neuen Fussnote 2 einzusetzen.</u> <u>Der Text in der neuen Fussnote 2 sei wie folgt abzufassen:</u> ²Gilt nur bei zusätzlichem Vollgeschoss gemäss § 32bis Abs. 3 lit. a) PBG (einfacher Bebauungsplan). b) In § 25nBO (Tabelle) sei in der Spalte «Gesamthöhe in m (VPBG)» neu für die <u>Wohnzonen W1, W2A und W2B die Markierung «X» mit einer neuen Fussnote 3 einzusetzen.</u> <u>Der Text in der neuen Fussnote 3 sei wie folgt abzufassen:</u> ³Zur Berechnung der zulässigen Gesamthöhe dürfen für maximal 3 Geschosse die Geschosshöhen gemäss § 33 Abs.2 lit. a) bis c) VPBG berücksichtigt werden.	altrechtlichen Arealbebauungen – nicht automatisch Anspruch auf den Erlass eines (einfachen oder ordentlichen) Bebauungsplans haben. Durch die bei einfachen Bebauungsplänen mögliche genauere Betrachtung der betroffenen Grundstücke sowie deren Umgebung und dank der Umsetzbarkeitsprüfung anhand von Richtprojekten, können qualitativ hochstehende Ergebnisse sichergestellt werden. Wo örtlich angezeigt, wird dem Ansinnen der Einwenderschaft in der Wohnzone W2C entsprochen. In dieser Zone ist kein zusätzliches Dach- und Attikageschoss erlaubt. Die Vorschriften zu den Bebauungsplänen werden in § 32 PBG abschliessend geregelt. Entgegen den Ausführungen der Einwenderschaft liegt es nicht in der Kompetenz der Gemeinde, generell-abstract die Anforderungen auszuweiten oder Abweichungsmöglichkeiten einzuschränken. Die jeweils gebotenen wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise sowie Abweichungen zur solchen sind erst bei Erlass des konkreten Bebauungsplans zu prüfen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		c) Eventualiter: Selbstverständlich lassen Ziff. 2) a) und b) des Antrag-1 auch andere Formulierungen und/oder Anpassungen an anderer Stelle der nBO offen, sollte dies durch den Stadtrat oder den Grossen Gemeinderat zur Erreichung vorstehend umschriebener Zielsetzung als zielführender betrachtet werden. Begründung: 1. Aktuelle Rechtslage betreffend die Wohnzonen W1, W2A und W2B (geltende BO Stadt Zug) a) Mit den anlässlich der letzten Revision beschlossenen Anpassungen in der aktuellen Stadtzuger Bauordnung (BO) wollte der Gesetzgeber (GGR) insbesondere auch die groben Auswüchse, die sich aus der früheren Arealbebauungsgesetzgebung in den Wohnzonen W1, W2A und W2B ergaben, korrigieren und eliminieren. Durch entsprechende Anpassungen (Reduktion von Boni, Geschosszahl, Flächen und dergleichen) sollten die negativen Auswirkungen bei Arealbebauungen gemäss der vorletzten Bauordnung revidiert werden (Antrag PBK an GGR Nr. 1955.3 vom 16.2.2009, S. 2). b) So wurden in der parlamentarischen Diskussion insbesondere die damals zu hohen Geschosszahlen und Verdichtungsmöglichkeiten in den Wohnzonen W1, W2A und W2B als kritisch festgestellt. Um hier die vorherrschenden Quartierbilder und Quartiergestaltungen, wie sie typischerweise in den Wohnzonen W1, W2A und W2B entstanden und gewachsen sind, erhalten zu können, wurde der Umfang der künftigen Abweichung von der Regelbauweise in diesen Zonen erheblich eingeschränkt. Insbesondere im Zusammenhang mit der Anzahl zulässiger Geschosse und der damit	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		verbundenen maximalen Gebäudehöhe wurde durch die <u>aktuelle BO für die Wohnzonen W1, W2A und W2B festgeschrieben, dass bei Arealbebauungen (heute einfacher Bebauungsplan) nur noch in der hierfür neu geschaffenen Wohnzone W2C ein zusätzliches Vollgeschoss (neben dem zusätzlich gewährten Attikageschoss) gewährt wird, nicht jedoch in den Wohnzonen W1, W2A und W2B.</u> Diese Massnahme diene dazu, die gewünschte Differenzierung der zweigeschossigen Bauzonen in der Stadt Zug vorzunehmen. Als Folge dieser Erkenntnis wird aktuell in § 32 Abs.1lit. b) der BO <u>für Arealbebauungen (heute einfacher Bebauungsplan) in den Wohnzonen W1, W2A und W2B bestimmt, dass die Realisierung eines zusätzlichen (d.h. zweiten, bzw. dritten) Vollgeschosses «nur anstelle eines Attikageschosses» gestattet</u> ist, so dass es in diesen Zonen auch bei einer Arealbebauung (heute einfacher Bebauungsplan) bei maximal 3 Geschossen bleibt. c) Mit dieser neuen Staffelung konnte für die Wohnzonen W1, W2A und W2B erreicht werden, dass Baudichte und -höhe auch bei Arealbebauungen (heute einfacher Bebauungsplan) auf ein optimales Mass gebracht werden (Antrag Stadtrat an GGR zu § 32 BO, Nr. 1955 vom 29.1.2008, S. 8 und 13). <u>Ziel des Gesetzgebers war es, in den Wohnzonen W1, W2A und W2B und was die Anzahl der zulässigen Geschosse und Gebäudehöhe betrifft, keine Abweichung von der Regelbauweise zu gestatten.</u> Auch bei einer Arealbebauung (heute einfacher Bebauungsplan) soll daher in den Wohnzonen W1, W2A und W2B das zweite (W1) bzw. dritte (W2A und W2B) Geschoss das oberste	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		und letzte (Voll-) Geschoss sein (wie dies für das Attikageschoss bei der Regelbauweise gilt). d) Diesen, aus früheren Fehlregelungen bei der Arealbebauung (heute einfacher Bebauungsplan) in den Wohnzonen W1, W2A und W2B gewonnen Erkenntnissen gilt es auch in der aktuellen Ortsplanungsrevision (neue Bauordnung/nBO) Rechnung zu tragen (vgl. nachfolgend). 2. Ortsplanungsrevision - neue Bauordnung der Stadt Zug (nBO) a) Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde der «Geschoss-Bonus» (Erhöhung um 1 Geschosszahl) bei einfachen Bebauungsplänen (bisher Arealbebauung) neu kantonalrechtlich geregelt (§ 32bis Abs. 3 PBG; vorher wurde der Geschoss-Bonus in der Städtischen Bauordnung geregelt). b) Um die aktuell in den Wohnzonen W1, W2A und W2B geltenden maximalen Geschosshöhen (max. 3 Geschosse) aus vorstehend erwähnten Gründen weiterhin auch bei einfachen Bebauungsplänen zur Geltung zu bringen, ist diese <u>Geschossbeschränkung in der neuen Bauordnung der Stadt Zug (nBO) mittels dem in der Kompetenz der Gemeinden stehenden «Zonierungsrechts» (Gemeindeautonomie) in der nBO zu verankern.</u> So z.B. in 25 nBO, in welchem die Grundmasse der Bauzonen geregelt werden. Hier sind die Spalten	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		• «Dach- und Attikageschosse sind bei max. Anzahl Vollgeschossen nicht zulässig» (vierte Spalte von links), und • «Gesamthöhe in m (V BPG)» (dritte Spalte von rechts) der in § 25 nBO enthaltenen Tabelle so zu ergänzen und zu formulieren, dass in den Wohnzonen W1, W2A und W2B <u>auch unter dem einfachen Bebauungsplan maximal 3 Geschosse gebaut werden können</u> (z.B. 3 Vollgeschosse, aber dann kein zusätzliches Attikageschoss mehr erlaubt, wie dies gemäss aktueller BO der Fall ist). c) Antrag-1, Ziff. 2) beinhaltet einen Vorschlag zu den textlichen Anpassungen von § 25 nBO um die vorstehend erwähnte Zielsetzung zu erreichen (vgl. auch Beilage 1, gelb hinterlegt). Selbstverständlich lässt Antrag-1 auch andere Formulierungen und/oder Anpassungen an anderer Stelle der nBO offen, sollte dies durch Stadtrat oder den Grossen Gemeinderat zur Erreichung vorstehend umschriebener Zielsetzung als zielführender betrachtet werden.	

Beilage 1**Antrag-1: Maximale Geschosszahl und Gebäudehöhen**

Textvorschlag zur Anpassung von § 25 nBO (vgl. gelb hinterlegt)

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl	Dach- und Attikageschosse sind bei max. Anzahl Vollgeschosse nicht zulässig ¹	Min. Wohnanteil	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Lärmempfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer (V PBG)	Baumassenziffer (V PBG)	Grünflächenziffer	Max. Gebäudelänge in m (V PBG)	Gesamthöhe in m (V PBG)	Grenzabstand in m (V PBG) klein (min.)	Grenzabstand in m (V PBG) gross (max.)
Wohnzone 1	W1	1	X ²	80%	X	-	-	II	0.25	-	40%	20	X ³	5	8
Wohnzone 2A	W2A	2	X ²	80%	X	-	-	II	0.40	-	40%	30	X ³	5	8
Wohnzone 2B	W2B	2	X ²	80%	X	-	-	II	0.50	-	40%	30	X ³	5	8
Wohnzone 2C	W2C	2	X	80%	X	-	-	II	0.40	-	40%	30		5	8
.....															
.....															

¹ Anstelle eines Vollgeschosses ist das Erstellen eines Dach- oder Attikageschosses zulässig.² Gilt nur bei zusätzlichem Vollgeschoss gemäss § 32²⁰¹⁸ Abs. 3 lit. a) PBG (einfacher Bebauungsplan).³ Zur Berechnung der zulässigen Gesamthöhe dürfen für maximal 3 Geschosse die Geschosshöhen gemäss § 33 Abs. 2 lit. a) bis c) VPBG berücksichtigt werden.**Antrag-2: Verbot Begehbarkeit von Dachterrassen**

Textvorschlag zur Anpassung von § 60 Abs. 2 nBO (vgl. gelb hinterlegt)

² Dächer von Attikageschossen dürfen nicht begehbar sein. Dies gilt auch für Dächer von Vollgeschossen in den Wohnzonen W1, W2A und W2B.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
168014	Martin Lenz AG 6340 Baar	Antrag / Bemerkung In den Wohn- und Arbeitszonen 2 - 5 (WA2, WA3, WA4, WA5) soll auf die Vorgabe zur Einhaltung einer Grünflächenziffer von 30% verzichtet werden.	Erwägungen Stadtrat Die Grünflächenziffer wurde durch den Grossen Gemeinderat bei 30% festgelegt, wobei durch das Baudepartement aufgezeigt werden konnte, dass die festgelegten Grünflächenziffern grossmehrheitlich dem heutigen Bestand entsprechen und der für Neubauten und Umgestaltungen nachzuweisende Wert ohne grössere Einschränkungen umgesetzt werden kann. Die Grünflächenziffer ist insbesondere aus Gründen der Klimaentwicklung und der Umgebungsgestaltung von essenzieller Bedeutung. Durch die Festsetzung des Grünflächenanteils in der WA2-5 von 30% werden die Interessen der Grundstückeigentümerschaften genügend berücksichtigt. Weiter gilt es zu beachten, dass in begründeten Fällen Erleichterungen gewährt werden können (§ 63 Abs. 2 nBO). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172848	SVP Stadt Zug		
172118	HEV Zugerland 6300 Zug	Begründung Die Wohn-Arbeitszone ist für Wohnen, dem Wohnen vergleichbare Zwecke, familienergänzende Betreuung sowie für nicht und mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Gewerbenutzung in den Wohn- und Arbeitszonen befindet sich in der Regel im Erdgeschoss. Gewerbliche Betriebe im Erdgeschoss erfordern eine gute Erschliessung sowohl für die Betreiber des Gewerbes als auch für deren Kundschaft. Auch sogenannte «stille Gewerbebetriebe» haben den Bedarf von frei zu gestaltenden betrieblichen Aussenflächen. Es muss erklärtes Ziel sein, dass auch künftig gewerbliche Betriebe in der Wohn- Arbeitszone verbleiben respektive auch neu angesiedelt werden können. Bedarf von frei zu gestaltenden betrieblichen Aussenflächen. Es muss erklärtes Ziel sein, dass auch künftig gewerbliche Betriebe in der Wohn- Arbeitszone verbleiben respektive auch neu angesiedelt werden können.	
169452, 169473, 169602, 172730	«Privatpersonen»		
171045	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Die Grünflächenziffer soll für die Wohnzone 1, 2A, 2B, 2C, 3 und 4 bei 40 % festgesetzt werden. Begründung Die Grünflächenziffern sollen in der Höhe festgesetzt werden, wie sie der Stadtrat in seinem Antrag vom 14. Januar 2025 vorgesehen	Erwägungen Stadtrat Die Grünflächenziffer für die W1, 2A, 2B, 2C, 3 und 4 wurde durch den Stadtrat ursprünglich bei 40% festgelegt, wobei aufgezeigt werden konnte, dass der vorgesehene Wert ohne grössere Einschränkungen umgesetzt werden kann. Durch die BPK wurde der Wert dann auf 30% reduziert. Der Grosse Gemeinderat hat einem entsprechenden Antrag der Einwenderschaft auf erneute Erhöhung auf

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		hat. Die vom Grossen Gemeinderat angestrebte Reduktion beraubt die Grünflächenziffer ihrer Wirkung und erschwert eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Eine sachliche Begründung der Reduktion ist nicht ersichtlich. Die ursprünglich vom Stadtrat gestellte Forderung ist umsetzbar. Da gemäss der neuen Bauordnung unterbaute Bereiche an die Grünflächenziffer angerechnet werden können, wenn deren Überdeckung mit einem bepflanzbaren Bodenaufbau mindestens 60 cm beträgt, und der Stadtrat in begründeten Fällen auf die Einhaltung der Grünflächenziffer Erleichterungen gewähren kann, ist eine situationsgerechte Anwendung der Grünflächenziffer sichergestellt.	40% nicht stattgegeben und an den 30% festgehalten, um den Grundstückeigentümern mehr Spielraum zu gewähren. Dem entsprechend könnte bei erneuter Erhöhung der Grünflächenziffer auf 40% keine Mehrheit gefunden werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171046	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung In den Wohn- und Arbeitszone WA2 bis WA5 soll der Mindestwohnanteil 65 % betragen. Begründung Der Grosse Gemeinderat hat eine entsprechende Forderung in der 1. Lesung abgelehnt. Wir unterstützen diese Forderung weiterhin, denn die Stadt weist weitaus mehr Beschäftigte als Einwohner:innen auf, eine Trendumkehr ist nicht erkennbar. Das führt zu Mietenanstieg und trägt zum ausgeprägten Ziel- und Quellverkehr bei. Die künftige Entwicklung der Stadt Zug soll ausgeglichener erfolgen, weshalb der Wohnnutzung mehr Raum zu gewähren ist. Zum Vergleich: Bei der idealen Stadt (10-Minuten Stadt) wird ein Verhältnis von zwei 2 Bewohnenden auf 1 Arbeitsplatz angenommen.	Erwägungen Stadtrat Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zweckmässig zu durchmischen. Die geltenden Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszonen verfolgen dieses Ziel. Ein grosser Teil dieser Zonen liegt im Verdichtungsgebiet und ist zudem mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. In Gebieten mit Bebauungsplanpflicht sind massgeschneiderte Entwicklungen möglich und ist gegenüber einer generellen Anpassung des Wohnanteils das sachgerechte Mittel. Zudem ist aus einer pauschalen Anhebung des Mindestwohnanteils keine unmittelbar spürbare Erweiterung des Wohnraumangebots zu erwarten, da die Regelung einzig für zukünftige Bauvorhaben gilt. Bestehende Gebäude oder Sanierungen ohne Nutzungsänderung wären davon nicht betroffen. Die Standortbedingungen der WA-Zonen in der Stadt Zug sprechen ebenfalls gegen eine generelle Erhöhung des Mindestwohnanteils. Die erwähnten WA-Gebiete liegen überwiegend an stark bis stärker befahrenen Strassen. An solchen Lagen ist ein gewisser Anteil an

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Arbeitsnutzungen nicht nur sinnvoll, sondern aus Gründen der Erschliessung auch erwünscht. Da es sich bei den festgelegten Wohnanteilen um Mindestanteile handelt, ist die Erstellung von mehr Wohnraum jederzeit zulässig. Im Rahmen von konkreten Bauprojekten fliesst die tatsächliche Nachfrage sowohl nach Wohnraum als auch nach Arbeitsplätzen ohnehin ein. Der entsprechende Antrag auf Änderung hat im Grossen Gemeinderat keine Zustimmung gefunden. Damit bleiben die geltenden Bestimmungen – 60 % Mindestwohnanteil in den Zonen WA2 und WA3 sowie 50 % in den Zonen WA4 und WA5 – unverändert. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169850	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Erhöhung des Wohnanteils in den Zonen WA4 und WA5 auf mindestens 60% Begründung Seit Jahren nicht mehr respektierter Volksentscheid für höhere Wohnanteile in den Mischzonen (Zwillingsinitiative 1990, forderte deutlich höhere Wohnanteile). Zum Zeitpunkt der Initiative hatte die Stadt Zug noch mehr Einwohnende als Arbeitsplätze, inzwischen hat sich das Verhältnis auf 2:3 verschlechtert. Dies heizt die Wohnungsnot an und verschärft die Verkehrsprobleme in der Stadt, da zu Stosszeiten bis zu 20'000 Personen zu pendeln müssen, um die Arbeitsplätze zu besetzen.	Erwägungen Stadtrat Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zweckmässig zu durchmischen. Die geltenden Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszonen verfolgen dieses Ziel. Ein grosser Teil dieser Zonen liegt im Verdichtungsgebiet und ist zudem mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. In Gebieten mit Bebauungsplanpflicht sind massgeschneiderte Entwicklungen möglich und ist gegenüber einer generellen Anpassung des Wohnanteils das sachgerechte Mittel. Zudem ist aus einer pauschalen Anhebung des Mindestwohnanteils keine unmittelbar spürbare Erweiterung des Wohnraumangebots zu erwarten, da die Regelung einzig für zukünftige Bauvorhaben gilt. Bestehende Gebäude oder Sanierungen ohne Nutzungsänderung wären davon nicht betroffen. Die Standortbedingungen der WA-Zonen in der Stadt Zug sprechen ebenfalls gegen eine generelle Erhöhung des Mindestwohnanteils.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Die erwähnten WA-Gebiete liegen überwiegend an stark bis stärker befahrenen Strassen. An solchen Lagen ist ein gewisser Anteil an Arbeitsnutzungen nicht nur sinnvoll, sondern aus Gründen der Erschliessung auch erwünscht. Da es sich bei den festgelegten Wohnanteilen um Mindestanteile handelt, ist die Erstellung von mehr Wohnraum jederzeit zulässig. Im Rahmen von konkreten Bauprojekten fliesst die tatsächliche Nachfrage sowohl nach Wohnraum als auch nach Arbeitsplätzen ohnehin ein. Der entsprechende Antrag auf Änderung hat im Grossen Gemeinderat keine Zustimmung gefunden. Damit bleibt die geltende Bestimmung – Mindestwohnanteil 50 % in den Zonen WA4 und WA5 – unverändert. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167739	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Grünflächenziffer der Zonen W1, W2A, W2B, W2C, W3 und W4 sind gemäss dem Vorschlag des Stadtrates auf 40% festzulegen. Begründung Mit den zunehmenden Temperaturen wegen dem fortschreitenden Klimawandel wird der Anteil an Grünflächen in der Stadt immer wichtiger, um Hitzeinsel-Effekte zu minimieren. Deshalb sind die vom Stadtrat vorgeschlagenen 40% und damit das öffentliche Interesse an einer lebenswerten Umgebung als wichtiger zu bewerten als die sogenannte Flexibilität der Grundeigentümer.	Erwägungen Stadtrat Die Grünflächenziffer für die W1, 2A, 2B, 2C, 3 und 4 wurde durch den Stadtrat ursprünglich bei 40% festgelegt, wobei aufgezeigt werden konnte, dass der vorgesehene Wert ohne grössere Einschränkungen umgesetzt werden kann. Durch die BPK wurde der Wert dann auf 30% reduziert. Der Grosse Gemeinderat hat einem entsprechenden Antrag der Einwenderschaft auf erneute Erhöhung auf 40% nicht stattgegeben und an den 30% festgehalten, um den Grundstückeigentümern mehr Spielraum zu gewähren. Dem entsprechend könnte bei erneuter Erhöhung der Grünflächenziffer auf 40% keine Mehrheit gefunden werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
170358	VCS Verkehrs- Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Die Grünflächenziffer der Zonen W1, W2A, W2B, W2C, W3 und W4 sind gemäss dem Vorschlag des Stadtrates auf 40% festzulegen. Begründung Mit den zunehmenden Temperaturen wegen dem fortschreitenden Klimawandel wird der Anteil an Grünflächen in der Stadt immer wichtiger, um Hitzeinsel-Effekte zu minimieren. Deshalb sind die vom Stadtrat vorgeschlagenen 40% und damit das öffentliche Interesse an einer lebenswerten Umgebung als wichtiger zu bewerten als die sogenannte Flexibilität der Grundeigentümer.	Erwägungen Stadtrat Die Grünflächenziffer für die W1, 2A, 2B, 2C, 3 und 4 wurde durch den Stadtrat ursprünglich bei 40% festgelegt, wobei aufgezeigt werden konnte, dass der vorgesehene Wert ohne grössere Einschränkungen umgesetzt werden kann. Durch die BPK wurde der Wert dann auf 30% reduziert. Der Grosse Gemeinderat hat einem entsprechenden Antrag der Einwenderschaft auf erneute Erhöhung auf 40% nicht stattgegeben und an den 30% festgehalten, um den Grundstückeigentümern mehr Spielraum zu gewähren. Dem entsprechend könnte bei erneuter Erhöhung der Grünflächenziffer auf 40% keine Mehrheit gefunden werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
§ 26 Förderung von wohnraumeffizienten Bauten			
168908	GEWOBA ZUG 6303 Zug	Antrag / Bemerkung Die Wohnungsflächen sind nicht als fixe Zahl festzulegen. Begründung Die hier genannten Flächenangaben sind für pgW zu gross und entsprechen nicht den aktuell gültigen Vorgaben gemäss WBS. Das WBS hat für das kantonale Wohnbauförderungsgesetz Gültigkeit. Die konkrete Nennung der Wohnungsgrösse (Fläche) erachten wir nicht als zielführend und auch nicht mehr zeitgemäss. Solche fixen Angaben bremsen die Erstellung von neuen Wohnformen (Cluster, Tiny House, usw.) aus. Besser, und vorallem ressourcenschonender, wäre es den Flächenverbrauch pro Person z. B. auf 35 m² festzulegen.	Erwägungen Stadtrat Die Bestimmung ergab sich aus der Beratung im Grossen Gemeinderat. Die Bauordnung definiert klar überprüfbare Maximalwerte. Es steht einer Bauherrschaft frei, diese zu unterschreiten und so andere Vorgaben zusätzlich zu erfüllen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169589	Gruppe Zuger General Unter- nehmer 6340 Baar	Antrag / Bemerkung Wir empfehlen als Basis entweder je Wohnung eine maximale Wohnfläche anzusetzen oder die jeweiligen anrechenbaren Geschossflächen pro Wohnung um ca. 8-10 % zu erhöhen. Begründung Die festgelegten maximal anrechenbaren Geschossflächen pro Wohneinheit erscheinen aus unserer Sicht nicht ausreichend bemessen, um eine funktionale und den Anforderungen entsprechende Grundrissgestaltung zu ermöglichen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Wohnungen gemäss den geltenden Vorschriften zumindest teilweise barrierefrei nachrüstbar sein müssen. Diese Vorgabe hat unmittelbare Auswirkungen auf die Grundrissplanung, insbesondere im Hinblick auf die Dimensionierung der Nasszellen, Flurflächen, Schlafräume sowie der Küchenbereiche. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass beispielsweise für eine Vierzimmerwohnung lediglich 100 m² anrechenbare Geschossfläche zulässig sind, reduziert sich die tatsächliche Wohnfläche nach Abzug der anteiligen Wohnungstrennwände sowie der inneren Wände auf etwa 92 m². Werden hiervon die für Nasszellen, Flure und Schlafräume erforderlichen Flächen abgezogen, verbleibt für den Wohn- und Essbereich lediglich eine sehr geringe Fläche, die den funktionalen Anforderungen einer Familie — dem typischen Zielpublikum für eine Vierzimmerwohnung - nicht mehr gerecht wird.	Erwägungen Stadtrat Die Einwenderschaft hält zu Recht fest, dass die Wohnungsgrössen, welche unter § 26 nBO mit der anrechenbaren Geschossfläche definiert werden, eine geringere Nettowohnfläche aufweisen. Die Wohnungsgrössen gemäss § 26 nBO orientieren sich am Wohnungs-Bewertungs-System WBS des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Die in der Bauordnung vorgegebenen Wohnungsgrössen sind aber deutlich grösser als die Angaben des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS. Daher sind diese Flächenreduktionen, welche in der Praxis zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der Nettogeschossfläche erfolgen, bereits in der Bestimmung berücksichtigt, respektive kompensiert. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
171434	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Entweder sollte pro Wohnung eine maximale Wohnfläche definiert oder die anrechenbaren Geschossflächen pro Wohnung um etwa 8-10% erhöht werden. Begründung Die vorgesehenen maximalen anrechenbaren Geschossflächen erscheinen zu knapp, umfunktionale und gut nutzbare Grundrisse zu ermöglichen. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass Wohnungen bis zu einem gewissen Grad nachrüstbar und teilweise barrierefrei gestaltet sein müssen. Das betrifft vor allem Nasszellen, Flure, Schlafzimmer und Küchen. Bei einer 4-Zimmer-Wohnung mit maximal 100 m² anrechenbarer Geschossfläche verbleiben nach Abzug der notwendigen Wandflächen ungefähr 92 m² Wohnfläche. Werden hiervon die Flächen für Nasszellen, Flure und Schlafzimmer abgezogen, bleibt für Wohn- und Essbereich kaum ausreichend Raum für die Bedürfnisse einer Familie — der eigentlichen Zielgruppe dieser Wohnungsgrösse.	Erwägungen Stadtrat Die Einwenderschaft hält zu Recht fest, dass die Wohnungsgrössen, welche unter § 26 nBO mit der anrechenbaren Geschossfläche definiert werden, eine geringere Nettowohnfläche aufweisen. Die Wohnungsgrössen gemäss § 26 nBO orientieren sich am Wohnungs-Bewertungs-System WBS des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Die in der Bauordnung vorgegebenen Wohnungsgrössen sind aber deutlich grösser als die Angaben des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS. Daher sind diese Flächenreduktionen, welche in der Praxis zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der Nettogeschossfläche erfolgen, bereits in der Bestimmung berücksichtigt, respektive kompensiert. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172329	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Als Grundlage sollte entweder pro Wohnung eine maximale Wohnfläche definiert oder die anrechenbaren Geschossflächen pro Wohnung um etwa 8-10 % erhöht werden. Begründung Die vorgesehenen Flächen reichen aus meiner Sicht nicht aus, um funktionale und barrierefrei nachrüstbare Grundrisse zu realisieren. Insbesondere bei grösseren Wohnungen	Erwägungen Stadtrat Die Einwenderschaft hält zu Recht fest, dass die Wohnungsgrössen, welche unter § 26 nBO mit der anrechenbaren Geschossfläche definiert werden, eine geringere Nettowohnfläche aufweisen. Die Wohnungsgrössen gemäss § 26 nBO orientieren sich am Wohnungs-Bewertungs-System WBS des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Die in der Bauordnung vorgegebenen Wohnungsgrössen sind aber deutlich grösser als die Angaben des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS. Daher sind diese Flächenreduktionen, welche

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		(z. B. 4-Zimmer- Wohnungen) wird der Wohn- und Essbereich aufgrund der Wandflächen und der notwendigen Grundrissanteile sehr klein, was den Nutzerbedürfnissen nicht entspricht.	in der Praxis zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der Nettogeschossfläche erfolgen, bereits in der Bestimmung berücksichtigt, respektive kompensiert.
			Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168017	Martin Lenz AG 6340 Baar	Antrag / Bemerkung Wir empfehlen als Basis entweder je Wohnung eine maximale Wohnfläche anzusetzen oder die jeweiligen anrechenbaren Geschossflächen pro Wohnung um ca. 8-10 % zu erhöhen.	Erwägungen Stadtrat Die Einwenderschaft hält zu Recht fest, dass die Wohnungsgrössen, welche unter § 26 nBO mit der anrechenbaren Geschossfläche definiert werden eine geringere Nettowohnfläche aufweisen. Die Wohnungsgrössen gemäss § 26 nBO orientieren sich am Wohnungs-Bewertungs-System WBS des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Die in der Bauordnung vorgegebenen Wohnungsgrössen sind aber deutlich grösser als die Angaben des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS. Daher sind diese Flächenreduktionen, welche in der Praxis zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der Nettogeschossfläche erfolgen, bereits in der Bestimmung berücksichtigt, respektive kompensiert.
172851	SVP Stadt Zug		
172119	HEV Zugerland 6300 Zug	Begründung Die dargestellten maximalen anrechenbaren Geschossflächen pro Wohnung sind aus unserer Sicht zu gering bemessen, um funktionierende Grundrisse erstellen zu können. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Wohnungen auch nachträglich zu einem gewissen Anteil barrierefrei nachrüstbar sein müssen. Dies fliesst entsprechend in die Grundrissgestaltung ein. Besonders relevant ist dies für die Planung der Nasszellen, Flurflächen, Schlafzimmer und der Küche. Unter Anbetracht, dass beispielsweise für eine 4-Zimmer-Wohnung nur 100 m ² anrechenbare Geschossfläche gebaut werden dürfen, ergibt sich nach Abzug der anteiligen Wohnungstrennwände und der Wände innerhalb der Wohnung eine Wohnfläche von ca. 92 m ² . Werden davon relativ grosszügig zu dimensionierende Flächen für Nasszellen, Flure und Schlafzimmer abgezogen, fällt der Wohn-/Essbereich sehr klein aus und entspricht nicht mehr den	Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168050, 169453, 169474, 169603, 172731	«Privatpersonen»		

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		funktionellen Anforderungen einer Familie (dem klassischen Zielpublikum für eine 4-Zimmer-Wohnung).	
§ 27 Bebauungsplanpflicht			
165033	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Einwendung (Ergänzung) .. °2 Für Bebauungspläne sind immer eine Prüfung Tempo 20 oder mindestens Tempo 30 einzufordern und nach Möglichkeiten umzusetzen. Begründung Eine Temporeduktion in Quartieren ist zeitgemäss und muss forciert werden. Es erhöht extrem die Verkehrssicherheit und reduziert die negativen Einflüsse auf die Umwelt. Dies muss in einem übergeordneten Kontext jeweils geprüft werden.	Erwägungen Stadtrat Bei § 27 nBO geht es um die Bebauungsplanpflicht im Allgemeinen bzw. um deren grafische Darstellung im Zonenplan. Es wäre sachfremd, Temporeduktionen mit § 27 nBO zu verbinden. Sie sind kein zentrales Anliegen der Bauordnung. Hingegen wird das Thema «Verkehrsberuhigung» im Rahmen des kommunalen Richtplans vertieft behandelt. Die nötigen Massnahmen wurden behördenverbindlich definiert. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
§ 29 Erdgeschossnutzung Baarerstrasse			
170608	Zugerland Verkehrsbetriebe AG Angebotsplanung 6300 Zug	Antrag / Bemerkung 1 An der Baarerstrasse ausserhalb der Kernzonen sind bei Neubauten die Erdgeschosse so auszugestalten, dass sie eine multifunktionale Nutzung zulassen. Die minimale Höhe des Erdgeschosses beträgt 4.5 m. Die Nutzungen im Erdgeschoss sollen das Hauptnetz des leistungsfähigen öffentlichen Feinverteilers gemäss Teilkarte M4.6 des kantonalen Richtplans nicht beeinträchtigen.	Erwägungen Stadtrat Diese Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 (§ 42 altBO 2009) übernommen und lediglich mit der Regelung zur minimalen Höhe des Erdgeschosses ergänzt. Das Mass der Erdgeschosshöhe orientiert sich am V PBG und dient der Möglichkeit für die Anordnung von multifunktionellen Nutzungen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die multifunktionale Nutzung der Erdgeschosse an der Baarerstrasse und die Ziele des Richtplans (leistungsfähiges Hauptnetz öffentlicher Feinverteiler) Konfliktpotenzial bergen sollen. Die Nutzung des Strassenraums für die

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Der kantonale Richtplan im Bereich Hauptnetz des leistungsfähigen öffentlichen Feinverteilers ist einzuhalten. Im Planungsbericht sind keine Aussagen zur Gestaltung der Verkehrsfläche im Zusammenhang mit dem leistungsfähigen öffentlichen Feinverteiler ersichtlich. Auf Seite 25 wird jedoch erwähnt, dass der öffentliche Verkehr gestärkt werden soll. Die Umsetzung auf Nutzungsebene der Strassenräume ist wiederum nicht ersichtlich. In der Teilkarte M4.6 des kantonalen Richtplans ist das Hauptnetz des leistungsfähigen öffentlichen Feinverteilers abgebildet. Entsprechend sind die Strassenräume gemäss den Vorgaben aus dem Richtplan zu planen und zu realisieren. Die Umsetzung auf Ebene Nutzungskonzept ist zu wenig ausgeführt und sollte vertieft aufgeführt werden. Insbesondere bei der Erdgeschossnutzung im Bereich Baarerstrasse (Kapitel 8.4 Planungsbericht), wo multifunktionale Nutzung mit entsprechender Erschliessung seitens Strassenraum vorgesehen ist, kann dies zu Konflikten führen.	angrenzenden Erdgeschosse ist nicht vorgesehen. Die Erschliessung ab Baarerstrasse zu allfällig genutzten Vorplätzen ist als nicht konflikträchtig zu qualifizieren. Aussenbestuhlungen o. ä. werden im Rahmen des Baubewilligungsprozesses je separat auf ihre Konformität mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen überprüft. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

§ 30 Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

167532	Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Portfoliomanagement Immobilien 8952 Schlieren	Antrag / Bemerkung Es soll möglich sein, die Realisierung des preisgünstigen Wohnraums nicht zeitlich vorzuziehen zu müssen oder gleichzeitig umsetzen zu müssen, wenn die Realisierung anderweitig sichergestellt werden kann (zum Beispiel durch ein Kaufrecht der Gemeinde).	Erwägungen Stadtrat Die Umsetzung der wesentlichen Vorteile eines Bebauungsplanes für die Allgemeinheit (Bau von preisgünstigen Wohnungen) darf nicht erst im Nachhinein erfolgen. Eine zeitliche Zurückstellung der Pflicht zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen ist zusätzlich problematisch, da dies ein Umgehungspotenzial schafft. Nur die zeitgleiche oder vorzeitige
--------	---	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Die Regelung betreffend der zeitlichen Komponente kann für den Bebauungsplan Baarerstrasse ein schwieriges Problem darstellen. Verständlicherweise muss grundsätzlich sichergestellt sein, dass der Anteil des preisgünstigen Wohnraums vor oder gleichzeitig mit dem übrigen Wohnraum realisiert wird. In unserem Fall werden die auf der Grundlage des Bebauungsplans möglichen Neubauten in weit auseinanderliegenden Etappen realisiert, weil die Bausubstanz auf vielen Grundstücken Neubauten schlicht noch nicht erfordern.	Schaffung der preisgünstigen Wohnungen sichert den Initiativzweck (S. 74 Planungsbericht). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167539	Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Portfoliomanagement Immobilien 8952 Schlieren	Antrag / Bemerkung Es wird beantragt, dass die Bestimmung von § 30 generell so lange gelten soll beziehungsweise Anwendung findet, bis in der Stadt Zug 2000 Wohnungen die Voraussetzungen an den preisgünstigen Wohnraum erfüllen, da die Initiative selbst von «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» spricht. Begründung Es ist angedacht, dass der Bestand des preisgünstigen Wohnraums durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung oder durch Vertrag sichergestellt werden muss. Nicht geregelt ist die Frage, für welchen Zeitraum die Sicherstellung erfolgen muss. Offenbar soll auch das als «Einzelheit» in einer Verordnung des Stadtrates geregelt werden. Indes wäre es, gerade bei Bestandeswohnungen sehr wichtig zu wissen, für welchen Zeitraum der Bestand gesichert werden muss.	Erwägungen Stadtrat Die Initiative sieht keine zeitliche Befristung vor. Sofern (in ferner Zukunft) übermässig viele preisgünstige Wohnungen vorhanden sind, wäre durch die Politik die Bau- und Zonenordnung entsprechend anzupassen (Art. 21 Abs. 2 RPG). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
167544	Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Portfoliomanagement Immobilien 8952 Schlieren	Antrag / Bemerkung Die Regelung bezüglich Bevorzugung von Zugerinnen und Zugern bei der Vergabe der Wohnungen ist zu hinterfragen. Diese Bevorzugungsklausel gründet im Initiativtext «für den Zuger Mittelstand». Begründung Grundsätzlich stellt diese Bestimmung kein Problem dar, es ist aber staatspolitisch zu hinterfragen, ob es richtig ist, dass man unabhängigen Grundeigentümern vom Staat her Vorschriften für die Vergabe von Wohnungen macht.	Erwägungen Stadtrat Es handelt sich um eine politische Frage, welche im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden wurde. Die 10 Jahre sind ein klares Kriterium. Es ist eine wohnpolitische Absicht des Grossen Gemeinderates, dass Personen mit einem Bezug zum Wohnort Zug zu bevorzugen sind. Der Stadtrat erachtet diese wohnpolitische Vorschrift als notwendig und verhältnismässig. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167548	Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Portfoliomanagement Immobilien 8952 Schlieren	Antrag / Bemerkung Die Bauordnung weist mehrfach darauf, dass einzelne Fragen in einer Verordnung geregelt werden sollen. Es ist daran zu erinnern, dass es bei § 30 insgesamt um eine erhebliche Einschränkung der Eigentumsfreiheit geht. Die Einschränkung eines verfassungsmässigen Rechts setzt eine gesetzliche Grundlage voraus. Verordnungen sind keine gesetzlichen Grundlagen, weil sie von der Exekutive und nicht von der Legislative erlassen werden. Die Bestimmung von § 30 lässt viele Fragen offen, die unserer Meinung nach in der Bauordnung selber, also auf Gesetzesstufe zu regeln sind. Für Fragen, welche in der Verordnung geregelt werden, besteht keine Rechtssicherheit (Anfangsmiete, Kostenmiete, Form und zeitliche Ausdehnung der Sicherheiten, Eigentumsbeschränkung, Belegungsvorschriften, usw.).	Erwägungen Stadtrat Die Rechtsordnung kennt ausdrücklich das Prinzip der gesetzlichen Delegation, wonach der Gesetzgeber (Legislative) durch formelles Gesetz die Kompetenz zur näheren Ausgestaltung bestimmter Materien an den Verordnungsgeber (Exekutive) übertragen darf. Entgegen der Ansicht der Einwenderschaft ist die Gesetzesdelegation ausreichend. Insbesondere ist klar definiert, welche Materie geregelt werden soll. Zudem sind die Grundzüge klar geregelt. Dies gilt insbesondere auch bezüglich der Bemessungsgrundlage, zumal § 30 Abs. 3 nBO alternativ drei solche nennt, welche bereits bekannt sind. Die in der Verordnung auszuarbeitende vierte Bemessungsgrundlage bildet lediglich eine weitere Alternative so wie dies auch der Wortlaut der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» beinhaltet. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Für uns, als betroffene Grundeigentümerin, sind das keine Details, sondern betreffen elementare Fragen, die auf Gesetzesstufe geregelt werden sollen.	
171179	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Ersatz mit folgendem Text: § 30 Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum 1 Der Stadtrat stellt sicher, dass der Bestand an preisgünstigen Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Zug bis zur nächsten Ortsplanungsrevision mindestens 20 Prozent aller Wohnungen beträgt. 2 Zur Erreichung dieses Zieles erarbeitet er einen Massnahmenplan, der insbesondere a. Verdichtungsgebieten und städtischen Grundstücken, b. Förderinstrumente für gemeinnützigen Wohnungsbau, c. Anreize und Anforderungen an private Bauträger umfasst. 3 Die Massnahmen sowie die Messmethode zur Bestimmung des Bestandsanteils werden durch ein Reglement festgelegt. Dieses hat insbesondere die Kriterien für die Anerkennung preisgünstiger Wohnungen gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz zu berücksichtigen. 4 Der Stadtrat erstattet dem Grossen Gemeinderat alle drei Jahre Bericht über den Bestand und die Entwicklung der preisgünstigen Wohnungen sowie den Fortschritt bei der Erreichung des Zielbestands und passt die Massnahmen nach Absatz 2 regelmässig den	Erwägungen Stadtrat Blosse Zielnormen sind nicht durchsetzbar und deshalb nicht ausreichend. Die im Entwurf der Bauordnung vorgesehenen Massnahmen sind deshalb zu bevorzugen. Eine Verordnung, welche den Anliegen der Einwenderschaft teilweise entsprechen wird, ist in Bearbeitung. Gemäss Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ist der Stadtrat verpflichtet, alle zwei Jahre einen Bericht über die erreichten Ziele der Initiative und die diesbezüglichen Aktivitäten abzugeben. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Erfordernissen der Stadtentwicklung und der Wohnraumversorgung an. ersetzt bisherigen Text unter § 30, § 6, § 26 → Separates Reglement machen wie bei Hochhäusern Begründung Fokus auf die Ziele - da Massnahmen allenfalls nicht reichen oder nicht wirken oder gar nicht umgesetzt werden können. Einzelheiten können im Reglement auch angepasst werden ohne immer wieder die Bauordnung zu tangieren.	
168913	GEWOBA ZUG 6303 Zug	Antrag / Bemerkung Der Begriff «Zug first» ist durch «einen echten Bezug zu Zug» zu ersetzen. Begründung Wie soll die Definition «Zug first» konkret bestimmt und kontrolliert werden? 10 Jahre in Zug wohnhaft? Was ist da gemeint? 10 Jahre in Zug angemeldet? Dies sagt u. E. noch nichts über die Zugehörigkeit zur Stadt Zug aus. Wir würden, wie bei GEWOBA bereits seit Jahren entsprechend umgesetzt, einen echten Bezug inkl. Lebensmittelpunkt zu Zug vorschlagen. Dies kann sein: Hier arbeitstätig (auch eine neue Anstellung!), hier geboren, hier wohnhaft, hier in einem Verein aktiv. Einzig 10 Jahre in Zug wohnhaft greift u. E. zu kurz. Wenn z. B. Eltern von schulpflichtigen Kindern hier in Zug eine Arbeitsstelle, z. B. bei einem örtlichen Handwerksbetrieb finden, dann sollte diese Regel greifen und diese Familie muss hier eine Wohnung mieten können auch wenn sie noch nicht 10 Jahre hier gemeldet ist. Es wäre nicht zielführend, wenn Personen welche	Erwägungen Stadtrat Die 10 Jahre sind ein klares Kriterium. Das Kriterium «ein Bezug zu Zug» lässt sich als privater Vermieter kaum handhaben. Diese Regelung würde deshalb die korrekte Umsetzung gefährden. Sodann wäre im Sinne der Initiative gerade nicht der Zuzug zu fördern, sondern sicherzustellen, dass die bereits ansässige Bevölkerung verbleiben kann. Das Wesentliche zur Um- und Durchsetzbarkeit ist in der Verordnung zu regeln. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		zwar seit 10 Jahre in Zug gemeldet sind, jedoch weder hier ihr soziales Umfeld noch ihren Lebensmittelpunkt haben, solchen Personen gegenüber bevorzugt behandelt würden	
168915	GEWOBA ZUG 6303 Zug	Antrag / Bemerkung Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind zwingend in die Erarbeitung der Verordnung pgW miteinzubeziehen Begründung VO pgW: Es wäre zu begrüßen, wenn zumindest die gemeinnützigen Wohnbauträger (bitte Gemeinnützigkeit prüfen!) in die Erarbeitung der VO zum pgW involviert würden. So kann eine praxisnahe Verordnung geschaffen werden. Hierbei geht es nicht um ein «Dreinreden», sondern um einen bei den WBGs bereits vorhandenen Wissenstransfer.	Erwägungen Stadtrat Die Ausarbeitung und der Erlass der städtischen Verordnung über den preisgünstigen Wohnungsbau liegen in der Kompetenz des Stadtrats. Zu fachspezifischen Fragen wird sich der Stadtrat in geeigneter Form informieren. Antrag Stadtrat Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
168916	GEWOBA ZUG 6303 Zug	Antrag / Bemerkung Es soll nur die Gesamtsumme des Mietzinsertrages über eine ganze Liegenschaft festgelegt werde. Begründung Es soll nur die Gesamtsumme des Mietzinsertrages über eine ganze Liegenschaft festgelegt werde. So ist es dem Bauherr überlassen, die Mietzinsen pro Wohnung festzulegen. In einem Hochhaus wird die +10% Lösung nicht funktionieren. Es hilft, wenn dort die Whg. in den obersten Geschossen um mehr als 10% erhöht werden kann. Dafür sind dann die untersten Wohnungen auch mehr als 10% tiefer.	Erwägungen Stadtrat Innerhalb der zu erstellenden preisgünstigen Wohnungen ist eine derart weitgehende Abweichung nicht gewünscht. Es ist darauf hinzuweisen, dass lediglich gemäss § 30 Abs. 3 lit. b nBO eine solche Abweichung von +/- 10% möglich ist. Bei einer Erstellung der preisgünstigen Wohnung gemäss § 30 Abs. 3 lit. a nBO gemäss den Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes ist ein solcher Spielraum übrigens nicht gegeben. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169160	WIAG-Falk Immobilien AG	Antrag / Bemerkung Einleitung Am 18. Juni 2023 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zug die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» angenommen. Die Initiative will den preisgünstigen Wohnungsbau fördern und enthält hierfür in Ziff. 3 insgesamt vier Massnahmen, welche das Ziel der Initiative fördern sollen. Eine der Massnahmen verlangt, dass in allen Verdichtungsgebieten mindestens 40% der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen. Es wird das kantonale Planungs- und Baugesetz vorbehalten. Die Stadt Zug unterzieht ihre Nutzungsplanung einer Totalrevision. Im Rahmen dieser laufenden Ortsplanungsrevision soll die Initiative in der Bauordnung umgesetzt werden, damit für die Durchsetzung der Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus eine gesetzliche Grundlage besteht. Aktuell handelt es sich neu um §30 Bauordnung. Wir beantragen, dass die Obergrenze der Mehrausnützung gemäss § 18 Abs. 4 PBG je Baufeld und nicht über den gesamten Bebauungsplan hinweg zu berechnen ist. Beispiel: Besteht heute auf GS 561 eine aGF von 1'000 m² und können neu 1'200 m² aGF realisiert werden, so wären korrekt nicht 480 m² (40% von 1'200 m²), sondern — bezogen auf GS 561 - lediglich 200 m² aGF als preisgünstiger Wohnraum auszuweisen, weil die Mehrnutzung auf GS 561 ja nicht 480 m², sondern lediglich 200 m² beträgt. Ohne diese «Baufeld-Betrachtung» sind unter den Grundeigentümern innerhalb eines Bebauungsplans komplexe privatrechtliche Ausgleichsregelungen zu schaffen.	Erwägungen Stadtrat Keine «Baufeld-Betrachtung»: Im Rahmen der generell-abstrakten Bauordnungsbestimmungen bedarf es diesbezüglich keiner weiteren Bestimmungen oder Klärung. Es ist bei der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes zu definieren, in welchen Bereichen und in welchem Umfang preisgünstiger Wohnraum zu erstellen ist. Im Rahmen einer perimeterinternen Betrachtung spielt es für allfällige Ausgleichsregelungen selbstverständlich eine Rolle, ob auf einem bestehenden Grundstück keine, eine kleine oder eine grosse Mehrnutzung erfolgt. Hierbei ist das Führen von Verhandlungen betreffend Lastenausgleich innerhalb eines Bebauungsplans ein üblicher Vorgang. Solche Verhandlungen werden ebenfalls zu führen sein, wenn der Anteil von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 30 Abs. 5 nBO innerhalb mehrerer Baufelder verschoben wird und sich ein Eigentümer verpflichtet, diese Pflicht für einen anderen Eigentümer zu übernehmen. Bemessungsgrundlage: Mit dem Wortlaut der Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ist nur vereinbar, wenn innerhalb der Verdichtungsgebiete mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig ausgestaltet und als solche gesichert sind. Der Bestand sowie eine allfällige Unternutzung sind diesbezüglich irrelevant. Dem Bedürfnis zum Erhalt guter Bausubstanz sowie der Finanzierung von Ergänzungsbauten kann nur dahingehend entsprochen werden, dass bestehende und als preisgünstig gesicherte Wohnflächen an dieses Quorum angerechnet werden (§ 30 Abs. 7 nBO).
169851, 173036	Jurda Immobilien AG		

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Schwerwiegend fällt ins Gewicht, dass sich der Anteil an preisgünstigem Wohnbau an der «neu erstellten Wohnflächen» bemisst. Diese Regelung führt dazu, dass ein Neubau unter Umständen von vornherein ökonomisch unattraktiv bleibt, wenn die Mehrnutzung relativ gering ist und im bestehenden Gebäude keine Einschränkungen bestehen. Um beim vorherigen Beispiel zu bleiben: Heute bestehen auf GS 561 11'000 m² aGF ohne preisgünstige Wohnräume. Wenn ein Neubau mit 1'200 m² realisiert wird und 40% hiervon (neu erstellte Wohnflächen) als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden müssen, verliert der Grundeigentümer 280 m² aGF (1'200 m² - 480 m² = 720 m² ohne Einschränkung; 1'000 m² – 720 m² = 280 m²), welche vorher nicht preisgünstig waren. Wenn man die maximale Regelung auf dieses Baufeld bezieht, hat der Grundeigentümer bei einem Neubau gleich viel aGF ohne Beschränkung, die Mehrausnutzung muss aber als preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Ein Neubau wird sich nicht lohnen. Wir beantragen, dass die Bemessung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum nicht generell auf «neu erstellten Wohnraum» beziehen darf. Die Berechnung soll sich bei bestehenden Gebäuden, welche zurückgebaut und neu erstellt werden, lediglich auf die Mehrausnutzung beziehen. Ohne diese Beschränkung fehlt insbesondere im Bebauungsplan Baarerstrasse jede Motivation, Neubauten anstelle von bestehenden Wohnbauten zu erstellen. Die Ziele der Initiative könnten nicht erreicht werden. Die Regelung betreffend der zeitlichen Komponente kann für den Bebauungsplan ein schwieriges Problem darstellen. Verständlicherweise muss grundsätzlich sichergestellt sein, dass der Anteil des preisgünstigen Wohnraums vor oder gleichzeitig mit dem übrigen	Keine zeitliche Zurückstellung der Pflicht zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen: Die Umsetzung der wesentlichen Vorteile eines Bebauungsplanes für die Allgemeinheit (insb. der Bau von preisgünstigen Wohnungen) darf nicht erst im Nachhinein erfolgen. Eine zeitliche Zurückstellung der Pflicht zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen ist zusätzlich problematisch, da dies ein Umgehungspotenzial schafft. Nur die zeitgleiche oder vorzeitige Schaffung der preisgünstigen Wohnungen sichert den Initiativzweck (S. 74 Planungsbericht). Keine zeitliche Beschränkung der Geltungsdauer von § 30 nBO: Die Initiative sieht keine zeitliche Befristung vor. Sofern (in ferner Zukunft) übermässig viele preisgünstige Wohnungen vorhanden sind, wäre durch die Politik die Bau- und Zonenordnung entsprechend anzupassen (Art. 21 Abs. 2 RPG). Ausreichende Gesetzesdelegation: Die Rechtsordnung kennt ausdrücklich das Prinzip der gesetzlichen Delegation, wonach der Gesetzgeber (Legislative) durch formelles Gesetz die Kompetenz zur näheren Ausgestaltung bestimmter Materien an den Verordnungsgeber (Exekutive) übertragen darf. Entgegen der Ansicht der Einwenderschaft ist die Gesetzesdelegation ausreichend. Insbesondere ist klar definiert, welche Materie geregelt werden soll. Zudem sind die Grundzüge klar geregelt. Dies gilt insbesondere auch bzgl. der Bemessungsgrundlage, zumal § 30 Abs. 3 nBO alternativ drei solche nennt, welche bereits bekannt sind. Die in der Verordnung auszuarbeitende vierte Bemessungsgrundlage bildet lediglich eine weitere Alternative so wie dies auch der Wortlaut

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Wohnraum realisiert wird. In gewissen Fällen werden die auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglichen Neubauten in weit auseinanderliegenden Etappen realisiert, weil die Bausubstanz auf vielen Grundstücken Neubauten schlicht noch nicht erfordern. Wir beantragen deshalb, dass die Realisierung des preisgünstigen Wohnraums zeitlich nicht vorgezogen oder gleichzeitig erfolgen muss, wenn die Realisierung anderweitig sichergestellt werden kann (zum Beispiel durch ein Kaufrecht der Gemeinde). In Abs. 8 ist geregelt, dass der Bestand des preisgünstigen Wohnraums durch eine öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung oder durch Vertrag sichergestellt werden muss. Nicht geregelt ist die Frage, für welchen Zeitraum die Sicherstellung erfolgen muss. Offenbar soll auch das als «Einzelheit» in einer Verordnung des Stadtrates geregelt werden. Indes wäre es gerade bei Bestandeswohnungen (vgl. vorstehende Ausführungen) — sehr wichtig zu wissen, für welchen Zeitraum der Bestand gesichert werden muss. Wir beantragen deshalb, dass die Bestimmung von §30 generell so lange gelten soll beziehungsweise Anwendung findet, bis in der Stadt Zug 2000 Wohnungen die Voraussetzungen an den preisgünstigen Wohnraum erfüllen, da die Initiative selbst von «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» spricht. In Abs. 3 wird definiert, was unter preisgünstigem Wohnraum zu verstehen ist. Bei dieser Bestimmung fällt auf, dass der sogenannte «Anfangsmietzins» in einer Verordnung des Stadtrates erst noch festgelegt werden wird; eine Blackbox. Da diese essenzielle Frage auf die Verordnungsstufe delegiert wird, besteht keine dauerhafte Rechtssicherheit. Die «Einzelheiten» sind mittels einer Verordnung zu regeln (Abs. 10). Wie erwähnt, verweist die Bauordnung	der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» beinhaltet. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		mehrfach darauf, dass einzelne Fragen in einer Verordnung geregelt werden sollen, Es ist daran zu erinnern, dass es bei §30 insgesamt um eine erhebliche Einschränkung der Eigentumsfreiheit geht. Die Einschränkung eines verfassungsmässigen Rechts setzt eine gesetzliche Grundlage voraus. Verordnungen sind keine gesetzlichen Grundlagen, weil sie von der Exekutive und nicht von der Legislative erlassen werden. Die Bestimmung von §30 lässt viele Fragen offen, die nach meinem Dafürhalten in der Bauordnung selber, also auf Gesetzesstufe zu regeln sind. Für Fragen, welche in der Verordnung geregelt werden, besteht keine Rechtssicherheit (Anfangsmiete, Kostenmiete, Form und zeitliche Ausdehnung der Sicherheiten, Eigentumsbeschränkung, Belegungsvorschriften, usw.). Wir beantragen deshalb, dass diese Einzelheiten, die eben für den betroffenen Grundeigentümer keine Details sind, sondern elementare Fragen betreffen, nicht auf Verordnungsebene geregelt werden sollen. Begründung (siehe hiavor)	
172906	Gimmenenhof AG 6300 Zug	Antrag / Bemerkung 1. §30 Abs. 2 BauO ist wie folgt zu ergänzen: Der Mindestanteil bezieht sich bei Ersatzneubauten ausschliesslich auf die Mehrnutzung.	Erwägungen Stadtrat Beantragte Ergänzung von § 30 Abs. 2 nBO unbegründet: Ziff. 3a der angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» führt klar aus, dass «mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt.». § 18 Abs. 4 PBG beschränkt diese Pflicht wiederum auf 100 % der Mehrausnutzung.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		2. Der Anfangsmietzins und die Bestimmungen zur Kostenmiete sind nicht in einer stadträtlichen Verordnung, sondern in einem referendumsfähigen Reglement zu regeln. §30 Abs. 3 lit. b und c sind wie folgt zu ändern: <i>Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Der Landanteil als Teil der Investitionen leitet sich aus dem Mittel Kaufpreis (oder Wert vor 25 Jahren) und dem Marktwert ab. Unter Einhaltung der Gesamtsumme können die höchstzulässigen Mietzinse bis maximal 10% von den errechneten höchstzulässigen Mietzinsen abweichen. Die Bestimmungen zum höchstzulässigen Mietzins sind in einem Reglement zu regeln.</i> 3. §30 Abs. 4 ist ersatzlos zu streichen. 4. Die Sicherstellung gemäss §30 Abs. 8 BauO ist zeitlich so zu beschränken, dass diese entfällt, wenn das Ziel der Initiative für preisgünstigen Wohnraum mit 2000 Wohnungen in der Stadt Zug, welche die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnraum erfüllen, erreicht ist. 5. Die Vorschriften zur Belegung und Bevorzugung von Personen bei der Vermietung preisgünstiger Wohnungen ist in einem Reglement zu regeln (§30 Abs.9). 6. Die weiteren Einzelheiten sind in einem Reglement zu regeln (§30 Abs. 10).	Gemäss dem Rechtsgutachten zur Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» von Prof. Dr. Beat Stalder vom 23. November 2023, Rz. 67 bis 69, ist der Vorschlag der Einwenderschaft nicht mit dem Initiativtext der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» vereinbar. Der Einwendung kann daher nicht entsprochen werden. Ausreichende Gesetzesdelegation: Die Berechnung der erlaubten Mietzinse wird in der noch zu erlassenden Verordnung geregelt. Die Rechtsordnung kennt ausdrücklich das Prinzip der gesetzlichen Delegation, wonach der Gesetzgeber (Legislative) durch formelles Gesetz die Kompetenz zur näheren Ausgestaltung bestimmter Materien an den Ordnungsgeber (Exekutive) übertragen darf. Entgegen der Ansicht der Einwenderschaft ist die Gesetzesdelegation ausreichend. Insbesondere ist klar definiert, welche Materie geregelt werden soll. Zudem sind die Grundzüge klar geregelt. Dies gilt insbesondere auch bzgl. der Bemessungsgrundlage, zumal § 30 Abs. 3 nBO alternativ drei solche nennt, welche bereits bekannt sind. Die in der Verordnung auszuarbeitende vierte Bemessungsgrundlage bildet lediglich eine weitere Alternative so wie dies auch der Wortlaut der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» vorsieht. Sodann sind sowohl der Anfangsmietzins als auch die Kostenmiete übliche und damit ausreichend klar definierte Begriffe. Begriffsdefinition «Kostenmiete»: Der Begriff Kostenmiete beinhaltet den Grundsatz, dass der Mietzins ausschliesslich die tatsächlich anfallenden Kosten einer Immobilie deckt, ohne einen zusätzlichen Gewinn für den Vermieter zu

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung II Materielles / Rechtliches 1. Grundsätzliches Die Bestimmungen über den Bau von preisgünstigem Wohnraum, mit welchen die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» umgesetzt wird, stellt einen massiven Eingriff in das verfassungsmässig garantierte Eigentum von nicht gemeinnützigen privaten Bauträgern dar. Die Einschränkung eines verfassungsmässigen Rechts setzt mitunter eine gesetzliche Grundlage voraus. Mit §30 BauO wird eine solche gesetzliche Grundlage geschaffen. Wenn aber, wie vorgesehen, elementarste Vorgaben der Eigentumsbeschränkung, wie die Bestimmungen des Anfangsmietzinses, der Kostenmiete, Vorschriften zur Vergabe der Wohnungen und dergleichen mittels Verordnung des Stadtrates geregelt werden sollen, ist die Voraussetzung der gesetzlichen Grundlage nicht erfüllt. Dass die Stadt dem Eigentümer einer Liegenschaft vorschreibt, unter welchen Bedingungen und an wen er seine Wohnungen vermieten darf, ist staatspolitisch geradezu ungeheuerlich. Das Bereitstellen von preisgünstigen Wohnungen stellt keine Kernaufgabe der Gemeinde dar; demzufolge fehlt auch das gegenüber den Grundeigentümerinteressen überwiegende öffentliche Interesse. Wenn die Initiative dem «Zuger Mittelstand» dienen soll, ist es zwar nicht grundsätzlich falsch, wenn Belegungsvorschriften aufgestellt werden. Solche Vorschriften müssen aber auf Gesetzesstufe erlassen werden, sodass die Legislative mitbestimmen kann. Das	erzielen. Die Handhabung der dazu massgebenden Faktoren wie Kapitalkosten, Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten usw. werden stufengerecht im Rahmen der Verordnung geregelt. In Bezug auf die Festlegung des Anfangsmietzinses kann auf die Systematik der Wohnbauförderungsgesetzgebung verwiesen werden. Die effektiv zulässigen Mietzinse im Rahmen der Wohnbauförderung sind nicht einmal der dazugehörigen Verordnung zu entnehmen, sondern werden im Einzelfall vom Amt für Wohnungswesen bestätigt respektive festgelegt. Bereits der Initiativtext der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» beinhaltet an mehreren Orten den Begriff der Kostenmiete. Grundsätzlich haben sich die Bauordnungsbestimmungen zur Umsetzung der Initiative neu am Initiativtext zu orientieren. Folgerichtig ist, dass der Begriff der Kostenmiete in der entsprechenden Verordnung präzisiert wird. Kriterien: Die 10 Jahre sind ein klares Kriterium. Das Wesentliche zur Um- und Durchsetzbarkeit ist in der Verordnung zu regeln. Keine formelle Enteignung: Es liegt weder eine materielle noch eine formelle Enteignung vor. Die Grenze zur Entschädigungspflicht wird insbesondere deshalb nicht erreicht, weil die Pflicht zur Erstellung stets nur einen Anteil eines Planungsmehrwerts umfassen kann. Keine zeitliche Beschränkung der Geltungsdauer von § 30 nBO: Die Initiative sieht keine zeitliche Befristung vor. Sofern (in ferner

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Gleiche gilt für die Anfangsmietzinse und die Kostenmiete. Dies sind elementarste Faktoren der Eigentumsbeschränkung. Es kann und darf nicht sein, dass die Grundeigentümer bei den Einschränkungen eines verfassungsmässigen Rechts der jeweils aktuellen politischen Gesinnung der Exekutive ausgesetzt sind. Vor diesem Hintergrund ist es dringend angezeigt, die vermeintlichen Details und Einzelheiten nicht auf Verordnungsstufe, sondern in einem referendumsfähigen Reglement zu regeln. Dieses ist gleichzeitig mit dem Erlass der neuen Bauordnung zu verabschieden damit Rechtssicherheit besteht. Werden Anfangsmietzins, Kostenmiete und Belegungsvorschriften in einer Verordnung geregelt, riskiert die Einwohnergemeinde Zug, dass §30 BauO in der künftigen Anwendung einer entsprechenden Beschwerde nicht standhalten wird. Stadtrat und GGR tun gut daran, ein ergänzendes Reglement zu erlassen und derart wichtige Fragen nicht der stadträtlichen Verordnung zu überlassen. 2. Zu Antrag 1: In Absatz 2 von §30 BauO wird bestimmt, dass der Mindestanteil von 40% an preisgünstigem Wohnraum sich auf die «neu erstellten Wohnflächen» bezieht. Dies hat zur Folge, dass ein Grundeigentümer, welcher einen Altbau durch einen Neubau ersetzt, 40% des Neubaus für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen muss, obwohl er im bestehenden Altbau keinerlei Einschränkungen hinnehmen muss. Wenn beispielsweise in einem Altbau 1'000 m² aGF zur Verfügung stehen und aufgrund einer Aufzoning neu 1'500 m² aGF realisiert werden können, müssen 40% von 1'500 m², also 600 m² als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden. Da	Zukunft) übermässig viele preisgünstige Wohnungen vorhanden sind, wäre durch die Politik die Bau- und Zonenordnung entsprechend anzupassen (Art. 21 Abs. 2 RPG). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		die Mehrausnutzung gemäss kantonalem Recht die Grenze setzt, müsste der Grundeigentümer von 1'500 m² allerdings nicht 600 m², sondern 500 m² preisgünstigen Wohnraum anbieten. Dies bedeutet aber, dass in einem Ersatzneubau 100% der Mehrnutzung als preisgünstiger Wohnraumangeboten werden muss. Für den Grundeigentümer besteht unter diesen Umständen keinerlei Anreiz, einen Ersatz-neubau zu realisieren. Seine Rendite wird wohl grösser, wenn er den Altbau mit 1'000 m² einer Totalsanierung unterzieht und diese Wohnungen weiterhin ohne jede Einschränkung vermieten kann. Der 40% Anteil muss sich daher bei einem Ersatzneubau auf die effektiv realisierte Mehrnutzung beziehen. Im vorstehenden Beispiel wären somit 40% von 500 m² Mehrnutzung, also 200 m² aGF betroffen. 3. Zu Antrag 2: Wie vorstehend ausgeführt, müssen für die Bestimmungen des Anfangsmietzinses mindestens Richtlinien im Gesetz (BauO) verankert sein. Dabei ist klarzustellen, dass bei der Mietzinsfestsetzung in jedem Fall die Investitionskosten, die laufenden Kosten, die Rückstellungen für Erneuerung, die Abschreibungen und eine angemessene Rendite berücksichtigt werden. Im Rahmen der Investitionskosten muss auch definiert werden, wie die Landkosten anzurechnen sind. Vernünftigerweise sind diese als Mittel zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis oder dem Wert vor 25 Jahren (analog Grundstückgewinnsteuer) und dem aktuellen Marktwert zu definieren. Der vorgeschlagene Textentspricht - mit Ausnahme der Ermittlung der Landkosten – dem Gesetzestext von §49 lit. b PBG Zürich.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Basiert der erlaubte Mietzins nicht auf moderaten Kriterien und wird dabei eine angemessene Rendite, die Verzinsung des Eigenkapitals und ein angemessener Landwert berücksichtigt, stellt sich der Anfangsmietzins unter Umständen als materielle Enteignung dar. Die Bestimmung von §30 BauO könnte in diesem Fall nicht beziehungsweise nicht ohne staatliche Entschädigung durchgesetzt werden. 4. Zu Antrag 3: Wird der höchstzulässige Anfangsmietzins nach den Regeln wie unter Antrag 2 vorgeschlagen, festgesetzt, erübrigt sich die Kostenmiete. Da diese ohnehin nur bei «innovativen Wohnformen» angewendet wird und niemand weiss, was unter solchen Wohnformen zu verstehen ist, ist darauf gänzlich zu verzichten. Die Anwendung der Kostenmiete kann den gemeinnützigen Wohnbauträgern überlassen werden. Diese verzinsen die Genossenschaftsanteile z.Zt. mit 1.5 bis 2.0 % pro Jahr, womit eine Eigenkapitalverzinsung selber durch gemeinnützige Bauträger und trotz der sogenannten Kostenmiete erfolgt. 5. Zu Antrag 4: Mit §30 BauO soll die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» umgesetzt werden. Die Konsequenz ist, dass dann, wenn das Ziel der Initiative erreicht ist, keine weiteren Einschränkungen mehr gerechtfertigt sind; §30 BauO müsste in diesem Fall ersatzlos gestrichen beziehungsweise kann nicht mehr angewendet werden. Dies bedeutet aber auch, dass die Sicherstellung der Anfangsmietzinse aufgehoben werden müssen, denn bisherige Bauherren haben das Recht, dass sie mit Bauherren, welche	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		erst nach Erreichen des Initiativziels Neubauten realisieren, gleichgestellt werden. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass gar nicht mehr gebaut wird. Auf jeden Fall ist die Eigentumsbeschränkung zeitlich zu befristen, wenn sie als Eingriff in ein verfassungsmässiges Recht nicht unverhältnismässig sein will. Der Stadtrat ist zu verpflichten, den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug jährlich über den Stand der Erfüllung der Initiative zu orientieren. 6. Zu Antrag 5 und 6: Es kann auf die Ausführungen unter Ziffer 1 vorstehend verwiesen werden. Da es sich um einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit handelt, sind entscheidende Regelungen u.a. auch die Belegungsvorschriften und weitere Regelungen, welche das Ausmass des Eingriffes in die Eigentumsfreiheit und damit die Verhältnismässigkeit betreffen, in einem referendumsfähigen Reglement zu regeln. Auch die Belegungsvorschriften sind in der Form eines Gesetzes zu regeln, dabei solchen Vorschriften naturgemäss die Gefahr der Diskriminierung besteht. Auf Verordnungsstufe können solche, allenfalls diskriminierende Vorschriften gar nicht rechtmässig verfügt werden. Der GGR als Legislative muss bei solchen weiteren Fragen mitreden können und es muss die Möglichkeit eines Referendums vorgesehen werden. Wir bitten Sie, die Einwendungen gutzuheissen und dem GGR für die 2. Lesung der Bauordnung zur Beschlussfassung vorzulegen.	
172573	Pensionskasse der V-Zug AG 6301 Zug	Antrag / Bemerkung In der Bauordnung ist §30, Abs. 9 dahingehend zu ergänzen, dass der Personenkreis für eine bevorzugte Vergabe an Wohnungen	Erwägungen Stadtrat Es handelt sich um eine politische Frage, welche im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden wurde. Die 10 Jahre sind ein

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		ausgeweitet wird auf Personen, die in Zug arbeiten, studieren oder in Ausbildung sind. Begründung Die Pensionskasse der V-ZUG AG beabsichtigt mit dem Projekt Pi preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, der unter anderem auch für Mitarbeitende insb. Werkarbeiter der V-ZUG AG gedacht ist. Neben dem berechtigten Interesse, Zugerinnen und Zuger zu bevorzugen, besteht ein gleich-wertiges Interesse daran, Personen mit Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienort Zug zu bevorzugen. Wohnen und Arbeiten zu verbinden, reduziert Pendelverkehr und die damit verbundenen Emissionen und Belastungen der Verkehrsinfrastruktur. Kurze Arbeitswege können sich ausserdem positiv auf das gesellschaftliche Leben und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf auswirken. Werkarbeiter und Personen in Ausbildung oder Studium sind besonders auf preisgünstige Wohnungen angewiesen, erfüllen aber möglicherweise die zehnjährige Wohnsitzpflicht nicht. Aus diesen Gründen soll der Kreis der bevorzugten Personen auf Personen mit Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienort Zug erweitert werden.	klares Kriterium. Es ist eine wohnpolitische Absicht des Grossen Gemeinderates, dass Personen mit einem Bezug zum Wohnort Zug zu bevorzugen sind. Personen, welche in Zug lediglich arbeiten oder studieren, weisen einen solchen Bezug nicht zwingend auf. Insbesondere wird auch die Umsetzung der Vorgabe problematisch, wenn eine Person diesen Bezug verliert. Es wäre praxisfremd, dann zu verlangen, dass eine solche Person innert kurzer Zeit aus der Wohnung ausziehen muss. Generell ist es nicht im Sinn der Initiative, den Zuzug zu fördern, sondern sicherzustellen, dass die bereits ansässige Bevölkerung verbleiben kann. Hingegen sollen auch jene Personen, welche über zehn Jahre in Zug gelebt haben, aber aus Kostengründen in andere Orte ausweichen mussten, wieder zurückkehren können. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171054	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung § 30 Abs. 3 lit. b soll lauten: «Die Mietpreise entsprechen den durch den Stadtrat erlassenen Vorschriften. Die Preisgünstigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.» Begründung Die vom Stadtrat vorgeschlagene Besitmmung wird der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» nicht gerecht.	Erwägungen Stadtrat Mit der Bestimmung von § 30 Abs. 3 lit. b nBO wird lediglich der Initiativtext der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» umgesetzt. § 30 Abs. 3 lit. b nBO regelt, dass der Stadtrat für die Erstvermietung den Anfangsmietzins festlegt. Selbstverständlich werden die Vermieter bei einem Mieterwechsel nicht frei sein, den Mietzins anzuheben. In der städtischen Verordnung werden die diesbezüglich notwendigen Sicherungsmechanismen festgelegt. Im

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Denn gemäss der bestehenden Formulierung würden die vom Stadtrat festgelegten Mietpreisregeln nicht mehr bei der Zweitvermietung und späteren Vermietungen gelten. Damit würde aber die gesamte Volksinitiative, die hier umgesetzt werden muss, ad absurdum geführt. Eine Einschränkung der Geltung der Mietzinsbestimmungen einzig auf die Erstvermietung der Wohnung ist unzulässig und in der Sache falsch. Im Gegenteil gilt es unmissverständlich festzuhalten, dass die Preisgünstigkeit der Mietzinse dauerhaft sichergestellt ist. Zudem ist die vom Grossen Gemeinderat vorgeschlagene Flexibilisierung der Mietzinse nach oben ersatzlos zu streichen. Es sollen nicht Wohnungen, die teurer als preisgünstige Wohnungen sind, als preisgünstige Wohnungen gezählt werden dürfen. Insgesamt verwässert die vorgeschlagene Bestimmung die Volksinitiative in unzulässiger Weise.	Weiteren sieht § 30 Abs. 8 nBO explizit die Zwecksicherung der massgebenden Bestimmungen durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen oder vertragliche Regelung vor. Die Bestimmung stellt keine Verwässerung der Bestimmung der Volksinitiative dar. Im Gegenteil, § 30 Abs. 3 lit. b i.V.m. § 30 Abs. 8 nBO und der zukünftigen städtischen Verordnung werden eine Mietzinskontrolle vorsehen. Im Weiteren wird im Rahmen einer künftigen Baubewilligung explizit festgehalten, dass es sich bei der bewilligten Wohnung um eine «preisgünstige Wohnung» handelt. Zumal es sich bei Baubewilligungen um Sachverfügungen handelt, bleiben auch allfällige Rechtsnachfolger an diese Regelung gebunden. Die Flexibilisierung des Mietzinses von +/- 10% wurde vom Grossen Gemeinderat beschlossen und wird als unproblematisch eingestuft. Diese sinnvolle Regelung kann nicht dazu führen, dass im Rahmen eines Bebauungsplans schliesslich weniger preisgünstige Wohnungen vorhanden sind. Die bereits bestehenden preisgünstigen Wohnungen müssten als solche ebenfalls bewilligt, bezeichnet und gemäss § 30 Abs. 8 nBO gesichert werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171055	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung § 30 Abs. 6 (Anrechnung von Gewerberaum) ist ersatzlos zu streichen.	Erwägungen Stadtrat Mit der Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Gewerberaum soll ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe, welches im Interesse der Quartiersversorgung liegt, unterstützt beziehungsweise ermöglicht werden. Diese Bestimmung soll nur in Ausnahmefällen greifen, wenn der Bau der preisgünstigen Wohnungen im

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Der Absatz ist gemäss Text der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» nicht vorgesehen, verwässert diese erheblich und verletzt die politischen Rechte der Stimmbevölkerung. Damit die Stadt im Jahr 2040 das Ziel von 20 % preisgünstigen Wohnung erreicht, darf die für den preisgünstigen Wohnraum vorgesehene Fläche nicht bedeutend reduziert werden. Preisgünstiger Gewerberaum ist wichtig, darf aber nicht gegen preisgünstigen Wohnraum ausgespielt werden, sondern soll in Bezug zum normalen Gewerberaum betrachtet werden. Preisgünstiger Gewerberaum kann auch so und ohne auf Kosten von bezahlbarem Wohnraum realisiert werden.	geforderten Umfang zu keiner sinnvollen Lösung führen würde. Lediglich dann darf im Erd- bzw. Sockelgeschoss preisgünstiger Gewerberaum erstellt werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171057	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung § 30 Abs. 7 (Anrechnung bestehender Wohnungen) ist ersatzlos zu streichen. Begründung Der Absatz ist gemäss Text der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» nicht vorgesehen, verwässert diese erheblich und verletzt die politischen Rechte der Stimmbevölkerung. Damit die Stadt im Jahr 2040 das Ziel von 20 % preisgünstigen Wohnungen erreicht, dürfen nicht bereits bestehende preisgünstige Wohnungen an die Pflicht, bei neuen Überbauungen auch preisgünstige Wohnungen zu realisieren, angerechnet werden. Insgesamt sei an dieser Stelle festgehalten, dass demokratisch getroffene Volksentscheide vollständig und nicht teilweise zu beachten sind. Dies gilt ganz besonders für die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand».	Erwägungen Stadtrat Mit dieser Bestimmung soll erreicht werden, dass im Rahmen von Bebauungsplänen die Möglichkeit geprüft wird, bestehenden preisgünstigen Wohnraum bestehen zu lassen und allenfalls zu sanieren. Dies, damit einem Anreiz zum unökologischen Rückbau bestehender guter Baustruktur entgegnet wird, welcher andernfalls wirtschaftlich bestehen könnte. Diese vom Stadtrat vorgenommene Ergänzung entspricht dem Geist und der Absicht der Initiative, ist sinnvoll und auch ökologisch angezeigt. Diese Bestandeswohnungen könnten nur angerechnet werden, wenn sie im Rahmen eines Bauseuchs als preisgünstige Wohnungen bewilligt und gemäss § 30 Abs. 8 nBO gesichert würden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Auch das von der Stadt Zug in Auftrag gegebene Rechtsgutachten erinnert daran, dass die Volksinitiative detaillierte Aufträge umfasst und deren Umsetzung umso enger erfolgen muss, je genauer sie redigiert worden sind.	
169900	Immofonds Asset Management AG 8001 Zürich	Antrag / Bemerkung Die Bemessung soll sich – analog §30 Abs. 1 – ausschliesslich auf die Mehrausnützung beziehen. Eine Quote von 40 % auf die Mehrausnützung wäre zielführend und würde die Ziele der Initiative besser unterstützen Begründung Die aktuelle Definition führt dazu, dass sich die Quote von 40 % auf sämtlichen neu erstellten Wohnflächen bezieht. Dies nimmt jeglichen wirtschaftlichen Anreiz für Ersatzneubauten und verhindert die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.	Erwägungen Stadtrat Ziff. 3a der angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» führt klar aus, dass «mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt.» § 18 Abs. 4 PBG beschränkt diese Pflicht wiederum auf 100 % der Mehrausnützung. Der Einwendung kann mangels Vereinbarkeit mit der Initiative nicht entsprochen werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169901	Immofonds Asset Management AG 8001 Zürich	Antrag / Bemerkung Die Sicherstellung ist zeitlich zu begrenzen und darf nicht über den Zeitpunkt hinaus gelten, an dem das Ziel der Initiative (2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand) erreicht ist. Begründung Die Bauordnung lässt offen, für welchen Zeitraum die Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums gelten soll. Eine unbefristete Eigentumsbeschränkung ist unverhältnismässig.	Erwägungen Stadtrat Die Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums gilt so lange, bis diesbezüglich eine gesetzliche Änderung erfolgt. Eine preisgünstige Wohnung wird im Rahmen der Baubewilligung als solche bewilligt und eine abweichende Nutzung ist erst dann möglich, wenn gestützt auf geänderte gesetzliche Grundlagen die Bestimmungen des preisgünstigen Wohnungsbaus aufgehoben oder allenfalls gelockert werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169902	Immofonds Asset Management AG 8001 Zürich	Antrag / Bemerkung Wesentliche Punkte wie Anfangsmietzins, Kostenmiete und Sicherungsdauer sind auf Gesetzesstufe in der Bauordnung selbst zu regeln. Begründung Die Bauordnung verweist mehrfach auf eine stadrätliche Verordnung, in der zentrale Begriffe und Regelungen (z. B. Definition innovativer Wohnformen, Anfangsmietzins, Kostenmiete, Sicherstellung der Zweckbindung) erst festgelegt werden. Dies schafft erhebliche Rechtsunsicherheit und widerspricht dem Grundsatz, dass Eingriffe in die Eigentumsfreiheit eine gesetzliche Grundlage erfordern.	Erwägungen Stadtrat Entgegen der Ansicht der Einwenderschaft ist die Gesetzesdelegation ausreichend. Insbesondere ist klar definiert, welche Materie geregelt werden soll. Zudem sind die Grundzüge klar geregelt. Dies gilt insbesondere auch bzgl. der Bemessungsgrundlage, zumal § 30 Abs. 3 nBO alternativ drei solche nennt, welche bereits bekannt sind. Die in der Verordnung auszuarbeitende vierte Bemessungsgrundlage bildet lediglich eine weitere Alternative, so wie dies auch der Wortlaut der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» beinhaltet. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167736	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die prozentualen Anteile an preisgünstigem Wohnraum muss die Kriterien der 2000-Wohnungsinitiative bis 2040 erreichen. Dies ist mit den Vorgaben in Paragraf 30 zu erreichen. Ein entsprechender Pfad zur Erreichung ist als Bericht durch den Stadtrat zu erstellen. Zur Sicherheit sind die Prozentanteile in Absatz 1 und 2 zu erhöhen. Begründung Mit den vorgeschlagenen Bestimmungen wird die Anforderung der 2000-Wohnungs-Initiative von 20% preisgünstigem Wohnungsbau bis 2040 nicht erreicht werden können. Der Stadtrat muss eine Bestandesaufnahme machen, damit klar ist, wie hoch der Anteil an preisgünstigem Wohnraum zur Zeit ist. Das dient als Grundlage für die Berechnung, wie hoch der Anteil an der prognostizierten neu	Erwägungen Stadtrat Gemäss Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ist der Stadtrat verpflichtet, alle zwei Jahre einen Bericht über die erreichten Ziele der Initiative und die diesbezüglichen Aktivitäten abzugeben. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		erstellten Geschossfläche bis 2040 sein muss, um die geforderten 20% zu erreichen. Mit den 20% an den in Bebauungsplänen zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche und den 40% in Verdichtungsgebieten wird das kaum funktionieren. Der Stadtrat soll dies in einem Bericht aufzeigen müssen. Zur Sicherheit sind die %-Anteile von Anfang an zu erhöhen.	
167737	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 3, Lit. b): Der Satz «Unter Einhaltung der ... abweichen;» ist ersatzlos zu streichen. Begründung Es ist nicht einzusehen, wieso grundlos die Anforderungen an preisgünstigen Wohnraum zu lockern sind und ein 10%-iger Zuschlag gewährt werden soll. Ziel des preisgünstigen Wohnraums ist eben gerade nicht die Gewinnmaximierung der Investoren, sondern der Stadtzuger Bevölkerung mit durchschnittlichem Lohn, zahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Weil dies ein Anliegen der Mehrheit der Zuger Bevölkerung ist, wurde die 2000-Wohnungs-Initiative 2023 von der Stimmbevölkerung angenommen. Diese Vorgabe ist umzusetzen, auch wenn es dem Stadtrat offenbar nicht passt.	Erwägungen Stadtrat Diese politische Frage wurde im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden. Die Einwendung berücksichtigt nicht, dass die Gesamtsumme der Miete insgesamt gleich bleiben muss. Die 10%-Regel schafft lediglich einen begrenzten Spielraum für interne Verschiebungen zwischen den Mietobjekten, um auf wohnungsspezifische Unterschiede Rücksicht zu nehmen (z. B. Lage, Grundriss). Es handelt sich um eine reine Verteilungsregel, nicht um eine Erhöhungsbefugnis. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167738	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 6 ist ersatzlos zu streichen. Begründung Gewerberaum ist kein Wohnraum, daher kann er nicht an diesen angerechnet werden! Der Sinn der 2000-Wohnungs-Initiative war die Förderung von preisgünstigem Wohn- und nicht Gewerberaum!	Erwägungen Stadtrat Mit der Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Gewerberaum soll ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe, welches im Interesse der Quartiersversorgung liegt, unterstützt beziehungsweise ermöglicht werden. Diese Bestimmung soll nur in Ausnahmefällen greifen, wenn der Bau der preisgünstigen Wohnungen im geforderten Umfang zu keiner sinnvollen Lösung führen würde. Lediglich

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Der Stadtrat soll die Initiative umsetzen und nicht ins Absurde verändern! Sind die Immissionen (Lärm!) zu hoch, ist das Problem an der Quelle, also beim Verkehr zu lösen, indem im entsprechenden Bereich Tempo 30 eingeführt wird und allenfalls zusätzlich lärmärmer Belag.	dann darf im Erd- bzw. Sockelgeschoss preisgünstiger Gewerberaum erstellt werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169947	Urban Assets Zug AG 6302 Zug	Antrag / Bemerkung In der Bauordnung ist §30, Abs. 9 so zu ergänzen, dass der Personenkreis für eine bevorzugte Vergabe an Wohnungen ausgeweitet wird auf Personen die in Zug arbeiten, studieren oder in Ausbildung sind. Begründung Die Urban Assets Zug beabsichtigt u.a. mit dem Projekt Pi preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Neben dem berechtigten Interesse, Zugerinnen und Zuger zu bevorzugen, besteht ein gleichwertiges Interesse Personen mit Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienort Zug zu bevorzugen. Wohnen und Arbeiten zu verbinden, ist ein wichtiges Anliegen des Tech Clusters Zug und reduziert Pendelverkehr und die damit verbundenen Emissionen und Belastungen der Verkehrsinfrastruktur. Kurze Arbeitswege können sich ausserdem positiv auf das gesellschaftliche Leben und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf auswirken. Werkarbeiter und Personen in Ausbildung oder Studium sind besonders auf preisgünstige Wohnungen angewiesen, erfüllen aber möglicherweise die zehnjährige Wohnsitzpflicht nicht. Aus all diesen Gründen soll der Kreis der bevorzugten Personen auf	Erwägungen Stadtrat Es handelt sich um eine politische Frage, welche im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden wurde. Die 10 Jahre sind ein klares Kriterium. Eine weitergehende Regelung würde die korrekte Umsetzung gefährden. Sodann wäre im Sinne der Initiative gerade nicht der Zuzug zu fördern, sondern sicherzustellen, dass die bereits ansässige Bevölkerung verbleiben kann. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Personen mit Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienort Zug erweitert werden.	
170359	VCS Verkehrs- Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Die prozentualen Anteile an preisgünstigem Wohnraum muss die Kriterien der 2000-Wohnungsinitiative bis 2040 erreichen. Dies ist mit den Vorgaben in Paragraf 30 zu erreichen. Ein entsprechender Pfad zur Erreichung ist als Bericht durch den Stadtrat zu erstellen. Zur Sicherheit sind die Prozentanteile in Absatz 1 und 2 zu erhöhen. Begründung Mit den vorgeschlagenen Bestimmungen wird die Anforderung der 2000Wohnungs-Initiative von 20% preisgünstigem Wohnungsbau bis 2040 nicht erreicht werden können. Der Stadtrat muss eine Bestandesaufnahme machen, damit klar ist, wie hoch der Anteil an preisgünstigem Wohnraum zur Zeit ist. Das dient als Grundlage für die Berechnung, wie hoch der Anteil an der prognostizierten neu erstellten Geschossfläche bis 2040 sein muss, um die geforderten 20% zu erreichen. Mit den 20% an den in Bebauungsplänen zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche und den 40% in Verdichtungsgebieten wird das kaum funktionieren. Der Stadtrat soll dies in einem Bericht aufzeigen müssen. Zur Sicherheit sind die %-Anteile von Anfang an zu erhöhen.	Erwägungen Stadtrat Gemäss Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ist der Stadtrat verpflichtet, alle zwei Jahre einen Bericht über die erreichten Ziele der Initiative und die diesbezüglichen Aktivitäten abzugeben. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170360	VCS Verkehrs- Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Absatz 3, Lit. b): Der Satz «Unter Einhaltung der ... abweichen;» ist ersatzlos zu streichen.	Erwägungen Stadtrat Diese politische Frage wurde im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden. Die Einwendung berücksichtigt nicht, dass die Gesamtsumme der Miete insgesamt gleich bleiben muss. Die 10%-Regel schafft lediglich einen begrenzten Spielraum für interne

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Es ist nicht einzusehen, wieso grundlos die Anforderungen an preisgünstigen Wohnraum zu lockern sind und ein 10%-iger Zuschlag gewährt werden soll. Ziel des preisgünstigen Wohnraums ist eben gerade nicht die Gewinnmaximierung der Investoren, sondern der Stadtzuger Bevölkerung mit durchschnittlichem Lohn, zahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Weil dies ein Anliegen der Mehrheit der Zuger Bevölkerung ist, wurde die 2000-Wohnungs-Initiative 2023 von der Stimmbevölkerung angenommen. Diese Vorgabe ist umzusetzen, auch wenn es dem Stadtrat offenbar nicht passt.	Verschiebungen zwischen den Mietobjekten, um auf wohnungsspezifische Unterschiede Rücksicht nehmen zu können (z. B. Lage, Grundriss). Es handelt sich um eine reine Verteilungsregel, nicht um eine Erhöhungsbefugnis. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170361	VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Absatz 6 ist ersatzlos zu streichen. Begründung Gewerberaum ist kein Wohnraum, daher kann er nicht an diesen angerechnet werden! Der Sinn der 2000-Wohnungs-Initiative war die Förderung von preisgünstigem Wohn- und nicht Gewerberaum! Der Stadtrat soll die Initiative umsetzen und nicht ins Absurde verändern! Sind die Immissionen (Lärm!) zu hoch, ist das Problem an der Quelle, also beim Verkehr zu lösen, indem im entsprechenden Bereich Tempo 30 eingeführt wird und allenfalls zusätzlich lärmarmer Belag.	Erwägungen Stadtrat Mit der Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Gewerberaum soll ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe, welches im Interesse der Quartiersversorgung liegt, unterstützt beziehungsweise ermöglicht werden. Diese Bestimmung soll nur in Ausnahmefällen greifen, wenn der Bau der preisgünstigen Wohnungen im geforderten Umfang zu keiner sinnvollen Lösung führen würde. Lediglich dann darf im Erd- bzw. Sockelgeschoss preisgünstiger Gewerberaum erstellt werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168582	Zuger Kantonalbank VEBI Immobilienbewirtschaftung 6301 Zug	Antrag / Bemerkung <u>Obergrenze Mehrausnützung (§30 Abs. 2)</u> Die Obergrenze der Mehrausnützung gemäss § 18 Abs. 4 PBG soll je Baufeld und nicht über den gesamten Bebauungsplan hinweg berechnet werden.	Erwägungen Stadtrat Im Rahmen der generell-abstrakten Bauordnungsbestimmungen bedarf es diesbezüglich keiner weiteren Bestimmungen oder Klärung. Es ist im Rahmen der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes zu definieren, in welchen Bereichen und in welchem Umfang

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Gemäss § 30 Abs. 2 der Bauordnung sind im Verdichtungsgebiet 40% der neu erstellten Wohnraum als preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der 40%-Anteil findet seine Grenzen in § 18 Abs. 4 PBG, wonach der Umfang der preisgünstigen Wohnflächen nicht grösser sein darf als die effektive durch den Bebauungsplan gewährt Mehrausnützung. In der Bauordnung bleibt ungeklärt, ob die Obergrenze an preisgünstigem Wohnraum über den gesamten Perimeter oder auf die einzelnen Baufelder berechnet wird. Ohne eine Betrachtung pro Baufeld sind unter den Grundeigentümern innerhalb eines Bebauungsplans komplexe privatrechtliche Ausgleichsregelungen zu schaffen.	preisgünstiger Wohnraum zu erstellen ist. Im Rahmen einer perimeterinternen Betrachtung spielt es für allfällige Ausgleichsregelungen selbstverständlich eine Rolle, ob auf einem bestehenden Grundstück keine, eine kleine oder eine grosse Mehrnutzung erfolgt. Hierbei ist das Führen von Verhandlungen betreffend Lastenausgleich innerhalb eines Bebauungsplans ein üblicher Vorgang. Solche Verhandlungen werden ebenfalls zu führen sein, wenn der Anteil von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 30 Abs. 5 nBO innerhalb mehrerer Baufelder verschoben wird und sich ein Eigentümer verpflichtet, diese Pflicht für einen anderen Eigentümer zu übernehmen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168585	Zuger Kantonalbank VEBI Immobilienbewirtschaftung 6301 Zug	Antrag / Bemerkung <u>Definition «neu erstellt» gemäss §30 Abs. 2</u> Die Bemessung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum in Verdichtungsgebieten liegenden Wohn- und Mischzonendarf soll sich – analog §30 Abs. 1 – ausschliesslich auf die Mehrausnützung beziehen und nicht generell auf «neu erstellten Wohnraum». Begründung Die aktuelle Definition führt dazu, dass sich die Quote von 40 % auf sämtliche neu erstellte Wohnfläche bezieht. Ein Neubau wäre von vornherein ökonomisch unattraktiv, wenn die Mehrnutzung relativ gering ist und im bestehenden Gebäude keine Einschränkungen bestehen. Es würde den Grundeigentümern jede Motivation fehlen, Neubauten anstelle von bestehenden Wohnbauten zu erstellen.	Erwägungen Stadtrat Ziff. 3a der angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» führt klar aus, dass «mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt.» § 18 Abs. 4 PBG beschränkt diese Pflicht wiederum auf 100 % der Mehrausnützung. Gemäss dem Rechtsgutachten zur Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» von Prof. Dr. Beat Stalder vom 23. November 2023, Rz. 67 bis 69, ist der Vorschlag der Einwenderschaft nicht mit dem Initiativtext der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» vereinbar. Der Einwendung kann daher nicht entsprochen werden.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Eine Quote von 40 % auf die Mehrausnützung würde die Ziele der Initiative besser unterstützen.	Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168589	Zuger Kantonalbank VEBI Immobilienbewirtschaftung 6301 Zug	Antrag / Bemerkung <u>Festlegung des Anfangsmietzinses in der Bauordnung (§30 Abs. 3 lit. b)</u> Die Festlegung des Anfangsmietzinses soll auf Gesetzesstufe in der Bauordnung geregelt werden. Begründung Die Bestimmung lässt viele Fragen ungeklärt, die auf Gesetzesstufe geregelt werden sollten. Verordnungen sind keine gesetzlichen Grundlagen, weil sie von der Exekutive und nicht von der Legislative erlassen werden. Ansonsten besteht keine dauerhafte Rechtssicherheit.	Erwägungen Stadtrat Entgegen der Kritik der Einwohnerschaft ist die Gesetzesdelegation ausreichend. Insbesondere ist klar definiert, welche Materie geregelt werden soll. Zudem sind die Grundzüge klar geregelt. Dies gilt insbesondere auch bzgl. der Bemessungsgrundlage, zumal § 30 Abs. 3 nBO alternativ drei solche nennt, welche bereits bekannt sind. Die in der Verordnung auszuarbeitende vierte Bemessungsgrundlage bildet nur eine weitere Alternative. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168590	Zuger Kantonalbank VEBI Immobilienbewirtschaftung 6301 Zug	Antrag / Bemerkung <u>Aufhebung der Bevorzugung von regionalen Personengruppen (§30 Abs. 9)</u> Die Bevorzugung von spezifischen Personengruppen nach regionalen Kriterien bei der Mieterauswahl ist aufzuheben. Begründung Es ist staatspolitisch nicht korrekt, dass unabhängigen Grundeigentümern vom Staat solch starke Vorschriften für die Vergabe von Wohnungen gemacht wird. Die Bevorzugung gemäss § 30 Abs. 9 führt zu erheblichen Mehraufwänden der betroffenen Stellen (Eigentümer/Verwaltungen wie auch Kontrollorganen). Wie die Nachteile von den jeweiligen Personen zu erbringen sind und wie dies	Erwägungen Stadtrat Sinn der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» war gerade nicht, den Zuzug zu fördern, sondern sicherzustellen, dass die bereits ansässige Bevölkerung verbleiben kann. Bei der Frage, welche Personengruppe bevorzugt Anspruch auf den preisgünstigen Wohnraum haben soll, handelt sich um eine politische, welche bereits im Initiativtitel abgebildet und im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden wurde. Die 10 Jahre sind ein klares Kriterium. Die zusätzliche Angabe, mit welcher belegt wird, dass eine Person mindestens 10 Jahre in der Stadtgemeinde Zug gelebt hat, wird in datenschutzrechtlicher Hinsicht als unproblematisch erachtet.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		durch betreffende Kontrollorgane kontrolliert werden soll lässt der Gesetzestext offen. Massnahmen bei Nichteinhaltung finden keinen Grundsatz im schweizerischen Mietrecht. Die Beschaffung und Bearbeitung von Personendaten von Mietinteressentinnen und -interessenten zur Erbringung solcher Nachweise konkurrieren mit den allgemeinen Grundsätzen des Datenschutzes.	Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168591	Zuger Kantonalbank VEBI Immobilienbewirtschaftung 6301 Zug	Antrag / Bemerkung <u>Flexibler Realisierungszeitraum (§30 Abs. 5)</u> Die Realisierung des preisgünstigen Wohnraum soll zeitlich nicht vorgezogen oder gleichzeitig erfolgen müssen, wenn die Realisierung anderweitig sichergestellt werden kann (zum Beispiel durch ein Kaufrecht der Gemeinde). Begründung Die Regelung betreffend der zeitlichen Komponente kann für den Erlass eines Bebauungsplans ein schwieriges Problem darstellen. Die auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglichen Neubauten werden zum Teil in weit auseinanderliegenden Etappen realisiert. Dies erfordert unter den Grundeigentümern innerhalb eines Bebauungsplans komplexe privatrechtliche Ausgleichsregelungen.	Erwägungen Stadtrat Die Umsetzung der wesentlichen Vorteile eines Bebauungsplanes für die Allgemeinheit (Bau von preisgünstigen Wohnungen) darf nicht erst im Nachhinein erfolgen. Eine zeitliche Zurückstellung der Pflicht zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen ist zusätzlich problematisch, da dies ein Umgehungspotenzial schafft. Nur die zeitgleiche oder vorzeitige Schaffung der preisgünstigen Wohnungen sichert den Initiativzweck. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168592	Zuger Kantonalbank VEBI Immobilienbewirtschaftung 6301 Zug	Antrag / Bemerkung <u>Festlegung der Kostenmiete in der Bauordnung (§30 Abs. 4)</u> Die Festlegung der Kostenmiete soll auf Gesetzesstufe in der Bauordnung geregelt werden. Begründung Die Bestimmung lässt viele Fragen ungeklärt, die auf Gesetzesstufe geregelt werden sollten. Verordnungen sind keine	Erwägungen Stadtrat Die Rechtsordnung kennt ausdrücklich das Prinzip der gesetzlichen Delegation, wonach der Gesetzgeber (Legislative) durch formelles Gesetz die Kompetenz zur näheren Ausgestaltung bestimmter Materien an den Verordnungsgeber (Exekutive) übertragen darf. Entgegen der Kritik der Einwenderschaft ist die Gesetzesdelegation ausreichend. Insbesondere ist klar definiert, welche Materie geregelt werden soll. Es ist daran zu erinnern, dass die Vorschriften von § 30

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		gesetzlichen Grundlagen, weil sie von der Exekutive und nicht von der Legislative erlassen werden. Ansonsten besteht keine dauerhafte Rechtssicherheit.	nBO lediglich für diejenigen Wohnungen gelten, welche aufgrund einer Mehrnutzung gemäss § 18 Abs. 4 PBG zu erstellen sind. Die Verpflichtung zum Bau von preisgünstigen Wohnungen führt sinngemäss zu einer Einschränkung der Handlungsfreiheit in Bezug auf diese Wohnungen. Die gesetzlichen Grundlagen für diese «Einschränkungen» sind aber mit § 18 Abs. 4 PBG i.V. § 30 nBO gegeben. Die in der Verordnung zu regelnden Aspekte sind untergeordneter Natur und müssen nicht weiter in der Bauordnung definiert werden. So kann beispielsweise in Bezug auf die Festlegung des Anfangsmietzinses auf die Systematik der Wohnbauförderungsgesetzgebung verwiesen werden. Die effektiv zulässigen Mietzinse im Rahmen der Wohnbauförderung sind nicht einmal der zugehörigen Verordnung zu entnehmen, sondern werden im Einzelfall vom Amt für Wohnungswesen bestätigt respektive festgelegt. Es bestehen keine Gründe, um in der Bauordnung der Stadt Zug diesbezüglich weitergehende Definitionen festzusetzen. Der Begriff Kostenmiete beinhaltet den Grundsatz, dass der Mietzins ausschliesslich die tatsächlich anfallenden Kosten einer Immobilie deckt, ohne einen zusätzlichen Gewinn für den Vermieter zu erzielen. Die Handhabung der dazu massgebenden Faktoren wie Kapitalkosten, Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten usw. werden stufengerecht im Rahmen der Verordnung geregelt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
168597	Zuger Kantonalbank VEBI Immobilienbewirtschaftung 6301 Zug	Antrag / Bemerkung <u>Zeitliche Beschränkung der Grundbucheintragung (§30 Abs. 8)</u> Die Sicherstellung ist zeitlich zu begrenzen und darf nicht über den Zeitpunkt hinaus gelten, an dem das Ziel der Initiative (2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand) erreicht ist. Begründung Die Bauordnung lässt offen, für welchen Zeitraum die Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums gelten soll. Eine unbefristete Eigentumsbeschränkung ist unverhältnismässig. Eine Regelung via Verordnung schafft Rechtsunsicherheit. Insbesondere bei Bestandeswohnungen wäre die Festsetzung eines Zeitraumes zur Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum wichtig.	Erwägungen Stadtrat Die Initiative sieht keine zeitliche Befristung vor. Sofern (in ferner Zukunft) übermässig viele preisgünstige Wohnungen vorhanden sind, wäre durch die Politik die Bau- und Zonenordnung entsprechend anzupassen (Art. 21 Abs. 2 RPG). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168598	Zuger Kantonalbank VEBI Immobilienbewirtschaftung 6301 Zug	Antrag / Bemerkung <u>Unzureichende Rechtsgrundlage (§30 Abs. 10)</u> Die Einzelheiten von §30 sind auf Gesetzesstufe in der Bauordnung selbst zu regeln. Begründung Die Bauordnung verweist mehrfach auf eine Regelung der einzelnen Fragen in einer Verordnung. Bei § 30 handelt es sich insgesamt um eine erhebliche Einschränkung der Eigentumsfreiheit. Die Einschränkung eines verfassungsmässigen Rechts setzt eine gesetzliche Grundlage voraus. Verordnungen sind keine gesetzlichen Grundlagen, weil sie von der Exekutive und nicht von der Legislative erlassen werden. Die Bestimmung von § 30 lässt viele Fragen offen. Für Fragen, welche in der Verordnung geregelt werden, besteht keine Rechtssicherheit (Anfangsmiete, Kostenmiete, Form	Erwägungen Stadtrat Die Rechtsordnung kennt ausdrücklich das Prinzip der gesetzlichen Delegation, wonach der Gesetzgeber (Legislative) durch formelles Gesetz die Kompetenz zur näheren Ausgestaltung bestimmter Materien an den Verordnungsgeber (Exekutive) übertragen darf. Entgegen der Ansicht der Einwenderschaft ist die Gesetzesdelegation ausreichend. Insbesondere ist klar definiert, welche Materie geregelt werden soll. Zudem sind die Grundzüge klar geregelt. Dies gilt insbesondere auch bzgl. der Bemessungsgrundlage, zumal § 30 Abs. 3 nBO alternativ drei solche nennt, welche bereits bekannt sind. Die in der Verordnung auszuarbeitende vierte Bemessungsgrundlage bildet lediglich eine weitere Alternative, so wie dies auch der Wortlaut der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» beinhaltet.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		und zeitliche Ausdehnung der Sicherheiten, Eigentumsbeschränkung, Belegungsvorschriften, usw.). Diese Einzelheiten sind für die betroffenen Grundeigentümer elementare Fragen. Die Zuger Kantonalbank besitzt mehrere Liegenschaften in der Stadt Zug und ist von den Regelungen direkt betroffen.	Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171004	assetimmo Immobilien-Anlagestiftung 8005 Zürich	Antrag / Bemerkung Ziffer 2: Die Obergrenze der Mehrausnutzung gemäss § 18 Abs. 4 PBG ist je Baufeld und nicht über den gesamten Bebauungsplan hinweg zu berechnen. Begründung Ohne diese «Baufeld-Betrachtung» unter den Grundeigentümern innerhalb eines Bebauungsplans sind komplexe privatrechtliche Ausgleichsregelungen zu schaffen.	Erwägungen Stadtrat Im Rahmen der generell-abstrakten Bauordnungsbestimmungen bedarf es diesbezüglich keiner weiteren Bestimmungen oder Klärung. Es ist im Rahmen der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes zu definieren, in welchen Bereichen und in welchem Umfang preisgünstiger Wohnraum zu erstellen ist. Im Rahmen einer perimeterinternen Betrachtung spielt es für allfällige Ausgleichsregelungen selbstverständlich eine Rolle, ob auf einem bestehenden Grundstück keine, eine kleine oder eine grosse Mehrnutzung erfolgt. Hierbei ist das Führen von Verhandlungen betreffend Lastenausgleich innerhalb eines Bebauungsplans ein üblicher Vorgang. Solche Verhandlungen werden ebenfalls zu führen sein, wenn der Anteil von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 30 Abs. 5 nBO innerhalb mehrerer Baufelder verschoben wird und sich ein Eigentümer verpflichtet, diese Pflicht für einen anderen Eigentümer zu übernehmen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171037	assetimmo Immobilien-Anlagestiftung 8005 Zürich	Antrag / Bemerkung Absatz 3: Der Anfangsmietzins, der als Kriterium für den preisgünstigen Wohnraum dient, sei im Gesetz zu verankern und nicht in einer Verordnung.	Erwägungen Stadtrat Es ist daran zu erinnern, dass die Vorschriften von § 30 nBO lediglich für diejenigen Wohnungen gelten, welche aufgrund einer Mehrnutzung gemäss § 18 Abs. 4 PBG zu erstellen sind. Die Verpflichtung zum Bau von preisgünstigen Wohnungen führt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Diese für Investoren essenzielle Frage der Anfangsmietzinsen wird auf die Verordnungsstufe delegiert, womit keine dauerhafte Rechtssicherheit besteht, da diese je nach politischem Wind nach Belieben angepasst werden können. Es ist daran zu erinnern, dass es bei § 30 insgesamt um eine erhebliche Einschränkung der Eigentumsfreiheit geht. Die Einschränkung eines verfassungsmässigen Rechts setzt eine gesetzliche Grundlage voraus. Verordnungen sind keine gesetzlichen Grundlagen, weil sie von der Exekutive und nicht von der Legislative erlassen werden.	sinngemäss zu einer Einschränkung der Handlungsfreiheit in Bezug auf diese Wohnungen. Die gesetzlichen Grundlagen für diese «Einschränkungen» sind aber mit § 18 Abs. 4 PBG i.V. § 30 nBO gegeben. Die in der Verordnung zu regelnden Aspekte sind untergeordneter Natur und müssen nicht weiter in der Bauordnung definiert werden. So kann beispielsweise in Bezug auf die Festlegung des Anfangsmietzinses auf die Systematik der Wohnbauförderungs-gesetzgebung verwiesen werden. Die effektiv zulässigen Mietzinse im Rahmen der Wohnbauförderung sind nicht einmal der dazugehörigen Verordnung zu entnehmen, sondern werden im Einzelfall vom Amt für Wohnungswesen bestätigt respektive festgelegt. Es ist nicht einzusehen, weshalb in der Bauordnung der Stadt Zug diesbezüglich weitergehende Definitionen festzusetzen sind. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171059	assetimmo Immobilien-Anlagestiftung 8005 Zürich	Antrag / Bemerkung Absatz 2: Als «neu erstellte Wohnflächen» seien diejenige Wohnflächen zu definieren, welche der durch den Bebauungsplan ermöglichten Mehrausnutzung entsprechen. Begründung Die Bemessung des Anteils an preisgünstigen Wohnflächen darf sich nicht generell auf «neu erstellte Wohnflächen» beziehen. Die Berechnung soll sich bei bestehenden Gebäuden, welche zurückgebaut und neu erstellt werden, auf die Mehrausnutzung beziehen. Ohne diese Beschränkung des 40% preisgünstigen Wohnraums auf die durch den Bebauungsplan ermöglichten Mehrausnutzung	Erwägungen Stadtrat Ziff. 3a der angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» führt klar aus, dass «mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt.» § 18 Abs. 4 PBG beschränkt diese Pflicht wiederum auf 100 % der Mehrausnutzung. Gemäss dem Rechtsgutachten zur Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» von Prof. Dr. Beat Stalder vom 23. November 2023, Rz. 67 bis 69, ist der Vorschlag der Einwenderschaft nicht mit dem Initiativtext der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» vereinbar. Der Einwendung kann daher nicht entsprochen werden.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		fehlt bei Investoren jede Motivation, Neubauten anstelle von bestehenden Wohnbauten zu erstellen. Der Status Quo wird zementiert, moderner Lebensraum verhindert und die Ziele der Initiative kommen nicht zum tragen, weil keine Verdichtung stattfinden wird. —> Alle verlieren, Initianten, Mieter, Allgemeinheit, Investoren. Der Bezug zur Mehrausnutzung entspricht der Logik eines Mehrwertausgleichs: Der Investor bekommt Mehrausnutzung und gibt einen Teil des Profits der Allgemeinheit zurück. Dieser Grundsatz wird mit der Anwendung der 40% über sämtliche neu erstellten Wohnflächen krass verletzt, der Anreiz zur Erneuerung und Verdichtung entfällt komplett, wenn nicht mindestens eine Verdoppelung der Ausnutzung aus dem Bebauungsplan resultiert. Betreffen die 40% preisgünstiger Wohnraum hingegen die Mehrausnutzung, können Investoren ein wirtschaftliches Projekt umsetzen und werden für die eingegangenen Risiken entschädigt. Mehr Wohnraum entsteht, sowohl preisgünstiger, als auch zu Marktmieten. Letztere werden den Angebotsmietmarkt entspannen. —> Alle gewinnen, Initianten, Mieter, Allgemeinheit, Investoren.	Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171060	assetimmo Immobilien-Anlagestiftung 8005 Zürich	Antrag / Bemerkung Absatz 4: Die Bestimmungen für die Kostenmiete sei im Gesetz festzuschreiben. Begründung Die für Investoren essenzielle Frage der Kostenmiete wird auf die Verordnungsstufe delegiert, womit keine dauerhafte Rechtssicherheit besteht, da diese je nach politischem Wind nach Belieben angepasst werden können. Es ist daran zu erinnern, dass es bei § 30 insgesamt um eine erhebliche Einschränkung der Eigentumsfreiheit	Erwägungen Stadtrat Der Begriff Kostenmiete beinhaltet den Grundsatz, dass der Mietzins ausschliesslich die tatsächlich anfallenden Kosten einer Immobilie deckt, ohne einen zusätzlichen Gewinn für den Vermieter zu erzielen. Die Handhabung der dazu massgebenden Faktoren wie Kapitalkosten, Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten usw. werden stufengerecht im Rahmen der Verordnung geregelt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		geht. Die Einschränkung eines verfassungsmässigen Rechts setzt eine gesetzliche Grundlage voraus. Verordnungen sind keine gesetzlichen Grundlagen, weil sie von der Exekutive und nicht von der Legislative erlassen werden.	
171065	assetimmo Immobilien-Anlagestiftung 8005 Zürich	Antrag / Bemerkung Generell zu §30: Die Bestimmungen des §30 sollen nur solange Gültigkeit haben, bis in der Stadt Zug 2'000 Wohnungen die Voraussetzungen an den preisgünstigen Wohnraum erfüllen. Die Behörden erheben jährlich den Bestand an preisgünstigen Wohnungen sowie dessen Veränderung und publiziert diesen öffentlich. Begründung Die Initiative, die diesem Gesetzesparagrafen zu Grund liegt, spricht von «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand», nicht mehr. Die massive Eigentumsbeschränkung, die mit dem §30 einhergeht, soll nicht länger als nötig Gültigkeit haben.	Erwägungen Stadtrat Die Initiative sieht keine zeitliche Befristung vor. Sofern (in ferner Zukunft) übermässig viele preisgünstige Wohnungen vorhanden sind, wäre durch die Politik die Bau- und Zonenordnung entsprechend anzupassen (Art. 21 Abs. 2 RPG). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171087	assetimmo Immobilien-Anlagestiftung 8005 Zürich	Antrag / Bemerkung Absatz 9: Der Absatz lege gemäss Initiativtext einzig fest, dass der Wohnraum familien-, alters- oder jugendgerecht ist. Die Vorschriften sind im Gesetz festzulegen, nicht in einer Verordnung. Begründung Die Einschränkung auf einen Personenkreis, welcher als Mietpartei zugelassen ist, ist wiederum ein erheblicher Eingriff in die Eigentums- und Vertragsfreiheit der Grundeigentümer. In der aktuellen Form diskriminiert er weite Teile der Bevölkerung, was nicht dem Gedankengut der Initianten entspricht. In der Initiative wird von familien-, alters- oder jugendgerechtem Wohnraum gesprochen, im	Erwägungen Stadtrat Sinn der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» war gerade nicht, den Zuzug zu fördern, sondern sicherzustellen, dass die bereits ansässige Bevölkerung verbleiben kann. Bei der Frage, welche Personengruppe bevorzugt Anspruch auf den preisgünstigen Wohnraum haben soll, handelt sich um eine politische, welche bereits im Initiativtitel abgebildet und im Parlament diskutiert und entschieden wurde. Die 10 Jahre sind ein klares Kriterium. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Initiativtext ist der Wohnraum nicht auf «10 Jahre in Zug»-wohn- hafte Personen beschränkt. Die für Investoren essenzielle Frage der Mietparteien wird auf die Verordnungsstufe delegiert, womit keine dauerhafte Rechtssicherheit besteht, da diese je nach politi- schem Wind nach Belieben angepasst werden können. Es ist daran zu erinnern, dass es bei § 30 insgesamt um eine erhebliche Ein- schränkung der Eigentumsfreiheit geht. Die Einschränkung eines verfassungsmässigen Rechts setzt eine gesetzliche Grundlage vo- raus. Verordnungen sind keine gesetzlichen Grundlagen, weil sie von der Exekutive und nicht von der Legislative erlassen werden.	
171091	assetimmo Immo- bilien-Anlagestif- tung 8005 Zürich	Antrag / Bemerkung Absatz 10: Sämtliche Einzelheiten und der Vollzug sei im Gesetz festzuschreiben. Begründung Es ist daran zu erinnern, dass es bei § 30 insgesamt um eine er- hebliche Einschränkung der Eigentumsfreiheit geht. Die Einschrän- kung eines verfassungsmässigen Rechts setzt eine gesetzliche Grundlage voraus. Verordnungen sind keine gesetzlichen Grundla- gen, weil sie von der Exekutive und nicht von der Legislative erlas- sen werden.	Erwägungen Stadtrat Entgegen der Ansicht der Einwenderschaft ist die Gesetzesdelega- tion ausreichend. Insbesondere ist klar definiert, welche Materie ge- regelt werden soll. Zudem sind die Grundzüge klar geregelt. Dies gilt insbesondere auch bzgl. der Bemessungsgrundlage, zumal § 30 Abs. 3 nBO alternativ drei solche nennt, welche bereits bekannt sind. Die in der Verordnung auszuarbeitende vierte Bemessungs- grundlage bildet lediglich eine weitere Alternative, so wie dies auch der Wortlaut der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittel- stand» beinhaltet. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 31 Hochhäuser			
171758	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung In der Hochhauszone, die auch Verdichtungszone ist, muss eine minimale Ausnützung bestimmt werde. Sie muss so hoch sein, dass dort auch Hochhäuser in der festgelegten Höhe gebaut werden. Begründung In der Stadt Zug herrscht massive Wohnungsnot. Politik und Verwaltung müssen dringend etwas dagegen tun. Es sind nicht nur die Zuger, welche hier keine bezahlbare Wohnung finden und den Kanton Zug verlassen müssen, für die man dringend eine bezahlbare Wohnung ermöglichen muss. Es sind auch alle 30'000 Pendler, welche täglich nach Zug zum Arbeiten kommen, um unseren Lebensstandard zu ermöglichen, die auch gerne in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen würden. Ich will eine lebendige Stadt für alle, für eine gute Durchmischung der Bevölkerung. Die Stadt Zug hat ungefähr 32'000 Einwohner und 45'000 Arbeitsplätze. Das ist ein krasses Missverhältnis. Um normale Verhältnisse in Zug zu erreichen, müsste Zug bei der grossen Zahl an Arbeitsplätzen 90'000 Einwohnerbeherbergen. Man kann überlegen, studieren und rechnen wie man will; man kommt immer wieder zum gleichen Resultat. Es braucht also noch viel mehr zu normalen Verhältnissen. Ein erster Schritt zu mehr Wohnraum ist durch die Festlegung einer Hochhauszone entlang der Baarerstrasse erfolgt. Damit diese Hochhäuser auch gebaut werden, muss eine minimale Ausnutzungsziffer festgelegt werden. Diese soll ermöglichen, dass in	Erwägungen Stadtrat Das Hochhausreglement (HHR), als formelles Gesetz, hält als Bestandteil der Grundordnung generell-konkrete Normen für die Planung und den Bau von Hochhäusern fest und im Anhang zum HHR werden die sog. «Hochhauszonen» festgelegt. Mit dem HHR hat der Gesetzgeber auf Stufe Grundordnung eine Grundlage erlassen, die es nunmehr ermöglicht, Hochhäuser mittels Erlasses eines Sondernutzungsplans gestützt auf die Grundordnung zu planen und zu bauen. Das HHR ist ein grundeigentümerverbindliches Planungsinstrument, welches nicht nur direkt den Planungsgrundsatz der Verdichtung nach Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG umsetzt, sondern aus ihm geht u.a. auch hervor, dass in den Hochhauszonen in der festgelegten Höhen Hochhäuser gebaut und andere als aus der Tabelle nach § 25 nBO (§ 36 altBO 2009) festgelegte Ausnutzungsziffern zulässig sind. Da Hochhausvorhaben zwingend einen Bebauungsplan voraussetzen, wird die konkrete Ausnutzungsziffer – gestützt auf das städtebauliche Konkurrenzverfahren – projektbezogen im Bebauungsplan festgelegt. Dieses Vorgehen entspricht der gesetzlichen Systematik und gewährleistet, dass die kantonalen Richtplanvorgaben zur inneren Verdichtung, im Verdichtungsgebiet I mit einer Ausnutzungsziffer bis 2 und im Verdichtungsgebiet II mit einer Ausnutzungsziffer bis 3.5 als Richtwert, sachgerecht umgesetzt werden (kantonaler Richtplan, S 5.2.3). Die Hochhauszone ist eine überlagernde Zonierung. Daraus lässt sich keine Pflicht ableiten, in dieser Zone ausschliesslich Hochhäuser im Sinne der Verdichtung zu bauen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		dieser Zone auch wirklich Hochhäuserin entsprechender Höhe gebaut werden. Dass diese Mindest-Ausnützungsziffer (AZ) dringend nötig ist, zeigt leider das Beispiel «Kirschloh» der SBB auf dem Areal des Güterbahnhofs. Obwohl die SBB-Immobilien auf allen sozialen Medien erzählt: «Im Zentrum der Entwicklung steht für #sbbimmobilien der Austausch mit Stadt, Gemeinde, Grundeigentümer und Bevölkerung: Gemeinsam entwickeln wir im Dialog standortbezogene, bedürfnisgerechte Angebote mit Mehrwert für die Öffentlichkeit-Angebote, die passen.» Hier scheint also die Politik und die Verwaltung etwas verpasst zu haben oder gar nicht einbezogen gewesen sein. Andernfalls würden dort nicht 4-5-stöckige Gebäude sondern Hochhäuser gebaut. Ich nehme an, dass das Baudepartement sich für mehr Wohnraum einsetzen würde. Die Bevölkerung braucht dringend Wohnraum. Bereits auf dem Areal «An der Aa», wo das Potenzial bei 450-800 Wohnungen lag, wie auch beim «Kirschloh» scheint das Baudepartement das Bedürfnis der Stadt Zuger Bevölkerung nicht im Blick gehabt zu haben und keinen massiven Druck für mehr Wohnungen gemacht zu haben. «Kirschloh» liegt nämlich in der Hochhauszone. Wir brauchen Wohnungen und nicht massiv mehr Büroflächen.	Das von der Einwenderschaft erwähnte HHR wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision inhaltlich nicht geprüft. Dies zumal jenes nur ein Nebenerlass bildet. Diese Nebenerlasse werden im Bedarfsfall nachgelagert angepasst. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
§ 38 Zone für Reitsport (UeRs)			
168724	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Umzonung Reitanlage 'Letzi' zu Zone für Reitsport nur mit Lärmempfindlichkeitszone ESII (Wohnzonen, erhöhter Schutz) und eingrenzendes Betriebsreglement	Erwägungen Stadtrat Mit der Umzonung wird der Betrieb der Reitanlage einer sachlich geeigneten Spezialzone zugeordnet, welche den für Reitsportanlage typischen baulichen und betrieblichen Anforderungen entspricht. Auch bei ES III gelten alle Vorgaben der vorsorglichen Emissionsbegrenzung.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Als gegenüberliegende Nachbarn im nahe angrenzenden Wohngebiet wollen wir sichergestellt haben, dass die Einzonung der Anlage 'Letzi' nicht zu noch mehr Lärmemissionen führen wird. Diese Anlage wäre gemäss Normen des Bundes so nahe im Wohngebiet nicht gestattet. Umso mehr ist nach der Einzonung Rücksicht zu nehmen auf die Wohnnachbarschaft. Daher ist diese Zone respektive konkret 'Letzi' unbedingt der ES II zuzuordnen. Die Reitstallungen dürfen auf keinen Fall erweitert werden und es Bedarf eines strikten Betriebsreglements. Es darf nicht zu mehr Parkplätzen, Anfahrt durch Betrieb, insbesondere durch Anlässe führen. Es müssen klare Regeln betreffend Lärmemissionen vorgegeben werden. So muss geregelt sein ab wann am Morgen und bis wann Pferde auf der gegenüberliegenden Strasse (Asphalt) ausgeführt werden dürfen (Bsp wochentags 0630 bis 2000, Wochenende 0900-2000). Die Pferde müssen so gehalten werden, dass nachts kein Lärm durch ausschlagende Pferde erfolgt. Ausserdem müssen für weitere Tierhaltungen, wie Hunde, Vögel die Regeln analog Wohngebiet gelten. So sollen in der Nacht keine regelmässig bellende Hunde und pfeifende Vögel (Wachtel) im Aussenbereich gehalten werden (diese gehören in den Innenbereich).	Eine Einstufung in ES II würde den Charakter der Zone verfehlen. Die Vorgaben für die Ausscheidung von übrigen Zonen für Reitsportanlagen sind durch den kantonalen Richtplan geregelt (L 1.3.1). Für die Reitanlage wurde das Betriebskonzept Reitzentrum Letzi vom 22. August 2022 erarbeitet, welches die Vorgaben gemäss dem kantonalen Richtplan einhält. Ein Betriebsreglement im Sinne der Einwendung, insbesondere die geforderte zeitliche Regelung, ist nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Die Bestimmungen für die Zone für Reitsport sind in § 38 nBO geregelt. Für das Baugesuch gelten strenge Auflagen. So ist neben dem eigentlichen Baugesuch auch ein umfangreicher Umgebungsgestaltungsplan und ein detailliertes Betriebskonzept vorzulegen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

§ 49 Terrainveränderungen im Allgemeinen

168725	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung § 49-51 Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen: es fehlt eine konkrete Regelung betreffend Untergrabungen	Erwägungen Stadtrat Die Bauordnung der Stadt Zug enthält abschliessende Bestimmungen, welche die Terrainveränderungen – einschliesslich Abgrabungen (Untergrabungen gem. Einwenderschaft) – sowie die Grenzabstände in diesem Zusammenhang regeln: Gemäss §§ 49–51 nBO gelten die Vorschriften über Stützmauern und mauerartige
--------	------------------	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Es gibt nicht nur Mauern und Böschungen gegenüber Nachbarn, sondern auch Untergrabungen, welche Einfluss nehmen auf das Nachbargrundstück. Im kantonalen Planungsgesetz gibt es dazu klare Vorgaben, wie zum Bsp Mindestabstand von 50cm oder ähnlich. Ich gehe davon aus, dass dies auch für die Stadt Zug gilt, sofern nicht explizit erwähnt. Ansonsten müsste dies ergänzt werden. Geren erwarte ich eine Bestätigung.	Böschungen sowohl für Aufschüttungen/Hinterfüllungen als auch für Abgrabungen. Massgebend ist jeweils die Veränderung gegenüber dem massgebenden Terrain. Der Anhang zur Bauordnung enthält zusätzlich eine erläuternde Skizze, die ausdrücklich zeigt, dass Abgrabungen in der Systematik von §§ 49–51 nBO berücksichtigt sind. Da § 50 Abs. 2 und Abs. 3 nBO sowohl für Stützmauern/mauerartige Böschungen als auch für Abgrabungen gilt, sind auch die Grenzabstände abschliessend geregelt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
§ 54 Besondere Abstände			
168726	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung §54 Besondere Abstände – Privatstrassen Begründung Diese Ergänzung erscheint mir neu. Gemäss meinem Verständnis müssten nun Bauten irgendwelcher Art gegenüber Privatstrassen immer mindestens 4 Meter Abstand halten. Die Frage ist für welche Bauten und was die Konsequenzen für bestehende Bauten sind, die näher liegen (z.B. bei einem Wohnhaus, dass abgerissen und neu gebaut wird). Weiter gehe ich davon aus, dass ohne Einwilligung der Grundeigentümerschaft der Privatstrasse ein Mindestabstand von 5 Metern sowieso gilt (es handelt sich ja um eine Parzelle im ordentlichen Sinne). Ich hätte darauf gerne eine konkrete Rückmeldung.	Erwägungen Stadtrat Zu Privatstrassen ohne öffentlichem Charakter (vgl. § 4 Gesetz über Strassen und Wege, GSW; BGS 751.14) war bis anhin für Gebäude, wie von der Einwenderschaft vorgebracht, nicht der Strassen-, sondern der jeweils zur Anwendung gelangende Grenzabstand einzuhalten. Mit § 54 Abs. 2 nBO sollen nun zu allen Privatstrassen, also mit oder ohne öffentlichem Charakter, die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen gemäss § 17 GSW gelten (4m). Davon ausgenommen sind arealinterne Zufahrten. Diese Bestimmung stammt aus der Musterbauordnung des Kantons Zug, Stand 4. April 2023, § 31 Muster-BO. Mit ihr wird eine einheitlichere und praktikablere Handhabung des Strassenabstandes von

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Gemeinde- und Privatstrassen mit vergleichbarer Funktion angestrebt. Neue Gebäude an Privatstrassen haben künftig also einen Abstand vom 4m zum Strassen- bzw. Trottoirrand einzuhalten, während sie bis anhin den grossen oder kleinen Grenzabstand (5-10m bzw. 4-6m) zur oftmals durch die Strassenmitte verlaufende Parzellengrenze einhalten mussten. Dabei ist zu erwähnen, dass der Strassenabstand durch private Näherbaurechte nicht verringert werden kann, während dies im Falle von Grenz- und Gebäudeabständen, vorbehältlich überwiegender öffentlicher Interessen, grundsätzlich möglich ist. § 17 GSW bezieht sich auf Gebäude. Gemäss § 15 Abs. 1 V PBG sind Gebäude ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Unter den Begriff der Gebäude im Sinne von § 17 GSW fallen auch Kleinbauten mit Gebäudecharakter (bisherige Regelung: Grenzabstand 2.50m gemäss § 14 altBO 2009). Für Kandelaber, Pergolen, Fahnenstangen, Poller oder Mauern, die über reine Einfriedungen hinausgehen, wird nach wie vor § 11 Abs. 1 Verordnung zum Gesetz über Strasse und Wege gelten (V GSW; BGS 751.141). Befinden sich solche im Strassenabstand von Gebäuden oder im Baulinienraum, ist ein Mindestgrenzabstand von lediglich 50cm einzuhalten. Dementsprechend wird sich mit § 54 Abs. 2 nBO insbesondere folgendes erschwerend auswirken: - Im Gegensatz zu Grenz- bzw. Gebäudeabständen kann der Strassenabstand durch Näherbaurechte nicht verringert werden.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			- Auch Kleinbauten mit Gebäudecharakter werden neu einen Strassenabstand von 4m einhalten müssen. Im Unterschied zur Grenzabstandsthematik wird es also keine Privilegierung mehr geben. Da der zur Strasse einzuhaltende Abstand in vielen Fällen aber gleich bleiben oder kleiner werden wird (4m zum Strassenrand statt 4-10m zur Parzellengrenze, vgl. die Ausführungen hiervoor unter Absatz 4), und von Näherbaurechten über den Strassenraum hinweg aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen oftmals keinen Gebrauch gemacht werden kann, kann die neue Regelung nicht tel quel als «erschwerend» bezeichnet werden. Sie vermag die Verkehrssicherheit nach hier vertretener Ansicht besser zu schützen als die alte Regelung und ist darüber hinaus als die deutlich praktikablere Regelung klar zu befürworten. Zu beachten ist dabei, dass heute bestehende Bauten im Grundsatz Bestandesgarantie geniessen. Antrag Stadtrat Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
§ 55 Näherbau / Zusammenbau			
167740	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Ergänzung des § 55 BO Zug zwecks Sicherstellung angemessener Gebäudeabstände und Wahrung nachbarlicher Interessen, v.a. in Hanglagen und Wohnzonen 2 (A-C) und 3	Erwägungen Stadtrat Die mittels Einwendung beantragten Präzisierungen sind gut nachvollziehbar und werden bei der Anwendung von § 55 nBO eine Rolle spielen. Da die Präzisierungen jedoch unter «gesundheits-, feuerpolizeiliche, andere öffentliche oder gewichtige nachbarliche Interessen» subsummiert werden können, sind sie nicht explizit aufzuführen. Derartige Aufzählungen bergen das Potential von

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Mit diesem Antrag ersuche ich Sie, den bestehenden § 55 der Bauordnung der Stadt Zug (Näherbau / Zusammenbau) inhaltlich zu präzisieren und zu ergänzen. Die derzeitige Formulierung erlaubt zwar Reduktionen von Gebäudeabständen, lässt jedoch eine wesentliche raumplanerische Problematik insbesondere in Hanglagen unberücksichtigt: die Sicherstellung der Durchsicht und der Erhaltung der Aussicht sowie die Verhinderung unverhältnismässiger Riegelwirkungen zulasten der hinterliegenden Nachbarschaft. 1. Begründung des Änderungsbedarfs In Hanglagen führt die Unterschreitung der regulären Gebäudeabstände häufig zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die talwärts liegenden Grundstücke. Insbesondere entstehen: • übermässige Riegelwirkungen, • Einschränkungen der Durchsicht und Belichtungsverhältnisse, • Nachteile hinsichtlich Luftzirkulation und Wohnqualität, • Wertbeeinträchtigungen der hinterliegenden Parzellen. Das Verwaltungsgericht Zug hat im Urteil V 2022 3 ausdrücklich festgehalten, dass eine Reduktion von Gebäudeabständen nur zulässig ist, wenn gewichtige nachbarliche Interessen nicht verletzt werden und die topografischen Verhältnisse, insbesondere in Hanglagen, berücksichtigt werden müssen. Zudem betont das Gericht, dass Ausgleichs- bzw. Kompensationsmassnahmen grundstücksbezogen erfolgen müssen und nicht auf Kosten derselben Parzelle an anderer Stelle.	Unvollständigkeit. Die Rechtsprechung ist ohnehin anzuwenden. Mit dem Terminus «gewichtige nachbarliche Interessen», welcher neu in die Bestimmung aufgenommen wurde, werden die Vorbringen des Einsprechenden bereits genügend berücksichtigt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Der geltende § 55 BO Zug enthält jedoch keine expliziten Bestimmungen, die sicherstellen, dass bei einer Reduktion des Gebäudeabstands: 1. die Durchsicht der hinterliegenden Nachbarschaft gewährleistet bleibt, 2. Riegelwirkungen wirksam verhindert werden, 3. eine Kompensation der Abstandsreduktion zwingend durch den Nachbarn erfolgt, dessen Gebäude näher an die Grenze rückt – und nicht durch Verschiebungen auf demselben Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite. Damit entsteht rechtliche Unklarheit und ein erhebliches Konfliktpotenzial in der Praxis. 2. Formulierungsvorschlag für die Ergänzung von § 55 BO Zug Ich schlage vor, § 55 BO Zug um einen neuen Absatz (oder Unterabsatz) zu ergänzen. Vorschlagstext: 5 Bei Reduktionen der Gebäude- oder Grenzabstände ist sicherzustellen, dass die Durchsicht und die Belichtungsverhältnisse der hangauf- oder hangabwärts liegenden Nachbarschaft gewahrt bleiben und keine unverhältnismässige Riegelwirkung entsteht. Eine Unterschreitung des Grenz- oder Gebäudeabstands darf nur erfolgen, wenn sie nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Aussicht bzw. Durchsicht, Besonnung oder Durchlüftung der hinterliegenden Grundstücke führt. Erfolgt eine Abstandsreduktion auf Antrag eines Grundeigentümers, so ist eine allfällige Kompensation ausschliesslich auf dem Grundstück des zustimmenden Nachbarn vorzunehmen;	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		eine Kompensation durch Verschiebung von Abständen auf der gegenüberliegenden Seite derselben Parzelle ist ausgeschlossen. 3. Nutzen der Ergänzung Die vorgeschlagene Ergänzung: • stärkt die Rechtssicherheit für Behörden, Bauwillige und Nachbarn, • minimiert zivilrechtliche Vereinbarungen bzw. Dienstbarkeiten bzgl. Näherbau und Unterschreitung von Grenzabständen • entspricht der gedachten Rechtsprechung vom Verwaltungsgericht (u. a. V 2022 3 des VG Zug), • erleichtert die Beurteilung von Baugesuchen in Hanglagen, • schützt die Interessen der hinterliegenden Grundstücke, • verhindert städtebaulich nachteilige Riegelwirkungen, • fördert eine gerechte und nachvollziehbare Kompensation bei Abstandsreduktionen. 4. Schlussantrag Ich beantrage, § 55 BO Zug gemäss obigem Vorschlag zu ergänzen oder in vergleichbarer Weise zu präzisieren, um eine ausgewogene und rechtssichere Regelung der Gebäudeabstände sicherzustellen.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 56 Parkierung			
170374	VCS Verkehrs- Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Anträge (Anträge zur Revision der Bauordnung bzw. des Parkplatzreglements SRS 7.1-1.5) Pro Velo Zug und VCS Zug beantragen, das Parkplatzreglement (SRS 7.1-1.5) umfassend zu revidieren und dabei folgende Änderungen zwingend vorzunehmen: <i>Antrag 1: Zwingende Referenzierung der VSS-Normen zur Bedarfsermittlung und Projektierung</i> Das Parkplatzreglement ist um einen Paragraphen zu ergänzen, der die VSS Norm 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl) und die VSS Norm 40 066 (Projektierung) zwingend als massgebliche Grundlage für die Anzahl, die funktionale Aufteilung und die geometrische Gestaltung von Velo-Abstellplätzen in allen Bauzonen (Zone A und B) festlegt. <i>Antrag 2: Unabhängige, nutzungsbasierte Bedarfsermittlung in allen Bauzonen</i> Die Regelung in § 8 PPR, welche die Anzahl der Velo-Abstellplätze an den Grenzbedarf für Personenwagen koppelt, ist ersatzlos zu streichen und durch die nutzungsbasierten und bedarfsgerechten Berechnungsmodelle der VSS Norm 40 065 zu ersetzen. Die Pflicht zur Erstellung dieser bedarfsgerechten Anzahl ist zwingend auf die gesamte Bauzone (Zone A und Zone B) auszudehnen.	Erwägungen Stadtrat Der Antrag wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingereicht, betrifft jedoch das Parkplatzreglement. Er kann folglich in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169468	Pro Velo Zug Baudepartament 6300 Zug		

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<i>Antrag 3: Einführung verbindlicher Qualitäts- und Sicherheitsstandards</i> Die diskretionäre Formulierung «nach Möglichkeit» in § 11 Abs. 5 PPR ist durch zwingende (Muss-Bestimmungen) zu ersetzen. Das Reglement muss verbindliche Standards festlegen, die: a) die funktionale Trennung in Kurzzeitparkplätze (KzP) (überdacht, unmittelbar am Eingang) und Langzeitparkplätze (LzP) (abschliessbar, witterungsgeschützt, diebstahlsicher) zwingend vorschreiben, b) die Notwendigkeit der Anschlussvorbereitung für E-Mobilität (z.B. Leerrohre) bei der Erstellung von LzP-Anlagen explizit verankern, c) die Berücksichtigung von Sonderfahrzeugen (z.B. Lastenvelos, breitere/längere Velotypen) bei der Projektierung (VSS 40 066) sicherstellen. <i>Antrag 4: Einführung einer Ersatzabgabe für Velo-Abstellplätze</i> Das Prinzip der Ersatzabgabe ist im PPR auch auf die Velo-Abstellplätze auszuweiten. Kann die nach VSS 40 065 zwingend erforderliche Anzahl an Velo-Abstellplätzen auf dem Baugrundstück nicht erstellt werden, ist eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten. Diese Mittel sind zweckgebunden für die Schaffung und Aufwertung öffentlicher Velo-Infrastruktur im Gemeindegebiet zu verwenden, analog zu § 13 PPR für MIV-Parkplätze.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung 1. Juristische und fachtechnische Notwendigkeit der Standardisierung (VSS-Norm) Die VSS Norm 40 065 («Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen», Ausgabe 2019) ist der anerkannte fachtechnische Standard in der Schweiz und ist explizit als Grundlage für Bauvorschriften vorgesehen. Das Zuger PPR referenziert die VSS-Normen nur unverbindlich und in einem irrelevanten Kontext (§ 6 Abs. 4 PPR). Um Rechtsklarheit und die Einhaltung des Stands der Technik zu gewährleisten, muss die VSS Norm 40 065 zwingend und explizit im PPR verankert werden. 2. Strukturfehler in der Bedarfsermittlung (Quantitative Mängel) Die Berechnung des Mindestbedarfs an Veloparkplätzen in Zone A ist unzulässig an den Grenzbedarf für Personenwagen (MIV) gekoppelt (§ 8 PPR). Dieses Berechnungsprinzip ignoriert die tatsächliche Nutzungsintensität des Veloverkehrs (z. B. 1 Velo-P pro Zimmer in Wohnbauten gemäss VSS 40 065). Die VSS-Norm basiert hingegen auf nutzungsabhängigen Richtwerten (z.B. pro Zimmer, pro Arbeitsplatz, pro Schüler) , was in vielen Fällen zu einem deutlich höheren und bedarfsgerechten Ergebnis führt (z. B. Faktor 4:1 bei Wohnbauten im Vergleich zur MIV-Kopplung des PPR). Die Beibehaltung des § 8 PPR in seiner jetzigen Form institutionalisiert eine systematische Unterdimensionierung der Veloparkierung. Des Weiteren fehlt jegliche spezifische Mindestanforderung für Velo-Abstellplätze in der Zone B (Bauzone) des PPR, was zu einem unklaren Rechtszustand und einer nicht durchsetzbaren Anforderung führt.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		3. Mangelnde Qualität, Sicherheit und Zukunftsfähigkeit (Qualitative Mängel) Das PPR formuliert wesentliche Qualitätskriterien lediglich als unverbindliche «Kann-Bestimmung» («nach Möglichkeit zu überdachen und ebenerdig in Hauseingangsnähe anzulegen» in § 11 Abs. 5 PPR). Diese Formulierung erlaubt es, essenzielle Anforderungen (Witterungsschutz, einfache Erreichbarkeit) ohne triftigen Grund zu umgehen. Zudem berücksichtigt das Reglement kritische Aspekte der modernen Mobilität nicht: Sicherheit: Es werden keine Anforderungen an den Diebstahlschutz (z. B. Verankerungssysteme, abschliessbare Räume) gestellt. Funktion: Es fehlt die funktionale Trennung zwischen Kurzzeitparkieren (KzP) für Besucher (maximal erreichbar, sichtbar) und Langzeitparkieren (LzP) für Bewohner/Personal (maximal sicher, geschützt). E-Mobilität: Es fehlt die Vorsorge für Ladeinfrastruktur für E-Bikes.	
167420	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Das erwähnte Parkplatzreglement ist ebenfalls an die heutigen Gegebenheiten anzupassen. Begründung Das aktuell gültige Parkplatzreglement stützt sich auf das Planungs- und Baugesetz des 26.11.1998 und die Bauordnung der Stadt Zug vom 30.8.1994. Damit basiert dieses Reglement auf veralteten Grundlagen und ist somit der aktuellen Rechtslage anzupassen. Die im Reglement erwähnte VSS-Norm 40 291 hat ihrerseits das Ausgabedatum 2019! Somit ergeben sich innerhalb des Reglements ziemlich sicher Widersprüche, die durch eine Überarbeitung aufgehoben werden sollen.	Erwägungen Stadtrat Das von der Einwenderschaft erwähnte Parkplatzreglement wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision inhaltlich nicht geprüft. Dies zumal jenes nur ein Nebenerlass bildet. Diese Nebenerlasse werden im Bedarfsfall nachgelagert angepasst. Redaktionelle Fehler werden zeitnah bereinigt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
170363	VCS Verkehrs- Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Das erwähnte Parkplatzreglement ist ebenfalls an die heutigen Gegebenheiten anzupassen. Begründung Das aktuell gültige Parkplatzreglement stützt sich auf das Planungs- und Baugesetz des 26.11.1998 und die Bauordnung der Stadt Zug vom 30.8.1994. Damit basiert dieses Reglement auf veralteten Grundlagen und ist somit der aktuellen Rechtslage anzupassen. Die im Reglement erwähnte VSS-Norm 40 291 hat ihrerseits das Ausgabedatum 2019! Somit ergeben sich innerhalb des Reglements ziemlich sicher Widersprüche, die durch eine Überarbeitung aufgehoben werden sollen.	Erwägungen Stadtrat Das von der Einwenderschaft erwähnte Parkplatzreglement wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision inhaltlich nicht geprüft. Dies zumal jenes nur ein Nebenerlass bildet. Diese Nebenerlasse werden im Bedarfsfall nachgelagert angepasst. Redaktionelle Fehler werden zeitnah bereinigt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
§ 57 Autoarmes Wohnen und Arbeiten			
167422	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Autoarmes Wohnen und Arbeiten soll aktiv gefördert und v.a. in Verdichtungsgebieten gefordert / teilweise vorgeschrieben werden. Begründung Autoarmes Wohnen und Arbeiten hilft den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren und damit auch die Belastung / Überlastung der bestehenden Strassen zu reduzieren. Weniger MIV ermöglicht anderweitige Aufteilung des Strassenraumes hin zu mehr Fläche für den Langsamverkehr, was in Umfragen in der Stadt Zug von der Bevölkerung gefordert wurde.	Erwägungen Stadtrat Durch die explizite Festschreibung der Möglichkeit zu autoarmem Wohnen und Arbeiten in der Bauordnung wird dieses bereits genügend gefördert. Durch das darüberhinausgehende Vorschreiben eines Mobilitätskonzept bei allen Liegenschaften in der ÖV-Gütekategorie A und/oder die Ausscheidung von Pflichtgebieten in der Nutzungsplanung würde die Eigentumsfreiheit der Grundstückseigentümerschaften über Gebühr eingeschränkt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
170365	VCS Verkehrs- Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Autoarmes Wohnen und Arbeiten soll aktiv gefördert und v.a. in Verdichtungsgebieten gefordert / teilweise vorgeschrieben werden. Begründung Autoarmes Wohnen und Arbeiten hilft den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren und damit auch die Belastung / Überlastung der bestehenden Strassen zu reduzieren. Weniger MIV ermöglicht anderweitige Aufteilung des Strassenraumes hin zu mehr Fläche für den Langsamverkehr, was in Umfragen in der Stadt Zug von der Bevölkerung gefordert wurde.	Erwägungen Stadtrat Durch die explizite Festschreibung der Möglichkeit zu autoarmem Wohnen und Arbeiten in der Bauordnung wird dieses bereits genügend gefördert. Durch das darüberhinausgehende Vorschreiben eines Mobilitätskonzept bei allen Liegenschaften in der ÖV-Güteklasse A und/oder die Ausscheidung von Pflichtgebieten in der Nutzungsplanung würde die Eigentumsfreiheit der Grundstückeigentümerschaften über Gebühr eingeschränkt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170598	Zugerland Verkehrs- betriebe AG Angebotsplanung 6300 Zug	Antrag / Bemerkung 1 Gebiete, die sich für autoarmes Wohnen und Arbeiten eignen, können von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden. Gebiete in der öV-Güteklasse A müssen ein Mobilitätskonzept vorweisen. 2 Eine Befreiung setzt eine auf einem Mobilitätskonzept basierende Vereinbarung zwischen Grundeigentümerschaft und der Stadt Zug voraus. Begründung Es ist zu begrüssen, dass auch auf Stufe Nutzungsplanung Gebiete zugunsten autoarmen Wohnens und Arbeitens ausgeschieden werden können. Mit einem Mobilitätskonzept wird zudem die flächeneffiziente Mobilität gefördert. Die für die Nutzungsplanung relevanten Grundlagen aus dem «Konzept Mobilität und Freiraum» können bei autoarmen Gebieten entsprechend umgesetzt werden.	Erwägungen Stadtrat Durch die explizite Festschreibung der Möglichkeit zu autoarmem Wohnen und Arbeiten in der Bauordnung wird dieses bereits genügend gefördert. Durch das darüberhinausgehende Vorschreiben eines Mobilitätskonzept bei allen Liegenschaften in der ÖV-Güteklasse A und/oder die Ausscheidung von Pflichtgebieten in der Nutzungsplanung würde die Eigentumsfreiheit der Grundstückeigentümerschaften über Gebühr eingeschränkt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Es stellt sich die Frage, ob autoarmes Wohnen und Arbeiten in Gebieten der ÖV-Gütekategorie A verbindlich in der Nutzungsplanung verankert werden soll, sodass für jede Liegenschaft in dieser Güteklasse ein Mobilitätskonzept erstellt und geprüft werden muss. Dies lässt sich insbesondere mit den strategischen Leitsätzen aus dem Richtplandtext «Zug fördert mit der Neuorganisation des Verkehrs im Stadtzentrum eine flächensparende und multimodale Mobilität.» sowie nach dem Leitsatz und den Ausführungen «Flächeneffiziente Mobilität» (Quelle: Richtplandtext Kanton Zug, S. 9) begründen.	
§ 59 Spiel- und Freiflächen			
171062	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Unter die Bestimmung sollen Mehrfamilienhäuser mit 6 und mehr Wohneinheiten fallen und die Ersatzabgabe ist auf 5000 Fr. pro 100 Quadratmeter festzusetzen. Begründung Eine qualitativ hochstehende Verdichtung bedingt ausreichend qualitativ gute Spiel- und Freiflächen. Diese Flächen dienen dem gesellschaftlichen Zusammenhalt, der Bewegungsförderung, der psychischen Gesundheit und und und. Anstatt dieser Thematik aufgrund der Wichtigkeit mehr Gewicht zu geben, wird sie weiter geschwächt. Mit der erheblichen Reduktion der Ersatzabgabe wird es für den Bauherrn attraktiv, Wege zu finden, diese nicht realisieren zu müssen. Dem darf nicht Vorschub geleistet werden.	Erwägungen Stadtrat Diese politische Frage wurde im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden. Der Betrag der Ersatzabgabe in § 59 Abs. 4 nBO wurde unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Stadt Zug und die wirtschaftliche Situation der abgabepflichtigen Personen und deren Interessen von CHF 5'000.00 auf CHF 1'000.00 pro 100 m² gesenkt. Die Entrichtung der Ersatzabgabe erfolgt unter der Voraussetzung, dass die örtlichen Verhältnisse die Erstellung dieser Flächen verunmöglichen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
167432	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Bestimmung der Besonnung der Spiel- und Freiflächen ist beizubehalten. Begründung Die Besonnung von Spielplätzen ist wichtig für die Akzeptanz und auch für die Sicherheit und Langlebigkeit der Spielgeräte. Sind diese im schattigsten und damit feuchtesten Teil des Grundstückes angeordnet, werden sie sicher weniger gebraucht und verwittern im Falle von Holz schneller und sind im Falle von Metall rutschiger.	Erwägungen Stadtrat Ziel der Revision ist es, die bisherigen Anforderungen an Spiel- und Freiflächen an die kantonalen Vorgaben der Musterbauordnung anzupassen und damit eine einheitliche, rechtssichere Regelung sicherzustellen. Durch die Streichung des Besonnungsmerkmals wird eine flexiblere und situationsgerechtere Beurteilung ermöglicht. Die Revision verfolgt das Ziel, den gesetzlichen Spielraum sachgerecht zu erweitern, ohne die Anforderungen an die kindgerechte Ausgestaltung und Nutzbarkeit der Spiel- und Freiflächen zu reduzieren. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167433	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 3 ist zu streichen. Es sollen keine Ausnahmen bewilligt werden dürfen. Begründung Da auch in Verdichtungsgebieten die Gebäude nicht die gesamte Grundstücksfläche bedecken, bleibt immer ein freier Raum auf dem Grundstück bestehen, der zu mind. 15% für Spiel- oder Freiflächen zu nutzen sind. Darum braucht es die Ausnahmebestimmung nicht.	Erwägungen Stadtrat Verdichtungsgebiete können baulich komplexe Bedingungen aufweisen. Eine starre Pflicht ohne Ausnahmemöglichkeit würde in dicht bebauten Gebieten zu unverhältnismässigen Einschränkungen führen und könnte sinnvolle Verdichtungsprojekte verhindern. Die Ausnahme erlaubt es dem Stadtrat, vorhandene Spiel- und Freiräume angemessen zu berücksichtigen und so situationsgerecht zu entscheiden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167434	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Ersatzabgabe für Spiel- und Freiflächen gem. best. Paragraph 7 von Fr. 5'000.- pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche ist beizubehalten und nicht auf Fr. 1'000.- zu senken. Der Betrag ist im	Erwägungen Stadtrat Diese politische Frage wurde im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden. Der Betrag der Ersatzabgabe in § 59 Abs. 4 nBO wurde unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Stadt Zug und die wirtschaftliche Situation der abgabepflichtigen Personen

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Gegenteil um die in den letzten Jahren stark gestiegene Bauteuerung zu erhöhen. Begründung Eine Ersatzabgabe von Fr. 1000.- pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche ist viel zu tief. Bei diesem Satz ist es günstiger, die Ersatzabgabe zu zahlen, als sich überhaupt Gedanken über eine vernünftige Freifläche oder eine Spielfläche zu machen! Dies stellt eine unverschämte Einladung an die Bauherrschaft dar, diese Anforderung an die Allgemeinheit und damit an den ebenfalls knapp vorhandenen öffentlichen Raum zu delegieren. Daher sind die Fr. 5'000.- beizubehalten oder eher gemäss der aufgelaufenen allgemeinen und im speziellen der Bauteuerung nach oben anzupassen.	und deren Interessen von CHF 5'000.00 auf CHF 1'000.00 pro 100 m² gesenkt. Die Entrichtung der Ersatzabgabe erfolgt unter der Voraussetzung, dass die örtlichen Verhältnisse die Erstellung dieser Flächen verunmöglichen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167435	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung In der neuen Bauordnung sind die Fr. 1'000.- in Paragraf nicht rot dargestellt, obwohl dies eine Änderung gegenüber der aktuell gültigen Bauordnung darstellt! Begründung Die Fr. 1'000.- müssen rot dargestellt sein, um eine richtige Beurteilung vornehmen zu können, da dies doch eine gravierende Änderung darstellt und mit schwarz normalerweise niemand auf die Idee kommt, dass da etwas geändert wurde. Hoffentlich ist dies ein Fehler und keine bewusste Täuschung der Bürger!	Erwägungen Stadtrat Es handelt sich um einen reinen Redaktionsfehler. Die Senkung der Ersatzabgabe wurde als politische Frage im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden. Die redaktionellen Unstimmigkeiten zwischen der Beilage 1 «Bauordnung» und der Beilage 3 «Planungsbericht» werden nach der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates behoben. Im Planungsbericht ist die betreffende Bestimmung bereits korrekt abgebildet (S. 94). Antrag Stadtrat Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
167436	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 5: «oder Quartierfreiräume» ist wieder zu streichen! Auch hier ist diese Passage nicht rot markiert, obwohl es in der aktuell gültigen Bauordnung nicht enthalten ist in Paragraph 7! Begründung Änderungen sind rot darzustellen, damit eine richtige Beurteilung stattfinden kann! Es ist zu hoffen, dass hier nicht Änderungen verheimlicht werden sollen. Quartierfreiräume sind zusätzlich zu den Spiel- und Freiräumen zu erstellen und sollen daher auch nicht über diese Abgabe, sondern zusätzlich mit Beteiligung der privaten Bauherren finanziert werden.	Erwägungen Stadtrat Es handelt sich um einen reinen Redaktionsfehler. Die redaktionellen Unstimmigkeiten werden nach der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates behoben. Nach § 59 Abs. 1 nBO sind Private verpflichtet, Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Quartierfreiräume nach § 60 nBO stellen zusätzliche, im Zonenplan festgelegte öffentliche Freiräume dar und sind öffentlich zugänglich zu gestalten. Da es sich dabei um öffentliche Freiraumanlagen handelt, ist ihre Finanzierung – analog der öffentlichen Spiel- und Freiflächen – aus den Ersatzabgaben jener Privaten sicherzustellen, welche ihrer Freiraumpflicht nicht nachkommen können. Diese Auslegung entspricht sowohl der systematischen Stellung der Bestimmungen als auch ihrem Zweck, eine ausreichende Freiraumversorgung in den Quartieren sicherzustellen. Somit ist die Finanzierung der öffentlichen Quartierfreiräume durch den Erlös der Ersatzabgaben von Privaten sachlich gerechtfertigt und rechtlich zulässig. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167437	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 6 im Paragraph 6 der aktuellen Bauordnung betreffend Erhalt der Spiel- und Freiflächen ist in den neuen Paragraphen 59 aufzunehmen!	Erwägungen Stadtrat Die Aufrechterhaltung der Zweckbindung ist auch durchsetzbar, ohne dass es einer separaten Formulierung in der Bauordnung bedarf. Für Spiel- und Freiflächen, die im Rahmen eines Baugesuchs gestützt auf § 59 nBO bewilligt werden, gilt zwingend, dass ihre Nutzung und Gestaltung Bestandteil der Baubewilligung sind. Der fehlende Unterhalt, welche die bestimmungsgemässe Nutzung als Spiel- oder Freifläche verunmöglicht, kann einer Zweckentfremdung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Das Fehlen dieser Bestimmung wird dazu führen, dass die Spielplätze nicht unterhalten werden und bei Gelegenheit ohne Ersatz aufgehoben werden, anstatt diese zu sanieren.	gleichkommen und es kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügt werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
167440	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Verschlechterung des Paragraphen 59 gegenüber den bestehenden Paragraphen 6 und 7 ist rückgängig zu machen. Die Anzahl Wohneinheiten ist auf 6 zu belassen. Begründung Der mit der zunehmenden Verdichtung wichtige Freiraum ist unbedingt bereits bei Wohnbauten mit 6 und mehr Einheiten zu fordern. Es gibt keinen Grund, diese Vorgabe zu lockern aus Sicht der Bewohnenden. Der Freiraum wertet zudem ein Gebäude aus Sicht der Bewohnenden auf.	Erwägungen Stadtrat Die Schwelle von acht Wohneinheiten wurde von der Musterbauordnung übernommen und stellt eine sachgerechte, verhältnismässige und städtebaulich sinnvolle Abgrenzung dar. Sie gewährleistet, dass Spiel- und Freiflächen dort entstehen, wo erwartet werden kann, dass diese auch genutzt werden. Kleinstspielflächen erfüllen weder die Anforderungen an eine angemessene Nutzung durch Kinder noch tragen sie zu einer qualitativ hochwertigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung bei. Die Einwendung berücksichtigt nicht, dass mit § 63 nBO «Grünflächen und Strassenraum» i.V.m. § 25 nBO «Grünflächenziffer» der Freiraum eines Gebäudes aus Sicht der Bewohner ebenfalls aufgewertet werden. Diese Bestimmungen sorgen unabhängig von der Anzahl Wohneinheiten für hochwertige, durchgrünte Aussenräume. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170366	VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Die Bestimmung der Besonnung der Spiel- und Freiflächen ist beizubehalten.	Erwägungen Stadtrat Ziel der Revision ist es, die bisherigen Anforderungen an Spiel- und Freiflächen an die kantonalen Vorgaben der Musterbauordnung anzupassen und damit eine einheitliche, rechtssichere Regelung sicherzustellen. Durch die Streichung des Besonnungsmerkmals wird

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Die Besonnung von Spielplätzen ist wichtig für die Akzeptanz und auch für die Sicherheit und Langlebigkeit der Spielgeräte. Sind diese im schattigsten und damit feuchtesten Teil des Grundstückes angeordnet, werden sie sicher weniger gebraucht und verwittern im Falle von Holz schneller und sind im Falle von Metall rutschiger.	eine flexiblere und situationsgerechtere Beurteilung ermöglicht. Die Revision verfolgt das Ziel, den gesetzlichen Spielraum sachgerecht zu erweitern, ohne die Anforderungen an die kindgerechte Ausgestaltung und Nutzbarkeit der Spiel- und Freiflächen zu reduzieren. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170367	VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Absatz 3 ist zu streichen. Es sollen keine Ausnahmen bewilligt werden dürfen. Begründung Da auch in Verdichtungsgebieten die Gebäude nicht die gesamte Grundstücksfläche bedecken, bleibt immer ein freier Raum auf dem Grundstück bestehen, der zu mind. 15% für Spiel- oder Freiflächen zu nutzen sind. Darum braucht es die Ausnahmebestimmung nicht.	Erwägungen Stadtrat Verdichtungsgebiete können baulich komplexe Bedingungen aufweisen. Eine starre Pflicht ohne Ausnahmemöglichkeit würde in dicht bebauten Gebieten zu unverhältnismässigen Einschränkungen führen und könnte sinnvolle Verdichtungsprojekte verhindern. Die Ausnahme erlaubt es dem Stadtrat, vorhandene Spiel- und Freiräume angemessen zu berücksichtigen und so situationsgerecht zu entscheiden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170368	VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Die Ersatzabgabe für Spiel- und Freiflächen gem. best. Paragraph 7 von Fr. 5'000.- pro 100 m ² anrechenbare Geschossfläche ist beizubehalten und nicht auf Fr. 1'000.- zu senken. Der Betrag ist im Gegenteil um die in den letzten Jahren stark gestiegene Bauteuerung zu erhöhen. Begründung Eine Ersatzabgabe von Fr. 1000.- pro 100 m ² anrechenbare Geschossfläche ist viel zu tief. Bei diesem Satz ist es günstiger, die	Erwägungen Stadtrat Diese politische Frage wurde im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden (S. 94 Planungsbericht). Der Betrag der Ersatzabgabe in Absatz 4 wurde unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Stadt Zug und die wirtschaftliche Situation der abgabepflichtigen Personen und deren Interessen von CHF 5'000.00 auf CHF 1'000.00 pro 100 m ² gesenkt. Die Entrichtung der Ersatzabgabe erfolgt unter der Voraussetzung, dass die örtlichen Verhältnisse die Erstellung dieser Flächen verunmöglichen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Ersatzabgabe zu zahlen, als sich überhaupt Gedanken über eine vernünftige Freifläche oder eine Spielfläche zu machen! Dies stellt eine unverschämte Einladung an die Bauherrschaft dar, diese Anforderung an die Allgemeinheit und damit an den ebenfalls knapp vorhandenen öffentlichen Raum zu delegieren. Daher sind die Fr. 5'000.beizubehalten oder eher gemäss der aufgelaufenen allgemeinen und im speziellen der Bauteuerung nach oben anzupassen.	Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170369	VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung In der neuen Bauordnung sind die Fr. 1'000.- in Paragraf nicht rot dargestellt, obwohl dies eine Änderung gegenüber der aktuell gültigen Bauordnung darstellt! Begründung Die Fr. 1'000.- müssen rot dargestellt sein, um eine richtige Beurteilung vornehmen zu können, da dies doch eine gravierende Änderung darstellt und mit schwarz normalerweise niemand auf die Idee kommt, dass da etwas geändert wurde. Hoffentlich ist dies ein Fehler und keine bewusste Täuschung der Bürger!	Erwägungen Stadtrat Es handelt sich um einen reinen Redaktionsfehler. Die Senkung der Ersatzabgabe wurde als politische Frage im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden. Die redaktionellen Unstimmigkeiten zwischen der Beilage 1 «Bauordnung» und der Beilage 3 «Planungsbericht» werden nach der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates behoben. Im Planungsbericht ist die betreffende Bestimmung bereits korrekt abgebildet (S. 94). Antrag Stadtrat Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
170370	VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Absatz 5: «oder Quartierfreiräume» ist wieder zu streichen! Auch hier ist diese Passage nicht rot markiert, obwohl es in der aktuell gültigen Bauordnung nicht enthalten ist in Paragraf 7. Begründung Änderungen sind rot darzustellen, damit eine richtige Beurteilung stattfinden kann! Es ist zu hoffen, dass hier nicht Änderungen verheimlicht werden sollen.	Erwägungen Stadtrat Es handelt sich um einen reinen Redaktionsfehler. Die redaktionellen Unstimmigkeiten werden nach der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates behoben. Nach § 59 Abs. 1 nBO sind Private verpflichtet, Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Quartierfreiräume nach § 60 nBO stellen zusätzliche, im Zonenplan festgelegte öffentliche Freiräume dar und sind öffentlich zugänglich zu gestalten. Da es sich dabei um öffentliche Freiraumanlagen handelt, ist ihre Finanzierung – analog der

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Quartierfreiräume sind zusätzlich zu den Spiel- und Freiräumen zu erstellen und sollen daher auch nicht über diese Abgabe, sondern zusätzlich mit Beteiligung der privaten Bauherren finanziert werden.	öffentlichen Spiel- und Freiflächen – aus den Ersatzabgaben jener Privaten sicherzustellen, welche ihrer Freiraumpflicht nicht nachkommen können. Diese Auslegung entspricht sowohl der systematischen Stellung der Bestimmungen als auch ihrem Zweck, eine ausreichende Freiraumversorgung in den Quartieren sicherzustellen. Somit ist die Finanzierung der öffentlichen Quartierfreiräume durch den Erlös der Ersatzabgaben von Privaten sachlich gerechtfertigt und rechtlich zulässig. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170371	VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Absatz 6 im Paragraf 6 der aktuellen Bauordnung betreffend Erhalt der Spiel- und Freiflächen ist in den neuen Paragrafen 59 aufzunehmen! Begründung Das Fehlen dieser Bestimmung wird dazu führen, dass die Spielplätze nicht unterhalten werden und bei Gelegenheit ohne Ersatz aufgehoben werden, anstatt diese zu sanieren.	Erwägungen Stadtrat Die Aufrechterhaltung der Zweckbindung ist auch durchsetzbar, ohne dass es einer separaten Formulierung in der Bauordnung bedarf. Für Spiel- und Freiflächen, die im Rahmen eines Baugesuchs gestützt auf § 59 nBO bewilligt werden, gilt zwingend, dass ihre Nutzung und Gestaltung Bestandteil der Baubewilligung sind. Der fehlende Unterhalt, welche die bestimmungsgemässe Nutzung als Spiel- oder Freifläche verunmöglicht, kann einer Zweckentfremdung gleichkommen und es kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügt werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170372	VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Die Verschlechterung des Paragrafen 59 gegenüber den bestehenden Paragrafen 6 und 7 ist rückgängig zu machen. Die Anzahl Wohneinheiten ist auf 6 zu belassen.	Erwägungen Stadtrat Die Schwelle von acht Wohneinheiten wurde von der Musterbauordnung übernommen und stellt eine sachgerechte, verhältnismässige und städtebaulich sinnvolle Abgrenzung dar. Sie gewährleistet, dass

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Der mit der zunehmenden Verdichtung wichtige Freiraum ist unbedingt bereits bei Wohnbauten mit 6 und mehr Einheiten zu fordern. Es gibt keinen Grund, diese Vorgabe zu lockern aus Sicht der Bewohnenden. Der Freiraum wertet zudem ein Gebäude aus Sicht der Bewohnenden auf.	Spiel- und Freiflächen dort entstehen, wo erwartet werden kann, dass diese auch genutzt werden. Kleinstspielflächen erfüllen weder die Anforderungen an eine angemessene Nutzung durch Kinder noch tragen sie zu einer qualitativ hochwertigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung bei. Die Einwendung berücksichtigt nicht, dass mit § 63 nBO «Grünflächen und Strassenraum» i.V.m. § 25 nBO «Grünflächenziffer» der Freiraum eines Gebäudes aus Sicht der Bewohner ebenfalls aufgewertet werden. Diese Bestimmungen sorgen unabhängig von der Anzahl Wohneinheiten für hochwertige, durchgrünte Aussenräume. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
§ 60 Quartierfreiräume			
167438	VCS Verkehrs-Club der Schweiz Sektion Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Private Bauherren sollen sich an den Kosten zur Erstellung der Quartierfreiräume angemessen beteiligen.	Erwägungen Stadtrat Bereits heute ist die Erstellung der Quartierfreiräume im Sinne von § 60 nBO Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Stadt Zug übernimmt lediglich die Pflege und den Unterhalt dieser Flächen.
170373	«Privatpersonen»	Begründung Private Bauherren profitieren bezüglich Attraktivität ihrer Bauten von den Quartierfreiräumen und sollen daher auch an den Erstellungskosten beteiligt werden.	Antrag Stadtrat Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 63 Grünflächen und Strassenraum			
169590	Gruppe Zuger General Unter- nehmer 6340 Baar	Antrag / Bemerkung Absatz 1: Die erforderliche Mindestüberdeckung für bepflanzbare Flächen über Unterbauten soll auf 30 cm reduziert werden. Begründung Ein erheblicher Teil der bestehenden sowie künftig zu errichtenden Gebäude im Gebiet der Stadt Zug befindet sich in Bereichen mit hochliegendem Grundwasservorkommen. Die Erhöhung der Überdeckung unterirdischer Bauwerke – insbesondere von Einstellhallen - von den bisher üblichen 30 cm auf 60 cm hätte gravierende bauliche und wirtschaftliche Konsequenzen. Eine grössere Überdeckung erfordert eine zusätzliche Tieferlegung des Untergeschosses. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben darf die Beeinflussung des mittleren Grundwasserspiegels durch Bauwerke eine Durchflusseinschränkung von höchstens 10% bewirken. Der Nachweis dieser Einhaltung ist bereits unter den derzeitigen Bedingungen kaum zu erbringen. Eine weitergehende Erhöhung der Überdeckung würde dazu führen, dass bei zahlreichen Neubauten geschlossene Baugrubenabschlüsse sowie Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, was mit erheblichen Zusatzkosten verbunden ist. Darüber hinaus verursacht eine gesetzlich vorgeschriebene Überdeckung von 60 cm erhebliche Mehrkosten sowohl bei der Abfuhr des zusätzlichen Aushubmaterials als auch bei der statischen Bemessung der Decken und der erforderlichen Pfählungen. Jede Abdichtung unterirdischer Bauwerke bedarf im Laufe der Zeit wiederkehrender Sanierungsmassnahmen. Das Freilegen der Abdichtungsebenen bei übermässiger Überschüttung führt zu	Erwägungen Stadtrat Die erforderliche Mindestüberdeckung wurde durch den GGR im Rahmen eines Antrags in der 1. Lesung bereits von 1m auf 60cm reduziert. Der GGR hatte der beantragten Reduktion ohne weitere Wortmeldungen vorbehaltlos zugestimmt. Zwecks besserer Bepflanzbarkeit und damit aus Gründen der Umgebungsgestaltung sowie des klimatischen Effekts ist ein gewisser Mindest-Bodenaufbau notwendig. Entsprechend wurde in der Antragsbegründung ausdrücklich festgehalten, dass für eine normale Wiese 30cm reichen würde, für eine ordentliche Bepflanzung aber 60cm notwendig seien. Dementsprechend sei die erforderliche Mindestüberdeckung bei 60cm festzusetzen. Auch die Grundwasserthematik wurde darin angesprochen. Die in der Einwendung vorgebrachte Thematik wurde mithin bereits behandelt. Für eine Beibehaltung der Mindestüberdeckung von 60cm sprechen weiter auch die immer länger andauernden Trockenphasen insbesondere in den warmen Jahreszeiten sowie mehr gestalterischer Spielraum durch die höheren Aufschüttungen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		ausserordentlichen Sanierungskosten. Die damit verbundenen zusätzlichen Erdbewegungen sind zudem aus ökologischer Sicht bedenklich. Auf Grundlage der Erfahrungen mit über hundert realisierten unterirdischen Parkieranlagen kann festgestellt werden, dass die bestehenden Bauwerke hinsichtlich Bepflanzung und Wasserrückhaltung einwandfrei funktionieren. Die Festlegung einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm für bepflanzbare Flächen über Unterbauten gewährleistet den Schutz des Grundwassers und verhindert unverhältnismässige Baukosten.	
171464	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 1 ist dahingehend anzupassen, dass bei unterbauten Flächen eine bepflanzbare Überdeckung von 30 cm ausreichend ist. Begründung Viele bestehende und künftige Gebäude in Zug stehen in Gebieten mit hohen Grundwasserständen. Eine Erhöhung der Überdeckung von üblichen 30 cm auf 60 cm hätte gravierende Folgen: • Untergeschosse müssten deutlich tiefer gelegt werden, • der gesetzlich geforderte Grundwasserschutz (max. 10 % Durchflusseinschränkung) wäre kaum mehr nachweisbar, • geschlossene Baugrubenabschlüsse und Grundwasserabsenkungen würden häufiger notwendig - verbunden mit erheblichen Mehrkosten. Auch die spätere Sanierung von Abdichtungen wäre durch die grössere Überdeckung deutlich aufwendiger und ökologisch fragwürdig.	Erwägungen Stadtrat Die erforderliche Mindestüberdeckung wurde durch den GGR im Rahmen eines Antrags in der 1. Lesung bereits von 1m auf 60cm reduziert. Der GGR hatte der beantragten Reduktion ohne weitere Wortmeldungen vorbehaltlos zugestimmt. Zwecks besserer Bepflanzbarkeit und damit aus Gründen der Umgebungsgestaltung sowie des klimatischen Effekts ist ein gewisser Mindest-Bodenaufbau notwendig. Entsprechend wurde in der Antragsbegründung ausdrücklich festgehalten, dass für eine normale Wiese 30cm reichen würde, für eine ordentliche Bepflanzung aber 60cm notwendig seien. Dementsprechend sei die erforderliche Mindestüberdeckung bei 60cm festzusetzen. Auch die Grundwasserthematik wurde darin angesprochen. Die in der Einwendung vorgebrachte Thematik wurde mithin bereits behandelt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Eine Begrenzung auf 30 cm schützt das Grundwasser, verhindert übermässige Baukosten und ist technisch erprobt.	
172330	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 1 ist anzupassen: Bei unterbauten Flächen soll eine bepflanzbare Überdeckung von 30 cm genügen. Begründung Viele Liegenschaften in Zug befinden sich in Gebieten mit hohem Grundwasserstand. Eine Erhöhung der Überdeckung auf 60 cm führt zu teuren und technisch problematischen Konsequenzen wie tiefere Untergeschosse, erschwerte Nachweise im Grundwasserschutz, aufwendige Baugrubenabschlüsse und deutlich höhere Baukosten. Auch spätere Sanierungen würden massiv erschwert. Eine Begrenzung auf 30 cm ist ökologisch wie wirtschaftlich sinnvoll und schützt das Grundwasser.	Erwägungen Stadtrat Die erforderliche Mindestüberdeckung wurde durch den GGR im Rahmen eines Antrags in der 1. Lesung bereits von 1m auf 60cm reduziert. Der GGR hatte der beantragten Reduktion ohne weitere Wortmeldungen vorbehaltlos zugestimmt. Zwecks besserer Bepflanzbarkeit und damit aus Gründen der Umgebungsgestaltung sowie des klimatischen Effekts ist ein gewisser Mindest-Bodenaufbau notwendig. Entsprechend wurde in der Antragsbegründung ausdrücklich festgehalten, dass für eine normale Wiese 30cm reichen würde, für eine ordentliche Bepflanzung aber 60cm notwendig seien. Dementsprechend sei die erforderliche Mindestüberdeckung bei 60cm festzusetzen. Auch die Grundwasserthematik wurde darin angesprochen. Die in der Einwendung vorgebrachte Thematik wurde mithin bereits behandelt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168019	Martin Lenz AG 6340 Baar	Antrag / Bemerkung Absatz 1 Beantragt wird, dass die bepflanzbare Überdeckung bei Flächen mit Unterbauten anstelle der 60cm nur 30cm betragen muss.	Erwägungen Stadtrat Die erforderliche Mindestüberdeckung wurde durch den GGR im Rahmen eines Antrags in der 1. Lesung bereits von 1m auf 60cm reduziert. Der GGR hatte der beantragten Reduktion ohne weitere Wortmeldungen vorbehaltlos zugestimmt. Zwecks besserer Bepflanzbarkeit und damit aus Gründen der Umgebungsgestaltung sowie des klimatischen Effekts ist ein gewisser Mindest-Bodenaufbau notwendig. Entsprechend wurde in der Antragsbegründung ausdrücklich festgehalten, dass für eine normale Wiese 30cm reichen
172856	SVP Stadt Zug		
172120	HEV Zugerland 6300 Zug	Begründung Ein wesentlicher Teil der bestehenden und künftig neu zu erstellen Gebäude im Gebiet der Stadt Zug befindet sich im Bereich von Gebieten mit hochliegendem Grundwasservorkommen. Eine	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Erhöhung der Überdeckung unterirdischer Bauwerke insbesondere von Einstellhallen von den üblichen 30cm auf 60cm führt zu einschneidenden Konsequenzen. Eine höhere Überdeckung der unterirdischen Einbauten erfordert eine Tieferlegung des Untergeschosses. Die Beeinflussung des mittleren Grundwasserspiegels durch Bauwerke ist gesetzlich festgeschrieben. Die Durchflusseinschränkung darf max. 10% betragen. Diesen geforderten Nachweis zu erbringen, ist auch derzeit schon kaum möglich. Eine geforderte höhere Überdeckung unterirdischer Bauten wird auch dazu führen, dass künftig bei vielen Neubauten bei der Erstellung des Untergeschosses geschlossene Baugrubenabschlüsse und Grundwasserabsenkungen nötig werden, verbunden mit hohen Zusatz-Baukosten. Eine gesetzlich geforderte Überdeckung der unterirdischen Bauwerke von 60cm führt zu namhaften Mehrkosten in der Abfuhr von Aushub sowie bei Deckenstatik und Pfählung. Jede Abdichtung von unterirdischen Bauwerken erfordert zu gegebener Zeit wiederkehrende Sanierungsmassnahmen. Das Freilegen der Dichtungsebenen bei übermässiger Überschüttung führt zu ausserordentlichen Sanierungskosten. Das Abführen und wiederum Zuführen führt zu einer ökologisch bedenklichen Umsetzung. Mit über hundert erstellten unterirdischen Parkieranlagen können wir festhalten, dass die erstellten Bauwerke bezüglich Bepflanzung und Wasserrückhaltung einwandfrei funktionieren. Mit der nicht-Festlegung der Aufbauhöhe oder der Festlegung eines max. 30cm bepflanzbaren Bodenaufbaues kann das Grundwasser geschützt und können übermässige Baukosten verhindert werden.	würde, für eine ordentliche Bepflanzung aber 60cm notwendig sein. Dementsprechend sei die erforderliche Mindestüberdeckung bei 60cm festzusetzen. Auch die Grundwasserthematik wurde darin angesprochen. Die in der Einwendung vorgebrachte Thematik wurde mithin bereits behandelt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
165036	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Einwendung (Ergänzung) .. 4. Bei neu zu erstellenden Bauten oder Arealentwicklungen (auch BBP) ist auf allen Strassen wo möglich Tempo 20 oder mindestens Tempo 30 einzufordern. Angrenzende Strassenteile (Zufahrtsstrassen, Quartiere) sind in diesem Zuge ebenfalls zu prüfen und es ist Tempo 20/30 einzuführen. 5. Bei allen Strassensanierungen, zwingend bei Quartierstrassen, ist grundsätzlich Tempo 20 und Tempo 30 zu prüfen und einzufordern. 6. Bei Strassensanierungen sind bestehende öffentliche Parkplätze zu überprüfen und nach Möglichkeiten abzubauen und durch Angebote für den Langsamverkehr und Grünflächen zu ersetzen. Falls neue Parkplätze erstellt werden ist eine detailliert Bedarfsabklärung aufzuzeigen und grundsätzlich dem Langsamverkehr und Grünflächen den Vorrang zu geben. Begründung Folgende Punkte bitte als Ergänzung aufnehmen. Für mich ist die Verkehrssicherheit in der Stadt Zug ungenügend und der Fokus liegt auf dem MIV. Hier muss klar der Langsamverkehr mehr in den Fokus rücken. Die zurzeitige Priorisierung des MIV überall ist inakzeptabel. Weiter werden so direkt negative Umwelteinflüsse wie Lärm etc. direkt beeinflusst.	Erwägungen Stadtrat Während sich die Absätze 1-3 von § 63 nBO mit den Grünflächen und den dem Strassenraum zugewandten Umgebungsbereichen der Grundstückspartellen befasst, befassen sich die durch die Einwenderschaft beantragten Absätze 4-6 von § 63 nBO mit dem öffentlichen Strassenraum. Der Antrag wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingereicht, betrifft jedoch den Anwendungsbereich der Strassengesetzgebung. Diese ist nicht Teil der Ortsplanungsrevision. Der Antrag kann folglich in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169454, 169475, 169604, 172732, 168051	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 1 Beantragt wird, dass die bepflanzbare Überdeckung bei Flächen mit Unterbauten anstelle der 60cm nur 30cm betragen muss. Begründung Ein wesentlicher Teil der bestehenden und künftig neu zu erstellen- den Gebäude im Gebiet der Stadt Zug befindet sich im Bereich von Gebieten mit hochliegendem Grundwasservorkommen. Eine Erhö- hung der Überdeckung unterirdischer Bauwerke insbesondere von Einstellhallen von den üblichen 30cm auf 60cm führt zu einschnei- denden Konsequenzen. Eine höhere Überdeckung der unterirdi- schen Einbauten erfordert eine Tieferlegung des Untergeschosses. Die Beeinflussung des mittleren Grundwasserspiegels durch Bau- werke ist gesetzlich festgeschrieben. Die Durchflusseinschränkung darf max. 10% betragen. Diesen geforderten Nachweis zu erbrin- gen, ist auch derzeit schon kaum möglich. Eine geforderte höhere Überdeckung unterirdischer Bauten wird auch dazu führen, dass künftig bei vielen Neubauten bei der Erstellung des Untergeschos- ses geschlossene Baugrubenabschlüsse und Grundwasserabsen- kungen nötig werden, verbunden mit hohen Zusatz-Baukosten. Eine gesetzlich geforderte Überdeckung der unterirdischen Bau- werke von 60cm führt zu namhaften Mehrkosten in der Abfuhr von Aushub sowie bei Deckenstatik und Pfählung. Jede Abdichtung von unterirdischen Bauwerken erfordert zu gege- bener Zeit wiederkehrende Sanierungsmassnahmen. Das Freilegen der Dichtungsebenen bei übermässiger Überschüttung führt zu ausserordentlichen Sanierungskosten. Das Abführen und wiederum Zuführen führt zu einer ökologisch bedenklichen Umsetzung.	Erwägungen Stadtrat Die erforderliche Mindestüberdeckung wurde durch den GGR im Rahmen eines Antrags in der 1. Lesung bereits von 1m auf 60cm re- duziert. Der GGR hatte der beantragten Reduktion ohne weitere Wortmeldungen vorbehaltlos zugestimmt. Zwecks besserer Be- pflanzbarkeit und damit aus Gründen der Umgebungsgestaltung so- wie des klimatischen Effekts ist ein gewisser Mindest-Bodenaufbau notwendig. Entsprechend wurde in der Antragsbegründung aus- drücklich festgehalten, dass für eine normale Wiese 30cm reichen würde, für eine ordentliche Bepflanzung aber 60cm notwendig seien. Dementsprechend sei die erforderliche Mindestüberdeckung bei 60cm festzusetzen. Auch die Grundwasserthematik wurde darin angesprochen. Die in der Einwendung vorgebrachte Thematik wurde mithin bereits behandelt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Mit der nicht-Festlegung der Aufbauhöhe oder der Festlegung eines max. 30cm bepflanzbaren Bodenaufbaues kann das Grundwasser geschützt und können übermässige Baukosten verhindert werden.	
§ 64 Ökologische Ausgestaltung			
169591	Gruppe Zuger General Unter- nehmer 6340 Baar	Antrag / Bemerkung Absatz 1: Die Formulierung, wonach «Der Ökologie und dem Stadtklima... auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen ist», ist zu streichen. Begründung Unbestimmtheit und Rechtsfolgen: Die Wendung «auf allen Ebenen» ist inhaltlich unbestimmt und genügt dem Bestimmtheitsgebot nicht. Sie eröffnet sowohl den Vollzugsbehörden als auch Dritten einen übermässig weiten Ermessensspielraum, ohne eine klare Abgrenzung zu anderen fachlichen Belangen vorzunehmen. Dies führt zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit für Planungsverantwortliche und Bauherrschaften und verursacht erhöhte Kosten infolge von Überarbeitungen, die auf subjektiven Einschätzungen beruhen können. Eingriffe in konstruktive und gestalterische Entscheidungen: In der praktischen Anwendung besteht die Gefahr, dass ökologische Vorgaben mit technisch-konstruktiven Anforderungen kollidieren. Dies kann dazu führen, dass technisch notwendige Lösungen sowie wirtschaftliche Aspekte unverhältnismässig eingeschränkt oder beeinflusst werden. Eine solche Überlagerung beeinträchtigt die Planungssicherheit und kann die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Bauvorhaben erheblich gefährden.	Erwägungen Stadtrat Bei der Ökologie und dem Stadtklima handelt es sich um zwei wichtige Themen, welche dazu bei-tragen, die Stadt Zug zu einer lebenswerten Stadt Zug zu machen. Durch den Passus, dass diesen beiden Themen «angemessen» Rechnung zu tragen ist, hilft den Behörden, Projekte im Einzelfall beurteilen zu können und sicher ihnen so Ermessensspielraum zu, um Individualitäten berücksichtigen zu können. Die Absätze 2-7 von § 64 nBO enthalten schliesslich einen Katalog an verschiedenen, expliziten Anwendungsfällen. Dieser kann und soll aber nicht abschliessend sein, weshalb § 64 Abs. 1 nBO als allgemeiner Grundsatz unbedingt beizubehalten ist. So kann gewährleistet werden, dass während dem gesamten Planungshorizont von 15 Jahren aktuelle Entwicklungen im Bereich Ökologie und Stadtklima Berücksichtigung finden können. Darüber hinaus entspricht der § 64 Abs. 1 nBO – bis auf die zwei Worte «Klimaschutz» und «Klimaanpassung», welche zu «Ökologie» und «Stadtklima» angepasst wurden, der Musterbauordnung. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169592	Gruppe Zuger General Unter- nehmer 6340 Baar	Antrag / Bemerkung Absatz 3: Die Formulierung, wonach der Stadtrat bei bestimmten Gebäudetypen «Auflagen zur Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung» erlassen kann, ist zu streichen. Begründung Eingriffstiefe: Die vorgesehenen Vorgaben zu «Besonnung und Beschattung» greifen in erheblichem Masse in technische, architektonische und ökonomische Projektentscheidungen ein, insbesondere hinsichtlich der Gebäudeorientierung und Fassadengestaltung. Sie überschreiten damit den Rahmen der bereits umfassend bestehenden gesetzlichen Planungsvorgaben und führen zu einer unverhältnismässigen Einschränkung der Gestaltungsfreiheit. Verhältnismässigkeit / Verfahrensfragen: Es fehlen klare und überprüfbare Kriterien, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang der Stadtrat in die Planung eingreifen darf. Dies führt zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit, da die Planungssicherheit zu keinem Zeitpunkt gewährleistet ist. Die fehlende Bestimmtheit widerspricht dem Grundsatz der Rechtssicherheit und dem Bestimmtheitsgebot. Planungs- und Wirtschaftlichkeitseinfluss: Strikte Vorgaben hinsichtlich Bodenaufbau oder Setzung können die Realisierbarkeit von Bauvorhaben – insbesondere bei engen Parzellen, unterbauten Bereichen oder bestehenden Leitungsnetzen – erheblich erschweren. Sie verursachen zudem unverhältnismässige Mehrkosten, was die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Projekten gefährdet und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit verletzt.	Erwägungen Stadtrat Die Besonnung und Beschattung stellen wichtige Punkte im Zusammenhang mit dem Stadtklima und der Wohnhygiene dar. Insbesondere bei grösseren Bauprojekten können eine Vielzahl an Personen in und um die projektierten Liegenschaften betroffen sein. Dies rechtfertigt es dem Gemeinwesen, in gewissen Fällen insbesondere in Bezug auf die Besonnung und Beschattung Auflagen zu machen. Für die Bestimmung wurde eine «Kann-Formulierung» gewählt, was zum Ausdruck bringen soll, dass entsprechende Auflagen nicht an der Tagesordnung liegen sollten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169593	Gruppe Zuger General Unter- nehmer 6340 Baar	Antrag / Bemerkung Absatz 4: Redundanz mit § 63 — Ersatz «bei Bepflanzungen» ist durch «bei Baumpflanzungen» zu ersetzen. Begründung Vorhandene Regelung in § 63: Der Artikel definiert bereits, welche Flächen als Grünflächen gelten und regelt explizit Flächen auf Unterbauten (z.B. mindestens 30 cm pflanzbarer Bodenaufbau). Damit sind Aspekte zur Pflanzbarkeit und zum Bodenaufbau bereits geregelt. Eine Wiederholung in § 64 führt zu Redundanz und möglicher Unsicherheit, welche Bestimmung vorrangig ist. Praktische Umsetzung: Die Formulierung „Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden ist sachgerecht. Der nachfolgende Satz sollte jedoch ausschliesslich auf Baumpflanzungen Bezug nehmen, um eine klare und rechtssichere Abgrenzung zu gewährleisten. Unser Vorschlag zur Präzisierung lautet daher: «Bei Baumpflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichend bemessene Wurzelräume vorzusehen.»	Erwägungen Stadtrat Der Anwendungsbereich von § 64 Abs. 4 nBO ist nicht derselbe wie derjenige von § 63 Abs. 1 nBO. Letzterer beschäftigt sich damit, in welchen Fällen Flächen mit Unterbauten als Grünflächen angerechnet werden können. § 64 Abs. 3 und 4 nBO beschäftigen sich hingegen damit, wie Grünflächen ökologisch und klimatisch optimal genutzt werden. Insofern liegt keine Wiederholung vor. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171450	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 1: Die Formulierung «Der Ökologie und dem Stadtklima ... auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen» ist zu streichen. Begründung Die Wendung« auf allen Ebenen» ist unklar und eröffnet grossen Ermessensspielraum für Behörden und Einsprecher.	Erwägungen Stadtrat Bei der Ökologie und dem Stadtklima handelt es sich um zwei wichtige Themen, welche dazu beitragen, die Stadt Zug zu einer lebenswerten Stadt zu machen. Der Passus, dass diesen beiden Themen «angemessen» Rechnung zu tragen ist, hilft den Behörden, Projekte im Einzelfall beurteilen zu können und sichert ihnen so Ermessensspielraum zu, um Individualitäten berücksichtigen zu können. Die Absätze 2-7 von § 64 nBO enthalten schliesslich einen Katalog an

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Das führt zu Rechtsunsicherheit und möglicherweise unnötigen Planungs- und Überarbeitungskosten. Zudem kann eine unpräzise Vorgabe technische, konstruktive und wirtschaftliche Entscheidungen unverhältnismässig beeinflussen.	verschiedenen, expliziten Anwendungsfällen. Dieser kann und soll aber nicht abschliessend sein, weshalb § 64 Abs. 1 nBO als allgemeiner Grundsatz unbedingt beizubehalten ist. So kann gewährleistet werden, dass während dem gesamten Planungshorizont von 15 Jahren aktuelle Entwicklungen im Bereich Ökologie und Stadtklima Berücksichtigung finden können. Darüber hinaus entspricht der § 64 Abs. 1 nBO – bis auf die zwei Worte «Klimaschutz» und «Klimaanpassung», welche zu «Ökologie» und «Stadtklima» angepasst wurden, der Musterbauordnung. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171455	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 3: Die Möglichkeit des Stadtrats, Auflagen zur «Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung» zu erlassen, ist zu streichen. Begründung Solche Vorgabengreifen tief in architektonische, technische und wirtschaftliche Planungsentscheidungen ein. Ohne klare Kriterien fehlt die Planungssicherheit. Vorgaben zu Bodenaufbau oder Setzungen können insbesondere bei dichten Parzellen, unterbauten Bereichen oder bestehender Infrastruktur erhebliche Mehrkosten verursachen.	Erwägungen Stadtrat Die Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung stellen wichtige Punkte im Zusammenhang mit dem Stadtklima, der Ökologie und der Wohnhygiene dar. Insbesondere bei grösseren Bauprojekten können eine Vielzahl an Personen in und um die projektierten Liegenschaften betroffen sein. Dies rechtfertigt es dem Gemeinwesen, in gewissen Fällen insbesondere in Bezug auf die Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung Auflagen zu machen. Für die Bestimmung wurde eine «Kann-Formulierung» gewählt, was zum Ausdruck bringen soll, dass entsprechende Auflagen nicht an der Tagesordnung liegen sollten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
171457	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 4: Der Begriff «bei Bepflanzungen» ist durch «bei Baumpflanzungen» zu ersetzen (Redundanz zu § 63). Begründung § 63 regelt die Anforderungen an Grünflächen und Unterbauflächen bereits ausreichend. Eine Wiederholung in § 64 schafft unnötige Doppelspurigkeiten. Die klarere Formulierung («beiBaumpflanzungen») stärkt die Anwendbarkeit und entspricht dem tatsächlichen Regelungsbedarf: Für Bäume ist ein ausreichender Wurzelraum wichtig; andere Begrünungen sind in § 63 bereits abgedeckt.	Erwägungen Stadtrat Der Anwendungsbereich von § 64 Abs. 4 nBO ist nicht derselbe wie derjenige von § 63 Abs. 1 nBO. Letzterer beschäftigt sich damit, in welchen Fällen Flächen mit Unterbauten als Grünflächen angerechnet werden können. § 64 Abs. 3 und 4 nBO beschäftigen sich hingegen damit, wie Grünflächen ökologisch und klimatisch optimal genutzt werden. Insofern liegt keine Wiederholung vor. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172331	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 1: Die Formulierung «... auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen» ist zu streichen. Begründung Die Aussage ist unbestimmt und öffnet behördlichem Ermessen zu grosse Spielräume, was zu Rechtsunsicherheit und unnötigen Zusatzkosten führen kann.	Erwägungen Stadtrat Bei der Ökologie und dem Stadtklima handelt es sich um zwei wichtige Themen, welche dazu bei-tragen, die Stadt Zug zu einer lebenswerten Stadt Zug zu machen. Der Passus, dass diesen beiden Themen «angemessen» Rechnung zu tragen ist, hilft den Behörden, Projekte im Einzelfall beurteilen zu können und sichert ihnen so Ermessensspielraum zu, um Individualitäten berücksichtigen zu können. Die Absätze 2-7 von § 64 nBO enthalten schliesslich einen Katalog an verschiedenen, expliziten Anwendungsfällen. Dieser kann und soll aber nicht abschliessend sein, weshalb § 64 Abs. 1 nBO als allgemeiner Grundsatz unbedingt beizubehalten ist. So kann gewährleistet werden, dass während dem gesamten Planungshorizont von 15 Jahren aktuelle Entwicklungen im Bereich Ökologie und Stadtklima Berücksichtigung finden können. Darüber hinaus entspricht der § 64 Abs. 1 nBO – bis auf die zwei Worte «Klimaschutz» und «Klimaanpassung», welche zu «Ökologie» und «Stadtklima» angepasst wurden, der Musterbauordnung.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172332	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 3: Die Möglichkeit des Stadtrats, Auflagen zu Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung zu erlassen, ist zu streichen. Begründung Solche Eingriffe betreffen zentrale architektonische und wirtschaftliche Entscheidungen und sind ohne klare Kriterien unverhältnismässig.	Erwägungen Stadtrat Die Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung stellen wichtige Punkte im Zusammenhang mit dem Stadtklima, der Ökologie und der Wohnhygiene dar. Insbesondere bei grösseren Bauprojekten können eine Vielzahl an Personen in und um die projektierten Liegenschaften betroffen sein. Dies rechtfertigt es dem Gemeinwesen, in gewissen Fällen insbesondere in Bezug auf die Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung Auflagen zu machen. Für die Bestimmung wurde eine «Kann-Formulierung» gewählt, was zum Ausdruck bringen soll, dass entsprechende Auflagen nicht an der Tagesordnung liegen sollten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172333	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Absatz 4: Der Begriff «bei Bepflanzungen» ist durch «bei Baumpflanzungen» zu ersetzen. Begründung § 63 regelt den Bodenaufbau bereits abschliessend. Die Präzisierung verhindert Doppelspurigkeiten und erleichtert die Anwendung.	Erwägungen Stadtrat Der Anwendungsbereich von § 64 Abs. 4 nBO ist nicht derselbe wie derjenige von § 63 Abs. 1 nBO. Letzterer beschäftigt sich damit, in welchen Fällen Flächen mit Unterbauten als Grünflächen angerechnet werden können. § 64 Abs. 3 und 4 nBO beschäftigen sich hingegen damit, wie Grünflächen ökologisch und klimatisch optimal genutzt werden. Insofern liegt keine Wiederholung vor. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
168020	Martin Lenz AG 6340 Baar	Antrag / Bemerkung Absatz 1: Die Formulierung, wonach «Der Ökologie und dem Stadtklima ... auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen ist», ist zu streichen.	Erwägungen Stadtrat Bei der Ökologie und dem Stadtklima handelt es sich um zwei wichtige Themen, welche dazu bei-tragen, die Stadt Zug zu einer lebenswerten Stadt Zug zu machen. Der Passus, dass diesen beiden Themen «angemessen» Rechnung zu tragen ist, hilft den Behörden, Projekte im Einzelfall beurteilen zu können und sichert ihnen so Ermessensspielraum zu, um Individualitäten berücksichtigen zu können. Die Absätze 2-7 von § 64 nBO enthalten schliesslich einen Katalog an verschiedenen, expliziten Anwendungsfällen. Dieser Katalog kann und soll nicht abschliessend sein, weshalb § 64 Abs. 1 nBO als allgemeiner Grundsatz unbedingt beizubehalten ist. So kann gewährleistet werden, dass während dem gesamten Planungshorizont von 15 Jahren aktuelle Entwicklungen im Bereich Ökologie und Stadtklima Berücksichtigung finden können. Darüber hinaus entspricht der § 64 Abs. 1 nBO – bis auf die zwei Worte «Klimaschutz» und «Klimaanpassung», welche zu «Ökologie» und «Stadtklima» angepasst wurden, der Musterbauordnung.
172860	SVP Stadt Zug		
172121	HEV Zugerland 6300 Zug	Begründung Unbestimmtheit und Rechtsfolgen: Die Formulierung «auf allen Ebenen» ist vage und eröffnet dem Vollzug sowie Einsprechern einen zu weiten Ermessensspielraum ohne klare Abgrenzung gegenüber anderen Fachbelangen. Dies führt zu Rechtsunsicherheiten für Planende und Bauherrschaften. Somit zu erhöhten monetären Aufwänden infolge von Überarbeitungen von ggf. subjektiven Belangen. Eingriffe in konstruktive und gestalterische Entscheidungen: In der Praxis droht eine Überlagerung ökologischer Vorgaben mit technisch-konstruktiven Anforderungen wodurch technisch notwendige Lösungen und/oder wirtschaftliche Aspekte unverhältnismässig eingeschränkt und/oder beeinflusst werden.	
168052, 169455, 169476, 169609, 172733	«Privatpersonen»		Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168022	Martin Lenz AG 6340 Baar	Antrag / Bemerkung Absatz 3: Die Formulierung, wonach der Stadtrat bei bestimmten Gebäudetypen «Auflagen zur Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung» erlassen kann, ist zu streichen.	Erwägungen Stadtrat Die Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung stellen wichtige Punkte im Zusammenhang mit dem Stadtklima, der Ökologie und der Wohnhygiene dar. Insbesondere bei grösseren Bauprojekten können eine Vielzahl an Personen in und um die projektierten Liegenschaften betroffen sein. Dies rechtfertigt es dem Gemeinwesen, in gewissen Fällen insbesondere in Bezug auf die Setzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung
172862	SVP Stadt Zug		
172122	HEV Zugerland 6300 Zug		

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
168053, 169456, 169477, 169612, 172734	«Privatpersonen»	Begründung Eingriffstiefe: Vorgaben zu «Besonnung und Beschattung» betreffen sehr häufig technische, architektonische und ökonomische Projektentscheidungen (Orientierung, Fassadengestaltung usw.) und greifen zu weitführend in die bereits umfassend bestehenden gesetzlichen Planungsvorgaben. Verhältnismässigkeit / Verfahrensfragen: Es fehlt an klaren Kriterien, wann und in welchem Umfang, der Stadtrat Einfluss nehmen darf. Die Planungssicherheit ist somit zu keinem Zeitpunkt gegeben. Planungs- und Wirtschaftlichkeitseinfluss: Strenge Vorgaben zu Bodenaufbau oder Setzung können die Realisierbarkeit (z. B. bei engen Parzellen, unterbauten Bereichen oder bestehenden Leitungsnetzen) massiv erschweren und / oder unverhältnismässige Mehrkosten verursachen.	Auflagen zu machen. Für die Bestimmung wurde eine «Kann-Formulierung» gewählt, was zum Ausdruck bringen soll, dass entsprechende Auflagen nicht an der Tagesordnung liegen sollten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168024	Martin Lenz AG 6340 Baar	Antrag / Bemerkung Absatz 4: Redundanz mit § 63 - Ersatz «bei Bepflanzungen» ist durch «bei Baumpflanzungen » zu ersetzen.	Erwägungen Stadtrat Der Anwendungsbereich von § 64 Abs. 4 nBO ist nicht derselbe wie derjenige von § 63 Abs. 1 nBO. Letzterer beschäftigt sich damit, in welchen Fällen Flächen mit Unterbauten als Grünflächen angerechnet werden können. § 64 Abs. 3 und 4 nBO beschäftigen sich hingegen damit, wie Grünflächen ökologisch und klimatisch optimal genutzt werden. Insofern liegt keine Wiederholung vor.
172870	SVP Stadt Zug	Begründung (1) Vorhandene Regelung in § 63: § 63 definiert bereits, welche Flächen als Grünflächen gelten und	
172123	HEV Zugerland 6300 Zug	regelt explizit Flächen auf Unterbauten (z. B. mindestens 30cm pflanzbarer Bodenaufbau). Damit sind Aspekte zur Pflanzbarkeit und zum Bodenaufbau bereits geregelt. Eine Wiederholung in § 64 führt zu Redundanz und möglicher Unsicherheit, welche Bestimmung vorrangig ist.	
168054, 169460, 169478, 169613, 172735	«Privatpersonen»		Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Praktische Umsetzung: Die Formulierung «Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden» ist sinnvoll; der nachfolgende Satz sollte sich jedoch nur auf Baumbepflanzungen beziehen. Unser Vorschlag zur Präzisierung: «Bei Baumpflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichend Wurzelräume vorzusehen.	
171503	Pro Natura Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Absatz 4: «§ 64 Ökologische Ausgestaltung, 4. letzter Satz»: Hier ist die Formulierung der Musterbauordnung - «Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst mit sickerfähigen Belägen zu gestalten» - zu verwenden und die Abänderung des Gemeinderats wieder rückgängig zu machen. Begründung Sickerfähige Wege, Plätze und Umgebungsflächen bieten Pflanzen und Tieren nicht nur Zugang zum Boden, sondern auch Lebensraum. Im Gegensatz zu versiegelten Flächen, welche für viele Lebewesen eine Barriere darstellen, bilden unversiegelte Flächen wichtige Vernetzungselemente zwischen naturnahen Lebensräumen. Zudem heizen sich unversiegelte Flächen im Sommer weniger auf, was auch dem Menschen zugute kommt. Wir beantragen daher in der Bauordnung den letzten Satz im Abschnitt zur Ökologischen Ausgestaltung zu ersetzen durch: Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst mit sickerfähigen Belägen zu gestalten.	Erwägungen Stadtrat Diese Änderung wurde in der 1. Lesung durch die BPK vorgenommen und zwar aus dem Grund, dass die Sickerfähigkeit ein grosses Problem für Grundwasserleitungen darstelle. Die meisten Beläge seien nicht strapazierfähig und es komme häufig zu rissen. Damit die Belagswahl nicht offen bleibt, schlägt der Stadtrat vor, den letzten Satz in Absatz 4 des § 64 nBO Ökologische Ausgestaltung wie folgt zu ergänzen (kursiv/fett): <i>⁴ Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst über die Schulter zu entwässern und die Beläge möglichst sickerfähig zu gestalten.</i> Antrag Stadtrat Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 65 Dächer und Fassaden			
171681	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1) In den Wohnzonen W1, W2A und W2B sei die <u>Begehbarkeit von Dächern generell auszuschliessen</u>. Das heisst: In diesen Wohnzonen soll die Begehbarkeit von Dächern nicht nur für Dächer von Attikageschossen (§ 60 Abs. 2 nBO), sondern auch für Dächer von Vollgeschossen ausgeschlossen werden. 2) Antrag-2 sei in § 60 Abs. 2 nBO mit folgendem angepassten Text umzusetzen (vgl. Beilage 1, gelb hinterlegt): ² Dächer von Attikageschossen dürfen nicht begehbar sein. Dies gilt auch für Dächer von Vollgeschossen in den Wohnzonen W1, W2A und W2B. 3) Eventualiter: Selbstverständlich lässt Antrag-2, Ziff. 2) auch andere Formulierungen und/oder Anpassungen an anderer Stelle der nBO offen, sollte dies durch den Stadtrat oder den Grossen Gemeinderat zur Erreichung vorstehend umschriebener Zielsetzung als zielführender betrachtet werden. Begründung 1. Aktuelle Rechtslage betreffend die Begehbarkeit von Dachterrassen (geltende BO Stadt Zug) a) Gemäss geltender Bauordnung der Stadt Zug (BO) ist in den Wohnzonen W1, W2A und W2B die zulässige Anzahl	Erwägungen Stadtrat Ein Verbot begehbarer Vollgeschossdachflächen würde zu weit gehen und wäre nicht haltbar. Das kantonale Recht geht ausdrücklich von der Bewilligungsfähigkeit begehbaren Flachdächern von Vollgeschossen aus und regelt deren höhenrechtliche Folgen (§ 31 Abs. 5 V PBG). Diese Bestimmung setzt die grundsätzliche Zulässigkeit solcher Dachnutzungen voraus. Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Da sie bereits baurechtlich eingeschränkt sind und aufgrund des Rückversatzes weniger einsehbar, können auf kommunaler Ebene zusätzliche Vorgaben in gestalterisch oder topografisch empfindlichen Zonen – etwa in Hanglagen oder Ortsbildrelevanten Quartieren – erlassen werden. Dazu gehört insbesondere die Möglichkeit, die Begehbarkeit von Attikadächern zu untersagen, um die Höhenwirkung, das Ortsbild oder die Blickbeziehungen zu steuern bzw. wie vorliegend die Begehbarkeit der Dächer von Attikageschossen auf die dichteren Gebiete zu beschränken. Entsprechend wurde im Grossen Gemeinderat nach ausführlicher Debatte die Nichtbegehbarkeit der Dächer von Attikageschossen künftig auf die aufgeführten Wohnzonen beschränkt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Vollgeschosse auf ein bzw. zwei Vollgeschosse beschränkt (§ 36 BO). Der Aufbau eines zusätzlichen, dritten Geschosses ist zulässig, sofern dieses in der Regelbauweise als sogenanntes Attikageschoss i.S.v. § 25 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug vom 20.11.2018 (VPBG) oder im Rahmen einer Arealbebauung (heute einfacher Bebauungsplan) als Vollgeschoss (und heute nur anstelle eines Attikageschosses! — vgl. vorstehende Ausführungen) erstellt wird (§ 32 BO). b) Um die Folgen der mit diesem zusätzlichen, zonenfremden Geschoss bewirkten Gebäudeerhöhung zum Schutz von Quartierbild und Nachbarinteressen (Beschattung, Aussicht, Immissionen usw.) zu begrenzen, schreibt die BO vor, dass die Dächer von derart realisierten Attikageschossen nicht auch noch zusätzlich begehbar gemacht werden dürfen (§ 13 Abs. 2 BO). c) Aus der parlamentarischen Diskussion («Materialien») zum Verbot begehbarer Dachterrassen auf zusätzlich erstellten (Attika-) Geschossen ergibt sich explizit, dass mit diesem Verbot unerwünschte Gebäude-Mehrhöhen, die sich durch eine Nutzung des Daches durch Geländer, Möblierung, Bepflanzung bzw. Erschliessungsaufbauten, angebrachte oder aufgestellte Sichtschutzwände, Sonnen- und Regenschutzanlagen, Pergola-Aufbauten, Freizeitartikel (wie Kindertrampoline mit hohen Fangnetzumbauten) und dergleichen ergeben, verhindert werden wollten. So wurde denn auch ein entsprechender parlamentarischer Antrag auf eine Nutzung und die Begehbarkeit von Dächern solcher zusätzlichen Geschosse (Antrag Nr. 22 von Raffael J. Weidmann) auf Empfehlung der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Gemeinderates (GGR) der Stadt Zug (Antrag BPK an GGR Nr. 1955.3 vom 16.2.2009; S. 23) und des Stadtrats (GGR Protokoll Nr. 26 vom 31.3.2009, S. 1380) vom Gesetzgeber (GGR) aus den oben erwähnten Gründen abgelehnt (mit dem Resultat der heutigen Fassung von § 13 Abs.2 BO). d) Aus der ratio legis von § 13 Abs. 2 BO ergibt sich folglich, dass in den Wohnzonen W1, W2A und W2B <u>das oberste Geschoss generell die Nutzungslimite bilden</u> soll, wie dies für das Attikageschoss bei der Regelbauweise gilt, somit darüber hinausschiesende Nutzungen, wie diese durch begehbare Dachterrassen entstehen, zu untersagen sind, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss einer Baute um ein Attikageschoss oder ein Vollgeschoss (bei einfachem Bebauungsplan) handelt. 2. Ortsplanungsrevision — neue Bauordnung der Stadt Zug (nBO) a) Gemäss § 60 Abs. 2 nBO ist es explizit verboten, Dächer von Attikageschossen, und somit Dächer des obersten Geschosses in den Wohnzonen W1, W2A und W2B begehbar zu machen. b) Wie vorstehend dargestellt, ist der Zweck dieses Nutzungs- und Begehungsverbot für Dächer des obersten Geschosses einer Baute die Eliminierung entsprechende Gebäude Mehrhöhen, wie sie eben faktisch durch begehbare Dachterrassen entstehen würden, und dies unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Attikageschoss oder ein Vollgeschoss (bei einfachem Bebauungsplan) handelt.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Gemäss ratio legis von § 60 Abs. 2 nBO ist es daher in keiner Weise verständlich und begründbar, warum der Gesetzgeber ein Verbot der Nutzung und Begehbarkeit von Flachdächern auf solche von (kleineren) Attikageschossen, nicht jedoch auch auf solche von in der Wohnzonen W1, W2A und W2B realisierten obersten Vollgeschossen (mit einer noch grösseren oberster Vollgeschossdachfläche) hätte beschränken wollen; das gesetzgeberische Ziel der Vermeidung von unerwünschten Gebäude-Mehrhöhen durch die Nutzung und Begehbarkeit von Dächern auf obersten (Voll-) Geschossen bleibt zweifelsfrei in beiden Situationen dasselbe. c) Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass sich aufgrund grammatikalischer, gesetzessystematischer, historischer (parlamentarische Diskussionen) und teleologischer (ratio legis) Auslegung zu § 60 Abs. 2 nBO ergibt, dass die Dächer des obersten Geschosses einer Baute in den Wohnzonen W1, W2A und W2B nicht begehbar gemacht werden dürfen. Um hier künftig potenzielle Unklarheiten zu vermeiden, ist die nBO in dem Sinne anzupassen (bzw. zu präzisieren), <u>dass die Begehbarkeit von Dächern des obersten Geschosses von Bauten in den Wohnzonen W1, W2A und W2B generell und explizit ausgeschlossen wird.</u> d) Antrag-2, Ziff. 2) beinhaltet einen Vorschlag zur textlichen Anpassung von § 60 Abs. 2 nBO um die vorstehend erwähnte Zielsetzung zu erreichen (vgl. auch Beilage 1, gelb hinterlegt). Selbstverständlich lässt Antrag-2 auch Formulierungen und/oder Anpassungen an anderer Stelle der nBO offen, sollte dies durch den Stadtrat oder den Grossen Gemeinderat zur Erreichung	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		vorstehend umschriebener Zielsetzung als zielführender betrachtet werden.	
171507	Pro Natura Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Absatz 1: § 65 Dächer und Fassaden 1» der Bauordnung ist zu ersetzen durch: «Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei Solaranlagen». Begründung Die Begrünung von Flachdächern mit Solaranlagen fördert die Kühlung der Module, wodurch der Stromertrag verbessert werden kann (Merkblatt «Solaranlagen im Kanton Zug, Mai 2024»). Zudem wird mit einer extensiven Begrünung auch einer ökologischeren Siedlungsgestaltung Rechnung getragen.	Erwägungen Stadtrat Diese Frage wurde im Grossen Gemeinderat diskutiert und entschieden. Durch den Verzicht auf die Begrünungspflicht bei Solardächern soll der notwendige planerische Spielraum für technisch und wirtschaftlich optimale Solardachlösungen gesichert werden. Die Begrünung von Dächern bleibt weiterhin möglich, wird aber nicht verpflichtend vorgeschrieben. Eine generelle Begrünungspflicht könnte die Realisierung von Solaranlagen unnötig erschweren. Die von der Einwenderschaft angeführten Vorteile – wie mögliche Kühlungseffekte oder ökologische Beiträge – sind anerkannt, jedoch aus Sicht des Grossen Gemeinderats nicht in jedem Fall technisch oder planerisch sinnvoll. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
4. Schlussbestimmungen			
171195	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung (zusätzlicher Artikel) Kommunalen Grunderwerbsstrategie 1 Die Stadt Zug kann Grundstücke, Baurechte oder andere dingliche Rechte erwerben, reservieren oder austauschen, um diese für a. die Förderung preisgünstigen Wohnraums, b. die Umsetzung klimapolitischer Massnahmen, c. die Schaffung oder Sicherung ökologisch wertvoller Flächen einzusetzen.	Erwägungen Stadtrat Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechtes die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Stadt Zug (§ 1 Abs. 1 nBO, sog. Zweckbestimmung). Der von der Einwenderschaft eingereichte Antrag fällt nicht in diesen Anwendungsbereich. Er kann folglich in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		2 Zur Finanzierung wird ein kommunaler Entwicklungsfonds geführt. Dieser wird insbesondere gespiesen durch a. Ersatzabgaben b. Erträge aus dem kommunalen Liegenschaftenmanagement, c. zweckgebundene öffentliche Beiträge. Begründung Für eine lanfristige Sicherung einer möglichen Einflussnahme auf die zukünftige Entwicklung durch die Stadt	Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171196	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung (zusätzlicher Artikel) Monitoring und Berichtspflicht 1 Der Stadtrat erstattet dem Grossen Gemeinderat alle fünf Jahre Bericht über a. den Bestand und die Entwicklung der preisgünstigen Wohnungen sowie den Fortschritt bei der Erreichung des Zielbestands gemäss § 30, b. die CO₂-Bilanz der Gebäude und den Stand der Umsetzung der Klimaziele c. den Zustand und die Entwicklung der Grün-, Quartier- und Freiraumflächen einschliesslich der ökologischen Vernetzungsstrukturen d. den jährlichen Flächenverbrauch und die erzielte Innenentwicklung. 2 Der Bericht enthält eine Beurteilung der Wirksamkeit der ergriffenen Massnahmen sowie Vorschläge für notwendige Anpassungen. 3 Der Stadtrat veröffentlicht den Bericht in geeigneter Form.	Erwägungen Stadtrat Die Einwenderschaft schlägt einen zusätzlichen Artikel vor, in welchem ein Monitoring und eine Berichtspflicht für diverse Faktoren festgeschrieben werden soll. Dies stellt eine behördenverbindliche Vorschrift dar, während die Bauordnung grundsätzlich ein grundeigentümerverbindliches Instrument darstellt. Der Antrag kann folglich in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden. Darüber hinaus gilt es in Bezug auf den preisgünstigen Wohnraum festzuhalten, dass in der damit zusammenhängenden und in Änderung befindlichen Verordnung entsprechende Informationspflichten vorgesehen werden sollen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Für ein zeitgemässes Controlling, dass agilere Strategiewechsel möglich macht.	
172676	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1) Ich ersuche Sie, in einer Übergangsbestimmung in der neuen Bauordnung eine Regelung aufzunehmen, wonach Gemeinschaftsräume, welche nicht an die Ausnützung angerechnet werden mussten, zu Wohnzwecken umgewandelt werden dürfen, und zwar selbst wenn dadurch die Ausnützung überschritten wird. Begründung 2) In früheren Bauordnungen der Stadt Zug wurden Gemeinschaftsräume bei Wohnüberbauungen aktiv gefördert. Es gab sogar Bestimmungen, wonach diese bei Arealbebauungen erstellt werden mussten (vgl. zum Beispiel § 53 lit. k der Bauordnung vom 30. Juni 1994). In der Folge hat der Gesetzgeber erkannt, dass für solche Gemeinschaftsräume oftmals kein Bedarf bestand. In der Praxis hat sich gezeigt, dass diese Räume zwar gebaut werden mussten, doch wurden sie von den Bewohnern nicht genutzt. 3) Mit einer Umnutzung solcher Räume kann zwar kaum viel neuer Wohnraum geschaffen, aber doch etwas zur Linderung der Wohnungsknappheit beigetragen werden. Hinzu kommt, dass kein zusätzliches Volumen gebaut werden muss, sondern bestehende Räume inskünftig sinnvoll genutzt werden können. Dies ist nicht nur nachhaltig, sondern auch eine effiziente Nutzung des knappen Guts an Boden und Bauland.	Erwägungen Stadtrat Der Vorschlag der Einsprecherin sieht vor, dass Gemeinschaftsräume unabhängig von den Vorschriften über die Baumasse zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Obwohl die Verdichtung und Linderung der Wohnungsknappheit gewichtige Themen darstellen, würde eine entsprechende Regelung mit Ausnutzungsüberschreitungen einhergehen und damit zu einer Ungleichbehandlung führen. Davon ist abzusehen. Einer Umnutzung eines Gemeinschaftsraumes bei entsprechender Einhaltung der Ausnutzungsziffer oder einer Ausnutzungsübertragung steht hingegen grundsätzlich nichts im Wege, obwohl Gemeinschaftsräume im Hinblick auf den Austausch unter Bewohnenden und das Stärken des Gemeinschaftssinns einen wesentlichen Beitrag leisten können und ihr Weiterbestand folglich begrüssenswert ist. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		4) Mit einer Übergangsbestimmung kann auch eine rechtspolitisch erwünschte Gleichstellung zwischen jenen Eigentümern, die im Rahmen der Bestandesgarantie innerhalb des bestehenden Volumens ihr Haus um- und ausbauen dürfen, selbst wenn die Ausnützung überschritten ist, und den Eigentümern, deren Gebäude auch nach neuer Bauordnung rechtmässig sind, erreicht werden. Letztere sollen ebenfalls die Möglichkeit für eine Nutzungsänderung erhalten. Es wäre jedenfalls stossend, jenen Eigentümern, deren Gebäude nicht unter die Bestandesgarantie fallen, eine solche Umnutzung zu verwehren. Nachdem der Gesetzgeber die Regeln geändert hat, sollte nun auch die entsprechende Konsequenz daraus gezogen werden. 5) Selbstverständlich ist bei einer Umwandlung zu Wohnzwecken darauf zu achten, dass die Rechte der Stockwerkeigentümer der jeweiligen Überbauung gewahrt werden. Dies bedeutet, es bedarf einen nach dem jeweiligen Nutzungs- und Verwaltungsreglement rechtsgültigen Beschluss der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. 6) Eine Bestimmung könnte etwa wie folgt lauten: «Gemeinschaftsräume, welche unter dem bisherigen Recht bewilligt worden sind, können unabhängig von den Vorschriften über die Baumasse zu Wohnzwecken umgenutzt werden.»	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 70 Verfügbarkeit von bereits eingezontem Bauland			
171194	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1 Der Stadtrat erstattet dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug bis zum 31. Dezember 2032 zwei Jahre nach Inkrafttreten dieser Bauordnung einen Bericht und Antrag betreffend Massnahmen gemäss § 52f PBG in Bezug auf die fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulandes von privaten Eigentümerschaften. Dabei sind sämtliche unbebauten Baulandflächen von über 2'000 m² zu prüfen. Dies unabhängig von den Parzellengrenzen. Begründung Diese Daten hätten bereits bei dieser Gesamtrevision der OPR vorliegen sollen und sind baldmöglichst aufzuarbeiten da sie für die Schaffung von mehr Wohnraum äusserst relevant sind.	Erwägungen Stadtrat Eine Vorabklärung zu Massnahmen gemäss § 52f PBG im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision in Bezug auf die fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulandes von Privaten wäre zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht. Für die Anwendbarkeit der Bestimmung müssen die gesetzlichen Voraussetzungen von § 52f Abs. 1 lit. a–c PBG kumulativ erfüllt sein. Dazu gehört insbesondere, dass das Bauland mindestens 15 Jahre seit Inkrafttreten des § 52f PBG für die Überbauung vorgesehen ist (also frühestens ab 1. Juli 2034 erfüllt) sowie das Grundstück seit mindestens 10 Jahren baureif ist (Abs. 1 lit. a), eine ausgewiesene Nachfrage nach Bauland besteht (Abs. 1 lit. b), und die Eigentümerschaft eine vom Stadtrat gesetzte Frist von mindestens drei und höchstens sieben Jahren ungenutzt verstreichen lässt (Abs. 1 lit. c). Diese Bestimmung erzielt insbesondere bei jenen unbebauten Grundstücken Wirkung, welche schon seit Jahren eingezont sind und bisher unbebaut blieben. Solche Grundstücke können nicht ausgezont werden. Auch hatte der Gemeinderat bei deren damaligen Einzonung noch nicht die Möglichkeit, mit der Eigentümerschaft vor der Einzonung einen verwaltungsrechtlichen Vertrag im Sinn von § 52e PBG zu vereinbaren. Es bedarf also deshalb eines gesetzlichen Kaufrechts der Öffentlichkeit vornehmlich als Druckmittel, damit auch diese Grundstücke der Überbauung zugeführt werden. Selbstverständlich ist es nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, private Grundstücke zu erwerben und sie schliesslich einer Überbauung zuzuführen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Der gewählte Zeitpunkt der Berichterstattung des Stadtrates bis Ende 2032 ist sachgerecht. Er ermöglicht eine rechtzeitige, aber nicht voreilige Auseinandersetzung mit der Thematik, sodass der Stadtrat seine strategische Positionierung festlegen kann, bevor § 52f PBG ab Juli 2034 effektiv zur Anwendung gelangt. Eine frühere Frist, wie sie in der Einwendung verlangt wird, würde dem gesetzlich vorgegebenen zeitlichen Rahmen widersprechen und wäre deshalb nicht angezeigt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Anhang 4			
169805	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1. Es sei Anhang 4 Ziff. 22 der Bauordnung der Stadt Zug («Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen; Loreto») wie folgt anzupassen: «Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen sowie Quartiernutzungen bestimmt.» 2. Auf die Ausscheidung eines Quartierfreiraums bezüglich des Areals der Schulanlage Loreto sei zu verzichten. 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Stadt Zug. Begründung 4. Der Einwender ist Alleineigentümer der Parzelle Nr. 4745, Blumenweg 16, Zug. Die Liegenschaft ist in Stockwerkeigentum	Erwägungen Stadtrat Gemäss Einwenderschaft wird im Gebiet Loreto ein Quartierfreiraum (überlagernde Zone) ausgeschieden. Dies ist unzutreffend. Die Umrandung aus schwarzen Punkten steht für «Archäologische Fundstätte». Zutreffend ist allerdings, dass Anhang 4 der neuen Bauordnung neu auch Quartiernutzungen nennt in den Zweckbestimmungen der OelB «Loreto» (neu: «Betreuung, Schul- und Sportanlagen sowie Quartiernutzungen», alt: «Oberstufen-Schulanlage»). Diese Überarbeitung betrifft nicht nur die OelB «Loreto». Vielmehr wurde die Formulierung der Zweckbestimmungen aller 42 OelB-Gebiete gesamthaft vereinheitlicht und aktualisiert. Die Ergänzung «Quartiernutzungen» wurde überall dort vorgenommen, wo diese generell in Frage kommt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		unterteilt. Sämtliche Einheiten stehen im Alleineigentum des Einwenders. Überdies ist der Einwender Miteigentümer der Parzelle Nr. 4749, auf der sich die Tiefgarage befindet, die im Miteigentum von mehreren anstossenden Eigentümern steht. Der Einwender bewohnt die Liegenschaft Blumenweg 16 in Zug mit seiner Lebenspartnerin. 5. Die im Eigentum des Einwenders stehenden Parzellen sind gemäss der öffentlich aufliegenden Zonenplanung der Wohnzone 3 (W3) zugeteilt. In der Wohnzone 3 (W3) gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die Parzellen stossen im Norden an die Parzelle Nr. 624 an, die im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug steht und auf der sich die Schulanlage Loreto befindet. Die Schulanlage Loreto erstreckt sich auch auf die Parzelle Nr. 2713, die ebenfalls im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug steht. Die Parzellen Nrn. 624 und 2713 sind der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) zugewiesen. Im Gebiet Loreto ist sodann ein Quartierfreiraum (überlagernde Zone) ausgeschieden. Der Quartierfreiraum betrifft zwar nicht die Parzellen des Einwenders, jedoch die Schulanlage Loreto, die zum grossen Teil innerhalb des Quartierfreiraums liegt. 6. Die Schulanlage Loreto wird derzeit ausgebaut und erweitert, obwohl gegen die erteilte Baubewilligung ein Verfahren vor Bundesgericht (Verfahren 1C_264/2024) hängig ist. Der Einwender nimmt im Verfahren vor Bundesgericht die Stellung des Beschwerdeführers ein. Im Streit liegen vor Bundesgericht Lärmimmissionen, die von der Schulanlage Loreto ausgehen.	Darauf verzichtet wurde z. B. bei Altersheimen oder Kirchen. Die Einwenderschaft bringt vor, gestützt auf Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 3 lit. b und Abs. 4 lit. c RPG sei bei raumplanerischen Massnahmen auf die Belange des Umweltschutzes Rücksicht zu nehmen. Eine Planung, die den bundesrechtlichen Mindeststandard, den es bei raumplanerischen Massnahmen zu beachten gilt (USG, Ausführungsbestimmungen), nicht einhält, sei gemäss BGE 121 II 72, Erw. 1d bundesrechtswidrig. Weiter sei nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts im (Sonder-)Nutzungsplan nachzuweisen, dass es unter Einhaltung der Vorgaben des (Sonder-)Nutzungsplanes möglich ist, die geplante Anlage so auszugestalten, dass sie den lärmrechtlichen Anforderungen entspricht (Urteil des Bundesgerichts 1C_471/2021, E. 5.3 vom 10. Oktober 2022). Bei genauer Lektüre des zitierten Entscheides ergibt sich, dass sich dieser Nachweis nur auf Sondernutzungspläne bezieht. Auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung muss nur feststehen, dass im Rahmen der späteren Planung eine geeignete Lösung gefunden werden kann (sog. Machbarkeitsnachweis), da es sich andernfalls um eine untaugliche Planung handeln würde. Diese letzte Aussage bezieht sich wiederum auf BGE 147 II 484, Erw. 4.3.1 mit Hinweisen. Daraus ergibt sich, dass Art. 24 USG eine vorausschauende Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen für lärmempfindliche Gebäude verlangt. Es geht hier also ganz konkret auf die Festlegung und Erschliessung von Bauzonen. Der vorliegende Fall ist allerdings anders gelagert. Das Gebiet

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		7. Gemäss § 5 Abs. 1 der öffentlich aufliegenden Bauordnung ist die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Anhang 4 der Bauordnung umschreibt die Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Zu Anhang 4 Ziff. 22 («Loreto») wird festgehalten, dass die Zone für Betreuung, Schul- und Sportanlagen sowie Quartiernutzungen bestimmt ist. § 60 Abs. 2 der Bauordnung bestimmt für die Quartierfreiräume, dass diese attraktiv und aufenthaltsfreundlich zu gestalten sowie angemessen zu begrünen sind. Fehlendes Lärmgutachten 8. In den öffentlich aufliegenden Unterlagen finden sich keine Hinweise auf die von der Schulanlage Loreto ausgehenden Lärmimmissionen. Ein Lärmgutachten zu den von der Schulanlage Loreto ausgehenden Lärmimmissionen wurde nicht eingeholt. Das ist unzureichend. Denn bei raumplanerischen Massnahmen ist auch auf die Belange des Umweltschutzes Rücksicht zu nehmen (Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 3 lit. b und Abs. 4 lit. c RPG). Dabei wird der bundesrechtliche Mindeststandard, den es bei raumplanerischen Massnahmen zu beachten gilt, durch das USG und die zugehörigen Ausführungsverordnungen festgelegt. Eine Planung, die diesen Mindeststandard nicht einhält, ist bundesrechtswidrig (BGE 121 II 72, E. 1d). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts ist im Verfahren der (Sonder-) Nutzungsplanung nachzuweisen, dass es unter Einhaltung der Vorgaben des (Sonder-) Nutzungsplans möglich ist, die geplante Anlage so auszugestalten, dass sie den lärmrechtlichen Anforderungen entspricht (BGer Urteil 1C_471/2021, E. 5.3).	Loreto ist und bleibt in der Zone OelB. Es geht nicht um die Neu-Ausscheidung einer Bauzone. Vielmehr gibt es hier seit über 50 Jahren eine grosse Schulanlage mit Sportplatz. Die Einwender-schaft vermag nicht aufzuzeigen, weshalb im Rahmen der späteren Planung keine Lösung innerhalb der leicht modernisierten Zweckbestimmung gefunden werden kann, die den lärmrechtlichen Anforderungen entspricht. Nach hier vertretener Auffassung ist dies hingegen möglich. Die Einzelheiten werden auf der Stufe Baubewilligung geprüft. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		9. Vorliegend bestehen bereits ohne die öffentlich aufliegende Revision der Ortsplanung belastbare Belege (dazu sogleich), dass die von der Sportanlage Loreto ausgehenden Lärmimmissionen über den Immissionsrichtwerten liegen und der Betrieb der Anlage somit bundesrechtswidrig erfolgen wird (nach Abschluss der Umbau- und Erweiterungsarbeiten). Angesichts dieser Ausgangslage, die der Stadt Zug bekannt ist, ist es zwingend, dass bereits im Rahmen der nun öffentlich aufliegenden Ortsplanungsrevision mit Blick auf die Zone Loreto (Anhang 4 Ziff. 2) ein Lärmgutachten eingeholt und öffentlich aufgelegt wird, zumal die Lärmimmissionen mit der Nutzungsplanung infolge einer veränderten Zweckbestimmung der Anlage (Quartiernutzung) zunehmen werden. Das Fehlen eines Lärmgutachtens stellt einen <i>Verfahrensfehler</i> dar, der Einwender behält sich alle Rechte vor. Die Immissionsrichtwerte sind bereits ohne die geplanten Quartiernutzungen überschritten 10. Wie bereits ausgeführt, ist vor dem Bundesgericht ein Verfahren gegen die vom Stadtrat der Stadt Zug dem Baudepartement der Stadt Zug erteilte Baubewilligung betreffend Ergänzung der Schulanlage Loreto durch zwei Schultrakte (Trakt 6 und 7) hängig (Verfahren 1C_264/2024). Im Verfahren vor Bundesgericht ist strittig, ob die Schulanlage Loreto nach dem Umbau und der Erweiterung in einer mit dem Bundesumweltschutzrecht (USG) konformen Weise betrieben werden kann. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zug hat diese Frage bejaht, indem es auf das im Baubewilligungsverfahren eingeholte Lärmgutachten der Gartenmann Engineering AG vom 3. Mai 2022 (nachfolgend «Gutachten Gartenmann») abgestellt hat.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Das Gutachten Gartenmann berücksichtigt neben dem eigentlichen Betriebslärm auch den sogenannten Alltagslärm, «welcher durch spielende Schulkinder auf den Pausenplätzen zu erwarten ist. Demgegenüber wurden nicht vorgesehene, sportfremde Nutzungen (z.B. als Aufenthaltsort für Feiern oder ähnlich) nicht beurteilt und dies damit begründet, dass diese nicht zur Anlage gezählt würden und so nicht der bestimmungsgemässen Nutzung zugeordnet werden könnten» (Verwaltungsgericht Zug, Urteil V 2023 43, E. 5.3). 11. Das vom Bundesgericht mit der Erstellung eines Amtsberichts beauftragte Bundesamt für Umwelt BAFU ist in seiner Stellungnahme vom 17. Januar 2025 im Verfahren vor dem Bundesgericht zum Schluss gekommen, dass das Verwaltungsgericht des Kantons Zug auf ein Lärmgutachten abgestellt hat, das in Bezug auf die Ausbreitungsberechnung <i>fehlerhaft</i> ist. Nach Auffassung des BAFU werden die Immissionsrichtwerte deutlich überschritten (5 dB). 12. Wie ausgeführt, geht das (nach Auffassung des BAFU fehlerhafte) Gutachten Gartenmann davon aus, dass in der Schulanlage Loreto <i>keine sportfremden Nutzungen stattfinden werden</i>. Das BAFU hat für seine Bewertung dieselbe Nutzung angenommen wie das Gutachten Gartenmann, es hat das Gutachten Gartenmann im Wesentlichen einer eigenen fachlichen Überprüfung unterzogen. Das BAFU ist somit ebenfalls davon ausgegangen, dass keine sportfremden Nutzungen auf der Schulanlage Loreto stattfinden werden. Gleichwohl kommt es zum Schluss, dass die Immissionsrichtwerte sogar bei dieser Annahme (keine sportfremden Nutzungen) deutlich überschritten sind.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Mit den neuen Nutzungsvorschriften geht eine deutliche Zunahme des Lärms einher 13. Mit der öffentlich aufliegenden Ortsplanungsrevision soll die Sportanlage Loreto aber nunmehr explizit für «Quartiernutzungen» geöffnet werden, indem die Quartiernutzung als <i>Zweckbestimmung</i> der Schulanlage Loreto genannt wird. Damit geht die Nutzung der Schulanlage über den bisherigen Nutzungszweck hinaus. Indem zugleich ein Quartierfreiraum über einen grossen Teil des Schulareals gelegt wird, ist die Anlage zudem «attraktiv und aufenthaltsfreundlich zu gestalten». <i>Mit anderen Worten sollen sich die Quartierbewohner gerade in der Schulanlage Loreto zu Freizeit Zwecken aufhalten. Dies entspricht dem ausgewiesenen Zonenzweck.</i> 14. Es ist offenkundig, dass mit dieser geänderten Zweckbestimmung der Schul- und Sportanlage Loreto erheblich stärkere Lärmimmissionen auf die umliegenden Anwohner und damit auch auf den Einwender einhergehen werden. Der Einwender ist bereits ohne die öffentlich aufliegende Revision der Ortsplanung infolge des Ausbaus durch von der Schulanlage Loreto ausgehenden Lärm beeinträchtigt, was vom BAFU im Verfahren vor Bundesgericht nunmehr bestätigt worden ist. Das Gutachten, welches von der Stadt Zug beauftragt worden ist und das sich als fehlerhaft erwiesen hat (Gutachten Gartenmann), <i>berücksichtigt keine Quartiernutzungen</i>, die in Zukunft dem Zonenweck der Schulanlage Loreto und dem Quartierfreiraum entsprechen. Umso dringlicher wäre es, die aufgrund der erweiterten Zweckbestimmung der Schulanlage Loreto zu erwartenden deutlich höheren Lärmimmissionen bereits im Rahmen der Nutzungsplanung einer Überprüfung zu unterziehen.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Für den Einwender ist nicht nachvollziehbar, weshalb dies nicht geschehen ist. 15. Falls die geplante Zonierung umgesetzt werden sollte, ist somit mit deutlich höheren Immissionen zu rechnen, als dies für die Zeit nach der Erweiterung der Schulanlage ausgewiesen ist. Die Schulanlage Loreto kann nicht umweltrechtskonform betrieben werden. Aus diesem Grund darf die Ortsplanung im vom Rechtsbegehren beantragten Umfang nicht umgesetzt werden. 16. Ausgangsgemäss gehe die Prozesskosten zulasten der Stadt Zug.	

II Anträge zu Zonenplan-Änderungen

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Nr. 12			
172582	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Grundstücke GS 186 und 187 seien der Zone W2B zuzuweisen. Begründung II. Materielles 1. Ausgangslage 3) Die beiden Grundstücke 186 und 187, beide GB Zug, befinden sich gemäss dem aktuell geltenden Zonenplan der Stadt Zug in der Zone «W1». Gemäss dem Zonenplan Stand 1. öffentliche Auflage sowie dem Planungsbericht sollen die beiden Grundstücke neu in die Zone «W2A» eingezont werden, was seitens der Eigentümerschaft grundsätzlich begrüsst wird. 4) Die Grundstücke sind vom Strandbad (GS 185 und 190) und von der Strandbaderweiterung (GS 181), die allesamt in der Zone «OelB» liegen, und dem Chamer Fussweg (GS 189) umschlossen. Die beiden Grundstücke 186 und 187 verfügen über keinen direkten Seezugang und sind somit in «zweiter Reihe» verortet. Die nördlich der beiden Grundstücke gelegenen Gleise der SBB trennen den Chamer Fussweg von der Chamerstrasse und damit auch den Sichtbezug zwischen den Grundstücken der Gesuchsteller und der Oesch-Wiese. 5) Das Grundstück GS 186, Chamer Fussweg 11, 6300 Zug, misst 666 m² und das darauf erstellte, zweistöckige Gebäude, Assek. Nr. 2997a, wurde gemäss ZugMap vor dem Jahr 1919 erstellt und ist somit über 100 Jahre alt.	Erwägungen Stadtrat Der Antrag auf Aufzoning kann nicht berücksichtigt werden. Die Festlegung der Nutzungszonen ist eine planerische Aufgabe der Stadt und hat gemäss kantonalem Recht stets unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen sowie gestützt auf städtebauliche Kriterien zu erfolgen. Der Umstand, dass die rund 100 jährigen Gebäude in der neuen Zone übernutzt bleiben, begründet rechtlich keinen Anspruch auf eine Erhöhung der Zonenausnützung. Eine Aufzoning ist nur zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar ist; dies wurde sorgfältig überprüft im Zusammenhang mit der Überprüfung aller W1 Zonen und ist vorliegend nicht gegeben: Die beiden Grundstücke 186 und 187 liegen gemäss ISOS in der Umgebungszone (U-Zo) XIX «Ufergelände im Anschluss an die Quaianlagen, mehrheitlich unverbaut und Fortsetzung der städtischen Seeufergestaltung, in Ausführung seit 1992». Für diesen Ortsbildteil ist das Erhaltungsziel a festgelegt. Das bedeutet, dass die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche erhalten werden soll. Das ISOS entfaltet im Rahmen der Nutzungsplanung in der Regel eine mittelbare Wirkung. Es kann somit eine Interessenabwägung gemäss Raumplanungsverordnung vorgenommen werden, unter Ausübung eines gewissen Ermessens. Die Stadt Zug ist bei ihrer Rolle im Zusammenhang mit der Erstellung von kommunalen Planungsinstrumenten wie dies die Nutzungsplanung darstellt nachgekommen. Die Auseinandersetzung mit dem ISOS-Ortsbildteil und die Gegenüberstellung mit den öffentlichen Interessen einer Verdichtung nach Innen ist im Bericht zur Überprüfung der Wohnzone

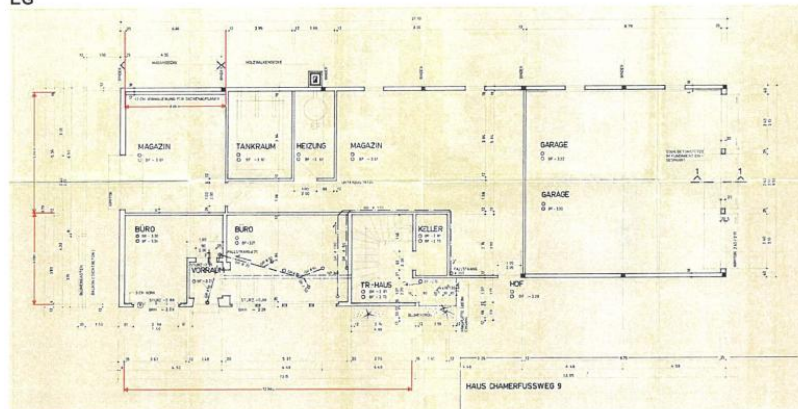
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		6) Das Grundstück GS 187, Chamer Fussweg 9, 6300 Zug, misst 694 m². Das Gebäude, Assek. Nr. 920a, ist dreistöckig und wurde ebenfalls vor dem Jahr 1919 erstellt. 7) Wie nachfolgend ausgeführt und begründet wird, sind die beiden bestehenden Gebäude jedoch nicht zonenkonform («W1» sowie neu «W2A»). 8) Einerseits weist die Liegenschaft Chamer Fussweg 9 ein Vollgeschoss zu viel aus und andererseits wird die zur Verfügung stehende Ausnutzungsziffer (AZ) bei beiden Gebäuden massiv überschritten (vgl. nachfolgende Ausführungen). Auch die heute geltenden Grenzabstände sowie der Gebäudeabstand werden nicht eingehalten und sind dinglich auch nicht gesichert. Bei einem Brand oder einem anderen Worst Case Szenario wie bspw. einem Hochwasser, das einen direkten negativen Einfluss auf die Gebäude haben könnte, könnte der heutige Bestand nicht mehrrealisiert werden. 9) Ein neues Gebäude würde aufgrund der neuen Zone «W2A» kleiner ausfallen, was nebst enormen finanziellen Folgen auch einen massiven Wohnraumverlust für die Gesuchsteller mit sich bringen würde. Es ist sinnvoll und muss weiter möglich sein, solche bestehenden Bauten, die anfangs des 20. Jahrhunderts erstellt wurden, in Zukunft im Bestand zu sanieren oder durch attraktive Neubauten zu ersetzen, ohne dass die Eigentümerschaft an der Geschossigkeit und/oder der Ausnutzung Abstriche machen müssen. Den Gesuchstellern ist es demnach ein Anliegen, die heutigen Bestände im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zu sichern.	W1 (Beilage3.9) nachvollziehbar dokumentiert. Die von der Stadt Zug durchgeführte städtebauliche Untersuchung hat ergeben, dass die angestrebte Erhaltung der heute noch vorhandenen räumlichen Qualitäten des Orts mit einer Erhöhung der heutigen W1 in eine W2A keine ortsbauliche Beeinträchtigung darstellt. Eine zusätzliche Verdichtung (z.B. Aufzonung in eine W2B) hingegen wurde als städtebaulich nicht verträglich beurteilt. Der Bestand ist durch die Bestandesgarantie nach § 72 PBG geschützt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		2. Zonenkonformität und Geschossigkeit 10) Gemäss der geltenden Bauordnung ist in der Zone «W1» maximal ein Vollgeschoss zulässig (vgl. § 36 BO Stadt Zug). Die neu angedachte Zone «W2A» würde zwei Vollgeschosse zulassen (vgl. § 25 neu BO Stadt Zug). 11) Die beiden Grundstücke der Gesuchsteller resp. die darauf liegenden Gebäude (Assek. Nrn. 2997a und 920a) sind zwei- resp. dreigeschossig. Die Liegenschaft Chamer Fussweg 9 weist demnach auch unter der neuen Zone «W2A» ein Geschoss zu viel aus. 3. Ausnützungsziffer 12) Das Grundstück GS 186 weist heute eine anrechenbare Geschossfläche von 303.73 m² aus, wobei eine anzurechnende Landfläche von 666 m² zur Verfügung steht. Daraus ergibt sich eine Ausnützungsziffer von 0.456. Die Zone «W2A» lässt bei einer Grösse von 666 m² und einer Ausnützung von 0.4 auf der Parzelle 186 lediglich eine anrechenbare Geschossfläche von 266.4 m² zu. Somit wird die zukünftig in der Zone «W2A» zur Verfügung stehende AZ von 0.4 klar überschritten. Es besteht eine Differenz von rund 37.33 m². Der heutige Bestand kann erst mit der Zone «W2B» und einer AZ von 0.5 gesichert werden. BO: Berechnung Ausnützung GS 186 Beilage 2	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Projekt: Chamer Fussweg 11 Thema: Berechnung Ausnützungsziffer Anzurechnende Geschossfläche Gesetzliche Grundlage https://www.zg.ch/behoerden/baudirektion/direktionssekretariat/planungs-und-baugesetz-fragen-und-antworten-zur-anwendung/kommentar-v-pbg/3-baurechtliche-begriffe-und-vorschriften/35-anzurechnende-geschossflaeche ¹ Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer sind als Geschossfläche anzurechnen: a) sämtliche Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt; b) die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts; c) die Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbe zwecken dienen können, jedoch ohne die Erschliessungsflächen. ² Nicht anzurechnen sind: a) die Querschnittsflächen von Aussenwänden, auch bei bodenebenen Fenstern, bei zusammengebauten Gebäuden auch jene der innen liegenden Trennwände; b) Flächen von Räumen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit Neigung liegen; c) der Luftraum von überhöhten Wohnräumen; d) beheizte Flächen von im Untergeschoss gelegenen oder bei steilem Gelände von bergseitig gelegenen Abstell- und Fitnessräumen, sofern sie weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und die Belichtung des einzelnen Raums kleiner als 5 % seiner Grundfläche ist; e) Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbe zwecken dienen können; f) Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen; g) Flächen von nicht gewerblichen Einstellräumen für Fahrzeuge, von Klein- und Anbauten; h) Flächen von offenen Erdgeschoss hallen und offenen überdeckten Dachterrassen; i) Flächen von ein- und vorspringenden Balkonen, von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen, sofern sie weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen; j) gewerbliche Lagerräume in Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikumsverkehr.	

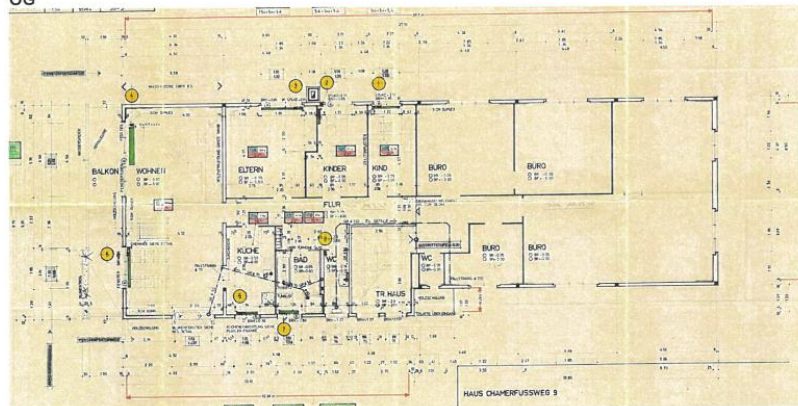
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

EG



$$12.84\text{m} \times 3.97\text{m} + 5.34\text{m} \times 4.46\text{m} = 74.791\text{m}^2$$

OG



$$12.84 \times 1.07\text{m} + 26.7\text{m} \times 8.06\text{m} = 228.941\text{m}^2$$

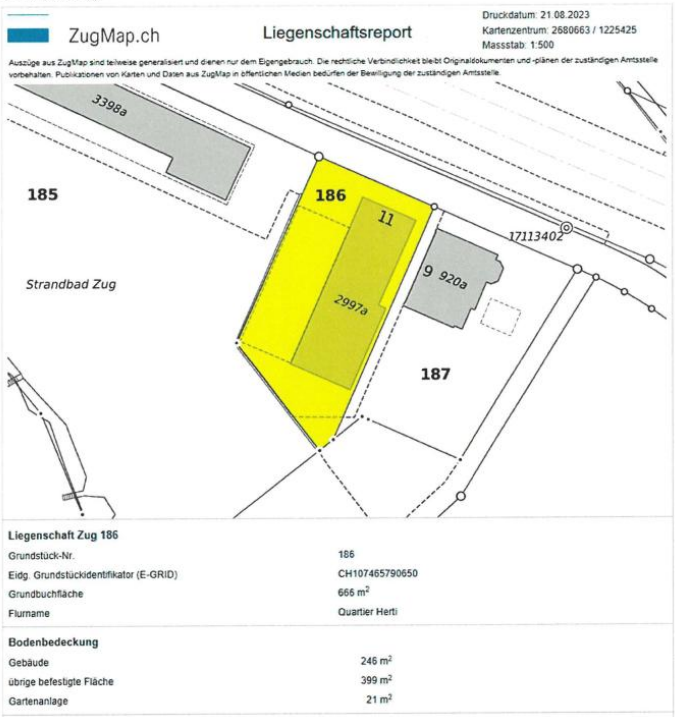
Anzurechnende Landfläche
Gesetzliche Grundlage

<https://www.zg.ch/behorden/baudirektion/direktionssekretariat/planungs-und-baugesetz-fragen-und-antworten-zur-anwendung/kommentar-v-pbg/3-baurechtliche-begriffe-und-vorschriften/36-anzurechnende-landflaeche-fuer-ausnuetzungsziffer>

- ¹ Die **anzurechnende Landfläche** ist die vom Baugesuch erfasste, in einer Bauzone gelegene Fläche.
- ² Nicht anzurechnen sind die Fahrbahnen und unmittelbar anstossenden Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von Radstrecken, auch als projektierte Anlagen, für deren Festlegung die Sondernutzungsplanung eingeleitet oder durchgeführt ist.
- ³ Benötigt das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau von öffentlichen Strassen, Radstrecken oder Wegen Land von der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche, so kann der für diese öffentlichen Anlagen beanspruchte Teil des Baugrundstücks im Ausmass von maximal 25 % der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden. Dies gilt auch für zukünftige Baugesuche sowie bei der Übernahme von Strassen und Wegen durch das Gemeinwesen, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde vorliegt.

Grundstücksfläche

KTN 186 Zug:



ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Ausnützungsziffer Gesetzliche Grundlage https://www.zg.ch/behorden/baudirektion/direktionssekretariat/planungs-und-baugesetz-fragen-und-antworten-zur-anwendung/kommentar-v-pbg/3-baurechtliche-begriffe-und-vorschriften/34-ausnuetzungsziffer ¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche. Berechnung Anrechenbare Geschossfläche/anzurechnenden Landfläche $(74.791\text{m}^2 + 228.941\text{m}^2) / 666\text{m}^2 = 0.456$ 13) Die anrechenbare Geschossfläche des GS 187 beträgt ca. 285 m². Die anzurechnende Landfläche beträgt 694 m². Daraus ergibt sich eine Ausnützungsziffer von 0.41. Die Zone «W2A» lässt eine anrechenbare Geschossfläche von 277.6 m² zu. Auch beim GS 187 reicht die AZ von 0.4, die mit der Zone «W2A» einhergeht, nicht aus, um den heutigen Bestand zu sichern (Differenz von rund 7.4 m²). Vielmehr bedarf es auch hier der beantragten Zone «W2B». 4. Fazit 14) Die beiden Grundstücke 186 und 187 resp. die darauf bestehenden und bestandesrechtlich geschützten Gebäude entsprechen der geltenden Zone «W1» sowie auch der Stand 1. öffentliche Auflage geplanten Zone «W2A» nicht. Die laufende Ortsplanungsrevision ermöglicht es jedoch, die beiden Gebäude, die sowohl aufgrund der Geschossigkeit sowie auch aufgrund der Ausnützung selbst in der Zone «W2A» nicht zonenkonform sind, in die Zone «W2B» zu überführen und zumindest den heutigen Bestand der Ausnützung für die Zukunft zu sichern. 15) An der städtebaulichen Situation ändert sich durch die Aufzoning nichts. Diese wird nicht beeinträchtigt. Da die beiden Liegenschaften in zweiter Reihe und demnach nicht direkt am See liegen,	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		ergeben sich auch keine weiteren besonderen Anforderungen (vgl. bspw. neu § 20 BO - Chamer Fussweg; «Villenquartier am Seeufer»). Zu beachten ist weiter, dass die beiden Gebäude (Assek. Nrn. 2997a und 920a) baubewilligt sind. Demnach wäre es nicht mehr als konsequent, die Gebäude resp. die Grundstücke der richtigen Zone «W2B» zuzuweisen und zumindest den Punkt mit der Ausnützung zu bereinigen. 16) Abschliessend anzufügen bleibt, dass die Eigentümerschaft GS 186 im Zuge der Aufzonung dazu bereit ist, die heutige Gewerbenutzung im Gebäude Assek. Nr. 2997a mittelfristig in Wohnnutzung zu überführen und somit weiteren Wohnraum an dieser Lage zu schaffen.	

Änderung Nr. 54

172946	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1. <i>Es sei im Rahmen der Stadtplanung von der Aufzonung der Ufer-nase des Fridbachdeltas von W1 in W2A abzusehen; und</i> 2. <i>Es seien im Rahmen der Interessenabwägung zwischen Innen-verdichtung und ISOS- Ortsbildschutz der Richtplan, die ISOS-Schutzvorgaben, das Resultat der Vorprüfung der Baudirektion und die öffentlichen Interessen am Erhalt des Fridbachdeltas zu berücksichtigen.</i> Begründung II Gegenstand der Einwendung und massgebliche Dokumenta-tion	Erwägungen Stadtrat Die Einwender rügen, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vor-gesehenen Änderungen betreffend die Grundstücke 1476, 1477, 1491 und 142 widersprüchen den ISOS-Schutzzielen sowie den Bestimmungen des kommunalen Richtplanes, weshalb von der neuen Grundzonierung W2A abzusehen sei. 1. Zum behaupteten Widerspruch zu den ISOS-Schutzzielen a) Analyse der Ortsbildqualitäten Das Analysegebiet liegt auf dem Fridbachdelta unterhalb der Artherstrasse. Die drei schützenswerten Objekte («Villa Mijnsen», «Villa Seeburg» und das dazugehörige Bootshaus) und die dazwi-schen aufgespannte parkartige Umgebung auf den Parzellen Nr. 1491/ 1492 bestimmen den Grossteil der Fläche dieses
--------	------------------	--	---

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		5) Diese Einwendung bezieht sich auf die geplanten raumplanerischen Massnahmen auf der Ufernase des Fridbachdeltas der Stadt Zug. 6) Die Ufernase des Fridbachdeltas liegt in der ISOS Umgebungszone VII mit Erhaltungsziel a («U-Zo VII», ISOS-Ortsbilder, Gemeinde Zug, Kanton Zug, S. 257) und wird in dieser als <i>eigenes Schutzobjekt</i> mit der Nummer 0.0.25 mit (1) der <i>Freihalte- und Grünfläche</i> und (2) den darauf bestehenden <i>Objekten</i> erfasst (Wortlaut der Planlegende: «<i>Ufernase, Wohnhäuser 19. und 20 Jh., umgeben von stark begrünten Gärten</i>»). 7) Es handelt sich um die Änderung Nr. 54 gemäss Planungsbericht vom 9. Januar 2025, «Planungsbericht-2025», S. 97 f. und gemäss der Überprüfung der Wohnzone W1 vom 9. Januar 2025, «Überprüfung W1», S. 36 ff. III Erwägungen 8) Das Objekt Nr. U-ZO VII / 0.0.25 befindet sich im Gewässer-raum (Zugersee und Fridbach). Es ist im <i>Westen</i> durch die Fläche des Zugersees, im <i>Norden</i> durch die übernutzten Grundstücke (GS Nrn 1476 und 1477), im <i>Süden</i> durch die locker bebauten Grundstücke mit schützenswerten Denkmälern (GS Nrn 1491 und 1492), im <i>Osten</i> durch die Artherstrasse und in der Mitte durch den Fridbach begrenzt. 9) Die lockere Bebauung auf den GS Nrn 1491 und 1492 entspricht den übrigen Schutzbereichen der U-Zo VII, die östlich der Artherstrasse liegen und die ebenfalls schon locker bebaut sind oder in der Zukunft locker bebaut werden (Salesianum). 10) Die Aufzonung des Fridbachdeltas wird durch die Raumplanung einerseits mit den Baumassen der Bauten auf den übernutzten	Analysegebiets. Das daraus entstehende Erscheinungsbild unterschiedlicher Bautypologien, umgeben von dem alten, prägenden Baumbestand, ist identitätsstiftend für den Ort. Der heutige Gebäudebestand auf dem Analysegebiet scheint zu Teilen nicht zonenkonform, trägt jedoch wesentlich zur qualitativen Gesamtwirkung des Fridbachdeltas bei. Die beiden Häuser auf den Parzellen Nr. 1476/1477 weisen beide zwei Vollgeschosse auf, das Haus auf Parzelle 1491 gar drei Vollgeschosse, was der Geschossigkeit der W1-Zone widerspricht. Ihre Proportionen und Höhenstaffelung rhythmisieren wesentlich den Strassenverlauf und schaffen mit der Pappel im Norden eine Art Torsituation für das Fridbachdelta. Vgl. dazu die Ausführungen im Bericht «Überprüfung der Wohnzone W» 1 vom 9. Januar 2025, S. 37 (im Folgenden W1-Bericht). b) Beschrieb der ISOS-Schutzziele Die Grundstücke 1476, 1477, 1491 und 1492 liegen gemäss ISOS in der Umgebungszone VII (U-Zo VII) "stark begrünter Uferstreifen entlang der Artherstrasse, locker bebaut mit Wohnbauten des 19. und 20. Jahrhunderts". Für diesen Ortsbildteil ist das Erhaltungsziel a definiert. Das bedeutet, dass die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche erhalten werden soll. Die U-Zo VII beinhaltet nicht nur die zuvor erwähnten Grundstücke, sondern beschreibt eine grössere Fläche mit Salesianum, Unterer Roost, der flächig angelegten Wohnsiedlung von 1980/90 sowie im nördlichen ISOS-Perimeter der U-Zo VII gelegenen Landhäusern aus den 1920er/30er Jahren. Die Ufernase selbst, als Bestandteil der U-Zo VII, ist im ISOS mit dem Hinweis 0.025 "Ufernase, Wohnhäuser 19./20. Jahrhundert umgeben von stark begrünten Gärten"

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		GS Nrn 1476 und 1477 begründet. Damit wird die bestehende Übernutzung auf den GS Nrn 1476 und 1477 auf die GS Nrn 1491 und 1492 übertragen. Die lockere Bebauung auf den GS Nrn 1491 und 1492 bestand aber schon vor der ISOS-Inventarisierung und ist Gegenstand des ISOS-Schutzes. Mit der Umsetzung der Planungsvorgaben gemäss Überprüfung W1 (siehe Überprüfung W1, S. S. 36 ff.) würde für beide Varianten (W1 und W2A,) eine Verdichtung auf den GS Nrn. 1491 und 1492 stattfinden, die keine lockere Bebauung mehr darstellt. Die unterschiedlichen Abstandsvorschriften drängen die Liegenschaften in enge Bauabschnitte zwischen See und Artherstrasse, was zur Übernutzung beider Liegenschaften führt. 11) Auf der anderen Seite wird der Zonenwechsel mit dem auf den GS Nrn 1491 und 1492 vorhandenen Verdichtungspotenzial begründet. Die Interessengemeinschaft ist der Auffassung, dass ein vorhandenes Verdichtungspotenzial alleine nicht ausreicht, um im Rahmen der Interessenabwägung von den ISOS-Schutzziele abzuweichen. 12) Das Schutzobjekt 0.0.25 wurde seit der ISOS-Inventarisierung weder baulich noch rechtlich verändert. Nach der Auffassung der Interessengemeinschaft handelt es sich deshalb um einen schwerwiegenden Eingriff in das ISOS-Schutzziel im Perimeter von 0.0.25. 13) Im Rahmen des Planungsverfahrens hat die Baudirektion für Aufzonungen im Gewässerraum generell und für die Änderung Nr. 54 im Speziellen (1) die grundsätzliche Bebaubarkeit und (2) der Zonenwechselkritisch gewürdigt und im Kern abgelehnt (Vorprüfung, Ziff. 2.2, S. 4). Wir teilen diese Auffassung und sind der Überzeugung, dass ISOS-Schutzinteressen im vorliegenden Fall	erwähnt. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS handelt es sich bei Hinweisen um wertneutrale Bezeichnungen für Sachverhalte oder Elemente, die einer Lokalisierung im Ort bedürfen. Somit ist für die Ufernase selbst kein zusätzliches ISOS-Erhaltungsziel definiert. Zuletzt ist im ISOS die Villa "Seeburg" als Einzelelement mit dem Erhaltungsziel A (integrales Erhalten der Substanz) bezeichnet. Die Villa ist denn auch im kantonalen Inventar der schützenswerten Denkmäler gelistet. c) Eingriffsintensität der vorgesehenen Änderungen in die ISOS-Erhaltungsziele Das Ortsbild des Fridbachdeltas definiert sich, wie unter a) und b) beschrieben, demnach insbesondere durch ihre grosszügigen Freiflächen, ihre parkartige Umgebung, die lockere Bebauung und die unterschiedlichen Gebäudetypologien, ähnlich anmutend wie ein Villenquartier. Mit der Einführung der BsV Fridbach (§22 nBO, Grundzonierung W2A) soll die Beibehaltung der beschriebenen Merkmale rechtlich gesichert und damit die Ziele des ISOS in der Nutzungsplanung eigentümerverbindlich verankert werden. Dies geschieht konkret mit folgenden Massnahmen: - Mit § 22 Abs. 2 und 3 nBO wird eine Grünflächenziffer von mindestens 70% eingeführt, bei Gartenanlagen hoher landschaftlicher Qualität, die die charakteristische Durchgrünung stärkt, mit einer solchen von 50%. Demgegenüber würden die Zonen W1 und W2 eine GFZ von lediglich 30% fordern. Mit der ausgesprochen hohen GFZ wird die Beibehaltung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Vorrang gegenüber Verdichtungsinteressen geniessen und ein (kantonales und überregionales) öffentliches Interesse am Erhalt des unverbauten Gewässerraums des Zuger Seeufers und insbesondere des Fridbachdeltas mit der bestehenden lockeren Bebauung besteht. 14) Eine Verdichtung auf dem Fridbachdelta lehnen wir auch deshalb ab, weil der kommunale Richtplan für dieses Gebiet Ziele der Stabilität und des Strukturerhalts formuliert, was mit dem Ergebnis der Vorprüfung der Baudirektion übereinstimmt. Der in 2025 erlassene kommunale Richtplan scheidet das Gebiet des Fridbachdeltas als <i>stabiles Siedlungsgebiet mit Strukturerhalt</i> aus. In den stabilen Gebieten bleiben Dichte und Körnung der bebauten Strukturen und Freiräume in etwa erhalten. Die Grünstrukturen sind räumlich prägend und bedeutsam für das Stadtklima. Die bauliche Identität in diesen Gebieten bleibt trotz Weiterentwicklung erhalten oder wird gestärkt (kommunaler Richtplan, 25). Die stadtbaulich, baugeschichtlich oder landschaftsarchitektonisch wertvollen Strukturen und städtebauhistorisch bedeutenden Ensembles im Zentrumsgebiet sowie in den stabilen Gebieten bleiben kulturell bedeutend und identitätsstiftend. Die für das Ortsbild prägende bauliche und ausseräumliche Struktur ist zu erhalten, respektive behutsam zu erneuern oder weiterzuentwickeln (kommunaler Richtplan, 26). 15) Das Bundesgericht hat sich in BGE 135 II 209 («Rüti») zum Verfahren der Interessenabwägung ausdrücklich geäußert. Dieser Entscheid ist für diesen Fall massgebend. 16) Das BAK hat in Bezug auf die kritischen Fragen der Abwägung von Verdichtungs- und Schutzinteressen einen Leitfaden entwickelt. Die oben erwähnte Praxis des Bundesgerichts (Entscheid Rüti) ist in diesen Leitfaden eingeflossen. Die im Leitfaden	der grosszügigen Freiräume sowie der parkartigen Durchgrünung eigentümergebunden sichergestellt. - Im Interesse dieser Freiflächen sollen Gebäude die kleinstmögliche, horizontale Ausbreitung bzw. den kleinsten Fussabdruck aufweisen. Die neue Grundzonierung W2 kommt diesem Anliegen nach: Gebäude, welche die Geschossigkeit der Zone W2 ausschöpfen, weisen eine geringere Grundfläche auf als jene mit nur einem Vollgeschoss (W2A: AZ 0.4 auf 2 VG und 1 AG verteilt, W1: AZ 0.3 auf 1 VG und 1 AG verteilt). Eine ortsbildverträgliche Bebauung wird im Weiteren durch die Pflicht zum Einbezug der Stadtbildkommission (§ 22 Abs. 5 nBO) sowie durch die erhöhten Anforderungen an die Einordnung mit konkreter Benennung der vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten (§ 22 Abs. 4 nBO) gewährleistet. Nach hier vertretener Auffassung ergeben sich für das Fridbachdelta mit der Ortsplanungsrevision demnach keinerlei Konflikte mit dem ISOS. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung liegt hier klar nicht vor. Allein der Umstand, dass künftig zwei Vollgeschosse bewilligt werden können, vermag unter Berücksichtigung des Gesagten (ausserordentlich hohe GFZ, kleinerer Fussabdruck mit W2, hohe Anforderungen an die Einordnung inkl. Einbezug SBK, schon heute zahlreiche Bauten mit 2 VG oder mehr) jedenfalls keinen Widerspruch zu den ISOS-Zielen zu begründen, sondern setzt diese vielmehr in geeigneter Weise um bzw. stellt eine behutsame Weiterentwicklung des Quartiers sicher.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		enthaltenen Vorgaben zur Interessenabwägung sind nicht in die Planung eingeflossen (vgl. weiter unten). 17) BGE 1C_53/2019 («Salesianum»): Das Bundesgericht befasst sich in der Erwägung 5 mit der ISOS-Schutzthematik. Das Bundesgericht hat die raumplanerische Massnahme (Wohnüberbauung W2B mit Bauzone mit speziellen Vorschriften) genehmigt, da in diesem Fall eine ausreichende Interessenabwägung mit den ISOS-Schutzziele bestand und im Endeffekt eine lockere Bebauung gemäss ISOS-Schutzziele angestrebt wird. Im Unterschied zum vorliegenden Fall bestand für die Bauzone W2B im Salesianum kein eigenes Schutzobjekt (mit dem Schutz der Grünfläche) wie dies bei der Ufernahe des Fridbachdeltas (0.0.25) der Fall ist, und es wurde wie erwähnt eine lockere Bebauung geplant. Die Erkenntnisse des Bundesgerichts in diesem Entscheid können damit nicht direkt auf diesen Fall übertragen werden. 18) Die nachträgliche «Interessenabwägung» der Planungsbehörde in der Überprüfung W1 ist nicht einfach einzuordnen und auszulegen. Ins Auge gefasst, dass im Rahmen der Überprüfung W1 das raumplanerische Grundmotiv der <i>Innenverdichtung</i> für die Aufzoning des Fridbachdeltas (WPS 2030) eine dominierende Rolle spielte, was sich aus dem Hergang des Planungsverfahrens erklären lässt (ISOS-Schlussbericht ohne Massnahmen, WPS 30, pauschale Aufzonen von W1, Kritik durch die Baudirektion gefolgt von der nachgereichten Überprüfung W1). 19) Eine vertiefte Abwägung mit den Schutzinteressen des ISOS (siehe dazu ausdrücklich S. 21 ff. des ISOS-Leitfadens), der Ergebnisse der Vorprüfung der Baudirektion und des Richtplans fehlt in der Überprüfung W1.	Die im Rahmen des Berichts zur Überprüfung der Wohnzone W1 vom 9. Januar 2025, S. 36 ff., vorgenommene städtebauliche Untersuchung unterstreicht die Richtigkeit der gemachten Aussagen. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Planungsbericht vom 30. September 2025, S. 106, verwiesen. Die mit Antrag 2 geforderte Interessensabwägung ist im Rahmen der beiden genannten Dokumenten erfolgt. 2. Zum behaupteten Widerspruch zum kommunalen Richtplan Die Einwender rügen im Weiteren, die angedachten planungsrechtlichen Neuerungen für das Fridbachdelta verstössen gegen die im kommunalen Richtplan verankerten Prinzipien «Stabilität» und «Strukturerhalt». Diese Aussage ist nach hier vertretener Ansicht unzutreffend. Bei der Entwicklung der BsV Fridbach stellten die genannten Prinzipien das vielmehr das oberste Credo dar. Neubauten waren auch schon mit der Zone W1 möglich. Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung im W1-Bericht (S. 38) wurde aufgezeigt, dass mit dem Erhalt der Zone W1 weder die ortsbaulich wichtige Seesicht noch der dazugehörige Baumbestand gesichert werden kann. Die neuen, niedrigen und sich in der Horizontalen ausdehnenden Baukörper, die mit der W1 möglich wären, würden den Charakter der bestehenden Baugruppe sogar verwischen und die Qualität des begrünten Ufers schwächen. Mit der Variante BsV Fridbach mit Grundzone W2A hingegen würden die Neubauten dank ihrer geringeren Grundfläche deutlich vom Seeufer zurückweichen und könnten sich so hinter bzw. zwischen den bestehenden

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		20) So befasst sich die Überprüfung W1 nicht mit der Eingriffsintensität. Diese Beurteilung muss sich auf den Einzelfall beziehen (Analogieschlüsse zu Salesianum wären ungenügend). Im vorliegenden Fall ist der Zustand des Ortsbildes zu 100 % intakt (keine rechtliche und faktische Veränderung auf der Ufernase des Fridbachdeltas). Im vorliegenden Fall ist die Eingriffsintensität als schwerwiegend zu qualifizieren. Es fehlt die Berücksichtigung des allgemeinen Schutzinteresses (öffentliches Interesse am Erhalt der Ufernase des Fridbachdeltas). Auch wurden die Interessen und die Inhalte des ISOS-Schutzes im konkreten Fall nicht ermittelt. Im vorliegenden Fall stellt sich z. B. die entscheidende Frage, ob die abstrakte Situation auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Zug (WPS 2030) und das Potenzial für die Innenverdichtung der Ufernase des Fridbachdeltas auf den GS Nrn 1491 und 1492 allein ausreichen, um Ausnahmen vom ISOS-Schutzziel (Erhaltungsziel a) und vom Richtplan zu begründen. 21) Die Überprüfung W1 befasst sich auch nicht mit einem konkreten raumplanerischen Interesse (ausserhalb von WPS 30), das mit den GS Nrn 1491 und 1492 so verbunden ist, dass ein Abweichen von ISOS gerechtfertigt ist (z. B. ISOS-Gebiet in Bahnhofnähe, wo Verdichtung aufgrund der Verkehrsdichte sachlich gerechtfertigt werden kann). Ausgangspunkt bildet nur das abstrakte raumplanerische Potenzial für die Innenverdichtung. Dies ist nach Auffassung der Interessengemeinschaft nicht ausreichend für eine Abweichung vom ISOS-Schutz und vom Richtplan. IV Fazit 22) Im vorliegenden Fall fehlt es nach unserer Auffassung an einer ausreichenden Interessenabwägung im Sinn von Art. 3 RPV, in	Bäumen entwickeln. Die Ansicht des Uferbereichs sowie auch die Freiräume könnte so weitestgehend erhalten bleiben. Dem Prinzip «Stabilität» wird mit dem neuen Regelungs-Regime demnach deutlich besser Rechnung getragen werden als mit dem Beibehalt der Grundzonierung W1. Auch Dichte und Körnung der bebauten Strukturen (viele heute übergeschossig bzw. denkmalgeschützt) bleiben erhalten. Damit ist auch der Strukturerhalt gewährleistet. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die neue Zonierung des Fridbachdeltas auch keine Widersprüche zum kommunalen Richtplan enthält. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		deren Rahmen die durch das ISOS verkörpert öffentlichen Interessen (rechtsgenügend) berücksichtigt worden sind (BG 1C_459/2020, E. 4.3.4). 23) Es wird im vorliegenden Fall die Pflicht zur Sondernutzungsplanung vorgesehen (vgl. § 22 der neuen Bauordnung). Es ist aber vorliegend nötig, dass (1) der Erhalt der Freifläche und (2) die Erhöhung der baulichen Nutzung von W1 auf W2A (Zonenwechsel) im Rahmen der öffentlichen Interessen von ISOS, der Resultate der Vorprüfung der Baudirektion und der Bestimmungen des Richtplans überprüft werden. Bei Rechtskraft des Zonenplans wäre dies nicht mehr möglich. 24) Danach liegt der Fall so, dass eine ISOS und Richtplan relevante Überprüfung der Bebaubarkeit und des Zonenwechsels nur durch eine Einsprache gegen den Zonenplan möglich ist. Nutzungspläne müssen im Anschluss an deren Erlass angefochten werden — eine spätere akzessorische Prüfung derselben ist nur in Ausnahmefällen möglich (BGE 135 II 209, E. 5.1). 25) Aus diesem Grund ist es sehr wichtig, dass diese Frage im Rahmen der Raumplanung behandelt wird. 26) Aus diesen Gründen ersuche ich Sie, den eingangs gestellten Rechtsbegehren stattzugeben und die in dieser Einwendung enthaltenen Ausführungen in der Planung zu berücksichtigen.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Nr. 59			
171544	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Ich beantrage, dass (1.) GS 1496 (Oberwil) der Zone W2A zugewiesen wird und (2.) ein Augenschein durchgeführt wird. Begründung Gemäss erster Lesung im Grossen Gemeinderat soll das Grundstück (GS) 1496, Oberwil, in der Zone W1 verbleiben. Der Grosse Gemeinderat folgte dabei wohl der Begründung des Exposés «Überprüfung der Wohnzone W1» vom 09. Januar 2025, erarbeitet vom städtischen Baudepartement (nachfolgend: Exposé). 1. Ausnützungsreserve GS 1496, Oberwil Eingangs möchte ich darauf hinweisen, dass die Feststellung auf S. 18 des Exposés nicht zutrifft, wonach das GS 1496 übernutzt ist. Die Verfasser scheinen GS 1496 und GS 3785 als ein und dieselbe Parzelle zu betrachten. Dies entspricht jedoch nicht den Tatsachen: beide Parzellen sind eigene Grundstücke mit je eigener Nummer und einem eigenen Grundbuchblatt. Zufälligerweise haben beide GS zurzeit denselben Eigentümer. Dies kann sich in Zukunft jedoch wieder ändern und es kann schon auf Grund dieser Möglichkeit kein Grund sein, beide Grundstücke als eine einheitliche Parzelle zu betrachten. Ein Blick zurück zeigt, weshalb das nicht nur juristisch, sondern auch historisch nicht so sein kann: Die Stadtgemeinde Zug hat im Jahre 1977 GS 1495 (heute Badeplatz Tellenörtli) aus privater Hand zu Eigentum erworben, zusammen mit der auf dem Grundstück sich befindlichen Haushälfte Artherstrasse 104. In der Folge	Erwägungen Stadtrat Die Einwenderschaft beantragt, GS 1496 sei der Zone W2A zuzuweisen und es sei ein Augenschein durchzuführen. Der gewünschte Augenschein wurde am 11. März 2026 unter Teilnahme der Einwenderschaft und dessen Sohn sowie zwei Vertreterinnen des Baudepartements durchgeführt. Im Rahmen dieses Treffens wurde die Situation vor Ort aus verschiedenen Perspektiven in Augenschein genommen. Die Einwenderschaft und der Sohn erhielten zudem die Gelegenheit, ihre Anliegen noch einmal mündlich zu erläutern und zu veranschaulichen. Materielles: Zunächst ist zu erwähnen, dass die im Bericht «Überprüfung der Wohnzone W1» vom 9. Januar 2025 gefallene Aussage, GS 1496 und 3785 seien um ca. 50% übernutzt, tatsächlich auf einer gemeinsamen Betrachtung der beiden Liegenschaften basiert. Auf eine isolierte Betrachtung von GS 1496 trifft diese Aussage, wie von der Einwenderschaft vorgebracht, nicht zu. Zur beantragten Aufzonung: Gemäss dem erwähnten Bericht wird der Erhalt der W1-Zone dann empfohlen, wenn ein geringer Beitrag zur Innentwicklung besteht und durch die bauliche Entwicklung eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes erwartet wird (S. 11). Grundstücke am flachen Seeufer, die bisher der Zone W1 angehörten, sind auch nach erfolgter Ortsplanungsrevision dem Grundsatz nach in dieser Zone zu belassen, vgl. S. 5 des Berichts.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		hat der Stadtrat den Hausteil Artherstrasse 104 ausparzellieren und als neues, eigenständiges Grundstück (GS 3785) ins Grundbucheintragen lassen. 1980 hat der Stadtrat den Hausteil GS 3785 in einer öffentlichen Versteigerung dem Meistbietenden veräussert. Wenn GS 3785 flächenmässig theoretisch überhaupt einer anderen Parzelle zuzuordnen wäre, müsste dies logischerweise das ehemalige, unbebaute Stammgrundstück GS 1495 sein und nicht die Nachbarparzelle GS 1496. Diese Tatsachen sind Grundlage für die Feststellung, dass GS 1496 eigenständig zu betrachten ist. GS 1496 ist nicht übernutzt: die Parzelle verfügt über eine Ausnutzungsreserve. Ich lege grossen Wert auf diese Feststellung. 2. Voraussetzungen für einen Verbleib in der Zone W1 Das Exposé (S. 11) «empfiehlt» den Erhalt der W1-Zone, unter der Voraussetzung, dass, «wenn ein geringer Beitrag zur Innenentwicklung besteht und durch die bauliche Entwicklung eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes erwartet wird». Diese beiden Kriterien sind kumulativ und werden von GS 1496 aus folgenden Gründen nicht erfüllt: a) zu: Wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes: GS 1496 liegt geländemässig tiefer als die östlich vorbeiführende Artherstrasse und wesentlich tiefer als die Überbauung Tellenmatt/Stolzengraben. Zudem liegt der noch nicht überbaute Teil des GS 1496 ganz in der nördlichen Ecke der Landzunge, weshalb er von der Strasse aus nur schwer oder überhaupt nicht einsehbar ist. Zudem ist er abgedeckt durch die auf dem städtischen Grundstück	Auf S. 19 des Berichts wird die Lage von GS 1496, 1499 und 3785 wie folgt umschrieben: «Die Liegenschaften liegen auf dem Schüttkegel des Brunnenbachs, der sich besonders durch die öffentlich zugänglichen Freiflächen und einer üppig begrünten Uferzone auszeichnet. Das Delta des Brunnenbachs bildet den räumlichen Auftakt der Ortsbilschutzzone Oberwil und ist Teil der identitätsstiftenden Uferzone. (...) Aus räumlicher Sicht und aufgrund der Siedlungsgeschichte sind die drei Parzellen nicht als Teil des historischen, dichter bebauten Dorfkerns und somit der Kernzone Oberwil zu lesen.» Trotz unmittelbarer räumlicher Nähe weist GS 1496 damit eine ganz andere Charakteristik auf als z. B. die von der Einwenderschaft genannte Überbauung Tellenmatt/Stolzengraben. Es ist der Uferzone, und nicht dem dichter bebauten Dorfkern zuzuschlagen. Dies bestätigte sich auch im Rahmen des durchgeführten Augenscheines. Das Seeufer erfüllt zentrale landschaftliche, ökologische und öffentliche Funktionen. Es prägt das Erscheinungsbild des gesamten Siedlungs- und Landschaftsraums und ist damit besonders schützenswert (vgl. auch der kantonale und kommunale Richtplan). Mit einer reduzierten Ausnutzung soll einerseits verhindert werden, dass es landschaftsprägend verbaut wird, andererseits sollen auch Sicht- und Freiräume langfristig gewahrt werden. Mit der beantragten Zuweisung von GS 1496 zur Zone W2 würde auch eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer von heute 0.25 (bzw. nach erfolgter Ortsplanungsrevision 0.3) auf 0.4 einhergehen. Mit der gewünschten Aufzonung wäre allerdings im Vergleich zum

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		GS 1497 sich befindliche Pumpstation der Kläranlage und die hohe, grüne Bepflanzung. Vom See aus gesehen liegt dieser Teil des GS 1496 geradezu versteckt und wird zudem durch die massive Überbauung Tellenmatt/Stolzengraben optisch buchstäblich «verschluckt». Von der Gefahr einer Beeinträchtigung des Ortsbildes von Oberwil durch eine Aufzonung kann keine Rede sein, von einer wesentlichen Beeinträchtigung schon gerade gar nicht. Um diese eindeutige Situation vor Ort zu begutachten, wird ein Au-genschein beantragt. b) zu: Innenentwicklung: Dadurch, dass das Ortsbild von Oberwil nicht oder höchstens nur unwesentlich beeinträchtigt wird, sind die kumulativ zu erfüllenden Kriterien für einen Verbleib in der bisherigen Zone nicht erfüllt und es verliert das Kriterium des geringen Beitrages an die Innenentwicklung seine Bedeutung. Denn: sofern das Ortsbild nicht (wesentlich) beeinträchtigt wird, ist es unerheblich, ob der Beitrag zur Innenentwicklung gering oder nicht gering ist. Die Voraussetzungen, die gegen eine Aufzonung sprechen würden, sind somit eindeutig nicht erfüllt. 3. Gebäudefussabdruck Das Verhältnis des Fussabdruckes zur Parzellenfläche (Exposé S.7) ist in der W1-Zone und in der W2A-Zone identisch. Somit spricht auch dieses Kriterium nicht gegen eine Aufzonung des GS 1496 in die W2A-Zone.	Bestand mehr als die 1.5-fache aGF und dementsprechend auch deutlich mehr umbauter Raum zulässig. Dies ist an dieser landschaftlich hochsensiblen, locker bebauten und durchaus gut einsehbaren Lage nach hier vertretener Ansicht nicht mehr verträglich bzw. zweifelsfrei als wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes anzusehen. Anders als z. B. im weitläufigen Fridbachdelta kann dieser Problematik auch nicht mit besonderen Bauvorschriften im Sinne von § 22 nBO BsV begegnet werden (z. B. einer sehr hohen Grünflächenziffer). Solche sind gemäss § 22 PBG vorgesehen für Gebiete, deren Nutzung einer besonderen Regelung bedarf. Bei GS 1496 handelt es sich aber um eine Einzelparzelle, und nicht um ein Gebiet. Auch ist der Bedarf für besondere Regelungen nicht ausgewiesen, dies im Gegensatz zum Fridbachdelta. Der Beitrag zur Innenentwicklung wäre auf dieser Einzelparzelle zudem gering. Die hier vorhandenen ökologischen und landschaftlichen Interessen überwiegen das Interesse an der inneren Verdichtung im vorliegenden Fall klar. Inwiefern das Grundstück im Bestand über Baulandreserven verfügt bzw. die heutige oder künftige Bebauung aufgrund von Vegetation, Nachbarbauten oder topografischen Verhältnissen sichtbar ist, spielt nach hier vertretener Ansicht eine nebensächliche Rolle. Die reduzierte Ausnützung am flachen Seeufer beruht auf einem vorsorglichen Planungsansatz, unabhängig von momentanen oder zufälligen Sichtverhältnissen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		4. Vergleichbare Liegenschaften in der W1-Zone/ Gleichbehandlung Sämtlich bisher in die Zone W1 eingeteilten Liegenschaften in der Stadt Zug werden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision kritisch überprüft und einer der drei Kategorien «Erhalten», «Entwickeln und Sichern» und «Weiterentwickeln» zugeteilt (Exposé S. 3). Die Liegenschaften der beiden Kategorien «Entwickeln und Sichern» und «Weiterentwickeln» profitieren nun von einer Aufzoning. Es handelt sich um den überwiegenden Teil der Grundstücke in der Stadt Zug, die bislang der Zone W1 zugeteilt waren. Die unter «Erhalten» aufgeführten Grundstücke, d.h. die hier interessierenden Änderungsnummern 62 und 76 sowie GS 2087 (Exposé S. 56), zeichnen sich dadurch aus, dass sie entweder gar nicht (mehr) überbaubar sind, weil sie ganz oder grösstenteils im Gewässerraum liegen und/oder bereits übernutzt sind (ausgenommen davon sind die Spezialfälle GS 1510 und 1512 mit ihrer stark exponierten, das Ortsbild von Oberwil wesentlich prägenden Lage). Festzustellen ist im Falle einer Beibehaltung der Zone W1 für GS 1496 eine Ungleichbehandlung gegenüber den benachbarten Parzellen GS 1493 (Restaurant Kreuz), GS 1499 sowie GS 4597ff (Überbauung Tellenmatt). Somit verbleibt GS 1496 praktisch als einziges Grundstück in der Stadt Zug mit Ausnutzungsreserve, genügendem Gewässerabstand und Nichtbeeinträchtigung des Ortsbildes in der Zone W1. Dies verstösst m.E. gegen die Rechtsgleichheit (Gleichbehandlungsgebot) sowie gegen das Prinzip der Verhältnismässigkeit.	Im Weiteren wird eine Ungleichbehandlung zu GS 1493 (Restaurant Kreuz), 1499 und 4597 ff. (Überbauung Tellenmatt) geltend gemacht. GS 1493 (Restaurant Kreuz) steht im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug. Es ist und bleibt in der Zone OelB. Die behauptete Ungleichbehandlung ist nicht ersichtlich. GS 1499: Verbleibt ebenfalls in der Zone W1. Die behauptete Ungleichbehandlung ist nicht ersichtlich. GS 4597ff. (Überbauung Tellenmatt): Diese Grundstücke befinden sich östlich der Artherstrasse bzw. zählen nicht zum flachen Seeufer. Die Andersartigkeit rechtfertigt eine andere Zonierung. Die behauptete Ungleichbehandlung ist nicht ersichtlich. Der Erhalt der Zone W1 erweist sich aus den genannten Gründen als richtig. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		5. Baubewilligungsverfahren In einem künftigen Baubewilligungsverfahren hat die Bewilligungsbehörde genügend Handhabe auf die Gestaltung eines Bauprojektes und damit auf die Einordnung am gegebenen Ort Einfluss zu nehmen. Der Hinweis auf den bekannten «Einordnungsparagraph» mag hier genügen. Dieses «Sicherheitsventil» wirkt beruhigend für diejenigen, die einer Aufzonung des GS 1496 in W2A möglicherweise etwas Skepsis entgegenbringen könnten. Ein grosses Bauvolumen kann ohnehin nicht realisiert werden. Hinzuweisen ist überdies, dass neben dem bestehenden Wohnhaus auf GS1496 bereits eine Kleinbaute mit einer Grundfläche von 40 m² relativ nahe am Wasser steht. Bis heute wurde noch nie festgestellt, dass diese Baute das Ortsbild beeinträchtigt. Diese Baute würde einem Nachfolgeprojekt wohl weichen. 6. Zusammenfassung • GS 1496 ist nicht übernutzt und verfügt über eine Ausnutzungsreserve. • Durch eine Aufzonung wird das Ortsbild von Oberwil nicht beeinträchtigt, schon gar nicht wesentlich. Diesbezüglich wird ein Augenschein beantragt. • Entsprechend wird das kumulativ zu erfüllende, gegen eine Aufzonung sprechende Kriterium des geringen Beitrages zur Innenentwicklung gegenstandslos. • Der Gebäudefussabdruck in den Zonen W1 und W2A ist identisch. • Im Vergleich zu allen anderen Liegenschaften mit Seeanstoss auf dem ganzen Stadtgebiet von Zug bedeutet eine Beibehaltung der Zone W1 für GS 1496 eine Ungleichbehandlung und	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		ist zudem unverhältnismässig. GS 1496 ist faktisch die einzige Liegenschaft mit Seeanstoss, die über eine Ausnutzungsreserve verfügt, nicht im Gewässerraum liegt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und in der Zone W1 verbleiben soll. • Eine bereits auf GS 1496 bestehende Kleinbaute von 40 m² Grundfläche würde bei Realisierung eines Nachfolgebaues wohl weichen. • Der Einfluss der Baubewilligungsbehörde auf ein künftiges Bauprojekt bleibt aufgrund verschiedener Vorschriften der Bauordnung, hauptsächlich auch aber aufgrund des «Einordnungsparagraphen», jederzeit gewahrt.	
Änderung Nr. 49			
165037	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Zonenplanänderung °49 Auf die Änderung der Nutzungszonen ist zu verzichten. Kann auf die Umzonung nicht verzichtet werden, ist in diesem Rahmen zu prüfen und umzusetzen, ob im Brüschrain und auf dem Bützenweg Tempo 20 oder Tempo 30 eingeführt werden kann. Begründung Verzicht: Dies führt meines Erachtens nicht zu mehr Wohnraum sondern lediglich dazu, dass die bestehenden Bauten, welche in diesem Bereich für Einzelfamilien konzipiert sind und dies auch bleiben werden, noch grösser werden. Dies schafft wiederum Druck auf den nahestehenden Wald und Grünfläche und schafft wie angedeutet keinen neuen Wohnraum für mehr Familien oder dergleichen.	Erwägungen Stadtrat Zur Zonenplanänderung: Die Wohnzone W1 mit einer Ausnützungsziffer von 0.3 und einer eingeschossigen Bauweise entspricht nicht mehr der übergeordneten eidgenössischen Raumplanung, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine Innenverdichtung fordert. Im genannten Gebiet sind heute einige Gebäude bereits zweigeschossig und ein Grossteil der Parzellen deutlich unternutzt, oder gar nicht bebaut. Es ist davon auszugehen, dass die Parzellen in der Zukunft, beispielsweise bei einem Handwechsel, überbaut werden und nicht zwingend nur bestehender Wohnraum vergrössert wird. Vor dem Hintergrund, dass die W1 nicht mehr den zeitgemässen Siedlungsstrukturen entspricht und die ortsbaulichen Qualitäten - wie in den umliegenden Zonen - gesichert werden können ist hier eine Aufzonung in die W2A gerechtfertigt. Zudem weist die W2A im

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Temporeduktion: Dort sind mittlerweile wieder viele Kinder unterwegs und es wird für die Strassenverhältnisse (steil und kurvig) zu schnell gefahren. Auch ist bei einer Aufzonung und den zurzeit laufenden diversen Bautätigkeiten mit Mehrverkehr zu rechnen.	Vergleich zur W1 denselben Fussabdruck aus, wodurch der Freiraumanteil gesichert ist. Zu Temporeduktion: Dieser Antrag betrifft nicht die Ortsplanungsrevision. Der Antrag kann folglich in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden. Beim Bützenweg und Brüschrain handelt es sich teilweise um eine Privatstrasse. Die öffentliche Hand kann Verkehrsanordnungen treffen, wenn öffentliche Fahrwegrechte bestehen und die Eigentümer der Strassen mit der Verkehrsanordnung einverstanden sind. Wird von der Eigentümerschaft der Privatstrasse eine Temporeduktion angestrebt, kann bei der Abteilung Sicherheit und Verkehr der Stadt Zug eine entsprechende Anfrage gestellt werden. Diese ist nicht Teil der Ortsplanungsrevision. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Änderung Nr. 31			
171176	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Betrifft Grundstück GS-Nr. 632: Streichung der Zonenplanänderung Nr. 31 (keine Umzonung OelB in W3) Begründung Das Grundstück ist Teil der OelB-Zone der Schulanlage Loreto und ist daneben für Quartiernutzungen vorgesehen. Die Schulanlage wird zur Zeit weiter ausgebaut und verdichtet. Dieses Grundstück bildet somit eine Reserve, um die öffentlichen Nutzungen erfüllen zu können. Dabei ist nicht nur die bauliche Nutzung von Relevanz,	Erwägungen Stadtrat Das Gebäude wird als Wohnhaus genutzt und ist in privatem Besitz. Zudem ist das Gebäude im Inventar der Denkmalpflege als schützenswert eingestuft. Daher ist der Spielraum für die Bebauung und die Nutzung grundsätzlich eingeschränkt. Die Schulanlage Loreto wird derzeit erweitert. Es besteht kein Bedarf, das Gebäude an der Löberenstrasse 34 für schulische Nutzungen einzubinden. Daher wird an der Umzonung des Grundstücks in die Wohnzone W3 festgehalten.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		sondern auch die zusätzliche Aussenfläche, was im verdichteten Kontext besonders wichtig ist. Eine öffentliche Nutzung ist mit dem Bestandsbau möglich.	Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Änderung Nr. 25			
168905	Katholische Kirche Stadt Zug Ressort Bauten und Infrastruktur 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Einwendung zum Vorschlag der Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision betreffend der Parzellen 2090 und 2215 der katholischen Kirchgemeinde Zug / Guthirt Antrag: Es seien die beiden Grundstücke Nrn. 2090 mit 3'262 m² und 2215 mit 1'446 m² beide GB Zug im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Stadt Zug umzuzonen und mindestens 2'990 m² der Wohnzone WA5 zuzuweisen. Begründung Der Bedarf an öffentlichen Nutzungen ist nur noch sehr beschränkt. Die kath. Kirche möchte im Guthirt folgende Nutzungen realisieren: Wohnen, Gemeinschaftliche Räume und Säale, Schulraum, Büroräumlichkeiten für die Kanzlei, die Diakonie, den Pastoralraum, die Pfarrei und weitere kirchennahe Institutionen. Das mögliche Hochhaus mit öffentlichen Plätzen, Gastronomie und gemischten Nutzungen erscheint daher sinnvoll. Der Standort mitten in einem gewachsenen Quartier mit sozialen, schulischen und kirchlichen Nutzungen ist für eine derartige Verdichtung sehr geeignet, zumal das Areal optimal erschlossen ist und eine zentrale Funktion im Quartier Guthirt übernehmen kann. Damit obige Nutzungen von ca. 10'000 m² aGF umsetzbar werden, ist eine Parzellenbezugsfläche von insgesamt ca. 2'990 m² nötig,	Erwägungen Stadtrat Der Kirchenrat der Katholischen Kirche hat 2024 im Rahmen des Prozesses «Mensch + Kirche Zug 2035» eine Machbarkeitsstudie für den Standort Gut Hirt in Auftrag gegeben, da die Kirche auf dem Areal keinen Bedarf mehr für rein kirchliche Nutzungen hat und eine Öffnung für ein lebendiges Quartierzentrum mit Aufenthaltscharakter auf Innen- und Aussenflächen für die Bevölkerung entstehen soll. Das Areal liegt im kantonalen Verdichtungsgebiet II mit einer maximal möglichen Ausnützung von 3.5 sowie in der Hochhauszone I. Mit der Nutzungsplanungsrevision wurde das Grundstück Nr. 2215 bereits von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) in die Wohn- und Arbeitszone WA5 aufgezont. Damit die Machbarkeitsstudie umsetzbar ist, ist zusätzlich eine Umzonung eines Teils des Grundstücks Nr. 2090 von der Zone OeIB in die Zone WA5 notwendig. Die kantonale Denkmalpflege war bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie involviert, da die Gebäude als schützenswert eingestuft sind. Gemäss Fachbericht der Denkmalpflege vom 11. August 2021 sind die Kirche und das Pfarrhaus schützenswert. Das entsprechende Unterschutzstellungsverfahren läuft. Der Stadtrat begrüsst eine Öffnung und Verdichtung des Areals und erachtet eine Aufzonung zugunsten von weiteren Nutzungen neben den kirchlichen Nutzungen als gerechtfertigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

damit die maximale AZ von 3.5 nicht überschritten wird, wie die nebenstehende aGF-Berechnung zeigt.

Änderung Zonenplan:



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche
2215	OelB	1'446 m ²	WA5	1'446 m ²
2090	OelB	1'459 m ²	OelB	1'459 m ²



Grundstück	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
2215	WA5	1'446 m ²
2090	WA5	1'459 m ²
		2'905 m ²

Antrag Stadtrat

Der Antrag wird berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Einwendung zum Vorschlag der Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision betreffend der Parzellen 2090 und 2215 der katholischen Kirchgemeinde Zug / Guthirt Sehr geehrter Herr Stadtpräsident Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte Hiermit erheben wir, die katholische Kirchgemeinde Zug, Einspruch bezüglich der vorgeschlagenen und durch den GGR in erster Lesung gutgeheissene Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Ausgangslage und Ziele Guthirt Auf dem Pfarregebiet von Gut Hirt soll ein neues lebendiges Quartierzentrum mit Aufenthaltscharakter auf Innen- und Aussenflächen für die Bevölkerung entstehen. Weiter soll das neue Zentrum für administrative und übergeordnete pastorale Aufgaben der Kath. Kirchgemeinde dort angesiedelt werden. Zudem soll günstiger Wohnraum und Arbeitsflächen für kirchennahe Institutionen entstehen. Die heutige Nutzung umfasst Pfarrkirche, Pfarreigemeinschaft, Englischsprachige und weitere anderssprachige Missionen, Pfarreigruppierungen wie Lektorinnen und Lektoren, Kirchenchor, Minis, Pfadi, Schachgruppe, Quartierverein Gut Hirt, Städtisches Angebot der schulergänzenden Betreuung, Vereine oder Einzelpersonen, welche das Pfarreizentrum für deren Anlässe mieten. Das neue Zentrum soll unter anderem enthalten: - Kirche als ein Ort des Glaubens, der Stille und für Veranstaltungen wie Lesungen, Andachtsraum etc. - Pfarreizentrum, Pfarramt, Kanzlei, Diakonie (Leuchtturm / Sozialberatung), Pastoralraum - Zug-Walchwil, Katechese (Religionsunterricht) - Restauration (Restaurant, Café, Bäckerei) - Mehrzweckräume, Sitzungszimmer, Schulraum intern und externe - Räume für kirchennahe Institutionen - Wohnungen u.A. für Bedürftige, ältere Personen und Personal etc. - weitere Nutzungen sind denkbar wie Quartiernutzungen, Kinderhort, Pro Senectute, etc.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Mit unserem Schreiben vom Mai 2021 (Beilage 1) beantragte die katholische Kirchgemeinde Zug von den im Guthirt liegenden Parzellen 2090 und 2215, welche von aktuell in der ÖiB liegen, insgesamt 2'990 m² in die Wohn- und Arbeitszone WA5 umzuzonen. Zunächst möchten wir uns für den teilweise berücksichtigten Antrag bedanken.  Gemäss aktueller Ortsplanungsrevision ist nun lediglich eine Umzonung von 1'446 m² auf der Parzelle 2215 vorgesehen. Unser erneuter Antrag ist, die Umzonung auf die ursprünglich beantragte Fläche von 2'990 m² zu erhöhen. Begründung 1. Machbarkeitsstudien vom Oktober 2024 Es sind insgesamt 4 grundsätzlich verschiedene Dispositionen von mehreren Architekten geprüft worden. Das beste Resultat von Rickenbacher Zimmerli zeigt ein etwas von der Baarerstrasse zurückversetztes Hochhaus mit grosszügigen öffentlichen Plätzen / Bereichen. Im Vorbereich soll entlang der Baarerstrasse ein Kirchplatz entstehen, welcher künftig als wichtiger städtischer Anknüpfungspunkt an die neue Gleisanbindung funktionieren wird, resp. den zentralen Nordzugang der Bahnhofperronanlagen darstellt. Hinter dem umzunutzenden Pfarrhaus (z.B. als Bistro) folgt dann ein geschützter und frei zugänglicher Hof vor einem möglichen Hochhaus.  2. Baurechtliche Sicherheit / Klarheit Bei sämtlichen vier Studien zeigt sich die Unterteilung in zwei unterschiedlichen Zonen für eine künftige Bebauung als sehr ungünstig, da ein künftiges Neubauvolumen sicherlich über die Parzellengrenze erfolgen würde. Mit einer Mischung aus WA5 und ÖiB hätten wir baurechtlich einen schwierigen, anfechtbaren Sachverhalt als neue Ausgangslage.	

3. Bedarf und Nutzungen

Der Bedarf an öffentlichen Nutzungen ist nur noch sehr beschränkt. Die kath. Kirche möchte im Guthirt folgende Nutzungen realisieren: Wohnen, Gemeinschaftliche Räume und Sääle, Schulraum, Büroräumlichkeiten für die Kanzlei, die Diakonie, den Pastoralraum, die Pfarrei und weitere kirchennahe Institutionen.

Das skizzierte Hochhaus mit öffentlichen Plätzen, Gastronomie und gemischten Nutzungen erscheint daher sinnvoll. Der Standort mitten in einem gewachsenen Quartier mit sozialen, schulischen und kirchlichen Nutzungen ist für eine derartige Verdichtung sehr geeignet, zumal das Areal optimal erschlossen ist und eine zentrale Funktion im Quartier Guthirt übernehmen kann.

Raumprogramm	
Nutzung	in
S Schulraum	1480 m²
W Wohnnutzung	3971 m²
G Gemeinn. Räume inkl. Saal	1136 m²
PW Personalausrichtungen	722 m²
KI Kirchnahe Institutionen	291 m²
PA Pastoralraum	619 m²
KA Kanzlei	402 m²
Di Diakonie + Sozialbetreuung	275 m²
Pl Planer Gut Hort	569 m²
Total Raumnutzung	
	9765 m²

4. Unterschutzstellung und Entlassung aus dem Inventar

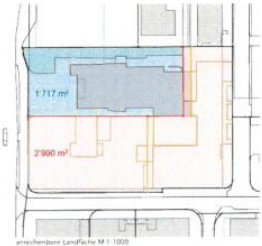
Gemäss Fachbericht der Denkmalpflege soll die Kirche inkl. Pfarrhaus denkmalgeschützt werden und das Pfarreizentrum aus dem Inventar schützenswerter Bauten entlassen werden. Dieser Antrag ist beantragt und in Bearbeitung bei der Denkmalpflege. Hiermit wird eine baurechtlich verbindliche Lage geschaffen, welche gleichzeitig zur Folge hat, dass eine Verdichtung vorallem im südöstlichen Teil der beiden Parzellen zu erfolgen hat.

5. weiteres Vorgehen

Nach Klärung der Zonengrösse wird ein öffentlicher städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden, damit später ein ordentlicher Bebauungsplan erarbeitet werden kann.

Fazit und Antrag

Damit obige Nutzungen von ca. 10'000 m² aGF umsetzbar werden, ist eine Parzellenbezugsfläche von insgesamt ca. 2'990 m² nötig, damit die maximale AZ von 3.5 nicht überschritten wird, wie die nebenstehende aGF-Berechnung zeigt. **Es seien 2'990 m²** wie im ursprünglichen Umzonungsbegehren **der beiden Grundstücke Nrn. 2090 mit 3'262 m² und 2215 mit 1'446 m² beide GB Zug im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Stadt Zug umzuzonen und der Wohnzone WA5 zuzuweisen.**



Grundstückfläche neue Parzelle (net)		2990 m²
AZ Zone W5A (ordentlicher Bebauungsplan)		3.5
mögliche aGF		10'466 m²
Neubau Hochhaus mit Sockelbau:		
	Anzahl	aGF
Erdgeschoss	1	627 m²
Obergeschoss 1	1	867 m²
Obergeschoss 2	1	910 m²
Obergeschoss 3-4	2	910 m²
Obergeschoss 5-6	2	285 m²
Obergeschoss 7-20	14	361 m²
Total Neubau		9'648 m²
Umbau Pfarrhaus:		
Erdgeschoss	1	132 m²
Galerie		86 m²
Total Pfarrhaus		218 m²
Total Hochhaus mit Sockelbau		9'866 m²
Total aGF		10'066 m²
AZ		3.37

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Nr. 20			
169847	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Grundstück 2976: Teilumzonung in OelB für Schulbauten Begründung Nach einer Umzonung wäre das Areal Steinlager sofort Verfügbar für den Schulstandort Guthirt II (im Gegensatz zum «Ahornpark»). Damit müsste beim bestehenden Guthirt-Schulhaus nicht der Pausenplatz überbaut werden, vermutlich hätten dort die notwendigen Ergänzungsbauten an der Mattenstrasse Platz.	Erwägungen Stadtrat Das Grundstück ist von der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» betroffen. Das bedeutet, dass preisgünstiger Wohnraum erstellt werden muss. Eine Umzonung in die Zone OelB ist daher nicht möglich. Für eine allfällige Schulnutzung ist das Grundstück zu peripher gelegen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Änderung Nr. 2			
172711	Korporation Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Diese Umzonung ist abzulehnen. Begründung Die Korporation Zug möchte die aktuelle Nutzung des GS 44 als Reitsportplatz und landwirtschaftliche Nutzung beibehalten. Ferner ist der Grünstreifen entlang der alten Lorzen unbedingt zu erhalten.	Erwägungen Stadtrat Der von der Umzonung betroffenen Teil des Grundstücks GS Nr. 44 wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Der Reitsportplatz stellt eine untergeordnete Nutzung dar. Das Baudepartement hat die Korporation an der Besprechung vom 27. März 2026 darauf hingewiesen, dass der Reitsportplatz inkl. vorhandenem kleinen Gebäude in der OelF nicht zonenkonform ist, jedoch Bestandesgarantie gilt. Die Korporation ist sich dessen bewusst und befürwortet nach wie vor die Belassung des GS Nr. 44 in der OelF.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Änderung Zonenplan:



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche
2886	OelF	2'001 m ²	OelB	2'001 m ²
43	OelF	310 m ²	OelB	310 m ²
44	OelF	3'751 m ²	OelB	3'751 m ²
		6'062 m ²		6'062 m ²



Grundstück	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
2886	OelB	2'001 m ²
43	OelB	310 m ²
44	OelB	76 m ²
		2'387 m ²

Antrag Stadtrat

Der Antrag wird berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Nr. 17			
169857, 172317	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Neue Ortsplanungsrevision nicht in dieser Form annehmen Ich beantrage, dass das Ortsplanungsrevision in der geplanten Form nicht bewilligt wird, oder so angepasst wird, dass die untenstehenden Probleme gelöst sind. Begründung Mehr Verkehr, keine Parkplätze für Anwohner, grössere Gefahr für Kinder, noch mehr Lärm, schlechtere Luftqualität. Mehr Verkehr Durch die Schaffung von zusätzlichen Sportflächen ist nochmals mit deutlich mehr Fahrzeugen zu rechnen. Schon heute ist die Verkehrssituation an der Feldstrasse sowie dem Hertiquartier belastet. Mehr Verkehr würde: • die Sicherheit für Fussgänger - vor allem Kinder - und Velofahrer verschlechtern • die Situation für die Kinder auf dem Schulweg noch gefährlicher machen • die heutige ungenügende Parkplatzsituation verschärfen • die Lebensqualität im Quartier beeinträchtigen • die Luftqualität mindern • den Lärmbelastung erhöhen	Erwägungen Stadtrat Die Umzonung dient der Erweiterung der Sportflächen und beruht auf einem fachlich fundierten, umfassenden Bedarfsnachweis (BEI3.07a, 3.06a und 3.14). Dieser wurde basierend auf BASPO Empfehlungen, Bevölkerungsprognosen, Schulraumplanung sowie einer Analyse des bestehenden Angebots erarbeitet, unter Berücksichtigung von Alternativstandorten auf dem gesamten Stadtgebiet. Der Standorte Allmend Nord ist neben bzw. zusätzlich zum Standort Göbli Ost die einzige realistische Grossfläche, welche den ausgewiesenen Flächenbedarf für flächenintensive Sportarten decken kann. Damit sind die zentralen Anforderungen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vollumfänglich erfüllt. Die gegen die Umzonung vorgebrachten verkehrs- und lärmbezogenen Bedenken betreffen ausschliesslich Fragen der konkreten Ausgestaltung, der Erschliessung und der Betriebsorganisation der zukünftigen Sportanlagen. Solche detaillierten Nachweise sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Sie sind erst im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Mehr Lärm Mehr Verkehr und noch mehr Lärm durch schreiende Sportler und vor allem Trainer bis in die späten Abendstunden würden zu einer weiteren Lärmbelastung führen. Diese wäre für die Anwohnerinnen und Anwohner nicht mehr zumutbar. Bereits heute sind Lärmstörungen während der gesetzlich geschützten Ruhezeiten (Mittagsruhe/Abendruhe) eine absolute Regelmässigkeit. Auswirkungen auf das Wohnumfeld Die geplanten Projekte nehmen weiteren Naherholungsraum weg. Die Projekte nehmen absolut keine Rücksicht auf die Anwohner, die Wohnqualität und die bereits heute knappe Infrastruktur. Gerade die Benutzung der Feldhof-Parkplätze von Sportplatzbesuchern und Eishockeyspiel-Besuchern ist inzwischen ein richtiges Ärgernis. Unsere Besucher des Feldhofes könnten meist jetzt schon keinen Platz auf UNSEREN Parkplätzen mehrfinden. Bereits heute können die Balkone und Sitzplätze während der Sommerzeit nicht mehr zu Erholungszwecken genutzt werden. Durch die unerwartete Erweiterung der Betriebszeiten durch den Stadtrat, ist die Lärmbelastung durch schreiende Trainer und Fussballer während der Freizeit schlicht untragbar.	
165260	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Berücksichtigung der direkten Nachbarschaft bei Zonenänderung (Nr.8) und kein weiterer Ausbau der Lärmimmissionen Begründung Als direkte Nachbarschaft im Feldhof-Quartier wissen wir um die Bedeutung und Wichtigkeit von Sportanlagen.	Erwägungen Stadtrat Die Einwenderschaft spricht in ihrer Einwendung fälschlicherweise von der Zonenplanänderung Nr. 8, die Begründung und die Markierung auf der Karte selbst hingegen betreffen die Zonenplanänderung Nr. 17. Die Umzonung dient der Erweiterung der Sportflächen und beruht auf einem fachlich fundierten, umfassenden Bedarfsnachweis

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Auch deshalb wurden seinerzeit bei der Baueingabe der Kunstrasen-Plätze keine Einsprachen eingereicht. Durch die neu tägliche Benutzung und stillschweigende Anpassung der Benützungsordnung bei den Kunstrasen-Plätzen durch den Stadtrat von 08.00 – 22.00 Uhr (vorher 21.30 Uhr) ist jedoch ein Lärm-Niveau erreicht, welches nicht mehr toleriert werden kann und die Lebensqualität der direkten Nachbarschaft massiv verschlechtert hat. Als Eigentümer-Vertreter erhalte ich sehr Rückmeldungen von Familien mit Kindern, die aufgrund der neuen Benützungsordnung nicht mehr schlafen können. Die geplante Zonenanpassung (Nr. 8) in eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) führt zu einer massiven Erhöhung der Lärm-Immissionen. Auch befürchten wir eine weitere Zunahme des Verkehrs. Bereits heute finden unsere Besucher fast keine Parkplätze mehr weil diese von Benutzern der Kunstrasen (oder Mami-Taxis) besetzt sind. Das Lärmgutachten «Fussball- und Streethockeyanlagen Herti-Nord» kommt auf Basis der berechneten Lärmimmissionen zum Schluss, dass die Richtwerte eingehalten und höchstens «geringfügige Störungen» verursacht werden. Die betroffene Anwohnerschaft weist jedoch darauf hin, dass diese sogenannten geringfügigen Störungen täglich und insbesondere während der gesetzlich geschützten Ruhezeiten (Mittagsruhe/Abendruhe) auftreten. In ihrer Summe führen sie deshalb zu einer erheblichen Belastung des Wohnumfelds. Wir ersuchen die Stadt Zug, diese kumulative Wirkung bei der Beurteilung der Lärmsituation zukünftig angemessen zu berücksichtigen. Vor allem die letzte halbe Stunde ab 21.30 Uhr bis 22.00 Uhr mit Lärmemissionen und Fluchtlichtanlage, zu einer Zeit wo viele	(BEI3.07a, 3.06a und 3.14). Dieser wurde basierend auf BASPO Empfehlungen, Bevölkerungsprognosen, Schulraumplanung sowie einer Analyse des bestehenden Angebots erarbeitet, unter Berücksichtigung von Alternativstandorten auf dem gesamten Stadtgebiet. Der Standorte Allmend Nord ist neben bzw. zusätzlich zum Standort Göbli Ost die einzige realistische Grossfläche, welche den ausgewiesenen Flächenbedarf für flächenintensive Sportarten decken kann. Damit sind die zentralen Anforderungen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vollumfänglich erfüllt. Die gegen die Umzonung vorgebrachten lärmbezogenen Bedenken betreffen ausschliesslich Fragen der konkreten Ausgestaltung und Betriebsorganisation der zukünftigen Sportanlagen. Solche detaillierten Nachweise sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Sie sind erst im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Kinder schlafen sollten. Bei der Durchsicht der Pläne fällt auf, dass auswärtige (resp. sogar ausserkantonale) Vereine die Plätze täglich beanspruchen. Die Anwohnerschaft ist sich der besonderen Lage im Umfeld von Sportanlagen bewusst und akzeptiert ein gewisses Mass an daraus entstehenden Emissionen. Es ist jedoch zu betonen, dass das Gebiet Herti nicht ausschliesslich eine Sportmeile, sondern zugleich eines der am dichtesten besiedelten Wohnquartiere der Stadt Zug ist. Daraus ergibt sich die klare Erwartung, dass die Stadt Zug als Betreiberin der Sportanlagen die Interessen der Quartierbevölkerung ebenso Ernst nimmt wie jene des Sports – insbesondere im Hinblick auf Ruhezeiten, Lebensqualität und nachbarschaftliches Miteinander.	
169669	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Ich beantrage, dass die Ortsplanungsrevision in der geplanten Form nicht bewilligt wird, oder so angepasst wird, dass die untenstehenden Probleme gelöst sind. Begründung Einwendung gegen die Ortsplanungsrevision - Zusätzliche Sportflächen PB Kap. 21 Mehr Verkehr Durch die Schaffung von zusätzlichen Sportflächen ist nochmals mit deutlich mehr Fahrzeugen zu rechnen. Schon heute ist die Verkehrssituation an der Feldstrasse sehr stark belastet. Mehr Verkehr würde:	Erwägungen Stadtrat Die Umzonung dient der Erweiterung der Sportflächen und beruht auf einem fachlich fundierten, umfassenden Bedarfsnachweis (BEI3.07a, 3.06a und 3.14). Dieser wurde basierend auf BASPO Empfehlungen, Bevölkerungsprognosen, Schulraumplanung sowie einer Analyse des bestehenden Angebots erarbeitet, unter Berücksichtigung von Alternativstandorten auf dem gesamten Stadtgebiet. Der Standorte Allmend Nord ist neben bzw. zusätzlich zum Standort Göbli Ost die einzige realistische Grossfläche, welche den ausgewiesenen Flächenbedarf für flächenintensive Sportarten decken kann. Damit sind die zentralen Anforderungen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vollumfänglich erfüllt. Die gegen die Umzonung vorgebrachten verkehrs- und lärmbezogenen Bedenken betreffen ausschliesslich Fragen der konkreten Ausgestaltung, der Erschliessung und der Betriebsorganisation der

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		• die Sicherheit für Fussgänger – vor allem Kinder – und Velofahrer verschlechtern • die heutige ungenügende Parkplatzsituation noch weiter verschlimmert • die Lebensqualität im Quartier noch mehr beeinträchtigen Mehr Lärm Mehr Verkehr und noch mehr Lärm durch schreiende Sportler und Trainer bis in die späten Abendstunden würden zu einer höheren Lärmbelastung führen. Diese wäre für die Anwohnerinnen und Anwohner – wie schon aktuell – nicht zumutbar. Hierzu sind Lösungen gefordert. Auswirkungen auf das Wohnumfeld Die geplanten Projekte nehmen weiteren Naherholungsraum weg. Die Projekte nehmen absolut keine Rücksicht auf die Anwohner, mehrheitlich Zuger, die Wohnqualität und die bereits heute knappe Infrastruktur. Gerade die Benutzung der Feldhof-Parkplätze von Sportplatzbesuchern und Eishockeyspiel-Besuchern ist inzwischen ein Ärgernis.	zukünftigen Sportanlagen. Solche detaillierten Nachweise sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Sie sind erst im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169651	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Ich beantrage, dass das Ortsplanungsrevision in der geplanten Form nicht bewilligt wird, oder so angepasst wird, dass die untenstehenden Probleme gelöst sind. Begründung Einwendung gegen die Ortsplanungsrevision - Zusätzliche Sportflächen PB Kap. 21.	Erwägungen Stadtrat Die Umzonung dient der Erweiterung der Sportflächen und beruht auf einem fachlich fundierten, umfassenden Bedarfsnachweis (BEI3.07a, 3.06a und 3.14). Dieser wurde basierend auf BASPO Empfehlungen, Bevölkerungsprognosen, Schulraumplanung sowie einer Analyse des bestehenden Angebots erarbeitet, unter Berücksichtigung von Alternativstandorten auf dem gesamten Stadtgebiet. Der Standorte Allmend Nord ist neben bzw. zusätzlich zum Standort

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Mehr Verkehr Durch die Schaffung von zusätzlichen Sportflächen ist nochmals mit deutlich mehr Fahrzeugen zu rechnen. Schon heute ist die Verkehrssituation an der Feldstrasse belastet. Mehr Verkehr würde: • die Sicherheit für Fussgänger – vor allem Kinder – und Velofahrer verschlechtern • die Situation für die Kinder auf dem Schulweg nochmals gefährlicher machen • die heutige ungenügende Parkplatzsituation verschärfen • die Lebensqualität im Quartier beeinträchtigen • den Busbetrieb noch mehr stören Mehr Lärm Mehr Verkehr und noch mehr Lärm durch schreiende Sportler und Trainer bis in die späten Abendstunden würden zu einer höheren Lärmbelastung führen. Diese wäre für die Anwohnerinnen und Anwohner nicht zumutbar. Bereits heute sind Lärmstörungen während der gesetzlich geschützten Ruhezeiten (Mittagsruhe/Abendruhe/Wochenende) eine absolute Regelmässigkeit. Auswirkungen auf das Wohnumfeld Die geplanten Projekte nehmen weiteren Naherholungsraum weg. Die Projekte nehmen absolut keine Rücksicht auf die Anwohner, die Wohnqualität und die bereits heute knappe Infrastruktur. Gerade die Benutzung der Feldhof-Parkplätze von Sportplatzbesuchern und Eishockeyspiel-Besuchern ist in zwischen ein richtiges Ärgernis. Bereits heute können die Balkone und Sitzplätze während der Sommerzeit nicht mehr zu Erholungszwecken genutzt werden.	Göbli Ost die einzige realistische Grossfläche, welche den ausgewiesenen Flächenbedarf für flächenintensive Sportarten decken kann. Damit sind die zentralen Anforderungen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vollumfänglich erfüllt. Die gegen die Umzonung vorgebrachten verkehrs- und lärmbezogenen Bedenken betreffen ausschliesslich Fragen der konkreten Ausgestaltung, der Erschliessung und der Betriebsorganisation der zukünftigen Sportanlagen. Solche detaillierten Nachweise sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Sie sind erst im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Durch die unerwartete Erweiterung der Betriebszeiten durch den Stadtrat, ist die Lärmbelastung durch schreiende Trainer und Fussballer während der Freizeit schlicht untragbar.	
172297	IG Herti Nord 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Wir beantragen: 1. Dass das die Ortsplanungsrevision der vorliegenden Form nicht bewilligt und unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Punkte angepasst und überarbeitet wird. 2. Dass die zuständige Behörde unsere Einwendung vollumfänglich prüft und uns über den weiteren Verfahrensverlauf informiert. Begründung Unzureichende Berücksichtigung der Verkehrssituation Die geplanten zusätzlichen Sportflächen und eine Nutzungserhöhung führen zu einer weiteren deutlichen Mehrbelastung des bestehenden Verkehrsnetzes. Bereits heute ist die Verkehrssituation rund um den Feldhof und Feldpark an der Nord- und Feldstrasse angespannt. Zusätzliche Fahrzeuge würden: • die Verkehrssicherheit verschlechtern, insbesondere für Fussgänger, Velofahrer und vor allem Kinder respektive Schulkinder • die Kapazitätsgrenzen der bestehenden Infrastruktur überschreiten • zu verstärktem Verkehr in Wohnquartieren führen • die untragbare Situation, dass bereits heute in grossem Umfang die Besucherparkplätze der Überbauung Feldhof von Sportplatzbenutzern und Eishockeyspiel-Besuchern missbraucht wird, weiter verstärken.	Erwägungen Stadtrat Die Umzonung dient der Erweiterung der Sportflächen und beruht auf einem fachlich fundierten, umfassenden Bedarfsnachweis (BEI3.07a, 3.06a und 3.14). Dieser wurde basierend auf BASPO Empfehlungen, Bevölkerungsprognosen, Schulraumplanung sowie einer Analyse des bestehenden Angebots erarbeitet, unter Berücksichtigung von Alternativstandorten auf dem gesamten Stadtgebiet. Der Standorte Allmend Nord ist neben bzw. zusätzlich zum Standort Göbli Ost die einzige realistische Grossfläche, welche den ausgewiesenen Flächenbedarf für flächenintensive Sportarten decken kann. Damit sind die zentralen Anforderungen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vollumfänglich erfüllt. Die gegen die Umzonung vorgebrachten verkehrs- und lärmbezogenen Bedenken betreffen ausschliesslich Fragen der konkreten Ausgestaltung, der Erschliessung und der Betriebsorganisation der zukünftigen Sportanlagen. Solche detaillierten Nachweise sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Sie sind erst im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Eine umfassende Verkehrsanalyse fehlt vollständig. Ohne belastbare Verkehrszahlen kann keine verantwortungsvolle Bewilligung erfolgen. Unzumutbare Lärmentwicklung Die nun geplanten Bauprojekte führen zu einer erheblichen Steigerung der Lärmbelastung, unter anderem durch: • erhöhten motorisierten Verkehr • starke Lärmbelastung durch schreiende Sportler und Trainer während 7 Tagen die Woche von 08:00 bis 22:00 Uhr (nachträgliche und einseitige Verlängerung der Benutzungs-Ordnung durch den Stadtrat). • Bau- und späteren Betriebsbetrieb (Parkierung, Zuschauerverkehr und Lieferverkehr) Die bestehenden Lärmgrenzwerte (gemäss Lärmschutzverordnung, soweit anwendbar) müssen eingehalten werden. Der vorliegende Projektstand zeigt keine ausreichenden Massnahmen zur Lärmminimierung. Es fehlen insbesondere: • detaillierte Lärmprognosen • klare Schallschutzlösungen • ein plausibles Betriebskonzept zur Minimierung von Emissionen Wir weisen darauf hin, dass die stetigen Lärmstörungen täglich und insbesondere während der gesetzlich geschützten Ruhezeiten (Mittagsruhe/Abendruhe) auftreten. In ihrer Summe führen sie zu einer erheblichen und kumulativen Belastung des Wohnumfelds. Vor allem die letzten zwei Stunden ab 20.00 Uhr bis 22.00	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Uhrbetreffen die direkte Nachbarschaft am stärksten und stört die Nachtruhe der Kinder. Fehlende oder unzureichende Rücksicht auf die Nachbarschaft / Umgebung Die vorgestellte Ortsplanungsrevision berücksichtigt die Belastung der angrenzenden Wohnquartiere in der Herti, dem Feldhof und dem Feldpark in keiner Weise. Es widerspricht dem Gebot der Rücksichtnahme und den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zudem ist fraglich, ob die geplante Nutzung mit dem Standort und der Zonenzugehörigkeit vereinbar ist. Weitere Punkte • Der Verkehrslärm ist bereits sehr hoch durch die Eishockeyspiele des EVZ, welcher mit der Erhöhung der Besucherkapazität weiter zunehmen wird. Diese Situation hat sich durch den Bau des ZVB-Busdepot Provisoriums zudem weiter zugespitzt. • Das geplante Hallenbad wird ebenfalls zu weiterem Verkehr führen • Es fehlt eine Umweltverträglichkeitsprüfung • Die Planung der Parkierung generell ist völlig unzureichend • Es besteht eine mangelnde Einbindung in bestehende Infrastruktur Schlussbemerkung Wir ersuchen die Behörde, diese Einwendung detailliert zu prüfen und uns über alle weiteren Verfahrensschritte zu informieren. Im Sinne einer sachgerechten Planung erwarten wir einerseits eine umfassende Neubewertung des Projekts und eine Überarbeitung,	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		die Verkehr, Lärm und Quartierverträglichkeit angemessen berücksichtigt. Andererseits ersuchen wir den Stadtrat, die bestehende, massiv erhöhte Lärmbelastung durch die markante Mehrnutzung der neuen Kunstrasen deutlich und auf ein ertragbares Mass zu reduzieren. Wir bedauern, dass unsere Bemühungen in den letzten Monaten keine Verbesserung gebracht hat.	
170410, 172260	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Ablehnung der Revision Ich beantrage, dass das Ortsplanungsrevision in der geplanten Form nicht bewilligt wird, oder so angepasst wird, dass die untenstehenden Probleme gelöst sind. Begründung Mehr Verkehr Durch die Schaffung von zusätzlichen Sportflächen ist nochmals mit deutlich mehr Fahrzeugen zu rechnen. Schon heute ist die Verkehrssituation an der Feldstrasse belastet. Mehr Verkehr würde: • die Sicherheit für Fussgänger - vor allem Kinder - und Velofahrer verschlechtern • die Situation für die Kinder auf dem Schulweg nochmals gefährlicher machen • die heutige ungenügende Parkplatzsituation verschärfen • die Lebensqualität im Quartier beeinträchtigen • die Lärmimmissionen noch einmal deutlich verstärken	Erwägungen Stadtrat Die Umzonung dient der Erweiterung der Sportflächen und beruht auf einem fachlich fundierten, umfassenden Bedarfsnachweis (BEI3.07a, 3.06a und 3.14). Dieser wurde basierend auf BASPO Empfehlungen, Bevölkerungsprognosen, Schulraumplanung sowie einer Analyse des bestehenden Angebots erarbeitet, unter Berücksichtigung von Alternativstandorten auf dem gesamten Stadtgebiet. Der Standorte Allmend Nord ist neben bzw. zusätzlich zum Standort Göbli Ost die einzige realistische Grossfläche, welche den ausgewiesenen Flächenbedarf für flächenintensive Sportarten decken kann. Damit sind die zentralen Anforderungen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vollumfänglich erfüllt. Die gegen die Umzonung vorgebrachten verkehrs- und lärmbezogenen Bedenken betreffen ausschliesslich Fragen der konkreten Ausgestaltung, der Erschliessung und der Betriebsorganisation der zukünftigen Sportanlagen. Solche detaillierten Nachweise sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Sie sind erst im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Mehr Lärm Das Herti-Wohnquartier würde sich in eine Sportmeile verwandeln. Das verständnisvolle Miteinander, welches bis vor 2 Jahren geherrscht hat, kippt in ein deutliches Übergewicht der lauten Sporttreibenden. Das Gleichgewicht ist schon heute nicht mehr gegeben. Mehr Verkehr und noch mehr Lärm durch schreiende Sportler und Trainer bis in die späten Abendstunden würden zu einer noch höheren Lärmbelastung führen. Diese wäre für die Anwohnerinnen und Anwohner nicht zumutbar. Bereits heute sind Lärmstörungen während der gesetzlich geschützten Ruhezeiten (Mittagsruhe/Abendruhe) eine absolute Regelmässigkeit. Kleinkinder, welche ab 20 Uhr ins Bett gehen, müssen auch im Sommerbeigeschlossenem Fensterschlafen. Balkone können bis 22 Uhr nicht benutzt werden Auswirkungen auf das Wohnumfeld Die geplanten Projekte nehmen weiteren Naherholungsraum weg. Die Projekte nehmen absolut keine Rücksicht auf die Anwohner, die Wohnqualität und die bereits heute knappe Infrastruktur. Gerade die Benutzung der Feldhof-Parkplätze von Sportplatzbesuchern und Eishockeyspiel-Besuchern ist inzwischen ein richtiges Ärgernis. Bereits heute können die Balkone und Sitzplätze während der Sommerzeit nicht mehr zu Erholungszwecken genutzt werden. Durch die unerwartete Erweiterung der Betriebszeiten durch den Stadtrat, ist die Lärmbelastung durch schreiende Trainer und Fussballer während der Freizeit schlicht untragbar.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
171772	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Ich beantrage, dass das Ortsplanungsrevision in der geplanten Form nicht bewilligt wird, oder so angepasst wird, dass die untenstehenden Probleme gelöst sind. Begründung Mehr Verkehr Durch die Schaffung von zusätzlichen Sportflächen ist nochmals mit deutlich mehr Fahrzeugen zu rechnen. Schon heute ist die Verkehrssituation an der Feldstrasse sehr belastet. Mehr Verkehr würde: • die Sicherheit für Fussgänger - vor allem Kinder - und Velofahrer verschlechtern • die Situation für die Kinder auf dem Schulweg nochmals gefährlicher machen • die heutige ungenügende Parkplatzsituation deutlich verschärfen • die Lebensqualität im Quartier beeinträchtigen Mehr Lärm Mehr Verkehr und noch mehr Lärm durch schreiende Sportler und Trainer bis in die späten Abendstunden würden zu einer höheren Lärmbelastung führen. Diese wäre für die Anwohnerinnen und Anwohner nicht zumutbar. Bereits heute sind Lärmstörungen vor allem am Abend leider eine absolute Regelmässigkeit.	Erwägungen Stadtrat Die Umzonung dient der Erweiterung der Sportflächen und beruht auf einem fachlich fundierten, umfassenden Bedarfsnachweis (BE13.07a, 3.06a und 3.14). Dieser wurde basierend auf BASPO Empfehlungen, Bevölkerungsprognosen, Schulraumplanung sowie einer Analyse des bestehenden Angebots erarbeitet, unter Berücksichtigung von Alternativstandorten auf dem gesamten Stadtgebiet. Der Standorte Allmend Nord ist neben bzw. zusätzlich zum Standort Göbli Ost die einzige realistische Grossfläche, welche den ausgewiesenen Flächenbedarf für flächenintensive Sportarten decken kann. Damit sind die zentralen Anforderungen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vollumfänglich erfüllt. Die gegen die Umzonung vorgebrachten verkehrs- und lärmbezogenen Bedenken betreffen ausschliesslich Fragen der konkreten Ausgestaltung, der Erschliessung und der Betriebsorganisation der zukünftigen Sportanlagen. Solche detaillierten Nachweise sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Sie sind erst im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Auswirkungen auf das Wohnumfeld und Parkplatzsituation Die geplanten Projekte nehmen weiteren Naherholungsraum weg. Die Projekte nehmen absolut keine Rücksicht auf die Anwohner, die Wohnqualität und die bereits heute knappe Infrastruktur. Gerade die Benutzung der Feldhof-Parkplätze von Sportplatz-besuchern und Eishockeyspiel-Besuchern ist inzwischen ein grosses Ärgernis. Wo sollen dann unsere Besucher noch parkieren? Zusätzlich können heute an etlichen Tagen und Abenden die Balkone während den Sommermonaten nicht mehr zu Erholungszwecken genutzt werden. Durch die unerwartete Erweiterung der Betriebszeiten durch den Stadtrat von Zug, ist die Lärmbelastung durch schreiende Trainer und Fussballer untragbar.	
172312	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Ich beantrage, dass das Ortsplanungsrevision in der geplanten Form nicht zur Abstimmung gebracht wird. Begründung Unnötiger Gigantismus mit fatalen Folgen Die geplanten Bauprojekte sind in dieser absurden Grösse einfach unnötig. Es gibt weder aus Sicht Steuersubtrat, Kultur oder Lebensqualität einen Grund diese Vergrösserung von Zug anzustreben. Die Behauptung, es würden sehr viele bezahlbaren Wohnungen für Zuger gebaut ist scheinheilig. Jeder der den Immobilienmarkt etwas versteht weiss, dass die Nutzung so nicht stattfinden wird. Es wird absolut keine Rücksicht auf die Erhaltung der Kultur genommen. Schon heute sind die positiven Multikulti-Effekte schon lange	Erwägungen Stadtrat Die Umzonung dient der Erweiterung der Sportflächen und beruht auf einem fachlich fundierten, umfassenden Bedarfsnachweis (BEI3.07a, 3.06a und 3.14). Dieser wurde basierend auf BASPO Empfehlungen, Bevölkerungsprognosen, Schulraumplanung sowie einer Analyse des bestehenden Angebots erarbeitet, unter Berücksichtigung von Alternativstandorten auf dem gesamten Stadtgebiet. Der Standorte Allmend Nord ist neben bzw. zusätzlich zum Standort Göbli Ost die einzige realistische Grossfläche, welche den ausgewiesenen Flächenbedarf für flächenintensive Sportarten decken kann. Damit sind die zentralen Anforderungen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vollumfänglich erfüllt. Die gegen die Umzonung vorgebrachten verkehrs- und lärmbezogenen Bedenken betreffen ausschliesslich Fragen der konkreten

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		verpufft und die Entwicklung geht in Richtung komplette Gentrifizierung der Stadt. Die Ortsplanungsrevision dient offensichtlich einzig spezifischen wirtschaftlichen Gründen. Die Zerstörung von Naherholungsraum, der Mehrverkehr mit den entsprechenden Risiken und dem Einfluss auf Lärm sowie Luft, spielt keine Rolle. Die Lebensqualität würde für den grossen Teil der heutigen Zuger Bevölkerung mit Sicherheit schlechter werden. Mehrverkehr Der Verkehr durch die Hauptverkehrsachsen Chamerstrasse und Nordstrasse ist zu den Hauptzeiten bereits massiv. Unter der Woche, vor allem am Abend, stehen die Autos auf dem Pannestreifen der Autobahn in Richtung Baar an. Die Kapazitäten sind bereits heute erschöpft. Die geplanten Wohnbauten werden dieses Problem weiter verschärfen. Durch die Schaffung von zusätzlichen Sportflächen PB Kap.21 ist nochmals mit deutlich mehr Fahrzeugen zu rechnen. Schon heute ist die Verkehrssituation an der Feldstrasse belastet. Mehr Verkehr würde: • die Sicherheit für Fussgänger - vorallem Kinder - und Velofahrer verschlechtern • die Situation für die Kinder auf dem Schulweg nochmals gefährlicher machen • die heutige ungenügende Parkplatzsituation verschärfen (Es werden bereits heute die klar bezeichneten «Besucherplätze» des Feldhof's konstant von Matchbesuchern benutzt) • die Lebensqualität im Quartier beeinträchtigen	Ausgestaltung, der Erschliessung und der Betriebsorganisation der zukünftigen Sportanlagen. Solche detaillierten Nachweise sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Sie sind erst im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Mehr Lärm im Quartier Feldhof Durch den Bau der Kunstrasenplätze hat sich der Lärm im Jahr 2025 bereits vervielfacht. Noch mehr Verkehr und noch mehr Lärm durch schreiende Sportler und Trainer bis in die späten Abendstunden würden zu einer höheren Lärmbelastung führen. Diese wäre für die Anwohnerinnen und Anwohner auf keinen Fall zumutbar. Bereits heute sind Lärmstörungen während der gesetzlich geschützten Ruhezeiten (Mittagsruhe/Abendruhe) eine absolute Regelmässigkeit. Auswirkungen auf das Wohnumfeld Die geplanten zusätzlichen Sportflächen PB Kap.21 nehmen weiteren Naherholungsraum weg. Die Projekte nehmen absolut keine Rücksicht auf die Anwohner, die Wohnqualität und die bereits heute knappe Infrastruktur. Wie schon erwähnt, ist die Benutzung der Feldhof-Parkplätze durch Sportplatzbesucher und Eishockeyspiel-Besucher ist inzwischen ein richtiges Ärgernis, für allem für echte Besucher und Gäste. Bereits heute können die Balkone und Sitzplätze während der Sommerzeit nicht mehr zu Erholungszwecken genutzt werden. Durch die unerwartete Erweiterung der Betriebszeiten durch den Stadtrat, ist die Lärmbelastung durch schreiende Trainer und Fussballer während der Freizeit schlicht untragbar. Schlussbemerkungen Die geplante Ortsplanungsrevision erschliesst sich mir in keiner Weise. Es wird unter dem Deckmantel von «sozialen und bezahlbaren Wohnungsprojekten» eine Vernichtung von Kultur und Lebensqualität betrieben.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169842	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Grundstück 33: Teileinzonung OelB oder OelE Begründung Zu wenig Pausen- und Spielflächen beim Grossschulhaus Herti. Es ist sicherzustellen, dass pro Klassenzug zumindest eine Wiese und ein Hartplatz zur Verfügung stehen. Bewegungsförderung wird immer wichtiger, die Kinder sollen sich in den Pausen austoben können und dabei keinem Dichtestress ausgesetzt sein.	Erwägungen Stadtrat Die Schulanlage Herti weist nach Fertigstellung der momentan laufenden Erweiterung und Sanierung folgende Pausen- und Spielflächen auf der Fläche der bestehenden Schulanlage auf: Je Doppelkindergarten ist ein Kindergartenspielbereich vorgesehen. Insgesamt sind dies drei Spielbereiche für sechs Kindergärten (zwei davon sind zu einem grossen Spielbereich zusammengefasst). Zwischen dem sich im Bau befindenden Schulhaus und dem bestehenden Hallenbad ist ein grosser Hartplatz von rund 1'000 m² vorgesehen. Dieser ist von der Markierung her so ausgelegt, dass drei Klassen zeitgleich auf einem Kleinfeld spielen können. Nördlich des Schulgebäudes der 2. Etappe wird eine grosse Spielwiese von 2'100 m² und ein weiterer grosser Hartplatz von 1'000 m² erstellt. Auch diese Flächen können zeitgleich von mehreren Klassen benutzt werden. Die Betreuung verfügt über einen separaten Spielbereich. In der Mitte der Schulanlage gibt es einen grossen, zusammenhängenden Pausenbereich mit Spielelementen, Sitzgelegenheiten und Rückzugsnischen. In den neuen Schulgebäuden sind auch Pausenflächen auf den Geschossen und Pausenterrassen vorhanden. Es ist somit sichergestellt, dass auf der bestehenden Fläche der Schulanlage Herti ausreichend Pausen- und Spielflächen zur Verfügung gestellt werden. Es werden keine zusätzlichen Flächen benötigt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
167629	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Einwendung gegen die Ortsplanungsrevision – Zusätzliche Sportflächen PB Kap. 21 Ich beantrage, dass das Ortsplanungsrevision in der geplanten Form nicht bewilligt wird, oder so angepasst wird, dass die untenstehenden Probleme gelöst sind. Begründung 1. Mehr Verkehr / Kein Verkehrskonzept für zusätzliche Sportplätze ! Durch die Schaffung von zusätzlichen Sportflächen ist nochmals mit deutlich mehr Fahrzeugen zu rechnen. Schon heute ist die Verkehrssituation an der Feldstrasse belastet. Mehr Verkehr würde: • die Sicherheit für Fussgänger – vor allem Kinder - und Velofahrer verschlechtern • die Situation für die Kinder auf dem Schulweg nochmals gefährlicher machen • die heutige ungenügende Parkplatzsituation verschärfen • (Mannschaftsbusse entladen/Laden die Spieler auf der Feldstrasse.) (Verkehrssicherheit?) • die Lebensqualität im Quartier beeinträchtigen (Missbrauch der Besucherparkplätze als Umschlagplatz) 2. Mehr Lärm Mehr Verkehr und noch mehr Lärm durch schreiende Sportler und Trainer bis in die späten Abendstunden würden zu einer höheren Lärmbelastung führen. Diese wäre für die Anwohnerinnen und Anwohner nicht zumutbar. Bereits heute sind Lärmstörungen während	Erwägungen Stadtrat Die Umzonung dient der Erweiterung der Sportflächen und beruht auf einem fachlich fundierten, umfassenden Bedarfsnachweis (BEI3.07a, 3.06a und 3.14). Dieser wurde basierend auf BASPO Empfehlungen, Bevölkerungsprognosen, Schulraumplanung sowie einer Analyse des bestehenden Angebots erarbeitet, unter Berücksichtigung von Alternativstandorten auf dem gesamten Stadtgebiet. Der Standorte Allmend Nord ist neben bzw. zusätzlich zum Standort Göbli Ost die einzige realistische Grossfläche, welche den ausgewiesenen Flächenbedarf für flächenintensive Sportarten decken kann. Damit sind die zentralen Anforderungen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vollumfänglich erfüllt. Die gegen die Umzonung vorgebrachten verkehrs- und lärmbezogenen Bedenken betreffen ausschliesslich Fragen der konkreten Ausgestaltung, der Erschliessung und der Betriebsorganisation der zukünftigen Sportanlagen. Solche detaillierten Nachweise sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Sie sind erst im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		der gesetzlich geschützten Ruhezeiten (Mittagsruhe/Abendruhe) eine absolute Regelmässigkeit. 3. Auswirkungen auf das Wohnumfeld Die geplanten Projekte nehmen weiteren Naherholungsraum weg. Die Projekte nehmen absolut keine Rücksicht auf die Anwohner, die Wohnqualität und die bereits heute knappe Infrastruktur. Gerade die Benutzung der Feldhof-Parkplätze von Sportplatzbesuchern und Eishockeyspiel-Besuchern ist inzwischen ein richtiges Ärgernis. Die Bereits heute können die Balkone und Sitzplätze während der Sommerzeit nicht mehr zu Erholungszwecken genutzt werden. Durch die unerwartete Erweiterung der Betriebszeiten durch den Stadtrat, ist die Lärmbelastung durch schreiende Trainer und Fussballer während der Freizeit schlicht untragbar. 4. Schlussbemerkungen Ich bitte um sorgfältige Prüfung meiner Einwendung und um eine Mitteilung über die weiteren Schritte im Verfahren.	
172712	Korporation Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Diese Umzonung ist abzulehnen. Begründung Die Korporation Zug möchte die bestehende landwirtschaftliche Nutzung beibehalten. Ferner wartet der Verwaltungsrat weiterhin auf das seit langer Zeit versprochene Sportkonzept. Die Korporation Zug verfolgt eine zurückhaltende, nachhaltige und langfristige Landpolitik.	Erwägungen Stadtrat Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die durch das Raumplanungsrecht für Umzonungen für öffentliche Interessen verlangten fachlich fundierten Grundlagen erarbeitet. Dazu gehören insbesondere die Bedarfsanalyse Sportflächen, die Bewertung und Priorisierung der OeIB Flächen sowie verschiedene thematische Grundlagenberichte. Insgesamt zeigt die Gesamtabwägung klar, dass die Umzonung erforderlich, verhältnismässig und fachlich wie rechtlich abgestützt ist. Der ausgewiesene Bedarf an flächenintensiven Sportarten, das

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die wenigen Landreserven sollen nicht bereits heute zu grossen Teilen der flächenintensiven Sportnutzung zugeschlagen werden.	Fehlen geeigneter Alternativstandorte, die funktionale Standorttauglichkeit, die belegte Machbarkeit sowie die konsistente fachliche Herleitung im Rahmen der Ortsplanung bilden zusammen eine tragfähige Grundlage für die Umzonung in eine Zone für öffentliche Interessen zur Erstellung dringend benötigter Sportanlagen. Anlässlich der Sitzung vom 27. März 2026 informierte die Korporation Zug das Baudepartement darüber, dass sie den ausgewiesenen Bedarf an flächenintensiven Sportnutzungen und die damit einhergehende Umzonung grundsätzlich nicht in Frage stellt. Sie äusserte jedoch den Wunsch, im Vorfeld der Ortsplanungsrevision das Gespräch zu suchen, um die betroffenen Flächen gemeinsam zu optimieren. Auf Grundlage des Gesprächs hat das Baudepartement eine optimierte Umzonung ausgearbeitet, welche die Anliegen beider Seiten berücksichtigt und von der Korporation Zustimmung erhalten hat. Der Stadtrat erachtet diese Anpassungen als sachlich nachvollziehbar und fachlich gut begründet. Er beantragt dem Grossen Gemeinderat daher, die vorliegenden Varianten zu beschliessen. Aus diesem Grund wird beantragt, die Einwendungen mit den ID 172712 (Änderung Nr. 17 Allmend Nord) und 172715 (Änderung Nr. 19 Göbli Ost) abzuweisen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Änderung Zonenplan



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche
33	Landwirtschaft	31'781 m ²	OelB	31'781 m ²



Grundstück	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
33	OelB	16'008 m ²

Antrag Stadtrat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Nr. 19			
172715	Korporation Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Diese Umzonung ist abzulehnen. Begründung Die Korporation Zug ist der Ansicht, dass die vorgesehene Umzonung alles andere als ressourcenschonend und platzsparend sei. Die Korporation Zug verfolgt eine zurückhaltende, nachhaltige und langfristige Landpolitik. Die wenigen Landreserven sollen nicht bereits heute zu grossen Teilen der flächenintensiven Sportnutzung zugeschlagen werden. In diesem Zusammenhang sei ein weiteres Mal auf das fehlende Sportkonzept hinzuweisen. Ferner ist diese Fläche aktuell als Fruchtfolgefläche definiert und kann nur in Ausnahmefällen umgezont werden.	Erwägungen Stadtrat Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die durch das Raumplanungsrecht für Umzonungen für öffentliche Interessen verlangten fachlich fundierten Grundlagen erarbeitet. Dazu gehören insbesondere die Bedarfsanalyse Sportflächen, die Bewertung und Priorisierung der OelB Flächen sowie verschiedene thematische Grundlagenberichte. Insgesamt zeigt die Gesamtabwägung klar, dass die Umzonung erforderlich, verhältnismässig und fachlich wie rechtlich abgestützt ist. Der ausgewiesene Bedarf an flächenintensiven Sportarten, das Fehlen geeigneter Alternativstandorte, die funktionale Standorttauglichkeit, die belegte Machbarkeit sowie die konsistente fachliche Herleitung im Rahmen der Ortsplanung bilden zusammen eine tragfähige Grundlage für die Umzonung in eine Zone für öffentliche Interessen zur Erstellung dringend benötigter Sportanlagen. Aufgrund des Bedarfs an flächenintensiven Sportarten gemäss Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO) und, dass aufgrund der Siedlungsbegrenzungslinie und der Topografie keine Alternativstandorte verfügbar sind, überwiegt das öffentliche Interesse an einer Einzonung der Fläche, der als Fruchtfolgefläche ausgeschieden ist, zugunsten der Zone OelB (Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV ist erfüllt). Die Detailabstimmung bezüglich Alternativen und/oder Ersatzmassnahmen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in Zusammenarbeit mit dem Kanton. Anlässlich der Sitzung vom 27. März 2026 informierte die Korporation Zug das Baudepartement darüber, dass sie den ausgewiesenen Bedarf an flächenintensiven Sportnutzungen und die damit

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			einhergehende Umzonung grundsätzlich nicht in Frage stellt. Sie äusserte jedoch den Wunsch, im Vorfeld der Ortsplanungsrevision das Gespräch zu suchen, um die betroffenen Flächen gemeinsam zu optimieren. Auf Grundlage des Gesprächs hat das Baudepartement eine optimierte Umzonung ausgearbeitet, welche die Anliegen beider Seiten berücksichtigt und von der Korporation Zustimmung erhalten hat. Der Stadtrat erachtet diese Anpassungen als sachlich nachvollziehbar und fachlich gut begründet. Er beantragt dem Grossen Gemeinderat daher, die vorliegenden Varianten zu beschliessen. Aus diesem Grund wird beantragt, die Einwendungen mit den ID 172712 (Änderung Nr. 17 Allmend Nord) und 172715 (Änderung Nr. 19 Göbli Ost) abzuweisen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Änderung Zonenplan



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche
diverse	OelF	20'439 m ²	OelB	20'439 m ²
	UeFa	12'452 m ²	UeFa	12'452 m ²
	WA4	380 m ²	WA4	380 m ²
	UeFa	380 m ²	UeFa	380 m ²



Grundstück	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
diverse	OelB	33'270 m ²
	WA4	380 m ²

Antrag Stadtrat

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Nr. 18			
169854	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Grundstück 4814: Teilumzonung in OelB für Schulbauten Begründung Stadtreparatur für das identitätslose, mit öffentlicher Infrastruktur komplett unterversorgte Quartier Schleife: Quartierschulhaus sorgt auch für gesellschaftlichen Zusammenhalt und Identität, entlastet Grossschulhäuser Herti und Guthirt (I).	Erwägungen Stadtrat Das Grundstück ist im Eigentum der Korporation Zug und ist eine der bereits bestehenden Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau. Preisgünstiger Wohnraum wird in der Stadt Zug dringend benötigt. Daher ist eine Umzonung nicht zielführend. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172717	Korporation Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Die Ausscheidung einer Verkehrsfläche auf diesem Grundstück ist abzulehnen und das ganze Grundstück sein als Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau festzulegen. Begründung Die Ausscheidung einer Verkehrsfläche und damit der Verlust der Ausnützung auf einem Grundstück, das zu 100 % für preisgünstigen Wohnungsbau verwendet wird, ist unseres Erachtens sinnfrei, es würden dadurch rund 12 preisgünstige Wohnungen realisiert. Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass auch die Bauordnung anzupassen wäre. Unseres Erachtens wäre es sinnvoll, hier eine neue Zone WA6 vorzusehen, wodurch deutlich mehr preisgünstige Wohnungen realisiert werden könnten.	Erwägungen Stadtrat Verkehrsfläche: Die mit der Ortsplanungsrevision vorgesehene Umzonung der kantonalen Radstrecke in die Verkehrsfläche bildete lediglich den bestehenden Zustand ab. Gemäss den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sind entsprechende verkehrsbezogene Flächen nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen. Anlässlich der Sitzung vom 27. März 2026 informierte die Korporation Zug das Baudepartement darüber, dass derzeit ein Projekt zur Überbauung des Grundstücks 4814 in Vorbereitung ist und in diesem Zusammenhang verschiedene Abklärungen mit dem Kanton zur zukünftigen Anordnung der betroffenen Radstrecke laufen. Vor diesem Hintergrund erachtet der Stadtrat die vorgesehene Umzonung in eine Verkehrsfläche als verfrüht. Allfällige Anpassungen, die eine Umzonung in eine Verkehrsfläche vorsehen, sind unter Berücksichtigung der Koordinationspflicht in einem späteren, von der laufenden Ortsplanungsrevision getrennten Verfahren zu prüfen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Im Planungsbericht wird entsprechend festzuhalten sein, dass die vertiefte Prüfung einer möglichen Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt und im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens erfolgen wird.

Änderung Zonenplan



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche
4814	WA5	18'593 m ²	BsV pgW	18'133 m ²
			Verkehrsfläche	460 m ²



Grundstück	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
4814	BsV pgW	18'593 m ²

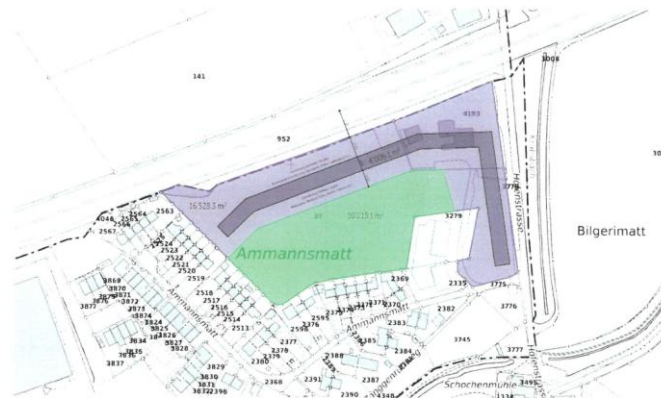
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Bauordnung / Zone WA6 Die Bauordnung sieht keine Zone WA6 vor. Zur Erhöhung der Geschosszahl und des Nutzungsmasses steht das Instrument des einfachen Bebauungsplans zur Verfügung. Antrag Stadtrat Der Antrag wird zur Kenntnis genommen; die Zonenplanänderung wird in einem separaten, der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Verfahren behandelt.
Änderung Nr. 65			
169853	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Bebauung des Grundstücks 1617 innert nützlicher Frist ist vertraglich abzusichern, ansonsten ist auf die Einzonung zu verzichten. Begründung An der Bauwilligkeit des Eigentümers bestehen anscheinend erhebliche Zweifel. Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau nützen aber nichts, wenn sie nicht genutzt werden.	Erwägungen Stadtrat Gemäss § 70 nBO hat der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat bis zum 31. Dezember 2032 Bericht und Antrag betreffend Massnahmen in Bezug auf die fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulandes von privaten Eigentümerschaften zu erstatten. Somit ist der Antrag bereits berücksichtigt. Antrag Stadtrat Der Antrag ist bereits berücksichtigt.
Änderung Nr. 86			
171371	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Das Grundstück Nr. 37 wird nicht in Bauland und Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umgezont.	Erwägungen Stadtrat Nachgelagert zur vorliegenden Einwendung vom 9. Dezember 2025 (ID171371) hat die Einwenderschaft eine weitere Einwendung am 11. Dezember 2025 (ID 193475) eingereicht. Die Zonierung, Stand 1. öffentliche Auflage, wurde nicht vom

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Interesses für Freihaltung umgezont.  Begründung Am 8. November 2024 hatte die Grundeigentümerschaft mit der Stadtarchitektin eine Vorinformation bezüglich Nutzungsplanrevision Ammannsmatt. Es wurde (Anhang1) die Variante mit der Einzonung (violett) als Wohnzone mit Anteil preisgünstigem Wohnraum oder (Anhang2) (gelb) Wohnzone besprochen.	Stadtrat mit Beschluss zur 1. Lesung im Grossen Gemeinderat (GGR) beantragt, sondern von der Bau- und Planungskommission (BPK). Die Prüfung von Varianten (Abklärungsauftrag der BPK an das Baudepartement) ist in den öffentlich einsehbaren Unterlagen des GGR ersichtlich: Ortsplanung Zug Nutzungsplanung – Folien BPK 26. Februar 2025. Mit den Grundeigentümerschaft von GS 37 sowie auch von GS 4193 haben Anfang Februar 2026 separate Besprechungen mit Vertretenden des Baudepartements stattgefunden, um den Sachverhalt zu erläutern. In der Zwischenzeit haben sich die Grundeigentümerschaft des GS 37 und des GS 4193 zusammengesetzt und nach einer Lösung gesucht, die für beide Parteien stimmig ist. Sie haben dem Baudepartement an der Sitzung vom 18. März 2026 folgende Einzonungsvariante vorgeschlagen: Die BsV preisgünstiger Wohnraum (mit Grundmass WA2, AZ 0.65) wird über GS 4193 und den östlichen Teil des GS 37 inkl. Erschliessung gelegt. GS 4193 (4'410 m²) + östlicher Teil GS 37 inkl. bestehende Erschliessung (3'348 m²) -- Total 7'558 m² Für den Stadtrat ist die für beide Parteien stimmige Variante nachvollziehbar (ID 193475). Er beantragt dem Grossen Gemeinderat, diese Variante zu beschliessen. Deshalb wird der Antrag der Einwenderschaft vom 9. Dezember 2025 zu ID 171371 abgelehnt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

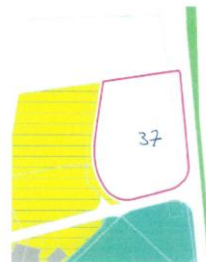
Nutzungsplanungsrevision - Ammannsmatt

Prüfungsauftrag aus der Bau- und Planungskommission



Nutzungsplanungsrevision - Ammannsmatt

OPR Stand kantonale Vorprüfung



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
37, 3279, 3778	Landwirtschaft	2'602 m ²	W2A	2'602 m ²

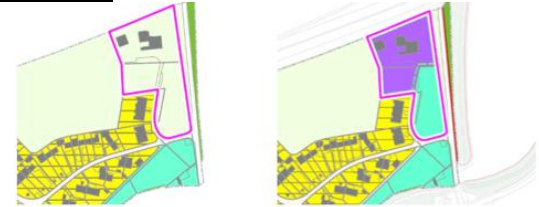
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die Information hatte zum Ziel, die Möglichkeiten einer Nutzungsänderung auf dem Grundstück Nr. 37 zu prüfen. Die Grundeigentümerschaft informieren, dass auf dem Grundstück Nr. 37 keine Nutzungsänderung gewünscht wird. Bei der Information durch die Stadtarchitektin wurde diese Zonenänderung in der Form wie sie oben gekennzeichnet ist, nie besprochen. Die Zone Grundstück 37 Bild oben (violett) gekennzeichnet mit rotem Pfeil, wird nicht bebaut, da die Grösse zu klein ist und der Zugang zur landwirtschaftlichen Fläche abgeschnitten würde. Dieser Abschnitt wird von der Stadt vorgeschlagen als Brücke für das Grundstück Nr. 4193 was grundsätzlich abgelehnt wird. Das hat nichts mit nachhaltiger Siedlungsentwicklung zu tun, sondern befriedigt alleine die Interessen des Besitzers des Grundstücks Nr. 4193. Mit dieser Zersiedelung kann keine gezielte Innenverdichtung erreicht werden. Der Boden wird unnötig in kleine Parzellen aufgeteilt und so das Ziel den Bodenverbrauch zu minimieren vollkommen verunmöglicht. Eine ausgewogene Siedlungsökologie kann so nicht erreicht werden. Es muss im Interesse der Stadt Zug sein, dass die Ammannsmatt als eines der wenigen noch sinnvollen Grünflächen für die Umnutzung optimal verplant wird. Dabei geht das nur über einen Überbauungsplan für die ganze Fläche. Es gilt den Charakter der Ammannsmatt zu wahren und die Möglichkeit von preisgünstigem Wohnen als Teil der Gesamtüberbauung zu fördern. Dabei bitte die Siedlungsökonomie nicht vergessen, nur wenn das investierte Geld auch Gewinn abwirft, wird gebaut. Das haben leider viele Politiker vergessen. Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung wurde nie besprochen und wird grundsätzlich abgelehnt. Diese Zone wurde mit der Stadtarchitektin als	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		mögliches Bauland besprochen und sollte grundsätzlich für die Familie bezahlbaren Wohnraum schaffen. Als Eigentümerin ist das unsere weitsichtige Planung, an der wir festhalten und auch verteidigen werden. Bis zur nächsten Nutzungsplanrevision in 15 Jahren bleibt die Parzelle Nr. 37 Landwirtschaftszone. Sollten Sie dem Antrag nicht zustimmen, werden wir alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen.	
193475	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Sollte die Parzelle Nr. 37 nicht ganz ausgezont werden, so soll die ganze Parzelle als Bauland eingezont werden. Die Festlegung, wo die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung dann hinkommt, soll dem Grundeigentümer überlassen werden. Begründung Nachdem wir verschiedene Gespräche geführt haben und die Wahrscheinlichkeit, dass die Parzelle Nr. 37 gar nicht eingezont wird, relativ klein ist, gibt es für uns nur noch die Möglichkeit, die ganze Parzelle Nr. 37 einzuzonen. Eine zersplitterte Parzelle Nr. 37 kann nicht mehr ordentlich für die Landwirtschaft genutzt werden. Die Emissionen für die Nachbarn wären in keinem vernünftigen Verhältnis. Deshalb macht es überhaupt keinen Sinn, den Rest der Parzelle als Landwirtschaftsland stehen zu lassen. Wenn unsere erste Einwendung abgelehnt wird, bitten wir Sie diese Einwendung zu prüfen.	Erwägungen Stadtrat Mit Schreiben vom 9. Dezember 2025 (ID 171371) sowie 11. Dezember 2025 reichte die Einwenderschaft im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage Ortsplanungsrevision Einwendung betreffend Einzonung von GS 4193 und Teilen von GS 37 in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau im Gebiet Ammannsmatt (§ 6 nBO), sowie eine Umzonung des östlichsten Parzellenteils von GS 37 in eine OeIF (Nichtbauzone) ein. Das erste Schreiben lehnt eine Einzonung von Teilen des GS 37 ab. Das zweite Schreiben beantragt die Einzonung des gesamten GS 37, sofern das GS 37 nicht ganz ausgezont werden kann. Die Zonierung, Stand 1. öffentliche Auflage, wurde nicht vom Stadtrat mit Beschluss zur 1. Lesung im Grossen Gemeinderat (GGR) beantragt, sondern von der Bau- und Planungskommission (BPK). Die Prüfung von Varianten (Abklärungsauftrag der BPK an das Baudepartement) ist ersichtlich in den öffentlich einsehbaren Unterlagen des GGR: Ortsplanung Zug Nutzungsplanung – Folien BPK 26. Februar 2025.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Mit den Grundeigentümerschaft von GS 37 sowie auch von GS 4193 haben Anfang Februar 2026 separate Besprechungen mit Vertretenden des Baudepartements stattgefunden, um den Sachverhalt zu erläutern. In der Zwischenzeit haben sich die Grundeigentümerschaft des GS 37 und des GS 4193 zusammengesetzt und nach einer Lösung gesucht, die für beide Parteien stimmig ist. Sie haben dem Baudepartement an der Sitzung vom 18. März 2026 folgende Einzonungsvariante vorgeschlagen: Die BsV preisgünstiger Wohnraum (mit Grundmass WA2, AZ 0.65) wird über GS 4193 und den östlichen Teil des GS 37 inkl. Erschliessung gelegt. GS 4193 (4'410 m²) + östlicher Teil GS 37 inkl. bestehende Erschliessung (3'349 m²) -- Total 7'759 m² Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ist die Stadt verpflichtet, sachlich begründete Varianten zu prüfen (Art. 2 und 4 RPG). Die von der Einwenderschaft eingebrachte Variante erweist sich für den Stadtrat nachvollziehbar und als fachlich vertretbar und entspricht den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 und 3 RPG). Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, diese Variante zu beschliessen. Da die neue Variante vom Antrag der Einwendung abweicht, wird der Antrag nur teilweise berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Änderung Zonenplan:



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche
4193	Landwirtschaft	4'410 m ²	BsV pgW (WA2)	4'410 m ²
37	Landwirtschaft	1'664 m ²	BsV pgW (WA2)	1'664 m ²
		2'937 m ²	OeIF	2'937 m ²
3279	Landwirtschaft	292	OeIF	292 m ²



Grundstück	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu	
4193	BsV pgW (WA2)	4'410 m ²	7'759 m ²
37	BsV pgW (WA2)	3'057 m ²	
3279		292 m ²	

Antrag Stadtrat

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169840	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Grundstück 37: Verzicht auf Einzonung. Begründung Einerseits ist es stossend, dass hiermit eine jahrzehntelange zonenfremde Nutzung legalisiert respektive sogar belohnt wird, andererseits ist das Grundstück peripher gelegen und sehr schlecht an den ÖV angeschlossen, was für ein dicht zu bebauendes Areal mit günstigen Wohnungen suboptimal ist. Ich fordere zumindest die vorgängige Überprüfung respektive Sicherung einer direkten ÖV-Anbindung ans Stadtzentrum. (Wegrecht Nachbarparzellen, Bushaltestelle in < 200 m Distanz).	Erwägungen Stadtrat Die Einzonung von GS 4193 und Teilen von GS 37 wurde von der Bau- und Planungskommission (BPK) beantragt und vom Grossen Gemeinderat (GGR) in der 1. Lesung beschlossen. Das von der Zonenplan-Änderung Nr. 86 betroffene Gebiet liegt innerhalb der kantonal festgelegten Siedlungsbegrenzungslinie. Die Einstufung in die öV-Güteklasse C weist auf eine mittelmässige und damit für Wohnzwecke angemessene Erschliessung hin, deren Detaillierung, inklusive Sicherung, im Zuge der weiteren Planung möglich und üblich ist. Die Einzonung erlaubt somit eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und ermöglicht damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Aufgrund der 1. öffentlichen Auflage haben sich die Grundeigentümerschaft des GS 37 und des GS 4193 zusammengesetzt und nach einer Lösung gesucht, die für beide Parteien stimmig ist. Sie haben dem Baudepartement an der Sitzung vom 18. März 2026 folgende Einzonungsvariante vorgeschlagen: Die BsV preisgünstiger Wohnraum (mit Grundmass WA2, AZ 0.65) wird über GS 4193 und den östlichen Teil des GS 37 inkl. Erschliessung gelegt und umfasst neu eine Fläche von 7'558 m². Siehe Einwendung ID 193475. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ist die Stadt verpflichtet, sachlich begründete Varianten zu prüfen (Art. 2 und 4 RPG). Die von der Einwenderschaft eingebrachte Variante erweist sich für den Stadtrat nachvollziehbar und als fachlich vertretbar und entspricht den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 und 3 RPG). Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, diese Variante zu beschliessen (vgl. ID 193475).

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Änderung Nr. 28			
173194	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1. Die Änderung Nr. 28 betreffend Bauzone mit speziellen Vorschriften Lüssi sei aufzuheben und der Perimeter des Bebauungsplans der Bauzone mit speziellen Vorschriften Lüssi sei so in die neue Ortsplanung zu integrieren, so wie er gemäss Vertiefungsstudie Graber Pulver Architekten AG vom 7. Juli 2014 vorbereitet, vom Denkmalschutz, der Kantonalen Raumplanung und von der Stadtbildkommission für gut befunden und mit dem Stadtrat von Zug am 6./14. Juni 2022 vereinbart wurde. 2. Eventualiter seien zu Gunsten der neuen Erschliessung, Entwicklung und Gebäudeerweiterung innerhalb des Bebauungsplans Lüssi zu Gunsten von neu eingezonten Flächen Auszonungen von anderen Flächen zu machen, immer in Absprache mit der Eigentümerschaft im Hinblick auf eine sachgerechte Lösung. Begründung Aufgrund Ihrer Akten wissen Sie, dass ich als Rechtsvertreter der Erbgemeinschaft amtiere, also der Eigentümerschaft unter anderem von GS 1756 im Lüssi in Zug. Im Zusammenhang mit dem Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision, welcher zurzeit öffentlich aufliegt, mache ich die nachfolgenden Ausführungen im Sinne von Einwendungen. Dies betrifft insbesondere die beschlossene Änderung Nr. 28 auf Seite 141 des Planungsberichts. Vorab zusammengefasst darf ich feststellen, dass gemäss aktueller Auflage nicht diejenige Änderung in der Bauzone mit speziellen	Erwägungen Stadtrat Wie die Einwenderschaft richtig feststellt, ist in der Vereinbarung (Letter of Intent) zwischen der Stadt Zug und der Grundeigentümerschaft, welche der Stadtrat am 14. Juni 2022 unterzeichnet hat, festgehalten, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Erweiterung der Zone mit speziellen Vorschriften Lüssihof (Arrondierung) auf Grundlage der bestehenden Studie Lüssihof definiert werden soll. Der Stadtrat ist dieser Abmachung gefolgt und hat dem Grossen Gemeinderat in 1. Lesung eine Einzonung zur Erstellung der Neubauten gemäss der Studie Lüssihof – weitere Entwicklung vom 14. November 2018, sowie die Einzonung der beiden Erschliessungen beantragt. Siehe Planungsbericht Stand 1. Lesung (dat. 9. Januar 2025). Darin war der Situationsplan Umgebung aus der Studie Lüssihof abgebildet. Somit war das Vorhaben ersichtlich. Die gesamte Studie und die Vereinbarung wurden der BPK und dem GGR nicht vorgelegt. Mit E-Mail vom 7. Juni 2023 wurde der Rechtsvertreter durch das Baudepartement informiert, dass der Stadtrat die Zonierung der Erweiterung des Lüssihofs besprochen hat. Eine Einzonung sei lediglich über das Gebiet der Erweiterung möglich. Die übrige Fläche müsste Landwirtschaftszone bleiben oder könnte auch der Zone OeLF zugeführt werden.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Vorschriften Lüssi nach der ersten Lesung des Grossen Gemeinderates (GGR) umgesetzt worden soll, welche zwischen der Eigentümerschaft und dem Stadtrat von Zug unter Einbezug von weiteren Ämtern wie Denkmalschutz, Raumplanung und Stadtbildkommission während vielen Jahren geplant, intensiv erarbeitet und sogar ganz konkret vereinbart worden ist. Es ist für die Eigentümerschaft nicht nachvollziehbar, weshalb nun in der ersten Lesung des GGR eine Lösung verabschiedet worden ist, welche in keiner Art und Weise auf früheren Abklärungen, Empfehlungen und Absprachen basiert und sachlich in keiner Art und Weise die gegebene Problematik und die tatsächlichen Verhältnisse berücksichtigt. Dazu die folgenden Vorbemerkungen: Im Rahmen der Auflage nahm die Eigentümerschaft die Sprechstunde bei der Stadt Zug am 1. Dezember 2025 wahr. Seitens der Stadt Zug waren die Stadtarchitektin und die Projektleiterin Stadtplanung anwesend. Die Eigentümerschaft wollte insbesondere wissen, weshalb die ursprüngliche Planung, Erarbeitung und Vereinbarung in Bezug auf das Lüssi in der ersten Lesung des GGR gekippt und durch eine nicht taugliche Variante ersetzt worden war. Die wesentliche Auskunft war, dass dies in der Bau- und Planungskommission (BPK) so entschieden worden sei. Meine weitere Frage, was denn die Grundlagen der BPK für diese neue Lösung gewesen sei, konnte mir nicht beantwortet werden. Insbesondere konnte nicht beantwortet werden, was der BPK überhaupt vom Stadtrat als Grundlage dieses Entscheides vorab unterbreitet und erklärt worden war.	Dieser Entscheid werde der Erbgemeinschaft überlassen. Der Rechtsvertreter hat so dann am 7. Juni 2023 geantwortet, dass dies bestens sei und die übrigen Flächen in der Landwirtschaftszone belassen werden soll, dies auch nach Rücksprache mit der Grundeigentümerschaft. Somit war die Einwenderschaft über die Ausdehnung der Einzonung über das Gebiet der Erweiterung im Bild. Die BPK hat die Einzonung für Neubauten abgelehnt, da diese kaum im Sinne und zum Wohle der Stadt sei. Dies, nachdem sie dem Baudepartement zwei Abklärungsaufträge gegeben hatte. Das Baudepartement hatte zum einen abzuklären, wieviel Land eingezont werden müsse, damit (nur) die Scheune energetisch saniert werden könne und zum anderen, ob gemäss Planungsstudie tatsächlich so viel Bauland eingezont werden müsse, oder ob bloss entlang der geplanten Gebäude eingezont werden könne. Erstere Frage wurde insofern beantwortet, dass für die energetische Sanierung die Zonengrenze mindestens dem Dachrand folgend festgelegt müsse und entsprechend auch der Bebauungsplan anzupassen sei. Die zweite Frage wurde insofern beantwortet, als mindestens 5'086 m² eingezont werden müssten - 4'943 m² für die Erweiterung und Erschliessung der Göblistrasse und 143 m² für die Erschliessung ab dem Göbliweg. Die BPK beschloss anschliessend, dass die Einzonung so vorgenommen werden solle, dass lediglich die energetische Sanierung der Scheune möglich sei. Der Grosse Gemeinderat ist dem Antrag der BPK auf Ablehnung der durch den Stadtrat beantragten Einzonung gefolgt. Der Stadtrat kann mittels Vereinbarung mit Grundeigentümern den politischen Prozess der Ortsplanungsrevision nicht umgehen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die Eigentümerschaft geht heute davon aus, dass die BPK gar nicht die notwendigen Informationen besass, um überhaupt einen sachgerechten Entscheid zu fassen. Anmerkung: Ich ersuchte vorab darum, mit E-Mail vom 19. November 2025, dass mir die relevanten Protokolle der BPK zugestellt würden, welche sich mit dem Bereich Lüssihof, GS 1756, befasst hatten. Ich stützte mich dabei auf das Kantonale Gesetz über das Öffentlichkeitsprinzip der Verwaltung. Leider wurde mir mit E-Mail vom 21. November 2025 eine negative Rückmeldung gegeben, dass ich also keine Einsicht in diese Protokolle nehmen dürfe. Es ist notwendig zu zeigen, dass es sich bei der Änderung Nr. 28 zum Lüssi um eine falsche, nicht sachgerechte und vertragswidrige Änderung handelt. Deshalb die folgenden Hintergründe und Informationen: • Ich nahm anfangs 2012 mit dem damaligen Stadtplaner Kontakt auf und informierte ihn über die folgenden Probleme auf dem Grundstück GS 1756: Der Lüssihof befindet sich in der Bauzone mit speziellen Vorschriften gemäss § 49 der Bauordnung (BO). Jedoch ist die aktuelle Bauzone mit speziellen Vorschriften höchst ungünstig statuiert. Diese Bauzone endet aktuell nördlich nämlich innerhalb der bestehenden Mauern der grossen Scheune (nachfolgend «Scheune»), was eine Renovation und einen sinnvollen Ausbau verunmöglicht. Heute schon liegen die weitreichenden Vordächer zum Teil ausschliesslich in der Landwirtschaftszone. Diese sollen aber in Zukunft erhalten bleiben, auch nach einem Umbau. Ergänzungsbauten sind zwar grundsätzlich zulässig,	Der Vorschlag der Einwenderschaft, Auszonungen von Flächen innerhalb der bestehenden BsV Lüssi und somit innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans vorzunehmen, ist abzulehnen, da die Gebäude sowie die Freiräume eine Einheit bilden und diese nicht zerschnitten werden sollen. Zudem dürfen innerhalb eines Bebauungsplanperimeters keine Nichtbauzonen liegen, was durch Auszonungen der Fall sein würde. Der Stadtrat steht nach wie vor hinter der Einzonung zugunsten der Erweiterung des Lüssihofs mit Neubauten und beantragt dem Grossen Gemeinderat erneut, die grössere Einzonung im Umfang von 6'129 m² gemäss Änderung Nr. 28, Planungsbericht, dat. 9. Januar 2025, Stand 1. Lesung anzunehmen. Zusammen mit der Sanierung und Umnutzung der Scheune kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die entsprechende Studie ist von der Stadtbildkommission (SBK) als positiv beurteilt worden.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion																
		es stellt sich jedoch die Frage, ob diese zwischen der Scheune und den bestehenden Bauten auf dem Lüssihof richtig platziert wären. In jedem Fall besteht gar keine ordentliche Erschliessung, die beiden Erschliessungsstrassen zum Lüssihof führen nämlich beide über die Landwirtschaftszone. In der Folge wurde vereinbart, dass die Eigentümerschaft mögliche Ideen im Sinne einer Vorprojektstudie unterbreiten würde, um eine sinnvolle Entwicklung des Lüssihofs aufzeigen zu können. Diese Vorstudie wurde von Graber Pulver Architekten AG in Zürich entwickelt. Gestützt auf eine erste Vorstudie mit Datum Mai 2012 fand eine Start-Sitzung am 14. September 2012 statt. Involviert war auch die Denkmalpflege des Kantons Zug, der ehemalige Stadtarchitekt von Zug sowie die ehemalige Leiterin Baubewilligungen. Das Vorgespräch verlief sehr gut und Graber Pulver Architekten AG wurde in der Folge beauftragt, natürlich auf Kosten der Eigentümerschaft, Varianten auf der Basis Vorstudie für eine mögliche Entwicklung auszuarbeiten. Als Grundlage für weitere Diskussionen. Die wichtigen Themen wurden definiert, nämlich Anpassung der Ortsbildschutzzone, Korrektur der Abgrenzungen des Baugebietes, Um, Aus- und Einzonungen sowie Spielraum der Anpassungen der Zonierung im Zusammenhang mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans. Involviert war auch der Amtsleiter vom Kantonalen Amt für Raumplanung.	<u>Änderung Zonenplan:</u>  <table><tr><th>Grundstück</th><th>Zone ZP 2009</th><th>Fläche bisher</th><th>Zone neu 1. öff. Auflage</th><th>Fläche</th></tr><tr><td>1756</td><td>Landwirtschaft</td><td>818 m²</td><td>BsV Lüssi</td><td>818 m²</td></tr></table>  <table><tr><th>Grundstück</th><th>Zone neu z.H. 2. L. GGR</th><th>Fläche neu</th></tr><tr><td>1756</td><td>BsV Lüssi</td><td>6'129 m²</td></tr></table> Antrag Stadtrat Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.	Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche	1756	Landwirtschaft	818 m ²	BsV Lüssi	818 m ²	Grundstück	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu	1756	BsV Lüssi	6'129 m ²
Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche															
1756	Landwirtschaft	818 m ²	BsV Lüssi	818 m ²															
Grundstück	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu																	
1756	BsV Lüssi	6'129 m ²																	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		- Die weitere Sitzung fand am 24. Januar 2013 statt, wiederum unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege, des kantonalen Amtes für Raumplanung und des ehemaligen Stadtarchitekten. Ziel der Sitzung war, die Stossrichtung der Planung Lüssihof ein erstes Mal mit Vertretern des Amtes für Raumplanung zu besprechen. Wiederum erfolgte in dieser Sitzung ein sehr gutes Feedback und es wurde beschlossen, die bisherigen Fakten zusammenzutragen und dem Amt für Raumplanung sowie der Kantonalen Denkmalpflege zusammen mit einem Begleitschreiben der Stadt Zug einzureichen. BO: Besprechungsnotiz Studie Lüssihof Keiser der Stadtplanung Zug vom 24.1.2013 - Beilage 1 - Seitens des Amtes für Raumplanung erfolgte eine positive Rückmeldung mit Brief vom 28. März 2013. Insbesondere wurde ausgeführt, dass eine Anpassung der Bauzone möglich ist. Seitens der Stadt Zug wurde das weitere Vorgehen kurz skizziert, insbesondere sollte die Denkmalpflege ganz konkret in Bezug auf den Planungssperimeter und die Rahmenbedingungen für den neuen Bebauungsplan involviert werden. Es sollte ein Studienverfahren gemäss § 34 BO durchgeführt werden. BO: Schreiben Amt für Raumplanung vom 28.3.2013 - Beilage 2 Schreiben Stadtplanung Zug vom 22.4.2013 - Beilage 3	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		- Seitens der Stadt Zug, seitens von ehemaliger Projektleiterin Stadtplanung, wurde zu einer weiteren Sitzung am 9. Dezember 2013 eingeladen. Dabei sollte insbesondere der ehemalige Leiter der Denkmalpflege seine Stellungnahme aus Sicht der Kantonalen Denkmalpflege abgeben. Im Anschluss daran sollte das weitere Vorgehen besprochen werden. Die Sitzung vom 9. Dezember 2013 verlief ebenfalls gut und es wurde abgesprochen, dass seitens von Graber Pulver Architekten AG eine Vertiefungsstudie erarbeitet werden soll, wiederum auf Kosten der Eigentümerschaft. - Im Rahmen der diversen Abklärungen bezog sich die ehemalige Projektleiterin Stadtplanung in ihrem E-Mail vom 7. Mai 2014 unter anderem auf die Sitzung vom 9. Dezember 2013 und hielt fest, dass ein Bebauungsplan als Entwurf erarbeitet werden soll. Dies im Hinblick auf die zukünftige Planungsabsicht. Sie vermeldete auch, dass ab Mitte 2017 der Kantonale Richtplan genehmigt sein sollte. Auf dieser Grundlage wären dann allenfalls wieder Einzonungen möglich. - Die Vertiefungsstudie Lüssihof Keiser Zug von Graber Pulver Architekten AG datiert vom 7. Juli 2014. Sie wurde unter Prüfung von verschiedenen Varianten vorgenommen. Vorab in den Gesprächen wurde die Option ausgeschlossen, dass die Erweiterungsbauten innerhalb des heutigen Perimeters, also zwischen der Scheune einerseits und dem Lüssihofweg andererseits zu liegen kommen. Was das Einfachste	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		gewesen wäre. Stattdessen empfanden es alle beteiligten Personen und Experten schon gestützt auf die Vorstudie ausnahmslos als richtig, dass faktisch eine 'dritte Zelle' mit der Scheune und Anschlussbauten nördlich der Scheune realisiert werden soll. Dadurch sollte insbesondere der heutigen 'zweiten Zelle', nämlich den Bauten am Lüssihofweg, ein besonderer Schutz zukommen. Die Vertiefungsstudie vom 7. Juli 2014 wurde am 2. Oktober 2014 der Stadtbildkommission (SBK) präsentiert, es kann auf das entsprechende, beiliegende Protokoll verwiesen werden. Die SBK zeigte sich erfreut über die Qualität der Studie und die gründliche Auseinandersetzung der Projektverfasser mit dem Bestand. Das Ziel, die bestehende Scheune für Wohnzwecke umzubauen und mit zusätzlichen Wohngebäuden ein eigenständiges Hof-Ensemble zu schaffen, erachtete die SBK ebenfalls als gut. Ausserdem war es gemäss SBK sinnvoll, den Bebauungsplan-Perimeter zu erweitern, um für die Gesamtanlage mit den historisch, bäuerlich geprägten Gebäuden den nötigen Freiraum zu sichern. Im Weiteren erachtete die SBK die Erweiterung des Bebauungsplans unter den aufgezeigten Bedingungen als sinnvoll und nötig. BO: Vertiefungsstudie Lüssihof Keiser Zug vom 7.7.2014 - Beilage 4 Kommissionsbericht SBK vom 2.10.2014 - Beilage 5	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		• Gestützt auf die Rückmeldung von der ehemaligen Projektleiterin Stadtplanung in ihrem E-Mail vom 7. Mai 2014, wonach ab Mitte 2017 allenfalls wieder Einzonungen möglich sein könnten, meldete ich mich mit E-Mail vom 18. Dezember 2017 bei ehemaligen Stadtplaner und ersuchte um eine Sitzung, welche am 15. Januar 2018 stattfand. Neben dem Lüssihof wurde auch die Thematik Preisgünstiger Wohnungsbau im Rahmen des Bebauungsplans Lüssi Göbli besprochen. In Bezug auf den Lüssihof wurde mitgeteilt, dass weitere Einzonungen im Moment nicht möglich seien, dies sei erst wieder bei der nächsten ordentlichen Ortsplanungsrevision möglich, also in «fünf bis sechs Jahren». Das musste so hingenommen werden. • Mit E-Mail vom ehemaligen Stadtplaner vom 22. April 2021 wurde seitens der Stadt Zug gebeten, mit der Eigentümerschaft ein Gespräch zu führen in Bezug auf 'Wohnüberbauung gemäss Bebauungsplan, die Entwicklung des Hofs gemäss Plänen von 'Graber Steiger' sowie Planungsabsichten der Stadt Zug (Schulraumplanung)'. Die entsprechende Besprechung fand dann am 12. Mai 2021 statt. Anlässlich dieser Besprechung wurde schnell klar, dass die Stadt Zug dringend Landbedarf im Bereich Göbli hatte, um weiteren Schulraum zu realisieren. Es war dabei immer die Rede von 'Guthirt II'. Meine Mandantschaft verhielt sich in diesem Zusammenhang von Anfang an sehr kooperativ, verstand die Anliegen der Stadt Zug und war bereit, die Stadt partnerschaftlich zu unterstützen. Von Anfang an war jedoch auch klar, dass die Interessen in Bezug auf den Lüssihof von der Stadt Zug	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		geschützt werden müssen. Im Rahmen der konkreten Gespräche erklärte sich meine Mandantschaft ganz konkret dazu bereit, dass neuer Schulraum auf ihrem Grundstück GS 1757, angrenzend an den Arbach, realisiert werden könnte. Die Stadt war hoch erfreut! Ich kann auch auf die E-Mails vom ehemaligen Stadtplaner vom 6. August 2021 und vom 11. August 2021 verweisen. Nicht nur der ehemaligen Stadtplaner war hier involviert, sondern auch der damalige Finanzchef, der Leiter der städtischen Abteilung Immobilien, sowie die Bauchefin. In der Folge fanden weitere Gespräche statt, auch unter Einbezug der Korporation der Stadt Zug. Es kann auf das beiliegende E-Mail vom 17. Dezember 2021 verwiesen werden. Der «Lüssihof» war dabei immer wesentlich Gegenstand der Besprechungen. BO: E-Mailverkehr 6./11.8.2021 - Beilage 6 E-Mailverkehr 17.12.2021 / 7.1.2022 - Beilage 7 Grundlagendokument ehemaliger Stadtplaner vom 11.1.2022 - Beilage 8 Die Aktennotiz des ehemaligen Stadtplaners zur Sitzung vom 17. Januar 2022 zeigt einerseits die Kooperation meiner Mandantschaft im Zusammenhang mit der Schulanlage Guthirt II und andererseits, dass für die Stadt die Studie vom Juli 2014 (Beilage 4) nach wie vor Gültigkeit hatte. Diese wurde immer noch als gut und als richtig befunden. Gestützt darauf sollten die entsprechenden Einzonungen vorgenommen werden.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		BO: Sitzungsprotokoll vom 17.1.2022 - Beilage 9	
		- In der Folge beschlossen die Parteien, einerseits die Stadt Zug und andererseits meine Mandantschaft, einen Letter of Intent (LOI) abzuschliessen, dies auf Wunsch der Stadt Zug, um das Zurverfügungstellen von Land für Guthirt II einerseits und andererseits die Einzonung des Lüssihofs gemäss Vertiefungsstudie vom 7. Juli 2014 für beide Parteien <i>verbindlich</i> zu machen. Hätte das LOI keinen Verbindlichkeitscharakter gehabt, so hätte es gar nicht abgeschlossen werden müssen. - Am 21. März 2022 fand eine weitere Besprechung zu Guthirt II und Lüssihof statt. Es ist aus der Notiz ersichtlich, dass meine Mandantschaft stets nach besten Kräften mitwirkte, sehr kooperativ war und auch zu Gunsten der Stadt für Guthirt II viel Zeit, Energie und nicht zuletzt erhebliche finanzielle Mittel einsetzte.	
		BO: Gesprächsnotiz 21.3.2022 - Beilage 10	
		Dasselbe ergibt sich aus dem E-Mail der ehemaligen Departementssekretärin Baudepartement, vom 9. März 2022. Wie bereits ausgeführt, wünschte die Stadt Zug ein verbindliches LOI und schickte einen ersten Entwurf zu. Am 21. März 2022 antwortete ich ebenfalls mit E-Mail und schickte die angepasste Vereinbarung in Form eines LOI zurück. Ich hielt dabei fest, dass auch die Entwicklung und die Erweiterung des Lüssihofs Teil der gesamten Vereinbarung sein müssen, dies im Sinne einer 'verbindlichen' Regelung.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		BO: E-Mailverkehr 9./21.3.2022 mit überarbeitetem LOI - Beilage 11 • Mit E-Mail vom 28. April 2022 meldete sich der ehemalige Stadtplaner und vermerkte, dass das LOI überarbeitet worden sei. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch die Korporation Zug sich bereit erklärt hatte, ihr GS 3388 anzupassen. BO: E-Mail ehemaliger Stadtplaner vom 28.4.2022 mit angepasstem LOI - Beilage 12 • Mit E-Mail vom 14. Juni 2022 schrieb die ehemalige Departementssekretärin Baudepartement, dass der Stadtrat von Zug 'heute' die Absichtserklärung Guthirt II mit einer untergeordneten Anpassung verabschiedet habe. Es wurde gebeten, zwei Exemplare zu unterzeichnen, was gemacht wurde. In der entsprechenden, unterzeichneten Vereinbarung war unter anderem festgehalten, dass die Zone mit speziellen Vorschriften Lüssihof auf Grundlage der bestehenden Studie Lüssihof (vom Juli 2014) im Rahmen der Ortsplanungsrevision erweitert werden soll. Diese Vereinbarung bedeutete eine für beide Seiten verbindliche Vereinbarung. BO: E-Mail der ehemaligen Departementssekretärin Baudepartement vom 14.6.2022 mit der Vereinbarung - Beilage 13	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		- Die Genehmigung dieser Vereinbarung erfolgte unmittelbar darauf, nämlich mit Stadtratsbeschluss vom 14. Juni 2022. Damit war die Vereinbarung definitiv verbindlich. Der Beschluss des Stadtrates lautete konkret wie folgt: 'Der Vertrag zwischen der Stadt Zug und der Erbgemeinschaft, Eigentümerin GS 1757, vom 6. Juni 2022 betreffend Baurecht GS 1757 für die neue Schulanlage Guthirt II sowie die Entwicklung und Erweiterung des Lüssihofs werden genehmigt und unterzeichnet'. Im Übrigen unterlag die Vereinbarung keinerlei Bedingungen: Insbesondere war die Entwicklung und Erweiterung des Lüssihofs nicht abhängig von der tatsächlichen Umsetzung von Guthirt II. BO: Stadtratsbeschluss vom 14.6.2022 zusammen mit unterzeichneter Vereinbarung vom 6./14.6.2022 - Beilage 14 - In der Folge wurde meine Mandantschaft immer wieder im Zusammenhang mit Guthirt II mit einbezogen, für Sitzungen, Absprachen etc. Gemäss E-Mail des ehemaligen Stadtplaners vom 2. Mai 2023 stand meine Mandantschaft kurz vor dem Abschluss eines Baurechtsvertrages auf GS 1757 zu Gunsten der Stadt. Auch wurde meine Mandantschaft in die Medienmitteilung der Stadt Zug mit einbezogen. In der Folge geriet sie unter sehr starken Druck der Nachbarschaft im Arbach. Diese torpedierte	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		in der Folge sogar das Baugesuch meiner Mandantschaft auf dem Areal Lüssi Göbli (GS 1756) und legte Einsprachen ein. Ausser den Anwohnern aus dem Arbach Gemeinde Baar war meine Mandantschaft sonst im Zusammenhang mit dem Baugesuch auf GS 1756 mit keinen Einsprachen konfrontiert. Die Einsprecher kommunizierten dabei klar und deutlich, dass ihre Einsprachen nicht mit dem Bauprojekt auf GS 1756 in Zusammenhang stünden, sondern ausschliesslich mit Guthirt II. Hätte meine Mandantschaft damals die Unterstützung für Guthirt II aufgegeben, so wie von den Einsprechern verlangt, so wären die Einsprachen sofort zurückgezogen worden. Insbesondere aufgrund der (verbindlichen) Vereinbarung mit der Stadt Zug kam das für meine Mandantschaft aber nicht in Frage. Auch das Bearbeiten der Einsprachen mit entsprechenden Rechtsschriften, Sitzungen und persönlichen Auseinandersetzungen kostete viel Zeit, Energie und Geld. BO: E-Mail ehemaliger Stadtplaner vom 2.5.2023 mit Medienmitteilung - Beilage 15 • Dass der Abschluss eines Baurechts auf GS 1757 für Guthirt II unmittelbar bevorstand, ergibt sich aus einem E-Mail des ehemaligen Stadtplaners, welcher zu diesem Thema verschiedene Terminvorschläge für Ende Mai 2023 machte. BO: E-Mail ehemaliger Stadtplaner vom 15.5.2023 - Beilage 16	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		- Die Projektleiterin Stadtplanung meldete sich mit E-Mail vom 30. Mai 2023 und schlug vor, dass die Erweiterung des Lüssihofs teilweise als Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeF) erfolgen soll. Weil damit dem Interesse meiner Mandantschaft nach einer Sicherung der Freihaltung der Umgebung ebenso gut nachgekommen wurde, war meine Mandantschaft damit einverstanden. BO: E-Mail Projektleiterin Stadtplanung vom 30.5.2023 - Beilage 17 - Kurze Zeit später wurde ich darüber informiert, dass sich der Stadtrat von Zug für eine andere Lösung als den Bau von Gutthirt II auf GS 1757 entschieden hatte. Damit war auch das Baurecht hinfällig. Selbstverständlich akzeptierte meine Mandantschaft auch diesen Entscheid der Stadt Zug, wusste aber gleichzeitig, dass dieser Entscheid nichts mit der Vereinbarung im Hinblick auf den Lüssihof zu tun hatte. - Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erkundigte ich mich vorab telefonisch danach, ob die Veränderung im Lüssihof nochmals konkret beantragt werden müsste oder ob die Vereinbarung mit der Vertiefungsstudie vom Juli 2014 sowieso gemäss Vereinbarung eingebracht würde. Mir wurde beschieden, dass in jedem Fall die besprochene Fassung auf der Basis Studie 2014 eingebracht würde. Ich hatte in der Folge keine Veranlassung mehr, an dieser Aussage zu zweifeln, schliesslich bestand eine Vereinbarung mit Genehmigung durch den Stadtrat von Zug. Umso mehr erstaunt war meine Mandantschaft, als sie im Rahmen	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		der aktuellen Auflage von ganz anderen Grundlagen Kenntnis nehmen musste. Folgerungen gestützt auf die vorstehenden Ausführungen: Die in der ersten Lesung des GGR vorgenommene Änderung Nr. 28 zum Lüssi entspricht weder den jahrelangen sorgfältigen Abklärungen, Erarbeitungen und Empfehlungen noch entspricht sie der Vereinbarung zwischen Eigentümerschaft und dem Stadtrat von Zug. Ausserdem entspricht die Änderung nicht den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort und ist sachlich falsch. Dies aus folgenden Gründen: 1. Sachlich richtig ist die Einzonung der auf beiliegendem Plan (Basis Änderung Nr. 28) grün eingezeichneten Flächen. Die Einzonung dieser Flächen ist ganz grundsätzlich notwendig, weil nur so eine korrekte Erschliessung der Bauzone Lüssi ermöglicht wird. Wenn es jedoch darum geht, dass eine möglichst kleine Fläche eingezont werden soll, so besteht auch bei diesen grün eingezeichneten Flächen immer noch Optimierungspotenzial. Richtig ist auch, dass westlich und nördlich der Scheune weiteres Land eingezont wird, um überhaupt den Umbau und die Renovation des Gebäudes zu ermöglichen. Sachlich falsch ist die Änderung Nr. 28 deshalb, weil auf dieser Basis Ergänzungsbauten nur zwischen den bestehenden Gebäulichkeiten am Lüssihofweg und der Scheune	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		möglich sind. Dies widerspricht allen Abklärungen, Empfehlungen von Experten und Expertinnen sowie Expertengruppen inkl. Denkmalschutz und SBK und berücksichtigt insbesondere folgendes nicht: Auch wenn die Scheune umgebaut und insbesondere für Wohnnutzen fertiggestellt würde, so stellt sich einerseits die Frage, was mit der Parkierung geschehen soll. Und es stellt sich andererseits die Frage, wie die Fahrzeuge, auch für den Umbau, zur Scheune gelangen sollen. Innerhalb des nun bestehenden Perimeters westlich entlang Lüssihofweg 10 bzw. zwischen Lüssihofweg 2 und 4 ist das auf jeden Fall nicht möglich. Eine kurze Auseinandersetzung mit den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort auf dem Hof hätte dies sofort deutlich gezeigt. Was im Übrigen die Parkierung betrifft, so fand auch die SBK den oberirdischen Garagenbau in Form einer Scheune als 'gut vorstellbar'. Dieses Gebäudevolumen bekräftige das Gesamtensemble. Auf eine Tiefgarage sei 'entsprechend zu verzichten', da sie 'mit dem vorherrschenden Bild nicht in Übereinstimmung zu bringen' sei (vgl. Beilage 5). Insbesondere verunmöglicht die Änderung Nr. 28 aber die Entwicklung des Lüssihofs in sachgerechter Art und Weise mit den Ergänzungsbauten am richtigen Ort. Nicht zuletzt befand auch die SBK, die 'bestehende inventarisierte Scheune für Wohnzwecke umzubauen und mit	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		zusätzlichen Wohngebäuden ein eigenständiges Hof-Ensemble, zu schaffen', als 'gut'. Die 'dazu nötige Erweiterung des Bebauungsplanperimeters ist darüber hinaus sinnvoll, um für die Gesamtanlage mit den historisch, bäuerlich geprägten Gebäuden den nötigen Freiraum zu sichern' (vgl. Beilage 5). Mit dem Vorschlag für den neuen Perimeter Bebauungsplan Lüssi Zug gemäss Vertiefungsstudie vom Juli 2014 hätte es somit genügend Freiraum um das bestehende Hof-Ensemble, aber auch für die Ergänzungsbauten gegeben. Aufgrund der Bebauungsplanpflicht, und immer unter dem Aspekt der Ortsbilschutzzone, wären noch weitere zusätzliche Bauten in Zukunft nämlich so faktisch verunmöglicht worden. Ausserdem kann und muss die neue Hofgruppe, also die umgebaute, renovierte Scheune mit Ergänzungsbauten, direkt an die Göblistrasse erschlossen werden. Nur das ist sinnvoll und wird den bestehenden Verhältnissen auf dem Hof gerecht. Die Göblistrasse in diesem Bereich gehört übrigens ebenso zu GS 1756 und ist somit die Privatstrasse meiner Mandantschaft. Umso mehr ist eine solche Erschliessung richtig. Anmerkung: Meine Mandantschaft wäre im Rahmen dieser Ergänzung damit einverstanden gewesen, im Bereich der	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		bestehenden Göblistrasse, im nördlichen Bereich gegen Baar, auf dem eigenen Land meiner Mandantschaft ein Trottoir erstellen zu lassen, um die Sicherheit von Fussgängern zu erhöhen. Auch das ist wohl nicht in die Grundlagen für die BPK eingeflossen und wäre somit heute nur noch Makulatur. Die grosszügige Einzonung des neuen Perimeters Lüssi auch in Richtung Westen und insbesondere Richtung Norden in Richtung Gemeinde Baar war übrigens nicht die Idee meiner Mandantschaft als Eigentümerin des Landes, sondern die Idee der Stadt Zug. Dies eben zum besseren, nachhaltigen Schutz des gesamten Ensembles. Dies unterstreicht auch das E-Mail der Projektleiterin Stadtplanung vom 30. Mai 2023, als sie im Namen der Stadt vorschlug, dass die Erweiterung des Lüssihofs teilweise als Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeF) erfolgen soll. Es ist mir aufgrund der bestehenden Akten ebenso wenig klar, inwieweit dies bis zur BPK durchgedrungen ist. BO: Plan mit Änderung Nr. 28 mit sinnvoller neuer Erschliessung (grün eingezeichnet) - Beilage 18 Plan 'Vorschlag für neuen Perimeter Bebauungsplan Lüssi Zug' aus der Vertiefungsstudie 7.7.2014. - Beilage 19 2. Wie bereits ausgeführt, war es die Idee der Stadt Zug, die gesamte Landfläche rund um den Lüssihof möglichst grosszügig	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		einzuzonen, zur gleichzeitigen Verbesserung dessen Schutzes. Meine Mandantschaft war damit selbstverständlich einverstanden, ist für sie der Schutz doch mindestens genauso wichtig. Nichtsdestotrotz haben wir verschiedentlich in den Gesprächen darauf hingewiesen, dass eine solche grosszügige Einzonung allenfalls Probleme dahingehend mit sich führen könnte, dass eine solche grosszügige Einzonung aus anderen Gründen zurückgewiesen werden könnte. Zum Beispiel weil nicht genügend 'Einzonungsland' gesamthaft bestehen würde. Meine Mandantschaft brachte aus diesen Gründen schon frühzeitig den Vorschlag, dass der Perimeter Bebauungsplan Lüssi zum Beispiel von der Scheune Richtung Norden zwar mit neuem eingezontem Land ergänzt, jedoch an anderer Stelle um bestehendes eingezontes Land reduziert werden würde. Schliesslich wird schon heute das gesamte Land um den Lüssihof landwirtschaftlich genutzt, einfach als landwirtschaftliche Nutzung innerhalb einer Bauzone. Dies betrifft insbesondere den Bereich zwischen den bestehenden Bauten entlang des Lüssihofwegs und der Scheune. Meine Mandantschaft ist davon überzeugt, dass mit solchen Anpassungen kein bzw. fast kein zusätzliches Land für die neue Entwicklung benötigt wird. Die im Plan der Stadt Zug zur Änderung Nr. 28 eingezeichneten landwirtschaftlichen Wege zwischen bestehenden Bauten entlang des Lüssihofwegs und der Scheune bestehen im Übrigen zum Teil nicht mehr bzw. es handelt sich hier um rein landwirtschaftliche	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Zufahrtwege. Sie sind für die künftige Nutzung ohne jegliche Bedeutung. 3. Aufgrund des beiliegenden Planes, Basis 'Vorschlag für neuer Perimeter Bebauungsplan Lüssi Zug', wird dargestellt, welche Flächen überhaupt eingezont bleiben müssen bzw. auf Kosten von ausgezonten Flächen neu einzuzonen sind. Es handelt sich hier einerseits um die bestehenden Bauten entlang des Lüssihofwegs mit Erschliessungsstrasse. Andererseits um die Scheune mit den Ergänzungsbauten in Richtung Norden. Diese zwei Flächen von eingezonten Gebäuden müssen miteinander verbunden sein, ausserdem muss eine Erschliessung von der Scheune Richtung Göblistrasse erfolgen. Gerade die Verbindung zwischen Scheune und Gebäudegruppe Lüssihofweg könnte zur Not auch sehr schmal sein, mehr aus 'formellen Verbindungsgründen'. Ausserdem könnte auch rund um die Häusergruppe Lüssihofweg einiges an Land ausgezont werden. Die zeichnerischen Darstellungen in den beiliegenden Plänen versuchen, diese Überlegungen konkret aufzuzeigen. Diese Darstellungen sollen insbesondere die künftig zwingenden notwendigen Einzonungen zeigen, und auch diejenigen Bereiche, welche allenfalls Teil einer gleichzeitigen Auszonung werden könnten. Im ersten Plan sind diejenigen Bereiche in blauer Farbe eingezeichnet, die unbedingt eingezont bleiben müssen bzw. neu eingezont werden sollen. Die Vermerke in blauer Farbe stellen dabei eine Richtlinie dar, konkrete Anpassungen müssten noch diskutiert	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		werden. In jedem Fall soll um die bestehenden Gebäude bzw. um die Ergänzungsbauten ein genügender Freiraum bleiben, damit insbesondere bei den Ergänzungsbauten für die künftige Nutzung eine genügende Freifläche und genügende Abstände bestehen bleiben. Die beiliegenden Pläne zeigen gleichzeitig, rot eingezeichnet, die Möglichkeiten für Auszonungen. Meine Mandantschaft ist davon überzeugt, dass auf dem gesamten Lüssihof, im Bereich der heute eingezonten Fläche, genügend frei verfügbares Land zur Verfügung steht, welches allenfalls ausgezont werden könnte, um gleichzeitig neue, andere Einzonungen zu ermöglichen. Dies für den Fall, dass möglichst wenig zusätzliches Land im Ganzen eingezont werden soll. In jedem Fall muss es möglich sein, dass das Projekt gemäss Vertiefungsstudie vom 7. Juli 2014, welches von allen relevanten Stellen für gut befunden und ausserdem mit dem Stadtrat von Zug in einer Vereinbarung konkret festgelegt wurde, mit der aktuellen Ortsplanungsrevision umgesetzt werden. Alles andere wäre nicht nur vertragswidrig, sondern auch sachlich falsch. Auch ohne die im neuen Perimeter Bebauungsplan Lüssi vermerkte zusätzliche Freifläche würde meine Mandantin alles daran setzen, die gesamte Erweiterung des Lüssihofs sehr sorgfältig anzugehen und umzusetzen. Das steht sowieso in ihrem eigenen Interesse. BO: Plan mit schematischer Darstellung (blau) der neu eingezonten Fläche als alternative Möglichkeit - Beilage 20	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Plan mit rot markierten Flächen als Möglichkeiten für Auszonungen - Beilage 21 Schlussbemerkungen: Ich bitte Sie, von den vorstehenden Ausführungen Kenntnis zu nehmen und diese Ausführungen entsprechend zu berücksichtigen. In jedem Fall ist es bei jeder anderen Umsetzung als gemäss Vertiefungsstudie vom 7. Juli 2014 nicht nur sinnvoll, sondern notwendig, dass mit meiner Mandantschaft als Eigentümerin von GS 1756 die konkreten Absprachen im Hinblick auf eine sachgerechte Lösung getroffen werden. Weil nicht beurteilt werden kann, ob die BPK die notwendigen Grundlagen für die Beurteilung des neuen Perimeters Lüssihof besass, woran erhebliche Zweifel bestehen, werden die vorliegenden Einwendungen nicht nur an den Stadtrat von Zug geschickt (mit Beilagen), sondern auch an den Präsidenten und an den Vizepräsidenten der BPK (per E-Mail, vorab ohne Beilagen).	
Aufhebung der Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994»			
169872	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Ich beantrage: 1. Die geplante Zonenänderung sei aufzuheben, da sie eine materielle Auszonung darstellt. 2. Die Stadt Zug sei zu verpflichten, die hierfür erforderlichen planerischen und umweltrechtlichen Prüfungen durchzuführen und offenzulegen. 3. Es sei ein aktueller Bedarfsnachweis der SBB inkl. Alternativenprüfung öffentlich aufzulegen.	Erwägungen Stadtrat Mit der vorliegenden Revision war vorgesehen, das Areal Kirschloch unverändert in der WA4 resp. WA5 zu belassen und den Bereich des Areals, welcher von den SBB für die betriebliche Nutzung beansprucht wird, von den Zonen WA4 bzw. WA5 in Bahnareal umzuzonen. Die Einwendung betreffend die beantragte Nichtumzonung der Wohnzone in Bahnareal wird dahingehend berücksichtigt, dass die vorgesehene Umzonung nicht im Rahmen der laufenden

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Materielle Auszonung Die Änderung wird als «Bezeichnungsänderung» dargestellt, entzieht aber effektiv mehrere Tausend Quadratmeter Wohnbauland (WA4). Eine solche Auszonung setzt eine Interessenabwägung, eine Notwendigkeitsprüfung und eine Analyse der Bauzonenreserven voraus – diese fehlen. Widerspruch zum kantonalen Richtplan Das Gebiet ist im kantonalen Richtplan klar dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Eine Auszonung widerspricht dieser verbindlichen Festlegung. Fehlende Abklärungen Wesentliche Auswirkungen wurden nicht geprüft, insbesondere: • Lärmsituation und Empfindlichkeitsstufe • Auswirkungen auf Siedlungsentwicklung und Wohnraumpotenzial • Umweltrechtliche Anforderungen gemäss Art. 11 USG Veralteter Bedarf der SBB Der Bedarfsnachweis von 2014 basiert auf einem Verladestandort, der gemäss kantonalem Entscheid 2024 aufgehoben wird. Damit ist die damalige Bedarfslage nicht mehr gültig. Keine Alternativenprüfung Trotz vorhandener Gleiskapazitäten (gemäss PGV) wurde kein Alternativstandort geprüft. Dies verstösst gegen das Standortgebot und den haushälterischen Umgang mit Boden (Art. 3 RPG).	Ortsplanungsrevision weiterverfolgt wird. Ausschlaggebend dafür ist, dass für das betroffene Gebiet derzeit ein Plangenehmigungsverfahren auf Bundesebene hängig ist (Ende der Auflagefrist: 1. Dezember 2025). Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Streichung des Vorhabens M 4.7.2, Nr. 1 «Güterumladestation Bahnhof Zug» aus dem kantonalen Richtplan vom Bundesrat lediglich unter dem Vorbehalt genehmigt wurde, dass das UVEK die dafür erforderliche Anpassung des Verzeichnisses 1 des Konzepts für den Gütertransport auf der Schiene vom 20. Dezember 2017 in gleicher Weise beschliesst (Beschluss UVEK vom 16. Mai 2025). Der entsprechende Entscheid des UVEK steht derzeit noch aus. Die Prüfung einer allfälligen Umzonung wird unter Berücksichtigung der Koordinationspflicht daher in einem der Ortsplanungsrevision nachgelagerten, separaten Verfahren zu erfolgen haben. Erst nach Abschluss der hiervoor genannten, hängigen Bundesverfahren kann die Stadt Zug die raumplanerischen Konsequenzen abschliessend beurteilen und eine allfällige Anpassung der Nutzungsplanung rechtskonform prüfen. Im Planungsbericht wird entsprechend festzuhalten sein, dass die Abklärung einer allfälligen Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt und in einem eigenständigen Verfahren erfolgen wird. Antrag Stadtrat Der Antrag wird zur Kenntnis genommen; die Zonenplanänderung wird in einem separaten, der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Verfahren behandelt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Nr. 22			
172494	SBB AG Immobilien Grundstücksma- nagement 8048 Zürich	Antrag / Bemerkung 1. Das Gebiet «Ökihof» / «SBB Areal Ost» auf dem Grundstück Nr. 434, Grundbuch Zug, östliche der Geleisanlagen sei in der bisherigen Zone WA4/WA5 zu belassen und nicht der Zone «Verkehrsfläche/Bahnareal» zuzuweisen. 2. Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB seien zu einer Besprechung mit dem Stadtrat einzuladen. Begründung 1. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 der Stadt Zug wollte die Stadt Zug, dass die Fläche «Ökihof» / «SBB Areal Ost» auf dem Grundstück Nr. 434, Grundbuch Zug, östlich der Geleiseanlagen in die Zone «Bahnareal», welche damals in der Zone WA4/WAB5 lag, umgezont werden soll. Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB haben sich dagegen gewehrt. Mit Beschluss vom 22. Juni 2010 entschied der Regierungsrat im entsprechenden Beschwerdeverfahren, dass das fragliche Areal der SBB in der bisherigen Zone WA4/WA5 verbleibe und nicht ausgezont werde (Zone Bahnareal). Die Fläche verbleibe in der bisherigen Zone, bis die Stadt Zug eine neue Zonenzuweisung beschlossen habe. Der Stadt wurde sodann vom Regierungsrat beauftragt, innerhalb von 5 Jahren seit Rechtskraft des Beschlusses des Regierungsrates, erstinstanzlich über die neue Zonenzuweisung des fraglichen Gebietes zu entscheiden.	Erwägungen Stadtrat Mit der vorliegenden Revision war vorgesehen, das Areal Kirschloh unverändert in der WA4 resp. WA5 zu belassen und den Bereich des Areals, welcher von den SBB für die betriebliche Nutzung beansprucht wird, von den Zonen WA4 bzw. WA5 in Bahnareal umzuzonen. Die Einwendung betreffend die beantragte Nichtumzonung der Wohnzone in Bahnareal wird dahingehend berücksichtigt, dass die vorgesehene Umzonung nicht im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision weiterverfolgt wird. Ausschlaggebend dafür ist, dass für das betroffene Gebiet derzeit ein Plangenehmigungsverfahren auf Bundesebene hängig ist (Ende der Auflagefrist: 1. Dezember 2025). Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Streichung des Vorhabens M 4.7.2, Nr. 1 «Güterumladestation Bahnhof Zug» aus dem kantonalen Richtplan vom Bundesrat lediglich unter dem Vorbehalt genehmigt wurde, dass das UVEK die dafür erforderliche Anpassung des Verzeichnisses 1 des Konzepts für den Gütertransport auf der Schiene vom 20. Dezember 2017 in gleicher Weise beschliesst (Beschluss UVEK vom 16. Mai 2025). Der entsprechende Entscheid des UVEK steht derzeit noch aus. Die Prüfung einer allfälligen Umzonung wird unter Berücksichtigung der Koordinationspflicht daher in einem der Ortsplanungsrevision nachgelagerten, separaten Verfahren zu erfolgen haben. Erst nach Abschluss der hiervoor genannten, hängigen Bundesverfahren kann die Stadt Zug die raumplanerischen Konsequenzen abschliessend

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die vom Regierungsrat angesetzte Frist von 5 Jahren ist längstens abgelaufen, ohne dass die Stadt Zug über eine neue Zonenzuweisung des Gebiets entschieden hat. 2. Die Zuweisung des SBB Areals Ost von einer Bauzone in eine Spezialzone «Bahnareal» kommt einer Auszonung gleich. Die SBB wird durch diese Zonenplanänderung in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt, da sie das Land nicht mehr so nutzen und überbauen kann, wie das bei der geltenden Zonierung möglich wäre (so auch der Regierungsrat im Beschluss vom 22. Juni 2010). Damit eine Eigentumsbeschränkung zulässig ist, muss die neue Zonenzuweisung unter anderem im öffentlichen Interesseliegen und verhältnismässig sein. Trotz Aufforderung des Regierungsrates hat die Stadt Zug bis heute nicht dargelegt, inwiefern diese neue Zonierung im öffentlichen Interesse liegt. Dies wird denn auch bestritten. Vielmehr würde es im öffentlichen Interesse liegen, die Entwicklungsmöglichkeiten dieses sehr zentralen Gebiets vor dem Hintergrund des knappen Bodens im Kanton Zug nicht zu nehmen. Wägt man die Interessen der Parteien gegeneinander ab, so überwiegen klar die privaten Interessen der SBB an der Entwicklung des fraglichen Gebiets. Die SBB (sowie auch die Stadt Zug) hat ein grosses Interesse an der Entwicklung des fraglichen Gebiets. Eine derzeitige Auszonung würde die Entwicklungsmöglichkeiten von vornherein unnötig massiv einschränken. Es handelt sich beim SBB Areal Ost um eine sehr zentrale und gut erschlossene Lage. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Zonen WA4/WA5 nach Abschluss der laufenden	beurteilen und eine allfällige Anpassung der Nutzungsplanung rechtskonform prüfen. Im Planungsbericht wird entsprechend festzuhalten sein, dass die Abklärung einer allfälligen Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt und in einem eigenständigen Verfahren erfolgen wird. Antrag Stadtrat Der Antrag wird zur Kenntnis genommen; die Zonenplanänderung wird in einem separaten, der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Verfahren behandelt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Verfahren betreffend den Freiverlad und die Unterhaltsgeleise als die richtige Zonierung für dieses Areal herausstellt, zumal der Freiverlad und die Unterhaltsgeleise auch in den Zonen WA4/WAB zulässig sind. Die SBB beantragt daher, die Entwicklungsmöglichkeiten der SBB nicht einzuschränken und das Areal in der bisherigen Zone zu belassen. Die SBB hat, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Zug innert angesetzter Frist von 5 Jahren nicht über eine neue Zonierung des fraglichen Gebiets entschieden hat, darauf vertraut, dass das Gebiet nicht ausgezont würde. Würde das fragliche Gebiet nun ausgezont werden, wäre die SBB in ihrem berechtigten Vertrauen verletzt.	
171353	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1. Die geplante Änderung Nr. 22, Umzonung des Bereichs des Freiverlads und derer weiterten Gleisanlagen auf GS Nr. 434, Zug, von den Zonen WA4 und WA5 in Bahnareal sei nicht vorzunehmen, sondern es sei der genannte Bereich in den hoch zonierte(n) WA-Zonen (WA4 und/oder WA5) zu belassen. 2. Maximal und lediglich ein schmaler, ca. fünf Meterbreiter Streifen auf der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung (zwischen Unterführungen Feldstrasse im Norden und Gubelstrasse im Süden) am westlichen Rand des Areals SBB Ost (ehem. Güterbahnhof) sei dem Bahnareal zuzuweisen. 3: Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) für den weiteren Verfahrensgang vorbehalten.	Erwägungen Stadtrat Mit der vorliegenden Revision war vorgesehen, das Areal Kirschloch unverändert in der WA4 resp. WA5 zu belassen und den Bereich des Areals, welcher von den SBB für die betriebliche Nutzung beansprucht wird, von den Zonen WA4 bzw. WA5 in Bahnareal umzuzonen. Die Einwendung betreffend die beantragte Nichtumzonung der Wohnzone in Bahnareal wird dahingehend berücksichtigt, dass die vorgesehene Umzonung nicht im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision weiterverfolgt wird. Ausschlaggebend dafür ist, dass für das betroffene Gebiet derzeit ein Plangenehmigungsverfahren auf Bundesebene hängig ist (Ende der Auflagefrist: 1. Dezember 2025). Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Streichung des Vorhabens M 4.7.2, Nr. 1 «Güterumladestation Bahnhof Zug» aus dem kantonalen Richtplan vom Bundesrat lediglich unter dem Vorbehalt genehmigt wurde, dass das UVEK die dafür erforderliche

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Begründung

1. Ausgangslage und Historie

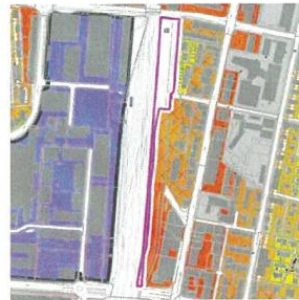
5. Im Zuge der Ortsplanungsrevision 2025 der Stadt Zug wird im öffentlich aufliegenden Planungsbericht zur Nutzungsplanung vom 30.9.2025 in Abschnitt 29 mit dem Titel Aufhebung der Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994» (Seite145) vorgeschlagen, nicht nur die Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994» für das Areal SBB Ost (ehem. Güterbahnhof) zu ändern, sondern gleichzeitig auch einen schmalen, ca. 5 m breiten Streifen entlang des Gleisfeldes im südlichen Teil (heute WA5) und mittleren Teil (heute WA4) des Areals sowie den gesamten nördlichen Teil (heute WA4) des Areals neu der Zone Bahnareal zuzuweisen (s. Änderung Nr. 22).

Änderung Nr. 22

Der Bereich des Freiverlads und der erweiterten Gleisanlagen wird von den Zonen WA4 und WA5 dem Bahnareal zugewiesen. Die Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994» wird aus dem Zonenplan gestrichen.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
434	WA4	8'296 m ²	Bahnareal	8'296 m ²
434	WA5	1'338 m ²	Bahnareal	1'338 m ²

Anpassung des Verzeichnisses 1 des Konzepts für den Gütertransport auf der Schiene vom 20. Dezember 2017 in gleicher Weise beschliesst (Beschluss UVEK vom 16. Mai 2025). Der entsprechende Entscheid des UVEK steht derzeit noch aus.

Die Prüfung einer allfälligen Umzonung wird unter Berücksichtigung der Koordinationspflicht daher in einem der Ortsplanungsrevision nachgelagerten, separaten Verfahren zu erfolgen haben. Erst nach Abschluss der hiervoor genannten, hängigen Bundesverfahren kann die Stadt Zug die raumplanerischen Konsequenzen abschliessend beurteilen und eine allfällige Anpassung der Nutzungsplanung rechtskonform prüfen.

Im Planungsbericht wird entsprechend festzuhalten sein, dass die Abklärung einer allfälligen Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt und in einem eigenständigen Verfahren erfolgen wird.

Antrag Stadtrat

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

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		6. Damit werden mehrere Tausend Quadratmeter der Nutzung Wohn- und Arbeitszone entzogen, die mitten im Siedlungsgebiet (mit Verdichtung II) der Stadt Zug liegen. Deklariert im Planungsbericht als reine Bezeichnungsänderung bleibt unklar, ob die Flächenzuweisungen der geplanten Änderung Nr. 22 bei der Flächenbilanzierung des Planungsberichts als Umzonung von WA-Zonenkorrekt ausgewiesen und bei der Flächenbilanzierung mitberücksichtigt wurden (vgl. Bauzonenbilanzierung, Beilage zum Planungsbericht der Ortsplanungsrevision). 7. Zur Begründung für diese Änderung wird im Planungsbericht der Auftrag des Regierungsrates aus dem Jahr 2009 angegeben. Zitat (s. Seite 145 des Planungsberichts vom 30.09.2025): <i>Die Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994» im Zonenplan 2009 der Stadt Zug für das Areal SBB Ost (Freiverlad und Kirschloh) ist Relikt eines Beschwerdeverfahrens. Der Regierungsrat hat im Rahmen der Genehmigung und gleichzeitigen Beschwerdebehandlung des Zonenplans 2009 das Areal analog dem Zonenplan von 1994 unverändert in den Zonen WA4 und WA5 belassen mit dem Auftrag, die zukünftige exakte Abgrenzung des Bahnareals gegenüber der Bauzone zu definieren.</i> 8. Im Zuge der Ortsplanungsrevision der Stadt Zug im Jahr 2009 wurde das gesamte Areal SBB Ost (ehem. Güterbahnhof), welches 1994 in die Zonen WA5 (südlicher Teil zwischen Gubelstrasse und innerer Güterstrasse, nach damaliger BO Zone WG5 [heute WA5]) und in die Zone WA4 (mittlerer und nördlicher Teil des Areals) der Zone Bahnareal zugewiesen. Motiviert war diese damalige Umzonung vor allem durch die Argumentation bürgerlicher	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Parteimitglieder des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug (GGR), den SBB keine Immobiliengewinne auf zweckentfremdetem, ursprünglich zwangsenteignetem Land zu ermöglichen. 9. Gegen diese Um- und letztlich Auszonung hatten die SBB erfolgreich Beschwerde beim Regierungsrat geführt. Die heutige Wohnungsknappheit war damals nicht Thema der Diskussion zur Nutzung des Areals. Gemäss Protokoll der Sitzung des Regierungsrats am 22.6.2010 lautete die Haltung des Regierungsrats zur Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Zug vom 27.9.2009 folgendermassen (s. Abschnitt 2.b.2. des Protokolls mit Beschluss des Regierungsratssitzung vom 22.6.2010, Beilage 2): <i>Das Grundstück GS Nr. 434 (SBB Ost / Ökihof) wird in den bisherigen Zonen Wohn- und Arbeitszone WA4 sowie Wohn- und Arbeitszone WA5 belassen. Innerhalb von fünf Jahren seit Rechtskraft der Beschwerdeentscheide sind raumplanerische Abklärungen zu treffen und die Zonenzugehörigkeit ist erstinstanzlich vom Grossen Gemeinderat zu beschliessen.</i> 10. Gemäss aktuell gültigem kantonalen Richtplan ist das fragliche Gebiet dem Siedlungsgebiet, ja dem Verdichtungsgebiet II zugewiesen. Es ist nicht erkennbar, weshalb die Stadt Zug diese richtplanerischen Vorgaben nicht nachlebt, sondern das Gebiet integral dem Bahnareal zuteilen will. 11. Der GGR der Stadt Zug hat am 12.6.2025 in 1. Lesung die Änderung Nr. 22 stillschweigend gutgeheissen (GGR-Vorlage Nr. 2914), welche damit unverändert Teil der vorgeschlagenen Änderungen der jetzt aufliegenden Nutzungsplanänderung wurde	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		(s. Änderung Nr. 22 in Abschnitt 29, S. 154 im Planungsbericht, Stand 30.9.2025).	
		2. Widerspruch zum kantonalen Richtplan 12. Im erst kürzlich revidierten bzw. in Bezug auf die Verdichtungsgebiete bestätigten kantonalen Richtplan (Beschlussdatum Kantonsrat: 3.7.2025) wird das gesamte Areal SBB Ost (ehem. Güterbahnhof) als Siedlungsgebiet (mit Verdichtung II) ausgewiesen. Die geplante Umzonung von etwa einem Drittel der Gesamtfläche des Areals steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan (Richtplantext und Richtplankarte, mit Beschlüssen zum Stand vom 3.7.2025, insb. S 1.1.1, vgl. auch https://zg.ch/de/planen-bauen/raumplanung/richtplanung). 13. Die Schaffung von Bahnareal aus zentral in der Stadt Zug gelegenem Bauland in der Verdichtungszone II widerspricht auch klar den Zielen der kantonalen Siedlungsentwicklung, die eine Verdichtung nach innen fordern, um den bereits heute hohen und künftig weiter stark wachsenden Bedarf an Wohnraum decken zu können (vgl. G 5.1 kant. Richtplan). 14. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch die Haltung der kantonalen Baudirektion in einer vergleichbaren Situation. So befand die Baudirektion in der Vorprüfung einer vom Stadtrat geplanten Umzonung des Areals (in eine Zone OelB), ausgelöst durch eine für erheblich erklärte Motion des ehem. GGR und BPK Mitglieds Willi Vollenweider (SVP) «Rettet den Oekihof! - keine Immobilien-Spekulation auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug» vom 12.3.2014, Geschäft Nr. 2339) im Schreiben vom 17.5.2016	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		(Beilage 4): «Der Kantonsrat hat die Verdichtungsgebiete im Kantonalen Richtplan festgelegt und die Gemeinden sind wiederum an den Richtplan gebunden. Unter S 5.2.3 Richtplantext wird festgehalten, dass in den Verdichtungsgebieten eine erhöhte Ausnutzung zulässig sei. Die beabsichtigte Umzonung liegt in einem Gebiet für Verdichtung 2 und steht entsprechend im Widerspruch zu diesen behördenverbindlichen Beschlüssen des Kantonsrates im Zuger Richtplan.» 15. Diese Argumentation der Baudirektion unterstreicht auch den Widerspruch zu den Richtplanvorgaben durch die jetzt geplante Umzonung des Areals von einer dicht bebaubaren WA-Zone in Bahnareal. 3. Raumplanerische Interessenabwägung im Allgemeinen 16. Art. 1 RPG sieht u.a. vor, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, dies unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} RPG). Gemäss Art. 3 RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden u.a. auf folgende Grundsätze zu achten: • Massnahmenzutreffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 Bst. c RPG); • Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG); • für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen;	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		insbesondere sollen dabei nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden (Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG). 17. Die geplante Zonierung widerspricht diesen Planungszielen und -grundsätzen in verschiedener Hinsicht, und die gesetzlich geforderte raumplanerische Interessenabwägung (Art. 3 RPV) ist nicht rechtsgenügend vorgenommen und dokumentiert worden. 4. Hervorragende, zentrale, mit ÖV erschlossene Lage des Gebiets 18. Das umzuzonende Gebiet ist im Zentrum der Stadt Zug gelegen, nahe, ja unmittelbar beim Bahnhofareal Zug. Es ist damit mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen und offensichtlich besonders gut zu Wohn- und Arbeitszwecken geeignet. 19. So hat sich das Gebiet um den ehemaligen Güterbahnhof seit der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2009 entsprechend stark verändert. Auf beiden Seiten der Gleisanlagen um den nördlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofareals sind zahlreiche neue Wohnungen geschaffen worden: Theilerstrasse 5-17, Feldpark 8-20, Baarerstrasse 111 und 113, Tirolerweg 2. Am Gärtliweg wurde die Häuser Nrn. 1, 3, 11 und 23 umfassend erneuert. Das Gebiet hat sich vom ehemals noch eher peripher gelegenen und vorab gewerblich und industriell genutzten Stadtteil zu einem zentral gelegenen Wohn- und Arbeitsgebiet entwickelt.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		20. Diese Entwicklung ist raumplanerisch und städtebaulich sachgerecht, entspricht dem Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen und ist entsprechend auch zonenplanerisch weiter zu verfolgen und unterstützen. 21. Überdies ist ein Bedarf an Bahnnutzungen auf dem Areal nicht ausgewiesen: 5. Kein Bedarf der SBB für (weiteres) Bahnareal im fraglichen Gebiet 22. Eine kohärente, nachvollziehbare Planung der SBB bezüglich des Bedarfs an Flächen für den Freiverlad sowie für so genannte VU-Nutzungen (Verfügbarkeit und Unterhalt) ist nicht erkennbar. Für die geplanten Nutzungen ständen, sofern überhaupt ein Bedarf bestehen sollte, bessere Standorte zur Verfügung. 23. Mit einer Verspätung von über 10 Jahren soll mit der Änderung Nr. 22 der Nutzungsplan des Areals SBB Ost (ehem. Güterbahnhof) dem Bedarfsnachweis der SBB aus dem Jahr 2014 (Korridorrahmenplan Baar-Zug vom 24.11.2014, Beilage 3) angepasst werden. Darin wird eine heute bestehende Nutzgleislänge für den Güterverlad am Standort Zug von 150 m ausgewiesen sowie ein längerfristiger Bedarf von 200 m für den Zeithorizont «übermorgen» (Ende aller vorgesehenen Ausbauschritte, d.h. ca. 2040 bis 2050) (s. Abschnitt 5.2 in Beilage 3). Für den Unterhalt der Gleisanlagen im Raum Walchwil-Zug-Baar-Steinhausen-Cham), der durch die SBB-Infrastruktursektion Süd, Bellinzona, im gesamten Kanton Zug und darüber hinaus bis Sihlbrugg Station erfolgt, werden im Korridorrahmenplan Baar-Zug vom 24.11.2014 am Standort Zug	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		vorhandene Gleisnutzlängen von 385 m ausgewiesen und ein Bedarf für den Zeithorizont «übermorgen» 400m. Zum damaligen Zeitpunkt (24.11.2014) boten die SBB noch einen Güterverlad mit Einzelwagenverlad an. Dieser wurde aufgrund der geringen wirtschaftlichen Nachfrage im Jahr 2019 von den SBB geschlossen. Die Verladerrampe wurde entgegen Art. 18 Abs. 1 und Abs. 2 EBG von den SBB ohne erkennbare Bewilligung rückgebaut. Der Kanton Zug hat in der Revision des kantonalen Richtplans überdies die Schliessung des Verladestandorts Zug und dessen Verlegung nach Rotkreuz beschlossen (s. Abschnitt Gütertransport, Kapitel M4.7.2 in Unterlagen zum Geschäft Nr. 3685 auf https://kr-geschaefte.zug.ch/gast/geschaefte/2679, Inkrafttreten 10.7.2024, Teilgenehmigung des Bundes vom 16.5.2025 vorhanden). Damit besteht heute kein Bedarf mehr an Verladegleisen am Standort Zug. 24. Zum Bedarf an Nutzgleislängen zum Unterhalt (sog. VU-Nutzungen, VU: Versorgung und Unterhalt, SBB-Infrastruktur) im Raum Zug ist anzumerken, dass im Bedarfsnachweis der SBB vom 24.11.2014 (Beilage 3) der Betrachtungsperimeter derart gewählt wurde, dass Alternativstandorte wie Steinhausen-Steinhausen Rigiblick, Sihlbrugg, Rotkreuz und Arth-Goldau nicht mitberücksichtigt wurden, obwohl diese für den Unterhalt von weiten Teilen des Streckennetzes im Kanton sogar nähergelegen wären als der Standort Zug (z.B. Arth-Goldau für den Unterhalt im Bereich Walchwil, Rotkreuz für Unterhalt in Cham, Sihlbrugg für Unterhalt im Bereich Baar-Baar-Litti). Angesichts der ohnehin sehr geringen Distanzen im Kanton Zug hätten Alternativstandorte zum Unterhaltsstandort Zug in korrekter raumplanerischer Interessenermittlung und -abwägung geprüft werden müssen, nicht zuletzt auch deshalb, weil alle	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		obgenannten Alternativstandorte bereits über die erforderlichen Nutzgleislängen für Unterhalt von 400 m für den angegebenen Zeithorizont aufweisen und zudem nicht im dichten Siedlungsgebiet liegen. 25. Aktuell läuft ein Plangenehmigungsverfahren (PGV) auf Gesuch der SBB, in welchem das Areal zu Zweckendes Freiverlads und für VU-Nutzungen (Verfügbarkeit und Unterhalt) umgestaltet und verwendet werden soll. Es fällt auf, dass für den im PGV ausgewiesenen geringen Maschinen-Schieneneinsatz bereits die Gleislänge des Gleises, welches unmittelbar westlich des ehem. Ökihofgebäudes verläuft und für Unterhalt genutzt wird (sog. Gleis 38) bei weitem ausreicht, um den heute deklarierten Bedarf an Unterhalt zu decken. Ein Freihalten des gesamten nördlichen Teils des Areals für Unterhalt ist daher aus Bedarfs-Gründen nicht angezeigt. 26. Vielmehr können Unterhaltsleistungen im Kanton Zug bereits heute über Alternativstandorte, welche nicht an Wohnzonen grenzen, abgedeckt werden. Ein allfälliger Bedarf unmittelbar am Standort Zug ist wie gesagt bereits durch das Gleis 38 (unmittelbar westlich des Ökihofgebäudes) gewährleistet. Daher muss höchstens ein schmaler Streifen von ca. 5 m Breite entlang der westlichen Grenze des Areals von der Feldstrasse im Norden bis zur Gubelstrasse im Süden von den Zonen WA5 und WA4 der Zone Bahnareal zugewiesen werden, dies um den SBB auch die künftige Nutzung des Gleises 38 (Gleis unmittelbar westlich des ehem. Ökihofgebäudes) zu ermöglichen, eine grösstmögliche Fläche der heutigen Zone WA4 im nördlichen Arealteil des ehemaligen Güterbahnhofs zu	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		erhalten und dem Auftrag des Regierungsrates aus dem Jahr 2009 verspätet nachzukommen(vgl. Antrag Nr. 2). 27. Die Ortsplanung dient der zukunftsorientierten Gestaltung der Entwicklung der Stadt und darf nicht an überholten - und schon damals ungenügenden - Bedarfsnachweisen aus dem Jahr 2014 ausgerichtet werden. Es ist daher auch zu empfehlen, vor Ort einen Augenschein beim Grundstück Nr. 434, Zug sowie an den möglichen Alternativstandorten für die Vorbereitung nächtlicher SBB-Baueinsätze im Kanton Zug (Sihlbrugg, Steinhausen-Steinhäusen/Rigiblick, Rotkreuz. Arth-Goldau) vorzunehmen. 6. Umweltrechtliche Aspekte sprechen gegen Nutzung als Bahnareal 28. Aktuell läuft ein Plangenehmigungsverfahren (PGV) auf Gesuch der SBB, in welchen das Areal zu Zwecken des Freiverlads und für so genannte VU-Nutzungen (Verfügbarkeit und Unterhalt) umgestaltet und verwendet werden soll. 29. Die Tätigkeiten der Fachstelle VU (VU: Versorgung und Unterhalt, SBB-Infrastruktur) werden vorwiegend nachts vorgenommen und sind infolge der Art der Tätigkeiten (Überwachung, Unterhalt und Bau der Eisenbahninfrastruktur) mit hohen Lärmemissionen verbunden. Im Umweltgutachten des laufenden PGV werden 120 Betriebsnächte pro Jahr prognostiziert, in denen stark erhöhte Lärmemissionen durch Bauvorbereitungen aus dem Areal zu erwarten sind. Während der Lärmphasen werden die Emissionen im Bereich der Alarmwerte der Lärmschutzverordnung (65 dB für angrenzende Wohnzone ESII) liegen (vgl. Umweltgutachten im	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Plangenehmigungsverfahren Güterbahnhof Zug; zur Ergänzung und Einholung weiterer Gutachten vgl. Rz. 42 nachstehend). 30. Mit der geplanten Zonierung wird dem Vorsorgeprinzip des Umweltrechts (Art. 1 Abs. 2 USG; Vorsorgeprinzip: «Im Sinne der Vorsorge sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, frühzeitig zu begrenzen.») und dem Grundsatz (Art. 11 Abs. 1 USG; vorrangige Quellenbegrenzung: Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen werden durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt [Emissionsbegrenzungen]) nicht nachgelebt. 31. Eine Zuweisung des nördlichen Arealteils zur Zone Bahnareal hätte nach Einschätzung der Einwender auch eine Veränderung der Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe des Areals zur Folge, welche im Planungsbericht zur Nutzungsplanung unerwähnt bleibt, für die angrenzenden Wohnungen aber beträchtliche, negative Auswirkungen hätte. Durch die Zuweisung des nördlichen ehemaligen Güterbahnhofareals in eine Zone Bahnareal ist aufgrund der von den SBB angekündigten Nutzung damit zu rechnen, dass alle Anwohnernachts einer erheblichen (zusätzlichen) Lärmbelastung ausgesetzt würden und sich die Wohnqualität aller angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung erheblich verschlechtern würde. Es ist damit zu rechnen, dass mit der geplanten Bebauung des Theilerplatzes in naher Zukunft weitere Wohnungen der nächtlichen Lärmbelastung durch die SBB im dichten Siedlungsgebiet ausgesetzt wären. Wie bei den übrigen Zonenänderungen der Ortsplanungsrevision 2025 mit zu erwartender Veränderung einer schädlichen Lärmeinwirkung, sei auch für Antrag Nr. 22, eine Zuweisung zu	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Empfindlichkeitsstufen vorzunehmen und einer kantonalen Vorprüfung zu unterziehen. 32. Darüber hinaus sollen gemäss Angaben im PGV die Umbauarbeiten teilweise und die danach stattfindenden betrieblichen Vorberreitungen für Bauarbeiten zumeist während der Nacht stattfinden, was eine starke Beleuchtung des Areals mit einem Gesamtlichtstrom von 432'000 Lumen erfordert, welche das Areal in Betriebsnächten (120 pro Jahr) die ganze Nacht hin-durch bis zur Dämmerung erhellen soll, dies selbst zu Zeiten, an denen keine Tätigkeiten auf dem Areal stattfinden. Zusätzlich wird das Areal durch die Innenbeleuchtung der abgestellten Züge jede Nacht von ca. 21 Uhr bis 23:30 Uhrwährend der Reinigung der Züge und ab 4 Uhr morgens ab Inbetriebnahme der abgestellten Züge erhellt. Schliesslich verfügen die meisten Baumaschinen und Bauzugseinheiten der VU über eigene, sehr starke Lichtanlagen, da sie nachts auf auch unbeleuchteten Strecken zum Einsatz kommen. Das Licht dieser Baumaschinen und -züge strahlt stark in alle Richtungen und erzeugt während VU-Betriebsnächten eine starke Einwirkung auf die Anwohnerschaft der Wohnzone. 33. Die Schaffung eines nächtlichen, stark beleuchteten Lärm-Hotspots im dichten Siedlungsgebiet widerspricht den von der Stadt Zug propagierten Zielen der Siedlungsentwicklung der Ortsplanung (Verdichtung und Erhöhung der Wohnqualität) und schädigt die Entwicklung des sog. Transformationsgebiets vermutlich auf Jahrzehnte hinaus.	

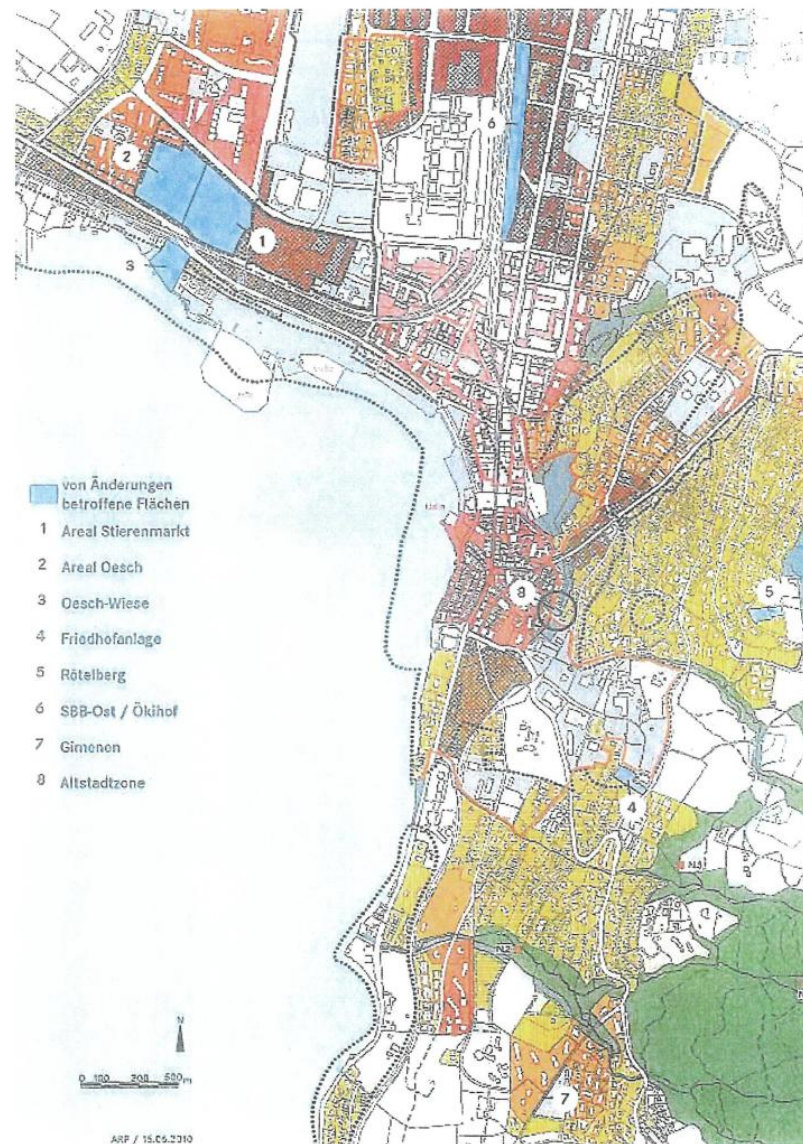
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		7. Klimaschutz und Siedlungsqualität 34. Bei der Revision der Ortsplanung wurde mehrfach auf eine nötige Klimaanpassung der Stadt Zug (Ökologische Ausgestaltung: Ökologie und Stadtklima) hingewiesen. Gemäss den kommunalen Planungszielen ist vor allem im sog. Transformationsgebiet, zu dem auch das gesamte Gebiet um den ehemaligen Güterbahnhof zählt, eine Temperaturerhöhung zu erwarten. 35. Mit der vorgesehenen neuen Grünflächenziffer von 30% für die meisten W- und WA-Zonen wird versucht, mehr unversiegelte, grüne Flächen zu schaffen, um eine bessere Versickerung und Abführung des Wassers bei den zu erwartenden vermehrt auftretenden Starkregenereignissen zu ermöglichen sowie eine Abschwächung der zu erwartenden Temperaturerhöhung zu erreichen. Durch die Umzonung des nördlichen Arealteils und der von den SBB geplanten und angekündigten Nutzung würde dieser Arealteil weiterhin weitestgehend versiegelt bleiben und nicht dazu beitragen, dem Klimaschutz nachzuleben. Dadurch würde eine Chance vergeben, die negativen Auswirkungen des Klimawandels auf die Wohnqualität des Transformationsgebiets abzumildern, da dort die Grünflächenziffer aktuell mit am niedrigsten ist, d.h. dort ein hoher Grad an Versiegelung vorliegt (vgl. Abb. 14, S. 69 im Planungsbericht zur Nutzungsplanung vom 30.09.2025). Bei einer Beibehaltung der Zonierung des Areals (als WA-Zone) und einer zonenkonformen Nutzung könnte nicht nur mehr Wohnraum geschaffen werden, sondern auch eine zukunftsorientierte Klimaanpassung für die Umgebung realisiert werden (vgl. Antrag Nr. 1).	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		36. Schliesslich könnte die Beibehaltung der Zonierung des Areals als WA-Zone auch dazu beitragen, dass die Verwendung (Umschlag, Lagerung etc.) von Gefahrenstoffen wie Druckbehälter gefüllt mit entflammenden Gasen, Behälter mit brennbaren, und wasser- und umweltgefährdenden Stoffen im Umfeld von Wohnzonen vermindert wird. Diese Nutzung kommt nämlich heute auf dem Bahnareal wiederholt vor und stellt eine Gefährdung für die Anwohnerschaft, für Passanten und den Bahnbetrieb dar. Der Umstand, dass Gefahrenstoffe auf dem Areal bei VU-Tätigkeiten (VU: Versorgung und Unterhalt, SBB-Infrastruktur) verwendet und gelagert werden, spricht gegen dessen geplante Nutzung als Bahnareal im dichten Siedlungsgebiet der Stadt Zug. Auch aus diesem Grund ist die heutige Zonierung beizubehalten (vgl. Anträge Nr. 1 und 2). 8. Artenschutz / NHG 37. Die umzuzonenden Flächen, nämlich deren nicht versiegelten Flächen sind heute ein Habitat für die dort lebenden Mollusken, Reptilien- und Amphibien-Arten, darunter der Feuersalamander (vulnerable Amphibien-Art der Roten Liste der Schweiz). Dieser Lebensraumistgemäss Art. 18 NHG angemessen zu schützen und nach Möglichkeit zu verbessern. Insbesondere vorhanden sind Eidechsen, Feuersalamander und Weinbergschnecken, aber auch Blindschleichen. Alle diese vorkommenden Tiere sind kantonal, eidgenössisch (Reptilien, Amphibien, Art. 20 Abs. 2 NHV) und einige davon sogar nach Berner Konvention (Art. 6 und Art. 7, Berner Konvention) geschützte Arten (vgl. Anhang 3 NHV, Anhang 4 NHV sowie Art. 20 Abs. 2 NHG i.V.m. dem kantonalen Gesetz über die Unterschutzstellung der Weinberg-schnecke, BGS432.113) und	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		müssen demnach unabhängig davon, ob es sich beim Gelände selbst um ein Schutzgebiet handelt, adäquat geschützt werden.	
		38. Mit der neu vorgesehenen Zuweisung des ca. 5 m breiten Streifens entlang des Gleisfeldes im südlichen Teil (heute WA5) und mittleren Teil (heute WA4) des Areals sowie den gesamten nördlichen Teil (heute WA4) des Areals in die Zone Bahnareal (s. Änderung Nr. 22) wird verhindert, dass künftig mehr unversiegelte, grüne Flächen geschaffen werden können (vgl. hierzu auch Ziff. 7 vorstehend). Dies widerspricht dem Artenschutz nach Art. 18 NHG. Auch aus diesem Grund ist die heutige Zonierung in der WA-Zone beizubehalten (vgl. Anträge Nrn. 1 und 2).	
		39. In diesem Zusammenhang wird im Hinblick auf eine rechtsgenügende Interessenabwägung zur geplanten Zonierung darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Einwender ein Gutachteneines unabhängigen Experten zur Frage der Nutzung der unversiegelten Flächen als Habitat für geschützte Amphibien, Reptilien und Mollusken einzuholen wäre.	
		9. Fazit	
		40. Wie vorgenannte Ausführungen aufzeigen, sprechen zahlreiche Gründe dafür, von der geplanten Umzonung des Areals von einer dicht bebaubaren WA-Zon ein Bahnareal abzusehen (vgl. Anträge Nrn. 1 und 2)	
		41. Nicht zuletzt die prekäre Situation auf dem Wohnungsmarkt—der Kanton Zug hat, wenn nicht die tiefste, so eine der tiefsten Leerwohnungsziffern der Schweiz — sondern auch die sich	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		abzeichnende, weitere Verschärfung aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums (s. kantonalen Richtplanteil, Abschnitt G2, mit Beschlüssen vom 03.07.2025) gebieten, vorhandenes Bauland prioritär für den Wohnungsbau zu nutzen und nicht auf Grundlage veralteter Bedarfsnachweise der SBB fehlzunutzen. 42. Um eine vorschnelle Umzonung von Bauland mit Wohnnutzung mitten im Siedlungsgebiet der Stadt Zug zu verhindern, welche die städtebauliche Entwicklung des Transformationsgebiet und die Siedlungsqualität der angrenzenden Zonen mit Wohnnutzungen auf Jahrzehnte deutlich beeinträchtigen würde, und im Hinblick auf eine rechtsgenüglihe Interessenabwägung zur geplanten Zonierung, ist aus Sicht der Einwender die Änderung Nr. 22 sowie deren Behandlung in zweiter Lesung durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug zu sistieren und entsprechende Gutachten einzuholen, da aktuell die nötigen Grundlagen zu Fragen der nächtlichen Lärm- und Lichteinwirkung auf die angrenzenden Wohnnutzungen, zu Fragen des Artenschutzes, zu Fragen des aktuellen Bedarfs der SBB und einer bundesrechtlich genehmigten Bahnnutzung des Areals (ausstehender, rechtskräftiger Entscheid zum laufenden PGV) fehlen. Durch eine Umzonung würde der Handlungsspielraum für eine optimale Arealentwicklung des ehemaligen Güterbahnhofareals in Zug unnötig, vorschnell und ohne die nötige Sorgfalt und Zukunftsorientierung beeinträchtigt und allenfalls verunmöglicht.	

Anhang 2: Ausschnitt Zonenplan (von Änderungen betroffene Flächen infolge Gutheissung der Beschwerden)



ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Nr. 37 und Änderung Nr. 38			
172496	SBB AG Immobilien Grundstücksma- nagement 8048 Zürich	Antrag / Bemerkung Auf die Umzonungen der Flächen des SBB Grundstückes Nr. 747 von Bahnareal in die Zonen OelF und OelBsei sei zu verzichten. Begründung Die von der Umzonung betroffenen Grundstücksteile sind einerseits Böschungen, andererseits Flächen oberhalb des Tunnelportals und damit Teil der Bahnanlage, für welche grundsätzlich das Eisenbahngesetz gilt. Die von der OelF betroffene Fläche ist zwar als Biodiversitätsfläche (Massnahme im Zusammenhang mit dem Aktionsplan Biodiversität Schweiz) ausgeschieden und wird künftig entsprechend gepflegt. Dennoch kann die SBB nicht zulassen, dass durch die Umzonung künftig Einschränkungen im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Fläche entstehen. Gemäss Begründung für die OelB Umzonung wird die Minigolfanlage angegeben. Es besteht keine Nutzungsvereinbarung mit der Minigolfanlage. Aufgrund allgemeiner Flächenknappheit kann diese Fläche hierfür nicht zur Verfügung gestellt werden.	Erwägungen Stadtrat Änderung Nr. 37 (GS 747): Die Auszonung des Bahnareals in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OelF) wird belassen. Die betroffene Böschung entspricht von der Nutzung der OelF. 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. Änderung Nr. 38 (GS 747): Der Einwendung wird insofern Rechnung getragen, als der Bereich oberhalb des Tunnelportals von der Zonenänderung ausgenommen wird. Im Übrigen wird die Umzonung in die OelB Zone unverändert beibehalten. Die zonenrechtliche Anpassung stellt eine notwendige Voraussetzung dar, um die gesetzlichen Anforderungen an die hindernisfreie Zugänglichkeit der Minigolfanlage künftig erfüllen zu können.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Änderung Zonenplan:



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche
3753	OeIF	811 m ²	OeIE	811 m ²
747	Bahnareal	558 m ²	OeIB	558 m ²



Grundstück	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
3753	OeIE	811 m ²
747	OeIB	451 m ²

Antrag Stadtrat

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Nr. 16			

172720 Korporation Zug
6300 Zug

Antrag / Bemerkung

Der Verwaltungsrat lehnt diese ausgedehnte Familiengartenzone ab.

Begründung

2 der 3 Familiengartenareale liegen auf Land der Korporation Zug. Bei der Durchsicht der Pächter ist festzustellen, dass viele aus angrenzenden Gemeinden (vor allem Baar) stammen. Der Verwaltungsrat ist daher der Ansicht, dass der Verlust der wenigen m² durch die Realisation von Herti VII verkraftbar ist und in der Stadt Zug kein Bedarf an zusätzlichen Familiengärten nachgewiesen sei.

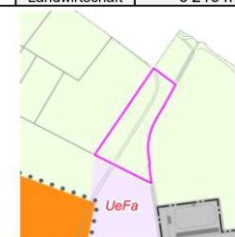
Erwägungen Stadtrat

Es sind nur wenige Quadratmeter an Familiengärten, die in der Wohnzone W4 auf dem Areal Herti VII liegen.

Änderung Zonenplan:



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche
33	Landwirtschaft	6'216 m ²	UeFa	6'216 m ²



Grundstück	Zone z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
33	Landwirtschaft	6'216 m ²

Antrag Stadtrat

Der Antrag wird berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Nr. 61			
172350	Bürgerrat der Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Aus diesen Gründen stellt sich der Bürgerrat auf den Standpunkt, dass die Zonenplanänderung Nr. 61 (Reitsportanlage Rüsli, Oberwil) abgelehnt werden soll. Begründung Der Bürgerrat der Stadt Zug stellt sich aus mehreren Gründen auf den Standpunkt, dass die Zonenplanänderung Nr. 61 (Reitsportanlage Rüsli, Oberwil) abgelehnt werden soll. 1. Das für die Reitsportanlage Rüsli vorgesehene Gebiet befindet sich sowohl in der Landschaftsschutzzone, welche 1992 mit der Abstimmung «Grünflächen-Initiative» ausbezont worden ist, als auch in der Grundwasserschutzzone. 2. Der Standort für die Reitsportanlage ist insbesondere aus Gründen der Erschliessung und Zufahrt für Pferdetransporter und andere Grossfahrzeuge nicht geeignet. Die Zufahrt in Oberwil über die Tellenmattstrasse, weiter durch die SBB-Unterführung und über den Bröchliweg kann offenbar nur mit Privatfahrzeugen, nicht jedoch mit Pferdetransportern erfolgen. Für die Zufahrt mit grösseren Fahrzeugen und Pferdetransportern bleibt somit allein der Zugang über die bestehende schmale Strasse oberhalb des Seniorenzentrums Mülimatt und der Alterswohnungen Mülimatt. Die Strasse oberhalb des Seniorenzentrums und oberhalb	Erwägungen Stadtrat Welche Rahmenbedingungen für eine Reitsportanlage gelten, legt der kantonale Richtplan behördenverbindlich fest. Unter anderem fordert dieser ein Betriebskonzept mit Aussagen zur Erschliessung, dem Einbezug von bestehenden Bauten sowie zur Eingliederung der Bauten und Anlagen in den baulichen Kontext und ins Landschaftsbild. Diese Vorgaben wurden vollständig erfüllt und vom Amt für Raumplanung und Verkehr bestätigt. Der Einwand, der Standort sei für Pferdetransporter und grössere Fahrzeuge ungeeignet, ist nachvollziehbar, hält einer fachlichen Prüfung jedoch nicht stand. Die verkehrstechnische Untersuchung zeigt klar, dass die Erschliessung der Reitsportanlage gewährleistet ist: Die geplante Anlage kann mit Privatfahrzeugen über Oberwil / Tellenmattstrasse / Unterführung SBB, Gimenenweg oder über den Mülimattweg erreicht werden. Die Überprüfung durch einen Verkehrsplaner hat gezeigt, dass die Erschliessung der neuen Reitsportanlage mit einem Lastwagen Typ B via Müllimattweg möglich ist. Der Verzweigungspunkt Müllimattweg Richtung Reitsportanlage hoch ist geringfügig anzupassen. Der Standort Rüsli erweist sich zudem als besonders geeignet für eine Reitsportanlage, da er für Kinder und Jugendliche mit einer Leidenschaft für Pferde sehr gut erschliessbar ist – sowohl zu Fuss und mit dem Velo als auch über die nahegelegene S-Bahn-Station. Das Reitsportangebot ist beschränkt, weshalb nicht mit einem grösseren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Ausserdem lässt das Umgelände lediglich eine Einrichtung von beschränkter Anzahl Parkplätzen für Personenwagen und Pferdetransporter zu.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		der Alterswohnungen wird jedoch rege von Velofahrern, Senioren des Seniorenzentrums und der Alterswohnungen, Spaziergängern sowie von Schulkindern benutzt. Nutzerkonflikte wären also vorprogrammiert. Zudem beabsichtigt die Bürgergemeinde Zug auf dem Grundstück östlich des Seniorenzentrums und der Alterswohnungen weitere Wohnmöglichkeiten für betagte und pflegebedürftige Personen, aber auch preisgünstige Wohnungen bspw. für Mitarbeitende des Seniorenzentrums zu erstellen. Eine Verbreiterung der Strasse oberhalb des Seniorenzentrums und der Alterswohnungen mit regelmässigen Transporten mit grossen Fahrzeugen läuft diesem Projekt zuwider, sie beeinträchtigt die Lebens- und Wohnqualität und «zerschneidet» die Erweiterung der geplanten Alters- und Wohnsiedlung, welche die bestehenden Alterswohnungen und das Seniorenzentrum ergänzen soll, äusserst nachteilig.	Die Bestimmungen für die Zone für Reitsport sind in § 38 nBO geregelt. Für das Baugesuch gelten strenge Auflagen. So ist neben dem eigentlichen Baugesuch auch ein umfangreicher Umgebungsgestaltungsplan und ein detailliertes Betriebskonzept vorzulegen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170393	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Auf diese neu zu schaffende Zone für Reitsport (UeRs) ist zu verzichten. Begründung Wir befinden uns hier in einer Landwirtschaftszone, die - zugunsten der sie nutzenden Landwirtschaft und aus Gründen der Erhaltung von möglichst viel grünem Freiraum für die ganz Bevölkerung - integral zu erhalten ist. Es geht hier um ein privates	Erwägungen Stadtrat Welche Rahmenbedingungen für eine Reitsportanlage gelten, legt der Kantonale Richtplan behördenverbindlich fest. Unter anderem fordert dieser ein Betriebskonzept mit Aussagen zur Erschliessung, dem Einbezug von bestehenden Bauten sowie zur Eingliederung der Bauten und Anlagen in den baulichen Kontext und ins Landschaftsbild. Diese Vorgaben wurden vollständig erfüllt und vom Amt für Raumplanung und Verkehr bestätigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Partikularinteresse, das auch andernorts, d.h. an besser geeigneten Orten, befriedigt werden kann. Hier soll eine bestehende Landwirtschaft- und Grünzone wegen eines privaten Freizeitinteresses zerrissen werden. Das Interesse der breiten Öffentlichkeit am Erhalt der gesamten grünen Zone ohne neu schaffende Unterbrüche in Form von störenden Bauten geht vor. Zudem würde diese Reithalle auch die Ästhetik des betroffenen Gebiets massiv stören.	Die Kritik, wonach durch das Vorhaben eine bestehende Landwirtschafts- und Grünzone «zerrissen» werde, greift aus fachlicher Sicht zu kurz. Das eingereichte Betriebskonzept setzt sich mit den Aspekten der Einordnung in die Landschaft stufengerecht auseinander. Im Weiteren definiert § 38 Abs. 2 nBO die Ansprüche an ein gutes Projekt. So ist neben dem eigentlichen Baugesuch auch ein umfangreicher Umgebungsgestaltungsplan und ein detailliertes Betriebskonzept vorzulegen. Der Standort Rüsli erweist sich zudem als gut geeignet für eine Reitsportanlage, da er für Kinder und Jugendliche mit einer Leidenschaft für Pferde sehr gut erschliessbar ist – sowohl zu Fuss und mit dem Velo als auch über die nahegelegene S Bahn-Station. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170390	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Es soll in Oberwil im Gebiet «Rüsli» keine Zone für Reitsport/Reitsportanlagen geschaffen werden. Das Gebiet soll in der Landwirtschaftszone belassen werden. (Grundstücknummer 1649)	Erwägungen Stadtrat Welche Rahmenbedingungen für eine Reitsportanlage gelten, legt der Kantonale Richtplan behördenverbindlich fest. Unter anderem fordert dieser ein Betriebskonzept mit Aussagen zur Erschliessung, dem Einbezug von bestehenden Bauten sowie zur Eingliederung der Bauten und Anlagen in den baulichen Kontext und ins Landschaftsbild. Diese Vorgaben wurden vollständig erfüllt und vom Amt für Raumplanung und Verkehr bestätigt.
172476	(Unterschriftbogen mit 145 Unterschriften)	Begründung Dieses neue Reitzentrum wird auf den bestehenden schmalen, engen Zufahrtswegen zu starkem Mehrverkehr führen. Es ist ausgeschlossen, dass Lastwagen/Transporter den Reithof über die bestehende Unterführung beim Bahnhof Oberwil erreichen. Diese ist nur gerade zwei Meter hoch. Somit kann das betreffende Grundstück «Rüsli» mit grösseren Fahrzeugen (z. B. Autos mit Pferdeanhängern) nur über den kleinen Zufahrtsweg «Mülimatt»	Die verkehrstechnische Untersuchung zeigt klar, dass die Erschliessung der Reitsportanlage gewährleistet ist: Die geplante Anlage kann mit Privatfahrzeugen über Oberwil / Tellenmattstrasse / Unterführung SBB, Gimenenweg oder über den Mülimattweg erreicht werden. Die Überprüfung durch einen Verkehrsplaner hat gezeigt, dass

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		oberhalb des Alterszentrums und der Alterswohnungen erreicht werden. Der schmale Weg «Müllimatt» ist der Schulweg von zahlreichen Kindern aus dem Quartier. Auch die Bewohner*innen des Seniorenzentrums und des Wohnheims Rufin sind auf dem Strässchen unterwegs, wenn sie z.B. auf dem beliebten Spazierweg zum Bröchli gehen, um dort die von der Stadt gebauten Ruhebänke zu nutzen oder im Hofladen kleinere Einkäufe zu tätigen. Es erträgt diesbezüglich absolut keinen Mehrverkehr für Reitsportler*innen, Warenanlieferungen, Pferdetransporter, Lastwagen usw. Im Interesse der schwächsten Verkehrsteilnehmenden (Kinder und ältere Personen) bitten wir Sie daher, auf die geplante Umzonung beim «Rüsli» zu verzichten Diese Eingabe wird zusammen mit 145 Unterschriften von Oberwiler*innen auch noch in Papierform eingegeben.	die Erschliessung der neuen Reitsportanlage mit einem Lastwagen Typ B via Müllimattweg möglich ist. Der Verzweigungspunkt Müllimattweg Richtung Reitsportanlage hoch ist geringfügig anzupassen. Der Standort Rüsli erweist sich zudem als besonders geeignet für eine Reitsportanlage, da er für Kinder und Jugendliche mit einer Leidenschaft für Pferde sehr gut erschliessbar ist – sowohl zu Fuss und mit dem Velo als auch über die nahegelegene S Bahn-Station. Das Reitsportangebot ist beschränkt, weshalb nicht mit einem grösseren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Ausserdem lässt das Umgelände lediglich eine Einrichtung von beschränkter Anzahl Parkplätzen für Personenwagen und Pferdetransporter zu. Die Bestimmungen für die Zone für Reitsport sind in § 38 nBO geregelt. Für das Baugesuch gelten strenge Auflagen. So ist neben dem eigentlichen Baugesuch auch ein umfangreicher Umgebungsgestaltungsplan und ein detailliertes Betriebskonzept vorzulegen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168599	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Zone für Reitsport UeRs in Oberwil Rüsli ist aus dem Richtplan zu streichen. Die Landwirtschaftszone soll in diesem Gebiet erhalten bleiben. Begründung Das Gebiet Oberwil Rüsli mit dem bewirtschafteten Bauernhof darf nicht durch ein Reitsportzentrum beeinträchtigt werden. Wir befinden uns hier in einem einzigartigen Naherholungsgebiet der Stadt Zug mit einer hohen Qualität, die nicht durch eine Halle zerstört	Erwägungen Stadtrat Das eingereichte Betriebskonzept setzt sich mit den Aspekten der Einordnung in die Landschaft stufengerecht auseinander. Im Weiteren definiert § 38 Abs. 2 nBO die Ansprüche an ein gutes Projekt. So ist neben dem eigentlichen Baugesuch auch ein umfangreicher Umgebungsgestaltungsplan und ein detailliertes Betriebskonzept vorzulegen. Das Reitsportangebot ist beschränkt, weshalb nicht mit einem grösseren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Ausserdem lässt das Umgelände lediglich eine Einrichtung von beschränkter Anzahl

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		werden darf. Das Rüsli ist verkehrstechnisch wenig erschlossen und ein Mehrverkehr durch Pferdetransporte ist nicht verantwortbar. 2014 hat sich die Stadtzuger Stimmbevölkerung mit 63.8 % gegen den Bau einer Sporthalle in der Mülimatt in Oberwil ausgesprochen. Eine Volksabstimmung zu einem Reitsportzentrum in Oberwil könnte zum selben Resultat führen. Um den Richtplan, der mit grossem Aufwand erarbeitet worden ist, nicht zu gefährden ist auf die UeRs in Oberwil, Rüsli zu verzichten.	Parkplätzen für Personenwagen und Pferdetransporter zu. Zudem erweist sich der Standort als gut geeignet, da er für Kinder und Jugendliche mit einer Leidenschaft für Pferde sehr gut erschliessbar ist – sowohl zu Fuss und mit dem Velo als auch über die nahegelegene S-Bahn-Station. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168659	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Zonenanpassung für den Bau einer Reitsport-Installation ist zu streichen Begründung Der Bau wäre ein unpassender Eingriff in eine harmonische, von der Landwirtschaft geprägte Zone. Die Immissionen, welche sich durch den Betrieb ergeben würden, wären eine Belastung für dieses Naherholungsgebiet. Da der Bau auch nicht im öffentlichen Interesse ist, sondern einem Partikularinteresse dient, ist diese Zonenanpassung nicht opportun und deshalb aus der Raumplanung zu entfernen.	Erwägungen Stadtrat Das eingereichte Betriebskonzept setzt sich mit den Aspekten der Einordnung in die Landschaft stufengerecht auseinander. Im Weiteren definiert § 38 Abs. 2 nBO die Ansprüche an ein gutes Projekt. So ist neben dem eigentlichen Baugesuch auch ein umfangreicher Umgebungsgestaltungsplan und ein detailliertes Betriebskonzept vorzulegen. Der Standort Rüsli erweist sich zudem als gut geeignet für eine Reitsportanlage, da er für Kinder und Jugendliche mit einer Leidenschaft für Pferde sehr gut erschliessbar ist – sowohl zu Fuss und mit dem Velo als auch über die nahegelegene S-Bahn-Station. Das Reitsportangebot ist beschränkt, weshalb nicht mit einem grösseren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Ausserdem lässt das Umgelände lediglich eine Einrichtung von beschränkter Anzahl Parkplätzen für Personenwagen und Pferdetransporter zu. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
171066	SP Stadt Zug 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Betrifft GS-Nr. 1649: Streichung der Zonenplanänderung Nr. 61 Rüsli (keine Umzonung Landwirtschaftszone zu Zone für Reitsport) Begründung Die bestehende Zonenplanung wird dem Interesse der Bevölkerung, insbesondere der Bevölkerung von Oberwil, auf Erholung und Grünraum gerecht. Die Fusswege in der Umgebung sind deshalb möglichst verkehrsarm zu halten. Dieses Interesse würde hingegen durch den Betrieb einer Reitsporthalle bzw. namentlich deren Erschliessung und den ausgeweiteten Reitbetrieb mit Ausritten in die Umgebung erheblich konkurrenziert. Bereits mit dem heutigen Betrieb sind die Auswirkungen erheblich, mit dem Ausbau würde dies noch verstärkt werden. Zudem bezweifeln wir, dass die Halle an dieser Lage und mit diesen Ausmassen landschaftsverträglich ist.	Erwägungen Stadtrat Das eingereichte Betriebskonzept setzt sich mit den Aspekten der Einordnung in die Landschaft stufengerecht auseinander. Im Weiteren definiert § 38 Abs. 2 nBO die Ansprüche an ein gutes Projekt. So ist neben dem eigentlichen Baugesuch auch ein umfangreicher Umgebungsgestaltungsplan und ein detailliertes Betriebskonzept vorzulegen. Der Standort Rüsli erweist sich zudem als gut geeignet für eine Reitsportanlage, da er für Kinder und Jugendliche mit einer Leidenschaft für Pferde sehr gut erschliessbar ist – sowohl zu Fuss und mit dem Velo als auch über die nahegelegene S-Bahn-Station. Das Reitsportangebot ist beschränkt, weshalb nicht mit einem grösseren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Ausserdem lässt das Umgelände lediglich eine Einrichtung von beschränkter Anzahl Parkplätzen für Personenwagen und Pferdetransporter zu. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169852	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Verzicht auf Reitsportzone Rüsli (1648) Begründung Ich lehne jegliche Bauten im Landschaftsschutzgebiet zwischen Zug und Oberwil ab, die nicht der Öffentlichkeit dienen. Zumindest müsste mit dem Verkehrskonzept die Quartierverträglichkeit klar aufgezeigt werden, unter Berücksichtigung der besonderen Verletzlichkeit des Bewohnenden des naheliegenden Alterszentrums.	Erwägungen Stadtrat Welche Rahmenbedingungen für eine Reitsportanlage gelten, legt der kantonale Richtplan behördenverbindlich fest. Unter anderem fordert dieser ein Betriebskonzept mit Aussagen zur Erschliessung, dem Einbezug von bestehenden Bauten sowie zur Eingliederung der Bauten und Anlagen in den baulichen Kontext und ins Landschaftsbild. Diese Vorgaben wurden vollständig erfüllt und vom Amt für Raum und Verkehr bestätigt. Das eingereichte Betriebskonzept setzt sich mit den Aspekten der Einordnung in die Landschaft stufengerecht auseinander.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Und aus dem Betriebskonzept müsste hervorgehen, dass das Reitsportzentrum auch reitsportbegeisterten Amateuren aus Zug Süd offen steht.	Im Weiteren definiert § 38 Abs. 2 nBO die Ansprüche an ein gutes Projekt. So ist neben dem eigentlichen Baugesuch auch ein umfangreicher Umgebungsgestaltungsplan und ein detailliertes Betriebskonzept vorzulegen. Der Standort Rüsli erweist sich zudem als gut geeignet für eine Reitsportanlage, da er für Kinder und Jugendliche mit einer Leidenschaft für Pferde sehr gut erschliessbar ist – sowohl zu Fuss und mit dem Velo als auch über die nahegelegene S-Bahn-Station. Das Reitsportangebot ist beschränkt, weshalb nicht mit einem grösseren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Ausserdem lässt das Gelände lediglich eine Einrichtung von beschränkter Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Pferdetransporter zu. Die Begründung, wonach die Reitsportanlage auch reitsportbegeisterten Amateuren aus Zug Süd offenstehen soll, ist nicht Gegenstand des Nutzungsverfahrens. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Änderung Nr. 69

172576	Pensionskasse der V-Zug AG 6301 Zug	Antrag / Bemerkung Die Liegenschaften Mattenstr. 18/20 (Parz. Nr. 2583) und Lüssiweg 20 (Parz. Nr. 2993) befinden sich im Eigentum der Pensionskasse der V-ZUG AG. Auf die überlagerte Zone «historische Gebäudegruppe» ist für die beiden Gebäude zu verzichten. Begründung Die Liegenschaften Mattenstr. 18/20 (Parz. Nr. 2583) und Lüssiweg 20 (Parz. Nr. 2993) befinden sich im Eigentum der Pensionskasse	Erwägungen Stadtrat Ortsbauliche Erwägungen Die beiden Grundstücke 2583 und 2993 liegen gemäss ISOS im Gebiet 12. Für diesen Ortsbildteil ist das höchste Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) definiert. Dieser gesamten Wohnsiedlung, die bis vor kurzem in weiten Teilen noch direkt am unbebauten ostseitigen Stadtrand lag, werden gemäss ISOS gewisse räumliche Qualitäten zugeordnet sowie besondere architekturhistorische Qualitäten. Zudem ist die gut erhaltene Siedlung ein Beispiel für den
--------	---	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		der V-ZUG AG. Neben der neu eingeführten überlagerten Zone für Strukturerhalt, welche bereits hohe Anforderungen an Um- und Neubauten stellt, wird noch eine zweite überlagerte Zone «historische Gebäudegruppe» gelegt. Damit werden diese Gebäude faktisch unter einen «Denkmalschutz light» gestellt. Der Einbezug von Stadtbildkommission und Denkmalschutz verlängert, verkompliziert und verteuert die Planungs- und Bauprozesse. Das bereits heute stark ausgelastete Amt für Denkmalschutz wird mit weiteren Aufgaben betraut. Aufgrund der Formulierung in § 40 ist unklar, inwiefern Veränderungen an den Fassaden wie bspw. energetische Sanierungen überhaupt möglich sind. Massvolle Erweiterungen im Bestand werden verunmöglicht, Flexibilität reduziert und ein Ersatzneubau praktisch verunmöglicht. Neben wirtschaftlichen Nachteilen für die Grundeigentümerschaft verhindert die Zonierung Erneuerungen und Verdichtungsmöglichkeiten an zentralster Lage und inmitten von Neubau- und Verdichtungsgebieten.	Massenwohnungsbau der frühen 1950er Jahre und von besonderer Bedeutung für die Siedlungsgeschichte der Stadt Zug. Diese im ISOS formulierten Qualitäten wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision differenziert untersucht und bestätigt. Im entsprechenden Bericht zur Untersuchung ISOS-Ortsbilder 2000-2020 (Beilage 3.3b), ist die Auseinandersetzung detailliert dokumentiert. Nebst der Aktualisierung des ISOS erfolgte auch eine Interessenabwägung mit dem Fazit, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Ortsbildteils das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung zugunsten einer baulichen Verdichtung überwiegt. Dieses Fazit ist im Rahmen der Pflicht zur Berücksichtigung des ISOS in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden (überlagernde Schutzzonen und entsprechende Bestimmungen in § 42 nBO) abgebildet. Die Strukturerhaltungszone Lauried erfasst sowohl die Siedlung am Siedlungsrand wie auch das ehemalige Arbeiterquartier Lauried. Für die historisch wertvollsten Siedlungselemente ist eine zusätzliche Überlagerung angezeigt, die zukünftige bauliche Veränderung und das damit einhergehende Planungsverfahren unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Schutzziele lenkt und klar regelt. Energetische Sanierungen und Erweiterungen sind massvoll unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten und einer besonders rücksichtsvollen Einordnung in die bestehende Quartierstruktur möglich. Der Stadtrat kann ferner Abbrüche und Ersatzneubauten unter gewissen Bedingungen gemäss § 42 Abs. 4 lit. b nBO bewilligen. Diese angemessene Umsetzung der ISOS-Erhaltungsziele ermöglicht nicht nur eine grösstmögliche Rechtssicherheit, sondern auch eine Planungssicherheit für die betroffenen Akteure in den nachgelagerten Baubewilligungsverfahren.

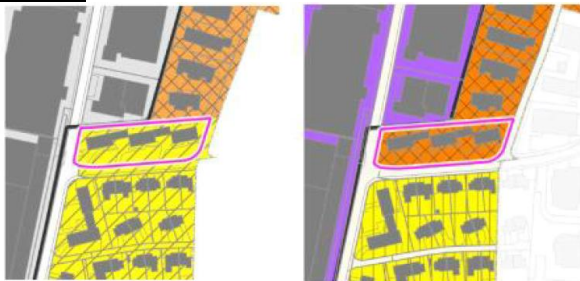
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Änderung Nr. 71			
172568	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Strukturerhaltungszone (SEZ) «Löberenstrasse» ist auf den Perimeter ISOS G6 «Löberenstrasse» zu beschränken; entsprechend sind die W2B-Parzellen 1899 und 2054 (Guggiweg 20) sowie Teile der Parzelle 768 aus der SEZ zu entfernen. Begründung In den eruierten 40 ISOS Ortsbildern mit Handlungsbedarf werden in naher Umgebung der Löberenstrasse beispielsweise die bezüglich Historie, Bauten und Struktur geeigneten, homogenen Gebiete G7 und G8 genannt. Diese werden nicht in eine SEZ aufgenommen. Die SEZ «Löberenstrasse» folgt exakt dem ISOS G6 Perimeter - mit Ausnahme einer auffälligen Abweichung im südlichen Bereich. Unter anderem werden Parzellen und Parzellenteile inkludiert, welche nicht an die Löberenstrasse grenzen. Die für die SEZ «Löberenstrasse» formulierten Ziele sowie die für die SEZ vorgesehenen Gesetzesbestimmungen belasten wenig oder unbebaute Parzellen überproportional. Die Erfüllung bestimmter Ziele würde so insbesondere oder sogar ausschliesslich durch diese Parzellen gewährleistet. Die daraus resultierenden Eigentumsbeschränkungen stehen in erheblichem Konflikt zur Grundzone W2B.	Erwägungen Stadtrat Die Strukturerhaltungszone Löberen umfasst nicht nur das gemäss ISOS bezeichnete Gebiet G6 «Löberenstrasse, lang gezogene Strassenbebauung, vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, 1. D. 20. Jh.» mit Erhaltungsziel B. Sie beinhaltet auch weitere Flächen, die im ISOS unterschiedlichen Ortsbildteilen zugeordnet werden: Baugruppe B0.4 «Landsitz Löberen» mit dem höchsten Erhaltungsziel A, Umgebungszone U-Zo II mit dem höchsten Erhaltungsziel a und U-Zo IX mit Erhaltungsziel b. Die im ISOS formulierten Qualitäten wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision bei denjenigen Ortsbildteilen mit Handlungsbedarf vertiefter untersucht (vgl. Beilagen 3.3a und 3.3b). Es handelt sich dabei konkret um das Gebiet 6, die Baugruppe 0.4 und die Umgebungszone IX. Im entsprechenden Bericht zur vertieften Untersuchung ISOS-Ortsbilder 2000-2020 (Beilage 3.3b), ist die Auseinandersetzung detailliert dokumentiert. Nebst der Aktualisierung des ISOS erfolgte auch eine Interessenabwägung mit dem Fazit bei den betroffenen Ortsbildteilen, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Ortsbildteils das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung zugunsten einer baulichen Verdichtung überwiegt. Beim Ortsbildteil U-Zo II wurde kein Handlungsbedarf ausgemacht, weil der grösste Teil einer «Nichtbauzone» zugeordnet ist und der gesamte Perimeter mit der Ortsbildschutzzone überlagert ist. Demnach ist die Konformität mit den geltenden Rahmenbedingungen und den im ISOS definierten Erhaltungszielen gegeben (vgl. Beilage 3.3a).

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Formulierungen mit hohem Interpretations- und Ermessensspielraum beeinträchtigen die Rechts- und Planungssicherheit der Grundeigentümer. Wir bitten Sie, die erfolgte Interessensabwägung zu überprüfen und unserem Antrag stattzugeben.	Das Grundstück 2054 und Teilflächen des Grundstücks 768 sind Bestandteil dieser Umgebungszone U-Zo II mit höchstem Erhaltungsziel a und heute in der Grundzone W2B mit überlagerter Ortsbildschutzzone. Die Überführung in die Strukturerhaltungszone ist aus ortsbaulicher Sicht demnach plausibel, richtig und zudem notwendig, um auch im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren eine robuste Planungs- und Rechtssicherheit zu gewährleisten. Die Masse der Grundnutzung einer Zone W2B gelten auch mit einer überlagerten Strukturerhaltungszone. Im Rahmen der grundeigentümergeverbindlichen Umsetzung des ISOS und der Inhalte aus dem kommunalen Richtplan sind die entsprechenden Perimeter zu konkretisieren. Dies weil weder das ISOS noch der kommunale Richtplan parzellenscharfe Festlegungen macht. Dazu hat die Abteilung Städtebau und Planung vor Ort eine räumliche Überprüfung vorgenommen. Dabei ist sie zum Schluss gekommen, dass das Grundstück 1899 aufgrund der städtebaulichen Gliederung und aufgrund dessen Bebauung (villenartiges Haus mit Baujahr 1934) dem Gebiet Löberenstrasse/Guggiweg zuzuordnen ist. Das Haus am Guggiweg 20 gehört zu den früheren Bauten im Umfeld der Löberenstrasse. Dessen Architektur, Freiraumgestaltung und Bauweise entspricht dem ursprünglichen baulichen Quartiercharakter des erwähnten Viertels. Dies beispielsweise im Gegensatz zum Haus am Guggiweg 18. Die zukünftige bauliche Entwicklung hat aus ortsbaulicher Sicht deshalb in diesem Zusammenhang zu erfolgen. Die Überlagerung mit der Strukturerhaltungszone soll dies gewährleisten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

III Neue Anträge zum Zonenplan

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
171197	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Umfassende Erweiterung der Quartierfreiräum in den Wachstumsquartieren Guthirt und ZugWest (Die Karte zeigt leider nicht die überlagerten Bestimmungen an) Begründung Aufwertung der Quartiere	Erwägungen Stadtrat Mit der letzten Ortsplanungsrevision 2009/2010 wurde die überlagernde Zone 'Quartierfreiraum' über verschiedene Gebiete der Stadt Zug verteilt im Zonenplan festgelegt. Die Festlegung der öffentlich zugänglichen Quartierfreiräume erfolgte zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen, die gemäss der rechtsgültigen wie auch gemäss der vorliegenden Bauordnung der Nutzungsplanungsrevision zu erstellen sind. Westlich des Bahnhofs Zug sind noch folgende Quartierfreiräume zu realisieren: Äussere Lorzenallmend (Sicherung im Rahmen des laufendem Bebauungsplanverfahrens), Herti Süd (dieser liegt im Perimeter des momentan sistierten Bebauungsplans) und Herti VII (noch unbebaute Bauzone, Umsetzung mit dereinstigem Projekt). Im Quartier Guthirt ist im Unterfeld ein Quartierfreiraum zu realisieren. Das Unterfeld ist eine unbebaute Bauzone. Die Umsetzung des Quartierfreiraums erfolgt mit einem dereinstigen Projekt. Im Quartier Guthirt ist zudem auf den städtischen Grundstücken im Geviert Ahornpark ein weiterer Freiraum für die gesamte Quartierbevölkerung geplant, der im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens gesichert wird (keine überlagernde Zone Quartierfreiraum). Weitere Freiräume werden mit Bauprojekten und Sondernutzungsplanungen realisiert, z.B. im Gebiet des Schleifeparks im Quartier Guthirt. Damit sind bei den grossen, noch nicht überbauten Arealen Freiräume für die Öffentlichkeit gesichert. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
171199	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Umfassende Erweiterung der Quartierfreiräume in den Wachstumsquartieren Guthirt und ZugWest (Die Karte zeigt leider nicht die überlagerten Bestimmungen an) Begründung Aufwertung Quartiere	Erwägungen Stadtrat Nach Rückfrage des Baudepartements bei der Einwenderschaft am 26. Januar 2026 hat diese präzisiert, dass sich diese Einwendung auf die BsV Metallstrasse bezieht und dort erweiterte öffentliche Grünräume zu schaffen seien. Die bestehende Nutzung der BsV Metallstrasse ist gemäss § 12 nBO weiterhin zulässig. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Guggiwäldli, ein grosser öffentlicher Freiraum. Aufgrund dessen wird eine Erweiterung des öffentlichen Freiraums im Bereich der BsV Metallstrasse als nicht möglich und notwendig erachtet. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
173490	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1. Es sei das Grundstück Nr. 2621 in die Wohn- und Arbeitszone WA4 umzuzonen. Begründung II. Materielles A. Ausgangslage 1. Allgemeines zur Revision der Nutzungsplanung 4) Die derzeit gültige Nutzungsplanung der Stadt Zug ist über 15 Jahre alt. In der Zwischenzeit haben sich durch neue gesetzliche Grundlagen sowohl auf Bundesebene (RPG und RPV) als auch auf kantonaler Ebene (PBG und V PBG) und dem überarbeiteten kantonalen Richtplan die Rahmenbedingungen geändert. Aufgrund dessen wird die kommunale Richt- und Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen. Während der kommunale Richtplan den	Erwägungen Stadtrat Das Grundstück Nr. 2621 liegt analog zum Grundstück Nr. 2668 direkt neben dem westlich gelegenen Areal des Technologieclusters. Die Bebauung auf dem Grundstück Nr. 2621 weist 3 Vollgeschosse auf und ist somit in der heutigen W2C resp. mit der Nutzungsplanungsrevision neu W2B nicht zonenkonform, ebenfalls analog zum Grundstück Nr. 2668. Das Grundstück Nr. 2668 wurde mit der Zonenplan-Änderung Nr. 24 von der heutigen W2C in die Wohn- und Arbeitszone WA4 analog der nördlichen Nachbarschaft aufgezont, damit die Abstufung der Dichten vom Technologiecluster Richtung Osten etwas abgeschwächt wird und die Gebäude Zonenkonformität erlangen können. Analog kann eine Aufzonung des Grundstücks Nr. 2621 in die Zone WA4 begründet werden. Die übrigen angrenzenden Grundstücke sind kleinteiliger und deren heutige Zonierung korrekt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion																								
		politischen Prozess bereits durchlaufen und per 26. Mai 2025 in Rechtskraft getreten ist, läuft der politische Prozess der Revision der Nutzungsplanung nach wie vor. Derzeit findet die 1. Öffentliche Auflage betreffend die Nutzungsplanung statt, im Rahmen welcher vorliegende Einwendungen erfolgen. 2. Kantonaler Richtplan 5) Der kantonale Richtplan vom 3. Juli 2025 sieht vor, dass die zukünftige Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen zu erfolgen hat. Er lässt Einzonungen nur noch für kleinere Arrondierungen sowie für Zonen des öffentlichen Interesses zu (vgl. Kapitel S. 1.1.4 des kantonalen Richtplantextes). In Kapitel G.9.2 des kantonalen Richtplantextes ist sodann festgehalten, dass 85 % des zukünftigen Wachstums des Kantons Zug in der Stadtlandschaft, d.h. im Siedlungsgebiet von Zug, Baar, Steinhausen, Cham, Hünenberg und Rotkreuz stattfinden soll. 3. Kommunaler Richtplan Stadt Zug / räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 6) Wie in Rz. 4 dargelegt, wurde der kommunale Richtplan bereits per 26. Mai 2025 nachgeführt. Die Revision der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) baut auf dem kommunalen Richtplan auf (vgl. Ziff. 1.3.1 Planungsbericht vom 30. September 2025; nachfolgend «Planungsbericht»). Die strategische Basis für die kommunale Richtplanung bildet die räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 (nachfolgend «Gesamtstrategie»; vgl. S. 5 Kommunaler Richtplan - Richtplantext).	<u>Änderung Zonenplan</u>  <table><tr><th>Grundstück</th><th>Zone ZP 2009</th><th>Fläche bisher</th><th>Zone 1. öff. Auflage</th><th>Fläche</th></tr><tr><td>2668</td><td>W2C</td><td>2'452 m²</td><td>WA4</td><td>2'452 m²</td></tr><tr><td>2621</td><td>W2C</td><td>1'523 m²</td><td>W2B</td><td>1'523 m²</td></tr></table>  <table><tr><th>Grundstück</th><th>Zone z.H. 2. L. GGR</th><th>Fläche neu</th></tr><tr><td>2668</td><td>WA4</td><td>2'452 m²</td></tr><tr><td>2621</td><td>WA4</td><td>1'523 m²</td></tr></table> Antrag Stadtrat Der Antrag wird berücksichtigt.	Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche	2668	W2C	2'452 m²	WA4	2'452 m²	2621	W2C	1'523 m²	W2B	1'523 m²	Grundstück	Zone z.H. 2. L. GGR	Fläche neu	2668	WA4	2'452 m²	2621	WA4	1'523 m²
Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone 1. öff. Auflage	Fläche																							
2668	W2C	2'452 m²	WA4	2'452 m²																							
2621	W2C	1'523 m²	W2B	1'523 m²																							
Grundstück	Zone z.H. 2. L. GGR	Fläche neu																									
2668	WA4	2'452 m²																									
2621	WA4	1'523 m²																									

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		7) Wie im kantonalen Richtplan vorgesehen (vgl. vorstehende Rz. 5), wird auch in Kapitel 1 Ziff. 2 lit. a Gesamtstrategie definiert, dass Zug innerhalb der bestehenden Siedlungsbegrenzungslinien wachsen und konsequent auf eine Siedlungsentwicklung nach innen mit hohem baukulturellen Wert setzen soll. Dabei wird das Wachstum einerseits in Richtung Wohnen und andererseits an die hierfür am besten geeigneten Standorte (insbesondere Verdichtungsgebiete) gelenkt. Zu den Verdichtungsgebieten gehört insbesondere das Gebiet «Technologiecluster», welches direkt an das Grundstück Nr. 2621 angrenzt. 4. Änderungen im Zonenplan 8) Insbesondere vor dem Hintergrund obiger Ausführungen, wonach eine Verdichtung nach innen stattfinden soll, sind im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung diverse Änderungen im Zonenplan vorgesehen. Wie nachfolgend jedoch dargelegt wird, blieben die Grundstücke Nrn. 2621 und 3845 zu Unrecht unberücksichtigt. Das ist zu korrigieren. B. Aufzonung des Grundstücks Nr. 2621 in die Wohn- und Arbeitszone WA4 1. Aktuelle Situation 9) Aktuell liegt das Grundstück Nr. 2621 in der Wohnzone W2C (nachfolgend «W2C alt»). Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung soll die Wohnzone W2C alt in die Wohnzone W2B überführt werden. Die Grundmasse für die Einzelbauweise der Wohnzone W2C alt nach § 36 der Bauordnung 2009 werden unverändert für die Wohnzone W2B übernommen	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		(vgl. Ziff. 18.1 Planungsbericht, Änderung Nr. 23). In der Wohnzone W2Calt respektive in der Wohnzone W2B dürfen 2 Vollgeschosse gebaut werden und es ist eine Ausnützungsziffer von 0.5 vorgesehen (§ 36 Bauordnung 2009, § 25 revBauordnung). 10) Das Grundstück Nr. 2621 weist eine Grundfläche von 1'523 m² auf. Damit würde es gemäss § 36 Bauordnung 2009 bzw. § 25 revBauordnung eine anzurechnende Geschossfläche von 761.5 m² (1'523 * 0.5) erlauben. Zudem wären - wie erwähnt - zwei Vollgeschosse zulässig. Die auf dem Grundstück Nr. 2621 mit Bauentscheid aus den frühen 1960ziger Jahren bewilligten Gebäude weisen jedoch drei Vollgeschosse und eine anzurechnende Geschossfläche von insgesamt 933 m² auf. Damit entsprechen die heutigen Gebäude weder den geltenden Grundmassen für die Einzelbauweise gemäss der Wohnzone W2Calt noch der künftigen Wohnzone W2B, in welche das Grundstück Nr. 2621 neu überführt werden soll. 2. Begründung der Aufzonung des Grundstücks Nr. 2621 11) Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist vorgesehen, dass das Grundstück Nr. 2668, bei welchem es sich um das Nachbargrundstück des Grundstücks Nr. 2621 handelt, von der Wohnzone W2Calt in die Wohn- und Arbeitszone WA4 umgezont wird. Begründet wird dies im Rahmen des Planungsberichts wie folgt (vgl. Änderung Nr. 24 auf S. 118 Planungsbericht): <i>«Das Grundstück Nr. 2668 liegt in der Wohnzone W2calt und befindet sich direkt neben dem westlich gelegenen Areal des</i>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<i>Technologieclusters. Nördlich schliessen sich grössere gewerblich genutzte Liegenschaften mit deutlich grösseren Bauvolumen an.</i> <i>Das Gebiet zwischen dem Ibelweg und dem Technologiecluster soll einheitlich zoniert werden, damit die Abstufung der Dichten vom Technologiecluster Richtung Osten etwas abgeschwächt wird. Daher wird das Grundstück Nr. 2668 in die Wohn- und Arbeitszone WA4 analog der nördlichen Nachbarschaft umgezont. »</i> 12) Diese Begründung macht Sinn und die damit verbundene Aufzonung ist geboten. Tatsächlich liegen sowohl die Grundstücke nördlich und westlich des Grundstücks Nr. 2668 in Zonen, welche weit grössere Bauvolumen zulassen. Dasselbe gilt aber auch für das Grundstück Nr. 2621, wie nachfolgend dargelegt wird. 13) Die Grundstücke nördlich der Grundstücke Nr. 2668 und 2621 sind der Wohn- und Arbeitszone WA4 (Zug) und diejenigen westlich der Bauzone mit speziellen Bauvorschriften (BsV) Technologiecluster (Zug) zugeordnet. Hinzu kommt, dass die nahegelegenen Grundstücke im Osten der Grundstücke Nrn. 2668 und 2621 der Wohn- und Arbeitszone WA5 (Baar) und diejenigen südlich der Wohnzone W3 zugeordnet sind. 14) Aus der nachfolgenden Tabelle lässt sich entnehmen, dass die Wohn- und Arbeitszone WA4 (Zug), die Wohnzone W3 (Zug) sowie die Wohn- und Arbeitszone WA5 (Baar) deutlich höhere Bauvolumen als die Wohnzone W2C alt resp. die Wohnzone W2B zulassen:	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

	W2B (Zug)	W3 (Zug)	WA4 (Zug)	WA5 (Baar; rev.)
Vollgeschosse	2	3	4	5
Ausnützungsziffer	0.50	0.65	1	-
Baumassenziffer	-	-	-	5.5
Grünflächenziffer	30 %	30 %	30 %	-
Max. Gebäudelänge	30	40	Frei	40

15) Das weitaus grösste Bauvolumen kann sodann in der westlich der Grundstücke Nrn. 2668 und 2621 gelegenen Bauzone mit speziellen Bauvorschriften (BsV) Technologiecluster (Zug) realisiert werden. In dieser Zone darf die Baumassenziffer über alle Teilgebiete (A-C) 1'090'000 m³ betragen, die Gebäudelänge frei gewählt und die maximale Gesamthöhe je nach Teilgebiet 51.5 m, 61.5 m oder 21.5 m betragen (§ 10 revBaurordnung).

16) Zusammenfassend ist mit Bezug auf die vorangehenden Ausführungen festzuhalten, dass sich das Grundstück Nr. 2621 - genauso wie das zur Aufzonung vorgesehene Grundstück Nr. 2668 - direkt neben dem westlich gelegenen Areal des Technologieclusters befindet und nördlich an die Zone WA4 anschliesst. Das Grundstück Nr. 2621 befindet sich also inmitten von Liegenschaften, welche über weit grössere Bauvolumen verfügen resp. künftig verfügen dürfen. Es ist daher nicht ersichtlich und nicht nachvollziehbar, weshalb die Aufzonung lediglich für das Grundstück

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Nr. 2668 erfolgen soll. Genauso wie es für das Grundstück Nr. 2668 festgehalten wurde, ist auch das Grundstück Nr. 2621 in die Zone WA4 aufzuzonen, sodass die Abstufung der Dichten vom Technologiecluster Richtung Osten etwas abgeschwächt wird. 17) Hinzu kommt, dass - wie unter Rz. 10 erläutert - das Grundstück Nr. 2621 die Grundmasse der geltenden Wohnzone W2C alt sowie der künftigen Wohnzone W2B bereits heute überschreitet und deshalb nicht zonenkonform ist. Diese Überschreitung wirkt sich nicht negativ auf die Bebauungsstruktur aus. Im Gegenteil, sie wirkt sich positiv aus, indem sie zu einer Abstufung der Dichten führt. Genauso wie bei den im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung vorgesehenen Änderungen, um derzeit nicht zonenkonforme Nutzungen in die Zonenkonformität zu überführen (z.B. Änderung Nr. 31, Änderung Nr. 40, Änderung Nr. 42; vgl. S. 116 f. und S. 123 Planungsbericht), ist für das Grundstück Nr. 2621 eine Überführung in eine Zone, in welcher die Bauvorschriften eingehalten werden, notwendig. 18) Wie unter vorstehender lit. A.2 dargelegt, sieht der kantonale Richtplan 85 % des zukünftigen Wachstums des Kantons Zug in der Stadtlandschaft, d.h. insbesondere im Siedlungsgebiet von Zug. Sodann soll die Siedlungsentwicklung sowohl gemäss kantonalem Richtplan als auch gemäss kommunalem Richtplan und der räumlichen Gesamtstrategie Zug 2040 (vgl. vorstehende lit. A.2 und lit. A.3) nach innen erfolgen. Mit der Aufzonung des Grundstücks Nr. 2621 kann schliesslich der gewünschten Verdichtung Rechnung getragen werden.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		3. Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV 19) Stehen den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so hat eine Interessenabwägung zu erfolgen (Art. 3 RPV). Diese Interessenabwägung hat einem Drei-Schritte-Schema zu folgen. In einem ersten Schritt sind die einschlägigen Interessen zu ermitteln, wobei darunter sowohl die Ziele und Grundsätze der Raumplanung als auch andere, ausserhalb der Raumplanung liegende tangierte öffentliche Interessen sowie private Interessen fallen. In einem zweiten Schritt sind diese Interessen zu gewichten, d.h. zu bestimmen, inwiefern die Verwirklichung eines Interesses wünschbar ist. In einem dritten Schritt sind die Interessen sodann gegeneinander abzuwägen (RI-CKENBACHER LARISSA in: RIR - Schriften zum Recht des ländlichen Raums Band/Nr. 20, Die Planung und der Bau von Seeuferwegen, 2024, Rz. 89 ff.). 20) Wie den vorstehenden Ausführungen unter lit. B/2 entnommen werden kann, besteht ein Interesse an der Abstufung der Dichte vom Technologiecluster Richtung Osten, ein Interesse an der Überführung des Grundstücks Nr. 2621 in eine Zone, in welcher die Bauvorschriften für die bereits erstellten Bauten eingehalten werden, sowie ein Interesse an der Verdichtung nach innen. Gegenstehende öffentliche oder private Interessen bestehen keine. 21) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Aufzonung des Grundstücks Nr. 2621 vor dem Hintergrund von Art. 3 RPV geboten ist.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
C. Aufzonung des Grundstücks Nr. 3845 in die Wohnzone W3			
1. Aktuelle Situation			
22) Das Grundstück Nr. 3845 liegt aktuell in der Zone W2B. Es grenzt im Osten an die Bahngleise. Die auf der anderen Seite der Gleise sich befindlichen Grundstücke Nrn. 1482 und 4818 - welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug befinden - liegen in der Wohnzone W3.			
2. Begründung der Aufzonung des Grundstücks Nr. 3845			
23) Wie soeben ausgeführt, ist das westlich der Bahngleise gelegene Grundstück Nr. 3845 der Zone W2B zugeordnet, während die östlich der Bahngleise gelegenen Grundstücke Nrn. 1482 und 4818 in der Wohnzone W3 liegen. Damit sind bei den Grundstücken Nrn. 1482 und 4818 dreigeschossige, bis zu 40 m lange Gebäude zugelassen, wobei die Ausnützungsziffer 0.65 beträgt (§ 36 Bauordnung 2009; § 25 revBauordnung). Beim Grundstück Nr. 3845 sind hingegen lediglich zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudelänge von 30 m zulässig. Die Ausnützungsziffer beträgt zudem lediglich 0.50.			
24) Dass sich die Grundstücke Nrn. 1482 und 4818 in der Wohnzone W3 befinden, ist nicht zu beanstanden, sondern macht aufgrund der Lage, der Umgebung und unter Berücksichtigung der gewünschten Verdichtung nach innen Sinn. Es ist jedoch nicht ersichtlich, weshalb das Grundstück Nr. 3845 der Wohnzone W2B und nicht auch der Wohnzone W3 zugeordnet ist.			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		25) Genauso wie die - notabene sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug befindlichen - Grundstücke Nrn. 1482 und 4818 dient das Grundstück Nr. 3845 als baulicher Riegel zu den Bahngleisen. Diese Wirkung könnte durch die Möglichkeit, ein Geschoss mehr zu realisieren, verstärkt werden, was zu einer qualitativen Verbesserung der Umgebung rund um die Bahngleise und damit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung dieses Gebiets führen würde. Gleichzeitig würde die Möglichkeit, auf dem Grundstück Nr. 3845 ein Geschoss mehr zu realisieren, zu keiner Einschränkung der Sicht der umliegenden Grundstücke führen und sich gut in die Umgebung einfügen. Auch wäre das ISOS von der Aufzonung nicht betroffen, da für das Grundstück kein Erhaltungsziel besteht. Wie erwähnt, soll der Kanton Zug künftig insbesondere im Siedlungsgebiet der Stadt Zug wachsen, wobei die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen soll (vgl. vorstehende lit. A.2 und lit. A.3). Mit der Aufzonung des Grundstücks Nr. 3845 kann der gewünschten Verdichtung Rechnung getragen werden. 3. Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV 26) Zur Vorgehensweise bei der Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV wird auf vorstehende Rz. 19 verwiesen. 27) Wie den vorstehenden Ausführungen unter lit. C/2 entnommen werden kann, besteht ein Interesse an der qualitativen Verbesserung der Umgebung rund um die Bahngleise sowie ein Interesse an der Verdichtung nach innen. Gegenstehende öffentliche oder private Interessen sind nicht ersichtlich, da insbesondere die Sicht für die umliegenden Grundstücke nicht beeinträchtigt wird und sich das Grundstück Nr. 3845 bei einer Aufzonung gut in die Umgebung, in	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		welcher bereits eine Wohnzone W3 besteht, einfügt. 28) Folglich ist die Aufzonung des Grundstücks Nr. 3845 vor dem Hintergrund von Art. 3 RPV geboten. III. Fazit 29) Die Umzonung des Grundstücks Nr. 2621 in die Wohn- und Arbeitszone WA4 sowie die Umzonung des Grundstücks Nr. 3845 in die Wohnzone W3 sind vor dem Hintergrund der Interessenabwägung nach Art. 3 RPV geboten. Entsprechend ersuchen wir Sie, sehr geehrte Damen und Herren, den eingangs gestellten Anträgen stattzugeben.	
173485	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 2. Es sei das Grundstück Nr. 3845 in die Wohnzone W3 umzuziehen. Begründung II. Materielles A. Ausgangslage 1. Allgemeines zur Revision der Nutzungsplanung 4) Die derzeit gültige Nutzungsplanung der Stadt Zug ist über 15 Jahre alt. In der Zwischenzeit haben sich durch neue gesetzliche Grundlagen sowohl auf Bundesebene (RPG und RPV) als auch auf kantonaler Ebene (PBG und V PBG) und dem überarbeiteten kantonalen Richtplan die Rahmenbedingungen geändert. Aufgrund dessen wird die kommunale Richt- und Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen. Während der kommunale Richtplan den	Erwägungen Stadtrat Das Grundstück Nr. 3845 ist Teil einer Arealüberbauung Untere Roostmatt. Eine Aufzonung des genannten Grundstücks widerspricht dem im Planungsbericht festgehaltenen Planungsgrundsatz A (S. 38 Planungsbericht), wonach keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden, weshalb der Antrag abgelehnt wird. Der Planungsgrundsatz A stützt sich unmittelbar auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf die kantonalen Richtplanungsvorgaben. Es bestehen grosse Kapazitätsreserven für Einwohnende und Arbeitsplätze in den Verdichtungs- und Transformationsgebieten. Folglich besteht kein Bedarf an zusätzlicher Entwicklung beziehungsweise Kapazitätserhöhung. Vorliegend ist unter Betrachtung des Kontexts eine Ausnahme nicht angebracht. Die städtebauliche Körnung des Kontexts ist stimmig.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		politischen Prozess bereits durchlaufen und per 26. Mai 2025 in Rechtskraft getreten ist, läuft der politische Prozess der Revision der Nutzungsplanung nach wie vor. Derzeit findet die 1. Öffentliche Auflage betreffend die Nutzungsplanung statt, im Rahmen welcher vorliegende Einwendungen erfolgen. 2. Kantonaler Richtplan 5) Der kantonale Richtplan vom 3. Juli 2025 sieht vor, dass die zukünftige Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen zu erfolgen hat. Er lässt Einzonungen nur noch für kleinere Arrondierungen sowie für Zonen des öffentlichen Interesses zu (vgl. Kapitel S. 1.1.4 des kantonalen Richtplantextes). In Kapitel G.9.2 des kantonalen Richtplantextes ist sodann festgehalten, dass 85 % des zukünftigen Wachstums des Kantons Zug in der Stadtlandschaft, d.h. im Siedlungsgebiet von Zug, Baar, Steinhausen, Cham, Hünenberg und Rotkreuz stattfinden soll. 3. Kommunaler Richtplan Stadt Zug / räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 6) Wie in Rz. 4 dargelegt, wurde der kommunale Richtplan bereits per 26. Mai 2025 nachgeführt. Die Revision der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) baut auf dem kommunalen Richtplan auf (vgl. Ziff. 1.3.1 Planungsbericht vom 30. September 2025; nachfolgend «Planungsbericht»). Die strategische Basis für die kommunale Richtplanung bildet die räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 (nachfolgend «Gesamtstrategie»; vgl. S. 5 Kommunalen Richtplan - Richtplantext).	Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans besteht gemäss § 32^{bis} PBG bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'000 m² u.a. die Möglichkeit der Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses sowie der Erhöhung des Nutzungsmasses um 20%. Im Fall einer Arealüberbauung wäre die Arealüberbauung als Gesamtes zu betrachten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		7) Wie im kantonalen Richtplan vorgesehen (vgl. vorstehende Rz. 5), wird auch in Kapitel 1 Ziff. 2 lit. a Gesamtstrategie definiert, dass Zug innerhalb der bestehenden Siedlungsbegrenzungslinien wachsen und konsequent auf eine Siedlungsentwicklung nach innen mit hohem baukulturellen Wert setzen soll. Dabei wird das Wachstum einerseits in Richtung Wohnen und andererseits an die hierfür am besten geeigneten Standorte (insbesondere Verdichtungsgebiete) gelenkt. Zu den Verdichtungsgebieten gehört insbesondere das Gebiet «Technologiecluster», welches direkt an das Grundstück Nr. 2621 angrenzt. 4. Änderungen im Zonenplan 8) Insbesondere vor dem Hintergrund obiger Ausführungen, wonach eine Verdichtung nach innen stattfinden soll, sind im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung diverse Änderungen im Zonenplan vorgesehen. Wie nachfolgend jedoch dargelegt wird, blieben die Grundstücke Nrn. 2621 und 3845 zu Unrecht unberücksichtigt. Das ist zu korrigieren. B. Aufzonung des Grundstücks Nr. 2621 in die Wohn- und Arbeitszone WA4 1. Aktuelle Situation 9) Aktuell liegt das Grundstück Nr. 2621 in der Wohnzone W2C (nachfolgend «W2C alt»). Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung soll die Wohnzone W2C alt in die Wohnzone W2B überführt werden. Die Grundmasse für die Einzelbauweise der Wohnzone W2C alt nach § 36 der Bauordnung 2009 werden unverändert für die Wohnzone W2B übernommen (vgl. Ziff. 18.1 Planungsbericht, Änderung Nr. 23). In der Wohnzone W2Calt respektive in der	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Wohnzone W2B dürfen 2 Vollgeschosse gebaut werden und es ist eine Ausnützungsziffer von 0.5 vorgesehen (§ 36 Bauordnung 2009, § 25 revBauordnung). 10) Das Grundstück Nr. 2621 weist eine Grundfläche von 1'523 m² auf. Damit würde es gemäss § 36 Bauordnung 2009 bzw. § 25 revBauordnung eine anzurechnende Geschossfläche von 761.5 m² (1'523 * 0.5) erlauben. Zudem wären - wie erwähnt - zwei Vollgeschosse zulässig. Die auf dem Grundstück Nr. 2621 mit Bauteilscheid aus den frühen 1960ziger Jahren bewilligten Gebäude weisen jedoch drei Vollgeschosse und eine anzurechnende Geschossfläche von insgesamt 933 m² auf. Damit entsprechen die heutigen Gebäude weder den geltenden Grundmassen für die Einzelbauweise gemäss der Wohnzone W2Calt noch der künftigen Wohnzone W2B, in welche das Grundstück Nr. 2621 neu überführt werden soll. 2. Begründung der Aufzoning des Grundstücks Nr. 2621 11) Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist vorgesehen, dass das Grundstück Nr. 2668, bei welchem es sich um das Nachbargrundstück des Grundstücks Nr. 2621 handelt, von der Wohnzone W2Calt in die Wohn- und Arbeitszone WA4 umgezont wird. Begründet wird dies im Rahmen des Planungsberichts wie folgt (vgl. Änderung Nr. 24 auf S. 118 Planungsbericht) <i>«Das Grundstück Nr. 2668 liegt in der Wohnzone W2calt und befindet sich direkt neben dem westlich gelegenen Areal des Technologieclusters. Nördlich schliessen sich grössere gewerblich genutzte Liegenschaften mit deutlich grösseren Bauvolumen an.</i>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<i>Das Gebiet zwischen dem Ibelweg und dem Technologiecluster soll einheitlich zoniert werden, damit die Abstufung der Dichten vom Technologiecluster Richtung Osten etwas abgeschwächt wird. Daher wird das Grundstück Nr. 2668 in die Wohn- und Arbeitszone WA4 analog der nördlichen Nachbarschaft umgezont. »</i> 12) Diese Begründung macht Sinn und die damit verbundene Aufzonung ist geboten. Tatsächlich liegen sowohl die Grundstücke nördlich und westlich des Grundstücks Nr. 2668 in Zonen, welche weit grössere Bauvolumen zulassen. Dasselbe gilt aber auch für das Grundstück Nr. 2621, wie nachfolgend dargelegt wird. 13) Die Grundstücke nördlich der Grundstücke Nr. 2668 und 2621 sind der Wohn- und Arbeitszone WA4 (Zug) und diejenigen westlich der Bauzone mit speziellen Bauvorschriften (BsV) Technologiecluster (Zug) zugeordnet. Hinzu kommt, dass die nahegelegenen Grundstücke im Osten der Grundstücke Nrn. 2668 und 2621 der Wohn- und Arbeitszone WA5 (Baar) und diejenigen südlich der Wohnzone W3 zugeordnet sind. 14) Aus der nachfolgenden Tabelle lässt sich entnehmen, dass die Wohn- und Arbeitszone WA4 (Zug), die Wohnzone W3 (Zug) sowie die Wohn- und Arbeitszone WA5 (Baar) deutlich höhere Bauvolumen als die Wohnzone W2C alt resp. die Wohnzone W2B zulassen:	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung			Reaktion
----	---------------	---------------------------------	--	--	----------

	W2B (Zug)	W3 (Zug)	WA4 (Zug)	WA5 (Baar; rev.)
Vollgeschosse	2	3	4	5
Ausnützungsziffer	0.50	0.65	1	-
Baumassenziffer	-	-	-	5.5
Grünflächenziffer	30 %	30 %	30 %	-
Max. Gebäudelänge	30	40	Frei	40

15) Das weitaus grösste Bauvolumen kann sodann in der westlich der Grundstücke Nrn. 2668 und 2621 gelegenen Bauzone mit speziellen Bauvorschriften (BsV) Technologiecluster (Zug) realisiert werden. In dieser Zone darf die Baumassenziffer über alle Teilgebiete (A-C) 1'090'000 m³ betragen, die Gebäudelänge frei gewählt und die maximale Gesamthöhe je nach Teilgebiet 51.5 m, 61.5 m oder 21.5 m betragen (§ 10 revBaurordnung).

16) Zusammenfassend ist mit Bezug auf die vorangehenden Ausführungen festzuhalten, dass sich das Grundstück Nr. 2621 - genauso wie das zur Aufzonung vorgesehene Grundstück Nr. 2668 - direkt neben dem westlich gelegenen Areal des Technologieclusters befindet und nördlich an die Zone WA4 anschliesst. Das Grundstück Nr. 2621 befindet sich also inmitten von Liegenschaften, welche über weit grössere Bauvolumen verfügen resp. künftig verfügen dürfen. Es ist daher nicht ersichtlich und nicht nachvollziehbar, weshalb die Aufzonung lediglich für das Grundstück

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Nr. 2668 erfolgen soll. Genauso wie es für das Grundstück Nr. 2668 festgehalten wurde, ist auch das Grundstück Nr. 2621 in die Zone WA4 aufzuzonen, sodass die Abstufung der Dichten vom Technologiecluster Richtung Osten etwas abgeschwächt wird. 17) Hinzu kommt, dass - wie unter Rz. 10 erläutert - das Grundstück Nr. 2621 die Grundmasse der geltenden Wohnzone W2C alt sowie der künftigen Wohnzone W2B bereits heute überschreitet und deshalb nicht zonenkonform ist. Diese Überschreitung wirkt sich nicht negativ auf die Bebauungsstruktur aus. Im Gegenteil, sie wirkt sich positiv aus, indem sie zu einer Abstufung der Dichten führt. Genauso wie bei den im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung vorgesehenen Änderungen, um derzeit nicht zonenkonforme Nutzungen in die Zonenkonformität zu überführen (z.B. Änderung Nr. 31, Änderung Nr. 40, Änderung Nr. 42; vgl. S. 116 f. und S. 123 Planungsbericht), ist für das Grundstück Nr. 2621 eine Überführung in eine Zone, in welcher die Bauvorschriften eingehalten werden, notwendig. 18) Wie unter vorstehender lit. A.2 dargelegt, sieht der kantonale Richtplan 85 % des zukünftigen Wachstums des Kantons Zug in der Stadtlandschaft, d.h. insbesondere im Siedlungsgebiet von Zug. Sodann soll die Siedlungsentwicklung sowohl gemäss kantonalem Richtplan als auch gemäss kommunalem Richtplan und der räumlichen Gesamtstrategie Zug 2040 (vgl. vorstehende lit. A.2 und lit. A.3) nach innen erfolgen. Mit der Aufzonung des Grundstücks Nr. 2621 kann schliesslich der gewünschten Verdichtung Rechnung getragen werden.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		3. Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV 19) Stehen den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so hat eine Interessenabwägung zu erfolgen (Art. 3 RPV). Diese Interessenabwägung hat einem Drei-Schritte-Schema zu folgen. In einem ersten Schritt sind die einschlägigen Interessen zu ermitteln, wobei darunter sowohl die Ziele und Grundsätze der Raumplanung als auch andere, ausserhalb der Raumplanung liegende tangierte öffentliche Interessen sowie private Interessen fallen. In einem zweiten Schritt sind diese Interessen zu gewichten, d.h. zu bestimmen, inwiefern die Verwirklichung eines Interesses wünschbar ist. In einem dritten Schritt sind die Interessen sodann gegeneinander abzuwägen (RI-CKENBACHER LARISSA in: RIR - Schriften zum Recht des ländlichen Raums Band/Nr. 20, Die Planung und der Bau von Seeuferwegen, 2024, Rz. 89 ff.). 20) Wie den vorstehenden Ausführungen unter lit. B/2 entnommen werden kann, besteht ein Interesse an der Abstufung der Dichte vom Technologiecluster Richtung Osten, ein Interesse an der Überführung des Grundstücks Nr. 2621 in eine Zone, in welcher die Bauvorschriften für die bereits erstellten Bauten eingehalten werden, sowie ein Interesse an der Verdichtung nach innen. Gegenstehende öffentliche oder private Interessen bestehen keine. 21) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Aufzonung des Grundstücks Nr. 2621 vor dem Hintergrund von Art. 3 RPV geboten ist.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
C. Aufzonung des Grundstücks Nr. 3845 in die Wohnzone W3			
1. Aktuelle Situation			
22) Das Grundstück Nr. 3845 liegt aktuell in der Zone W2B. Es grenzt im Osten an die Bahngleise. Die auf der anderen Seite der Gleise sich befindlichen Grundstücke Nrn. 1482 und 4818 - welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug befinden - liegen in der Wohnzone W3.			
2. Begründung der Aufzonung des Grundstücks Nr. 3845			
23) Wie soeben ausgeführt, ist das westlich der Bahngleise gelegene Grundstück Nr. 3845 der Zone W2B zugeordnet, während die östlich der Bahngleise gelegenen Grundstücke Nrn. 1482 und 4818 in der Wohnzone W3 liegen. Damit sind bei den Grundstücken Nrn. 1482 und 4818 dreigeschossige, bis zu 40 m lange Gebäude zugelassen, wobei die Ausnutzungsziffer 0.65 beträgt (§ 36 Bauordnung 2009; § 25 revBauordnung). Beim Grundstück Nr. 3845 sind hingegen lediglich zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudelänge von 30 m zulässig. Die Ausnutzungsziffer beträgt zudem lediglich 0.50.			
24) Dass sich die Grundstücke Nrn. 1482 und 4818 in der Wohnzone W3 befinden, ist nicht zu beanstanden, sondern macht aufgrund der Lage, der Umgebung und unter Berücksichtigung der gewünschten Verdichtung nach innen Sinn. Es ist jedoch nicht ersichtlich, weshalb das Grundstück Nr. 3845 der Wohnzone W2B und nicht auch der Wohnzone W3 zugeordnet ist.			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		25) Genauso wie die - notabene sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug befindlichen - Grundstücke Nrn. 1482 und 4818 dient das Grundstück Nr. 3845 als baulicher Riegel zu den Bahngleisen. Diese Wirkung könnte durch die Möglichkeit, ein Geschoss mehr zu realisieren, verstärkt werden, was zu einer qualitativen Verbesserung der Umgebung rund um die Bahngleise und damit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung dieses Gebiets führen würde. Gleichzeitig würde die Möglichkeit, auf dem Grundstück Nr. 3845 ein Geschoss mehr zu realisieren, zu keiner Einschränkung der Sicht der umliegenden Grundstücke führen und sich gut in die Umgebung einfügen. Auch wäre das ISOS von der Aufzonung nicht betroffen, da für das Grundstück kein Erhaltungsziel besteht. Wie erwähnt, soll der Kanton Zug künftig insbesondere im Siedlungsgebiet der Stadt Zug wachsen, wobei die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen soll (vgl. vorstehende lit. A.2 und lit. A.3). Mit der Aufzonung des Grundstücks Nr. 3845 kann der gewünschten Verdichtung Rechnung getragen werden. 3. Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV 26) Zur Vorgehensweise bei der Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV wird auf vorstehende Rz. 19 verwiesen. 27) Wie den vorstehenden Ausführungen unter lit. C/2 entnommen werden kann, besteht ein Interesse an der qualitativen Verbesserung der Umgebung rund um die Bahngleise sowie ein Interesse an der Verdichtung nach innen. Gegenstehende öffentliche oder private Interessen sind nicht ersichtlich, da insbesondere die Sicht für die umliegenden Grundstücke nicht beeinträchtigt wird und sich das Grundstück Nr. 3845 bei einer Aufzonung gut in die Umgebung, in	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		welcher bereits eine Wohnzone W3 besteht, einfügt. 28) Folglich ist die Aufzonung des Grundstücks Nr. 3845 vor dem Hintergrund von Art. 3 RPV geboten. III. Fazit 29) Die Umzonung des Grundstücks Nr. 2621 in die Wohn- und Arbeitszone WA4 sowie die Umzonung des Grundstücks Nr. 3845 in die Wohnzone W3 sind vor dem Hintergrund der Interessenabwägung nach Art. 3 RPV geboten. Entsprechend ersuchen wir Sie, sehr geehrte Damen und Herren, den eingangs gestellten Anträgen stattzugeben.	
169253	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Wohnzone nördlich vom Quartier Herti 6 soll in die Landwirtschaftszone zurückgezont werden. Begründung -Erhalt der Nahrungsmittelproduktion. -Erhalt der wertvollen Fruchtfolgeflächen. -Offenhaltung der Lorzenebene als wichtiger Naherholungsraum.	Erwägungen Stadtrat Eine Rückzonung stellt einen schweren Eingriff in die Eigentums-garantie dar und ist nur bei klarer Erforderlichkeit und unter Wahrung der Verhältnismässigkeit zulässig. In der Stadt Zug besteht der Bedarf nach mehr und vor allem preisgünstigem Wohnraum. Das Grundstück ist im Eigentum der Korporation Zug, welche grundsätzlich preisgünstig baut. Die angeführten öffentlichen Interessen am Schutz von Fruchtfolgeflächen, an der Nahrungsmittelproduktion und an der Naherholung vermögen eine Rückzonung nicht zu rechtfertigen, zumal diese Ziele auch mit weniger einschneidenden Massnahmen erreicht werden können. Zudem berücksichtigt die Einwendung nicht die gewichtigen öffentlichen wie die Interessen an Wohnraumsicherung oder die häushälterische Nutzung bereits erschlossener Flächen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
168929	GEWOBA ZUG 6303 Zug	Antrag / Bemerkung Es sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die bestehenden Gebäude in der Herti III aufgestockt werden können. Begründung Das Gebiet der Herti III eignet sich auf Grund der zentralen Lage ideal für eine Innenverdichtung. Die Grünflächen zwischen den einzelnen Häusern sind zahlreich und würden ein Bauen in die Höhe als Möglichkeit für zusätzlichen Wohnraum erlauben. In Anbetracht der zurzeit laufenden Aufstockung im Herti Zentrum sollte eine Aufstockung auch in diesem Gebiet städtebaulich verträglich sein. In der Herti III müsste es somit möglich sein die bestehenden Bauten aufzustocken.	Erwägungen Stadtrat Das Geviert Herti III liegt in der Wohnzone W4 und ist mit dem Bebauungsplan Nr. 4402 überlagert. Eine Aufstockung würde eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans bedingen und ist somit nicht Teil der Nutzungsplanungsrevision. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172736	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Grundstücke GS 130 und GS 3323 sowie der der Bauzone zugewiesene Landanteil des Grundstücks GS 129 sind in die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) oder alternativ in die Wohnzone 3 (W3) umzuzonen. Begründung Weil ich an diesem Standort aufgewachsen bin und ihn bestens kenne, habe ich das Entwicklungspotenzial der Grundstücke bewertet und festgestellt, dass die bestehende Ausnützung nicht ausreichend ist. Gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes	Erwägungen Stadtrat Eine Aufzonung der genannten Grundstücke widerspricht dem im Planungsbericht festgehaltenen Planungsgrundsatz A (S. 38 Planungsbericht), wonach keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden, weshalb der Antrag abgelehnt wird. Der Planungsgrundsatz A stützt sich unmittelbar auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf die kantonalen Richtplanungsvorgaben. Es bestehen grosse Kapazitätsreserven für Einwohnende und Arbeitsplätze in den Verdichtungs- und Transformationsgebieten. Folglich besteht kein Bedarf an zusätzlicher Entwicklung beziehungsweise Kapazitätserhöhung.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		soll die zukünftige Entwicklung grundsätzlich ohne zusätzliche Einzonungen erfolgen. Die genannten Grundstücke sind hervorragend erschlossen und liegen in Gehdistanz zu Naherholungsgebieten sowie den beiden Schulhäusern Herti und Riedmatt. Eine Umzonung von WA2 in W3 oder WA3 ermöglicht die Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses und damit einen effizienteren Umgang mit dem wertvollen Gut Boden. Weniger überbaute Fläche und mehr Grünraum tragen nicht nur zur Erhöhung der Wohnqualität bei, sondern fördern auch die Biodiversität und verbessern das Mikroklima. Darüber hinaus unterstützt die Lage in unmittelbarer Nähe zu Schulen, dem öffentlichen Verkehr und Naherholungsgebieten eine nachhaltige Mobilität und reduziert den motorisierten Individualverkehr. Dies entspricht den Zielen einer zukunftsorientierten und umweltgerechten Siedlungsentwicklung. Mit dieser Anpassung wird die bestehende Infrastruktur optimal genutzt, ohne neue Flächen zu beanspruchen. Sie leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung, schafft zusätzlichen Wohnraum und trägt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei.	Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans besteht gemäss § 32^{bis} PBG bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'000 m² u.a. die Möglichkeit der Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses sowie der Erhöhung des Nutzungsmasses um 20%. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172487	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Sämtliche Gleisfelder auf dem Zuger Stadtgebiet sind für die Überbauung von Wohn- und Gewerberaum sowie für den Kulturbetrieb einzuzonen. Begründung Mit der Einzonung/Erschliessung von Raumreserven über den Gleisfeldern besteht für die Stadt Zug eine wirkungsvolle Massnahme zur Reduktion des hohen Nachfrageüberhangs nach Wohnraum, Schaffung von weiteren Gewerbeflächen sowie von Raum für	Erwägungen Stadtrat Die Umzonung der Gleisfelder rund um Bahnhof Zug in Wohnzonen erlaubt nicht per se eine Überbauung zu Wohnzwecken. Bahn- und Gleisanlagen gehören weiterhin zu den bundesrechtlich gebundenen Infrastrukturanlagen. Eine solche Umzonung würde zudem Sachpläne des Bundes, insbesondere im Bereich Verkehr und Schieneninfrastruktur, direkt tangieren und wäre ohne entsprechenden Entscheid des Bundes ohnehin nicht durchsetzbar. Eine solche Entwicklung würde darüber hinaus eine Anpassung des kantonalen Richtplans voraussetzen, da

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		ein neues kulturelles Ökosystem im Herzen unserer Stadt (modernes Kunsthaus mit angeschlossener Akademie für Kunstschaffende). Zudem würde dadurch die heutige Wirtschafts- und Steuerpolitik mit einem innovativen Pionierprojekt eindeutig gestärkt. Ferner vergrössert die Einzonung der Gleisfelder die Ressource «Boden» in der Stadt Zug, ohne grossflächig Neueinzonungen ausserhalb des Siedlungsgebiets und nicht zulasten von heutigem unbebauten Arbeitszonen vorzunehmen. Die eingezonten Gleisfelder verarbeiten das zusätzlich erwartete Bevölkerungswachstum äusserst effizient, weil bereits an verkehrstechnisch sehr gut erschlossener Lage gebaut werden kann. Das ist von besonderer Relevanz mit Blick auf den vom Bund geplanten Ausbau des Zimmerberg-Bahntunnels, wodurch die Stadt Zug noch näher an die Stadt Zürich und den Flughafen Kloten angebunden wird. Abschliessend sei festzuhalten, dass die Erschliessung von Raumreserven über den Gleisfeldern an Zentrumslage eine vielversprechende Möglichkeit bietet, den Herausforderungen des urbanen Wachstums zu begegnen. In anderen Ländern wurde das bereits erfolgreich realisiert bzw. ist in Planung. Auch bei uns ist diesbezüglich etwas im Gange: So haben im Gemeinderat der Stadt Zürich Emanuel Tschannen, Flurin Capaul und Roger Suter am 20. August 2025 folgende Motion eingereicht: <i>«Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat die planungsrechtlichen Grundlagen zur Genehmigung vorzulegen, damit das Gleisfeld zwischen Zürich Hauptbahnhof und Zürich Altstetten einerseits und Zürich Wiedikon anderseits überdeckt und überbaut werden</i>	Bahnareale in der Regel als übergeordnete Infrastruktureinrichtungen geführt werden. Solange auf Stufe Bund und Kanton keine Freigabe einzelner Bahnareale für eine durch die Einwenderschaft aufgezeigte Überbauung oder klare planerische Perspektive vorliegen, fehlt es an der objektiven Machbarkeit und an der Rechtssicherheit für entsprechende kommunale Zonenplanänderungen. Da der Ausgang der Abklärungen der Erschliessung von Gleisfeldern als Massnahme gegen die Wohnungsnot auf Bundesebene ungewiss ist und zum jetzigen Zeitpunkt weder ein Konzept noch konkrete Entscheide über die Freigabe einzelner Bahnareale für eine durch die Einwenderschaft aufgezeigte Überbauung vorliegen, besteht kein kommunaler Handlungsspielraum für eine Umzonung in eine Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszone. Sollte der politische Wunsch bestehen, das Thema auf kantonaler oder nationaler Ebene weiter zu schärfen, wäre ein politischer Vorstoss (z. B. auf kantonaler Ebene mit Hinweis auf das laufende Bundespostulat) der sachlich richtige Weg (vgl. auch Postulat der FDP-Fraktion betreffend Erschliessung von Raumreserven über Gleisfeldern als Massnahme gegen den Wohnungsmangel, Überweisung an den Regierungsrat am 29. Januar 2026). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<i>kann. Durch die Überbauung soll primär Wohn- und Begegnungsraum für die Stadtbevölkerung geschaffen werden...»</i> Auch auf Bundesebene wird derzeit die Erschliessung von Gleisfeldern als Massnahme gegen die Wohnungsnot geprüft (Postulat 25.3707 «Erschliessung von Raumreserven über Gleisfeldern an Zentrumsanlagen»). So soll die Zusammenarbeit mit den zuständigen Organen des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) eine mögliche Antwort auf die Herausforderungen und Koordinationsbedürfnisse der Akteure (Bund, Kanton, Gemeinden, Bahnunternehmen, private Investoren) geben. Vor diesem aktuellen Hintergrund auf Bundesebene und in unserem Nachbarkanton sei der Antrag auf Einzonung der Gleisfelder gutzuheissen.	
169330	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Antrag auf Umzonung des Gefiets umgrenzt vom Bützenweg und Brüschrain in die Zone W2B Begründung Meine Parzelle; GS 2055 Der Brüschrain und der Bützenweg bildet die Grenze zwischen den Zonen 2A und 2B. Dies ist sachlich weder begründet noch gerechtfertigt. In dem vom Bützenweg und Brüschrain eingegrenzten Gefiet sind die Parzellen mit wenigen Ausnahmen ungefähr gleich klein. Erst östlich des Bützwegs ab GS 1699, 2938 und 2282 werden die	Erwägungen Stadtrat Eine Aufzonung des genannten Gebiets widerspricht dem im Planungsbericht festgehaltenen Planungsgrundsatz A (S. 38 Planungsbericht), wonach keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden, weshalb der Antrag abgelehnt wird. Der Planungsgrundsatz A stützt sich unmittelbar auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf die kantonalen Richtplanungsvorgaben. Es bestehen grosse Kapazitätsreserven für Einwohnende und Arbeitsplätze in den Verdichtungs- und Transformationsgebieten. Folglich besteht kein Bedarf an zusätzlicher Entwicklung beziehungsweise Kapazitätserhöhung. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans besteht gemäss

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Parzellen gross. Eine Erhöhung der AZ um 0.1 wird das Bild in dem genannten Gefiert keineswegs massiv verändern, aber den Eigentümern der kleinen Parzellen langfristig eine Vergrösserung des Wohnraums und damit z.B: den Einbau einer Kleinwohnung ermöglichen und schliesslich zur gewünschten Verdichtung beitragen, ohne dass dies als störend empfunden würde. Dieses Gebiet ist von der Zugerbergstrasse kaum einsehbar, weil die Liegenschaften westseits des Bützenweges an der Zugerbergstrasse durch hohe Mauern und Bepflanzungen geschützt sind und so die Sicht auf die hintere Häuserzeile verdeckt bleibt. Eine Aufzonung in W 2B drängt sich umso mehr auf, als das grosse Gebiet im oberen Teil des Brüschrain sinnvollerweise in eine W 2A aufgezonzt werden soll. Denn daraus ergibt sich, dass an höchster Lage des Brüschrain aufgrund der dortigen sehr grossen Parzellen massivere Häuser erstellt, werden können als auf der Höhe unseres Hauses GS 2055 und unterhalb, resp. westlich des Brüschrains und Bützewegs zur Zugerbergstrasse hin. Es ist deshalb zweckmässig, den unteren Teil in eine W 2B umzuzonen.	§ 32^{bis} PBG bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'000 m² u.a. die Möglichkeit der Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses sowie der Erhöhung des Nutzungsmasses um 20%. Die Aufzonung des Gebiets Brüschrain von der W1 in die W2A bildet in der Gesamtbetrachtung des Quartiers nun eine raumplanerisch sinnvolle Abstufung zum Siedlungsrand (vgl. Bericht «Überprüfung der Wohnzone W1»). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169332	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Aufhebung der Strassenbaulinie vom 14.10.1969 resp. 10.6.1988 am Brüschrain und dem Bützenweg. Begründung Diese Baulinie, einst zur Sicherstellung einer wesentlichen Verbreiterung und möglichen Umfahrung nach Norden vom RR verlangt und vom GGR ohne Zweckmässigkeitsprüfung genehmigt, ist längst überholt und unnütz. Ein solcher Strassenausbau ist in	Erwägungen Stadtrat Die Rückmeldung betrifft nicht die Nutzungsplanung und ist deshalb nicht Gegenstand der vorliegenden 1. öffentlichen Auflage. Bei Baulinien handelt es um ein eigenes Planungsverfahren, welches nicht Teil der Ortsplanungsrevision ist. Das Gebiet im Brüschrain wird im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung einheitlich von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2A aufgezonzt. In dieser gilt ein grosser Grenzabstand von 8 m (wie auch in der heutigen W1). Entsprechend sind einige Grundstücke durch die Baulinien

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		diesem Quartier unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr denkbar. Im neuen Richtplan kommt dem Brüschrain und dem Bützenweg auch keine besondere Bedeutung mehr zu. Die Beibehaltung einer über 50 jährigen Baulinie, die einen 16m breiten Strassenraum für eine 4.5 m breite Strasse freihält, macht keinen Sinn. Nach kantonalem Gesetz sind für Gemeindestrassen nur 4 m Strassenabstand gefordert. Mit der Aufhebung dieser veralteten Strassenbaulinie würden damit ein 4m breiter Streifen wertvolles Bauland gewonnen. Weshalb kann im viel verkehrsreicheren Stadtkern an die Strasse gebaut werden, im ruhigen Stadtgebiet aber nicht. Wenn schon die Erschliessungsstrassen eher schmaler als breiter werden sollen, um das Verkehrstempo zu verringern, muss man sich fragen, weshalb denn an diesen alten Strassenräumen festgehalten wird? Der gesetzliche Strassenabstand von 4 m wird durch diese unnütze Baulinie ostseits des Brüschrain auf 7 - 10 m in die Liegenschaften hinein verbreitert, vergeudet wertvolles Bauland und behindert eine sinnvolle Erweiterung bestehender Bauten und steht damit im Gegensatz zur gewünschten Verdichtung. Trotz bereits früher erfolgtem Antrag der gesamten Anwohnerschaft Brüschrain und Bützenweg soll sie aus unbekannten Gründen in der Planung bleiben. Der Bützenweg und der Brüschrain vermögen den geringen und dank Niedriggeschwindigkeit ungefährlichen Anwohnerverkehr problemlos zu bewältigen. Selbst bei grösseren Bauvorhaben war die Strasse noch nie ein Problem. Alle Quartierbewohner würden sich deshalb gegen einen Ausbau massiv zur Wehr setzen. Es gibt schlicht keinen vernünftigen Grund diese Strassenbaulinien in	sogar bessergestellt. Weiter wird darauf hingewiesen, dass durch die bestehenden Baulinien kein wertvolles Bauland vergeudet wird. Vielmehr wird die maximal zulässige Ausnützung in diesem Gebiet stellenweise sogar von 0.3 (W1) auf 0.4 (W2A) erhöht. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		dieser Breite zu belassen. Die kantonalen Vorschriften zum Strassenabstand genügen vollständig.	
167997	Heimstätte Zug 6330 Cham	Antrag / Bemerkung Das Grundstück 2060, GB Zug, sei der Wohn- und Arbeitszone 5 «WA5» zuzuweisen. Begründung 1. Ausgangslage 1. Im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision hat der Stadtrat am 14. Januar 2025 den kommunalen Richtplan festgesetzt und die Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) inkl. Gewässer-raumfestlegung zu Händen des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug verabschiedet. Es können somit nunmehr konkrete Anträge für Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung eingereicht werden. 2. Die Gesuchstellerin ist als Eigentümerin des Grundstücks 2060, GB Zug (nachfolgend «Gesuchsparzelle») von der Ortsplanungsrevision direkt betroffen und damit legitimiert, entsprechende Anträge zu stellen. 2. Gesuchstellerin 3. Die Gesuchstellerin Heimstätte Zug AG, CHE-102.982.806, bezweckt in Verfolgung ihrer sozialen Zielsetzung die Bereitstellung von günstigem Wohnraum. Menschen mit geringem Einkommen soll der Zugang zu lebenswertem Wohnraum in der Stadt und Region Zug ermöglicht werden. Dementsprechend verfügt die Gesuchstellerin über einige Liegenschaften in der Stadt Zug und den	Erwägungen Stadtrat Ortsbauliche Erwägungen Das Grundstück 2060 liegt gemäss ISOS im Perimeter des Gebiets 15 «Gartenstadt, intensiv durchgrüntes und planmässig angelegtes Arbeiterquartier, 1919-1955 etappenweise ausgebaut». Es ist mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt, dass in der Untersuchung ISOS-Ortsbilder 2000-2020, die auch eine Interessenabwägung beinhaltet, teilweise bestätigt wurde. Darin ist auch das grundsätzliche Ziel der ortsbaulichen Entwicklung abgehandelt, das einhergeht mit der Berücksichtigung der ortsbaulichen Qualitäten. Zusammenfassend und vereinfacht formuliert, geht es um das Bewahren der gartenstadtähnlichen Struktur und des hohen Grünanteils. Die Flächen südöstlich (ehemalige Landis + Gyr-Areal) sowie südlich (ehemaliges Gaswerkareal) davon sind hingegen räumlich und siedlungshistorisch gesehen nicht Bestandteil der Gartenstadt. Eine Aufzonung von einer W3 in eine W5A würde nicht nur die Gebäudehöhen um 2 Vollgeschosse heben, sondern auch Auswirkungen auf weitere Parameter haben, die raumrelevant sind: Gebäudelänge frei, Minderung des grossen Grenzabstands, Erhöhung der AZ von 0.65 auf 1.50. Mit den Massen der WA5 für die Einzelbauweise ist grundsätzlich die Vereinbarkeit mit den ortsbaulichen Erhaltungs- und Entwicklungszielen in Frage gestellt. Aus ortsbaulicher Sicht ist die Aufzonung des Grundstück 2060 von einer W3 in eine WA5 deshalb abzulehnen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		umliegenden Gemeinden, mit welchen der Zuger Bevölkerung preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Darunter bspw. die beiden Gebäude «Florentinihof» und «Baumbergerhof» in der Gartenstadt oder die beiden Gebäude an der Weststrasse 2 und 4. Weitere Informationen zur Gesuchstellerin finden sich auf folgender Homepage: www.heimstaette-zug.ch BO: Handelsregistrauszug Heimstätte Aktiengesellschaft Zug Beilage 1 4. Die Gesuchstellerin wird grossmehrheitlich (99 %) von der Stiftung Heimstätte Zug, CHE-449.884.118, gehalten. Die Stiftung Heimstätte Zug untersteht der Aufsicht der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht. Mit der Stiftung Heimstätte Zug als Mehrheitsaktionärin der Gesuchstellerin, wird die Unabhängigkeit und der gemeinnützige Zweck der Gesuchstellerin langfristig sichergestellt. BO: Handelsregistrauszug Stiftung Heimstätte Zug Beilage 2 3. GS 2060, Weststrasse 2/4, 6300 Zug 5. Das Grundstück GS 2060, Weststrasse 2/4, 6300 Zug, misst 1'919 m². Die beiden dreistöckigen Gebäude, Assek. Nrn. 1688a und 1689a, wurden im Jahr 1948 erstellt. Total werden hier von der Gesuchstellerin 12 preisgünstige Wohnungen vermietet. Das Grundstück befindet sich gemäss dem aktuellen Zonenplan der Stadt Zug in der Wohnzone 3 «W3» und ist massiv unternutzt. Das Grundstück wird von einer Ortsbildschutzzone überlagert. 6. Das GS 2060 liegt nördlich des ehemaligen «Gaswerkareals», GS 4709, und wird von diesem einzig durch die Weststrasse	Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		räumlich getrennt. Im Osten des GS 2060, im Anschluss an die Nordstrasse, liegt das LG-Areal, mit den beiden nächstgelegenen Grundstücken 289 und 4524. Nördlich an das Grundstück 2060 erfolgt der Übergang in die Gartenstadt. Die Liegenschaften, die an die Gesuchsparzelle angrenzen oder sich in unmittelbarer Nähe dieser befinden, unterstehen derzeit einer Transformation. 7. Das GS 4709 liegt zusammen mit dem GS 286 im Perimeter des Bebauungsplanes Nr. 7089 (Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule). Das GS 4709 wird derzeit für die Zugerland Verkehrsbetriebe AG und den Rettungsdienst Zug mittels zwei Provisorien bebaut, bis das Areal an der Aa bezugsbereit ist. 8. Sobald das GS 4709 in das Eigentum der Stadt Zug übergegangen ist, muss dieses Grundstück gemäss der vom Stimmvolk angenommen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» für öffentliche Nutzungen und/oder den preisgünstigen Wohnungsbau vorgesehen und durch öffentlich Körperschaften oder gemeinnützige Wohnbauträger überbaut werden. Aufgrund der Grösse des Grundstückes, der Bebauungsplanpflicht (vgl. Bebauungsplan Nr. 7089) sowie der hohen Nachfrage nach Wohnraum für den Stadt-zuger Mittelstand, ist davon auszugehen, dass das GS 4709 massiv verdichtet wird und hier mit Gebäuden mit sechs Vollgeschossen gerechnet werden muss. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Stadtrat beabsichtigt die GS Nrn. 286 und 4709 in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften «Areal Altes Gaswerk» (Grundmasse WA5) umzuzonen (vgl. Planungsbericht vom 9. Januar 2025, Stand: 1. Lesung GGR).	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		9. Das GS 289 liegt im Perimeter des Bebauungsplanes «LG-Areal» und darin im Bereich «Zählerstadt». Gemäss dem Richtprojekt werden entlang der Nordstrasse auf GS 289 mehrere neue Gebäude erstellt werden, die die heutigen Baukörper massiv überragen. Gemäss dem online verfügbaren Stadtmodel ist entlang der Nordstrasse ebenfalls mit Gebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen zu rechnen:	
			
		10. Folgt man der Nordstrasse in Richtung Norden, wird die Nordstrasse mittels einer Lärmschutzwand von der Aabachstrasse, GS 2990, baulich und visuell abgetrennt. Im Anschluss folgt mit dem Bebauungsplan Nr. 7078 (Gartenstadt Süd) ein weiterer	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Bebauungsplan, welcher maximal sechs Geschosse zulässt und die Grundstücke 330, 2151, 2152, 2156 und 2436 umfasst. Die Gebäude Assek. Nrn. 4041a und 4059a, GS 330 und GS 2436, weisen bereits heute sechs Vollgeschosse auf. 11. Die Gesuchsparzelle bildet, wie die weiteren Grundstücke entlang der Nordstrasse, den Übergang zu den dahinterliegenden Parzellen (Gartenstadt etc.) und grenzt mitunter auch die dahinterliegenden Gebäude resp. die Wohnbevölkerung vom Lärm der Nordstrasse ab. Die heutige Zone W3 verhindert jedoch, dass die Gebäude auf der Gesuchsparzelle ebenfalls in die Zukunft transformiert und den direkten Entwicklungen in der Nachbarschaft angeglichen werden können. 12. Stellt man sich die geplanten Bauvolumen und Baukörper, die auf den vorgenannten Grundstücken in den kommenden Jahren realisiert werden sollen bildlich vor, erscheinen die heutigen Gebäude auf der Gesuchsparzelle geradezu als «winzig». Sämtliche weiteren Gebäude – Ausnahme GS 2150 – entlang der Nordstrasse bis hin zum Kreisel Aabachstrasse messen bereits heute fünf oder sechs und mehr Vollgeschosse. Weitere Gebäude werden in den kommenden Jahren erstellt und/oder aufgestockt werden. Diese, mitunter auch von der Stadt Zug angestossene Transformation führt zwangsläufig dazu, dass eine Zone W3 entlang der Nordstrasse nicht mehr zeitgemäss erscheint und aus dem Rahmen fällt. 13. Mittels einer Aufzonung des GS 2060 in die Zone WA5 könnte dieser Bruch der Gebäudehöhen entlang der Nordstrasse, der mit der Realisierung der angrenzenden Projekte zwangsläufig	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		entstehen wird, verhindert werden. Überdies würde eine Aufzonung dazu führen, dass mehr preisgünstiger Wohnraum auf dem GS 2060 entstehen könnte, was im öffentlichen Interesse liegt. Die gute Einordnung und Gestaltung allfälliger Aufstockungen oder Neubauten auf GS 2060 – mit oder ohne ordentlichen Bebauungsplan; ein einfacher Bebauungsplan ist aufgrund der Grundstücksgrösse nicht möglich (vgl. § 32bis Abs. 2 lit. b PBG) – wäre durch die Ortsbildschutzzone sichergestellt. 14. Als Fazit kann somit festgehalten werden, dass das GS 2060 ebenfalls in die bereits laufende Transformationsphase aufgenommen werden soll und es zu verhindern gilt, dass hier aufgrund der Zone W3 eine architektonische Lücke entsteht. Überdies könnten an dieser zentralen Lage zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Gerne bitten wir Sie, den eingangs gestellten Antrag im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen. Für Rückfragen oder ein gemeinsames Gespräch stehen Ihnen die Unterzeichnenden gerne zur Verfügung.	
172365	Heinz Schwerzmann Immobilien AG	Antrag / Bemerkung Die Grundstücke GS 3137 und 3580 seien der Zone WA5 zuzuweisen. Begründung 1. Ausgangslage 1. Die beiden Grundstücke 3137 und 3580, beide GB Zug, befinden sich gemäss dem aktuell geltenden Zonenplan der Stadt Zug in der	Erwägungen Stadtrat Eine Aufzonung der genannten Grundstücke widerspricht dem im Planungsbericht festgehaltenen Planungsgrundsatz A (S. 38 Planungsbericht), wonach keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden, weshalb der Antrag abgelehnt wird. Der Planungsgrundsatz A stützt sich unmittelbar auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf die kantonalen Richtplanungsvorgaben. Es bestehen grosse Kapazitätsreserven für Einwohnende

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Zone «WA4». Gemäss dem Zonenplan Stand 1. öffentliche Auflage sowie dem Planungsbericht sollen die beiden Grundstücke resp. das ganze Quartier in der Zone «WA4» belassen werden. 2. Die Grundstücke liegen im Quartier Göbli und Grenzen unmittelbar an die Inwilerriedstrasse und die Gemeindegrenze zu Baar an und verfügen über eine vollwertige Erschliessung über den Franz-Rittmeyer-Weg sowie die Inwilerriedstrasse. Nördlich der Parzellen befindet sich das GS 1765, welches im Eigentum der Korporation Zug steht und teilweise in die Bauzone eingezont ist. Die Grundstücke 3137 und 3580 bilden defacto den nordöstlichen Abschluss der Stadt Zug, bevor das Gemeindegebiet Baar beginnt. 3. Die Grundstücke östlich der Inwilerriedstrasse in der Gemeinde Baar sind bereits heute in die Zone «WA5» eingezont. Die Inwilerriedstrasse bildet einen «Bruch» zwischen den Zonen «WA4» und «WA5» resp. der beiden Gemeindegebiete. 4. Das Quartier zwischen der Inwilerriedstrasse, der Grienbachstrasse und dem Göblibach besteht heute aus etlichen Gewerbe- und Wohnbauten, welche grösstenteils in den 60er Jahren erstellt wurden. 2. Aufzonung 5. Die Grundstücke 3137 und 3580, sowie die weiteren Parzellen in diesem Teil des Göbli-Quartiers sind geeignet, einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten, weil sie zusammenhängend sind und bspw. grundstücksübergreifend entwickelt werden können (gemeinsames Konzept) und aufgrund ihrer Lage eine attraktive Wohn- oder Mischnutzung erlauben. Eine Aufzonung würde überdies eine siedlungsstrukturell sinnvolle Verdichtung, die sich an den Zielen	und Arbeitsplätze in den Verdichtungs- und Transformationsgebieten. Folglich besteht kein Bedarf an zusätzlicher Entwicklung beziehungsweise Kapazitätserhöhung. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans besteht gemäss § 32^{bis} PBG bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'000 m² u.a. die Möglichkeit der Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses sowie der Erhöhung des Nutzungsmasses um 20%. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		des kantonalen Richtplans (Siedlungsgebiet, Verdichtungsschwerpunkte) orientiert, ermöglichen. 6. Die Stadt Zug steht als Arbeits- und Wohnstandort mit hoher Nachfrage unter Druck, zusätzlichen qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Mit der Aufzonung könnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. 3. Fazit 7. Die beantragte Aufzonung ermöglicht: • Schaffung zusätzlichen Wohnraums an gut erschlossener Lage; • Verbesserung der Nutzungsdurchmischung; • Realisierung von energieeffizienten Neubauten (GEAK A/B, Minergie); • Entlastung der Bauzonenbilanz ohne zusätzliche Neueinzonungen. 8. Aufgrund der bestehenden Netzinfrastrukturen und der guten ÖV-Anbindung führt die Nutzungsintensivierung zu keiner übermässigen Mehrbelastung der Erschliessung. Die Aufzonung schafft Spielraum für neuen Wohnraum, stärkt die Attraktivität des Quartiers und erhöht die planerische Flexibilität der Stadt bei der Steuerung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung. 9. An der städtebaulichen Situation ändert sich durch die Aufzonung nichts. Diese wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird der Bruch zwischen den Zonen «WA4» und «WA5» der Gemeinden Zug und Baar aufgenommen und abgeschwächt, sodass ein baulicher Übergang zu den Grundstücken auf der anderen Strassenseite der Inwilerriedstrasse/Grienbachstrasse entstehen kann.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169461	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Grundstücke GS 130 und GS 3323 sowie der der Bauzone zugewiesene Landanteil des Grundstücks GS 129 sind in die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) oder alternativ in die Wohnzone 3 (W3) umzuzonen. Begründung Als Grundeigentümer habe ich das Potenzial meiner Grundstücke sorgfältig analysiert und festgestellt, dass die aktuell vorgesehene Ausnützung nicht ausreicht. Gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes soll die zukünftige Entwicklung grundsätzlich ohne zusätzliche Einzonungen erfolgen. Die genannten Grundstücke sind hervorragend erschlossen und liegen in Gehdistanz zu Naherholungsgebieten sowie den beiden Schulhäusern Herti und Riedmatt. Eine Umzonung von WA2 in W3 oder WA3 ermöglicht die Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses und damit einen effizienteren Umgang mit dem wertvollen Gut Boden. Weniger überbaute Fläche und mehr Grünraum tragen nicht nur zur Erhöhung der Wohnqualität bei, sondern fördern auch die Biodiversität und verbessern das Mikroklima. Darüber hinaus unterstützt die Lage in unmittelbarer Nähe zu Schulen, dem öffentlichen Verkehr und Naherholungsgebieten eine nachhaltige Mobilität und reduziert den motorisierten Individualverkehr. Dies entspricht den Zielen einer zukunftsorientierten und umweltgerechten Siedlungsentwicklung. Mit dieser Anpassung wird die bestehende Infrastruktur optimal genutzt, ohne neue Flächen zu beanspruchen. Sie leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung, schafft zusätzlichen Wohnraum und trägt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei.	Erwägungen Stadtrat Eine Aufzonung der genannten Grundstücke widerspricht dem im Planungsbericht festgehaltenen Planungsgrundsatz A (S. 38 Planungsbericht), wonach keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden, weshalb der Antrag abgelehnt wird. Der Planungsgrundsatz A stützt sich unmittelbar auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf die kantonalen Richtplanungsvorgaben. Es bestehen grosse Kapazitätsreserven für Einwohnende und Arbeitsplätze in den Verdichtungs- und Transformationsgebieten. Folglich besteht kein Bedarf an zusätzlicher Entwicklung beziehungsweise Kapazitätserhöhung. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans besteht gemäss § 32^{bis} PBG bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'000 m² u.a. die Möglichkeit der Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses sowie der Erhöhung des Nutzungsmasses um 20%. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169479	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Grundstücke GS 130 und GS 3323 sowie der der Bauzone zugewiesene Landanteil des Grundstücks GS 129 sind in die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) oder alternativ in die Wohnzone 3 (W3) umzuzonen. Begründung Weil ich an diesem Standort aufgewachsen bin und ihn bestens kenne, habe ich das Entwicklungspotenzial der Grundstücke bewertet und festgestellt, dass die bestehende Ausnützung nicht genügt. Gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes soll die zukünftige Entwicklung grundsätzlich ohne zusätzliche Einzonungen erfolgen. Die genannten Grundstücke sind hervorragend erschlossen und liegen in Gehdistanz zu Naherholungsgebieten sowie den beiden Schulhäusern Herti und Riedmatt. Eine Umzonung von WA2 in W3 oder WA3 ermöglicht die Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses und damit einen effizienteren Umgang mit dem wertvollen Gut Boden. Weniger überbaute Fläche und mehr Grünraum tragen nicht nur zur Erhöhung der Wohnqualität bei, sondern fördern auch die Biodiversität und verbessern das Mikroklima. Darüber hinaus unterstützt die Lage in unmittelbarer Nähe zu Schulen, dem öffentlichen Verkehr und Naherholungsgebieten eine nachhaltige Mobilität und reduziert den motorisierten Individualverkehr. Dies entspricht den Zielen einer zukunftsorientierten und umweltgerechten Siedlungsentwicklung. Mit dieser Anpassung wird die bestehende Infrastruktur optimal genutzt, ohne neue Flächen zu beanspruchen. Sie leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung, schafft zusätzlichen Wohnraum und trägt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei.	Erwägungen Stadtrat Eine Aufzonung der genannten Grundstücke widerspricht dem im Planungsbericht festgehaltenen Planungsgrundsatz A (S. 38 Planungsbericht), wonach keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden, weshalb der Antrag abgelehnt wird. Der Planungsgrundsatz A stützt sich unmittelbar auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf die kantonalen Richtplanungsvorgaben. Es bestehen grosse Kapazitätsreserven für Einwohnende und Arbeitsplätze in den Verdichtungs- und Transformationsgebieten. Folglich besteht kein Bedarf an zusätzlicher Entwicklung beziehungsweise Kapazitätserhöhung. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans besteht gemäss § 32^{bis} PBG bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'000 m² u.a. die Möglichkeit der Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses sowie der Erhöhung des Nutzungsmasses um 20%. Im Fall einer Arealüberbauung wäre die Arealüberbauung als Gesamtes zu betrachten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169615	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Grundstücke GS 130 und GS 3323 sowie der der Bauzone zugewiesene Landanteil des Grundstücks GS 129 sind in die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) oder alternativ in die Wohnzone 3 (W3) umzuzonen. Begründung Da ich an diesem Ort aufgewachsen bin und diesen bestens kenne, habe ich das Entwicklungspotenzial der Grundstücke bewertet und festgestellt, dass die bestehende Ausnützung nicht ausreichend ist. Gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes soll die zukünftige Entwicklung grundsätzlich ohne zusätzliche Einzonungen erfolgen. Die genannten Grundstücke sind hervorragend erschlossen und liegen in Gehdistanz zu Naherholungsgebieten sowie den beiden Schulhäusern Herti und Riedmatt. Eine Umzonung von WA2 in W3 oder WA3 ermöglicht die Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses und damit einen effizienteren Umgang mit dem wertvollen Gut Boden. Weniger überbaute Fläche und mehr Grünraum tragen nicht nur zur Erhöhung der Wohnqualität bei, sondern fördern auch die Biodiversität und verbessern das Mikroklima. Darüber hinaus unterstützt die Lage in unmittelbarer Nähe zu Schulen, dem öffentlichen Verkehr und Naherholungsgebieten eine nachhaltige Mobilität und reduziert den motorisierten Individualverkehr. Dies entspricht den Zielen einer zukunftsorientierten und umweltgerechten Siedlungsentwicklung. Mit dieser Anpassung wird die bestehende Infrastruktur optimal genutzt, ohne neue Flächen zu beanspruchen. Sie leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung, schafft zusätzlichen Wohnraum und trägt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei.	Erwägungen Stadtrat Eine Aufzonung der genannten Grundstücke widerspricht dem im Planungsbericht festgehaltenen Planungsgrundsatz A (S. 38 Planungsbericht), wonach keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden, weshalb der Antrag abgelehnt wird. Der Planungsgrundsatz A stützt sich unmittelbar auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf die kantonalen Richtplanungsvorgaben. Es bestehen grosse Kapazitätsreserven für Einwohnende und Arbeitsplätze in den Verdichtungs- und Transformationsgebieten. Folglich besteht kein Bedarf an zusätzlicher Entwicklung beziehungsweise Kapazitätserhöhung. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans besteht gemäss § 32^{bis} PBG bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'000 m² u.a. die Möglichkeit der Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses sowie der Erhöhung des Nutzungsmasses um 20%. Im Fall einer Arealüberbauung wäre die Arealüberbauung als Gesamtes zu betrachten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
171467	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Grundstücke GS 130 und GS 3323 sowie der der Bauzone zugewiesene Teil von GS 129 sind in die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) oder alternativ in die Wohnzone 3 (W3) umzuzonen. Begründung Ich lebe seit über 22 Jahren in Zug und kenne das Gebiet sehr gut. Aus meiner Sicht wird das vorhandene Potenzial der betroffenen Parzellen heute nicht ausgeschöpft. Die Areale sind gut erschlossen, liegen nahe an Schulen sowie Naherholungsräumen und eignen sich damit ideal für eine verdichtete Nutzung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets - ganz im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Eine Umzonung in W3 oder WA3 würde ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglichen und damit einen effizienteren und schonenderen Umgang mit dem Bodenerlauben. So kann zusätzlicher Wohnraum entstehen, ohne neue Flächen einzuzonen. Gleichzeitig bleibt mehr Grünraum erhalten, was die Wohnqualität steigert und das Stadtklima positiv beeinflusst. Mit einer moderaten Verdichtung an diesem Standort kann die Stadt einen Beitrag dazu leisten, den Wohnraum für die Zugerinnen und Zuger zu erweitern und die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen.	Erwägungen Stadtrat Eine Aufzonung der genannten Grundstücke widerspricht dem im Planungsbericht festgehaltenen Planungsgrundsatz A (S. 38 Planungsbericht), wonach keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden, weshalb der Antrag abgelehnt wird. Der Planungsgrundsatz A stützt sich unmittelbar auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf die kantonalen Richtplanungsvorgaben. Es bestehen grosse Kapazitätsreserven für Einwohnende und Arbeitsplätze in den Verdichtungs- und Transformationsgebieten. Folglich besteht kein Bedarf an zusätzlicher Entwicklung beziehungsweise Kapazitätserhöhung. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans besteht gemäss § 32^{bis} PBG bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'000 m² u.a. die Möglichkeit der Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses sowie der Erhöhung des Nutzungsmasses um 20%. Im Fall einer Arealüberbauung wäre die Arealüberbauung als Gesamtes zu betrachten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
172334	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Die Grundstücke GS 130 und GS 3323 sowie der der Bauzone zugewiesene Teil von GS 129 sollen in die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) oder alternativ in die Wohnzone 3 (W3) umgezont werden.	Erwägungen Stadtrat Eine Aufzonung der genannten Grundstücke widerspricht dem im Planungsbericht festgehaltenen Planungsgrundsatz A (S. 38 Planungsbericht), wonach keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden, weshalb der Antrag abgelehnt wird. Der

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Ich bin hier im Quartier aufgewachsen, kenne die Umgebung seit meiner Kindheit und bin Zugerbürgerin. Es wäre mir ein grosses Anliegen, weiterhin in Zug wohnen zu können - doch für junge Erwachsene wie mich ist das heute fast nicht mehr bezahlbar. Gerade deshalb halte ich es für wichtig, das vorhandene Potenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen besser zu nutzen. Die genannten Grundstücke sind sehr gut erschlossen und für eine moderat höhere Ausnützung ideal geeignet. Mit einer Umzonung in W3 oder WA3 könnte ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden, ohne neue Flächen einzuzonen. Dadurch entsteht mehr Wohnraum dort, wo die Infrastruktur bereits vorhanden ist. Das entlastet den Wohnungsmarkt und schafft reale Chancen für Menschen wie mich, die hier verwurzelt sind und gerne in Zug bleiben möchten. Eine solche Aufzonung wäre ein vernünftiger Schritt, um die Wohnraumsituation für die Zuger Bevölkerung - insbesondere für junge Einheimische - zu verbessern.	Planungsgrundsatz A stützt sich unmittelbar auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf die kantonalen Richtplanningvorgaben. Es bestehen grosse Kapazitätsreserven für Einwohnende und Arbeitsplätze in den Verdichtungs- und Transformationsgebieten. Folglich besteht kein Bedarf an zusätzlicher Entwicklung beziehungsweise Kapazitätserhöhung. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans besteht gemäss § 32^{bis} PBG bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'000 m² u.a. die Möglichkeit der Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses sowie der Erhöhung des Nutzungsmasses um 20%. Im Fall einer Arealüberbauung wäre die Arealüberbauung als Gesamtes zu betrachten. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
171760	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Das ganze Gleisfeld rund um den Bahnhof Zug und den Güterbahnhof muss für eine Überbauung für Wohnungen eingezont werden. Begründung Die enorm grosse Wohnungsnot in Zug mit einem Leerwohnungsbestand von ca. 0,3% veranlasst mich zur Ortsplanungsrevision eine Einwendung zu machen. Die Stadt Zug hat ungefähr 32'000 Einwohner und 45'000 Arbeitsplätze. Um normale Verhältnisse in Zug zu erreichen, müsste Zug bei den vielen Arbeitsplätzen 90'000	Erwägungen Stadtrat Die Umzonung der Gleisfelder rund um Bahnhof Zug in Wohnzonen erlaubt nicht per se eine Überbauung zu Wohnzwecken. Bahn- und Gleisanlagen gehören weiterhin zu den bundesrechtlich gebundenen Infrastrukturanlagen. Eine solche Umzonung würde zudem Sachpläne des Bundes, insbesondere im Bereich Verkehr und Schieneninfrastruktur, direkt tangieren und wäre ohne entsprechenden Entscheid des Bundes ohnehin nicht durchsetzbar. Eine solche Entwicklung würde darüber hinaus eine Anpassung des kantonalen Richtplans voraussetzen, da Bahnareale in der Regel als übergeordnete

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Einwohner beherbergen. Das besteht ein krasses Missverhältnis. Durch das Raumplanungsgesetz ist aber eine weitere Einzonung von Land zum Bauen sehr beschränkt. Innere Verdichtung ist vorgeschrieben. Der neue Stadtteil an der Chollerstrasse, der seit etwa 20 Jahren geplant und durch den Stadtrat jetzt abgeschlossen wurde, baut das Missverhältnis weiter aus. Auf 3500 Arbeitsplätze soll es nur für 2500 Menschen Wohnraum geben. In Bern wurde ein Postulat (Nr. 25.3707) vom Urner Ständerat Josef Dittli eingereicht und vom Ständerat bereits an den Bundesrat überwiesen. Das entsprechende Postulat liegt hier bei. Es sind also bereits Bestrebungen im Gang eine solche Überbauung zu ermöglichen und wir sollten nicht weitere 15 Jahre bis zur nächsten Ortplanungsrevision warten, um dies zu ermöglichen. Eine Überbauung der Gleisanlagen ermöglicht Wohnraum mitten in der Stadt Zug zu erstellen. Dieser Wohnraum ist bestens durch den ÖV erschlossen und bräuchte nicht einmal Garagenplätze. Eine sehr ökologische Möglichkeit. Die SBB sind, wie man hört, nicht gegen solche Pläne. Dies ist ein weiterer Grund die Einzonung jetzt bereits vorzunehmen. Bald beginnt der Bau des neuen Zimmerberg-Tunnels. Durch die schnellere Verbindung nach Zürich oder von Zürich nach Zug wird der Sog nach Zug weiter angeheizt. In Zug zu wohnen wird damit noch attraktiver. Damit steigt aber auch der Druck auf den Zuger Wohnungsmarkt, der eigentlich seit mehreren Jahrzehnten kein Markt mehr ist. Er zeichnet sich durch die Wohnungsnot aus.	Infrastruktureinrichtungen geführt werden. Solange auf Stufe Bund und Kanton keine Freigabe einzelner Bahnareale für eine durch die Einwenderschaft aufgezeigte Überbauung oder klare planerische Perspektive vorliegen, fehlt es an der objektiven Machbarkeit und an der Rechtssicherheit für entsprechende kommunale Zonenplanänderungen. Da der Ausgang der Abklärungen der Erschliessung von Gleisfeldern als Massnahme gegen die Wohnungsnot auf Bundesebene ungewiss ist und zum jetzigen Zeitpunkt weder ein Konzept noch konkrete Entscheide über die Freigabe einzelner Bahnareale für eine durch die Einwenderschaft aufgezeigte Überbauung vorliegen, besteht kein kommunaler Handlungsspielraum für eine Umzonung in eine Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszone. Sollte der politische Wunsch bestehen, das Thema auf kantonaler oder nationaler Ebene weiter zu schärfen, wäre ein politischer Vorstoss (z. B. auf kantonaler Ebene mit Hinweis auf das laufende Bundespostulat) der sachlich richtige Weg (vgl. auch Postulat der FDP-Fraktion betreffend Erschliessung von Raumreserven über Gleisfeldern als Massnahme gegen den Wohnungsmangel, Überweisung an den Regierungsrat am 29. Januar 2026). Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
166632	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Wiederherstellung ursprünglich tiefere Lärmempfindlichkeitsstufe auf Parzelle 3414 (analog dem restlichen Teil der Parzelle) Begründung Widerspruch zur Übereinkunft vom 22.2.23 zur ruhigen Nutzung der betroffenen Modulbauten	Erwägungen Stadtrat Die geltende Empfindlichkeitsstufe wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009/2010 rechtskräftig festgesetzt. Seit dieser Festsetzung haben sich weder die zonengemässe Nutzung noch die planerische Zielsetzung für das betroffene Gebiet grundlegend geändert. In der Besprechungsnotiz vom 22. Februar 2023 wurden mögliche Nutzungen festgehalten. Diese vermögen für sich allein keine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe zu begründen. Mangels neuer, entscheiderelevanter Umstände besteht daher kein Anlass, die bestehende Einstufung zu überprüfen oder anzupassen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
170568	Verein Kloster Maria Opferung Klosterstrasse 2 6300 Zug	Antrag / Bemerkung 1. Das Grundstück Nr. 1707, Grundbuch Zug, sei – soweit es sich derzeit in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) befindet – im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung aus dieser zu entlassen und einer «Bauzone mit speziellen Vorschriften Maria Opferung» (BsV) zuzuweisen. 2. In der BsV Maria Opferung sollen folgende speziellen Vorschriften gelten: 1. Diese Bauzone ist für Wohnen, Gewerbe, Ateliers, kirchliche Bauten und Kulturstätten, den Friedhof, Quartiernutzungen, Naherholungsraum sowie für öffentliche Bauten aller Art (insbesondere Schul- und Sportanlagen, Wohn-, Alters- und Pflegeheime sowie Alterswohnungen) bestimmt.	Erwägungen Stadtrat Die Einwenderschaft beantragt, dass der Teil des GS Nr. 1707 (Klosteranlage Maria Opferung), der sich in der Zone OelB befindet, in eine BsV Maria Opferung umgezont wird, damit die bestehende Nutzungsmischung zonenkonform wird und die Anlage angemessen erweitert und zeitgemässen Bedürfnissen angepasst werden kann. 2013 übernahm der Verein Kloster Maria Opferung die gesamte Klosterliegenschaft Maria Opferung. Er sorgt für die langfristige Sicherung von Kloster und Liegenschaft im Sinn und Geist der Schwestern. Der Betrieb soll möglichst ohne Veränderung weitergeführt werden. Ein Verein betreibt in den Klostergebäuden ein geistliches Zentrum für Personen, die einer klosterähnlichen Wohngemeinschaft angehören wollen. Diese führen die Gartenbewirtschaftung und die Klosterwerkstatt weiter und bieten Gottesdienste für die Öffentlichkeit an.

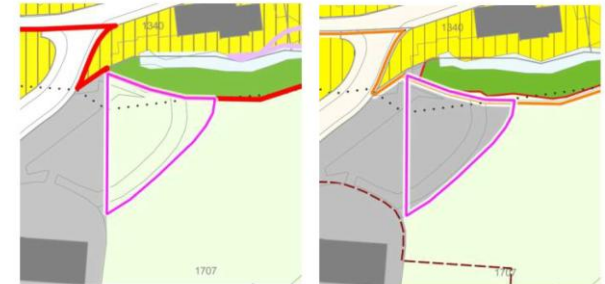
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		2. Die historische Klosteranlage soll in ihrem Charakter und Erscheinungsbild erhalten und in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität weiterentwickelt werden. Um den langfristigen Bestand der historischen Klosteranlage zu sichern, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen der Klosteranlage Erneuerungen, Umbauten und Nutzungsanpassungen im Rahmen der denkmalpflegerischen und ortsbildpflegerischen Vorgaben gestattet. 3. Die bestehende Nutzungsmischung (Kloster, kirchliche Bauten und Kulturstätten, Friedhof, Schul- sowie Sportanlagen, Ateliers, Gewerbe und Wohnen) gilt als zonenkonform und kann im Rahmen dieser Bestimmungen erneuert, angemessen erweitert und zeitgemässen Bedürfnissen angepasst 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 Wohngebäude. Damit der teure Unterhalt der historischen Klosteranlage möglich ist, ist der Verein auf gewisse Vermietungen für Wohnnutzung und für gewerbliche Kleinbetriebe angewiesen. Das Baudepartement hat den eingereichten Vorschlag für die Bestimmung der neuen BsV geprüft, mit der Einwenderschaft am 20. März 2026 eine Besprechung geführt und die neue BsV dahingehend umformuliert, dass sie einen ähnlichen Wortlaut wie die bereits vorhandenen BsV aufweist. <u>Änderung Bauordnung:</u> <u>§^{neu} Maria Opferung</u> 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.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung II. MATERIELLES UND RECHTLICHES 1. Aktuell gültige Ortsplanung 3 Gemäss geltendem Zonenplan und Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 (BO) ist das Grundstück Nr. 1707 ungefähr zur Hälfte der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) sowie zur anderen Hälfte der Landwirtschaftszone mit überlagernder Ortsbildschutzzzone zugewiesen. 4 § 55 BO legt fest, dass die Zone OelB für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt ist. Anhang 4 zur BO enthält die Zweckbestimmungen zu den OelB. Die OelB «St. Michael» umfasst dabei Schulanlagen, kirchliche Bauten, das Kloster Maria Opferung, den Friedhof, Alters- und Pflegeeinrichtungen. 5 Auf der OelB-Fläche des Grundstücks Nr. 1707 befindet sich die Tagesschule der Stadt Zug (Assek.-Nr. 388a; und z.T. der dahinterliegende Sport- und Spielplatz), das Schulhaus Maria Opferung (Assek.-Nr. 3634a), das Kloster Maria Opferung (Assek.-Nr. 391a) und das vormalige Salvatorianerhaus (Assek.-Nr. 3577a) sowie weitere kleinere Bauten. 2. Der Verein Kloster Maria Opferung und das Kloster 6 Der Verein wurde am 22. November 2013 gegründet. Er übernahm bei der Gründung die gesamte Klosterliegenschaft Maria Opferung. Gemäss Vereinsstatuten und Vertrag mit dem Konvent der Kapuzinerinnen von Maria Opferung sorgt er insbesondere für die langfristige Sicherung von Kloster und Liegenschaft im Sinn und Geist der Schwestern. Ziel war und ist es – auch nach dem Wegzug der letzten Schwester – den Betrieb möglichst ohne Veränderung weiterzuführen und das Naherholungsgebiet Maria Opferung mit dem Kloster zu erhalten. 7 Mithilfe dieses vorausschauenden Vorhabens war es möglich, den zuletzt gelebten Klosterbetrieb auch nach dem Tod von Sr. M. Anna Nerlich (ehemalige Oberin des Klosters) im Dezember 2019 wie gewohnt weiterzuführen. Mittlerweile lebt auch die letzte noch lebende Schwester, Sr. M. Barbara Bieri, nicht mehr in der Klosterliegenschaft, sondern im Pflegeheim St. Franziskus in Menzingen. Gleichzeitig mit dem Tod von Sr. M. Anna Nerlich wurden das Klostergebäude und die Klostermauer leicht renoviert und saniert. 8 Seit 2017 lebt auf Wunsch der Schwestern eine befreundete Familie in einer Wohnung des Klostergebäudes. 9 2018 mietete der Verein Anima Una Büroräume im Kloster. Anima Una ist eine Plattform für katholische Initiativen in der Deutschschweiz. Diese Plattform ist es auch, die für ihr Angebot die Räume des Klosters im Sinne der Schwestern nutzt und so das Klostergebäude in die unmittelbare Zukunft führt. Anima Una betreibt in diesem Gebäude ein geistliches Zentrum für vorwiegend junge Menschen und junge Familien, Menschen, die (zum Teil auf Zeit) einer klosterähnlichen Wohngemeinschaft angehören wollen. Des Weiteren wird unter der Leitung von Anima Una die Gartenbewirtschaftung und die Klosterwerkstatt weitergeführt sowie regelmässig Gottesdienste für die Öffentlichkeit angeboten. Mit der Überlassung des Klostergebäudes an die Vereinigung Anima Una konnte die über mehrere Jahrhunderte dauernde Tradition an	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. Der Stadtrat kann das Anliegen nachvollziehen. Der Erhalt der historischen Klosteranlage in ihrem Charakter und Erscheinungsbild bildet ein öffentliches Interesse. Der Antrag auf die Zonenplanänderung und Einführung einer entsprechenden Bestimmung in der Bauordnung wird berücksichtigt.

geistlichem Leben in Zug mit jungen und dynamischen Kräften weitergeführt und sichergestellt werden.

- 10 Insbesondere entspricht es dem Sinn und Geist der Schwestern, dass die Klosterliegenschaft, wie seit dem Bau des ersten Konventgebäudes im November 1608, bewohnt wird und auch die von den Schwestern unterhaltene Gartenbewirtschaftung und die Klosterwerkstatt weitergeführt wird. Somit unterscheidet sich die heutige Nutzung nicht vom zuletzt gelebten Klosterleben der damaligen Schwestern. Vielmehr gelang es, einen reibungslosen Übergang herzustellen, so dass auch seit dem Wegzug der letzten Schwester, sämtliche Arbeiten – sei es in der Küche, im Garten oder rund um die Liegenschaft – wie gehabt weitergeführt werden.
- 11 Das Salvatorianerhaus (Assek-Nr. 3577a), das ursprünglich als Priesterwohnheim genutzt wurde, wird zwischenzeitlich als Studentenwohnheim mit 17 Zimmern für die Pädagogische Hochschule Zug genutzt. Diese Nutzungsänderung wurde mit Schreiben vom 15. März 2021 durch das Baudepartement der Stadt Zug im Rahmen eines Bauermittlungsverfahrens genehmigt, obwohl die neue Nutzung in der Zweckbestimmung der OelB-Zone St. Michael nicht explizit vorgesehen ist.
- 12 Bereits seit dem Jahr 2000 wird der Klostertrakt südlich der Klosterkirche an die Zuger Kulturstiftung Landis & Gyr vermietet. Dieser wird seither für Wohnateliers und Ateliers für Kunstschaffende und Wissenschaftler genutzt. Seit 2008 wird sodann das sog. «Dörrhüsl» (Assek.-Nr. 391b) zur Wohnnutzung vermietet.
- 13 Die Klosteranlage ist eine historisch gewachsene Anlage mit erheblicher ideeller, kultureller und städtebaulicher Bedeutung. Ihr Erhalt – baulich, funktional und in ihrem Charakter – liegt offensichtlich im öffentlichen Interesse. Es muss geradezu als Glücksfall für die Stadt Zug bezeichnet werden, dass diese historischen Bauten nicht – wie anderenorts – verfallen, sondern vom Verein unterhalten werden und die anfallenden Unterhaltskosten noch nicht einmal die Staatskassen belasten.
- 14 Damit dies nicht nur kurzfristig, sondern auch langfristig möglich ist, ist der Verein auf gewisse Rahmenbedingungen bzw. flexible Nutzungsmöglichkeiten auf dem Klosterareal angewiesen. So müssen – wie bereits Jahrhunderte lang unter der Leitung der Schwestern – gewisse Wohn- und Gewerbenutzungen, welche es möglich machen, die bestehenden Bauten und Anlagen nicht zuletzt durch deren angemessenen Gebrauch zu erhalten, zulässig bleiben. Gleichzeitig können durch gewisse Vermietungen für die Wohn- und Gewerbenutzung die finanziellen Mittel aufgebracht werden, um den notwendigen und teuren Unterhalt der historischen Klosteranlage sicherzustellen.
- 15 Die im Anhang 4 der aktuellen Bauordnung enthaltene Zweckbestimmung der OelB «St. Michael» entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung des Klosters. Die seit Jahrhunderten im Rahmen des franziskanischen Klosterlebens geübte Nutzung, die allerdings dem Wandel der Zeit entspricht, soll entsprechend in der Bauordnung festgelegt werden:
- 16 Erstens sollen die vom Baudepartement genehmigte Nutzung des Salvatorianerhauses (Assek-Nr. 3577a) als Studentenwohnheim, die seit Jahrzehnten bestehende Wohn- sowie Ateliernutzung der Zuger Kulturstiftung Landis & Gyr und die ebenso lange bestehende Wohnnutzung in der Nutzungsplanung abgebildet werden.

Änderung Zonenplan:



Grundstück	Zone ZP 2009	Fläche bisher	Zone neu 1. öff. Auflage	Fläche
1707	Landwirtschaft	634 m ²	OelB	15'371 m ²
	OelB	14'726 m ²		
	Wald	11 m ²		



Grundstück	Zone neu z.H. 2. L. GGR	Fläche neu
1707	BsV MO	15'371 m ²

Antrag Stadtrat

Der Antrag wird berücksichtigt.

- 17 Zweitens soll die Zweckumschreibung dem Verein die Flexibilität und die Möglichkeit geben, das Klostergebäude auf Dauer im Sinne der Schwestern und mit dem Ziel dessen Erhalts zu nutzen.
- 18 Drittens soll durch die Öffnung des Nutzungszwecks ermöglicht werden, mittels Vermietung der nicht klösterlich genutzten Räumlichkeiten die zum langfristigen Unterhalt erforderlichen Mittel zu generieren.

3. **Geplante Änderungen**

- 19 Gemäss dem aktuellen Stand der Revision der Bauordnung (1. Öffentliche Auflage; nachfolgend «**Entwurf-Bauordnung**») sind folgende Änderungen an der Zone für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse geplant, welche den Verein besonders betreffen:
- 20 Gemäss § 5 Abs. 2 Entwurf-Bauordnung soll der Bau von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 30 Abs. 3 BO zulässig, jedoch auf maximal 30 % der insgesamt erstellten Geschossfläche beschränkt sein, sofern dies mit der Erfüllung der Zweckbestimmung verträglich ist.
- 21 Gemäss § 30 Abs. 3 gelten als preisgünstig im Sinne dieser Bestimmungen Mietwohnungen, welche (i) den Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechen, (ii) hinsichtlich des Mietzinses der Erstvermietung den durch den Stadtrat festgelegten Anfangsmietzinsen entsprechen, (iii) als innovative Wohnform erstellt und genutzt werden sowie dauerhaft dem Prinzip der Kostenmiete unterliegen und (iv) sich im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche im Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind.
- 22 Sodann soll die Zonenbeschreibung der OelB St. Michael wie folgt lauten:

Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, kirchliche Bauten und Kulturstätten, den Friedhof, Alterswohnungen, Alters- und Pflegeheime, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.

4. **Stellungnahme zur geplanten Änderung**

- 23 Der Verein ist aus folgenden Gründen nicht mit der Nutzungsordnung einverstanden, wie sie für die Klosterliegenschaft gemäss dem Entwurf-Bauordnung gelten soll:

4.1 **Bestehende Atelier- und Wohnnutzung auf der Klosterliegenschaft wird nicht legalisiert**

- 24 Auch wenn in der OelB zukünftig in einem bestimmten Umfang und unter bestimmten Voraussetzungen eine Wohnnutzung zulässig sein soll, sind diese Änderungen hinsichtlich der Klosterliegenschaft nicht zielführend. Sie taugen nicht nur nicht dazu, die verschiedenen derzeit auf dem Klostergelände vorhandenen Wohnnutzungen zu legalisieren, sondern verunmöglichen sogar inskünftig eine Erweiterung derselben, wie sie unter der aktuellen Bauordnung noch möglich wären.
- 25 Denn: Die Anforderungen in § 30 Abs. 3 Entwurf-Bauordnung sind hinsichtlich der Wohnnutzung auf der Klosterliegenschaft (höchstens) teilweise erfüllt. Zumindest das letzte Kriterium – Eigentümer ist ein gemeinnütziger Wohnbauträger, welcher im Prinzip der Kostenmieter verpflichtet ist – ist klar nicht erfüllt. Dies hat für den Verein folgende negative Folge: Stellt die Bauordnung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		inskünftig klare Regelungen für die Zulässigkeit einer Wohnnutzung in der OelB auf, wird es künftighin kaum mehr möglich sein, Umnutzungen, wie diese 2021 für das Studentenheim der PH Zug bewilligt wurden, zu bewilligen. Folglich werden die Möglichkeiten des Vereins Kloster Maria Opferung zur Schaffung von neuem Wohnraum auf der Klosterliegenschaft mit der derzeit angedachten Regelung in der neuen Bauordnung nicht verbessern, sondern vielmehr verschlechtern.	
26		Die Wohn- und Ateliernutzung der Zuger Kulturnutzung Landis & Gyr, welche seit Jahrzehnten auf der Klosterliegenschaft betrieben wird, wird im Zonenbeschrieb nicht angesprochen und folglich auch nicht explizit legalisiert.	
4.2		<i>Mietzinsbeschränkung -/ kontrolle für Wohnraum verhindert Quersubventionierung der Klosteranlage</i>	
27		Die Beschränkung des zulässigen Mietzinses bzw. die Mietzinskontrolle für die Wohnnutzung steht in einem diametralen Widerspruch dazu, dass die Vermietung von nicht klösterlich genutzten Teilen der Klosterliegenschaft einen Beitrag zur Erhaltung der denkmalgeschützten Klosteranlage leisten sollen. Denn: Wenn der Mietzins maximal die Kosten decken darf, können damit keine Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, beispielsweise an der Klosterkirche, finanziert werden.	
28		Die bestehenden Mietverhältnisse wurden sodann nicht auf Basis einer Kostenmiete abgeschlossen. Sie stünden inskünftig im Widerspruch zur Bauordnung.	
4.3		<i>Ungleichbehandlung mit dem «Zurlaubenhof» nicht nachvollziehbar</i>	
29		Der Zurlaubenhof (vgl. § 13 Entwurf-Bauordnung) weist – ähnlich wie die Klosteranlage – auf engem Raum historische Bausubstanz, eine immer schon vorhandene und weiter gewachsene Nutzungsmischung (Wohnen, Kultur, Dienstleistungen, teilweise öffentliche Nutzungen) und eine städtebaulich sensible Einbettung auf. Dies wurde von der Stadt anerkannt, indem dort bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision eine BsV ausgeschieden wurde, welche gemischte Nutzungen, einschliesslich der Wohnnutzung, explizit zulässt und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes über Gestaltungsvorschriften und Bebauungsplanpflicht sicherstellt.	
30		Es drängt sich auf, das Klosterareal, soweit es sich in einer Bauzone befindet, planungsrechtlich grundsätzlich gleich zu behandeln. Denn: a) Auch hier besteht eine historisch gewachsene Anlage von hoher öffentlicher Bedeutung, b) auch hier ist eine durchmischte Nutzung seit Jahrhunderten faktisch Realität (Kloster, Schulen, Ateliers, Wohnungen), c) auch hier ist die baurechtlich eingezonte Fläche bereits stark überbaut und geht es um Erhalt sowie qualifizierte Weiterentwicklung und nicht um einzuzonendes Land, d) die beiden Planungsperimeter liegen sehr nahe beieinander.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		31 Eine Bauzone mit speziellen Vorschriften nach dem Muster Zurlaubenhof bietet damit das geeignete, mildere und rechtsgleiche Instrument. Es sind keine Gründe ersichtlich, welche eine andere Behandlung rechtfertigen würden. 32 Ein Festhalten an einer reinen OelB-Zone für das Klosterareal, während für den Zurlaubenhof eine BsV besteht und beibehalten wird, ist sachlich nicht begründbar und verletzt die Rechtsgleichheit und das Willkürverbot.	
172396	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1. Das Grundstück Nr. 3753, Grundbuch Zug, sei der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOelF) zuzuweisen. 2. Der anlässlich der Ortsplanungsrevision der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (nOelE) zugeteilte Teil von Grundstück Nr. 768, Grundbuch Zug, sei der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOelF) zuzuweisen. 3. Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) für den weiteren Verfahrensgang vorbehalten. Begründung II MATERIELLES UND RECHTLICHES 4) Das Grundstück Nr. 3753 sowie der westliche Teil von Grundstück Nr. 768 liegen gemäss heutiger Zonierung in der Zone öffentliches Interesse Erholung und Freihaltung (aOelF). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Nichtbauzone aOelF in je eine Zone für Erholung (nOelE) und für Freihaltung (nOelF) aufgeteilt (Planungsbericht, S. 77, 81 und 149). 5) Gemäss den Aufledgedokumenten plant die Stadt Zug die Grundstücke bzw. Grundstücksteile neu der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (nOelE) zuzuweisen. Weshalb diese Zuweisung unpassend ist, wird nachfolgend dargestellt:	Erwägungen Stadtrat Mit der Zuteilung zur Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (nOelE) ist im Gegensatz zu den früheren Bau- und Zonenordnungen (1981-heute) keine erweiterte Nutzung möglich. Das Land liegt nach wie vor in der Nichtbauzone und es sind weiterhin nur sehr eingeschränkt kleinere Bauten und Anlagen zulässig, die der Erholungsnutzung dienen und sich dem Ort sowie dieser Nutzung anpassen. Es steht – wie mit der Initiative beabsichtigt und auch in der GGR-Vorlage betreffend Heimschlagsvertrag von 1984 ausdrücklich genannt – der Erholungszweck im Vordergrund. Die Guggiwiese zeichnet sich als Aussichtspunkt und Naherholungsraum besonders aus. Auch mit der Zuteilung der Guggiwiese zur nOelE steht dieser Zweck im Vordergrund, heisst es doch in § 35 Abs. 1 nBO, dass diese Zone Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung umfasst. Die Wichtigkeit der Grünfläche für diesen Ort ist nach wie vor gewahrt und bei der allfälligen Erstellung von kleineren Bauten und Anlagen stets in die Interessensabwägung einzubeziehen. Das primäre Anliegen der Initianten, die Guggiwiese von einer (Wohn-)Bebauung freizuhalten, ist nach wie vor gegeben. Zusammen mit dem Gebiet bis zur Stadtmauer inkl. Minigolfanlage wird eine einheitliche Zonierung des städtebauhistorisch bedeuten- den Freiraums sichergestellt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		1. Historischer Kontext 6) Die von der Ortsplanungsrevision betroffenen Grundstücks(teilen) wurden mit dem regierungsrätlichen Ersatzzonenplan vom 24. Juni 1975 (nachfolgend «Ersatzzonenplan») bzw. mit Annahme der Volksinitiative «für die Erhaltung der Guggiwiese» an der Urnenabstimmung vom 28. September 1980 (nachfolgend «Guggi-Initiative») der Zone des öffentlichen Interesses (aOel) zugeteilt. Ziel der Guggi-Initiative war es, die Guggiwiese in ihrem damaligen Umfang freizuhalten und die auf einem Teil der betroffenen Grundstücke vorgesehenen Wohnbebauung zu verhindern (vgl. Bericht des Stadtrates zur Urnenabstimmung vom 28. September 1980 betreffend 1. Initiative für die Erhaltung der Guggiwiese und Gegenvorschlag des Grossen Gemeinderates²[...]). 7) Im Kreditbegehren zum Heimschlagsvertrag vom 5. Juni 1984 wurde vom Stadtrat hervorgehoben, dass es sich bei der Guggiwiese um eine der letzten grösseren Grünflächen inmitten der Stadt handle. Der Guggihügel biete sodann eine einzigartige Aussicht über die Stadt, den See und die Berge. 8) Das primäre Ziel der Freihaltung ist auch anlässlich der aktuellen Ortsplanungsrevision zu beachten. 2. Neue Zonierung 9) Wie eingangs erwähnt, wird die Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (aOelF) im Rahmen der Ortsplanungsrevision in je eine Zone für Erholung (nOelE) und für Freihaltung (nOelF) aufgeteilt (Planungsbericht, S. 77, 81 und 149). 10) Die für Naherholung und Grünanlagen bestimmte Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (nOelE) soll Grün- und	Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Erholungsflächen für die Bevölkerung umfassen. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheiten des Orts und die gewachsene Nutzung (§ 35 nBO). 11) Die neue Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOeIF) umfasst hingegen Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind. Darauf dürfen nur Ausstattungen wie Wege, Grillplätze, Sitzbänke und dergleichen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind (§ 34 nOeIF). 12) Die betroffenen Grundstücke bzw. betroffenen Grundstücksteile werden neu der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (nOeIE) zugewiesen. Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen erachten die Einwender diese Zuteilung als unpassend. 13) Die Guggiwiese ist — wie bereits ausgeführt — die letzte grössere Grünfläche inmitten der Stadt (vgl. Bericht und Antrag des Stadtrates vom 5. Juni 1984 zum Heimschlagsvertrag). Die bestehende Freifläche, welche Wiesen, Obstbäume, einen Rosengarten sowie Spazierwege und Sitzgelegenheiten umfasst, ist grösstenteils von der Wohn- und Kernzone umgeben. 14) Aufgrund der naturnahen Gestaltung eignet sich die Guggiwiese jedoch nicht für die Freizeitnutzung. Die Guggi-Initiative wollte sodann sicherstellen, dass die Stadt Zug auch in Zukunft über freie, grüne und gemeinschaftlich nutzbare Räume verfügt (vgl. Bericht des Stadtrates zur Urnenabstimmung vom 28. September 1980 betreffend 1. Initiative für die Erhaltung der Guggiwiese und Gegenvorschlag des Grossen Gemeinderates². [...]).	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		15) Durch die naturnahe Gestaltung fördert die Guggiwiese die Biodiversität und leistet einen Beitrag zum Stadtklima. Sie dient heute als Ort für Begegnung und Erholung ohne Konsumzwang. Als offener, flexibler Raum, der nicht zwingend der Freizeitnutzung unterliegt, erfüllt sie ökologische und städtebauliche Funktionen. Damit ist die Guggiwiese ein strategisches Instrument, um langfristig Lebensqualität in der Stadt Zug zu sichern. 16) Zur Sicherstellung dieser Ziele, welche vom Zuger-Stimmvolk durch Annahme der Guggi-Initiative beschlossen wurden und auch Basis des Heimschlagsvertrags zwischen den Erben Fridlin und der Stadt Zug bildeten, sollen die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile der hierfür besser geeigneten Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOeIF) zugewiesen werden. 17) Es ist nämlich zu befürchten, dass bei einer Zuweisung der Grundstücks(teile) in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (nOeIE) die Stadt Zug langfristig bzw. schleichend immer mehr Freizeitaktivitäten (z.B. Aufstellen eines Foodtruck oder Kiosk, Ausweitung der im nordwestlichen Teil des Grundstück Nr. 3753 bereits bestehende Minigolfanlage o.Ä.) auf der Guggiwiese zulässt und damit das Ziel der Guggi-Initiative bzw. der Grund für die 1975 bzw. 1980 vorgenommene Auszonung der Grundstücks(teile) langsam untergräbt. Eine solche «Überzonierung» kann auch nicht im Interesse der Stadt Zug sein. Vielmehr setzt sie sich unnötig dem Druck zu erweiterten Nutzungen zu, wenn die Zonierung in die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (nOeIE) erfolgen sollte. 18) Indem die Stadt Zug die Guggiwiese im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOeIF) zuteilt, kann ein klares Signal gesendet werden, dass diese	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Freifläche auch langfristig entsprechend dem Ziel der Guggi-Initiative genutzt und dem Primärziel der Freihaltung unterstellt wird. 3. Aufwertung Guggiwiese durch die Stadt Zug 19) Das von der Stadt Zug geplante Projekt zur Aufwertung der Guggiwiese lässt sich schliesslich auch in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOeIF) realisieren. Der Bau der geplanten neuen Kieswege und das Anbringen neuer Sitzbänke sind gemäss Wortlaut der neuen Bauordnung in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOeIF) explizit erlaubt. 20) Nach Ansicht der Einwender sind auch die geplanten Pflanzungsvorhaben zonenkonform. Schliesslich soll die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOeIF) Freiflächen mit naturnahem Charakter erhalten. Der Pflanzung neuer Hochstamm- und Nussbäume und artenreiche Niederhecken sowie die Schaffung einer Rebfläche und eines neuen Blühstreifens sind mit der Nutzung der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOeIF) vereinbar. Die Aussicht auf Stadt und See wird durch die Pflanzungsvorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt, da diese auf den östlichen Bereich des Grundstücks beschränkt sind. 4. Fazit 21) Im historischen Kontext schützt die neue Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOeIF) die Interessen der Guggi-Initiative und auch das zeitgemässe Primärziel der Freihaltung besser als die neue Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (nOeIE). Aufgrund der zentralen Lage und ihrer Beschaffenheit nimmt die Guggiwiese eher eine ökologische und städtebauliche (Freihalte-) Funktion wahr und ist weniger für Freizeitaktivitäten geeignet - was	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		es zu erhalten gilt. Die von der Stadt Zug geplante Aufwertung der Guggiwiese schützt schliesslich auch den naturnahen Charakter dieser Freifläche, wodurch auch dieses Aufwertungsprojekt eher für eine Zuweisung zur Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nOeIF) spricht. Aus diesen Gründen ersuchen wir Sie höflich, sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Damen und Herren Stadträte, sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats, die gestellten Anträge bei der Bereinigung der Ortsplanung zu berücksichtigen.	
169836	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Grundstück 100: Aufhebung des Schiessplatzes, Einführung einer Sonderzone für Camping. Begründung Die Überbauung der äusseren Lorzenallmend bedingt auch eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Freizeitmöglichkeiten am nördlichen Seeufer. Dieses ist weitgehend aus dem Naturschutz zu entlassen, der Schiessstand im Choller ist aufzuheben, für einen Ersatzstandort ist die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden anzustreben. Der Standort ist ideal geeignet für einen Ersatz des beim Brüggli verlorengegangenen Campings. Dieser erweitert das Tourismus-Spektrum für die ganze Region und bietet auch Einheimischen günstige, naturnahe Ferienmöglichkeiten.	Erwägungen Stadtrat Das nördliche Seeufer zeichnet sich durch den naturnahen Charakter aus und liegt im kantonalen Naturschutzgebiet Choller. Eine Änderung des naturnahen Charakters dieses Gebiets ist nicht gewünscht. Ein Campingplatz im Bereich der Schiessanlage im Choller würde die Nutzung des nördlichen Seeufers intensivieren, was nicht mit der Naturschutzzone vereinbar ist. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt..
169843	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Schaffung von Zone für gemischtes Alterswohnen Brüggli Nord (Parzelle 137)	Erwägungen Stadtrat Das genannte Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone und ist im Besitz der Korporation Zug. Die Korporation verfügt über bereits

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung Hier könnten Wohnungen geschaffen werden, die vorrangig an Personen vermietet werden, die dafür grössere Miet- oder Eigentumswohnungen auf Stadtgebiet freigeben (im Sinne der Motion «Altersresidenz»).	eingezontes Bauland, das noch nicht überbaut ist. Bevor weiteres Land der Korporation eingezont würde, sind die unbebauten Bauzonen zu überbauen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169844	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Umzonung Chamerstrasse 3 (Grundstück 253) in OelB. Begründung Damit kann die publikumsattraktive Aufwertung des nördlichen Seeufers sichergestellt werden, mit einer Erschliessungsachse für Fuss- und Veloverkehr über die Chamerstrasse ins Neustadtquartier (Musikschule/Alterszentrum), vergleiche auch die entsprechende Motion nördliches Seeufer. Mit einer öffentlichen Nutzung können Nutzungskonflikte deutlich reduziert werden.	Erwägungen Stadtrat Das Grundstück ist in privatem Besitz. Es besteht weiterhin die Absicht, das Grundstück privat zu nutzen. Die Sicherstellung einer publikumsattraktiven Aufwertung des Seeufers sowie die Schaffung einer Fuss- und Veloverbindung stellen zwar anerkannte öffentliche Interessen dar, sie begründen für sich allein jedoch keinen hinreichenden Bedarf für eine Umzonung in OelB im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Eine solche Umzonung muss mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit und der Eigentumsgarantie vereinbar sein. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169845	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Umzonung Parzelle 252 in OelB Begründung Damit kann die publikumsattraktive Aufwertung des nördlichen Seeufers sichergestellt werden, vergleiche auch die entsprechende Motion nördliches Seeufer. Mögliche Nutzungskonflikte werden reduziert.	Erwägungen Stadtrat Der Stadtrat hat keine Kaufabsichten für das genannte Grundstück, auf dem ein denkmalgeschütztes Wohnhaus steht. Daher ist eine Umzonung in die Zone OelB nicht gerechtfertigt. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
169855	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Einbezug Äussere Lorzenallmend in die Ortsplanungsrevision, Grundsatzentscheid «Stadtzentrum Lorzenstadt» versus «Aussenquartier mit hohem Wohnanteil» Begründung Die Äussere Lorzenallmend ist das grösste Neubauquartier der Stadt und des ganzen Kantons, an absolut zentraler Lage. Mit der Überbauung vergibt der Kanton die letzte Gelegenheit für eine geordnete Entwicklung der Siedlungen in der Lorzenebene hin zu einer neuen Stadt. Die äussere Lorzenallmend könnte das Stadtzentrum der Lorzenstadt sein, was etwa auch einen Zentralbahnhof für den Kanton im Bereich Chollermüli bedingen würde (neue Führung der Gotthardlinie über den Ennetsee). Doch auch falls diese Option verworfen wird und die äussere Lorzenallmend «nur» ein städtisches Aussenquartier wird, ist für eine koordinierte Stadtentwicklung der Einbezug in die OPR unerlässlich. Hier bietet sich die Möglichkeit, das Verhältnis von Wohnen zu Arbeitsplätzen massgeblich zu verbessern. An dieser für den Kanton zentralen Lage könnte ein gemischtes Quartier mit sehr hohem Wohnanteil entstehen, mit den dringend benötigten günstigen Wohnungen für die ganze Region. Dank hervorragender Veloverbindungen ins Stadtzentrum von Zug und in die Nachbargemeinden könnte ein Grossteil des damit verbundenen Verkehrs umwelt- und stadtverträglich abgewickelt werden. Allerdings ist die Erreichbarkeit mit ÖV für ein solches Quartier völlig ungenügend. Es braucht für beide Szenarien (neues	Erwägungen Stadtrat Die Gebietsentwicklung «Äussere Lorzenallmend» erfolgt in einem von der Ortsplanungsrevision losgelösten Rechtsetzungsprozess. Die Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» mit UVB wurde durch die Baudirektion Ende 2024 bereits vorgeprüft. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde verlangt, dass im Planungsbericht explizit auf die Abstimmung zwischen der Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» und dem parallellaufenden Ortsplanungsverfahren einzugehen ist. Eine Zusammenführung der beiden Planungen wurde von Seite Baudirektion hingegen nicht verlangt. Gegen die Teilzonenplanänderung und die fünf Bebauungspläne der Äusseren Lorzenallmend werden dementsprechend in einem separaten Verfahren allfällige Einwendungen eingereicht werden können. In diesem Verfahren können die gestellten Anträge aus den genannten Gründen nicht berücksichtigt werden. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Stadtzentrum Lorzenstadt / neues Aussenquartier der Stadt Zug) eine schienengebundene ÖV-Erschliessung im Zentrum des neuen Quartiers mit direkter Anbindung an den Bahnhof Zug, nicht nur Stadtbahnhaltestellen am Rand. Wenn die derzeitige, miV-lastige Planung umgesetzt wird, ist das Kollabieren der Autobahnanschlüsse Alpenblick und Zug Nord sowie die Überlastung der Schochenmühlestrasse vorprogrammiert. Die Stadt Zug soll nicht den Fehler von Cham wiederholen, wo die Papieri als grösstes Neubauquartier lediglich über einen Ortsbus erschlossen ist, der zu einem Provinzbahnhof fährt. Unter diesen Voraussetzungen hat der ÖV keine Chance gegen den miV mit direktem Autobahnanschluss.	
170627	Zugerland Verkehrsbetriebe AG Angebotsplanung 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Die Zonierung ist entsprechend anzupassen, so dass auf der Westseite des Bahnhofs Zug Platz für ein Mobilitätshub entstehen kann. Begründung In der Bauordnung ist festgehalten, dass in der Kernzone C (Bahnhof Zug) im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, etc. vorzusehen sind. Dies widerspricht dem Bedürfnis auf dem Gebiet Bahnhof West, wo es bereits Testplanungen gegeben hat, ein Mobilitätshub zu erstellen. Im Planungsbericht steht auf Seite 24: «Es sind keine Auf- und Umzonungen notwendig. Neben der städtebaulichen Verdichtung ist das Augenmerk auf die Zurverfügungstellung von genügend Raum für den Mobilitätshub zu richten (Zugänge, Umsteigemöglichkeiten, Busangebot, Veloabstellplätze etc.). Insbesondere das Areal Bahnhof West soll in den nächsten 10-15 Jahren untersucht und beplant werden.»	Erwägungen Stadtrat Die Westseite des Bahnhofs Zug ist der Kernzone C zugeordnet, liegt zudem im Verdichtungsgebiet II und wird mit der Hochhauszone überlagert. Die Kernzone C dient im Grundsatz Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und dem Wohnen. Der Perimeter beinhaltet auch mehrere Privatgrundstücke. Die Zonierung kann viele verschiedene Anliegen aufnehmen, weshalb eine Umzonung nicht notwendig ist. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Auf der Seite Baarerstrasse hat man mit dem Bebauungsplan Metalli verpasst, dort einen Mobilitätshub zu erstellen. Auf dem Bahnhofplatz ist nicht genügend Platz vorhanden. Somit kommt nur noch der Bahnhof West in Frage.	
170638	Zugerland Verkehrsbetriebe AG Angebotsplanung 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Grundstück-Nummer 4970 Bereich Haltestelle Zug, Freudenberg nicht der Wohnzone zuweisen. Begründung Bei einem BehiG konformen Ausbau der Haltestelle Zug, Freudenberg besteht ein Bedarf an zusätzlichem Strassenraum in der Breite. Die Zonenplanänderung an der Meisenbergstrasse soll bis zum Zeitpunkt eines allfälligen Ausbaus der Haltestelle nicht vollzogen werden.	Das GS 4970 ist in privatem Besitz und im Zonenplan 2009 der Wohnzone W2A zugewiesen. Da mit der Ortsplanungsrevision die angrenzende Strassenparzelle Meisenbergstrasse der Verkehrsfläche zugewiesen wird, wird GS 4970 mit der Ortsplanungsrevision der Wohnzone W4 zugewiesen, entsprechend der Zonierung der angrenzenden Überbauung auf GS 1658. Damit ein Grundstück im Rahmen der Ortsplanungsrevision als Verkehrsfläche ausgeschieden wird, muss dieses entweder im städtischen, kantonalen oder im Eigentum der Korporation sein oder bei privaten Strassenparzellen ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht aufweisen. Beim genannten Grundstück 4970 sind die Voraussetzungen für eine Verkehrsfläche nicht gegeben. Ein künftiger Ausbau der Haltestelle bedingt einen Landerwerb oder die Aushandlung eines Baurechts und ist unabhängig von der Zonierung möglich. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
172939	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung GS 1409, Zug, sei nicht mit der Strukturerhaltungszone zu überlagern. Begründung Strukturerhaltungszone 12) GS 1409 soll von der Strukturerhaltungszone gemäss § 42 nBO überlagert werden. 13) Die Strukturerhaltungszone sieht verschiedene Einschränkungen der Bebaubarkeit vor. Überdies wird im Falle von Neubauten und für das Ortsbild massgebende bauliche Veränderungen an Bauten, Anlagen und Räumen die Stadtbildkommission involviert. Des Weiteren kann, bei nicht geschützten und nicht inventarisierten Bauten, das Amt für Denkmalpflege und Archäologie konsultiert werden. Noch weitergehende Einschränkungen gelten bei im Zonenplan bezeichneten historisch wertvollen Gebäudegruppen. 14) GS 1409 ist aus diversen Gründen ohnehin schon stark in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, dies insbesondere, weil: • der Gewässerraum des Mänibachs (selbst wenn er etwas verkleinert werden sollte) den nördlichen Teil von GS 1409 unbebaubar macht, • der Gewässerraum des Zugersees (selbst wenn er etwas verkleinert werden sollte) den westlichen Teil von GS 1409 unbebaubar macht, • der Strassenabstand der Artherstrasse den östlichen Teil von GS 1409 unbebaubar macht, und • die Liegenschaft Artherstrasse 30 zumindest derzeit im Inventar der schützenswerten Denkmäler eingetragen ist.	Erwägungen Stadtrat Das Grundstück 1409 liegt gemäss ISOS im Ortsbildteil «Villenquartier des 19. Jh. an der Artherstrasse, grossbürgerliche Landhäuser in parkähnlichen Gärten» (vgl. Planungsbericht Beilage 3.0 und Untersuchung ISOS- Ortsbilder 2000-2020 (Beilage 3.4b) zur Ortsplanungsrevision). Dem Ortsbildteil ist gemäss ISOS das höchste Erhaltungsziel A zugewiesen. Die Bedeutung des Villenquartiers für die Siedlungsgeschichte der Stadt Zug sowie die architekturhistorischen Qualitäten werden im ISOS als besonders qualifiziert, zudem werden dem Villenquartier gewisse räumliche Qualität zugewiesen. Diese Qualitäten wurden früh erkannt und folgerichtig ist das Grundstück bereits heute mit der rechtskräftigen Ortsbildschutzzone überlagert. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Stadt Zug die Aufgabe das ISOS angemessen zu berücksichtigen. Dafür wurde eine umfangreiche ortsbauliche Untersuchung vorgenommen (vgl. Beilage BEI 3.4b Ortsplanungsrevision), die auch eine Interessenabwägung beinhaltet. Für das Villenquartier an der Artherstrasse kommen die Verfasser zum Schluss, dass die ortsbaulichen Qualitäten grösstenteils vorhanden sind. Für den im Bericht bezeichneten Bereich 1, der das Grundstück 1409 beinhaltet, sind die Qualitäten und das hohe Erhaltungsziel vollumfänglich bestätigt worden. Die Überlagerung des Grundstücks 1409, das konstituierender Bestandteil des wertvollen Ortsbildteils ist, ist aus fachlicher Sicht angemessen und steht im öffentlichen Interesse. Mit den entsprechenden Vorschriften in § 42 nBO wird auch mit Blick auf Rechtssicherheit in den späteren Verfahren unter anderem der bundesgerichtlichen Vorgabe Rechnung getragen, wonach das ISOS in der kommunalen

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		15) Die Kombination dieser Umstände führt dazu, dass eine "Strukturveränderung" in dem Sinne, dass die Körnung des Baubestands oder die Lage von Hauptbauten wesentlich verändert oder Frei- und Grünräume in ihrer Lage und/oder Ausdehnung wesentlich verändert werden könnten, bereits aufgrund der Gewässerräume und des Strassenabstands nicht möglich sein wird. 16) Ist aber eine Strukturveränderung bereits aus diesen (teilweise überdies bundesrechtlich gesicherten) rechtlichen Umständen ausgeschlossen, ist eine zusätzliche Überlagerung von GS 1409 mit der kommunalen Strukturerhaltungszone ein unverhältnismässiger - da im konkreten Fall nicht einmal erforderlicher - Eingriff in die Eigentumsgarantie. Antrag Nr. 3 ist entsprechend gut zu heissen. 17) Überdies greift ein - in § 42 nBO zumindest für gewisse Gebäude angelegter - Substanzschutz von Gebäuden, welche nicht auch nach dem kantonalen Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (DMSG) geschützt sind, in die innerkantonale Kompetenzordnung ein. Das Stimmvolk hat in der letzten Revision des DMSG sehr hohe Anforderungen an den Schutz von Gebäuden gestellt. Die geltenden Regelungen des DMSG stellen für den Substanzschutz von Gebäuden eine abschliessende kantonale Regelung dar. Ein darüberhinausgehender kommunaler Substanzschutz verstösst damit gegen übergeordnetes kantonales Recht.	Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass es zwar inhaltliche Schnittstellen zwischen Denkmalschutz und Ortsbildschutz gibt, der Ortsbildschutz aber nicht allein auf den Erhalt von Einzelbauten abzielt. Das ISOS erfasst ganze Ortsbilder. Es präsentiert eine umfassende Analyse des Baubestands und berücksichtigt Strassen, Plätze, Gärten und andere Freiräume. Zudem hält es das räumliche Zusammenspiel der Siedlungselemente fest als auch deren räumlichen Beziehung zur Umgebung bzw. Landschaft. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

IV Allgemeine Anträge zur Nutzungsplanung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
172591	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung 1. Die Fussnote 2 zu § 25 nBO betreffend die zulässige Höhe von 3.20 m der Vollgeschosse für die gewerbliche Nutzung im EG in der W2A sei zu streichen. 2. Der einwendenden Partei sei eine Begründung der Ausdehnung der Strukturerhaltungszone § 42 nBO zuzustellen und einen korrigierten Plan, der die Zone für «historisch wertvolle Freiräume» im Gebiet St. Michael aufzeigt, neu aufzulegen und eine angemessene Frist zur Einwendung gegen die Unterlagen anzusetzen. 3. Eventualiter sei die Grenze der Strukturerhaltungszone § 42 nBO wie im kommunalen Richtplan vorgesehen, auf der Parzellen Nr. 2737 verlaufen zu lassen, sodass die Parzellen Nrn. 1705 und 1447 nicht in die Strukturerhaltungszone gemäss § 42 nBO zu liegen kommen. 4. Eventualiter sei die Reithalle (Gebäude AssNr. 591b) auf der Parzelle Nr. 1705 der Stadt Zug aus dem Status schützenswert zu entlassen. 5. Die Parzelle Nr. 2738 sei in die Zone OelB einzuzonen. 6. Die Planungsverfahren der Ortsplanungsrevision der Stadt Zug, der Ortsplanungsrevision - Gewässerraumfestlegung Teil 1 «Siedlungsgebiet» und der Bebauungsplan «äussere Lorzenallmend» seien zu koordinieren und die harmonisierten Planvorlagen seien neu aufzulegen.	Erwägungen Stadtrat <i>Die Einwendung wird unter den allgemeinen Einwendungen beantwortet, da es sich um ein anwaltliches Schreiben handelt, das aus Gründen der formellen Einheit nicht den einzelne Sachthemen zugeteilt wurde.</i> Antrag 1: Die Einwenderschaft macht eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs geltend. Hierbei verkennen Sie die Bedeutung des Mitwirkungsverfahrens sowie die Abgrenzung zum Rechtsschutz. Die am Mitwirkungsverfahren Teilnehmenden haben weder ein direktes Stimmrecht noch einen diesbezüglichen Rechtsschutz formeller Natur, wie dies etwa beim rechtlichen Gehör der Fall wäre. Stattdessen ist die Mitwirkung mit dem Vernehmlassungsverfahren verwandt. Beide Verfahren wollen die politische Einflussnahme ermöglichen, um aus der Vielzahl subjektiver Stimmen eine möglichst umfassende Information und ein möglichst objektiviertes Ergebnis zu erhalten. Das Mitwirkungsverfahren ist somit nicht streitig, sondern dient, um die zu berücksichtigenden Interessen zu ermitteln. Zugleich ermöglicht es einen gewissen vorgängigen Gehörsschutz durch die Teilnahme am politischen Meinungsbildungsprozess. Die Bevölkerung kann also Einwendungen einbringen, welche in der Folge zur Kenntnis genommen und beantwortet werden (BGE 135 II 286 Erw. 4). Wie auf S. 70 des Planungsberichts erläutert wird, hat der Grossen Gemeinderat in der 1. Lesung diskutiert und entschieden, dass die Geschosshöhe von 3.20 m dahingehend präzisiert zu präzisieren werden soll, dass diese Höhe für alle Vollgeschosse, d.h. auch für jene, die gewerblich genutzt werden, gilt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		7. Die Parzelle Nr. 3745 sei in die Zone W2A mit überlagernder Zone BsV einzuzonen. Die Parzelle Nr. 4348 sei in die Zone OelE umzuzonen. 8. Eventualiter sei die Parzelle Nr. 3745 in die OelE umzuzonen. 9. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zulasten des Enteigners. Begründung I Waldheimstrasse, Parzellen Nrn. 1705, 1447 und 2411 1. Vollgeschosshöhe 7) Gemäss Art. 26 BV ist die Eigentumsгарantie gewährleistet und Eigentumsbeschränkungen werden voll entschädigt. 8 10 KV deklariert das Eigentum der Privaten als unverletzlich. Auf Bundesebene wird die Eigentumsгарantie in Art. 5 Abs. 2 RPG festgehalten. Der Kanton Zug hält in 8 56 PBG fest, dass die materielle Enteignung nach Massgabe des Bundesrechts eine Entschädigung begründen kann. 8) § 33 Abs. 2 lit. a V PBG legt für nicht gewerblich genutzte Vollgeschosse die Höhe von maximal 3.20 m fest. Die geltende Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 (nachfolgend: BO) äussert sich zu der Höhe von gewerblich genutzten Vollgeschossen nicht. Bei nicht gewerblich genutzten Vollgeschossen beträgt die Geschosshöhe in Wohnzonen 3m (812 BO). Der Entwurf der neuen Bauordnung der Stadt Zug vom 30. September 2025, Stand: 1. Öffentliche Auflage (nachfolgend: nBO) legt in § 25 Fussnote 2 u.a.	Dies deshalb, weil die Höhe der Gebäude über die Anzahl der Geschosse unter Berücksichtigung der Geschosshöhen gemäss § 33 V PBG geregelt wird. Unter § 33 Abs. 2 lit. b V PBG ist vorgesehen, dass für gewerblich genutzte Vollgeschosse eine Höhe von 4.5 m vorgesehen ist. In den Wohnzonen W1, W2A, W2B, W2C, W3 und W4 ist in § 25 nBO ein Mindestwohnanteil von 80 respektive 90 % vorgesehen. Mit der Vorgabe, dass alle Geschosse für die Berechnung der Gebäudehöhe lediglich 3.20m aufweisen dürfen, soll verhindert werden, dass in der Wohnzone zur Erhöhung der oberen Geschosse ein vermeintlich gewerblich genutztes Vollgeschoss mit der Höhe von 4.50m erstellt wird. 4.50m hohe Gewerberäume sind in den besagten Wohnzonen weder erwünscht noch sinnvoll und würden zu unbefriedigenden Lösungen führen. Antrag 2: Der ISOS-Perimeter des Ortsbildteils Umgebungzone (U-Zo) III «Grüner Ring» ist gemäss ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel a belegt und umfasst auch grösstenteils die Grundstücke 1705 und 1447 (vgl. Beilage 3.3b Abbildung S. 328). Das Grundstück 2411 ist hingegen nicht im ISOS-Perimeter der U-Zo III. Die im ISOS formulierten Qualitäten wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision bei denjenigen Ortsbildteilen mit Handlungsbedarf vertiefter untersucht (vgl. Beilagen 3.3a und 3.3b). Dies trifft auf die U-Zo III zu. Im entsprechenden Bericht zur vertieften Untersuchung ISOS-Ortsbilder 2000-2020 (Beilage 3.3b), ist die Auseinandersetzung detailliert dokumentiert. Nebst der Aktualisierung des ISOS erfolgte auch eine Interessenabwägung mit dem Fazit, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Ortsbildteils das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung zugunsten einer baulichen Verdichtung überwiegt. Die Überführung in die Strukturerhaltungszone

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		fest, dass auch bei gewerblich genutzten Vollgeschossen die Geschosshöhe lediglich 3.20 m betragen soll.	St. Michael ist aus ortsbaulicher Sicht demnach plausibel, richtig und zudem notwendig, um auch in nachgelagerten Baubewilligungsverfahren eine robuste Rechtssicherheit zu gewährleisten. Bislang war dies nicht gegeben, da die beiden Flächen nicht in der aktuell rechtskräftigen Ortsbildschutzzone liegen und dementsprechend keine angemessene Umsetzung in der Nutzungsplanung vorliegt.
		9) Das rechtliche Gehör ist in Art. 29 Abs. 2 BV geregelt und wird im Kanton Zug durch § 15 VRG sichergestellt. Es gewährt u.a. das Recht auf Begründung. Im Planungsbericht, Ortsplanungsrevision, Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) vom 30. September 2025, Stand: 1. Öffentliche Auflage, S. 70 (nachfolgend: Planungsbericht Ortsplanungsrevision) wird nur ausgeführt, dass diese Änderung vorgenommen wird. Dies ist keine Begründung und es bleibt fraglich, weshalb die Einschränkung der Vollgeschosshöhe bei gewerblich genutzten Gebäudeflächen und der Widerspruch zu § 33 V PBG überhaupt notwendig sein sollte. Damit wird auch das Recht auf Begründung gemäss Art. 29 Abs. 2 BV der einwendenden Partei verletzt, denn wenn sie die Gründe einer Einschränkung nicht kennt, kann sie diese weder nachvollziehen noch sich damit auseinandersetzen bzw. eigene Argumente vorbringen.	Die überlagernde Zone «historisch wertvolle Freiräume» ist im Zonenplan Stand 1. öffentliche Auflage enthalten. Der Perimeter ist deckungsgleich mit demjenigen der Strukturerhaltungszone St. Michael.
		10) Die OelB, zwischen welchen die Grundstücke der einwendenden Partei gelegen sind, (vgl. Nrn. 28 und 32 auf den nachfolgenden Ausschnitten des Anhangs, Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, Mst. 1:10'000, Stand: 30. September 2025) sollen in der Nutzung intensiviert werden. Bei beiden Zonen sind insbesondere Alterswohnungen vorgesehen.	Antrag 3: Der kommunale Richtplan macht keine parzellenscharfen Festlegungen. Das heisst, die im Richtplan bestimmten Gebiete mit Strukturerehalt sind nicht parzellenscharf definiert. Erst mit der grundeigentümergebundenen Umsetzung der Inhalte aus dem kommunalen Richtplan in die Nutzungsplanung findet eine parzellenscharfe Konkretisierung statt. Wie in der Erwägung zum Antrag 2 erläutert, sind die Flächen der beiden Grundstücke 1705 und 1447 im ISOS-Perimeter des bedeutenden Ortsbildteils U-Zo III «Grüner Ring» enthalten. Die hohen Schutzanliegen sind zudem durch die Untersuchung ISOS-Ortsbilder 2000-2020 (Beilage 3.3b) bestätigt worden. Um die definierte Perimeterabgrenzung der Strukturerhaltungszone St. Michael zusätzlich zu verifizieren, hat die Abteilung Städtebau und Planung überdies eine räumliche Überprüfung vor Ort vorgenommen. Demnach ist der Einbezug der Grundstücke in die Strukturerhaltungszone St. Michael bzw. die Korrektur des ortsbaulichen Schutzperimeters (rechtskräftige Ortsbildschutzzone) angezeigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------



28	St. Michael	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, kirchliche Bauten und Kulturstätten, den Friedhof, Alterswohnungen, Alters- und Pflegeheime, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.
29	Rötel	Die Zone ist für Infrastrukturbauten, Spielplätze und Quartiernutzungen bestimmt.
30	Athene	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Kulturstätten und Verwaltungsbauten bestimmt.
31	Oberwiler Kirchweg	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen sowie Verwaltungsbauten bestimmt.
32	Waldheim	Die Zone ist für Bauten des Gesundheitswesens, Alterswohnungen sowie Alters- und Pflegeheime bestimmt.

11) Die einwendende Partei schliesst es nicht aus, ihre Grundstücke zu einem gemeinnützigen Zweck zu nutzen. Gerade bei Alterswohnungen bietet es sich an, die Erdgeschossflächen für die Nutzung durch bestimmte Gewerbe wie Restaurants, Arztpraxen, Coiffeur oder Bereiche für die sportliche Betätigung in einem Swimmingpool, Fitnessraum u.ä. zur Aktivierung der älteren Personen auszugestalten. Einrichtungen zur sportlichen Betätigung würden im Übrigen ebenfalls im Einklang mit dem Zweck der danebengelegenen OelB stehen. Durch die neue Vorschrift, welche die Vollgeschosshöhe für die gewerbliche Nutzung auf 3.20 m beschränkt,

Antrag 4: Die Entlassung von Objekten aus dem kantonalen Inventar der schützenswerten Denkmäler erfolgt nicht im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision. Die entsprechenden Verfahren sind im kantonalen Denkmalschutzgesetz (DMSG, BGS 423.11) geregelt. Zuständig für Prüfung und Entscheid ist ausschliesslich das Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug. Ein Antrag kann zwar parallel zur Ortsplanungsrevision gestellt werden, wird jedoch in einem eigenständigen kantonalen Verfahren behandelt. Anträge zur Schutzentlassung sind an die kantonale Fachstelle grundsätzlich durch die Eigentümerschaft zu richten.

Antrag 5: Das Grundstück Nr. 2738 liegt ausserhalb der kantonalen Siedlungsbegrenzungslinie, weshalb eine Einzonung in die Zone OelB nicht möglich ist. Des Weiteren liegt das Grundstück gemäss ISOS in der Umgebungsrichtung (U-Ri) IV «Oberster Hangbereich» und ist mit dem höchsten Erhaltungsziel a belegt. Aufgrund dessen ist es gerechtfertigt, dass das Grundstück im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit der Landschaftsschutzzone überlagert wird.

Antrag 6: Es scheint ein Missverständnis vorzuliegen. Sämtliche in der Einwendung genannten Parzellen liegen ausserhalb des Perimeters für die Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend». Die genannten Einzonungen sowie auch die Festlegung des Gewässer- raums stehen damit nicht im Zusammenhang mit der Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend».

Die Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» mit Umweltverträglichkeitsbericht wurde durch die Baudirektion Ende 2024 bereits vor-geprüft. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde verlangt, dass im Pla-nungsbericht explizit auf die Abstimmung zwischen der

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		wird die obgenannte Nutzung im Erdgeschoss verunmöglicht und hat deshalb eine Eigentumsbeschränkung (vgl. nachfolgend Rz. 19 ff.) der einwendenden Partei zur Folge. Ferner steht die Einschränkung der Vollgeschosshöhe nach § 25 Fussnote 2 nBO im Widerspruch zu § 33 Abs. 2 lit. a V PBG, welche die Beschränkung für die gewerbliche Nutzung explizit ausnimmt. 2. Strukturerhaltungszone 12) Das ISOS wurde auf der Grundlage von Art. 5 NHG erstellt. Die Stadt Zug wurde im Jahr 2000 als Objekt Nr. 5216 im Bundesinventar aufgenommen (Anhang 1 VISOS). Dieses Objektblatt erwähnt den Friedhof und das Gebiet Maria Opferung. Das Gebiet mit den Grundstücken Parzellen Nrn. 1705, 1447 und 2411 rund um die Reithalle und die Reithalle selbst (Gebäude AssNr. 591b) auf der Parzelle Nr. 1705 (nachfolgend: Reithalle) werden im öffentlich zugänglichen Objektblatt mit keinem Wort erwähnt. Es liegt auch keine auf diese Grundstücke bezogene Fotodokumentation vor. 13) Gemäss § 20 DMSG sind die bezeichneten Ortsbildschutzzonen zu bewahren. § 32 DMSG sieht schliesslich vor, dass eine Unterschutzstellung, die den Eigentümer wie eine Enteignung trifft, voll zu entschädigen ist. 14) Die aktuell geltende Ortsbildschutzzone verläuft nicht über die hier interessierenden Grundstücke Nrn. 1705 und 1447 (vgl. der nachfolgende Ausschnitt der Zugmap, rote Linie).	Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» und dem parallellaufen- den Ortsplanungsverfahren einzugehen ist. Eine Zusammenführung der beiden Planungen wurde von Seite Baudirektion des Kantons Zug hingegen nicht verlangt. Aus diesem Grund müssen sie weder miteinander koordiniert werden noch liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Die Gewässerraumfestlegung Teil 1 ist Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Das Koordinationsgebot gemäss Art. 2 Abs. 1 RPG ist eingehalten. Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung beschlossen, die Gewässerraumfestlegung in zwei Teile aufzuteilen, Teil 1 innerhalb des Siedlungsgebiets und Teil 2 ausserhalb des Siedlungsgebiets. Der Teil 1 wird gleichzeitig wie die Revision der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan), jedoch als separates Verfahren, in die 1. öffentliche Auflage gebracht. Teil 2 folgt in einem separaten, nachgelagerten Verfahren (analog dem Vorgehen anderer Zugergemeinden). Antrag 7: Der Stadt Zug stehen gemäss kantonalen Vorgaben maximal 3.06ha für Neueinzonungen zur Verfügung. Das Kontingent ist bereits weitgehend ausgeschöpft. Eine Neueinzonung ist gemäss dem Grundsatz der Ortsplanungsrevision nur für preisgünstigen Wohnungsbau vorgesehen. Die dazu erforderliche Mindestgrösse von 5000 m² erfüllt GS 3745 nicht, auch nicht zusammen mit GS 4348. Massgebend ist vorliegend insbesondere, dass sich die Liegenschaft in einem Landschaftsschongebiet gemäss kantonalem Richtplan befindet. Der kommunale Richtplan der Stadt Zug definiert für den gesamten Abschnitt der Alten Lorze einen Stadtpark mit hoher Aufenthaltsqualität (L1.15). Eine Umzonung der Liegenschaft GS

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		 Ausschnitt Zugmap 15) In der Ortsplanungsrevision wird die alte Ortsbildschutzzone (§ 61 BO) aufgeteilt in eine neue Ortsbildschutzzone (§ 41 nBO) und in die Strukturerhaltungszone (§ 42 nBO). Bauten in der Strukturerhaltungszone haben eine Vielzahl von einschränkenden Kriterien zu erfüllen, wie Massstab, Setzung, Materialisierung, Farbgebung, usw. 16) Der kommunale Richtplan hat einen Bereich Strukturerhalt festgelegt (vgl. nachfolgenden Ausschnitt des kommunalen Richtplans S1 Siedlungsentwicklung, braun gepunkteter Bereich). Dieser Bereich entspricht der alten Ortsbildschutzzone der Stadt Zug (vgl. vorne, Rz. 14). Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollte der Bereich Strukturerhalt aus dem kommunalen Richtplan mit einer Strukturerhaltungszone umgesetzt werden. Die Grenze (in orange) der neuen Strukturerhaltungszone verläuft mitten über die Grundstücke der einwendenden Partei (vgl. nachfolgenden Ausschnitt neue Strukturerhaltungszone). Damit wird ca. die Hälfte des	4348 in die Zone OeE (vgl. die Ausführungen unter Antrag 8) kommt ebenfalls nicht in Betracht. Antrag 8: Entlang dieses Abschnittes der Alten Lorze (1045) und auch entlang anderen offenen Fliessgewässern wurde an noch nicht bebauten Abschnitten bewusst bzw. konzeptionell ein OeF-Saum ausgeschieden. Er soll zur bestimmungsgemässen Freihaltung dieser Gewässer beitragen. Eine Umzonung der Liegenschaft GS 3745 würde dieses bewusst gewählte Konzept durchbrechen, was so nicht gewollt ist. Zudem befindet sich ein Grossteil dieser Flächen im Gewässerraum, der ohnehin im Grundsatz nicht bebaut werden kann. Folglich ist die Zonierung OeF richtig. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Gebiets der drei Baugrundstücke in ihrer Nutzung massiv eingeschränkt.  Ausschnitt kommunaler Richtplan  Ausschnitt neue Strukturierungszone	
		17) Gemäss Kapitel 3.5, S. 41 des Planungsberichts konkretisiert bzw. setzt die Strukturierungszone lediglich den kommunalen Richtplan (welcher sich am ISOS orientiert) um. Dies ist bei den vorliegenden Grundstücken jedoch eben nicht der Fall, denn mit der Strukturierungszone erfolgt neu eine Ausweitung des Ortsbildschutzes auf die Grundstücke der einwendenden Partei. Die zusätzlich überlagernde Zone für «historisch wertvolle Freiräume», welche im Planungsbericht, S. 161 f., Änderung Nr. 74 im Zusammenhang mit dem Gebiet St. Michael erwähnt wird, ist in der gesamten Strukturierungszone St. Michael nicht ersichtlich. Deshalb wäre zu erwarten, dass die Zone für «historische wertvolle Freiflächen» auch eingezeichnet wird. Dem Plan Nr. 3 – Überlagerung (orientierend), Mst. 1:10'000, Stand: 1. Öffentliche Auflage (vgl. nachfolgenden Ausschnitt) sowie im Plan Nr. 1 - Zonenplan, Mst. 1:10'000, Stand: 1. Öffentliche Auflage vom	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		30. September 2025 (vgl. Rz. 16) kann im Gebiet St. Michael lediglich die Strukturerhaltungszone, die Archäologische Fundstätte und historisch wertvolle Gebäudegruppen entnommen werden. Der gesamte Planungsbericht sowie die weiteren Unterlagen zur Ortsplanungsrevision äussern sich mit keinem Wort dazu, aus welchem Grund die Strukturerhaltungszone plötzlich und entgegen dem kommunalen Richtplan auf die hier interessierenden Baugrundstücke der Wohnzone W2A erweitert werden soll. Es findet sich keine Begründung.  Ausschnitt Plan Nr. 3 – Überlagerung	
		18) Für die einwendende Partei ist es nicht nachvollziehbar, wieso die Strukturerhaltungszone auf ihre Grundstücke Nr. 1705 und 1447 erweitert werden soll. Des Weiteren kann sie nicht einmal eruieren, ob ihre Grundstücke auch in die überlagernde Zone für «historisch wertvolle Freiräume» fallen könnte oder nicht. Damit wird das Recht auf Begründung und Mitwirkung und damit das rechtliche	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Gehör der einwenden Partei schwer verletzt. Vor diesem Hintergrund wird die Einwendung gegen die Aufnahme in diese Zone für «historisch wertvolle Freiräume» ausdrücklich vorbehalten. a) Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) 19) Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen eventualiter und unter dem Vorbehalt, dass die zuständige Behörde entgegen den obenstehenden Ausführungen zum Schluss kommt, dass das rechtliche Gehör ausreichend gewahrt sei. 20) Von der Eigentumsgarantie in Art. 26 BV erfasst wird das sachenrechtliche Eigentum an Grundstücken (BSK BV-Waldmann, Art. 26 N 18). In erster Linie dient sie als Abwehrrecht des Einzelnen gegenüber unrechtmässigen Eingriffen des Staates in konkrete Eigentumsrechte (BGE 119 Ia 28 E2; 105 Ia 330 E.3d; Malinverni et al., Bd. II, N 893; Merten/Papier-Biaggini, § 221 N15; Thürer et al., Verfassungsrecht-Riva/Müller-Tschumi, § 48 N 11). 21) Wie bereits ausgeführt wurde, hat die Ausdehnung der Strukturerhaltungszone die Einhaltung von diversen einschränkenden Kriterien (§ 42 nBO) zur Folge (oben, Rz. 15). Dies reduziert den Wert dieser Baugrundstücke und führt zu einer Verletzung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV, wie nachfolgend aufgezeigt wird. i) Persönlicher und sachlicher Schutzbereich 22) Die einwendende Partei ist, wie man aus den Grundbuchauszügen (KB 6 - 11) entnehmen kann, Eigentümerin der Grundstücke. Aufgrund der Eigentümerstellung im sachenrechtlichen Sinne nach	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Art. 655 ff. ZGB der einwendenden Partei ist der persönliche und sachliche Schutzbereich eröffnet. ii) Geschützte Ansprüche 23) Die Eigentumsgarantie wird gemeinhin in die drei Teilgehalte «Institutsgarantie», «Bestandesgarantie» und «Wertgarantie» aufgeteilt (BVGE 2007/23 E. 7.4.1; Belser/Waldmann, Grundrechte II, Kap. 6 N 9 ff.; Biaggini/Gächter/Kiener-Uhlmann, § 37 N10). 24) In ihrer Erscheinungsform als Bestandesgarantie schützt die Eigentumsgarantie den Einzelnen vor ungerechtfertigten Eingriffen in den Bestand seiner konkreten vermögenswerten Rechte (Botsch. BV, 173; Belser/Waldmann, Grundrechte II, Kap. 6 N 13; Merten/Papier-Biaggini, § 221 N 21; Kiener/Kälin/Wyttenbach, N1429). Davon erfasst wird der bisherige Gebrauch bestehender Eigentumsrechte und den daraus resultierenden Rechtsbestand, künftige Verwendungsmöglichkeiten sowie den Zugang zur Eigentumsausübung (BGE 131 I 333 E. 3.1; Malinverni et al., Bd. II, N 885; SG Komm. BV Vallender/Hettich, Art. 26 N 30). Die Besitzstandsgarantie schützt ihrerseits den in der Folge der Wahrnehmung von Eigentumsrechten geschaffenen Besitz vor Eingriffen im Zuge der Einführung neuen Rechts (rechtsetzende Vorschriften, Nutzungsplanrevisionen oder Anpassungen der Rechtsanwendungs- bzw. Gerichtspraxis (BSK BV-Waldmann Art. 26 N 45; Zimmermann, N 10)). Die Besitzstandsgarantie verpflichtet den Gesetzgeber, die unter der bisherigen Eigentumsordnung rechtmässig realisierten Nutzungen beim Erlass von neuen eigentumsbezogenen Vorschriften zu beachten und das neue Recht «schonungsvoll» einzuführen (Merten/Papier-Biaggini, § 221 N 22; BV 1874-G. Müller, Art. 22^{ter} N 17).	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		25) Die einwendende Partei hat zum einen ein schützenswertes Interesse an der Erhaltung des Wertes ihrer Baugrundstücke sowie der Erhaltung als Bauland zur Realisierung von neuem Wohnraum. Die geplante Einführung einer Strukturerhaltungszone mit der Ortsplanrevision würde die Nutzungsmöglichkeit dieser Grundstücke als Bauland erheblich einschränken, wenn nicht sogar verunmöglichen sowie den Wert erheblich mindern. Dadurch wird nicht nur der bisherige Gebrauch, sondern auch die künftige Verwendungsmöglichkeit (z.B. Bebauung mit Alterswohnungen oder Sportanlagen, Veräusserung, usw.) massiv eingeschränkt, weshalb der Eingriff in die Besitzstandesgarantie bzw. Eigentumsgarantie klar gegeben ist. iii) Einschränkungen (Art. 36 BV) 26) Die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV besteht nicht absolut. Staatliche Eingriffe sind unter den Voraussetzungen von Art. 36 Abs. 1-4 BV zulässig. 27) Zum unantastbaren Kerngehalt (Art. 36 Abs. 4 BV) der Eigentumsgarantie gehört nach verbreiteter Auffassung die Institutsgarantie (BSK BV-Waldmann, Art. 26 N 59) sowie die Wertgarantie. Für formelle Enteignungen und enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkungen ist nach Art. 26 Abs. 2 BV zwingend volle Entschädigung zu leisten. Die Einführung einer Strukturerhaltungszone auf der Liegenschaft berührt die Institutsgarantie als solche nicht. Durch das Vorliegen einer materiellen Enteignung wird jedoch die Wertgarantie, die einen Teil des unantastbaren Kerngehalts der Eigentumsgarantie darstellt, berührt.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		28) Eingriffe in die Bestandesgarantie bedürfen einer genügenden gesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 2 BV). Die Anforderungen an die Normstufe und Normdichte hängen von der Schwere des Eingriffs in die konkreten Eigentumsrechte ab. Sie sind aufgrund einer objektiven Würdigung der Auswirkungen einer staatlichen Massnahme auf die konkreten Eigentumsrechte zu bestimmen. Für schwerwiegende Einschränkungen ist eine Grundlage in einem formellen Gesetz zwingend erforderlich (Art. 36 Abs. 1 Satz 2). 29) Ein schwerwiegender Eingriff liegt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vor, wenn Eigentum zwangsweise entzogen wird oder wenn durch Verbote und Gebote der bisherige der künftig mögliche bestimmungsgemässe Gebrauch einer Sache verunmöglicht oder stark erschwert wird (BGE 145 I 156 E. 4.1; 133 II 220 E. 2.5; 131 1333 E. 4.2; 115 Ia 363 E. 2a; 108 Ia 33 E. 3a) bzw. wenn wesentliche Elemente des Eigentumsrechts (wie das Recht, das Eigentum zu behalten, zu nutzen oder zu veräussern) betroffen sind (BGer, 25.10.2018, 1C_59/2018, 1C_60/2018, E. 3.2.). Als schwerwiegend gelten zum Beispiel: Die Zuweisung einer bisher in einer Bauzone gelegenen Parzelle in eine Nichtbauzone (BGE 119 Ia 362 E. 3b.) oder andere (planerische) Massnahmen, welche eine bestehende Überbaubarkeit eines Grundstücks ausschliessen oder stark erschweren (BGE 121 I 117 E. 3b/bb; BGer, 5.3.2003, 1P.13/2003, 1P.14/2003, E. 4.) und die Anordnungen des Denkmalschutzes, sofern wesentliche Nutzungsänderungen, die zur Sicherstellung einer dauerhaften (wirtschaftlichen) Nutzung einer Liegenschaft notwendig sind, grundsätzlich ausgeschlossen werden (BGE 118 Ia 384 E. 4a). Weiter müssen Einschränkungen der	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Eigentumsrechte durch ein aktuelles öffentliches Interesse gerechtfertigt sein (Art. 36 Abs. 2). 30) Im vorliegenden Fall führt die Einführung einer Strukturerhaltungszone dazu, dass die Überbaubarkeit der aktuell als Bauland eingestuften Grundstücke stark erschwert, wenn nicht sogar ausgeschlossen wird. So sind Neubauten hinsichtlich Massstabs, Setzung, architektonischen Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung eingeschränkt und die Bauherrschaft hat nachzuweisen, dass das Schutzanliegen gewahrt ist. Das Schutzanliegen bei St. Michael (dem grünen Ring) ist die Freihaltung der Grünflächen. Entsprechend würde jede neue Baute diesem Schutzanliegen widersprechen. Damit ist die bisherige bestimmungsgemässe Nutzung als Bauland verunmöglicht und gemäss bundesrechtlicher Rechtsprechung liegt ein schwerer Eingriff in die Eigentumsgarantie der einwendenden Partei vor. Der Nutzungsplan stellt grundsätzlich eine gesetzliche Grundlage dar und die Erhaltung des Ortsbildes kann ein öffentliches Interesse begründen. Jedoch ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich, weshalb die Ausweitung der Strukturerhaltungszone verhältnismässig (Art. 36 Abs. 3) sein soll. 31) Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass die konkrete eigentumsbeschränkende Massnahme im Hinblick auf das angestrebte Ergebnis <i>geeignet und erforderlich</i> ist. Ausserdem muss zwischen dem verfolgten Ziel der getroffenen Massnahme und deren Auswirkungen auf die Eigentumsrechte ein vernünftiges Verhältnis bestehen (BGE 146 I 70 E. 6.4).	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		32) Für die einwendende Partei ist es absolut nicht nachvollziehbar, wie ein derart schwerer Eingriff in ihre Eigentumsgarantie erforderlich und verhältnismässig i.e.S. sein soll. Denn die Ausweitung der Strukturerhaltungszone wurde weder im Planungsbericht bzw. den gesamten Unterlagen der Ortsplanungsrevision noch gegenüber der einwendenden Partei jemals begründet. Insbesondere fehlt es an einer Abwägung zwischen den privaten Eigentumsinteressen der einwendenden Partei und dem behaupteten öffentlichen Interesse der Stadt Zug. Das den Ortsplanungsrevisionsunterlagen beigelegte Fachgutachten «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020» (nachfolgend: Fachgutachten) wurde bereits für den kommunalen Richtplan erstellt und dort berücksichtigt. Gemäss den damals getätigten Interessenabwägungen war das öffentliche Interesse, die Strukturerhaltungszone auszuweiten, nicht ausreichend gewichtig, um die hier betroffenen Baugrundstücke unter Schutz zu stellen (vgl. die Ausführungen zuvor, Rz. 17). Infolgedessen ist nicht ersichtlich, weshalb im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine weitergehende Einschränkung basierend auf demselben Fachgutachten erfolgen soll. Angesichts des erheblichen Eingriffs in die Eigentumsrechte der einwendenden Partei und der faktischen «Unbrauchbarmachung» des Baulandes fehlt es an der Verhältnismässigkeit der Erweiterung der Strukturerhaltungszone. 33) Selbst wenn ein rechtmässiger Eingriff vorliegen sollte, wiegen die mit der Erweiterung der Strukturerhaltungszone einhergehenden Einschränkungen derart schwer, dass offensichtlich eine materielle Enteignung vorliegt, womit eine volle Entschädigung geschuldet ist (Art. 26 Abs. 2 BV, Art. 5 Abs. 2 RPG, § 32 DMSG und § 56 Abs. 1 PBG). Die einwendende Partei ist mit dieser Einschränkung	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		in Form eines Sonderopfers derart stark als Einzelperson betroffen, dass eine fehlende Entschädigung undenkbar ist. b) Anspruch auf volle Entschädigung (Art. 36 Abs. 2 BV) 34) § 56 PBG verweist auf das Bundesrecht. Art. 26 Abs. 2 BV vermittelt dem einzelnen Träger von Eigentumsrechten einen einklagbaren Anspruch auf volle Entschädigung für Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen. In ihrer Erscheinungsform als Wertgarantie gewährleistet die Eigentumsgarantie somit dem Einzelnen einen vollen Ausgleich für den Wertverlust an Sachen oder an Rechten, der infolge einer Enteignung oder eines anderen besonders schwerwiegenden Grundrechtseingriffs entstanden ist. Der Wertgarantie wird in Lehre und Rechtsprechung Kerngehaltscharakter zugesprochen (vgl. hierzu Rz. 27) Einschränkungen durch den Gesetzgeber lassen sich somit mit keinem öffentlichen Interesse rechtfertigen (BSK BV Waldmann, Art. 26 N 79 f.). 35) Gemäss einer ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (sog.«Barret-Formel»; BGE 91 I 329 E. 3) liegt eine materielle Enteignung vor, «wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit	

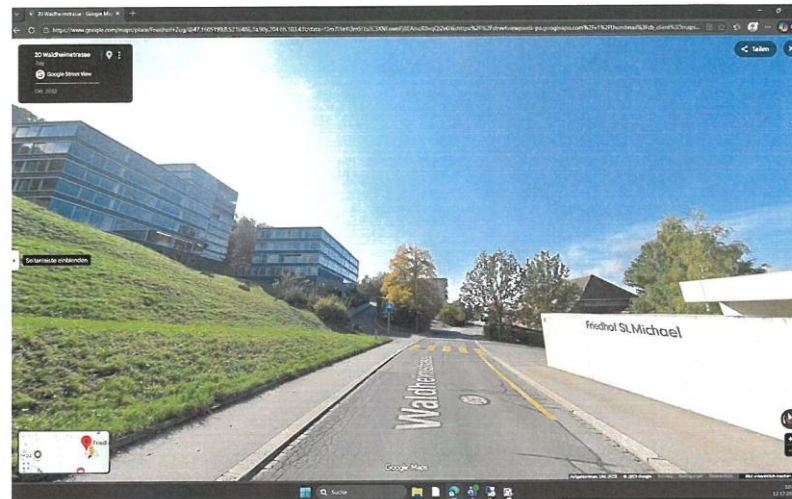
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde.» (BGE 131 II 728, 730 E. 2).	
		36) Die Erweiterung der Strukturerhaltungszone führt, wie bereits unter Rz. 30 ausgeführt wurde, zu einer erheblichen Einschränkung bei der Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücke. Denn durch die vorgesehene Erweiterung mitten durch die Grundstücke, wird eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung faktisch verunmöglicht. Die Intensität des Eingriffs ist insbesondere hoch, da die Verhältnismässigkeit der Einschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV i.V.m Art. 36 Abs. 3 BV) nicht gewährleistet ist (vgl. hierzu Rz. 32), eine erhebliche Wertminderung herbeigeführt wird und die wirtschaftliche Hauptfunktion des Grundstücks, das Errichten von benötigtem Wohnraum in der Stadt Zug durch die Schutzfunktion der Strukturerhaltungszone St. Michael, vollständig verunmöglicht wird.	
		37) Sollte die Schwelle der besonderen Schwere des Eingriffs unerwartet verneint werden, so liegt hier klar ein Sonderopfer-Tatbestand vor. Die einwendende Partei wird im bereits überbauten Umfeld selektiv belastet, denn die umliegenden Grundstücke wurden in den letzten Jahren mit neuen und modernen Wohnhäusern überbaut (vgl. Auszug ZugMap und Rz. 43 ff.), während die einwendende Partei durch die Ausdehnung faktisch von der gleichen Nutzung ausgeschlossen wird. Diese stossende Rechtsungleichheit gegenüber der einwendenden Partei im Vergleich zu den anderen Eigentümern der angrenzenden Liegenschaften in identischem Verhältnis führt offensichtlich zu einer entschädigungspflichtigen, unbegründeten Ungleichheit.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Sie wird lediglich an einer Stelle erwähnt: Aus dem Anhang des Fachgutachtens, S. 332 geht hervor, dass sie im kantonalen Inventar und Verzeichnis als schützenswerte Baute aufgeführt ist, jedoch nicht unter Schutz steht. Dieses Fachgutachten wurde, wie bereits erwähnt, im kommunalen Richtplan (vgl. vorne Rz. 32) bereits berücksichtigt, was zur Festlegung der Bereichen Strukturerhalt im kommunalen Richtplan geführt hat. Die Reithalle wurde vom Bereich Strukturerhalt nicht erfasst. Die Interessenabwägung wurde somit bereits im Fachgutachten vorgenommen und die Reithalle wurde als nicht ausreichend schützenswert befunden. Dies ist auch vor dem Hintergrund stringent, dass erstens gemäss dem Inventarblatt weitere Bauten im Heimatstil in der Umgebung vorliegen und zweitens die Reithalle gemäss dem Foto auf dem Inventarblatt und den untenstehenden Auszügen von Google Maps von modernen Bauten umgeben ist. Die Reithalle steht somit im vorliegenden Gebiet «quer» im Landschaftsbild, ist nahe dem Zerfall und deshalb aus typologischen und architekturgeschichtlichen Gründen nicht schützenswert.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

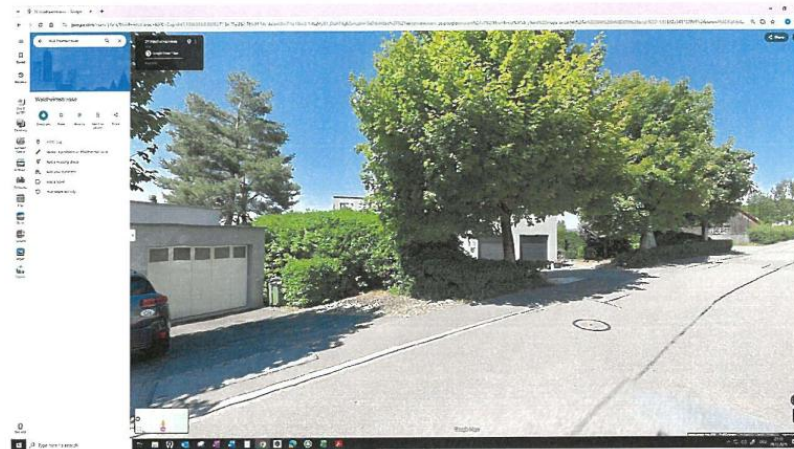
BO:

KB 12 Inventarblatt der Reithalle des Kantons Zug



Auszug Google Maps, August 2022, mit privaten Bauten auf der linken Seite, dem Friedhofsgebäude auf der rechten Seite und der Reithalle im Hintergrund des Friedhofsgebäudes.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------



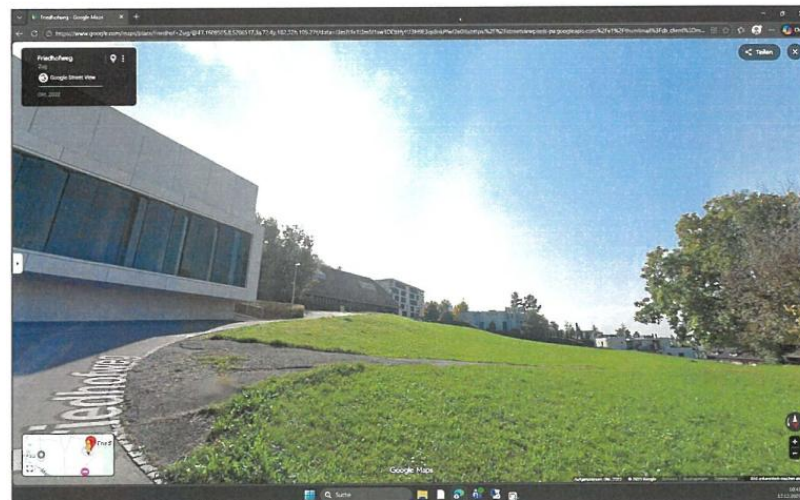
Auszug Google Maps, August 2022, mit privaten Bauten auf der linken Seite und der Reithalle auf der rechten Seite im Hintergrund



Auszug Google Maps, August 2022, mit privaten Bauten auf der rechten Seite und der Reithalle auf der linken Seite im Hintergrund.



Auszug Google Maps, September 2013, mit der Reithalle, welche auf drei Seiten umgeben ist von modernen Bauten, auf der linken Seite das Friedhofsgebäude, oben und rechts private Wohnbauten .



Auszug Google Maps, Oktober 2022, mit dem Friedhofsgebäude auf der linken Seite, der Reithalle oben in der Mitte und modernen Bauten auf der rechten Seite der Reithalle.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		44) Der persönliche und sachliche Schutzbereich der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV bezüglich der Reithalle ist aus denselben Gründen eröffnet, wie hiavor, Rz. 22 ausgeführt. 45) Die theoretischen Ausführungen zur Bestandesgarantie können der Rz. 23 ff. entnommen werden. Die einwendende Partei hat ein schützenswertes Interesse an der Erhaltung des Wertes ihres Grundstückes Nr. 1705, auf dem die Reithalle steht. Der ungerechtfertigte Status «schützenswert» führt dazu, dass die Nutzungsmöglichkeit dieses Grundstückes erheblich eingeschränkt und als Folge der Wert stark vermindert wird. Dadurch wird die künftige Verwendungsmöglichkeit (z.B. Bebauung, Veräusserung, usw.) stark eingeschränkt, weshalb der Eingriff in die Eigentumsgarantie klar gegeben ist. Die Einschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV gilt nicht absolut, aber ist nur unter den Voraussetzungen nach Art. 36 BV einschränkbar: 46) Um Wiederholungen bezüglich der theoretischen Grundlagen zur gesetzlichen Grundlage, des öffentlichen Interessens und der Verhältnismässigkeit zu vermeiden wird auf Rz. 26 ff. verwiesen. Die Einstufung der Reithalle als «schützenswerte Baute» greift erheblich in die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV ein, da sie die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes stark einschränkt. Zwar besteht eine gesetzliche Grundlage in den einschlägigen Bestimmungen des Raumplanungs- und Denkmalschutzrechts, und die Erhaltung des Ortsbildes kann grundsätzlich ein öffentliches Interesse darstellen. Dennoch ist der Eingriff nicht verhältnismässig im Sinne von Art. 36 Abs. 3 BV:	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		47) Die Massnahme ist grundsätzlich geeignet, um den Schutz der Reithalle sicherzustellen. Allerdings wird bestritten, dass die Erhaltung dieses spezifischen Gebäudes tatsächlich einen relevanten Beitrag zur Wahrung des Ortsbildes leistet. Die Reithalle ist weder ein kulturhistorisch einzigartiges Objekt, da es gemäss dem Inventarblatt weitere Bauten im Heimatstil in der Umgebung gibt und zweitens ist die Reithalle von modernen Bauten umgeben (vgl. hierzu Rz. 43). Die Reithalle steht somit im vorliegenden Gebiet quer in der Landschaft, ist nahe dem Zerfall und ist deshalb aus typologischen und architekturgeschichtlichen Gründen nicht schützenswert.	
		48) Selbst wenn man die Geeignetheit bejaht, fehlt es an der Erforderlichkeit. Es bestehen mildere Mittel, die den gleichen Zweck erreichen könnten, ohne die Eigentumsrechte in vergleichbarer Weise zu beschränken. So wäre eine dokumentarische Sicherung oder die Versetzung der Reithalle an einen anderen Standort - etwa in ein Freilichtmuseum wie den Ballenberg - denkbar. Diese Alternativen würden das öffentliche Interesse wahren, ohne die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks faktisch zu verunmöglichen.	
		49) Die Zumutbarkeit ist klar zu verneinen. Die Einstufung als «schützenswert» führt dazu, dass die bestimmungsgemässe Nutzung des Grundstücks als Bauland erheblich eingeschränkt oder gar ausgeschlossen wird. Dies stellt einen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie dar, der in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen steht. Das öffentliche Interesse ist hier nicht besonders gewichtig, da die Schutzwürdigkeit der Reithalle nicht ausreichend belegt ist und sich nicht aus einer übergeordneten	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		kulturhistorischen Bedeutung ergibt. Die privaten Interessen der Eigentümer, insbesondere die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks, überwiegen deutlich. 50) In der Gesamtbetrachtung ist die Bezeichnung als «schützenswerte» Baute unverhältnismässig und unverzüglich aufzuheben. 4 Zwischenfazit 51) Diese Eigentumsbeschränkung durch die Strukturerhaltungszone und der Reithalle verunmöglichen die freie Bebauung durch die einwendende Partei in schwerwiegendem Masse und schränkt sie deshalb in ihrer Eigentumsfreiheit ein. Die Unterschutzstellung steht im Widerspruch zum Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG und dem mit § 52f PBG ZG und § 70 nBO verfolgten Zweck der Bebauung von Bauland. 52) Selbst wenn ein rechtmässiger Eingriff vorliegen sollte, wiegen die mit der Strukturerhaltungszone und der Reithalle einhergehenden Einschränkungen derart schwer, dass offensichtlich eine materielle Enteignung vorliegt, womit gemäss dem Gesetz eine volle Entschädigung geschuldet ist. Die einwendende Partei ist mit dieser Einschränkung in Form eines Sonderopfers derart stark als Einzelperson betroffen, dass eine fehlende Entschädigung undenkbar ist (weitere Ausführungen Rz. 34 ff). II Rägeten, Parzelle Nr. 2738 53) Die Parzelle Nr. 2738 liegt in einer Landwirtschaftszone gemäss Art. 16 ff. RPG und wurde neu in eine Landschaftsschutzzone eingeteilt. Sie befindet sich direkt anschliessend an die Zone des	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		öffentlichen Interesses St. Michael. Wie bereits ausgeführt (vgl. oben, Rz. 10), ist diese Zone für Schul-, Sportanlagen und Alterswohnungen bzw. Altersheime zu nutzen. Die Stadt Zug hat in der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausschliesslich Verkehrsflächen, Bahnareal, und Zonen des öffentlichen Interesses neu einzont. 54) In den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision lässt sich zur Landschaftsschutzzone nur die Ausführung finden, dass diese bereinigt worden sei. Dem lässt sich nicht entnehmen, ob die Parzelle Nr. 2738 spezielle Qualitäten aufweist, die eine Unterschutzstellung notwendig machen würde bzw. welche Überlegungen in die Interessenabwägung miteingeflossen sind. Aus diesem Grund ist es für die einwendende Partei nicht nachvollziehbar, weshalb die konkrete Parzelle unter Schutz gestellt werden sollte. Damit ist einmal mehr die Begründungspflicht unerfüllt und damit das rechtliche Gehör Art. 29 Abs. 2 BV im Rahmen dieser Eigentumseinschränkung verletzt. 55) Die einwendende Partei als Familie Dosenbach und Dossenbach ist bekannt dafür, sich für gemeinnützige Zwecke einzusetzen. So wurde durch sie mitunter die Stiftung Dosenbach-Waser mit Sitz und Wirkungskreis in Zug ins Leben gerufen. Des Weiteren wurden auch Grundstücke der Stadt Zug zur Nutzung zum Gemeinwohl überlassen (Stichwort: Altes Schulhaus Riedmatt). Um die Zusammenarbeit mit der Stadt Zug fortzusetzen, ist die einwendende Partei nicht abgeneigt, die Parzelle Nr. 2738 gemeinnützigen Zwecken zuzuführen. Damit würde sie mit der Parzelle Nr. 2738 gerne wieder ein weiteres Grundstück zur Nutzung im öffentlichen Interesse zur Verfügung stellen. Dies würde auch im öffentlichen Interesse	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

liegen, da genau von dieser Art von Bauten in der Stadt Zug zu wenige vorhanden sind und im Beschrieb zu den umliegenden Zonen des Öffentlichen Interesses St. Michael und Waldheim vorgesehen werden (vgl. Nrn. 28 und 32 auf dem nachfolgenden Ausschnitt des Anhangs, Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, Mst. 1:10'000, Stand: 30. September 2025).

28	St. Michael	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, kirchliche Bauten und Kulturstätten, den Friedhof, Alterswohnungen, Alters- und Pflegeheime, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.
29	Rötel	Die Zone ist für Infrastrukturbauten, Spielplätze und Quartiernutzungen bestimmt.
30	Athene	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Kulturstätten und Verwaltungsbauten bestimmt.
31	Oberwiler Kirchweg	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen sowie Verwaltungsbauten bestimmt.
32	Waldheim	Die Zone ist für Bauten des Gesundheitswesens, Alterswohnungen sowie Alters- und Pflegeheime bestimmt.

56) Schliesslich hat die Stadt Zug ihr Kontigent an möglichen Einzonungen gemäss dem untenstehenden Ausschnitt des Berichts der Baudirektion des Kantons Zug, Vorprüfung Ortsplanungsrevision Stadt Zug vom 16 Dezember 2024, S. 3 noch nicht ausgeschöpft.

Der Stadt Zug stehen für Neueinzonungen 3,06 Hektaren ab Ende 2017 zu. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision weist die Stadt Zug Neueinzonungen von 2,84 Hektaren aus (exklusiv Verkehrsflächen, Bahnareale sowie OelB). Die Gemeinde Zug liegt somit innerhalb des ihr zugeteilten Kontingents.

III Alte Lorze Parzellen Nrn. 3745 und 4348

1 Ortsplanungsrevision: Neue Zone OelF

57) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die bestehende Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

(§ 56 BO) aufgeteilt in eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (§ 34 nBO) und in eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (§ 35 nBO). Dabei ist die neue Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (nachfolgend: OeIF) einschränken-der ausgestaltet als die bestehende Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (vgl. nachfolgend, Rz. 63 ff.). Der Zweck der Zone sei gemäss Ortsplanungsrevision der Schutz des (in der Ortsplanungsrevision ausgeklammerten) Gewässers (vgl. Ausschnitt Anhang, Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung, 1:10'000, Stand: 30. September 2025 und Ausschnitt des Planungsberichts, S. 78).

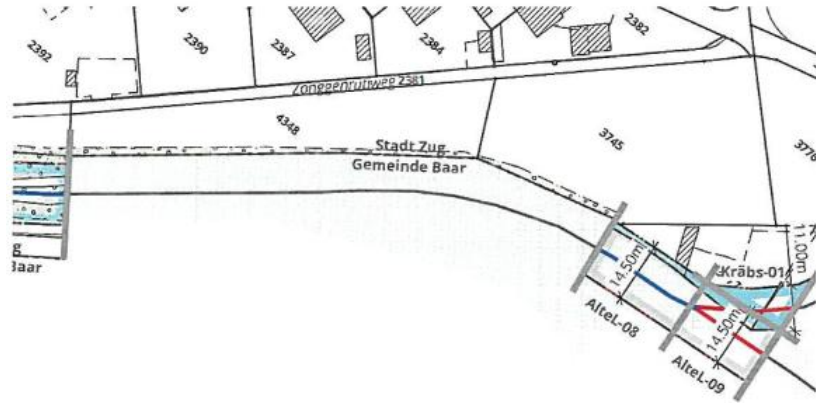


Bst.	Bezeichnung	Beschrieb neue Bauordnung	Beschrieb Bauordnung 2009
a	Sumpf, Dorfbach	Die Zone ist für Freihaltung und Schutz des Gewässers bestimmt.	Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Schutz des Dorfbaches bestimmt.
b	Alte Lorze Nord	Die Zone ist für Freihaltung und Schutz des Gewässers bestimmt.	Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung, Erholungsraum und Schutz des Lorzenlaufs bestimmt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		2 Koordinationsgebot und rechtliches Gehör 58) Parallel zur vorliegenden Ortsplanungsrevision laufen im Gebiet der Parzellen Nrn. 3745 und 4348 zwei weitere Planungsverfahren: Zum einen die Ortsplanungsrevision - Gewässerraumfestlegung Teil 1 «Siedlungsgebiet». Diese Pläne liegen gleichzeitig wie die vorliegende Ortsplanungsrevision öffentlich auf. Zum anderen ist ein Verfahren betreffend die sog. «äussere Lorzenallmend» hängig. Der von der Stadt Zug gesponserte Quartierverein Westwind informiert dazu gemäss dem nachfolgenden Ausschnitt seiner Website, dass die Planung mehrstufig aufgebaut sei. Der Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend A, Stand 16. September 2025, Plan Nr. 7519.1 sollte im Frühjahr 2026 zur öffentlichen Auflage gelangen. Diese zugänglichen (provisorischen) Unterlagen weisen den Bearbeitungsstand vom 16. September 2025 auf. Sie beziehen sich jedoch vorläufig nur auf das südliche Gebiet. Betreffend das nördliche Gebiet und die hier interessierenden Grundstücke können noch keine Informationen aufgefunden werden. Die nachfolgenden Ausführungen in Rz. 59 zeigen jedoch, dass auch im nördlichen Bereich ein Bebauungsplan folgen wird. <u>BO:</u> KB 13 Publikation Gewässerraumfestlegung vom 13.11.2025 KB 14 Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend A, S. 1 Nächste Schritte im Rechtsetzungsverfahren «Äussere Lorzenallmend» Der Prozess zur Festsetzung der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) und der Bebauungspläne für die Äussere Lorzenallmend	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		ist mehrstufig aufgebaut und erstreckt sich über mehrere Jahre. Nach aktuellem Stand (Herbst 2025) ist der folgende Zeitplan vorgesehen: • 16. September 2025: Bericht und Antrag zur 1. Lesung durch den Stadtrat • 30. September 2025: Beratung durch die Bau- und Planungskommission (BPK) • 18. November 2025: 1. Lesung im Grossen Gemeinderat (GGR) • Dezember 2025: Bereinigung durch die Abteilung Städtebau und Planung • Januar / Februar 2026: 1. Öffentliche Auflage (30 Tage) - Bevölkerung kann sich konstruktiv einbringen und Einwendungen einreichen • März / April 2026: Behandlung allfälliger Einwendungen durch die Abteilung Städtebau und Planung • Mai 2026: Bericht und Antrag zur 2. Lesung im Stadtrat • Juni 2026: Beratung durch die Bau- und Planungskommission (BPK) • August 2026: 2. Lesung im GGR (Beschlussfassung) • September 2026: Referendumsfrist (30 Tage für die Bevölkerung/ Öffentlichkeit) • Oktober 2026: 2. Öffentliche Auflage (30 Tage) • 2027: Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat (Frist: 90 Tage) Quelle: https://www.zug-westwind.ch/quartieranliegen/äussere-lorzenallmend/, besucht am 10.12.2025	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		59) Im Quartier der alten Lorze wird grosszügig eingezont. So werden die nahe und ebenfalls direkt an der Lorze gelegenen Grundstücke Parzellen Nrn. 43, 44 und 2886 von der bestehenden Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung in eine OelB eingezont (Planungsbericht, S. 125). Auch die nahe gelegenen Parzellen Nrn. 37 und 4193 werden von der Landwirtschaftszone in die OeLF und in die BsV umgezont (vgl. Planungsbericht, S. 139). Grund dafür ist der von der Ortsplanungsrevision ausgeklammerte Bebauungsplan «äussere Lorzenallmend» (vgl. Planungsbericht, S. 12). Damit wird klar ersichtlich, dass aufgrund der neuen BsV ein weiterer Bebauungsplan bezüglich des nördlichen Areals folgen wird. Die noch unbekannten Pläne zur äusseren Lorzenallmend sind jedoch der Grund dafür, dass in der vorliegenden Ortsplanungsrevision grosszügig eingezont wird. Aus diesem Grund sind diese zusammen zu koordinieren. Wird dies nicht getan, bewirkt dies eine Verletzung des Koordinationsgebots. Da der Bebauungsplan zur «äusseren Lorzenallmend» im Norden noch nicht vorliegt, kann ausserdem nicht beurteilt werden, welche Wirkungen dieser auf die hier interessierenden Parzellen zeitigen wird. Damit bewirkt die Verletzung des Koordinationsgebots auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV), da die einwendende Partei nicht einmal beurteilen kann, inwieweit eine Einwendung im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereits nötig wäre. 60) Die hier interessierenden Parzellen der einwendenden Partei sind betreffend Festlegung des Gewässerraums dahingehend tangiert, dass die Lorze entlang der Parzellen verläuft und auf der neben der Parzelle Nr. 3745 liegenden Parzelle Nr. 3777 ein Gewässerraum festgelegt wird. Bei der Grenze zur Parzelle Nr. 3745	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		endet diese Festlegung abrupt (vgl. untenstehenden Ausschnitt der Gewässerraumfestlegung, Alte Lorze, Teil 1; Siedlungsgebiet / Plan 1:1000). Gleichzeitig sollen die Parzellen gemäss der Ortsplanungsrevision dem Schutz des Gewässerraums dienen (vgl. hier- vor, Rz. 57), welcher gar nicht auf den Parzellen verläuft. Ferner hat auch die Festlegung der Waldgrenze einen Einfluss auf den in der Ortsplanungsrevision nicht sichtbaren Gewässerraum und um- gekehrt. Für einen Grundeigentümer relevant, ist die Beurteilung wie sein Grundstück durch die Planrevisionen genutzt oder nicht genutzt werden kann. Dies kann nur beurteilt werden, wenn sowohl der Gewässerraum als auch die restlichen Inhalte der Ortspla- nungsrevision und des Bebauungsplans zusammen konsultiert wer- den. Somit ist die Festlegung des Gewässerraums und die Ortspla- nungsrevision zu koordinieren. Da diese Planungen jedoch vonei- nander ausgeklammert worden sind, ist dies nicht geschehen und es liegt eine Verletzung des Koordinationsgebots vor.	
			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		61) Das Koordinationsgebot wird in Art. 2 Abs. 1 RPG verbindlich festgehalten. Alle drei Planungsverfahren zeitigen Wechselwirkungen auf die jeweils anderen. Die Parzellen Nrn. 3745 und 4348 sind von der neuen Zone BsV auf den Parzellen Nrn. 37 und 4193 und dem in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Waldabstand tangiert, vom Gewässerraum in der Gewässerraumfestlegung und aufgrund des Ausbaus des Gebiets um die Lorze und des umliegenden preisgünstigen Wohnungsbaus auch von der Bebauungsplanung «äussere Lorzenallmend» ebenso. Im Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons Zug vom 16. Dezember 2024. S. 2 wurde unter Ziff. 1.2 ausgeführt, dass Widersprüche zwischen den Planungen der Ortsplanungsrevision, der Festlegung des Gewässerraums und der äusseren Lorzenallmend-Planung vorliegen und sichergestellt werden müsse, dass die Verfahren materiell und formell koordiniert sind. Die Stadt Zug ist der Ansicht, sie habe diesen Kritikpunkt ausreichend berücksichtigt, indem die Teilrevision «äussere Lorzenallmend» nicht abgebildet werde (Beilagenbericht, Bericht zur kantonalen Vorprüfung, Ortsplanungsrevision - Nutzungsplanung vom 30. September 2025, Stand: 1. Öffentliche Auflage, S. 1, Vorbehalt Nr. 3). Diese vollkommene Ausklammerung von den parallelen Planungen in einem Gebiet vermag jedoch dem Koordinationsgebot nicht gerecht zu werden - vielmehr erzielt es genau das Gegenteil von Koordination. Es geht nicht an, drei verschiedene Planungen laufen zu lassen, und jede von den jeweils anderen Planungen auszuklammern. Genau aufgrund dieser fehlenden Koordination werden weitere und immer mehr Widersprüche erwachsen. Die von der Baudirektion entdeckten Widersprüche sind damit nur die Vorreiter. Deshalb handelt es sich mit den drei verschiedenen Planungsverfahren um eine schwergewichtige - ja	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		sogar haarsträubende - Verletzung des Koordinationsgebots. Damit einher geht auch die Verletzungen des Äusserungsrechts im Rahmen des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV), denn eine Äusserung zu einer unvollständigen Planung (weil der Bebauungsplan und die Gewässerräume fehlen) ist unmöglich. 3 Eigentumsgarantie 62) Bezüglich der gesetzlichen Grundlagen zur Eigentumsgarantie kann auf oben Rz. 20 ff. verwiesen werden. Der persönliche und sachliche Schutzbereich der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV bezüglich der Grundstücke an der Lorze Nrn. 3745 und 4348 ist aus denselben Gründen eröffnet, wie hiavor, Rz. 22 ausgeführt. 63) Die theoretischen Ausführungen zur Bestandesgarantie können der Rz. 24 ff. entnommen werden. Die einwendende Partei hat ein schützenswertes Interesse an der Erhaltung des Wertes ihrer Grundstücke an der alten Lorze. Bei der OeIF sind Bauten jeglicher Art nicht mehr zulässig. Die ungerechtfertigte Umzonung und damit einhergehende Einschränkung in die Zone OeIF führt dazu, dass die Nutzungsmöglichkeit dieser Grundstücke verunmöglicht wird und als Folge der Wert massiv vermindert wird. Dadurch wird die künftige Verwendungsmöglichkeit (z.B. teilweise Bebauung mit einer Bocciabahn, Erstellung eines biodiversen Parks, usw.) stark eingeschränkt, weshalb der Eingriff in die Eigentumsgarantie klar gegeben ist. Die Einschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV gilt nicht absolut, aber ist nur unter den Voraussetzungen nach Art. 36 BV einschränkbar:	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		64) Um Wiederholungen bezüglich der theoretischen Grundlagen zur gesetzlichen Grundlage, des öffentlichen Interessens und der Verhältnismässigkeit zu vermeiden wird auf Rz. 26 ff. verwiesen. Die Umzonung in die Zone OeIF greift erheblich in die Eigentums-garantie nach Art.26 BV ein, da sie die aktuell möglichen Nutzungs-möglichkeiten des Grundstücks verunmöglicht. Zwar besteht eine gesetzliche Grundlage in der vorliegenden Ortsplanungsrevision, doch das öffentliche Interesse ist nicht ersichtlich, da sich das vor-liegende Gebiet gemäss dem Richtplan in Transformation befindet. Selbst wenn ein rechtfertigendes öffentliches Interesse in Form des Schutzes des Gewässers vorliegen sollte, ist der Eingriff nicht ver-hältnismässig im Sinne von Art. 36 Abs. 3 BV: 65) Die Massnahme ist grundsätzlich geeignet, um den Schutz des Gewässers sicherzustellen. Allerdings wird bestritten, dass die Um-zonung in die Zone OeIF tatsächlich einen relevanten Beitrag zum Schutz des Gewässers leistet, gibt es doch dafür den Gewässer-raum. 66) Selbst wenn man die Geeignetheit bejaht, fehlt es an der Erforderlichkeit. Es bestehen mildere Mittel, die den gleichen Zweck er-reichen könnten, ohne die Eigentumsrechte in vergleichbarer Weise zu beschränken. So wäre bspw. die Festlegung eines Gewässer-raums im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision oder die Erstellung eines biodivers gestalteten Parks denkbar. Diese Alter-native würden das öffentliche Interesse wahren, ohne die wirt-schaftliche Nutzung des Grundstücks faktisch zu verunmöglichen.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		67) Die Zumutbarkeit ist klar zu verneinen. Die Umzonung in die Zone OeIF führt dazu, dass die Nutzung der beiden Grundstücke ausgeschlossen wird. Dies stellt einen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie dar, der in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen steht. Das öffentliche Interesse ist hier nicht besonders gewichtig, da die Schutzwürdigkeit des Gewässers bereits durch einen Gewässerraum sichergestellt wird. Die privaten und gemeinnützig ausgerichteten Interessen der Eigentümer zur Nutzung ihres Grundstücks überwiegen deutlich. 68) Selbst wenn ein rechtmässiger Eingriff vorliegen sollte, wiegen die mit der Umzonung in die Zone OeIF einhergehenden Einschränkungen derart schwer, dass offensichtlich eine materielle Enteignung vorliegt, womit gemäss dem Gesetz eine volle Entschädigung geschuldet ist. Die einwendende Partei ist - aufgrund des oben beschriebenen Ausbaus der äusseren Lorzenallmend mit dieser Einschränkung in Form eines Sonderopfers derart stark als Einzelperson betroffen, dass eine fehlende Entschädigung undenkbar ist. 4 Preisgünstiges Wohnen 69) Wie bereits erwähnt, bietet die einwendende Partei, zur Findung einer einvernehmlichen Lösung Hand und ist gemeinnützigen Vorhaben positiv gestimmt. Die Parzelle Nr. 3745 würde sich besonders für einen preisgünstigen Wohnungsbau eignen. Dieses Vorhaben würde mit der im Richtplan vorgesehenen Transformation des Gebiets und auch mit der Ortsplanungsrevision und dem Vorhaben gemäss der äusseren Lorzenallmend harmonisieren. Aus diesem Grund wird beantragt, die Parzellen Nrn. 3745 und 4348 in die W2A mit überlagernder BsV umzuzonen.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		5 Freizeiteinrichtungen 70) Die Transformation im vorliegenden Gebiet wird die Bevölkerungszahl erhöhen. Diese wünscht sich ein ausreichendes Naherholungsgebiet. Vor diesem Hintergrund ist die OeIF auf der Parzelle Nrn. 3745 und 4348 nicht sinnvoll platziert. Viel sinnvoller wäre an dieser Stelle eine OeE, wie bspw. eine Bocciabahn oder eine Mini-golfanlage. Da die OeIF sogar kleine Bauten und Anlagen ausschliesst, wäre nicht einmal mehr eine Parkanlage bzw. ein Biodiversitätsförderprojekt mehr möglich, da selbst diese Projekte den Bau von Weihern, Hügeln, Asthaufen, usw. benötigen. Deshalb wird eventualiter beantragt, die Parzellen Nrn. 3745 und 4348 in eine OeE umzuzonen. IV Fazit 71) Nach dem Gesagten verletzt die Ortsplanungsrevision das Koordinationsgebot. Die einwendende Partei ist in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Ferner hat die Ortsplanungsrevision eine mehrfache materielle Enteignung zur Folge, welche zu entschädigen ist. ***** Einhergehend mit den vorgehenden Ausführungen ersuchen wir Sie, die Einwendungen vollumfänglich und unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Enteigners gutzuheissen.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
171131	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Artikel Reihenfolge näher an der alten Bauordnung halten - Grundsätzliches Zuerst - spezifisches zum Schluss Begründung Die neue Bauordnung wirkt stark durch die Interessen einzelner Eigentümer geprägt. Dies kommt besonders durch die sechs weiteren BsV zum Ausdruck sowie der vielfältigen Einzelanpassungen bei bestehenden BsV oder der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau. Es stellt sich die Frage warum es so schwierig zu sein scheint dem übermässigen Lobbyismus zu widerstehen und stärker im Sinne des Allgemeinwohl zu denken und zu planen. Die grössten Veränderungen sind vor allem übergeordneten Anforderungen zu zollen, beispielsweise die Initiative für preisgünstigen Wohnraum, die ISOS Einbindung, dem Gewässerschutz des Bundes und div. Nachhaltigkeitsaspekten. Eine gesamtstrategische Ausrichtung die für die Zukunft mehr Resilienz und einen verstärkten Fokus auf die Qualität der Entwicklung setzt ist schwer auszumachen. Dies ist bedauerlich und eine verpasste Chance.	Erwägungen Stadtrat Die geltende Bauordnung der Stadt Zug wird einer Totalrevision unterzogen und folgt dabei dem Aufbau der kantonalen Musterbauordnung. Die angepasste Reihenfolge ist sachlich begründet. Durch die veränderten Rechtsgrundlagen seit der letzten Ortsplanungsrevision von 2009 drängen sich neben inhaltlichen auch formale Änderungen an der Bauordnung auf: Die Bauordnung ist an das übergeordnete Recht auf Bundesebene, an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, BGS 721.7) sowie an das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie dessen Verordnung (V PBG) angepasst worden. Zudem wurden die neuen Anforderungen an die Innenentwicklung, den qualitativen Städtebau sowie an die klimaangepasste Siedlungsentwicklung, Aspekte, die die qualitative Entwicklung des Stadtgebiets im Fokus haben, berücksichtigt. Die letzte Ortsplanungsrevision hat sich nicht systematisch mit dem Thema ISOS befasst. Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision hat erstmals eine vollumfängliche, vertiefte Auseinandersetzung mit den Inhalten des ISOS seit der Aufnahme der Stadtzuger Ortsbilder ins ISOS stattgefunden. Diese vertiefte Auseinandersetzung führt zu einer stufengerechten Umsetzung der ISOS-Anforderungen, was die Planungssicherheit erhöht (bundesgerichtliche Rechtsprechung). Gemäss Vorgabe im kantonalen Richtplan (S 10.1.1) unterstützen Kanton und Stadt die Schaffung und den Erhalt von Mietwohnungen als preisgünstigen Wohnraum (z.B. § 18 Abs. 4 PBG oder § 6 nBO oder die Einführung von § 30 nBO im Sinne der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»).

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Das PBG sieht ausdrücklich die Möglichkeit vor, innerhalb der Bauordnung Zonen mit speziellen Vorschriften festzulegen (§ 22 PBG) sowie Bebauungspläne als Sondernutzungsinstrument einzusetzen (§§ 47 ff. PBG). Gemäss § 22 PBG sind BsV Gebiete, deren Nutzung einer besonderen Regelung bedarf. An sensiblen Orten mit hohen öffentlichen Interessen an der baulichen Entwicklung wurde mit Einführung der BsV der sorgfältige Umgang mit der Umgebung, der Landschaft und den kulturellen Werten gefordert und mit Blick auf diese Qualitätsvorgaben entweder eine Bebauungsplanpflicht eingeführt oder der Beizug der Stadtbildkommission vorausgesetzt. Die Einführung oder Anpassung von BsV dient in erster Linie der korrekten Umsetzung übergeordneter Entwicklungsanforderungen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169826	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Anlegen eines kommunalen Baumschutzinventars für grosse Bäume Begründung Stadtbegrünung und Schwammstadt brauchen viele Bäume, auch auf privaten Grundstücke. Ein Bauminventar hilft, diese vor unnötigen Fällaktionen zu schützen, in dem eine gewisse Hürde (Melde- und Begründungspflicht) eingeführt wird.	Erwägungen Stadtrat Die städtischen Bäume sind im öffentlichen Baumkataster erfasst. Eine weitergehende gesetzliche Regelung im Sinne der Einwendung für Privatgrundstücke (Melde- und Begründungspflicht bei Fällen von Bäumen) ist aus Sicht des Stadtrates nicht erforderlich, weil umfassende baumschutzrelevante Vorgaben bestehen: In den Strukturerhaltungszonen (§ 42 nBO) müssen Ortsbildprägende Freiräume erhalten bleiben; Bauvorhaben dürfen historisch wertvolle Grünstrukturen nur minimal beeinträchtigen. Damit wird der Baumbestand in sensiblen Bereichen bereits wirksam geschützt. Zudem stärkt die ökologische Ausgestaltung (§ 64 nBO) den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen, indem er ökologisch hochwertige

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Grünräume, einheimische Arten und ausreichende Wurzelräume verbindlich verlangt. Mit der neu eingeführten Grünflächenziffer (§§ 25 und 63 nBO) wird zudem ein Mindestanteil bepflanzbarer Flächen vorgeschrieben – auch über Unterbauten –, wodurch genügend Raum für Baumpflanzungen gesichert wird. Diese Instrumente gewährleisten den Schutz und die Weiterentwicklung des städtischen Grüns, ohne in das Privateigentum durch ein zusätzliches Baumkataster mit gesetzlicher Meldepflicht einzugreifen. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
169832	«Privatpersonen»	Antrag / Bemerkung Zone für Windkraftnutzung auf dem Zuger-/Walchwilerberg vorsehen (auch im Waldgebiet entlang der Krete). Begründung Diversifikation der Produktion von sicherer, erneuerbarer einheimischer Energie ist dringend nötig. Windkraft liefert auch Nacht- und Winterstrom. Der Zugerberg ist geeignet zur Windkraftgewinnung und gehört darum genutzt.	Erwägungen Stadtrat Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan wurde die Erarbeitung eines Masterplan Windkraftanlagen (E1.b) festgesetzt. Die Machbarkeit von Windkraftanlagen muss in Absprache mit dem Kanton erfolgen. Bevor eine Zone für Windkraftnutzung ausgeschieden werden kann, sind vertiefere Abklärungen sowie die Anpassung der Richtlinien notwendig. Entsprechend kann im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision noch keine Zone für Windkraftnutzung ausgeschieden werden. Der Stadtrat setzt sich jedoch nach wie vor für die Förderung von Windkraftanlagen in der Stadt Zug ein. Antrag Stadtrat Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
170619	Zugerland Verkehrsbetriebe AG Angebotsplanung 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Berücksichtigung der Richtplan Teilkarte M4.6 in der Ortsbildschutzzone. Begründung In der Teilkarte M4.6 des kantonalen Richtplans ist das Hauptnetz des leistungsfähigen öffentlichen Feinverteilers abgebildet. Entsprechend sind die Strassenräume gemäss den Vorgaben aus dem Richtplan in der Ortsbildschutzzone zu planen und zu realisieren.	Erwägungen Stadtrat Das Hauptnetz des öffentlichen Feinverteilers (Teilkarte M 4.6 Kantonaler Richtplan) wird im kommunalen Richtplan in der Themenkarte «M4 öffentlicher Verkehr und Carverkehr» abgebildet. Weiter wurde in der Handlungsanweisung M4 folgendes festgesetzt: «Das Liniennetz des Feinverteilers wird in Zusammenarbeit mit dem Kanton und den Zugerland Verkehrsbetrieben optimiert und auf die Stadt- und Mobilitätsentwicklung abgestimmt. Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind hindernisfrei gestaltet und zu Fuss optimal erreichbar.» Das Anliegen wird im kommunalen Richtplan stufengerecht berücksichtigt. Weitere Änderungen/Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung sind nicht notwendig. Antrag Stadtrat Der Antrag ist bereits berücksichtigt.
170643	Zugerland Verkehrsbetriebe AG Angebotsplanung 6300 Zug	Antrag / Bemerkung Entwicklungsbox nach OEIB Gebiete Stadt Zug wird unter Bemerkungen die aktuelle Nutzung wie folgt beschrieben: «Wird zurzeit als Parkplatz genutzt» «Wird von der ZVB & RDZ bis zum Umzug in den neuen Hauptstützpunkt im Areal an der Aa als Depot genutzt.» Begründung Richtigstellung: Das Areal wird nicht mehr als öffentlicher Parkplatz genutzt. Zurzeit wird auf dem Areal «Altes Gaswerk» das Depot-Provisorium für die	Erwägungen Stadtrat Bei diesem Dokument handelt es sich um einen Grundlagenbericht, der eine Momentaufnahme wiedergibt. Antrag Stadtrat Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Zugerland Verkehrsbetriebe (ZVB) und den Rettungsdienst Zug (RDZ) erstellt. Folglich hat das Areal für die kommenden Jahre bis zum Umzug der ZVB & RDZ in den neuen Hauptstützpunkt im Areal an der Aa eine ausgewiesene Nutzung.	
