

# Städtische Urnenabstimmung

vom 14. Juni 2026

## Bebauungsplan Metalli

Festsetzung



Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 34:1 Stimmen bei 1 Enthaltung) empfehlen Ihnen, dem Bebauungsplan Metalli zuzustimmen.

### Urnenöffnungszeiten

#### Vorurne

Donnerstag 11. Juni 2026  
Freitag 12. Juni 2026  
08.00 bis 12.00 Uhr  
13.30 bis 17.00 Uhr  
Stadthaus/Gubelstrasse 22

#### Haupturne

Sonntag 14. Juni 2026  
09.00 bis 11.30 Uhr  
Stadthaus  
Gubelstrasse 22

## Bebauungsplan Metalli

### Festsetzung

- 3 In Kürze
- 4 1. Ausgangslage
- 8 2. Bebauungsplan
- 8 3. Bebauung und Nutzung
- 9 4. Preisgünstiger Wohnraum
- 12 5. Freiraum
- 14 6. Erschliessung und Parkierung
- 14 7. Kantonale Vorprüfung
- 14 8. Einwendungen
- 14 9. Debatte im Grossen Gemeinderat (1. und 2. Lesung)
- 18 10. Argumente des Referendumskomitees
- 19 Beschlusstext
- 21 Anhang
  - Bebauungsplan Metalli, Bestimmungen
  - Bebauungsplan Metalli, Situationsplan 1:500



Hinweis: Die digitale Version der Abstimmungsbroschüre, ein Erklärvideo sowie weitere Unterlagen finden Sie über den QR-Code oder unter [www.stadtzug.ch/abstimmungen](http://www.stadtzug.ch/abstimmungen)

## Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Metalli ist seit vielen Jahren ein vertrauter und beliebter Ort für die Menschen in der Region. Nun soll das Areal rund um das Einkaufszentrum von 1987 weiterentwickelt werden – damit im Herzen von Zug künftig mehr Raum zum Wohnen, Arbeiten und Verweilen entsteht. Die geplanten Aufstockungen, Ersatzbauten und das neue Hochhaus folgen der kantonalen Strategie zur Verdichtung. Sie schaffen zusätzliche Freiräume und eröffnen neue Möglichkeiten für die Nutzung des Areals.

Mit dem Bebauungsplan Metalli wird die Grundlage gelegt, um das heutige Einkaufszentrum in einen modernen, vielfältigen «Lebensraum Metalli» zu verwandeln. Prägende Elemente – wie die glasüberdachte Halle und die Passagen – bleiben erhalten. Gleichzeitig entsteht neuer Raum für Wohnen, Arbeit und Begegnung.

Der Bebauungsplan ermöglicht bis zu 88'900 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (ober- und unterirdisch), davon 21'790 m<sup>2</sup> zusätzliche oberirdische Nutzfläche. Diese neuen Flächen kommen vor allem dem Wohnen und verschiedenen Dienstleistungen zugute; die Verkaufs- und Gastronomieflächen bleiben nahezu unverändert. Ein zentrales Anliegen ist der preisgünstige Wohnraum: Wie von der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» gefordert, entstehen effektiv 130 neue Wohnungen und insgesamt 49 % preisgünstige Mietwohnungen.

Das Areal wird mit vier neu gestalteten, begrünten Plätzen aufgewertet und erhält rund 550 zusätzliche Veloabstellplätze. Die gemeinsame Tiefgarage Metalli/Bergli bleibt mit 900 Parkplätzen unverändert bestehen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung zeigt, dass sämtliche Anforderungen erfüllt werden – dank den vorgesehenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt.

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat den Bebauungsplan Metalli an seiner Sitzung vom 18. November 2025 mit 34 zu 1 Stimmen bei 1 Enthaltung beschlossen. In der Folge wurde gegen den Beschluss das Referendum ergriffen, weshalb nun eine Urnenabstimmung durchgeführt wird.

Zusammen mit dem Grossen Gemeinderat empfehlen wir Ihnen, der Festsetzung des Bebauungsplans Metalli zuzustimmen.

## Der Stadtrat von Zug

Die Revision des Bebauungsplans Metalli bildet die Grundlage für eine sorgfältig abgestimmte Weiterentwicklung eines zentralen Areals in der Stadt Zug. Sie berücksichtigt städtebauliche und ökologische Anforderungen wie auch Anliegen der Bevölkerung. Sie schafft die Voraussetzungen für ein lebendiges, vielfältiges und nachhaltig gestaltetes Stadtquartier mit effektiv 130 neuen Wohnungen und insgesamt 64 preisgünstigen Mietwohnungen.

## Bebauungsplan Metalli – Festsetzung

### 1. Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaften des Metalli-Areals beabsichtigen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Metalli (Plan Nr. 7082, erlassen im Jahr 1983, revidiert im Jahr 2010) anzupassen. Der Plan umfasst drei Parzellen im Eigentum der Zug Estates AG und der Mit-eigentümergeinschaft Metalli sowie Teile von angrenzenden Strassenflächen der Einwohnergemeinde Zug. Hauptbestandteil des Bebauungsplans sind die Liegenschaften mit dem Einkaufszentrum Metalli.

Die vorliegende Revision des Bebauungsplans richtet sich nach den übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Stadt Zug. Mit der angestrebten Dichte soll eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt werden. Die Revision des Bebauungsplans wurde durch die Abteilung Städtebau und Planung in engem Austausch mit den Fachstellen der Stadt Zug erarbeitet, basierend auf dem aus einem Studienauftrag mit drei Planerteams hervorgegangenen Richtprojekt der Grundeigentümerschaften.

Das Areal Metalli ist räumlich und funktional stark mit dem benachbarten Areal Bergli verbunden. Die Arealentwicklung wurde deshalb zu Beginn über beide Areale gemeinsam angegangen. In den Jahren 2019/2020 wurde ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (QKV) mit drei Planungsteams durchgeführt. Das Projekt des Teams Hosoya Schaefer Architects / NYX Architectes / Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur wurde vom Beurteilungsgremium, in dem auch die Stadt Zug Einsitz hatte, einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Parallel zum Konkurrenzverfahren wurde ein Dialog (Mitwirkung) mit der Bevölkerung über die Entwicklung des Areals gestartet. Der Austausch mit der Bevölkerung über den «Lebensraum Metalli» erfolgte mit Ausstellungen, Publikationen und einer Projektwebseite. Die Meinung der Bevölkerung und die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Festlegung der Entwicklungsziele ein.

Aufgrund der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» sowie neuer Erkenntnisse aus dem Dialogprozess mit der Bevölkerung und der



Luftbild mit dem Geltungsbereich Metalli. (Quelle: GIS Kanton Zug)



Die Weiterentwicklung des Metalli schafft die Voraussetzungen für ein lebendiges, vielfältiges und nachhaltig gestaltetes Stadtquartier.  
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, 2024)

stärkeren Gewichtung der bestehenden Metalli-Identität hat sich die Eigentümerin Zug Estates in Rücksprache mit der Stadt Zug entschieden, das Richtprojekt zur Revision des Bebauungsplans Metalli durch die Projektverfassenden überarbeiten zu lassen und auf die Weiterentwicklung des Bebauungsplans Bergli zu verzichten. Das überarbeitete Richtprojekt wurde dem Beurteilungsgremium aus dem Studienauftrag präsentiert und als solide Grundlage für den Bebauungsplan bestätigt. Der nun vorliegende Bebauungsplan legt die Grundprinzipien für Städtebau, Architektur, Nutzung, Freiraumgestaltung, Mobilität und Umwelt fest.

Da gemeinsam mit dem über die Tiefgarage zusammenhängenden Bebauungsplan Bergli mehr als 500 Parkfelder angeboten werden, sind die beiden Bebauungspläne der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstellt. Der Grosse Gemeinderat nimmt für den Bebauungsplan als massgebliches Verfahren die Rolle als Beschlussbehörde ein und ist damit auch für die Festsetzung der UVP zuständig.

## 2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan umfasst die Bestimmungen und den Situationsplan (s. Anhang). Weitere erläuternde Unterlagen sind unter folgendem Link verfügbar: [www.stadtzug.ch/metalli](http://www.stadtzug.ch/metalli)

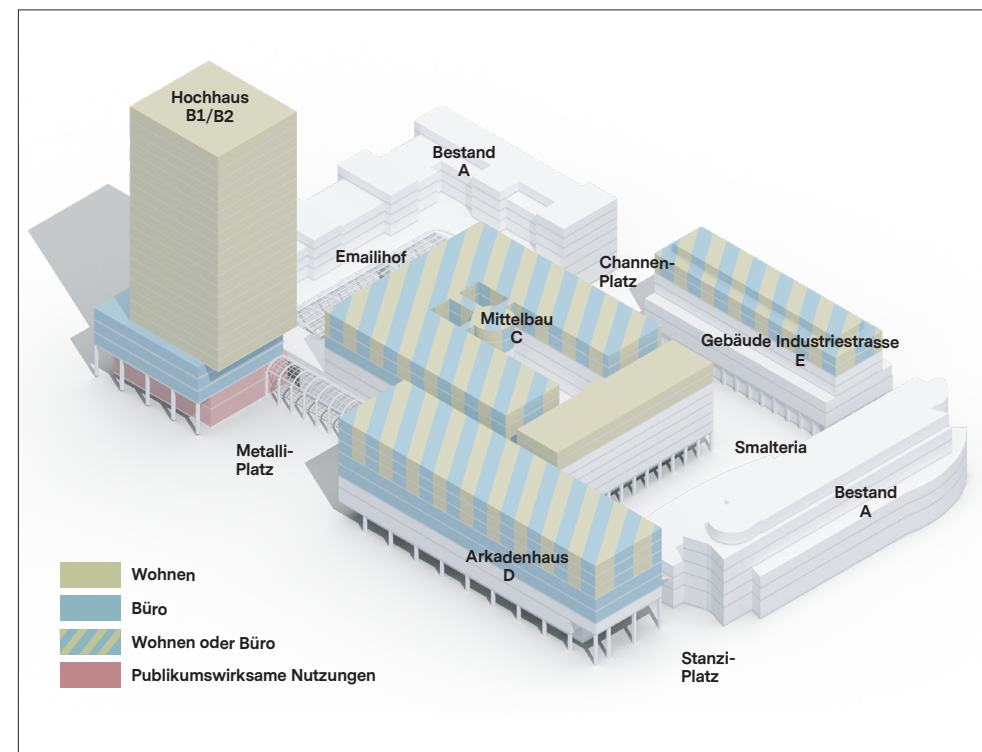
## 3. Bebauung und Nutzung

Damit das Einkaufszentrum Metalli auch künftigen Bedürfnissen gerecht wird, soll

es sich zum «Lebensraum Metalli» weiterentwickeln. Bisher war die Metalli eine gut funktionierende, zugängliche, aber hauptsächlich nach innen orientierte Insel. Mit dem neuen Bebauungsplan wird die Metalli zum zentralen Stadtbaustein transformiert. Dazu öffnet sich das Areal nach aussen, wird durchlässiger und vernetzt die umliegenden Stadtquartiere optimal. Es wird Teil der Stadt. Dabei wird zusätzlicher Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit geschaffen. Grosser Wert wird auf eine rücksichtsvolle Transformation gelegt.

Räumlich verändert sich das Geviert Metalli in erster Linie an der nordwestlichen Ecke Baarerstrasse und Metallstrasse: Hier entsteht ein Hochhaus (Baubereich B1/B2) mit dem neuen, davor liegenden Metallplatz. Dazu wird das bestehende, längs zur Strasse stehende Arkadenhaus Baarerstrasse 14 bis 22 (Baubereich D) verkürzt. Der übrige Gebäudebestand bleibt grösstmöglich erhalten bzw. wird durch Aufstockungen auf den Bestand erweitert. Wichtige identitätsstiftende Gebäudeteile der Metalli, wie die glasüberdeckte Halle und die Passagen, bleiben weitestgehend erhalten.

Im Baubereich B1/B2 ist ein Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 80 Metern vorgesehen. Das konkrete Projekt wird das Resultat eines qualifizierten Projektwettbewerbs nach SIA-Norm 142 sein. Das Gebäude wird so gestaltet, dass es durch Rücksprünge Bezüge zu den tieferen Nachbarbauten nimmt – insbesondere zu den beiden geschützten, histo-



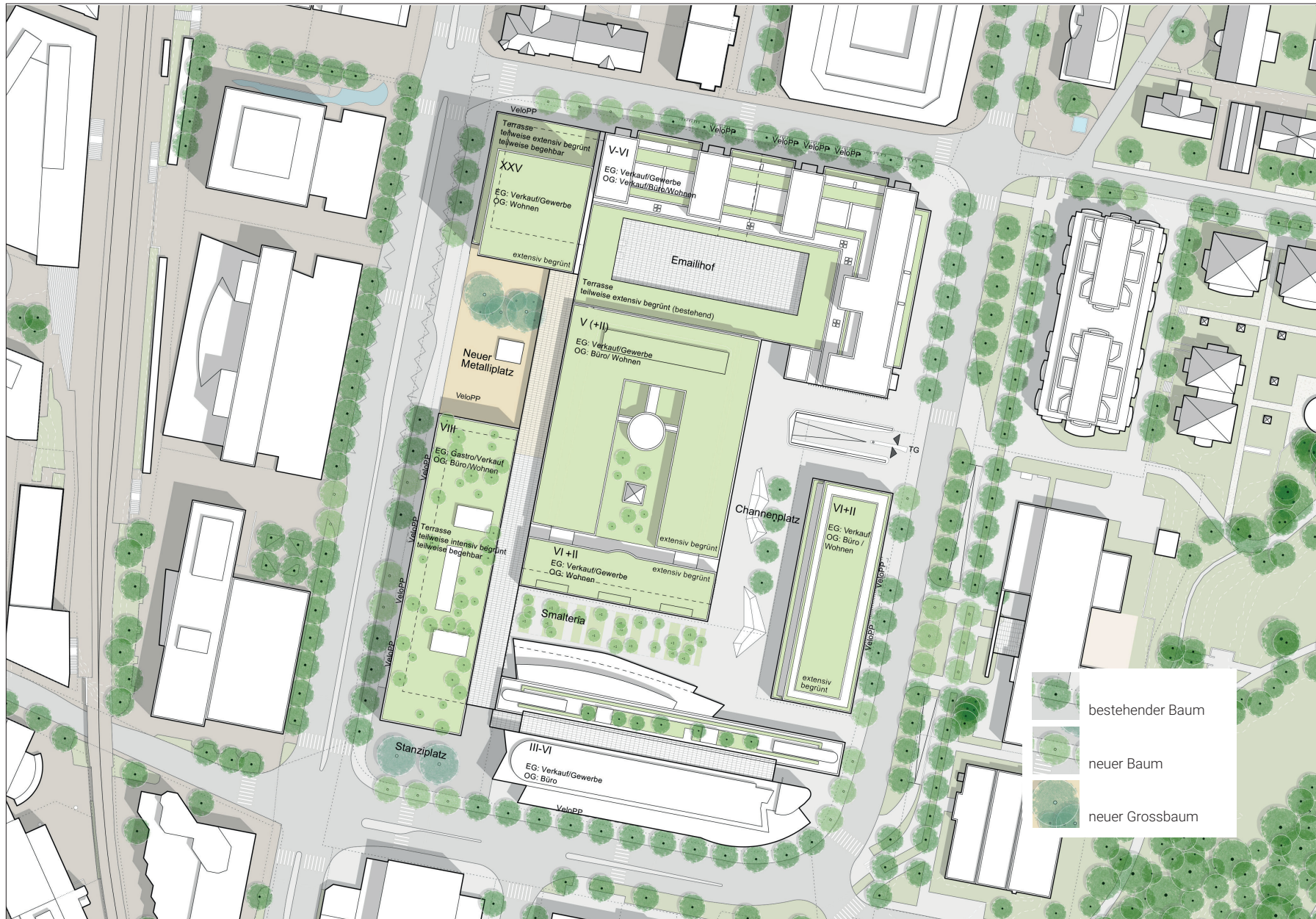
Mit dem neuen Bebauungsplan Metalli entstehen effektiv 130 neue Wohnungen und insgesamt 49 % preisgünstige Mietwohnungen. (Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, 2024)

rischen Gebäuden «Bären-Ensemble» nördlich der Metallstrasse. Das Hochhaus steht nicht direkt an der Strasse; sein Sockelbau (Baubereich B2) orientiert sich am Blickfeld der Fussgängerinnen und Fussgänger. Das Arkadenhaus (Baubereich D) bleibt in seiner Grundstruktur erhalten und wird erhöht. Zusätzlich sind Aufstockungen auf dem Mittelbau (Baubereich C) sowie auf dem Gebäude entlang der Industriestrasse (Baubereich E) geplant. Die Dachfläche des Arkadenhauses wird begrünt und teilweise begehrbar ausgestaltet. In

den Baubereichen B2, C, D und E sind mindestens 50 % der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen und ökologisch wertvoll auszugestalten. Die übrigen Dachflächen dieser Baubereiche sind, soweit sie nicht für technisch bedingte Dachaufbauten beansprucht werden, als Dachterrassen mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden.

## 4. Preisgünstiger Wohnraum

Am 18. Juni 2023 wurde die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» von den Stimmberechtig-



ten mit 50.2 % Ja-Stimmen angenommen. Die Initiative fordert, dass bis ins Jahr 2040 mindestens 20 % aller Wohnungen auf dem Stadtgebiet preisgünstig sind.

Für die vorliegende Revision des Bebauungsplans Metalli ist folgender weiterer Inhalt der Initiative von Belang: In allen Verdichtungsgebieten müssen mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt. Ausgenommen davon sind die Gebiete mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Baubewilligungen. Dabei ist jedoch § 18 Abs. 4 PBG zu berücksichtigen: *«In Wohn- und Mischzonen sind Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei Neueinzonung, bei Umzonung sowie Aufzonung von einer Fläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnutzung zulässig.»*

Die Umsetzung der Initiative erfolgt im Zuge der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit entsprechenden Festlegungen in der Bauordnung. Die Revision der Bauordnung der Stadt Zug im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist noch nicht abgeschlossen.

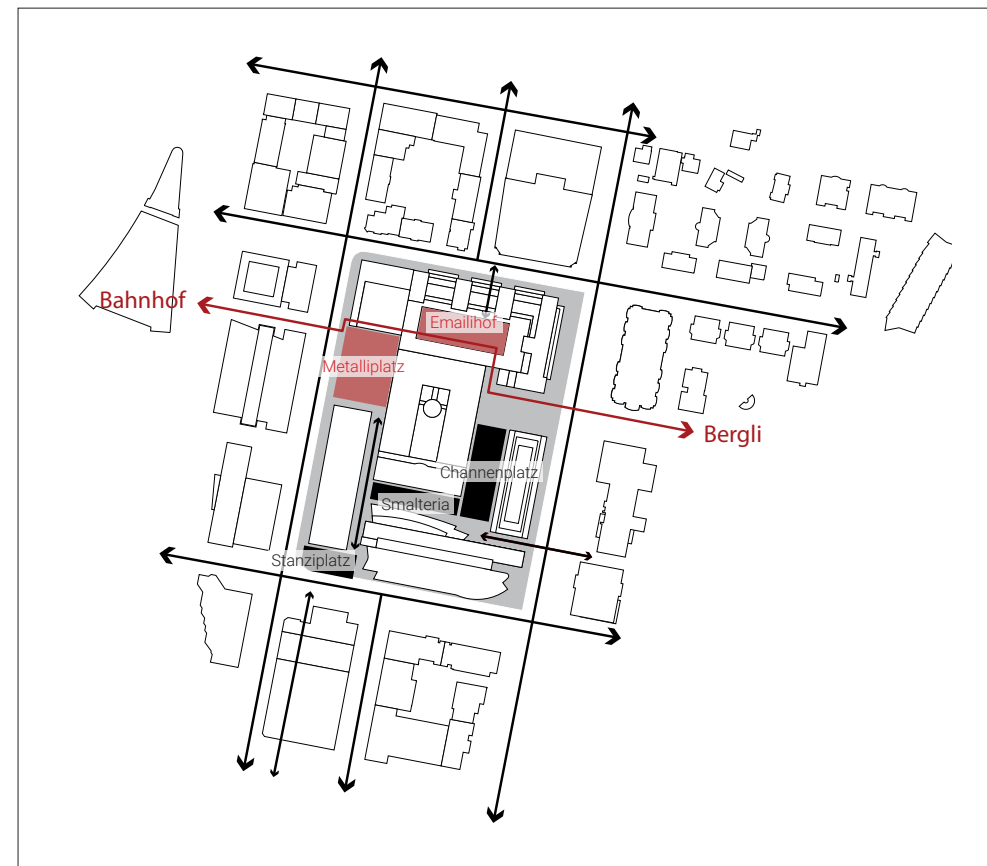
Im Bebauungsplan Metalli werden die geforderten preisgünstigen Wohnungen gemäss der Initiative umgesetzt. Dies schafft einen Interessensausgleich zum entstehenden Mehrwert auf dem Areal. Das Richtprojekt sieht 160 neue

Wohnungen vor, davon 64 Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen. Weil gemäss Richtprojekt vom Rückbau beim Arkadenhaus (Baubereich D) auch 30 Wohnungen betroffen sind, werden effektiv 130 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Der Anteil preisgünstiger Wohnungen liegt somit insgesamt bei 49 %.

Der Text in den Bebauungsplan-Bestimmungen (s. Anhang) orientiert sich am vorgesehenen zukünftigen Text der neuen Bauordnung (Stand Eingabe 1. Lesung GGR). Sollte zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung das geltende kommunale Recht Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnungsbau und damit zur Ziffer 8 Abs. 5-10 enthalten, so hat die Bauherrschaft die Möglichkeit, dieses anzuwenden, wenn es für sie günstiger sein sollte.

### 5. Freiraum

Es entstehen Freiräume und neue Nutzungsmöglichkeiten, die der Zuger Bevölkerung einen Mehrwert bieten. Der Metalliplatz sowie die drei bestehenden, neu zu gestaltenden Plätze (Smalteria, Channenplatz, Stanziplatz) sorgen für eine erhöhte Freiraum- bzw. Aufenthaltsqualität. Sie unterstützen das Nutzungskonzept der Metalli, sowohl als Einkaufszentrum als auch als Treffpunkt und Aufenthaltsort. Jeder Platz übernimmt eigene Funktionen, hat eigene räumliche und ökologische Qualitäten und eigene Nutzungsschwerpunkte. Durch den neuen Metalliplatz öffnet sich das Areal zum Stadtraum, bildet eine



Die Fussgängerverbindungen und die Anbindung an die angrenzenden Stadtquartiere werden aufgewertet und klarer organisiert. Legende: Rot = Fussgängervernetzung durch die Metalli / Schwarz = Vernetzung angrenzende Quartiere. (Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, 2024)

klare Adresse und stärkt die räumliche Verbindung zum Bahnhofareal. Um ihn herum gruppieren sich Nutzungen wie Gastronomie, Büros und Wohnen.

Ein Fokus ist dem Aufenthalt und dem Fussverkehr innerhalb des Areals gewidmet. So sollen die für die Metalli charakteristischen transparenten Überdachungen beibehalten werden. Mit vielfältigen Begrünungen inklusive schattenspendenden Bäumen – am Boden und auf dem Dach – trägt die Metalli ihren Teil zur Hitzeminderung und ganz allgemein zu einem klimafreundlichen Zug bei.

## 6. Erschliessung und Parkierung

Die Anbindung an die angrenzenden Stadtquartiere für Fussgängerinnen und Fussgänger ist heute teilweise unklar organisiert. Durch eine bessere Einbindung ins Fusswegenetz werden wichtige Verbindungen gestärkt, und es werden neue Wege und tägliche Routinen möglich. Für den Veloverkehr umfasst der Bebauungsplan rund zusätzliche 550 Veloabstellplätze. Davon sind rund 200 Kurzzeitabstellplätze auf Erdgeschossniveau bzw. im Aussenraum anzuordnen.

Die Areale Metalli und Bergli verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage mit 900 Parkplätzen. Trotz der vorgesehenen Verdichtung der Nutzungen wird das Parkplatzangebot nicht erhöht. Oberirdische Parkfelder sind weiterhin nicht zulässig. Wie bis anhin ist die Hälfte der maximalen Parkplatzzahl öffentlich zugänglich.

## 7. Kantonale Vorprüfung

Der Bebauungsplan Metalli wurde vom Stadtrat am 25. Oktober 2022 zuhänden der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zug verabschiedet. Am 11. April 2023 nahm die Baudirektion des Kantons Zug dazu Stellung und stellte die Genehmigung des Bebauungsplans ohne Auflagen und Änderungen bei Erfüllung der Vorbehalte in Aussicht. Die Vorbehalte betrafen das Sicherstellen ausreichender Wurzelräume bei grosskronigen Bäumen und die lärmtechnische Sanierung der Tiefgarageneinfahrt. Die Vorbehalte wurden berücksichtigt und sind in die Bebauungsplanbestimmungen eingeflossen.

## 8. Einwendungen

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Metalli am 17. Juni 2025 in 1. Lesung beraten. Die Unterlagen wurden von Donnerstag, 26. Juni 2025, bis und mit Freitag, 25. Juli 2025, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 26. Juni 2025 sowie am 3. Juli 2025 publiziert. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

## 9. Debatte im GGR (1. und 2. Lesung)

Die *Bau- und Planungskommission (BPK)* stimmte dem Bebauungsplan mit 8:1 Stimmen zu. Die von der Bau- und Planungskommission (BPK) beantragten Änderungen wurden vom Stadtrat und vom Grossen Gemeinderat übernommen.

Die *FDP-Fraktion* unterstützte die Vorlage einstimmig. Dies sei eine der wesentlichsten Vorlagen im Zusammenhang der weiteren inneren Entwicklung der Stadt Zug. Gemischte Nutzungen und eine ausgewogene Durchmischung, wie es der Bebauungsplan vorsehe, seien Grundvoraussetzungen für eine funktionale städtische Struktur. Reine Wohn- oder Industriequartiere hätten nicht das Potenzial, solches zu leisten. Die Stadt Zug könne sich glücklich schätzen, Bauherren zu haben, die bereit sind, mit der nötigen Ausdauer und einer sorgfältigen Planung ein bestehendes Stück Stadt weiterzuentwickeln und somit zur Steigerung der Lebensqualität beizutragen. Es sei nicht nur ein Bekenntnis zum Standort Zug, sondern auch eine Chance, einen bestehenden Stadtteil aus dem Bestand heraus weiterzuentwickeln.

Die *Fraktion ALG-CSP* unterstützte den überarbeiteten Bebauungsplan Metalli. Es sei zu begrüßen, dass die Eigentümerschaft den Bebauungsplan nach der Annahme der Initiative «2000 Wohnungen» entsprechend angepasst habe und so auf dem Metallgelände nun auch Wohnungen entstehen würden, deren Mieten für schweizerische Durchschnittsverdienerinnen und -verdiener erschwinglich seien. Dass im Metalli zusätzlicher Wohnraum geschaffen werde, ohne dass es dafür zusätzliche Autoparkplätze braucht, stiess bei der Fraktion auf Anklang. Auch Überlegungen der Bauherrschaft zum nachhaltigen Bauen, wie zum Beispiel der mehr-

heitliche Erhalt von Bestandesbauten oder der Plan, in die Höhe zu bauen, statt weitere Bodenflächen zu besetzen, oder die Dächer mit Begrünung und PV-Anlagen, seien erfreulich. Die Fraktion freue sich auf die grosskronigen Bäume auf dem Metalli- und dem Stanziplatz. Den neuen Metallplatz sehe sie als Gewinn für die Stadt. Hier sei zu hoffen, dass er auf der anderen Seite der Baarerstrasse in näherer Zukunft eine entsprechende Verlängerung finde. Auf die Umsetzung des Hochhausprojektes sei die Fraktion gespannt. Sie hoffe, dass da etwas städtebaulich besonders Interessantes und Anschauliches entstehen werde.

Die *Mitte-Fraktion* folgte dem Antrag des Stadtrates ebenfalls und schloss sich den vorangehenden Voten an. Für die Fraktion standen jedoch drei kleinere Aspekte im Vordergrund. Zur Unterführung: Noch unklar sei derzeit, was mit dem Abschnitt der Unterführung geschehe, der sich jenseits der Parzellengrenze – also hinter der Schiebetür – befinde. Es sei wünschenswert, wenn die geplanten Sanierungen auch diesen verbleibenden Teil der Unterführung aufwerten würden. Schliesslich sei dieser Bereich eng mit dem Metalliareal verknüpft und trage zur Gesamtwirkung bei. Die Gebäudehöhe bei der Industriestrasse, der Baubereich E, sei auch nicht so toll. Grundsätzlich sei eine Aufstockung in diesem Bereich möglich. Im Innenbereich C beurteilte die Fraktion die vorgesehene Gebäudehöhe als stimmig und gut in das Gesamtbild integriert. Anders verhalte es sich jedoch

bei der Industriestrasse: Mit einer Höhe von 30 Metern sei das schon ein rechter Riegel entlang der Industriestrasse. Zum Hochhaus: Die Fraktion sei überhaupt nicht gegen Hochhäuser, am vorgesehenen Standort passe es auch. Gebäude bis 80 Meter Höhe seien zulässig. Aber im Reglement heisse es, vorausgesetzt, sie würden einen städtebaulichen Mehrwert leisten und wiesen eine positive städtebauliche Wirkung auf. Genau das sei hier nicht erkennbar. Zwar entstehe mit dem Metallplatz ein alternativer öffentlicher Raum, gleichzeitig verschwinde der Bärenplatz, und das Restaurant Bären hinter dem Hochhaus sei auch nicht mehr gross sichtbar. Die Fraktion wolle einfach erwähnen, dass aus ihrer Sicht kein wirklicher zusätzlicher städtebaulicher Mehrwert geschaffen werde.

Die *SP-Fraktion* befand, dass der Bebauungsplan zu einer Aufwertung des Bahnhofsgebietes führen werde. Begrüssenswert sei, dass sich die Metalli öffne, besser ins Wegnetz eingebunden werde und es zukünftig einen Ankunfts-ort, den Metallplatz, geben werde. Insbesondere vom Bahnhof her gebe es so endlich einen Ort, wo man kurz innehalten könne und der wohl der neue Treffpunkt werde, egal wohin es danach weitergehe. Der Platz sei so konzipiert, dass er auch ohne ein Gegenüber beim Bebauungsplan Baarerstrasse West/ Zug Bahnhof funktioniere. Und wenn die nordwestliche Ecke, auf der anderen Seite des Hochhauses, zum Bären hin, noch geschickt gelöst werde, ent-

stehe hier ein noch attraktiverer Stadtraum. Besonders begrüsst die Fraktion, dass preisgünstige Wohnungen entstehen, mit 64 seien das deutlich mehr als die vom Stadtrat geforderten ca. 26 Wohnungen, was 20 % der Mehrausnutzung entspreche. Dies hätte nur dank der 2000-Wohnungs-Initiative erreicht werden können. Nur wegen der zwingenden Vorgabe seien diese zusätzlichen Wohnungen in die Planung aufgenommen worden. Der Bebauungsplan Metalli sei die Grundlage für eine starke Verdichtung. Hier sei der richtige Ort für eine verdichtete Bauweise. Einerseits wegen bester ÖV-Erschliessung, andererseits weil hier Wohnen, Arbeiten und publikumsattraktive Nutzungen in Fussgängerdistanz angeboten würden. Grundlage für die 10-Minuten-Stadt, die Stadt der kurzen Wege. Geplant sei, dass die neu erstellten Wohnungen durch Aufstockung des Mittelbaus den bestehenden Mieterinnen und Mietern zur Verfügung gestellt werden.

Der Antrag der *SP-Fraktion*, bei den Bestimmungen als Ziel eine klimaan-gepasste und nachhaltige Bebauung festzuhalten, wurde mit 10 gegen 25 Stimmen abgelehnt. Die Fraktion stellte zudem einen Antrag zu Ziffer 8 Absatz 8 der Bestimmungen. Es dürfe maximal 10 % und nicht 20 % der preisgünstigen Wohnflächen für preisgünstigen Gewerberaum im Erd- bzw. Sockelgeschoss geschaffen werden. Der Antrag wurde mit 10 gegen 25 Stimmen abgelehnt. Mit einem weiteren Antrag wollte

die Fraktion die Ziffer 8 Absatz 9 der Bestimmungen streichen. Der Antrag wurde mit 11 gegen 24 Stimmen abgelehnt.

Patrick Steine (ALG-CSP) stellte einen Antrag zu Ziff. 8 Abs. 4, um den Mindestwohnanteil auf 60 % statt auf 50 % festzusetzen. Der Antrag wurde mit 7 gegen 26 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt.

Die *GLP-Fraktion* befürwortete die Vorlage ebenfalls. Viele Jahre, viele Pläne und viele Erläuterungen, das habe man bei diesem Metalli erlebt. Es sei erfreulich – denn dieses Mal seien diese Sachen das Resultat unter anderem von vorangegangenen Bevölkerungsumfragen vor Ort und in den Quartieren, bei Vereinen und Parteien. So sei dieses Metalli einiges über dem Minimalmass, das es haben müsste. Es seien nämlich Sachen drin wie Veloparkplätze, die aufgestockt werden, ein Dachgarten, ein Platz, zusätzliche Wohnungen. Es sei ganz vieles, was dieser Bebauungsplan gebe. Ja, es sei ein Nabel unserer Stadt. Viel Laufkundschaft für das nahe Einkaufen. Es sei erfreulich, dass alles so vorausschauend geplant worden sei und jetzt auch vorausschauend geplant werde, in Etappen, sodass man ohne Stress den Umbau und die Erweiterung geniessen könne.

Die *SVP-Fraktion* lobte das Projekt und dankte der Zug Estates für den überarbeiteten Bebauungsplan. Die Fraktion habe den Bebauungsplan an der Frak-

tionssitzung noch einmal genau unter die Lupe genommen. Dieser Plan sei ein wichtiger Schritt für die zukünftige Entwicklung dieses Stadtteils. Bei der Planung sei auch der preisgünstige Wohnungsbau berücksichtigt worden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Bebauungsplan biete eine gute Balance zwischen Wohnen, Gewerbe und Freiflächen und verbessere so die Lebensqualität in diesem Stadtteil.

In der Schlussabstimmung stimmte der GGR dem Bebauungsplan Metalli mit 34 gegen 1 Stimme bei 1 Enthaltung zu.

## 10. Argumente des Referendumskomitees

«Dieser Bebauungsplan...

... zerstört ein gut funktionierendes, lebendiges Stadtquartier und raubt einem bewährten und beliebten Einkaufs- und Begegnungszentrum den Charakter.

... beschert uns ein weiteres 80 Meter-Hochhaus, welches die gedeckte Hauptpassage zerlegt, den gegenüberliegenden Glashof um fast das Doppelte überragt und somit das historische «Bärenensemble» (heute tibits) kalt in den Schatten stellt.

.... beeinträchtigt eine durchdachte Quartierstruktur, amputiert achtlos einzelne wichtige Bauteile entlang der Baaerstrasse und ersetzt sie durch ein unattraktives, seelenloses Gebäude, das um drei Stockwerke höher werden soll.

... raubt der Stadt Zug ein Stück Identität und entsorgt einen schweizweit einzigartigen Zeitzeugen der architektonischen Postmoderne, der auch von renommierten Fachleuten als erhaltenswert eingestuft wird.

... eliminiert intakten Wohn- und Gewerberaum und stellt «günstige» Wohnungen in Aussicht, ohne konkrete Zahlen und Mietpreise zu nennen. Stattdessen werden verlockende Visualisierungen präsentiert und vage Versprechungen gemacht.

... greift radikal in bestehende Bausubstanz ein und zerstört Passagen und Arkaden, die heute sinnvolle Erschliessungen und Bezugspunkte zu den Nachbarbauten und umliegenden Stadträumen schaffen.

... verschlechtert – trotz gegenteiliger Behauptung – die Anbindung der Metalli an den Bahnhof. Mit einem «Platz» an komplett falscher Stelle wird eine unattraktive, isolierte Fläche realisiert, die in eine Sackgasse mündet.

... verhindert eine städtebaulich kluge Alternative, die der Metalli mit Respekt begegnet und eine Lösung aufzeigt, bei der die Realisierung von neuem Wohnraum im Einklang mit massvoller Verdichtung steht.

... missachtet das Gebot der Nachhaltigkeit, indem Bausubstanz vernichtet wird, die keine 40 Jahre alt ist, was definitiv nicht einem zeitgemässen und schonungsvollen Umgang mit Bestandesbauten entspricht.

Fazit: Ein untaugliches, den Rahmen sprengendes Projekt, das die charakteristische Metalli-Identität zerstört. Zudem ein dominierendes Hochhaus am falschen Ort – dies alles ohne erkennbaren Nutzen für die Bevölkerung, dafür aber mit klar klarem Fokus auf maximale Rendite.

Deshalb Nein zum Bebauungsplan Metalli!

## Beschlusstext

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2941 vom 8. April 2025 (1. Lesung) und Nr. 2941.2 vom 9. September 2025 (2. Lesung):

«1. Der Bebauungsplan Metalli, Plan Nr. 7518, wird bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit festgesetzt.

2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

3. Das Baudepartement wird gestützt auf §41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie §7 Abs. 4 EG USG beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss §8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§67ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.»

Wer diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates annehmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnen will, schreibe NEIN.

## Bebauungsplan Metalli

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG  
und gemäss § 7 Abs. 4 EG USG

### Bestimmungen

Stand: 2. Lesung GGR

Plan Nr. 7518 Ersetzt Plan Nr. 7082 vom 23.07.2010	Datum: 24.01.2025 rev. 14.08.2025
Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung: Der Stadtpräsident	25.10.2022 Der Stadtscheiber
.....	.....
Von der Baudirektion vorgeprüft: Der Baudirektor	11.04.2023
.....	.....
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2941:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom 08.04.2025
1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:	17.06.2025
1. Publikation im Amtsblatt:	Nr. 26 vom 26.06.2025 und Nr. 27 vom 03.07.2025
1. Öffentliche Auflage:	26.06.2025 – 25.07.2025
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom _____
2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug:	Nr. __ vom _____
Der Präsident	Der Stadtschreiber
.....	.....
An der Urnenabstimmung beschlossen am:	
2. Publikation im Amtsblatt:	Nr. __ vom _____ und Nr. __ vom _____
2. Öffentliche Auflage:	_____ – _____
Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion genehmigt:	_____

<b>Kapitel 1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
Ziff. 1	Zweck und Ziele	3
Ziff. 2	Geltungsbereich und Bestandteile	3
<b>Kapitel 2</b>	<b>Bebauung</b>	<b>4</b>
Ziff. 3	Gestaltungsgrundsätze Bebauung	4
Ziff. 4	Qualitätssicherung	5
Ziff. 5	Baubereiche	5
Ziff. 6	Dachgestaltung	6
<b>Kapitel 3</b>	<b>Nutzung der Baubereiche</b>	<b>7</b>
Ziff. 7	Nutzungsmass	7
Ziff. 8	Art der Nutzung	7
<b>Kapitel 4</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>8</b>
Ziff. 9	Arealerschliessung	8
Ziff. 10	Parkierung	9
Ziff. 11	Veloabstellplätze	9
Ziff. 12	Bushaltestelle	10
Ziff. 13	Mobilitätskonzept	10
<b>Kapitel 5</b>	<b>Freiraum</b>	<b>10</b>
Ziff. 14	Gestaltungsgrundsätze	10
Ziff. 15	Plätze und Grünräume	10
Ziff. 16	Bäume	11
<b>Kapitel 6</b>	<b>Ver- und Entsorgung / Umwelt</b>	<b>11</b>
Ziff. 17	Energie und Klimaschutz	11
Ziff. 18	Retention und Versickerung	12
Ziff. 19	Abfallwirtschaft	12
Ziff. 20	Licht	12
<b>Kapitel 7</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>12</b>
Ziff. 21	Etappierung	12
Ziff. 22	Inkrafttreten	12
Ziff. 23	Aufhebung bisherigen Rechts	12

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG<sup>1</sup> vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005<sup>2</sup>, beschliesst:

## Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

<b>Ziff. 1</b>	<b>Zweck und Ziele</b>	1	Der Bebauungsplan Metalli bezweckt die Sicherstellung der aus dem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren von 2019 hervorgegangenen und 2024 nachbearbeiteten, gesamtheitlich konzipierten Erneuerung und Verdichtung des Areals Metalli.
		2	Mit dem Bebauungsplan Metalli werden insbesondere folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– eine etappierte bauliche Verdichtung des Areals durch Aufstockungen oder den Ersatz eines Teils der bestehenden Bauten;</li> <li>– die Aufwertung bestehender und die Schaffung von neuen identitätsstiftenden und aufenthaltsfreundlich gestalteten Freiräumen;</li> <li>– die Optimierung der Wegführung durch das Areal und damit eine Verbesserung der Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und der Anbindung an den Bahnhof;</li> <li>– die Schaffung von vielfältigen Nutzungsangeboten;</li> <li>– die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für eine gute gesellschaftliche und soziale Durchmischung;</li> <li>– die Ermöglichung eines Hochhauses als Auftritt an der Baarerstrasse.</li> </ul>
<b>Ziff. 2</b>	<b>Geltungsbereich und Bestandteile</b>	1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 festgelegt.
		2	Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Metalli, Plan Nr. 7518, bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

<sup>1</sup> Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG), BGS 721.11, Stand 23.10.2021

<sup>2</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

- 3 Das Richtprojekt Lebensraum Metalli vom 1.11.2024 legt die städtebaulichen Grundsätze zur Erneuerung, baulichen Verdichtung und nachhaltigen Energienutzung des Areals fest. Das Richtprojekt ist für nachgelagerte Wettbewerbsverfahren und weitere qualitätssichernde Konkurrenzverfahren beziehungsweise für die Beurteilung von Bauten und Anlagen im Bewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Die gestalterische Beurteilung solcher Abweichungen erfolgt durch eine Wettbewerbsjury oder durch die Stadtbildkommission.
- 4 Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die jeweils gültigen Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Zug und die jeweils gültigen Vorschriften des kantonalen Bau- und Planungsrechts.

## Kapitel 2 Bebauung

### Ziff. 3 Gestaltungsgrundsätze Bebauung

- Bauten und Anlagen haben gemäss Richtprojekt insbesondere den folgenden gestalterischen Anforderungen zu entsprechen:
- Das neue Hochhaus im Baubereich B1 ist zur Metallstrasse hin mit einem vorspringenden Gebäudesockel (Baubereich B2) auszubilden, der einen massstäblichen Bezug zur baulichen Nachbarschaft herstellt und im Erdgeschoss entlang der Baarer- und Metallstrasse Arkaden aufweist.
  - Das Gebäude im Baubereich D ist im Erdgeschoss entlang der Baarer- und Gotthardstrasse mit Arkaden auszubilden.
  - Aufstockungen und Ersatzbauten in den Baubereichen C, D und E müssen einen gestalterischen Bezug zum Bestand aufweisen.

### Ziff. 4 Qualitätssicherung

- 1 Für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter ist gestützt auf das Richtprojekt und die Anforderungen des Hochhausreglements der Stadt Zug<sup>3</sup> ein qualifizierter Projektwettbewerb im Sinne der SIA-Norm 142<sup>4</sup> für ein Hochhaus durchzuführen. Im Wettbewerb sind die städtebauliche Setzung und Adressierung sowie die kubische Gliederung des Hochhauses, die Lage und Ausgestaltung des daran angrenzenden Metallplatzes sowie die Ausgestaltung der Schnittstellen zu den Bestandesbauten zu ermitteln.
- 2 Im Projektwettbewerb gemäss Ziff. 4 Abs. 1 oder in einem separaten qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist überdies für den Stanzplatz, die Smalteria und den Channenplatz die Aufwertung mit Grünelementen aufzuzeigen.
- 3 Aufstockungen oder Ersatzbauten in den Baubereichen C, D und E bedingen, gestützt auf das Richtprojekt, eine Beurteilung durch die Stadtbildkommission, sofern kein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt wird.

### Ziff. 5 Baubereiche

- 1 Die Gebäude in den Baubereichen A besitzen Bestandesgarantie im Sinne von § 72 PBG. Ersatzbauten im Umfang der bestehenden Gebäudevolumen sind zulässig. Weitergehende Abweichungen bedingen eine Revision des Bebauungsplans.
- 2 In den Baubereichen B1/B2, C, D und E sind Anbauten, Aufstockungen und Ersatzbauten zulässig. In den Baubereichen C und E ist in erster Linie eine Aufstockung erlaubt. In diesen beiden Baubereichen sind über den Bestand hinausgehende Ersatzbauten nur in begründeten Fällen zulässig.
- 3 Lage und äussere Abmessungen der Anbauten, Aufstockungen und Ersatzbauten ergeben sich aus den im Situationsplan und in den Schnitten definierten Mantellinien und Höhenkoten der Baubereiche. Dabei gelten zusätzlich folgende Vorgaben:
  - a) Im Baubereich B1/B2 ist der Bau eines Hochhauses erlaubt. Es gilt ein Anordnungsspielraum gemäss Eintrag im Situationsplan, wobei die Baubereichsfläche B1 nicht vergrössert werden darf.
  - b) Für den Baubereich D gilt ein Anordnungsspielraum gemäss Eintrag im Situationsplan, wobei ein Gebäudeabstand zur Südfassade im Baubereich B2 von mindestens 40 m einzuhalten ist.

<sup>3</sup> Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG, 22.03.2016

<sup>4</sup> Ordnung SIA 142/2009; Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe

- 4 Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Obergeschossen höchstens 1.5 m über den Baubereich hinausragen und pro Geschoss gesamthaft nicht breiter sein als 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts. Der Stadtrat kann gestützt auf die Ergebnisse der qualitätssichernden Konkurrenzverfahren und die Vorgaben gemäss Ziff. 3 Abweichungen von der Drittelsregelung sowie Auskragungen bis max. 2.5 m gestatten.
- 5 Die im Situationsplan und in den Schnitten bezeichneten Höhenkoten definieren den höchsten Punkt der Dachrandabschlüsse (Brüstungen). Technisch bedingte Dachaufbauten, von der Fassade um mindestens 1 m zurückversetzte Geländer sowie Dachaufbauten im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachflächen als Terrasse oder Dachgarten dürfen diese Höhenkoten um max. 2.5 m (im Baubereich D um max. 3.5 m) überragen.
- 6 Die Anzahl Vollgeschosse ist innerhalb der festgelegten Höhenkoten nicht beschränkt.
- 7 Die im Situationsplan bezeichneten lichtdurchlässigen Überdachungen sind zu erhalten.
- 8 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie Kleinbauten und kleinbauähnliche Gebäude mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Nebennutzfläche – bspw. für Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzüge u. dgl. – sind unter Beachtung der durch Baulinien gesicherten Räume auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

#### Ziff. 6 Dachgestaltung

- 1 Technisch bedingte Dachaufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Sie sind räumlich zusammenzufassen und in der Regel um das Mass ihrer Höhe von den Fassadenfluchten zurückzusetzen.
- 2 In den Baubereichen B2, C, D und E sind insgesamt mindestens 50 % der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen und ökologisch wertvoll auszugestalten. Die übrigen Dachflächen dieser Baubereiche sind, soweit sie nicht für technisch bedingte Dachaufbauten beansprucht werden, als Dachterrassen mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden.
- 3 Die Dachfläche im Baubereich B1 ist zumindest extensiv zu begrünen und darf nicht als Dachterrasse genutzt werden.

### Kapitel 3 Nutzung der Baubereiche

#### Ziff. 7 Nutzungsmass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von maximal 88'900 m<sup>2</sup>.

#### Ziff. 8 Art der Nutzung

- 1 Zulässig sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Gastronomie- und Hotelbetriebe sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen.
- 2 Die Erdgeschosse sind mehrheitlich publikumsorientierten Nutzungen wie Verkauf, Gastronomie und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr zuzuführen.
- 3 In den Erdgeschossen an Plätzen sind auf die Freiräume abgestimmte Nutzungen anzuordnen wie bspw. Gebäudezugänge, Verkaufsräume, Gastronomie, Ausstellungenräume.
- 4 In den Baubereichen B1/B2, C, D und E gilt für die neu erstellten Geschossflächen (aGF) ein Mindestwohnanteil von gesamthaft 50 %. Der minimale Wohnanteil ist in jeder Etappe nachzuweisen, sofern er nicht bereits vorgelagert realisiert wurde.
- 5 Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist preisgünstiger Wohnraum von mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen, jedoch maximal im Umfang der Mehrausnutzung, bereitzustellen.
- 6 Als preisgünstig im Sinn dieser Bestimmung gelten Mietwohnungen, die eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:
  - a) Sie entsprechen den Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes;
  - b) Die Mietpreise der Erstvermietung entsprechen den durch den Stadtrat mittels Verordnung festgelegten Anfangsmietzinsen;
  - c) Sie werden als innovative Wohnform erstellt und genutzt und unterliegen einer dauerhaften Kostenmiete;
  - d) Sie stehen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind.
- 7 Der preisgünstige Wohnraum muss innerhalb eines Baubereichs zeitgleich oder vor dem übrigen Wohnraum realisiert werden. Bei gleichzeitiger Überbauung mehrerer Baubereiche sind Verschiebungen möglich.
- 8 Anstelle von preisgünstigem Wohnraum kann in besonderen Fällen, insbesondere wenn dies städtebaulich geboten ist, im Erd- bzw. Sockelgeschoss preisgünstiger Gewerberaum für das auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichtete Kleingewerbe oder preisgünstiger Kultur- und Begegnungsraum im Umfang von maximal 20 % der preisgünstigen Wohnflächen geschaffen werden.

- 9 Bestehende Mietwohnungen, die die Anforderungen an die Preisgünstigkeit gemäss Ziff. 8 Abs. 6 erfüllen, können vollumfänglich an die gemäss Ziff. 8 Abs. 5 zu erfüllende Quote angerechnet werden.
- 10 Verpflichtungen nach Ziff. 8 Abs. 5, 6, 8 und 9 sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch anzumerken. Soweit erforderlich, sind sie auch vertraglich sicherzustellen.
- 11 Die Vergabe der preisgünstigen Wohnungen erfolgt gemäss der zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung gültigen Verordnung oder des Reglements des Stadtrates über den preisgünstigen Wohnungsbau.
- 12 Sollte bis zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung die Bauordnung der Stadt Zug keine Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau beinhalten und diesbezüglich keine Verordnung durch den Stadtrat vorliegen, so sind die Wohnungen gemäss den Bestimmungen der dannzumaligen eidgenössischen und kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung zu erstellen.
- 13 Sollte zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung das dannzumal geltende kommunale Recht betreffend Ziff. 8 Abs. 5–10 für die Bauherrschaft günstiger sein, gelangt dieses zur Anwendung.

## Kapitel 4 Erschliessung

### Ziff. 9 Arealerschliessung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt zu und von der Tiefgarage, die Anlieferung sowie die Sicherstellung der Fusswegverbindungen hat gemäss Eintrag im Situationsplan zu erfolgen.
- 2 Die bezeichneten Fusswegverbindungen, öffentlichen Fussgängerflächen sowie die Plätze und der Emailhof sind öffentlich zugänglich zu halten. Die entsprechenden Fusswegrechte zugunsten der Öffentlichkeit sind privatrechtlich zu konkretisieren.
- 3 An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind die allgemeinen Notzufahrten und Zufahrten für die Feuerwehr freizuhalten.
- 4 Die bestehende Tiefgarageneinfahrt ist, zusammen mit dem ersten Bauvorhaben gemäss Ziff. 5 Abs. 2, lärmtechnisch zu sanieren. Auf eine Sanierung kann verzichtet werden, sofern die Einhaltung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung im entsprechenden Baubewilligungsverfahren nachgewiesen ist.

### Ziff. 10 Parkierung

- 1 Für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind max. 728 Parkfelder zulässig. Sie sind vollumfänglich in der Tiefgarage anzuordnen. 50 % der Parkplätze sind öffentlich zugänglich zu halten. Die maximale Anzahl Parkfelder darf erhöht werden, sofern in den Bebauungsplänen Metalli und Bergli<sup>5</sup> ein Parkplatzangebot von insgesamt max. 900 Parkfeldern nicht überschritten wird.
- 2 Kunden- und Besucherparkplätze sind monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.
- 3 In der Tiefgarage der Bebauungspläne Metalli oder Bergli sind entsprechend der Nachfrage genügend Abstellplätze für das Carsharing zur Verfügung zu stellen. Diese sind Bestandteil der max. Parkfeldzahl gemäss Ziff. 10 Abs. 1.

### Ziff. 11 Veloabstellplätze

- 1 In Ergänzung zu den bestehenden Abstellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Neubauten ein Richtwert von 552 zusätzlich zu erstellender Veloabstellplätze. Das tatsächlich zu realisierende Angebot ist anhand der effektiven Nutzflächen in Mobilitätskonzepten herzuleiten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Bedarfsermittlung der Veloabstellplätze ist gemäss VSS-Norm<sup>6</sup> vorzunehmen. Das Anlagensystem ist gemäss VSS-Norm<sup>7</sup> auf den Standort abzustimmen.
- 2 Für Bewohnende und Beschäftigte sind die Langzeitabstellplätze in den Gebäuden (inkl. Untergeschosse) an gut zugänglicher Lage anzuordnen. Besucherabstellplätze (Kurzzeitabstellplätze) sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen so anzuordnen, dass sie nach Möglichkeit fahrbar erreicht werden können. Sie sind mit Haltevorrichtungen auszurüsten und grundsätzlich witterungsgeschützt auszuführen. Im Rahmen von Ersatzbauten in den Baubereichen B und D ist für die bestehenden Besucherabstellplätze an geeigneten Lagen Ersatz zu schaffen.
- 3 Veloabstellplätze gemäss Ziff. 11 Abs. 1 und 2 sind etappierbar und bedarfsabhängig zu erstellen.

<sup>5</sup> Bebauungsplan Bergli, Plan Nr. 7054, genehmigt am 19. April 2005

<sup>6</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

<sup>7</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

#### Ziff. 12 Bushaltestelle

Entlang der Baarerstrasse sind betriebsnotwendige Infrastrukturen (wie Buswartehalle, Sitzbänke, Billettautomaten, Fahrgastinformationssysteme, Fahrplantaafeln u. dgl.) für den öffentlichen Verkehr zulässig. Die Gestaltung und Ausführung erfolgt durch die Stadt Zug in Absprache mit der Grundeigentümerschaft.

#### Ziff. 13 Mobilitätskonzept

- 1 Zusammen mit einem ersten Bauvorhaben ist ein Mobilitätskonzept zur Bewilligung einzureichen. Insbesondere sind die folgenden Massnahmen aufzuzeigen:
  - die Aufteilung der Parkfelder auf die Nutzergruppen;
  - die flankierenden Massnahmen zur Verkehrslenkung;
  - die ausreichende Anzahl Veloabstellplätze und die Realisierung einer nutzerfreundlichen und räumlich zweckmässig verteilten Veloinfrastruktur;Zu prüfen sind überdies insbesondere:
  - Mobilitätsvereinbarungen in Mietverträgen mit Unternehmungen;
  - Autoverzichtserklärung in Mietverträgen für Bewohnende;
  - die Schaffung von Carsharing-Angeboten;
  - die dauerhafte Sicherstellung der Mobilitätsmassnahmen in einem Controlling.
- 2 Die Stadt sichert die erforderlichen Massnahmen mit Nebenbestimmungen in der Baubewilligung.

### Kapitel 5 Freiraum

#### Ziff. 14 Gestaltungsgrundsätze

- 1 Freiräume müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.
- 2 Mit einem ersten Bauvorhaben ist gestützt auf die Ergebnisse der qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ein detaillierter Umgebungsplan zur Bewilligung einzureichen, der die klimaangepasste und ökologische Gestaltung sowie die etappenweise Umsetzung der Umgebungsflächen aufzeigt.

#### Ziff. 15 Plätze und Grünräume

- 1 Gleichzeitig mit Bauvorhaben in den Baubereichen B1/B2, C, D und E ist mindestens einer der daran angrenzenden Freiräume zu realisieren. Die Freiräume haben folgenden Charakter aufzuweisen:
  - Metallplatz und Stanzplatz: Mehrheitlich befestigte Fläche mit Baumpflanzungen als Empfangspunkte und Auftritt zum Areal

- Channenplatz: Befestigte, mit Einzelbäumen bepflanzte und gestaltete, zur Anlieferung und Notzufahrt befahrbare Fläche
  - Smalteria: Rund zur Hälfte begrünte Fläche als Treffpunkt und zum Verweilen
- 2 Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

#### Ziff. 16 Bäume

- 1 An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Sie sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der öffentlichen Fussgängerflächen sind überdies punktuelle Grünelemente vorzusehen.
- 2 Für die im Situationsplan dargestellten grosskronigen Bäume auf dem Metallplatz und auf dem Stanzplatz ist im Baubewilligungsverfahren für das Wurzelwerk ein ausreichend grosser Raum für einen alterungsfähigen Wuchs nachzuweisen. Sie dürfen zumindest im ersten Untergeschoss nicht unterbaut werden.
- 3 Für die weiteren Bäume wird das ausreichende Mass des Wurzelraums im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Als Richtgrösse gilt im Bereich von Untergeschossen je nach Baumtyp eine durchwurzelbare Substratschicht von 1.2 m bis 1.5 m Tiefe.

### Kapitel 6 Ver- und Entsorgung / Umwelt

#### Ziff. 17 Energie und Klimaschutz

- 1 Zusammen mit dem Baugesuch für die jeweiligen Etappen ist ein Energiekonzept einzureichen, in welchem die Potenziale für einen effizienten Energieeinsatz, zur Vermeidung von Grauenergie und zur Nutzung von Solarenergie sowie die Massnahmen zur Ausschöpfung der Potenziale aufgezeigt werden.
- 2 Bei Neubauten ist im Baugesuch mindestens ein Vorzertifikat des jeweils gültigen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS-Hochbau-Gold oder eines gleichwertigen Standards nachzuweisen. Auf ein definitives Zertifikat kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung des Standards in einer externen Expertise bestätigt wird.
- 3 Für Umbauten, Erweiterungen und Aufstockungen gelten die Anforderungen der kantonalen Energievorschriften.
- 4 Die Anforderungen gemäss Ziff. 17 Abs. 1 und 2 gelten ebenfalls als erfüllt, wenn das ganze Areal als Minergie-Areal oder SNBS-Areal oder als Areal mit einem vergleichbaren Standard entwickelt und zertifiziert wird.
- 5 Der Stadtrat legt gestützt auf den Umweltverträglichkeitsbericht Metalli vom 24.1.2025 im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen umweltrechtlichen Auflagen fest.

---

**Ziff. 18 Retention und Versickerung**

Neubauten und neue Umgebungsflächen sind im Trennsystem zu entwässern. Mit einem ersten Baugesuch ist ein integrales Entwässerungskonzept für Schmutz- und Meteorwasser einzureichen, welches die technisch machbaren Retentions- bzw. Versickerungsanlagen nachweist.

---

**Ziff. 19 Abfallwirtschaft**

Mit einem ersten Bauvorhaben ist ein Entsorgungskonzept zur Bewilligung einzureichen. An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage oder an einer anderen geeigneten Lage muss eine Entsorgungsstelle (Unterflurcontainer) realisiert werden.

---

**Ziff. 20 Licht**

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen, in dem die Massnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lichtemissionen aufgezeigt sind.

## **Kapitel 7 Schlussbestimmungen**

---

**Ziff. 21 Etappierung**

Im Rahmen der Etappierung und für Zwischennutzungen kann der Stadtrat zeitlich befristete Abweichungen von den Bebauungsplanbestimmungen bewilligen.

---

**Ziff. 22 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung der Baudirektion resp. des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft.

---

**Ziff. 23 Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit dem Inkrafttreten des revidierten Bebauungsplans Metalli, Plan Nr. 7518, wird der Bebauungsplan Metalli, Plan Nr. 7082, KBD vom 23.7.2010 durch diesen ersetzt.

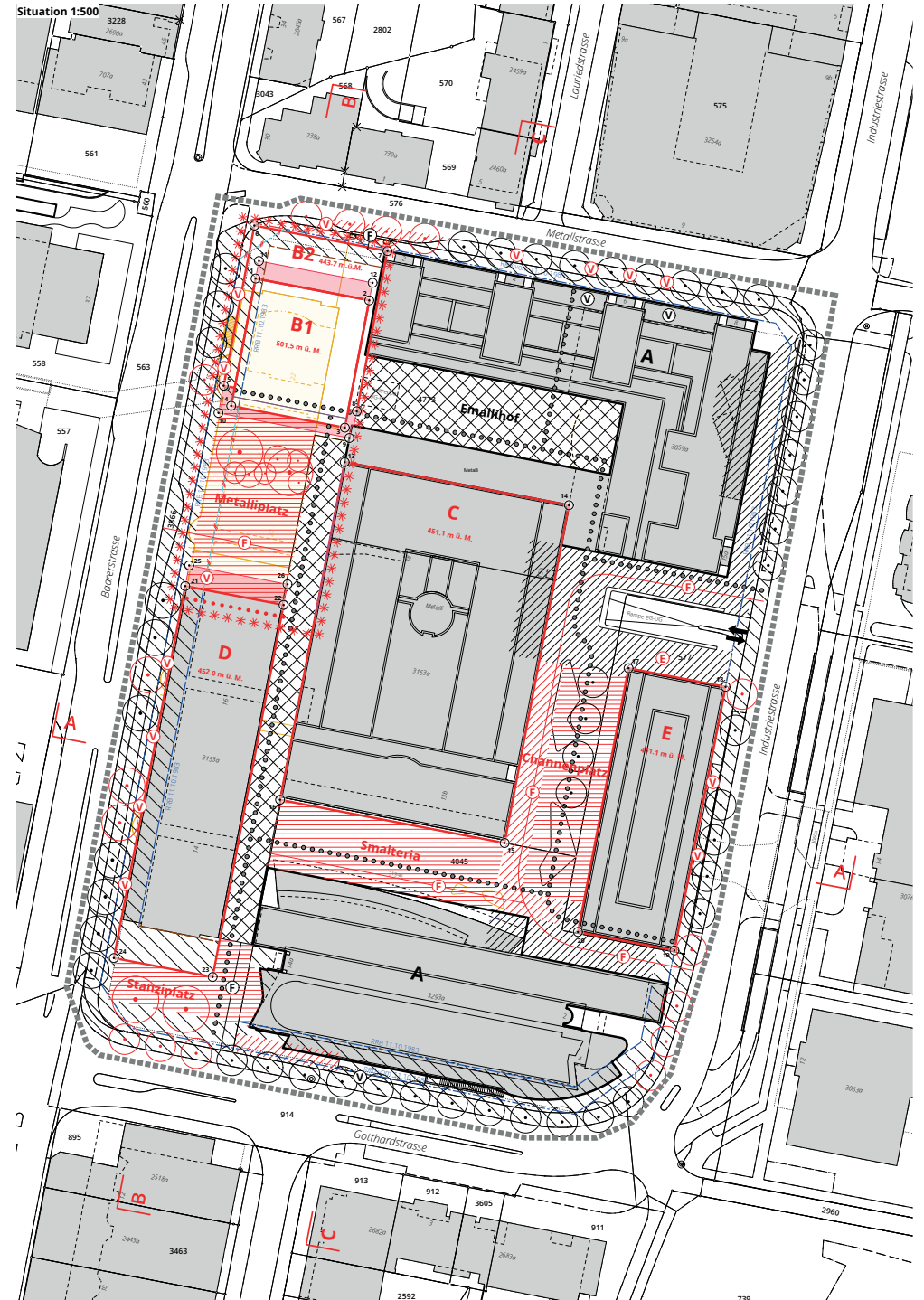
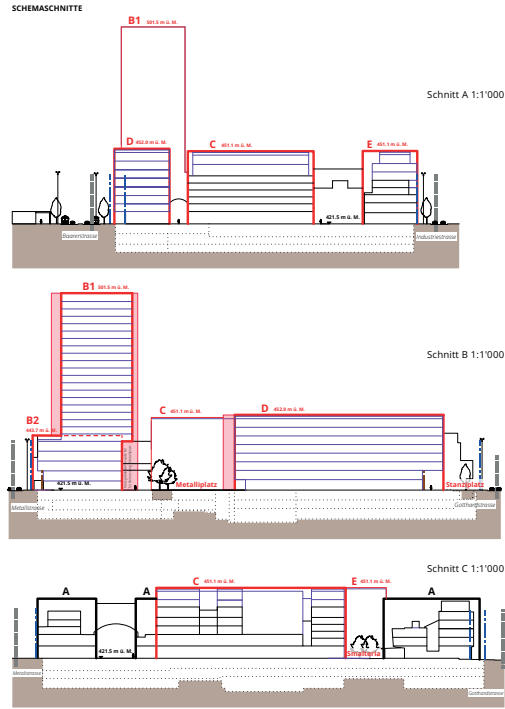
# Bebauungsplan Metall

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG und gemäss § 7 Abs. 4 EG USG

Situationsplan 1:500

Stand: 2. Lesung GGR

Plan Nr. 7518 Ersetzt Plan Nr. 7082 vom 23.07.2010	Datum: 24.01.2025, rev. 14.08.2025
Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung: Der Stadtpräsident	25.10.2022 Der Stadtschreiber
Von der Baudirektion vorgeprüft: Der Baudirektor	11.04.2023
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2941: 1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug: 1. Publikation im Amtsblatt: 1. Öffentliche Auflage: Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____: 2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug: Der Präsident	Bericht und Antrag des Stadtrats vom 08.04.2025 17.06.2025 Nr. 26 vom 26.06.2025 und Nr. 27 vom 03.07.2025 26.06.2025 - 25.07.2025 Bericht und Antrag des Stadtrats vom ____ vom ____ Nr. ____ vom ____ Der Stadtschreiber
2. Publikation im Amtsblatt: 2. Öffentliche Auflage:	Nr. ____ / ____ vom ____ und Nr. ____ / ____ vom ____
Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion genehmigt:	_____
Format: 840 / 594 mm	Plangrundlagen: AV-Daten vom 11.05.2023



## Legende

UNVERÄNDERT	GENEHMIGUNGSMANDELT (Bauveränderung)	
		Geltungsbereich
		Baubereich mit Mantellinie und max. Höhenkote gemäss Ziff. 5 Abs. 5
		Anordnungsspielraum
		Lichtdurchlässige Überdachung
		Platzgestaltung mit Grünelementen
		Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
		Perimeter Projektwettbewerb
		Fusswegverbindungen (Lage schematisch)
		Feuerwehr- und allg. Notzufahrt (Lage schematisch)
		Velostellplätze (Lage und Anzahl schematisch)
		Grosskroniger Baum (Lage schematisch)
		Weitere Bäume / Baumreihen (Lage schematisch)
		Bereich für Anlieferung auf Niveau EG
		Öffentliche Fussgängerflächen mit Grünelementen
		Entsorgungsstelle (Lage schematisch)
		Baulinie
		Aufzuhebende Baulinie
		Arkadenbaulinie
		Aufzuhebende Arkadenbaulinie

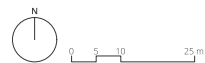
## INFORMATIONSMANDELT

	Richtprojekt (siehe Schnitte)
	Abbruch
	Gebäude bestehend mit Dachlandschaft

## Koordinatenliste

Nachfolgende Koordinaten basieren auf den Vermessungsvorlagen. Massengründe die genau Lage der Gebäude, die von der amtlichen Vermessung und den nachfolgend aufgeführten Koordinaten abweichen können.

Nr.	Ost	Nord	Nr.	Ost	Nord
1	2681751.1	1225286.4	14	2681821.2	1225235.7
2	2681776.5	1225281.6	15	2681806.8	1225160.1
3	2681771.1	1225253.1	16	2681756.6	1225169.8
4	2681745.6	1225258.0	17	2681834.6	1225199.3
5	2681744.0	1225262.5	18	2681856.3	1225195.1
6	2681750.8	1225298.3	19	2681844.8	1225136.1
7	2681780.6	1225292.6	20	2681823.2	1225140.2
8	2681773.7	1225256.8	21	2681735.4	1225217.6
9	2681772.1	1225250.8	22	2681757.4	1225213.4
10	2681742.8	1225256.4	23	2681741.5	1225130.2
11	2681751.8	1225260.4	24	2681719.3	1225134.4
12	2681777.3	1225265.5	25	2681736.2	1225232.3
13	2681771.0	1225245.4	26	2681758.2	1225218.0



Bearbeitung: Tim Accola, Tobias Debrunner  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagen:  
Amtliche Vermessung: Zug Map vom 11.5.2023

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Stadt Zug, Stadthaus  
Gubelstrasse 22, 6300 Zug  
[info@stadtzug.ch](mailto:info@stadtzug.ch)

Stadt  
**Zug**