

# Bauordnung

Stand: 1. öffentliche Auflage

Datum: 30.09.2025

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:  
Der Stadtpräsident

30.04.2024  
Der Stadtscheiber

Von der Baudirektion vorgeprüft:  
Der Baudirektor

16.12.2024

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2941:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 14.01.2025

1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:

07.05., 14.05. und 12.06.2025

1. Publikation im Amtsblatt:

Nr. 46 vom 13.11.2025

1. Öffentliche Auflage:

13.11.2025 – 12.12.2025

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. \_\_\_\_:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom \_\_\_\_\_

2. Lesung / Beschluss des Grossen  
Gemeinderates von Zug:

Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Der Präsident

Der Stadtschreiber

An der Urnenabstimmung beschlossen am:

2. Publikation im Amtsblatt:

\_\_\_\_\_  
Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ und Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

2. Öffentliche Auflage:

\_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_

Kantonale Genehmigung:

\_\_\_\_\_

## INHALT

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>5</b>
§ 1 Zweckbestimmung .....	5
<b>2. Zonenvorschriften .....</b>	<b>5</b>
a. Bauzonen .....	5
§ 2 Wohnzone (W) .....	5
§ 3 Wohn- und Arbeitszone (WA) .....	5
§ 4 Kernzonen (K) .....	5
§ 5 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) .....	6
b. Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) .....	6
§ 6 Preisgünstiger Wohnungsbau .....	6
§ 7 Zugerberg .....	7
§ 8 Choller .....	7
§ 9 Landis+Gyr .....	7
§ 10 Technologiecluster Zug (Teilgebiete A-C) .....	8
§ 11 Lüssi .....	8
§ 12 Metallstrasse .....	9
§ 13 Zurlaubenhof .....	9
§ 14 Areal Altes Kantonsspital .....	9
§ 15 Salesianum .....	10
§ 16 Meisenberg .....	10
§ 17 Rötelberg .....	10
§ 18 Hertizentrum .....	11
§ 19 Herti II .....	11
§ 20 Chamer Fussweg .....	12
§ 21 Waldhof .....	12
§ 22 Fridbach .....	13
§ 23 Areal Altes Gaswerk .....	13
§ 24 Oberwil Ost .....	13
c. Grundmasse der Bauzonen .....	14
§ 25 Masse für die Einzelbauweise .....	14
d. Ergänzende Bauzonenbestimmungen .....	16
§ 26 Förderung von wohnraumeffizienten Bauten .....	16
§ 27 Bebauungsplanpflicht .....	16

§ 28 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen .....	16
§ 29 Erdgeschossnutzung Baarerstrasse .....	16
§ 30 Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum .....	17
§ 31 Hochhäuser .....	18
§ 32 Zwischennutzungen .....	18
e. Nichtbauzonen .....	18
§ 33 Landwirtschaftszone (L) .....	18
§ 34 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) .....	18
§ 35 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE) .....	18
f. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften .....	19
§ 36 Allgemeine Bestimmungen .....	19
§ 37 Zone für Familiengärten und Freizeitanlagen (UeFa) .....	19
§ 38 Zone für Reitsport (UeRs) .....	19
§ 39 Zone für Bootsstationierung (UeBo) .....	19
§ 40 Zone Brüggli (UeBr) .....	20
g. Schutzzonen und Schutzobjekte .....	21
§ 41 Ortsbildschutzzone .....	21
§ 42 Strukturerhaltungszone .....	21
§ 43 Zone archäologischer Fundstätten .....	22
§ 44 Landschaftsschutzzone .....	22
§ 45 Gemeindliche Naturschutzzonen .....	22
§ 46 Naturobjekte .....	22
§ 47 Zone für Gewässerraum .....	22
<b>3. Bauvorschriften .....</b>	<b>23</b>
§ 48 Einordnung .....	23
§ 49 Terrainveränderungen im Allgemeinen .....	23
§ 50 Mauern und Böschungen im Besonderen .....	23
§ 51 Ausnahmen für Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen .....	23
§ 52 Stadtbildkommission .....	24
§ 53 Wohnanteil .....	24
§ 54 Besondere Abstände .....	24
§ 55 Näherbau / Zusammenbau .....	24
§ 56 Parkierung .....	24
§ 57 Autoarmes Wohnen und Arbeiten .....	24

§ 58 Hindernisfreies Bauen .....	25
§ 59 Spiel- und Freiflächen .....	25
§ 60 Quartierfreiräume .....	25
§ 61 Aussichtsschutz .....	25
§ 62 Lärmschutz .....	26
§ 63 Grünflächen und Strassenraum .....	26
§ 64 Ökologische Ausgestaltung .....	26
§ 65 Dächer und Fassaden .....	27
§ 66 Untergeschosse .....	27
§ 67 Terrassenhäuser .....	27
<b>4. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>28</b>
§ 68 Gebühren .....	28
§ 69 Übergangsrecht .....	28
§ 70 Verfügbarkeit von bereits eingezontem Bauland .....	28
§ 71 Aufhebung bisherigen Rechts .....	28
§ 72 Inkrafttreten .....	28

## ANHANG

Anhang 1 Skizzen zur Bauordnung .....	29
Anhang 2 § 61 Aussichtsschutz .....	30
Anhang 3 § 46 Naturobjekte .....	40
Anhang 4 Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses .....	42

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug beschliesst gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998, was folgt:

## 1. Einleitung

### § 1 Zweckbestimmung

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

<sup>2</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte **Stadtgebiet**.

## 2. Zonenvorschriften

### a. Bauzonen

#### § 2 Wohnzone (W)

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

<sup>2</sup> Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

#### § 3 Wohn- und Arbeitszone (WA)

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

#### § 4 Kernzonen (K)

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

<sup>2</sup> Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

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

<sup>1</sup> Diese Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III.

## b. Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)

## § 6 Preisgünstiger Wohnungsbau

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

<sup>2</sup> 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%

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Der Stadtrat regelt die Einzelheiten und den Vollzug mittels Verordnung.

## § 7 Zugerberg

<sup>1</sup> Diese Bauzone ist für Schulen, Wohnen, Erholung und ähnliche Nutzungen bestimmt.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## § 8 Choller

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Es gelten 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

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## § 9 Landis+Gyr

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

<sup>2</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

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

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

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

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

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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

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

<sup>2</sup> Die maximale Baumasse über alle Teilgebiete (A-C) beträgt **1'090'000 m<sup>3</sup>**.

<sup>3</sup> Mindestens **350'000 m<sup>3</sup>** sind für Produktion und Logistik bestimmt.

<sup>4</sup> Der Wohnanteil über alle Teilgebiete (A-C) beträgt mindestens **60'000 m<sup>3</sup>** und maximal **175'000 m<sup>3</sup>**. Im Teilgebiet A ist nur betriebsnotwendiger Wohnraum zulässig.

<sup>5</sup> Verkaufsflächen gemäss § 28 BO dürfen maximal **11'000 m<sup>3</sup>** einnehmen.

<sup>6</sup> Im Weiteren gilt folgendes:

Teilbereich	Wohnanteil (mind.)	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Lärmempfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer	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 <sup>1</sup>	5 m
C	§ 10 Abs. 4 BO	X	X	—	III	-	BMZ 8.8	15 %	frei	21.5 m	5 m

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

## § 11 Lüssi

<sup>1</sup> Diese Bauzone ist für Wohnen, landwirtschaftliche Nutzungen, Ateliers und Gewerbe bestimmt.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Es gelten mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils die Grundmasse der Zone WA2 ohne Abweichungsmöglichkeiten. Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.



## § 12 Metallstrasse

<sup>1</sup> Diese Bauzone ist übergangsweise für eine gastgewerbliche Nutzung, namentlich für den Betrieb eines Hotels, bestimmt.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Baumassee:

- a) Geschosshzahl (max.) 4
- b) Abstand zu Zonengrenze (min.) 4 m

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

<sup>4</sup> 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.<sup>1</sup>

<sup>5</sup> Für die Einhaltung dieser Beseitigungspflicht leistet die Hotelbetreiberin/der Hotelbetreiber finanzielle Sicherheiten, auf welche die Stadt Zug im Fall der Ersatzvornahme zurückgreifen kann.

## § 13 Zurlaubenhof

<sup>1</sup> Diese Bauzone ist für Wohnen, Ateliers, Kulturstätten, Dienstleistungen sowie öffentliche Bauten bestimmt.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## § 14 Areal Altes Kantonsspital

<sup>1</sup> Diese Bauzone ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kulturstätten etc. sowie für Wohnen und Arbeiten bestimmt.

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

<sup>3</sup> Es gelten die Grundmasse der Zone WA3. Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

<sup>1</sup> Eingefügt durch StRB Nr. 172.22 vom 22. März 2022.

## § 15 Salesianum

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## § 16 Meisenberg

<sup>1</sup> Diese Bauzone ist für Kliniknutzungen, Bauten für Altersvorsorge und Wohnen bestimmt.

<sup>2</sup> 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**.

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

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## § 17 Rötelberg

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

<sup>2</sup> 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 einzufügen.

<sup>3</sup> Es gelten mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils die Grundmasse der Zone WA2.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## § 18 Hertizentrum

<sup>1</sup> Diese Bauzone ist für Wohnen, Pflege, Dienstleistungen und publikumsorientierte Nutzung bestimmt.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Grundmasse ohne Abweichungsmöglichkeiten:

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

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

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

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## § 19 Herti II

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

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

<sup>3</sup> Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten Bauvolumen möglich.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## **§ 20 Chamer Fussweg**

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

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

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

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## **§ 21 Waldhof**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 70 %.

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

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

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## **§ 22 Fridbach**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 begrünten Gärten und die lockere Bebauung, die Sichtbezüge von der Artherstrasse zum See ermöglichen.

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

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## **§ 23 Areal Altes Gaswerk**

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

<sup>2</sup> Es gelten die Grundmasse der Zone WA5.

<sup>3</sup> Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## **§ 24 Oberwil Ost**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Es gelten die Grundmasse der Zone W4.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

c. Grundmasse der Bauzonen

§ 25 Masse für die Einzelbauweise

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (V PBG)	Dach- und Attikageschosse sind bei max. Anzahl Vollgeschosse nicht zulässig <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	-	80%	x	-	-	II	0.30	-	30%	20	5	8
Wohnzone 2A	W2A	2 <sup>2</sup>	-	80%	x	-	-	II	0.40	-	30%	30	5	8
Wohnzone 2B	W2B	2 <sup>2</sup>	-	80%	x	-	-	II	0.50	-	30%	30	5	8
Wohnzone 2C	W2C	2 <sup>2, 3</sup>	x	80%	x	-	-	II	0.40	-	30%	30	5	8
Wohnzone 3	W3	3 <sup>2</sup>	-	90%	x	-	-	II	0.65	-	30%	40	6	10
Wohnzone 4	W4	4 <sup>2</sup>	-	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

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (V PBG)	Dach- und Attikageschosse sind bei max. Anzahl Vollgeschosse nicht zulässig <sup>1</sup>	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.)
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 Regl.	-	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

<sup>1</sup> Anstelle eines Vollgeschosses ist das Erstellen eines Dach- oder Attikageschosses zulässig.

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

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

#### d. Ergänzende Bauzonenbestimmungen

##### **§ 26 Förderung von wohnraumeffizienten Bauten**

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>
  - 2-Zimmer-Wohnung: max. 60 m<sup>2</sup>
  - 3-Zimmer-Wohnung: max. 80 m<sup>2</sup>
  - 4-Zimmer-Wohnung: max. 100 m<sup>2</sup>
  - 5-Zimmer-Wohnung: max. 125 m<sup>2</sup>
  - 6 und mehr Zimmer-Wohnungen: max. 145 m<sup>2</sup>
- b) Mindestens 20 % der Wohnungen sind als Familienwohnungen (4-Zimmer Wohnungen oder grösser) zu erstellen.
- c) Das Grundstück wird nach Einzelbauweise bebaut.

##### **§ 27 Bebauungsplanpflicht**

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

##### **§ 28 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen**

<sup>1</sup> In Wohn- und Arbeitszonen sind Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> sowie Freizeiteinrichtungen mit einem lokalen Einzugsgebiet zulässig. Verkehrsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem oder überregionalem Einzugsgebiet sind unzulässig.

<sup>2</sup> Verkaufsflächen von mehr als 500 m<sup>2</sup> 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.

##### **§ 29 Erdgeschossnutzung Baarerstrasse**

<sup>1</sup> 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.



### **§ 30 Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum**

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

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> preisgünstiger Wohnraum von mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen jedoch maximal im Umfang der Mehrausnützung bereitzustellen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Für die Kostenmiete gelten die durch den Stadtrat mittels Verordnung festgelegten Bestimmungen.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

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

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Der Stadtrat regelt die Einzelheiten und den Vollzug mittels Verordnung.

### § 31 Hochhäuser

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

<sup>2</sup> Die im Reglement festgelegten Hochhauszonen sind einer Grundnutzung überlagert.

### § 32 Zwischennutzungen

<sup>1</sup> 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.

## e. Nichtbauzonen

### § 33 Landwirtschaftszone (L)

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

<sup>2</sup> Für die Landwirtschaftszonen gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

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

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>1</sup> 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.

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

## f. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften

### § 36 Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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

<sup>2</sup> Gartenhäuschen sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3 m.

### § 38 Zone für Reitsport (UeRs)

<sup>1</sup> 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.

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

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bebauung, der Geländeveränderungen, 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 Reitsportanlässe, Betriebszeiten und die Parkplatzbenützung.

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

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

### § 39 Zone für Bootsstationierung (UeBo)

<sup>1</sup> Diese Zone dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet.

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

#### **§ 40 Zone Brüggli (UeBr)**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

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

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

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

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## g. Schutzzonen und Schutzobjekte

### § 41 Ortsbildschutzzone

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

<sup>3</sup> Die Ortsbildschutzzone ist einer Grundnutzung überlagert.

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

### § 42 Strukturerhaltungszone

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

<sup>2</sup> 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 Strukturerhaltungszone erarbeiteten Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind als Handlungsanweisungen begleitend.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Die Strukturerhaltungszone ist einer Grundnutzung überlagert.

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

#### **§ 43 Zone archäologischer Fundstätten**

<sup>1</sup> Diese Zone dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

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

<sup>3</sup> Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

#### **§ 44 Landschaftsschutzzone**

<sup>1</sup> Diese Zone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätsvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Landschaftsschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

#### **§ 45 Gemeindliche Naturschutzzonen**

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

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

#### **§ 46 Naturobjekte**

<sup>1</sup> Der Stadtrat trifft Massnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von kommunalen Naturobjekten gemäss Anhang 3 zur Bauordnung und Zonenplan.

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

#### **§ 47 Zone für Gewässerraum**

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

<sup>2</sup> Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

### 3. Bauvorschriften

#### § 48 Einordnung

<sup>1</sup> 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.

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

#### § 49 Terrainveränderungen im Allgemeinen

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

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

#### § 50 Mauern und Böschungen im Besonderen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Waagrecht gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen sind um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen.

<sup>4</sup> 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.

#### § 51 Ausnahmen für Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen

<sup>1</sup> 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.

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

## § 52 Stadtbildkommission

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

<sup>2</sup> 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.

## § 53 Wohnanteil

<sup>1</sup> Der Stadtrat kann den Wohnanteil reduzieren oder aufheben,

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

## § 54 Besondere Abstände

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

<sup>2</sup> 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.**

## § 55 Näherbau / Zusammenbau

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

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

## § 56 Parkierung

<sup>1</sup> 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.**

## § 57 Autoarmes Wohnen und Arbeiten

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

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



## § 58 Hindernisfreies Bauen

<sup>1</sup> 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.

## § 59 Spiel- und Freiflächen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Freiflächen, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von CHF 1'000.00 pro 100 m<sup>2</sup> der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu entrichten.

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

## § 60 Quartierfreiräume

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Quartierfreiräume sind attraktiv und aufenthaltsfreundlich zu gestalten sowie angemessen zu begrünen.

<sup>3</sup> Pflege und Unterhalt gehen zu Lasten der Stadt Zug.

## § 61 Aussichtsschutz

<sup>1</sup> 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.

## § 62 Lärmschutz

<sup>1</sup> 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.

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

## § 63 Grünflächen und Strassenraum

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen W1, W2A, W2B, W2C und W3 sind die dem Strassenraum zugewandten Umgebungsbereiche quartiertypisch zu gestalten. Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze dürfen insgesamt maximal 50 % der strassenseitigen Parzellenlänge beanspruchen, sofern die Parzellegeometrie dies zulässt.

## § 64 Ökologische Ausgestaltung

<sup>1</sup> Der Ökologie und dem Stadtklima ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Der Stadtrat fördert die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzarten und Saadmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

<sup>6</sup> Bei Umfriedungen sind Durchlässe für Kleintiere vorzusehen.

<sup>7</sup> Schotterflächen für Umgebungsgestaltungen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.

## § 65 Dächer und Fassaden

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

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

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

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

## § 66 Untergeschosse

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

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

## § 67 Terrassenhäuser

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bei Terrassenhäusern sind nur Flach- und Pultdächer zulässig.

<sup>3</sup> Der Stadtrat bestimmt die zulässige Gebäudelänge des gesamten Terrassenhauses im Einzelfall.

## 4. Schlussbestimmungen

### § 68 Gebühren

<sup>1</sup> Für die Behandlung von Planungs- und Baubewilligungsverfahren wird eine Gebühr erhoben.

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

### § 69 Übergangsrecht

<sup>1</sup> 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.

### § 70 Verfügbarkeit von bereits eingezontem Bauland

<sup>1</sup> Der Stadtrat erstattet dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug bis zum 31. Dezember 2032 einen Bericht und Antrag 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 m<sup>2</sup> zu prüfen. Dies unabhängig von den Parzellengrenzen.

### § 71 Aufhebung bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan vom 7. April 2009 werden aufgehoben.

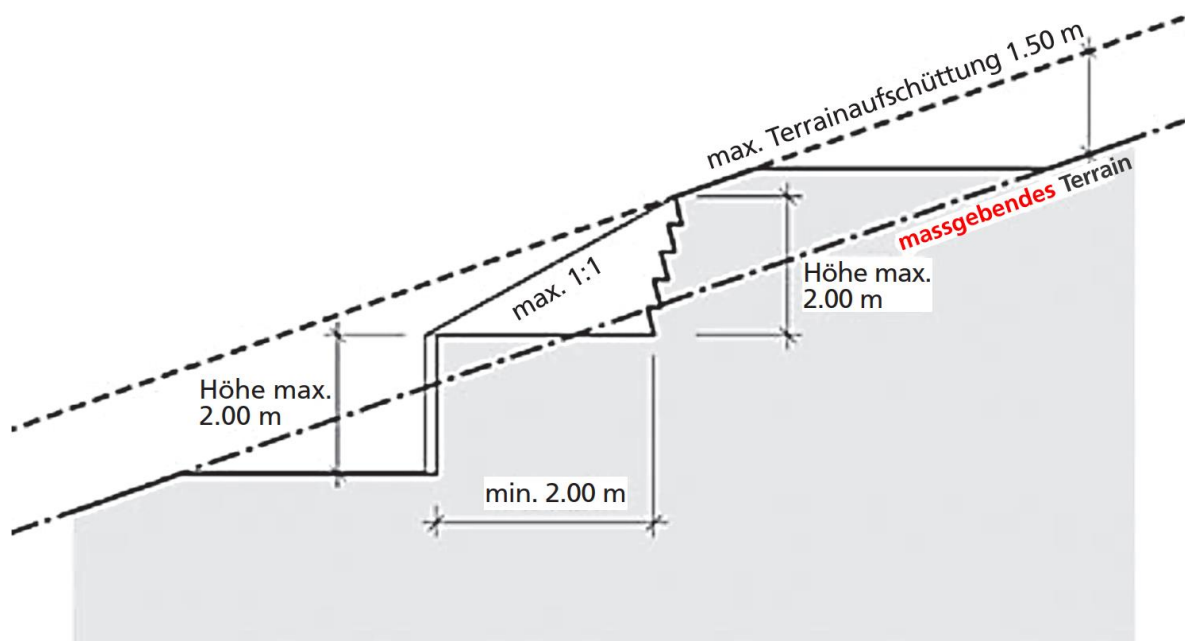
### § 72 Inkrafttreten

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

## Anhang 1

### Skizzen zur Bauordnung<sup>2</sup>

#### § 49 – § 51 Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen



<sup>2</sup> Skizzen zum V PBG vgl. BGS 721.7-A2

## Anhang 2

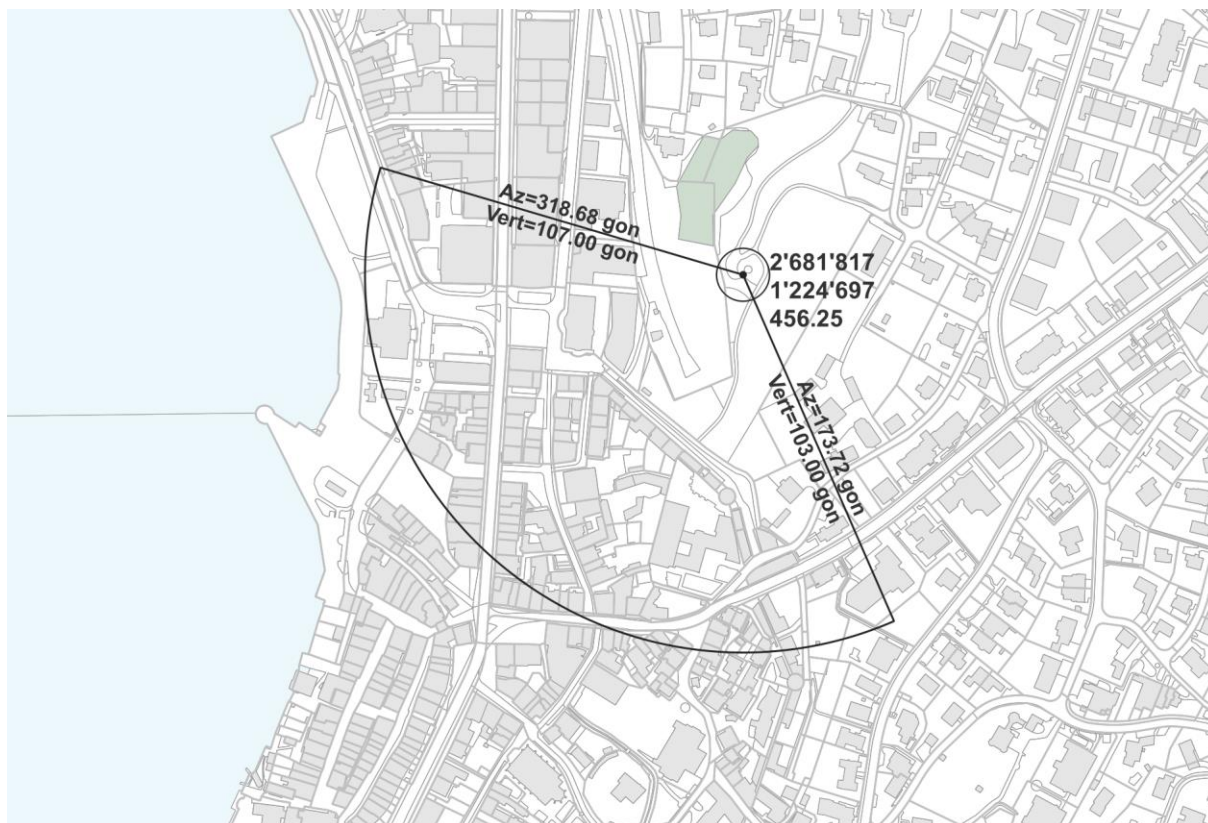
### § 61 Aussichtsschutz

#### Guggi

Innerhalb des Sichtfensters, welches durch Standort, Azimut und Vertikalwinkel definiert ist, sind folgende Objekte ohne Beeinträchtigung (Gebäude, Pflanzen etc.) sichtbar: Montana Zugerberg, Kirche St. Michael, Kapuzinerturm, Rigi, Kirche St. Oswald, Pilatus, Kuppel Postgebäude, Kath. Kirche Cham

Einzelne Objekte dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern diese

- Bestandteil des Hintergrunds sind, welcher durch die bewaldete Hügelflanke des Zugerbergs, des Zugersees, der Lorzenebene und der Landschaft dahinter gebildet wird,
- die Silhouette der Dachlandschaft im Vordergrund nicht überragen,
- ein Hochhaus gemäss Hochhausreglement sind.





## Rötelberg

Innerhalb des Sichtfensters, welches durch Standort, Azimut und Vertikalwinkel definiert ist, sind folgende Objekte ohne Beeinträchtigung (Gebäude, Pflanzen etc.) sichtbar:

Rigi, Kirche St. Michael (Glockenturm und Dach Kirchenschiff), Kath. Kirche Cham, Guggi, Protestantische Kirche Zug

Einzelne Objekte dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern diese

- Bestandteil des Hintergrunds sind, welcher durch die bewaldete Hügelflanke des Zugerbergs, des Zugersees, der Lorzenebene und der Landschaft dahinter gebildet wird,
- die Silhouette der Dachlandschaft im Vordergrund nicht überragen,
- ein Hochhaus gemäss Hochhausreglement sind.



schwarz: alte Bauordnung Stadt Zug; grün: kantonale Musterbauordnung; rot: neue Bestimmungen

Stand: 1. öffentliche Auflage – 30.09.2025

### Punkt 574.9

Das Panorama ist durch den Standort, das Azimut und den Vertikalwinkel definiert. Einzelne Objekte wie Bäume oder Dachaufbauten dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern zwischen diesen Einzelobjekten die Sicht auf den Zugersee, die Lorzenebene, die Landschaftsschulter St. Verena mit der Kapelle sowie auf die Flanke des Zugerbergs gewährleistet ist.



schwarz: alte Bauordnung Stadt Zug; grün: kantonale Musterbauordnung; rot: neue Bestimmungen

Stand: 1. öffentliche Auflage – 30.09.2025



## Waldheimstrasse – Friedhof St. Michael

Die Sichtfenster sind durch den Standort, das Azimut und den Vertikalwinkel definiert. Innerhalb der folgenden Fenster sind einzelne Objekte ohne Beeinträchtigung sichtbar.

### Bohlbach

- Kath. Kirche Cham
- Kirche St. Oswald

### Sitzplatz

- Kirche St. Michael (Glockenturm)
- Frauenkloster, Fassaden der Hofgebäude
- Kath. Kirche Cham

### Rägetenweg

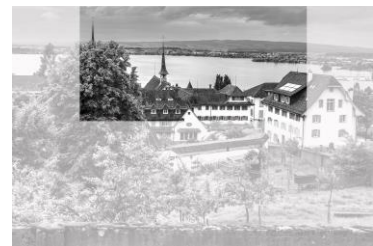
- Kath. Kirche Cham
- Kirche St. Michael (Glockenturm)

### Friedhofgebäude

- Kirche St. Michael (First)



Sichtfenster Bohlbach



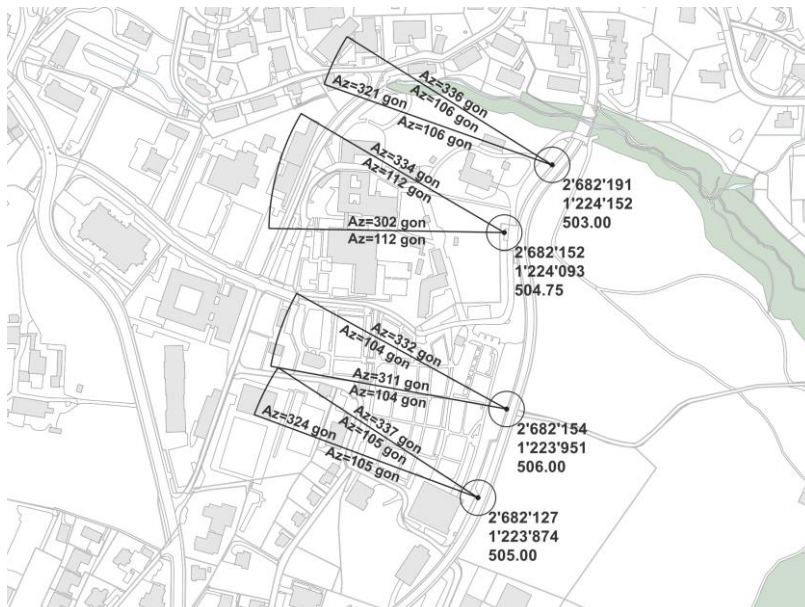
Sichtfenster Sitzplatz



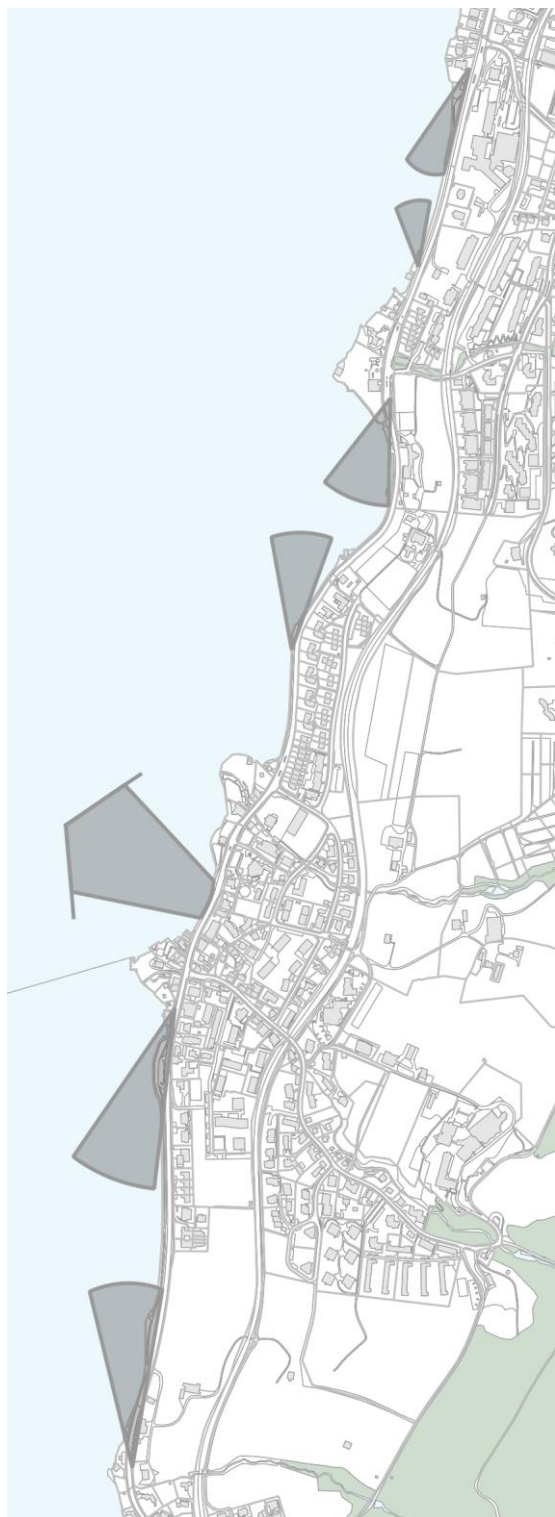
Sichtfenster Rägetenweg



Sichtfenster Friedhofgebäude



## Artherstrasse



### Charakteristik

Die geschwungene Strassenführung entlang der Buchten und über die kleinen Landzungen hinweg führt zu wechselnden und interessanten Perspektiven. Interessant sind vor allem die Stellen, wo die Strasse von den Landzungen wieder an den See führt und sich eine neue Perspektive über die Bucht auf die nächste Landzunge mit ihren vielfach repräsentativen Villen und Gartenanlagen öffnet.

### Beschrieb der Aussichten

Schützenswert sind die Perspektiven von den Orten, an denen die Strasse wieder unmittelbar an den See führt (siehe Skizze): Vor dem alten Kantonsspital, bei St. Karl, im Dorfkern von Oberwil und im Bereich Spielhof-Räbmatt. Die Ausbildung des Strassenrandes sowie die Anordnung möglicher Objekte am Strassenrand oder im Strassenraum (Gebäude, Bepflanzung, Beleuchtung, Signalisation etc.) ordnen sich so ein, dass die Sicht auf den See und auf die ins Blickfeld kommenden Gebäude und Gartenanlagen am Ufer gewährleistet ist.



Typischer Blick von der Strasse über eine Bucht und auf die nächste Landzunge mit einer freistehenden Villa

## Landsgemeindeplatz

### Charakteristik des Platzes

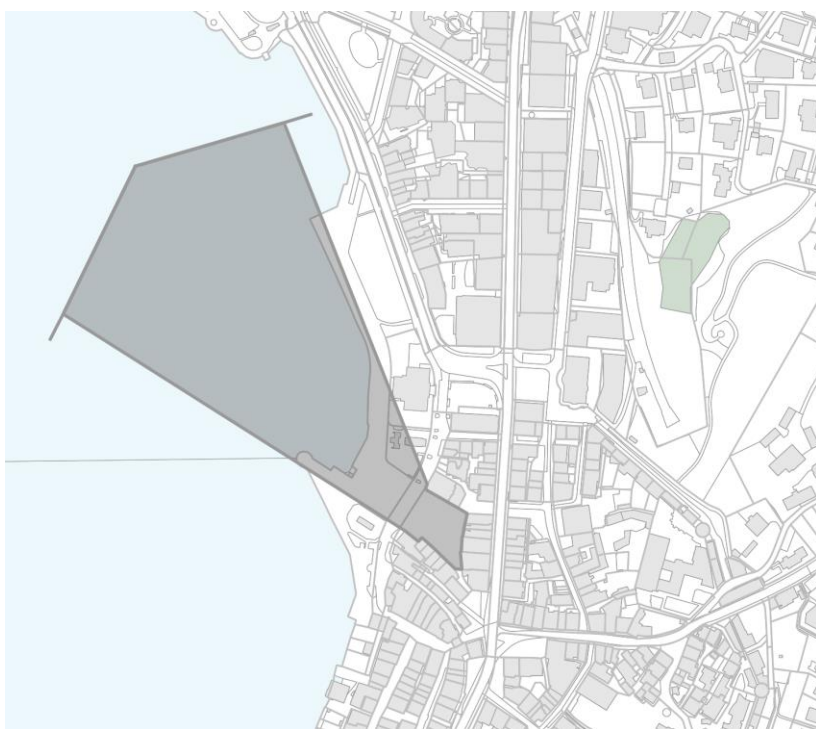
Ein schmaler Durchgang vom Kolinplatz weitet sich zu einer offenen Platzfläche auf. Die Stellung der Gebäude akzentuiert diese Öffnung. An der offenen Westseite taucht die schiefe Ebene der Platzoberfläche in den See ein; der Blick wird auf das Nordufer des Zugersees freigegeben.

### Beschrieb der schützenswerten Aussicht

Sichtbeziehung vom Durchgang über den Platz in Richtung Nordwesten auf die Stelle, wo der Platz zum See wird und weiter bis zum nördlichen Ufer des Sees.



Sicht über den Platz auf den See



schwarz: alte Bauordnung Stadt Zug; grün: kantonale Musterbauordnung; rot: neue Bestimmungen

Stand: 1. öffentliche Auflage – 30.09.2025



## Postplatz

### Charakteristik des Platzes

Der rechteckige Platz markiert den Übergang von der Altstadt zur Vorstadt. Räumlich wird der Platz durch seine einheitliche städtebauliche Fassung, das Vis-à-vis von Regierungsgebäude und Postgebäude sowie durch die zum See hin offenen Ecken geprägt.

### Beschrieb der schützenswerten Aus- und Ansichten

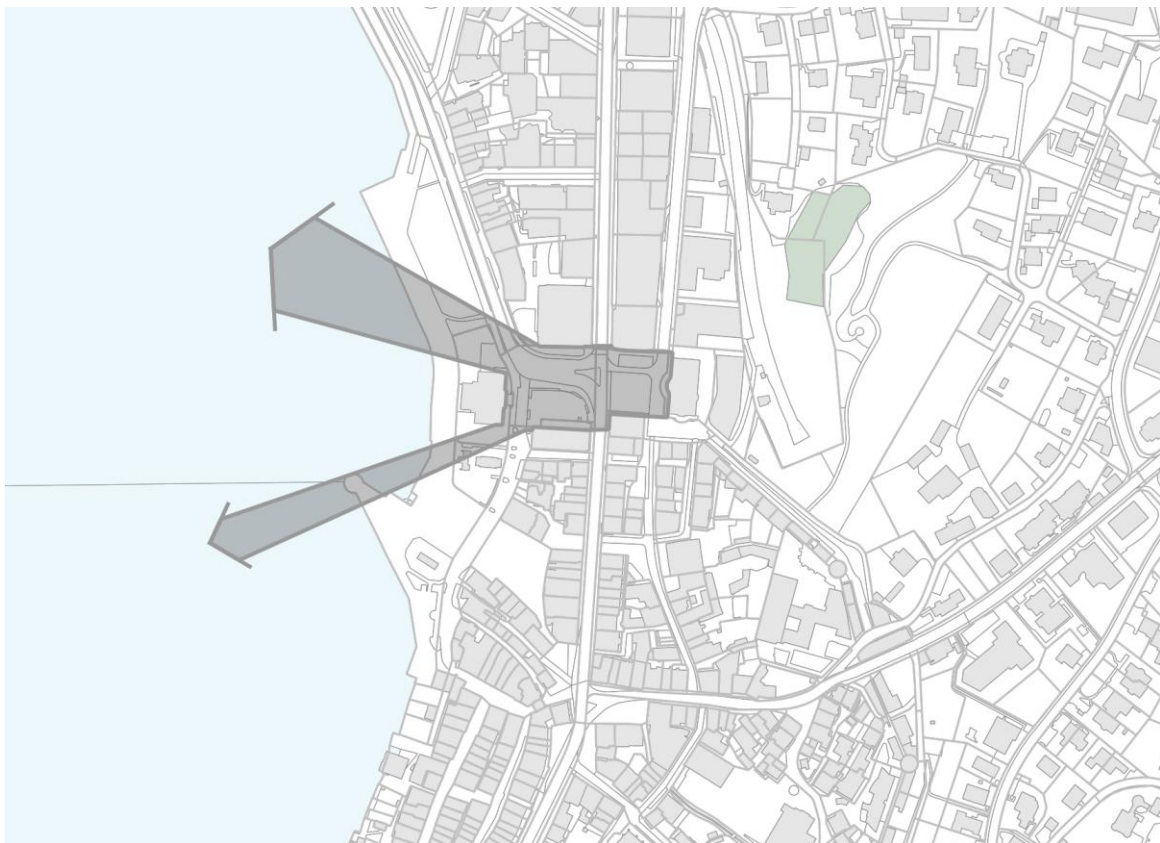
Von der Verbindungsachse Bahnhofstrasse – Neugasse ist je eine Blickbeziehung nördlich und südlich vom Regierungsgebäude vorbei auf den Zugersee zu gewährleisten.

### Ansichten

Die Erkennbarkeit der Fassung des Platzes in seiner Gesamtheit sowie die Sichtbarkeit charakteristischer Fassadenausschnitte der platzbegrenzenden Gebäude sind schützenswert. Die Anordnung und Dimensionierung möglicher Objekte auf dem Platz (Pavillons, Bepflanzungen etc.) respektieren diese Ansichten.



Blickbeziehungen am  
Regierungsgebäude vorbei  
auf den See



## Alpenstrasse – Rigiplatz

### Charakteristik des Strassenraumes

Die Alpenstrasse ordnet den Stadtgrundriss des Bahnhofquartiers und schafft durch den unmittelbaren Bezug Bahnhof – See eine wertvolle Orientierungsachse innerhalb der Stadt. Während das obere Ende der Strasse durch das Bahnhofgebäude einen markanten Abschluss aufweist, öffnet sich die Strasse gegen unten und Süden in Richtung See und Alpen.



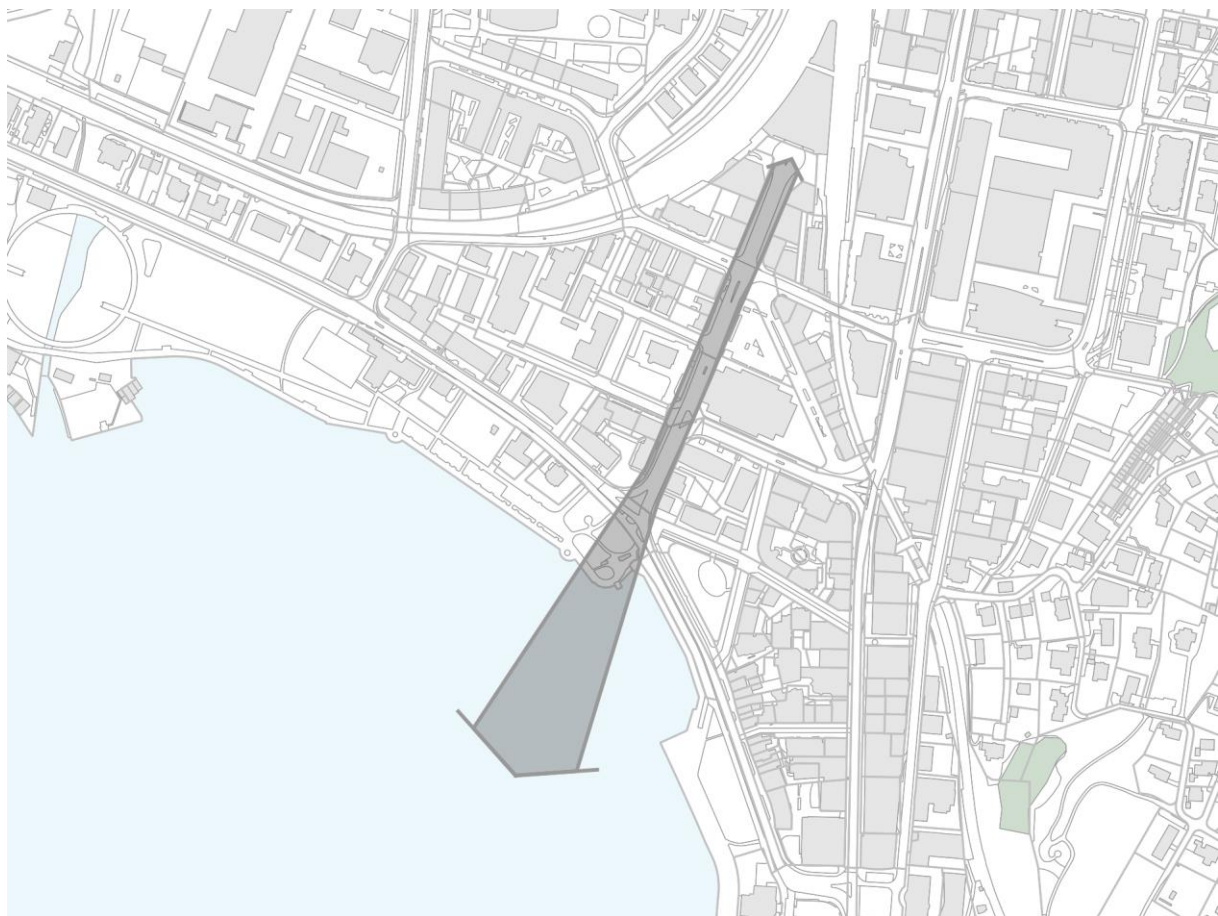
Ansicht des Bahnhofgebäudes

### Beschrieb der Aus- und Ansichten

Schützenswert ist die beidseitige Durchsicht aus dem Raum der Alpenstrasse und vom Rigiplatz auf die Stirnfassade des Bahnhofgebäudes einerseits und auf den See und die Alpen andererseits. Der Baumbestand an der Alpenstrasse und am Rigiplatz/Alpen-Quai muss die Durchsicht auf den See, die Alpen und auf den Bahnhof ermöglichen.



Aussicht aus dem Strassenraum  
in Richtung See und Alpen



## Baarerstrasse – Rigi



### Charakteristik des Strassenraums

Die Baarerstrasse verbindet als linearer und grosszügiger Strassenraum die beiden Orte Baar und Zug. In Richtung der Stadt Zug dominiert die praktisch in der Verlängerung der Strassenachse sich befindende Rigi die Silhouette.

### Beschrieb der Aussicht

Die Sicht aus dem Strassenraum auf die Rigi ist schützenswert. Die Anordnung möglicher Objekte am Strassenrand oder im Strassenraum (Gebäude, Bepflanzung, Beleuchtung, Signalisation etc.) ordnen sich so ein, dass ein möglichst durchgehender Sichtbezug gewährleistet ist.



Sichtfenster von der Baarerstrasse auf die Rigi



## Schutzengel

### Charakteristik

Der Ort bei der Kapelle Schutzengel ist ein räumlicher Brennpunkt: die Allmendstrasse trifft, von der Lorzen-ebene kommend, auf den See, die Chamerstrasse passiert den Freiraum zwischen Kapelle und Hafen und die Haltestelle der Stadtbahn bildet den räumlichen Hintergrund des Hafenplatzes.



Blickbeziehungen von der Kapelle auf den Zugerberg und den See

### Beschrieb der Aussicht

Die Sicht aus dem Kreuzungsbereich Allmendstrasse / Chamerstrasse in Richtung Zugerberg und Zugersee ist schützenswert. Folgende Sichtbeziehungen auf einzelne Objekte sind bedeutend:

- Vereinshaus Siehbach
- Montana Zugerberg
- Perspektive Hafenweg – Hafenplatz – Zugersee

Mögliche Objekte im Bereich Chamerstrasse, Europaring bis Hafenplatz (Gebäude, Bepflanzung, Beleuchtung, Signalisation etc.) ordnen sich so ein, dass die bedeutenden Sichtbeziehungen ohne Beeinträchtigung gewährleistet sind.



## Anhang 3

## § 46 Naturobjekte

Nr.	Beschrieb	Lage	Koordinaten
N. 1	Nagelfluhfindling	Lüssirain	2'683'006 / 1'224'648
N. 2	Geol. Profil untere Süsswasser-/ obere Meeresmolasse	Fridbach	von 2'681'603 / 1'223'422 bis 2'681'897 / 1'223'235
N. 5	Wasserfall mit dreistufiger Sandsteintreppe	Brunnenbach	2'682'167 / 1'222'572
N. 6	Findlinge	Schindellegi	2'683'092 / 1'222'936
N. 7	Nagelfluhfindling mit Baumgruppe	Schindellegi	2'683'562 / 1'222'986
N. 9	Nagelfluhfindling mit Bäumen	Schindellegi Pkt. 947	2'683'224 / 1'222'496
N. 10	Nagelfluhband, Magerwiese	Mittelmatt, Schindellegi	2'683'311 / 1'222'630
N. 13	Zwei Linden auf Moränenkuppe	Stutz	2'681'662 / 1'222'031
N. 14	Sagenumwobener Nagelfluhfindling Tüfelstein	Lärch	2'681'695 / 1'221'904
N. 15	Nagelfluhfindling mit Bäumen	Schwanden	2'682'847 / 1'222'000
N. 16	Nagelfluhfindling	Trubikerbach	2'681'324 / 1'221'408
N. 17	Sandsteinschliffe	Trubikon	2'681'445 / 1'221'316
N. 18	Wasserfall mit Sandstein- und Nagelfluhfels	Mülibach	2'682'180 / 1'221'663
N. 19	Molasseaufschluss	Hünggigütsch	2'683'262 / 1'221'508
N. 21	Wasserfall mit Sandsteinfelsen	Otterswil	2'680'736 / 1'220'232
N. 22	Wasserfall mit Sandsteinfelsen	Hauenstein	2'680'714 / 1'220'091
N. 26	Sandsteinfelswand am See	Zigeunerplätzli	2'680'341 / 1'219'058
N. 27	Steinbruchaufschluss	Lotenbach	2'680'683 / 1'218'816
N. 28	Findlinge	Vorder Bannholz	2'683'347 / 1'219'682 und 2'683'393 / 1'219'690
N. 29	Molasseaufschluss	Räbrüti	2'683'915 / 1'220'177
N. 30	Molasseaufschluss	Alpli	2'686'051 / 1'215'996

schwarz: alte Bauordnung Stadt Zug; grün: kantonale Musterbauordnung; rot: neue Bestimmungen

Stand: 1. öffentliche Auflage – 30.09.2025



## Anhang 4

## Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses

## Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)

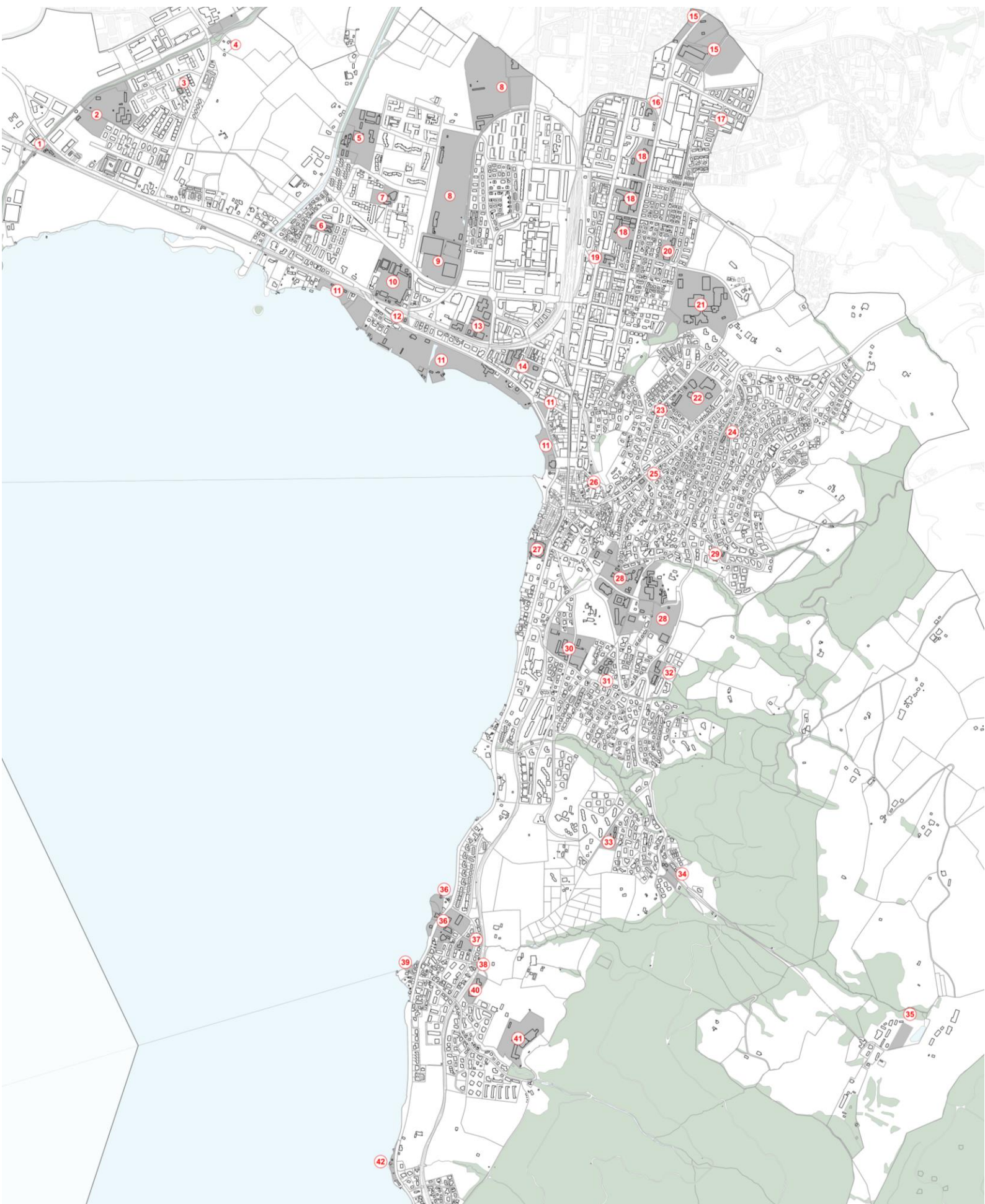
1	Choller	Die Zone ist für Freizeiteinrichtungen und <b>Quartiernutzungen</b> bestimmt.
2	Riedmatt <b>West</b>	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.
3	Riedmatt <b>Ost</b>	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen und <b>Quartiernutzungen</b> bestimmt.
4	Steihuserbrugg	<b>Die Zone ist für Sportanlagen, Freizeiteinrichtungen, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.</b>
5	Herti <b>West</b>	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Kulturstätten, <b>Quartiernutzungen und als Naherholungsraum</b> bestimmt.
6	Letzi	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen und <b>Quartiernutzungen</b> bestimmt.
7	Herti	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen, <b>Quartiernutzungen</b> sowie kirchliche Bauten bestimmt.
8	Allmend	<b>Die Zone ist für Sportanlagen, Kulturstätten, Quartiernutzungen, Infrastrukturbauten sowie als Naherholungsraum bestimmt.</b>
9	Eisstadion Herti	<b>Die Zone ist für Sportanlagen, Kulturstätten und Quartiernutzungen bestimmt.</b>
10	Stierenmarkt	<b>Die Zone ist für Veranstaltungen und Quartiernutzungen bestimmt.</b>
11	Seeufer	Die Zone ist für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Sportanlagen, Kulturstätten und Verwaltungsbauten bestimmt.
12	Kapelle Schutzengel	<b>Die Zone ist für kirchliche Bauten bestimmt.</b>
13	An der Aa	Die Zone ist für Verwaltungsbauten und den Hauptstützpunkt des öffentlichen Nahverkehrs bestimmt.
14	Neustadt	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen, Kulturstätten, <b>Quartiernutzungen</b> , kirchliche Bauten, Alterswohnungen sowie Alters- und Pflegeheime bestimmt.

schwarz: alte Bauordnung Stadt Zug; grün: kantonale Musterbauordnung; rot: neue Bestimmungen

Stand: 1. öffentliche Auflage – 30.09.2025

15	Göbli	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Quartiernutzungen, Infrastrukturbauten und Werkareale sowie Asylunterkünfte bestimmt.
16	Industriestrasse Nord	Die Zone ist für Kulturstätten, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.
17	Ibelweg	Die Zone ist für Spielplätze und Quartiernutzungen bestimmt.
18	Industriestrasse Mitte	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen, Alterswohnungen, Infrastrukturbauten, Quartiernutzungen und als Naherholungsraum bestimmt.
19	Guthirt	Die Zone ist für kirchliche Bauten bestimmt.
20	Lüssiweg 17 und 19	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Quartiernutzungen sowie als Naherholungsraum bestimmt.
21	Luegeten	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen sowie Quartiernutzungen bestimmt.
22	Loreto	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen sowie Quartiernutzungen bestimmt.
23	Schnäggeloch	Die Zone ist für Spielplätze und Quartiernutzungen bestimmt.
24	Hänggeli	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen und Quartiernutzungen bestimmt.
25	Aegeristrasse 56	Die Zone ist für Verwaltungsbauten bestimmt.
26	Guggi (Minigolf)	Die Zone ist für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen bestimmt.
27	Casino	Die Zone ist für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Kulturstätten bestimmt.
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.
29	Rötel	Die Zone ist für Infrastrukturbauten, Spielplätze und Quartiernutzungen bestimmt.

30	Athene	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, <b>Kulturstätten</b> und Verwaltungsbauten bestimmt.
31	Oberwiler Kirchweg	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen sowie <b>Verwaltungsbauten</b> bestimmt.
32	Waldheim	Die Zone ist für Bauten des Gesundheitswesens, Alterswohnungen sowie Alters- und Pflegeheime bestimmt.
33	Gimenen	Die Zone ist für Betreuung, Schulanlagen und <b>Quartiernutzungen</b> bestimmt.
34	Schöneegg	Die Zone ist für Infrastrukturbauten und <b>Quartiernutzungen</b> bestimmt.
35	<b>Zugerberg Montana</b>	<b>Die Zone ist für Sportanlagen bestimmt.</b>
36	Oberwil Zentrum	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, <b>Kulturstätten, Quartiernutzungen</b> , Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie kirchliche Bauten bestimmt.
37	Oberwil Brunnenmatt	Die Zone ist für Betreuung, Schul- und Sportanlagen, Quartiernutzungen und als <b>Naherholungsraum</b> bestimmt.
38	Oberwil Station	Die Zone ist für Infrastrukturbauten bestimmt.
39	Oberwil Delta	Die Zone ist für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen bestimmt.
40	Oberwil Ost	Die Zone ist für Alters- und Generationenwohnungen, Alters- und Pflegeheime und Betreuung bestimmt.
41	Franziskusheim	Die Zone ist für Bauten des Gesundheitswesens bestimmt.
42	Trubikon	Die Zone ist für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen bestimmt.



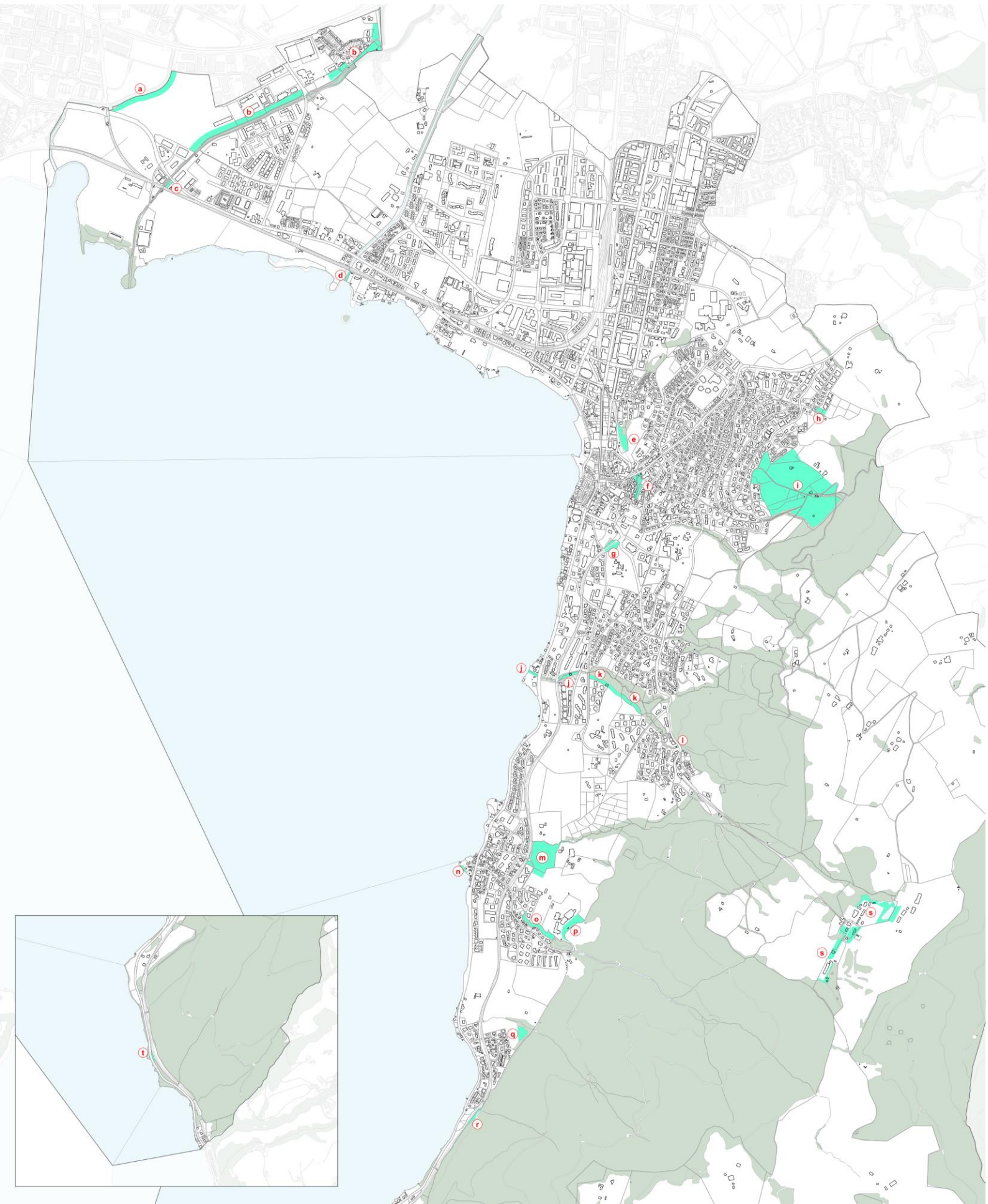
schwarz: alte Bauordnung Stadt Zug; grün: kantonale Musterbauordnung; rot: neue Bestimmungen

Stand: 1. öffentliche Auflage – 30.09.2025

**Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF)**

a	Sumpf, Dorfbach	Die Zone ist für Freihaltung und Schutz des Gewässers bestimmt.
b	Alte Lorze Nord	Die Zone ist für Freihaltung und Schutz des Gewässers bestimmt.
c	Alte Lorze Süd	Die Zone ist für Freihaltung und Schutz des Gewässers bestimmt.
d	Neue Lorze Ost	Die Zone ist für Freihaltung und Schutz des Gewässers bestimmt.
e	S-Bahn Halte- stelle Postplatz	Die Zone ist für Freihaltung bestimmt.
f	Stadtmauer	Die Zone ist für Freihaltung bestimmt.
g	Böschung bei Hofstrasse	Die Zone ist für Freihaltung bestimmt.
h	Sterenweg	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.
i	St. Verena	Die Zone ist für Freihaltung bestimmt.
j	Fridbach	Die Zone ist für Freihaltung, Waldabstand und Schutz des Gewässers bestimmt.
k	Freudenberg	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.
l	Zugerbergstrasse	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.
m	Oberwil Mülimatt	Die Zone ist für Freihaltung und Grundwasserschutz bestimmt.
n	Oberwil Mülibach Seeufer	Die Zone ist für Freihaltung und Grundwasserschutz bestimmt.
o	Oberwil Mülibach	Die Zone ist für Freihaltung und Grundwasserschutz bestimmt.
p	Franziskusheim	Die Zone ist für Freihaltung und den Friedhof bestimmt.
q	Räbmatt	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.
r	Steinibach	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.
s	Zugerberg Montana	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.
t	Lotenbach	Die Zone ist für Freihaltung und Waldabstand bestimmt.





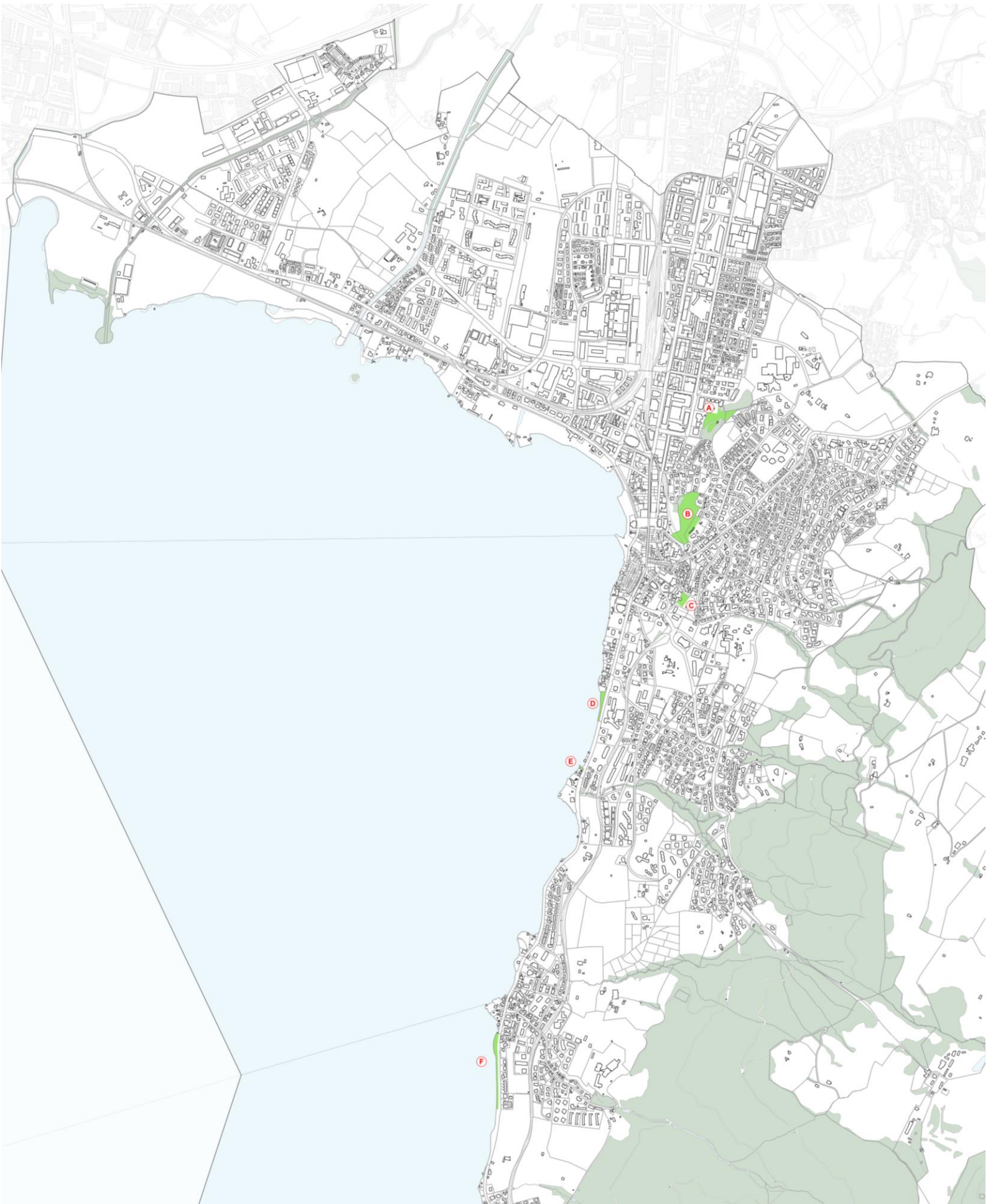
schwarz: alte Bauordnung Stadt Zug; grün: kantonale Musterbauordnung; rot: neue Bestimmungen

Stand: 1. öffentliche Auflage – 30.09.2025

**Zweckbestimmungen der Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE)**

<b>A</b>	Bergli	Die Zone ist für Naherholung und Grünanlagen bestimmt.
<b>B</b>	Guggi	Die Zone ist für Naherholung und Grünanlagen bestimmt.
<b>C</b>	Daheimpark	Die Zone ist für Naherholung und Grünanlagen bestimmt.
<b>D</b>	Artherstrasse altes Kantonsspital	Die Zone ist für Naherholung und Seeuferanlagen bestimmt.
<b>E</b>	Artherstrasse Untere Roostmatt	Die Zone ist für Naherholung und Seeuferanlagen bestimmt.
<b>F</b>	Artherstrasse Oberwil	Die Zone ist für Naherholung und Seeuferanlagen bestimmt.





schwarz: alte Bauordnung Stadt Zug; grün: kantonale Musterbauordnung; rot: neue Bestimmungen

Stand: 1. öffentliche Auflage – 30.09.2025