

Ortsplanungsrevision, 1. Auflage

Die Zukunft von Zug gestalten



Ausstellung & Infoanlässe
8. bis 13. November 2025
Stadthaus Zug, Stadtmodellraum

Öffentliche Auflage:
13. November bis 12. Dezember 2025

www.ortsplanung-zug.ch



Ortsplanungsrevision Zug

Teil Nutzungsplanung mit Zonenplan, Bauordnung und Gewässerraum Siedlungsgebiet

Liebe Zugerinnen und Zuger

Der Zonenplan und die Bauordnung der Stadt Zug sind in die Jahre gekommen. Seit der letzten Überarbeitung im Jahr 2010 haben sich die Rahmenbedingungen deutlich verändert. Auf eidgenössischer und kantonaler Ebene sind neue gesetzliche Vorgaben in Kraft getreten, so zur Innenentwicklung, zum Gewässerschutz und zur Harmonisierung der Baubegriffe, um nur die wichtigsten zu nennen. Als weitere inhaltliche Schwerpunkte sind in den letzten Jahren bezahlbarer Wohnraum, das Stadtklima, Frei- und Grünräume sowie die Mobilität in den Fokus gerückt. Diese Themen sind neben vielen anderen in die Ortsplanungsrevision und damit in den überarbeiteten Zonenplan und die neue Bauordnung eingeflossen.

Am 12. Juni 2025 hat der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug den Zonenplan, die Bauordnung und den Gewässerraum Siedlungsgebiet in erster Lesung verabschiedet. Vom 13. November bis 12. Dezember 2025 wird die revidierte Ortsplanung öffentlich aufgelegt und die Bevölkerung zur Stellungnahme eingeladen.

Damit Sie sich einen Überblick verschaffen können, haben wir im Folgenden die wichtigsten Inhalte und Änderungen zusammengestellt. Empfehlenswert ist auch ein Besuch der Ausstellung zur Ortsplanungsrevision im Stadthaus vom 8. bis 13. November 2025. Hier erhalten Sie nicht nur vertiefte Informationen, sondern können die Stadt Zug mit ihren Entwicklungen aus einer Vogelperspektive am Stadtmodell betrachten.

Eliane Birchmeier
Stadträtin
Vorsteherin Baudepartement

Gabriela Barman
Stadtarchitektin
Leiterin Städtebau und Planung

Ausstellung & Infoanlässe
8. bis 13. November 2025
Stadthaus Zug, Stadtmodellraum

Bisherige Meilensteine

Die gültige Ortsplanung (Richt- und Nutzungsplanung) der Stadt Zug stammt aus dem Jahr 2010. In der Zwischenzeit sind das Bundesgesetz über die Raumplanung (2014), die Gewässerschutzgesetzgebung (2011), das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (2018) sowie die dazugehörige Verordnung (2018) und der kantonale Richtplan (2024) in Kraft getreten. Aufgrund dieser geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen und des vorgegebenen Zeitrasters für die Überprüfung (rund alle 15 Jahre) muss die Ortsplanung der Stadt Zug, wie in den anderen Zuger Gemeinden, einer Gesamtrevision unterzogen werden.

Die Ortsplanungsrevision teilt sich in zwei zeitliche Phasen auf: Die erste Phase umfasst die kommunale Richtplanung und die zweite, aktuelle Phase die Nutzungsplanung. Diese wiederum umfasst den Zonenplan und die Bauordnung inklusive die Gewässerraumfestlegung Siedlung.

Kommunaler Richtplan als Grundlage

Die neue Nutzungsplanung basiert auf der kommunalen Richtplanung, die im Jahr 2023 unter breiter Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet wurde. Die Resonanz während der öffentlichen Auflage war mit mehr als 3500 Eingaben erfreulich hoch. Zentrale Themen waren das Bevölkerungswachstum, die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsflächen, der Erhalt von Grünflächen und Freiräumen und die Mobilität. Der Stadtrat beschloss den behördenverbindlichen kommunalen Richtplan am 14. Januar 2025, die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 31. März 2025 mit Änderungen und wurde per 26. Mai 2025 nachgeführt. Der kommunale Richtplan bildet die Grundlage für die neue Zonenplanung und Bauordnung (Nutzungsplanung).

Weichen für die Zukunft stellen

Die Stadt Zug liegt zu wesentlichen Teilen im Verdichtungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Innerhalb dieses Gebiets weist die Stadt grosse Entwicklungsmöglichkeiten auf, verfügt daneben aber auch über schützenswerte Ortsbilder und hohe landschaftliche und freiräumliche Qualitäten. Nachhaltigkeit und Verdichtung, ein lebendiges Zentrum für alle sowie vielfältige und vernetzte Grünräume sind strategische Leitsätze der Stadt Zug. Die vorliegende Nutzungsplanung wird diesen gerecht, indem unter anderem die Erweiterung des Siedlungsgebiets zurückhaltend ausfällt, durch qualitatives städtebauliches Wachstum sowie das Bewusstsein für das Ortsbild, das Stadtklima und den Gewässerschutz. Die Anpassung der Bauordnung lehnt sich an die kantonale Musterbauordnung an und setzt weitere wesentliche Entwicklungsziele der Stadt Zug um, insbesondere auch die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für die Stadtzuger Bevölkerung. Der Zonenplan definiert zudem Bauzonen mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau, im Sinne der bisher überlagerten Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau.

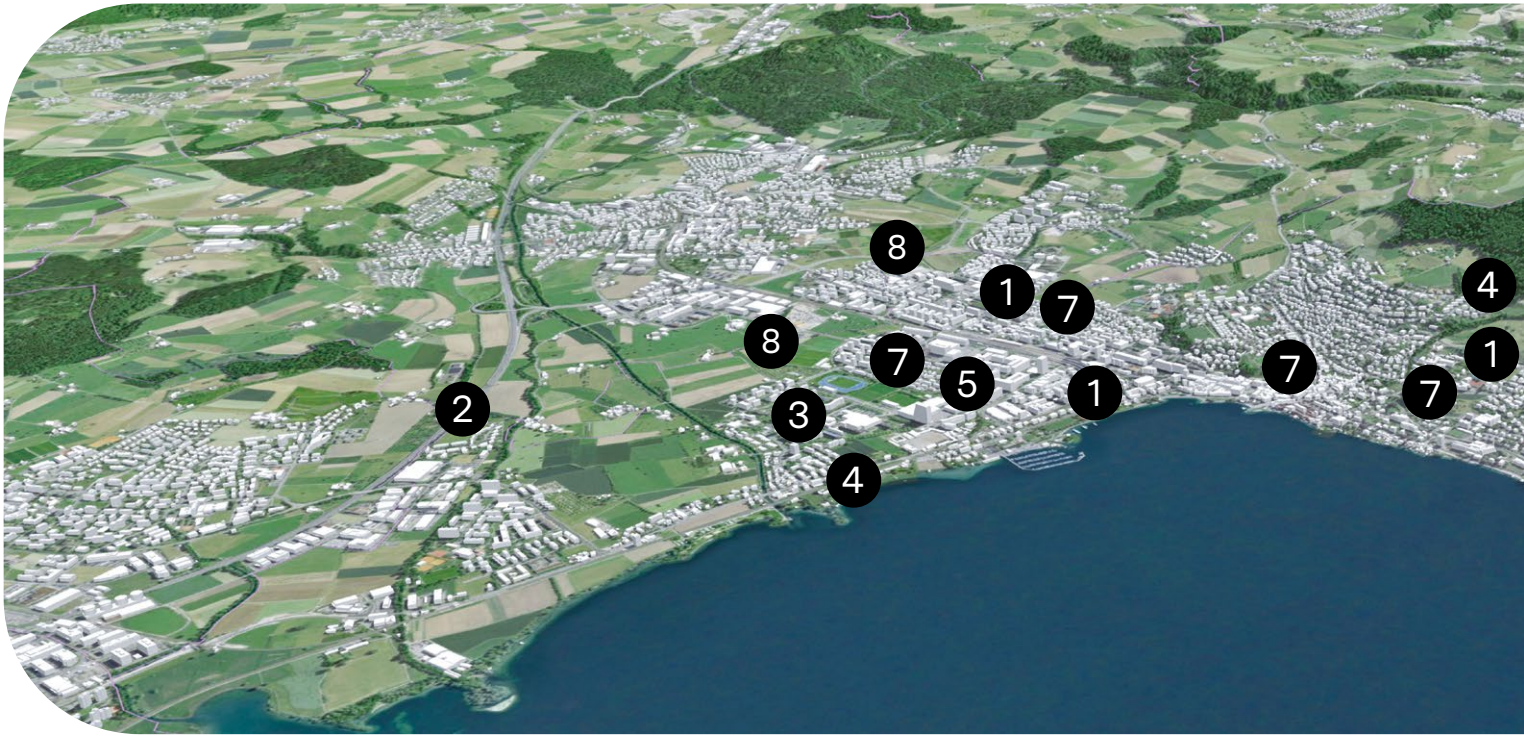


Weitere Informationen

www.ortsplanung-zug.ch

Zonenplan und Bauordnung

Die wichtigsten Änderungen im Überblick



1

Preisgünstiger Wohnraum in Zonen OelB

In Zonen des öffentlichen Interesses ist neben Alterswohnungen neu auch der Bau von preisgünstigem Wohnraum im Umfang von 30% möglich – unter anderem in den OelB-Zonen Ahornpark, Neustadt, St. Michael, Waldheim und Oberwil Ost.

§ 5 neue Bauordnung (nBO), Planungsbericht (PB)
Kap. 5.4

2

Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau

Das bewährte Stadtzuger System wird um drei weitere Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau erweitert. Neben den bestehenden Bauzonen Im Rank, Unterfeld, Lüssi/Göbli und Mülimatt kommen neu die Bauzonen Freudenberg, Rämatt und Ammannsmatt dazu.

§ 6 nBO, PB Kap. 6.1

3

Herti II

Die in den 1960er Jahren entstandene Überbauung Herti II ist die einzige Grossüberbauung im Quartier Herti ohne Bebauungsplan. Es gilt nur eine Bestandesgarantie. Die Überbauung Herti II wird daher in eine Zone mit speziellen Vorschriften umgezont.

§ 19 nBO, PB Kap. 6.14

4

Aufhebung Wohnzone W1

Die Wohnzone W1 wird mit wenigen Ausnahmen aufgehoben und aufgezont. Die Ausnützungsziffer wird in den verbleibenden W1-Zonen von 0.25 auf 0.3 erhöht.

§ 25 nBO, PB Kap. 7.1 und Kap. 17

5

Areal Altes Gaswerk

Das Gaswerkareal ist von der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» betroffen. Damit auf dem Areal dereinst preisgünstiger Wohnraum sowie weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse entstehen können, wird das bisher in der OelB Zone gelegene Areal gesamthaft in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften «Areal Altes Gaswerk» umgezont.

§ 23 nBO, PB Kap. 6.18

6

Alterswohnungen

Die Stadt Zug verfügt schon heute über zu wenig Alterswohnungen. Neben den aktuellen Planungen (z.B. Hertizentrum, Neustadt, altes Kantonsspital, Ahornpark) ist das Areal Oberwil Ost für zusätzliche Alterswohnungen bestimmt.

§ 24 nBO, PB Kap. 6.19

7

Schützenswerte Ortsbilder ISOS

Die Altstadt wurde der Ortsbildschutzzone zugewiesen. Die bestehenden Ortsbildschutzzonen Oberwil, St. Michael, Artherstrasse, Neustadt und Gartenstadt wurden in die Strukturhaltungszone überführt. Dazu zählen neu auch die ISOS-Gebiete Lauried und Löberenstrasse.

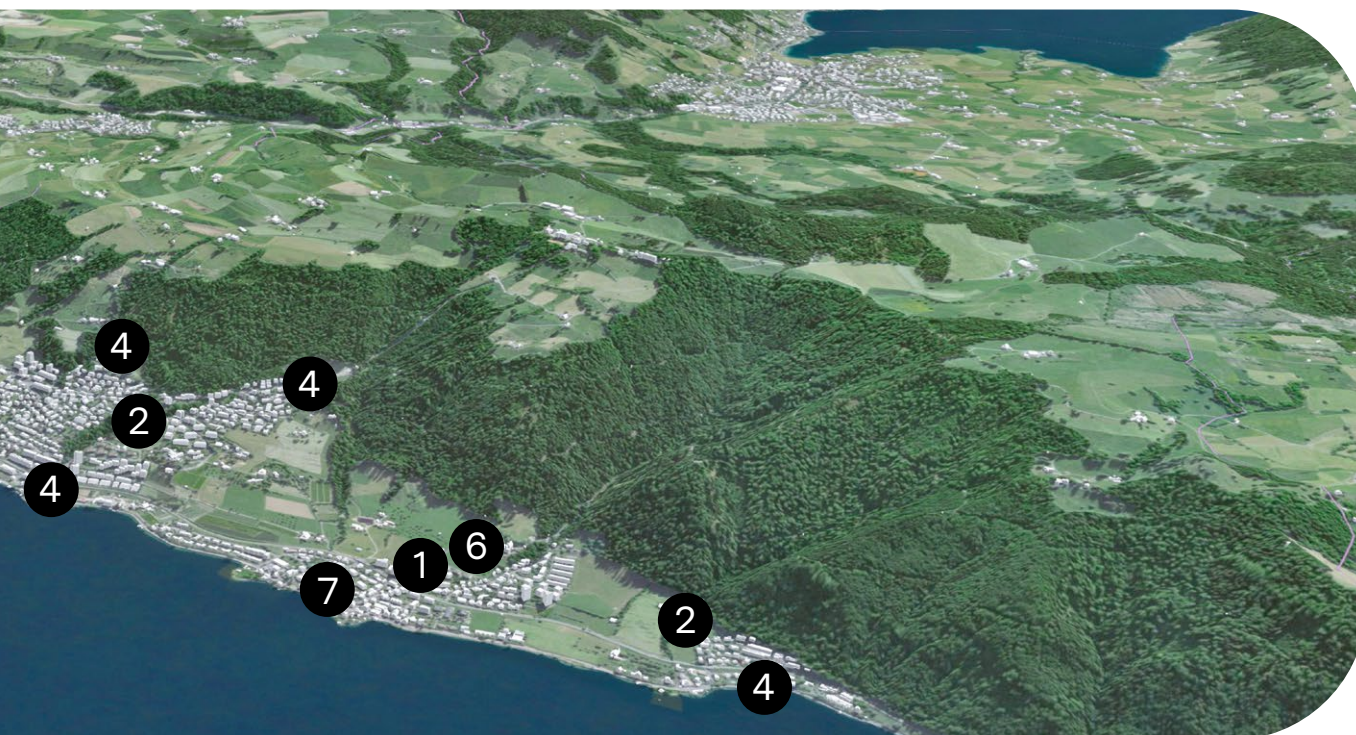
§ 41, 42 nBO, PB Kap. 11.1, 11.2, 36

8

Zusätzliche Sportflächen

In der Allmend Nord und im Göbli Ost werden aufgrund des künftigen Bedarfs die Sportflächen erweitert und unter anderem neue Rasenspielfelder geschaffen.

PB Kap. 21



Preisgünstiger Wohnraum ausserhalb von Verdichtungsgebieten

Bei ordentlichen Bebauungsplänen ausserhalb von Verdichtungsgebieten ist auf mindestens 20% der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche preisgünstiger Wohnraum zu schaffen.

§ 30 Abs. 1 ff. nBO, PB Kap. 8.5



Ökologische Ausgestaltung

Der Ökologie und dem Stadtklima sind mit geeigneten Bepflanzungen und Bäumen sowie einer Grünflächenziffer Rechnung zu tragen. Schotterflächen für Umgebungsgestaltungen ohne ökologischen Nutzen sind nicht mehr erlaubt.

§ 25, 64 nBO, PB Kap. 7.1 und 12.17



Bevorzugte Zuteilung von Wohnungen

Zugerinnen und Zuger erhalten bei der Zuteilung von preisgünstigen Wohnungen einen Vorrang, sofern sie insgesamt mindestens 10 Jahren in der Stadt Zug gelebt haben.

§ 30 Abs. 9 ff. nBO, PB Kap. 8.5



Autoarmes Wohnen und Arbeiten

Auf Grundlage eines Mobilitätskonzepts können geeignete Gebiete von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen ganz oder teilweise befreit werden.

§ 57 nBO, PB Kap. 12.10



Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Die im Juni 2023 angenommene Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ist mit neu § 30 «Schaffung von preisgünstigem Wohnraum» in die Bauordnung überführt.

§ 30 Abs. 2 ff. nBO, PB Kap. 8.5



Erhöhung Ausnützung für mehr Wohnraum

Um zusätzlichen Wohnraum zu fördern, kann bei Neu- und Umbauten die Ausnützungsziffer um 10% erhöht werden, sofern die Bedingungen gemäss neuer Bauordnung erfüllt sind.

§ 26 nBO, PB Kap. 8.1

Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Zur Förderung von bezahlbarem und preisgünstigem Wohnraum wurden aufeinander abgestimmte Massnahmen festgesetzt:

- Preisgünstiger Wohnraum in Zonen OelB
- Einzonung von drei neuen Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau
- Umsetzung Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei Bebauungsplänen und in Verdichtungsgebieten
- Bevorzugte Zuteilung für Stadtzuger Einwohnerinnen und Einwohner



betrifft mehrere Gebiete oder die ganze Stadt

Schwerpunkte der neuen Zonenplanung und Bauordnung

Die Stadt Zug mit ihrer landschaftlich reizvollen Lage ist nicht nur ein beliebter und attraktiver Wohnort, sondern auch ein starker Wirtschaftsstandort. Die aktuelle Gesamtrevision der Ortsplanung bietet die Chance, diese Entwicklung in die richtigen Bahnen zu lenken, um die Qualitäten der Stadt Zug langfristig zu bewahren und zu stärken.

Die Stadt Zug verfolgt mit der neuen Zonenplanung und Bauordnung folgende Zielsetzungen:

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Die Stadt Zug setzt auf die gezielte Innenverdichtung, um einerseits das künftige Wachstum zu ermöglichen und andererseits den Bodenverbrauch zu minimieren. Zugunsten einer hohen Lebensqualität kommen dabei Kriterien wie Siedlungsökologie, Schutz des Stadtklimas, Erhalt des Ortsbildes und Förderung von Frei- und Grünräumen entsprechende Bedeutung zu.

2. Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Die neue Nutzungsplanung trägt dem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Zug Rechnung. Gemäss kantonalen Vorgaben stehen der Stadt Zug maximal 3.06 Hektaren für Neueinzonungen zur Verfügung. Diese sind grossflächigen Nutzungen für preisgünstigen Wohnraum vorbehalten. Weitere Fördermassnahmen umfassen Aufzonungen in Verdichtungsgebieten, preisgünstigen Wohnraum u.a. in Bebauungsplänen und den Zugang der Stadtzuger Bevölkerung zum Wohnungsmarkt.

3. Schutz wertvoller Ortsbilder

Die Stadt Zug ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Mit dem Ziel einer qualitätsvollen Weiterentwicklung, aber auch einer verbesserten Planungs- und Rechtssicherheit wurden spezielle oder überlagernde Schutzzonen im Zonenplan und in der Bauordnung festgelegt.

4. Raum für öffentliche Nutzung und Sportinfrastruktur

Mit Blick auf das erwartete Bevölkerungswachstum wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OelB) erweitert, um zusätzliche Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen, wie auf der Allmend Nord und im Göbli Ost, zu schaffen.

5. Festlegung der Gewässerräume

Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes schreibt vor, dass an allen Bächen, Flüssen und Seen Gewässerräume festzulegen sind. Diese Massnahmen dienen dem Hochwasserschutz, der Renaturierung von Gewässern und dem Schutz der Lebensräume für Flora und Fauna. Der Gewässerraum innerhalb des Siedlungsgebiets ist gemeinsam mit der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) Teil der 1. öffentlichen Auflage. Der Gewässerraum ausserhalb des Siedlungsgebiets wird in einem nachgelagerten Verfahren behandelt.

Dokumente Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden folgende Dokumente überprüft und angepasst:

- Zonenplan
- Bauordnung
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV (zur Erläuterung)
- Kommunalen Richtplan (rechtskräftig)

Zonenplan und Bauordnung sind grundeigentümerverbindlich, der kommunale Richtplan ist behördenverbindlich.

IMPRESSUM

Herausgeberin
Baudepartement der Stadt Zug
Stadthaus
Gubelstrasse 22
6301 Zug

E-Mail baudepartement@stadtzug.ch
Tel. 058 728 96 10
www.baudepartement-stadtzug.ch

Nächste Schritte

2025

8. bis 13. November

Öffentliche Ausstellung und Infoanlässe

13. November bis 12. Dezember

Erste öffentliche Auflage

Die wichtigsten Instrumente der öffentlichen Auflage sind:

- Zonenplan
- Bauordnung
- Gewässerraumfestlegung
Siedlungsgebiet

Weitere orientierende Unterlagen sind:

- Planungsbericht mit Beilagen

2026

Winter

Behandlung Einwendungen und Bereinigung Nutzungsplanung für 2. Lesung
Grosser Gemeinderat GGR

Frühjahr (voraussichtlich)

Behandlung 2. Lesung Nutzungsplanung
durch Bau- und Planungskommission BPK

Herbst (voraussichtlich)

2. Lesung Nutzungsplanung durch Grossen Gemeinderat GGR

2027

Frühjahr (voraussichtlich)

Urnenabstimmung
Zweite öffentliche Auflage

bis Ende (voraussichtlich)

Inkraftsetzung Nutzungsplanung (Voraussetzung Genehmigung Regierungsrat)

Wichtige Infos

Ausstellung Stadtmodellraum

Die Ausstellung zur Ortsplanungsrevision informiert anhand des Stadtmodells über den neuen Zonenplan und die Bauordnung. Die Ausstellung ist öffentlich und ohne Anmeldung zu folgenden Zeiten zugänglich:

Ort

Stadtmodellraum, Stadthaus Zug,
Gubelstrasse 22, 6300 Zug

Datum

8. bis 13. November 2025

Zeit

Sa, So jeweils von 10 bis 16 Uhr
Mo bis Do jeweils von 13.30 bis 18 Uhr

Informationsanlässe Ortsplanungsrevision

An vier Abenden finden öffentliche Informationsanlässe statt. Eine Anmeldung ist erwünscht.

Ort

Stadtmodellraum, Stadthaus Zug,
Gubelstrasse 22, 6300 Zug

Datum

10. bis 13. November 2025

Zeit

Mo bis Do jeweils 18.30 bis 20.00 Uhr

Eine Anmeldung per E-Mail unter baudepartement@stadtzug.ch oder per Telefon 058 728 96 10 ist erwünscht.

Sprechstunden

Im Rahmen des Auflageverfahrens finden drei Sprechstunden statt

Ort

Stadthaus Zug, Gubelstrasse 22, 6300 Zug

Datum

21. Nov. 2025	8 bis 15 Uhr
24. Nov. 2025	8 bis 15 Uhr
01. Dez. 2025	8 bis 15 Uhr

Eine Anmeldung per E-Mail unter baudepartement@stadtzug.ch oder per Telefon 058 728 96 10 ist erwünscht.

Öffentliche Auflage

Auflagefrist und Auflageort

Die Auflagefrist gemäss § 47a Abs. 1 lit. b PBG beträgt 30 Tage

Ort

Stadthaus Zug, Gubelstrasse 22, 6300 Zug

Dauer

13. November bis 12. Dezember 2025

Zeit

Es gelten die Öffnungszeiten der Stadtverwaltung

Alle Dokumente zur Auflage und weitere Informationen finden Sie unter www.ortsplanung-zug.ch

Mailbox für Fragen

Sie haben die Gelegenheit, während der Auflagefrist Ihre konkreten Fragen unter baudepartement@stadtzug.ch zu stellen. Wir werden diese zeitnah beantworten.

Berechtigung zur schriftlichen Einwendung

Die Berechtigung zur Einreichung von schriftlichen Einwendungen während der Auflagefrist ist nicht beschränkt.

Eingabefrist

Allfällige Einwendungen sind während der Auflagefrist vom 13. November bis 12. Dezember 2025 schriftlich an den Stadtrat Stadt Zug, «Ortsplanungsrevision», Gubelstrasse 22, 6300 Zug, zu richten.

Eine Einwendung muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.