

Stadt Zug

Ortsplanung Zug

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

öffentliche Mitwirkung 20. August bis 5. Oktober 2007

19. Juni 2007

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

Zur Vorprüfung gelangen folgende Unterlagen

- **Zonenplan 2007**
Vom Stadtrat verabschiedet am 19. Juni 2007
- **Bauordnung 2007**
Vom Stadtrat verabschiedet am 19. Juni 2007
- **Richtplan Verkehr**
Vom Stadtrat verabschiedet am 19. Juni 2007

Weitere Unterlagen zur Information:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. Juni 2007
- Entwicklungskonzept: Strategie der räumlichen Entwicklung in 5 Kapiteln, 9. Mai 2006
- Lärmgutachten für Neueinzonungen (Einhaltung der Planungswerte) vom 12. Juni 2007

Inhalt

Vorwort	1
1 Organisation und Ablauf der Planung	2
1.1 Mitwirkende	2
1.2 Genereller Ablauf der Planung	3
1.3 Frühzeitiger Einbezug der Bevölkerung	3
1.3.1 Zukunftskonferenz	4
1.3.2 Ergebniskonferenz	4
1.3.3 Öffentliche Mitwirkung	4
1.4 Kantonale Vorprüfung	4
1.5 Die weiteren Schritte	4
2 Ausgangslage, übergeordnete Randbedingungen für die Planung	5
2.1 Bund und Kanton	5
2.2 Stadt Zug	5
3 Grundzüge der räumlichen Entwicklung	7
3.1 Der Kantonale Richtplan	7
3.1.1 Bereich Siedlung und Landschaft	7
3.1.2 Bereich Verkehr	8
3.2 Die Bedeutung des kantonalen Richtplanes für Zug	8
3.2.1 Bedeutung Bereich Siedlung und Landschaft	8
3.2.2 Bedeutung Bereich Verkehr	9
3.2.3 Vom Kanton festgelegte Entwicklung für Zug	10
4 Generelle Erwägungen und Grundlagen	11
4.1 Innere Verdichtung	11
4.2 Siedlungsdichte	11
4.3 Verfügbarkeit der Grundstücke	11
4.4 Bedarf an Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten	12
4.5 Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	14
4.6 Umweltaspekte	15
4.6.1 Boden	15
4.6.2 Luft	15
4.6.3 Lärmschutz	15
4.6.4 Entsorgung von Siedlungsabfällen	16
4.6.5 Abwasser / Trinkwasser / Löschwasserversorgung	16
4.6.6 Störfall	16
4.6.7 Hochspannungsleitungen	17
4.6.8 Gefahrenzonen	17

5	Strategische Planungen der Stadt Zug	18
5.1	Die Zielsetzungen des Stadtrates Zug	18
5.2	Das Entwicklungskonzept	18
	5.2.1 Die Philosophie	18
	5.2.2 Die Wirkung	19
	5.2.3 Kurzfristiges und langfristiges	19
	5.2.4 Qualität als roter Faden im Entwicklungskonzept	19
5.3	Der Richtplan Verkehr	20
	5.3.1 Strategie	20
	5.3.2 Handlungsanweisungen	20
5.4	Verzicht auf Richtplan Siedlung und Landschaft	21
6	Umsetzung der Planungsziele im Zonenplan	23
6.1	Die wesentlichsten Änderungen im Zonenplan	23
	6.1.1 Einzonungen	24
	6.1.2 Auszonungen	25
	6.1.3 Umzonungen	26
	6.1.4 Änderungen im Landschaftsraum	29
	6.1.5 Änderungen bei den Naturschutzzonen	29
6.2	Beurteilung der Grösse des Siedlungsgebietes	30
	6.2.1 Allgemein zu den Berechnungen	30
	6.2.2 Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität	31
	6.2.3 Abschätzung der theoretischen Kapazität für Beschäftigte	32
7	Umsetzung der Planungsziele in der Bauordnung	33

Anhang

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

Vorwort

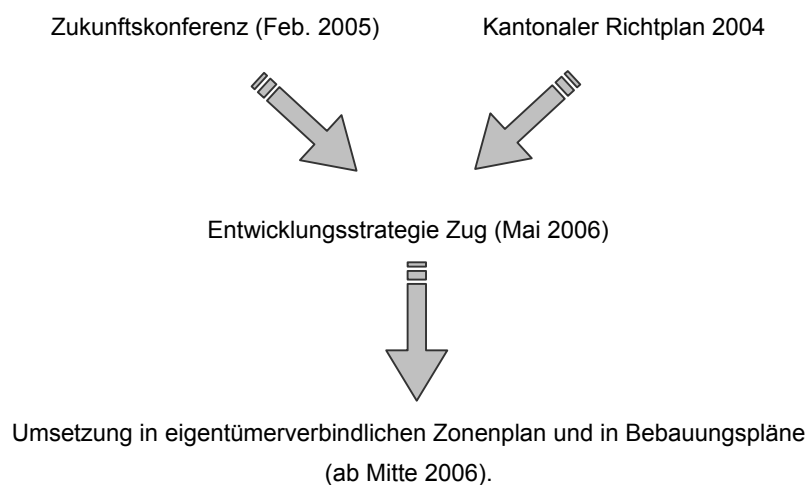
Die gültige Ortsplanung der Stadt Zug stammt aus dem Jahre 1995. Damals wurden der Ortsgestaltungsplan, der Zonenplan sowie die Bauordnung der kantonalen Richtplanung 1988 angepasst.

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

Projektleitung:

Harald Klein, Stadtplaner / Hans Stricker, Sekretär Baudepartement

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:

Fedderson & 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	Start OP: Einsetzen Begleitgremien	<ul style="list-style-type: none"> • Beschluss Stadtrat zu Organisation, Verfahren, Finanzierung, Auswahl externe Planer • Grosser Gemeinderat: Beschluss Rahmenkredit
Feb. 2005	Zukunftskonferenz: Handlungsfelder, erste Massnahmenideen	<ul style="list-style-type: none"> • Zukunftskonferenz mit Bevölkerung
Frühjahr 2005	Erarbeitung Konzept	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung durch beauftragte Planer und Baudepartement
Sommer 2005	Beratung Konzept	<ul style="list-style-type: none"> • Durch fachliche Begleitgruppe sowie Bau- und Planungskommission
Sep. 2005	Verabschiedung Konzept	<ul style="list-style-type: none"> • Durch Stadtrat zuhanden der Mitwirkung
Nov. 2005	Ergebniskonferenz	<ul style="list-style-type: none"> • Orientierung der Teilnehmenden über das Entwicklungskonzept, Diskussion
Nov. 2005 – Jan. 2006	Mitwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Orientierung der Bevölkerung über Entwurf des Entwicklungskonzeptes • Diskussion der Ergebnisse • Überarbeitung aufgrund Mitwirkung
Mai - Sep. 2006	Beschluss Entwicklungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> • 9. Mai 2006 Beschluss Entwicklungskonzept durch Stadtrat • 19. September 2006 Kenntnisnahme Entwicklungskonzept durch Grossen Gemeinderat
Aug. 2006 bis Juni 07	Entwurf Richt und Nutzungsplanung Bauordnung / Zonenplan Richtplan Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Ausarbeitung: August 2006 - Juni 2007 • Beschluss Stadtrat zuhanden Vorprüfung: 19. Juni 2007 • Kant. Vorprüfung: ab 19. Juni 2007

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 intensiv mit einbezogen. Damit hat Zug mit der Mitwirkung der Bevölkerung frühzeitig begonnen. 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

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.

1.4 Kantonale Vorprüfung

Ende Juni 2007 wird die Ortsplanung Zug dem kantonalen Raumplanungsamt zur Vorprüfung eingereicht.

1.5 Die weiteren Schritte

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

- Öffentliche Mitwirkung vom 20. August bis 5. Oktober 2007
- Überarbeitung aufgrund kantonalen Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung
- 1. Lesung im Grossen Gemeinderat
- 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

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 1995. 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, insbesondere 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 für die Wohnzonen W1 und W2 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 Zonen W2 (Berücksichtigung der Problematik der Hanglagen) 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 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

Um die nötigen Kapazitäten sicherzustellen, wird die Doppelspur von Zug nach Cham bis Rotkreuz verlängert.

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 / Höhrnen»
- 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 Eigenstrasse (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 Eigen-trasse (2. Teil)*

3.2.3 Vom Kanton festgelegte Entwicklung für Zug

- Für das Jahr 2020 werden 29'100 EinwohnerInnen (heute: ca. 25'300) für die Stadt Zug festgelegt.
- Bei der Zahl der Arbeitsplätze geht der Richtplan in Zug von 27'500 Beschäftigten im Jahre 2020 aus (heute: ca. 27'200).

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 (insb. Quartiergestaltungspläne) für die grösseren Einzonungs- und Umnutzungsgebiete werden die quartierspezifischen Verdichtungspotentiale ausgelotet und in den nachfolgenden Planungen (Zonenplan, Bebauungsplan, Arealbebauung) rechtlich gesichert.
- Heutige und künftige Umnutzungsgebiete wie z.B. das Stierenmarkareal und 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.

Alle grösseren Einzonungs- und Umnutzungsgebiete werden mit einer Quartiergestaltungsplanpflicht belegt. Diese bilden die Grundlage für allenfalls nachfolgende Arealbebauungen und Bebauungspläne. Im Rahmen von Arealbebauungen wird für hohe Qualität ein Bonus von bis zu 25% 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.

Alle noch **unüberbauten Bauzonen** wurden überprüft. Gebiete, bei welchen die Grundeigentümerschaft nicht bauwillig ist oder welche für die zukünftige Siedlungsentwicklung als nicht sinnvoll erachtet werden, werden ausgezont.

Bei den **Neueinzonungen** äusserten alle Grundeigentümer ihre Bauwilligkeit.

4.4 Bedarf an Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten

- **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.
- **Brüggli:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für den Campingplatz bestimmt.
- **Herti Nord:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Schulanlage Herti inklusive Reserve für ein Oberstufenschulhaus Zug West bestimmt.
- **Herti:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kirchliche und schulische Bauten 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 entlang des Sees sowie 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.
- **Ibelweg:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für den Spielplatz 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.
- **Schnäggieloch:** 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 bestimmt.
- **St. Michael:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Schulanlagen inklusive Reserveflächen, kirchliche Bauten, das Kloster Maria Opferung und den Friedhof bestimmt.
- **Röteli:** 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.
- **Gimnen:** Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Schulanlagen bestimmt.
- **Schönegg:** 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 wenig Reserven.

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

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

aufgezeigt. Flankierende Massnahmen sollen nun 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 viele Einwohner und Arbeitsplätze gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen werden.

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 oder gebietsweise Pfortnerungen sind nicht Gegenstand dieser Ortsplanungsrevision.
- Verkaufsflächen von mehr als 500 m² 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.
- Insbesondere im Gebiet Herti Nord werden Bauzonen ausgezont.

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 einzonten 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 separaten Bericht zum Lärmschutz vom 12. Juni 2007, Ingenieurbüro Beat Sägesser)

Die wesentlichen Lärmfragen werden im separaten Bericht «Lärmgutachten für Neueinzonungen» vom 12. Juni 2007, 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. 5)

Für alle drei Gebiete gilt eine Bebauungsplanpflicht, wobei der Stadtrat auf den Erlass eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise verzichten kann, wenn die baulichen und planerischen Massnahmen die lärmtechnischen Vorgaben einhalten. Da-

durch ist die Einhaltung der Planungswerte grundeigentümergebunden gewährleistet. Die Machbarkeit einer Bebauung und damit die Tauglichkeit der Einzonung aus lärmtechnischer Sicht ist für alle drei Gebiete gegeben.

Bei folgenden Einzonungen können die Planungswerte eingehalten werden:

- Einzonung Sterenweg (Nr. 6)
- Einzonungen Franziskusheim (Nr. 9 bis 11)

Bei allen anderen oben nicht genannten Einzonungen sind keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen. Eine detaillierte Lärmmessung 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

In Zug stehen keine Aufgaben zur Entsorgung von Siedlungsabfällen an, die räumliche Auswirkungen haben. Die weiteren Massnahmen zur Verminderung der Siedlungsabfälle sind nicht Gegenstand der Ortsplanung.

4.6.5 Abwasser / Trinkwasser / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink und Löschwasser sowie die Entsorgung der Abwässer ist 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 Spezialplanungen, 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:

19	Umzonung Alte Lorze: von ÖIB in W3	Etter Söhne AG
24	Umzonung Stierenmarkt: von ÖIB in BsV	Kunsteisbahn Zug AG
30	Umzonung Industrie-, Grienbach-, Oberallmendstrasse: von G20 in AWB	Landi Zug
38	Umzonung Post: von ÖIB in KA	Swisscom, Telefonzentrale

Mit der Einschränkung von publikumsintensiven Einrichtungen in den Arbeitszonen wird ein erhöhtes Risiko in diesen Gebieten in diese Gebiete ausgeschlossen.

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 Hochspannungsleitungen

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

4.6.8 Gefahrenzonen

Mit dem Gefahrenzonenplan in den bebauten Gebieten sollen Schäden an Menschen und Sachwerten auf Grund von Naturprozessen vermieden werden. Der Gefahrenzonenplan wird vom Kanton erstellt und mit der Stadt abgestimmt. Bestimmungen ergänzen ihn. Aufgrund des Gefahrenzonenplanes sind alle ausgeschiedenen Zonen im Siedlungsgebiet bebaubar.

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 dem gemeindlichen Richtplan 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 Einzelentscheide 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 wertvolle Räume für Flora und Fauna sowie als Erlebnis- und Freizeitraum für die Bevölkerung erhalten und wo möglich gezielt weiter gefördert.
- Der **Gestaltung der Siedlungsränder** wird verstärkt Beachtung geschenkt.

- Zug **wächst massiv** innerhalb des vom kantonalen Richtplan definierten Entwicklungsspielraumes. Dieser wird 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. den detaillierten separaten Erläuterungsbericht zum Richtplan Verkehr)

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 Umklassierung der Strassenfunktion
- V1 Anschlusspunkte neue Erschliessung
- V2 Umbau Knoten
- V3 Verkehrsdosierungssystem
- V4 Strassenunterbrechung

V5 bis V7 Verkehrsberuhigung (Tor / Strassenraum, Niedriggeschwindigkeitsregime, Verkehrsberuhigte siedlungsorientierte Strassenabschnitte)

V8 Autofreies bzw. autoarmes Wohnen

V10 Parkierungsanlage

V9, V13, V14 Fuss- und Radwegnetz

V11, V12 Öffentlicher Verkehr

V15 Schlittelhang

5.4 Verzicht auf Richtplan Siedlung und Landschaft

Beim **Entwicklungskonzept der Stadt Zug** handelt sich um keinen gemeindlichen Richtplan.

Durch

- die breite Abstützung in der Bevölkerung (Zukunftskonferenz, Ergebniskonferenz, rege Teilnahme der Bevölkerung an der Mitwirkung),
- den Beschluss durch den Stadtrat am 9. Mai 2006 und durch
- die Kenntnisnahme durch den Grossen Gemeinderat im Juli 2006

hat das Entwicklungskonzept für weitere Planungen bereits aber eine **hohe bindende Wirkung**.

Angesichts dieser Wirkung (vgl. 5.2.2) des ausführlichen Entwicklungskonzeptes verzichtet die Stadt Zug auf den Erlass eines Richtplanes Siedlung und Landschaft. Dies aus folgenden Gründen:

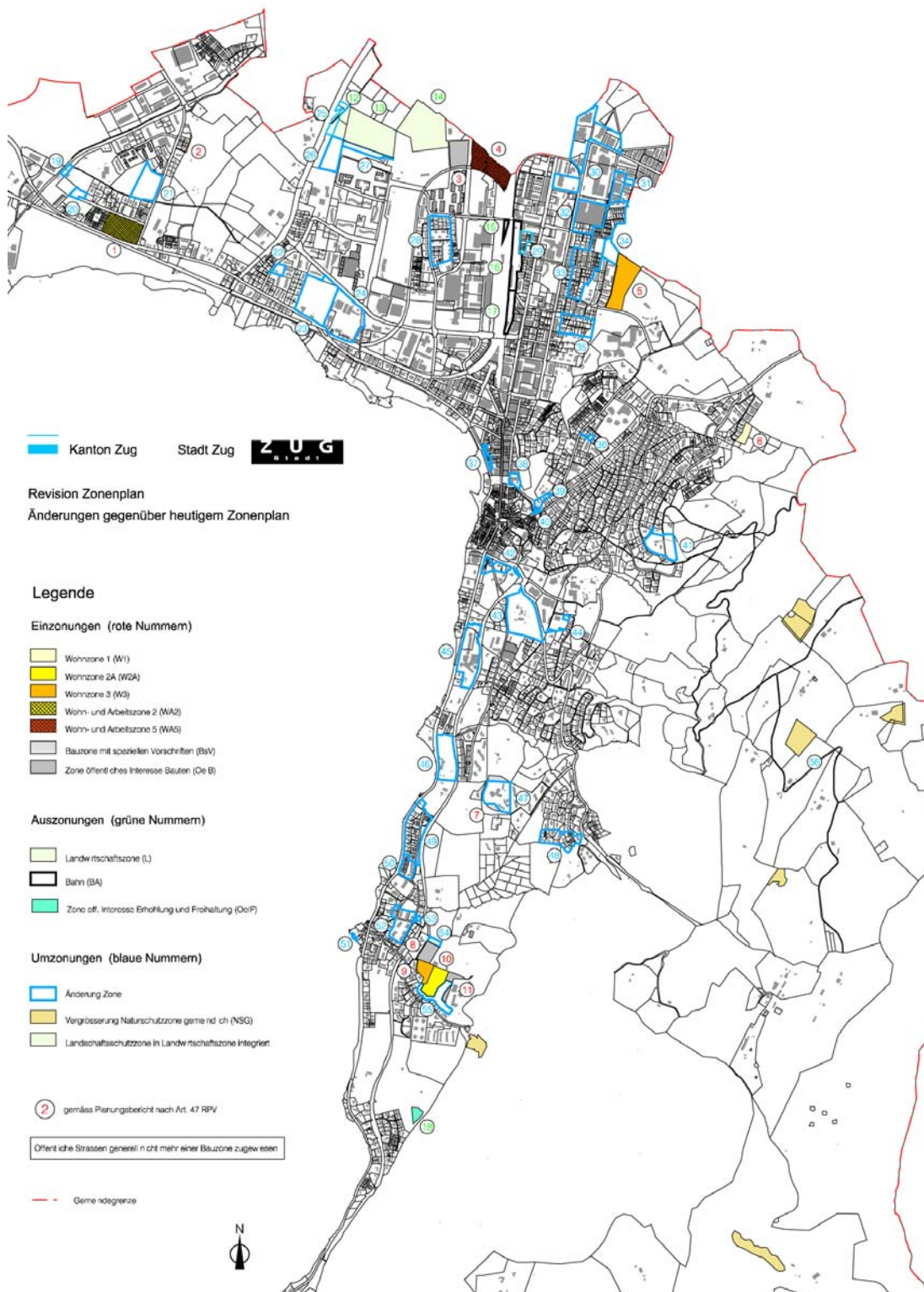
- Wesentliche Elemente eines gemeindlichen Richtplanes Siedlung und Landschaft sind bereits **im aktuellen kantonalen Richtplan** behördenverbindlich geregelt (diese würden auf gemeindlicher Ebene ohnehin nur als «Ausgangslage», d.h. ohne kommunalen Regelungsbedarf, dargestellt):
 - Siedlungsbegrenzungslinien
 - Siedlungserweiterungsgebiete
 - Zuger Ortsbilder
 - Landwirtschaftsgebiet
 - Weiler
 - Kantonales Naturschutzgebiet
 - Wildtierkorridore
 - Landschaftsschongebiet
 - Deponie- und Abbaugelände
 - Renaturierung Gewässer

- Die Gemeinden **Hünenberg und Risch** haben in ihren genehmigten Richtplänen Siedlung und Landschaft folgende **gemeindlichen Elemente** definiert:
 - Vorranggebiete für alle Arten Bauzonen und Übrige Gebiete mit speziellen Vorschriften
=> in Zug: in Entwicklungsstrategie sehr ausführlich; konkrete Umsetzung im Zonenplan
 - Schlittelbahn
=> in Zug: im Verkehrsrichtplan
 - Kommunale Naturschutzgebiete
=> in Zug: im Zonenplan grundeigentümergebunden geregelt (NSG)
 - Kommunales Landschaftsschutzgebiet
=> in Zug: in Art. 47 neu flächendeckend in Landwirtschaftszone integriert
 - Revitalisierung Gewässer
=> in Zug: erfolgt laufend; Richtplaneintrag als Grundlage nicht erforderlich
- Die **Entwicklungsstrategie** ist sehr **detailliert** ausgearbeitet. Die Bearbeitungstiefe übersteigt diejenige der gemeindlichen Richtpläne von Steinhausen, Hünenberg und Risch.
- Insbesondere im Landschaftsraum werden die Aufwertungsmassnahmen - wie im kantonalen Richtplan gefordert - im Rahmen eines **LEK** erarbeitet und umgesetzt. Die Ausarbeitung des LEK wird in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton erfolgen.
- Der **Kulturgüterschutz** ist mit dem entsprechenden Inventar der schützenswerten Kulturobjekte seitens der kantonalen Denkmalpflege geregelt.

Fazit: Die wesentlichen Inhalte eines kommunalen Richtplanes Siedlung- und Landschaft werden im Rahmen der vorliegenden Stadtplanung und des kantonalen Richtplanes bereits weitgehend umgesetzt. Der Koordinationsbedarf in diesen Bereichen ist im Entwicklungskonzept ausführlich abgehandelt. Im Vergleich mit den genehmigten Richtplänen der Gemeinden Hünenberg und Risch bestehen keine rechtlichen Lücken.

6 Umsetzung der Planungsziele im Zonenplan

6.1 Die wesentlichsten Änderungen im Zonenplan



6.1.1 Einzonungen

1 Einzonung Rankstrasse

Einzonung des Areals innerhalb der Kantons- und Gemeindestrassen 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 ÖIB im Abtausch mit der Verkleinerung der Zone (siehe Punkt 14)

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 Lüssi

Einzonung des Areals östlich des Guthirtquartiers in die Zone W3

6 Einzonung Sterenweg

Einzonung des Areals am Siedlungsrand in die Zone W1

7 Einzonung Klinik Meisenberg

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

8 Einzonung Mülimatt

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

9 Einzonung Fanziskusheim

Einzonung des Areals unterhalb des Franziskusheims in die Zone W3

10 Einzonung Fanziskusheim

Einzonung des Areals unterhalb des Franziskusheims in die Zone W2a

11 Einzonung Franziskusheim

Einzonung der Aussenanlagen und des Gewächshauses der Klinik in die Zone ÖIB

In Oberwil bergseits der Bahn überschreitet die bestehende, rechtskräftige Zone ÖIB für das Altersheim und die Alterswohnungen die Siedlungsbegrenzungslinie im nördlichen Bereich. Ebenfalls überschreitet die Erweiterung der Zone ÖIB 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 ÖIF berücksichtigt wird. In diesem Bereich ist somit eine Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie angezeigt.

6.1.2 Auszonungen

Generell:

- Die öffentlichen Strassen werden nicht mehr Bauzonen zugewiesen sondern als Verkehrsflächen ausgeschieden.

12 Auszonung Herti Nord

Das Areal in der Reservebauzone W2b wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Es verbleibt als Gebiet für Siedlungserweiterung innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie.

13 Auszonung Herti Nord

Das Areal in der Reservebauzone W4 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Es verbleibt als Gebiet für Siedlungserweiterung innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie.

14 Auszonung Schleife Nord

Verkleinerung der Zone ÖIB im Abtausch mit der Erweiterung der Zone (siehe Punkt 4); Zuweisung zur Landwirtschaftszone. Es verbleibt als Gebiet für Siedlungserweiterung innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie.

15 Auszonung SBB West

Das Gebiet in der Zone WG5 wird für die Erweiterung der Abstellanlagen dem Bahnareal zugewiesen.

16 Auszonung SBB Ost

Das Gebiet in der Zone WG4 wird für die Erweiterung der Abstellanlagen dem Bahnareal zugewiesen.

17 Auszonung SBB Ost

Das Gebiet in der Zone WG5 wird für die Erweiterung der Abstellanlagen dem Bahnareal zugewiesen.

18 Auszonung Räbmatt

Das Areal in der Zone W1 wird entlang dem bergseitigen Waldrand der Zone ÖIF 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 heutige Ortsbildschutzzone differenzierter geregelt werden muss. Mit den vor- liegenden Bestimmungen der §§ 50 bis 58 in der Bauordnung und der entspre- chend differenzierten Zonenzuweisung im Zonenplan wird dem Rechnung ge- tragen. Die Zonenbestimmungen wurden in Zusammenarbeit mit der kantona- len Denkmalpflege erarbeitet, wobei für jede der neu 8 Ortsbildschutzzonen spezifische Schutzziele definiert wurden:

- Die bestehende Ortsbildschutzzone Zug Zentrum wurde in drei differen- zierte Ortsbildschutzzonen unterteilt: Altstadt, Postplatz/Guggi sowie St. Michael/Frauensteinmatt (inkl. Vergrösserung des Perimeters).
- Neu geschaffen wurden die Ortsbildschutzzonen Neustadt/Vorstadt, Gar- tenstadt und Zugerberg.

19 Umzonung Alte Lorze

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

20 Umzonung Rankstrasse

Das Areal nördlich der Rankstrasse wird einer einheitlichen Zone zugewiesen und von der Zone W2b in die Zone W3 umgezont.

21 Umzonung Riedmatt

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

22 Umzonung Letzi

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

23 Umzonung Areal Oesch

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

24 Umzonung Stierenmarkt

Das Areal wird von der Zone ÖIB in die Zone BsV umgezont.

25 Umzonung Herti Nord

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

26 Umzonung Herti Nord

Im Zusammenhang mit der Neuregelung der Arealbebauung wird das Gebiet von der Reservezone W2b bzw. der Zone W2b in die Zone W2c umgezont.

27 Umzonung Herti Nord

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

28 Umzonung Gartenstadt

Die zulässige Dichte wird der vorhandenen Baustruktur angepasst. Das Areal wird von der Zone W2b in die Zone W2a umgezont.

29 Umzonung Gärtliweg

Im Zusammenhang mit der Neuregelung der Arealbebauung wird das Gebiet von der Zone W2b in die Zone W2c umgezont.

30 Umzonung Industrie-, Grienbach-, Oberallmendstrasse

Im Gewerbegebiet soll ein maximaler Wohnanteil von 30% zugelassen werden. Das Areal wird von der Zone G20 in die Zone AWB umgezont.

31 Umzonung Ibelweg

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

32 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.

33 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.

34 Umzonung Göbli

Das Areal wird von der Reservebauzone W2b in die Zone W3 umgezont.

35 Umzonung Sonnenstrasse

Im Zusammenhang mit der Neuregelung der Arealbebauung wird das Gebiet von der Zone W2b in die Zone W2c umgezont.

36 Umzonung Schnäggeleloch

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

37 Umzonung Vorstadt

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

38 Umzonung Post

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

39 Umzonung Löberenstrasse

Die Altstadtzone wird auf das Gebiet innerhalb der Mauern beschränkt. Das Areal wird von der Zone A in Zone W2b umgezont.

40 Umzonung Löberenstrasse

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

41 Umzonung Rötelberg

Der Rötelberg ist im Entwicklungskonzept als Perle ausgewiesen. Das Areal wird von der Zone W2b bzw. W1 in die Zone BsV umgezont.

42 Umzonung Zugerbergstrasse

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

43 Umzonung Zurlaubenhof

Der Zurlaubenhof ist im Entwicklungskonzept als Perle ausgewiesen. Das Areal wird von der Zone W2a in die Zone BsV umgezont.

44 Umzonung Schulen St. Michael

Die Zonierung wird der effektiven Umgebungs- und Nutzungsstruktur angepasst. Das Areal wird von der Zone ÖIB in die Zone W2a umgezont.

45 Umzonung Kantonsspital

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

46 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.

47 Umzonung Klinik Meisenberg

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

48 Umzonung Bellevue

Die zulässige Dichte wird der vorhandenen Baustruktur angepasst. Das Areal wird von der Zone W3 in die Zone W2b umgezont.

49 Umzonung Stolzengraben

Die zulässige Dichte wird der vorhandenen Baustruktur angepasst. Das Areal wird von der Zone W2b in die Zone W2a umgezont.

50 Umzonung Stolzengraben

Die Zonierung wird der effektiven Nutzung angepasst. Das Areal wird von der Zone WG2 in die Zone W2b umgezont.

51 Umzonung Seeufer Oberwil

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

52 Umzonung Angelgasse

Die zulässige Dichte wird der vorhandenen Baustruktur angepasst. Das Areal wird von der Zone W4 in die Zone W3 umgezont.

53 Umzonung Bahnhof Oberwil

Arrondierung einer Restfläche. Das Areal wird von der Zone ÖIB in die Zone W2b umgezont.

54 Umzonung Mülimatt

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

55 Umzonung Franziskusheim

Landschaftliche Freihaltung von Mülibach und Klinik. Das Areal wird von der Landwirtschaftszone in die Zone ÖIF umgezont.

6.1.4 Änderungen im Landschaftsraum**Generell:**

- Die **Landschaftsschutzzone** wird auf die gesamte Landwirtschaftszone ausgedehnt und in diese integriert.

6.1.5 Änderungen bei den Naturschutzzonen**56 Pufferzonen um Naturschutzgebiete**

Die Naturschutzgebiete werden um eine Pufferzone erweitert. Die Areale werden von der Landwirtschaftszone in die Naturschutzzone NSG umgezont.

Begründung für die Vergrößerung

Die neun gemeindlichen Naturschutzzonen der Stadt Zug bestehen zum grossen Teil aus Riedflächen (Flachmoore). Ihre Nutzung und Pflege ist mit wenigen Ausnahmen vertraglich geregelt. Von ihrem Schutzziel her entsprechen die

Flächen der Zone A gemäss den Bestimmungen aus § 6 Abs.1 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz GNL.

Die Riedflächen grenzen in der Regel direkt an intensiv genutztes Landwirtschaftsland, an das Zugerseeufer oder an Wald. Da die Vegetation der Riedflächen empfindlich auf den Einfluss von Nährstoffen und andere Störungen reagiert, benötigen die Flächen eine ökologisch ausreichende Pufferzone. Mit der Festlegung einer Zone B, welche gemäss § 6 Abs. 3 GNL "die Zone A vor schädigenden Einflüssen schützt und den Übergang zur umgebenden Landschaft bildet", kann der integrale Schutz erreicht werden.

Die Nutzung der Zonen A und B werden in Bewirtschaftungsverträgen geregelt. Die Grundeigentümer und vor allem die Bewirtschafter erhalten Abgeltungen für die naturschutzgemässe Nutzung der Naturschutzzonen.

Bei der Vergrösserung der Naturschutzzone Wydenrain / Fuchsloch in Oberwil steht nicht die Funktion als Pufferzone im Vordergrund, sondern das Vorkommen von schützenswerten Pflanzen und Tiere im Bereich der Erweiterung.

6.2 Beurteilung der Grösse des Siedlungsgebietes

6.2.1 Allgemein zu den Berechnungen

Die Ein- und Auszonungen bei den Bauzonen (ohne ÖIB) halten sich etwa die Waage: es sind dies ca. 8.8 ha Einzonungen und ca. 7.5 ha Auszonungen.

Die Zonen mit speziellen Vorschriften wurden mitberechnet, da es sich um grosse Flächen handelt. In der Zonenplanrevision wurden praktisch ausschliesslich bereits eingezonte Gebiete in die Zone BsV umgezont (Vgl. Anhang). Dabei ist für das Stierenmarktareal eine ähnliche Nutzung wie bei der bereits bestehenden Zone BsV auf dem Siemensareal möglich.

Dagegen geht es insbesondere bei den «Perlen der Entwicklung» 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: geringer Ausbaugrad, kleiner Wohnanteil, insgesamt höhere AZ (Schwergewicht Siemens)
- Zukünftig: höherer Ausbaugrad, höherer Wohnanteil, insgesamt geringere AZ («Perlen»)

Zone AWA:

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 AWB:

Diese wird kurz bis mittelfristig trotz der neuen Zulassung eines maximalen Wohnanteils von 30% nur eine marginale Erhöhung des Wohnanteils erfahren, da sich weitgehend durch aktive Gewerbenutzungen belegt ist.

6.2.2 Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität

(vgl. auch Anhang 1)

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.
• Veränderung aufgrund Umzonungen (T 4):	- 1'862 Einw.
• Fassungsvermögen 2020 der unbebauten Zonen (T 5):	+ 4'826 Einw.
• Fassungsvermögen 2020 der Neueinzonungen (T 6):	+ 993 Einw.
=> Fassungsvermögen 2020 Zonenplanentwurf	29'285 Einw.

Der Zonenplan Zug liegt damit **185 Personen über dem kantonalen Limit**.

Aus der Zusammenstellung ist ersichtlich, dass der grösste Teil der künftigen Einwohnerzunahme aus den bereits heute eingezonten, aber noch nicht überbauten Bauzonen resultiert. Die Neueinzonungen machen nur ca. 20 % der zusätzlichen Einwohner aus. Aufgrund der gesamten Zonenplanänderungen ist die Bilanz sogar negativ:

- 1'862 Einwohner aufgrund von Umzonungen
+ 993 Einwohner aufgrund von Einzonungen

Die vorgesehenen Einzonungen entsprechen den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Die Einzonungen werden insgesamt sehr zurückhaltend vorgenommen und liegen unterhalb der vom kantonalen Richtplan grundsätzlich möglichen Bauzonenerweiterungen.

6.2.3 Abschätzung der theoretischen Kapazität für Beschäftigte

(vgl. auch Anhang 2)

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.
 - Veränderung aufgrund Umzonungen (T 4): 434 Besch.
 - Beschäftigte 2020 der unbebauten Zonen (T 5): + 2686 Besch.
 - Beschäftigte 2020 der Neueinzonungen (T 6): + 597 Besch.
- => **Fassungsvermögen Beschäftigte 2020 Zonenplanentwurf 30'983 Besch.**

Der Zonenplan Zug liegt damit **rund 2500 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 (ÖIB, Aufstufungen) zugewiesen.

Die wesentlichsten Änderungen in der Bauordnung

§ 5/6 Spiel- und Freiflächen

Neue Regelung zur Mindestfläche von Spiel- und Freiflächen mit neuer Ersatzabgabe in § 6

§ 7 Quartierfreiräume

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen gemäss § 5 neu öffentlich zugängliche Quartierfreiräume von mindestens fünf Prozent der anzurechnenden Landfläche auszuscheiden und attraktiv zu gestalten.

§ 9 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.

§ 10 Lärmschutz

Innerhalb besonders bezeichneter Gebiete gilt im Falle einer Überschreitung der Planungswerte eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte. Der Stadtrat kann auf den Erlass eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise verzichten, wenn die baulichen und planerischen Massnahmen die lärmtechnischen Vorgaben einhalten.

§ 11 Gebäudehöhe

Ergänzung der bisherigen Bestimmungen mit dem Zusatz, dass unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe und Geschoszahl die Geschosshöhen frei bestimmbar sind.

§ 12 Dach- und Attikageschosse

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

§ 13 Ausnützungsziffer

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

§ 20 Einordnung

Die Einordnung entlang des Seeufers muss besonders hohen Ansprüchen genügen.

§ 21 Dachgestaltung

Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Dachaufsicht als 5. Fassade. Neue Pflicht zur Begrünung von flachen Dächern.

§ 22 Dachaufbauten

Verschärfung der bisherigen Bestimmung so, dass Dachaufbauten nur zulässig sind, wenn der Standort technisch bedingt ist. Sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

§ 24 und 25: 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.

§ 26 Aussichtsschutz

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

§ 27 Erhaltung des Baumbestandes innerhalb der Bauzonen

Neue Bestimmung mit dem Ziel, den Gesamtbaumbestand insgesamt zu erhalten ohne den Einzelbaum zu schützen. Das Fällen von Einzelbäumen bedarf neu einer Bewilligung des Stadtrates. Der Stadtrat erlässt Richtlinien für Ersatzpflanzungen.

§ 30: Anforderungen an Arealüberbauungen

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

§ 31: Abweichungen von der Regelbauweise bei Arealüberbauungen

Die heute hohe mögliche Dichte in den Wohnzonen W1, W2a und W2b wurde verschiedentlich bemängelt. 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 Wohnzonen W1 und W2 markant reduziert. Durch die Einführung einer Wohnzone W2c in der Ebene kann der Problematik der Hanglage Rechnung getragen werden.

Die Höhe der künftigen Abweichungen von der Regelbauweise werden neu in Abhängigkeit des gewählten Planungsverfahrens gestaffelt. Ab einer anrechenbaren Landfläche von 4000 m² kann der Stadtrat folgende Abweichungen von den Vorschriften für die Einzelbauweise bewilligen:

- a) Ausdehnung der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 30 %;
- b) ohne Erarbeitung eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 34:
Erhöhung der Ausnützungs- und der Baumassenziffer um bis zu 10 Prozent;
- c) mit Erarbeitung eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 34:
Erhöhung der Ausnützungs- und der Baumassenziffer um bis zu 20 Prozent sowie ein zusätzliches Vollgeschoss in den Zonen W2c, W3, W4, WG3 und WG4. In den übrigen Zonen ist ein zusätzliches Vollgeschoss nur anstelle eines Dach- oder Attikageschosses gestattet.

Für Arealbebauungen im Minergie-Standard-P können die Ausnützungs- und Baumassenziffern um weitere 5% erhöht werden.

Mit dieser neuen Staffelung wird die Baudichte in den Zonen W1, W2a, W2b und W2c 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

Neue Bestimmung zur Definition des Verfahrens. Wo Konkurrenzverfahren verlangt werden, sind in Gebieten mit Pflicht für Quartiergestaltungsplan mindestens fünf und in allen anderen Fällen mindestens drei Projektentwürfe voneinander unabhängiger Projektverfasserinnen bzw. -verfasser erforderlich.

§ 35 Grundmasse der Wohn- Misch- und Arbeitszonen

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

§ 36 Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

Verkaufsflächen von mehr als 500 m² pro Objekt sowie publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nur in den Räumen «Kernstadt» und «Quartierzentren» gemäss Entwicklungskonzept vom 9. Mai 2006 zulässig.

§ 37 bis 39: 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.

§ 40 bis 44: Bauzonen mit speziellen Vorschriften

In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften *Zugerberg, Choller, Landis & Gyr* und *Lüssi* werden die bisherigen Bestimmungen übernommen. Neu werden die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufen in der Bauordnung zugewiesen.

Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften für Gebiete mit besonderer Nutzung (§ 44) entsprechen den Perlen der Entwicklung im Entwicklungskonzept. Es besteht, wie bei allen Bauzonen mit speziellen Vorschriften, Bebauungsplanpflicht.

§ 47 Landwirtschaftszone

Für die gesamte Landwirtschaftszone werden die Bestimmungen der bisherigen Landschaftsschutzzone integriert.

§ 48 und 49 Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften

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

§ 50 bis 58: Ortsbildschutzzonen

Gestützt auf die Grundlagenarbeit zur Ortsplanung hat sich gezeigt, dass die heutige Ortsbildschutzzone differenzierter geregelt werden muss. Mit den vorliegenden Bestimmungen 50 bis 58 und der entsprechend differenzierten Zonenzuweisung im Zonenplan wird dem Rechnung getragen. Die Zonenbestimmungen wurden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet, wobei für jede der neu 8 Ortsbildschutzzonen spezifische Schutzziele definiert werden:

- Die bestehende Ortsbildschutzzone Zug Zentrum wird in drei differenzierte Ortsbildschutzzonen unterteilt: Altstadt, Postplatz/Guggi sowie St. Michael/Frauensteinmatt (inkl. Vergrösserung des Perimeters).
- Neu geschaffen werden die Ortsbildschutzzonen Neustadt/Vorstadt, Gartenstadt und Zugerberg.

§ 60 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.

§ 62 Gefahrenzonen

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

§ 67 Sicherheitsleistung

Ein Geldbetrag als Sicherheitsleistung dient der Sicherstellung der Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauung und Bebauungsplänen.

§ 72 Übergangsrecht

Das Übergangsrecht regelt das Verhältnis zwischen der bisherigen Bauordnung und den Änderungen in der neuen Bauordnung.

Anhang

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

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: Juni 2007

T1 Ausgangslage

Einwohnerzahl Juni 2006 in Bauzonen	24'211	E
Einwohnerzahl Juni 2006 in Nichtbauzonen (OeIB, Spezialzonen Kulturlan)	1'117	E
Total Einwohnerzahl Juni 2006	25'328	E

Rechtskräftiger Zonenplan		
Bauzonen (ohne OeIB, Spezialzonen und übrige Zonen)	365.47	ha
Zone des öffentlichen Interesses (OeIB)	89.94	ha
Spezialzonen (Bauzonen mit speziellen Vorschriften)	16.77	ha
Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	8.20	ha
Nicht-Bauzonen (Kulturland)	812.17	ha
Wald	777.23	ha
Übrige Flächen (Verkehrsflächen, Gewässer usw.)	1314.82	ha
Gemeindefläche total	3384.60	ha

Zonenplanentwurf		
Bauzonen (ohne OeIB, Spezialzonen und übrige Zonen)	360.64	ha
Zone des öffentlichen Interesses (OeIB)	79.96	ha
Spezialzonen (Bauzonen mit speziellen Vorschriften)	31.65	ha
Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	8.20	ha
Nicht-Bauzonen (Kulturland)	809.89	ha
Wald	777.23	ha
Übrige Flächen (Verkehrsflächen, Gewässer usw.)	1'316.98	ha
Gemeindefläche total	3'384.55	ha

T 2 Gesamtübersicht der Zonen des rechtskräftigen Zonenplanes und des Zonenplanentwurfs

Rechtskräftiger Zonenplan																			
Zonenbezeichnung rechtskräftiger Zonenplan			W1	W2a	W2b	W3	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	O	A	K4	K5	GW12	G20	I 25	BsV
1		Baumassenziffer (BZ)														4.0	5.0	8.0	
2		Ausnutzungsziffer (AZ)	0.25	0.40	0.50	0.65	0.80	0.60	0.80	1.00	1.50	0.70	2.00	1.10	2.10	1.00	1.30	2.10	1.50
3		Vollgeschoss max. ¹⁾	1	2	2	3	4	2	3	4	5	3	3	4	5	3	4	4	4
Zonenplanentwurf			W1	W2a	W2b/c	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KO	KA	KB	KC	AWA	AWB	AA	BsV
3		Baumassenziffer (BZ)																	
4		Ausnutzungsziffer (AZ)	0.25	0.40	0.50	0.65	0.80	0.60	0.80	1.00	1.50	0.70	2.00	1.10	2.10	1.00	1.30	2.10	1.00
5		Vollgeschoss max. ¹⁾	1	2	2	3	4	2	3	4	5	3	3	4	5	3	4	4	4
Total Zonenfläche																			
5		- Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	17.83	38.27	95.66	48.12	38.47	2.24	12.93	17.79	21.14	3.70	9.32	11.43	16.77	20.80	5.56	6.04	16.77
6		- Umzonungen (bebaute Gebiete innerhalb Bauzone) ²⁾	0.00	3.50	-3.00	2.70	-1.78	-0.70	0.75	0.03	0.00	0.00	-0.74	0.00	0.00	-0.28	0.00	-1.78	9.42
6		- Umzonungen (unbebaute Gebiete innerhalb Bauzone) ²⁾	-0.68	-1.56	-3.50	1.00	1.79	0.00	0.00	-0.12	0.00	0.00	0.00	-1.79	0.00	-0.18	0.00	0.00	5.05
7		- Einzonungen ²⁾	0.46	1.10	0.00	3.00	0.00	2.12	0.00	0.00	2.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.41
8		- Auszonungen ²⁾	-0.31	0.00	-0.75	0.00	-4.07	0.00	0.00	-1.51	-0.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9		Total Zonen gemäss Zonenplanentwurf	17.30	41.31	88.41	54.82	34.41	3.66	13.68	16.19	22.48	3.70	8.58	9.64	16.77	20.34	5.56	4.26	31.65

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 Altstadreglement

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	ha	11.47	34.89	81.75	39.30	26.79	1.37	10.56	17.15	17.07	3.70	9.32	9.26	16.77	11.95	4.19	6.04	16.77
11	Wohnanteil (geschätzt)	%	95%	95%	95%	95%	95%	60%	60%	50%	40%	60%	30%	60%	25%	4%	3%	0%	5%
12	AZ Wohnen (geschätzt)	1*11	0.24	0.38	0.48	0.62	0.76	0.36	0.48	0.50	0.60	0.42	0.60	0.66	0.53	0.04	0.04	0.00	0.08
13	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	10*12	2.72	13.26	38.83	24.27	20.36	0.49	5.07	8.58	10.24	1.55	5.59	6.11	8.80	0.48	0.16	0.00	1.26
14	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	13.2*0.0	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	13+14	2.72	13.26	38.83	24.27	20.36	0.49	5.07	8.58	10.24	1.55	5.59	6.11	8.80	0.48	0.16	0.00	1.26
16	GF Wohnen / E (geschätzt)	m2	65	65	60	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Theoretischer Ausbaugrad			%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
17	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	15:16	E	419	2040	6472	4854	4072	99	1014	1715	2048	311	1118	1222	1761	96	33	0
18	Theoretisches Fassungsvermögen Total	E	27524																
Justierter Ausbaugrad nach Zonen			%	75%	75%	85%	95%	95%	90%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	95%	90%	90%	90%
19	Justiertes Fassungsvermögen nach Zonen	17*19	E	314	1'530	5'501	4'611	3'868	89	760	1'458	1'741	264	951	1'039	1'673	86	29	0
20	Justiertes Fassungsvermögen Total	E	24'040																
22	Einwohnerzahl Juni 2006 innerhalb bebauter Bauzonen	E	24'211																

T 4 Fassungsvermögen der bebauten Zonen (2020)

Zonenbezeichnung Entwurf Zonenplan			W1	W2a	W2b/c	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KO	KA	KB	KC	AWA	AWB	AA	BsV	
6	Bebaute Zonen gemäss rechtskräftigen Zonenplan	ha	11.47	34.89	81.75	39.30	26.79	1.37	10.56	17.15	17.07	3.70	9.32	9.26	16.77	11.95	4.19	6.04	16.77	
23	Umzonungen (bebauter Gebiete)	ha	0.00	3.50	-3.00	2.70	-1.78	-0.70	0.75	0.03	0.00	0.00	-0.74	0.00	0.00	-0.28	0.00	-1.78	9.42	
24	Bebaute Zonenflächen	10+6	11.47	38.39	78.75	42.00	25.01	0.67	11.31	17.18	17.07	3.70	8.58	9.26	16.77	11.67	4.19	4.26	26.19	
25	Wohnanteil (geschätzt)	%	95%	95%	95%	95%	95%	60%	60%	50%	40%	60%	30%	60%	25%	5%	5%	0%	5%	
26	AZ Wohnen (geschätzt)	3*24	0.24	0.38	0.48	0.62	0.76	0.36	0.48	0.50	0.60	0.42	0.60	0.66	0.53	0.05	0.07	0.00	0.05	
27	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	23*25	2.72	14.59	37.41	25.94	19.01	0.24	5.43	8.59	10.24	1.55	5.15	6.11	8.80	0.58	0.27	0.00	1.31	
28	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	26.4*0.0	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	
29	Total nutzbare Geschossfläche	26+27	2.72	14.59	37.41	25.94	19.01	0.24	5.43	8.59	10.24	1.55	5.15	6.11	8.80	0.58	0.27	0.00	1.31	
30	GF Wohnen / E (geschätzt)	m2	65	65	65	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	50	50	55	
Theoretischer Ausbaugrad			%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
31	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	28:29	E	419	2244	5755	4715	3456	44	987	1562	1862	283	936	1111	1601	106	54	0	
32	Theoretisches Fassungsvermögen Total	E	25374																	
Realistischer Ausbaugrad nach Zonen			%	80%	80%	85%	95%	95%	90%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	95%	90%	90%	90%	
33	Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	30*32	E	335	1'795	4'892	4'480	3'283	39	790	1'328	1'583	240	796	945	1'521	95	49	0	
34	Realistisches Fassungsvermögen Total	E	22'349																	
35	Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen	34-22	E	-1'862																

T 5 Fassungsvermögen der unbebauten Zonen (2020)

Zonenbezeichnung	Entwurf	Zonenplan	W1	W2a	W2b	W3	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	O	A	K4	K5	GW12	G20	I25	BsV	
35	Unbebaute Zonenflächen	5-10-6a-8	ha	5.37	1.82	9.66	9.82	9.40	0.87	2.37	-0.99	3.25	0.00	0.00	0.38	0.00	8.67	1.37	0.00	5.05
36	Wohnanteil (geschätzt)		%	95%	95%	95%	95%	95%	60%	60%	60%	60%	60%	30%	60%	25%	40%	5%	0%	60%
37	AZ Wohnen (geschätzt)	3*36	AZ	0.24	0.38	0.48	0.62	0.76	0.36	0.48	0.60	0.90	0.42	0.60	0.66	0.53	0.40	0.07	0.00	0.60
38	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	35*37	ha	1.28	0.69	4.59	6.06	7.14	0.31	1.14	-0.59	2.93	0.00	0.00	0.25	0.00	3.47	0.09	0.00	3.03
39	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	38:4*0.0	ha	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
40	Total nutzbare Geschossfläche	38+39	ha	1.28	0.69	4.59	6.06	7.14	0.31	1.14	-0.59	2.93	0.00	0.00	0.25	0.00	3.47	0.09	0.00	3.03
41	GF Wohnen / E (geschätzt)		m2	65	65	65	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Theoretischer Ausbaugrad			%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
42	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	40:41	E	196	106	706	1103	1299	57	207	-108	532	0	0	46	0	631	16	0	551
43	Theoretisches Fassungsvermögen Total		E	5341																
44	Realistischer Ausbaugrad nach Zonen		%	80%	80%	80%	90%	90%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	95%	90%	90%	90%	75%
45	Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen		%	10%	10%	10%	5%	5%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
46	Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	42*(44+45)	E	177	96	635	1'047	1'234	51	186	-86	452	0	0	39	0	567	15	0	413
47	Realistisches Fassungsvermögen Total		E	4'826																

T 6 Fassungsvermögen der Neueinzonungen (2020) basierend auf Zonenplanentwurf

Zonenbezeichnung	Entwurf	Zonenplan	W1	W2a	W2b/c	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KO	KA	KB	KC	AWA	AWB	AA	BsV	
7	Einzonungsflächen		ha	0.46	1.10	0.00	3.00	0.00	2.12	0.00	0.00	2.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.41	
48	Wohnanteil (geschätzt)		%	95%	95%	95%	95%	95%	60%	60%	60%	60%	60%	30%	60%	25%	40%	5%	0%	60%
49	AZ Wohnen (geschätzt)	3*48	AZ	0.24	0.38	0.48	0.62	0.76	0.36	0.48	0.60	0.90	0.42	0.60	0.66	0.53	0.40	0.07	0.00	0.60
50	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	7*49	ha	0.11	0.42	0.00	1.85	0.00	0.76	0.00	0.00	1.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	
51	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	50:4*0.5	ha	0.05	0.10	0.00	0.31	0.00	0.19	0.00	0.00	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	
52	Total nutzbare Geschossfläche	50+51	ha	0.16	0.52	0.00	2.16	0.00	0.95	0.00	0.00	2.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.28	
53	GF Wohnen / E (geschätzt)		m2	65	65	65	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	
Theoretischer Ausbaugrad			%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
54	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	52:53	E	25	80	0	393	0	173	0	0	389	0	0	0	0	0	0	50	
55	Theoretisches Fassungsvermögen Total		E	1111																
56	Realistischer Ausbaugrad nach Zonen		%	80%	80%	80%	90%	90%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	95%	90%	90%	90%	75%
57	Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen		%	10%	10%	10%	5%	5%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
58	Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	54*(56+57)	E	23	72	0	373	0	156	0	0	330	0	0	0	0	0	0	38	
59	Realistisches Fassungsvermögen Total		E	993																

T 7 Total Fassungsvermögen

22	Einwohnerzahl Ende 2003 innerhalb bebauter Bauzonen	E	24211	
60	Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen	E	-1862	
47	Fassungsvermögen Total in unbebauten Bauzonen	E	4826	
59	Fassungsvermögen Total in den Neueinzonungen	E	993	
Einwohnerzahl Juni 2006 in Nichtbauzonen (OeIB, Spezialzonen Kulturland)			E	1'117
Fassungsvermögen Zonenplanentwurf			E	29'285

T 8 Vergleich mit Planungszielen / Prognosen / Richtplanvorgaben

Planungsziele gemäss Gemeinde 2020	29'100	E	Einwohner	Prozent
Differenz zwischen Einwohnerfassungsvermögen und Ziel der Gemeinde			185	1
Richtplanvorgaben gemäss Kanton 2020	29'100	E	Differenz zwischen Einwohnerfassungsvermögen und Prognose Kanton	185

Abschätzung der theoretischen Beschäftigtenkapazität (Fassungsvermögen) - Zeithorizont 2020

Stand: Juni 2007

T1 Ausgangslage

Beschäftigte Ende 2005 in Bauzonen	27'239	B
Beschäftigte Ende 2005 in Nichtbauzonen (Kulturland)	27	B
Total Beschäftigte Ende 2005	27'266	B

Rechtskräftiger Zonenplan		
Bauzonen (ohne OeIB, Spezialzonen und übrige Zonen)	354.47	ha
Zone des öffentlichen Interesses (OeIB)	89.94	ha
Spezialzonen (Bauzonen mit speziellen Vorschriften)	16.77	ha
Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	8.20	ha
Nicht-Bauzonen (Kulturland)	812.17	ha
Wald	777.23	ha
Übrige Flächen (Verkehrsflächen, Gewässer usw.)	1314.82	ha
Gemeindefläche total	3384.60	ha

Zonenplanentwurf		
Bauzonen (ohne OeIB, Spezialzonen und übrige Zonen)	351.29	ha
Zone des öffentlichen Interesses (OeIB)	79.96	ha
Spezialzonen (Bauzonen mit speziellen Vorschriften)	31.65	ha
Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	8.20	ha
Nicht-Bauzonen (Kulturland)	809.89	ha
Wald	777.23	ha
Übrige Flächen (Verkehrsflächen, Gewässer usw.)	1'316.98	ha
Gemeindefläche total	3'384.60	ha

T 2 Gesamtübersicht der Zonen des rechtskräftigen Zonenplanes und des Zonenplanentwurfs

Rechtskräftiger Zonenplan																			
Zonenbezeichnung rechtskräftiger Zonenplan			W1	W2a	W2b	W3	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	O	A	K4	K5	GW12	G20	I 25	BsV
1	Baumassenziffer (BZ)															4	5	8	
1	Ausnutzungsziffer (AZ)		0.25	0.40	0.50	0.65	0.80	0.60	0.80	1.00	1.50	0.70	2.00	1.10	2.10	1.00	1.30	2.10	1.50
2	Vollgeschosse max. ¹⁾		1	2	2	3	4	2	3	4	5	3	3	4	5	3	4	4	4
Zonenplanentwurf			W1	W2a	W2b/c	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KO	KA	KB	KC	AWA	AWB	AA	BsV
3	Baumassenziffer (BZ)																		
3	Ausnutzungsziffer (AZ)		0.25	0.40	0.50	0.65	0.80	0.60	0.80	1.00	1.50	0.70	2.00	1.10	2.10	1.00	1.30	2.10	1.00
4	Vollgeschosse max. ¹⁾		1	2	2	3	4	2	3	4	5	3	3	4	5	3	4	4	4
Total Zonenfläche																			
5	- Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	ha	17.83	38.27	95.66	48.12	38.47	2.24	12.93	17.79	21.14	3.70	9.32	11.43	16.77	20.80	5.56	6.04	16.77
6	- Umzonungen (bebaute Gebiete innerhalb Bauzone) ²⁾	ha	0.00	3.50	-3.00	2.70	-1.78	-0.70	0.75	0.03	0.00	0.00	-0.74	0.00	0.00	-0.28	0.00	-1.78	9.42
6a	- Umzonungen (unbebaute Gebiete innerhalb Bauzone) ²⁾	ha	-0.68	-1.56	-3.50	1.00	1.79	0.00	0.00	-0.12	0.00	0.00	0.00	-1.79	0.00	-0.18	0.00	0.00	5.05
7	- Einzonungen ²⁾	ha	0.46	1.10	0.00	3.00	0.00	2.12	0.00	0.00	2.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.41
8	- Auszonungen ²⁾	ha	-0.31	0.00	-0.75	0.00	-4.07	0.00	0.00	-1.51	-0.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Total Zonen gemäss Zonenplanentwurf		17.30	41.31	88.41	54.82	34.41	3.66	13.68	16.19	22.48	3.70	8.58	9.64	16.77	20.34	5.56	4.26	31.65

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 Allstadtdreglement

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	ha	11.47	34.89	81.75	39.30	26.79	1.37	10.56	17.15	17.07	3.70	9.32	9.26	16.77	11.95	4.19	6.04	16.77
11	Beschäftigtenanteil (geschätzt)	%	5%	5%	5%	5%	5%	40%	40%	50%	60%	40%	70%	40%	75%	96%	97%	100%	90%
12	AZ Beschäftigte (geschätzt)	1*11	0.01	0.02	0.03	0.03	0.04	0.24	0.32	0.50	0.90	0.28	1.40	0.44	1.58	0.96	1.26	2.10	1.35
13	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	10*12	0.14	0.70	2.04	1.28	1.07	0.33	3.38	8.58	15.36	1.04	13.05	4.07	26.41	11.47	5.28	12.68	22.64
14	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	13:2*0.5	0.07	0.17	0.51	0.21	0.13	0.08	0.56	1.07	1.54	0.17	2.17	0.51	2.64	1.91	0.66	1.59	2.83
15	Total nutzbare Geschossfläche	13+14	0.22	0.87	2.55	1.49	1.21	0.41	3.94	9.65	16.90	1.21	15.22	4.58	29.05	13.38	5.94	14.27	25.47
16	GF Beschäftigte / B (geschätzt)	m2	25	25	25	25	25	35	35	35	35	35	35	45	45	90	90	90	45
Theoretischer Ausbaugrad			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
17	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	15:16	86	349	1022	596	482	117	1126	2756	4828	345	4349	1019	6456	1487	660	1586	5660
18	Theoretisches Fassungsvermögen Total	B	27266																
Justierter Ausbaugrad nach Zonen			80%	80%	90%	95%	95%	90%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	95%	90%	90%	90%	50%
19	Justiertes Fassungsvermögen nach Zonen	17*19	69	279	920	566	458	106	957	2'343	4'104	294	3'697	866	6'134	1'338	594	1'427	2'830
21	Justiertes Fassungsvermögen Total	B	26'982																
22	Beschäftigte Ende 2002 innerhalb bebauter Bauzonen	B	27239																

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

Zonenbezeichnung Entwurf Zonenplan			W1	W2a	W2b/c	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KO	KA	KB	KC	AWA	AWB	AA	BsV
10	Bebaute Zonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan	ha	11.47	34.89	81.75	39.30	26.79	1.37	10.56	17.15	17.07	3.70	9.32	9.26	16.77	11.95	4.19	6.04	16.77
6	Umzonungen (bebauter Gebiete)	ha	0.00	3.50	-3.00	2.70	-1.78	-0.70	0.00	0.03	0.00	0.00	-0.74	0.00	-0.28	0.00	-1.78	9.42	
23	Bebaute Zonenflächen	10+6	11.47	38.39	78.75	42.00	25.01	0.67	10.56	17.18	17.07	3.70	8.58	9.26	16.77	11.67	4.19	4.26	26.19
24	Beschäftigtenanteil (geschätzt)	%	5%	5%	5%	5%	5%	40%	40%	50%	60%	40%	70%	40%	75%	96%	97%	100%	90%
25	AZ Beschäftigte (geschätzt)	3*24	0.01	0.02	0.03	0.03	0.04	0.24	0.32	0.50	0.90	0.28	1.40	0.44	1.58	0.96	1.26	2.10	0.90
26	Anrechenbare Geschossfläche (GF)	23*25	0.14	0.77	1.97	1.37	1.00	0.16	3.38	8.59	15.36	1.04	12.01	4.07	26.41	11.20	5.28	8.95	23.57
27	Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	26:4*0.5	0.07	0.19	0.49	0.23	0.13	0.04	0.56	1.07	1.54	0.17	2.00	0.51	2.64	1.87	0.66	1.12	2.95
28	Total nutzbare Geschossfläche	26+27	0.22	0.96	2.46	1.59	1.13	0.20	3.94	9.66	16.90	1.21	14.01	4.58	29.05	13.07	5.94	10.06	26.52
29	GF Beschäftigte / B (geschätzt)	m2	25	25	25	25	25	35	35	35	35	35	35	45	45	90	90	90	45
Theoretischer Ausbaugrad			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
30	Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	28:29	86	384	984	637	450	57	1126	2761	4828	345	4004	1019	6456	1452	660	1118	5893
31	Theoretisches Fassungsvermögen Total	B	32263																
Realistischer Ausbaugrad nach Zonen			80%	80%	85%	95%	95%	90%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	95%	90%	90%	90%	75%
33	Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	30*32	69	307	837	605	428	52	901	2'347	4'104	294	3'403	866	6'134	1'307	594	1'006	4'420
34	Realistisches Fassungsvermögen Total	B	27'673																
60	Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen	34-22	434																

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	KO	KA	KB	KC	AWA	AWB	AA	BsV
35 Unbebaute Zonenflächen	5-10-6a-8	ha	5.37	1.82	9.66	9.82	9.40	0.87	2.37	-0.99	3.25	0.00	0.00	0.38	0.00	8.67	1.37	0.00	5.05
36 Beschäftigtenanteil (geschätzt)		%	5%	5%	5%	5%	5%	40%	40%	40%	40%	40%	70%	40%	75%	60%	95%	100%	40%
37 AZ Beschäftigte (geschätzt)	3*36	AZ	0.01	0.02	0.03	0.03	0.04	0.24	0.32	0.40	0.60	0.28	1.40	0.44	1.58	0.60	1.24	2.10	0.40
38 Anrechenbare Geschossfläche (GF)	35*37	ha	0.07	0.04	0.24	0.32	0.38	0.21	0.76	-0.40	1.95	0.00	0.00	0.17	0.00	5.20	1.69	0.00	2.02
39 Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	38:4*0.5	ha	0.03	0.01	0.06	0.05	0.05	0.05	0.13	-0.05	0.20	0.00	0.00	0.02	0.00	0.87	0.21	0.00	0.25
40 Total nutzbare Geschossfläche	38+39	ha	0.10	0.05	0.30	0.37	0.42	0.26	0.88	-0.45	2.15	0.00	0.00	0.19	0.00	6.07	1.90	0.00	2.27
41 GF Beschäftigte / B (geschätzt)		m2	25	25	25	25	25	35	35	35	35	35	35	45	45	60	90	90	45
Theoretischer Ausbaugrad		%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
42 Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	40:41	B	40	18	121	149	169	75	253	-127	613	0	0	42	0	1012	211	0	505
43 Theoretisches Fassungsvermögen Total		B	3080																
44 Realistischer Ausbaugrad nach Zonen		%	80%	80%	80%	90%	90%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	95%	90%	90%	90%	75%
45 Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen		%	10%	10%	10%	5%	5%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
46 Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	42*(44+45)	B	36	16	109	141	161	67	228	-108	521	0	0	36	0	910	190	0	379
47 Realistisches Fassungsvermögen Total		B	2'686																

T 6 Fassungsvermögen der Neueinzonungen (2020) basierend auf Zonenplanentwurf

Zonenbezeichnung Entwurf Zonenplan			W1	W2a	W2b/c	W3	W4	WA2	WA3	WA4	WA5	KO	KA	KB	KC	AWA	AWB	AA	BsV
7 Einzonungsflächen		ha	0.46	1.10	0.00	3.00	0.00	2.12	0.00	0.00	2.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.41
48 Beschäftigtenanteil (geschätzt)		%	5%	5%	5%	5%	5%	40%	40%	40%	40%	40%	70%	40%	75%	60%	95%	100%	40%
49 AZ Beschäftigte (geschätzt)	3*48	AZ	0.01	0.02	0.03	0.03	0.04	0.24	0.32	0.40	0.60	0.28	1.40	0.44	1.58	0.60	1.24	2.10	0.40
50 Anrechenbare Geschossfläche (GF)	7*49	ha	0.01	0.02	0.00	0.10	0.00	0.51	0.00	0.00	1.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.16
51 Nicht anrechenbare GF (1 DG = 1/2 Vollgeschoss)	50:4*0.5	ha	0.00	0.01	0.00	0.02	0.00	0.13	0.00	0.00	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02
52 Total nutzbare Geschossfläche	50+51	ha	0.01	0.03	0.00	0.11	0.00	0.64	0.00	0.00	1.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.18
53 GF Beschäftigte / B (geschätzt)		m2	25	25	25	25	25	35	35	35	35	35	35	45	45	60	90	90	45
Theoretischer Ausbaugrad		%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
54 Theoretisches Fassungsvermögen nach Zonen	52:53	B	3	11	0	46	0	182	0	0	407	0	0	0	0	0	0	0	41
55 Theoretisches Fassungsvermögen Total		B	649																
56 Realistischer Ausbaugrad nach Zonen		%	80%	80%	80%	90%	90%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	95%	90%	90%	90%	75%
57 Zusätzlicher Ausbaugrad durch Arealbebauungen		%	10%	10%	10%	5%	5%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
58 Realistisches Fassungsvermögen nach Zonen	54*(56+57)	B	3	10	0	43	0	164	0	0	346	0	0	0	0	0	0	0	31
59 Realistisches Fassungsvermögen Total		B	597																

T 7 Total Fassungsvermögen

22 Beschäftigte Ende 2002 innerhalb bebauter Bauzonen	B	27239
34 Zu- oder Abnahme Fassungsvermögen in beb. Bauzonen	B	434
47 Beschäftigte innerhalb der unbebauten Zonen	B	2686
59 Beschäftigte innerhalb der Einzonungen	B	597
Beschäftigte Ende 2005 in Nichtbauzonen (Kulturland)	B	27
Fassungsvermögen Zonenplanentwurf	B	30'983

T 8 Vergleich mit Planungszielen / Prognosen / Richtplanvorgaben

Planungsziele gemäss Gemeinde 2020	27'500	B	Beschäftigte	Prozent	
Differenz zwischen Beschäftigtenfassungsvermögen und Ziel der Gemeinde			3'483	11	
Richtplanvorgaben gemäss Kanton 2020	27'500	B	Differenz zwischen Beschäftigtenfassungsvermögen und Prognose Kanton	3'483	11