

Planungsbericht

Ortsplanungsrevision Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan)

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

30. September 2025

Stand: 1. öffentliche Auflage



Impressum

Herausgeber

Stadtrat von Zug

Bearbeitung

Baudepartement Stadt Zug

Abteilung Städtebau und Planung

Stadthaus, Gubelstrasse 22

Postfach, 6301 Zug

T 058 728 96 30

baudepartement@stadtzug.ch

Projektleitung

Gabriela Barman-Krämer (ab 1. Mai 2024)

Harald Klein (bis 30. April 2024)

Delia Landtwing (Nutzungsplanung)

Kerstin Veit (Gewässerraumfestlegung)

Projektteam

Andreas Wismer

Maria Luisa Ibáñez

Isabella Weibel

Arbeitsgruppe Bauordnung

Gabriela Barman-Krämer

Harald Klein (bis 30. April 2024)

Danilo Vidoni, Stv. Hanspeter Schorro

Öznur Üzmez

Delia Landtwing

Adrian Moos (Hotz Goldmann Advokatur Notariat)

GIS – Erstellung Zonenplan

Livio Stump

Jana Müller (Geozug Ingenieure AG)

Fabian Rohrbach (Geozug Ingenieure AG)

Titelbild

Foto: Andreas Busslinger

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG.....	10
1 Revision der Ortsplanung.....	10
1.1 Anlass	10
1.2 Gegenstand der Revision	10
1.3 Revisionsablauf	11
1.4 Dokumente der Revision der Nutzungsplanung	11
1.5 Inhalt des vorliegenden Erläuterungsberichts	11
1.6 Planungen ausserhalb der Revision der Nutzungsplanung	12
2 Hintergrundinformationen zu den Rahmenbedingungen	15
2.1 Nationale Rahmenbedingungen	15
2.2 Kantonale Rahmenbedingungen	24
2.3 Kommunale Rahmenbedingungen	34
3 Hauptthemen der Revision	37
3.1 Totalrevision der Bauordnung	37
3.2 Grundsätze zum Umgang mit dem Zonenplan und der Bauordnung.....	38
3.3 Preisgünstiger Wohnraum	40
3.4 Umgang mit Mehrwertabgabe	40
3.5 Ortsbildschutz	41
3.6 Bedarf an OelB-Zone aufgrund Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum.....	42
3.7 Siedlungsökologie	42
ERLÄUTERUNGEN ZUR NEUEN BAUORDNUNG	43
4 Einleitung	43
4.1 Zweckbestimmung (§ 1)	43
5 Bauzonen.....	43
5.1 Wohnzone (W) (§ 2)	43
5.2 Wohn- und Arbeitszone (WA) (§ 3)	44
5.3 Kernzonen (K) (§ 4)	44
5.4 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) (§ 5)	45
6 Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)	51
6.1 Preisgünstiger Wohnungsbau (§ 6)	51
6.2 Zugerberg (§ 7).....	53
6.3 Choller (§ 8).....	53

6.4	Landis+Gyr (§ 9)	54
6.5	Technologiecluster Zug (Teilgebiete A-C) (§ 10)	55
6.6	Lüssi (§ 11)	56
6.7	Metallstrasse (§ 12)	56
6.8	Zurlaubenhof (§ 13)	57
6.9	Areal Altes Kantonsspital (§ 14)	57
6.10	Salesianum (§ 15)	58
6.11	Meisenberg (§ 16)	58
6.12	Rötberg (§ 17)	59
6.13	Hertizentrum (§ 18)	59
6.14	Herti II (§ 19)	60
6.15	Chamer Fussweg (§ 20)	61
6.16	Waldhof (§ 21)	62
6.17	Fridbach (§ 22)	63
6.18	Areal Altes Gaswerk (§ 23)	64
6.19	Oberwil Ost (§ 24)	64
7	Grundmasse der Bauzonen	67
7.1	Masse für die Einzelbauweise (§ 25)	67
8	Ergänzende Bauzonenbestimmungen	70
8.1	Förderung von wohnraumeffizienten Bauten (§ 26)	70
8.2	Bebauungsplanpflicht (§ 27)	71
8.3	Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen (§ 28)	71
8.4	Erdgeschossnutzung Baarerstrasse (§ 29)	71
8.5	Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (§ 30)	72
8.6	Hochhäuser (§ 31)	76
8.7	Zwischennutzungen (§ 32)	76
9	Nichtbauzonen	77
9.1	Landwirtschaftszone (L) (§ 33)	77
9.2	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) (§ 34)	77
9.3	Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) (§ 35)	81
10	Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften	84
10.1	Allgemeine Bestimmungen (§ 36)	84
10.2	Zone für Familiengärten und Freizeitanlagen (UeFa) (§ 37)	84
10.3	Zone für Reitsport (UeRs) (§ 38)	84
10.4	Zone für Bootsstationierung (UeBo) (§ 39)	85
10.5	Zone Bruggli (UeBr) (§ 40)	85

11	Schutzzonen und Schutzobjekte	86
11.1	Ortsbildschutzzone (§ 41).....	86
11.2	Strukturerhaltungszone (§ 42).....	87
11.3	Zone archäologischer Fundstätten (§ 43)	88
11.4	Landschaftsschutzzone (§ 44).....	88
11.5	Gemeindliche Naturschutzzonen (§ 45)	88
11.6	Naturobjekte (§ 46).....	89
11.7	Zone für Gewässerraum (§ 47)	89
12	Bauvorschriften	90
12.1	Einordnung (§ 48).....	90
12.2	Terrainveränderungen im Allgemeinen (§ 49).....	90
12.3	Mauern und Böschungen im Besonderen (§ 50).....	90
12.4	Ausnahmen für Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen (§ 51)	91
12.5	Stadtbildkommission (§ 52)	91
12.6	Wohnanteil (§ 53)	91
12.7	Besondere Abstände (§ 54).....	91
12.8	Näherbau / Zusammenbau (§ 55)	92
12.9	Parkierung (§ 56).....	92
12.10	Autoarmes Wohnen und Arbeiten (§ 57).....	93
12.11	Hindernisfreies Bauen (§ 58).....	93
12.12	Spiel- und Freiflächen (§ 59)	94
12.13	Quartierfreiräume (§ 60)	94
12.14	Aussichtsschutz (§ 61)	94
12.15	Lärmschutz (§ 62).....	95
12.16	Grünflächen und Strassenraum (§ 63).....	95
12.17	Ökologische Ausgestaltung (§ 64)	96
12.18	Dächer und Fassaden (§ 65).....	97
12.19	Untergeschosse (§ 66)	97
12.20	Terrassenhäuser (§ 67)	97
13	Schlussbestimmungen	98
13.1	Gebühren (§ 68)	98
13.2	Übergangsrecht (§ 69).....	98
13.3	Verfügbarkeit von bereits eingezontem Bauland (§ 70).....	98
13.4	Aufhebung bisherigen Rechts (§ 71)	98
13.5	Inkrafttreten (§ 72)	98

14	Anhänge der Bauordnung	99
14.1	Anhang 1 «Skizzen zur Bauordnung»	99
14.2	Anhang 2 «§ 61 Aussichtsschutz»	99
14.3	Anhang 3 «§ 46 Naturobjekte»	99
14.4	Anhang 4 «Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses»	99
15	Aufhebung bisheriger Bestimmungen	99
16	Fremdänderungen	101
16.1	Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern	101
16.2	Parkplatzreglement.....	101
	ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN	102
17	Überprüfung Aufhebung der Wohnzone W1	102
18	Weitere Änderungen in den Wohnzonen	114
18.1	Aufhebung Wohnzone W2C _{alt}	114
18.2	Weitere Änderungen.....	115
19	Änderungen in den Wohn- und Arbeitszonen	117
20	Änderungen in den Kernzonen	123
21	Änderungen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) ..	125
22	Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau	134
23	Änderung in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital	140
24	Änderung in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Lüssi	141
25	Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Herti II.....	142
26	Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Gaswerk.....	143
27	Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Oberwil Ost	144
28	Aufhebung der Arbeitszone (AA).....	144
29	Aufhebung der Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994»	145
30	Änderung der Überlagerung «Bebauungsplanpflicht»	146
31	Änderungen in der Landwirtschaftszone.....	146
32	Änderungen in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OelF) ..	147
33	Neue Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung (OelE)	149

34	Änderungen in der Nichtbauzone für Familiengärten und Freizeitanlagen	154
35	Neue Nichtbauzone für Reitsport	155
36	Schutzzonen des Ortsbildes	158
36.1	Änderungen bestehender Ortsbildschutzzonen	158
36.2	Aufhebung bestehender Ortsbildschutzzonen	158
36.3	Strukturerhaltungszonen	159
37	Änderungen in der Zone archäologischer Fundstätten	167
38	Neue Landschaftsschutzzone	168
39	Neue Zone für Gewässerraum.....	169
40	Technische Bereinigungen.....	169
	VORPRÜFUNGS- UND MITWIRKUNGSVERFAHREN.....	171
41	Kantonale Vorprüfung.....	171
42	1. Lesung Grosser Gemeinderat.....	171
43	Mitwirkung der Bevölkerung	172

BEILAGEN

Beilage 3.1a	Vorprüfungsbericht der Baudirektion zur Nutzungsplanung
Beilage 3.1b	Beilagenbericht «Bericht kantonale Vorprüfung»
Beilage 3.2	Beilagenbericht «Vorgaben kantonaler Richtplan»
Beilage 3.3a	Schlussbericht «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020»
Beilage 3.3b	Anhang zum Schlussbericht «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020»
Beilage 3.4a	Zusatz G 15 Gartenstadt zu «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020»
Beilage 3.4b	Zusatz G 4 Villenquartier «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020»
Beilage 3.5	Gebietsspezifische Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Strukturhaltungszonen
Beilage 3.6a	Bedarfsnachweis Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen – Bericht
Beilage 3.6b	Bedarfsnachweis Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen – Faktenblätter
Beilage 3.6c	Bedarfsnachweis Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen – Entwicklungsbox
Beilage 3.7a	Bedarfsanalyse Sportanlagen und Bewegungsräume der Stadt Zug – Bericht
Beilage 3.7b	Bedarfsanalyse Sportanlagen und Bewegungsräume der Stadt Zug – Faktenblätter
Beilage 3.8	Bevölkerungskapazitäten Stadt Zug – Dokumentation, EBP, 23.09.2025
Beilage 3.9	Überprüfung der Wohnzone W1
Beilage 3.10	Übersichtsplan Zweckbestimmungen Zonen OelB
Beilage 3.11	Übersichtsplan Zweckbestimmungen Zonen OelF
Beilage 3.12	Übersichtsplan Zweckbestimmungen Zonen OelE
Beilage 3.13	Übersichtsplan Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)
Beilage 3.14	Lärmgutachten für Neueinzonungen
Beilage 3.15a	Änderungsplan Zonenplan – Nummerierung Änderungen im Planungsbericht erläutert
Beilage 3.15b	Änderungsplan Zonenplan – Änderungen gemäss Planungsbericht, Kapitel 17-35
Beilage 3.16	Änderungsplan Zonenplan – Bereinigung Verkehrszonen aufgrund Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte) auf privaten Liegenschaften
Beilage 3.17	Änderungsplan Zonenplan – Bereinigung von Verkehrsflächen (inkl. Bahnareal) aufgrund Veränderungen der amtlichen Vermessung und Eigentumsverhältnisse
Beilage 3.18	Änderungsplan Zonenplan – Bereinigungen aufgrund Veränderungen der amtlichen Vermessung bei Wald- und Gewässerflächen; Änderungen aufgrund von Waldfeststellungsverfahren
Beilage 3.19	Änderungsplan Zonenplan – Weitere technische Bereinigungen; Bereinigungen von Abweichungen zwischen Grundstücksgrenzen und Zonenabgrenzungen
Beilage 3.20	Bauzonenbilanzierung

**WEITERE GRUNDLAGEN, DIE ZUR KANTONALEN VORPRÜFUNG EINGEREICHT WURDEN
(NICHT TEIL DER 1. ÖFFENTLICHEN AUFLAGE)**

- Räumliche Gesamtstrategie 2040
- Bild der Stadtlandschaft
- Schulraumplanung Zug – Bericht Teil 1 – Analyse und Strategie
- Schulraumplanung Zug – Bericht Teil 2 – Planungshorizont 2029-2040
- Schulraumplanung Zug – Arealevaluation neue Schulstandorte – Zusammenfassung Arealbewertung Stufe 1+2 Fachgruppe Evaluation neue Schulareale
- Betriebskonzept Reitsportanlage Letzi
- Betriebskonzept Reitsportanlage Rüsli

EINLEITUNG

1 Revision der Ortsplanung

1.1 Anlass

Die gültige Ortsplanung (Richt- und Nutzungsplanung) der Stadt Zug stammt aus den Jahren 2009 / 2010. In der Zwischenzeit sind neue gesetzliche Grundlagen in Kraft getreten sowie für die Stadt Zug relevante Planungsinstrumente überarbeitet worden. Aus übergeordneter Sicht sind dies insbesondere das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, vom 22. Juni 1979, Stand 1. Januar 2019, SR 700) sowie die dazugehörige Verordnung (RPV vom 28. Juni 2000, Stand 3. Juni 2022, SR 700.1), das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG vom 26. November 1998, Stand 23. Oktober 2021, BGS 721.11) sowie die dazugehörige Verordnung (V PBG vom 20. November 2018, Stand 1. Januar 2024, BGS 721.111) und der überarbeitete kantonale Richtplan, Richtplantext (BGS 711.31; Stand Kantonsratsbeschlüsse bis 29. Juni 2023; vom Bund genehmigt sind Kantonsratsbeschlüsse bis 26. Januar 2023). Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und des vorgegebenen Zeitrasters für die Überprüfung der Ortsplanung (rund alle 15 Jahre) wird die kommunale Richt- und Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen.

1.2 Gegenstand der Revision

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden folgende Dokumente überprüft und angepasst:

- Zonenplan 2009
- Bauordnung 2009
- Kommunale Richtplanung 2010

Die Revision der kommunalen Richtplanung wird in einem separaten Bericht dokumentiert.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Planungsinstrumente und ihre Verbindlichkeit. Die formellen Planungsinstrumente unterscheiden sich von den informellen insbesondere dadurch, dass sie durch die entsprechende Gesetzgebung vorgeschrieben und/oder das Verfahren abschliessend festgelegt ist. Das heisst, der Richtplan formuliert die für die kantonalen und kommunalen Behörden verbindlichen Inhalte. Die vorliegende Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) ist eigentümerverbindlich und gibt entsprechend direkte Vorschriften an die Grundeigentümer.

		übergeordnet	kommunal	lokal
informell	handlungsanweisend	Strategien Leitbilder Konzepte	Strategien Leitbilder Konzepte Richtlinien	Testplanung Masterplan Handbuch
formell	behördenverbindlich	Sachpläne und Konzepte des Bundes Kantonaler Richtplan	Kommunaler Richtplan	Quartiergestaltungs- plan
	eigentümerverbindlich		Zonenplan Bauordnung Verordnungen Reglemente	Bebauungsplan Baulinien

1.3 Revisionsablauf

1.3.1 Vorgehen

Kommunaler Richtplan

Neben dem breiten Einbezug der Bevölkerung im Rahmen von drei öffentlichen Mitwirkungen zwischen 2020 und 2022 zur räumlichen Gesamtstrategie wurde der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage im Herbst 2023 der kommunale Richtplan unterbreitet. Parallel dazu wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Der kommunale Richtplan wurde am 31. März 2025 vom Kanton mit Änderungen genehmigt und per 26. Mai 2025 nachgeführt.

Nutzungsplanung

Die Revision der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) baut auf dem kommunalen Richtplan auf. Die Rückmeldungen zum kommunalen Richtplan sind entsprechend auch in die Nutzungsplanung eingeflossen.

Der Ablauf der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Kantonale Vorprüfung (vgl. Kapitel 41)
- 1. Beratung Bau- und Planungskommission (BPK) und 1. Lesung Grosser Gemeinderat (GGR)
- 1. öffentliche Auflage
- Behandlung von Einwendungen
- 2. Beratung BPK und 2. Lesung GGR
- Volksabstimmung
- 2. öffentliche Auflage (Beschwerdemöglichkeit)
- Behandlung allfälliger Beschwerden
- Genehmigung durch Kanton

Mit der Genehmigung durch den Kanton treten die neue Bauordnung (nBO) und der neue Zonenplan in Kraft.

1.4 Dokumente der Revision der Nutzungsplanung

Verbindliche Dokumente

- Bauordnung
- Zonenplan

Erläuternde Dokumente

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) inkl. Beilagen

1.5 Inhalt des vorliegenden Erläuterungsberichts

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht fasst.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan 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) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.6 Planungen ausserhalb der Revision der Nutzungsplanung

Bei zwei Planungen ist eine Integration in die vorliegende Revision der Nutzungsplanung nicht zweckmässig. Nachstehend werden diese aufgelistet und die wichtigsten Eckpunkte beschrieben.

1.6.1 Zonenplanänderung und Änderung der Bauordnung: Äussere Lorzenallmend Beschreibung / Grund für separate Behandlung

Mit der Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend soll ein neuer, vielseitiger und attraktiver Stadtteil von Zug für 2'000 bis 2'500 Einwohnerinnen und Einwohner und rund 3'000 bis 3'500 Beschäftigte, ein neues Primarschulhaus, attraktive Freiräume innerhalb der Bauzone geschaffen werden. Zwischen der neuen Bebauung und dem Vegetationssaum der alten Lorze ist ein neuer städtischer Freiraum, der Lorzepark, vorgesehen. Die Chollerstrasse wird durchgängig ausgebaut, die direkte Wegführung des Chamer Velowegs mit einer konfliktfreien Unterführung sichergestellt und ein attraktives, dichtes Fuss- und Velowegnetz realisiert.

Im Norden wird die bisherige Wohn- und Arbeitszone sowie ein Teil des Landwirtschaftslandes durch die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Äussere Lorzenallmend abgelöst. Im Süden wird die Wohn- und Arbeitszone der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (und im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung, siehe Kapitel 33) zugewiesen. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung der Bebauungsplanung und für die Realisierung der Bebauung Äussere Lorzenallmend, der Realisierung des Lorzeparks und den Ausbau der Chollerstrasse geschaffen.

Da es sich bei den Bebauungsplänen um ein separates Verfahren handelt, erfolgt die Änderung des Zonenplans und der Bauordnung nicht im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision.

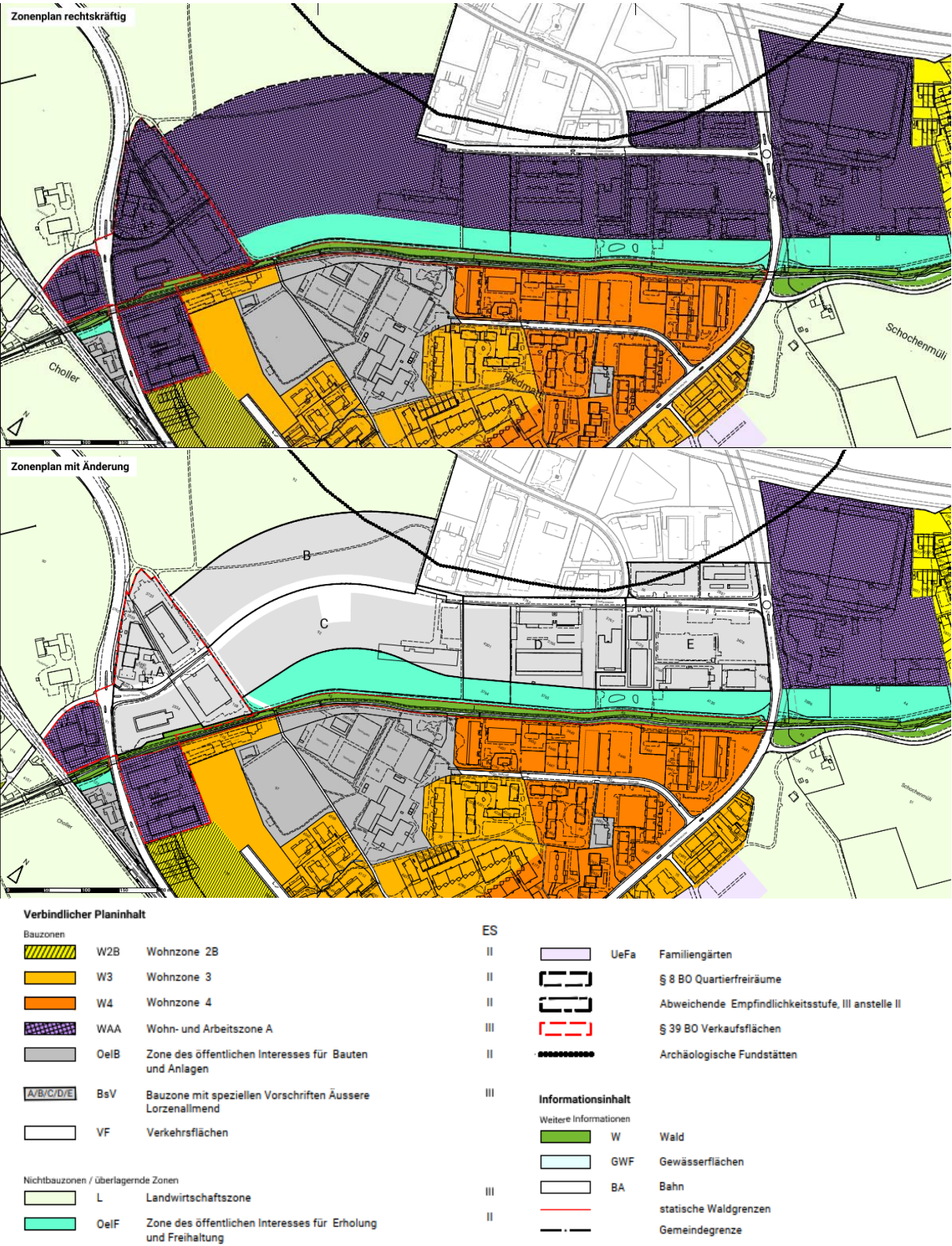


Abbildung 1: Auszug Zonenplan 2009 und Zonenplan nach Umzonung

Planungsstand

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion zur besagten Planung wurde der Stadt Zug mit Schreiben vom 20. Dezember 2024 zugestellt. Der Stadtrat hat das Dossier am 16. September 2025 z.H. der 1. Lesung im Grossen Gemeinderat verabschiedet.

1.6.2 Zonenplanänderung Gebiet Lüssi Göbli (Gemeinde Baar und Stadt Zug)

Beschreibung / Grund für separate Behandlung

Für das Gebiet Lüssi Göbli wird mittelfristig eine Landsicherung von regionaler Bedeutung (Stadt Zug und Gemeinde Baar) für die Sicherstellung öffentlicher Aufgaben angestrebt. Dafür und um die bundesrechtlichen Anforderungen zu erfüllen, sind weitergehende planerische Abklärungen in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Baar notwendig. Eine entsprechende Einzonung wird dannzumal im Rahmen einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung weiterverfolgt. Für die betroffenen Grundstücke Nr. 4995 sowie Teile des Grundstücks Nr. 1757 auf Stadt Zuger Seite (sowie das Grundstück Nr. 703 auf Baarer Seite), die heute der Landwirtschaftszone zugewiesen sind, wird in der vorliegenden Ortsplanungsrevision auf eine Anpassung der Zonierung verzichtet.

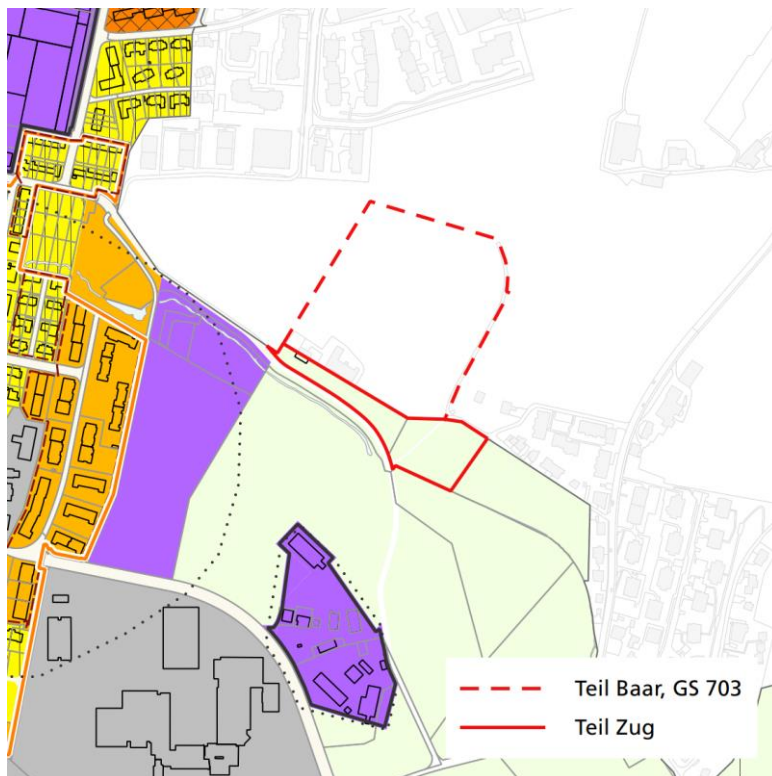


Abbildung 2: Perimeter Zug und Baar (Quelle: Städtebau und Planung)

2 Hintergrundinformationen zu den Rahmenbedingungen

2.1 Nationale Rahmenbedingungen

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt. Nachfolgend wird umschrieben, wie die Planungen, 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) und der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt werden.

2.1.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Die Auswirkungen der Nutzungsplanung haben den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu entsprechen.

Gemäss Art. 15 RPG dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt, da keine grösseren Flächen eingezont werden.

2.1.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes, Bundesinventare

Der Bund erarbeitet Grundlagen, um seine raumwirksamen Aufgaben erfüllen zu können. Er erstellt die nötigen Konzepte und Sachpläne und stimmt sie aufeinander ab. Auf dem Gemeindegebiet der Stadt Zug bestehen nachfolgende eidgenössische Festlegungen.

Bundesinventare	Relevanz / Betroffenheit
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	Relevant für die kommunale Richtplanung, jedoch nicht für die Nutzungsplanung. Es befinden sich inventarisierte Objekte im Stadtgebiet. Diese sind in der Richtplanung stufengerecht zu berücksichtigen.
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS	Relevant für die Nutzungsplanung. Es befinden sich zwei inventarisierte Ortsbilder im Stadtgebiet (5216 Zug, 5226 Schönfels/Felsenegg). Diese sind in der Nutzungsplanung stufengerecht zu berücksichtigen.
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)	Relevant für die kommunale Richtplanung, jedoch nicht für die Nutzungsplanung. Ein Teil des Stadtgebiets liegt im Objekt Nr. 1309 Zugersee. Das BLN ist in der Richtplanung stufengerecht zu berücksichtigen.

Sachpläne	Relevanz / Betroffenheit
Fruchtfolgeflächen FFF	Es sind Fruchtfolgeflächen betroffen. Der Sachplan ist in der Nutzungsplanung stufengerecht zu berücksichtigen.
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS	Nicht relevant für die Nutzungsplanung.
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse SIN	Keine Massnahmen im Stadtgebiet. Somit nicht relevant.
Verkehr, Teil Infrastruktur Schifffahrt SIF	Keine Massnahmen im Stadtgebiet. Somit nicht relevant.
Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt SIL	Keine Massnahmen im Stadtgebiet. Somit nicht relevant.
Militär SPM	Keine Massnahmen im Stadtgebiet. Somit nicht relevant.
Übertragungsleitungen SÜL	Keine Massnahmen im Stadtgebiet. Somit nicht relevant.
Geologische Tiefenlager SGT	Keine Massnahmen im Stadtgebiet. Somit nicht relevant.
Asyl SPA	Keine Massnahmen im Stadtgebiet. Somit nicht relevant.
Konzepte	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)	Im Stadtgebiet sind keine nationalen Sportanlagen vorhanden oder geplant. Somit nicht relevant.
Konzept Windenergie	Der Zugerberg ist gemäss Konzept Windenergie ein Gebiet mit hohem Windpotenzial und weist keine relevanten Bundesinteressen auf. Die Bezeichnung von geeigneten Gebieten für die Windenergienutzung mit der damit verbundenen stufengerechten Interessenabwägung liegt in der Kompetenz des Kantons. Keine direkte Anwendbarkeit durch Stadt, daher nicht relevant für die Nutzungsplanung.
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene	Der Bahnhof Zug ist als Annahmehaus mit Freiverlad festgelegt. Mit Schreiben vom 03.09.2025 reichten die SBB ein neues Gesuch Güterbahnhof Zug, Umbau Gleise für Unterhalt und Freiverlad ein. Für die Nutzungsplanung nicht relevant.
Landschaftskonzept Schweiz LKS	Das Landschaftskonzept ist stufengerecht zu berücksichtigen.

Die Infrastrukturbetreibenden werden im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage angehört.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS)

In der Stadt Zug ist die Strecke Zug 10, Zug – Arth (Artherstrasse) im Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) aufgeführt.



Abbildung 3: Auszug Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Auf Stufe Nutzungsplanung sind keine Änderung im Bereich des IVS-Eintrages vorgesehen.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Überlieferte Ortsbilder sind ein Stück «gebaute Geschichte» und besitzen einen hohen Wiedererkennungswert. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) dient dazu, die Entwicklung eines Ortes zu verstehen und seine Identität zu wahren. Das Inventar umfasst alle schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Gebiete, Baugruppen, Einzelelemente, Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen) nach unterschiedlichen Erhaltungszielen. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS gilt für das Erhaltungsziel

- A für Gebiete und Baugruppen → Erhalten der Substanz,
- B für Gebiete und Baugruppen → Erhalten der Struktur,
- C für Gebiete und Baugruppen → Erhalten des Charakters,
- A für Einzelelemente → Integrales Erhalten der Substanz,
- a für Umgebungszonen oder -richtungen → Erhalten der Beschaffenheit,
- b für Umgebungszonen oder -richtungen → Erhalten der Eigenschaften.

Mit dem Start der Inventarisierung durch das zuständige Bundesamt für Kultur (BAK) wurde im Jahr 1973 gestartet; in Etappen wurden 6'000 Ortsbilder untersucht. Überprüft wurden alle Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf

der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Die beiden Stadtzuger Ortsbilder «Zug» und «Ehem. Hotelanlagen Schönfels/Felsenegg» wurden im Jahr 2000 in das ISOS aufgenommen.

Das ISOS dient in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für den Bund bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Bei Bundesaufgaben entfaltet das ISOS gestützt auf Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) eine unmittelbare Wirkung. Durch diverse Bundesgerichtsentscheide (insb. BGE Rütli 2009) hat das ISOS als Bundesinventar für Kantone und Gemeinden jedoch an Bedeutung gewonnen. In mehreren Entscheiden wurde festgehalten, dass die Bundesinventare in der Richt- und Nutzungsplanung – und damit auch das ISOS – als besondere Form von Konzepten und Sachplänen des Bundes zu berücksichtigen sind. Dabei kann nur bei überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen von den Zielen des ISOS abgewichen werden. Das heisst, dass in diesen Fällen im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung eine Interessenabwägung zwischen dem ISOS und anderen öffentlichen und privaten Interessen vorzunehmen ist. Das ISOS ist keine Käseglocke, Veränderungen sollen trotz ISOS möglich sein. Der kantonale Richtplan befasst sich ebenfalls mit dem ISOS. Die Gemeinden und der Kanton haben gemäss Kapitel S 7.2.3 des kantonalen Richtplans das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Planungshilfe beizuziehen.

Das ISOS-Inventar der Stadt Zug umfasst verschiedene Erhaltungsziele für weite Teile des Stadtgebietes.

Seit der Inventarisierung im Jahr 2000 hat sich das Stadtbild jedoch vielerorts verändert, zum Teil sind die schützenswerten Elemente nicht mehr vorhanden. Im Rahmen einer schweizweiten Revision überprüft das BAK in den nächsten Jahren das ISOS. Mit einer Revision des Inventars der Stadt Zug ist innerhalb der nächsten 10 Jahre jedoch nicht zu rechnen.

Die Entwicklung des Stadtbildes steht im Spannungsfeld zwischen der geforderten inneren Verdichtung (RPG) und dem Erhalt der ortsbaulichen Identität. Die Erhaltungsziele des ISOS können im Widerspruch mit den Zielen einer baulichen Innenverdichtung gemäss RPG Revision 2013 stehen. So befindet sich ein grosser Bereich nördlich des Bahnhofs Zug bzw. entlang der Gleise, der Baarerstrasse und der Industriestrasse in einem Verdichtungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 5.2.3) und / oder in einer Hochhauszone gemäss Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern der Stadt Zug (SR 7.1-1.4). Gleichzeitig liegen diese Gebiete im Perimeter des ISOS.

Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen der Ortsplanungsrevision und der erst langfristig geplanten Revision des ISOS Zug hat die Stadt Zug – in Absprache mit dem BAK – die Überprüfung, Konkretisierung und Aktualisierung des ISOS selbst vorgenommen und mit den Zielen der Innenentwicklung abgewogen (Interessenabwägung).

Das erarbeitete Grundlagendokument «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020» und die beiden Nacherhebungen für die «Gartenstadt» und das «Villenquartier an der Artherstrasse» schaffen nun eine robuste Rechts- bzw. Planungssicherheit. Dies ist nicht nur im Interesse der Stadt Zug, sondern ebenso der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, der Bevölkerung, der Verbände und Vereine sowie der Planerinnen und Planer.

Im Rahmen des Projekts zur Erarbeitung der Grundlage «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020» wurde in Kooperation mit der Fachhochschule Graubünden eine Methodik entwickelt mit dem Ziel, allfällige Abweichungen von den Zielen des Ortsbildschutzes nachvollziehbar zu begründen. 2023/2024 ist diese Grundlage mit der vertieften Untersuchung zur Gartenstadt (gemäss ISOS Gebiet 15) sowie zum Villenquartier Artherstrasse (gemäss ISOS Gebiet 4) ergänzt worden. Das zweistufige

methodische Vorgehen wurde mit dem BAK abgestimmt. Beratend eingebunden, auch bei den Nacherhebungen, war die kantonale Denkmalpflege (Ortsbildschutz, Denkmalwert). In der ersten Stufe wurde eine systematische Betrachtung aller im Jahr 2000 erfassten 133 Ortsbilder (diese sind aufgeteilt in Gebiete, Baugruppen, Einzelobjekte, Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen) vorgenommen. Unter Betrachtung der vorhandenen Schutzbestimmungen (Ortsbildschutzzonen, Denkmäler, das ISOS berücksichtigende Bebauungspläne) stellte sich heraus, dass bei 85 Ortsbildern der Schutz ausreichend ist, jedoch bei 42 Ortsbildern ein vertiefter Untersuchungsbedarf besteht (inkl. Nacherhebung Gartenstadt und Villenquartier).

In der zweiten Stufe wurden diese vertieft betrachtet (siehe Beilage 3.3b, Anhang zum Schlussbericht), in folgenden vier Untersuchungsschritten:

1. Ist-Analyse des Ortsbildes
2. Ist-Analyse der Rahmenbedingungen 2020
3. Ortsbauliche Abwägung
4. Ortsbauliche Entwicklungsziele

Von den insgesamt 127 noch vorhandenen ISOS-Ortsbildern in der Stadt Zug (6 sind nicht mehr vorhanden) wurden 109 bestätigt, während bei 18 Ortsbildern (2 davon teilweise) das Interesse der Innenentwicklung zugunsten einer baulichen Verdichtung höher gewichtet wurde (vgl. Beilagen 3.3a, 3.3b, 3.4a, 3.4b, 3.5).



Abbildung 4: Inventarblatt ISOS Stadt Zug, 2000

Das ISOS bzw. die durch die Stadt Zug vorgenommene Überprüfung und Interessenabwägung wurde bei der kommunalen Richtplanung stufengerecht berücksichtigt. Der neue kommunale Richtplan umfasst insbesondere in den Festlegungen «S1.1 Altstadt/Neustadt» sowie «S1.4 «Strukturerhalt» Handlungsanweisungen zum Erhalt und Aufwertung bzw. zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die städtebauhistorisch bedeutende Ensembles als auch stadträumlich, baugeschichtlich oder landschaftsarchitektonisch wertvolle Strukturen berücksichtigt. Diese Gebiete sind in der Themenkarte S1 verortet. Die Konkretisierung der Festlegungen aus dem kommunalen Richtplan erfolgt auf der Stufe Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan), vgl. Kapitel 3.5.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es ist ein Instrument, um das «heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern», wie es im Zweckartikel des Natur- und Heimatschutzgesetzes (Art. 1 Bst. A NHG, SR 451) heisst. Bund und Kantone sind gesetzlich verpflichtet, dafür zu sorgen, den natur- und kulturlandschaftlichen Charakter dieser Gebiete und ihre prägenden Elemente ungeschmälert zu erhalten.

Für die Stadt Zug ist das BLN-Objekt 1309 Zugersee zu berücksichtigen:

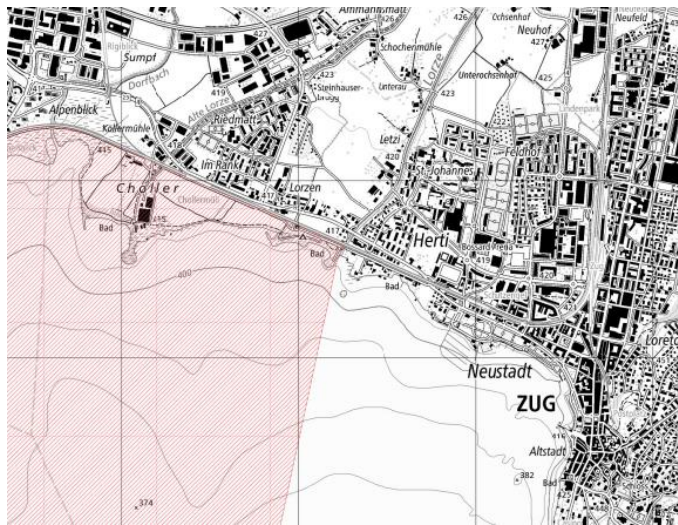


Abbildung 5: Auszug Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Auf Stufe Nutzungsplanung sind keine Änderung im Bereich des BLN-Objekts vorgesehen.

Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Fruchtfolgeflächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeignetes, ackerfähiges Kulturland. Der Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes (SP FFF) legt den Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen für die gesamte Schweiz und die Aufteilung auf die Kantone fest, um die ausreichende Versorgung des Landes mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu gewährleisten. Die Kantone müssen dafür sorgen, dass dieser Mindestumfang dauernd erhalten bleibt (Art. 30 Abs. 1 und 2 RPV). Für die Schweiz ist eine Mindestfläche von 438'460 Hektaren definiert. Davon muss der Kanton Zug eine Fläche von 3'000 Hektaren (Stand Sachplan FFF vom 08.05.2020) sicherstellen. Um die vorgegebene Mindestfläche auch künftig einhalten zu können und um den Handlungsspielraum für eine Weiterentwicklung des Kantons zu bewahren, müssen Fruchtfolgeflächen als Kulturlandfläche für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Ist die Zuweisung von Fruchtfolgeflächen zu einer anderen als der Landwirtschaftszone auch nach der Prüfung von Varianten und Alternativen unausweichlich, sind flächengleiche Ersatzmassnahmen zu leisten, sofern das Kontingent nicht mehr eingehalten werden kann. Die Schaffung neuer Fruchtfolgeflächen erfolgt durch eine Aufwertung von bspw. anthropogen veränderten Böden oder eine Rekultivierung gemäss FFF-Kriterien (bspw. Kiesabbaugebiete oder Deponien).



Abbildung 6: Auszug Fruchtfolgeflächen gemäss www.zugmap.ch

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist eine Neueinzonung für eine Sportanlage bzw. Sportinfrastruktur im Göbli Ost im Bereich von Fruchtfolgeflächen vorgesehen. Die Interessenabwägung ist unter der Zonenplan-Änderung Nr. 19 (siehe Kapitel 21) zu finden.

Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene (SIS)

Für die Stadt Zug sind folgende Einträge des Sachplans SIS relevant:

- Korridor für mögliche Weiterführung Litti – Arth-Goldau Variante Ost (Tunnel)
- Ausbau Baar – Zug
- Ausbau Zug – Kollermühle



Abbildung 7: Auszug Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene (SIS)

Mit dem Ausbauschnitt Bahn 2035, dem Ausbau des Zimmerberg-Basistunnels 2 zwischen Thalwil und Litti und den Massnahmen an der Zulaufstrecke (3. Gleis Baar-Zug) und an den Zuger Bahnhöfen wird eine Beschleunigung und ein wesentlich besseres ÖV-Angebot auf der Achse Zürich-Zug-Luzern erreicht. Der Ausbau und die neuen Direktverbindungen bringen die Wirtschaftsräume Zürich und Zug sowie Luzern enger zusammen. Diese verkehrlichen Verbesserungen werden Folgen für den Kanton Zug und dessen räumliche Entwicklung haben. Die Standortattraktivität der Agglomeration Zug wird durch den Zimmerberg-Basistunnel 2 weiter steigen. Die räumlichen Potenziale rund um die auszubauenden Verkehrsdrehscheiben Bahnhof Baar, Zug, Cham und Rotkreuz sollen optimal genutzt und allfällige negativen Auswirkungen minimiert werden.

Der Zimmerberg-Basistunnel 2 soll als Chance genutzt werden, um den Modalsplit zugunsten des ÖV zu verschieben. Im Rahmen der Ortsplanungen gilt es, die räumliche Struktur auf das neue Bahnangebot auszurichten. Unter anderem gilt es zu prüfen, ob im Umfeld der multimodalen Drehscheiben mittels Auf- und Umzonungen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und Nutzungszonen angepasst werden können. Für die städtebauliche Verdichtung gilt es, Personenbewegungen konsequent auf die multimodale Drehscheibe auszurichten.

Das Umfeld des Bahnhofs Zug liegt grösstenteils im kantonalen Verdichtungsgebiet II, worin folgende Planungen, die zur städtebaulichen Verdichtung beitragen, laufen:

- Areal Landis+Gyr: Bebauungsplan zur Verdichtung des Areals in Erarbeitung
- Areal An der Aa: Bebauungsplan mit Erstellung von Wohnraum (rechtskräftig)
- Areal Kirschloh: Liegt in der Wohn- und Arbeitszone WA4 und WA5. Baubewilligung rechtskräftig
- Areal Baarerstrasse West: Bebauungsplan zur Verdichtung des Areals (sistiert, u.a. wegen Abhängigkeit zur Ortsplanungsrevision)
- Areal Metalli: Bebauungsplan zur Verdichtung des Areals in Erarbeitung

Es sind keine Auf- und Umzonungen notwendig. Neben der städtebaulichen Verdichtung ist das Augenmerk auf die Zurverfügungstellung von genügend Raum für den Mobilitätshub zu richten (Zugänge, Umsteigemöglichkeiten, Busangebot, Veloabstellplätze etc.). Insbesondere das Areal Bahnhof West soll in den nächsten 10-15 Jahren untersucht und beplant werden.

Im kommunalen Richtplan ist in der Handlungsanweisung M4 «Zuverlässiger Öffentlicher Verkehr und Carverkehr» festgehalten, dass die Stadt Zug darauf hinwirkt, dass der Bahnhof Zug zu einer multimodalen Verkehrsdrehscheibe mit effizienten Umsteigbeziehungen für das Kombinieren unterschiedlicher Mobilitätsformen weiterentwickelt wird. Das Bahnhofsumfeld ist prioritär auf flächeneffiziente Verkehrsmittel und Sharing-Angebote ohne Park+Ride auszurichten und als attraktiver und flexibel nutzbarer Begegnungsort zu gestalten.

Die weiteren Einträge im Sachplan Verkehr sind auf Stufe Nutzungsplanung nicht relevant.

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

2.2.1 Inhalt kantonaler Richtplan

Die Rahmenbedingungen für die Ortsplanung werden durch den kantonalen Richtplan festgelegt. Im revidierten kantonalen Richtplan sind für die Stadt Zug die nachstehenden wichtigen Inhalte festgehalten, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen sind. Der Beilagenbericht 3.2 gibt im Detail Auskunft darüber, wie die behördenverbindlichen Vorgaben des kantonalen Richtplans in der Revision berücksichtigt wurden.

2.2.2 Grenzüberschreitende Abstimmung der Planungen

Das Raumplanungsgesetz des Bundes und der kantonale Richtplan fordern die grenzüberschreitende Zusammenarbeit.

Im Gebiet Lüssi Göbli wurde zusammen mit der Gemeinde Baar ein Konkurrenzverfahren durchgeführt, welches im Bebauungsplan Lüssi Göbli Zug Nr. 7088 und im Bebauungsplan Lüssi Göbli Baar Nr. 36 abgebildet ist. In diesem Zusammenhang wurde die Göblistrasse vorgezogen angepasst, der Arbach renaturiert sowie der Fussweg und Quartierfreiraum erstellt. Ein analoges Verfahren ist beim Schleifepark vorgesehen.

Die Stadt Zug strebt zudem Grenzbereinigungen aufgrund des Baus der Tangente und der Circulago-Energiezentrale in der Herti Nord an.

Im Gebiet der äusseren Lorzenallmend hat die Stadt Zug ein städtebauliches Konkurrenzverfahren durchgeführt. Das Ergebnis wurde in einem Quartiergestaltungsplan festgehalten. Gestützt auf diese Planungsgrundlage sind Bebauungsplan- und Baulinienplanverfahren koordiniert zwischen den Gemeinden Zug und Steinhausen erarbeitet worden.

Mit den Gemeinden Walchwil, Unter- und Oberägeri ist kein Abstimmungsbedarf vorhanden, da nur Berührungspunkte über Wald- und Landwirtschaftsflächen bestehen.

Durch die grenzüberschreitenden Planungen entstehen keine Auswirkungen auf die Bauordnung und den Zonenplan.

Die Leitideen des Bildes der Stadtlandschaft wurden in der kommunalen Richtplanung sowie in der Nutzungsplanung stufengerecht berücksichtigt; das «Bild der Stadtlandschaft» ist kompatibel mit der gemeindlichen Ortsplanungsrevision.

Kulturlandschaft

Bis 2040 finden rund 5 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums in der Kulturlandschaft statt. Die drei Dörfer Walchwil, Neuheim und Menzingen stärken ihre heutige Nischenstrategie, auch wenn sie stark mit der Stadtlandschaft vernetzt sind. Die Dörfer und Weiler in der Kulturlandschaft entwickeln sich im Bestand weiter. Anliegen des Ortsbildschutzes sind zu berücksichtigen. Die Gemeinden sensibilisieren die Bauherrschaften über das wichtige Gut «Baukultur» in der Kulturlandschaft. Die Landwirtschaft unterstützt mit der Produktion von Nahrungsmitteln und ihren weiteren Funktionen das Ziel der Erhaltung der typischen Zuger Kulturlandschaften.

In der Stadt Zug liegen die Landwirtschaftsflächen in der Inneren Lorzenallmend, ausserhalb des westlichen Siedlungsrandes sowie auf dem Zugerberg im Raumtyp «Kulturlandschaft».

Die Kulturlandschaft wird durch die Ortsplanungsrevision kaum verändert. Es ist eine Neueinzonung in der Landwirtschaftszone vorgesehen, die Arrondierung des Lüssihofs (siehe Kapitel 24).

Die Landschaftsschongebiete gemäss kantonalem Richtplan werden als Landschaftsschutzzonen im Zonenplan übernommen, womit diese Landschaften ausreichend gesichert werden.

Naturlandschaft

In der Naturlandschaft findet kein Wachstum bei den Einwohnerinnen und Einwohnern sowie den Arbeitsplätzen statt. Die hohe ästhetische Qualität der traditionell landwirtschaftlich geprägten Bauten ist zu erhalten, die vorhandenen Naturräume sind zu sichern, deren standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung ist zu erhalten und die Erholungsnutzungen sind zu kanalisieren.

In der Stadt Zug befindet sich der Waldgürtel, der sich vom östlichen Siedlungsrand nach Oberwil bis in den Süden der Stadt Zug zieht, im Raumtyp «Naturlandschaft». Der Wald wird durch die kantonalen Waldfeststellungen gesichert.

2.2.4 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Der Kanton Zug strebt ein langsames, qualitatives Wachstum an.

Die prognostizierte Entwicklung für die Stadt Zug laut kantonalem Richtplan ist wie folgt:

Bevölkerung:	2016: 29'804 Personen	2040: 36'900 Personen
Beschäftigte:	2014: 40'476 Personen	2040: 49'300 Personen

Bevölkerungskapazität

Die Geschossflächenreserven geben an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche zusätzlich zum bereits gebauten Bestand gemäss geltendem Planungsrecht, d.h. gemäss der Bauordnung 2009 und geltenden Bebauungsplänen, theoretisch realisiert werden könnten. Die Stadt Zug hat 2025 die Geschossflächenreserven für Wohnnutzungen neu berechnet (vgl. Beilage 3.8). Die Geschossflächenreserven für Arbeitsnutzungen oder weitere Nutzungen wurden dagegen nicht berechnet¹.

Gemäss dieser Berechnung belaufen sich die Geschossflächenreserven für Wohnnutzungen in der Stadt Zug per Ende 2023 auf insgesamt rund 1'158'000 m².

Mit dem Entwurf der revidierten Bauordnung werden verschiedene Auf- und Umzonungen vorgenommen. Diese führen zu einer Erhöhung der Geschossflächenreserven um 2.5 % auf insgesamt rund 1'187'000 m². Die Auf- und Umzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision haben eine untergeordnete Auswirkung auf die Geschossflächenreserven. Mit rund 40 % liegt ein substanzieller Teil der Geschossflächenreserven für Wohnen in Gebieten mit Bebauungsplänen. Gebiete also, die in Zukunft deutlich verdichtet werden sollen.

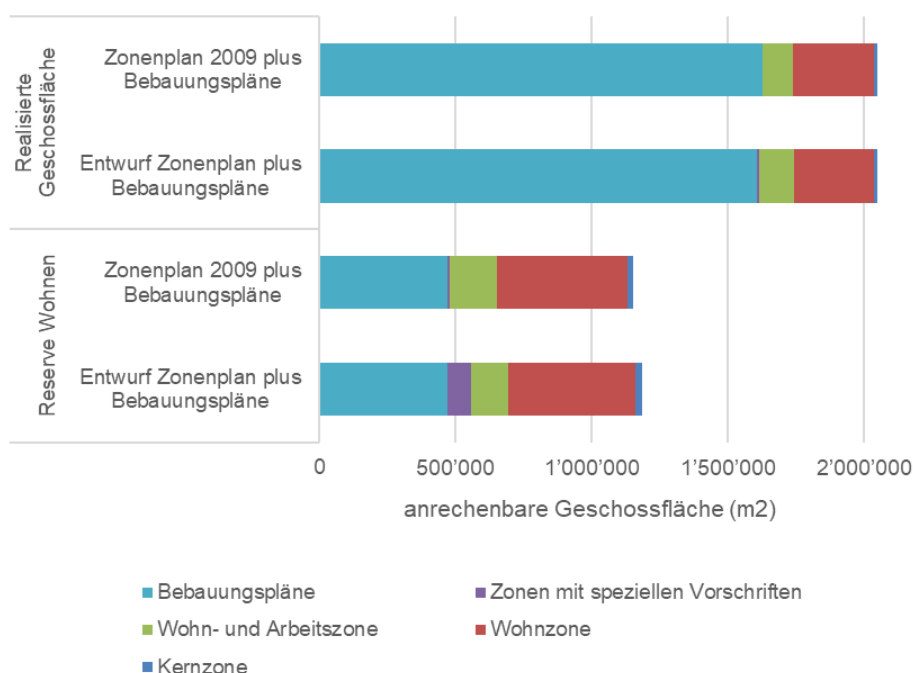


Abbildung 9: Realisierte Geschossflächenreserven Gesamt und Reserven für Wohnnutzung nach Zonenplan 2009 plus Bebauungspläne und gemäss Entwurf zum Zonenplan plus Bebauungspläne (Quelle: EBP Schweiz AG)

¹ Methodische Hinweise der Verfasser: Die tatsächliche Realisierbarkeit der Geschossflächenreserven wurde nicht untersucht. Es ist daher möglich, dass die berechneten Geschossflächenreserven auf einzelnen Parzellen aufgrund planungsrechtlicher Bestimmungen (z. B. Denkmalschutz, Gewässerabstände, Baulinienabstände) nur teilweise oder gar nicht realisiert werden können. Weiter können z. B. Rentabilitätsüberlegungen, die vorherrschenden Marktbedingungen oder die finanziellen Möglichkeiten der Bauherrschaften dazu führen, dass die Geschossflächenreserven nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Zu berücksichtigen ist, dass die tatsächliche Realisierbarkeit der Geschossflächenreserven, d.h. die Berücksichtigung planungsrechtlicher Bestimmungen wie z.B. Denkmalschutz, Gewässerabstände, Baulinienabstände etc., der einzelnen Parzellen nicht untersucht wurde. Somit liegen die effektiven Geschossflächenreserven für Wohnnutzungen insbesondere ausserhalb der Verdichtungsgebiete um einiges tiefer.

Für die Abschätzung des Personenfassungsvermögens der Bauzonen, die sogenannte Bevölkerungskapazität, wird daher nicht von der Geschossflächenreserve für Wohnnutzungen ausgegangen, sondern von der Bevölkerungsprognose 2040 der Stadt Zug, welche von der Statistik des Bundes ausgeht, die grösseren Wohnbauprojekte der Stadt Zug und den ungefähren Realisierungszeitpunkt von Projekten berücksichtigt. Gemäss Fachstelle für Statistik des Kantons Zug betrug die Bevölkerung der Stadt Zug 2024 32'122 Personen. Die Bevölkerungsprognose 2040 der Stadt Zug, von welcher auch die Schulraumprognose ausgeht, beträgt 46'380 Personen.

Ein Grossteil der heutigen wie zukünftigen Geschossflächenreserven für Wohnen besteht in den kantonalen Verdichtungsgebieten mit Bebauungsplänen (kantonaler Richtplan Kapitel G 2.2). Dies entspricht wiederum den kantonalen Vorgaben, dass 85 % des Wachstums in der Stadtlandschaft erfolgen soll (kantonaler Richtplan Kapitel G 1.2).

Aufgrund der Revision der Bauordnung und des Zonenplans erhöhen sich die Geschossflächenreserven um 29'000 m², was sich gegenüber der heute rechtskräftigen Nutzungsplanung mit bestehender hoher innerer Reserve und aufgrund der Ungenauigkeiten von Prognosen in einem vernachlässigbaren Rahmen hält.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde der § 70 «Verfügbarkeit von bereits eingezontem Bauland» eingeführt. Der Stadtrat ist verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2032 einen Bericht und Antrag betreffend Massnahmen in Bezug auf die fehlende Verfügbarkeit von bereits eingezontem Bauland von privaten Eigentümerschaften über 2'000 m² (unabhängig der Parzellengrenzen) zu prüfen. Vgl. Kapitel 13.3.

Beschäftigtenkapazität

2014 lag die Beschäftigtenzahl bei 40'476 Personen (gemäss kantonalem Richtplan). Bis 2023 stieg die Anzahl Beschäftigte auf 47'525 Personen (Quelle: Fachstelle für Statistik, Gemeindeporträt). Im kantonalen Richtplan ist für den Planungshorizont 2040 eine Beschäftigtenzahl von 49'300 Personen prognostiziert. Die Stadt Zug richtet ihre Planung auf diese Vorgabe aus. Neue, zusätzliche Flächen für Dienstleistung und Gewerbe werden an folgenden Orten geschaffen: Äussere Lorzenallmend, Firma Bossard sowie in den übrigen Bebauungsplänen in den Verdichtungsgebieten wie z.B. Technologiecluster, An der Aa II und Hertizentrum.

2.2.5 Bedarf an Bauzonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OelB)

Basierend auf der Bedarfsanalyse der OelB-Flächen werden folgende zusätzliche OelB-Flächen benötigt:

Nutzung	Flächenbedarf	Bemerkungen
Schulraum für die Oberstufe	5'900 m ²	Der Bedarf soll im Rahmen von Verdichtungen auf bestehendem Schulareal Loreto abgedeckt werden.
Schulraum im Gebiet Lorzen	7'400 m ²	Der benötigte Schulraum kann im Rahmen des Bebauungsplans Äussere Lorzenallmend abgedeckt werden.
Schulraum im Gebiet Lüssi Göbli	ca. 7'500-10'000 m ²	Der Bedarf mit den entsprechenden Nachweisen wird losgelöst von der Ortsplanungsrevision mit der Gemeinde Baar erarbeitet. Ein separates Verfahren ist nach Rücksprache mit der Baudirektion des Kantons Zug möglich (vgl. Kapitel 1.6.2). Potenzial zur Erweiterung von Schulraum besteht zudem in der OelB-Zone Ahornpark (siehe Zweckbestimmung Industriestrasse Mitte).
Sportinfrastrukturanlagen	ca. 64'300 m ²	Ein Teil des Flächenbedarfs (ca. 7'800 m ²) kann über den Schulraum abgedeckt werden. Für grössere Sportfelder werden zwei Neueinzonungen notwendig. Siehe dazu Änderungen Nr. 17 und Nr. 19 (vgl. Kapitel 21).

Die detaillierte Herleitung des Flächenbedarfs ist im Bericht «Bedarfsnachweis Bauzonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen» (Beilagen 3.6a-3.6c) ersichtlich. In diesem Grundlagenbericht ging man von einer leicht tieferen Bevölkerungsentwicklung bis im Jahr 2040 aus, als die Bevölkerungskapazität unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Zonenplanrevision ergab.

Alterswohnungen

Die Stadt Zug benötigt gemäss der städtischen Fachstelle Alter und Gesundheit bis ins Jahr 2040 rund 200 altersgerechte Wohnformen / Betten (Alterswohnungen mit oder ohne Serviceleistungen sowie betreutes Wohnen) in allen Preisklassen.

Es laufen zahlreiche Planungen, in welchen Alterswohnungen realisiert werden. Dies sind u.a.

- Aufstockung Hertizentrum - Planung von Alterswohnungen
- Vorhaben der Bürgergemeinde auf Grundstück Nr. 1639, Oberwil Ost (Mülimatt) – Planung von Alters- und Generationenwohnungen
- Altes Kantonsspital – Planung von Alterswohnungen
- Alterszentrum Neustadt – Planung von Alterswohnungen
- Geviert Ahornpark – Planung von Alters- und Generationenwohnungen

Des Weiteren sind in den Verdichtungsgebieten grosse Bebauungspläne wie Herti Süd, Äussere Lorzenallmend, Ahornpark und Schleifepark in Erarbeitung oder demnächst in Erarbeitung. Die Planung von Alterswohnungen ist in diesen Bebauungsplänen ebenfalls denkbar.

Der Bau von Alterswohnungen ist nicht nur in der Zone OelB, sondern auch in Wohnzonen möglich und nicht zwingend durch die Stadt Zug zu erstellen, wie z.B. die Projekte der Bürgergemeinde in Oberwil und an der Waldheimstrasse 39 und 41 oder der Korporation zeigen.

Pflegebetten

Die Stadt Zug benötigt gemäss der städtischen Fachstelle Alter und Gesundheit bis ins Jahr 2040 rund 200 zusätzliche Pflegebetten.

In einem ersten Entwicklungsschritt ist zu prüfen, ob bei der Umsetzung des Vorhabens der Bürgergemeinde beim Seniorenzentrum Mülimatt (Grundstück Nr. 1639), des Bebauungsplans Hertizentrum (BBP Nr. 7507), beim Alterszentrum Neustadt (Grundstück Nr. 4330) und beim Alterszentrum Frauensteinmatt (Grundstück Nr. 4822) zusätzliche Pflegebetten angeboten werden könnten.

Asylunterkünfte

Mit Schreiben vom 13. November 2023 hat die Baudirektion den Gemeinden mitgeteilt, dass aufgrund steigender Asylzahlen in den Gemeinden ein erhöhter Flächenbedarf an OelB besteht. Es wurden Szenarien für die Jahre 2035 und 2040 berechnet. Für die Stadt Zug wurde folgender Flächenbedarf prognostiziert:

▪ 2035	699 Personen	10'483 m ² Wohnfläche
▪ 2040	928 Personen	13'923 m ² Wohnfläche

Die Stadt Zug sieht ein etappiertes Vorgehen in der Bereitstellung von Asylunterkünften vor. In einer ersten Etappe kann das städtische Grundstück Nr. 4972 an der Industriestrasse mit einer Grundstücksfläche von 2'815 m² für den Bau von Asylunterkünften reserviert werden. Das Grundstück liegt in der Zone OelB. In den übrigen bestehenden OelB-Flächen ist kein Platz für eine Asylunterkunft vorhanden. Zu beachten ist, dass vor knapp 20 Jahren zusammen mit dem Kanton die Siedlungsbegrenzungslinien eng um die Stadt gezogen wurden, zum Schutz der Landschaft und weil Verdichtungsgebiete definiert worden sind. Somit besteht innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien kaum Handlungsspielraum.

Zwischen Januar und Mai 2024 fanden Gespräche zwischen dem Kanton und den Gemeinden zu möglichen Grundstücken für eine Asylnutzung statt. Ende Juni 2024 wurde im Rahmen einer Asylkonferenz die Priorisierung der zur Asylnutzung identifizierten Grundstücke festgelegt. Seitdem arbeitet der Kanton weiterhin eng mit den Gemeinden zusammen, um Fragen und offene Punkte zu klären. Das Anliegen und die Perspektiven der Beteiligten werden sorgfältig in den Entscheidungsprozess eingebunden, um tragfähige Lösungen zu finden.

2.2.6 Bauzonenbilanzierung

Gesamtübersicht

	Fläche bisher [ha]	Fläche neu [ha]	Bilanz [ha]
Stadt Zug			
Gesamtfläche Bauzonen	481.56	485.73	4.17
Gesamtfläche Bauzonen unbebaut	58.60	62.68	4.08
Anteil unbebauter Flächen an Bauzonen	12 %	13 %	1 %
Zonenart			
Wohnzonen	234.14	219.45	- 14.69
Wohn- und Arbeitszonen	79.18	76.08	- 3.10
Kernzonen	36.19	36.36	0.18
Zonen mit speziellen Vorschriften (BsV)	42.68	62.88	20.20
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB)	89.38	90.96	1.58
Gesamtfläche Bauzonen	481.56	485.73	4.17

Neueinzonungen (ohne Neueinzonungen in die Zone OelB)

Folgende Flächen (ohne Zonen OelB) werden neu eingezont:

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 35	Guggiweg	768	OelF	W2B	525
Nr. 40	Knopfliweg	diverse	OelF	Kernzone A	952
Nr. 51	Freudenberg	1660	Landwirtschaft	BsV preisgünstiger Wohnungsbau	16'017
Nr. 28	Lüssihof	1756	Landwirtschaft	BsV Lüssi	818
Nr. 86	Ammannsmatt	37, 4193	Landwirtschaft	BsV preisgünstiger Wohnungsbau	6'075
Total					24'387
Total [ha]					2.44 ha

Gemäss Vorgaben der Baudirektion stehen der Stadt Zug im Rahmen der Ortsplanungsrevision für Neueinzonungen maximal 3.06 ha zur Verfügung. Davon ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OelB). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden 2.44 ha, wie in der obigen Tabelle ersichtlich, neu eingezont. Die Vorgabe der Baudirektion wird bis auf 0.62 ha ausgeschöpft.

Neueinzonungen in die Zone OelB

Folgende Flächen werden neu in die Zone OelB eingezont:

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 2	BMX, Wiese Reitsport	43, 44, 2886	OelF	OelB	6'062
Nr. 17	Allmend Nord	33	Landwirtschaft	OelB	31'781
Nr. 19	Göbli Ost	1763, 1765, 4973, 5062, 5063, 5064	OelF	OelB	21'453
Nr. 44	Tagesschule	1707	Landwirtschaft	OelB	634
Total					59'930
Total [ha]					5.99 ha

Auszonungen

Folgende Flächen werden von einer Bauzone in eine Nichtbauzone überführt:

Änderung	Ort	GS Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 53	Artherstrasse	1475	W1	OelE	218
Nr. 46	Waldhof	1708	W1	Landwirtschaft	644
Nr. 37	Böschung Guggiwiese	747	Bahnareal	OelF	3'861
Nr. 87	Böschung bei Hofstrasse	3778	Bahnareal	OelF	2'658
Total					7'381
Total [ha]					0.74 ha

2.2.7 Überführung der Bebauungspläne in das neue Recht

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes per 1. Januar 2019 hat der Kantonsrat festgelegt, dass die Gemeinden ihre Vorschriften im Rahmen der Ortsplanungsrevision an das neue PBG anzupassen haben. Entsprechend werden auch die Begrifflichkeiten und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen. Neben der Bauordnung und dem Zonenplan müssen die Gemeinden auch ihre rechtskräftigen Bebauungspläne inklusive Bestimmungen an das neue PBG und dessen Verordnung angleichen. In einem ersten Schritt gilt es eine Triage vorzunehmen, in welcher die altrechtlichen Bebauungspläne in verschiedene Kategorien (Aufhebung, formale Überführung ohne inhaltliche Anpassungen und formale Überführung mit inhaltlichen Anpassungen) eingeteilt werden. Anschliessend werden sämtliche altrechtlichen Bebauungspläne ins neue Recht überführt bzw. aufgehoben.

Innerhalb des Gemeindegebiets der Stadt Zug gibt es mehr als 80 rechtsgültige Bebauungspläne. Mit der Baudirektion wurde vorderhand folgendes Vorgehen vereinbart:

- Erstellung Triage (Kategorisierung aufheben / belassen / Überführung in einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan)
- Besprechung Entwurf Triage mit Baudirektion (März 2025)
- Für die 1. Lesung im GGR und die öffentliche Auflage der Nutzungsplanungsrevision wird das Vorgehen im Planungsbericht beschrieben, ohne die Triage beizulegen.
- Die Bearbeitung der Überführung der Bebauungspläne startete im Sommer 2025.

2.2.8 Festlegung der Gewässerräume

Mit der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes gelten seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV, SR 814.201) in der Schweiz neue gesetzliche Vorschriften zum Gewässerschutz. Sie sollen dazu beitragen, dass die Schweizer Gewässer wieder naturnaher werden. Aufgrund dieser Vorschriften müssen schweizweit an allen Bächen, Flüssen und Seen Gewässerräume festgelegt werden. Ziel ist es, die Uferbereiche der Gewässer vor Überbauung und intensiver Nutzung zu schützen.

Gemäss kantonaler Richtplanvorgabe haben die Gemeinden den Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen festzulegen.

Die Gewässerräume werden im Zonenplan als überlagernde Zone dargestellt.

Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung beschlossen, die Gewässerraumfestlegung in zwei Teile aufzuteilen, Teil 1 innerhalb des Siedlungsgebiets und Teil 2 ausserhalb des Siedlungsgebiets. Der Teil 1 wird gleichzeitig wie die Revision der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan), jedoch als separates Verfahren, in die 1. öffentliche Auflage gebracht.

Die Beilagen zum Planungsbericht Gewässerraumfestlegung Teil 1 «Siedlungsgebiet», bestehend aus dem Technischen Bericht und den Detailplänen zu den einzelnen Gewässern, geben im Detail Auskunft über die bundesrechtlichen Vorgaben und die vorgenommene Interessenabwägung bei der Gewässerraumfestlegung.

Bis die Gewässerräume festgelegt sind, gelten die restriktiven bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzgesetz.

2.3 Kommunale Rahmenbedingungen

2.3.1 Entwicklungsstrategie «Zug bleibt Zug»

Der Stadtrat hat im Jahr 2021 die Entwicklungsstrategie «Zug bleibt Zug» mit Zielsetzungen zur innovativen Wirtschaft, grünen Stadt, starken Gemeinschaft und gesunden Finanzen verabschiedet. Sie bezieht sich dabei auf die Agenda 2030, welche im Jahr 2015 von den Vereinten Nationen beschlossen wurde. Die 17 Ziele der Agenda bilden die Eckpunkte für eine nachhaltige Entwicklung. Diese Ausrichtung floss in die räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 und die Ortsplanungsrevision ein.

2.3.2 Räumliche Gesamtstrategie 2040

Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision hat die Stadt Zug unter Mitwirkung der Bevölkerung die «Räumliche Gesamtstrategie Zug 2040» erarbeitet. Die räumliche Gesamtstrategie, welche im April 2022 vom Stadtrat verabschiedet wurde, befasst sich mit den Themen Siedlung, Landschaft und Mobilität. Sie zeigt die wichtigsten räumlichen Themenfelder auf, welche es in den kommenden 15 bis 20 Jahren zur Erreichung einer qualitativvollen Entwicklung zu berücksichtigen gilt. Die räumliche Gesamtstrategie wurde mit weiteren wichtigen Bereichen wie Energie, Klima oder Ökologie abgestimmt und ist die strategische Basis für den neuen kommunalen Richtplan. Die in der Strategie festgelegten strategischen Leitsätze wurden in den kommunalen Richtplan aufgenommen. Daraus abgeleitet wurden auf Stufe Nutzungsplanung die Grundsätze zum Umgang mit dem Zonenplan definiert, siehe Kapitel 3.2.

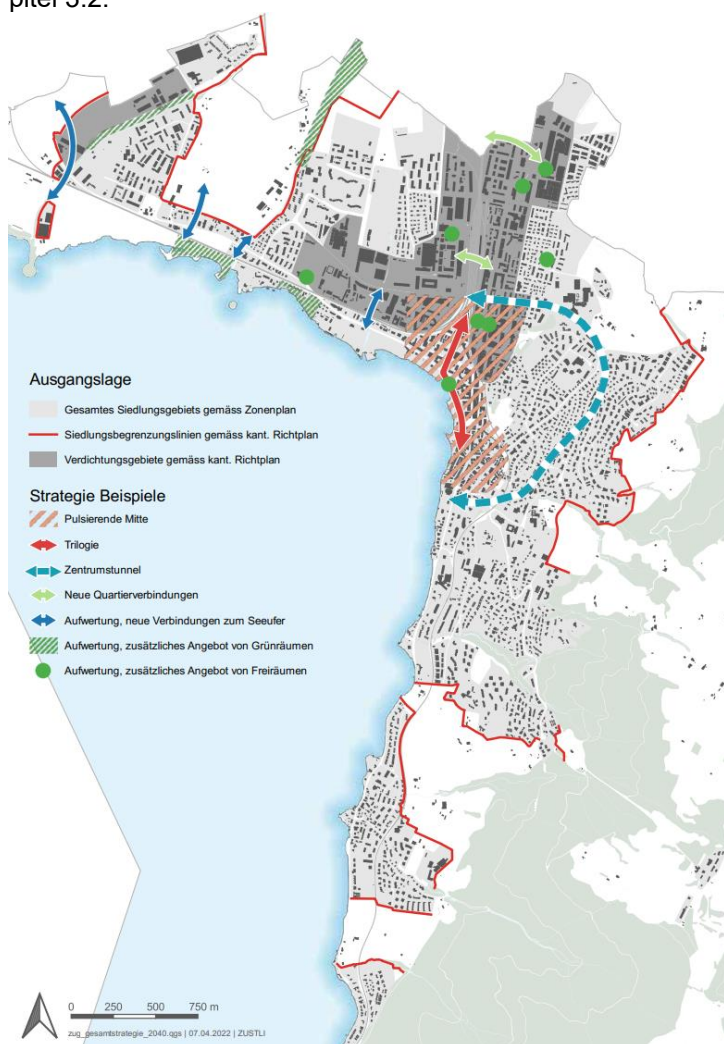


Abbildung 10: Übersichtsplan Räumliche Gesamtstrategie 2040

2.3.3 Weitere Strategien und Konzepte

Neben der räumlichen Gesamtstrategie sind in den letzten Jahren weitere neue und richtungsweisende Strategien und Konzepte erarbeitet und beschlossen worden. Diese Strategien und Konzepte sind die Vorgaben des Stadtrates für die nachstehenden Planungen und Prozesse. Sie zeigen die Stossrichtung der künftigen Stadtentwicklung auf. Es sind informelle Planungsinstrumente, welche in unterschiedlichen, teilweise stadtinternen Prozessen erarbeitet worden sind.

Die nachfolgenden Grundlagen sind stufengerecht in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen:

- Hochhausreglement (Stadtrat 2018)
- Stadtraumkonzept Zug 2050 (Stadtrat 2019)
- Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Gebiet der Stadt Zug (Klimaanalyse) GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2020)
- Entwicklungsstrategie Stadt Zug (Stadtrat 2021)
- Freiraumkonzept Stadt Zug (Quadra GmbH 2012, Überarbeitung 2021)
- Konzept Mobilität und Freiraum (Stadtrat 2022)
- Handbuch Strassen und Plätze (Stadtrat 2022)
- Handbuch Baukultur in den Quartieren (Stadtrat 2022)
- Gestaltungshandbücher (z.B. Gartenstadt, Oberwil)
- Energie- und Klimastrategie 2050 (Stadtrat 2022)
- Schlussbericht Untersuchung ISOS-Ortsbilder (2000-2020) (FH Graubünden 2023) inkl. Anhang, Nacherhebung ISOS-Ortsbild G15 Gartenstadt (2000/2023) (FH Graubünden 2024) sowie G 4 Villenquartier 2000/2024 (FH Graubünden 2024)
- Bedarfsnachweis Bauzonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Planteam S AG 2023)
- Bedarfsanalyse Sportanlagen und Bewegungsräume der Stadt Zug (Planteam S AG 2023)
- Kommunalen Richtplan (genehmigt am 31. März 2025 / nachgeführt per 26. Mai 2025)

2.3.4 Kommunalen Richtplan

Basierend auf den städtischen Strategien «Räumliche Gesamtstrategie Zug 2040» und dem «Konzept Mobilität und Freiraum» wurde der kommunale Richtplan erarbeitet. Dieser definiert die langfristige Entwicklung und stellt die räumliche Koordination sicher. Als behördenverbindliches Instrument müssen die nutzungsplanungsrelevanten Massnahmen aus dem Richtplan umgesetzt werden.

Der Stadtrat von Zug hat den kommunalen Richtplan am 14. Januar 2025 festgesetzt. Die Baudirektion hat am 31. März 2025 den Richtplan mit vier untergeordneten Auflagen genehmigt. Die Dokumente wurden per 26. Mai 2025 bereinigt und der kommunale Richtplan der Stadt Zug ist rechtskräftig.

Der kommunale Richtplan legt fünf strategische Leitsätze fest:

- Die Stadt mit dem klaren Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Verdichtung;
- Die Stadt mit dem lebendigen Zentrum für alle;
- Die Stadt der vielfältigen Quartiere und kurzen Wege;
- Die Stadt mit der flächeneffizienten Mobilität;
- Die Stadt mit den vielfältigen, vernetzten Grünräumen.

Für die Nutzungsplanung sind in erster Linie die Kapitel «S Siedlung» und «L Landschaft» relevant. Das Siedlungsgebiet wird im kommunalen Richtplan in drei verschiedene Gebiete unterteilt. In der Altstadt/Vorstadt sollen die ortsbaulichen Strukturen erhalten und das fragmentierte Innenstadtbild aufgewertet werden. In den «Transformationsgebieten» finden substanzielle Veränderungen der baulichen Dichte statt, unter Berücksichtigung des Ortsbezugs sowie einer nachhaltigen und lebendigen Urbanität. Die Planungsinstrumente werden mehrheitlich ausserhalb der Ortsplanungsrevision erarbeitet, im Rahmen von Sondernutzungsplanungen. In den «stabilen Gebieten» am Hang und in der Ebene sollen die bestehende Dichte und die Körnung der bebauten Strukturen in etwa erhalten bleiben. Überlagert werden diese drei Kategorien mit Gebieten für Strukturert, welche mit der vorliegenden Nutzungsplanung durch Ortsbildschutzzonen und Strukturertungszonen festgehalten werden (Kapitel 3.5). Ebenso im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich gesichert werden die gemäss Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» bereits im Richtplan definierten Areale mit preisgünstigem Wohnraum, mit entsprechenden Massnahmen (Kapitel 6.1). Ein weiteres wesentliches Element bilden die bereits im Richtplan als Massnahme festgelegten zusätzlichen Sport- und Freizeitanlagen, welche zu den Einzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OelB) führten.

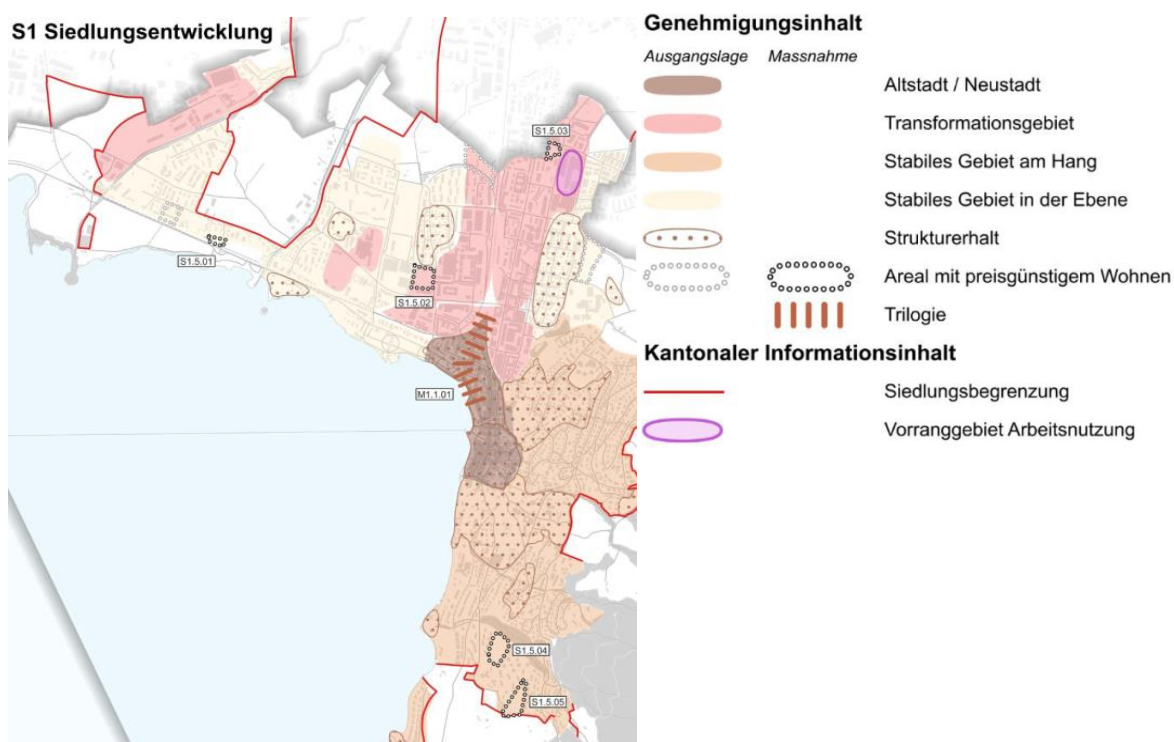


Abbildung 11: Themenkarte S1 Siedlungsentwicklung kommunaler Richtplan

Der strategische Leitsatz der vielfältigen und vernetzten Grünräume wird in der Nutzungsplanung durch die Anpassung der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) und der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OelF) klarer definiert bezüglich Nutzung und Ökologie (Grundsatz D, Kapitel 3.2).

Ebenfalls in der Weiterführung des Richtplans sind ein höheres Bewusstsein für landschaftsarchitektonische Qualitäten in den historischen Ortsbildern (Kapitel 3.5) sowie verschiedene Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie, u.a. durch die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet (siehe Kapitel 3.7) festgelegt worden.

Die Unterlagen zum kommunalen Richtplan sind unter www.baudepartement-stadtzug.ch als PDF oder unter <https://richtplan.stadtzug.ch/> als WebGIS verfügbar.

3 Hauptthemen der Revision

3.1 Totalrevision der Bauordnung

Durch die veränderten Rechtsgrundlagen seit der letzten Ortsplanungsrevision von 2009 drängen sich neben inhaltlichen auch formale Änderungen an der Bauordnung auf.

Die Bauordnung ist an das übergeordnete Recht auf Bundesebene, an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, BGS 721.7) sowie an das neue Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung anzupassen. Zudem gibt es neue Anforderungen an die Innenentwicklung, den qualitativen Städtebau sowie an die klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Die geltende Bauordnung der Stadt Zug wird einer Totalrevision unterzogen und folgt dabei dem Aufbau der kantonalen Musterbauordnung. Wo möglich und sinnvoll, wurden die Musterbestimmungen übernommen oder auf die Verhältnisse der Stadt Zug angepasst.

Anpassung auf IVHB

Der Kanton Zug ist dem Konkordat zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten.

Die Baubegriffe und Messweisen wurden im kantonalen Recht, samt Ergänzungen sowie Skizzen im Anhang der IVHB, umgesetzt. Gestützt auf das geänderte kantonale Recht sind folgende Anpassungen in der Bauordnung nötig:

- Anpassung Bauordnung an die neuen Baubegriffe
 - Die Begrifflichkeiten «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» wurden gemäss Anpassung an die IVHB entweder durch «Gesamthöhe» ersetzt - womit gleichzeitig auch eine neue Messweise zur Anwendung gelangt - oder gänzlich aufgehoben und stattdessen eine Geschosshöhe eingeführt. Beim letzteren kommen sodann die in § 33 V PBG definierten Geschosshöhenbeschränkungen zur Ermittlung der Gesamthöhen zur Anwendung.
 - Gesamthöhen, Fassadenhöhen, Kniestockhöhen und lichte Höhen sind neu definiert (§ 31 V PBG).
- Gemäss IVHB sind die Dach- und Attikageschosse an die Ausnützungsziffer anzurechnen. Die Stadt Zug hat als einzige Gemeinde die Dach- und Attikageschosse bereits angerechnet. Somit ist keine Anpassung erforderlich.

Weitere Anpassungen an das übergeordnete Recht

Die Bauordnung ist aufgrund des übergeordneten Rechts insbesondere in folgenden Bereichen anzupassen:

- Aufhebung Bestimmungen für Arealbebauungen (§ 31 und § 32 alte BO), da diese das kantonale Recht nicht mehr vorsieht und durch das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplans ersetzt wurden.

3.2 Grundsätze zum Umgang mit dem Zonenplan und der Bauordnung

Der Stadtrat hat zum Umgang mit dem Zonenplan und der Bauordnung folgende Grundsätze definiert:

Grundsatz	Bezeichnung	Beschrieb
Grundsatz A	keine pauschalen Aufzonungen	In den Bereichen Zug Nord und West bestehen Verdichtungs- und Transformationsgebiete mit grossen Kapazitätsreserven für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze. Folglich besteht kein Bedarf an zusätzlicher Entwicklung beziehungsweise Kapazitätserhöhung. Es soll keine pauschale und unkontrollierte Verdichtung in bereits überbauten Gebieten, sogenannten stabilen Gebieten erfolgen. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans sind punktuelle, massgeschneiderte Entwicklungen mit tiefen verfahrenstechnischen Hürden möglich. In den Transformationsgebieten sind Verdichtungen nur über qualitätssichernde Verfahren (städtebauliche Konkurrenzverfahren, ordentlicher Bebauungsplan), die in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug erfolgen, möglich.
Grundsatz B	Grossflächige Neueinzonungen nur für preisgünstigen Wohnungsbau	Gemäss Vorgaben der Baudirektion des Kantons Zug sind in der Stadt Zug grundsätzlich Neueinzonungen von maximal 3.06 ha zulässig. Neueinzonungen sind nur unter Berücksichtigung von § 52e PBG zulässig. Das heisst, es ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag notwendig, der die Frist der Überbauung, die Rückzonung ohne Entschädigung und das Kaufrecht der Gemeinde regelt. Der Grundsatz B sieht vor, dass grossflächige Neueinzonungen nur zugunsten von preisgünstigem Wohnraum zulässig sind.
Grundsatz C	Berücksichtigung ISOS	Die beiden Stadtzuger Ortsbilder «Zug» und «Ehem. Hotelanlagen Schönfels/Felsenegg» wurden im Jahr 2000 in das ISOS aufgenommen, als zwei von schweizweit insgesamt 1'200 schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung. Wie in den entsprechenden Inventarblättern des ISOS festgehalten, sind weite Teile im Zuger Stadtgebiet enthalten. Gemäss kantonalem Richtplan pflegen und erhalten Kanton und Gemeinden u.a. die typischen Zuger Ortsbilder. Das ISOS ist in der kommunalen Richtplanung stufengerecht eingeflossen. In der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) erfolgt die Konkretisierung der Festlegungen (Handlungsanweisungen S1.1, S1.4, Themenkarte S1) aus dem kommunalen Richtplan.

Grundsatz	Bezeichnung	Beschrieb
Grundsatz D	Anpassungen Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) und Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OelF)	Als Grundlage für die anstehende Revision der Richtplanung und der Ortsplanungsrevision müssen unter anderem die künftige Nachfrage und die Entwicklungsabsichten für die Bauzonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) eruiert werden. Die Nutzungen in den OelB-Zonen dienen dem Gemeinwohl, das heisst sie erfüllen öffentliche Aufgaben oder liegen dauerhaft im öffentlichen Interesse. In der Stadt Zug befinden sich zu einem Grossteil Bildungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitanlagen in der OelB-Zone. Des Weiteren kann gemäss kantonaler Musterbauordnung der Baudirektion des Kantons Zug die heutige Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung im Rahmen der Ortsplanungsrevision in eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung aufgeteilt werden. Damit kann der tatsächliche Zweck der Flächen besser abgebildet werden. Zonen für Erholung sind stärker genutzte Orte, wo auch kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Der Zone für Freihaltung werden naturnahe Flächen ohne Bauten zugeteilt.
Grundsatz E	Überprüfung Aufhebung Wohnzone W1	Die Wohnzonen W1 mit einer Ausnützungsziffer von 0.25 und einer eingeschossigen Bauweise entsprechen grundsätzlich nicht mehr den übergeordneten Anforderungen der eidgenössischen Raumplanung. Diese besagt, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen und nach Innen verdichtet werden soll. Aufgrund dessen wurde für sämtliche W1 Gebiete eine Überprüfung nach den folgenden Kriterien vorgenommen: Städtebaulicher Kontext (Grundlage Handbuch Baukultur in den Quartieren), Einstufung ISOS, Beitrag zur Innenentwicklung (gering – mittel – gross) sowie raumplanerische und baurechtliche Rahmenbedingungen (Parzellenstruktur, Gewässerraum, Waldabstand, Denkmalobjekte, Baulinien).

3.3 Preisgünstiger Wohnraum

Gemäss Vorgabe im kantonalen Richtplan unterstützen Kanton und Gemeinden die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum.

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist nach § 18 Abs. 4 PBG mit der Festlegung von Mindestanteilen bei Neueinzonungen, Umzonungen, Aufzonungen von einer Fläche von mehr als 5'000 m² und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung der Stadt Zug sind grossflächige Neueinzonungen nur zugunsten von preisgünstigen Nutzungen (Wohnraum oder Gewerbe) zulässig (vgl. Grundsatz B gemäss Kapitel 3.2).

Das bewährte Stadtzuger System betreffend die Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau wird in § 6 nBO fortgeführt. Neben den bestehenden Bauzonen Im Rank, Unterfeld, Lüssi/Göbli und Mülimatt kommen neu die Bauzonen Freudenberg, Räbmatt und Ammannsmatt dazu (vgl. Kapitel 6.1 und 22).

Die Stimmberechtigten der Stadt Zug haben an der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» (Wohnungs-Initiative) angenommen.

In der Bauordnung wird dazu eine neue Bestimmung mit § 30 «Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum» aufgenommen (vgl. Kapitel 8.5).

Zum Thema Vorrang für Zugerinnen und Zugern bei der Vergabe von preisgünstigen Wohnungen gab es verschiedene politische Vorstösse. Der Grosse Gemeinderat hat diesen Aspekt in der 1. Lesung zur Ortsplanungsrevision in die § 6 «BsV preisgünstiger Wohnungsbau» und § 30 «Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum» nBO aufgenommen.

Die diversen Bebauungspläne, welche sich in Erarbeitung bzw. im Rechtsetzungsprozess befinden, werden an die Initiative bzw. den neuen § 30 nBO angepasst und losgelöst von der Ortsplanungsrevision weiter vorangetrieben.

In den Verdichtungsgebieten sind nachfolgende Aufzonungen geplant. In vier Gebieten erfolgt die Umsetzung des preisgünstigen Wohnraums mittels Bebauungsplänen, ein Gebiet ist kleiner 5'000 m² und gemäss Vorgaben des PBG nicht zu berücksichtigen.

- Herti Süd: Bebauungsplan in Erarbeitung (aktuell sistiert)
- Äussere Lorzenallmend: Bebauungsplan in Erarbeitung
- Schleifepark: Planung zur Entwicklung des Gebiets in Vorbereitung, in Abstimmung mit der Gemeinde Baar
- Kirche Guthirt – Grundstück Nr. 2215: Gebiet ist kleiner als 5'000 m²

3.4 Umgang mit Mehrwertabgabe

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen.

Per 1. Januar 2019 wurde die Änderung des PBG zur Mehrwertabgabe in Kraft gesetzt. Nach § 52a Abs. 1 Bst. a und b PBG ist eine Mehrwertabgabe im obligatorischen Bereich, das heisst bei Neueinzonungen und Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen fällig. Im überobligatorischen Bereich, das heisst bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen mit Verdichtung kann die Gemeinde eine Mehrwertabgabe vorsehen (§ 52a Abs. 2a Bst. a und b PBG). Mit der am 3. März 2023 eingereichten Mehrwert-Initiative und dem Gegenvorschlag vom 29. August 2024 wurde unter anderem gefordert, § 52a Abs. 2a Bst. a und b PBG dahingehend anzupassen, als das kantonale Recht eine zwingende Mehrwertabgabe auch im überobligatorischen Bereich vorsieht. An der Volksabstimmung vom 18. Mai 2025 wurde die Gesetzesinitiative wie auch der Gegenvorschlag abgelehnt. Folglich können die Gemeinden nach wie vor autonom entscheiden, ob sie im überobligatorischen Bereich in ihren Bauordnungen eine Mehrwertabgabepflicht einführen wollen oder nicht.

Die Stadt Zug verzichtet auf die Einführung einer überobligatorischen Mehrwertabgabe bei Umzonungen und zur Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten, namentlich durch Aufzonungen sowie bei Bebauungsplänen, wie dies bereits in der GGR-Vorlage Nr. 2736 vom 24. Mai 2022 dargelegt wurde. Die in der kantonalen Gesetzgebung definierten Bemessungsgrundlagen führen unweigerlich zu Ungleichbehandlungen, indem für vergleichbare Gebiete in einem Fall erhebliche und in einem anderen Fall keine Mehrwertabgaben zu entrichten wären. In der Stadt Zug soll vielmehr anstelle der Mehrwertabgabe die Pflicht für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum eingeführt werden. Diese Pflicht wurde mit Annahme der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» so weit geschärft, dass die Bauordnung im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorsieht, dass in Wohn- und Mischzonen beim Erlass ordentlicher Bebauungspläne auf mindestens 20 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche preisgünstiger Wohnraum zu schaffen ist. In den durch den kantonalen Richtplan vorgegebenen Verdichtungsgebieten ist in den Wohn- und Mischzonen beim Erlass ordentlicher Bebauungspläne sowie bei Um- und Aufzonungen von mehr als 5'000 m² preisgünstiger Wohnraum von mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen jedoch maximal im Umfang der Mehrausnutzung bereitzustellen.

3.5 Ortsbildschutz

Wichtigste Planungshilfe für die Bezeichnung von Ortsbildschutzgebieten und die Festsetzung von Schutzbestimmungen bildet das ISOS. Die Stadt Zug besitzt zwei schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung: die Stadt Zug und die ehemalige Hotelanlagen Schönfels/Felsenegg (vgl. Kapitel 2.1.2 Abschnitt ISOS).

Die letzte Ortsplanungsrevision hat sich nicht systematisch mit dem Thema ISOS befasst. Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision hat erstmals eine vollumfängliche, vertiefte Auseinandersetzung mit den Inhalten des ISOS seit der Aufnahme der Stadtzuger Ortsbilder ins ISOS stattgefunden. Dabei wurde das ISOS für die Stadt Zug auf seine Aktualität hin überprüft, konkretisiert, die Zielkonflikte mit der inneren Siedlungsentwicklung identifiziert und eine diesbezügliche Interessensabwägung vorgenommen, dabei sind auch die aktuellen Ortsbildschutzzonen und Schutzbestimmungen berücksichtigt worden. Die Stadt Zug hat dazu die Fachhochschule Graubünden beauftragt. Die umfangreiche, systematische und nach Methode des ISOS erstellte Untersuchung liegt in Form eines Berichts vor, siehe Beilagenberichte 3.3a, 3.3b und 3.4a, 3.4b. Die Ergebnisse und Erkenntnisse daraus sind stufengerecht im kommunalen Richtplan eingeflossen (vgl. Absatz ISOS Kapitel 2.1.2). Die Konkretisierung auf der Stufe der Nutzungsplanung erfolgt für die zu erhaltenden ISOS-Ortsbildteile grösstenteils in Form von überlagernden Schutzzonen. Wobei die Altstadt der Ortsbildschutzzone (vgl. Kapitel 11.1) zugewiesen wird und die übrigen schützenswerten Gebiete ausserhalb der Altstadt den Strukturerhaltungszonen. Die Strukturerhaltungszone umfasst Areale und Gebiete von hoher stadträumlicher, bauschichtlicher und/oder landschaftsarchitektonischer Qualität, deren ortsbildprägende bauliche und

aussenräumliche Struktur zu erhalten, bzw. sinngemäss und behutsam angepasst, erneuert und weiterentwickelt werden soll. Innerhalb der Strukturerhaltungszonen werden zwei weitere überlagernde Zonierungen eingeführt: die historisch wertvollen Gebäudegruppen und die historisch wertvollen Freiräume (vgl. Kapitel 11.2). Weitere Festlegungen für Ortsbildteile mit Schutzanliegen, die nicht bereits heute durch raumplanerische Instrumente (Grundzonierung, Bebauungspläne, Denkmäler) angemessen geschützt sind, erfolgen durch Umzonungen in Bauzonen mit speziellen Vorschriften, mit entsprechenden Rahmenbedingungen für Bauvorhaben in der Bauordnung (Herti II, Chamer Fussweg, Waldhof, Fridbach, vgl. §§ 19-22 nBO, vgl. Kapitel 6.14 - 0). Ferner wird über die allgemeinen Bestimmungen in § 63 nBO (vgl. Kapitel 12.16) sowie die Einführung einer Grünflächenziffer in § 25 nBO (vgl. Kapitel 7.1) eine angemessene Regelung eingeführt, die dem Erhalt bzw. der sorgfältigen Weiterentwicklung der durchgrünten Quartierbilder dient (z. B. Rosenberg und Hänibüel).

3.6 Bedarf an OelB-Zone aufgrund Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum

Im Rahmen des Berichts «Bedarfsnachweis Bauzonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen» vom 22. Juni 2022, Überarbeitung vom 11. Mai 2023 wurde der Bedarf an OelB-Zonen, unter Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung, für die nächsten 15 Jahre ausgewiesen. Mit der steigenden Bevölkerung steigt auch die Nachfrage nach Schul-, Sport- und Freizeitanlagen sowie weiteren öffentlichen Infrastrukturen. Neben der Bevölkerungsprognose stellen die Schulraumplanung sowie das Sportkonzept eine wichtige Grundlage für den Bedarfsnachweis der OelB-Zonen dar (vgl. Beilagen 3.6a-3.6c und 3.7a-b).

Der Bericht definiert die generellen Strategien bei der Handhabung von OelB-Flächen, welche in die kommunale Richtplanung eingeflossen sind. Weiter wurden sämtliche Flächen analysiert (siehe Faktenblätter) und das Nutzungspotential aufgezeigt (siehe Entwicklungsbox). Die Flächen wurden in folgende Kategorien unterteilt: «Kein weiteres Nutzungspotential», «Nutzungspotential durch Intensivierung», «Nutzungspotential durch Weiterentwicklung» und «Nutzungspotential durch Neuorientierung». So wird sichergestellt, dass zuerst das bestehende Potential genutzt wird, bevor allfällige neue Flächen ausgeschieden werden. Der Bedarfsnachweis ist ein wichtiges Grundlagenpapier. Die Ausarbeitung von Bauordnung und Zonenplan sowie weitergehenden Abklärungen hat teilweise jedoch zu anderen Festsetzungen geführt.

Die Analyse zeigt, dass die bestehenden OelB-Zonen bei dem erwarteten Bevölkerungswachstum nicht ausreichen. Neben einem zusätzlichen Schulstandort werden vor allem Gebiete für flächenintensive Sportinfrastrukturen benötigt. Bis im Jahr 2040 besteht in der Stadt Zug ein Bedarf an fünf zusätzlichen Rasensportfeldern sowie weiteren Sportinfrastrukturanlagen. Um diesen zu decken, werden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung zwei neue Gebiete in die OelB eingezont (Änderungen Nr. 17 und Nr. 19, vgl. Kapitel 21).

3.7 Siedlungsökologie

Wie in der Gesamtstrategie Zug 2040 und ebenso im kommunalen Richtplan festgehalten, ist eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung anzustreben. Mit verschiedenen Massnahmen soll die Siedlungsökologie gesteigert und eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung gefördert werden. Dazu wird eine den Zonen entsprechende Grünflächenziffer (§ 25 nBO, Kapitel 7.1 und § 63 nBO, Kapitel 12.16) eingeführt und die ökologische Ausgestaltung (§ 64 nBO, Kapitel 12.17) in der neuen Bauordnung verankert. Im Zonenplan wird Raum für die Gewässer gesichert, damit diese ihre ökologische Funktion wahrnehmen können. Die dazugehörigen Bestimmungen sind in § 47 nBO (vgl. Kapitel 11.6) festgehalten.

ERLÄUTERUNGEN ZUR NEUEN BAUORDNUNG

In den folgenden Kapiteln wird die neue Bauordnung (nBO) erläutert. Die Bestimmungen der neuen Bauordnung sind farbig markiert. Der Farbcode bedeutet:

- Schwarz: alte Bauordnung 2009
- Grün: kantonale Musterbauordnung
- Rot: neue Bestimmungen

4 Einleitung

4.1 Zweckbestimmung (§ 1)

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechtes die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Stadt Zug.

² Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Stadtgebiet.

In der Bestimmung wird der Zweck der Bauordnung und des Zonenplans definiert. Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Stadt Zug.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

5 Bauzonen

5.1 Wohnzone (W) (§ 2)

¹ Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Der Kantonsrat hat Kindertagesstätten, Kindergärten und ähnliche Nutzungen dem Wohnen gleichgestellt. Diese flexible Formulierung lässt eine Ausdehnung auf dem Wohnen vergleichbare Zwecke wie z. B. auf Tagesstruktur/Beschäftigung für Menschen mit psychischer/physischer Beeinträchtigung, Pflegewohnungen, betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume, Quartiertreffs oder bildungsnahe Angebote wie Spielgruppen, Kitas oder schulergänzende Betreuungsformen zu. Einerseits wird es möglich sein, einfacher passende Standorte für diese Angebote zu finden und nötige Betreuungsplätze zu schaffen. Andererseits ermöglicht sie familienergänzende Betreuungsangebote auch in den Wohnzonen und nicht nur in den Arbeitszonen.

In den Wohnzonen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Lärmempfindlichkeitsstufe II zulässig. Darunter fallen z. B. Büros, Praxen, Coiffeurgeschäfte etc.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

5.2 Wohn- und Arbeitszone (WA) (§ 3)

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke, familienergänzende Betreuung sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

In den Wohn- und Arbeitszonen sind neben Wohnungen, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung analog der Wohnzone zulässig sowie nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Darunter fallen z. B. Handwerksbetriebe wie Bodenleger, Maler, kulturelle Einrichtungen wie Museen und Kinos, Musiklokale, Werkstätten, Druckereien, Logistikbetriebe, Autogewerbe etc.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

5.3 Kernzonen (K) (§ 4)

¹ Die Kernzonen schaffen oder erhalten Stadt-, Orts- und Quartierzentren. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie dem Wohnen.

² Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

³ In den Kernzonen B und C sind zur Erhöhung der Attraktivität im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Kulturstätten und dergleichen vorzusehen. In begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

⁴ Zwecks besonders guter Einordnung in das Ortsbild und zur Berücksichtigung von ortstypischen Gestaltungselementen darf in der Kernzone D, mit Ausnahme der Ausnützungsziffer, von den Massen der Einzelbauweise abgewichen werden.

Es wird zwischen den Kernzonen A (Altstadt), B, C und D (Oberwil) unterschieden.

Die allgemeinen Bestimmungen in den Absätzen 1 und 2 wurden von der kantonalen Musterbauordnung übernommen. Die Absätze 3 und 4 wurden von der Bauordnung 2009 übernommen und sind Präzisierungen zu den Kernzonen B, C und D. In Absatz 3 wurde der Begriff Kulturstätten ergänzt, damit die Flexibilität erhöht werden kann. Als publikumsorientiert gelten gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad, wie dies zum Beispiel bei Verkaufsgeschäften und Gastronomieeinrichtungen oder generell beim Gewerbe mit Laufkundschaft der Fall ist. Gemäss der aktuellen Praxis basierend auf einem Beschwerdeentscheid des Regierungsrats, sind die Dienstleistungen und Produkte für jedermann erkennbar und ansprechend zu gestalten (Schaufenster, Schilder, Auslage etc.). Erweist sich der Standort als nicht geeignet für publikumsorientierte Erdgeschossnutzung, kann der Stadtrat auch künftig Ausnahmen bewilligen.

Der Absatz 4 entspricht im Inhalt der Bauordnung 2009, wurde jedoch umformuliert. Die erhöhten Anforderungen, die an die Kernzone D gestellt werden, lassen bei der Baudichte keine Abweichungen zu.

5.4 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) (§ 5)

¹ Diese Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Der Bau von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 30 Abs. 3 BO ist zulässig, jedoch auf maximal 30% der insgesamt erstellten Geschossfläche beschränkt, sofern dies mit der Erfüllung der Zweckbestimmung verträglich ist.

³ Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III.

Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Die Absätze 1 und 3 der Bestimmung wurden von der kantonalen Musterbauordnung übernommen. Im Absatz 2 wird neu eingeführt, dass der Bau von preisgünstigen Wohnungen zulässig ist. Aufgrund der allgemeinen Situation auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Zug und insbesondere in der Stadt Zug und auch aufgrund des dem Stadtrat mit der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» erteilten Auftrages, erachtet die Stadt Zug den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen als Nutzungsart, welche im öffentlichen Interesse steht. Das Zurverfügungstellen solchen Wohnraums ist mit dem Bau von Alterswohnungen in Bezug auf das öffentliche Interesse gleichzusetzen und soll, sofern dies mit der Erfüllung der Zweckbestimmung verträglich ist, in den OelB Zonen im Umfang von maximal 30% möglich werden. Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wird zonenbedingt die insgesamt erstellte Geschossfläche als Berechnungsgrundlage beigezogen. Mit der Erfüllung der Zweckbestimmung verträglich ist der Bau von preisgünstigen Wohnungen beispielsweise in den Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen Ahornpark, Neustadt, St. Michael, Waldheim oder Oberwil Ost.

In Absatz 3 wird explizit festgehalten, dass bei einer Zonengrenze zwischen einer Zone OelB sowie einer anderen Zone der Grenz- und Gebäudeabstand einzuhalten ist. Diese Bestimmung ist insbesondere zum Schutz der Zone OelB vorgesehen und die Möglichkeit der nachbarlichen Zustimmung zum Näher- oder Zusammenbau gemäss § 55 nBO kommt hier nicht zur Anwendung.

In Absatz 4 wird gemäss Bauordnung 2009 ergänzt, dass die Zone OelB der Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III zugewiesen wird.

Die Zweckbestimmungen zur Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) werden im Anhang zur Bauordnung geführt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Zweckbestimmungen für die Zone OelB aufgeführt. Der Wortlaut gegenüber der Bauordnung 2009 wurde vereinheitlicht, die Nutzungen teilweise aktualisiert (roter Text) und entsprechend dem ausgewiesenen Bedarf erweitert (vgl. Kapitel 2.2.5). In der nachfolgenden Tabelle ist der Wortlaut der Zweckbestimmungen der neuen wie auch der Bauordnung 2009 abgebildet. Der Übersichtsplan mit Beschreibung der Zweckbestimmungen ist in Beilage 3.10 ersichtlich.

Nummer	Bezeichnung	Beschrieb neue Bauordnung	Beschrieb Bauordnung 2009
1	Choller	Die Zone ist für Freizeiteinrichtungen und Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Freizeitanlagen bestimmt.</i>
2	Riedmatt West	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Sportanlagen, für Quartier-Naherholungsraum und für die Schulanlage Riedmatt bestimmt.</i>
3	Riedmatt Ost	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen und Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für den Kindergarten Riedmatt bestimmt.</i>
4	Steihuserbrugg	Die Zone ist für Sportanlagen, Freizeiteinrichtungen, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.	---
5	Herti West	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Kulturstätten, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.	<i>Herti Nord Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Schulanlage Herti inklusive Reserve für ein Oberstufenschulhaus Zug West sowie Kulturbauten bestimmt.</i>
6	Letzi	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen und Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Primarschule und den Kindergarten Letzi bestimmt.</i>
7	Herti	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen, Quartiernutzungen sowie kirchliche Bauten bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kirchliche und schulische Bauten bestimmt.</i>
8	Allmend	Die Zone ist für Sportanlagen, Kulturstätten, Quartiernutzungen, Infrastrukturbauten sowie als Naherholungsraum bestimmt.	--- <i>(Aufgehoben mit StRB vom 5. Januar 2021, in Kraft seit 22. März 2021)</i>
9	Eisstadion Herti	Die Zone ist für Sportanlagen, Kulturstätten und Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Altes Gaswerk Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kantonale Schulen, für die kantonale Verwaltung und die ZVB bestimmt.</i>
10	Stierenmarkt	Die Zone ist für Veranstaltungen und Quartiernutzungen bestimmt.	---

Nummer	Bezeichnung	Beschrieb neue Bauordnung	Beschrieb Bauordnung 2009
11	Seeufer	Die Zone ist für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Sportanlagen, Kulturstätten und Verwaltungsbauten bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Erholungs- und Freizeitanlagen sowie Kulturbauten entlang des Sees und für das Regierungsgebäude bestimmt.</i>
12	Kapelle Schutzengel	Die Zone ist für kirchliche Bauten bestimmt.	---
13	An der Aa	Die Zone ist für Verwaltungsbauten und den Hauptstützpunkt des öffentlichen Nahverkehrs bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die kantonale Verwaltung bestimmt.</i>
14	Neustadt	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen, Kulturstätten, Quartiernutzungen , kirchliche Bauten, Alterswohnungen sowie Alters- und Pflegeheime bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kirchliche und schulische Bauten, für das Altersheim und Alterswohnungen bestimmt.</i>
15	Göbli	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Quartiernutzungen , Infrastrukturbauten und Werkareale sowie Asylunterkünfte bestimmt.	--- <i>(Aufgehoben mit StRB vom 22. August 2017, in Kraft seit 24. November 2017)</i>
16	Industriestrasse Nord	Die Zone ist für Kulturstätten, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für das Jugendhaus bestimmt.</i>
17	Ibelweg	Die Zone ist für Spielplätze und Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für den Spielplatz bestimmt.</i>
18	Industriestrasse Mitte	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen, Alterswohnungen , Infrastrukturbauten , Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Schulanlagen und den städtischen Werkhof bestimmt.</i>
19	Guthirt	Die Zone ist für kirchliche Bauten bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kirchliche Bauten bestimmt.</i>
20	Lüssiweg 17 und 19	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Quartiernutzungen sowie als Naherholungsraum bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Nutzungen wie Quartiertreff, Spielgruppe, Tagesstätte, Alters- und Pflegeeinrichtungen sowie Quartierfreiraum bestimmt.</i>
21	Luegeten	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen sowie Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Kantonsschule bestimmt.</i>
22	Loreto	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen sowie Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Oberstufen-Schulanlage bestimmt.</i>

Nummer	Bezeichnung	Beschrieb neue Bauordnung	Beschrieb Bauordnung 2009
23	Schnäggelloch	Die Zone ist für Spielplätze und Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für den Spielplatz bestimmt.</i>
24	Hänggeli	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen und Quartiernutzungen bestimmt.	---
25	Aegeristrasse 56	Die Zone ist für Verwaltungsbauten bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die kantonale Verwaltung bestimmt.</i>
26	Guggi (Minigolf)	Die Zone ist für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen bestimmt.	---
27	Casino	Die Zone ist für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Kulturstätten bestimmt.	<i>Artherstrasse Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für das Casino und Seeuferanlagen bestimmt.</i>
28	St. Michael	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, kirchliche Bauten und Kulturstätten, den Friedhof, Alterswohnungen, Alters- und Pflegeheime, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Schulanlagen, kirchliche Bauten, das Kloster Maria Opferung, den Friedhof sowie Alters- und Pflegeeinrichtungen bestimmt.</i>
29	Röteli	Die Zone ist für Infrastrukturbauten, Spielplätze und Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für das Wasserreservoir und einen Spielplatz bestimmt.</i>
30	Athene	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Kulturstätten und Verwaltungsbauten bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für kantonale Schulen und die kantonale Verwaltung bestimmt.</i>
31	Oberwiler Kirchweg	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen sowie Verwaltungsbauten bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Schule für allgemeine Krankenpflege bestimmt.</i>
32	Waldheim	Die Zone ist für Bauten des Gesundheitswesens, Alterswohnungen sowie Alters- und Pflegeheime bestimmt.	<i>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.</i>
33	Gimenen	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen und Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Schulanlagen bestimmt.</i>

Nummer	Bezeichnung	Beschrieb neue Bauordnung	Beschrieb Bauordnung 2009
34	Schöneegg	Die Zone ist für Infrastrukturbauten und Quartiernutzungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Station Zugerbergbahn und Parkplätze bestimmt.</i>
35	Zugerberg Montana	Die Zone ist für Sportanlagen bestimmt.	---
36	Oberwil Zentrum	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Kulturstätten , Quartiernutzungen , Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie kirchliche Bauten bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Seeufer- und Freizeitanlagen sowie für kirchliche und schulische Bauten bestimmt.</i>
37	Oberwil Brunnenmatt	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für eine Spielwiese und schulische Bauten bestimmt.</i>
38	Oberwil Station	Die Zone ist für Infrastrukturbauten bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für den Zugang zum Bahnhof bestimmt.</i>
39	Oberwil Delta	Die Zone ist für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Seeuferanlagen bestimmt.</i>
40	Oberwil Ost	Die Zone ist für Alters- und Generationenwohnungen, Alters- und Pflegeheime und Betreuung bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für das Altersheim und Alterswohnungen bestimmt. Die bergseitige Erweiterung ist für Alters- und Pflegeheime sowie Freizeit- und Sportanlagen reserviert.</i>
41	Franziskusheim	Die Zone ist für Bauten des Gesundheitswesens bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die Psychiatrische Klinik bestimmt.</i>
42	Trubikon	Die Zone ist für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Seeuferanlagen bestimmt.</i>

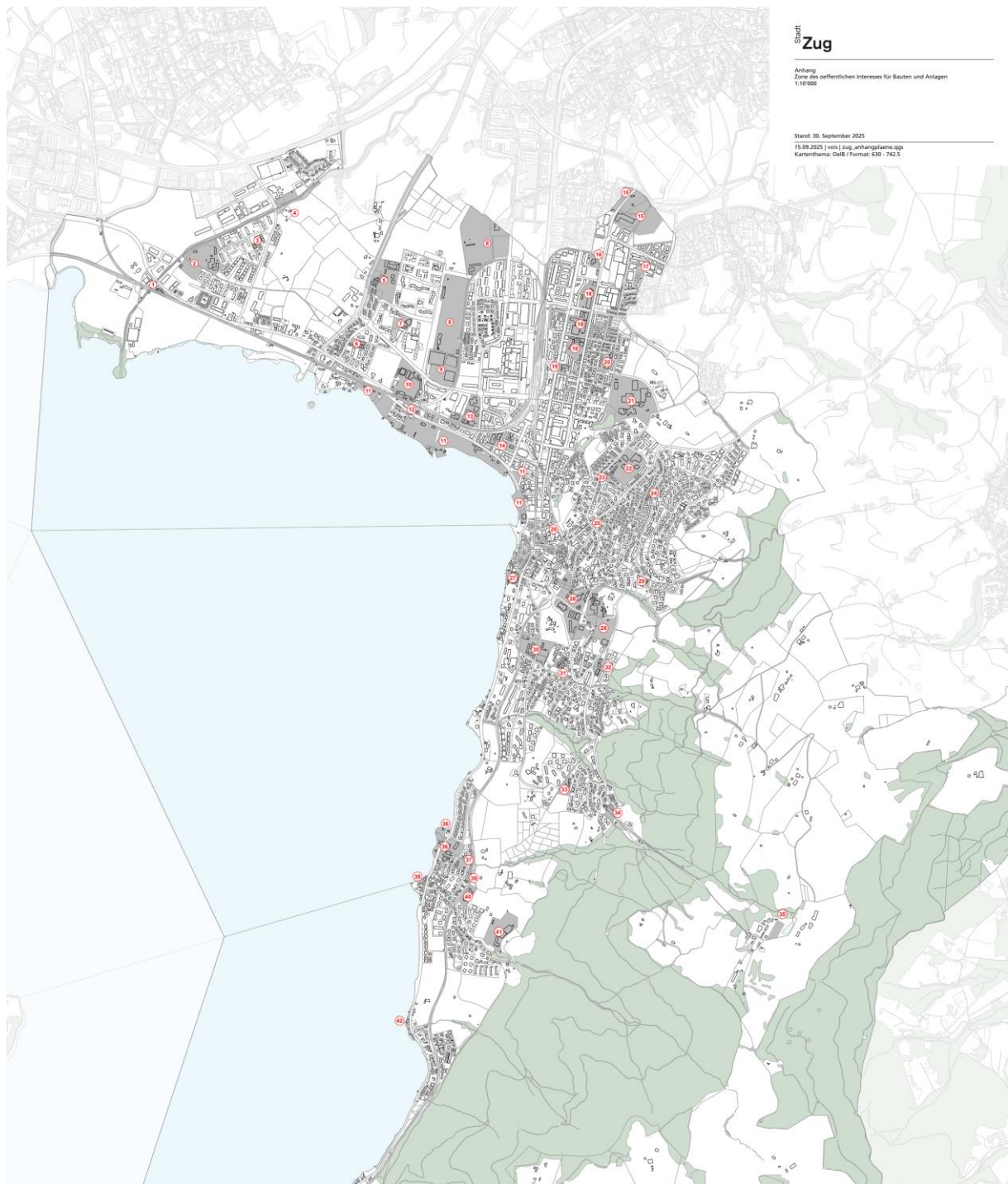


Abbildung 12: Übersichtsplan Zonen OelB (Quelle: Städtebau und Planung)

6 Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)

6.1 Preisgünstiger Wohnungsbau (§ 6)

¹ In dieser Bauzone ist ein Anteil der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau bestimmt.

² Es gilt folgende Grundordnung:

a) Im Rank	Bauzone WA2	AZ 0.65	Anteil pg. Wohnungsbau mind. 50%
b) Unterfeld	Bauzone WA5	AZ 1.6	Anteil pg. Wohnungsbau mind. 50%
c) Lüssi/Göbli	Bauzone W3	AZ 0.7	Anteil pg. Wohnungsbau mind. 50%
d) Mülimatt	Bauzone W3	AZ 0.7	Anteil pg. Wohnungsbau mind. 50%
e) Freudenberg	Bauzone W3	AZ 0.7	Anteil pg. Wohnungsbau mind. 50%
f) Räbmatt	Bauzone W2A	AZ 0.44	Anteil pg. Wohnungsbau mind. 43%
g) Ammannsmatt	Bauzone WA2	AZ 0.65	Anteil pg. Wohnungsbau mind. 50%

³ Bei einem Bebauungsplan führt eine Mehrnutzung auch zur entsprechenden Erhöhung der Flächen für den preisgünstigen Wohnungsbau.

⁴ Die höchstzulässigen Anfangsmietzinse werden vom Stadtrat festgelegt und publiziert. Dabei orientiert er sich unter anderem an den eidgenössischen und kantonalen Wohnbauförderungsgesetzen. Unter Einhaltung der Gesamtsumme können die einzelnen Anfangsmietzinse bis maximal 10 % von den publizierten Werten abweichen.

⁵ Die anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Soweit erforderlich, ist es auch vertraglich sicherzustellen.

⁶ Der Stadtrat muss Vorschriften erlassen über die Belegung und die Bevorzugung von Personen bei der Vermietung preisgünstiger Wohnungen. Grundsätzlich sind Personen zu berücksichtigen, welche insgesamt mindestens 10 Jahre in der Stadt Zug wohnhaft waren.

⁷ Der Stadtrat regelt die Einzelheiten und den Vollzug mittels Verordnung.

Das bewährte Stadtzuger System betreffend die Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau wird fortgeführt. Neu kommen die Bauzonen Freudenberg und mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung auch Räbmatt und Ammannsmatt dazu (vgl. Kapitel 22, Änderungen Nr. 51, Nr. 65 und Nr. 86). Dies ermöglicht eine Überbauung in Regelbauweise, ohne Planungsverfahren.

§ 37 «Zone für preisgünstigen Wohnungsbau» und § 38 «Festlegung des Mietzinses und Sicherstellung» der Bauordnung 2009 werden zusammengefasst, erweitert und im neuen § 6 nBO festgehalten. Die Grundlage für die Erweiterung und den Fortbestand von § 6 nBO bildet § 18 Abs. 4 PBG, der am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist. Die bestehenden Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau (Im Rank, Unterfeld, Lüssi/Göbli und Mülimatt) wurden bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision 2009 und damit vor dem Erlass von § 18 Abs. 4 PBG rechtskräftig festgesetzt. Im Übrigen entsprechen diese Zonen den heutigen Bestimmungen von § 18 Abs. 4 PBG, da es sich bei sämtlichen Zonen bei der Ortsplanungsrevision 2009 ebenfalls um Neueinzonungen gehandelt hat.

In der alten Bestimmung § 37 Bauordnung 2009 wurde noch ein Ausnützungszuschlag von 10 % beim Bau von preisgünstigen Wohnungen gewährt. Weiter beinhaltete diese Bestimmung einen Verweis auf die Arealbebauung, welche im aktuellen PBG nicht mehr vorkommt. Neu werden im § 6 der Bauordnung die entsprechenden Zonen direkt bezeichnet. Es werden ihnen der Anteil der Pflicht zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zugewiesen und die gebietsspezifische Ausnützung festgelegt.

So kann auf den Ausnützungszuschlag verzichtet werden. Damit ist für die bereits bestehenden Gebiete (a-d) für den preisgünstigen Wohnungsbau diesbezüglich der Bestandsschutz garantiert. Sofern in den Zonen des preisgünstigen Wohnungsbaus ein Bebauungsplan festgesetzt wird, führt eine mögliche Erhöhung der Ausnützung zu proportionalen Anpassungen der Fläche für den preisgünstigen Wohnungsbau (Absatz 3).

Beim Gebiet f) Räämatt beträgt der Anteil des preisgünstigen Wohnraums 43 %, im Gegensatz zu den übrigen Gebieten, wo der Anteil 50 % beträgt. Dies aus folgenden Gründen:

Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau sind bei Aufzonungen von einer Fläche von mehr als 5'000 m² (im Fall Räämatt von der Zone W1 in die Zone W2A) gemäss § 18 Abs. 4 PBG maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig. Im Fall der Räämatt ist die Mehrausnützung tiefer als die 50 % der anrechenbaren Geschossfläche, weshalb der Anteil an preisgünstigem Wohnraum auf 43 % festgelegt ist.²

Der Absatz 4 wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und präzisiert. Mit Beschluss des Grosse Gemeinderates in der 1. Lesung wurde die 10%-Abweichungsregelung des Anfangsmietzinses von den publizierten Werten eingeführt. Dies bedeutet in der Praxis, dass von den festgelegten Anfangsmietzinsen je nach Lage, Vor- oder Nachteile einer Wohnung im Vergleich zu den weiteren preisgünstigen Wohnungen derselben Überbauung eine Zinsanpassung von +/- 10 % gegenüber dem Anfangsmietzins erfolgen kann. Voraussetzung ist, dass die Gesamtsumme aller Anfangsmietzinse einer entsprechenden Überbauung nicht überschritten wird. Die Gesamtsumme der angepassten Mietzinse darf also nicht höher sein als die Summe der Anfangsmietzinse.

In Übereinstimmung mit der wohnpolitischen Strategie 2030 des Regierungsrats verzichtet der Stadtrat auf Massnahmen zur Wohneigentumsförderung im Zusammenhang mit der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Der Absatz 5 wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und präzisiert und dient zur Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Mit Einführung von Absatz 6 in der 1. Lesung schafft der Grosse Gemeinderat die Grundlage, dass der Stadtrat Vorschriften für die Belegung und den Vorrang von Zugerinnen und Zugern bei der Vergabe solcher Wohnungen erlassen muss. Dies wird im Rahmen der Verordnung zum preisgünstigen Wohnungsbau erfolgen. Damit wird der Idee Rechnung getragen, dass die preisgünstigen Wohnungen ortsansässigen Personen zur Verfügung gestellt werden sollen. Das Kriterium für die Bevorzugung von ortsansässigen Personen ist erfüllt, wenn diese insgesamt mindestens 10 Jahre in der Stadt Zug wohnhaft waren. Es wird dabei davon ausgegangen, dass diese in Zug sozial verankert sind. Eine Person, welche in Zug aufgewachsen war, zwischenzeitlich weggezogen ist, ist bei der Vergabe der preisgünstigen Wohnungen ebenfalls zu bevorzugen, wenn sie insgesamt mindestens 10 Jahre Wohnsitz in der Stadt Zug nachweisen kann. Absatz 7 wird neu eingeführt. Dieser Absatz hält fest, dass der Stadtrat berechtigt und verpflichtet ist, die Einzelheiten und den Vollzug mittels Verordnung festzulegen.

² Berechnung für Gebiet f) Räämatt GS 1617:

Grundstücksfläche: 17'519 m²

Zonierung Zonenplan 2009:

- W1, AZ 0.25 → 4'380 m² aGF

Zonierung Zonenplan neu:

- BsV pg. Wohnungsbau mit W2A, AZ 0.44 → 7'708 m² aGF
- Mehrausnützung durch Aufzonung: 3'328 m²
- 50% aGF für pg. Wohnungsbau → 3'854 m² → höher als Mehrausnützung, daher gilt als Deckel die Mehrausnützung

6.2 Zugerberg (§ 7)

¹ Diese Bauzone ist für Schulen, Wohnen, Erholung und ähnliche Nutzungen bestimmt.

² Der Zugerberg muss in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Die Erneuerung und teilweise Änderung der bestehenden Bauten und Anlagen sind gestattet. Neubauten sowie grössere Um- und Ausbauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.

³ Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.75 über die gesamte Fläche der Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg ohne Abweichungsmöglichkeiten.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und dahingehend präzisiert, dass der Zugerberg in seinem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten ist. Absatz 3 wurde neu eingeführt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird auf den Verweis auf die Grundmasse einer bestimmten Zone verzichtet. Mit der Aufnahme der maximalen Baudichte in Absatz 3 der zugleich keine Abweichung mit einem ordentlichen Bebauungsplan bei Neu- und grösseren Um- und Ausbauten zulässt, ist der Schutzgedanke von Absatz 2 Satz 1, hinreichend gewährleistet.

6.3 Choller (§ 8)

¹ Diese Bauzone ist für den bestehenden Wohnbau sowie für den holzverarbeitenden Betrieb bestimmt. Die Nutzung der bestehenden Gewerbebauten als stilles Lager ist zulässig. Die Nutzung als stilles Lager wird mit der Realisierung von Erweiterungsbauten hinfällig.

² Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Die Baubewilligung von grösseren Erweiterungsarbeiten setzt einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.

³ Es geltend folgende Grundmasse ohne Abweichungsmöglichkeiten:

- | | |
|---------------------------|--------|
| a) Geschosszahl | frei |
| b) Gebäudelänge | frei |
| c) Grenzabstand (min.) | 5 m |
| d) Gesamthöhe (max.) | 12.5 m |
| e) Baumassenziffer (max.) | 5.5 |

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und der Absatz 1 dahingehend präzisiert, dass die ortsverträgliche Nutzung der bestehenden Gewerbebauten als stilles Lager zulässig ist, z.B. für das Einstellen von Booten, Wohnwagen oder anderen Gütern mit beschränktem Verkehrsaufkommen. Büros, Verkaufsbetriebe, Produktionsstätten etc. sind nicht zulässig. Die Bestimmungen des Bebauungsplans Sagistrasse 10, Plan Nr. 7055, sind weiterhin zu berücksichtigen. Absatz 3 wurde neu eingeführt. Das Definieren der Grundmasse innerhalb des Paragraphen erfolgte aufgrund sorgfältiger Prüfung des Gebietes und ist als zwingend einzuhaltender Eckwert mit plafonierendem Charakter zu verstehen, von dem auch in einem obligatorisch zu erlassenden Bebauungsplan bei grösseren Erweiterungsarbeiten nicht abgewichen werden kann. Die Geschosszahl und die Gebäudelänge legt der Stadtrat von Fall zu Fall fest. Bei der Festlegung der Gesamthöhe wurde die IVHB-Messweise berücksichtigt. Dass mittels Bebauungsplans die Grundmasse nicht übersteuert werden können, entbindet nicht von der Pflicht, auf Grundlage eines Bebauungsplans zu bauen.

6.4 Landis+Gyr (§ 9)

¹ Diese Bauzone ist unter Vorbehalt von Abs. 4 für Gewerbe und Dienstleistungen sowie das Wohnen bestimmt.

² Es **gelten** folgende **Grundmasse**:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| a) Geschoszahl | frei |
| b) Gebäudelänge | frei |
| c) Grenzabstand (min.) | 6 m |
| d) Gesamthöhe (max.) | 30 m |
| e) Baumassenziffer (max.) | 10.35 |

³ Massgebend für die Bebauung ist der «Sondernutzungsplan Landis+Gyr/SBB-West».

⁴ Das Gebiet zwischen Theiler- und Feldstrasse sowie Nordstrasse und GS 4815 ist ausschliesslich für Produktion und Dienstleistungen bestimmt.

⁵ Das Gebiet zwischen Aabachstrasse bzw. Nordstrasse und SBB-Geleisen sowie Gubel- und Theilerstrasse **setzt einen ordentlichen Bebauungsplan voraus**.

⁶ Für das Gebiet gemäss Abs. 5 ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten basierend auf einem **qualitätssichernden** Konkurrenzverfahren gemäss § 32ter PBG (BGS 721.11). Gestützt darauf sind Bebauungspläne, aufgeteilt in zweckmässige Teilbereiche zu erstellen. Bestehende Bauten können, gestützt auf das Gesamtkonzept ohne Bebauungsplan erneuert und umgebaut werden.

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen.

Im Absatz 2 Bst. d wurde die Begrifflichkeit «Gebäudehöhe» gemäss Anpassung an die IVHB durch «Gesamthöhe» ersetzt und in Bst. e die Baumassenziffer erhöht, damit für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 Abs. 2 PBG nicht vermindert werden. In Absatz 2 Bst. d wurde die bisherige Gebäudehöhe aufgrund der damaligen Hochhaushöhe gemäss Brandschutzverordnung auf 25 m festgelegt. Dieses Mass wurde neu auf 30 m angehoben, und vorliegend übernommen. Die Grundmasse sind als Richtwert zu verstehen. Der ordentliche Bebauungsplan ermöglicht Abweichungen von der Grundordnung. Die Geschoszahl und die Gebäudelänge legt der Stadtrat von Fall zu Fall fest.

Absatz 6 wurde mit einer Ergänzung zum Konkurrenzverfahren gemäss § 32ter PBG präzisiert.

6.5 Technologiecluster Zug (Teilgebiete A-C) (§ 10)

¹ Diese Bauzone ist prioritär für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt. Neubauten **setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus**.

² Die maximale Baumasse über alle Teilgebiete (A-C) beträgt **1'090'000 m³**.

³ Mindestens **350'000 m³** sind für Produktion und Logistik bestimmt.

⁴ Der Wohnanteil über alle Teilgebiete (A-C) beträgt mindestens **60'000 m³** und maximal **175'000 m³**. Im Teilgebiet A ist nur betriebsnotwendiger Wohnraum zulässig.

⁵ Verkaufsflächen gemäss § 28 BO dürfen maximal **11'000 m³** einnehmen.

⁶ Im Weiteren gilt folgendes:

Teilbereich	Wohnanteil (mind.)	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Lärmempfindlichkeitsstufe	Ausnutzungsziffer	Baumassenziffer (BMZ) (V PBG)	Grünflächenziffer	Gebäudelänge (V PBG)	Max. Gesamthöhe	Grenzabstand
A	§ 10 Abs. 4 BO	X	X	X	IV	-	§ 10 Abs. 2 BO	15 %	frei	51.5 m	5 m
B	§ 10 Abs. 4 BO	X	X	—	III	-	§ 10 Abs. 2 BO	15 %	frei	61.5 m ¹	5 m
C	§ 10 Abs. 4 BO	X	X	—	III	-	BMZ 8.8	15 %	frei	21.5 m	5 m

¹ Max. 1 Hochhaus mit einer **Gesamthöhe** von **61.5 m** zulässig. Weitere Hochhäuser dürfen eine max. **Gesamthöhe** von **51.5 m** nicht überschreiten.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und aktualisiert.

Die bisher in der Tabelle der Bauordnung 2009 aufgeführten Grundmasse werden neu in Absatz 6 der vorliegenden Bestimmungen zum Technologiecluster Zug aufgeführt. Dabei wird die Begrifflichkeit «Firsthöhe» gemäss Anpassung an die IVHB durch «Gesamthöhe» ersetzt, wobei die Anwendung der neuen Messtechnik nach IVHB zu einer technischen Höhenbereinigung von 1.50 m geführt hat (vgl. Kapitel 3.1) sowie die Baumassen erhöht, damit für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 Abs. 2 PBG nicht vermindert werden.

Zur neu eingeführten Grünflächenziffer vgl. Kapitel 7.1.

Die Grundmasse sind als zwingend einzuhaltende Eckwerte mit plafonierendem Charakter zu verstehen, von denen auch in einem obligatorisch zu erlassenden Bebauungsplan nicht abgewichen werden kann. Dass mittels Bebauungsplan die Grundmasse nicht übersteuert werden können, entbindet nicht von der Pflicht, auf Grundlage eines Bebauungsplans zu bauen.

6.6 Lüssi (§ 11)

- ¹ Diese Bauzone ist für Wohnen, landwirtschaftliche Nutzungen, Ateliers und Gewerbe bestimmt.
- ² Der Lüssihof soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppen zu **erhalten**, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen gestattet. Ergänzungsbauten sind in beschränkter Masse zulässig.
- ³ Es gelten mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils die Grundmasse der Zone WA2 ohne Abweichungsmöglichkeiten. Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.
- ⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen mit der Präzisierung, dass der langfristige Bestand der Gebäudegruppe zu erhalten anstatt zu ermöglichen ist.

Absatz 3 wurde neu eingeführt. Die in der Bauordnung 2009 festgelegte Bebauungsplanpflicht ist neu in Absatz 3 geregelt. Abgeleitet vom Bestand erfolgt neu der Verweis auf die Grundmasse der Zone WA2, und im Sinne des sensiblen Ortsbildes ohne Abweichungsmöglichkeiten, wobei aufgrund der lokalen Gegebenheiten der minimale Wohnanteil davon auszunehmen ist. Die Grundmasse sind als zwingend einzuhaltende Eckwerte mit plafonierendem Charakter zu verstehen, von denen auch in einem obligatorisch zu erlassenden Bebauungsplan bei Neubauten nicht abgewichen werden kann. Dass mittels Bebauungsplans die Grundmasse nicht übersteuert werden können, entbindet nicht von der Pflicht, auf Grundlage eines Bebauungsplans zu bauen.

6.7 Metallstrasse (§ 12)

- ¹ Diese Bauzone ist übergangsweise für eine gastgewerbliche Nutzung, namentlich für den Betrieb eines Hotels, bestimmt.
- ² Es gelten folgende Baumasse:
- | | |
|----------------------------------|-----|
| a) Geschosshöhe (max.) | 4 |
| b) Abstand zu Zonengrenze (min.) | 4 m |
- ³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- ⁴ Spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Bewilligung für die Erstellung von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke, jedoch spätestens Ende des Jahres **2046**, sind sämtliche bauliche Nutzungen aufzugeben, zu beseitigen **und die Zonierung zu überprüfen**.³
- ⁵ Für die Einhaltung dieser Beseitigungspflicht leistet die Hotelbetreiberin/der Hotelbetreiber finanzielle Sicherheiten, auf welche die Stadt Zug im Fall der Ersatzvornahme zurückgreifen kann.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und aktualisiert.

In Absatz 2 wurde die Gebäudehöhe gänzlich aufgehoben (vgl. Kapitel 3.1). Absatz 2 Bst. a definiert die maximale Geschosshöhe. Die Höhenbeschränkung von 4.50 m nach § 33 Abs. 2 Bst. b V PBG ist massgebend für die Ermittlung der Gesamthöhe.

§ 50 der Bauordnung 2009 schaffte die rechtlichen Grundlagen für den befristeten Betrieb des Hotels «City Garden». Mit der Ablehnung des Bauprojekts Stadttunnel Zug im Jahr 2015 erübrigte sich die Nutzung als Baustelleninstallationsplatz (Absatz 6 des § 50 der Bauordnung 2009). Mit Antrag der Baudirektion des Kantons Zug trat die heute rechtskräftige Formulierung von Absatz 4 des § 50 der Bauordnung 2009 am 11. Juli 2022 in Kraft. Mit dieser Änderung wurde der Rückbau des Hotels «City Garden» allgemein an die Erstellung von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke geknüpft.

³ Eingefügt durch StRB Nr. 172.22 vom 22. März 2022.

Die vorgesehene Löschung der im kantonalen Richtplan aufgeführten Umfahrung Zug führte zwingenderweise zur Anpassung von Absatz 4 nBO bezüglich Zonierung und zur Aufhebung von Absatz 6 des § 50 der Bauordnung 2009.

Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung die Frist in Absatz 4 aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen bis ins Jahr 2046 verlängert.

6.8 Zurlaubenhof (§ 13)

¹ Diese Bauzone ist für Wohnen, Ateliers, **Kulturstätten**, Dienstleistungen sowie öffentliche Bauten bestimmt.

² Der Zurlaubenhof soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppen zu **erhalten**, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. **Den raumwirksamen Freiraumelementen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.**

³ Es gelten **mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils** die Grundmasse der Zone **WA2 ohne Abweichungsmöglichkeiten für die Ausnützung**. Neubauten **setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus**.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe **III**.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen.

In Absatz 1 wurde die Nutzung Kulturstätten ergänzt.

Absatz 2 wurde mit der Anpassung ergänzt, dass den raumwirksamen Freiraumelementen nach Möglichkeit Rechnung zu tragen ist, dies aus folgenden Gründen: Gemäss § 42 Absatz 4 nBO bestehen einschränkende Vorgaben, die raumwirksamen Freiräume zu erhalten. Das Gebiet Zurlaubenhof wurde bereits in der letzten Ortsplanungsrevision 2009 als «Perle» bezeichnet, wobei die Bauzone mit speziellen Vorschriften Erweiterungs- und Neubauten zulässt. Die Ergänzung in Absatz 2 stellt sicher, dass nicht ein generelles Bauverbot in Bezug auf das Gebiet Zurlaubenhof verlangt werden kann. Aufgrund des Kaufs des Zurlaubenhofs durch die Stadt Zug wurde dieser zur öffentlichen Anlage. Damit genügend Flexibilität in den Nutzungen besteht und nicht nur eine reine Wohnanlage möglich ist, wird in Absatz 3 neu die Anwendung der Grundmasse der Zone WA2 mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils, anstatt wie bisher die Grundmasse der Zone W2A festgelegt. Zur Gewährleistung des Schutzgedankens im Sinne von Absatz 2 Satz 1 wird keine Abweichung von der Baudichte zugelassen, auch nicht mittels ordentlichen Bebauungsplanes.

6.9 Areal Altes Kantonsspital (§ 14)

¹ Diese Bauzone ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, **Kulturstätten** etc. sowie für Wohnen und Arbeiten bestimmt.

² Das Areal Altes Kantonsspital ist für die Entwicklung von Zug Süd von besonderer Bedeutung. Für das Areal ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.

³ Es gelten die Grundmasse der Zone WA3. Neubauten **setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus**.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe **III**.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen, mit Präzisierung der Begrifflichkeit Kulturstätten anstatt Museen in Absatz 1, damit die Flexibilität erhöht werden kann.

Die Grundmasse der Zone WA3 in Absatz 3 sind als Richtwert zu verstehen. Der ordentliche Bebauungsplan ermöglicht Abweichungen von der Grundordnung.

6.10 Salesianum (§ 15)

¹ Diese Bauzone ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, **Kulturstätten** etc. und für Wohnen bestimmt.

² Das Areal Salesianum soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppe zu **erhalten**, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen.

³ Es gelten die Grundmasse der Zone W2B **ohne Abweichungsmöglichkeiten für die Ausnützung**. Neubauten **setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus**.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen.

In Absatz 1 wurde die Begrifflichkeit Kultur durch Kulturstätten zwecks Vereinheitlichung ersetzt.

In Absatz 2 wurde präzisiert, dass der langfristige Bestand der Gebäudegruppe zu erhalten anstatt zu ermöglichen ist.

Es gelten die Grundmasse der Zone W2B, wobei aufgrund der lokalen Gegebenheiten keine Abweichung von der Baudichte zugelassen wird. Aufgrund der lokalen Gegebenheiten und zur Gewährleistung des Schutzgedankens im Sinne von Absatz 2 Satz 1 wird keine Abweichung von der Baudichte zugelassen, auch nicht mittels ordentlichen Bebauungsplanes (Absatz 3).

6.11 Meisenberg (§ 16)

¹ Diese Bauzone ist für Kliniknutzungen, Bauten für Altersvorsorge und Wohnen bestimmt.

² Der Meisenberg soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild mit Klinik und Parkanlage erhalten bleiben. Die Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen ist gestattet. Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Neubauten **setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus**.

³ **Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.5 über die gesamte Fläche der Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg ohne Abweichungsmöglichkeiten.**

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen.

Absatz 3 wurde neu eingeführt. Die Ausnützungsziffer von 0.5 resultiert aus den örtlichen Gegebenheiten, konkret soll ein Grossteil des Freiraums als Park genutzt werden und ist somit nicht überbaubar beziehungsweise soll nicht überbaubar bleiben. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird auf die Festlegung von Grundmassen innerhalb des Paragraphen wie auch auf den Verweis auf die Grundmasse einer bestimmten Zone verzichtet. Mit der Aufnahme der maximalen Baudichte in Absatz 3 der zugleich keine Abweichung mit einem ordentlichen Bebauungsplan bei Neubauten zulässt, ist der Schutzgedanke von Absatz 2 Satz 1 hinreichend gewährleistet.

6.12 Rötelberg (§ 17)

¹ Diese Bauzone ist für öffentlich zugängliche Nutzungen, insbesondere für Gastronomie sowie für Wohnen und Arbeiten bestimmt.

² Der Rötelberg soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild mit öffentlich zugänglicher Nutzung, Aussichtspunkt und Bestockung erhalten werden. Um den langfristigen Bestand des Gebäudeensembles zu sichern, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Erweiterungen im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben zulässig. Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzuordnen.

³ Es gelten mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils die Grundmasse der Zone WA2.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Bestimmung wurde unverändert von der Bauordnung 2009 übernommen.

Es gelten die Grundmasse der Zone WA2, wobei aufgrund der lokalen Gegebenheiten der minimale Wohnanteil davon auszunehmen ist (Absatz 3).

6.13 Hertizentrum (§ 18)

¹ Diese Bauzone ist für Wohnen, Pflege, Dienstleistungen und publikumsorientierte Nutzung bestimmt.

² Es gelten folgende Grundmasse ohne Abweichungsmöglichkeiten:

a) Geschosszahl	frei
b) Gebäudelänge	frei
c) Grenzabstand (min.)	6 m
d) Gesamthöhe (max.)	51.5 m
e) Ausnutzungsziffer (max.)	2.1
f) Wohnanteil (min.)	60 %
g) Verkaufsanteil (max.)	15 %

³ Für das Gebiet Hertizentrum ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten. Gestützt darauf ist ein ordentlicher Bebauungsplan zu erstellen.

⁴ Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Kulturstätten und dergleichen vorzusehen. An ungeeigneten Lagen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen.

In Absatz 2 wurde die Begrifflichkeit «Gebäudehöhe» gemäss Anpassung an die IVHB durch «Gesamthöhe» ersetzt, wobei die Anwendung der neuen Messtechnik nach IVHB zu einer technischen Höhenbereinigung von 1.50 m geführt hat (vgl. Kapitel 3.1). Die Grundmasse sind als zwingend einzuhaltende Eckwerte mit plafonierendem Charakter zu verstehen, von denen auch in einem obligatorisch zu erlassenden Bebauungsplan nicht abgewichen werden kann. Die Geschosszahl und die Gebäudelänge legt der Stadtrat von Fall zu Fall fest. Dass mittels Bebauungsplans die Grundmasse nicht übersteuert werden können, entbindet nicht von der Pflicht, auf Grundlage eines Bebauungsplans zu bauen.

In Absatz 4 wurde das Wording an den § 4 nBO angepasst. D.h., der Begriff «publikumsattraktiv» wurde durch «publikumsorientiert» ersetzt und mit dem Begriff «Kulturstätten» ergänzt, damit die Flexibilität erhöht werden kann. Als publikumsorientiert gelten gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad, wie dies zum Beispiel bei Verkaufsgeschäften und Gastronomieeinrichtungen oder generell beim Gewerbe mit Laufkundschaft der Fall ist.

6.14 Herti II (§ 19)

¹ Diese Bauzone ist für Wohnen und Dienstleistungen bestimmt. Es gilt ein Mindestwohnanteil von 90 %.

² Das Geviert Herti II soll in der Struktur und im Erscheinungsbild als Grosswohnsiedlung mit qualitätsvollen Aussenräumen erhalten bleiben.

³ Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten Bauvolumen möglich.

⁴ Im Weiteren gilt Folgendes:

- a) Allfällige Ersatzbauten haben sich optimal in den ortsbaulichen und landschaftlichen sowie architektonischen Kontext des Gevierts Herti II selber und im Weiteren des gesamten Herti-Quartiers einzuordnen.
- b) Die Frei- und Aussenräume sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.
- c) Geringfügige Volumenvergrösserungen von untergeordneter Bedeutung sind möglich. Dabei muss sich ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Ergebnis ergeben und es dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ Über Abs. 4 hinausgehende Erweiterungen der bestehenden Volumina sowie eine Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Gevierts bedingen ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren gemäss § 32ter PBG (BGS 721.11) unter Berücksichtigung des Kontextes des gesamten Herti-Quartiers. Gestützt darauf ist ein ordentlicher Bebauungsplan zu erarbeiten.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Die Überbauung Herti II ist Teil des grössten ganzheitlich geplanten Stadtquartiers, konzipiert im Rahmen des Sofortprogramms von 1962 zur Schaffung von Wohnraum. In der Planung und im Bau des Herti-Quartiers mit seinen sechs Bauetappen aus den 60 Jahren – angefangen bei der Herti I südlich der General-Guisan-Strasse und vorläufig beendet mit der Siedlung Herti VI im Norden – lassen sich mehrere städtebauliche Paradigmen ablesen, die im Verlauf der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts Konjunktur hatten. Besonders ist, dass auch eine Schulanlage, ein kirchliches Zentrum und ein Einkaufszentrum Teil des identitätsstiftenden Quartiers bilden. Das Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS definiert für den Perimeter mit den Wohnüberbauungen Herti II und III, die Atriumhäuser und das kirchliche Zentrum ein Gebiet mit dem Erhaltungsziel B (G20).

Die Überbauung Herti II besteht aus drei in der Höhe und in die Tiefe gestaffelten Bauzeilen und einem 15-geschossigen Punkthochhaus als Vertikaldominante, die einen grosszügigen Hof mit einer Parkanlage als zentralen Freiraum umschliessen. Für die Überbauung Herti II wurde eigens ein Vorfabrikationssystem entwickelt («Allbau»), dessen Elemente durch ihren formalen und materiellen Minimalismus den Bauten eine elegante Einheitlichkeit verleihen.

Die Überbauung Herti II ist die einzige Grossüberbauung im Quartier Herti ohne Bebauungsplan. Die Bebauung entspricht nicht der heutigen Zonierung (altrechtliche Bauten). Ersatzbauten im heutigen Umfang sind aktuell nicht zulässig, jedoch gilt die Bestandesgarantie. Die Überbauung Herti II wird daher in eine Zone mit speziellen Vorschriften umgezont. Sowohl für Grundeigentümer wie auch für die Bewilligungsbehörden resultieren einfach verständliche Baubestimmungen.

Die Bestimmung wurde neu aufgenommen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und im Sinne der Qualität des Ortsbildes wird auf die Festlegung von Grundmassen innerhalb des Paragrafen wie auch auf den Verweis auf die Grundmasse einer bestimmten Zone verzichtet.

Der Erhalt des zentralen Freiraumes ist mit Absatz 4 Bst. b hinreichend sichergestellt, weshalb Absatz 2 mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung im Sinne einer Allgemeinformulierung angepasst wurde.

Mit der Formulierung von Absatz 3, Absatz 4 Bst. c sowie Absatz 5, der bei Ersatzneubauten zugleich keine Abweichung mit einem ordentlichen Bebauungsplan zulässt, ist der Schutz im Sinne von Absatz 2 hinreichend gewährleistet. Das Erfordernis einer Bebauungsplanpflicht in Absatz 5 ist als eine absolut geltende Regel zu verstehen.

6.15 Chamer Fussweg (§ 20)

¹ Diese Bauzone ist für Wohnen und Dienstleistungen bestimmt. Zudem bezweckt sie eine massvolle Verdichtung des von grosszügiger Durchgrünung geprägten Quartiers.

² Es gelten mit Ausnahme der Grünflächenziffer nach Abs. 3 die Grundmasse der Zone W2A ohne Abweichungsmöglichkeiten.

³ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 70 %. Der Stadtrat kann die Grünflächenziffer einer Parzelle bis auf 50 % reduzieren, wenn eine Gartenanlage mit hoher landschaftlicher Qualität realisiert wird, die die charakteristische Durchgrünung stärkt.

⁴ Die Neubauten und Umbauten haben sich besonders gut in das wertvolle Landschafts- und Ortsbild am Seeufer einzufügen. Von besonderer Bedeutung für das gesamte Stadtbild sind die charakteristisch landschaftlichen Qualitäten der seeseitig begrünten Gärten und die darin integrierte, lockere Bebauung im Hintergrund, die Sichtbezüge vom Chamer Fussweg zum See ermöglichen.

⁵ Neubauten und für das Ortsbild massgebende bauliche Veränderungen an Bauten und Freiräumen werden der Stadtbildkommission vorgelegt.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Das «Villenquartier am Seeufer» (gemäss ISOS B0.12) ist gemäss Zonenplan 2009 der Wohnzone W1 zugeordnet. Im Zuge der Ortsplanungsrevision wird die Wohnzone W1 gesamtheitlich überprüft, um die Vereinbarkeit mit den übergeordneten raumplanerischen Anforderungen, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden fordern, zu erreichen (siehe Beilage 3.9 und Kapitel 17, Änderung Nr. 9). Zugleich sind in diesem Gebiet die ortsbaulichen Schutzanliegen gemäss ISOS zu berücksichtigen. Das Gebiet bildet eine ISOS-Baugruppe mit Erhaltungsziel A.

Aufgrund der exponierten Lage ist die weithin sichtbare begrünte Seeuferansicht ein bedeutender Teil des städtischen Gesamtbildes (Silhouette). Zudem stellt die mehrheitlich zweigeschossige Bebauung einen noch heute weitgehend intakten Zeitzeugen des wirtschaftlichen Aufschwungs Ende des 19. Jahrhunderts dar und hat somit eine kulturhistorische Bedeutung als Villenstandort. Mit der Umzonung in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften können die Schutzanliegen und die vorliegend als sinnvoll erachtete Aufhebung der Wohnzone W1 schlank kombiniert werden. Sowohl für Grundeigentümer wie auch für die Bewilligungsbehörden resultieren einfach verständliche Baubestimmungen.

Die Bestimmung wurde neu aufgenommen.

Es gelten die Grundmasse der Zone W2A, wobei aufgrund der lokalen Gegebenheiten die Grünflächenziffer davon auszunehmen ist (Absatz 2). Die Grundmasse können durch Neubauten und Umbauten nicht übersteuert werden. Das Erfordernis des Bezugs der Stadtbildkommission zur Qualitätssicherung ist als eine absolut geltende Regel zu verstehen (Absatz 5). Mit Absatz 3 wird der Grünraum mit einer Grünflächenziffer von 70 % gesichert. Mit der in 1. Lesung erfolgten Ergänzung von «mindestens» will der Grosse Gemeinderat den Erhalt ausreichender Grünflächen bei künftiger Verdichtung sicherstellen. In begründeten Fällen kann die Grünflächenziffer auf 50 % reduziert werden, insbesondere wo dies die Bebaubarkeit zu fest einschränken würde (Grundstücke < 1'000 m²). Der Grosse Gemeinderat präzisiert diese Reduktionsmöglichkeit in der 1. Lesung dahingehend, dass die Regelung pro Parzelle zur Anwendung gelangt.

6.16 Waldhof (§ 21)

¹ Diese Bauzone ist für Wohnen und Dienstleistungen bestimmt. Zudem bezweckt sie eine äusserst massvolle Verdichtung am geneigten Siedlungsrand des von Obstbäumen und Wiesland geprägten Freiraums.

² Es gelten mit Ausnahme der Grünflächenziffer nach Abs. 3 die Grundmasse der Zone W2A ohne Abweichungsmöglichkeiten.

³ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 70 %.

⁴ Neubauten und Umbauten haben sich besonders gut in das wertvolle Landschaftsbild am Siedlungsrand einzuügen. Von besonderer Bedeutung ist die charakteristisch landschaftliche Beschaffenheit am Waldrand sowie die herausfordernde topografische Situation am Hang.

⁵ Neubauten und für das Ortsbild massgebende bauliche Veränderungen an Bauten und Freiräumen werden der Stadtbildkommission vorgelegt.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Die grösstenteils noch unbebauten, zusammenhängenden Flächen am Siedlungsrand im Gebiet Waldhof sind gemäss Zonenplan 2009 der Wohnzone W1 zugeordnet (bebaute Grundstücke GS 3484 und 3485, unbebauter Teil des Grundstücks GS 1708). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Wohnzone W1 gesamtheitlich überprüft, um die Vereinbarkeit mit den übergeordneten raumplanerischen Anforderungen, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden fordern, zu erreichen (siehe Beilage 3.9 und Kapitel 17, Änderung Nr. 46). Zugleich sind in diesem Gebiet die ortsbaulichen Schutzanliegen zu berücksichtigen. Das Gebiet liegt in der ISOS-Umgebungszone U-Ri IV mit Erhaltungsziel a.

Bei der baulichen Entwicklung ist ein qualitativer Umgang mit den landschaftlichen Rahmenbedingungen am Siedlungsrand anzustreben. Ein besonderes Augenmerk ist dabei aus fachlicher Sicht auf die aussergewöhnlich bewegte Topografie an oberster Hanglage, das offene Wiesland mit locker angeordneten Obstbäumen und den Waldrand als Ortsbildhintergrund bzw. -vordergrund zu legen.

Sowohl für Grundeigentümer wie auch für die Bewilligungsbehörden resultieren einfach verständliche Baubestimmungen.

Die Bestimmung wurde neu aufgenommen.

Es gelten die Grundmasse der Zone W2A, wobei aufgrund der lokalen Gegebenheiten die Grünflächenziffer davon auszunehmen ist (Absatz 2). Die Grundmasse können durch Neubauten und Umbauten nicht übersteuert werden.

Das Gebiet ist weitgehend noch unbebaut, weshalb bei der Grünflächenziffer die 70 %-Regelung eingefordert werden kann. Mit der in der 1. Lesung erfolgten Ergänzung von «mindestens» will der Grosse Gemeinderat auch hier den Erhalt ausreichender Grünflächen bei künftiger Verdichtung sicherstellen (Absatz 3).

Das Erfordernis des Beizugs der Stadtbildkommission ist als eine absolut geltende Regel zu verstehen (Absatz 5).

6.17 Fridbach (§ 22)

¹ Diese Bauzone ist für Wohnen und Dienstleistungen bestimmt. Zudem bezweckt sie eine massvolle Verdichtung des von grosszügiger Durchgrünung geprägten Quartiers mit direktem Anstoss zum Seeufer.

² Es gelten mit Ausnahme der Grünflächenziffer nach Abs. 3 die Grundmasse der Zone W2A ohne Abweichungsmöglichkeiten.

³ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 70 %. Der Stadtrat kann die Grünflächenziffer einer Parzelle bis auf 50 % reduzieren, wenn eine Gartenanlage mit hoher landschaftlicher Qualität realisiert wird, die die charakteristische Durchgrünung stärkt.

⁴ Neubauten und Umbauten haben sich besonders gut in das wertvolle Landschafts- und Ortsbild am Seeufer einzufügen. Von besonderer Bedeutung für das gesamte Stadtbild sind die charakteristisch seeseitig begrünter Gärten und die lockere Bebauung, die Sichtbezüge von der Artherstrasse zum See ermöglichen.

⁵ Neubauten und für das Ortsbild massgebende bauliche Veränderungen an Bauten und Freiräumen werden der Stadtbildkommission vorgelegt.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Das Gebiet auf dem Fridbachdelta ist gemäss ISOS Bestandteil des stark begrünten, locker bebauten Uferstreifens entlang der Artherstrasse (U-Zo VII) und gemäss Zonenplan 2009 der Wohnzone W1 zugeordnet. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird vorliegend die Wohnzone W1 aufgehoben, um die Vereinbarkeit mit den übergeordneten raumplanerischen Anforderungen, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden fordern, zu erreichen (siehe Beilage 3.9 und Kapitel 17, Änderung Nr. 54). Zugleich sind in diesem Gebiet die ortsbaulichen Schutzanliegen zu berücksichtigen. Das Gebiet liegt in der ISOS-Umgebungszone U-Zo VII mit Erhaltungsziel a.

Mit einer neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften «Fridbach» wird der Qualität des Ortes Rechnung getragen, insbesondere dem hochwertigen Uferbereich. Die Bestandesbauten sind mehrheitlich zweigeschossig und als Einheit identitätsstiftend.

Die Bestimmung wurde neu aufgenommen.

Es gelten die Grundmasse der Zone W2A, wobei aufgrund der lokalen Gegebenheiten die Grünflächenziffer davon auszunehmen ist (Absatz 2). Durch die Zuweisung der Zone W2A wird eine zweigeschossige Bebauung entlang der Artherstrasse ermöglicht, was städtebaulich zulässig ist, wie auch der Bestand zeigt. Die Grundmasse können durch Neubauten und Umbauten nicht übersteuert werden.

Mit Absatz 3 wird der Grünraum mit einer Grünflächenziffer von 70 % gesichert. Mit der in 1. Lesung erfolgten Ergänzung von «mindestens» will der Grosse Gemeinderat den Erhalt ausreichender Grünflächen bei künftiger Verdichtung sicherstellen. In begründeten Fällen kann die Grünflächenziffer auf 50 % reduziert werden, aufgrund der Bebaubarkeit, insbesondere bei den Grundstücken < 1'000 m². Der Grosse Gemeinderat präzisiert diese Reduktionsmöglichkeit dahingehend, dass die Regelung pro Parzelle zur Anwendung gelangt,

Das Erfordernis des Beizugs der Stadtbildkommission zur Qualitätssicherung ist als eine absolut geltende Regel zu verstehen (Absatz 5).

6.18 Areal Altes Gaswerk (§ 23)

¹ Diese Bauzone ist für preisgünstiges Wohnen gemäss § 30 Abs. 3 BO sowie öffentliche Nutzungen wie Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Kulturstätten, Quartiernutzungen etc. bestimmt.

² Es gelten die Grundmasse der Zone WA5.

³ Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Das Gaswerkareal ist eines der Grundstücke, das von der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» betroffen ist. 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.

Die Bestimmung wurde neu aufgenommen.

In Anlehnung an den Initiativtext wird mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung der Zonenzweck präzisiert (Absatz 1). Dieser sieht einerseits den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne und Umfang von § 30 Absatz 3 BO und andererseits öffentliche Nutzungen vor. Dienstleistungen im privaten Interesse sind vom Zonenzweck nicht erfasst. Die Aufzählung der öffentlichen Nutzungen in Absatz 1 ist nicht abschliessend. Der Zusatz «etc.» lässt andere im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen zu.

Die Zuordnung zu den Grundmassen der Zone WA5 ist als ein gesetztechnisches Erfordernis zu verstehen, von dem im obligatorisch zu erlassenden Bebauungsplan bei Neubauten abgewichen werden kann (Absatz 2).

6.19 Oberwil Ost (§ 24)

¹ Diese Bauzone ist für Alters- und Generationswohnungen, Alters- und Pflegeeinrichtungen, Betreuung und Quartiernutzungen sowie Freizeiteinrichtungen bestimmt. Ergänzende Wohnnutzung von maximal 35 % ist zulässig. Davon sind mindestens 50 % als preisgünstige Wohnungen gemäss § 30 Abs. 3 BO zu erstellen.

² Es gelten die Grundmasse der Zone W4.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

In der Stadt Zug besteht in Bezug auf die nächsten Jahre ein grosser Bedarf an Wohnungen oder Wohnmöglichkeiten für Betagte und pflegebedürftige Personen. Als Ergänzung und Erweiterung zum Seniorenzentrum Mülimatt wird eine Erweiterung mit zeitgemässen Wohnformen angestrebt. Das vorgesehene Alters- und Generationenwohnen beinhaltet nebst Alterswohnungen aber auch Wohnungen für Familien sowie preisgünstige Wohnungen. Mit der Bauzone mit speziellen Vorschriften Oberwil Ost soll die Voraussetzung für die Umsetzung einer zeitgemässen Wohn- und Beherbergungsform geschaffen werden.

Die Bestimmung wurde neu aufgenommen.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde der Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen in Absatz 1 auf 50% festgelegt.

Die Zuordnung zu den Grundmassen der Zone W4 ist angemessen und als ein gesetztechnisches Erfordernis zu verstehen, von dem im einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan abgewichen werden kann.

Übersicht Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)

Bst.	Bezeichnung
A	BsV Technologiecluster Zug – Teilbereich A
B	BsV Technologiecluster Zug – Teilbereich B
C	BsV Technologiecluster Zug – Teilbereich C
a	BsV preisgünstiger Wohnraum – Im Rank
b	BsV preisgünstiger Wohnraum – Unterfeld
c	BsV preisgünstiger Wohnraum – Lüssi/Göbli
d	BsV preisgünstiger Wohnraum – Mülimatt
e	BsV preisgünstiger Wohnraum – Freudenberg
f	BsV preisgünstiger Wohnraum – Räumatt
g	BsV preisgünstiger Wohnraum – Ammannsmatt
h	BsV Choller
i	BsV Chamer Fussweg
j	BsV Herti II
k	BsV Hertizentrum
l	BsV Areal Altes Gaswerk
m	BsV Landis+Gyr
n	BsV Metallstrasse
o	BsV Lüssi
p	BsV Rötelsberg
q	BsV Waldhof
r	BsV Zurlaubenhof
s	BsV Areal Altes Kantonsspital
t	BsV Fridbach
u	BsV Salesianum
v	BsV Meisenberg
w	BsV Oberwil Ost
x	BsV Zugerberg

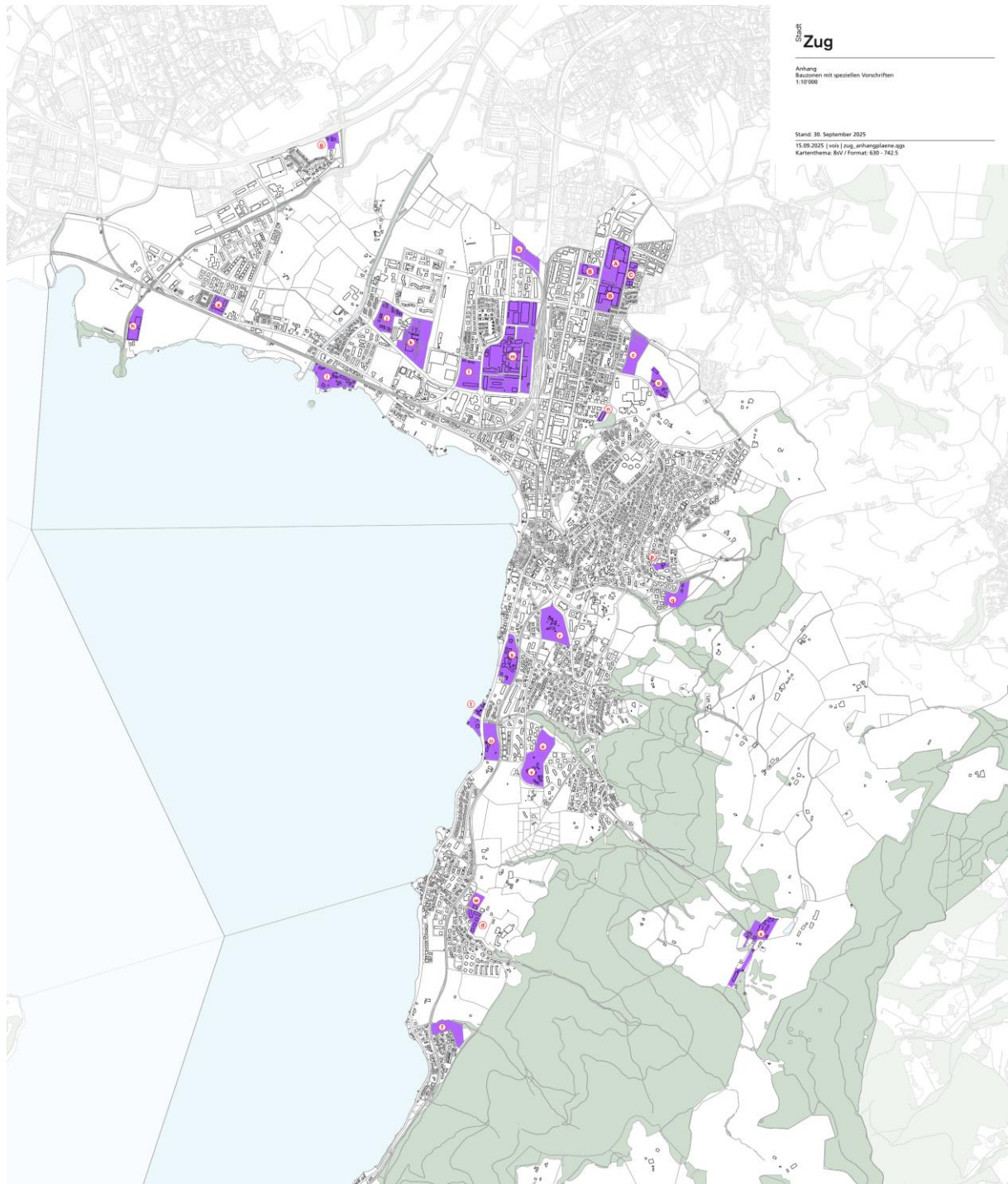


Abbildung 13: Übersichtsplan Bauzonen mit speziellen Vorschriften (Quelle: Städtebau und Planung)

7 Grundmasse der Bauzonen

7.1 Masse für die Einzelbauweise (§ 25)

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (V PBG)	Dach- und Attikageschosse sind bei max. Anzahl Vollgeschosse nicht zulässig ¹	Min. Wohnanteil	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Lärmempfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer (V PBG)	Baumassenziffer (V PBG)	Grünflächenziffer	Max. Gebäudelänge in m (V PBG)	Grenzabstand in m (V PBG) klein (min.)	Grenzabstand in m (V PBG) gross (min.)
Wohnzone 1	W1	1 ²	-	80%	x	-	-	II	0.30	-	30%	20	5	8
Wohnzone 2A	W2A	2 ²	-	80%	x	-	-	II	0.40	-	30%	30	5	8
Wohnzone 2B	W2B	2 ²	-	80%	x	-	-	II	0.50	-	30%	30	5	8
Wohnzone 2C	W2C	2 ^{2,3}	x	80%	x	-	-	II	0.40	-	30%	30	5	8
Wohnzone 3	W3	3 ²	-	90%	x	-	-	II	0.65	-	30%	40	6	10
Wohnzone 4	W4	4 ²	-	90%	x	-	-	II	0.75	-	30%	60	6	10
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	2	-	60%	x	x	-	III	0.60	-	30%	40	5	8
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	3	-	60%	x	x	-	III	0.80	-	30%	frei	6	6
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	4	-	50%	x	x	-	III	1.00	-	30%	frei	6	6
Wohn- und Arbeitszone 5	WA5	5	-	50%	x	x	-	III	1.50	-	30%	frei	6	6
Wohn- und Arbeitszone A	WAA	3	x	-	Mind. 50%		-	III	-	4.5	15%	frei	5	5
Wohn- und Arbeitszone B	WAB	6	x	-	Mind. 80%		-	III	-	5.5	15%	frei	5	5
Kernzone A	KA	Altstadt R	-	60%	x	x	-	III	gemäss Altstadtreglement (AltstadtR; SRS 7.1-1.3)					
Kernzone B	KB	4	-	60%	x	x	-	III	1.10	-	20%	frei	6	6
Kernzone C	KC	5	-	50%	x	x	-	III	2.10	-	20%	frei	6	6
Kernzone D	KD	3	-	60%	x	x	-	III	0.70	-	20%	30	4	4

¹ Anstelle eines Vollgeschosses ist das Erstellen eines Dach- oder Attikageschosses zulässig.

² In den Zonen W1, W2A, W2B, W2C, W3 und W4 beträgt die zu berücksichtigende Geschosshöhe in allen Vollgeschossen lediglich 3.20 m.

³ In der Zone W2C ist für das oberste Vollgeschoss eine Höhe von 3.70 m zulässig.

Wohnzone W1

In Anlehnung an andere Zuger Gemeinden und an die Anforderung der Innenverdichtung beschloss der Grosse Gemeinderat in der 1. Lesung, in der W1-Zone die Ausnützungsziffer von 0.25 auf 0.3 zu erhöhen.

Aufhebung Wohnzone W2C_{alt}

In der Bauordnung 2009 wurde die Wohnzone W2C im Zusammenhang mit den Bestimmungen zur Arealbebauung eingeführt. Durch die Revision des Planungs- und Baugesetzes und der Einführung des einfachen Bebauungsplans ist diese Zone nicht mehr erforderlich. Die Grundstücke der Wohnzone W2C_{alt} werden in die Wohnzone W2B überführt. Die Grundmasse für die Einzelbauweise der Wohnzone W2C_{alt} nach § 36 der Bauordnung 2009 werden unverändert für die Wohnzone W2B übernommen.

Einführung Wohnzone W2C_{neu}

Die neu geschaffene Wohnzone W2C entspricht der Wohnzone W2A mit der Ausnahme, dass kein zusätzliches Dach- und Attikageschoss erstellt werden darf. Es ist möglich, anstelle eines Vollgeschosses ein Dach- oder Attikageschoss zu erstellen. Mit dieser Vorschrift soll eine Höhenreduktion bei Projekten erwirkt werden, welche über einen einfachen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss bauen können. Diese Höhenbeschränkung wird eingeführt, da sämtliche Gebiete in der Wohnzone W2C_{neu} im Zonenplan 2009 der Wohnzone W1 zugewiesen waren.

Wohn- und Arbeitszonen A und B (WAA, WAB)

Bei der Wohn- und Arbeitszone A (WAA) und Wohn- und Arbeitszone B (WAB) wird die zulässige Höhe in Anpassung an die IVHB nicht mehr durch eine Firsthöhe, sondern durch eine Anzahl Vollgeschosse definiert. Dies entspricht der Systematik der Bauordnung und nimmt Bezug auf die Geschosshöhenregelung in § 33 Abs. 2 V PBG. Neu sind in der Wohn- und Arbeitszone A drei Vollgeschosse und in der Wohn- und Arbeitszone B sechs Vollgeschosse möglich. Ein zusätzliches Dach- und Attikageschoss ist in beiden Zonen unzulässig. Die Baumassenziffer wird in der Wohn- und Arbeitszone A von bisher 4.0 auf 4.5 und in der Wohn- und Arbeitszone B von 5.0 auf 5.5 erhöht, damit für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 Abs. 2 PBG nicht vermindert werden.

Einführung Grünflächenziffer

Zur Sicherstellung einer minimalen Begrünung des Gebäudeumschwungs wird für alle Bauzonen eine Grünflächenziffer eingeführt (wie in der Musterbauordnung des Kantons Zug vorgesehen). Durch den Grünanteil bzw. weniger Bodenversiegelung wird den Aspekten Klima, Ökologie, Quartierbild Rechnung getragen.

Die Grünflächenziffer wird gemäss § 38 V PBG definiert. Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGZ) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Die Grünflächenziffer wurde anhand von Vergleichen mit anderen Zuger Gemeinden und punktuellen Überprüfungen der heute bestehenden Grünflächenanteile in verschiedenen Quartieren ermittelt. Dabei hat sich gezeigt, dass die Festlegung der Grünflächenziffer grossmehrheitlich dem heutigen Bestand entspricht. Siehe dazu auch § 63 nBO und Kapitel 12.16.

Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung beschlossen, die Grünflächenziffer in den Zonen W1, W2A, W2B, W2C, W3 und W4 von 40% (Vorschlag Stadtrat) auf 30% zu senken, dies unter Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen. Dadurch wird der Grundeigentümer-schaft die nötige Flexibilität geboten.

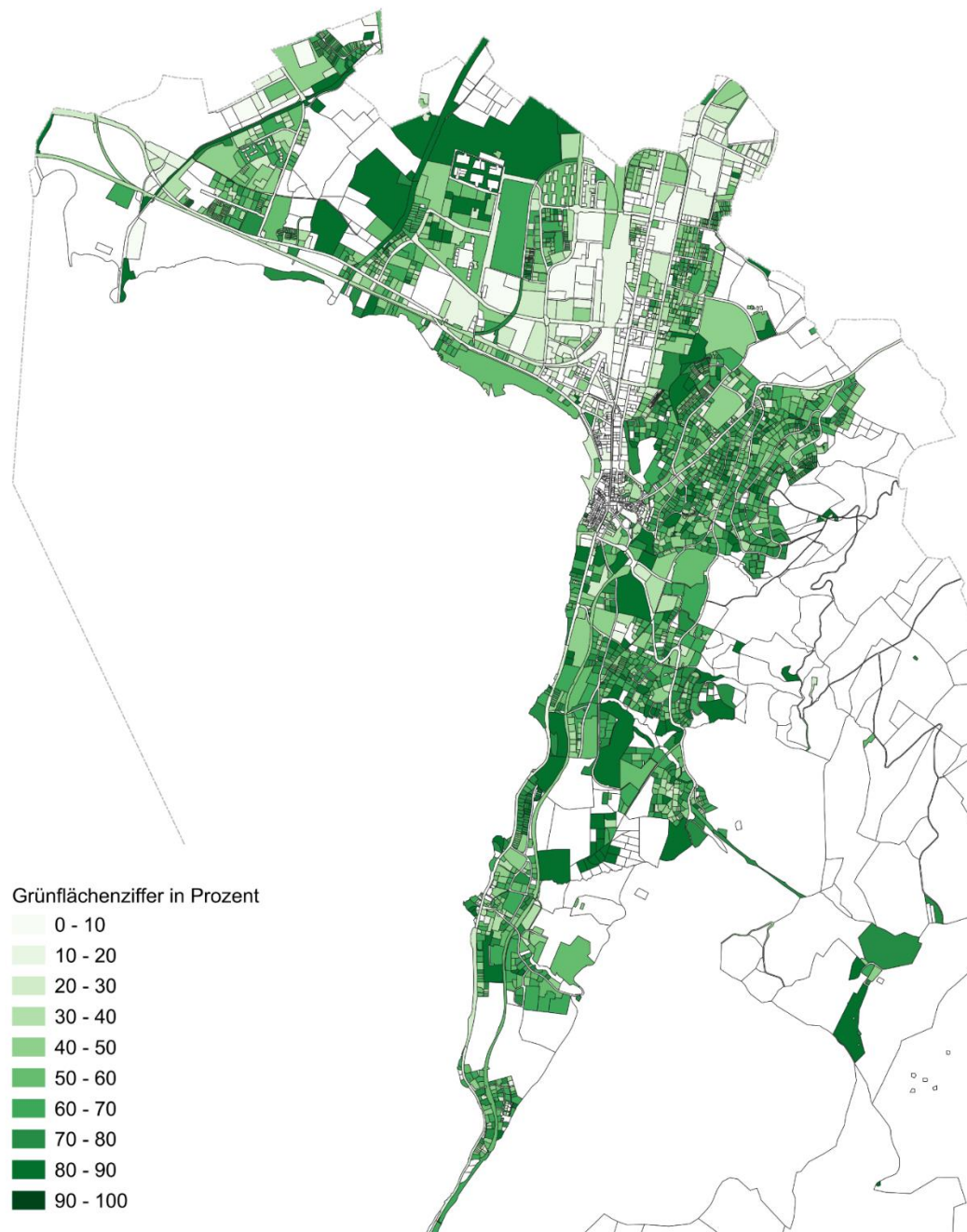


Abbildung 14: Analyse Grünflächenziffer in Prozent über das ganze Stadtgebiet, Stand 2024 (Quelle: Städtebau und Planung)

Gesamthöhe

Die Begrifflichkeiten «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» wurden gemäss Anpassung an die IVHB entweder durch «Gesamthöhe» ersetzt, womit gleichzeitig auch eine neue Messweise zur Anwendung gelangt oder gänzlich aufgehoben und stattdessen eine Geschosszahl eingeführt (vgl. Kapitel 3.1).

In § 25 nBO werden für die Zonen WAA und WAB die Firsthöhen aufgehoben und neu die Zahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Die Geschosshöhenbeschränkungen nach § 33 V PBG sind neu massgebend für die Ermittlung der Gesamthöhen.

Zu den Geschosshöhen wurden zwei Präzisierungen vorgenommen: Die aktuelle Regelung lässt in den Zonen W1, W2A, W2B, W2C, W3 und W4 eine gewerbliche Nutzung (stilles Gewerbe) zu. Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde die Geschosshöhe von 3.20 m dahingehend präzisiert, dass diese Höhe für alle Vollgeschosse, d.h. auch für jene, die gewerblich genutzt werden, gilt (Fussnote 2). Die Wohnzone W2C lässt kein bzw. nur unter Verzicht auf ein Vollgeschoss ein Dach- oder Attikageschoss zu. Der Grosse Gemeinderat beschloss, dass, sofern auf ein Dach- oder Attikageschoss verzichtet wird, die Geschosshöhe des obersten Vollgeschosses auf 3.70 m erhöht werden kann (Fussnote 3).

8 Ergänzende Bauzonenbestimmungen

8.1 Förderung von wohnraumeffizienten Bauten (§ 26)

¹ Bei Neu- und Umbauten erhöht sich die Ausnützungsziffer für Wohnen um 10 %, sofern folgende Bedingungen eingehalten werden:

- a) Einhaltung der folgenden anrechenbaren Geschossflächen aller Wohnungen auf der Parzelle:*
 - 1-Zimmer-Wohnung: max. 40 m²*
 - 2-Zimmer-Wohnung: max. 60 m²*
 - 3-Zimmer-Wohnung: max. 80 m²*
 - 4-Zimmer-Wohnung: max. 100 m²*
 - 5-Zimmer-Wohnung: max. 125 m²*
 - 6 und mehr Zimmer-Wohnungen: max. 145 m²*
- b) Mindestens 20 % der Wohnungen sind als Familienwohnungen (4-Zimmer Wohnungen oder grösser) zu erstellen.*
- c) Das Grundstück wird nach Einzelbauweise bebaut.*

Die Bestimmung wurde aufgrund eines Antrages zur 1. Lesung vom Grossen Gemeinderat einstimmig angenommen.

Nach Absatz 1 sollen wohnraumeffiziente Neubauten aber auch Umbauten und Sanierungen von einer um 10 % höheren Ausnützung profitieren, sofern sie entsprechende Bedingungen einhalten. Der Gemeinderat erachtet die geringfügige Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 % in Bezug auf die planerischen und städtebaulichen Auswirkungen als untergeordnet, weshalb auch auf weitere qualitative Anforderungen bewusst verzichtet wird. Es soll eine einfache Vorschrift sein, welche ohne grosse Auflagen umgesetzt werden kann. Der Grosse Gemeinderat erachtet die wohnraumeffiziente Nutzung des Bodens als ein massgebendes öffentliches Interesse. Die vorgegebenen Wohnungsgrössen nach Bst. a orientieren sich am Wohnungs-Bewertungs-System WBS des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO).

§ 26 Absatz 1 Bst. c sieht bewusst vor, dass diese Vorschrift nur bei einer Bebauung gemäss Einzelbauweise zum Tragen kommt. Eine Kumulation mit anderen Planungsinstrumenten (einfacher Bebauungsplan, ordentlicher Bebauungsplan oder Vorschriften zum preisgünstigen Wohnungsbau § 6 und § 30 nBO) soll nicht möglich sein.

8.2 Bebauungsplanpflicht (§ 27)

¹ In den im Zonenplan mit durchgezogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

Der Absatz 1 wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

Der Grosse Gemeinderat verzichtet in der 1. Lesung auf eine weitergehende Regelung.

8.3 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen (§ 28)

¹ In Wohn- und Arbeitszonen sind Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von 500 m² sowie Freizeiteinrichtungen mit einem lokalen Einzugsgebiet zulässig. Verkehrsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem oder überregionalem Einzugsgebiet sind unzulässig.

*² Verkaufsflächen von mehr als 500 m² sowie publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind in den Kernzonen, in den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Landis+Gyr (§ 9 BO), Technologiecluster Zug A und B (§ 10 BO) **und Hertizentrum (§ 18 BO)** sowie in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Chollermüli zulässig.*

Der Absatz 1 wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen mit der Präzisierung, dass Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von 500 m² zulässig sind.

Der Absatz 2 wurde von der Bauordnung 2009 übernommen. Als zusätzliches Gebiet wurde das Hertizentrum ergänzt.

8.4 Erdgeschossnutzung Baarerstrasse (§ 29)

*¹ An der Baarerstrasse ausserhalb der Kernzonen sind bei Neubauten die Erdgeschosse so auszugestalten, dass sie eine multifunktionale Nutzung zulassen. **Die minimale Höhe des Erdgeschosses beträgt 4.5 m.***

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und mit der Regelung zur minimalen Höhe des Erdgeschosses ergänzt. Das Mass der Erdgeschosshöhe orientiert sich am V PBG und dient der Möglichkeit für die Anordnung von multifunktionellen Nutzungen.

8.5 Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (§ 30)

¹ In Wohn- und Mischzonen ist beim Erlass ordentlicher Bebauungspläne auf mindestens 20 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche preisgünstiger Wohnraum zu schaffen.

² In den in Verdichtungsgebieten liegenden Wohn- und Mischzonen ist beim Erlass ordentlicher Bebauungspläne sowie bei Um- und Aufzonung von einer Fläche von mehr als 5'000 m² preisgünstiger Wohnraum von mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen jedoch maximal im Umfang der Mehrausnützung bereitzustellen.

³ 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. Unter Einhaltung der Gesamtsumme können die einzelnen Anfangsmietzinse bis maximal 10 % von den publizierten Werten abweichen;
- 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.

⁴ Für die Kostenmiete gelten die durch den Stadtrat mittels Verordnung festgelegten Bestimmungen.

⁵ Der preisgünstige Wohnraum muss innerhalb eines Baufeldes zeitgleich oder vor dem übrigen Wohnraum realisiert werden. Bei gleichzeitiger Überbauung mehrerer Baufelder eines Bebauungsplanes sind Verschiebungen möglich.

⁶ Anstelle von preisgünstigem Wohnraum kann in besonderen Fällen, insbesondere wenn dies aus Immissionsgründen oder städtebaulich geboten ist, im Erd- bzw. Sockelgeschoss preisgünstiger Gewerberaum für das auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichtete Kleingewerbe geschaffen werden.

⁷ Bestehende Mietwohnungen, die die Anforderungen an die Preisgünstigkeit gemäss Abs. 3 erfüllen, können vollumfänglich an die gemäss Abs. 2 zu erfüllende Quote angerechnet werden.

⁸ Verpflichtungen nach den Abs. 1, 2, 3, 6 und 7 sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch anzumerken. Soweit erforderlich sind sie auch vertraglich sicherzustellen.

⁹ Der Stadtrat muss Vorschriften erlassen über die Belegung und die Bevorzugung von Personen bei der Vermietung preisgünstiger Wohnungen. Grundsätzlich sind Personen zu berücksichtigen, welche insgesamt mindestens 10 Jahre in der Stadt Zug wohnhaft waren.

¹⁰ Der Stadtrat regelt die Einzelheiten und den Vollzug mittels Verordnung.

Die Stimmberechtigten der Stadt Zug haben anlässlich der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» angenommen. Mit § 30 nBO wird die Initiative in Bezug auf die Erstellungspflicht von preisgünstigem Wohnraum bei Bebauungsplänen und Um- und Aufzonungen umgesetzt. Die neue Bestimmung soll möglichst einfach und klar den Willen der Initianten umsetzen. Die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» wurde in der Form einer einfachen Anregung eingereicht. Mit der Umsetzung hält sich die Bauordnung möglichst nah und an der Absicht sowie wo möglich am Text der Initiative. Die Umsetzung erfolgt unter Berücksichtigung des Rechtsgutachtens betreffend Fragen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» von Professor Dr. Beat Stalder vom 23. November 2023.

Die Bestimmung wurde neu aufgenommen.

Absatz 1

In Absatz 1 wird die bisherige Regelung, welche der Stadtrat vor rund zwei Jahren am 24. Mai 2022 mit der GGR-Vorlage Nr. 2736 «Mehrwertausgleich und Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für preisgünstigen Wohnraum in der Bauordnung, neuer § 34a BO» verabschiedet hat, aufgenommen. Unter «Wohn- und Mischzonen» im Sinne von Absatz 1 sind Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen sowie Kernzonen zu verstehen. Die Begriffe werden so auch in § 18 Abs. 4 PBG verwendet.

Absatz 2

Mit Absatz 2 wird die Forderung der Initiative umgesetzt, wonach in allen Verdichtungsgebieten mindestens 40 % der neu zu erstellenden Wohnflächen preisgünstig sein müssen. Die Anordnung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum wird durch § 18 Abs. 4 PBG als Rechtsgrundlage ermöglicht, im Umfang aber auch eingeschränkt. Die massgebende Bestimmung in § 18 Abs. 4 PBG lautet wie folgt:

«In Wohn- und Mischzonen sind Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei Neueinzonungen, bei Umzonungen sowie Aufzonungen von einer Fläche von mehr als 5'000 m² und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig.»

Absatz 2 verweist sodann darauf, dass die Vorgabe zur Erstellung von 40 % preisgünstigem Wohnraum durch den Umfang der Mehrnutzung allenfalls beschnitten werden kann. Sollte beispielsweise bei einem Bebauungsplan die zusätzliche Ausnützungserhöhung unterhalb von 40 % bleiben, so reduziert sich auch die Verpflichtung zur Erstellung des preisgünstigen Wohnraums in diesem Mass.

In Anlehnung an § 18 Abs. 4 PBG ergänzt der Grosse Gemeinderat in der 1. Lesung die Präzisierung «Fläche».

Absatz 3

In Absatz 3 wird gemäss Initiative festgehalten, was als preisgünstige Mietwohnungen zu gelten hat.

Absatz 3 Bst. a

Folgt dem Initiativtext, dass Wohnungen, welche den Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechen – gemäss Initiative – als preisgünstig gelten.

Absatz 3 Bst. b

Folgt ebenfalls dem Initiativtext, wonach sichergestellt werden soll, dass Wohnungen, welche bei der Erstvermietung den durch den Stadtrat mittels Verordnung festgelegten Anfangsmietzins nicht überschreiten, ebenfalls als preisgünstig gelten.

Im Initiativtext wird auf die Obergrenze, wie sie in der Verordnung des Stadtrats über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 30. April 2013 (SRS 7.1-1.2) festgelegt ist, verwiesen. Im Rahmen der Umsetzung der Initiative wird die Verordnung des Stadtrates über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau in eine Verordnung überführt, welche sämtliche Aspekte des preisgünstigen Wohnungsbaus auf dem Gebiet der Stadt Zug regelt. Auch in Zukunft wird es aber gemäss der neuen städtischen Verordnung möglich sein, alternativ zu den Vorgaben des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes eine Wohnung gemäss den Vorgaben der städtischen Verordnung als preisgünstig festlegen zu können. Dabei wird der Anfangsmietzins nach Massgabe der kantonalen Wohnbauförderungsgesetzgebung festgelegt und im Anschluss daran – gemäss den mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts – jeweils angepasst. Die Einzelheiten, die Belegungsvorschriften und den Vollzug regelt die Verordnung.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde die 10%-Abweichungsregelung des Anfangsmietzinses von den publizierten Werten analog zu § 6 Absatz 4 nBO eingeführt. Dies bedeutet in der Praxis, dass von den festgelegten Anfangsmietzinsen je nach Lage, Vor- oder Nachteile einer Wohnung im Vergleich zu den weiteren preisgünstigen Wohnungen derselben Überbauung eine Zinsanpassung von +/- 10 % gegenüber dem Anfangsmietzins erfolgen kann. Voraussetzung ist, dass die Gesamtsumme aller Anfangsmietzinse einer entsprechenden Überbauung nicht überschritten wird. Die Gesamtsumme der angepassten Mietzinse darf also nicht höher sein als die Summe der Anfangsmietzinse.

Absatz 3 Bst. c

Entspricht dem Initiativtext. Die Verordnung wird den Begriff «innovative Wohnformen» konkretisieren.

Absatz 3 Bst. d

Gemäss dem Initiativtext soll es auch möglich sein, dass bereits die Tatsache, dass ein gemeinnütziger Wohnbauträger Eigentümer einer Wohnung ist, diese als preisgünstig taxiert. Dies unter der Auflage, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind.

Absatz 4

Der Begriff der Kostenmiete ist im Initiativtext der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» enthalten und wurde so in die Bestimmung § 30 Abs. 3 nBO übernommen. Die Berechnungsmethoden zur Berechnung der Kostenmiete können unterschiedlich sein. Der Stadtrat wird in der zugehörigen Verordnung klärende Vorgaben machen.

Absatz 5

Der Stadtrat erachtet es als wichtig, zeitliche Vorgaben für die Umsetzung respektive Erstellung des preisgünstigen Wohnraums festzulegen. Der Stadtrat hat bereits in der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 30. April 2013 (SRS 7.1-1.2, Stand 1. Mai 2024) unter § 5 den Realisierungszeitraum für preisgünstige Wohnungen geregelt. In diesem Sinne wird bestimmt, dass der Anteil des preisgünstigen Wohnraums innerhalb jedes Baufelds gleichzeitig oder vor dem übrigen Wohnraum realisiert werden muss. Eine Verschiebung innerhalb der Baufelder ist grundsätzlich möglich, sofern der preisgünstige Wohnraum gleichzeitig oder allenfalls vorgängig realisiert wird. So können beispielsweise zwei Grundeigentümer vereinbaren, dass auf dem einen Baufeld sämtliche vorgegebenen preisgünstigen Wohnungen erstellt werden und auf dem anderen Baufeld die übrigen Wohnungen. Der Sinn der Initiative würde aber ausgehöhlt, wenn der Bau des preisgünstigen Wohnraums auf ein anderes Baufeld verschoben und zeitlich zurückgestellt werden könnte. Diese vom Stadtrat vorgenommene Ergänzung der Initiative erfolgt im Sinne der Initiative und dient der klaren zeitlichen Umsetzung der Verpflichtung.

Der Grosse Gemeinderat präzisiert Absatz 5 in der 1. Lesung dahingehend, dass es sich bei den Baufeldern um Baufelder eines Bebauungsplans handelt.

Absatz 6

Sieht vor, dass in Ausnahmefällen anstelle von preisgünstigem Wohnraum im Erd- bzw. Sockelgeschoss preisgünstiger Gewerberaum – für das auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichtete Kleingewerbe – geschaffen werden darf. Diese Bestimmung soll nur in Ausnahmefällen greifen, wenn der Bau der preisgünstigen Wohnungen im geforderten Umfang zu keiner sinnvollen Lösung führen würde. Lediglich dann darf im Erd- bzw. Sockelgeschoss preisgünstiger Gewerberaum erstellt werden. Mit der Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Gewerberaum soll ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe, welches im Interesse der Quartiersversorgung liegt, unterstützt beziehungsweise ermöglicht werden. Die Definition des preisgünstigen Gewerberaums sowie die Vorgaben zur Zwecksicherung sind im Rahmen der zu erlassenden Verordnung zu regeln.

Absatz 7

Soll regeln, dass innerhalb eines Bebauungsplanperimeters eine bestehende Baute mit preisgünstigem Wohnraum der Quote der neu zu erstellenden preisgünstigen Wohnungen angerechnet werden darf. So darf die Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum durch bestehende Gebäude erfüllt werden. Diese bestehenden «Altwohnungen» sind gemäss den Bestimmungen über die Zwecksicherung langfristig zu sichern und dürfen nicht ohne den Bau von Ersatzwohnungen aufgehoben werden. Mit dieser Bestimmung soll erreicht werden, dass im Rahmen von Bebauungsplänen die Möglichkeit geprüft wird, bestehenden preisgünstigen Wohnraum bestehen zu lassen und allenfalls zu sanieren. Diese vom Stadtrat vorgenommene Ergänzung entspricht dem Geist und der Absicht der Initiative, ist sinnvoll und auch ökologisch angezeigt.

Absatz 8

Unter Absatz 6 wird festgehalten, dass die Verpflichtung zur Erstellung des preisgünstigen Wohn- oder Gewerberaums langfristig gesichert werden muss. Die entsprechenden Verpflichtungen können, wo die gesetzlichen Grundlagen vorliegen, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betroffenen Grundstücken respektive im Grundbuch angemerkt werden. Gewisse Zwecksicherungen haben indessen vertraglich (Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, usw.) zu erfolgen. Die entsprechenden Verpflichtungen werden zusätzlich im Rahmen der Baubewilligungen detailliert festgehalten. Die Einzelheiten werden auch hier in der Verordnung geregelt.

Absatz 9

Mit dieser Bestimmung wird die Grundlage geschaffen, dass der Stadtrat in der Verordnung die Belegungsvorschriften und den Vorrang von Zugerinnen und Zugern bei der Vergabe solcher Wohnungen regeln muss. Zur Klarstellung präzisiert der Grosse Gemeinderat in der 1. Lesung, dass der Stadtrat nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet ist, diese Vorschriften zu erlassen. Dies wird im Rahmen der Verordnung zum preisgünstigem Wohnungsbau erfolgen. Damit wird der Idee Rechnung getragen, dass die preisgünstigen Wohnungen ortsansässigen Personen zur Verfügung gestellt werden sollen. Das Kriterium für die Bevorzugung von ortsansässigen Personen ist erfüllt, wenn diese insgesamt mindestens 10 Jahre in der Stadt Zug wohnhaft waren. Es wird davon ausgegangen, dass diese in Zug sozial verankert sind. Eine Person, welche in Zug aufgewachsen war, zwischenzeitlich weggezogen ist, ist bei der Vergabe der preisgünstigen Wohnungen ebenfalls zu bevorzugen, wenn sie insgesamt mindestens 10 Jahre Wohnsitz in der Stadt Zug nachweisen kann.

Absatz 10

Dieser Absatz hält fest, dass der Stadtrat berechtigt und verpflichtet ist, die Einzelheiten und den Vollzug mittels Verordnung festzulegen.

8.6 Hochhäuser (§ 31)

¹ Hochhäuser sind gemäss den Bestimmungen des Reglements über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (SRS 7.1-1.4) zulässig.

² Die im Reglement festgelegten Hochhauszonen sind einer Grundnutzung überlagert.

Die Stadt Zug verfügt seit 2017 über ein Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern, das drei Hochhauszonen vorsieht.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen und auf das vorhandene städtische Hochhausreglement angepasst.

8.7 Zwischennutzungen (§ 32)

¹ Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Stadtrat in begründeten Fällen einmalig eine auf maximal fünf Jahre befristete Abweichung von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen.

In Fällen, wo das strikte Einhalten der Zonen- und Bauvorschriften zu unzweckmässigen Lösungen führt, wird der Stadtrat neu befugt, für Zwischennutzungen zeitlich befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften zu bewilligen. Zumal die Bewilligung einmalig erteilt werden kann, beschliesst der Grosse Gemeinderat in der 1. Lesung zwecks Erhöhung der Planungssicherheit, die in der kantonalen Musterbauordnung vorgesehene, sehr kurz bemessene Frist von drei Jahren auf fünf Jahre zu erhöhen.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen und dahingehend präzisiert, als dass der Stadtrat in begründeten Fällen einmalig eine Abweichung bewilligen kann.

9 Nichtbauzonen

9.1 Landwirtschaftszone (L) (§ 33)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

² Für die Landwirtschaftszonen gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

Die zulässigen Nutzungen in der Landwirtschaftszone werden durch das übergeordnete Recht definiert. Es gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

9.2 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) (§ 34)

¹ Diese Zone umfasst Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind. Darauf dürfen nur Ausstattungen wie Wege, Grillplätze, Sitzbänke und dergleichen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

Die Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision in je eine Zone für Erholung und für Freihaltung aufzuteilen.

Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) umfasst Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

Die Zweckbestimmungen zur Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) werden im Anhang zur Bauordnung geführt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Zweckbestimmungen für die Zone OeIF aufgeführt. Der Wortlaut gegenüber der Bauordnung 2009 wurde vereinheitlicht und die Nutzungen teilweise aktualisiert (roter Text). In der nachfolgenden Tabelle ist der Wortlaut der Zweckbestimmungen der neuen Bauordnung wie auch der Bauordnung 2009 abgebildet. Der Übersichtsplan mit Beschrieb der Zweckbestimmungen ist in Beilage 3.11 ersichtlich.

Bst.	Bezeichnung	Beschrieb neue Bauordnung	Beschrieb Bauordnung 2009
a	Sumpf, Dorfbach	Die Zone ist für Freihaltung und Schutz des Gewässers bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Schutz des Dorfbaches bestimmt.</i>
b	Alte Lorze Nord	Die Zone ist für Freihaltung und Schutz des Gewässers bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung, Erholungsraum und Schutz des Lorzenlaufs bestimmt.</i>
c	Alte Lorze Süd	Die Zone ist für Freihaltung und Schutz des Gewässers bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Schutz des Lorzenlaufs bestimmt.</i>
d	Neue Lorze Ost	Die Zone ist für Freihaltung und Schutz des Gewässers bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Uferschutz bestimmt</i>
e	S-Bahn Haltestelle Postplatz	Die Zone ist für Freihaltung bestimmt.	---
f	Stadtmauer	Die Zone ist für Freihaltung bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Sichtbarmachung der historischen Anlagen bestimmt.</i>
g	Böschung bei Hofstrasse	Die Zone ist für Freihaltung bestimmt.	---
h	Sterenweg	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung, Waldabstand und Uferschutz bestimmt.</i>
i	St. Verena	Die Zone ist für Freihaltung bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Naherholung bestimmt.</i>
j	Fridbach	Die Zone ist für Freihaltung, Waldabstand und Schutz des Gewässers bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Uferschutz bestimmt.</i>
k	Freudenberg	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung, Naherholung und Waldabstand bestimmt.</i>
l	Zugerbergstrasse	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.	---

Bst.	Bezeichnung	Beschrieb neue Bauordnung	Beschrieb Bauordnung 2009
m	Oberwil Mülimatt	Die Zone ist für Freihaltung und Grundwasserschutz bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Grundwasserschutz bestimmt.</i>
n	Oberwil Mülibach Seeufer	Die Zone ist für Freihaltung und Grundwasserschutz bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung bestimmt.</i>
o	Oberwil Mülibach	Die Zone ist für Freihaltung und Grundwasserschutz bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Uferschutz bestimmt.</i>
p	Franziskusheim	Die Zone ist für Freihaltung und den Friedhof bestimmt.	---
q	Räbmatt	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung, Naherholung und Waldabstand bestimmt.</i>
r	Steinibach	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.	---
s	Zugerberg Montana	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.	<i>Vordergeissboden Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Naherholung bestimmt.</i>
t	Lotenbach	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.	---

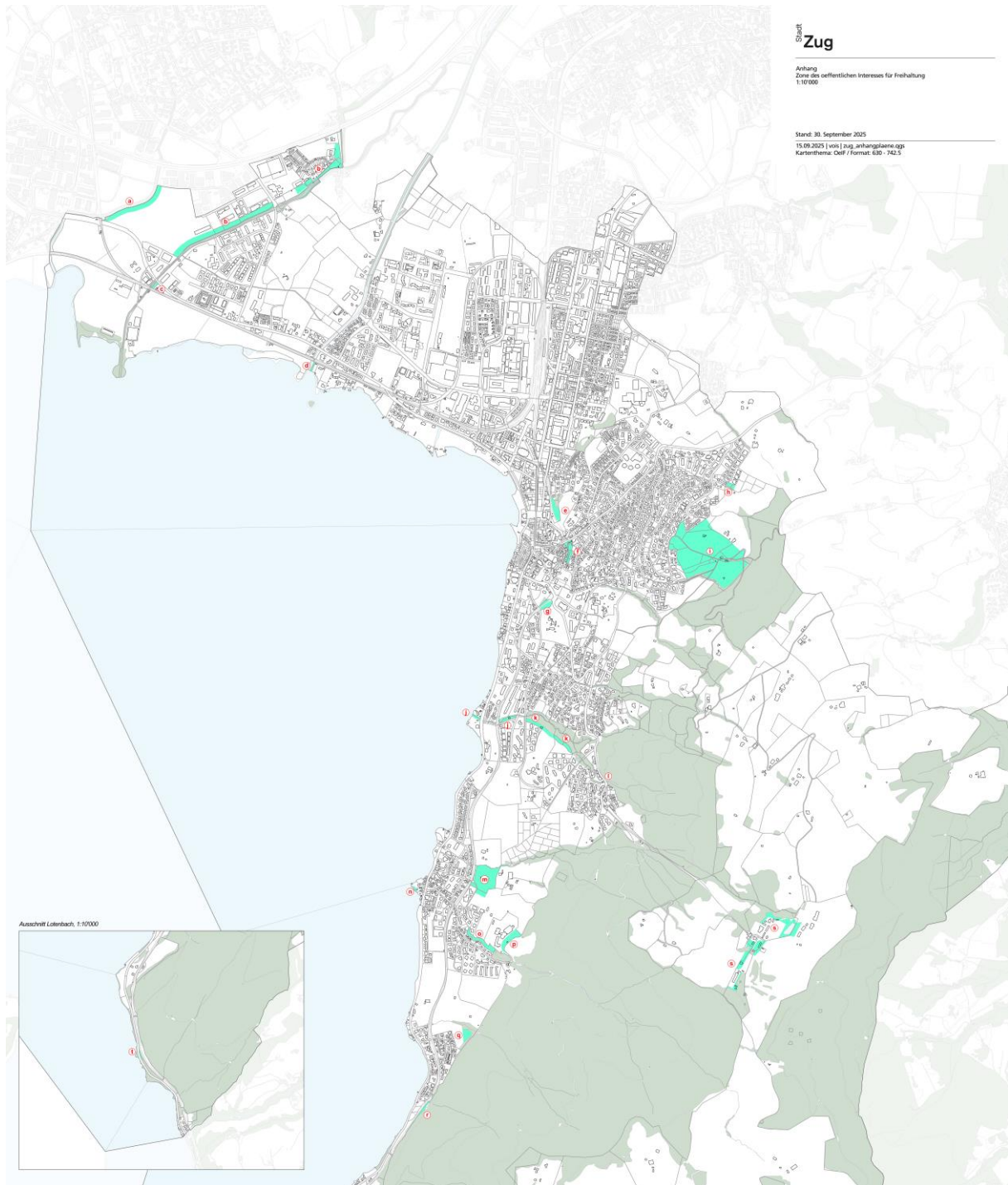


Abbildung 15: Übersichtsplan Zonen Oelf (Quelle: Städtebau und Planung)

9.3 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) (§ 35)

¹ Diese Zone umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheiten des Orts und die gewachsene Nutzung.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

Die Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision in je eine Zone für Erholung und für Freihaltung aufzuteilen.

Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen.

In Absatz 2 wird explizit festgehalten, dass zu den angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten sind. Diese Bestimmung ist insbesondere zum Schutz der Zone OeIE vorgesehen und die Möglichkeit der nachbarlichen Zustimmung zum Näher- oder Zusammenbau gemäss § 55 nBO kommt hier nicht zur Anwendung.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

Die Zweckbestimmungen zur Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) werden im Anhang zur Bauordnung geführt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Zweckbestimmungen für die Zone OeIE aufgeführt. Der Wortlaut gegenüber der Bauordnung 2009 wurde vereinheitlicht und die Nutzungen teilweise aktualisiert (roter Text). In der nachfolgenden Tabelle ist der Wortlaut der Zweckbestimmungen der neuen Bauordnung wie auch der Bauordnung 2009 abgebildet. Der Übersichtsplan mit Beschrieb der Zweckbestimmungen ist in Beilage 3.12 ersichtlich.

Bst.	Bezeichnung	Beschrieb neue Bauordnung	Beschrieb Bauordnung 2009
A	Bergli	Die Zone ist für Naherholung und Grünanlagen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Parkanlagen bestimmt.</i>
B	Guggi	Die Zone ist für Naherholung und Grünanlagen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Parkanlagen bestimmt.</i>
C	Daheimpark	Die Zone ist für Naherholung und Grünanlagen bestimmt.	---
D	Artherstrasse altes Kantonsspital	Die Zone ist für Naherholung und Seeuferanlagen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Seeuferanlagen bestimmt.</i>
E	Artherstrasse Untere Roostmatt	Die Zone ist für Naherholung und Seeuferanlagen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Seeuferanlagen bestimmt.</i>
F	Artherstrasse Oberwil	Die Zone ist für Naherholung und Seeuferanlagen bestimmt.	<i>Diese Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ist für Freihaltung und Seeuferanlagen bestimmt.</i>

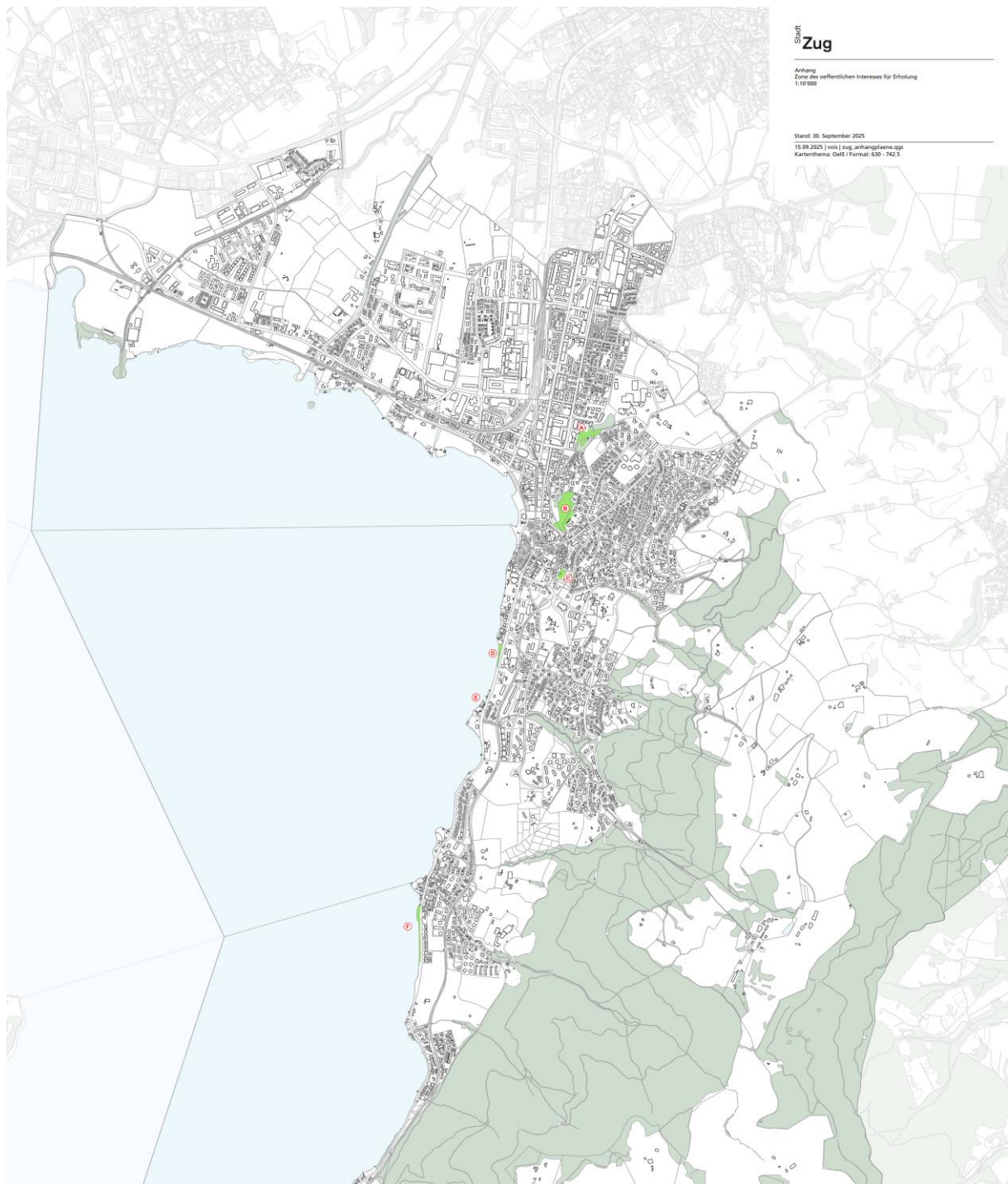


Abbildung 16: Übersichtsplan Zonen OeE (Quelle: Städtebau und Planung)

10 Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften

10.1 Allgemeine Bestimmungen (§ 36)

¹ Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

² In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

10.2 Zone für Familiengärten und Freizeitanlagen (UeFa) (§ 37)

¹ Diese Zone ist für Klein- und Gemeinschaftsgärten, Spielplätze und Freizeitanlagen bestimmt. Dem Zonenzweck entsprechende gemeinschaftliche Bauten, Gartenhäuschen und Anlagen sind zulässig.

² Gartenhäuschen sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 3 m.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

Der Zonenzweck in Absatz 1 wurde mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung um Gemeinschaftsgärten ergänzt. Die Spielplätze wurden neu aufgenommen, weil die Stadt Zug über Spielplätze in dieser Zone verfügt und der Begriff der Freizeitanlage aus der Bauordnung 2009 wurde beibehalten.

Absatz 2 wurde um die Präzisierung bzgl. der Masse betreffend Grundfläche und Höhe der Gartenhäuschen ergänzt. Diese Regelung stammt aus der Bauordnung 2009.

10.3 Zone für Reitsport (UeRs) (§ 38)

¹ Diese Zone ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

² Mit dem Baugesuch für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bebauung, der Geländeänderungen, der Gestaltung von Bauten und Anlagen, der ökologischen Ausgestaltung von Randzonen und Übergängen zur Landwirtschaftszone, der Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierung,
- b) ein Plan der umzäunten Flächen mit Nachweis der landwirtschaftsverträglichen Ausgestaltung der Umzäunung sowie deren Kompatibilität mit bestehenden Wildtierkorridoren, und
- c) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlagen, Betriebszeiten und die Parkplatzbenutzung.

³ Beim Reitzentrum «Letzi» dürfen auf den Weideflächen nordwestlich der Reithalle keine Bauten realisiert werden. Die Nutzung der Weideflächen als Aussenspringplatz ist zulässig.

⁴ Der Wohnraumbedarf richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind Reitsportanlagen in die übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen umzuzonen.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen mit der Präzisierung in Absatz 1, wonach keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen dürfen.

Im Rahmen der 1. Lesung hat der Grosse Gemeinderat Absatz 2 dahingehend präzisiert, dass es sich bei den Wildkorridoren um bereits bestehende handelt.

Absatz 3, der die Nutzung der Weidefläche regelt, wurde neu eingefügt. Siehe dazu auch Kapitel 35.

10.4 Zone für Bootstationierung (UeBo) (§ 39)

¹ Diese Zone dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet.

² Die Anlagen für die Stationierung von Booten müssen auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich gut einfügen.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

10.5 Zone Brüggli (UeBr) (§ 40)

¹ Diese Zone ist für Naherholungszwecke wie Sportaktivitäten, kleinere Veranstaltungen, Gastronomie, Liege- und Spielwiese, Campieren mit Zelten und dergleichen bestimmt.

² Das Naherholungsgebiet «Brüggli» soll in seinem heutigen Charakter erhalten und weiterentwickelt werden. Zu den wesentlichen Merkmalen gehören die freie Zugänglichkeit und Naturnähe sowie ein Neben- und Miteinander vielfältiger Nutzungen.

³ In der Zone sind Bauten und Anlagen für Infrastrukturangebote für die Naherholung (z.B. Restauration, Bad- und Sportpavillon mit WC-Anlagen, Duschen, Garderoben, Vermietungsstation usw., Veloabstellplätze, Sitzgelegenheiten, Feuerstellen, Beachvolleyballfelder und dergleichen) zulässig.

⁴ Innerhalb der Zone ist mit Ausnahme eines Betriebs- und eines Behindertenparkplatzes keine fixe Parkierung für Motorfahrzeuge zulässig. Die Zufahrt ist lediglich für Anlieferung und Unterhalt der Anlagen zulässig.

⁵ Es sind 2 bis maximal 4 eingeschossige Gebäude mit einer Gesamthöhe von maximal 5.50 m und einer Gebäudegrundfläche von gesamthaft maximal 480 m² zulässig. Die Anordnung der Gebäude sind auf zwei Standorte zu konzentrieren.

⁶ Mehrere Gebäude an einem Standort können mit einem gemeinsamen Dach ausgestaltet werden. Gedeckte Aussenraumflächen sind allseitig zulässig. Die Anordnung der Dachfläche ist frei.

⁷ Die Bauten und Anlagen für die Infrastrukturangebote müssen auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich in diese einfügen.

⁸ Die Umgebungsgestaltung hat möglichst naturnah und ökologisch zu erfolgen und verfügt über eine grosse Biodiversität. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden, der die Umgebung und die ökologische Gestaltung aufzeigt. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu wählen. Die fachgerechte und nachhaltige Pflege ist sicherzustellen.

⁹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Das Gebiet Brüggli ist ein öffentlicher Naherholungsraum mit Seezugang am Nordufer des Zugersees. Für die «Weiterentwicklung Brüggli» hat die Stadt Zug gestützt auf einen Wettbewerb das Areal «Brüggli» neu gestaltet. Auslöser für die Planung war ein Auftrag des Kantonsrats im kantonalen Richtplan, Kapitel L 11.3.1 Buchstabe b, der die Stadt und den Kanton aufforderte, den bestehenden Campingplatz aufzuheben und das heutige Areal «Brüggli» aufzuwerten. Gleichzeitig gibt der kantonale Richtplan den Gemeinden in den Schwerpunkten der Erholung (Kapitel L 11.1.2 und L 11.1.3) die Möglichkeit, mit entsprechenden Zonen die notwendigen Bauten und Anlagen für die Erholung zu erstellen. Das «Brüggli» stellt einen solchen kantonalen Schwerpunkt Erholung dar.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 22. August 2023 (Nr. 425.23) wurde der Paragraf zur Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Camping (UeCa) aufgehoben und die heutige Formulierung von § 60a der Bauordnung 2009 eingeführt, welche am 3. November 2023 in Kraft trat.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 unverändert übernommen.

11 Schutzzonen und Schutzobjekte

11.1 Ortsbildschutzzone (§ 41)

¹ Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung der Eigenart und Schönheit sowie die Weiterentwicklung der in dieser Ortsbildschutzzone gelegenen prägenden Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Neubauten müssen überdies dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen.

² Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

³ Die Ortsbildschutzzone ist einer Grundnutzung überlagert.

⁴ Bei Bauvorhaben innerhalb dieser Zone hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass die Schutzanliegen gewahrt werden.

Die Ortsbildschutzzone beschränkt sich auf den Perimeter der Altstadt und den nördlich angrenzenden Bereich mit Postplatz und Regierungsgebäude. Die Altstadt ist das unbestrittene historische Herz der Stadt Zug. Die Bebauungsstruktur bildet zusammen mit den Gassen und Plätzen eine starke räumliche Einheit. Die hohen, integralen Schutzanliegen in diesem Raum, die auch einhergehen mit den zahlreichen geschützten Denkmälern, sind weiterhin sicherzustellen. Die enge Zusammenarbeit der städtischen Bauverwaltung mit der kantonalen Denkmalpflege bleibt weiterhin gewährleistet.

Es gelten unverändert die Bestimmungen der Grundzonen (Altstadtzone/Altstadtdreglement, Kernzone C, Zone OelB) sowie die dazugehörigen Bestimmungen der überlagernden Ortsbildschutzzone.

Der Absatz 1 und der Absatz 2 wurden von der kantonalen Musterbauordnung übernommen. Die Absätze 3 und 4 wurden sinngemäss von der Bauordnung 2009 übernommen.

11.2 Strukturierungszone (§ 42)

¹ Die Strukturierungszone umfasst Areale und Gebiete von hoher stadträumlicher, baugeschichtlicher und/oder landschaftsarchitektonischer Qualität. Ihre das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten, bzw. sinngemäss und behutsam anzupassen, zu erneuern und weiterzuentwickeln.

² Neubauten und bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten haben sich hinsichtlich Massstab, Setzung, architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung sowie Umgebungsgestaltung besonders rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen. Die vom Stadtrat für die einzelnen Strukturierungszone erarbeiteten Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind als Handlungsanweisungen wegleitend.

³ Neubauten und für das Ortsbild massgebende bauliche Veränderungen an Bauten, Anlagen und Räumen in der Strukturierungszone werden der Stadtbildkommission vorgelegt. Bei Bedarf kann der Stadtrat das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend beiziehen.

⁴ Die im Zonenplan bezeichneten historisch wertvollen Gebäudegruppen sowie historisch wertvolle Freiräume sind im Grundsatz zu erhalten. Für Bauvorhaben in diesen Bereichen gilt folgendes:

- a) der Stadtrat hat das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend beizuziehen.
- b) der Stadtrat kann den Abbruch und Ersatzneubau bewilligen, wenn das Einzelobjekt für das Ortsbild unwichtig oder es unzumutbar ist, die Bausubstanz zu erhalten.
- c) die historisch wertvollen Freiräume dürfen durch Neubauten nur untergeordnet beeinträchtigt werden.
- d) die Vorgaben von Bauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu berücksichtigen.

⁵ Die Strukturierungszone ist einer Grundnutzung überlagert.

⁶ Bei Bauvorhaben innerhalb dieser Zone hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass die Schutzanliegen gewahrt werden.

Die weiteren Teil- / Perimeter der heute rechtskräftigen Ortsbildschutzzonen in Oberwil, St. Michael, Artherstrasse, Neustadt und Gartenstadt werden mit gewissen Anpassungen in die überlagernde Strukturierungszone überführt (vgl. entsprechende Änderungen Zonenplan in Kapitel 36.3). Neu dazu kommen die Gebiete Lauried und Löberenstrasse (Kapitel 36.3). Zudem sind neu innerhalb der Strukturierungszone weitere zwei Überlagerungen definiert, welche im Zonenplan entsprechend abgebildet sind: Die historisch wertvollen Gebäudegruppen und die historisch wertvollen Freiräume, mit den entsprechenden Bestimmungen in Absatz 4. Die drei Überlagerungen berücksichtigen ortsbauliche Schutzanliegen in den gemäss kommunalem Richtplan stabilen Gebieten ausserhalb der Altstadt, mit städtebauhistorisch bedeutenden Strukturen. Es handelt sich zudem um grössere Gebiete, die räumlich eng zusammenhängen und vielfach unterschiedliche Grundzonierungen ohne wesentlichen Veränderungsbedarf aufweisen. Mit der Strukturierungszone und den beiden weiteren überlagernden Zonierungen (historisch wertvolle Gebäudegruppen und Freiräume) wird ein differenziertes System eingeführt, welches bei planerischen und baulichen Vorhaben den örtlichen Besonderheiten dieser Gebiete und den unterschiedlichen Erhaltungszielen aus dem ISOS Rechnung trägt. Mit den entsprechenden Bestimmungen für die Strukturierungszone im vorliegenden Paragraphen wird insbesondere auch mit Blick auf Rechtssicherheit in den späteren Verfahren der bundesgerichtlichen Vorgabe Rechnung getragen, wonach das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist.

Für die Strukturierungszone gilt gerade mit Blick auf die Weiterentwicklung ebenfalls ein hoher Qualitätsanspruch, welcher sich in der Auseinandersetzung mit der spezifischen städtebaulichen Historie zeigt. Bei den in den Bestimmungen unter Absatz 2 erwähnten Erhaltungs- und Entwicklungszielen handelt es sich um wegleitende und behördenverbindliche kommunale Richtlinien (siehe Beilage 3.5). Dieses informelle Instrument ermöglicht eine ortsspezifische Bezeichnung vorhandener Qualitäten auf der Grundlage des ISOS und formuliert darauf abgestimmte Entwicklungsziele. Es vereinfacht gleichermassen den Bewilligungsbehörden wie auch Planenden und Grundeigentümern die

Auslegung der allgemein formulierten Erhaltungs- bzw. Schutzziele unter § 42 nBO und soll eine konstante Bewilligungspraxis schaffen. Die gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungsziele umfassen nebst einem textlichen Teil, der eine ortsbauliche Würdigung festhält, einen schematischen Plan, zur Verortung der formulierten Inhalte. Sie ersetzen die umfangreichen Gestaltungshandbücher für die Gartenstadt und Oberwil und reduzieren gleichzeitig deren Inhalte auf das Wesentliche.

11.3 Zone archäologischer Fundstätten (§ 43)

¹ Diese Zone dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

² Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

³ Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

11.4 Landschaftsschutzzone (§ 44)

¹ Diese Zone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in die bestehenden Hofgruppen einzufügen oder in hofnahen Bereichen anzusiedeln.

³ Typische Elemente wie Hecken und Feldgehölze, landschaftsprägende Anlagen wie historische Wegverbindungen, Wegkreuze und dergleichen, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Der Stadtrat kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern, etc. ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

⁴ Landschaftsschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen und Absatz 2 dahingehend ergänzt, dass neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in die bestehenden Hofgruppen einzufügen oder in hofnahen Bereichen anzusiedeln sind. Diese Ergänzung wurde aus der Bauordnung 2009 übernommen und entspricht den raumplanerischen Anliegen, den Boden haushälterisch zu nutzen und dass Kulturland zu schonen (Art. 1 und 3 RPG).

11.5 Gemeindliche Naturschutzzonen (§ 45)

¹ Diese Zonen dienen der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken, Feldgehölze und Wald.

² Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann der Stadtrat in separaten Schutzplänen und Reglementen sowie mit Verträgen regeln.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen und im Absatz 1 der Wald eingefügt, weil sich ein kleiner Teil der gemeindlichen Naturschutzzone im Wald befindet.

11.6 Naturobjekte (§ 46)

¹ Der Stadtrat trifft Massnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von **kommunalen** Naturobjekten gemäss Anhang 3 zur Bauordnung und Zonenplan.

² Der Stadtrat kann mit der Grundeigentümerschaft Verträge über den Schutz und die Erhaltung von Naturobjekten abschliessen.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde der § 46 aus der Bauordnung 2009 übernommen und Absatz 1 dahingehend präzisiert, als lediglich kommunale Naturobjekte von dieser Regelung betroffen sind.

Das im Anhang zur Bauordnung und im Zonenplan aufgeführte Inventar der kommunalen Naturobjekte wurde auf seine Aktualität überprüft.

Die Objekte Nrn. 3, 8, 23, 24 und 25 sind über kantonale Verträge gesichert. Somit handelt es sich nicht um kommunale, sondern kantonale Naturobjekte, weshalb diese Objekte aus dem kommunalen Inventar gestrichen werden.

Die übrigen kommunalen Naturobjekte wurden im Auftrag der Stadt Zug im Sommer 2025 durch ein Geologiebüro auf Vorhandensein und Lage überprüft. Die Objekte Nrn. 4, 12 und 20 sind nicht mehr auffindbar und werden daher ebenfalls aus dem Inventar gestrichen.

Das Naturobjekt Nr. 18 «Wasserfall mit Nagelfluhblöcken» beim Mülibach ist stark zugewachsen. Stattdessen wird der in unmittelbarer Nähe liegende «Wasserfall mit Sandstein- und Nagelfluhfels» beim Mülibach neu als Nr. 18 geführt wird.

Das kommunale Inventar umfasst nach der Bereinigung 21 Naturobjekte. Zur Nachvollziehbarkeit werden die bisherige Nummerierung der Objekte beibehalten.

11.7 Zone für Gewässerraum (§ 47)

¹ Diese Zone dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

² Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

Gemäss kantonomer Richtplanvorgabe haben die Gemeinden den Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen festzulegen. Detaillierte Ausführungen zur Gewässerraumfestlegung sind im Kapitel 2.2.8 ersichtlich.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

12 Bauvorschriften

12.1 Einordnung (§ 48)

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage und Adressierung, Grösse, Gestaltung, Materialisierung sowie Farbgebung so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

² Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen mit Ergänzung der Adressierung in Absatz 1.

12.2 Terrainveränderungen im Allgemeinen (§ 49)

¹ Terrainveränderungen sind sorgfältig und mit Bezug zum Kontext des Quartiers und der angrenzenden Liegenschaften vorzunehmen.

² Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das massgebende Terrain um höchstens 1.50 m, im Lot gemessen, überragen.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde der § 24 aus der Bauordnung 2009 mit Verweis auf das kantonale Recht, welches unter Berücksichtigung der topografischen Besonderheiten in den Gemeinden den Erlass von abweichenden Bestimmungen explizit zulässt, übernommen.

Die Anwendung der neuen Messtechnik nach IVHB hat zwingenderweise zu einer technischen Bereinigung in Absatz 2 geführt. Die Skizze im Anhang zur Bauordnung wurde beibehalten und mit dem IVHB-konformen Wortlaut versehen (vgl. Anhang 1).

12.3 Mauern und Böschungen im Besonderen (§ 50)

¹ Stützmauern und mauerartige Böschungen (Geländegestaltungen mit einer Neigung von mehr als 60° [Grad alter Teilung]) dürfen eine Höhe von maximal 2.00 m aufweisen und das massgebende Terrain um höchstens 1.50 m, im Lot gemessen, überragen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind davon ausgenommen. Durchsichtige Absturzsicherungen werden nicht angerechnet.

² Mauern und mauerartige Böschungen bis zu einer Höhe von 1.50 m ab massgebendem Terrain dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Durchsichtige Absturzsicherungen werden nicht angerechnet.

³ Waagrecht gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen sind um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen.

⁴ Bei der seitlichen Terraingestaltung von Terrassenhäusern dürfen Stützmauern und mauerartige Böschungen nicht höher als das entsprechende Geschoss sein. Ihre Länge ist auf das Minimum zu beschränken. Im Bereich der Grundstücksgrenze sind die Abs. 1 und 2 sinngemäss anzuwenden.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde der § 25 aus der Bauordnung 2009 mit Verweis auf das kantonale Recht, welches unter Berücksichtigung der topografischen Besonderheiten in den Gemeinden den Erlass von abweichenden Bestimmungen explizit zulässt, übernommen.

Die Anwendung der neuen Messtechnik nach IVHB hat zwingenderweise zu einer technischen Bereinigung in Absatz 1 und 2 geführt.

12.4 Ausnahmen für Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen (§ 51)

¹ Liegen besondere Umstände vor, kann der Stadtrat Abweichungen bewilligen, sofern die Terrainveränderungen, Mauern oder mauerartige Böschungen architektonisch gut umgesetzt sind und sich gut in die Umgebung einpassen.

² Mit Zustimmung des Nachbarn kann von den Vorschriften gemäss § 50 Abs. 2, 3 und 4 abgewichen werden, sofern das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde der § 26 aus der Bauordnung 2009 mit Verweis auf das kantonale Recht, welches unter Berücksichtigung der topografischen Besonderheiten in den Gemeinden den Erlass von abweichenden Bestimmungen explizit zulässt, übernommen.

12.5 Stadtbildkommission (§ 52)

¹ Der Stadtrat wählt eine **fachlich zusammengesetzte** Stadtbildkommission mit beratender Funktion, insbesondere für die Beurteilung der Gestaltung von Bauvorhaben, Bebauungsplänen und Studien.

² Der Stadtrat **regelt die Einzelheiten in der** Verordnung über die Stadtbildkommission (**SRS 1.6.3-3**), welche dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen ist.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und auf die städtischen Gegebenheiten hin präzisiert.

In Anlehnung an die kantonalen Musterbauordnung wurde in Absatz 1 die Ergänzung vorgenommen, dass sich die Stadtbildkommission aus Fachpersonen zusammensetzt.

12.6 Wohnanteil (§ 53)

¹ Der Stadtrat kann den Wohnanteil reduzieren oder aufheben,

- a) wenn die Reduktion Kleinbetrieben im Erdgeschoss dient,
- b) wenn Einrichtungen öffentlichen Interessen, **Kulturstätten** oder der Quartiersversorgungen dienen.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und in Absatz 1 Bst. b mit Kulturstätten ergänzt.

12.7 Besondere Abstände (§ 54)

¹ Gegenüber den vor dem 5. Juli 1995 bereits bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken ist der Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand einzuhalten.

² Gegenüber Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW, BGS 751.14). **Davon ausgenommen sind arealinterne Zufahrten.**

Absatz 1 wurde von der Bauordnung 2009 übernommen. Diese alte Bestimmung ist so zu sehen, dass vor Inkrafttreten der Bauordnung vom 30. August 1994, d.h. vor dem 5. Juli 1995, der Grenzabstand aufgrund anderer Grundlagen unterschritten werden durfte. Solche Bauten, welche vor dem 5. Juli 1995 erstellt wurden, dürfen beim Nachbar nicht dazu führen, dass dieser von der Grenze abrücken muss, damit der Gebäudeabstand eingehalten wird. Seit dem 5. Juli 1995 war die Rechtslage

diesbezüglich aber klar und im Grundsatz ist der Gebäudeabstand (Summe beider Grenzabstände) einzuhalten.

Absatz 2 wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen mit der Präzisierung, dass areal-interne Zufahrten davon ausgenommen sind.

12.8 Näherbau / Zusammenbau (§ 55)

¹ Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann **reduziert** oder aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeiliche, andere öffentliche **oder gewichtige nachbarliche** Interessen verletzt werden.

² Das gleiche gilt für den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück, sofern der Nachbar schriftlich zustimmt.

³ Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

⁴ Grenz-, Näher- und Überbaurechte können ausgeübt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Bereits aufgrund der Bestimmungen in der Bauordnung 2009 ist es möglich, auf dem gleichen Grundstück oder zu nachbarlichen Grundstücken mit der Zustimmung des Nachbarn den Gebäudeabstand und den Grenzabstand zu reduzieren oder gar aufzuheben. In der Stadt Zug hat man mit dieser Regelung in den vergangenen Jahren gute Erfahrungen gemacht. Es gibt den Grundstückeigentümern in Absprache mit den Nachbarn eine gewisse Flexibilität und es sind insbesondere bei kleinräumigen Parzellen bessere Lösungen möglich. Es ist aber wichtig, dass bei der Reduktion oder der Aufhebung des Grenz- oder Gebäudeabstands gewichtige nachbarschaftliche Interessen aller Nachbarn berücksichtigt werden. Einem hinterliegenden Eigentümer darf aufgrund dieser Bestimmung nicht eine übermässig lange riegelartige Baukörperanordnung mit kleinsten Gebäudeabständen zugemutet werden. Eine gewisse Beeinträchtigung aufgrund der Reduktion oder Aufhebung des Gebäude- und Grenzabstands ist vom hinterliegenden Nachbarn hinzunehmen. Allgemein wird davon ausgegangen, dass bei einer Reduktion des Gebäudeabstandes von weniger als 50 % noch keine gewichtigen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Dieser Situation soll damit Rechnung getragen werden, dass lediglich «gewichtige nachbarliche Interessen» in diesem Zusammenhang zu schützen sind.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und präzisiert.

12.9 Parkierung (§ 56)

¹ Die Anforderungen an die Parkierung sowie die Regelung von Maximal- und Mindestanzahl von Parkfeldern für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs, von Abstellplätzen für Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte werden im Parkplatzreglement (SRS 7.1-1.5) geregelt.

Der Absatz 1 wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen und mit Verweis auf das städtische Parkplatzreglement ergänzt.

12.10 Autoarmes Wohnen und Arbeiten (§ 57)

¹ Gebiete, die sich für autoarmes Wohnen und Arbeiten eignen, können von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden.

² Eine Befreiung setzt eine **auf einem Mobilitätskonzept basierende** Vereinbarung zwischen Grundeigentümerschaft und der Stadt Zug voraus.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen und mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung dahingehend präzisiert, dass die mit Vereinbarung festzuhaltende (teilweise) Befreiung von der Erstellungspflicht zwingend ein Mobilitätskonzept als Grundlage voraussetzt.

12.11 Hindernisfreies Bauen (§ 58)

¹ **Neubauten mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie neue Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten müssen die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.**

Die Bestimmung wurde im Grundsatz von der kantonalen Musterbauordnung übernommen und erfüllt übergeordnetes Recht. § 10a Abs. 2 PBG schreibt zwingend vor, dass Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen so zu gestalten sind, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten müssen die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Die Gemeinden sind befugt, in ihren Bauordnungen weitergehende Vorschriften in Bezug auf das behindertengerechte Bauen zu erlassen. Mit der Formulierung der vorliegenden Bestimmung macht die Stadt Zug von dieser Befugnis Gebrauch. Die Regelung von § 58 nBO führt dazu, dass bei Neubauten mit fünf bis acht Wohneinheiten sowie bei Neubauten und Anlagen mit 25 bis 50 Arbeitsplätze höhere Anforderungen an das hindernisfreie Bauen gestellt werden. Bei Gebäuden von acht und mehr Wohneinheiten sowie bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen gilt das kantonale Recht gemäss § 10a PBG. Es ist die Absicht des Grossen Gemeinderates, dass die zusätzliche Verschärfung nur für Neubauten und Anlagen gilt. Sanierungen sollen nicht davon betroffen sein.

Die entsprechenden Anforderungen sind einzuhalten, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.

12.12 Spiel- und Freiflächen (§ 59)

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit acht und mehr Wohneinheiten hat die Bauherrschaft hinreichend kindgerechte Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Der Stadtrat legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freiflächen oder beides zu erstellen sind.

² Die Grösse der Spiel- und/oder Freiflächen muss insgesamt mindestens 15 % der anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) betragen. Die Spiel- und/oder Freiflächen dürfen in Zonen mit einer Grünflächenziffer an diese angerechnet werden.

³ Der Stadtrat kann in Kernzonen und kantonalen Verdichtungsgebieten im Interesse der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten.

⁴ Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Freiflächen, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von CHF 1'000.00 pro 100 m² der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu entrichten.

⁵ Der Erlös der Ersatzabgabe ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spiel- und Freiflächen oder Quartierfreiräumen zu verwenden.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen und dahingehend präzisiert, dass Mehrfamilienhäuser mit acht und mehr Wohneinheiten Spiel- und Freiflächen zu erstellen haben (Absatz 1).

Der prozentuale Anteil der anzurechnenden Geschossfläche von 15 % wurde aus der Bauordnung 2009 übernommen (Absatz 2).

Die Absätze 4 und 5 wurden aus der Bauordnung 2009 übernommen. Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde der Betrag der Ersatzabgabe in Absatz 4 unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Stadt Zug und die wirtschaftliche Situation der abgabepflichtigen Personen und deren Interessen von CHF 5'000.00 auf CHF 1'000.00 pro 100 m² gesenkt.

12.13 Quartierfreiräume (§ 60)

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen gemäss § 59 BO öffentlich zugängliche, zusammenhängende Quartierfreiräume von mindestens 5 % der anzurechnenden Landfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) auszuscheiden.

² Die Quartierfreiräume sind attraktiv und aufenthaltsfreundlich zu gestalten sowie angemessen zu begrünen.

³ Pflege und Unterhalt gehen zu Lasten der Stadt Zug.

Die Bestimmung wurde von der Bauordnung 2009 übernommen.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wird die Gestaltung der Quartierfreiräume neu in Absatz 2 geregelt und mit der Voraussetzung der angemessenen Begrünung ergänzt.

12.14 Aussichtsschutz (§ 61)

¹ Zum Schutz der im Anhang 2 zur Bauordnung festgelegten Aussichtspunkte kann der Stadtrat die Lage eines Gebäudes, die Gesamthöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

Die Aussichtspunkte werden im Anhang zur Bauordnung planerisch und mit Text und Fotos erläutert. Die Texte wurden redigiert und die Fotos aktualisiert (Stand Mai 2025). Die Begrifflichkeit «Gebäudehöhe» wurde gemäss Anpassung an die IVHB durch «Gesamthöhe» ersetzt.

12.15 Lärmschutz (§ 62)

¹ Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01) – Einhaltung der Planungswerte – ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Falls die Planungswerte überschritten werden, ist das eingezonte Gebiet im Zonenplan besonders zu bezeichnen («Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert»). Die zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 USG notwendigen Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.

² Die besondere Bezeichnung ist nach der vollständigen Überbauung des eingezonten Gebiets aus dem Zonenplan zu entfernen.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

12.16 Grünflächen und Strassenraum (§ 63)

¹ Grünflächen sind diejenigen Flächen der anrechenbaren Grundstücksfläche, die nicht durch Bauten belegt sind und die einen bepflanzbaren Bodenaufbau aufweisen. Dazu gehören auch Flächen auf Unterbauten, wenn deren Überdeckung mit einem bepflanzbaren Bodenaufbau mindestens 60 cm beträgt.

² In begründeten Fällen kann der Stadtrat in Bezug auf die Einhaltung der Grünflächenziffer Erleichterung gewähren, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies nicht zulassen oder andere adäquate ökologische Massnahmen getroffen werden.

*³ In den Wohnzonen W1, W2A, W2B, W2C und W3 sind die dem Strassenraum zugewandten Umgebungsbe-
reiche quartiertypisch zu gestalten. Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze dürfen insgesamt maximal 50 % der
strassenseitigen Parzellenlänge beanspruchen, sofern die Parzelligeometrie dies zulässt.*

Der Paragraph widmet sich der in § 25 nBO festgelegten Grünflächenziffer für die einzelnen Bauzonen und definiert diese.

Sollen Grünflächen auf Unterniveaubauten zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet werden, müssen die Grünflächen eine entsprechende Qualität aufweisen und Baumpflanzungen ermöglichen (Absatz 1). Dies kann nur mit einer geeigneten Vegetationstragschicht erreicht werden, die ausreichend Niederschläge speichern kann und Bäumen ausreichend durchwurzelbaren Boden bietet. Dazu gehören auch Flächen auf Unterbauten, wenn deren Überdeckung einen bepflanzbaren Bodenaufbau aufweist, wobei mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung die Mindesthöhe von 1 m auf 60 cm gesenkt wurde. Dadurch ist hinreichend Raum für die Verankerung der Wurzeln sichergestellt.

Mit Absatz 2 erhält der Stadtrat die Möglichkeit, in begründeten Fällen eine Kompensation (z.B. in Form von Bäumen) oder eine Erleichterung zuzulassen, wenn das Einhalten der Grünflächenziffer aus betrieblichen Gründen erschwert wird (z.B. Anlieferungsfläche).

Zu Absatz 3: Bauten in den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen zeichnen sich durch ihre Vorgärten bzw. begrünte Umgebung entlang der Quartierstrassen aus. Sie tragen zu einer positiven Wahrnehmung des Strassenraums sowie zum gesamthaft grünen Charakter der Quartiere bei. Neuere Bauten verzichten mehrheitlich auf begrünte Vorbereiche zur Strasse und nutzen diese zur Parkierung und Garagenzufahrt. Die Bestimmung respektiert die aktuellen Nutzungsansprüche, schafft jedoch unter Berücksichtigung der Parzelligeometrie eine klare Regelung, welche dem Erhalt des durchgrün-ten Quartierbildes dient.

12.17 Ökologische Ausgestaltung (§ 64)

- ¹ *Der Ökologie und dem Stadtklima ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen.*
- ² *Der Stadtrat fördert die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saadmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.*
- ³ *Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohneinheiten, die neu erstellt werden, kann der Stadtrat im Interesse des Stadtklimas und der Ökologie Auflagen zur Setzung, Bepflanzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung von Bauten und Anlagen machen.*
- ⁴ *Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 3 ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Wurzelräume vorzusehen. Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst über die Schulter zu entwässern.*
- ⁵ *Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden.*
- ⁶ *Bei Umfriedungen sind Durchlässe für Kleintiere vorzusehen.*
- ⁷ *Schotterflächen für Umgebungsgestaltungen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.*

Die Bestimmung wurde im Grundsatz von der kantonalen Musterbauordnung des Kantons Zug übernommen und auf die städtischen Gegebenheiten angepasst sowie mit den Absätzen 4 und 5 ergänzt. Es besteht bezüglich Grünraum ein inhaltlicher Zusammenhang mit § 63 nBO.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderats wurde in Anlehnung an die kantonale Musterbauordnung Absatz 2 in der 1. Lesung ergänzt.

Absatz 3 wurde mitunter dahingehend präzisiert, dass Auflagen zur ökologischen Ausgestaltung bei Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohneinheiten zu machen sind. Mit der Wahl einer Kann-Formulierung verbleibt dem Stadtrat die erforderliche Flexibilität.

Bei Absatz 4 wurde die vom Stadtrat vorgeschlagene Formulierung (Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst mit sickerfähigen Belägen zu gestalten) mit Beschluss des Grossen Gemeinderats in der 1. Lesung angepasst. Statt Beläge sickerfähig zu gestalten, sollen versiegelte Flächen möglichst über die Schulter entwässert werden.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wird der § 64 sodann mit dem Absatz 7 ergänzt. Schotterflächen für Umgebungsgestaltungen ohne ökologischen Nutzen werden künftig grundsätzlich nicht mehr erlaubt. Darunter fallen Schotterflächen, u.a. bestehend aus Schotter, Kies, Steinen verschiedener Formen, Grössen und Herkunft, etc.

12.18 Dächer und Fassaden (§ 65)

¹ Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassenfläche genutzt werden. Bei Solaranlagen entfällt die Begrünungspflicht.

² Dächer von Attikageschossen dürfen in den Zonen W1, W2A, W2B und W3 nicht begehbar sein.

³ Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden.

⁴ Technische Dachaufbauten und Installationen auf Dächern sind nur zulässig, wenn der Standort technisch bedingt ist. Sie sind in die Dachgestaltung miteinzubeziehen.

Die Absätze 1 und 3 wurden von der kantonalen Musterbauordnung übernommen mit der Präzisierung zur Neigung von Flachdächern in Absatz 1. Das Mass von 15° ist ein Erfahrungswert der Abteilung Hochbau aufgrund der Realisierung von diversen Bauten in Leichtbauweise. Der Grosse Gemeinderat verzichtet in der 1. Lesung auf die Begrünungspflicht bei Solardächern. Dadurch soll der Spielraum für individuelle Lösungen gesichert werden.

Absatz 2 wurde aus der Bauordnung 2009 übernommen und dahingehend präzisiert, dass die Nicht-begehbarkeit der Dächer von Attikageschossen künftig auf die aufgeführten Wohnzonen zu beschränken ist, dies aufgrund der Hanglage und dem Quartierbild. Die Begehbarkeit der Dächer von Attikageschossen soll sich auf die dichter Gebiete beschränken.

Der Absatz 4 wurde aus der Bauordnung 2009 übernommen.

12.19 Untergeschosse (§ 66)

¹ In Hanglagen sind Bauten so in das Gelände einzufügen, dass talseits nur ein Untergeschoss in Erscheinung tritt.

² Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein, ausgenommen davon sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen sowie Garagen unter Berücksichtigung von § 63 Abs. 3 BO.

In den vergangenen Jahren wurden an Hanglagen bei Neubauten oft zwei sichtbare Untergeschosse realisiert, ein Untergeschoss mit Parkierung und ein Untergeschoss mit Wohnnutzung, Zugang und Nebennutzungen. Dies führt in den zweigeschossigen Wohnzonen zu sichtbaren fünf Geschossen (zwei Untergeschosse, zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss). Dies soll künftig unterbunden werden, um einerseits das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild der Quartiere zu erhalten und andererseits die quartiertypischen Vorgärten und die Begrünung der Quartiere zu stärken (siehe auch Erläuterung zu § 63 nBO).

Die Bestimmung wird neu eingeführt.

12.20 Terrassenhäuser (§ 67)

¹ Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8 m über dem gewachsenen Terrain verläuft (Parallellinie). Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.

² Bei Terrassenhäusern sind nur Flach- und Pultdächer zulässig.

³ Der Stadtrat bestimmt die zulässige Gebäudelänge des gesamten Terrassenhauses im Einzelfall.

Die Bestimmung wird von der kantonalen Musterbauordnung übernommen mit Ergänzung des Masses der Gebäudeachse von 8 m. In der Bauordnung 2009 war die Gebäudeachse mit 7 m definiert. Aufgrund der Messweise mit der IVHB wird das Mass auf 8 m erhöht.

13 Schlussbestimmungen

13.1 Gebühren (§ 68)

¹ Für die Behandlung von Planungs- und Baubewilligungsverfahren wird eine Gebühr erhoben.

² Die Gebührenhöhe richtet sich nach der Gebührenordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren (SRS 7.1-1.1).

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen, auf die städtischen Gegebenheiten angepasst und in Absatz 2 mit Verweis auf die städtische Gebührenordnung ergänzt.

13.2 Übergangsrecht (§ 69)

¹ Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

13.3 Verfügbarkeit von bereits eingezontem Bauland (§ 70)

¹ Der Stadtrat erstattet dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug bis zum 31. Dezember 2032 einen Bericht und Anträge betreffend Massnahmen gemäss § 52f PBG in Bezug auf die fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulandes von privaten Eigentümerschaften. Dabei sind sämtliche unbebauten Baulandflächen von über 2'000 m² zu prüfen. Dies unabhängig von den Parzellengrenzen.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in der 1. Lesung wurde der § 70 neu eingeführt.

Seit dem 1. Juli 2019 ist die Bestimmung von § 52f PBG in Kraft. In § 52f PBG wird geregelt, wie bei fehlender Verfügbarkeit von bereits eingezontem Bauland seitens der Gemeinden vorgegangen werden kann. Der Grosse Gemeinderat möchte, dass sich der Stadtrat rechtzeitig mit allfälligen Massnahmen in Bezug auf die fehlende Verfügbarkeit von Bauland beschäftigt. Die direkte Anwendbarkeit der Bestimmung von § 52f PBG erfolgt erst 15 Jahre nach Inkrafttreten dieser Bestimmung. Somit kann diese Bestimmung in Bezug auf die fehlende Verfügbarkeit von eingezontem Bauland frühestens per 1. Juli 2034 zur Anwendung gelangen. Das vom Gemeinderat gewählte Datum zur Erstellung von Bericht und Antrag soll sicherstellen, dass sich der Stadtrat bereits frühzeitig mit dem Thema inhaltlich beschäftigt, so dass zum Zeitpunkt der Anwendbarkeit der Bestimmung die Absicht des Stadtrates in Bezug auf die Anwendung von § 52f PBG bekannt ist.

13.4 Aufhebung bisherigen Rechts (§ 71)

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan vom 7. April 2009 werden aufgehoben.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

13.5 Inkrafttreten (§ 72)

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan treten mit rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Bestimmung wurde von der kantonalen Musterbauordnung übernommen.

14 Anhänge der Bauordnung

14.1 Anhang 1 «Skizzen zur Bauordnung»

Im Anhang 1 ist die Skizze zu den § 49 – § 51 nBO Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen ersichtlich (vgl. Kapitel 12.2 bis 12.4).

14.2 Anhang 2 «§ 61 Aussichtsschutz»

Im Anhang 2 sind die Aussichtspunkte gemäss § 61 nBO aufgeführt (vgl. Kapitel 12.14).

14.3 Anhang 3 «§ 46 Naturobjekte»

Im Anhang 3 sind die Naturobjekte gemäss § 46 nBO aufgelistet (vgl. Kapitel 11.6).

14.4 Anhang 4 «Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses»

Im Anhang 4 sind die Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) gemäss § 5 nBO (vgl. Kapitel 5.4), der Nichtbauzonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OelF) gemäss § 34 nBO (vgl. Kapitel 9.2) und der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung (OelE) gemäss § 35 nBO (vgl. Kapitel 9.3), aufgeführt.

15 Aufhebung bisheriger Bestimmungen

Folgende Bestimmungen aus der Bauordnung 2009 werden aufgehoben:

§ Bauordnung 2009	Thema	Begründung
§ 2	Bauausführung	Regelung in § 8 V PBG
§ 3	Gesundheitspolizeiliche Anforderungen	Gemäss § 42 Abs 1 Bst. a V PBG besteht kein Regelungsspielraum; Wohnhygiene ist in § 6 V PBG geregelt.
§ 4	Erdbebensicherheit	Nach den anerkannten Regeln der Baukunde (§ 8 V PBG) zu erstellen.
§ 5	Abstellräume	Gemäss § 42 Abs. 1 Bst. a V PBG besteht kein Regelungsspielraum. Abstellräume sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde (§ 8 V PBG) zu erstellen.
§ 12	Gebäudehöhe	Regelung in § 33 V PBG. Auf § 12 Abs. 3 wird verzichtet, weil kein Standard eines privaten Vereins bevorzugt werden soll und die künftigen Entwicklungen über die nächsten 15 Jahre nicht unnötig eingeschränkt werden sollen. Mit dem neuen Energiegesetz und dessen Verordnung sind auch Verschärfungen eingeführt worden hinsichtlich der energetischen Anforderungen an Bauten.
§ 16	Vorspringende und auskragende Bauteile	Regelung in 21 V PBG
§ 17	Ausnützungsziffer	Regelung in § 34 V PBG
§ 31	Anforderungen an Arealbebauungen	Wird gestrichen, weil die Arealbebauung durch den einfachen Bebauungsplan (Regelung im PBG) abgelöst wurde.
§ 32	Abweichungen von der Regelbauweise bei Arealbebauungen	Siehe § 31

§ Bauordnung 2009	Thema	Begründung
§ 33	Quartiergestaltungspläne	Regelung in § 15a PBG
§ 34	Konkurrenzverfahren	Regelung in § 32ter PBG
§ 65	Gefahrenzonen	Siehe § 7 V PBG. Mit der Richtplananpassung 2022/1 wurde vom Gefahrenzonenmodell auf das Gefahrenhinweismodell gewechselt. In den kommunalen Zonenplänen sind daher keine Gefahrenzonen mehr auszuscheiden.
§ 67	Bewilligungspflicht	Regelung in § 45-47a PBG sowie in § 44-58 V PBG
§ 68	Bewilligungsverfahren	Regelung in § 45-47a PBG sowie in § 44-58 V PBG
§ 69	Abbruchbewilligung	Abbruch resp. Rückbauten sind bewilligungspflichtig. In § 69 der alten BO wurde nicht grundsätzlich der Abbruch, sondern der Abbruch im Falle der geschlossenen Bauweise geregelt. Damit sollte verhindert werden, dass in Zeilenbauten durch Abbrüche dauerhafte Lücken entstehen könnten. In den Grundnutzungszonen wird nicht nach geschlossener oder offener Bauweise unterschieden. Der § 48 «Einordnung» der nBO gibt die Möglichkeiten, solche Eingriffe zu unterbinden oder über die Bestimmungen in den BBP bei Blockrandbebauungen und dgl. zu regeln. Daher wird der § 69 der alten BO gestrichen.
§ 75	Bestehende Bebauungspläne	Das übergeordnete Recht setzt die Prüfung und Überführung ins neue Recht voraus (§ 71 Abs. 1 PBG; Art. 21 Abs. 2 RPG), weshalb der Paragraph aufzuheben ist. Die kantonale Musterbauordnung sieht ebenfalls keine Regelung auf kommunaler Ebene vor.
Anhang 1	Skizzen zur Bauordnung	Mit Aufhebung der §§ 12 und 13 der Bauordnung 2009 wurden die dazugehörigen Skizzen gelöscht bzw. i.V.m. der kantonalen Regelung in V PBG obsolet (vgl. V PBG und dazugehörige Skizzen in BGS 721.7 - A2). Die Skizze zu § 23 der Bauordnung 2009 wurde mit der Neuformulierung in § 67 neue Bauordnung i.V.m. der kantonalen Regelung in V PBG obsolet. Die Skizze zu §§ 24 – 26 Bauordnung 2009 bzw. §§ 49-51 neue Bauordnung wurde auf ihre IVHB-Konformität überprüft und angepasst (vgl. Anhang 1 der neuen Bauordnung). Die Skizze zur Messweise Vollgeschosse nach V PBG wurde gelöscht, weil diese im V PBG enthalten ist (vgl. BGS 721.7 - A2)

16 Fremdänderungen

Sämtliche Reglemente, welche auf Bestimmungen der alten Bauordnung 2009 verweisen, sind entsprechend anzupassen. Die Anpassung der Reglemente, welche durch eine Volksabstimmung oder den Grossen Gemeinderat erlassen worden sind, sind die Folgenden:

16.1 Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern

Das Hochhausreglement vom 29. August 2017 (SRS 7.1-1.4) wird wie folgt geändert:

16.1.1 Verhältnis zur Bauordnung (§ 2)

Der Verweis auf die Bauordnung der Stadt Zug erfolgt ohne Datumangabe.

16.1.2 Maximale Gebäudehöhe (§ 5)

Die Begrifflichkeiten sind an die IVHB anzupassen, inklusive technische Höhenbereinigungen.

16.1.3 Übergangsrecht (§ 17)

Mit Aufhebung von § 75 Bauordnung 2009 wird der Verweis in § 17 Abs. 4 Hochhausreglement obsolet, Absatz 4 ist aufzuheben (vgl. auch Kapitel 2.2.7).

16.2 Parkplatzreglement

Das Parkplatzreglement vom 26. Juni 2001 (SRS 7.1-1.5) wird wie folgt geändert:

16.2.1 Erstellungspflicht (§ 1)

Der Verweis in Absatz 4 auf den Paragraphen der Bauordnung 2009 ist zu bereinigen (§ 57 nBO).

ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

17 Überprüfung Aufhebung der Wohnzone W1

Die Wohnzonen W1 mit einer Ausnützungsziffer von 0.25 und einer eingeschossigen Bauweise entsprechen grundsätzlich nicht mehr den übergeordneten Anforderungen der eidgenössischen Raumplanung. Diese besagt, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen und nach Innen verdichtet werden soll. Aufgrund dessen wurde für sämtliche W1 Gebiete eine Überprüfung nach den folgenden Kriterien vorgenommen: Städtebaulicher Kontext (Grundlage Handbuch Baukultur in den Quartieren), Einstufung ISOS, Beitrag zur Innenentwicklung (gering – mittel – gross) sowie raumplanerische und baurechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere die Parzellenstruktur, Gewässerraum, Waldabstand, Denkmalobjekte (Beilage 3.9). Dabei hat sich mitunter gezeigt, dass bei einigen Gebieten der Verbleib in einer W1-Zone richtig ist – insbesondere bei sensiblen Gebieten am Siedlungsrand oder am flachen Seeufer – oder spezielle Bauvorschriften (BsV) angebracht sind.

In Anlehnung an andere Zuger Gemeinden und an die Anforderung der Innenverdichtung beschloss der Grosse Gemeinderat in der 1. Lesung, in der W1-Zone die Ausnützungsziffer von 0.25 auf 0.3 zu erhöhen. Diese Erhöhung hat keine Auswirkungen auf das Ergebnis der Überprüfung der W1-Zonen gemäss Beilage 3.9.

Die Überprüfung der Wohnzone W1 führt zu folgenden Änderungen im Zonenplan:

Änderung Nr. 9

Die Grundstücke Nrn. 170, 171, 183, 184, 2063, 2415, 3721, 3722, 4705 und 4774 zwischen dem Strandbad und dem Brüggli am Chamer Fussweg werden von der Wohnzone W1 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Chamer Fussweg (mit Grundmasse W2A) umgezont (vgl. § 20 nBO).

Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine wertvolle begrünte Uferzone unmittelbar bei der Lorzeninsel, mit drei inventarisierten Gebäuden und weiteren Wohnhäusern mit teilweise dicht begrünten Gärten. Fast alle Liegenschaften stossen direkt ans Seeufer an. Das Gebiet bildet gemäss ISOS eine Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A (B0.12). Mit § 20 nBO zur BsV Chamer Fussweg wird der Qualität des Ortes Rechnung getragen und gleichzeitig eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, was städtebaulich verträglich und passender ist als eingeschossige Bauten, auch mit Blick auf den für das Ortsbild wichtigen Baumbestand. Die Qualität als grüner Uferbereich wird mit einer 70 % Grünflächenziffer in der BsV gesichert. In begründeten Fällen kann davon auf 50 % abgewichen werden (insbesondere bei den Grundstücken < 1'000 m²).



Zonenplan 2009

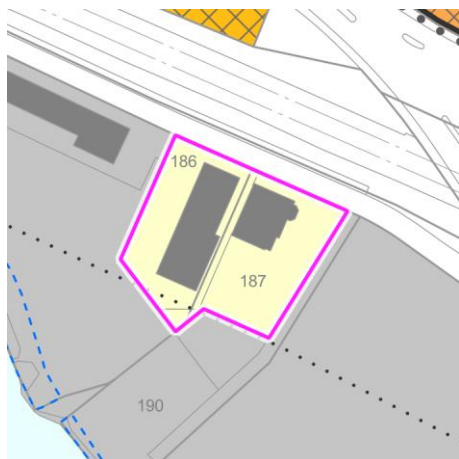


Zonenplan neu

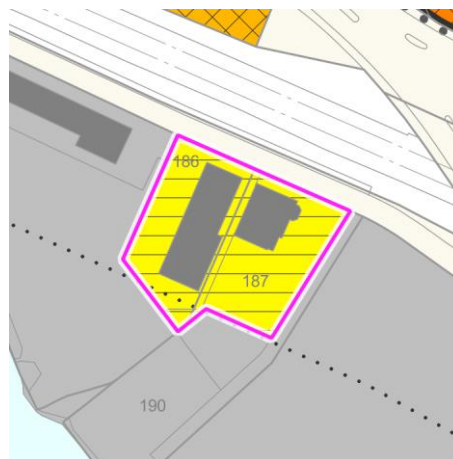
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
170, 171, 183, 184, 2063, 2415, 3721, 3722, 4705, 4774	W1	25'559 m ²	BsV Chamer Fussweg (Grundmasse W2A)	25'559 m ²

Änderung Nr. 12

Die Grundstücke Nrn. 186 und 187 am Chamer Fussweg sind heute bezüglich Ausnützung und Geschossigkeit deutlich übernutzt, das Potenzial zur Innenentwicklung ist gering. Die Lage in der ISOS Umgebungszone U-Zo XIX mit dem Erhaltungsziel a ist sensibel, gleichzeitig befindet sich die Liegenschaft in zweiter Reihe, hinter dem Grünraum entlang des Seeufers bzw. dem Strandbad, welches in der Zone OelB liegt. Die städtebauliche Überprüfung hat ergeben, dass eine W2A zulässig ist und der Ausnützung des Bestandes nahezu entspricht. Eine zusätzliche Verdichtung (W2B) ist städtebaulich nicht verträglich.



Zonenplan 2009

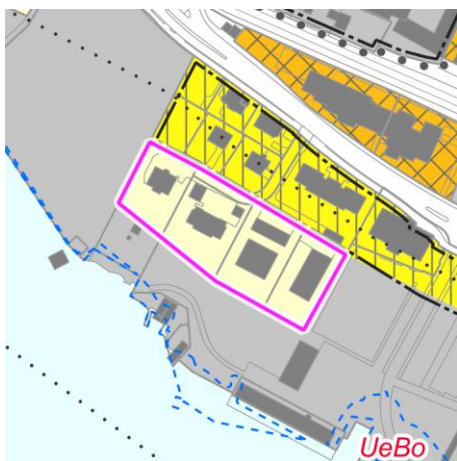


Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
186, 187	W1	1'360 m ²	W2A	1'360 m ²

Änderung Nr. 13

Von den vier betroffenen Liegenschaften, Grundstücke Nrn. 192, 4042, 4043, 4156 am Schilfmattweg, sind zwei bereits zweigeschossig und teilweise übernutzt, eine davon inventarisiert. Die Qualität liegt in der räumlichen Nähe zum Seeufer, wobei ein in der OeIB-Zone liegender «grüner» Freiraumfilter (20-40 m breit) zum Seeufer den Übergang bildet. Mit einer W2A wird bezüglich Ausnützung und Geschossigkeit insbesondere den zwei ortsbildprägenden Bestandesliegenschaften entsprochen.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
192, 4042, 4043, 4044 (Zufahrt), 4156	W1	5'015 m ²	W2A	5'015 m ²

Änderung Nr. 53

Das unbebaute, städtische Grundstück Nr. 1475 an der Artherstrasse, welches als Badeplatz genutzt wird, wird von der Wohnzone W1 in die Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) ausgezont, da das Grundstück komplett im Gewässerraum liegt.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1475	W1	218 m ²	OeIE	218 m ²

Änderung Nr. 54

Das Gebiet auf dem Schüttkegel des Fridbachdeltas mit zwei inventarisierten Gebäuden und einem üppigen Grünraum zeichnet sich aus durch die identitätsstiftende, üppig begrünte Uferzone und die architektonische Qualität der teilweise geschützten Bestandesbauten. Die Lage in der ISOS Umgebungszone U-Zo VII mit dem Erhaltungsziel a ist sehr sensibel, alle Liegenschaften liegen direkt am Seeufer.

Das Potenzial zur Innenentwicklung ist gering. Mit einer neuen § 22 BsV Fridbach wird der Qualität des identitätsstiftenden, hochwertigen Ortsbildes für die Stadt Zug Rechnung getragen, insbesondere dem hochwertigen, begrünten Uferbereich. Eine zweigeschossige Bebauung (Grundmasse W2A) entlang der Artherstrasse wird ermöglicht - was städtebaulich zulässig ist, wie der Bestand zeigt. Der Grünraum wird mit einer 70 % Grünflächenziffer gesichert, von welcher in begründeten Fällen auf 50 % abgewichen werden kann (insbesondere bei Grundstücken < 1'000 m²).



Zonenplan 2009

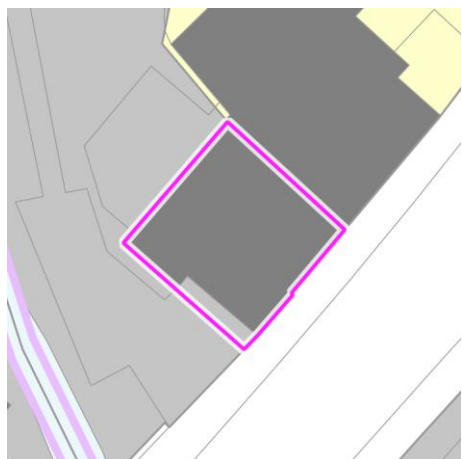


Zonenplan neu

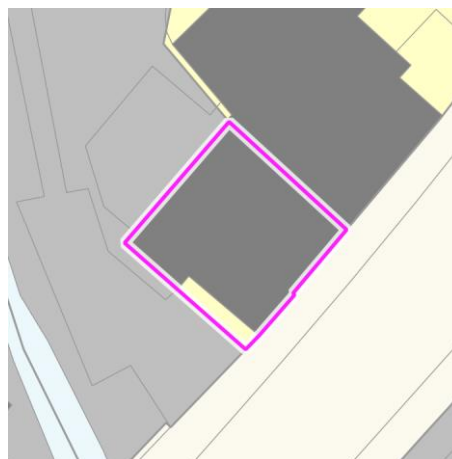
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1476, 1477, 1492	W1	3'496 m ²	BsV Fridbach (Grundmasse W2A)	3'496 m ²
1491	W1	5'996 m ²	BsV Fridbach (Grundmasse W2A)	5'996 m ²

Änderung Nr. 59

Auf den Grundstücken Nrn. 1496 und 3785 besteht ein Gebäude, das über beide Grundstücke gebaut ist. Der Gebäudeteil auf Grundstück Nr. 1496 ist der Wohnzone W1 zugewiesen, der Gebäudeteil auf Grundstück Nr. 3785 der Zone OelB. Gemäss Recherche der Abteilung Städtebau und Planung hat sich gezeigt, dass ein Übertragungsfehler in der Nachführung des Zonenplans von 1995 vorliegt. Ursprünglich waren beide Gebäudeteile der Zone W1 zugewiesen. Deshalb wird das Grundstück Nr. 3785 in die W1 umgezont. Das Grundstück Nr. 1496 verbleibt in der Zone W1 (siehe Beilage 3.9).



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
3785	OelB	86 m ²	W1	86 m ²

Änderung Nr. 66

Das mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaute Gebiet in der Rābmatt bildet eine langgestreckte Zone, dem See folgend, jedoch nicht mit Seeanstoss. Dadurch entfällt hier die Uferzone, die von der Kantonsstrasse ersetzt wird.

Kein ISOS Gebiet. Das Potenzial zur Schaffung von Wohnraum ist mittel. Städtebaulich ist eine Gleichsetzung mit dem Quartierteil im Osten angemessen, wobei auf Attikageschosse verzichtet werden soll (analog Nr. 67). Die Grundstücke werden in die Wohnzone W2C_{neu} umgezont.



Zonenplan 2009



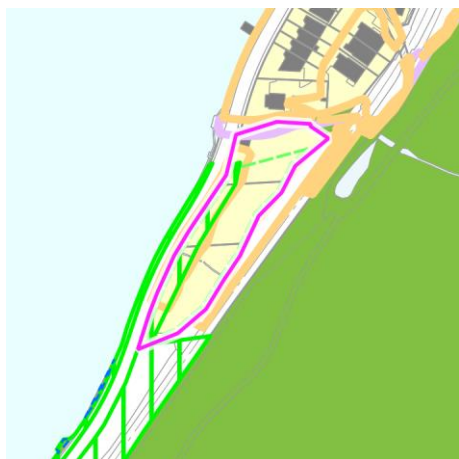
Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
diverse	W1	27'981 m ²	W2C _{neu}	27'981 m ²

Änderung Nr. 67

Das kleine, unbebaute Gebiet Steinibach (Grundstücke Nr. 4065, 4066, 4067) zeichnet sich durch die besondere Lage zwischen Wald, Bahnlinie und Artherstrasse direkt entlang des Sees aus.

Kein ISOS Gebiet. Das Potenzial zur Schaffung von Wohnraum und die effektive Geschossigkeit sind mittels Richtprojekt für einen einfachen Bebauungsplan (eBBP) qualitativ nachzuweisen. Eine W2C_{neu} ist analog Nr. 66 am gegebenen Standort richtig.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
4065, 4066, 4067	W1	4'408 m ²	W2C _{neu}	4'408 m ²

Änderung Nr. 46

Der unbebaute Teil des Grundstücks Nr. 1708 im Waldhof, der in der Wohnzone W1 liegt, wird zusammen mit den angrenzenden bebauten Grundstücken Nr. 3484 und 3485 von der Wohnzone W1 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Waldhof (Grundmasse W2A) gemäss § 21 nBO überführt. Der aufgrund der Einhaltung des Waldabstands, des Gewässerabstands und des Grenzabstands nicht überbaubare Grundstücksteil (644 m²) südlich des Gugerbachs wird von der Wohnzone W1 in die Landwirtschaftszone überführt. Insgesamt resultiert mit dieser Anpassung des Zonenplans eine Ausnützungserhöhung von ca. 2'000 m² bei Regelbauweise.

Das Potenzial zur Schaffung von Wohnraum ist auf dem mehrheitlich unbebauten 15'700 m² umfassenden Gebiet gross. Die Grundstücke am Siedlungsrand am Fusse des Zugerbergs liegen in der ISOS Umgebungszone U-Zo IV mit Erhaltungsziel a. Gegen Osten steigt die Topografie markant an. Eine Bebauung des Parzellenteils mit geringer Steigung im Westen, entlang den bestehenden Arealbebauungen wurde städtebaulich geprüft. Mit einer neuen Bauzone mit speziellen Vorschriften (§ 21 BsV Waldhof) wird der Qualität des hochwertigen Ortsbildes bzw. der ISOS-Umgebungszone angemessen Rechnung getragen. Mit präzisen Setzungen innerhalb der Hanglage kann ein neuer Siedlungsrand gebildet werden, der zwischen den Arealbebauungen der letzten 20 Jahre und der Wiesen- und Waldlandschaft einen angemessenen Übergang schafft.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

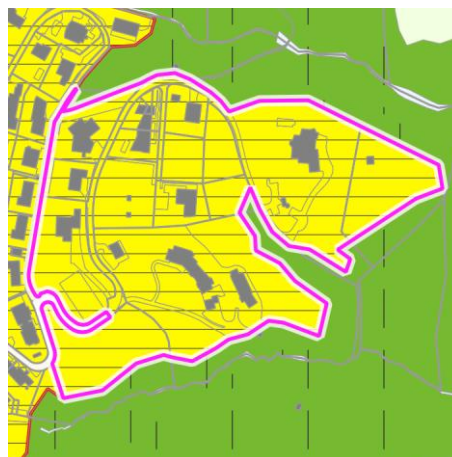
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1708, 3484, 3485	W1	15'065 m ²	BsV Waldhof (Grundmasse W2A)	15'065 m ²
1708	W1	644 m ²	Landwirtschafts- zone	644 m ²
Total		15'709 m ²		15'709 m ²

Änderung Nr. 49

Das Gebiet in einer Waldlichtung im Brüschrain, welches die Grundstücke Nrn. 1695, 1699, 1700, 1701, 2195, 2281, 2282, 2283, 2284, 2297, 2298, 2486, 2487, 2871, 2883, 2938, 3226 und 3227 umfasst, zeichnet sich aus durch Villen mit parkartigem Umschwung. Das Potenzial zur Schaffung von Wohnraum ist vorhanden (muss nicht genutzt werden).



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1695, 1699, 1700, 1701, 2195, 2281, 2282, 2283, 2284, 2297, 2298, 2486, 2487, 2871, 2883, 2938, 3226, 3227	W1	40'817 m ²	W2A	40'817 m ²

Änderung Nr. 50

Das unbebaute Gebiet Hasenbüel wird aufgrund des bestehenden einfachen Bebauungsplans in die Wohnzone W2A umgezont, womit das gesamte Grundstück Nr. 4955 die gleiche Zonierung aufweist.



Zonenplan 2009



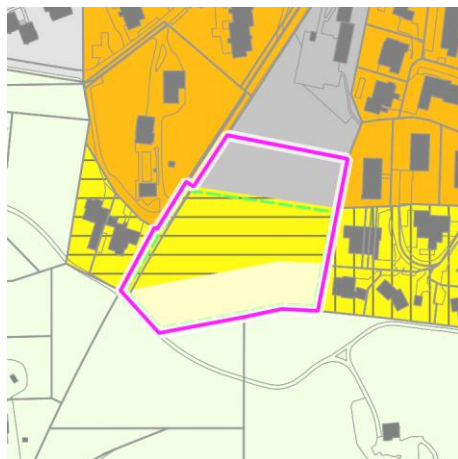
Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
4955	W1	2'944 m ²	W2A	2'944 m ²

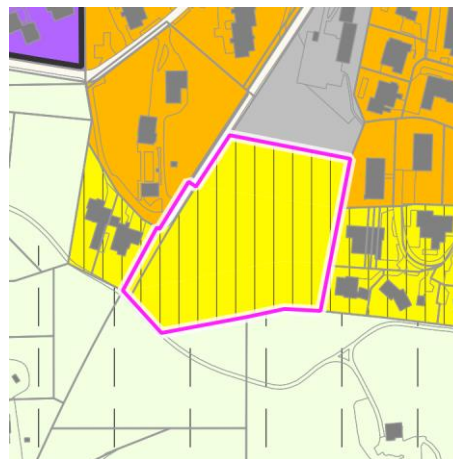
Änderung Nr. 56

Das städtische Grundstück Nr. 3172 in der Gimenen liegt am Siedlungsrand, mit Hanglage. Der nördliche Teil dient als Schulareal und liegt daher in der Zone OelB (der Bedarf der Schulnutzung in der OelB ist gesichert). Das Grundstück schliesst gegen Norden an grössere Wohnareale in der Wohnzone W3 an, gegen Süden an kleinteiligere Parzellen in der Wohnzone W2B, mit denen es gemeinsam den Abschluss des Siedlungsgebiets am Übergang zur Landschaft bildet.

Das Areal ist von der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» betroffen. Um mehr preisgünstigen Wohnraum zu realisieren, macht es am gegebenen Standort unter Berücksichtigung der Lagequalität Sinn, die gesamthaft rund 11'000 m² grosse Fläche des städtischen Grundstücks in der W2B zuzuordnen, durch Aufzoning der Fläche W1 sowie Umzonung eines Teils der OelB Fläche. Die effektive Dichte und Geschossigkeit für eine Wohnsiedlung an dieser anspruchsvollen Hanglage bzw. am Siedlungsrand sind durch ein sorgfältiges qualitatives Verfahren zu eruieren.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

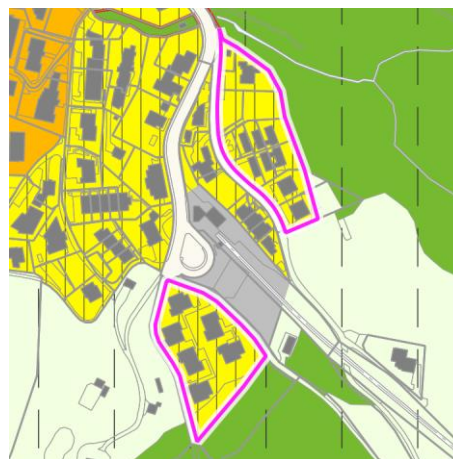
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
3172, 4750 (Strasse)	W1	3'504 m ²	W2B	3'504 m ²
3172	OelB	2'836 m ²	W2B	2'836 m ²
1663, 3172, 3566, 3567, 4750 (Strasse), 5055 (Strasse)	W2A	7'958 m ²	W2B	7'958 m ²
4750 (Strasse), 5055 (Strasse)	W2B	148 m ²	Verkehrszone	148 m ²
Total		14'446 m ²		14'446 m ²

Änderung Nr. 57

Das Gebiet am Waldrand bei der Talstation Zugerbergbahn, Grundstücke Nrn. 1679, 1680, 1681, 2102, 3198, 3878, 4502, 4503, 4504, 4505, 4506, 4507 und 4521 an der Geissbodenstrasse und das Grundstück Nr. 1653 an der Unteren Mülibachstrasse umfasst bereits heute drei Arealbebauungen. Eine W2B entspricht dem Bestand des weitgehend für eine W1 übernutzten Gebiets bzw. ermöglicht einen vergleichbaren Ersatz (in Regelbauweise), unter Berücksichtigung des Waldabstands.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1679, 1680, 1681, 2102, 3198, 3878, 4502, 4503, 4504, 4505, 4506, 4507, 4521	W1	6'518 m ²	W2B	6'518 m ²
1678 (Geissbo- denstrasse)	W1	1'027 m ²	Verkehrszone	1'027 m ²
1653	W1	5'974 m ²	W2B	5'974 m ²

18 Weitere Änderungen in den Wohnzonen

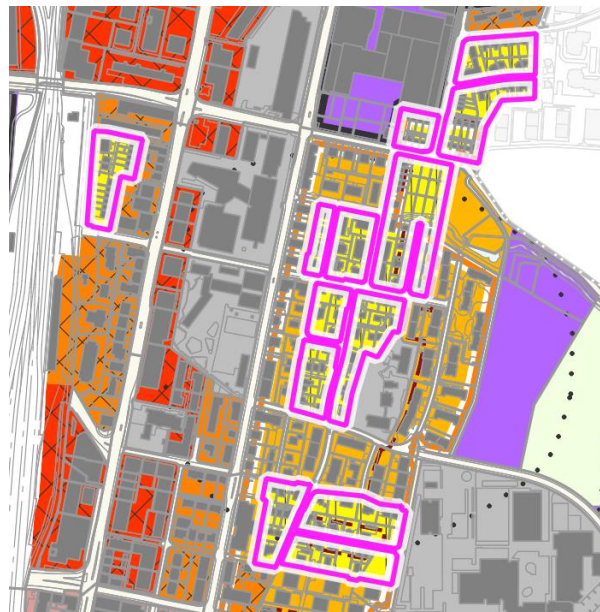
18.1 Aufhebung Wohnzone W2C_{alt}

Änderung Nr. 23

In der rechtsgültigen Bauordnung wurde die Wohnzone W2C im Zusammenhang mit den Bestimmungen zur Arealbebauung eingeführt. Durch die Revision des Planungs- und Baugesetzes und der Einführung des einfachen Bebauungsplans ist diese Zone nicht mehr erforderlich. Die Grundstücke der Wohnzone W2C_{alt} werden in die Wohnzone W2B überführt. Die Grundmasse für die Einzelbauweise der Wohnzone W2C_{alt} nach § 36 der Bauordnung 2009 werden unverändert für die Wohnzone W2B übernommen.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
diverse (13 Teilgebiete)	W2C _{alt}	62'664 m ²	W2B	62'664 m ²

18.2 Weitere Änderungen

Änderung Nr. 35

Der westliche Bauzonenteil des Grundstücks Nr. 768 ist über den Guggiweg, resp. über dessen Verlängerung zu den Garagen erschlossen. Die Verlängerung des Guggiwegs ist der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) zugeteilt. Diese wird neu in die Wohnzone W2B eingezont, damit die Erschliessung über eine Bauzone erfolgt.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

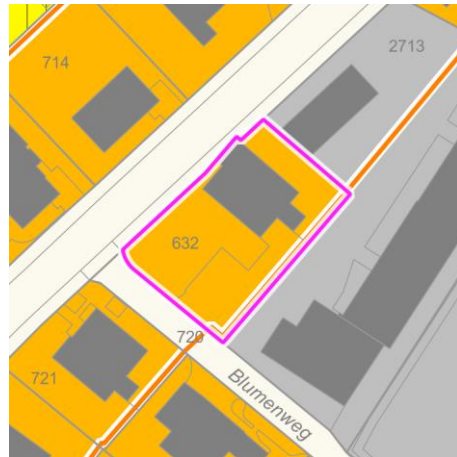
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
Teile von 768	OeIF	525 m ²	W2B	525 m ²

Änderung Nr. 31

Das ehemalige Bauernhaus des Schellenhofs, an der Löberenstrasse 34, Grundstück Nr. 632, wird heute als Mehrfamilienhaus genutzt. Das Gebäude ist im Inventar der Denkmalpflege als schützenswert eingestuft, weil der Schellenhof einer der letzten erhaltenen Zeugen der ländlichen Bebauung aus der Zeit vor der östliche Stadterweiterung ist. Das Grundstück liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) und ist nicht zonenkonform. Das Grundstück wird daher der Wohnzone W3, wie die umliegenden Wohnhäuser, zugeführt.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

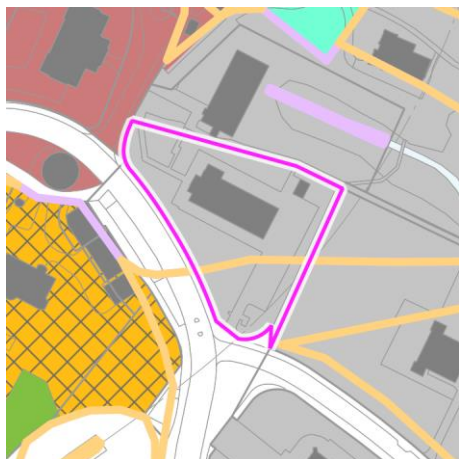
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
632	OeIB	625 m ²	W3	625 m ²

19 Änderungen in den Wohn- und Arbeitszonen

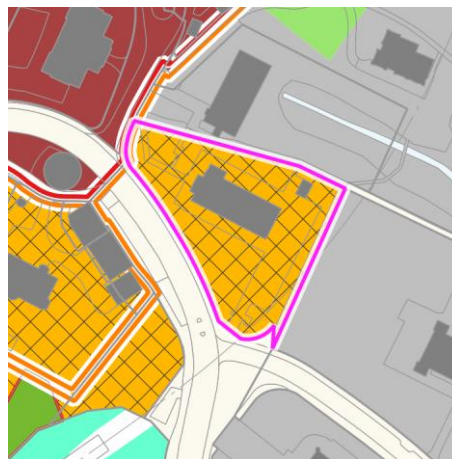
Folgende Änderungen werden für die Wohn- und Arbeitszonen im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 42

Das Pfarrhaus St. Michael, Grundstück Nr. 1350, wird als Wohnhaus genutzt und dient nicht mehr für rein kirchliche Zwecke. Daher wird das Grundstück von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont.



Zonenplan 2009



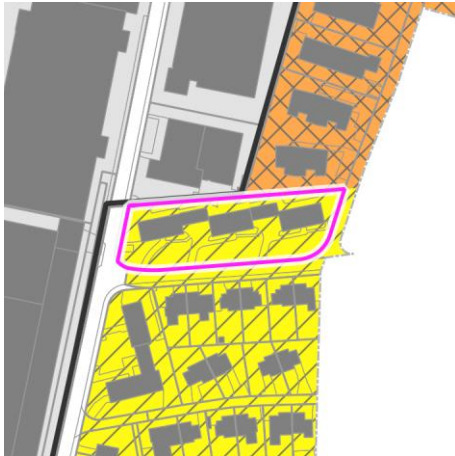
Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1350	OelB	3'365 m ²	WA3	3'365 m ²

Änderung Nr. 24

Das Grundstück Nr. 2668 liegt in der Wohnzone W2_{calt} und befindet sich direkt neben dem westlich gelegenen Areal des Technologieclusters. Nördlich schliessen sich grössere gewerblich genutzte Liegenschaften mit deutlich grösseren Bauvolumen an.

Das Gebiet zwischen dem Ibelweg und dem Technologiecluster soll einheitlich zoniert werden, damit die Abstufung der Dichten vom Technologiecluster Richtung Osten etwas abgeschwächt wird. Daher wird das Grundstück Nr. 2668 in die Wohn- und Arbeitszone WA4 analog der nördlichen Nachbarschaft umgezont.



Zonenplan 2009

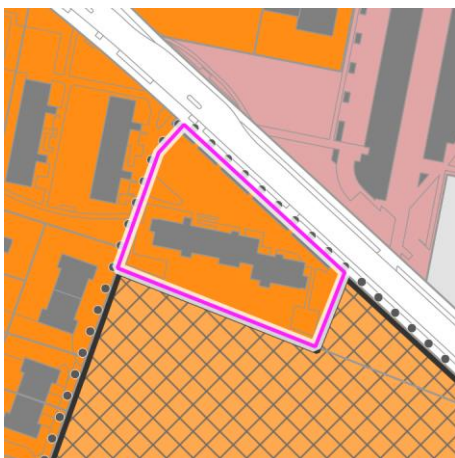


Zonenplan neu

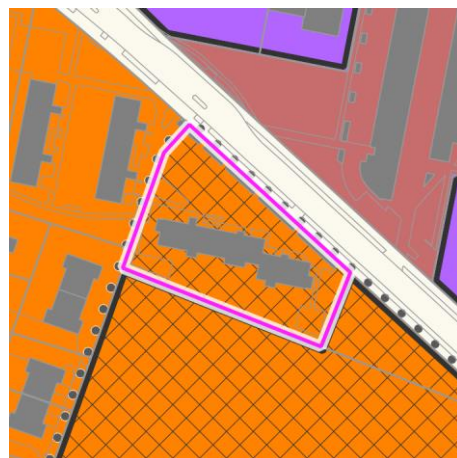
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
2668	W2C	2'452 m ²	WA4	2'452 m ²

Änderung Nr. 11

Das Grundstück Nr. 3248 ist Bestandteil des sich in Bearbeitung befindenden Bebauungsplans Herti Süd (aktuell sistiert). Damit der gesamte Bebauungsplanperimeter (Grundstücke Nrn. 173, 3240 und 3248) in der gleichen Zone und gleicher Lärmempfindlichkeitsstufe liegt, soll das Grundstück von der Wohnzone W4 in die Wohn- und Arbeitszone WA4 umgezont werden.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
3248	W4	3'997 m ²	WA4	3'997 m ²

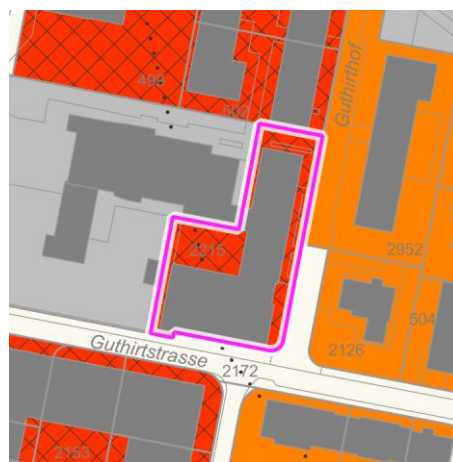
Änderung Nr. 25

Das Grundstück Nr. 2215 mit dem Kirchengemeindehaus und dem Pfarreizentrum Gut Hirt wird von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) in die Wohn- und Arbeitszone WA5 umgezont. Die Katholische Kirche hat keinen Bedarf mehr für rein kirchliche Nutzungen auf diesem Teil des Areals und prüft eine Öffnung, unter anderem für schulergänzende Betreuung und Wohnen.

Die Gebäude sind als schützenswert eingestuft. Gemäss Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege vom 11. August 2021 sind das Kirchengemeindehaus und das Pfarreizentrum nicht schützenswert. Das Unterschutzstellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
2215	OelB	1'446 m ²	WA5	1'446 m ²

Änderung Nr. 1

Im Sinne der Wirtschaftsförderung soll die Weiterentwicklung der Firma Bossard, Grundstücke Nrn. 3759 und 3884, am bestehenden Ort gefördert werden. Es bestehen genügend Landreserven, die Baumasse ist jedoch bereits konsumiert worden. Damit eine Weiterentwicklung ohne Bebauungsplan möglich ist, ist eine Aufzoning von der Wohn- und Arbeitszone WAA in Wohn- und Arbeitszone WAB notwendig. Das angrenzende und ebenfalls in der Zone WAA liegende Grundstück Nr. 41 wird ebenfalls in eine WAB umgezont. Dem städtebaulichen Übergang zur Zone WA2 im Osten ist Sorge zu tragen. Die Qualitätssicherung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
41, 3759, 3884	WAA	51'220 m ²	WAB	51'220 m ²

Änderung Nr. 20

Das Geviert Schleifepark, welches die Grundstücke Nrn. 2976, 3183, 3184, 3256, 3880 und 3881 auf Stadt Zuger Seite sowie einen weiteren Teil auf Baarer Gemeindegebiet umfasst, soll sich zu einem vernetzenden und identitätsstiftenden Stadtbaustein mit attraktiven Frei- und Grünräumen, mit Durchlässigkeit zum Quartier und mit einem vielseitigen Flächenangebot entwickeln. Das Geviert liegt im kantonalen Verdichtungsgebiet II. Die Grundeigentümer planen die Durchführung eines Studienauftrags, um das Bebauungspotenzial und somit die qualitätsvolle sowie verträgliche Verdichtung des Areals auszuloten. Das Ergebnis des Studienauftrags dient als Grundlage für den nachfolgend zu erarbeitenden Bebauungsplan.

Im Hinblick auf die vorgesehene Umnutzung und Innenentwicklung wird eine Vereinheitlichung der Zonierung des Areals in die Wohn- und Arbeitszone WA5 vorgenommen. Das Grundstück Nr. 3880 (Jugendkulturzentrum industrie45) verbleibt in der Zone OeIB.



Zonenplan 2009

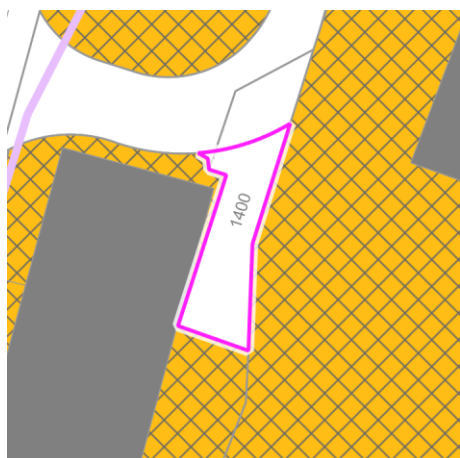


Zonenplan neu

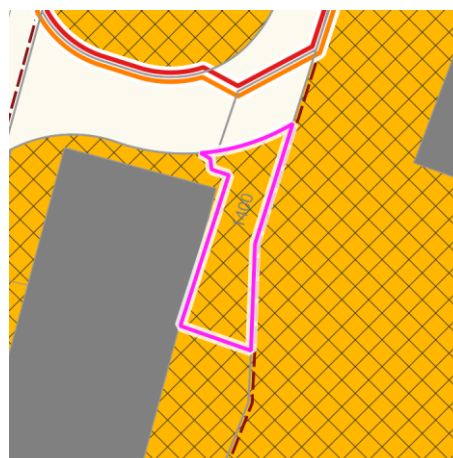
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
2976, 3184	WA4	5'512 m ²	WA5	5'512 m ²
3183, 3184, 3256	WAB	4'621 m ²	WA5	4'621 m ²
3881	W3	5'123 m ²	WA5	5'123 m ²

Änderung Nr. 43

Der Teil des städtischen Grundstücks Nr. 1400, der nicht zur Erschliessungsstrasse zwischen der Arther- und der Zugerbergstrasse gehört, wird im Sinne einer technischen Bereinigung von der Verkehrsfläche in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont.



Zonenplan 2009

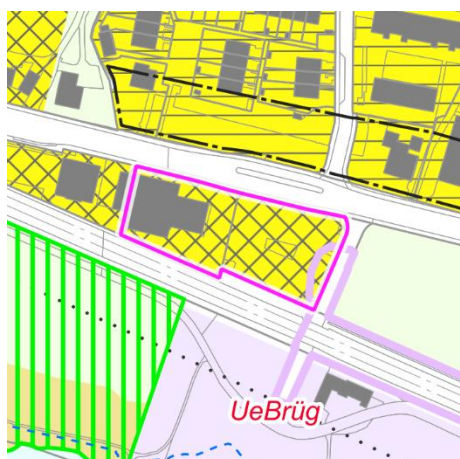


Zonenplan neu

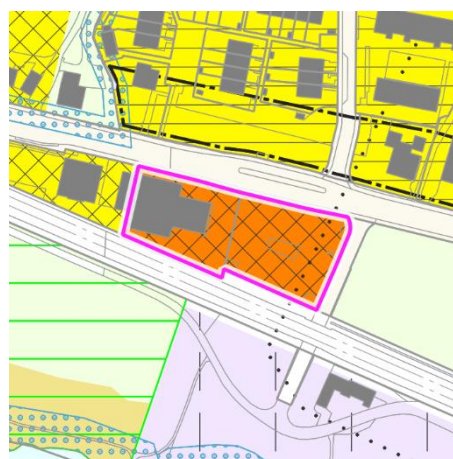
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1400	Verkehrsfläche	52 m ²	WA3	52 m ²

Änderung Nr. 85

Die beiden städtischen Grundstücke Nrn. 2348 und 4107 an der Chamerstrasse sind von der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» betroffen. Das Areal liegt heute in der Wohn- und Arbeitszone WA2. Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung beschlossen, das Areal in die Wohn- und Arbeitszone WA4 aufzuzonen, damit auf dem Areal dereinst substanziell mehr preisgünstiger Wohnraum realisiert werden kann.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
2348, 4107	WA2	3'583 m ²	WA4	3'583 m ²

20 Änderungen in den Kernzonen

Folgende Änderungen werden für Kernzonen im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 40

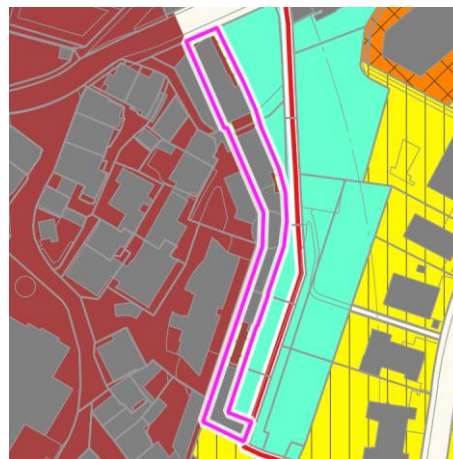
Die Anbauten ausserhalb der Ringmauer im Bereich des Knopfliwegs liegen aktuell in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF). Damit die Gebäude zonenkonform sind und auch Bauten, die nicht unter Denkmalschutz stehen, über einen reinen Unterhalt hinaus gesichert bleiben, werden diese der Kernzone A (Altstadtzone) zugewiesen. So wird eine einheitliche Zonierung entlang der Ringmauer sichergestellt (vgl. Kapuziner- und Huwilerturm). Die Ortsbildschutzzone wird entsprechend nach Osten verschoben. Sie integriert nicht nur die Bauten selbst, die von der Einzonung betroffen sind, sondern die entsprechenden Grundstücksflächen, die weiterhin in der OeIF verbleiben. Einzelne angrenzende Flächen der OeIF werden ebenfalls in die Ortsbildschutzzone integriert (GS 1298 und 1296). Vgl. Kapitel 11.1.

Ein Grossteil der Fläche, welche von der Einzonung betroffen ist, ist bereits heute bebaut. Die bestehenden Freiräume zwischen den Gebäuden, die teilweise eine Sicht auf die Altstadtmauer ermöglichen, bleiben weiterhin über das Altstadtreglement und die Ortsbildschutzzone gesichert.

Es wurde untersucht, ob die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (vgl. Beilage 3.14). Die Planungswerte können mit planerischen Massnahmen eingehalten werden. Die Vorgabe zur Einhaltung der Planungswerte ist im Zonenplan aufgeführt. Der detaillierte Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
diverse	OeIF	952 m ²	Kernzone A	952 m ²

Änderung Nr. 60

Das Zweifamilienhaus neben der Kirche Oberwil, Grundstück Nr. 2558, wird von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) in die Kernzone D umgezont, da das Gebäude nicht für kirchliche Zwecke genutzt wird und entsprechend nicht zonenkonform ist.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
2558	OeIB	724 m ²	Kernzone D	724 m ²

21 Änderungen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB)

Folgende Änderungen werden für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 2

Die Grundstücke der BMX-Anlage und der angrenzenden Wiese für Reitsport werden von der bisherigen Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) zugeführt, mit entsprechender Zweckbestimmung, dass die Zone für Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen sowie Spielplätze und Quartiernutzungen bestimmt ist (vgl. Kapitel 5.4). Damit wird sichergestellt, dass die Nutzungen zonenkonform sind.

Aufgrund Veränderungen in den Daten der amtlichen Vermessung wird der angrenzende Wald in die Zone OeIF umgezont (vgl. dazu auch Kapitel 40).



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
43, 44, 2886	OeIF	6'062 m ²	OelB	6'062 m ²

Änderung Nr. 30

Bei der Schwerzmann Metallbau AG an der Chamerstrasse, Grundstück Nr. 253, erfolgt ein Landabtausch von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) in die Wohnzone W2B beziehungsweise von der Wohnzone W2B in die Zone OelB, damit die Nutzungen zonenkonform sind.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
205	OelB	178 m ²	W2B	178 m ²
253	W2B	97 m ²	OelB	97 m ²

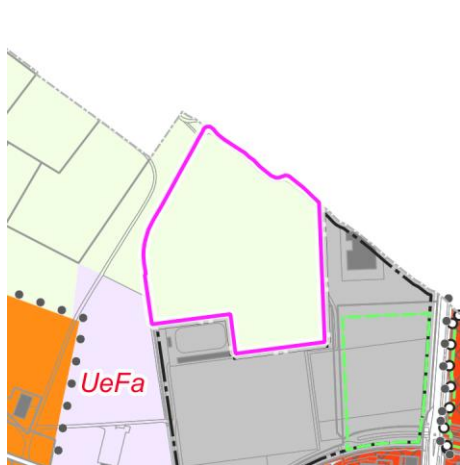
Änderung Nr. 17

Der nördlichste Teil des Grundstücks Nr. 33 in der Allmend Nord wird aufgrund des Flächenbedarfs für flächenintensive Sportarten von der Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) eingezont. Somit werden die Sportflächen in der Allmend im Norden erweitert. Der Bedarf an Sportflächen resultiert aus einer umfassenden Analyse der bestehenden Sportflächen sowie des aktuellen (2020) wie auch des künftigen (2040) Bedarfs. Der Bedarf wurde unter Beizug von Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO), der vorliegenden Bevölkerungsprognose und der Schulraumplanung ermittelt.

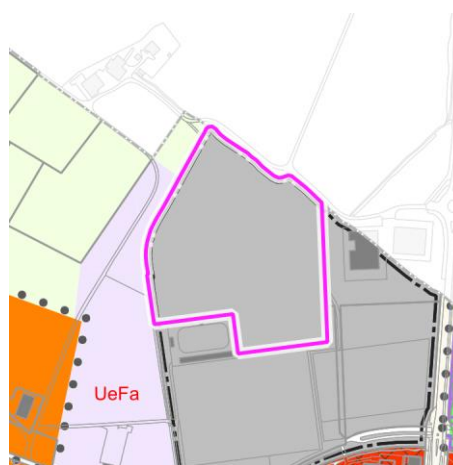
Die Analyse hat gezeigt, dass das Angebot an Sportinfrastrukturen des Schulsports, Vereinssports und Breitensports bereits heute sehr knapp ist. Mit dem steigenden Bevölkerungswachstum spitzt sich diese Situation weiter zu. Das Konzept Sportanlagen (Beilagen 3.7a und 3.7b) legt dar, dass, um den künftigen Bedarf zu decken, rund 64'300 m² notwendig sind. Allein für die notwendigen fünf Rasensportfelder bzw. Kunstrasenplätze werden ca. 44'000 m² benötigt. Die bestehenden Siedlungsbegrenzungslinien und die vorherrschende Topografie limitieren die möglichen Einzonungen auf die vorliegenden Gebiete Allmend Nord (Änderung Nr. 17) und Göbli Ost (Änderung Nr. 19).

Weitere Ausführungen zum Bedarf an Sportflächen können dem Beilagenberichte 3.7a und 3.7b entnommen werden.

Es wurde untersucht, ob die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (vgl. Beilage 3.14). Die Einzonung ist lärmrechtlich ohne Massnahmen möglich.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
33	Landwirtschaft	31'781 m ²	OelB	31'781 m ²

Änderung Nr. 19

Neben dem Grundstück Nr. 33 in der Allmend Nord besteht weiterer Flächenbedarf für flächenintensiven Sportarten. Das einzige weitere Grundstück, das aus topografischen Gründen in Frage kommt, ist der Teil des Grundstücks Nr. 1765 im Göbli Ost, welcher in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) liegt. Dieser Teil soll in die Zone OeIB einzozont werden.

Der Bedarf an Sportflächen resultiert aus einer umfassenden Analyse der bestehenden Sportflächen sowie des aktuellen (2020) wie auch des künftigen (2040) Bedarfs. Der Bedarf wurde unter Beizug von Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO), der vorliegenden Bevölkerungsprognose und der Schulraumplanung ermittelt.

Die Analyse hat gezeigt, dass das Angebot an Sportinfrastrukturen des Schulsports, Vereinssports und Breitensports bereits heute sehr knapp ist. Mit dem steigenden Bevölkerungswachstum spitzt sich diese Situation weiter zu. Das Konzept Sportanlagen (Beilagen 3.7a und 3.7b) legt dar, dass, um den künftigen Bedarf zu decken, rund 64'300 m² notwendig sind. Allein für die notwendigen fünf Rasensportfelder bzw. Kunstrasenplätze werden ca. 44'000 m² benötigt. Die bestehenden Siedlungsbegrenzungslinien und die vorherrschende Topografie limitieren die möglichen Einzonung auf die vorliegenden Gebiete Allmend Nord (Änderung Nr. 17) und Göbli Ost (Änderung Nr. 19). Weitere Ausführungen zum Bedarf an Sportflächen werden unter der Änderung Nr. 17 beschrieben. Weiter kann die detaillierte Herleitung den Beilagenberichten 3.7a und 3.7b entnommen werden.

Es wurde untersucht, ob die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (vgl. Beilage 3.14). Die Planungswerte können mit planerischen Massnahmen eingehalten werden. Die Vorgabe zur Einhaltung der Planungswerte ist im Zonenplan aufgeführt. Der detaillierte Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

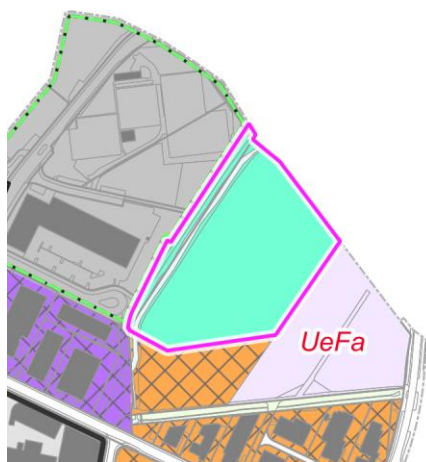
Der einzuzonende Teil des Grundstücks, der in der Zone OeIF liegt, ist grossmehrheitlich als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgeschieden, obwohl Fruchtfolgeflächen grundsätzlich nur in Landwirtschaftszonen festgelegt werden können.



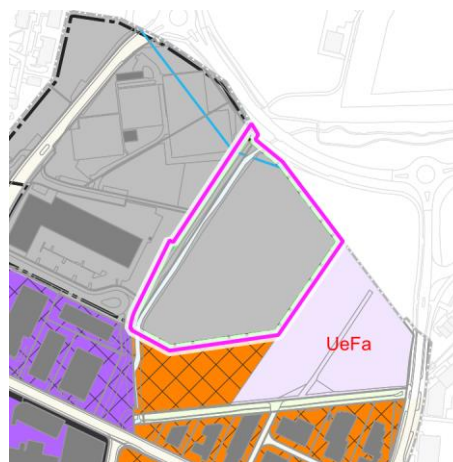
Abbildung 17: Auszug Fruchtfolgeflächen Quelle: Städtebau und Planung

Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV besagt: «Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn: a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden». Vgl. dazu die Ausführungen im Kapitel 2.1.2.

Aufgrund des oben beschriebenen Bedarfs an flächenintensiven Sportarten gemäss Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO) und, dass aufgrund der Siedlungsbegrenzungslinie und der Topografie keine Alternativstandorte verfügbar sind, sowie die OeIF-Zone unzulässigerweise der Fruchtfolgefläche zugewiesen ist, überwiegt das öffentliche Interesse an einer Einzonung der Fläche zugunsten der Zone OeIB.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1763, 1765, 4973, 5062, 5063, 5064	OeIF	21'453 m ²	OeIB	21'453 m ²

Änderung Nr. 32

Das Schulhaus Hänggeli, Grundstück Nr. 647, wird von der Wohnzone W2B der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) zugeführt, damit das Schulhaus zonenkonform ist.



Zonenplan 2009

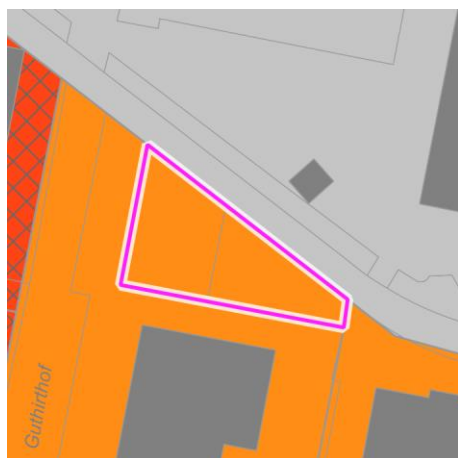


Zonenplan neu

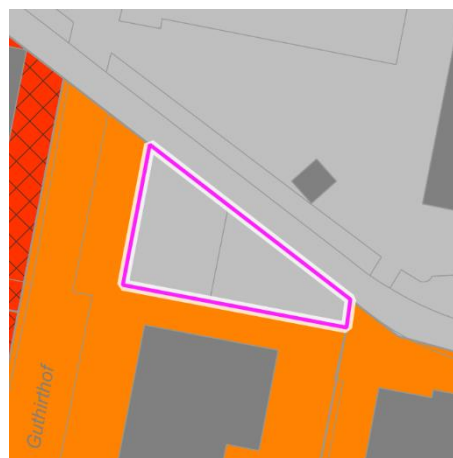
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
647	W2B	1'040 m ²	OeIB	1'040 m ²

Änderung Nr. 78

Ein Spickel auf der südlichen Seite des Lüssiwegs, der Bestandteil des Grundstücks Nr. 483 der Schulanlage Guthirt I ist, liegt in der Wohnzone W4, der grösste Teil des Grundstücks in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Der Teil in der Wohnzone wird analog dem restlichen Grundstück in die Zone OeIB umgezont, da dieser Bereich ebenfalls Teil der Schulanlage ist.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
483	W4	182 m ²	OeIB	182 m ²

Änderung Nr. 38

Die Minigolf-Anlage auf Grundstück Nrn. 3753 und 747 liegt nur zu einem kleinen Teil in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) und der Rest in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung resp. in der Zone Bahnareal. Um einen behindertengerechten Zugang zur Minigolfanlage künftig zu ermöglichen, wird die Fläche, die heute dem Bahnareal zugeordnet ist, der Zone OelB zugeführt.

Die Fläche, auf der sich der grösste Teil der Minigolfanlage befindet, liegt aktuell in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OelF). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die Gemeinden angewiesen, die bisherigen Nichtbauzonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OelF) entweder der Zone für Erholung (OelE) oder der Zone für Freihaltung (OelF) zuzuweisen. Für die Minigolfanlage ist aus Gründen der Nutzung die Überführung in die Zone für Erholung (OelE) angemessen (siehe auch Kapitel 33). Die OelE umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Erholungsnutzung dienen. Mit der Zuweisung in die OelE ist somit die Fläche als Freiraum grundsätzlich gesichert. Das Erhaltungsziel a aus dem ISOS für die Umgebungszone U-Zo II, das den Erhalt der unbebauten Nahumgebung der Innenstadt (Grüngürtel um die Stadtmauer) bezweckt, wird damit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Änderung Nr. 38 ist ebenfalls unter Kapitel 33 «Änderungen in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung» aufgeführt.



Zonenplan 2009

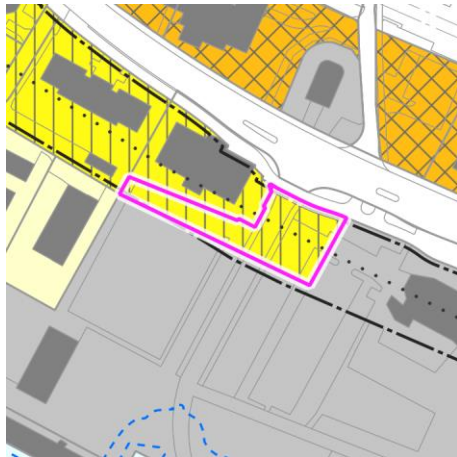


Zonenplan neu

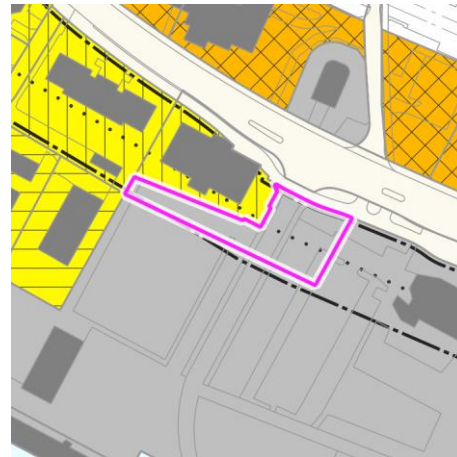
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
3753	OelF	811 m ²	OelE	811 m ²
747	Bahnareal	558 m ²	OelB	558 m ²

Änderung Nr. 14

Bei der Zufahrt zum Hafen, Grundstück Nr. 205, wird eine Korrektur von der Wohnzone W2B in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) vorgenommen, damit dieser Bereich identisch wie das übrige Hafenareal zониert ist.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

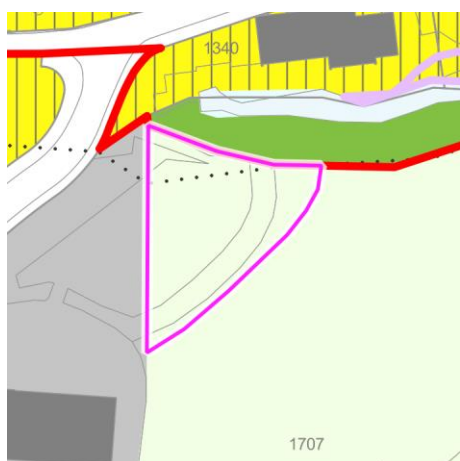
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
205	W2B	1'014 m ²	OelB	1'014 m ²

Änderung Nr. 44

Der Allwetterplatz der Tagesschule St. Michael auf Grundstück Nr. 3967 liegt heute teilweise in der Landwirtschaftszone und ist somit nicht zonenkonform. Dieser Bereich wird deshalb von der Landwirtschaftszone der Zone OelB zugeführt.

Die betroffene Fläche ist gemäss ISOS Teil des Ortsbildteils U-Zo III «Grüner Ring». Der Allwetterplatz wurde bereits vor Aufnahme des Ortsbilds der Stadt Zug ins ISOS im Jahr 2000 als Sportplatz genutzt und beinhaltet im Übergang zum hangseitigen Obsthain einen Böschungstreifen. Der Perimeter der OelB entspricht in Form und Grösse der bestehenden Platzfläche. Sie berücksichtigt zudem den für das Wachsen und Bewirtschaften des Hains benötigten Raum. Das Erhaltungsziel a aus dem ISOS für die Umgebungszone U-Zo III, das die Sicherung der freiräumlichen Qualitäten bzw. den Erhalt der Beschaffenheit des Freiraums bezweckt und an diesem spezifischen Ort einhergeht mit der Beschaffenheit des Freiraums als Hain mit Obstbäumen, wird somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Es wurde untersucht, ob die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (vgl. Beilage 3.14). Die Einzonung ist lärmrechtlich ohne Massnahmen möglich.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

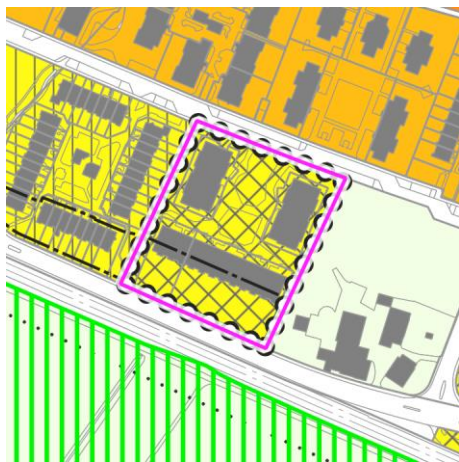
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1707	Landwirtschaft	634 m ²	OelB	634 m ²

22 Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau

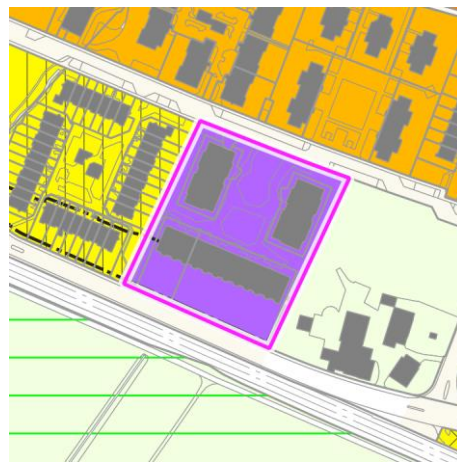
Die vier bestehenden Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau (Im Rank, Unterfeld, Lüssi/Göbli und Mülilmatt) wurden bereits bei der Ortsplanungsrevision 2009 rechtskräftig. Diese werden vorliegend in neue Bauzonen mit speziellen Vorschriften überführt. Derselben Zone werden neu drei weitere Gebiete zugeordnet. Siehe dazu auch die Ausführungen im Kapitel 6.1 zu § 6 nBO sowie Kapitel 0. Folgende Änderungen werden im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 5

Das Areal Im Rank wird von der Wohn- und Arbeitszone WA2 mit überlagerter Zone für preisgünstigen Wohnraum in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau umgezont.



Zonenplan 2009

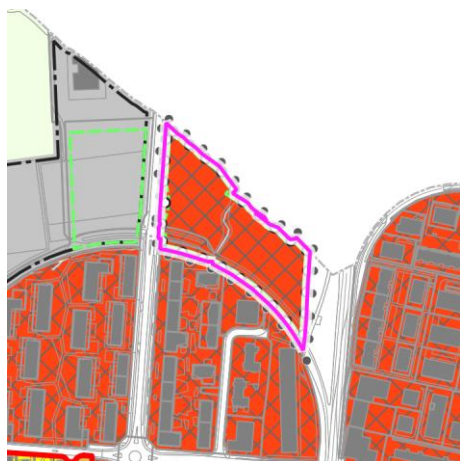


Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
diverse	WA2	10'565 m ²	BsV preisgünstiger Wohnraum	10'565 m ²

Änderung Nr. 18

Das Areal Unterfeld wird von der Wohn- und Arbeitszone WA5 mit überlagerter Zone für preisgünstigen Wohnraum in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau umgezont. Strassenflächen werden aufgrund von technischen Bereinigungen gemäss Kapitel 40 der Verkehrsfläche zugeführt.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
4638, 4813, 4814	WA5	18'815 m ²	BsV preisgünstiger Wohnraum	18'815 m ²
4638, 4813, 4814	WA5	1'190 m ²	Verkehrsfläche	1'190 m ²

Änderung Nr. 26

Das Areal Lüssi/Göbli wird von der Wohnzone W3 mit überlagerter Zone für preisgünstigen Wohnraum in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau umgezont.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
4994, 4998, 5057	W3	23'926 m ²	BsV preisgünstiger Wohnraum	23'926 m ²

Änderung Nr. 64

Das Areal Mülilmatt wird von der Wohnzone W3 mit überlagerter Zone für preisgünstigen Wohnraum in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau umgezont.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
5025, 5026, 5027	W3	8'186 m ²	BsV preisgünstiger Wohnraum	8'186 m ²

Änderung Nr. 51

Der Teil Nord des Grundstücks Nr. 1660 im Freudenberg/Meisenberg, der heute isoliert in der Landwirtschaftszone liegt, wird in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau eingezont und der Streifen entlang des Waldes analog den angrenzenden Baugebieten der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) zugewiesen, siehe Änderung Nr. 52 im Kapitel 32.

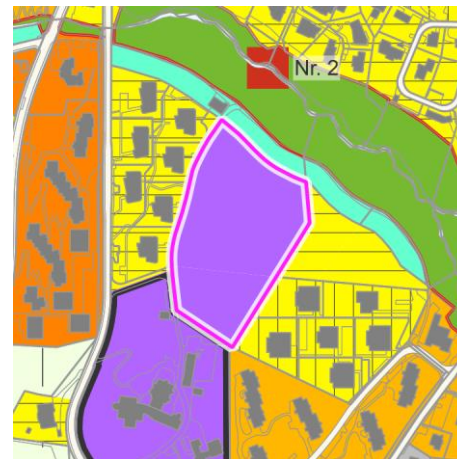
Aufgrund der Bereinigung von Abweichungen zwischen Grundstücksgrenzen und Zonenabgrenzungen, die aufgrund verbesserter Daten der Amtlichen Vermessung ersichtlich geworden sind (vgl. dazu Kapitel 40), wird ein Teil des Grundstücks Nr. 1660, das in der Wohnzone W2A liegt, ebenfalls der Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnungsbau zugeführt.

Die Zuordnung in eine BsV mit den Grundmassen W3 ist angemessen, aufgrund der Topografie, der Bebauungen in der Nachbarschaft und dem dringenden Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum.

Es wurde untersucht, ob die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (vgl. Beilage 3.14). Die Einzonung ist lärmrechtlich ohne Massnahmen möglich.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1660	Landwirtschaft	16'017 m ²	BsV preisgünstiger Wohnraum (Grundmasse W3)	16'017 m ²
1660	W2A	248 m ²	BsV preisgünstiger Wohnraum (Grundmasse W3)	248 m ²

Änderung Nr. 65

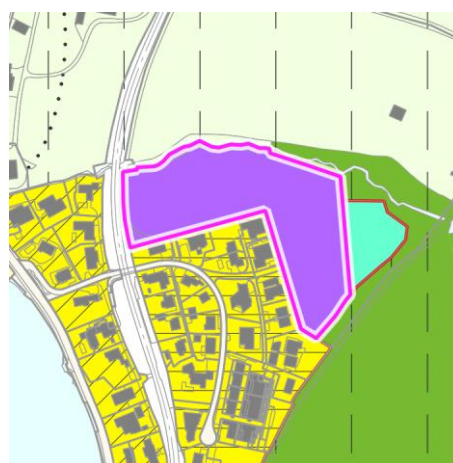
Das am Siedlungsrand gelegene Grundstück Nr. 1617 (rund 17'500 m²), das heute in der Wohnzone W1 liegt, schliesst an das eher kleinteilige Wohnquartier Räbmatt mit der Zone W2A an und grenzt im Westen an die Bahnlinie. Das Grundstück bildet den Übergang vom Quartier zum von Bäumen gesäumten Trubikerbach im Norden und einer Freifläche (OeIF) am Waldrand im Osten.

Der Ortsteil Oberwil liegt nicht in einem ISOS Gebiet. Das Potenzial zur Schaffung von Wohnraum ist gross. Die städtebauliche Überprüfung hat ergeben, dass eine W2A am gegebenen Standort richtig ist.

Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung beschlossen, die Fläche in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnraum (mit Grundmass W2A) zu überführen (vgl. § 6 im Kapitel 6.1).



Zonenplan 2009



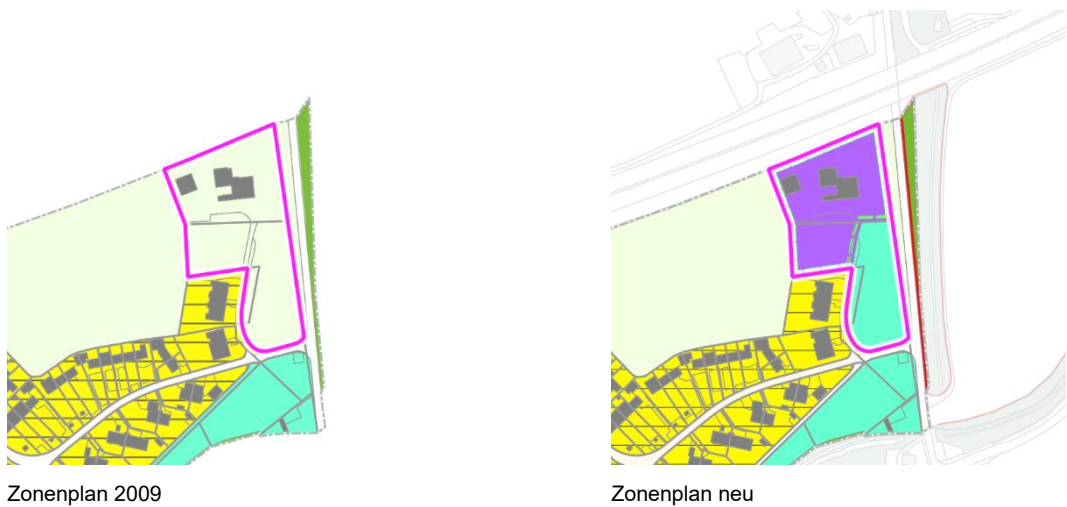
Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1617	W1	17'519 m ²	BsV preisgünstiger Wohnraum (Grundmass W2A)	17'519 m ²

Änderung Nr. 86

Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung beschlossen, das Grundstück Nr. 4193 und ein Teil des Grundstücks Nr. 37 in der Ammannsmatt von der Landwirtschaftszone in die Bauzone mit speziellen Vorschriften preisgünstiger Wohnraum mit Grundmass WA2 einzuzonen (vgl. § 6 im Kapitel 6.1). Die Fläche zwischen der Neueinzonung und der Höfenstrasse wird der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) zugeführt, als Fortführung der südlich bestehenden OeIF-Zone.

Es wurde untersucht, ob die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (vgl. Beilage 3.14). Die Planungswerte können mit planerischen Massnahmen eingehalten werden. Die Vorgabe zur Einhaltung der Planungswerte ist im Zonenplan aufgeführt. Der detaillierte Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.



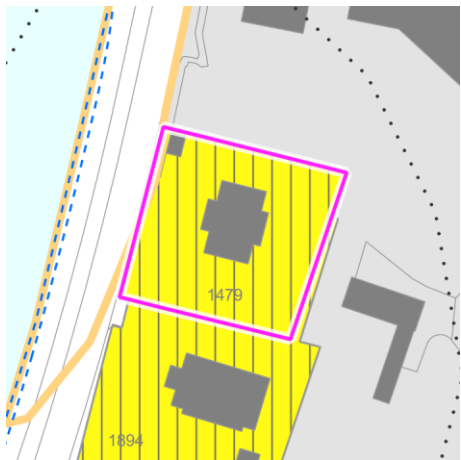
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
37, 4193	Landwirtschaftszone	6'075 m ²	BsV preisgünstiger Wohnraum (Grundmass WA2)	6'075 m ²
37	Landwirtschaftszone	3'229 m ²	OeIF	3'229 m ²

23 Änderung in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital

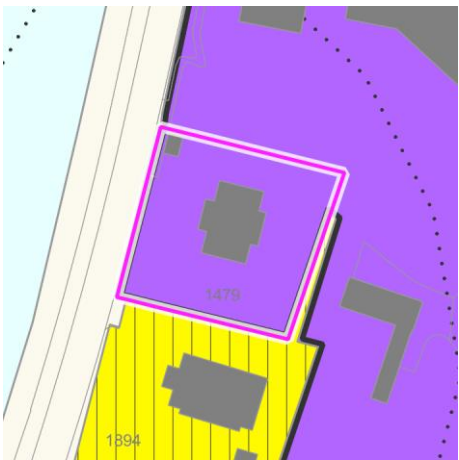
Folgende Änderung wird im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 83

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital soll im Bereich der Villa Casa Rossa, Grundstück Nr. 1479, erweitert werden. Die im begleitenden Umgebungskonzept für den Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital räumlich einbezogene und vom Park über einen Fussweg direkt erschlossene Villa bildet einen weiteren kulturellen Baustein des neu entwickelten, öffentlich zugänglichen Areals Süd-See.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1479	W2B	1'433 m ²	BsV Areal Altes Kantonsspital (Grundmasse WA3)	1'433 m ²

24 Änderung in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Lüssi

Änderung Nr. 28

Im Bereich der Scheune im Norden des Lüssihofs deckt sich der Perimeter des Bebauungsplans Nr. 7037 mit der Zonengrenze der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Lüssi. Der Bebauungsplanperimeter resp. die Zonengrenze weist jedoch im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich der Scheune einen Abstand zum Dachrand auf. Damit die Scheune dereinst energetisch saniert werden kann, wird um die Scheune eine Fläche, die den kleinen Grenzabstand von 5 m gemäss Zone WA2 (Grundmass der BsV Lüssi) einhält, eingezont. Zudem werden die beiden Erschliessungen an der Göblistrasse und am Lüssiweg eingezont, damit diese innerhalb der Bauzone liegen.

Der Lüssihof liegt gemäss ISOS Aufnahmeplan in der Umgebungsrichtung XXV «Baarer Matt, grösse-
rer noch unverbauter Umgebungsteil am Nordostrand der Stadt Zug» mit Erhaltungsziel a. Für eine Umgebungsrichtung bedeutet dies im Grundsatz «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche». Zudem ist der Lüssihof eine Baugruppe nach ISOS 0.13 und mit der höchsten Aufnahme-
kategorie A und Erhaltungsziel A belegt: und als «prächtige Hofgruppe mit zwei herrschaftlichen Bau-
ernhäusern, 17./18. Jh., Ökonomiebauten 19./20. Jh.» umschrieben. Substanzerhaltung bedeutet,
dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen
zu beseitigen sind.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates in 1. Lesung wurde lediglich eine Arrondierung gutgehei-
sen, im Gegensatz zur ursprünglich vom Stadtrat beantragten Neueinzonung für die Erstellung eines
zweiten Gebäudeensembles angrenzend an die Scheune im Norden des Lüssihofs.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1756	Landwirtschaft	818 m ²	BsV Lüssi	818 m ²

25 Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Herti II

Folgende Änderung wird im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 10

Das Gebiet Herti II wird von der Wohnzone 4 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Herti II umgez. Siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 6.14 zu § 19 nBO.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

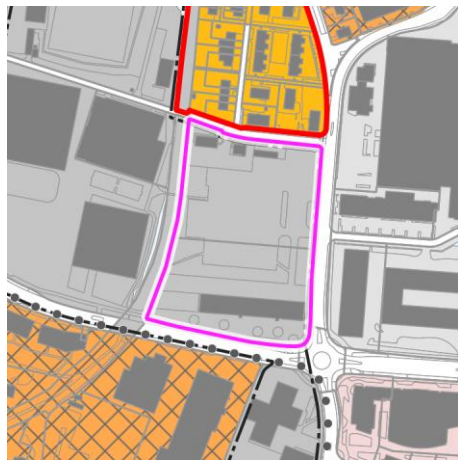
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
diverse	W4	20'644 m ²	BsV Herti II	20'644 m ²

26 Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Gaswerk

Folgende Änderung wird im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 82

Das Gaswerkareal, Grundstücke Nrn. 286 und 4709, ist eines der Areale, das von der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» betroffen ist. Das Areal liegt heute in der Zone OelB. In dieser Zone sind gemäss § 5 der neuen Bauordnung jedoch nur 30 % preisgünstiger Wohnraum zulässig (vgl. Kapitel 5.4). Damit auf dem Areal dereinst mehr preisgünstiger Wohnraum sowie weitere Nutzungen entstehen können, auch im öffentlichen Interesse, wird das bisher in der Zone OelB gelegene Areal gesamthaft in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften «Areal Altes Gaswerk» (Grundmasse WA5) umgezont. Die entsprechende Bestimmung ist in § 23 nBO ersichtlich, vgl. Kapitel 6.18.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

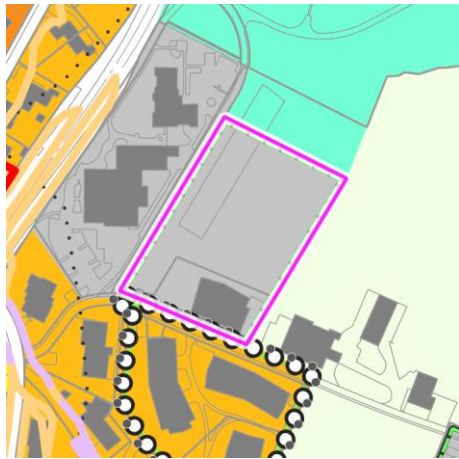
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
286, 4709	OelB	24'064 m ²	BsV Areal Altes Gaswerk (Grundmasse WA5)	24'064 m ²

27 Neue Bauzone mit speziellen Vorschriften Oberwil Ost

Folgende Änderung wird im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 84

In der Stadt Zug besteht in Bezug auf die nächsten Jahre ein grosser Bedarf an Wohnungen oder Wohnmöglichkeiten für Betagte und pflegebedürftige Personen. Als Ergänzung und Erweiterung zum Seniorenzentrum Mülimatt ist eine Erweiterung mit zeitgemässen durchmischten Wohnformen beabsichtigt. Das vorgesehene Alter- und Generationenwohnen beinhaltet nebst Alterswohnungen auch rund ein Drittel Wohnungen für Familien, davon preisgünstige Wohnungen im Umfang von 50%. Die entsprechende Bestimmung für die neue BsV Oberwil Ost ist unter § 24 nBO ersichtlich, vgl. Kapitel 6.19.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1639, 5000	OelB	6'988 m ²	BsV Oberwil Ost (Grundmasse W3)	6'988 m ²

28 Aufhebung der Arbeitszone (AA)

Ursprünglich lagen die Areale Landis & Gyr und der Technologiecluster in der Arbeitszone AA. Diese Areale wurden mittlerweile Bauzonen mit speziellen Vorschriften zugewiesen. Im Zonenplan 2009 gibt es keine Gebiete mehr, die in der Arbeitszone liegen.

29 Aufhebung der Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994»

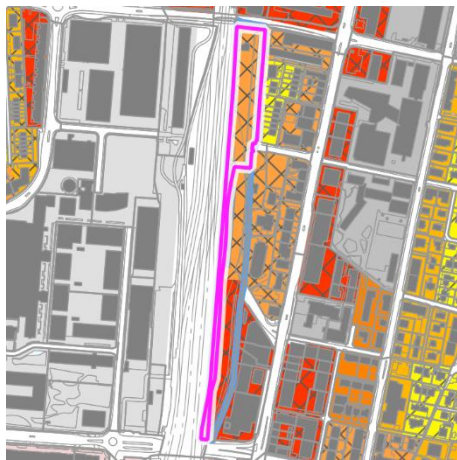
Die Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994» im Zonenplan 2009 der Stadt Zug für das Areal SBB Ost (Freiverlad und Kirschloh) ist Relikt eines Beschwerdeverfahrens. Der Regierungsrat hat im Rahmen der Genehmigung und gleichzeitigen Beschwerdebehandlung des Zonenplans 2009 das Areal analog dem Zonenplan von 1994 unverändert in den Zonen WA4 und WA5 belassen mit dem Auftrag, die zukünftige exakte Abgrenzung des Bahnareals gegenüber der Bauzone zu definieren.

Die Ortsplanung 2025 kommt diesem Auftrag nach. Das Areal Kirschloh bleibt unverändert in der WA4 resp. WA5 bestehen. Der Bereich des Areals, welcher von den SBB für die betriebliche Nutzung beansprucht wird, wird von den Zonen WA4 bzw. WA5 dem Bahnareal zugewiesen. Die Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994» wird aus dem Zonenplan gestrichen; in der Bauordnung bestand dieser Begriff zu keinem Zeitpunkt.

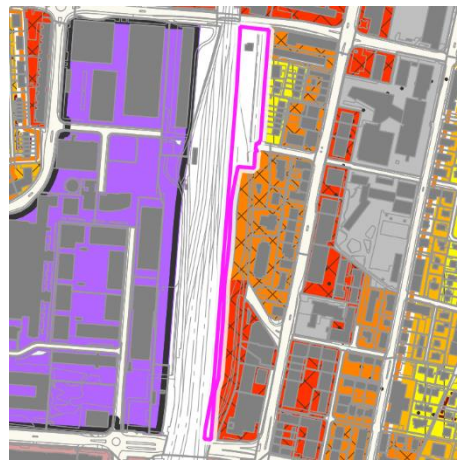
Vgl. auch Kapitel 2.1.2, Konzept für den Gütertransport auf der Schiene.

Änderung Nr. 22

Der Bereich des Freiverlads und der erweiterten Gleisanlagen wird von den Zonen WA4 und WA5 dem Bahnareal zugewiesen. Die Bezeichnung «Bauzone gemäss Bauordnung 1994» wird aus dem Zonenplan gestrichen.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
434	WA4	8'296 m ²	Bahnareal	8'296 m ²
434	WA5	1'338 m ²	Bahnareal	1'338 m ²

30 Änderung der Überlagerung «Bebauungsplanpflicht»

Die Überlagerung «Bebauungsplanpflicht» wird für das Gebiet der Psychiatrischen Klinik Oberwil aufgehoben, weil ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist.

Für das Areal Herti Süd bleibt die Überlagerung Bebauungsplanpflicht bestehen, weil noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Für die Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV), für welche gemäss Bestimmungen der Bauordnung eine Bebauungsplanpflicht besteht, wird die Überlagerung Bebauungsplanpflicht im Zonenplan ergänzt.

31 Änderungen in der Landwirtschaftszone

Folgende Änderungen werden im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 58

Zwischen dem Pfadiheim Schöneegg und dem Trasse der Zugerbergbahn ist gemäss Zonenplan 2009 ein Streifen als kantonale Naturschutzzone ausgewiesen. Gemäss Abklärung beim Amt für Raum und Verkehr handelt es sich hierbei nicht um eine kantonale Naturschutzzone und somit um einen Fehler im Zonenplan. Daher wird der Streifen der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

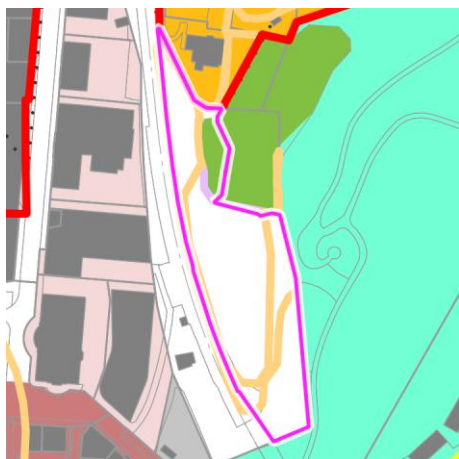
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1867	Naturschutz kantonal	167 m ²	Landwirtschaft	167 m ²

32 Änderungen in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF)

Folgende Änderungen werden im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 37

Die Böschung von der Guggiwiese zum Bahnareal, Grundstück Nr. 747, wird von Bahnareal in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) ausgezont. Aufgrund der Waldfeststellung wird ein Teil der heutigen Zone Wald in die Zone OeIF überführt.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
747	Bahnareal	3'861 m ²	OeIF	3'861 m ²
747	Wald	303 m ²	OeIF	303 m ²

Änderung Nr. 52

Der Teil Nord des Grundstücks Nr. 1660 wird eingezont. Der Streifen entlang des Waldes wird von der Landwirtschaftszone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) umgezont, damit der OeIF-Streifen unterhalb der Gimenenstrasse bis hinunter zur Meisenbergstrasse durchgängig ist.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

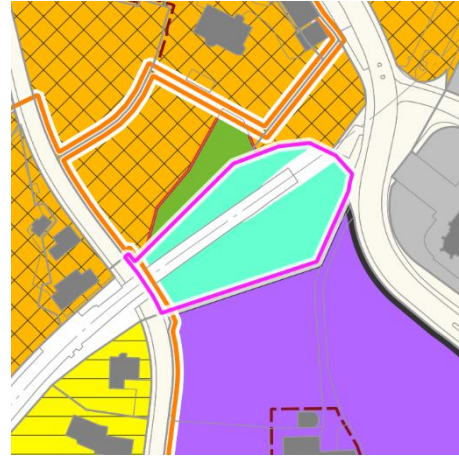
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1660	Landwirtschaft	1'784 m ²	OeIF	1'784 m ²

Änderung Nr. 87

Die Böschung bei der Hofstrasse zum Bahnareal, Grundstück Nr. 1378, wird von Bahnareal in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) ausgezont.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1378	Bahnareal	2'658 m ²	OeIF	2'658 m ²

33 Neue Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE)

Folgende Änderungen werden im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 29

Die altstadtnahen Grünräume, wie das Guggiwäldli, werden von der bisherigen Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) der neuen Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) zugeführt.



Zonenplan 2009

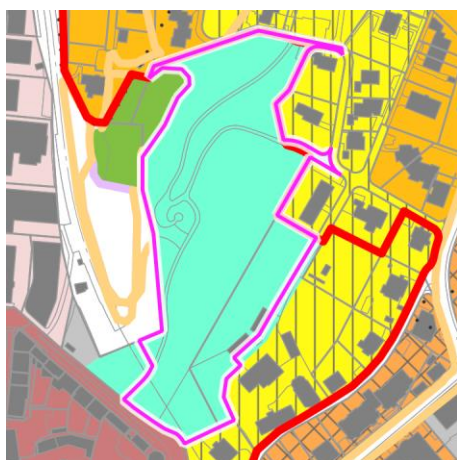


Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
diverse	OeIF	7'580 m ²	OeIE	7'580 m ²

Änderung Nr. 36

Die altstadtnahen Grünräume, wie das Guggi, werden von der bisherigen Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) der neuen Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) zugeführt.



Zonenplan 2009



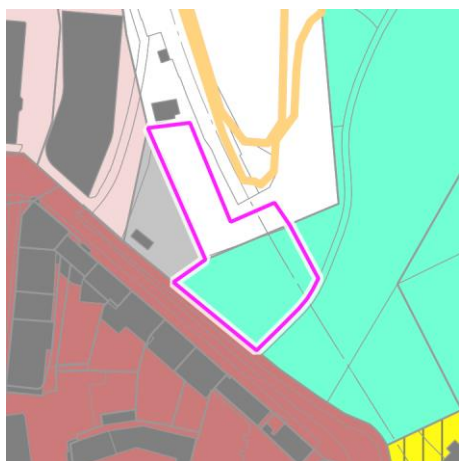
Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
diverse	OeIF	18'394 m ²	OeIE	18'394 m ²

Änderung Nr. 38

Die Minigolf-Anlage auf Grundstück Nrn. 3753 und 747 liegt nur zu einem kleinen Teil in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) und der Rest in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung resp. in der Zone Bahnareal. Um einen behindertengerechten Zugang zur Minigolfanlage künftig zu ermöglichen, wird die Fläche, die heute dem Bahnareal zugeordnet ist, der Zone OelB zugeführt (siehe auch Kapitel 21). Die Fläche, auf der sich der grösste Teil der Minigolfanlage befindet, liegt aktuell in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OelF). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die Gemeinden angewiesen, die bisherige Nichtbauzonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OelF) entweder der Zone für Erholung (OelE) oder der Zone für Freihaltung (OelF) zuzuweisen. Für die Minigolfanlage ist aus Gründen der Nutzung die Überführung in die Zone für Erholung (OelE) angemessen. Die OelE umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Erholungsnutzung dienen. Mit der Zuweisung in die OelE ist somit die Fläche als Freiraum grundsätzlich gesichert. Dem Erhaltungsziel a aus dem ISOS für die Umgebungszone U-Zo II, das den Erhalt der unbebauten Nahumgebung der Innenstadt (Grüngürtel um die Stadtmauer) bezweckt, wird damit entsprochen.

Die Änderung Nr. 38 ist ebenfalls unter Kapitel 21 «Änderungen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen» aufgeführt.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
3753	OelF	811 m ²	OelE	811 m ²
747	Bahnareal	558 m ²	OelB	558 m ²

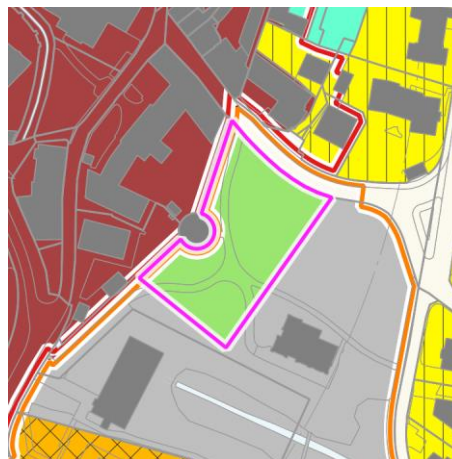
Änderung Nr. 41

Der Daheimpark, Grundstück Nr. 1310, liegt heute teilweise in der Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) und teilweise in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OelF). Er ist Teil der ISOS Umgebungszone U-Zo III «Grüner Ring», mit dem Erhaltungsziel a.

Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung beschlossen, den Teil in der OelF in die OelE umzuzonen, im Gegensatz zur ursprünglich vom Stadtrat beantragten Einzonung in die OelB. Die Zone OelE umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Es dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Damit wird gesichert, dass der Daheimpark weiterhin eine Parkanlage bleibt, da dieser Bestandteil des Grüngürtels mit seinem Fusswegnetz um die Altstadt ist. Mit der Überlagerung der Strukturerhaltungszone St. Michael und der Zweckbestimmung der OelE wird die erforderliche städtebauliche Qualität dieses wertvollen Freiraums sichergestellt.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1310	OelF	2'041 m ²	OelE	2'041 m ²

Änderung Nr. 48

Die öffentlichen Anlagen am See mit Sitzgelegenheiten werden von der bisherigen Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OelF) der neuen Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OelE) zugeführt. Die Parzelle liegt vollständig im Gewässerraum.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

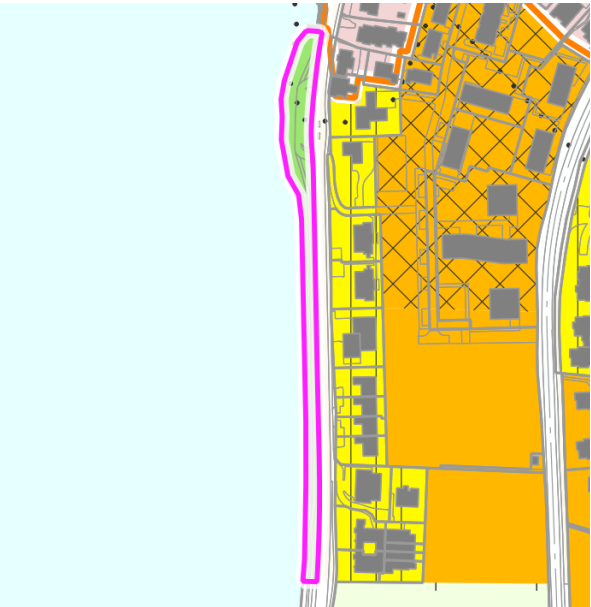
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1410	OelF	1'861 m ²	OelE	1'861 m ²

Änderung Nr. 63

Die öffentlichen Anlagen am See mit Sitzgelegenheiten werden von der bisherigen Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) der neuen Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) zugeführt. Die Parzelle liegt fast vollständig im Gewässerraum. Für die bestehende Parkierungsanlage gilt Besitzstand.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

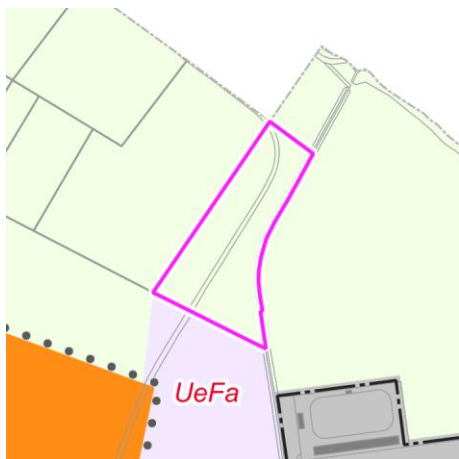
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
Teil 1618	OeIF	4'193 m ²	OeIE	4'193 m ²

34 Änderungen in der Nichtbauzone für Familiengärten und Freizeitanlagen

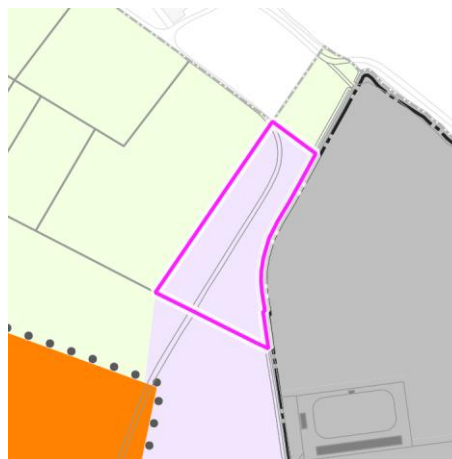
Folgende Änderung wird im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 16

Arrondierung der Zone für Familiengärten im Zusammenhang mit der Erschliessung der Überbauung Herti VII, der Erschliessung der Neueinzonung für Sportanlagen und da heute einige Familiengärten in der Wohnzone W4 liegen.



Zonenplan 2009

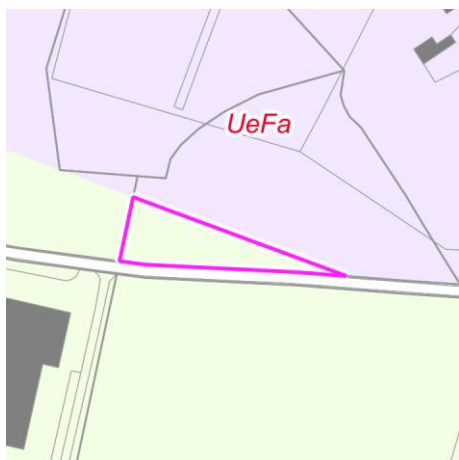


Zonenplan neu

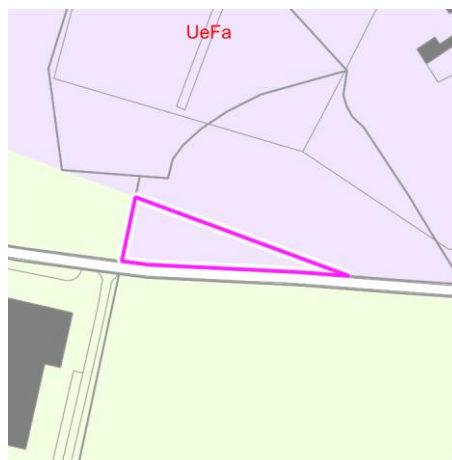
Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
33	Landwirtschaft	6'216 m ²	UeFa	6'216 m ²

Änderung Nr. 6

Das städtische Grundstück Nr. 3681 liegt zum grössten Teil in der Nichtbauzone für Familiengärten und Freizeitanlagen und ein kleines Dreieck in der Landwirtschaftszone. Damit der Abenteuerspielplatz Fröschenmatt dereinst erweitert werden kann, wird das Dreieck in die Nichtbauzone für Familiengärten umgezont.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
3681	Landwirtschaft	873 m ²	UeFa	873 m ²

35 Neue Nichtbauzone für Reitsport

Folgende Änderung wird im Zonenplan vorgenommen:

Änderung Nr. 8

Die seit den 1960er Jahren bestehende Reitsportanlage Letzi, Grundstück Nr. 79 und Teile des Grundstücks Nr. 3741, wird von der Landwirtschaftszone in die übrige Zone für Reitsportanlagen umgezont.

Die Vorgaben für die Ausscheidung von übrigen Zonen für Reitsportanlagen sind im kantonalen Richtplan geregelt (L 1.3.1).

Für die Reitanlage wurde ein Betriebskonzept Reitzentrum Letzi vom 22. August 2022 erarbeitet, welches die Vorgaben gemäss dem kantonalen Richtplan erläutert. Die wichtigsten Punkte werden nachstehend kurz erläutert.

Örtlichen Bezug zur Siedlung

Die Reitsportanlage besteht seit den 1960er Jahren und weist einen Bezug zur gewachsenen Siedlung auf.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals erfolgt mit dem öffentlichen Verkehr via Haltestelle Stampfi bzw. Brüggli. Die Zufahrt des motorisierten Verkehrs erfolgt über den Brüggliweg via Chamerstrasse oder General-Guisan-Strasse. Im Vorbereich des Reitzentrums befindet sich ein geteilter Vorplatz, welcher sowohl für Autos, Pferdeanhänger wie auch für Velos Platz bietet.

Einbezug mindestens eines bestehenden Gebäudes

Da es sich nicht um eine Erweiterung handelt, ist dieser Punkt hinfällig.

Eingliederung in Orts- und Landschaftsbild

Die Reitsportanlage besteht seit den 1960er Jahren und schliesst das bebaute Gebiete gegen Westen ab. Mit den Zonenvorschriften wird sichergestellt, dass die bestehenden Weidflächen im Westen nicht baulich entwickelt werden können.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
79, 3741	Landwirtschaft	15'879 m ²	UeRs	15'879 m ²

Änderung Nr. 61

Der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 1649 hat einen Antrag für eine neue Reitsportanlage im Rüsli eingereicht. Die Vorgaben für die Ausscheidung von übrigen Zonen für Reitsportanlagen sind im kantonalen Richtplan geregelt (L 1.3.1). An einer gemeinsamen Besprechung mit dem ARV vom Februar 2023 wurde darauf hingewiesen, dass das Betriebskonzept zu folgenden Punkten Aussagen machen muss:

- Nachweis Erschliessung durch Verkehrsplaner
- Einbezug mindestens eines bestehenden Gebäudes
- Ausführungen zur Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild

Im Betriebskonzept Reitsportanlage Rüsli vom Juni 2023 werden diese Vorgaben beschrieben und nachstehend kurz erläutert.

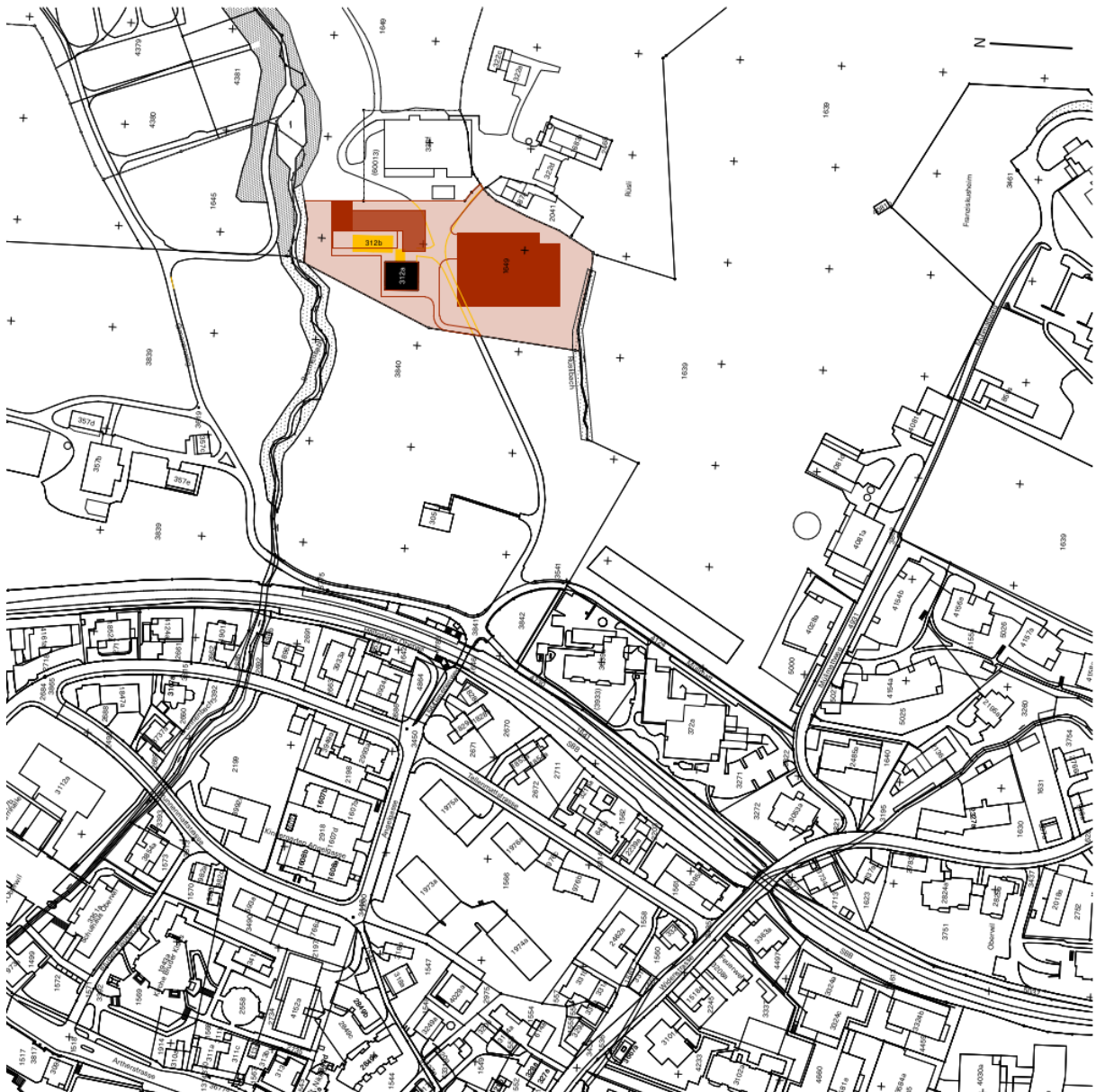


Abbildung 18: Situationsplan Reitsportanlage Rüsli, Auszug aus Betriebskonzept vom Juni 2023

Nachweis Erschliessung durch Verkehrsplaner

Die Erschliessung wurde im Mai 2023 durch TEAMverkehr.zug nachgewiesen und die notwendigen Schleppkurven aufgezeichnet. Die geplante Anlage kann mit Privatfahrzeugen über Oberwil / Tellmattstrasse / Unterführung SBB, Gimenenweg oder über den Mülilmattweg erreicht werden. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Erschliessung der neuen Reitsportanlage mit einem Lastwagen Typ B gewährleistet ist.

Einbezug mindestens eines bestehenden Gebäudes

Die bestehende Scheune (Assek Nr. 312a) wird saniert, umgenutzt und durch zwei Neubauten (Stallungen und Reithalle) ergänzt. Dabei behält sie ihren historischen Charme und wird gleichzeitig funktional und zeitgemäss gestaltet.

Ausführungen zur Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild

Die Reithalle wirkt als räumliches Gegengewicht zur heute bestehenden Scheune und stellt ein ausgewogenes städtebauliches Gleichgewicht in der Siedlung wieder her. Das Gelände wird geringfügig angepasst, sodass sich das Gebäude harmonisch in die Topografie einbettet. Das Konzept verfolgt einen sensiblen Umgang mit der vorhandenen Landschaft und der bestehenden Bebauung. Die Neubauten respektieren den Kontext sowie die historische Struktur des Anwesens.

Gemäss § 37 Zone für Reitsport ist in Absatz 2 nBO geregelt, dass mit dem Baugesuch für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen u.a. ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen ist, der die erforderlichen Qualitäten und Eingliederung in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Lage in der Landschaftsschutzzone (Überlagerung im Zonenplan) detailliert aufzuzeigen hat.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Grundstück	Zone bisher	Fläche bisher	Zone neu	Fläche neu
1649	Landwirtschaft	7'669 m ²	UeRs	7'669 m ²

36 Schutzzonen des Ortsbildes

Aufgrund der Neueinteilung der Schutzzonen in zwei Kategorien (Ortsbildschutzzone und Struktur-erhaltungszone, siehe Kapitel 3.5) gibt es folgende Änderungen im Vergleich zum Zonenplan 2009: Grundlage bildet das Dokument «ISOS-Ortsbilder der Stadt Zug 2000-2020» (Beilagen 3.3a und 3.3b), sowie zwei Nacherhebungen (Beilagen 3.4a und 3.4b)

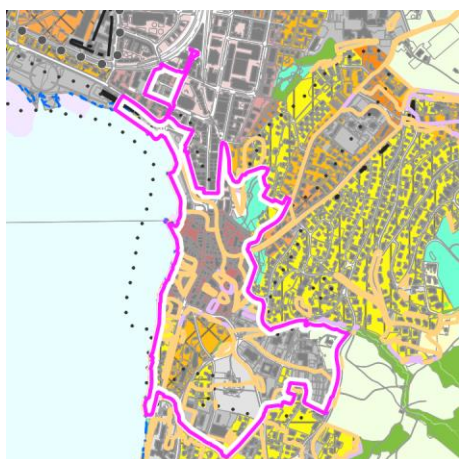
36.1 Änderungen bestehender Ortsbildschutzzonen

Änderung Nr. 72

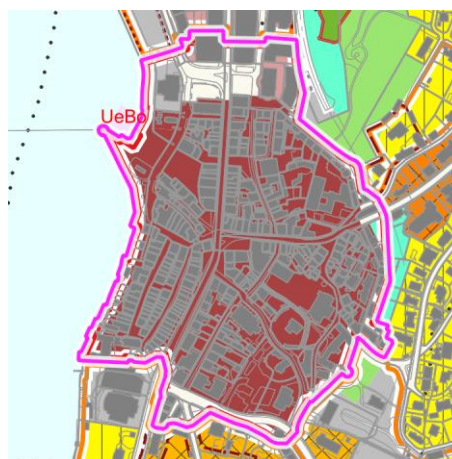
Die Ortsbildschutzzone beschränkt sich auf den Perimeter der Altstadt und den nördlich angrenzenden Bereich mit Postplatz und Regierungsgebäude. Hier stehen die integralen ortsbaulichen Erhaltungs- bzw. Schutzziele vor dem Hintergrund zahlreicher Denkmäler im Fokus. Um die Flächen der «Äusseren Altstadt» (gemäss ISOS Gebiet 2) vollumfänglich in die Ortsbildschutzzone zu integrieren, werden neu folgende Grundstücke mit der Überlagerung belegt: GS 1078, 1297, 5010, 1295, 2275, 1294, 1298, 1296 (vgl. auch Änderung Nr. 40) und Teilflächen von GS 1074 sowie 1077.

Die Grundzonierung bleibt gleich. Dies hat sich in der Praxis bewährt. Eine Ausnahme bildet die Änderung Nr. 40 (vgl. Erläuterungen in Kapitel 20).

Das Grundlagendokument «ISOS-Ortsbilder der Stadt Zug 2000-2020» hat für die hier betroffenen Flächen, nämlich die Gebiete 1-3 und die Baugruppe 0.2, keinen Handlungsbedarf ausgemacht. Dies da die Konformität der ISOS-Erhaltungsziele mit den geltenden Rahmenbedingungen gegeben ist. An diesem geltenden Regime wird grundsätzlich nichts geändert. Eine angemessene Berücksichtigung des ISOS ist demnach erfolgt und der Erhalt der Eigenart und Schönheit dieses Siedlungsgebiets bleibt weiterhin gewährleistet.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

36.2 Aufhebung bestehender Ortsbildschutzzonen

Änderung Nr. 80

Auf die heute rechtskräftige Ortsbildschutzzone «Lüssihof» (gemäss ISOS B0.13, Erhaltungsziel A) wird verzichtet. Den ortsbaulichen Schutzanliegen wird ausreichend Rechnung getragen: Einerseits über die Regelungen der Grundzone gemäss BsV Lüssi §11 nBO, die mitunter eine Bebauungsplanpflicht für die Erstellung von Neubauten fordert ohne Abweichungen von den Grundmassen der Zone WA2, andererseits über den Erhalt von Bauten sowie deren Umgebungsschutz: Drei geschützte Denkmäler und zwei schützenswerte Denkmäler. Vgl. auch Erläuterungen Änderung Nr. 28, Kapitel 24.

Die Erhaltungsziele aus dem ISOS für die Baugruppe (B 0.13) und die umliegende Umgebungsrichtung (U-Ri XXV, Erhaltungsziel a) sind bei einem allfälligen Bebauungsplanverfahren zu präzisieren und wenn angezeigt auf dessen Aktualität hin zu überprüfen.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Änderung Nr. 81

Auf die heute rechtskräftige Ortsbildschutzzone «Zugerberg» (gemäss separatem ISOS Ortsbild Nr. 5226 Ehem. Hotelanlagen Schönfels/Felsenegg) wird verzichtet, da den ortsbaulichen Schutzanliegen über den rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. die rechtskräftige Bebauungsplanpflicht für den Zugerberg sowie über den Erhalt von Bauten und deren Umgebungsschutz (drei geschützte bzw. zwei schützenswerte Denkmäler) ausreichend Rechnung getragen wird.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

36.3 Strukturerhaltungszonen

Sechs im kommunalen Richtplan festgelegte schutzwürdige Gebiete ausserhalb der Altstadt, die bereits heute teilweise oder ganz mit der rechtskräftigen Ortsbildschutzzone überlagert sind, werden neu mit einer Strukturerhaltungszone überlagert. Hier steht die Möglichkeit einer umsichtigen, ortsspezifischen Entwicklung unter Berücksichtigung von differenziert bezeichneten, ortsbaulichen Erhaltungs- bzw. Schutzzielen im Vordergrund. Um den unterschiedlichen Schutzzielen gerecht zu werden, werden die Ortsbildteile deren Erhaltungsziele A bzw. a in der ISOS-Untersuchung bestätigt wurden und

innerhalb dieser Perimeter liegen, mit einer weiteren überlagernden Zone belegt. Es handelt sich hierbei um historisch wertvolle Gebäudegruppen und Freiräume. Ziel ist der grundsätzliche Erhalt dieser Ortsbildteile (vgl. die Ausführungen zu § 41 Abs. 4 nBO, Kapitel 11.2).

Für jede Strukturerhaltungszone werden zudem gebietsspezifische Richtlinien erlassen. Sie enthalten weitere Erhaltungs- sowie Entwicklungsziele. Sie ersetzen in der Gartenstadt und in Oberwil die umfangreichen Gestaltungshandbücher.

Somit ist eine angemessene Berücksichtigung und Umsetzung des ISOS gewährleistet.

Änderung Nr. 68

Gartenstadt

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Gebiet, die unter anderem einhergehen mit den bis zum heutigen Zeitpunkt erfolgten und bewilligten baulichen Veränderungen, war im Nachgang zur Studie «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020», eine vertiefte, ortsbauliche Auseinandersetzung mit dem Gebiet angezeigt. Zumal zum Zeitpunkt der umfangreichen ISOS-Studie eine vertiefte Untersuchung der Gartenstadt nicht erfolgt ist. Man ging damals davon aus, dass das System der Ortsbildschutzzonen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine Anpassungen erfahren würde. Die Nacherhebung bestätigt, basierend auf derselben Methodik wie die umfangreiche ISOS-Studie und unter Beteiligung der Kantonalen Denkmalpflege, das Erhaltungsziel A für die Gartenstadt nicht. Zusammenfassend kommt man zum Schluss, dass der Erhalt des Gartenstadt-Charakters sowie der Erhalt wertvoller Baugruppen, die noch als Zeitzeugen vorhanden sind und für die Gartenstadt eine hohe identitätsstiftende Wirkung haben, für die ortsbauliche Entwicklung von Bedeutung sind. Vgl. Beilage 3.4a.

Die heute rechtskräftige Ortsbildschutzzone der Gartenstadt wird deshalb mit der Strukturerhaltungszone überlagert. Neu sind die Grundstücke Nrn. 2150, 2151, 2152, 4644 und ein kleiner Strassenabschnitt auf Grundstück Nr. 2990 im Perimeter enthalten, da sie räumlich Teil der Gartenstadt sind (vgl. ISOS-Perimeter G15) und zudem an prominenter raumwirksamer Stelle liegen (südlicher Auftakt, ostseitiger Eingang in die Gartenstadt). Die unterschiedlichen Grundzonierungen bleiben unverändert. Dort, wo für die Identität der Gartenstadt bedeutende Zeitzeugen vorhanden sind, sichert die überlagernde Zone «historisch wertvolle Gebäudegruppen» grundsätzlich deren Erhalt. Die fünf entsprechenden Perimeter decken die im ISOS mit Hinweisen bezeichneten und heute noch vorhandenen Bauensembles identisch ab (Hinweis 15.0.1, 15.0.2 und 15.0.3).



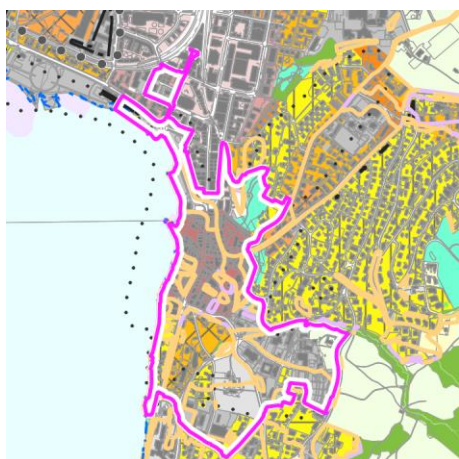
Zonenplan 2009



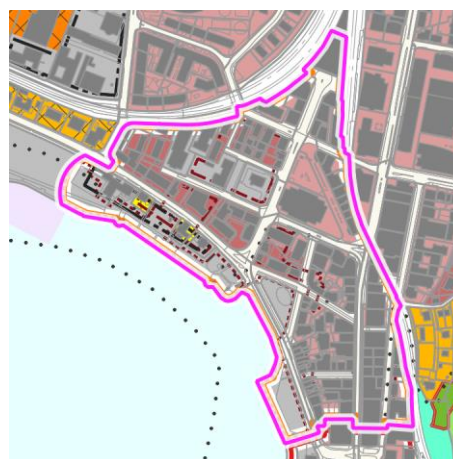
Zonenplan neu

Änderung Nr. 70**Neustadt**

Die Neustadt ist wichtiger Zeitzeuge der Stadtentwicklung über die Jahrzehnte und Jahrhunderte hinweg. Aufgrund der hohen Aufenthaltsqualitäten der Promenade und der axialen Verbindung zum Bahnhof als auch in das Zentrum, gepaart mit dem hohen Publikumsverkehr, ist die Bedeutung für die gesamte Stadt besonders gross. Nicht zuletzt deshalb, ist bereits heute ein grosser Teil der Neustadt mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Neu wird dieser Teil in die Strukturerhaltungszone überführt. Es gibt jedoch Bereiche mit besonderen ortsbaulichen und architekturhistorischen Qualitäten, die nicht in der heute rechtskräftigen Ortsbildschutzzone enthalten sind. Dies soll mit der neuen Abgrenzung des Perimeters behoben werden, der schlussendlich deckungsgleich ist mit den ISOS-Perimetern «Bahnhofquartier» G9 mit Erhaltungsziel C. Die «Seepromenade» U-Zo I als auch Teilflächen von «Ufergelände» U-Zo XIX, beide mit Erhaltungsziel a, sowie die ISOS-Baugruppen B0.1, B9.1 – 9.4 mit Erhaltungsziel A sind ebenfalls im Perimeter enthalten. Die unterschiedliche Grundzonierung bleibt unverändert. Der Erhalt baulicher Ensembles und Freiräume, die gemäss ISOS mit den höchsten Erhaltungszielen A bzw. a belegt sind und eine für die Neustadt hohe identitätsstiftende Wirkung haben, werden mit den Zonen «historisch wertvolle Gebäudegruppe» bzw. «historisch wertvolle Freiräume» (U-Zo I, Teilflächen der U-Zo. XIX) überlagert und somit grundsätzlich erhalten. Die Perimeter der mit der Zone «historisch wertvolle Gebäudegruppe» überlagerten Flächen sind grundsätzlich identisch mit den entsprechenden ISOS-Perimetern. Für die Perimeter der Baugruppe 9.1 und 9.2 gemäss ISOS hat die Plausibilisierung aufgrund veränderter räumlicher Gegebenheiten kleine Abweichungen zur Folge. So werden im Bereich der Überlagerung an der Chamerstrasse die Flächen GS 247 und GS 246 vollständig im Perimeter integriert, da es nicht zweckmässig wäre, nur einen Gebäudeteil aufzunehmen. Im Bereich der Baugruppe um die Erlenstrasse ist der Aussenraum des Betagtenzentrums auf GS 4330 nicht in den Perimeter integriert.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Änderung Nr. 74**St. Michael**

Der Perimeter ist Teil einer bisher grossflächigen Ortsbildschutzzone, welche insbesondere auch die Altstadt und das Bahnhofquartier überlagert. Die neue Strukturerhaltungszone beschränkt sich auf den «Grünen Ring» (gemäss ISOS U-Zo III mit Erhaltungsziel a) am Hangbereich südöstlich der Altstadt, aufgespannt zwischen «Zurlaubenhof» (gemäss ISOS B0.3, Erhaltungsziel A, «Kloster Maria Opferung» (gemäss ISOS B0.5, Erhaltungsziel A) mit Friedhofsanlage und Daheimpark. Dieses Gebiet deckt auch den Bildungscampus mit den Schulen St. Michael, der Pädagogischen Hochschule sowie dem Primarschulhaus Kirchmatt ab. Der Fokus bei dieser Strukturerhaltungszone liegt insbe-

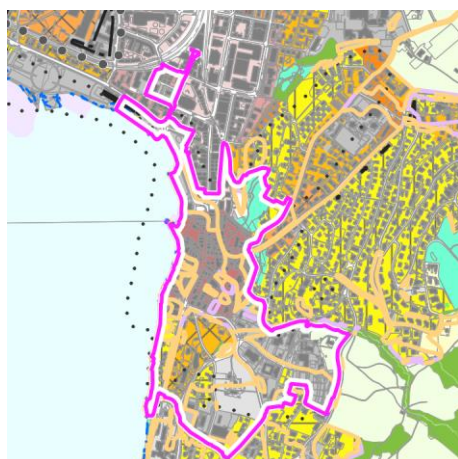
sondere auch auf dem Erhalt der Umgebungsqualitäten und ist deshalb zusätzlich mit der überlagernden Zone «historisch wertvolle Freiräume» belegt. Für die beiden oben erwähnten baulichen Ensembles, deren Erhalt für den «Grünen Rings» von hoher Bedeutung ist, ist ferner eine Überlagerung mit der Zone «historisch wertvolle Gebäudegruppe» vorgesehen. Deren Perimeter sind identisch mit den ISOS-Perimetern. Die unterschiedliche Grundzonierung bleibt bis auf die Umzonung der Parzelle GS 1350 (vgl. Änderung Nr. 42) unverändert.

Nicht einbezogen in die Strukturerhaltungszone werden das Gebiet um die Athene, den Gründungsbetrieb der Landis & Gyr, die Überbauung Frauensteinmatt sowie die Bebauung zwischen Hofstrasse, Gleisen und Ziegelmatweg, da sie nicht Teil des «Grünen Rings» sind und die ortsbaulichen Schutzanliegen über anderweitige Massnahmen angemessen berücksichtigt werden können.

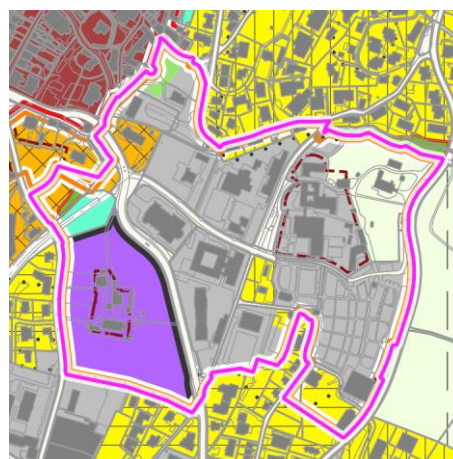
Die Athene liegt auf dem GS 1406. Die Fläche ist identisch mit dem ISOS Perimeter des Ortsbildteils U-Zo V mit Erhaltungsziel a. Die Fläche ist klein und auf dem Schulareal sind zwei von drei Hochbauten unter kantonalem Denkmalschutz (Schulhaus, Turnhalle mit Aula und Zeichensaal). Deren Erhalt ist gesichert. Weitere ortsbauliche Schutzanliegen können erstens über den Umgebungsschutz der beiden geschützten Bauten gewährleistet werden, der den Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege vorschreibt. Zweitens über die Grundzonierung als Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Diese ist für Kantonale Schulen und Kantonale Verwaltung bestimmt und stellt dadurch die Planung durch die öffentliche Hand sicher. Drittens ist bei Bauvorhaben der Ermessensspielraum im Rahmen des allgemeinen Einordnungsparagrafen im Sinne des ISOS auszulegen. Es besteht hierbei zudem die Möglichkeit, im Rahmen eines Bauvorhabens die kommunale Fachinstanz, die Stadtbildkommission, für die Beurteilung beizuziehen.

Der Gründungsbetrieb der Landis & Gyr wird im ISOS als Baugruppe 0.6 bezeichnet und mit dem Erhaltungsziel A belegt. Der Ortsbildteil ist sehr klein und beinhaltet lediglich das Theilerhaus, den Gebäudekomplex mit ehemaligem Fabrik- und Verwaltungsgebäude sowie einer freien Fläche um das Theilerhaus, die heute hauptsächlich als oberirdische Parkplatzfläche genutzt wird. Beide Bauten stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Deren Erhalt ist gesichert. Weitere ortsbauliche Schutzanliegen können analog dem Schulareal der Athene über den Umgebungsschutz der beiden Bauten, der Grundzonierung als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit analoger Zweckbestimmung und der Auslegung des Einordnungsparagrafen im Sinne des ISOS angemessen und einem allfälligen Einbezug der Stadtbildkommission gewährleistet werden.

Beim dritten Ortsbildteil, der ebenfalls nicht in die Strukturerhaltungszone St. Michael einbezogen wird, handelt es sich gemäss ISOS um die Baugruppe 0.7 mit Erhaltungsziel A. Das Ortsbild beinhaltet mehrere Parzellen östlich und südlich des geschützten Gründungsbetriebs der Landis & Gyr mit zwei Bauten. Zusammen mit zwei geschützten Denkmälern (GS 1420, 1421) und drei schützenswerten Denkmälern (GS 1422, 1423, 1415) im Gebiet der Baugruppe 0.7 ist einerseits über den Schutz der Bauten selbst (Eigenwert) und andererseits über den entsprechenden Umgebungsschutz, der unter anderem einhergeht mit dem Situationswert der Bauten, für alle Flächen die Voraussetzung für eine äusserst sensible Ortsbildentwicklung gegeben. Des Weiteren liegen die Grundstücke in der W2a mit einer für das Ortsbild zweckmässigen AZ von 0.4. Der Einordnungsparagraf ist hier ebenfalls im Sinne des ISOS auszulegen. Ein allfälliger Einbezug der Stadtbildkommission kann einen weiteren qualitativen Baustein im Verfahren gewährleisten.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Änderung Nr. 73

Artherstrasse

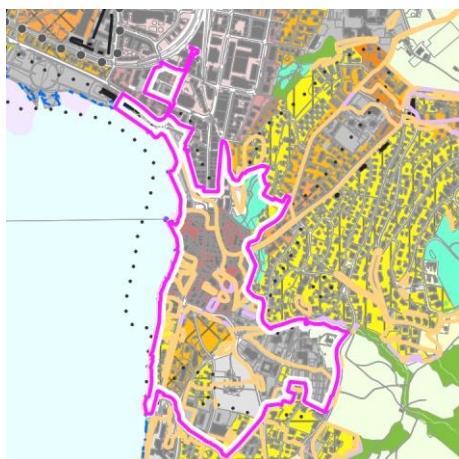
Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Villenquartier Artherstrasse, die einhergehen mit den bis zum heutigen Zeitpunkt erfolgten und bewilligten baulichen Veränderungen, war im Nachgang zur Studie «ISOS Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020» eine vertiefte, ortsbauliche Auseinandersetzung mit dem Gebiet angezeigt. Zumal zum Zeitpunkt der umfangreichen ISOS-Studie eine vertiefte Untersuchung des Villenquartiers an der Artherstrasse (im ISOS als Gebiet 4 (G4) bezeichnet) nicht erfolgt ist. Man ging damals davon aus, dass das System der Ortsbildschutzzonen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine Anpassungen erfahren würde.

Die Nacherhebung für das Villenquartier, vgl. Beilage 3.4b, kommt zusammenfassend zum Schluss, dass die ortsbaulichen Qualitäten grösstenteils noch vorhanden sind. Das Erhaltungsziel A wird mit einer Ausnahme (vgl. Beilage 3.4b, Erläuterungen zum Bereich 2) bestätigt. Die Qualität und Bedeutung des Gebiets für das Stadtbild ist demnach dank der kleinkörnigen villenähnlichen Bebauungsstruktur mit begrünten Gärten und der repräsentativen Adressbildung zum öffentlichen Raum weiterhin gross. Für einen bestimmten Bereich jedoch, im östlichen Teil des Gebiets, haben aufgrund der erfolgten baulichen Veränderungen seit der Aufnahme ins ISOS im Jahr 2000 die Qualitäten deutlich abgenommen (vgl. Beilage 3.4b, Erläuterungen zum Bereich 2). Zudem wird festgehalten, dass die im ISOS definierte Perimeter Abgrenzung für das Gebiet 4 aus heutiger Sicht nicht nachvollziehbar ist. Dies betrifft insbesondere die Abgrenzung im nördlichen Teil zu den benachbarten Ortsbildteilen G2 und G3 (beides Ortsbildteile der «Äusseren Altstadt»).

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Villenquartier Teil der grossflächigen Ortsbildschutzzone, die bis zum Bahnhofsquartier reicht. Neu wird das Villenquartier mit einer Strukturerhaltungszone überlagert. Zudem werden für die Bereiche, deren hohen Erhaltungsziele A nach der Interessensabwägung bestätigt wurden, mit der Überlagerung «historisch wertvolle Gebäudegruppen» ergänzt (vgl. Erläuterungen dazu unter Kapitel 11.2 und 36.3). Deren Erhalt ist demnach grundsätzlich gesichert.

Der Perimeter der Strukturerhaltungszone beinhaltet den ersten Abschnitt der historischen Ausfallstrasse nach Oberwil, entlang der seit Ende 19. Jahrhundert seeseitig grossbürgerliche Landhäuser in parkähnlichen Gärten und hangseitig zum See orientierte Ein- und Mehrfamilienhäuser erbaut wurden. Überdies umfasst er wenige Liegenschaften im Dreieck zwischen Hofstrasse und Zugerbergstrasse. Die Fläche auf GS 4822, die heute mit einem Gebäudeteil des «Alterszentrums Frauensteinmatt» bebaut ist, wird nicht in den Perimeter der Strukturerhaltungszone integriert. Hier sind die im ISOS be-

schriebenen ortsbaulichen Qualitäten nicht mehr vorhanden. Zudem soll eine zweckmässige Abgrenzung der Strukturerhaltungszone gewährleistet werden und nicht mitten durch eine Gebäudeeinheit verlaufen. In den Perimeter der Strukturerhaltungszone integriert werden aufgrund der in der ISOS-Studie nicht plausiblen ISOS-Perimeter Abgrenzung zudem Flächen, die bisher zwar in der Ortsbildschutzzone waren, aber nicht Bestandteil des ISOS Gebiets G4 sind. Es handelt sich um folgende Grundstücke bzw. Bauten: GS 1398, GS 1375 und GS 1376, das Gebäude des Priesterheims auf GS 1397 sowie diejenigen auf GS 1372 und 1373. Die Grundzonierung bleibt unverändert. Der Perimeter der Strukturerhaltungszone ist demnach bis auf die oben erwähnten Abweichungen deckungsgleich mit dem ISOS Perimeter G4 «Villenquartier des 19. Jh. an der Artherstrasse».



Zonenplan 2009



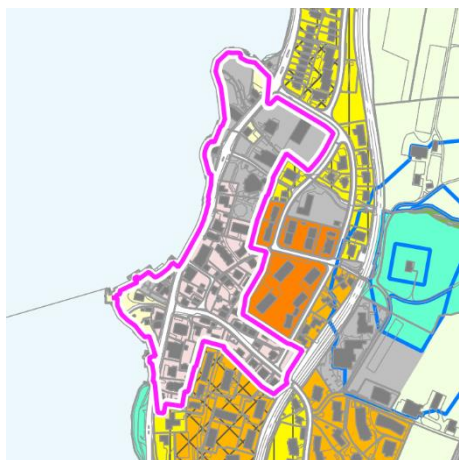
Zonenplan neu

Änderung Nr. 75

Oberwil

Die heute rechtskräftige Ortsbildschutzzone wird in eine Strukturerhaltungszone überführt. Die Abgrenzung bleibt unverändert. Oberwil ist nicht Bestandteil des Zuger Ortsbilds gemäss ISOS und selbst nicht im ISOS aufgenommen.

Die Grundzonierung bleibt bis auf die Umzonung des GS 3785 in die W1 (vgl. Kapitel 17) unverändert.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

Änderung Nr. 69**Lauried**

Das Wohnquartier weist insgesamt einen ausgeprägten wohnlichen Charakter auf. Die hohen räumlichen Qualitäten fassen einerseits auf der gut erhaltenen kleinteiligen Bebauung in offener Bauweise, andererseits auf der starken Durchgrünung mit Bezug zum Landschaftsraum. Die für die Stadt Zug bedeutende Siedlungsgeschichte, die in diesem Fall einhergeht mit der Industrialisierung und dem wirtschaftlichen Aufschwung, ist aufgrund mehrerer vorhandener Hausgruppen in zeittypischen Baustilen heute noch erlebbar.

Das Wohnquartier wird deshalb neu mit der Strukturerhaltungszone überlagert. Der Perimeter der Strukturerhaltungszone umfasst sowohl das in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts planmässig angelegte Arbeiterquartier zwischen Verzinkerei Zug (V-Zug) und ehemaliger Metallwarenfabrik als auch die anfangs 50er Jahre am Stadtrand entstandene Siedlung, die ein gut erhaltenes Beispiel für den frühen Mehrfamilienhausbau mit grossen Zeilenbauten darstellt. Die Abgrenzung der Strukturerhaltungszone ist beinahe deckungsgleich mit den ISOS-Perimetern G11 «Arbeiterquartier zwischen Verzinkerei und ehemaliger Metallwarenfabrik» mit Erhaltungsziel B und G12 «Lauriedhofweg, typische Stadtrandsiedlung» mit Erhaltungsziel A. Teilflächen nördlich der Göblistrasse sind nicht enthalten, da dort die Bebauung grösstenteils nicht mehr vorhanden ist (vgl. Erläuterungen unten zu Baugruppe 11.3).

Die bestehenden Baugruppen innerhalb des Quartiers, welche prägende Bestandteile im Siedlungsgefüge sind und gemäss ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt sind (B11.1, B11.2, B11.3, B11.4 und G12), werden zudem mit der Zone «historisch wertvolle Gebäudegruppe» überlagert. Ein grundsätzlicher Erhalt ist damit gesichert. Die unterschiedliche Grundzonierung bleibt unverändert.

Bei den folgenden Baugruppen sind die Perimeter Abgrenzungen der Zonen «historisch wertvolle Gebäudegruppe» im Vergleich zu den ISOS-Perimetern aufgrund nicht mehr vorhandener Bauten bzw. bewilligter Abbrüche oder deutlich veränderter räumlicher Gegebenheiten angepasst worden: Baugruppen 11.1 (verändert), GS 4391 nicht integriert; 11.3 (Abbruch Bauten); GS 427, 428, 429, 431, 2013, 368, 369 und 370 nicht integriert.



Zonenplan 2009

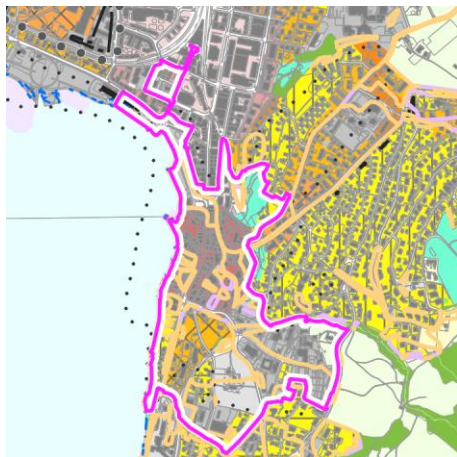


Zonenplan neu

Änderung Nr. 71**Löberenstrasse**

Ein gewisser Teil des Perimeters ist bereits heute mit der Ortsbildschutzzzone überlagert und wird neu in die Strukturerhaltungszone überführt (Grundstücke Nrn. 1070, 1071, 1072, 1073, 1772, 2054 und grösstenteils Grundstück Nr. 768). Dies trifft auf den wertvollen Landsitz Löberen zu und auf die unmittelbar daran angrenzende Baugruppe östlich der Löberenstrasse, die aus architekturhistorischer Sicht eine enge Verbindung mit dem Landsitz eingeht. Der anschliessende Bebauungsast entlang der Löberenstrasse liegt heute nicht in einer Ortsbildschutzzzone. Die historische Bedeutung der Ein- bzw. Ausfallachse der Stadt Zug mit der historisch qualitativen, strassenbegleitenden Bebauung, die im ISOS mit dem Erhaltungsziel B gewürdigt wird, legen eine Integration in den Schutzperimeter deshalb nahe. Um dem gemäss ISOS hohen Erhaltungsziel A der Baugruppe 0.4 «Landsitz Löberen» gerecht zu werden, wird die Fläche analog ISOS-Perimeter mit der Zone «historisch wertvolle Gebäudegruppe» überlagert.

Der Perimeter der Strukturerhaltungszone ist deckungsgleich mit den ISOS Ortsbildteilen G6 «Löberenstrasse» und B0.4 «Landsitz Löberen». Zudem enthält er aufgrund der heute vorliegenden räumlichen Zugehörigkeit Teile der ISOS-Teile U-Zo II und U-Zo IX. Die unterschiedliche Grundzonierung bleibt unverändert.



Zonenplan 2009



Zonenplan neu

37 Änderungen in der Zone archäologischer Fundstätten

Die vom Kanton festgelegten Perimeter für die archäologischen Fundstätten wurden übernommen. Gegenüber dem Zonenplan 2009 gab es folgende Anpassungen:

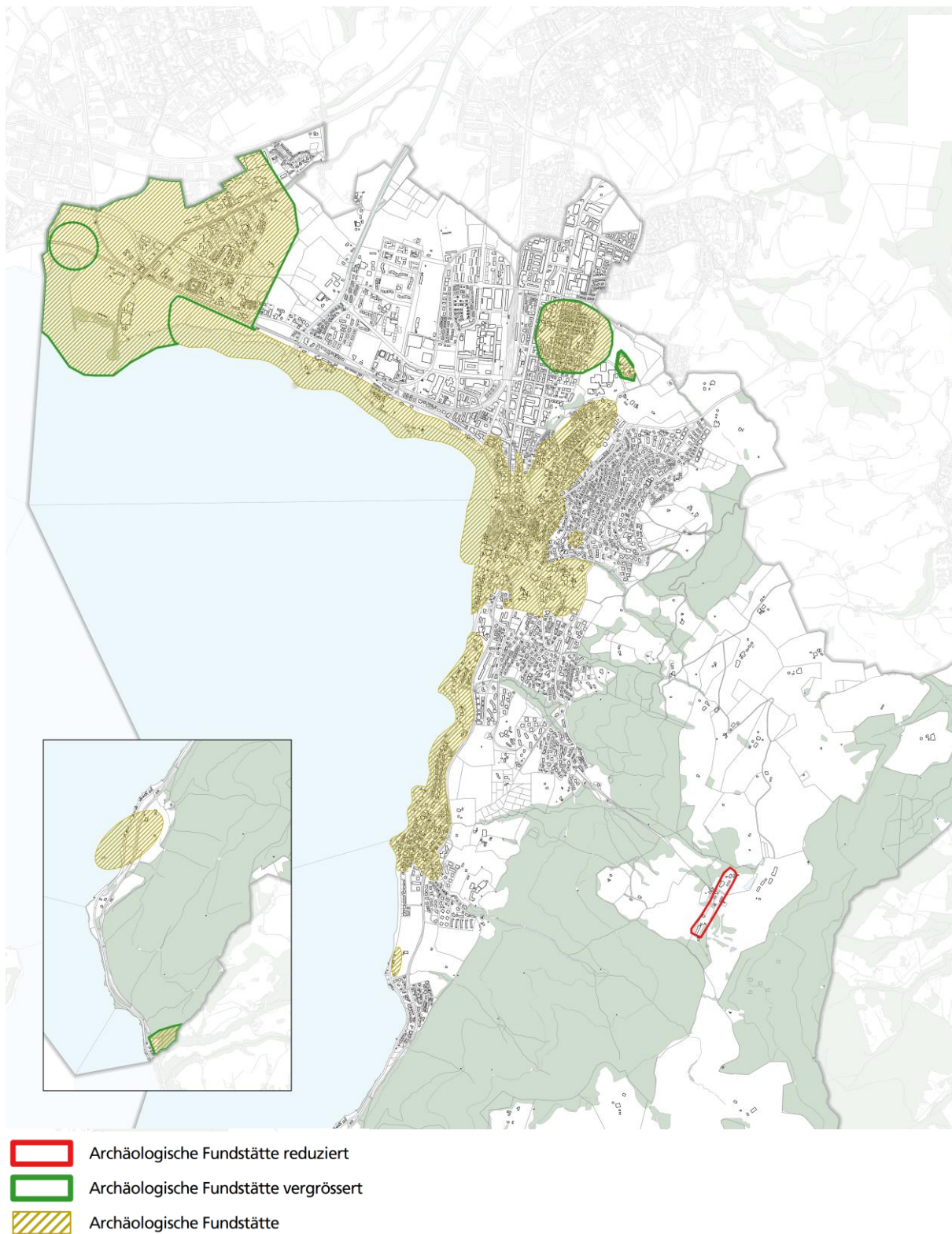


Abbildung 19: Veränderungen der archäologischen Fundstätten (Quelle: Kanton Zug, Darstellung Plan durch Städtebau und Planung)

38 Neue Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzonen wurden gestützt auf die Einträge im kantonalen Richtplan übernommen. Reduziert wurde dort, wo diese in bestehende Bauzonen ragen resp. innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie liegen sowie entlang des Sees, wo es sich um Seeuferschutzzone handelt. Ergänzungen wurden vorgenommen, wo dies aufgrund von veränderten Verhältnissen aufgrund von Waldfeststellungen möglich ist.

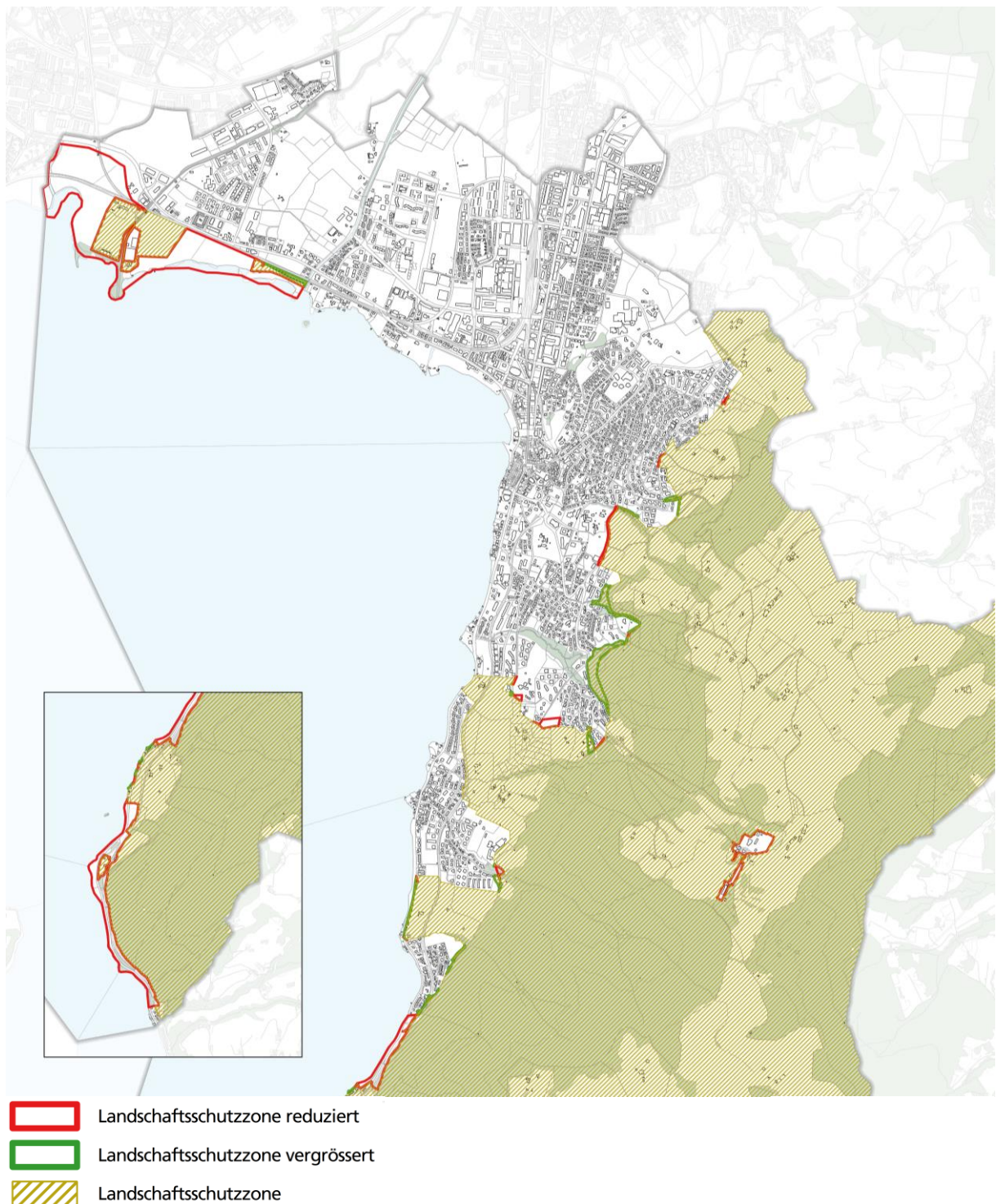


Abbildung 20: Veränderungen der Landschaftsschutzzonen (Quelle: Kanton Zug, Änderungen durch Städtebau und Planung)

39 Neue Zone für Gewässerraum

Aufgrund der Gewässerraumfestlegung (vgl. separates Verfahren Gewässerraumfestlegung Teil 1 «Siedlungsgebiet») werden die Gewässerräume mittels neuer überlagernder Zone abgebildet.

40 Technische Bereinigungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden technische Bereinigungen am Zonenplan vorgenommen. Diese betreffen

- Bereinigungen von Abweichungen zwischen Grundstücksgrenzen und Zonenabgrenzungen, die aufgrund verbesserter Daten der amtlichen Vermessung (Stand 30. Juni 2025) ersichtlich geworden sind (Beilage 3.19).
- Bereinigungen aufgrund Veränderungen der amtlichen Vermessung (Stand 30. Juni 2025) bei Wald- und Gewässerflächen (Beilage 3.18)
- Änderungen aufgrund von Waldfeststellungsverfahren (Stand: rechtskräftige statische Waldgrenzen bis 30. Juni 2025) (siehe Unterkapitel und Beilage 3.18)
- Bereinigungen von Verkehrsflächen aufgrund Veränderungen der amtlichen Vermessung und Eigentumsverhältnisse sowie Dienstbarkeiten auf privaten Liegenschaften (siehe Unterkapitel und Beilagen 3.16 und 3.17)
- Bereinigungen der überlagernden Zone massgebender Lärmgrenzwert (Planungswert) (siehe Unterkapitel)
- Bereinigung der überlagernden Zone Landschaftsschutzzone (vgl. Kapitel 38)

Die Änderungen / Bereinigungen sind in den Beilagen 3.16-3.19 ersichtlich.

Verkehrsflächen

Sämtliche Strassen und Wege auf Stadt Zuger Gebiet wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Im Zonenplan als Verkehrsflächen ausgeschieden und unter Informationsinhalt aufgeführt werden folgende Strassen und Wege:

- im städtischen, kantonalen oder im Eigentum der Korporation
- private Strassenparzelle mit öffentlichem Fuss- und Fahrwegrecht

In der Altstadt und in Bebauungsplan- sowie Arealen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) wird auf die Ausscheidung von Verkehrsflächen verzichtet.

Auf die zweite Lesung im Grossen Gemeinderat sind die Verträge für die Nutzungsübertragungen zu erstellen.

Waldfeststellungen

Das kantonale Amt für Wald und Wild führt statische Waldgrenzen ein. Die Festlegung der statischen Waldgrenzen erfolgt anhand von Waldfeststellungsverfahren. Änderungen von Waldgrenzen sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Zonenplan nachzuführen. Sind Neueinzonungen unumgänglich, so werden diese dem Einzonungskontingent nicht angerechnet. Der Wald ist im Zonenplan als Informationsinhalt aufgeführt.

Es sind Waldfeststellungen berücksichtigt, die bis zum 30. Juni 2025 rechtskräftig wurden.

Landschaftsschutzzonen

Die Landschaftsschutzzonen wurden gestützt auf die Einträge im kantonalen Richtplan übernommen. Reduziert wurde dort, wo diese in bestehende Bauzonen ragen resp. innerhalb von Siedlungsbegrenzungslinien sowie entlang des Sees, wo es sich um Seeuferschutzzonen handelt. Ergänzungen wurden vorgenommen, wo dies aufgrund von veränderten Verhältnissen aufgrund von Waldfeststellungen möglich ist.

Änderungen überlagernde Zone massgebender Lärmgrenzwert (Planungswert)

Die überlagernde Zone «Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswerte» betrifft noch unüberbaute Gebiete. Dabei gilt der Planungswert, welcher um fünf Dezibel strenger ist als der Immissionsgrenzwert. Mit der Anwendung des Planungswertes soll erreicht werden, dass auch bei einer künftigen Zunahme der Lärmbelastung wenigstens die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Wenn Gebiete mit einem Planungswert vollständig bebaut sind, wird die überlagernde Zone mit dieser Revision der Nutzungsplanung aufgehoben. Sind Gebiete nur teilweise überbaut, bleibt der gesamte Perimeter als überlagernde Zone bestehen. Neueinzonungen werden mit der Zone «Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswert» überlagert, sofern planerische Massnahmen notwendig sind, um die Planungswerte einzuhalten.

Flächenbilanz der technischen Bereinigungen

Die Zonenkorrekturen aufgrund der technischen Bereinigungen ergeben folgende Veränderungen der Flächen in den Bauzonen resp. Nichtbauzonen:

Technische Bereinigungen	Veränderungen in den Bauzonen	Veränderungen in den Nichtbauzonen
Bereinigungen der Verkehrsflächen aufgrund Dienstbarkeiten auf privaten Liegenschaften	-0.56 ha	0.56 ha
Bereinigungen von Verkehrsflächen aufgrund Veränderungen der amtlichen Vermessung und Eigentumsverhältnisse	-2.70 ha	2.70 ha
Veränderungen der amtlichen Vermessung bei Wald- und Gewässerflächen, Änderungen aufgrund Waldfeststellungsverfahren	-0.02 ha	0.03 ha
Bereinigung von Abweichungen zwischen Grundstücksgrenzen und Zonenabgrenzungen	0.02 ha	-0.01 ha
Total	-3.26 ha	3.28 ha

Die Änderungen / Bereinigungen sind in den Beilagen 3.16-3.19 ersichtlich.

VORPRÜFUNGS- UND MITWIRKUNGSVERFAHREN

41 Kantonale Vorprüfung

Der Stadtrat hat die Revision der Nutzungsplanung mit Bauordnung, Zonenplan und Planungsbericht inkl. Beilagen am 30. April 2024 zuhanden der Vorprüfung bei der Baudirektion des Kantons Zug verabschiedet. Die Baudirektion hat der Stadt Zug einen ersten Entwurf der Vorprüfung im August 2024 zugestellt. Im Anschluss haben diverse Besprechungen mit dem Kanton zur Bereinigung der Vorprüfung stattgefunden. Der definitive Bericht der Baudirektion datiert vom 16. Dezember 2024.

42 1. Lesung Grosser Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat tagte an drei Sitzungen im Mai und Juni 2025. Die Revision von Bauordnung und der Zonenplan wurde mit Änderungen zuhanden der 1. öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber der Vorlage des Stadtrates vom 14. Januar 2025 sind:

- Aufnahme von zwei zusätzlichen Arealen in die Bauzone mit speziellen Vorschriften für preisgünstigen Wohnraum (Räbmatt, Zonenplanänderung Nr. 65 und Ammannsmatt, Zonenplanänderung Nr. 86)
- Aufzonung der städtischen Grundstücke Nrn. 2348 und 4107 an der Chamerstrasse von der Wohn- und Arbeitszone WA2 auf WA4 (Zonenplanänderung Nr. 85)
- Reduktion der Einzonung beim Lüssihof (Zonenplanänderung Nr. 28)
- Änderung der OeIF-Zonierung im Daheimpark zu OeIE anstatt OeIB (Zonenplanänderung Nr. 41)
- Auszonung von Bahnareal bei der Hofstrasse (Zonenplanänderung Nr. 87)
- Einführung der 10%-Abweichungsregelung bei Anfangsmietzinsen für preisgünstige Wohnungen (§ 6 Abs. 4 sowie § 30 Abs. 3 Bst. b)
- Erlass von Vorschriften über die Belegung und Bevorzugung von Personen bei der Vermietung von preisgünstigen Wohnungen (§ 6 Abs. 6 sowie § 30 Abs. 9)
- BsV Metallstrasse: Verlängerung des Nutzungszeitraums bis ins Jahr 2046 (§ 12 Abs. 4)
- Areal Altes Gaswerk: Anpassung des Zonenzwecks (§ 23 Abs. 1)
- BsV Oberwil Ost Reduktion Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen auf 50% (§ 24 Abs. 1)
- Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone W1 von 0.25 auf 0.3 (§ 25)
- Reduktion der Grünflächenziffer in den Wohnzonen von 40% auf 30% (§ 25)
- Regelung der Geschosshöhen (§ 25 Fussnote 2 und 3)
- Zusätzliche Bestimmung zur Förderung von Wohnraum (Mehr Wohnraum dank Bonus für effiziente Wohnbauten) (§ 26)
- Erhöhung der Nutzungsdauer von Zwischennutzungen auf fünf Jahre (§ 32)
- Wiederaufnahme der Naturobjekte in die Bauordnung (§ 46) und den Zonenplan
- Wiederaufnahme der Regelungen zu Terrainveränderungen (§§ 49-51)
- Beschränkung der Zugänglichkeit und Anpassbarkeit von Wohnungsbau auf Neubauten (§ 58)
- Reduktion der Ersatzabgabe für Spiel- und Freiflächen (§ 59)
- Reduktion der Mindesthöhe des Bodenaufbaus (§ 63 Abs. 1)
- Aufnahme der Förderung von Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Verbot von invasiven, gebietsfremden Arten und Schotterflächen für Umgebungsgestaltung ohne ökologischen Nutzen, ausser für Fassadenschutz (§ 64)
- Streichung der Begrünungspflicht bei Flachdächern mit Solaranlagen und Beschränkung der Begehbarkeit von Dächern von Attikageschossen auf bestimmte Zonen (§ 65)
- Zusätzliche Bestimmung zur Berichterstattung über Baulandreserven (§ 70)

- Wiederaufnahme der Zweckbestimmungen zu den Zonen des öffentlichen Interesses in den Anhang der Bauordnung
- Teilung der Gewässerraumfestlegung in Siedlungsgebiet und ausserhalb des Siedlungsgebiets

43 Mitwirkung der Bevölkerung

Die 1. öffentliche Auflage erfolgt vom 13. November 2025 bis 12. Dezember 2025 und wird im Amtsblatt publiziert.

Die grossen Infrastrukturbetreiber werden durch die Stadt Zug angeschrieben und im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Stellungnahme eingeladen.