

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1955.1

# Ortsplanung Zug: Revision Richt- und Nutzungsplanung; 1. Lesung

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission aus den Sitzungen vom 26. Februar 2008, 4. März 2008, 11. März 2008 und 25. März 2008**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

## 1. Ausgangslage

Die Stadt Zug ist das politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum des Kantons. Diese Stellung soll mit der Ortsplanungsrevision gefestigt und ausgebaut werden. Die bestehenden Qualitäten sollen bewahrt werden und die weitere bauliche Entwicklung der Stadt Zug unter erhöhten Qualitätsvorgaben erfolgen. Die Planungsinstrumente wurden in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung, den begleitenden fachlichen und politischen Gremien erarbeitet. Dadurch kann eine Ortsplanung präsentiert werden, welche auf einen breiten Rückhalt in der Bevölkerung zählen kann. Die aktuelle Ortsplanung der Stadt Zug stammt aus dem Jahr 1994.

Der Grosse Gemeinderat beschloss am 8. Juni 2004 die Ortsplanung der Stadt Zug einer Revision zu unterziehen. In einer ersten Phase wurde das Entwicklungskonzept für die Stadt Zug erarbeitet, welches am 19. September 2006 vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde.

Die zweite Phase umfasst die Richt- und Nutzungsplanung mit den Richtplänen ÖV-Langsamverkehr, Motorisierter Individualverkehr sowie Siedlung und Landschaft einerseits und mit der Bauordnung und dem Zonenplan andererseits.

Der Revisionsentwurf der Richt- und Nutzungsplanung wurde im Zeitraum vom 20. August bis 26. Oktober 2007 der öffentlichen Mitwirkung unterzogen. Insgesamt gingen 135 Schreiben und E-Mails mit 704 Einwendungen ein. Parallel dazu wurde der Entwurf der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht, welche die durch die Stadt geplanten Einzonungen stark reduzierte.

In den nachfolgenden Monaten fand eine umfassende Überarbeitung der Unterlagen durch die Fachplaner, die fachliche Begleitgruppe und den Stadtrat statt. Die Stadt Zug weist zum einen beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden

Baugebiets auf und verfügt zum anderen über hohe landschaftliche Qualitäten im Nichtsiedlungsgebiet. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren, sowie den Vorgaben des kantonalen Richtplans, fällt die Erweiterung des Siedlungsgebiets sehr zurückhaltend (plus 6.5 ha) aus. Es werden Kapazitäten für knapp 29'100 Einwohner und 30'500 Beschäftigte geschaffen.

Die umfangreichen Anpassungen der Bauordnung (Energie, Arealbebauungen, Quartierfreiräume, Terrainveränderungen, Baumschutz, Dachgestaltung etc.) sollen ein qualitatives Wachstums der Stadt Zug fördern, führen jedoch teilweise zu einer Überreglementierung.

## **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an vier ordentlichen Sitzungen am

26. Februar 2008	16.00 - 19.00 Uhr	Beratung Zonenplan
4. März 2008	16.00 - 18.30 Uhr	Beratung Richtpläne
11. März 2008	16.00 - 21.20 Uhr	Beratung Beschlussfassung Bauordnung
25. März 2008	14.00 - 20.00 Uhr	Beschlussfassung Zonenplan / Richtpläne

jeweils in Elfer-, resp. Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Stadtplaner Harald Klein, Departementsekretärin Nicole Nussberger und der Leiterin Baubewilligungen Marietta Huser.

Die Vorlage wurde intensiv und sachlich, teilweise aber auch recht kontrovers diskutiert. Grundsätzlich ist die Revision der Ortsplanung und Bauordnung in den Augen der ganzen Kommission unbestritten und notwendig, wenn auch über die Art und das Ausmass der vorzukehrenden Änderungen und Anpassungen unterschiedliche Ansichten bestehen.

## **3. Erläuterung der Vorlage**

Im Vorfeld der Beratungen hat die BPK anlässlich einer Tour die zur Einzonung in Diskussion stehenden Gebiete abgefahren und sich jeweils vor Ort die geplanten Ein-, Um- oder Auszonungen erläutern lassen.

Obwohl die Kommission durch die Beratung des Entwicklungskonzeptes in den Jahren 2005 - 2006 und die Behandlung der Vernehmlassung 2007 mit der Materie bereits gut vertraut war, haben wir uns die geänderten Fassungen des Zonenplans, des Richtplans Siedlung und Landschaft, der Richtpläne Verkehr und der Bauordnung nochmals in allen Teilen erläutern lassen und detailliert durchberaten.

Die Kommission wurde dabei durch Stadtplaner Harald Klein und der Leiterin Baubewilligungen Marietta Huser in allen Bereichen umfassend informiert und mit allen geforderten zusätzlichen Unterlagen versorgt.

## 4. Beratung

### Bauordnung

Die Bauordnung wurde an der Sitzung vom 11. und 25. März 2008 durchberaten. Jeder Paragraph wurde diskutiert und anschliessend einzeln beschlossen. In der Folge sind die Diskussionen und Anträge der BPK aufgeführt:

#### § 1 Bauausführung

Die BPK belässt den Paragraphen mit 10:1 Stimmen.

Begründung: Die Zweckbestimmung steht im § 1 PBG. Die Erwähnung des Entwicklungskonzeptes würde zu Rechtsunsicherheiten führen.

#### § 2 Gesundheitspolizeiliche Anforderungen

Die BPK ändert den Paragraphen mit 7:4 Stimmen wie folgt:

Absatz 1: Streichung des Satzteils:....; *ausschliesslich gegen Norden ausgerichtete Wohnungen sind nicht zulässig.*

Begründung: Ist sinngemäss in § 1 enthalten.

#### § 3 Erdbebensicherheit

Der Paragraph wird diskussionslos belassen.

#### § 4 Hindernisfreies Bauen

Die BPK streicht den Paragraphen ersatzlos mit 6:5 Stimmen.

Begründung: Hindernisfreies resp. behindertengerechtes Bauen ist auf Bundesebene abschliessend geklärt.

#### § 5 Abstellräume

Die BPK beschliesst folgend Änderungen:

Absatz 1, Änderung: ~~h~~ Bei Gebäuden mit drei oder....

Begründung: Abstellräume müssen nicht zwingend im Gebäude sein.

Absatz 2: Änderung: Abstellräume sind nahe einem ~~Hauseingang~~ Hauszugang anzuordnen.

Begründung: Es ist nicht der "Hauseingang" allein massgebend.

#### § 6 Spiel- und Freiflächen

Die BPK belässt den § 6 mit 7:4 Stimmen.

Absatz 1: Der Antrag .. *genügend besonnt*... zu streichen findet keine Mehrheit.

#### § 7 Ersatzabgabe Spiel- und Freiflächen

Die BPK belässt den § 7 mit 10:1 Stimmen.

Begründung: Wie beim PP-Reglement sollen nicht realisierbare Spiel- und Freiflächen abgegolten werden. Mit dem Geld sollen zweckgebunden Spielplätze in der Stadt gebaut und unterhalten werden.

Auch Der Antrag die Abgabe sei zu verzinsen wird mit 10:1 Stimmen abgelehnt.

#### § 8 Quartierfreiräume

Die BPK belässt den Paragraphen unverändert.

Begründung: Über den Sinn von Quartierfreiräumen wird rege diskutiert. Quartierintern sollen grössere Spielplätze gefördert werden. Die Quartiere würden damit durchlässiger für Fussgänger und Velos. Die Ausnutzung bleibt für die Überbauung erhalten.

#### § 9 Bepflanzung

Der Paragraph wird diskussionslos belassen.

#### § 10 Autoarmes Wohnen und Arbeiten

Die BPK belässt den Paragraphen unverändert.

Begründung: In gut erschlossenen Gebieten scheint eine Befreiung von der Parkplatzpflicht möglich. Die rechtliche Anwendung scheint jedoch schwierig und muss noch gelöst werden.

#### § 11 Lärmschutz

Die BPK beschliesst mit 8:3 Stimmen die Streichung von Absatz 2.

Begründung: Der Absatz erübrigt sich, da Mauern ohnehin bewilligt werden müssen. Bei Baugesuchen kann der Stadtrat immer Auflagen festlegen.

#### § 12 Gebäudehöhe

Die BPK beschliesst mit 9:2 Stimmen die Änderung von Absatz 3

Änderung: ... *um maximal 0-20 0.10 m pro Geschoss erhöhen* ...

Begründung: Bei Minergiehäusern sind grössere Deckenstärken wegen der Lüftungsrohre notwendig. Minergie soll gefördert, nicht bestraft werden. Bei 5 Stockwerken ergäbe das jedoch eine Mehrhöhe von 1.0 m. Hinten Wohnende profitieren nicht vom Minergiebau des Nachbars.

#### § 13 Dach- Attikageschosse

Die BPK beschliesst eine Änderung im Absatz 2

Änderung: ... des Daches. ~~inklusive allfälliger nicht klar transparenter Brüstungen.~~

Begründung: Die Dächer von Attikageschossen sollen normalerweise nicht begehbar sein. Dächer, welche nicht begehbar sind, brauchen keine Brüstungen. Als höchster Punkt könnte der Dachrand bezeichnet werden.

Auftrag: Die Verwaltung wird beauftragt, den Paragraphen genauer auszuformulieren

- § 14 Grenz- und Gebäudeabstand  
Auftrag: Absatz 7 muss präzisiert werden.  
Begründung: Der Grenzabstand gilt nur gegenüber Baugebiet. Ausserhalb der Bauzone gilt kein Baurecht, hier müssen Abstände projektbezogen bestimmt werden.
- § 15 Näherbau / Zusammenbau  
Die BPK belässt den Paragraphen unverändert.  
Begründung: Vereinfachungsmöglichkeiten des Paragraphen werden diskutiert. Die Regel - Pro Gedanke ein Absatz - setzt sich durch.
- § 16 Vorspringende Bauteile  
Die BPK belässt den Paragraphen unverändert.  
Begründung: Vortreppen wurden auf Grund eines Vorbehalts der Kant. Baudirektion weggelassen.
- § 17 Ausnützungsziffer  
Die BPK belässt den Paragraphen unverändert.  
Begründung: Eine Erhöhung der Lichtenhöhe von 1.5 auf 1.7 wurde diskutiert aber nicht beschlossen.
- § 18 Ausnutzungszuschlag Minergie - P - Standard  
Auftrag: Die BPK beauftragt die Verwaltung den Paragraphen neu zu formulieren.  
Begründung: Minergie P ist nur sehr aufwendig, mancherorts überhaupt nicht erreichbar. 5 % Mehrnutzung ist kein realer Anreiz im Vergleich zum erforderlichen Aufwand. Das Ziel soll sein Bauwillige zu energiebewusstem Bauen zu bewegen. Gesteckte Ziele müssen mit normalen Mitteln erreichbar sein.
- § 19 Wohnanteil  
Auftrag: Die BPK beauftragt die Verwaltung den Paragraphen neu "altstadtgerecht" zu formulieren.  
Begründung: Die Stadt und Private sollen grundsätzlich gleich behandelt werden. Städtische Verwaltungsgebäude sollen entweder in die Zone ÖI umgezogen werden oder ebenfalls wie private Verwaltungsgebäude den zonen gerechten Wohnanteil aufweisen. Bei den Verwaltungsgebäuden in der Altstadt sehen die Vertreter der Stadt Probleme bei einer Umzonung in die Zone ÖI. Technische Bauten der öffentlichen Infrastruktur sind z.B. Zivilschutzbauten, Wasserreservoirs usw.
- § 20 Freiflächenziffer  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.

- § 21 Einordnung  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 22 Dachgestaltung  
Die BPK belässt den Paragraphen unverändert.  
Begründung: Es gibt gute Lukarnen, welche länger als 1/3 der Fassadenlänge sind. Künftig müssen praktisch alle neuen Hausdächer begrünt werden.
- § 23 Dachaufbauten  
Auftrag: Die BPK beauftragt die Verwaltung § 22 und § 23 zusammenzuziehen und neu zu formulieren.  
Begründung: § 23 beutet eine massive Verschärfung zum ehemaligen § 30. Bei guter Einordnung sollen bei beiden Paragraphen Ausnahmen bewilligt werden können. Die beiden Paragraphen sind in ihrer Thematik sehr ähnlich.
- § 24 Terrassenhäuser  
Auftrag: Die BPK beauftragt die Verwaltung den Paragraphen nochmals zu überprüfen.  
Begründung: Der Begriff Gebäudehöhe ist detailliert zu definieren. Bei einer notwendigen begehbaren Dachisolation kann in die Höhe der genannten 7.0 m nur bedingt ein Dachrand, aber sicher keine Brüstung eingerechnet werden.
- § 25 Terrainveränderungen im Allgemeinen  
Die BPK belässt den Paragraphen unverändert.  
Begründung: Die gewählte Formulierung bedeutet eine klare Verschärfung der geltenden Bestimmungen. Terrainveränderungen sollen geregelt werden, die Streichung des Paragraphen wird abgelehnt.
- § 26 Mauern und Böschungen im Besonderen  
Auftrag: Die BPK beauftragt die Verwaltung den § 26 zu straffen.  
Begründung: Der Paragraph ist lang und aufwendig formuliert. In der Bauordnung sollen Neigungen einheitlich in % angegeben werden. Obwohl bereits mehrfach diskutiert, scheint der Begriff "klartransparente Absturzsicherung" immer noch erklärungsbedürftig und für eine Bauordnung zu unklar.
- § 27 Aussichtsschutz  
Die BPK beschliesst eine Änderung im Absatz 1  
Änderung: Der Begriff *Ausrichtung* wird durch *Situierung* ersetzt.  
Der Antrag Absatz 2 zu streichen wird nach ausführlicher Diskussion fallen gelassen.  
Begründung: Es ist nicht schwierig diesen Nachweis zu erbringen. Der Nachweis ist nur bei den im Anhang aufgeführten, wichtigen Standorten zu erbringen.

Der Antrag den ganzen Paragraphen zu streichen wird mit 9:1 Stimmen abgelehnt.

Begründung: Der Antrag es gäbe kein Recht auf Aussicht trifft auf Private zu. Die Öffentlichkeit kann jedoch sehr wohl gewisse ausgesuchte Standorte schützen.

Die BPK beschliesst, den Titel des Paragraphen zu ändern.

Änderung: Der Titel des Paragraphen soll in "*Öffentlicher Aussichtsschutz*" geändert werden.

#### § 28 Erhalt des Baumbestandes innerhalb der Bauzonen

Die BPK beschliesst mit 6:4 Stimmen die ersatzlose Streichung des Paragraphen 28.

Begründung: Zug ist eine Stadt im Grünen mit vielen Bäumen auch mitten im Zentrum. Dies ist mit den bestehenden, gesetzlichen Rahmenbedingungen so entstanden. Es gibt keinen Anlass zu befürchten, dass sich dies ändern könnte. Mit den Bestimmungen im Rahmen der Umgebungsgestaltung von Baubewilligungen kann genügend Einfluss genommen werden. Es gibt daher keinen Anlass, diesbezüglich weitere Gesetze zu erlassen. Dieser Paragraph bedeutet einen unverhältnismässigen Eingriff in private Angelegenheiten.

Falls ein Baum, oder eine Baumgruppe wirklich schützenswert werden sollte, so besteht die Möglichkeit diese in das Inventar schützenswerter Naturobjekte (§ 30) aufzunehmen.

#### § 29 Hecken, Feldgehölze, Ufervegetationen

Die BPK beschliesst einen Zusatz im Absatz 1: *Neue Pflanzungen von Gehölzen*  
...

Begründung: Dieser Paragraph bildet die Grundlage zur möglichen Entrichtung von Beiträgen seitens der Stadt für das Anlegen von Hecken, Feldgehölzen und Ufervegetationen. Solche Beiträge sollen einmalig als Förderbeiträge ausgerichtet werden können. Diese Beiträge dürfen nicht zu wiederkehrenden, gebundenen Ausgaben mutieren.

#### § 30 Naturobjekte

In der Liste der Naturobjekte sind die unter Schutz stehenden Objekte im Anhang einzeln aufgeführt. Diese Liste kann jederzeit ergänzt und angepasst werden.

#### § 31 Anforderungen an Arealbebauungen

Die aufgeführten Anforderungen werden rege diskutiert: Bestimmungen zu Abstellräumen für Kinderwagen und Velos sind neu im § 5 geregelt.

Die Forderung nach Gemeinschaftsräumen ist im Entwurf nicht mehr enthalten.

Die energetischen Anforderungen werden kontrovers diskutiert: Eine im Auftrage der BPK angefertigte Aufstellung zeigt, dass mit der Erfüllung des Mi-

nergie-Standards der Energieverbrauch deutlich unter jenen des Zielwertes nach der Norm SIA 380/1 liegt.

Die BPK verlangt deshalb folgenden Zusatz von Abs. 1 h

Zusatz: ... Gesamtanierungen sind die Zielwerte nach der Norm SIA 380/1 *oder der Minergiestandard einzuhalten.* ...

Der Absatz 2 ist offensichtlich missverständlich formuliert. Während er in den Augen der BPK eine Verschärfung der bestehenden Situation darstellt, beabsichtigte die Verwaltung damit eine flexiblere Handhabung der heutigen Bestimmung.

Durch die "Kann-Formulierung" könne der Stadtrat erlauben, dass nicht - wie nach gültiger Bauordnung vorgeschrieben - min. 2/3 der Einstellplätze unterirdisch angeordnet werden müssten.

Der Gedankengang wird grundsätzlich begrüsst. Die Formulierung scheint jedoch zu unklar.

Auftrag: Die BPK beauftragt die Verwaltung den Abschnitt 2 klarer auszuformulieren.

## § 32 Abweichung von der Regelbauweise bei Arealbebauungen

Absatz 1, Minimale Landfläche: Die Änderung der minimalen anrechenbaren Landflächen von 2'000 auf 4'000 m<sup>2</sup> wird länger diskutiert.

Die BPK beschliesst mit 6:4 Stimmen eine Änderung im Absatz 1

Änderung: ... anrechenbare Landfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> aus, kann.....

Begründung: 4'000 m<sup>2</sup> freie Landfläche sind in der Stadt schwer zu finden.

Das Planungsinstrument der Arealbebauung würde damit quasi nicht mehr anwendbar. Durch die Abzonung der W2C in die W2B, respektive der Streichung des zusätzlichen Geschosses und dem Reduzieren der Ausnutzungsboni ist dem Anliegen einer vernünftigen Verdichtung bereits genüge getan.

Wenn zusätzlich auch die notwendige Fläche auf 4'000 m<sup>2</sup> heraufgesetzt wird sind Arealbebauungen nicht mehr sinnvoll. Sie müssten durch Bebauungspläne ersetzt werden, was den Aufwand für alle Beteiligten erheblich erhöhen würde.

Durch die neue Regelung wird die Ausnutzung in den Zonen W1, W2a und W2b, welche heute bei 40 – 50 % liegt, reduziert.

Durch die Zweiteilung des Bonus in Anteile von je 10% soll mittels Studienverfahren die Qualität von Arealbebauungen gefördert werden.

Die BPK beschliesst mit 9:2 Stimmen eine Änderung von Abs. 1 b) und c):

Änderung Abs. 1 b): *Die BPK beantragt die Streichung dieses Absatzes*

Änderung Abs. 1 c): ~~mit Konkurrenzverfahren gemäss § 34: Werden die Anforderungen an eine Arealbebauung erfüllt, wird ein Bonus von 20% gewährt.~~

Die Abhängigkeit vom Erreichen der maximalen Ausnutzung und der Durchführung eines Studienverfahrens wird heftig diskutiert. Es soll die Qualität und nicht ein Studienverfahren bewertet werden. Studienverfahren und Wettbewerbe garantieren keine Qualität.

Abstufungen des Bonus von 0–20% sind schwer zu beurteilen. Sie ergeben auch keine Planungsgrundlage und keine Rechtssicherheit. Der maximale Bonus wird von den Bauwilligen angestrebt werden und soll bei Erreichen der verlangten Qualität auch ausgesetzt werden. Projekte welche die Anforderungen nicht erfüllen, sind nachzubessern. Ist dies nicht möglich, soll keine zusätzliche Ausnutzung gewährt werden.

#### § 33 Quartiergestaltungspläne

Die BPK beschliesst mit 8:3 Stimmen die Streichung von Absatz 3

Begründung: Das Festsetzen von Bebauungsplänen ist Sache des GGR und nicht des Stadtrates. Es ist jedoch vielfach wichtig, dass Vorgaben von Quartiergestaltungsplänen zwingend übernommen werden müssen.

#### § 34 Konkurrenzverfahren

Die BPK beschliesst die Streichung von Absatz 2

Begründung: Dies ist eine logische Schlussfolgerung der Beschlüsse in Paragraph 32.

Die BPK beschliesst mit 7:4 Stimmen eine Änderung im Absatz 3.

Änderung : ... Bei Bebauungsplänen *kann* der Stadtrat ein Konkurrenzverfahren *verlangen* ...

Begründung: Der Verpflichtung, Konkurrenzverfahren zwingend festzusetzen, widerfährt starke Opposition. Es soll situativ entschieden werden können, wann Studienverfahren notwendig sind.

Die komplette Streichung des Absatz 3 wird mit 10:1 Stimmen abgelehnt.

#### § 35 Ausnahmen von der Bebauungsplanpflicht

Die BPK belässt den Paragraphen unverändert.

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

Der Paragraph wird diskussionslos belassen.

#### § 37 Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

Die BPK belässt den Paragraphen unverändert.

Nach kurzer Diskussion erachtet die BPK die gewählte Formulierung für ausreichend.

#### § 38 Kernzone D (Oberwil)

Die BPK beschliesst mit 6 : 5 Stimmen die Streichung von Absatz 2

Eine Kernzone ist eine Mischzone mit Läden, Restaurants, Verkaufsflächen Dienstleistung und Wohnungen. Sie ist meist im Zentrum angesiedelt und soll möglichst publikumsattraktiv sein. Schützenswerte Teile davon können mit einer Schutzzone überlagert sein. Sollten allenfalls Schutzbestimmungen dieser Art erlassen werden, so müssten diese in der dafür ausgeschiedenen Ortsbildschutzzone (§ 65) definiert werden.

Eine knappe Mehrheit findet diese pauschale Einschränkung jedoch ohnehin falsch.

- § 39 Erdgeschossnutzungen Kernzone B und C  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 40 Erdgeschossnutzung Baarerstrasse  
Auftrag: Die BPK beauftragt die Verwaltung den Paragraphen neu zu formulieren  
Änderung: Es soll eine multifunktionale Bauweise vorgeschrieben werden.  
Begründung: Diese Formulierung ermöglicht ein Anpassen der Nutzung den ändernden Bedürfnissen. Reine Wohnnutzung wird dadurch nicht verhindert, aber auch nicht festgeschrieben. Es ist fraglich, ob die Bezeichnung des Paragraphen nicht weiter gefasst werden sollte, da die Problematik sicher nicht nur an der Baarerstrasse anzutreffen sein wird.
- § 41 Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 42 Bauzone mit speziellen Vorschriften Choller  
Der Paragraph wird belassen.  
Begründung: Bauzonen sollen nicht nur erlassen sondern die festgelegten Bestimmungen auch durchgesetzt werden. Die im Bebauungsplan Choller festgelegten Bedingungen werden seit Jahren weder hinsichtlich der Nutzung noch der baulichen Vorgaben durchgesetzt.  
Es stellt sich die Frage, ob hier mangelnder Wille oder Können verantwortlich ist.
- § 43 Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis & Gyr  
Der Paragraph wird belassen.  
Begründung: Die Ausnutzung der Zone wird neu durch die Baumasse bestimmt.
- § 44 Bauzone mit speziellen Vorschriften Lüssi  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 45 Bauzone mit speziellen Vorschriften V-Zug AG  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.  
Begründung: Längerfristig soll der südliche Teil des Grundstückes einer Mischung zugeführt werden.

- § 46 Bauzone mit speziellen Vorschriften Röteli  
Der Paragraph wird belassen.  
Begründung: Der Stadtrat wird vor der ersten Lesung im GGR über die erreichten Ergebnisse der Verhandlungen informieren.
- § 47 Bauzone mit speziellen Vorschriften Schöneegg  
Der Paragraph wird belassen.  
Begründung: Der Stadtrat wird vor der ersten Lesung im GGR über die erreichten Ergebnisse der Verhandlungen informieren. Verschiedene mögliche Szenarien werden besprochen. Vorderhand sollen die Ergebnisse der Verhandlungen abgewartet werden.
- § 48 Bauzone mit speziellen Vorschriften Zurlaubenhof  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 49 Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum  
Der Paragraph wird belassen.  
Begründung: Für den denkmalgeschützten Teil des Salesianums soll eine entsprechende Nutzung gesucht werden. Die Planungsarbeiten sind im Gange.
- § 50 Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg  
Der Paragraph wird belassen.  
Begründung: Die Zone wurde um die umgebende Parkanlagen erweitert.
- § 51 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 52 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 53 Landwirtschaftszone  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.  
Begründung: Landwirtschaftszone und Landschaftsschutzzone werden zu einer Zone vereint.
- § 54 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeFA (Familiengärten)  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen. (Kantonale Vorgaben)  
Begründung: Baubewilligungen in diesen Zonen fallen in die Kompetenz des Kantons. Mit der Bestimmung in Absatz 2 "Gartenhäuschen" wird eine Ausnahme ermöglicht.
- § 55 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeBo (Bootsstationierung)  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen. (Kantonale Vorgaben).

- § 56 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeCa (Camping)  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen. (Kantonale Vorgaben).
- § 57 Ortsbildschutzzone im Allgemeinen  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 58 Ortsbildschutzzone Altstadt  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen. (Kantonale Vorgaben).
- § 59 Ortsbildschutzzone Neustadt / Vorstadt  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen. (Kantonale Vorgaben).
- § 60 Ortsbildschutzzone Postplatz / Guggi  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen. (Kantonale Vorgaben).
- § 61 Ortsbildschutzzone St. Michael / Frauensteinmatt  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen. (Kantonale Vorgaben).
- § 62 Ortsbildschutzzone Gartenstadt  
Der Paragraph wird belassen  
Begründung: Die Notwendigkeit wird stark angezweifelt.  
Die Ortsbildschutzzonen Altstadt, Vorstadt, St. Michael, Lüssi, Oberwil und Zugerberg sind durch Vorgaben im kantonalen Richtplan festgesetzt.  
Die Kommission hält die geplante Festlegung von Ortsbildschutzzonen ohne ausführliche Bestimmungen für äusserst problematisch. Heute haben wir als Schutzzone im Wesentlichen die Altstadt mit einem entsprechenden Reglement.  
Es ist fraglich ob alle Ortsbildschutzzonen wirklich festgelegt werden müssen.  
Das Aufsplitten in mehrere verschiedenen Zonen ohne entsprechende Reglemente führt zu Rechtsunsicherheiten. Einsprachen jeglicher Art gegen Bauvorhaben würden damit Tür und Tor geöffnet.  
Ortsbildschutzzonen sollen mit entsprechenden Beschreibungen - Reglementen versehen oder gar nicht erst geschaffen werden.  
Auftrag: Die BPK beauftragt die Verwaltung, diese Bedenken aufzunehmen und die Schaffung der verschiedenen Ortsbildschutzzonen und deren Beschreibungen nochmals zu überprüfen. Die Schutzwürdigkeit soll darin abgestuft ausgedrückt werden, gleichzeitig muss jedoch gesichert werden, dass Bauvorhaben aus Rechtsunsicherheit nicht beliebig verzögert oder verunmöglicht werden können.
- § 63 Ortsbildschutzzone Lüssi  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.

- § 64 Ortsbildschutzzone Zugerberg  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 65 Ortsbildschutzzone Lüssi  
Der Paragraph wird belassen.  
Die Notwendigkeit und die Eingriffstiefe (Verbot von Flachdächern) wird stark angezweifelt.
- § 66 Naturschutzzonen  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 67 Zone archäologischer Fundstätte  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 68 Seeuferschutzzone  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 69 Gefahrenzonen  
Der Paragraph wird diskussionslos belassen.
- § 70 Stadtbildkommission  
Die Stadtbildkommission ist eine Fachkommission zur Beratung des Stadtrates. Die Kommission als solche, ihre Kompetenzen, ihr Einflussgebiet und Zusammensetzung wird seit jeher rege diskutiert.  
Grundsätzlich ist es jedoch eine Kommission des Stadtrates und somit in der Kompetenz des Stadtrates und bestenfalls über die Rechnungsstelle in der Budgetdebatte beeinflussbar.  
Im Vergleich mit unseren Nachbargemeinden scheint die Kommission jedoch überdottiert. Eine Dreierkommission mit allenfalls 2 Ersatzmitgliedern würde mit Sicherheit genügen.  
Die Verwaltung bietet an, den Paragraphen auf Grund der Diskussion neu zu formulieren.
- § 71 Bewilligungspflicht  
Gemäss der Streichung von Paragraph 28 durch die BPK wird hier konsequenterweise der Absatz 2 a), die Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen, gestrichen.  
Es wird die Streichung des ganzen Paragraphen diskutiert, da dieser durch übergeordnetes Recht geregelt sei. Von einer Streichung wird jedoch abgesehen.  
Begründung: Der Paragraph präzisiert kantonales Recht und führt zu besserer Klarheit für Bauherren und Architekten.

## § 72 Bewilligungsverfahren

Der Paragraph wird belassen.

Es wird die Streichung des ganzen Paragraphen diskutiert, da dieser durch übergeordnetes Recht geregelt sei.

Von einer Streichung wird jedoch abgesehen.

Begründung: Auch hier präzisiert der Paragraph kantonales Recht und führt zu besserer Klarheit für Bauherren und Architekten.

## § 73 Abbruchbewilligung

Der Paragraph wird belassen.

## § 74 Gebühren

Der Paragraph wird belassen.

Es wird diskutiert ob und wieso die Bausumme bei der Berechnung der Gebühren miteinbezogen werden sollte. Bei Einsparungen kann sich der Aufwand ohne Schuld der Bauherrschaft erheblich erhöhen was zu Ungerechtigkeiten führen würde.

Auf der anderen Seite sollten Mehraufwendungen bei unvollständigen oder schlechten Planunterlagen verrechnet werden können.

Ein Musterreglement ist bereits in Bearbeitung.

## § 75 Inkrafttreten

Der Paragraph wird diskussionslos belassen.

## § 76 Aufhebung bisherigen Rechts

Der Paragraph wird diskussionslos belassen.

## § 77 Änderung bisherigen Rechts

Der Paragraph wird diskussionslos belassen.

## § 78 Übergangsrecht

Der Paragraph wird belassen.

Begründung: Die Übergangszeit für Folgestapen von Arealbebauung scheint plausibel. Irgendwann muss auch für in Bearbeitung befindliche Bauvorhaben neues Recht gelten. Zwei Jahre scheinen aber in Einbezug von möglichen Beschwerdeverfahren zu kurz.

## Zonenplan

Der Zonenplan wurde an den Sitzungen vom 26. Februar detailliert vorgestellt. Am 1. April 2008 hat die BPK die Beschlüsse zum Zonenplan gefasst.

Die Vorstellungen der Vertreter der verschiedenen Fraktionen gehen diametral auseinander. Während die bürgerlichen die durch den Kanton reduzierte Einzonung nicht akzeptieren wollen, sind die Alternativen der Ansicht, dass keine weiteren Gebiete eingezont werden sollten.

Die einen begrüßen, dass die neu einzuzonenden Gebiete über das ganze Stadtgebiet verteilt wurden, andere hätten es vorgezogen, wenn weniger, dafür grössere Gebiete am Stück ausgeschieden worden wären.

In der Folge werden die Punkte des Zonenplans einzeln durchberaten und beschlossen.

## **Einzonungen**

### **1 Rankstrasse**

Punkt 1 wird wie vorgeschlagen mit 9:1 Stimmen belassen.

Franz Weiss befindet sich im Ausstand.

Der Antrag, das Gebiet in die W3 einzuzonen, fand keine Mehrheit.

### **2 Steinhauserstrasse**

Die Einzonung wird diskussionslos mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

### **3 Schleife Nord**

Die Einzonung wird diskussionslos mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

### **4 Göbli**

Die Einzonung wird diskussionslos mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

### **5 Lüssi**

Die Einzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 8:3 Stimmen gutgeheissen.

Die Einzonung des ganzen Streifens wird mit 6:5 Stimmen gutgeheissen.

Begründung: Es soll nicht an Siedlungsrandern neu eingezont werden. Es soll der ganze ursprünglich in der Vernehmlassung vorgelegte Streifen eingezont werden.

### **6 Sterenweg**

Die Einzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 7:4 Stimmen gutgeheissen.

Begründung: Eine Erweiterung der Zone wird mit 8:3 Stimmen abgelehnt.

Der Antrag auf nicht Einzonen findet auch keine Mehrheit.

### **7 Rötelberg**

Diskussion und Beschluss werden ausgesetzt bis umfassend orientiert werden kann.

### **8 Freudenberg**

Die Einzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 8:3 Stimmen gutgeheissen.

Begründung: Zonen in Zug Süd und in den Zonen W2a haben in der Vernehmlassung gefehlt. Es wird begrüsst, dass der Stadtrat nun hier solche Gebiete einzonen will. Durch das Bebauen der Fläche geht Landwirtschaftsland verloren. Zug ist gross genug, es sollen keine weiteren Gebiete eingezont werden. Die Lücke solle Schritt für Schritt aufgefüllt und dafür Gebiete am Siedlungsrand freigehalten werden.

#### 9 Klinik Meisenberg

Die Einzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11 0 Stimmen gutgeheissen.  
Begründung: Das Land wird für den Ausbau der Meisenbergstrasse benötigt.  
Das Gebiet mit Bebauungsplanpflicht wird um Teile des Parks erweitert.

#### 10 Schönegg

Diskussion und Beschluss werden ausgesetzt bis umfassend orientiert werden kann.

#### 11 Mülimatt

Die Einzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 6:5 Stimmen abgelehnt.  
Begründung: Ein Sportplatz könne hier nicht gebaut werden. Dem Bau einer Halle könne nicht zugestimmt werden.

#### 12 Franziskusheim Zone W3

Die Einzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 7:4 Stimmen gutgeheissen.  
Begründung: Die Zone W3 ergänzt die bestehende Struktur. Oberwil ist zu stark gewachsen, es sollen nun keine weiteren Gebiete eingezont werden.

#### 13 Franziskusheim Zone W2a

Die Einzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 6:5 Stimmen abgelehnt.  
Begründung: Die geplante Einzonung bringt Baugebiete in guter Lage für den Bau von Einfamilienhäusern oder Reiheneinfamilienhäusern. Oberwil ist zu stark gewachsen, es sollen nun keine weiteren Gebiete eingezont werden.

#### 14 Steinibach

Die Einzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 8:3 Stimmen gutgeheissen.

### **Auszonungen**

Generell: Es werden nur öffentliche Strassen ausgeschieden. Es sind davon keine Privatstrassen betroffen.

#### 15 Campingplatz

Die Auszonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

#### 16 Herti Nord, Reservebauzone W2b

Die Auszonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

#### 17 Herti Nord, Reservebauzone W4

Die Auszonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

18 Schleife Nord, Zone OelB

Die Auszonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

19 SBB West, Zone WA5

Die Auszonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

Begründung: Wird von der SBB für die Erweiterung der Gleisanlagen benötigt.

20 SBB West BsV

Die Auszonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

Begründung: Wird von der SBB für die Erweiterung der Gleisanlagen benötigt.

21 Räbmatt

Die Auszonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

### Umzonungen

22 Alte Lorze

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

23 Rankstrasse

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

24 Riedmatt

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

25 Letzi

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

26 Areal Oesch

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird gutgeheissen.

Begründung: Die Stadt müsse das Land als Ergänzung des Stierenmarktareals frei halten. Das Messeareal sei künftig ohne diese Erweiterung zu klein. Bauliche Änderungen werden künftig auch auf dem Areal Stierenmarkt stattfinden. Die Messe müsse qualitativ nicht quantitativ wachsen.

Der Antrag Teile des Areals in die Zone Öl einzuteilen wird mit 8:3 Stimmen abgelehnt.

Der Antrag das Areal statt in W4 in WA5 einzuzonen wird mit 11:0 abgelehnt.

27 Herti Nord, Zone OelF

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

- 28 Herti Nord, Reservebauzone W4  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.
- 29 Gartenstadt  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen abgelehnt.  
Begründung: Die geplante Abzonung ist unverhältnismässig.
- 30 SBB West  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.
- 31 SBB Ost  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.  
Begründung: Wohnzone mit kleinerer Ausnutzung.
- 32 SBB Ost  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.  
Begründung: Wohnzone mit kleinerer Ausnutzung.
- 33 Gärtliweg  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.
- 34 Baarerstrasse  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.
- 35 Ibelweg  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.
- 36 V-Zug AG  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.
- 37 Guthirt  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.
- 38 Göbli  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.
- 39 Göbli  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.
- 40 Sonnenstrasse  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.
- 41 Schnäggelech  
Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 42 Sterenweg

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

Begründung: Der Antrag hängt mit der Einzonung Nr. 6 zusammen und ist mit dieser verbunden.

#### 43 Vorstadt

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird gutgeheissen.

Begründung: Das Loslösen von der Altstadt scheint richtig. Probleme, welche durch fehlende Reglemente entstehen können, müssen durch Anpassungen der Bauordnung behoben werden.

#### 44 Post

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird gutgeheissen.

Begründung: Die Umzonung wurde mit dem Bebauungsplan Post bereits beschlossen.

#### 45 Seestrasse

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 46 Löbern- und Bohlstrasse

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird gutgeheissen.

Begründung: Das Loslösen von der Altstadt scheint richtig. Probleme, welche durch fehlende Reglemente entstehen können, müssen durch Anpassungen der Bauordnung behoben werden.

#### 47 Löbernstrasse

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird gutgeheissen.

Begründung: Das Loslösen von der Altstadt scheint richtig. Probleme, welche durch fehlende Reglemente entstehen können, müssen durch Anpassungen der Bauordnung behoben werden.

#### 48 Rötberg

Die Umzonung Rötberg wird vorerst nicht behandelt bis vom Stadtrat neue Verhandlungsergebnisse vorliegen.

#### 49 Zugerbergstrasse

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird gutgeheissen.

Begründung: Das Loslösen von der Altstadt scheint richtig. Probleme, welche durch fehlende Reglemente entstehen können, müssen durch Anpassungen der Bauordnung behoben werden.

#### 50 Zurlaubenhof

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird gutgeheissen.

Begründung: Alle als "Perlen" bezeichneten Gebiete werden neu Zonen mit speziellen Vorschriften zugewiesen (Zonen mit Bebauungsplanpflicht).

#### 51 Schule St. Michael

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 52 Friedhof

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird gutgeheissen.

Begründung: Abklärungen hätten ergeben, dass dieses Gebiet als Reserve für eine Erweiterung des Friedhofs freigehalten werden soll. Ein Gegenantrag wird zurückgezogen.

#### 53 Kantonsspital

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 54 Theilerhaus

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

Begründung: Die Fläche soll der Zone Öl, für kantonale Schulbauten, zugewiesen werden.

#### 55 Hofstrasse

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 56 St. Karl

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 57 Freudenberg

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird gutgeheissen.

Begründung: Der Antrag hängt mit der Einzonung Nr. 6 zusammen und ist mit dieser Verbunden.

#### 58 Klink Meisenberg

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 59 Bellevue

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 8:3 Stimmen abgelehnt.

Begründung: Das Gebiet war über Jahre so eingezont. Es gibt keinen wichtigen Grund die Praxis zu ändern. Die Abzonung wäre ein unverhältnismässiger Eingriff in das Eigentum.

#### 60 Stolzengraben

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 11:0 Stimmen abgelehnt.  
Begründung: Das Gebiet war über Jahre so eingezont. Es gibt keinen wichtigen Grund die Praxis zu ändern. Die Abzonung wäre ein unverhältnismässiger Eingriff in das Eigentum.

#### 61 Stolzengraben

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 62 Seeufer Oberwil

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.  
Begründung: ÖIF bedeutet Öffentliche Zone für Freihaltung. Hier ist der Begriff Freihaltung wichtig. Die Öffentlichkeit hat keinen Anspruch auf das Gebiet. Es muss aber freigehalten bleiben. Eine Ausnutzung aus dieser Fläche kann nicht konsumiert werden.

#### 63 Angelgasse

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 10:1 Stimmen abgelehnt.  
Begründung: Das Gebiet war über Jahre so eingezont. Es gibt keinen wichtigen Grund die Praxis zu ändern. Die Abzonung wäre ein unverhältnismässiger Eingriff in das Eigentum.

#### 64 Bahnhof Oberwil

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird gutgeheissen.

#### 65 Mülimatt

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 66 Franziskusheim

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 67 Kernzone Oberwil

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

#### 68 Vordergeissboden

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird stillschweigend gutgeheissen.

### **Änderungen im Landschaftsraum**

Keine Bemerkungen

## **Änderungen bei den Naturschutzzonen**

Die Umzonung gemäss Antrag Stadtrat wird mit 6:5 Stimmen gutgeheissen.

Begründung: Diese Umzonung führe zu einer Einbusse bei den betroffenen Landwirten. Die Umwelt werde dadurch nicht entlastet, die Abstände würden schon heute eingehalten. Die eigentlichen Naturschutzgebiete würden durch die Pufferzone besser geschützt. Die Landwirte würden für Ausfälle entschädigt.

## **Ergänzungen zum Zonenplan**

Zusätzlich zu den durch den Stadtrat beantragten Gebieten empfiehlt die BPK weitere Gebiete einzuzonen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt würden zu sehr eingeschränkt. Zug als Zentrum des Kantons könne nicht in der gleichen Weise wie eine der Aussengemeinden beurteilt werden.

Es sollen weitere Gebiete im Sinne der Vernehmlassung eingezont werden.

Die Gebiete sollen mit Prioritäten versehen werden, welche deren Stellenwert kennzeichnet.

### **Gebiet Schleife Nord: Neueinzonung**

Das Gebiet Schleife Nord soll wie in der Vernehmlassung vorgesehen eingezont werden.

Die BPK empfiehlt die Einzonung dieses Gebiets mit 7 : 4 Stimmen.

Das Gebiet liegt im Zentrum der Stadt und ist bestens erschlossen.

Der Siedlungsdruck auch von Seiten der Gemeinde Baar, welche hier bis an die Gemeindegrenze eingezont hat, ist gross.

### **Zone W1: Neueinzonungen**

Auf dem Gemeindegebiet der Stadt Zug soll eine Gesamtfläche von 20'000 m<sup>2</sup> in der Zone W1 eingezont werden.

Der Antrag wird durch die BPK mit 7:4 Stimmen abgelehnt.

Begründung: Das Ausscheiden von Flächen in der Zone W1 ist bei den knappen Landreserven in der Stadt Zug nicht sinnvoll. Viel Land für wenig Nutzen. Auch für gute Steuerzahler sollte in Zug Land erhältlich sein. Interessenten für Einfamilienhäuser würden in die Nachbargemeinden und in die angrenzenden Kantone exportiert.

### **Gebiet Lüssi: Ergänzende Einzonung**

Im Gebiet Lüssi soll das ganze, in der Vernehmlassung vorgesehene Gebiet in die Zone W3 eingezont werden.

Die Einzonung des ganzen Streifens wird mit 6:5 Stimmen gutgeheissen.

Begründung: Der ganze ursprünglich in der Vernehmlassung vorgelegte Streifen soll eingezont werden. Die heute vorgesehene Landfläche ist zu knapp für eine vernünftige Quartierentwicklung. Die Entwicklungsgebiete sollen nicht nur im Westen angesiedelt werden. Einzonungen sollen nicht an den Siedlungsrändern erfolgen.

## Prioritäten

Wenn bei der Vorprüfung festgestellt würde, dass nicht beide Gebiete, Herti Nord und Lüssi eingezont werden können, so sollte festgelegt werden, welchem Gebiet der Vorzug erteilt würde.

Die BPK empfiehlt für diesen Fall mit 7:4 Stimmen das Gebiet im Lüssi einzuzonen.

## Richtpläne

Grundsätzliches:

Richtpläne liegen in der Kompetenz des Stadtrates. Wünsche können natürlich eingebracht werden. Die Beschlusseshoheit liegt jedoch beim Stadtrat.

Nach dem Eintreten wird daher beschlossen, keine Anträge zu stellen, welche sich gegen den kantonalen Richtplan stellen.

Solche Anträge liegen weder in der Kompetenz des GGR noch des Stadtrates und deren Behandlung in einer vorberatenden Kommission mache darum keinen Sinn.

## Richtplan Verkehr

Mit Bedauern wird zur Kenntnis genommen, dass Zahlen, welche noch vor einem Jahr Gültigkeit gehabt haben, bereits wieder überholt sind und die positiven Auswirkungen der Nordzufahrt auf den Verkehrsfluss offenbar bedeutend geringer ausfallen als erwartet. Bei einigen Mitgliedern führt dies zu Unmut und der Frage inwieweit den Vorhersagen der Verkehrsplaner und der Verwaltung vertraut werden könne.

Verkehrsberuhigungen in den Quartieren können deshalb nicht oder noch nicht in Kraft gesetzt werden.

Im Speziellen wird der Riegel an der Industriestrasse, Höhe Guthirtschulhaus diskutiert. Der Antrag, diesen Riegel ein für allemal zu streichen, wird mit 10:1 Stimmen abgelehnt.

Der Antrag den Riegel bereits bei der Eröffnung der Nordzufahrt versuchsweise zu installieren wird mit 7:4 Stimmen gutgeheissen.

## Richtplan Siedlung und Landschaft

Neben verschiedener Elemente der Infrastruktur, welche vom kantonalen Richtplan übernommen wurden, macht der Richtplan Siedlung und Landschaft vor allem Aussagen, in welchen Gebieten unsere Stadt aus heutiger Sicht erweitert werden soll.

Grundsätzlich ist die BPK mit den aufgezeigten Vorstellungen einverstanden. Fläche im bestehenden städtischen Gebiet sollen vor den Flächen an den Siedlungsändern entwickelt werden.

## 5. Zusammenfassung

Trotz der teilweise unterschiedlichen Betrachtung wurde die Revision der Bau- und Zonenordnung während der ganzen Diskussion von keiner Seite in Frage gestellt.

## **Bauordnung**

Die Bauordnung soll revidiert werden. Mit der Einführung der Zone W2C ist ein grosser Schritt in die richtige Richtung getan. Wichtig scheint, dass die Möglichkeiten der Arealbebauung nicht ganz beschnitten werden, damit dieses sinnvolle Planungsinstrument auch in Zukunft weiter Verwendung findet. Im Weiteren sind Überreglementierungen zu vermeiden. Zuviel soll in der neuen Ordnung durch die Verwaltung bestimmt werden. Dem ist Einhalt zu bieten.

## **Zonenplan**

Die aufgezeigten Neueinzonungen sind sehr bescheiden. Zug kann sich so nur sehr zaghaft weiter entwickeln und die Pendlerströme werden weiter wachsen. Neue Einzonungen sollen auf möglichst viele Quartiere und Zonen aufgeteilt werden und sich soziologisch und demographisch möglichst gleichmässig auswirken. Zug muss sich auch in den nächsten 15 Jahren weiter entwickeln können.

## **1. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage sei einzutreten,
- Den Zonenplan, die Bauordnung, der Richtplan Verkehr und der Richtplan Siedlung und Verkehr - unter Einbezug der Anträge der vorberatenden Kommission - sei in erster Lesung festzusetzen.

Zug, 16. April 2008

Für die Bau- und Planungskommission  
Martin Spillmann, Kommissionspräsident