

Stadt Zug

# **Teilrevision der Ortsplanung Zug Planungsbericht nach Art. 47 RPV**

Für die 1. Öffentliche Auflage vom 22. August bis 21. September 2008

14. August 2008



**Planteam**

**Auftraggeberin** Stadt Zug

**Auftragnehmerin** Planteam S AG; Bahnhofstrasse 19a, Postfach, 6203 Sempach-Station  
Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45  
sempach@planteam.ch; www.planteam.ch

Qualitätssicherung SQS – Zertifikat ISO 9001 am 11. Juli 1999

Projektleitung Roger Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA

Mitarbeit Esther Ambühl Tarnowski, dipl. Kult. Ing. ETH, Planerin FSU

**Folgende Unterlagen sind Bestandteil der 1. öffentlichen Auflage vom 22. August bis 21. September 2008**

- **Bauordnung 2008**  
Vom 14. August 2008
- **Zonenplan 2008**  
Plan Nr. 7260, vom 14. August 2008
- **Gefahrenzonenplan**  
Plan Nr. 7264, vom 31. Juli 2008
- **Richtplan Verkehr, ÖV - Langsamverkehr**  
Plan Nr. 7261, vom 6. August 2008
- **Richtplan Verkehr, Motorisierter Individualverkehr**  
Plan Nr. 7262, vom 6. August 2008
- **Richtplan Siedlung und Landschaft**  
Plan Nr. 7263, vom 6. August 2008
- **Richtplantext (Handlungsanweisungen)**  
Vom 6. August 2008

**Weitere Unterlagen zur Information:**

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV für die 1. Öffentliche Auflage vom 14. August 2008
- Lärmgutachten für Neueinzonungen (Einhaltung der Planungswerte) vom 5. August 2008
- Erläuternder Bericht zu den Richtplänen, ÖV - Langsamverkehr, Motorisierter Individualverkehr und Siedlung und Landschaft vom 6. August 2008
- Änderungen gegenüber heutigem Zonenplan, vom August 2008
- Bericht und Antrag des Stadtrats an den GGR, 1. Lesung vom 29. Januar 2008
- Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 16. April 2008

## Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>1</b>
<b>1 Organisation und Ablauf der Planung</b>	<b>2</b>
1.1 Mitwirkende	2
1.2 Genereller Ablauf der Planung	3
1.3 Frühzeitiger Einbezug der Bevölkerung	4
1.3.1 Zukunftskonferenz	4
1.3.2 Ergebniskonferenz	4
1.3.3 Öffentliche Mitwirkung	4
1.4 Kantonale Vorprüfung	5
1.4.1 Wesentliche Anpassungen im Richtplan	5
1.4.2 Wesentliche Anpassungen im Zonenplan	7
1.4.3 Wesentliche Anpassungen in der Bauordnung	9
1.4.4 Wesentliche Anpassungen im Planungsbericht	10
1.5 Öffentliche Mitwirkung	10
1.5.1 Wesentliche Anpassungen im Richtplan Verkehr	11
1.5.2 Wesentliche Anpassungen im Zonenplan	11
1.5.3 Wesentliche Anpassungen in der Bauordnung	12
1.6 1. Lesung im Grossen Gemeinderat	12
1.6.1 Wesentliche Anpassungen im Richtplan	12
1.6.2 Wesentliche Anpassungen im Zonenplan	13
1.6.3 Wesentliche Anpassungen in der Bauordnung	14
1.7 Die weiteren Schritte	15
<b>2 Ausgangslage, übergeordnete Randbedingungen für die Planung</b>	<b>16</b>
2.1 Bund und Kanton	16
2.2 Stadt Zug	16
<b>3 Grundzüge der räumlichen Entwicklung</b>	<b>18</b>
3.1 Der Kantonale Richtplan	18
3.1.1 Bereich Siedlung und Landschaft	18
3.1.2 Bereich Verkehr	19
3.2 Die Bedeutung des Kantonalen Richtplanes für Zug	19
3.2.1 Bedeutung Bereich Siedlung und Landschaft	19
3.2.2 Bedeutung Bereich Verkehr	20
3.2.3 Vom Kanton festgelegte Entwicklung für Zug	21
<b>4 Generelle Erwägungen und Grundlagen</b>	<b>22</b>
4.1 Innere Verdichtung	22
4.2 Siedlungsdichte	22
4.3 Verfügbarkeit der Grundstücke	22
4.4 Bedarf an Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	23
4.5 Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	25

4.6	Umweltaspekte	26
4.6.1	Boden	26
4.6.2	Luft	26
4.6.3	Lärmschutz	27
4.6.4	Entsorgung von Siedlungsabfällen	27
4.6.5	Abwasser / Trinkwasser / Löschwasserversorgung	27
4.6.6	Störfall	28
4.6.7	Luftreinhaltung	28
4.6.8	Hochspannungsleitungen	28
4.6.9	Gefahrenzonen	29
<b>5</b>	<b>Strategische Planungen der Stadt Zug</b>	<b>30</b>
5.1	Die Zielsetzungen des Stadtrates Zug	30
5.2	Das Entwicklungskonzept	30
5.2.1	Die Philosophie	30
5.2.2	Die Wirkung	31
5.2.3	Kurzfristiges und langfristiges	31
5.2.4	Qualität als roter Faden im Entwicklungskonzept	31
5.3	Der Richtplan Verkehr	32
5.3.1	Strategie	32
5.3.2	Handlungsanweisungen	32
5.4	Richtplan Siedlung und Landschaft	33
5.4.1	Bedeutung	33
5.4.2	Handlungsanweisungen	33
<b>6</b>	<b>Umsetzung der Planungsziele im Zonenplan</b>	<b>34</b>
6.1	Die wesentlichsten Änderungen im Zonenplan	34
6.1.1	Einzonungen	35
6.1.2	Auszonungen	36
6.1.3	Umzonungen	37
6.1.4	Änderungen im Landschaftsraum	41
6.2	Beurteilung der Grösse des Siedlungsgebietes	41
6.2.1	Allgemein zu den Berechnungen	41
6.2.2	Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität	42
6.2.3	Abschätzung der theoretischen Kapazität für Beschäftigte	42
<b>7</b>	<b>Umsetzung der Planungsziele in der Bauordnung</b>	<b>44</b>
	<b>Anhang</b>	<b>1</b>
	• Kapazitäten in unüberbauten <b>Wohnbauzonen</b> mit Verdichtungspotenzial in überbauten Bauzonen	
	• Kapazitäten in unüberbauten <b>Arbeitszonen</b> mit Verdichtungspotenzial in überbauten Bauzonen	

## Vorwort

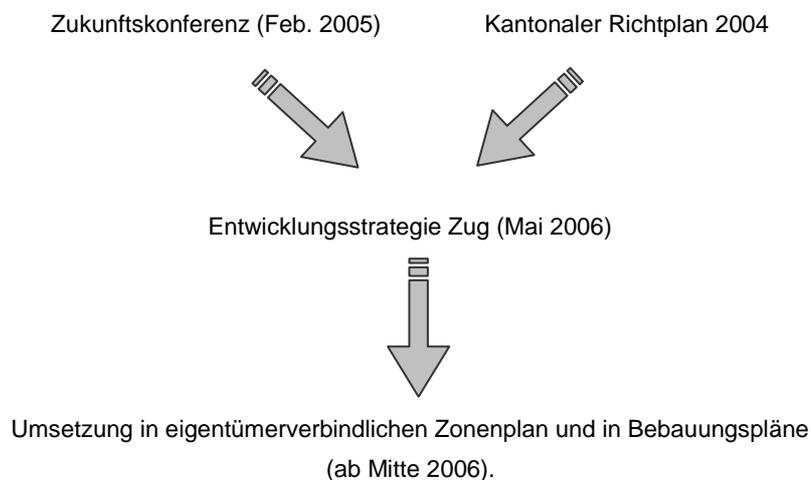
Die gültige Ortsplanung der Stadt Zug stammt aus dem Jahre 1994. Damals wurden der Ortsgestaltungsplan, der Zonenplan sowie die Bauordnung der kantonalen Richtplanung 1988 angepasst.

Von Januar bis Juli 2004 bereitete das Stadtplanungsamt die Ortsplanungsrevision vor:

- Erarbeitung der Grundlagen
- Erhebung der Daten
- Erste Gespräche mit Grundeigentümern

Gestützt darauf wurde im Mai 2004 der Grosse Gemeinderat über das vorgesehene Verfahren, die Projektorganisation und die Finanzierung orientiert. Anschliessend wurde die Submission der Arbeiten im Einladungsverfahren durchgeführt. Mit der Wahl des Ortsplaners und des Verkehrsplaners durch den Stadtrat (Juni 2004) wurden die Vorarbeiten zur Revision abgeschlossen.

Bei der Revision der Stadtplanung Zug wurde ein Planungsablauf angestrebt, welcher «vom Generellen zum Detail» geht. Dabei wurden folgende Planungsschritte vollzogen:



Mit dem vorliegenden Planungsbericht dokumentiert der Stadtrat, wie die Ortsplanung Zug

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG)
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- den Richtplan (Art. 8 RPG) sowie
- die Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

berücksichtigt.

# 1 Organisation und Ablauf der Planung

## 1.1 Mitwirkende

Folgende Personen waren bei der Ausarbeitung der Revision der Ortsplanung involviert.

### **Stadtrat:**

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident (bis 12-06) / Dolfi Müller, Chef Baudepartement (bis 12-06), Stadtpräsident (ab 01-07) / Andrea Sidler Weiss, Chefin Baudepartement (ab 01-07) / Vreni Wicky, Chefin Bildungsdepartement (bis 12-06) / Ueli Straub, Chef Bildungsdepartement (ab 01-07) / Andreas Bossard, Chef Departemente Soziales, Umwelt und Sicherheit / Hans Christen, Chef Finanzdepartement

### **Bau- und Planungskommission:**

Martina Arnold, Urs Bertschi, Felix Denzler, Astrid Estermann, Jürg Heiz (bis 12-06), Franz Iten (ab 01-07), Karl Kobelt (ab 01-07), Urs E. Meier, Adrian Moos (ab 01-07), Stefan Moos, Adrian Müller (bis 12-06), Manfred Pircher (bis 12-06), Isabelle Reinhart (bis 12-06, als Nachfolgerin von Werni Moos), Martin Spillmann (Präsident), Franz Weiss (ab 01-07)

### **Fachliche Begleitgruppe:**

Arthur Cantieni, Stadtschreiber / Peter Durisin, Stadtingenieur / Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen / Beat Moos, Rechtskonsulent / Bruno Trüssel, Stadtökologe / Thomas Zanoni, Stadtarchitekt (bis 12-07)

### **Projektleitung:**

Harald Klein, Stadtplaner / Hans Stricker, Sekretär Baudepartement (bis 06-07)

Mit der Beratung wurden folgende Fachleute beauftragt:

### **Gesamtplanung:**

**Planteam S AG**, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach-Station  
Roger Michelin, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA

### **Städtebau:**

**Feddersen & Klostermann**, Neumarkt 6, 8001 Zürich  
Pierre Feddersen, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU/RegA  
Christian Blum, dipl. Ing. FH in Raumplanung

### **Verkehr:**

**TEAMverkehr**, Hünenbergerstrasse 5, 6330 Cham  
Oscar Merlo, dipl. Bau. Ing. ETH/SIA, Verkehrsingenieur SVI  
Adrian Arquisch, dipl. Ing. FH in Raumplanung

## 1.2 Genereller Ablauf der Planung

Zeit	Planung	Planungsschritte
2004	<b>Start OP:</b> Einsetzen Begleitgremien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss Stadtrat zu Organisation, Verfahren, Finanzierung, Auswahl externe Planer</li> <li>• Grosser Gemeinderat: Beschluss Rahmenkredit</li> </ul>
Feb. 2005	<b>Zukunftskonferenz:</b> Handlungsfelder, erste Massnahmenideen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zukunftskonferenz mit Bevölkerung</li> </ul>
Frühjahr 2005	<b>Erarbeitung Konzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung durch beauftragte Planer und Baudepartement</li> </ul>
Sommer 2005	<b>Beratung Konzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch fachliche Begleitgruppe sowie Bau- und Planungskommission</li> </ul>
Sep. 2005	<b>Verabschiedung Konzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch Stadtrat zuhanden der Mitwirkung</li> </ul>
Nov. 2005	<b>Ergebniskonferenz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientierung der Teilnehmenden über das Entwicklungskonzept, Diskussion</li> </ul>
Nov. 2005 – Jan. 2006	<b>Mitwirkung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientierung der Bevölkerung über Entwurf des Entwicklungskonzeptes</li> <li>• Diskussion der Ergebnisse</li> <li>• Überarbeitung aufgrund Mitwirkung</li> </ul>
Mai - Sep. 2006	<b>Beschluss Entwicklungskonzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9. Mai 2006 Beschluss Entwicklungskonzept durch den Stadtrat</li> <li>• 19. September 2006 Kenntnisnahme Entwicklungskonzept durch Grossen Gemeinderat</li> </ul>
Aug. 2006 bis Okt. 07	<b>Entwurf Nutzungsplanung Zug</b> in Kombination mit <b>Bauordnung Zug, Richtplan Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausarbeitung: August 2006 - Juni 2007</li> <li>• Beschluss Stadtrat zuhanden Vorprüfung: 19. Juni 2007</li> <li>• Kant. Vorprüfung: ab 19. Juni 2007 bis 31. Oktober 2007</li> <li>• Öffentliche Mitwirkung: 20. August bis 26. Oktober 2007</li> </ul>
Ab Nov. 2007	<b>Überarbeitung</b> der Planungsinstrumente, Erarbeitung <b>Richtplan Siedlung und Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überarbeitung der Bauordnung, des Zonenplans und des Richtplanes Verkehr: November 2007 - Januar 2008</li> <li>• Erarbeiten des Richtplanes Siedlung und Landschaft: November 2007 - Januar 2008</li> <li>• Beschluss und Antrag des Stadtrates zuhanden der 1. Lesung im Grossen Gemeinderat: 29. Januar 2008</li> <li>• 1. Lesung der Planungsinstrumente im Grossen Gemeinderat: Februar - Juli 2008</li> </ul>

Aug. – Sept. 08	<b>1. Öffentliche Auflage:</b> 22. August bis 21. September 2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauordnung 2008</li> <li>• Zonenplan 2008</li> <li>• Gefahrenzonenplan</li> <li>• Gemeindliche Richtpläne mit den Handlungsanweisungen</li> </ul>
--------------------	--	--

Mit fortlaufendem Verfahren werden an dieser Stelle die Verfahrensschritte ergänzt.

### 1.3 Frühzeitiger Einbezug der Bevölkerung

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Ortsplanung wird die Bevölkerung von Anfang an intensiv mit einbezogen. Der eingeschlagene Weg von Stadtrat wurde bisher grossmehrheitlich bestätigt. Der vorliegende Entwurf der Ortsplanung ist damit politisch breit abgestützt.

#### 1.3.1 Zukunftskonferenz

An der Zukunftskonferenz vom 25. / 26. Februar 2005 haben rund 140 Personen aus der Bevölkerung und von Interessengruppen die Gelegenheit wahrgenommen, die wichtigsten Handlungsspielräume und erste Massnahmenideen zu erarbeiten. Gestützt darauf wurde dann das Entwicklungskonzept erarbeitet.

#### 1.3.2 Ergebniskonferenz

An der Ergebniskonferenz vom 2. November 2005 wurde mit den Teilnehmenden das vom Stadtrat verabschiedete Entwicklungskonzept diskutiert. Die Erkenntnisse flossen in die weiteren Arbeitsschritte ein.

#### 1.3.3 Öffentliche Mitwirkung Entwicklungskonzept

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 28. November 2005 bis 31. Januar 2006 konnten die Bevölkerung und weitere interessierte Kreise zum Entwicklungskonzept Stellung nehmen. Die 430 Anträge wurden soweit möglich und sinnvoll ins Konzept aufgenommen.

#### Ortsplanung Zug

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 20. August bis 26. Oktober 2007 konnten die Bevölkerung und weitere interessierte Kreise zur Ortsplanung Zug Stellung nehmen. Die 135 Schreiben, Mails etc. mit den 704 Einwendungen wurden soweit möglich und sinnvoll in die Ortsplanung Zug aufgenommen.

## 1.4 Kantonale Vorprüfung

Ende Juni 2007 wurde die Ortsplanung Zug dem kantonalen Raumplanungsamt zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 31. Oktober 2007 hat die kantonale Baudirektion zur Ortsplanung Zug Stellung genommen. Als **genereller Eindruck** hält der Bericht folgendes fest:

*„Wir sind uns bewusst, dass der vorliegende Vorprüfungsbericht zahlreiche Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise beinhaltet. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Ortsplanung Zug ein vollständiges und sehr gutes Planwerk ist, welches der Gemeinde die angestrebte massvolle Entwicklung ermöglicht. Das Wachstum der Bevölkerung erfordert eine subtile Behandlung des Raumes mit all seinen Funktionen. Alle positiven Übereinstimmungen, die zu keinerlei Beanstandungen führen, sind viel zahlreicher. Die Planung ist zweckmässig, pragmatisch und beschränkt sich auf das Wesentliche.“*

Der Bericht setzt sich ausführlich mit den eingereichten Planungsinstrumenten auseinander. So enthält er zahlreiche Hinweise, Empfehlungen und Vorbehalte. Fachplaner, fachliche Begleitgruppe und Stadtrat haben diese geprüft und die Planungen gestützt darauf wie nachfolgend beschrieben angepasst. An dieser Stelle werden nur die wichtigsten Anpassungen angeführt.

In einer tabellarischen Zusammenstellung wird der Eingang aller Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise des Vorprüfungsberichtes der Baudirektion in die Ortsplanung aufgezeigt.

### 1.4.1 Wesentliche Anpassungen im Richtplan

Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008

#### Verkehr

- Übernahme aller wesentlichen Elemente aus dem Kantonalen Richtplan.
- Korrekturen und Nachtragungen aus dem Kantonalen Richtplan betreffend ÖV-Feinverteiler, ÖV-Haltestellen, Rad- und Wanderwege.
- Ergänzung des Plans MIV mit dem Ausgangszustand sowie den Zielzuständen Nordzufahrt, Tangente Zug-Baar, Stadttunnel, Verlängerung General-Guisan-Strasse unter Berücksichtigung der Zwischenresultate aus der Verkehrslenkung Zug/Baar.
- Verzicht auf Umklassierungen von Kantonsstrassen (insb. der Aabach-, der Chamer- und der Steinhauserstrasse) da diese gemäss Vorbehalt dem Kantonalen Richtplan zu entsprechen haben.
- Verzicht auf Verkehrslenkungsmassnahmen ausserhalb der Gemeindegrenze (Zugerstrasse beim Knoten Neufeld und verkehrslenkende Massnahmen entlang der Tangente Zug-Baar).
- Ergänzung der gemeindlichen Richtpläne: Aussagen, welche Nachbargemeinden betreffen, haben hinweisenden Charakter und sind nicht verbindlich.

- Entfernung der Pförtnerungen in der Aabach-, der Chamer- und der Steinhauerstrasse, da diese dem Kantonalen Verkehrsrichtplan widersprechen.
- Die Pförtnerung Zugerbergstrasse wird aufgrund der Anpassungen beim Tunnelportal Süd des Stadttunnels in die Grabenstrasse verlegt.
- Die Handlungsanweisungen zu den Strassenunterbrechungen Industriestrasse und Hofstrasse werden gemäss Vorbehalt ergänzt.
- Verlängerung des verkehrsberuhigten, siedlungsorientierten Strassenabschnitts Baarerstrasse bis zur Gubelstrasse an Stelle einer Ausweitung des Niedriggeschwindigkeitsregimes bis Metalli.
- Einführung genereller Handlungsanweisungen (V0), welche die Priorisierung des öV und eine siedlungsverträgliche Aufwertung des Strassenraumes zum Ziel haben. Dadurch hat sich die Nummerierung der Handlungsanweisungen geändert.
- Anpassungen der Handlungsanweisungen bezüglich Umklassierungen, aufgrund der Resultate aus der Verkehrslenkung Zug/Baar.
- Durch Anpassungen im Zonenplan sind Anschlusspunkte für neue Erschliessungen und deren Einzugsgebiete erfolgt (Neueinzonungen im Gebiet Freudenberg, Wegfall Siedlungserweiterung Schleifi Ost).
- Neue Handlungsanweisung V17 betreffend Erschliessung Zugerberg: Diese wird im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzeptes und allfälliger Detailkonzepte so geregelt, dass der Erholungswert nicht beeinträchtigt wird.

### **Siedlung und Landschaft**

- Erarbeitung eines Richtplanes Siedlung und Landschaft.
- Übernahme aller wesentlichen Elemente aus dem Kantonalen Richtplan.
- Definition der Vorranggebiete für Siedlungserweiterungen, der Gebiete mit erhöhten gestalterischen Anforderungen sowie Festlegungen im Bereich Landschaft sowie Ver- und Entsorgung.

## 1.4.2 Wesentliche Anpassungen im Zonenplan

Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008

Zu spezifischen Fragen des Vorprüfungsberichtes:

- Was die **Prüfung von Auszonungen zu gross dimensionierter Arbeitsplatzgebiete** ergeben hat (5.1.1): Die Stadt Zug weist nur im Gebiet der V-Zug AG eine reine Arbeitszone auf. Diese ist bereits weitgehend überbaut. Die Firma soll im nördlichen Bereich konzentriert werden, für den südlichen Bereich wurde eine Zone mit speziellen Vorschriften (§ 45) mit Mischnutzung und Quartierfunktionen geschaffen. Das einzig grössere unüberbaute Gebiet mit einem zulässigen maximalen Gewerbeanteil von 100% liegt in der Äusseren Lorzenallmend. Für dieses Gebiet wurde ein Quartiergestaltungsplan erarbeitet. Es wird eine Mischnutzung mit ca. 40 bis 50% Wohnen angestrebt.
- **Gebiete mit raumplanerischem Koordinationsbedarf** (5.1.2):  
Achse Zug-Baar (Unterfeld-Schleife): Die beiden Gemeinden stehen in engem Kontakt. Für das Gebiet Unterfeld-Schleife wurden gemeinsam städtebauliche Studien durchgeführt, welche in Quartiergestaltungspläne überführt werden. Die Zonierung wurde aufeinander abgestimmt.  
Inwil-Arbach: Die Gemeinden planen gemeinsam mit den Grundeigentümern die weitere städtebauliche Entwicklung. Die Zonierung ist aufeinander abgestimmt, es werden gemeinsame Grünräume erstellt. Die Konzepte werden in Quartiergestaltungspläne überführt.  
Konzept Lorzenebene: Die Baudirektion des Kantons Zug und die Gemeinden Baar und Zug stehen in Kontakt. Die weiteren planerischen Schritte werden gemeinsam organisiert und die Umsetzung aufeinander abgestimmt.
- **Wohnanteil Lorzenallmend** (5.1.3): Gemeinsam mit den Grundeigentümern hat die Stadt Zug ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches in einem Quartiergestaltungsplan festgehalten ist. Es wird eine Mischnutzung angestrebt (siehe auch 5.1.1)
- **Gleisanlage Unterfeld** bezüglich der Abstellanlagen (5.1.4): Zusammen mit dem Amt für öffentlichen Verkehr und der SBB wurde die Frage der Abstellanlagen erörtert. Auf der Westseite der heutigen Gleisanlagen werden die Baugebiete auf die Interessenlinien der SBB zurückgenommen. Damit sind die geplanten Gleiseausbauten rechtlich gesichert.
- **Begründung der Einzonung Oberwil Ost** (5.1.6): Die Stadt Zug hat den Auftrag der Bevölkerung (Volksabstimmung), im Bereich des Dorfes Oberwil eine Sportanlage für Streethockey zu erstellen. Unter Abwägung aller raumplanerischer Aspekte erweist sich das Gebiet Mülimatt als der einzig vertretbare Standort für eine Sportanlage. Der Grundeigentümer ist bereit, das Land der Stadt Zug im Baurecht abzutreten.

- **Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen (5.1.7):**  
Oberwil, Mülimattweg: Der Pachtvertrag läuft aus und wird nicht erneuert. Die Eigentümerschaft ist sich bewusst, dass die Tierhaltungsanlagen nach einer Einzonung nicht mehr (zumindest nicht im gleichen Ausmass) genutzt werden können (vgl. Kapitel 4.6.7).  
Rankstrasse: Der Antrag zur Einzonung kommt vom Grundeigentümer selber. Er ist sich bewusst, dass er mit der Einzonung seinen Betrieb aufgeben muss.
- **Nachweis Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung (5.2.2):** Die ausgeschiedene Fläche östlich des Männerbades (Hafen) bietet Platz für die Stationierung aller vier Schiffe der Schifffahrtsgesellschaft für den Zugersee AG, ein Standplatz für das Lagerschiff MS Yellow der Gemeinnützigen Gesellschaft des Kantons Zug (GGZ) und einen Notanlageplatz. Die Titan der Firma WAR ist seit einiger Zeit beim unteren Landsgemeindeplatz stationiert. Die Konzession wurde am 24. Januar 2007 wiederum für 10 Jahre erteilt (Ende am 31. Dez. 2017). Die längerfristige Beibehaltung der Bootsstationierung an diesem Standort ist im Interesse der Stadt.
- **Koordination Zonenzuweisung mit der Gemeinde Baar (5.4):** Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Baar ist sehr eng. Mit Ausnahme der Zonierung im Gebiet Eichweg / Ibelweg (seit Jahrzehnten überbautes Wohnquartier; kein Handlungsbedarf) sind die Zonenpläne kompatibel.

Gestützt auf diese Ausführungen und weiterer Anregungen wird der Zonenplan aufgrund der Vorprüfung in folgenden Punkten angepasst:

- Rücknahme der Einzonungen aufgrund der Überschreitung der maximalen Einwohnerkapazitäten: Rankstrasse, Schleife Nord, Lüssi und Franziskusheim.
- Zusätzliche Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung beim unteren Landsgemeindeplatz.
- Umzonung der Campinganlage Brüggli von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Camping.
- Zuweisung des Bereichs für das Feuerwehr- und das zukünftige Forstgebäude auf dem Zugerberg in die Landwirtschaftszone.
- Ausscheidung einer Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung entlang des zu renaturierenden Arbachs im Lüssi.
- Korrektur der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III entlang der Chamerstrasse.
- Streichung der überlagernden Zone Quartiergestaltungsplanpflicht.

### 1.4.3 Wesentliche Anpassungen in der Bauordnung

Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008

Zu spezifischen Fragen des Vorprüfungsberichtes:

- **Ausnahmebestimmungen** bei Dachaufbauten und Terrainveränderungen (6.3.16, 6.3.17): Niederschwellige Ausnahmen sollen möglich sein, da der allgemeine Ausnahmeparagraf (§ 31 V PBG) nur sehr restriktiv angewendet werden soll.
- **Baumbestand** (6.3.18): Die Ansicht, dass im § 28 der Einzelbaum im Vordergrund steht, wird nicht geteilt.
- **Unabhängiger Bericht für Arealbebauungen** (6.3.20): Eine Vorgabe in der Bauordnung erscheint nicht nötig, da der Stadtrat immer externe Gutachten auf Kosten des Gesuchstellers im Rahmen der Baubewilligung verlangen kann.
- Stufengerechte Lösung bei **Quartiergestaltungsplänen** (6.3.23): Die Regelung von Quartiergestaltungsplänen wird im Richtplan Siedlung und Landschaft unter S3 umgesetzt.
- Tatbestand für **Bebauungsplanpflicht** (6.3.27): Die Tatbestandmerkmale werden als genügend erachtet.
- **Gebiete mit besonderer Nutzung** (6.3.30): Für jedes Gebiet („Perlen der Entwicklung) werden separate Bestimmungen mit eigenem Paragrafen definiert.

Gestützt auf diese Ausführungen und weiterer Anregungen wird die Bauordnung aufgrund der Vorprüfung in folgenden Punkten angepasst:

- § 1, Zweckbestimmung: wird gestrichen
- § 8, Quartierfreiräume: Text anpassen
- § 11, Lärmschutz: Absatz 4 wird gestrichen
- § 14, Ausnützungszuschlag in Arbeitszonen: wird gestrichen
- § 17, Ausnützungsziffer: Absatz 3 wird gestrichen
- § 19, Einfriedungen: wird gestrichen
- § 21, Einordnung: Auch bei Siedlungsändern hohe Anforderung an die Einordnung
- § 29, Hecken, Feldgehölze und Ufervegetationen: Allgemeine Förderung von Gehölzen
- § 32, Abweichungen von der Regelbauweise bei Arealüberbauungen: Erhöhung der Grenzabstände bei zusätzlichem Vollgeschoss.
- § 33, Pflicht zur Erstellung eines Quartiergestaltungsplanes: Absätze 1 und 2 werden gestrichen, Absatz 3 wird in § 33 Quartiergestaltungspläne integriert. Die Regelung von Quartiergestaltungsplänen wird im Richtplan Siedlung und Landschaft unter S3 umgesetzt.

- § 36, Grundmasse: nur eine Dichteziffer pro Zone
- § 43, Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr: Bebauungsplanpflicht
- §§ 45 - 50, Bauzonen mit speziellen Vorschriften für Gebiete mit besonderer Nutzung: für jedes Gebiet wird ein spezifischer Paragraph erlassen, sie werden im Zonenplan dargestellt.
- § 54, Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften UeFa: Abs. 2 zweiter Satz wird gestrichen
- § 56, Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften UeCa: neuer Paragraph
- § 67, Sicherheitsleistung: wird ersatzlos gestrichen
- § 70, Übergangsrecht: genehmigte Bebauungspläne bleiben rechtsgültig

#### **1.4.4 Wesentliche Anpassungen im Planungsbericht**

Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008

##### **Planung Seeallmend**

Die Planung Seeallmend wurde bisher von der Stadt Zug nicht an die Hand genommen. Zusammen mit dem Kanton und der Gemeinde Baar ist die Planung Lorzenebene wieder zu aktivieren. In diesem Zusammenhang ist der Handlungsbedarf zu klären und eine Priorisierung der Aufgaben vorzunehmen. Die Stadt Zug sieht bei einer Renaturierung und Aufwertung der Neuen Lorze eine grössere Attraktivitätssteigerung des Naherholungsraums in der Region Zug als mit einer Umgestaltung des Raums Seeallmend, welcher bereits heute von Wandern und Bikern rege benutzt wird.

Die Stadt Zug hat bei der Baudirektion beantragt, der Perimeter der Seeallmend aus dem kantonalen Richtplan zu entlassen. Der Richtplan Siedlung und Landschaft enthält entsprechend dem Antrag keine Aussagen zur Seeallmend.

#### **1.5 Öffentliche Mitwirkung**

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 20. August bis 26. Oktober 2007 konnten die Bevölkerung und weitere interessierte Kreise zur Ortsplanung Zug Stellung nehmen. Am 28. August 2007 wurde die Ortsplanungsrevision der interessierten Bevölkerung im Casino Zug vorgestellt. Am 3. und 13. September 2007 standen die Planer der Bevölkerung zur Beantwortung von Fragen in zwei Sprechstunden zur Verfügung. Insgesamt gingen 135 Schreiben und E-Mails mit 704 Einwendungen ein. Die Einwendungen wurden soweit möglich und sinnvoll in die Ortsplanung Zug aufgenommen.

In einer tabellarischen Zusammenstellung wird der Eingang aller Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung in die Ortsplanung aufgezeigt.

### 1.5.1 Wesentliche Anpassungen im Richtplan Verkehr

Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008

Der Bellevueweg als Erschliessungsstrasse entfällt, da die erforderlichen Verkehrsmengen für eine Umklassierung nicht erreicht werden (Zulässige Belastung für eine Erschliessungsstrasse 100 - 150 Fz/Spitzenstunde; gemäss Zählung vom November 2007: < 40 Fz/Spitzenstunde).

### 1.5.2 Wesentliche Anpassungen im Zonenplan

Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008

Der Zonenplan wurde aufgrund der Mitwirkung in folgenden Punkten angepasst:

- Die Auszonungen Herti Nord wurden in Absprache mit den Grundeigentümern angepasst.
- Der Stierenmarkt verbleibt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen.
- Im Bereich SBB West werden zusätzliche Gebiete dem Bahnareal zugewiesen.
- Der Bereich SBB Ost wird der Wohn-Arbeitszone B zugewiesen.
- Aufzoning des Areals östlich der Baarerstrasse zwischen der Schulanlage GIBZ und der Ahornstrasse in die Wohn- und Arbeitszone 5.
- Der Bereich südlich des Sportplatzes St. Michael wird in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen belassen.
- Das Theilerhausareal wird für die kantonale Oberstufenschulanlage der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugewiesen.
- Im Roost wird die Wohnzone 3 erweitert.
- Entlang der Meisenbergstrasse wird die Zone mit speziellen Vorschriften Meisenberg erweitert und eine Wohnzone W2A ausgeschieden.
- Der südliche Teil des Gebiets Steinibach wird der Wohnzone W1 zugewiesen.

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Zonenplans aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung nahm der Stadtrat folgende Anpassungen vor:

- Landtauschgeschäft Rötelberg-Schöneegg: zusätzliche Ausscheidung von Zonen mit speziellen Vorschriften.
- Anpassung der Kernzone Oberwil an die Ortsbildschutzzone Oberwil im Bereich Spielhof.
- Konsequente Zuweisung der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, welche Sport- und Kulturanlagen dienen, in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Gewürzmühle, Göbli).
- Konsequente Ausscheidung von Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung bei Neueinzonungen entlang von Uferbestockungen und Wäldern (Sternweg und Freudenberg).

### 1.5.3 Wesentliche Anpassungen in der Bauordnung

Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008

- § 2, Gesundheitspolizeiliche Anforderungen: Ausnahmemöglichkeit für lichte Höhe und minimale Bodenfläche schaffen.
- § 8, Quartierfreiräume: Regelung Pflege und Unterhalt
- § 12, Gebäudehöhe: Möglichkeit zur Erhöhung der Geschosshöhe bei MINERGIE®-Standard.
- § 18, Ausnützungszuschlag für MINERGIE-P®-Standard: Ausnützungszuschlag auch für Einzelbauweise
- § 35, Ausnahmen von der Bebauungsplanpflicht: regelt, wann der Stadtrat einzelne Bauvorhaben von der Bebauungsplanpflicht befreien kann.
- § 65 Ortsbildschutzzone Oberwil: Flachdachverbot wird aufgehoben

## 1.6 1. Lesung im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat behandelte an fünf Sitzungen vom Mai bis Juli den Bericht und die Anträge des Stadtrates zur Ortsplanungsrevision. Grundlage dazu bildeten der Bericht und Antrag des Stadtrates vom 29. Januar 2008 und der Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 16. April 2008. Die Ergebnisse der Behandlungen sind in den Protokollen Nr. 12, 13, 15, 16 und 17 fest gehalten.

### 1.6.1 Wesentliche Anpassungen im Richtplan

#### Verkehr

- Die Funktion und Auswirkungen der flankierenden Massnahmen sind in Versuchsphasen vorgängig abzuklären.
- Versuchsweise wird der Riegel an der Industriestrasse bereits bei der Eröffnung der Nordzufahrt installiert.
- Fusswegverbindungen und insbesondere Querungen sind behindertengerecht zu bauen. Auf hohe Randsteine ist zu verzichten.
- Fusswegverbindung von der Gartenstadt entlang der Nordzufahrt und durch das Siemens-Areal wird aufgenommen.
- Werden oberirdisch Parkplätze im Stadtzentrum aufgehoben, müssen diese mindestens 1:1 kompensiert werden.
- Neue Handlungsanweisung V 16 Veloabstellanlagen / Bike and Ride: Die Stadt sorgt für genügend Veloabstellplätze in der Umgebung von öffentlichen und halböffentlichen Gebäuden (Bahnhöfen, Bushaltestellen, Schulhäusern, etc.). Der effektive Bedarf ist objektbezogen zu bestimmen.

- Handlungsanweisung V18 betreffend Erschliessung Zugerberg: Diese wird im Rahmen des Entwicklungsleitbildes Zuger-/Walchwilerberg und allfälliger Detailkonzepte so geregelt, dass der Erholungswert nicht beeinträchtigt wird.

### **Siedlung und Landschaft**

- Der vorgesehene Zeithorizont bei den Siedlungserweiterungsgebieten (Vorranggebiete) wird gestrichen.
- Änderungen im Zonenplan fliessen in den Richtplan Siedlung und Landschaft ein: Im Bereich des definitiven Baugebiets (Schleife Nord (ÖIB und WA5), Lüssi/Göbli, Schönegg und Franziskusheim) sowie bei den Gebiete für Siedlungserweiterungen (Vorranggebiete für Wohnen, Mischnutzungen und für öffentliche Interessen).
- Die Linienführung des zu renaturierenden Siehbachs wird an die Festlegungen des Sondernutzungsplans Landis & Gyr / SBB-West angepasst, damit die dargestellte Linienführung nicht mehr dem Siebachkanal entspricht (Vermeidung von Missverständnissen).

#### **1.6.2 Wesentliche Anpassungen im Zonenplan**

- Einzonungen: Die Gebiete Schleife Nord (WA5) und Lüssi (W3, südlicher Teil) werden eingezont.
- Auszonungen: Die Gebiete Schönegg (BsV) und Franziskusheim (W2a) werden nicht eingezont.
- Umzonungen: Folgende Bauzonen werden von einer Bauzone der Zone ÖIB zugewiesen: Areal westlich des Stierenmarkts sowie Lüssiweg 17/19. In den vier Gebieten Gartenstadt, Bellevue, Stolzengraben und Angelgasse wird die zulässige Dichte nicht der vorhandenen Baustruktur angepasst; die Zonierung wird nicht verändert. Die kommunalen Naturschutzgebiete werden nicht um eine Pufferzone erweitert.

### 1.6.3 Wesentliche Anpassungen in der Bauordnung

- § 1, Zweckbestimmung: Paragraf wird wieder eingeführt
- § 3, Gesundheitspolizeiliche Anforderungen: Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zulässig
- § 4, Hindernisfreies Bauen: wird gestrichen
- § 5, Abstellräume: Formulierung bezüglich des hindernisfreien Hauszuganges ist weniger absolut
- § 7, Ersatzabgabe Spiel- und Freiflächen: Absatz 3 wird gestrichen
- § 11, Lärmschutz: Absatz 2 wird gestrichen
- § 12, Gebäudehöhe: Zuschlag für Minergie-Standard beträgt 0.10 m
- § 13, Dach- und Attikageschosse: Dächer von Attikageschossen dürfen nicht begehbar gemacht werden.
- § 17, Ausnützungsziffer: Räume ab einer lichten Höhe von 1.70 und soweit sie sich als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume eignen, müssen die Flächen angerechnet werden.
- § 19, Wohnanteil: Absatz 1 wird gestrichen
- § 21, Einordnung: Absatz 3 wird gestrichen
- § 22, Dachgestaltung: Dachaufbauten wird in § 22 integriert
- § 23, Terrassenhäuser: Ausnahme bildet die bautechnisch notwendige Brüstung
- § 24, Terrainveränderungen im Allgemeinen: Absatz 3 wird gestrichen
- § 25, Mauern und Böschungen im Besonderen: wird umformuliert und Absätze 5 und 6 gestrichen.
- § 26, Ausnahmen für Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen: Neuer Paragraf, Ausnahmen werden definiert
- § 27, Öffentlicher Aussichtsschutz: Titel wird mit „Öffentlich“ ergänzt.
- § 28, Bepflanzung und Einfriedungen: Anstelle des Paragrafen zum Baumbestand wird wieder der Paragraf aus der rechtsgültigen Bauordnung übernommen
- § 29, Hecken, Feldgehölze und Ufervegetationen: Nur Neupflanzungen sind davon betroffen
- § 31, Anforderungen an Arealbebauungen: Die Zahl der Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen wird auf  $\frac{3}{4}$  reduziert
- § 32, Abweichungen von der Regelbauweise bei Arealüberbauungen: Unterschiedliche Mindestflächen für Hang ( $3000\text{m}^2$ ) und Ebene ( $4000\text{m}^2$ ); Konkurrenzverfahren wird nicht vorgeschrieben

- § 34, Konkurrenzverfahren: Absätze 1 und 2 gestrichen; bei Bebauungsplänen kann ein Konkurrenzverfahren verlangt werden
- § 38, Kernzone D: Absatz 2 gestrichen
- § 40, Erdgeschossnutzung Baarerstrasse: wird umformuliert
- § 47, Bauzone mit speziellen Vorschriften Schöneegg: Entfällt aufgrund der Nichteinzonung
- §§ 57ff, Ortsbildschutzzonen: Die Ortsbildschutzzonen werden zu einem Paragraphen zusammengefasst
- § 62, Stadtbildkommission: Stadtrat erlässt eine entsprechende Verordnung
- § 65, Abbruchbewilligung: Wird sofort erteilt, wenn eine Baute widerrechtlich belegt wird oder es eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellt
- § 66, Gebühren: Der tiefere Wert kommt zur Anwendung
- § 70, Übergangsrecht: Bei Bebauungsplänen wird die Bruttogeschossfläche durch die anzurechnende Geschossfläche ersetzt.

## 1.7 Die weiteren Schritte

An dieser Stelle werden mit Fortschreiten des Planungsverfahrens die jeweiligen Planungsschritte erläutert.

- 1. Öffentliche Auflage
- 2. Lesung im Grossen Gemeinderat
- Volksabstimmung
- 2. Öffentliche Auflage
- Allfälliges Beschwerdeverfahren
- Genehmigung Regierungsrat

## 2 Ausgangslage, übergeordnete Randbedingungen für die Planung

### 2.1 Bund und Kanton

Auf Bundesebene sind verschiedene Gesetze geändert worden, die eine Anpassung der kommunalen Planungen zur Folge haben.

In den letzten Jahren wurden von Seiten des Kantons zusammen mit den Gemeinden verschiedene Planungen an die Hand genommen, insbesondere

- Kantonaler Richtplan (Siedlung, Landschaft, Verkehr)
- Hochhauskonzept
- Stadtbahn Zug
- Räumliches Entwicklungskonzept Lorzenebene

Zug ist von all diesen Planungen betroffen. Für Zug ist es darum wichtig, dass diese Planungen auf kommunaler Stufe in einem Gesamtzusammenhang gestellt werden können.

Auf eine detaillierte Auflistung der für Zug relevanten Planungsvorgaben wird verzichtet.

### 2.2 Stadt Zug

Die gültige Ortsplanung der Stadt Zug stammt aus dem Jahre 1994. Sie hat sich im Wesentlichen bewährt. Eine vollständige Überarbeitung war darum nicht notwendig. Insbesondere in folgenden Punkten hat sich aber ein Handlungsbedarf gezeigt:

- Verschiedene **übergeordnete Planungen und Gesetzesänderungen** verlangen eine Anpassung der Planung.
- Zug hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt: Zuerst im Dienstleistungsbereich, später auch im Bereich Wohnen. Zug verfügt für die Bereiche Wohnen und Arbeiten noch über diverse ungenutzte Flächen. Der Erhalt und die Steigerung der **Wohnqualität** sind wichtige Zielsetzungen. Wesentliche Anpassungen von Zonenplan und Bauordnung beruhen auf diesen Zielsetzungen.
- Die hohe mögliche **Dichte** in den Bauzonen in den **Hanglagen** wurde verschiedentlich bemängelt. Auch die Zukunftskonferenz formulierte den Antrag, die Dichte in den einzelnen Quartieren grundsätzlich zu überprüfen. Die Analyse zeigt, dass städtebaulich problematische Dichten im Rahmen der sehr hohen Boni der **Arealbebauungen** realisiert wurden. Die Boni der Arealbebauungen wurden darum generell überprüft und in den Hanglagen markant reduziert. Zudem werden neu die Boni in Abhängigkeit des gewählten Planungsverfahrens gestaffelt. Diese Korrekturen wurden sowohl in der Bauordnung wie auch im Zonenplan durch die Differenzierung der W2 umgesetzt.

- Mit der Zunahme des **Verkehrsaufkommens** und dem möglichen Mehrverkehr aus Umnutzungsgebieten werden die **Kapazitätsengpässe** akzentuiert. Die Planungen für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sind unterschiedlich weit fortgeschritten: Die Nordzufahrt Baar – Zug ist im Bau, die Tangente Neufeld in Planung, der Stadttunnel und die Verlängerung der General-Guisan-Strasse mit dem Autobahnhalbanschluss Steinhausen Süd sind als Zwischenergebnis im Kantonalen Richtplan aufgenommen.
- Aufgrund der bisherigen Anwendung der Planungen waren kleinere Anpassungen notwendig. Dies betrifft weitgehend Anpassungen in der Bauordnung, insbesondere
  - Präzisierungen und Klärungen bei bestehenden Definitionen,
  - neue Regelungen für bisher nicht geregelte Sachverhalte und
  - Klärungen bei den anzuwendenden Planungsverfahren.

### **3 Grundzüge der räumlichen Entwicklung**

Bei der Überarbeitung der Ortsplanung wurde dem Vorgehen «vom Generellen zum Detail» besondere Beachtung geschenkt. Zug hat sich in allen Planungsphasen intensiv mit der zukünftigen Entwicklung auseinander gesetzt. So folgte auf das Entwicklungskonzept die kommunale Richtplanung und der Zonenplan mit der Bauordnung.

An dieser Stelle soll nur zusammenfassend auf die übergeordneten Planungen eingegangen werden. Die detaillierten und ausführlichen Strategien von Zug können dem Entwicklungskonzept sowie der angepassten Nutzungsplanung entnommen werden.

#### **3.1 Der Kantonale Richtplan**

##### **3.1.1 Bereich Siedlung und Landschaft**

###### **Entwicklungsprognosen für den Kanton Zug**

- Als Grundlage für die Planungen wird für das Jahr 2020 von 125'000 EinwohnerInnen für den Kanton Zug ausgegangen.
- Für das Jahr 2020 ergeben sich als Grundlage für die Planungen für den Kanton Zug 75'000 Arbeitsplätze.
- Als Folge dieser Entwicklung steigt der Verkehr im Kanton Zug weiterhin an.

###### **Auswirkungen für den Kanton**

- Trotz grosser Zuwanderung jüngerer Personen, setzt eine «Alterung» ein, d.h. der Anteil der über 64-Jährigen wird steigen, vor allem auch in einer heute «jungen» Gemeinde wie Zug. Daraus ergeben sich spezifische Bedürfnisse an die Entwicklung der Gemeinden.
- Trotz der hohen Bodenpreise soll die soziale Durchmischung beibehalten werden können.
- Die Zusammenarbeit zwischen den Kantonen, aber auch unter den Gemeinden soll vermehrt gepflegt werden.
- Das weitere Zusammenwachsen der Gemeinden soll vermieden werden. Die noch freien Flächen werden ökologisch aufgewertet und tragen zur Vernetzung bei.
- Der Kanton Zug will auch weiterhin attraktiver Wirtschaftsstandort bleiben. Dabei sollen sowohl internationale als auch regional ausgerichtete Firmen angesprochen werden.

### 3.1.2 Bereich Verkehr

#### Die wichtigsten Beschlüsse

- Der öffentliche Verkehr und der Langsamverkehr wird nachfrageorientiert, der motorisierte Individualverkehr angebotsorientiert geplant.
- Die Räume für die Vorhaben im Kantonalen Richtplan werden gesichert.
- Stark beeinträchtigte Ortszentren werden vom Verkehr entlastet.

#### Flankierende Massnahmen

Damit die Neu- und Ausbauprojekte für den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr ihre vorgesehene Wirkung erzielen können, sind parallel dazu flankierende Massnahmen notwendig, wie:

- Umgestaltung von Kreuzungen
- Verkehrsbeeinflussung (Verkehrslenkung, Parkraumbewirtschaftung, etc.)
- Verkehrsberuhigende Massnahmen in Ortskerndurchfahrten
- Park & Ride - Anlagen

#### Ausbau Bahnanlagen

Folgende Ausbaumassnahmen der Bahnanlagen sind vorgesehen:

- Um die nötigen Kapazitäten sicherzustellen, wird die Doppelspur von Zug nach Cham bis Rotkreuz (im Bau) verlängert
- Neubau Stadtbahn-Haltestelle Casino
- Ausweichstelle Oberwil und den damit verbundenen Angebotsausbau zum Halbstundentakt der Stadtbahn-Linie S2

## 3.2 Die Bedeutung des Kantonalen Richtplanes für Zug

### 3.2.1 Bedeutung Bereich Siedlung und Landschaft

Zug gehört folgenden Teilräumen an:

- Teilraum 1: «Agglomeration Zug»
- Teilraum 3: «ländlich geprägte Ortschaften»
- Teilraum 5: «Zuger- und Walchwilerberg / Höhronen»
- Teilraum 6: « Zugersee und Ägerisee»

Die Stadt Zug umfasst damit eine sehr vielfältige Landschaft. Es resultieren darum zusammengefasst insbesondere die folgenden **Aufgaben**:

- Keine weiteren Einzonungen für Arbeitsnutzungen machen.
- Siedlungserweiterungsgebiete als strategische Reserve für die Wohnentwicklung ausweisen.

- Begrenzungen der Siedlungsgebiete festlegen.
- Ortskerne und Wohngebiete aufwerten.
- Naherholungsgebiete schaffen resp. erhalten.
- Funktionen im Landschaftsraum erhalten und weiter entwickeln.
- Trasse für Feinverteiler des öffentlichen Verkehrs sichern.

### 3.2.2 Bedeutung Bereich Verkehr

Es sind folgende Verkehrsmassnahmen im Gemeindegebiet von Zug vorgesehen (Kantonaler Richtplan V12, S. 116ff):

- **Priorität 1: Baubeginn kurzfristig, d.h. zwischen 2002 und 2008**

*Kantonsstrasse:*

- *Neubau Nordzufahrt (im Bau)*
- *Neubau Tangente Neufeld*

*Öffentlicher Verkehr:*

- *3. Gleis zwischen Baar und Zug*
- *Ausbau der bestehenden Bahnhöfe Zug (bereits realisiert) und Oberwil*
- *Neubau Haltestelle Chollermüli (bereits realisiert)*
- *Neubau Haltestelle Postplatz Zug (bereits realisiert)*
- *Neubau Haltestelle Schutzengel (bereits realisiert)*
- *Neubau Haltestelle Lindenpark (bereits realisiert)*
- *Durchgehender Bau des Gleises 1 beim Bahnhof Zug*
- *Einrichtung einer kurzen Stadtbahnausweichstelle bei der Haltestelle Oberwil*

*Veloverkehr:*

- *Fertigstellung des festgesetzten Radstreckennetzes*

- **Priorität 2: Baubeginn mittelfristig, d.h. zwischen 2008 und 2014**

*Öffentlicher Verkehr:*

- *Neubau Gleis 8 beim Bahnhof Zug*
- *Neubau Haltestelle Casino/Frauensteinmatt*
- *Wiederinbetriebnahme Schleife mit Haltestelle Schleife*
- *Leistungsfähiger Feinverteiler für den öffentlichen Verkehr, u.a. auf Eigen-trasse (1. Teil)*

*Veloverkehr:*

- *Fertigstellung des festgesetzten Radstreckennetzes*

- **Priorität 3: Baubeginn langfristig, d.h. nach 2014**

*Nationalstrasse:*

- *Neubau Autobahn-Halbanschluss Steinhausen Süd gleichzeitig mit der verlängerten General-Guisan-Strasse*

*Kantonsstrasse:*

- *Neubau Stadttunnel Casino-Gubelstrasse*
- *Neubau Verlängerung General-Guisan-Strasse*

*Öffentlicher Verkehr:*

- *Leistungsfähiger Feinverteiler für den öffentlichen Verkehr, u.a. auf Eigenstrasse (2. Teil)*

### **3.2.3 Vom Kanton festgelegte Entwicklung für Zug**

- Für das Jahr 2020 werden 29'100 EinwohnerInnen (Dez 07: 26'100) für die Stadt Zug festgelegt.
- Bei der Zahl der Arbeitsplätze geht der Richtplan in Zug von 27'500 Beschäftigten im Jahre 2020 aus (Ende 2005: ca. 27'266).

## **4 Generelle Erwägungen und Grundlagen**

### **4.1 Innere Verdichtung**

Zug ist insgesamt bereits dicht bebaut. Dennoch ist die innere Verdichtung ein erklärtes Ziel der Stadt Zug. Sie ist allerdings nur schwer beeinflussbar. Zug fördert sie aber insbesondere mit folgenden Massnahmen:

- Zurückhaltende Einzonungen; grossflächige Einzonungen sollen erst dann vorgenommen werden, wenn die inneren Reserven in den Bauzonen «abgebaut» sind.
- Im Rahmen der konzeptionellen Planungen für die grösseren Einzonungs- und Umnutzungsgebiete werden die quartierspezifischen Verdichtungspotentiale ausgelotet und in den nachfolgenden Planungen (Quartiergestaltungsplan, Bebauungsplan, Arealbebauung) rechtlich gesichert.
- Heutige und künftige Umnutzungsgebiete wie z.B. das V-Zug Areal werden analog dem Siemensareal umgezont, damit eine dichtere Nutzung möglich ist.

### **4.2 Siedlungsdichte**

Die haushälterische Bodennutzung ist ein erklärtes Ziel der Stadt Zug. Die Stadt ist sich bewusst, dass die nichtverbauten Grünflächen landschaftlich als auch wirtschaftlich wertvoll sind.

Die Siedlungsdichte in der Stadt Zug hat sich grundsätzlich bewährt. Die Überprüfung der Zonen hat ergeben, dass über das gesamte Stadtgebiet betrachtet ein ausgewogener Mix aller Zonen vorhanden ist.

Die Überprüfung der Dichten hat zu einer Differenzierung der 2-geschossigen Wohnzonen in eine W2A, W2B und W2C geführt. Sie unterscheiden sie sich in der Ausnützungsziffer und der Anzahl Geschosse bei Arealbebauungen. Damit wird den unterschiedlichen Lagen und Standortvoraussetzungen Rechnung getragen.

In Gebieten mit erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss Richtplan Siedlung und Landschaft werden Quartiergestaltungspläne erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für allenfalls nachfolgende Arealbebauungen und Bebauungspläne. Im Rahmen von Arealbebauungen wird für hohe Qualität ein Bonus von bis zu 20% der zonengemässen Ausnützung gewährt. Im Rahmen von Bebauungsplänen wird die Nutzungsdichte individuell festgelegt.

### **4.3 Verfügbarkeit der Grundstücke**

Die Verfügbarkeit von Grundstücken soll verbessert werden. Diese Anliegen wird insbesondere im Entwicklungskonzept (Strategie 27 d) aufgenommen.

Mit den Grundeigentümern der grösseren noch nicht überbauten Baugebieten wurden Gespräche geführt. Wo keine Bauwilligkeit besteht (Herti Nord, Räämmatt) werden **Auszonungen** vorgenommen.

Bei den **Neueinzonungen** wurden ebenfalls mit allen Grundeigentümern gesprochen. In diesen wenigen Gebieten ist die Bauwilligkeit gegeben.

#### 4.4 Bedarf an Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

- **Choller:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Freizeitanlagen bestimmt.
- **Riedmatt:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Sportanlagen, für Quartier-Naherholungsraum und für die Schulanlage Riedmatt bestimmt.
- **Riedmatt:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für den Kindergarten Riedmatt bestimmt.
- **Herti Nord:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Schulanlage Herti inklusive Reserve für ein Oberstufenschulhaus Zug West sowie Kulturbauten bestimmt.
- **Herti:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kirchliche und schulische Bauten bestimmt.
- **Letzi:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Primarschule und den Kindergarten Letzi bestimmt.
- **Stierenmarkt:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Zirkus, Stierenmarkt, Messe etc. bestimmt.
- **Allmend:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die bestehenden Sportanlagen sowie deren Erweiterung bestimmt.
- **Altes Gaswerk:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kantonale Schulen, für die kantonale Verwaltung und die ZVB bestimmt.
- **An der Aa:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die kantonale Verwaltung bestimmt.
- **Seeufer:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Erholungs- und Freizeitanlagen sowie Kulturbauten entlang des Sees und das Regierungsgebäude bestimmt.
- **Neustadt:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kirchliche und schulische Bauten, für das Altersheim und Alterswohnungen bestimmt.

- **Guthirt:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kirchliche Bauten bestimmt.
- **Industriestrasse:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Schulanlagen und den städtischen Werkhof bestimmt.
- **Industriestrasse:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für das Jugendhaus bestimmt.
- **Göbli:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.
- **Ibelweg:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für den Spielplatz bestimmt.
- **Lüssiweg 17 und 19:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Nutzungen wie Quartiertreff, Spielgruppe, Tagesstätte, Alters- und Pflegeeinrichtungen sowie Quartierfreiraum bestimmt.
- **Luegeten:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Kantonsschule bestimmt.
- **Loreto:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Oberstufen-Schulanlage bestimmt.
- **Schnäggeloch:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für den Spielplatz bestimmt.
- **Aegeristrasse:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die kantonale Verwaltung bestimmt.
- **Artherstrasse:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für das Casino und Seeuferanlagen bestimmt.
- **St. Michael:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Schulanlagen inklusive Reserveflächen, kirchliche Bauten, das Kloster Maria Opferung, den Friedhof sowie Alters- und Pflegeeinrichtungen bestimmt.
- **Rötel:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für das Wasserreservoir und einen Spielplatz bestimmt.
- **Athene:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kantonale Schulen und die kantonale Verwaltung bestimmt.
- **Oberwiler Kirchweg:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Schule für allgemeine Krankenpflege bestimmt.
- **Waldheim:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für das Schwerstbehindertenheim und das Altersheim bzw. städtischen Wohnungsbau (preiswerte Kleinwohnungen für Jugendliche etc.) bestimmt.
- **Gimenen:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Schulanlagen bestimmt.

- **Schöneegg:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Station Zugerbergbahn und Parkplätze bestimmt.
- **Oberwil Zentrum:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Seeufer- und Freizeitanlagen sowie für kirchliche und schulische Bauten bestimmt.
- **Oberwil Brunnenmatt:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für eine Spielwiese und schulische Bauten bestimmt.
- **Oberwil Station:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für den Zugang zum Bahnhof bestimmt.
- **Oberwil Delta:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Seeuferanlagen bestimmt.
- **Oberwil Ost:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für das Altersheim und Alterswohnungen bestimmt. Die bergseitige Erweiterung ist für Freizeit- und Sportanlagen reserviert.
- **Franziskusheim:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Psychiatrische Klinik bestimmt.
- **Trubikon:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Seeuferanlagen bestimmt.

#### 4.5 Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Das Kantonsstrassennetz und die Autobahnanschlüsse Zug und Baar sind sehr stark belastet und verfügen in den Spitzenstunden nur noch über wenige Reserven.

Die künftige Verkehrsentwicklung und die wesentlichsten Massnahmen zu deren Bewältigung sind im Kantonalen Richtplan mit

- der Nordzufahrt
- der Tangente Neufeld
- dem Bau des Stadttunnels Casino-Gubelstrasse
- dem Autobahn-Halbanschluss Steinhausen Süd gleichzeitig mit der verlängerten General-Guisan-Strasse und

aufgezeigt. Flankierende Massnahmen sollen dafür sorgen, dass der Verkehr Wohngebiete nicht unnötig belastet und daher möglichst direkt auf das übergeordnete Strassennetz geleitet werden soll.

Durch die Stadtbahn mit den neuen Haltestellen konnten und können viele Einwohner und Arbeitsplätze gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen werden. Der Angebotsausbau zum Halbstundentakt der Linie S2 und die zusätzliche Haltestelle Casino beim neuen Alterszentrum Fraunesteinmatt bindet auch den Bereich Zug Süd gut in das ÖV-Netz der Stadt Zug ein.

Die gegenseitige Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung wird als wichtig erachtet. Im Rahmen der Ortsplanung wurden folgende zusätzlichen Massnahmen ergriffen:

- Es werden keine grossflächigen Einzonungen vorgenommen. Die Einzonungen sind auf das ganze Stadtgebiet verteilt. Das bestehende Strassennetz kann diesen zusätzlichen Verkehr verkraften.
- Der Verkehr aus den heute bereits eingezonten Bauzonenreserven kann mit raumplanerischen Massnahmen kaum mehr beeinflusst werden. Andere Massnahmen wie Parkplatzbewirtschaftung, Parkplatzreglement oder gebietsweise Pfortnerungen sind nicht Gegenstand dieser Ortsplanungsrevision.
- Verkaufsflächen von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro Objekt sowie publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nur in der Kernstadt und in Quartierzentren zulässig.
- Gebiete, die sich für autoarmes Wohnen und Arbeiten eignen, können von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden. Details werden im Einzelfall geregelt.
- An Hanglagen und bei Arealüberbauungen (Bonus) wird die Nutzung teilweise reduziert. Eine Verringerung von Nutzungen in den bestehenden Wohn- und Arbeitszonen wird tendenziell die Verkehrserzeugung vermindern.

## **4.6 Umweltaspekte**

### **4.6.1 Boden**

Jede Einzonung verbraucht zusätzlichen Boden. Wie an verschiedenen Stellen dieses Berichtes bereits festgehalten, geht Zug sehr haushälterisch mit den Bauzonen um. Die Abwägungen zur haushälterischen Bodennutzung wurden im Rahmen der Einzonungen vorgenommen. Der aktuelle Flächenverbrauch der neu eingezonten Flächen kann dem Kap. 6.2 und den Zusammenstellungen im Anhang entnommen werden.

Der qualitative Bodenschutz ist nicht Gegenstand der Ortsplanung.

### **4.6.2 Luft**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kann die Luftbelastung nur indirekt beeinflusst werden. Dies indem ein Zonenkonzept gewählt wird, dass möglichst wenig zusätzlichen Verkehr erzeugt. Die Bestrebungen dazu sind im vorangegangenen Kapitel 4.5 beschrieben. Diese unterstützen somit auch die Aspekte der Luftreinhaltung.

### 4.6.3 Lärmschutz

(vgl. auch „Lärmgutachten für Neueinzonungen“ vom 5. August 2008, Ingenieurbüro Beat Sägesser)

Die wesentlichen Lärmfragen werden im separaten Bericht „Lärmgutachten für Neueinzonungen (Einhaltung der Planungswerte)“ vom 5. August 2008, Ingenieurbüro Beat Sägesser, abgehandelt. Dieser ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Berichts nach Art 47 RPV. Im Bericht werden die lärmrelevanten Einzonungen bezüglich allfälliger Massnahmen behandelt. Massnahmen benötigen demnach:

- Einzonung Rankstrasse (Nr. 1)
- Einzonung Schleife Nord WA5 (Nr. 4)
- Einzonung Lüssi (Nr. 6)
- Einzonung Freudenberg (Nr. 9)
- Einzonung Steinibach (Nr. 13)

Für alle Gebiete gilt gemäss § 11 der Bauordnung eine Bebauungsplanpflicht. Dadurch ist die Einhaltung der Planungswerte grundeigentümergebunden gewährleistet. Die Machbarkeit einer Bebauung und damit die Tauglichkeit der Einzonung aus lärmtechnischer Sicht ist für alle Gebiete gegeben.

Bei folgenden Einzonungen können die Planungswerte eingehalten werden:

- Einzonung Sterenweg (Nr. 7)
- Einzonung Rötelberg (Nr. 8)
- Einzonungen Franziskusheim (Nr. 12)

Bei allen anderen oben nicht genannten Einzonungen sind keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen. Eine detaillierte Lärmermittlung und Beurteilung bezüglich des Planungswertes erübrigt sich.

Alle neuen Bauzonen sind im Zonenplan mit dem Vermerk überlagert, dass der Planungswert der massgebende Grenzwert ist. Damit ist dies auch für die Grundeigentümer und mögliche spätere Käufer ersichtlich.

### 4.6.4 Entsorgung von Siedlungsabfällen

Die zentrale Recycling- und Entsorgungsstelle der Stadt Zug, der sogenannte Oekihof, befindet sich auf dem Areal SBB Ost zwischen der Inneren und der Äusseren Güterstrasse. Diese Anlage wird im Richtplan Siedlung und Landschaft gekennzeichnet. Der Stadtrat setzt sich dafür ein, dass der Oekihof längerfristig erhalten werden kann.

### 4.6.5 Abwasser / Trinkwasser / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung der Abwässer sind sowohl für die bestehenden wie auch die neu eingezonten Gebiete gewährleistet. Die Detailplanungen dazu (GEP usw.) sind nicht Gegenstand der Ortsplanung. Allfällige Detailüberprüfungen und Anpassungen sind Aufgabe dieser Spezialpla-

nungen, die nach abgeschlossener Ortsplanung überprüft und allenfalls angepasst werden müssen.

#### **4.6.6 Störfall**

Im Bereich von möglichen Störfallbetrieben sind folgende Umzonungen vorgesehen, welche eine (geringfügige) Erhöhung der Risikoproblematik zur Folge haben könnten:

21	Umzonung Alte Lorze: von OelB in W3	Etter Söhne AG
44	Umzonung Post: von OelB in KA	Swisscom, Telefonzentrale

Die Bahnlinien Zürich – Luzern / Gotthard führt mitten durch Zug. Insbesondere der Gütertransport kann das Siedlungsgebiet im Rahmen eines Störfalles gefährden. Da beidseitig der Bahnlinie wesentliche Gebiete überbaut oder bereits rechtsgültig eingezont sind und keine weiteren Verdichtungen mit publikumsintensiven Einrichtungen geplant sind, besteht seitens der Ortsplanung kein Handlungsbedarf. Die Reduktion der Gefährdung muss primär Sache der SBB sein, ansonsten grosse Teile des dichten schweizerischen Siedlungsgebietes nicht mehr benutzbar wären, was fern jeglicher Realität liegt.

#### **4.6.7 Luftreinhaltung**

##### **Rankstrasse (Nr. 1)**

Es wurde keine Abstandsberechnung gemäss FAT-Richtlinien durchgeführt. Der Antrag zur Einzonung kommt vom Grundeigentümer selber. Er ist sich bewusst, dass er mit der Einzonung seinen Betrieb aufgeben muss.

##### **Oberwil, Mülimattweg (Nr. 11)**

Abstandsberechnung gemäss FAT-Richtlinien: Auf der Basis von 28 Grossvieheinheiten (Bestand Frühjahr 2008, keine Schweine mehr) ergibt dies einen Mindestabstand von 24 Metern. Der Pachtvertrag läuft aus und wird nicht erneuert. Die Eigentümerschaft ist sich bewusst, dass die Tierhaltungsanlagen nach einer Einzonung nicht mehr im gleichen Ausmass genutzt werden können.

Es sind keine weiteren Tierhaltungsanlagen von Einzonungen betroffen.

#### **4.6.8 Hochspannungsleitungen**

Das Siedlungsgebiet von Zug ist durch Hochspannungsleitungen nicht tangiert. Neueinzonungen liegen nicht im Einflussbereich von Hochspannungsleitungen.

#### **4.6.9 Gefahrenzonen**

Gestützt auf die Bundesgesetzgebung und den Kantonalen Richtplan müssen die Gemeinden die Gefahrenhinweiskarten und die Gefahrenkarten des Kantons in der Ortsplanung berücksichtigen. Diese sind in einen Gefahrenzonenplan zu überführen. Mit dem Gefahrenzonenplan in den bebauten Gebieten sollen Schäden an Menschen und Sachwerten auf Grund von Naturprozessen vermieden werden.

Der Gefahrenzonenplan wird vom Kanton erarbeitet und zusammen mit der Stadt auf die Ortsplanungsrevision abgestimmt. Er umfasst nur die Bauzonen. Bestimmungen in der Bauordnung (§ 61) ergänzen den Plan. Der Gefahrenzonenplan wird analog dem Zonenplan alle 10- bis 15 Jahre im Rahmen der Ortsplanungsrevision nachgeführt.

Aufgrund des Gefahrenzonenplans sind alle ausgeschiedenen Zonen im Siedlungsgebiet bebaubar. Der Stadtrat hat trotz dieser Ausgangslage weitere Hochwasserschutzmassnahmen für die Gewässer Mülibach, Brunnenbach und Bohlbach eingeleitet. Die Arbeiten des Baudepartements werden dazu führen, dass die Gefahrenzone 2 in den Gebieten Oberwil und Altstadt Zug weitgehend reduziert werden kann.

## 5 Strategische Planungen der Stadt Zug

### 5.1 Die Zielsetzungen des Stadtrates Zug

Aufgrund der Ziele des Stadtrates für die Legislatur 2003 bis 2006 wurden folgende Vorgaben für die Revision der Stadtplanung festgelegt:

- Die Revision hat unter Einbezug der Bevölkerung zu erfolgen.
- Die qualitative Entwicklung der Stadt Zug hat Vorrang vor der quantitativen.
- Die Stadtentwicklung ist auf die unterschiedliche Ausprägung der einzelnen Quartiere auszurichten.
- Die Entwicklung der Wohnnutzung ist zu fördern.
- Die Entwicklung der Stadt Zug hat im Einklang mit dem Ausbau der Infrastrukturen zu erfolgen.
- Die landschaftlichen Qualitäten sind zu erhalten bzw. aufzuwerten.
- Das Angebot an Naherholungsmöglichkeiten ist zu erhalten und dem Bevölkerungswachstum anzupassen.
- Die Verfügbarkeit von Bauland ist zu erhöhen.

Die Zukunftskonferenz vom Februar 2005 bekräftigte diese Vorgaben für die Revision.

### 5.2 Das Entwicklungskonzept

#### Strategie der räumlichen Entwicklung in fünf Kapiteln

Das Entwicklungskonzept baut auf der Zukunftskonferenz vom Februar 2005 auf. Auf der Grundlage der übergeordneten Planungen des Kantons legt das Konzept die generellen raumplanerischen Strategien der angestrebten Entwicklung fest und weist sie räumlich zu. Es wurde **vom Stadtrat beschlossen** und **vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen**.

#### 5.2.1 Die Philosophie

Das übergeordnete Ziel ist die Erhaltung und Verbesserung des Lebensraumes von Zug. Den kommenden Generationen wird ein angemessener Handlungsspielraum gesichert. Es wird eine **moderate Entwicklung** von **hoher Qualität** angestrebt.

### 5.2.2 Die Wirkung

Das Entwicklungskonzept der Stadt Zug formuliert die Entwicklungsstrategien des Stadtrates und

- wird vom Stadtrat als Grundlage / Richtschnur für die weiteren Planungsschritte zum Beschluss erhoben
- wird vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen
- hat keine grundeigentümergebundene Wirkung
- lässt bewusst den nötigen Spielraum offen für die nachfolgenden Planungen
- nimmt keine Entscheidungen der Stimmberechtigten vorweg. Es dient der kommunalen Richtplanung und der Zonenplanung als Grundlage.

### 5.2.3 Kurzfristiges und langfristiges

Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen neben Massnahmen, deren Umsetzung mehr als 15 Jahre beanspruchen kann. Indem das Entwicklungskonzept das Ziel dieser Schritte formuliert, ermöglicht es, die Einzelentscheidungen innerhalb des Gesamtrahmens zu beurteilen.

### 5.2.4 Qualität als roter Faden im Entwicklungskonzept

Auf eine Wiedergabe des Inhaltes des Entwicklungskonzeptes kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Im Nachfolgenden wird dargelegt, insbesondere mit welchen Massnahmen die geforderte **hohe Qualität der Stadtentwicklung** gesichert wird:

- Mit einem intensiven **Dialog** unter den Akteuren der Entwicklung sowie mit der Bevölkerung fliessen die spezifischen Bedürfnisse in die Planung ein. Zudem wird vermehrt Verständnis für den notwendigen Abwägungsprozess zwischen öffentlichen und privaten Interessen geschaffen.
- Bei der Abwägung wird auf **Nachhaltigkeit** geachtet.
- Die Stadtplanung wird als wichtiges **Steuerungsinstrument der Entwicklung** verstanden.
- Der **intakte Landschaftsraum** wurde von der Zukunftskonferenz sehr hoch gewichtet. Die Entwicklung von Zug erfolgt in Einklang mit den Landschaftswerten. Insbesondere der Zugerberg, die Lorzenebene und der See mit seinen Ufern werden bezüglich ihrer hohen Qualität als bewirtschafteter Kulturräum, als wertvollen Raum für Flora und Fauna sowie als Erlebnis- und Freizeitraum für die Bevölkerung erhalten und wo möglich gezielt weiter gefördert.
- Der **Gestaltung der Siedlungsråder** wird verstärkt Beachtung geschenkt.

- Zug **wächst massiv** innerhalb des vom Kantonalen Richtplan definierten Entwicklungsspielraumes. Dieser wird flächenmässig nicht vollständig ausgeschöpft.
- Der **Stadtraum** wird bewusst **gestaltet**. Die einzelnen Stadtfunktionen werden - abgestimmt auf die Bedürfnisse von Zug - in ihren spezifischen Stärken gefördert. Die Entwicklung auf der Grundlage von **Gesamtkonzepten** wird gefördert.
- Die Kernstadt erfüllt vielfältige Aufgaben. Das **Stadtzentrum** mit vielfältigen **Zentrumsnutzungen** wird mit raumplanerischen Massnahmen soweit als möglich gestärkt. Neue publikumsintensive Einrichtungen werden gelenkt.
- Die **Perlen der Entwicklung** bleiben speziellen Lösungen vorbehalten. Aufgrund ihrer speziellen Lagen im Stadtraum werden sie für Nutzungen von hohem öffentlichem Interesse reserviert.
- Der Schutz der **wertvollen Kulturgüter** mit Einzel und Ensembleschutz bleibt weiterhin erhalten.
- Wichtige **Sichtbeziehungen** und **Aussichten** bleiben erhalten.
- Zug koordiniert seine **Verkehrsaufgaben**. Die gute **Erreichbarkeit** wird mit den bereits beschlossenen Stadtzufahrten, dem Stadttunnel und der Parkierung im Stadtzentrum gewährleistet. Der öffentliche Verkehr wird weiter optimiert. Verkehrsberuhigte Quartiere ermöglichen eine hohe Wohn- und Arbeitsqualität. Das bereits heute attraktive Netz für den Fuss- und Radverkehr wird wo nötig qualitativ verbessert und bei Bedarf weiter ausgebaut.

## 5.3 Der Richtplan Verkehr

(vgl. Erläuterungsbericht zu den gemeindlichen Richtplänen)

### 5.3.1 Strategie

Die Strategien 19 – 26 des Entwicklungskonzeptes dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Richtplans Verkehr. Der Richtplantext enthält die wesentlichen Handlungsanweisungen zu den einzelnen Festlegungen.

### 5.3.2 Handlungsanweisungen

- V0 Generelle Handlungsanweisungen
- V1 Umklassierung der Strassenfunktion
- V2 Anschlusspunkte neue Erschliessung
- V3 Umbau Knoten
- V4 Verkehrslenkung

V5 Strassenunterbrechung

V6 bis V8 Verkehrsberuhigung (Tor / Strassenraum, Niedriggeschwindigkeitsregime, Verkehrsberuhigte siedlungsorientierte Strassenabschnitte)

V9 Autofreies bzw. autoarmes Wohnen und Arbeiten

V10, V14, V15 Fuss- und Radwegnetz

V11 Parkieranlage

V12, V13 Öffentlicher Verkehr

V16 Veloabstellanlagen / Bike and Ride

V17 Schlittelhang

V18 Erschliessung Zugerberg

## **5.4 Richtplan Siedlung und Landschaft**

(vgl. Erläuterungsbericht zu den gemeindlichen Richtplänen)

### **5.4.1 Bedeutung**

Das Entwicklungskonzept ist das Planungsinstrument des Stadtrates. Es zeigt ausführlich auf, wie die gewünschte Entwicklung der Stadt Zug aussieht. Politisch verbindlich zeigt es die Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung auf. Der Richtplan Siedlung und Landschaft beschränkt sich daher auf die Wesentlichen Punkte der Siedlungsentwicklung. Damit der Richtplan Siedlung und Landschaft das Entwicklungskonzept nicht konkurrenziert, hat er daher bewusst nicht die Arbeitstiefe des Entwicklungskonzeptes.

### **5.4.2 Handlungsanweisungen**

S1 Siedlungsgebiet

S2 Siedlungserweiterungen (Vorranggebiete)

S3 Gebiete mit erhöhten gestalterischen Anforderungen

L1 Übriges Gebiet mit speziellen Vorschriften (Familiengärten und Freizeitanlagen)

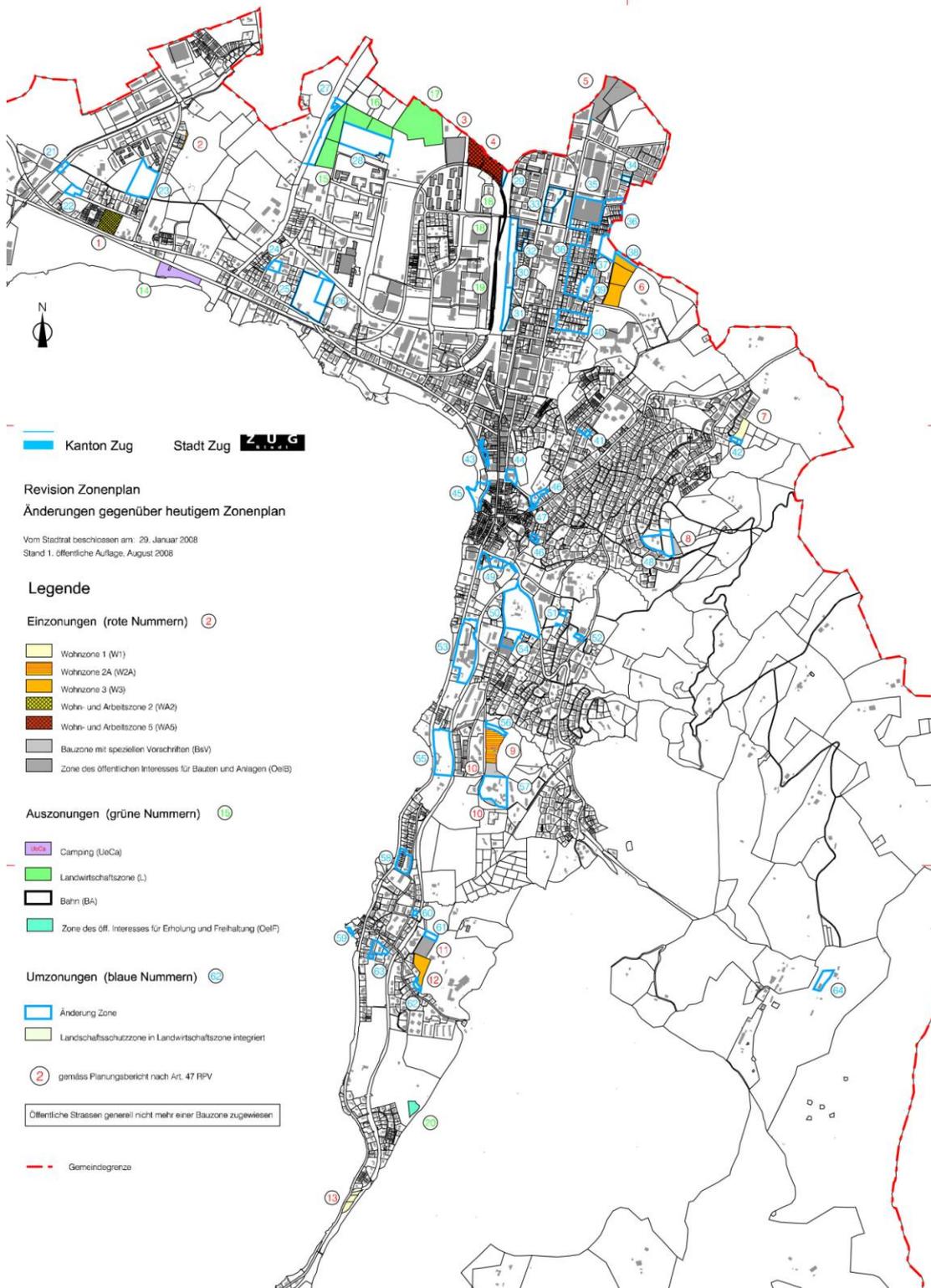
L2 Landwirtschaftsgebiet / Landschaftsschutzgebiet

L3 Gebiet des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung

E1 Oekihof

## 6 Umsetzung der Planungsziele im Zonenplan

### 6.1 Die wesentlichsten Änderungen im Zonenplan



### 6.1.1 Einzonungen

**1 Einzonung Rankstrasse**

Einzonung des westlichen Teils des Areals zwischen der Kantons- und Gemeindestrasse in die Zone WA2.

**2 Einzonung Steinhauserstrasse**

Einzonung in die Zone W3 zur Sicherung der rückwärtigen Erschliessung der Parzellen GS 77 und 2331.

**3 Einzonung Schleife Nord**

Erweiterung der Zone OelB im Abtausch mit der Verkleinerung der Zone (siehe Punkt 18).

**4 Einzonung Schleife Nord**

Einzonung des Areals zwischen Nordzufahrt und SBB sowie zwischen den Baugebieten von Baar und Zug in die Zone WA5.

**5 Einzonung Göbli**

Einzonung des Areals östlich der verlängerten Industriestrasse in die Zone OelB.

**6 Einzonung Lüssi**

Einzonung des Areals östlich des Guthirtquartiers in die Zone W3.

**7 Einzonung Sterenweg**

Einzonung des Areals am Siedlungsrand in die Zone W1.

**8 Einzonung Rötelberg**

Einzonung des Areals bergseits der bestehenden Wohnzone in die Zone BsV.

**9 Einzonung Freudenberg**

Einzonung des westlichen Teils des Areals Freudenberg in die Zone W2A.

**10 Einzonung Klinik Meisenberg**

Einzonung des Areals zur Arrondierung der Klinikanlage und zur Sicherung des Ausbaus der Meisenbergstrasse in die Zone BsV.

**11 Einzonung Mülimatt**

Einzonung des Areals für eine Sport- und Freizeitanlage Oberwil in die Zone OelB.

**12 Einzonung Franziskusheim**

Einzonung des Areals unterhalb des Franziskusheims in die Zone W3.

**13 Einzonung Steinibach**

Einzonung des Areals zwischen Artherstrasse und SBB-Trasse in die Zone W1.

In Oberwil bergseits der Bahn überschreitet die bestehende, rechtskräftige Zone OelB für das Altersheim und die Alterswohnungen die Siedlungsbegrenzungslinie im nördlichen Bereich. Ebenfalls überschreitet die Erweiterung der Zone OelB für Sport- und Freizeitanlagen im nördlichen Bereich die Siedlungsbegrenzungslinie.

Die Siedlungsbegrenzungslinie berücksichtigt weder die rechtskräftige Zonierung noch die Erweiterung der Gewässerschutzzone, welche mit der Ausweitung der Zone OelF berücksichtigt wird. In diesem Bereich ist somit eine Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie angezeigt.

Die Zone mit speziellen Vorschriften im Rötelberg überschreitet die Siedlungsbegrenzungslinie. Die Zonierung wird vorgenommen um in einem Abtauschgeschäft den Rötelberg mit Restaurant, Aussichtspunkt und Bestockung der Öffentlichkeit zu erhalten. In diesen Bereichen ist daher die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie im Kantonalen Richtplan angezeigt.

### 6.1.2 Auszonungen

#### Generell:

- Die öffentlichen Strassen werden nicht mehr Bauzonen zugewiesen sondern als Verkehrsflächen ausgedehnt. Als Ausnahme verbleiben innerhalb der Altstadt von Zug die Verkehrsflächen in der Zone KA. Der Aussenraum mit seinen Gassen und Plätzen stellt einen wesentlichen Bestandteil der Altstadt von Zug dar.

#### 14 Auszonung Campingplatz

Das Areal des Campingplatzes im Brüggl in der Zone OelB wird der übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Camping zugewiesen.

#### 15 Auszonung Herti Nord

Das Areal in der Reservebauzone W2B bzw. der Zone W2B wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Es wird im Richtplan Siedlung und Landschaft als Gebiet für Siedlungserweiterung Vorranggebiet Wohnen ausgedehnt.

#### 16 Auszonung Herti Nord

Das Areal in der Reservebauzone W4 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Es wird im Richtplan Siedlung und Landschaft als Gebiet für Siedlungserweiterung Vorranggebiet Wohnen ausgedehnt.

**17 Auszonung Schleife Nord**

Verkleinerung der Zone OelB im Abtausch mit der Erweiterung der Zone (siehe Punkt 3); Zuweisung zur Landwirtschaftszone. Es wird im Richtplan Siedlung- und Landschaft als Gebiet für Siedlungserweiterung Vorranggebiet öffentliche Interessen ausgeschieden.

**18 Auszonung SBB West**

Das Gebiet in der Zone WA5 wird für die Erweiterung der Abstellanlagen dem Bahnareal zugewiesen.

**19 Auszonung SBB West**

Das Gebiet in der Zone BsV wird für die Erweiterung der Abstellanlagen dem Bahnareal zugewiesen.

**20 Auszonung Räbmatt**

Das Areal in der Zone W1 wird entlang dem bergseitigen Waldrand der Zone OelF zugewiesen.

**6.1.3 Umzonungen****• Generell zu den Ortsbildschutzzonen:**

Das Entwicklungskonzept behandelt ausführlich die Schutzanliegen im Stadt- raum von Zug. Gestützt auf diese Grundlagenarbeit hat sich gezeigt, dass die heutigen Ortsbildschutzzonen zu erweitern sind:

- Die bestehende Ortsbildschutzzone Zug Zentrum wird unterteilt in die drei Bereiche Altstadt, Postplatz/Guggi sowie St. Michael/Frauensteinmatt
- Neu geschaffen werden die Ortsbildschutzzonen Neustadt/Vorstadt, Gartenstadt und Zugerberg. Die Ortsbildschutzzone Zentrum wird im Bereich St. Michael erweitert.

Die Zonenbestimmungen orientieren sich an der bisherigen Bauordnung.

**21 Umzonung Alte Lorze**

Das bebaute Areal zwischen Alter Lorze und Fussballplatz wird von der Zone OelB in die Zone W3 umgezont.

**22 Umzonung Rankstrasse**

Das Areal nördlich der Rankstrasse wird einer einheitlichen Zone zugewiesen und von der Zone W2B in die Zone W3 umgezont.

**23 Umzonung Riedmatt**

Das Areal wird der vorgesehenen Nutzung gemäss Bebauungsplanentwurf angepasst und von der Zone K4 in die Zone W4 umgezont.

**24 Umzonung Letzi**

Das ganze Schulareal wird der Zone OelB zugewiesen. Der Teil in der Zone W4 wird in die Zone OelB umgezont.

**25 Umzonung Areal Oesch**

Das Areal wird von der Reservebauzone W4 in die Zone W4 umgezont.

**26 Umzonung Areal Oesch**

Das Areal wird von der Reservebauzone W4 in die Zone OelB umgezont.

**27 Umzonung Herti Nord**

Im Rahmen der Auszonung Herti Nord wird das Areal von der Zone OelF in die Landwirtschaftszone umgezont.

**28 Umzonung Herti Nord**

Das Areal wird von der Reservebauzone W4 in die Zone W4 umgezont.

**29 Umzonung SBB West**

Das Gebiet in der Landwirtschaftszone wird für die Erweiterung der Abstellanlagen dem Bahnareal zugewiesen.

**30 Umzonung SBB Ost**

Das Gebiet in der Zone WG4 wird der Zone WAB zugewiesen.

**31 Umzonung SBB Ost**

Das Gebiet in der Zone WG5 wird der Zone WAB zugewiesen.

**32 Umzonung Gärtliweg**

Im Zusammenhang mit der Neuregelung der Arealbebauung wird das Gebiet von der Zone W2B in die Zone W2C umgezont.

**33 Umzonung Baarerstrasse**

Das Areal östlich der Baarerstrasse zwischen der Schulanlage GIBZ und der Ahornstrasse wird von der Zone WA4 in die Zone WA5 umgezont.

**34 Umzonung Ibelweg**

Der Spielplatz wird von der Zone WG4 in die Zone OelB umgezont.

**35 Umzonung V-Zug AG**

Der südliche Teil der V-Zug AG wird im Sinne des Entwicklungskonzepts und des Bebauungsplanentwurfs von der Zone I25 in die Zone BsV umgezont.

**36 Umzonung Guthirt**

Im Zusammenhang mit der Neuregelung der Arealbebauung wird das Gebiet von der Reservebauzone W2B bzw. der Zone W2B in die Zone W2C umgezont.

**37 Umzonung Göbli**

Das Areal wird von der Reservebauzone W2B in die Zone W3 umgezont.

**38 Umzonung Göbli**

Entlang des zu revitalisierenden Arbachs wird das Areal von der Landwirtschaftszone in die Zone OeIF umgezont.

**39 Umzonung Lüssiweg 17/19**

Die städtische Parzelle Lüssiweg 17/19 wird von der Zone W3 in die Zone OeIB umgezont.

**40 Umzonung Sonnenstrasse**

Im Zusammenhang mit der Neuregelung der Arealbebauung wird das Gebiet von der Zone W2B in die Zone W2C umgezont.

**41 Umzonung Schnäggeleloch**

Der Spielplatz wird von der Zone W3 in die Zone OeIB umgezont.

**42 Umzonung Sterenweg**

Landschaftliche Freihaltung vom Lüssibach. Das Areal wird von der Landwirtschaftszone in die Zone OeIF umgezont.

**43 Umzonung Vorstadt**

Die Altstadtzone wird auf das Gebiet innerhalb der Mauern beschränkt. Das Areal wird von der Zone KA in Zone KC umgezont.

**44 Umzonung Post**

Das Areal wird der vorgesehenen Nutzung gemäss Bebauungsplanentwurf angepasst und von der Zone OeIB in die Zone KC umgezont.

**45 Umzonung Seestrasse**

Die Altstadtzone wird auf das Gebiet innerhalb der Mauern festgelegt. Das Areal wird von der Zone OeIB in Zone KA umgezont.

**46 Umzonung Löberen- und Bohlstrasse**

Die Altstadtzone wird auf das Gebiet innerhalb der Mauern beschränkt. Das Areal wird von der Zone KA in Zone W2B umgezont.

**47 Umzonung Löberenstrasse**

Die Altstadtzone wird auf das Gebiet innerhalb der Mauern beschränkt. Das Areal wird von der Zone KA in Zone WA4 umgezont.

**48 Umzonung Rötelberg**

Der Rötelberg ist im Entwicklungskonzept als Perle ausgewiesen. Das Areal wird von der Zone W2B bzw. W1 in die Zone BsV umgezont.

**49 Umzonung Zugerbergstrasse**

Die Altstadtzone wird auf das Gebiet innerhalb der Mauern beschränkt. Das Areal wird von der Zone KA in Zone WA3 umgezont.

**50 Umzonung Zurlaubenhof**

Der Zurlaubenhof ist im Entwicklungskonzept als Perle ausgewiesen. Das Areal wird von der Zone W2A in die Zone BsV umgezont.

**51 Umzonung Schulen St. Michael**

Die Zonierung wird der effektiven Umgebungs- und Nutzungsstruktur angepasst. Das Areal wird von der Zone OelB in die Zone W2A umgezont.

**52 Umzonung Friedhof**

Das Areal südlich der Abdankungshalle wird für die Friedhofserweiterung von der Zone W2A in die Zone OelB umgezont.

**53 Umzonung Kantonsspital**

Das Areal wird der vorgesehenen Nutzung gemäss Bebauungsplanentwurf angepasst und von der Zone OelB in die Zone WA3 umgezont.

**54 Umzonung Theilerhaus**

Das Areal wird für kantonale Schulanlagen von der Zone WA3 in die Zone OelB umgezont.

**55 Umzonung St. Karl**

Das Gebiet St. Karl ist im Entwicklungskonzept als Perle ausgewiesen. Das Areal wird von der Zone W2B in die Zone BsV umgezont.

**56 Umzonung Freudenberg**

Landschaftliche Freihaltung der Bestockung Fridbach. Das Areal wird von der Landwirtschaftszone in die Zone OelF umgezont.

**57 Umzonung Klinik Meisenberg**

Die Klinik Meisenberg ist im Entwicklungskonzept als Perle ausgewiesen. Das Areal wird von der Zone OelB in die Zone BsV umgezont.

**58 Umzonung Stolzengraben**

Die Zonierung wird der effektiven Nutzung angepasst. Das Areal wird von der Zone WG2 in die Zone W2B umgezont.

**59 Umzonung Seeufer Oberwil**

Die Landanschwemmung wird einer Zone zugewiesen. Das Areal wird von der Gewässerfläche in die Zone OelF umgezont.

**60 Umzonung Bahnhof Oberwil**

Arrondierung einer Restfläche. Das Areal wird von der Zone OelB in die Zone W2B umgezont.

**61 Umzonung Mülimatt**

Die Zonierung wird der Erweiterung der Gewässerschutzzone angepasst. Das Areal wird von der Landwirtschaftszone in die Zone OelF umgezont.

**62 Umzonung Franziskusheim**

Landschaftliche Freihaltung des Mülibachs. Das Areal wird von der Landwirtschaftszone in die Zone OelF umgezont.

**63 Umzonung Kernzone Oberwil**

Die Kernzone wird der Ortsbildschutzzone angepasst. Das Areal wird von der Kernzone Oberwil in die Zone WA3 umgezont.

**64 Umzonung Vordergeissboden**

Der Bereich des Feuerwehr- und des zukünftigen Forstgebäudes wird von der Zone OelF in die Landwirtschaftszone umgezont.

**6.1.4 Änderungen im Landschaftsraum****Generell:**

Die **Landschaftsschutzzone** wird in die Landwirtschaftszone integriert.

**6.2 Beurteilung der Grösse des Siedlungsgebietes****6.2.1 Allgemein zu den Berechnungen**

Die Bauzonen (ohne ÖIB) werden um Einzonungen von 3.2 ha und um Umzonungen von der Zone ÖIB von 6.5 ha vergrössert. Dies führt zu einer Zunahme der Bauzonen (ohne ÖIB) um 9.7 ha. Die Zonen ÖIB werden um Einzonungen von 5.6 ha vergrössert und um Umzonungen von 6.5 ha verkleinert. Dies führt zu einer Verkleinerung der Zone ÖIB von 0.9 ha. Das gesamte Baugebiet nimmt somit um 8.8 ha (9.7 ha – 0.9 ha) zu.

Bei den «Perlen der Entwicklung» geht es nicht primär um eine dichte Nutzung, sondern um den Erhalt der bestehenden Nutzung, respektive um eine der Lage entsprechende Weiterentwicklung.

Kurz zusammengefasst bedeutet dies:

- Heute: kleiner Wohnanteil, insgesamt höhere AZ (Schwergewicht Siemens)
- Zukünftig: höherer Wohnanteil, insgesamt geringere AZ («Perlen»)

Zone WAA:

Die unbebauten Gebiete, z.B. Äussere Lorzenallmend (Quartiergestaltungsplan mit Mischnutzung) werden einen höheren Wohnanteil aufweisen: 40% anstelle der 4% bisher. Dies ergibt sich aus dem Wohnanteil gemäss Bauordnung und der aktuellen Marktnachfrage.

Zone WAB:

Diese wird kurz bis mittelfristig trotz der neuen Zulassung eines maximalen Wohnanteils von 20% nur eine geringe Erhöhung des Wohnanteils erfahren, da sich weitgehend durch aktive Gewerbenutzungen belegt ist.

### 6.2.2 Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität

(vgl. auch Anhang)

Der Kantonale Richtplan gibt in G 1.5 für das Jahr 2020 eine maximale Einwohnerzahl von **29'100 Einwohner** vor.

Die Kapazitäten des Zonenplanentwurfs wurden nach der vom Kanton vorgegebenen Methode abgeschätzt. Sie ergibt folgende Ergebnisse:

• Einwohnerzahl Juni 2006 innerhalb bebauter Bauzonen:	24'211 Einw.
• Einwohnerzahl Juni 2006 in «Nichtbauzonen»:	1'117 Einw.
• Fassungsvermögen 2020 der bebauten Zonen (T 4):	- 1'393 Einw.
• Fassungsvermögen 2020 der unbebauten Zonen (T 5):	+ 4'490 Einw.
• Fassungsvermögen 2020 der Neueinzonungen (T 6):	+ 704 Einw.
<b>=&gt; Fassungsvermögen 2020 Zonenplanentwurf</b>	<b>29'128 Einw.</b>

Der Zonenplan Zug entspricht damit **der kantonalen Vorgabe**.

### 6.2.3 Abschätzung der theoretischen Kapazität für Beschäftigte

(vgl. auch Anhang)

Der Kantonale Richtplan gibt in G 1.5 für das Jahr 2020 eine maximale Beschäftigtenzahl von **27'500** vor. Ende 2005 waren in Zug bereits 27'266 Beschäftigte zu verzeichnen.

Die Kapazitäten der Beschäftigten des Zonenplanentwurfs wurden nach der vom Kanton vorgegebenen Methode abgeschätzt. Sie ergibt folgende Ergebnisse:

- Beschäftigte Ende 2005 innerhalb bebauter Bauzonen: 27'239 Besch.
  - Beschäftigte Ende 2002 in «Nichtbauzonen»: 27 Besch.
  - Beschäftigte 2020 der bebauten Zonen (T 4): + 674 Besch.
  - Beschäftigte 2020 der unbebauten Zonen (T 5): + 2'710 Besch.
  - Beschäftigte 2020 der Neueinzonungen (T 6): + 551 Besch.
- => **Fassungsvermögen Beschäftigte 2020 Zonenplanentwurf 31'201 Besch.**

Der Zonenplan Zug liegt damit **rund 3700 Beschäftigte über dem kantonalen Limit.**

#### **Fazit:**

Bereits Ende 2005 ist der Entwicklungsspielraum betreffend der Anzahl Beschäftigten gemäss Richtplanplanungsziel für 2020 beinahe ausgeschöpft:

- Beschäftigte Ende 2005: 27'266
- Planungsziel 2020: 27'500

Alleine aufgrund der bereits eingezonten Flächen wird die Vorgabe des Kantonalen Richtplanes klar übertroffen. Mit der aktuellen Zonenplanrevision werden die Flächen der Arbeitszonen nur wenig verändert. **Aus Gründen der Rechtsbeständigkeit stehen diese Zonen im Moment nicht zur Diskussion.**

Prognosen zur Arbeitsplatzentwicklung hängen stark davon ab, welche Art von Betrieben angesiedelt wird. Langfristige Annahmen zu dieser Entwicklung sind aus heutiger Sicht kaum möglich. Erschwerend kommt in Zug dazu, dass grosse Flächen mit Nutzungen belegt sind, die bei Umnutzung (z.B. bei Betriebsaufgabe) wesentlich anders genutzt werden könnten.

Die Stadt Zug hat ihren **Handlungsspielraum zur Beeinflussung der Beschäftigtenzahl weitgehend ausgeschöpft.** Dies umso mehr, als die kantonalen Werte im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung in Zug eher zu tief angesetzt sind.

## 7 Umsetzung der Planungsziele in der Bauordnung

### Generelle Bemerkungen

- Auf Wiederholungen von kantonalen Bestimmungen wird konsequent verzichtet.
- Die Bauordnung Zug basiert teilweise auf der Musterbauordnung des Kantons. Verschiedene Bestimmungen wurden ohne Anpassungen übernommen, andere wurden den Zuger Verhältnissen angepasst. Eine integrale Übernahme der Musterbauordnung erschien nicht als zweckdienlich.
- Die Bauordnung wurde generell den neuen gesetzlichen Anforderungen (Instrumente, Begriffe usw.) angepasst.
- Die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufen werden in der Bauordnung und im Zonenplan (OeIB, Aufstufungen) zugewiesen.

### Die wesentlichsten Änderungen in der Bauordnung

#### § 6/7 Spiel- und Freiflächen

Neue Regelung zur Mindestfläche von Spiel- und Freiflächen mit neuer Ersatzabgabe in § 7.

#### § 8 Quartierfreiräume

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen gemäss § 6 neu öffentlich zugängliche Quartierfreiräume von mindestens fünf Prozent der anzurechnenden Landfläche auszuscheiden und attraktiv zu gestalten.

#### § 10 Autoarmes Wohnen und Arbeiten

Gebiete, die sich für autoarmes Wohnen und Arbeiten eignen, können von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen ganz oder teilweise befreit werden.

#### § 11 Lärmschutz

Innerhalb besonders bezeichneter Gebiete gilt im Falle einer Überschreitung der Planungswerte eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte.

#### § 12 Gebäudehöhe

Ergänzung der bisherigen Bestimmungen mit dem Zusatz, dass unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe und Geschoszahl die Geschosshöhen frei bestimmbar sind. Weiter kann der Stadtrat die Werte pro Geschoss erhöhen, wenn mindestens MINERGIE®-Standard eingehalten wird.

**§ 13 Dach- und Attikageschosse**

Die Höhe des Dachgeschosses wird eingeschränkt, wenn die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erreicht wird.

**§ 17 Ausnützungsziffer**

Ergänzung der bisherigen Regelung mit dem Zusatz, dass technisch bedingte Bauten nicht angerechnet werden, wenn sie in das Dach- oder Attikageschoss integriert werden.

**§ 18 Ausnützungszuschlag MINERGIE-P® - Standard**

Ausnützungszuschlag von 5% für Bauten und Anlagen mit MINERGIE-P® - Standard (Einzelbauweise, Arealbebauung, resp. Bebauungsplan).

**§ 22 Dachgestaltung**

Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Dachaufsicht. Neue Pflicht zur Begrünung von flachen Dächern. Bei Dachaufbauten Verschärfung der bisherigen Bestimmung: Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn der Standort technisch bedingt ist. Sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

**§§ 24 bis 26: Terrainveränderungen und Mauern und Böschungen im Besonderen**

Neue Regelung zur Terraingestaltung, die die gesamte Parzelle einschliesst (nicht nur Grenzbereich wie in Musterbauordnung).

Neue verschärfte Regelung zur Behandlung von Mauern und Böschungen im Besonderen.

**§ 27 Öffentlicher Aussichtsschutz**

Bezeichnete Aussichtslagen und -punkte werden neu detailliert gesichert. vgl. auch neuen Anhang 2 der Bauordnung.

**§ 31 Anforderungen an Arealüberbauungen**

Die bisherigen Anforderungen an Arealbebauungen werden aktualisiert und insbesondere bezüglich Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung ergänzt.

**§ 32 Abweichungen von der Regelbauweise bei Arealüberbauungen**

Die hohe mögliche Dichte in den Bauzonen in den Hanglagen wurde verschiedentlich bemängelt. Auch die Zukunftskonferenz formulierte den Antrag, die Dichte in den einzelnen Quartieren grundsätzlich zu überprüfen. Die Analyse zeigt, dass städtebaulich problematische Dichten im Rahmen der sehr hohen Boni der Arealbebauungen realisiert wurden. Die Boni der Arealbebauungen wurden darum generell überprüft und insbesondere in den Hanglagen reduziert.

Die minimal notwendige anrechenbare Landfläche für Boni bei einer Arealbebauung wird differenziert nach Hang (3'000 m<sup>2</sup>) und Ebene (4'000 m<sup>2</sup>). Ge-

trennt werden die Bereiche „Hang“ und „Ebene“ durch folgende Grenze: SBB-Linie (südliche Gemeindegrenze bis Überführung Poststrasse), Guggiweg, Terrassenweg, Guggiwäldli, Bergliweg, Loretohöhe, alte Baarerstrasse (bis nördliche Gemeindegrenze).

Folgende Boni können im Rahmen einer Arealbebauung gewährt werden:

- a) Ausdehnung der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 30 %;
- b) Erhöhung der zonengemässen Ausnützung und der Baumasse um bis zu 20 % sowie ein zusätzliches Vollgeschoss in den Zonen W2c, W3, W4, WA3 und WA4. In den übrigen Zonen ist ein zusätzliches Vollgeschoss nur anstelle eines Dach- oder Attikageschosses gestattet.

Mit dieser neuen Regelung wird die Baudichte in der W2 in den städtebaulichen Hanglagen auf ein optimaleres Mass verringert. In den Zonen mit mehr als 2 Geschossen wird durch die neue Regelung gegenüber heute eine leichte Verdichtung erzielt, was im Sinne des Entwicklungskonzeptes ist.

Höhere Ausnützungsziffern sind nach wie vor im Rahmen von Bebauungsplänen grundsätzlich möglich.

### **§ 34 Konkurrenzverfahren**

Wenn bei Bebauungsplänen eine besonders hohe Qualität im öffentlichen Interesse liegt, sind fünf Projektentwürfe erforderlich und bei der Beurteilung ist eine städtische Vertretung zu beteiligen. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten.

### **§ 36 Grundmasse der Wohn- Misch- und Arbeitszonen**

Ein grosser Teil der bisherigen Zonenbestimmungen wird in der Tabelle zusammengefasst.

### **§ 37 Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen**

Verkaufsflächen von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro Objekt sowie publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nur in den Kernzonen, in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr und V-Zug AG sowie in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Chollermüli zulässig.

### **§ 38 bis 40: Ergänzungsbestimmungen**

Zonenbestimmungen, die nicht in der Tabelle dargestellt werden können, werden in den Ergänzungsbestimmungen geführt. Diese umfassen in der Regel lokal begrenzte Sonderregelungen. Die bisherigen Detailregelungen werden - soweit noch notwendig und sinnvoll - übernommen.

### **§§ 41 bis 50: Bauzonen mit speziellen Vorschriften**

In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften *Zugerberg*, *Choller* und *Lüssi* werden die bisherigen Bestimmungen übernommen.

Die Bestimmungen der Bauzone mit speziellen Vorschriften *Landis + Gyr* werden ergänzt: Die Ausnützungsziffer wird gestrichen, um eine widersprüchliche Regelung zu eliminieren. Neu gilt nur noch die Baumassenziffer. Zudem wird die Bebauungsplanpflicht für das Teilgebiet „Foyer“ festgelegt.

Für die Perlen der Entwicklung (gemäss Entwicklungskonzept) und für die Quartierentwicklung Guthirt werden die Bauzonen mit speziellen Vorschriften *V-Zug AG, Rötberg, Zurlaubenhof, Salesianum* und *Meisenberg* mit entsprechenden Nutzungsbestimmungen ausgeschieden. Es besteht, wie bei allen Bauzonen mit speziellen Vorschriften, Bebauungsplanpflicht. Die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufen werden in der Bauordnung zugewiesen.

### **§ 53 Landwirtschaftszone**

In der gesamten Landwirtschaftszone werden die Bestimmungen der bisherigen Landschaftsschutzzone integriert.

### **§§ 54 bis 56 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften**

Die übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften werden aufgeteilt in die Zone für Familiengärten und Freizeitanlagen sowie in die neuen Zonen Bootsstationierung und Camping.

### **§ 59 Zone archäologischer Fundstellen**

Die Zone archäologischer Fundstellen wird neu eingeführt. Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu besprechen.

### **§ 61 Gefahrenzonen**

Die Gefahrenzonen werden neu eingeführt. Sie regeln die Vorsorgemassnahmen im Zusammenhang mit den Naturgefahren. Die Bestimmung entspricht den kantonalen Vorgaben.

### **§ 70 Übergangsrecht**

Das Übergangsrecht regelt das Verhältnis zwischen der bisherigen Bauordnung und den Änderungen in der neuen Bauordnung. Bei den Bebauungsplänen wird, wo noch vorhanden, die Bruttogeschossfläche durch die anzurechnende Geschossfläche ersetzt. Ansonsten bleiben die Bebauungspläne mit allen Bestimmungen rechtsgültig.

## **Anhang**

- **Kapazitäten in unüberbauten Wohnbauzonen mit Verdichtungspotenzial in überbauten Bauzonen**
- **Kapazitäten in unüberbauten Arbeitszonen mit Verdichtungspotenzial in überbauten Bauzonen**

## Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität (Fassungsvermögen) - Zeithorizont 2020

Stand: Juli 2008

### T1 Ausgangslage

Einwohnerzahl Juni 2006 in Bauzonen	24'211	E
Einwohnerzahl Juni 2006 in Nichtbauzonen (OeIB, Spezialz)	1'117	E
<b>Total Einwohnerzahl Juni 2006</b>	<b>25'328</b>	<b>E</b>

Rechtskräftiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Bauzonen (ohne OeIB, Spezialzonen und übrige Zonen)	363.42	ha	361.66
Zone des öffentlichen Interesses (OeIB)	88.34	ha	87.42
Spezialzonen (Bauzonen mit speziellen Vorschriften)	17.01	ha	28.50
Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	8.12	ha	9.22
Nicht-Bauzonen (Kulturland)	815.6	ha	804.32
Wald	777.93	ha	777.93
Übrige Flächen (Verkehrsflächen, Gewässer usw.)	1314.22	ha	1'315.59
<b>Gemeindefläche total</b>	<b>3384.64</b>	<b>ha</b>	<b>3384.64</b>

### T 2 Gesamtübersicht der Zonen des rechtskräftigen Zonenplanes und des Zonenplanentwurfs

Zonenbezeichnung	Rechtskräftiger Zonenplan										Zonenplanentwurf													
	W1	W2a	W2b	W3	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	O	A	K4	K5	KC	KA	KO	WA2	WA3	WA4	WA5	AWA	AWB	I 25	BsV
Baumassenziffer (BZ)	0.25	0.40	0.50	0.65	0.75	0.60	0.80	1.00	1.50	0.70	2.00	1.10	2.10	1.30	2.10	0.70	0.60	0.80	1.00	1.50	1.00	1.30	2.10	1.50
Ausnutzungsziffer (AZ)	1	2	2	3	4	2	3	4	5	3	3	4	5	4	3	3	2	3	4	5	3	4	4	4
Vollgeschosse max. 1)																								
Baumassenziffer (BZ)	0.25	0.40	0.50	0.65	0.75	0.60	0.80	1.00	1.50	0.70	2.00	1.10	2.10	1.30	2.10	0.70	0.60	0.80	1.00	1.50	1.00	1.30	2.10	1.00
Ausnutzungsziffer (AZ)	1	2	2	3	4	2	3	4	5	3	3	4	5	4	3	3	2	3	4	5	3	4	4	4
Vollgeschosse max. 1)																								
<b>Total Zonenfläche</b>	17.54	35.28	95.66	47.98	38.87	2.24	10.60	17.79	21.75	3.70	12.24	11.43	15.94	20.80	5.56	6.04	17.01							
- Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	0.00	0.00	0.26	-0.55	-0.27	-0.70	3.16	-2.55	0.54	-0.47	-1.28	0.00	0.55	-0.28	2.00	-1.78	6.43							
- Umzonungen (bebaute Gebiete innerhalb Bauzone) 2)	-0.67	-0.01	-1.83	0.82	0.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1.79	0.00	-0.18	0.00	0.00	4.44							
- Umzonungen (unbebaute Gebiete innerhalb Bauzone) 2)	0.84	1.20	0.00	3.12	0.00	1.05	0.00	0.00	1.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.96							
- Einzonungen 2)	-0.30	0.00	-3.10	0.00	-1.93	0.00	0.00	0.00	-0.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.34							
- Auszonungen 2)	17.41	36.47	90.99	51.37	37.35	2.59	13.76	15.24	24.00	3.23	10.96	9.64	16.49	20.34	7.56	4.26	28.50							

1) Zum Teil müssen Annahmen für die Gewerbe-, Industrie- oder Arbeitsplatzzonen getroffen werden.

2) Flächenzuwachs als positive Zahl und Flächenreduktionen als negative Zahl eingeben

3) gemäss Altstadttreglement

**T 3 Einwohnerwerte der bebauten Zonen (2005) / Justierung der Kennziffern basierend auf rechtskräftigem Zonenplan**

Zonenbezeichnungen rechtskräftiger Zonenplan	W1	W2a	W2b	W3	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	O	A	K4	K5	GW12	G20	I 25	BsV
10 Bebaute Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	11.47	34.89	81.75	39.30	26.79	1.37	10.56	17.15	17.07	3.70	12.24	9.26	15.94	11.95	4.19	6.04	16.77
11 Wohnanteil (geschätzt)	95%	95%	95%	95%	95%	60%	60%	50%	50%	60%	40%	60%	35%	5%	4%	1%	5%
12 AZ Wohnen (geschätzt)	0.24	0.38	0.48	0.62	0.71	0.36	0.48	0.50	0.75	0.42	0.80	0.66	0.74	0.05	0.05	0.02	0.08
13 Anrechenbare Geschossfläche (GF)	2.72	13.26	38.83	24.27	19.09	0.49	5.07	8.58	12.80	1.55	9.79	6.11	11.72	0.60	0.22	0.13	1.26
14 Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15 Total nutzbare Geschossfläche	2.72	13.26	38.83	24.27	19.09	0.49	5.07	8.58	12.80	1.55	9.79	6.11	11.72	0.60	0.22	0.13	1.26
16 GF Wohnen / E (geschätzt)	70	70	65	55	45	55	55	55	60	60	60	45	55	50	50	50	50
Theoretischer Ausbaugrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	389	1894	5974	4412	4242	90	922	1559	2134	259	1632	1358	2130	120	44	25	252
Theoretisches Fassungsvermögen Total	27'435																
Justierter Ausbaugrad nach Zonen	75%	75%	90%	95%	95%	90%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	50%
Justiertes Fassungsvermögen nach Zonen	292	1'421	5'377	4'192	4'030	81	691	1'325	1'814	220	1'387	1'154	1'811	108	39	23	126
Justiertes Fassungsvermögen Total	24'089																
Einwohnerzahl Juni 2006 innerhalb bebauter Bauzonen	24'211																

**T 4 Fassungsvermögen der bebauten Zonen (2020)**

Zonenbezeichnung Entwurf Zonenplan	W1	W2a	W2b/c	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KD	KA	KB	KC	WAA	WAB	AA	BsV
10 Bebaute Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	11.47	34.89	81.75	39.30	26.79	1.37	10.56	17.15	17.07	3.70	12.24	9.26	15.94	11.95	4.19	6.04	16.77
6 Umzonungen (bebauter Gebiete)	0.00	0.00	0.26	-0.55	-0.27	-0.70	3.16	-2.55	0.54	-0.47	-1.28	0.00	0.55	-0.28	2.00	-1.78	6.43
23 Bebaute Zonenflächen	11.47	34.89	82.01	38.75	26.52	0.67	13.72	14.60	17.61	3.23	10.96	9.26	16.49	11.67	6.19	4.26	23.20
24 Wohnanteil (geschätzt)	95%	95%	95%	95%	95%	60%	60%	50%	50%	60%	40%	60%	35%	5%	4%	1%	5%
25 AZ Wohnen (geschätzt)	0.24	0.38	0.48	0.62	0.71	0.36	0.48	0.50	0.75	0.42	0.80	0.66	0.74	0.05	0.05	0.02	0.05
26 Anrechenbare Geschossfläche (GF)	2.72	13.26	38.95	23.93	18.90	0.24	6.59	7.30	13.21	1.36	8.77	6.11	12.12	0.58	0.32	0.09	1.16
27 Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
28 Total nutzbare Geschossfläche	2.72	13.26	38.95	23.93	18.90	0.24	6.59	7.30	13.21	1.36	8.77	6.11	12.12	0.58	0.32	0.09	1.16
29 GF Wohnen / E (geschätzt)	75	75	70	60	50	60	60	60	65	65	65	50	60	55	55	55	55
Theoretischer Ausbaugrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	363	1'768	5'565	3'988	3'779	40	1'098	1'217	2'032	209	1'349	1'222	2'020	106	59	16	211
Theoretisches Fassungsvermögen Total	25'041																
Realistischer Ausbaugrad nach Zonen	80%	80%	95%	95%	95%	95%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	55%
Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	291	1'414	5'287	3'789	3'590	38	878	1'095	1'829	188	1'214	1'100	1'818	101	56	15	116
Realistisches Fassungsvermögen Total	22'818																
Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen	-1'393																

**T 5 Fassungsvermögen der unbebauten Zonen (2020)**

Zonenbezeichnung Entwurf Zonenplan	W1	W2a	W2bc	W3	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	KD	KA	KB	KC	WAA	WAB	AA	BsV
Unbebaute Zonenflächen	5-10-6a-8	ha															
Wohnanteil (geschätzt)		%															
AZ Wohnen (geschätzt)	3*36	AZ															
Anrechenbare Geschossfläche (GF)	35*37	ha															
Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	38*4*0.0	ha															
Total nutzbare Geschossfläche	39+39	ha															
GF Wohnen / E (geschätzt)		m2															

Theoretischer Ausbaugrad	W1	W2a	W2bc	W3	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	KD	KA	KB	KC	WAA	WAB	AA	BsV
Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Theoretisches Fassungsvermögen Total	151	18	569	903	1403	48	3	49	471	0	0	46	0	578	45	0	434

Realistischer Ausbaugrad nach Zonen	W1	W2a	W2bc	W3	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	KD	KA	KB	KC	WAA	WAB	AA	BsV
Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen	80%	80%	95%	95%	95%	95%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	55%
Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Realistisches Fassungsvermögen Total	129	15	569	903	1'403	48	3	47	448	0	0	43	0	578	45	0	260

4'490

**T 6 Fassungsvermögen der Neueinzonungen (2020) basierend auf Zonenplanentwurf**

Zonenbezeichnung Entwurf Zonenplan	W1	W2a	W2bc	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KD	KA	KB	KC	WAA	WAB	AA	BsV
Einzonungsflächen	0.84	1.20	0.00	3.12	0.00	1.05	0.00	0.00	1.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.96
Wohnanteil (geschätzt)	95%	95%	95%	95%	95%	60%	60%	50%	50%	60%	40%	60%	25%	40%	15%	1%	80%
AZ Wohnen (geschätzt)	0.24	0.38	0.48	0.62	0.71	0.36	0.48	0.50	0.75	0.42	0.80	0.66	0.53	0.40	0.20	0.02	0.80
Anrechenbare Geschossfläche (GF)	0.20	0.46	0.00	1.93	0.00	0.38	0.00	0.00	1.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.77
Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0.20	0.46	0.00	1.93	0.00	0.38	0.00	0.00	1.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total nutzbare Geschossfläche	80	80	75	65	55	65	65	65	70	70	70	55	65	60	60	60	60
GF Wohnen / E (geschätzt)																	

Theoretischer Ausbaugrad	W1	W2a	W2bc	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KD	KA	KB	KC	WAA	WAB	AA	BsV
Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Theoretisches Fassungsvermögen Total	25	57	0	296	0	58	0	0	213	0	0	0	0	0	0	0	128

Realistischer Ausbaugrad nach Zonen	W1	W2a	W2bc	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KD	KA	KB	KC	WAA	WAB	AA	BsV
Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen	80%	80%	95%	95%	95%	95%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	55%
Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Realistisches Fassungsvermögen Total	21	48	0	296	0	58	0	0	203	0	0	0	0	0	0	0	77

**T 7 Total Fassungsvermögen**

Einwohnerzahl Ende 2003 innerhalb bebauter Bauzonen	24211
Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen	-1393
Fassungsvermögen Total in unbebauten Bauzonen	4490
Fassungsvermögen Total in den Neueinzonungen	704
Einwohnerzahl Juni 2006 in Nichtbauzonen (OelB, Spezialzonen Kulturland)	1'117
<b>Fassungsvermögen Zonenplanentwurf</b>	<b>29'128</b>

**T 8 Vergleich mit Planungszielen / Prognosen / Richtplanvorgaben**

	Einwohner	Prozent
Differenz zwischen Einwohnerfassungsvermögen und Ziel der Geme	28	0
Differenz zwischen Einwohnerfassungsvermögen und Prognose Kar	28	0

Planungsziele gemäss Gemeinde 2020	29'100	E
Richtplanvorgaben gemäss Kanton 2020	29'100	E

## Abschätzung der theoretischen Beschäftigtenkapazität (Fassungsvermögen) - Zeithorizont 2020

Stand: Juli 2008

### T1 Ausgangslage

Beschäftigte Ende 2005 in Bauzonen	27'239	B
Beschäftigte Ende 2005 in Nichtbauzonen (Kulturland)	27	B
<b>Total Beschäftigte Ende 2005</b>	<b>27'266</b>	<b>B</b>

### Rechtskräftiger Zonenplan

Bauzonen (ohne OelB, Spezialzonen und übrige Zonen)	363.42	ha
Zone des öffentlichen Interesses (OelB)	88.34	ha
Spezialzonen (Bauzonen mit speziellen Vorschriften)	17.01	ha
Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	8.12	ha
Nicht-Bauzonen (Kulturland)	815.60	ha
Wald	777.93	ha
Übrige Flächen (Verkehrsflächen, Gewässer usw.)	1314.22	ha
<b>Gemeindefläche total</b>	<b>3384.64</b>	<b>ha</b>

### Zonenplanentwurf

Bauzonen (ohne OelB, Spezialzonen und übrige Zone des öffentlichen Interesses (OelB))	361.66	ha
Spezialzonen (Bauzonen mit speziellen Vorschriften)	87.42	ha
Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	28.50	ha
Nicht-Bauzonen (Kulturland)	9.22	ha
Wald	804.32	ha
Übrige Flächen (Verkehrsflächen, Gewässer usw.)	777.93	ha
<b>Gemeindefläche total</b>	<b>1'315.59</b>	<b>ha</b>

### T 2 Gesamtübersicht der Zonen des rechtskräftigen Zonenplanes und des Zonenplanentwurfs

Rechtskräftiger Zonenplan	W1	W2a	W2b	W3	W4	W4	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	O	A	K4	K5	KC	AWA	AWB	AA	BsV	
Zonenbezeichnung rechtskräftiger Zonenplan																					
Baumassenziffer (BZ)	0.25	0.40	0.50	0.65	0.75	0.60	0.80	1.00	1.00	1.00	1.50	0.70	2.00	1.10	2.10	2.10	1.00	1.30	2.10	1.50	
Ausnutzungsziffer (AZ)	1	2	2	3	4	2	3	4	3	4	5	3	3	4	5	4	3	4	4	4	
Vollgeschosse max. 1)																					

Zonenplanentwurf	W1	W2a	W2b/c	W3	W4	W4	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KO	KA	KB	KC	AWA	AWB	AA	BsV	
Zonenbezeichnung Zonenplanentwurf																				
Baumassenziffer (BZ)	0.25	0.40	0.50	0.65	0.75	0.60	0.80	1.00	1.00	1.00	1.50	0.70	2.00	1.10	2.10	1.00	1.30	2.10	1.00	
Ausnutzungsziffer (AZ)	1	2	2	3	4	2	3	4	3	4	5	3	3	4	5	3	4	4	4	
Vollgeschosse max. 1)																				

Total Zonenfläche	ha
- Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	17.54
- Umzonungen (bebaute Gebiete innerhalb Bauzone) 2)	0.00
- Umzonungen (unbebaute Gebiete innerhalb Bauzone) 2)	-0.67
- Einzonungen 2)	0.84
- Auszonungen 2)	-0.30
<b>Total Zonen gemäss Zonenplanentwurf</b>	<b>17.41</b>

1) Zum Teil müssen Annahmen für die Gewerbe-, Industrie- oder Arbeitsplatzzonen getroffen werden.

2) Flächenzuwachs als positive Zahl und Flächenreduktionen als negative Zahl eingeben

3) gemäss Altstadttreglement

**T 3 Beschäftigtenwerte der bebauten Zonen (2005) / Justierung der Kennziffern basierend auf rechtskräftigem Zonenplan**

Zonenbezeichnungen rechtskräftiger Zonenplan	W1	W2a	W2b	W3	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	O	A	K4	K5	GW12	G20	I 25	BsV
10 Bebaute Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	11,47	34,89	81,75	39,30	26,79	1,37	10,56	17,15	17,07	3,70	12,24	9,26	15,94	11,95	4,19	6,04	16,77
11 Beschäftigtenanteil (geschätzt)	5%	5%	5%	5%	5%	40%	40%	50%	50%	40%	60%	40%	65%	95%	96%	99%	95%
12 AZ Beschäftigte (geschätzt)	0,01	0,02	0,03	0,03	0,04	0,24	0,32	0,50	0,75	0,28	1,20	0,44	1,37	0,95	1,25	2,08	1,43
13 Anrechenbare Geschossfläche (GF)	0,14	0,70	2,04	1,28	1,00	0,33	3,38	8,58	12,80	1,04	14,69	4,07	21,76	11,35	5,23	12,56	23,90
14 Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15 Total nutzbare Geschossfläche	0,14	0,70	2,04	1,28	1,00	0,33	3,38	8,58	12,80	1,04	14,69	4,07	21,76	11,35	5,23	12,56	23,90
16 GF Beschäftigte / B (geschätzt)	20	20	20	20	20	30	30	30	30	30	35	40	35	70	80	80	40

17 Theoretischer Ausbaugrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
18 Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	72	349	1022	639	502	110	1126	2858	4268	345	4197	1019	6217	1622	654	1570	5974
Theoretisches Fassungsvermögen Total	26667																

19 Justierter Ausbaugrad nach Zonen	80%	279	920	607	477	99	957	2'573	3'841	294	3'777	968	5'906	1'460	588	1'413	2'987
20 Justiertes Fassungsvermögen nach Zonen	57	279	920	607	477	99	957	2'573	3'841	294	3'777	968	5'906	1'460	588	1'413	2'987
21 Justiertes Fassungsvermögen Total	27'201																

22 Beschäftigte Ende 2005 innerhalb bebauter Bauzonen	27'239																
---	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**T 4 Fassungsvermögen der bebauten Zonen (2020) basierend auf Zonenplanentwurf**

Zonenbezeichnung Entwurf Zonenplan	W1	W2a	W2b/c	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KD	KA	KB	KC	WAA	WAB	AA	BsV
10 Bebaute Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	11,47	34,89	81,75	39,30	26,79	1,37	10,56	17,15	17,07	3,70	12,24	9,26	15,94	11,95	4,19	6,04	16,77
6 Umzonungen (bebauter Gebiete)	0,00	0,00	0,26	-0,55	-0,27	-0,70	3,16	-2,55	0,54	-0,47	-1,28	0,00	0,55	-0,28	2,00	-1,78	6,43
23 Bebaute Zonenflächen	11,47	34,89	82,01	38,75	26,52	0,67	13,72	14,60	17,61	3,23	10,96	9,26	16,49	11,67	6,19	4,26	23,20
24 Beschäftigtenanteil (geschätzt)	5%	5%	5%	5%	5%	40%	40%	50%	50%	40%	60%	40%	65%	95%	96%	99%	95%
25 AZ Beschäftigte (geschätzt)	0,01	0,02	0,03	0,03	0,04	0,24	0,32	0,50	0,75	0,28	1,20	0,44	1,37	0,95	1,25	2,08	0,95
26 Anrechenbare Geschossfläche (GF)	0,14	0,70	2,05	1,26	0,99	0,16	4,39	7,30	13,21	0,90	13,15	4,07	22,51	11,09	7,73	8,86	22,04
27 Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28 Total nutzbare Geschossfläche	0,14	0,70	2,05	1,26	0,99	0,16	4,39	7,30	13,21	0,90	13,15	4,07	22,51	11,09	7,73	8,86	22,04
29 GF Beschäftigte / B (geschätzt)	20	20	20	20	20	30	30	30	30	30	35	40	35	70	80	80	40

30 Theoretischer Ausbaugrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
31 Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	72	349	1025	630	497	54	1463	2433	4403	301	3758	1019	6431	1584	966	1107	5510
Theoretisches Fassungsvermögen Total	31601																

32 Realistischer Ausbaugrad nach Zonen	80%	279	923	598	472	48	1'244	2'190	3'962	256	3'382	968	6'110	1'425	869	996	4'133
33 Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	57	279	923	598	472	48	1'244	2'190	3'962	256	3'382	968	6'110	1'425	869	996	4'133
34 Realistisches Fassungsvermögen Total	27'913																
60 Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen	674																

**T 5 Fassungsvermögen der unbebauten Zonen (2020) basierend auf Zonenplanentwurf (ohne Neueinzonungen)**

Zonenbezeichnung	Entwurf Zonenplan	W1	W2a	W2b/c	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KD	KA	KB	KC	WAA	WAB	AA	BsV	
35	Unbebaute Zonenflächen	5-10-6a-8	ha																
36	Beschäftigtenanteil (geschätzt)		%																
37	AZ Beschäftigte (geschätzt)	3*36	AZ																
38	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	35*37	ha																
39	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	38*4*0.5	ha																
40	Total nutzbare Geschossfläche	39+39	ha																
41	GF Beschäftigte / B (geschätzt)		m2																
42	Theoretischer Ausbaugrad		%																
43	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	40:41	B																
	Theoretisches Fassungsvermögen Total		B																
44	Realistischer Ausbaugrad nach Zonen		%																
45	Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen		%																
46	Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	42*(44+45)	B																
47	Realistisches Fassungsvermögen Total		B																

100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
26	3	90	124	162	60	4	91	943	0	37	867	189	0	386					
2981																			

80%	80%	90%	95%	90%	90%	85%	90%	90%	90%	90%	95%	90%	95%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
22	3	85	124	162	57	3	87	896	0	37	824	180	0	231					
2710																			

**T 6 Fassungsvermögen der Neueinzonungen (2020) basierend auf Zonenplanentwurf**

Zonenbezeichnung	Entwurf Zonenplan	W1	W2a	W2b/c	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KD	KA	KB	KC	WAA	WAB	AA	BsV	
7	Einzonungsflächen		ha																
48	Beschäftigtenanteil (geschätzt)		%																
49	AZ Beschäftigte (geschätzt)	3*48	AZ																
50	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	7*49	ha																
51	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	50*4*0.5	ha																
52	Total nutzbare Geschossfläche	50+51	ha																
53	GF Beschäftigte / B (geschätzt)		m2																
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4	10	0	41	0	72	0	426	0	0	553	0	0	0	0	0	0	0	0	43
553																			

80%	80%	90%	95%	90%	90%	85%	90%	90%	90%	90%	95%	90%	95%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
4	8	0	41	0	68	0	405	0	0	551	0	0	0	0	0	0	0	0	26
551																			

100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4	10	0	41	0	72	0	426	0	0	553	0	0	0	0	0	0	0	0	43
553																			

**T 7 Total Fassungsvermögen**

Beschäftigte Ende 2005 innerhalb bebauter Bauzonen	27239
Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen	674
Beschäftigte innerhalb der unbebauten Zonen	2710
Beschäftigte innerhalb der Einzonungen	551
Beschäftigte Ende 2005 in Nichtbauzonen (Kulturland)	27
<b>Fassungsvermögen Zonenplanentwurf</b>	<b>31'201</b>

**T 8 Vergleich mit Planungszielen / Prognosen / Richtplanvorgaben**

Planungsziele gemäss Gemeinde 2020	27'500	B
Richtplanvorgaben gemäss Kanton 2020	27'500	B

	eschäftigt	Prozent
Differenz zwischen Beschäftigtenfassungsvermögen und Ziel der Ge	3'701	12
Differenz zwischen Beschäftigtenfassungsvermögen und Prognose	3'701	12