

Überprüfung der Wohnzone W1

Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

9. Januar 2025



Impressum

Bearbeitung

Baudepartement Stadt Zug
Abteilung Städtebau und Planung
Stadthaus, Gubelstrasse 22
Postfach, 6301 Zug
T 058 728 96 30
baudepartement@stadtzug.ch

Projektteam

Gabriela Barman- Krämer
Gilles Scapin
Delia Landtwing
Maria Luisa Ibáñez

Städtebauliche Studien

Kollektiv JUMA Architekten GmbH
Baarerstrasse 43
6300 Zug
T 041 521 32 22
www.juma.ch

Matthias Grob
Justine Della Casa
Sebastian Arnold-Kannewischer
Linda Schmid

Titelbild

Luftbildaufnahme der Stadt Zug
Mündung der Lorze in den Zugersee
Quelle: Stadt Zug

Datum

9. Januar 2025

Seite	Inhalt
5	Ausgangslage
8	Methodik
12	Überprüfung der W1-Gebiete
	Erhalten
14	Änderungsnummer 33: Lüssirain / Sterenweg
16	Änderungsnummer 45: Rötelberg / Blasenbergstrasse
18	Änderungsnummer 59: Oberwil Tellenörtli
20	Änderungsnummer 62: Oberwil Mülibach
22	Änderungsnummer 76: Badeplatz Roostmatt
	Entwickeln und Sichern
24	Änderungsnummer 9: Chamer Fussweg
30	Änderungsnummer 46: Waldhof
36	Änderungsnummer 54: Fridbachdelta
	Weiterentwickeln
42	Änderungsnummer 12: Strandbad
44	Änderungsnummer 13: Schilfmattweg
46	Änderungsnummer 49: Brüschrain
48	Änderungsnummer 50: Hasenbühl
50	Änderungsnummer 56: Gimenen
52	Änderungsnummer 57: Schöneegg
54	Änderungsnummer 65: Räbmatt Trubikerbach
56	Änderungsnummer 66: Räbmatt Artherstrasse
58	Änderungsnummer 67: Räbmatt Steinibach

Ausgangslage

Die Wohnzonen W1 mit einer Ausnützungsziffer von 0.25 und einer eingeschossigen Bauweise entsprechen 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 der Stadt Zug eine Überprüfung nach den folgenden Kriterien vorgenommen: Städtebaulicher Kontext (Grundlage Handbuch Baukultur in den Quartieren), Erhaltungsziel ISOS, Beitrag zur Innenentwicklung (gering – mittel – gross) sowie raumplanerische und baurechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere die Parzellenstruktur, Gewässerraum, Waldabstand, Denkmalobjekte. Dabei hat sich 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 angebracht sind. In anderen Fällen ist eine Aufzoning gerechtfertigt.

Tabelle 1: Nutzungsmasse der neuen BO

schwarz: alte BO Zug; grün: Muster BO; rot: neue Bestimmungen

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (V PBG)	Dach- und Attikageschosse sind bei maximaler 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 (VPBG)	Gesamthöhe in m (V PBG)	Grenzabstand in m (V PBG) klein (min.)	Grenzabstand in m (V PBG) gross (min.)
Wohnzone W1	W1	1		80%	x	-	-	II	0.25		40%	20		5	8
Wohnzone 2A	W2A	2		80%	x	-	-	II	0.40		40%	30		5	8
Wohnzone 2B	W2B	2		80%	x	-	-	II	0.50		40%	30		5	8
Wohnzone 2C	W2C	2	x	80%	x	-	-	II	0.40		40%	30		5	8
Wohnzone 3	W3	3		90%	x	-	-	II	0.65		40%	40		6	10
Wohnzone 4	W4	4		90%	x	-	-	II	0.75		40%	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 Altstadtdreglement (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

Tabelle 2: Vergleich der Gebäudefussabdrücke in den Wohnzonen

Die Tabelle 2 zeigt schematisch die Gebäudegrundfläche bzw. den Fussabdruck (FA) der Gebäude in der entsprechenden Zone. Die Grösse des Fussabdrucks ist für die vorliegende Studie relevant, weil die Entwicklung einer Parzelle oder eines Gebiets nicht nur von der Qualität der Bebauung, sondern ebenso des Freiraums abhängt und deren Wechselwirkung relevant ist. Auffallend ist, dass die W2A bezüglich Fussabdruck in etwa der heutigen W1 entspricht, bzw. leicht darunter liegt. Die Fussabdrücke in den W2B und W2C sind dagegen erkennbar grösser, was sich auch in den städtebaulichen Studien gezeigt hat.

Annahmen: Auf der Grundlage der neuen BO wurde davon ausgegangen, dass die Parzellen maximal ausgenützt und die maximale Geschosshöhe (inkl. Attikageschoss) errichtet wird. Das Attikageschoss wurde im Vergleich zum Vollgeschoss pauschal mit 55% bemessen (60% maximale Fläche nach (§25 Abs.2 V PBG) abzüglich der Aussenwände). Die Aussenwände (AW) wurden mit 40 cm bemessen. Der gesetzliche erlaubte Zuschlag zur aGF (§35j V PBG) für Wintergärten (WiGA) von 15% wurde mitberücksichtigt und um 10% für die Balkone ergänzt. Die gezeigte Tabelle beruht auf der Basis einer Parzellengrösse von 500 m². Die Werte wurden jedoch auch für Parzellengrössen von 250, 500, 1000, 2000 m² berechnet und verglichen und zeigen von der grössten zur kleinsten Parzelle nur minimale Abweichungen von max. 0.4%.

Zone	Geschosse	% des Fussabdruckes zur Parzellenfläche	Fussabdruck-Differenz zur W2A
W1	1.55	25%	+1%
W2a	2.55	24%	0%
W2b	2.55	30%	+5%
W2c	2	30%	+6%
W3	3.55	28%	+4%
W4	4.55	25%	+1%

Methodik

Die Methodik zur Festlegung einer Empfehlung für die geeignete Zonierung der bisherigen W1-Zonen ist in drei Stufen aufgebaut:

1. Einteilung der Analyse Gebiete

In einer ersten Phase wurden alle Parzellen mit der Zonenzuteilung W1 von Zug besichtigt und in räumlich zusammenhängende Analysegebiete zusammengefasst. Damit wird eine kontextuelle Betrachtungsweise ermöglicht.

2. Annahmen zur Arbeitsweise und allgemeine Erläuterungen

Raumplanerische, baurechtliche und räumliche Rahmenbedingungen:

Die Berechnung der Grundstückfläche (GSF) und der Grünflächenziffer (GZ), sowie die Abschätzung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) erfolgte aufgrund der Fussabdrücke auf Grundlage der AV-Daten, der Bauordnung der Stadt Zug (BO), des Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG). Die Prüfung der Geschossigkeit und damit die Herleitung, ob es sich um Vollgeschosse sowie anrechenbare Geschosse handelt, erfolgt mit der 3D Darstellung von google maps, sowie städtischen 3D-Daten. Es sei hier nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei der Überprüfung der Zonenkonformität um Schätzungen aufgrund der oben erwähnten Grundlagen handelt. Es wurden keine Baubewilligungs- oder Ausführungsdaten ausgewertet.

- Parzellenstruktur (Grösse): Parzellen ab einer Grösse von 2000 m² erlauben einen einfachen Bebauungsplan, kurz eBBP (neues Planungsinstrument anstelle der Arealbebauung).
- Topografie: Die Topografie unterscheidet sich in den einzelnen Gebieten deutlich und reicht von nahezu ebenen Parzellen entlang des Sees zu besonders steilen Hanglagen entlang des Zugerbergs. Weshalb keine allgemeinen Aussagen zum Umgang mit der Topografie getroffen werden können.
- Gewässerraum: Der Gewässerraum (GWR) schützt aus räumlicher Sicht besonders den Grüngürtel und damit die Seeansicht, sowie die räumlich prägenden Freiräume entlang der Fliessgewässer (z.B. der Bachtobel), welche von sehr hohem Stellenwert für das Ortsbild der Stadt Zug sind. Gleichzeitig wird mit der Festlegung des GWR das Baufeld eingeschränkt und in der Folge die Ausnützung aus dem Gewässerraum auf die übrige Parzellenfläche verschoben. (GWR Stand 08.01.2025, auf Grundlage der Kantonalen AV-Daten vom Oktober 2024)
- Waldabstand: Der Waldabstand führte, mit wenigen Ausnahmen, in keinem der untersuchten Gebiete zu massgeblichen Einschränkungen in der Bebaubarkeit der Parzellen.
- Grenzabstände: Da die Parzellen innerhalb der W1-Zone mehrheitlich grösser als 700 m² sind, wird die Bebaubarkeit durch die Grenzabstände

mit wenigen Ausnahmen nicht in relevanten Massen eingeschränkt.

- Baulinien: Die Baulinien führten bei keinem der untersuchten Gebiete zu Einschränkungen in der Ausnützung der Parzelle.
- Geschossigkeit: In praktisch keinem der untersuchten Gebiete (Ausnahme Nr. 49) fand sich eine homogene eingeschossige Bebauung, oder eine, die die W1-Bebauung durchgehend abbilden würde. Besonders die historischen Gebäude, sowie die im Inventar der Denkmalpflegen aufgenommenen Objekte sind meist mind. zweigeschossig mit einem zusätzlichen Dachgeschoss ausgebildet.
- Grünflächenziffer Bestand: Die vornehmlich als Grundzone bei Villen- und Einfamilienhausquartieren festgelegte W1 weist in der offenen Bauweise eine hohe Grünflächenziffer auf, zwischen 60-80%. Erst jüngerer Erweiterungen, sowie die steigende Ausnützungsziffer und damit der erhöhte Nutzungsdruck auf den Aussenraum (Swimmingpool, Besucherparkplätze, Sitzplätze) führten zu kleineren Grünflächenziffern. Die Grünflächenziffer hatte bei keinem der Gebiete, für die eine vertiefte Betrachtung mit einer städtebaulichen Studie vorgenommen wurde, Einfluss auf die Bebaubarkeit der Parzellen.
- Ausnützungsreserven (Nach rechtskräftiger BO 2009, Stand 03.11.2023): Die Ausnützungsreserven wurden auf der Grundlage der GIS-Daten, anhand der Gebäudevolumen sowie des Fussabdruckes und der Geschosshöhe ermittelt.
- ISOS: Eintrag im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Stadt Zug, erstellt im Jahr 2000. Für die vorliegende Studie sind folgende Ortsbilder relevant: Gebiete (G) und Baugruppe (B), mit den Erhaltungs- bzw. Schutzziele A / B / C sowie Umgebungszonen (U-Zo) und Umgebungsrichtungen (U-Ri) mit den Schutzziele a / b
- Ortsbildschutz: Die bisherige Ortsbildschutzzone (neu: Strukturerhaltungszone) überlagert einzig die Analysegebiete in Oberwil (Nummern 62 und 59).
- Denkmalinventar: Das Denkmalinventar des Kantons Zug umfasst geschützte und schützenswerte Denkmäler. Diese sind auch in den Plänen dargestellt.

Hinweise zu den Plänen der untersuchten Analysegebiete (Im Kapitel Überprüfung der W1-Gebiete)

- Parzellennummern: Die Parzellennummern (auch Grundstücksnummern, abgekürzt GS) sind auf den Plänen nicht abgebildet und sind auf Zugmap abrufbar: «<https://zugmap.ch/>»
- Bäume Lidar: Die in den Plänen gezeigten Bäume wurden anhand der Lidar-Daten für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Zug automatisiert ausgewertet
- Planlegende: In den Plänen sind der Denkmalinventar, die Abstands-

linien (wie Baulinien, Baufluchten, Zwangsbaulinien, Gewässerbaulinien, Waldabstände und Siedlungsbegrenzungslinien), sowie die Bäume aus den Lidar-Daten abgebildet.

Beitrag zur Innenentwicklung:

- Der Beitrag zur Innenentwicklung liefert eine qualitative Einschätzung, die sich aus den raumplanerischen, baurechtlichen und räumlichen Rahmenbedingungen ergeben. Dafür wurden besonders die Ausnützungsreserven innerhalb der W1, sowie die Grösse des Analysegebietes mit den Entwicklungsbremsen (wie beispielsweise eine steile topografische Hanglage in Zusammenhang mit kleinteiligen Eigentumsstrukturen, einschränkende Bau-, Gewässerraum- oder Waldabstandslinien) verglichen. Dies führte zur Einteilung in drei Stufen: gering – mittel – gross.

Räumliche Qualitäten:

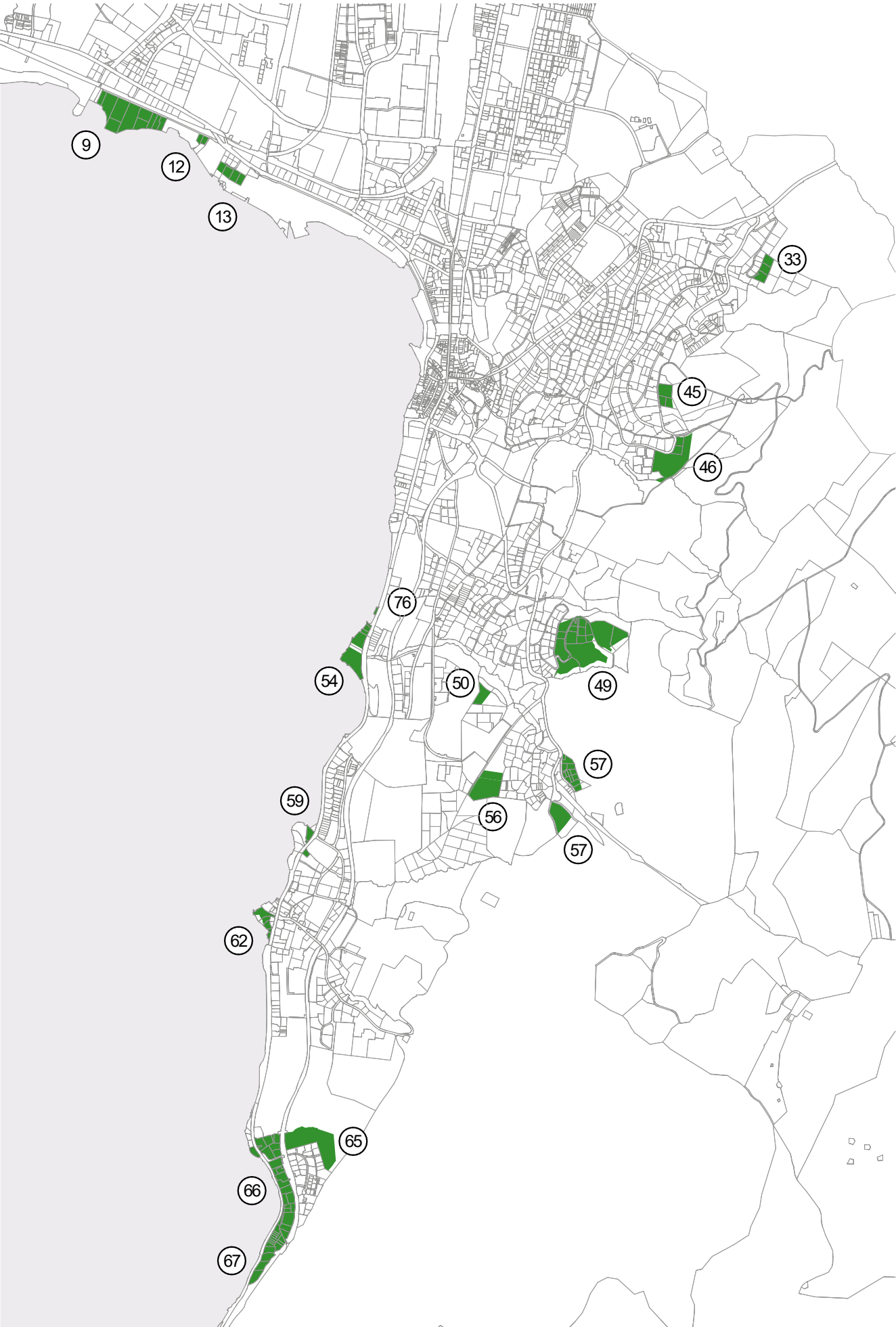
Die Gebiete wurden nach der oben beschriebenen Methodik eingeteilt und besichtigt. Die Beobachtungen vor Ort wurden mit bestehenden Arbeiten (z.B. der ISOS-Studie 2000-2020, sowie den Beschrieben zum ortsbaulichen Charakter (im Handbuch der Stadt Zug Baukultur in den Quartieren) abgeglichen und kritisch geprüft. Mit der Besichtigung und in der nachfolgenden Analyse wurden die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Bestandsbauten, die Lage und der Kontext, die Freiraumqualitäten, die Silhouettenbildung, sowie die ortsbaulich wichtigen An- und Aussichten (z.B. Seeuferansicht) berücksichtigt.

- ISOS Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020: Die umfassende und gesamtstädtische Untersuchung, die eine ortsbauliche Interessensabwägung beinhaltet, bildet eine Grundlage für diese Arbeit. Die ortsspezifischen räumlichen Auswirkungen, die eine Veränderung der Zonierung auf den betroffenen ISOS-Ortsbildteil hat, wurden vertieft untersucht sowie mit den Erkenntnissen und Resultaten der ISOS-Studie 2000-2020 abgeglichen. Wobei zu bemerken ist, dass die Perimeter der hier untersuchten Gebietseinheiten grösstenteils nicht identisch sind mit denjenigen der ISOS-Ortsbildteile. Oft handelt es sich um Teilflächen innerhalb eines grösseren ISOS-Ortsbildteils.

3. Empfehlungen in drei Kategorien:

- Erhalt: Der Erhalt der W1-Zone wird empfohlen, wenn ein geringer Beitrag zur Innentwicklung besteht und durch die bauliche Entwicklung eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes erwartet wird.
- Entwickeln und Sichern: Ein Gebiet wird dann gleichzeitig zum Entwickeln und Sichern empfohlen, wenn ein mittlerer bis grosser Beitrag zur Innentwicklung besteht und es gleichzeitig räumliche und ortsbauliche Elemente zu sichern gilt. Um diese räumlichen Qualitäten zu eruieren, wurden für alle drei betroffenen Gebiete, die dieser Kategorie angehören eine städtebauliche Untersuchung entwickelt. Die raumplanerische Umsetzung erfolgt über eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV), die es ermöglicht, spezifische Bestimmungen für den jeweiligen Ort zu definieren.
- Weiterentwickeln: Ungeachtet dessen, ob in einem Gebiet ein Beitrag zur Innenentwicklung besteht, wird eine Zone zur Weiterentwicklung empfohlen, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht wesentlich ist, oder ausgeschlossen wird und im Sinne der Gleichbehandlung, den umgebenden Parzellen entspricht. Der Grundsatz, dass die W1 als keine zukunftstaugliche Siedlungsstruktur im Sinne der Innenentwicklung angesehen wird, bildet hierfür den Anlass.

Bei der Festlegung einer Grundnutzung ist ausserdem zu beachten, dass ab 2000 m² Grundstücksfläche bzw. Arealfläche das Instrument eines einfachen Bebauungsplans zur Anwendung kommen kann. Die Erarbeitung dieses Instrumentes erfordert ein qualitätssicherndes Verfahren, welches aufzeigt, dass eine Abweichung von der Regelbauweise gerechtfertigt ist.



Überprüfung der W1-Gebiete

Erhalten

- Änderungsnummer 33: Lüssirain / Sterenweg
- Änderungsnummer 45: Rötelberg / Blasenbergstrasse
- Änderungsnummer 59: Oberwil Tellenörtli
- Änderungsnummer 62: Oberwil Mülibach
- Änderungsnummer 76: Badeplatz Roostmatt

Entwickeln und Sichern

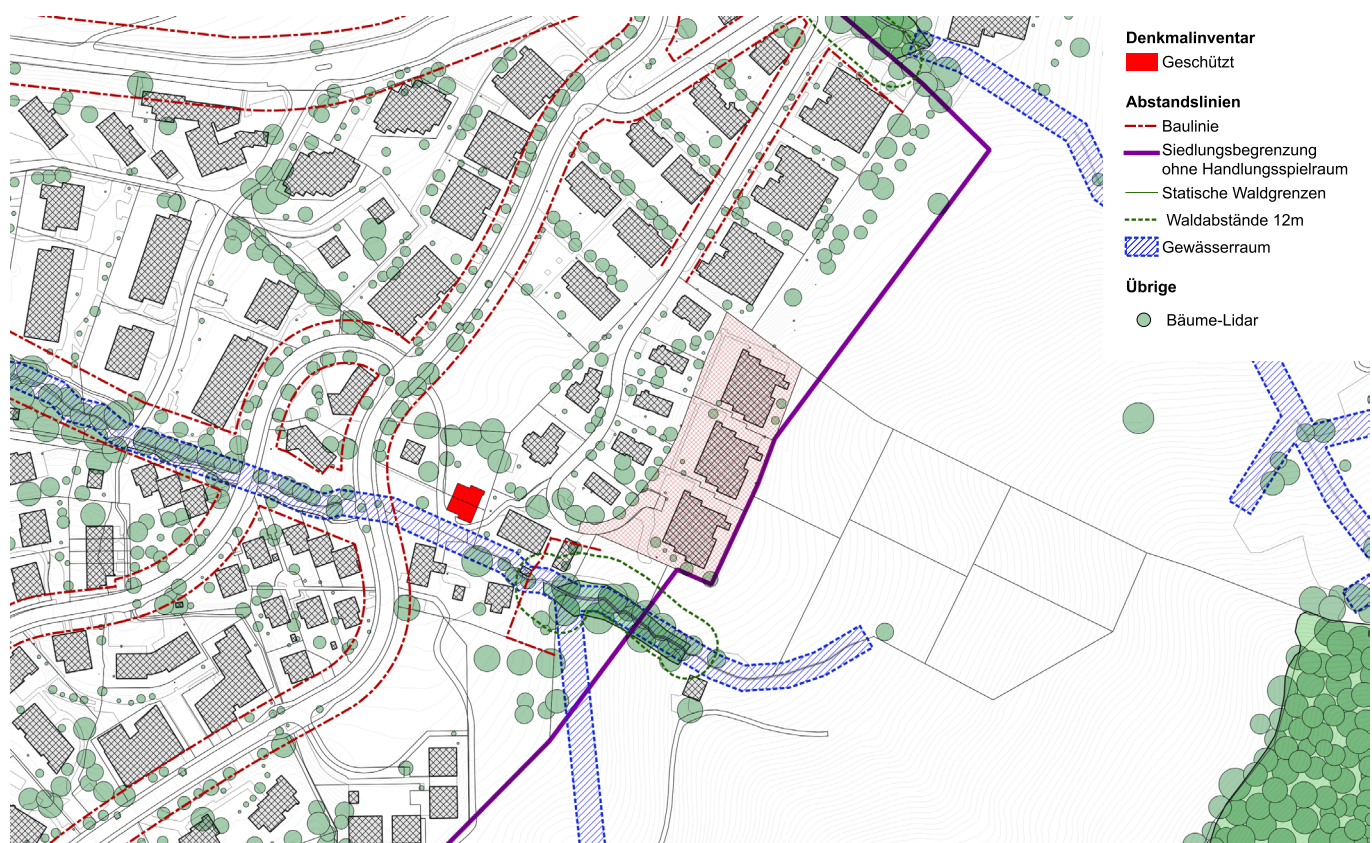
- Änderungsnummer 9: Chamer Fussweg
- Änderungsnummer 46: Waldhof
- Änderungsnummer 54: Fridbachdelta

Weiterentwickeln

- Änderungsnummer 12: Strandbad
- Änderungsnummer 13: Schilfmattweg
- Änderungsnummer 49: Brüschrain
- Änderungsnummer 50: Hasenbühl
- Änderungsnummer 56: Gimenen
- Änderungsnummer 57: Schöneegg
- Änderungsnummer 65: Räbmatt Trubikerbach
- Änderungsnummer 66: Räbmatt Artherstrasse
- Änderungsnummer 67: Räbmatt Steinibach

Für die Kantonale Vorprüfung wurden alle W1-Gebiete im Planungsbericht mit einer Änderungsnummer versehen. Diese Nummern wurden beibehalten (wo weiterhin relevant auch im Planungsbericht für die 1. Lesung GGR) und dienen zur Verortung innerhalb der Übersichtskarte (S. 12).

Zone neu	Erhalt der W1
Grundstücks Nrn.	4905/ 4906/ 4907/ 4268
Stadtquartier	Rosenberg
Topografie	Steil abfallende Hanglage
Gewässerraum	Nicht tangiert
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Nicht vorhanden
Geschossigkeit	Terrassenhäuser mit drei Vollgeschossen
Ausnützungsreserven	Keine: Die Parzellen scheinen mit der Arealbebauung innerhalb der W1 zonenkonform.
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer liegt über alle Parzellen bei rund 0.5
Parzellengrößen	Drei Parzellen plus Erschliessung, gesamthaft 4653 m ² . Als Arealbebauung errichtet.
ISOS	Umgebungsrichtung IV, Erhaltungsziel a
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung auf dem Analysegebiet am Sterenweg wird als gering eingestuft, da die Fläche klein ist und die Parzellen bereits heute mit einer Arealbebauung maximal ausgenutzt sind.

Räumliche Qualitäten

Das Analysegebiet innerhalb des Quartiers Rosenberg umfasst eine junge Arealüberbauung, bestehend aus drei Terrassenhäusern. Das Gebiet gehört gemäss ISOS zur U-Ri IV und liegt am nordwestlichen Rand dieses grossen Ortsbildteils, das den obersten, grösstenteils unverbaut gebliebenen Hangstreifen besetzt. Der Siedlungsrand gemäss ISOS wurde durch die in den Landschaftsraum hineinragende Arealbebauung überschritten, jedoch baulich massvoll umgesetzt. Höhere Gebäude würden an dieser Lage mit der steil abfallenden Topografie und den angrenzenden Landschaftsraum konkurrenzieren.

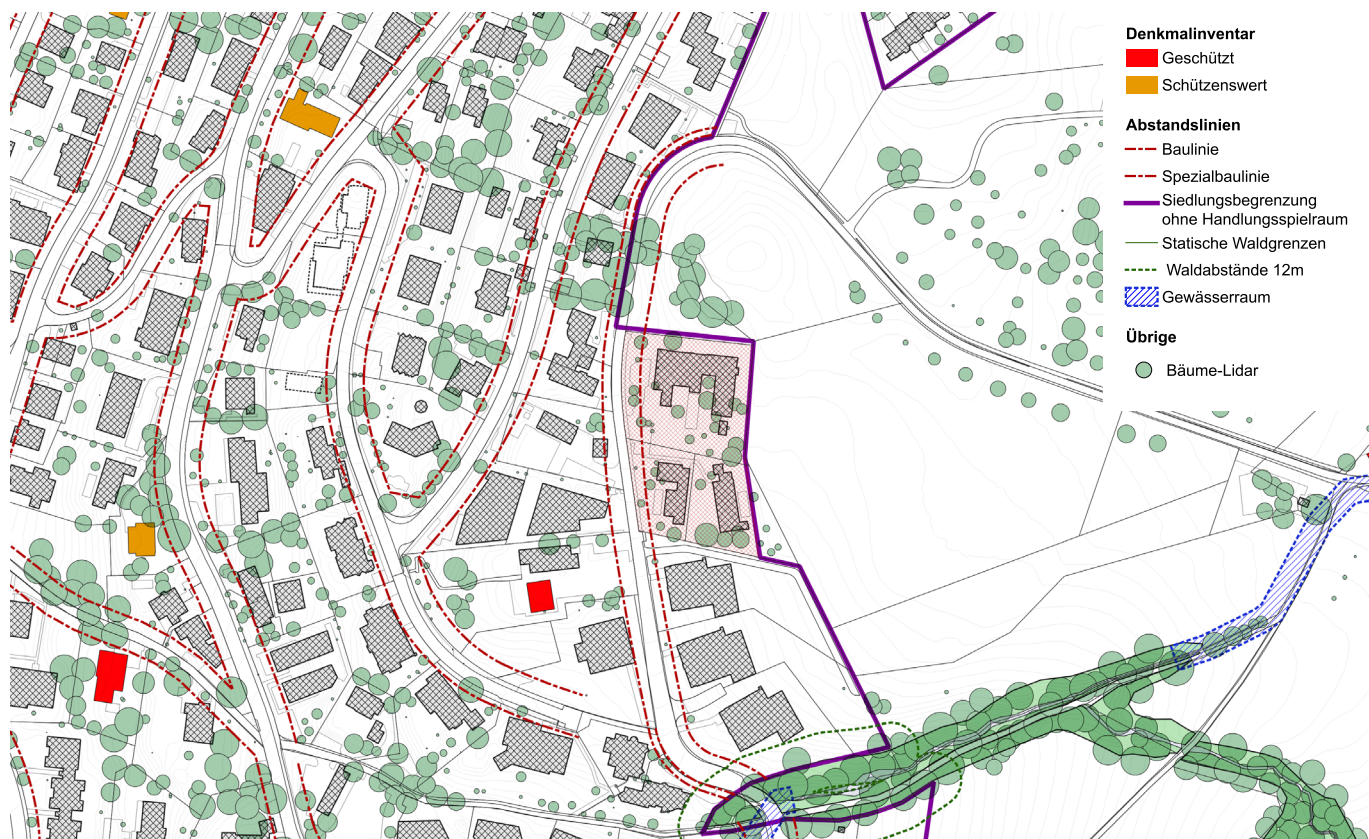
Empfehlung

Es soll hier von einer Aufzoning abgesehen werden. Dem Übergang zum wertvollen Landschaftsraum ist hohe Aufmerksamkeit zu schenken. Es gibt an diesem Standort keine überwiegenden Interessen, welchen dem Schutz durch das ISOS entgegenhalten werden können. Nicht zuletzt der geringe Beitrag zur Innenentwicklung auf diesen drei Parzellen, die bereits mit einer Arealbebauung bebaut sind, rechtfertigt den Erhalt der W1.

Erhalt: W1



Zone neu	Erhalt der W1
Grundstücks Nrn.	3179/ 3883/ 5009
Stadtquartier	Rosenberg
Topografie	Hanglage mit rückseitigem Plateau St. Verena (Hinweis: Aussichtspunkt 574.9)
Gewässerraum	Nicht tangiert
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Tangiert
Geschossigkeit	Zwei Vollgeschosse
Ausnutzungsreserven	Keine: Die Parzellen scheinen mit der Arealbebauung innerhalb der W1 zonenkonform.
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer liegt über alle Parzellen bei rund 0.6
Parzellengrößen	Eine Parzelle 2735 m ² , zwei kleinere Parzellen mit 984 m ² bzw. 1059 m ² , gesamthaft 4778 m ² . Als Arealbebauung realisiert.
ISOS	Umgebungsrichtung IV, Erhaltungsziel a
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung auf dem Analysegebiet der Blasenbergstrasse als gering eingestuft, da die Fläche des Analysegebiets klein ist und die Parzellen bereits heute mit einer Arealbebauung maximal ausgenutzt sind.

Räumliche Qualitäten

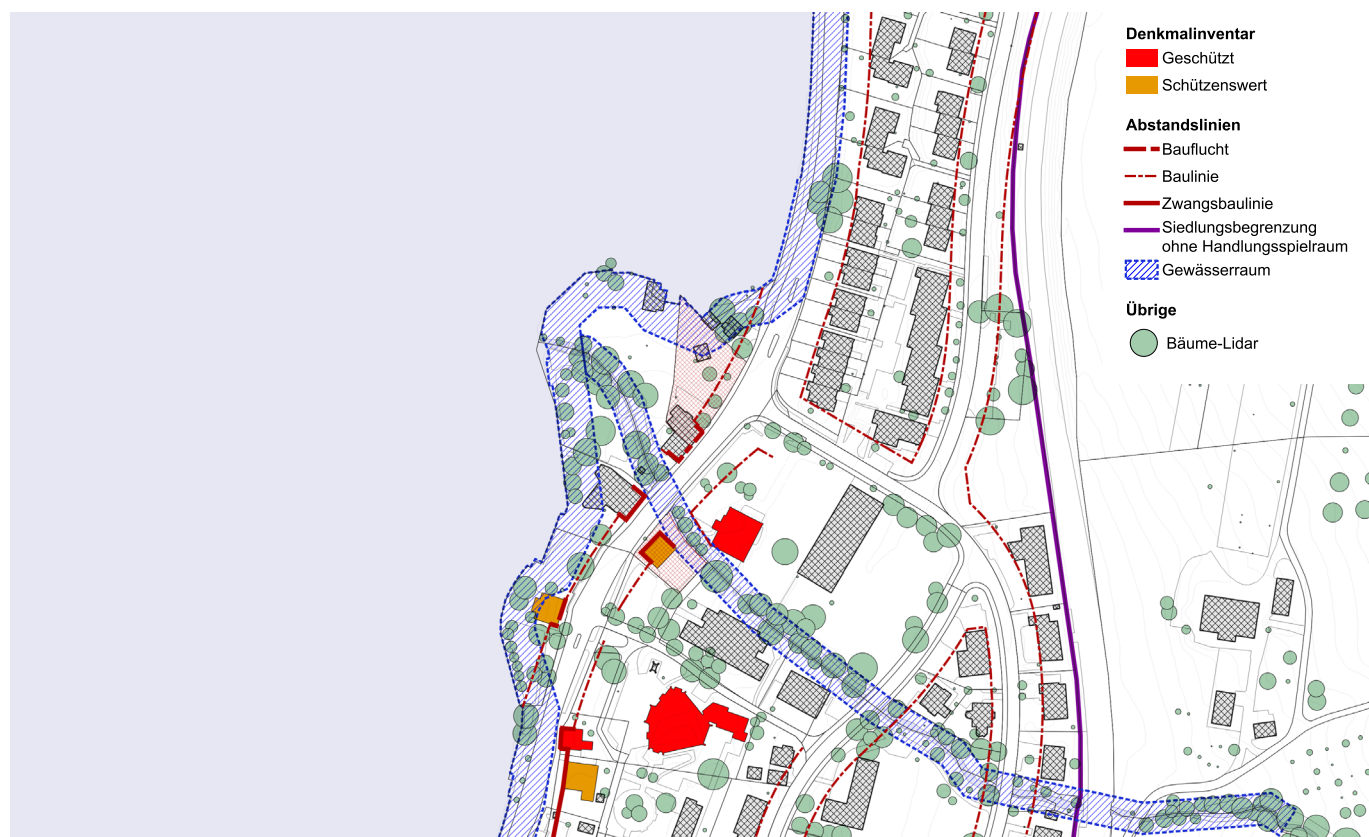
Die bestehende Arealbebauung auf der Grundlage der W1, liegt an einer schräg abfallenden Hanglage nahe dem Plateau mit der St. Verena-Kapelle, die im ISOS als Einzelelement gewürdigt wird. Die Grundstücke greifen empfindlich in die offene Hanglandschaft ein. Durch Setzung der zweigeschossigen Arealbebauung (ohne Attika) bleibt der wertvolle Freiraum, der Bestandteil des Ortsbildteils ISOS U-Ri IV ist, rund um die Kapelle ,visuell unbebaut. Diese Qualität soll erhalten bleiben.

Empfehlung

Eine quantitative Weiterentwicklung ist ortsbaulich unangemessen, da ein zusätzliches Geschoss die beschriebenen räumlichen Qualitäten empfindlich schwächen würden. Es gibt an diesem Standort zudem keine überwiegenden Interessen, welche dem Schutz durch das ISOS entgegenhalten werden können, nicht zuletzt der geringe Beitrag zur Innenentwicklung auf diesen drei Parzellen, die bereits mit einer Arealbebauung bebaut sind, rechtfertigt den Erhalt der W1.

Erhalt: W1

Zone neu	Erhalt der W1
Grundstücks Nrn.	1496/ 1499/ 3785
Stadtquartier	Oberwil
Topografie	Flache Uferzone
Gewässerraum	Tangiert
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Die Baulinien folgen den historischen Fassadenfluchten entlang der Artherstrasse, und schränken die Ausnützung nicht ein.
Geschossigkeit	Zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss / Attika
Ausnützungsreserven	Keine: Die Parzelle GS 1499 scheint nahezu um 100 % übernutzt. Die Parzellen 1496 mit GS 3785 scheint über 50 % übernutzt.
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer liegt bei allen Parzellen zwischen 0.5 und 0.7
Parzellengrössen	Drei Parzellen: 538 m ² 1216 m ² und 86 m ² gross
ISOS	Nicht vermerkt
Schutzzone Ortsbild	Strukturerhaltungszone Oberwil
Denkmalinventar	- Mehrfamilienhaus, Artherstrasse 103 (schützenswertes Denkmal)



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung im Analysegebiet Oberwil Tellenörtlí wird als gering eingestuft, da die Fläche des Analysegebiets klein ist, die Parzellen bereits bebaut sind und über geringe Ausnützungsreserven verfügen.

Räumliche Qualitäten

Das Analysegebiet besteht aus zwei an die Artherstrasse angrenzenden Parzellen am Ostufer des Zugersees sowie einer Parzelle östlich der Artherstrasse und liegt im nördlichen Bereich der Ortsbildschutzzone Oberwil (Neu Strukturerhaltungszone Oberwil). Im Vergleich zum Dorfkern des ehemaligen Bauern- und Fischerdorfs war und ist dieser Bereich locker bebaut. Die Liegenschaften liegen auf dem Schüttkegel des Brunnenbachs, der sich besonders durch die öffentlich zugänglichen Freiflächen und einer üppig begrünten Uferzone auszeichnet. Das Delta des Brunnenbachs bildet den räumlichen Auftakt der Ortsbildschutzzone Oberwil und ist Teil der identitätsstiftenden Uferzone.

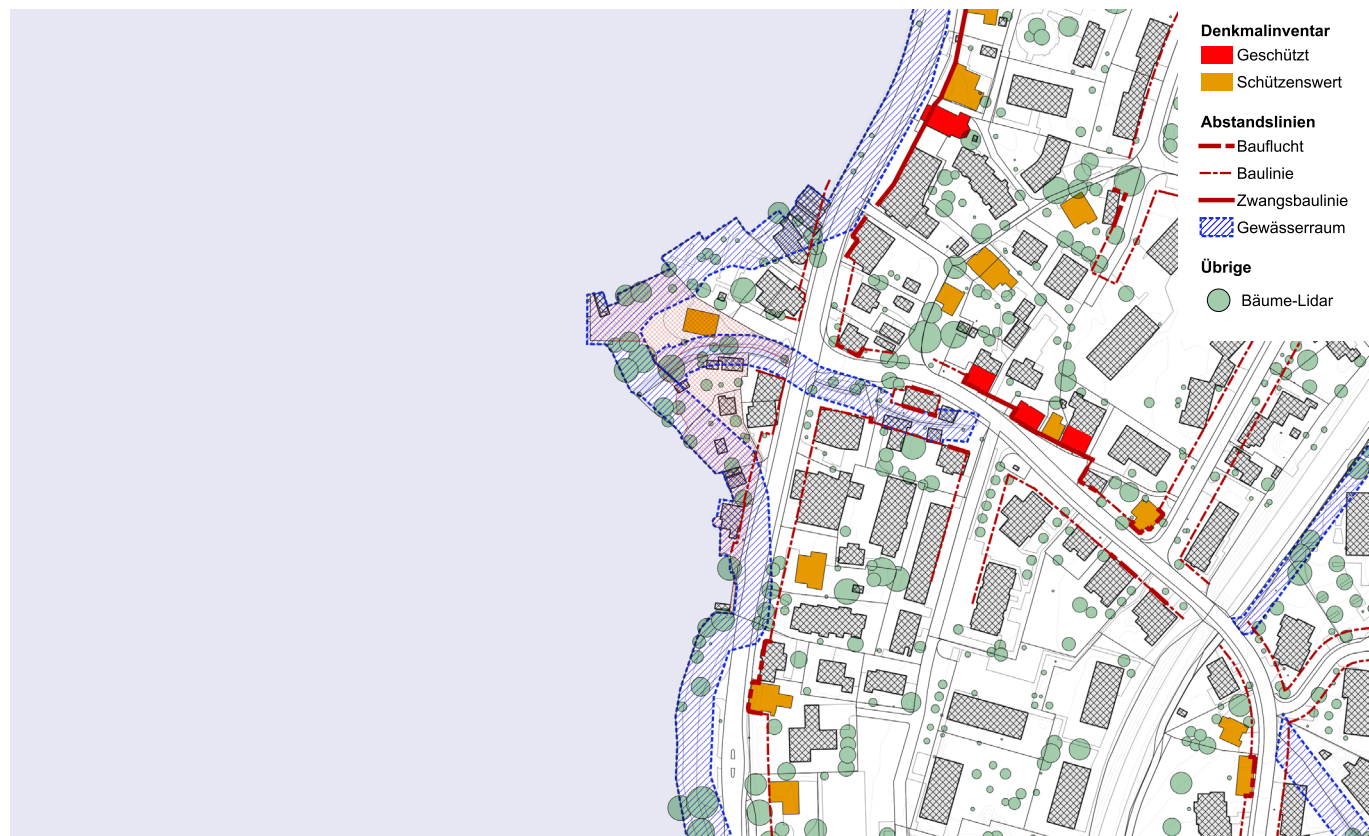
Empfehlung

Aus räumlicher Sicht und aufgrund der Siedlungsgeschichte sind die drei Parzellen nicht als Teil des historischen, dichter bebauten Dorfkerns und somit der Kernzone Oberwil zu lesen. Besonders auf der Parzelle GS 1496 wird mit dem Erhalt der W1 die räumliche Höhenstaffelung zum See hin (abfallend) gewährleistet und mit der überlagernden Ortsbildschutzzone (Neu Strukturerhaltungszone) der Erhalt der Freiraumqualitäten gebührend berücksichtigt. Damit wird der Gebäudebestand in zweiter Reihe hinter dem Seeufer gesichert. Der Beitrag an die Innenentwicklung ist hier vernachlässigbar. Deshalb wird aus räumlicher Sicht der Erhalt der W1-Zone empfohlen.

Erhalt: W1



Zone neu	Erhalt der W1
Grundstücks Nrn.	1504/ 1505/ 1507/ 1510/ 1512/ 4461
Stadtquartier	Oberwil
Topografie	Flache Uferzone
Gewässerraum	Tangiert. Die Parzellen GS 1505 und GS 4461 liegen vollständig innerhalb des GWR.
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Die Baulinien folgen den historischen Fassadenfluchten entlang der Artherstrasse, und schränken die Ausnützung nicht ein
Geschossigkeit	Zwei bis drei Vollgeschosse + Dachgeschoss
Ausnützungsreserven	Gering: Die Parzelle GS 1505 ist übernutzt, die übrigen Parzellen sind alle unternutzt und verfügen über rund 50% Ausnützungsreserve
Grünflächenziffer Bestand	Die GZ auf GS 1505 liegt nahezu bei null. Auf den übrigen Parzellen liegt die GZ zwischen 0.7 und 0.8
Parzellengrößen	Sechs Parzellen zwischen rund 200 m ² und 1700 m ² , gesamthaft 3504 m ² gross
ISOS	Nicht vermerkt
Schutzzone Ortsbild	Strukturerhaltungszone Oberwil
Denkmalinventar	- Seehof, Artherstrasse 124 (schützenswertes Denkmal)



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung im Analysegebiet am Mülibach in Oberwil wird als gering eingestuft, da die Parzellen bereits bebaut sind und über geringe Ausnutzungsreserven verfügen. Zudem schränken die Grenzabstände und der Gewässerraum die Bebaubarkeit deutlich ein.

Räumliche Qualitäten

Das Analysegebiet liegt in der Ortsbildschutzzone von Oberwil auf dem Schüttkegel des Mülibachs, einem seeseitig vorgelagerter Dorfkernteil mit öffentlichen Freiflächen und einer üppig begrünten Uferzone mit altem Baumbestand. Der Auftakt macht das schützenswerte Landhaus «Seehof» in der Verlängerung der Widenstrasse nördlich des Mülibachs. Die weiteren Bauten sind ebenfalls in der Setzung und typologisch sehr ortsbildprägend. Die bauliche Dichte ist vom Strassenraum der Artherstrasse hin zum See abgestuft, was eine stimmige städtebauliche Situation hervorbringt.

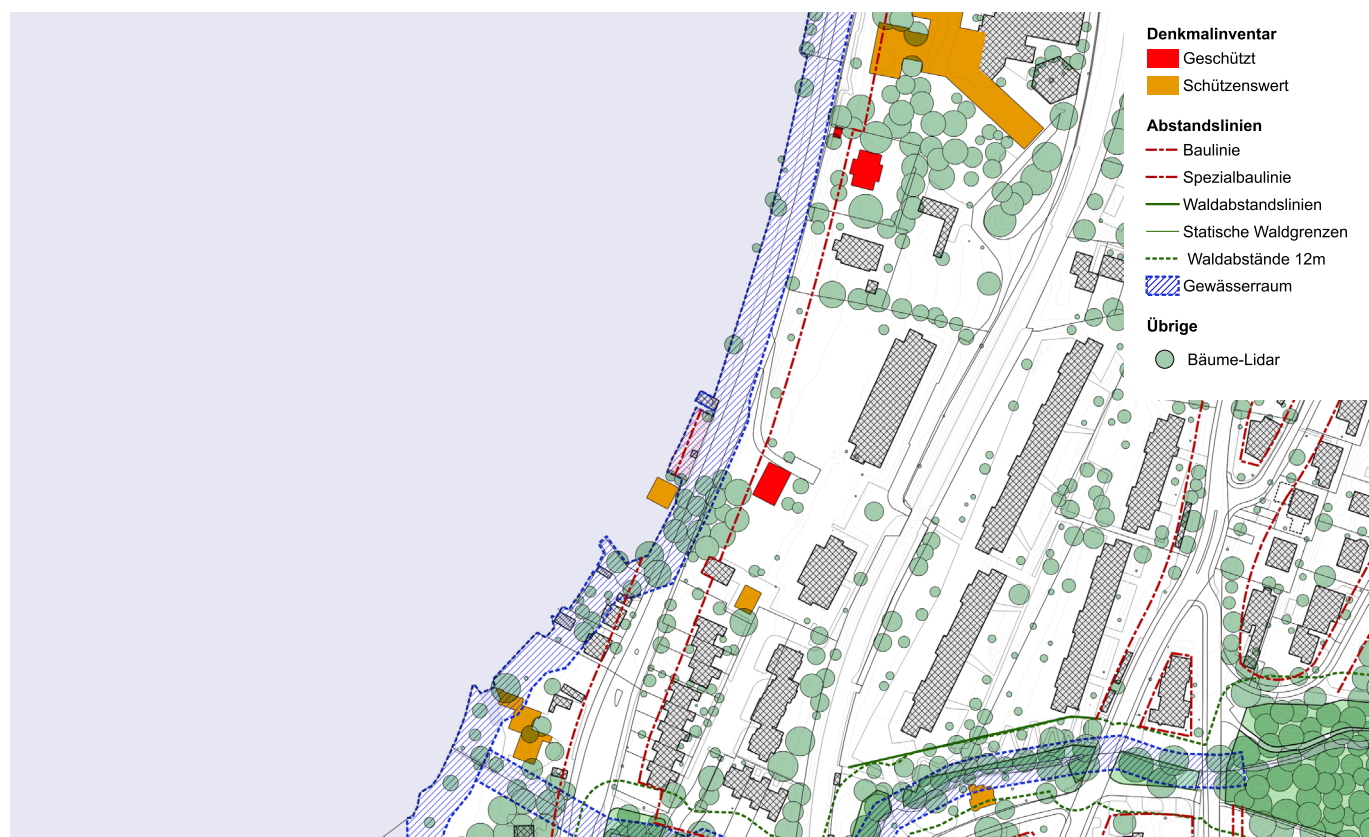
Empfehlung

Mit dem Erhalt der W1 wird die räumliche Höhenstaffelung zum See hin (abfallend) gewährleistet, der identitätsstiftende Uferbereich bzw. die Freiraumqualitäten gebührend berücksichtigt und der Gebäudebestand in zweiter Reihe hinter dem Seeufer gesichert. Der Beitrag an die innere Siedlungsentwicklung wäre hier zudem gering. Eingeschossige Bauten als Ergänzung zum Bestand sind städtebaulich verträglich. Deshalb wird aus räumlicher Sicht der Erhalt der W1-Zone empfohlen.

Erhalt: W1



Zone neu	Erhalt der W1
Grundstücks Nrn.	1473
Stadtquartier	Oberwil
Topografie	Flache Uferzone
Gewässerraum	Die Parzelle liegt vollständig im Gewässerraum
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Rund die Hälfte der Parzelle liegt innerhalb der Strassenbaulinie
Geschossigkeit	Badehaus mit einem Vollgeschoss
Ausnützungsreserven	Keine: Die Parzelle liegt vollständig im Gewässerraum und lässt sich nicht bebauen.
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer liegt nahezu bei 1.0
Parzellengrössen	Eine Parzelle, 270 m ² gross
ISOS	Umgebungszone VII, Erhaltungsziel a
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung auf dem Analysegebiet wird als gering eingestuft, da die Fläche des Analysegebiets sehr klein ist und die Parzelle nicht bebaut werden kann, da diese komplett im Gewässerraum liegt.

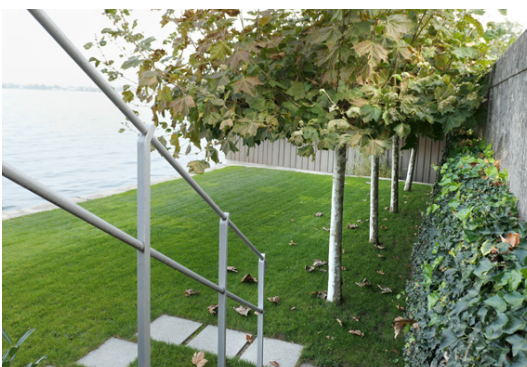
Räumliche Qualitäten

Die Parzelle liegt direkt am Seeufer und wird als privater Badeplatz genutzt.

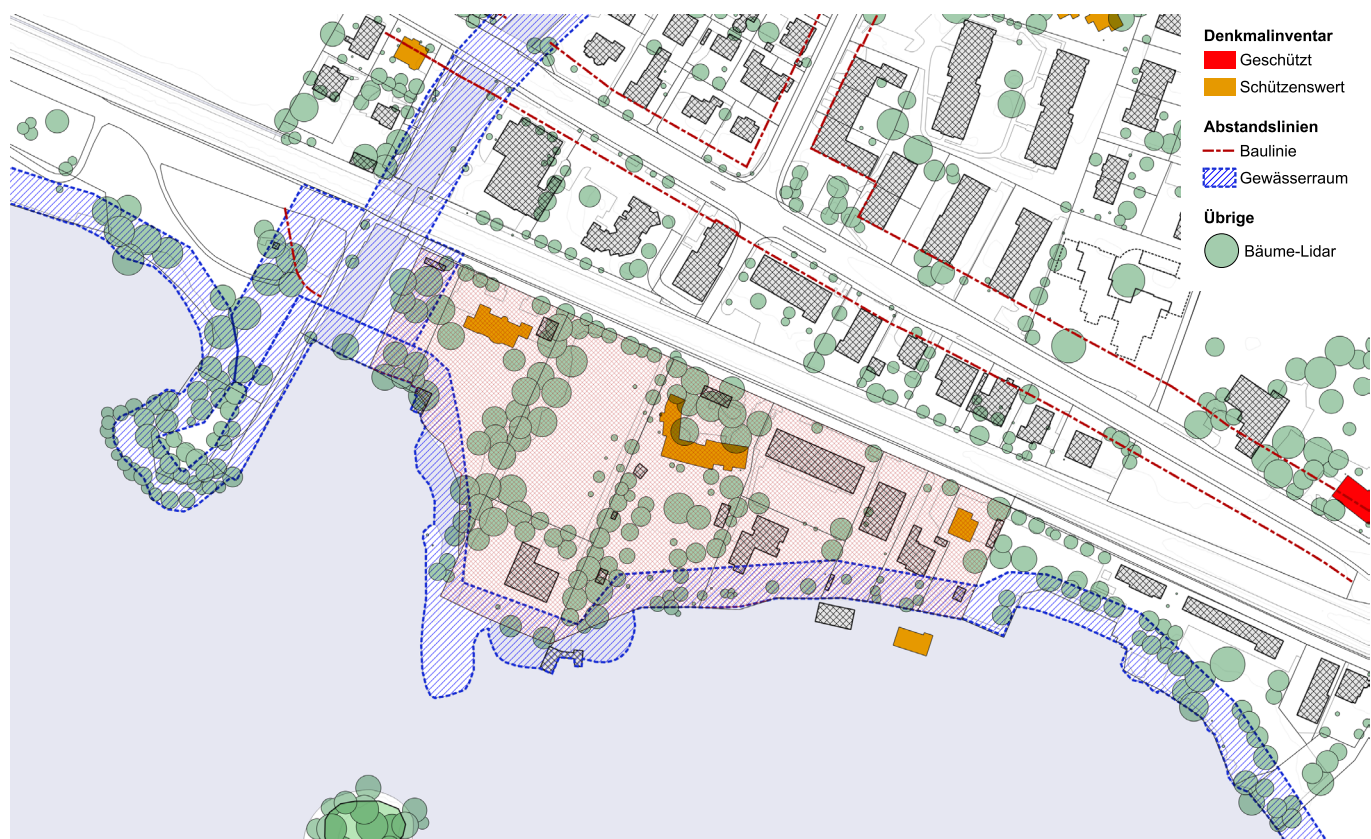
Empfehlung

Erhalt: Die Parzelle lässt sich nicht bebauen, da sie vollständig im Gewässerraum zu liegen kommt.

Deshalb wird hier auf eine Aufzonung verzichtet. Für das Badehaus gilt der Besitzstand.

Erhalt: W1

Zone neu	BsV Chamer Fussweg
Grundstücks Nrn.	170/ 171/ 183/ 184/ 2063/ 2415/ 3721/ 3722/ 4705/ 4774
Stadtquartier	Herti / Schützenmatt
Topografie	Flache Uferzone
Gewässerraum	Tangiert. Die Parzelle 3722 liegt nahezu vollständig im GWR.
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Nicht vorhanden
Geschossigkeit	Ein bis zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss
Ausnützungsreserven	Mittel: Die Parzelle GS 3721 ist unbebaut. 6 von 10 Parzellen scheinen über 50 Prozent unternutzt (GS Nrn. 3722 / 171 / 4774 / 2415 / 4705 / 184).
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer liegt im Mittel bei rund 0.75 und variiert zwischen 0.5 und 0.8.
Parzellengrößen	Rund die Hälfte der Parzellen sind grösser 2'000 m ² und die kleinsten Parzellen sind grösser als 1'000 m ² , gesamthaft 25'559 m ²
ISOS	Baugruppe 0.12, Erhaltungsziel A
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	- Mehrfamilienhaus Chamer Fussweg 15 (schützenswertes Denkmal) - Boots- und Badehaus Chamer Fussweg 15 (schützenswertes Denkmal) - Landhaus Chamer Fussweg 23 (schützenswertes Denkmal) - Villa Chamer Fussweg 27 (schützenswertes Denkmal)



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung wird am Chamer Fussweg als mittel eingestuft. Dies besonders aufgrund der beachtlichen Ausnützungsreserven und der sehr grossen Parzellen, die bereits heute innerhalb der W1 einen eBBP ermöglichen.

Räumliche Qualitäten

Das Gebiet am Chamer Fussweg zeichnet sich durch die lockere, villenartige Bebauung in repräsentativen Parkanlagen unmittelbar am Seeufer aus. *„Aufgrund der exponierten Lage am Seeufer ist die weithin sichtbare begrünte Seeuferansicht Teil des Stadtbildes der Gesamtstadt und dementsprechend von sehr grosser Bedeutung“ (ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020, S. 322).* Rückseitig entlang des Chamer Fusswegs zeichnet sich das Quartier durch die begrünten Vorfahrten und den Gebäuden im Park aus, die nicht entlang der Strassenflucht aufgereiht, sondern frei innerhalb der Parzelle im Park positioniert sind.



Empfehlung

Die Gebäude und Parzellen sind heute deutlich unternutzt. Eine grosse Parzelle ist zurzeit noch unbebaut, sechs der zehn Parzellen scheinen noch über 50% der Ausnützungsreserve innerhalb der rechtskräftigen W1 zu verfügen. Die städtebauliche Untersuchung zeigt, dass die W1-Gebäude nicht den bestehenden zwei- bis dreigeschossigen Bauten entsprechen und den Charakter der Villen im Park auch nicht unterstützen. Mit der W1 Regelbauweise wird für die Bäume und den Grünraum, die qualitativ zentrale Elemente dieses wichtigen Ortsbildes sind, kein angemessener Schutz gewährleistet.

Mit einer für das Gebiet Chamer Fussweg spezifischen BsV wird im Sinne der Innenentwicklung eine Gebäudehöhe und eine Ausnützungsziffer auf der Basis der W2A vorgeschlagen, die auch der Qualität des ISOS Ortsbildes gerecht wird bzw. städtebaulich angemessen ist. Die Masse der Grundzone sind im Sinne einer baurechtlichen Mantellinie bewusst locker gesetzt, um einen angemessenen Planungsspielraum zu erhalten im Hinblick auf eine qualitativ hochwertige Bebauung.

Entwickeln und Sichern: BsV

Variante bestehende W1

Mit dem Erhalt dieser Zone kann weder die ortsbaulich wichtige Seeansicht noch der dazugehörige Baumbestand bewahrt werden. Zudem wird der Charakter der Baugruppe durch weitere eingeschossige Bauten (der W1) zunehmend heterogen, und verwischt.

Hinweis: Die Variante zeigt eine potentielle Entwicklung bei Erhalt der W1-Zone.

Luftbild, Quelle: Google Maps



Plan und Visualisierung Variante bestehende W1



Variante BsV Chamer Fussweg mit Grundzone W2A

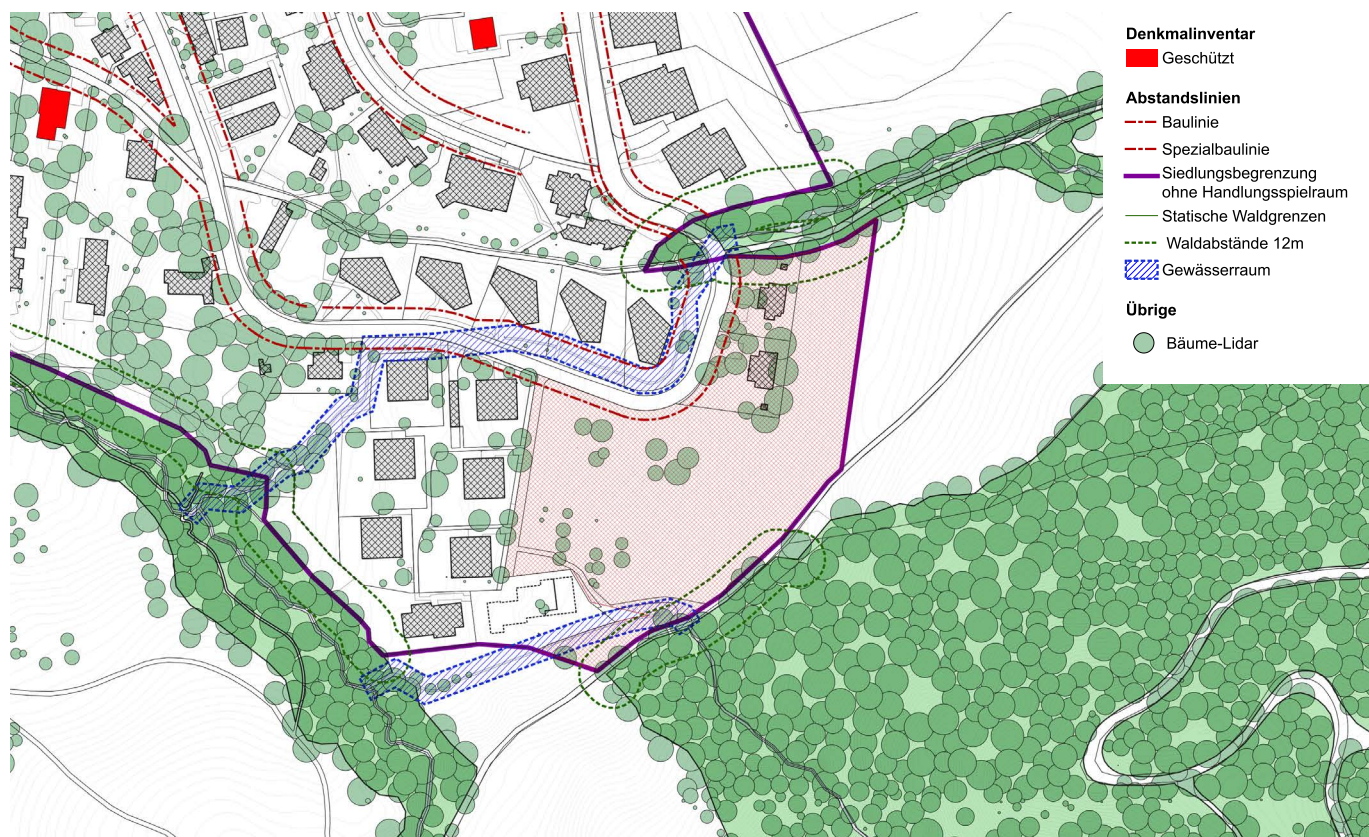
Die zweigeschossigen Neubauten mit Attika rücken vom Seeufer deutlich zurück und erhalten die Bäume und Bepflanzungen der bestehenden Grünräume. Sie lehnen sich in der Setzung und Volumetrie an den Bestand an und ergänzen dadurch das stimmige Ortsbild.

Hinweis: Die Visualisierung zeigt mögliche Setzungen und Volumen und keine Bauprojekte. Bauprojekte werden in dieser BsV von der Stadtbildkommission hinsichtlich Ortsbildverträglichkeit beurteilt.

Plan und Visualisierung Variante BsV Chamer Fussweg mit Grundzone W2A



Zone neu	BsV Waldhof
Grundstücks Nrn.	1708/ 3485/ 3484
Stadtquartier	Rosenberg
Topografie	Steil ansteigende Hanglage
Gewässerraum	Tangiert. Im Süden.
Waldabstände	Tangiert
Baulinien	Tangiert
Geschossigkeit	Ein Vollgeschoss + Attika, GS 1708 unbebaut
Ausnützungsreserven	Gross: mehrheitlich unbebaut
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer liegt auf den beiden bebauten Parzellen bei rund 0.8
Parzellengrössen	Zwei Parzellen mit EFH mit je ca. 1'200 m ² , eine unbebaute Parzelle mit bebaubarem Bereich von 12'939 m ² , gesamthaft rund 15'300 m ²
ISOS	Umgebungsrichtung IV, Erhaltungsziel a
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung auf dem Analysegebiet im Waldhof wird als gross eingestuft, da ein Grossteil der Fläche unbebaut ist und bereits heute innerhalb der Bauzone liegt.

Räumliche Qualitäten

Das Analysegebiet Waldhof liegt innerhalb der im ISOS aufgenommenen Umgebungsrichtung IV, besetzt dabei aber nur einen Bruchteil der Fläche dieser Umgebungsrichtung. Innerhalb dieses ISOS-Ortsbildes wurden in den letzten 20 Jahren mehrere Arealbebauung realisiert. Mit dem Neubau von 2016 (GS 4964) und dem kürzlichen Abbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes (GS 5058, ISOS Nr. 0.0.15) zugunsten eines weiteren Neubaus, ist der «Einzelhof» zur Landschaft zugehörig, verschwunden. Die Arealbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Blasenbergsstrasse fasst mit den drei Vollgeschossen plus Attika die nördliche Parzellengrenze räumlich markant ein. Mit diesen baulichen Veränderungen wurden im Waldhof die wichtigsten räumlichen Qualitäten, welche auch im ISOS beschrieben sind, an diesem spezifischen Ort bereits deutlich gemindert. (vgl. Anhang ISOS-Studie 2000-2020, S.347) Die verbleibenden landschaftlichen Qualitäten, beim Waldhof lassen sich entlang des Waldrandes am Rägetenweg festmachen, der durch abwechselnde kleinere und weiträumige Lichtungen - landschaftliche Kammern, welche durch den Waldrand gefasst und modelliert werden - begleitet wird und als Spazierwege zum unbebauten Plateau mit der St. Verena-Kapelle führt. Das räumliche Zusammenspiel von Wald und Wiese bilden die verbleibende Charakteristik des Waldhofs.

Empfehlung

Die städtebauliche Untersuchung zeigt, dass mit einer Bebauung in der W1 primär die Zersiedelung vorangetrieben wird, mit unspezifischen Volumen, die nicht der Besonderheit des Ortes entsprechen. Im Kontext der drei- bis viergeschossigen Bauten, ermöglicht eine BsV mit der Grundzone W2A bzw. einer maximalen Ausnützung von 0.4 eine angemessene Dichte. Mit dieser Zone besteht auf dem Gebiet des Waldhofs die Chance, mit präzisen Setzungen innerhalb der Hanglage einen neuen Siedlungsrand zu bilden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten schafft die BsV einen angemessenen Übergang zwischen den dichten Arealbebauungen der letzten 20 Jahre und der Wiesen- und Waldlandschaft.

Entwickeln und Sichern: BsV



Variante bestehende W1

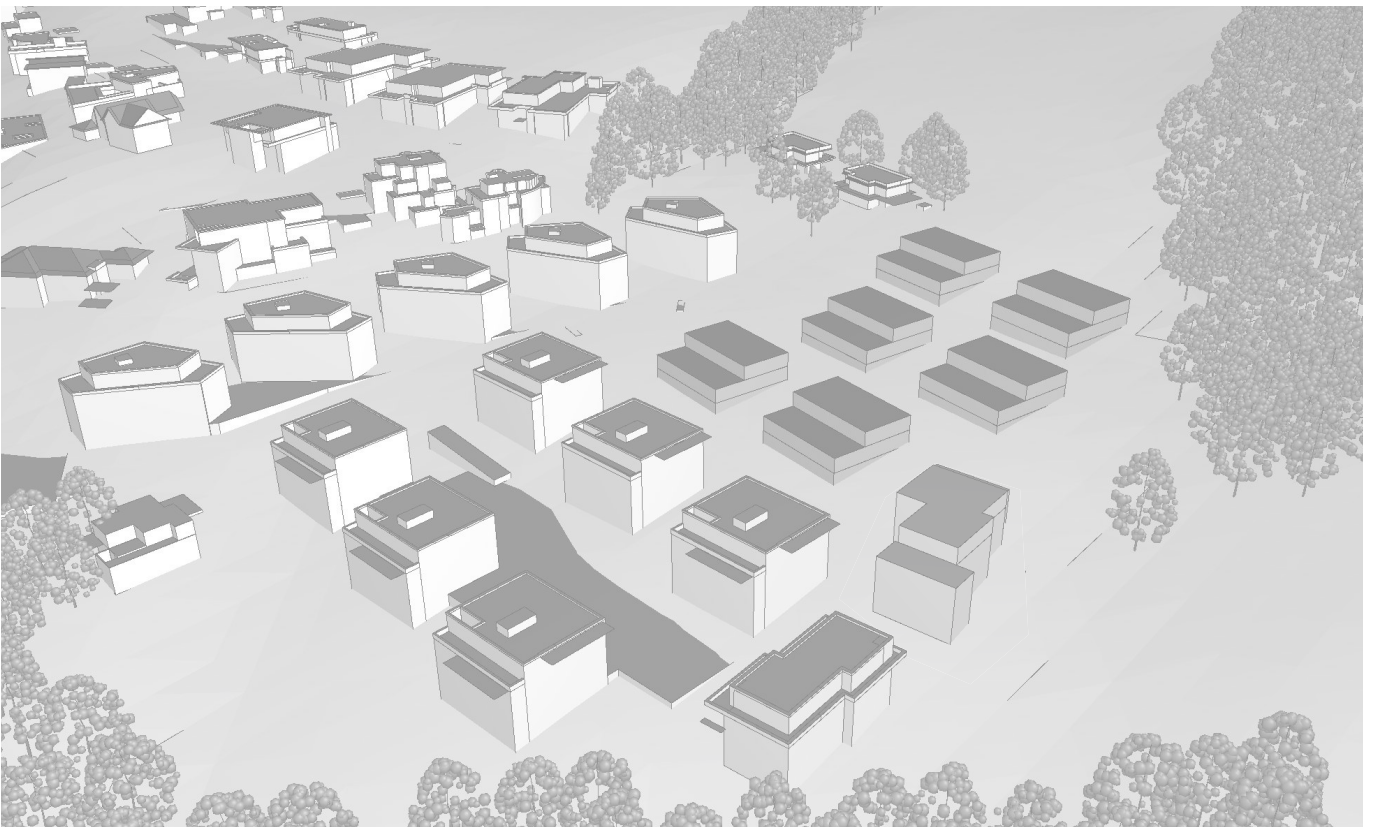
Die Variante W1 zeigt deutlich, dass die gesamte Parzelle mit unspezifischen Punktbauten besetzt werden kann, die die Wiesenlandschaft zerstückeln. Die Gebäude richten sich mehrheitlich nach Südwesten und bilden gegen Osten eine Rückfassade, die in keinem spezifischen räumlichen Bezug zum Räge-
tenweg und zum Wald steht und den Siedlungsrand verunklärt und räumlich bedrängt.

Hinweis: Die Variante zeigt eine potentielle Entwicklung bei Erhalt der W1-Zone.

Luftbild, Quelle: Google Maps



Plan und Visualisierung Variante bestehende W1

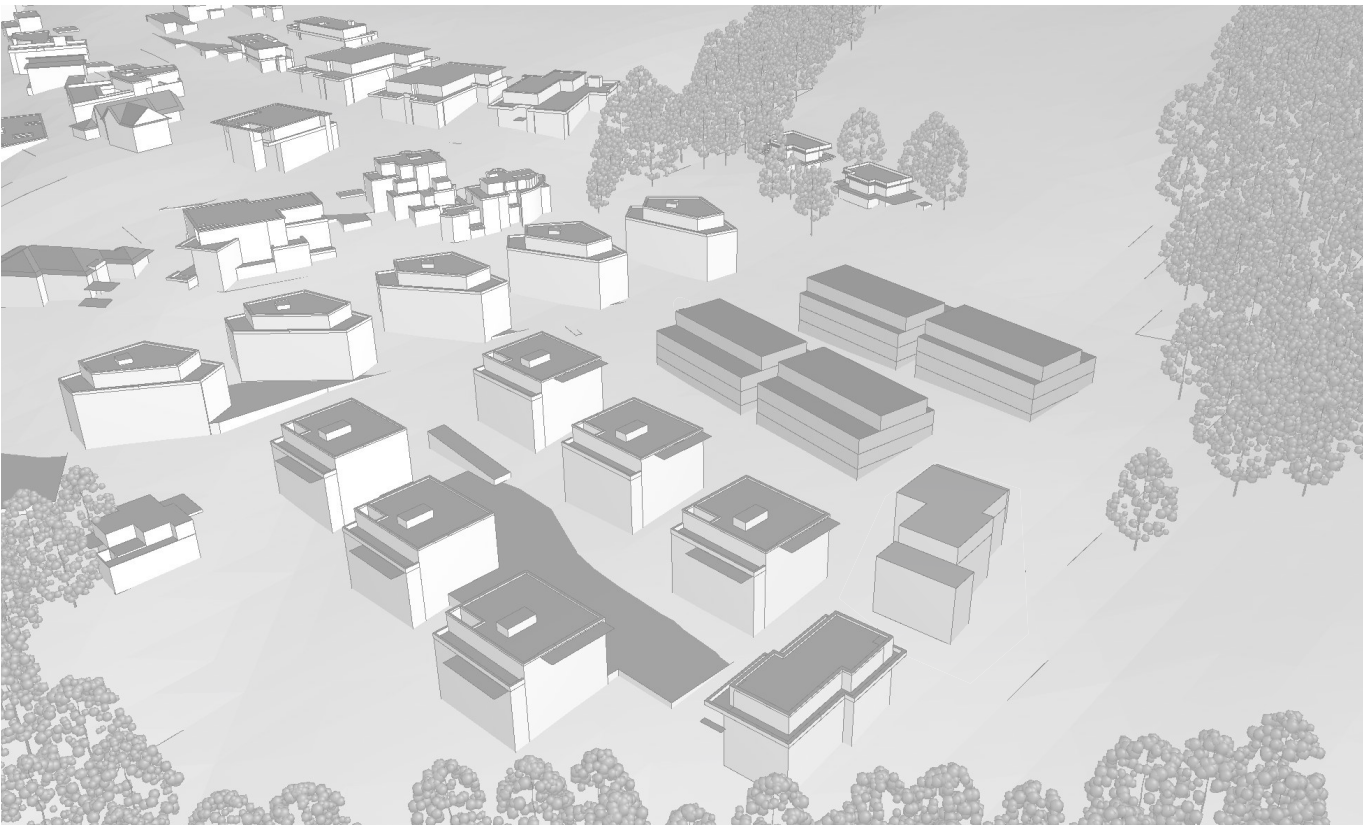


Variante BsV Waldhof mit Grundzone W2A

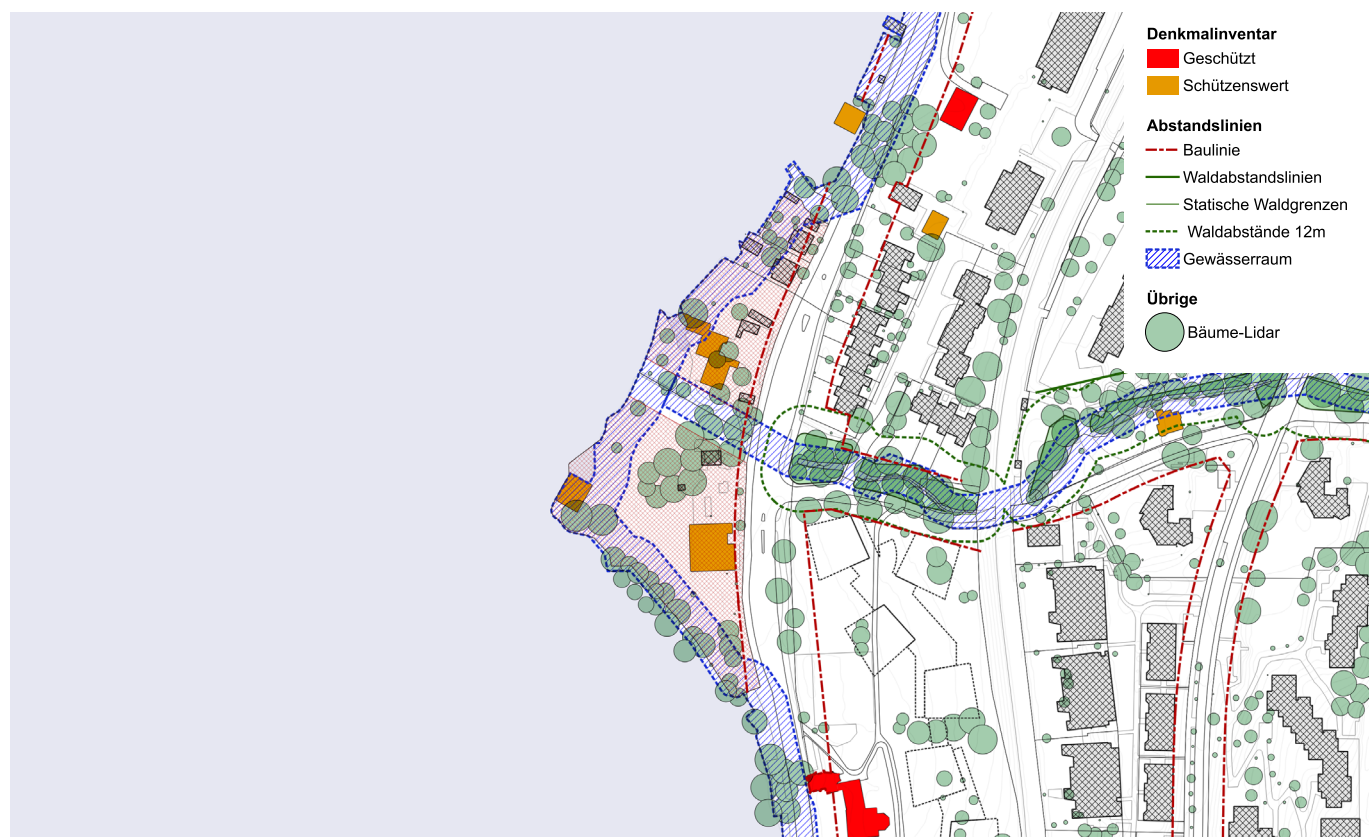
Die zweigeschossigen Neubauten mit Attika rücken vom Wald ab und bilden städtebaulich eine Art Gehöft, die sich um eine Erschliessung entlang der Topografie entwickelt und gleichzeitig den Rägetenweg mit der Blasenbergstrasse verbindet. Die kompakte und dichte Setzung in der Mitte der Parzelle erlaubt es, gegen Osten den Freiraum freizuspielen und mit Obstbäumen einen Filter zwischen der Bebauung und der Anhöhe mit der St. Verenakapelle zu etablieren.

Hinweis: Die Visualisierung zeigt mögliche Setzungen und Volumen und keine Bauprojekte. Bauprojekte werden in dieser BsV von der Stadtbildkommission hinsichtlich Ortsbildverträglichkeit beurteilt.

Plan und Visualisierung Variante BsV Waldhof mit Grundzone W2A



Zone neu	BsV Fridbach
Grundstücks Nrn.	1476/ 1477/ 1491/ 1492
Stadtquartier	St. Michael
Topografie	Flache Uferzone
Gewässerraum	Tangiert. Besonders der Baubereich der zwei nördlichsten Parzellen wird durch den Gewässerraum deutlich eingeschränkt.
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Die Parzellen GS 1477, GS 1476 sind durch die Baulinien deutlich eingeschränkt.
Geschossigkeit	Zwei bis drei Vollgeschosse + Dachgeschoss, Villa Mijnsen ein Vollgeschoss + Attika
Ausnützungsreserven	Mittel: GS 1477, GS 1476 scheinen übernutzt, die Parzellen GS 1491 und GS 1492 scheinen unternutzt.
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer liegt bei allen Parzellen zwischen 0.65 und 0.75
Parzellengrößen	Drei Parzellen nördlich Fridbach gesamthaft 3'496 m ² , davon zwei Parzellen ca. 500 m ² . Parzelle südlich 5996 m ² , gesamthaft 9492 m ²
ISOS	Umgebungszone VII, Erhaltungsziel a
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	- Villa Seeburg, Artherstrasse 38, (schützenswertes Denkmal) - Bootshaus Villa Seeburg, Artherstrasse 38, (schützenswertes Denkmal) - Villa Mijnsen, Artherstrasse 36, (schützenswertes Denkmal)



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung auf dem Analysegebiet am Fridbach wird als mittel eingestuft. Die Fläche des Analysegebiets entspricht im Vergleich mit den übrigen Gebieten dem Mittelwert. Zudem verfügen zwei grosse Parzellen über erhebliche Ausnutzungsreserven.

Räumliche Qualitäten

Das Analysegebiet liegt auf dem Fridbachdelta unterhalb der Artherstrasse, das gemäss ISOS Bestandteil des stark begrüntem, locker bebauten Uferstreifens entlang der Artherstrasse ist (U-Zo VII, Erhaltungsziel a). Die drei schützenswerten Objekte («Villa Mijnsen», «Villa Seeburg» und das dazugehörige Bootshaus) und die dazwischen aufgespannte parkartige Umgebung auf den Parzellen Nr. 1491/ 1492 bestimmen den Grossteil der Fläche dieses Analysegebiets. Das daraus entstehende Erscheinungsbild unterschiedlicher Bautypologien, umgeben von dem alten, prägenden Baumbestand, ist identitätsstiftend für den Ort und soll als solches erhalten werden. Der heutige Gebäudebestand auf dem Analysegebiet scheint zu Teilen nicht zonenkonform, trägt jedoch wesentlich zur qualitativen Gesamtwirkung des Fridbachdeltas bei. Die beiden Häuser auf den Parzellen Nr. 1476/ 1477 weisen beide zwei Vollgeschosse auf, das Haus auf Parzelle 1491 gar drei Vollgeschosse, was der Geschossigkeit der W1-Zone widerspricht. Ihre Proportionen und Höhenstaffelung rhythmisieren wesentlich den Strassenverlauf und schaffen mit der Pappel im Norden eine Art Torsituation für das Fridbachdelta.

Empfehlung

Die städtebauliche Untersuchung zeigt, dass mit dem Erhalt der W1 weder der Baumbestand in der markanten Parkanlage noch die ortsbaulich bedeutende Seeansicht gesichert werden kann. Im Kontext der zwei- bis dreigeschossigen Bauten, ermöglicht eine BsV mit der Grundzone W2A eine maximale Ausnützung von 0.4, was mehrheitlich dem Bestand bzw. den umgebenden Bauten entspricht. Die Masse der Grundzone erlauben einen angemessenen Planungsspielraum im Hinblick auf eine qualitativ hochwertigen Bebauungslösung.

Entwickeln und Sichern: BsV



Variante bestehende W1

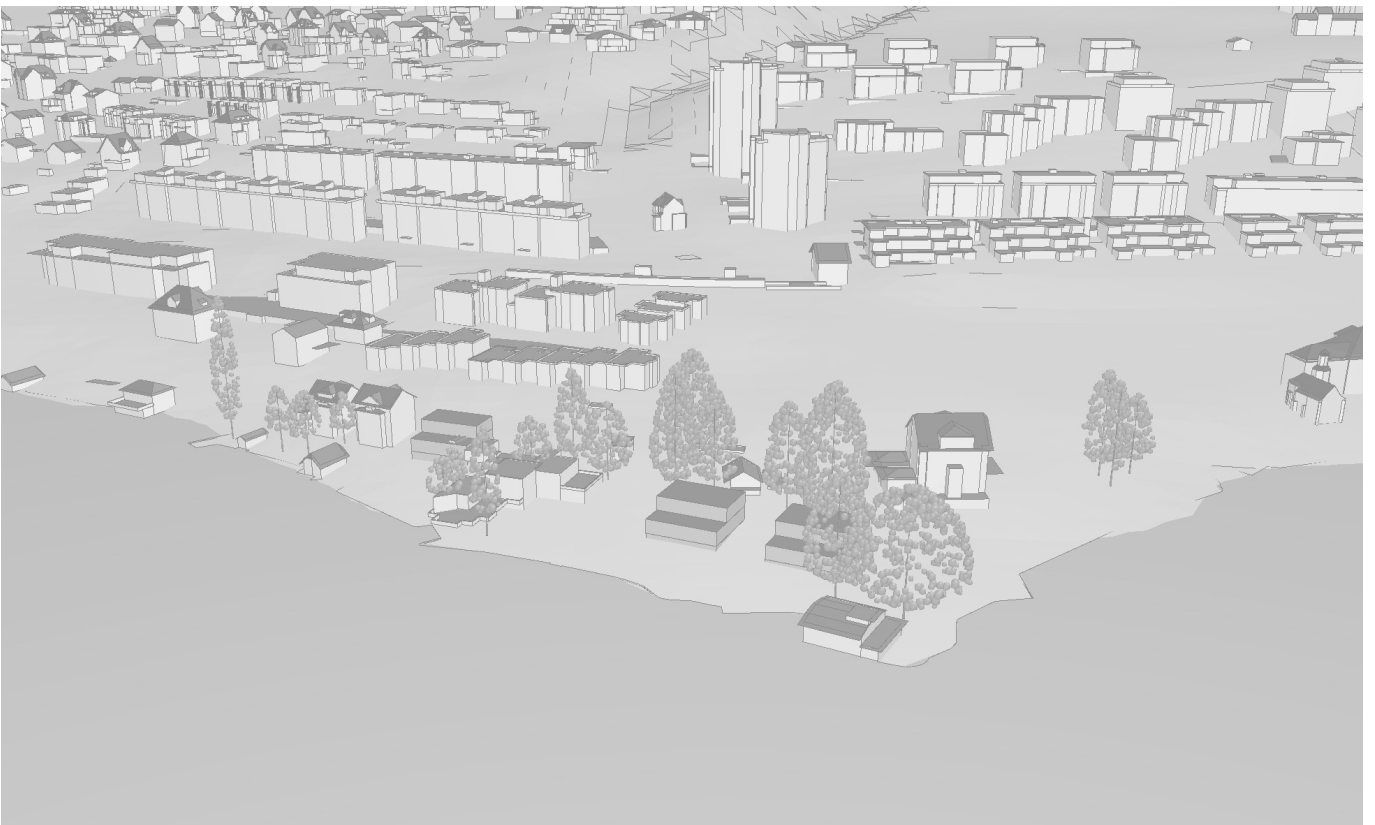
Mit dem Erhalt der W1 kann weder die ortsbaulich wichtige Seeansicht noch der dazugehörige Baumbestand bewahrt werden. Die neuen niedrigen Gebäude verwischen den Charakter der bestehenden Baugruppe und schwächen die Qualität des begrünten Seeufers.

Hinweis: Die Variante zeigt eine potentielle Entwicklung bei Erhalt der W1-Zone.

Luftbild, Quelle: Google Maps



Plan und Visualisierung Variante bestehende W1

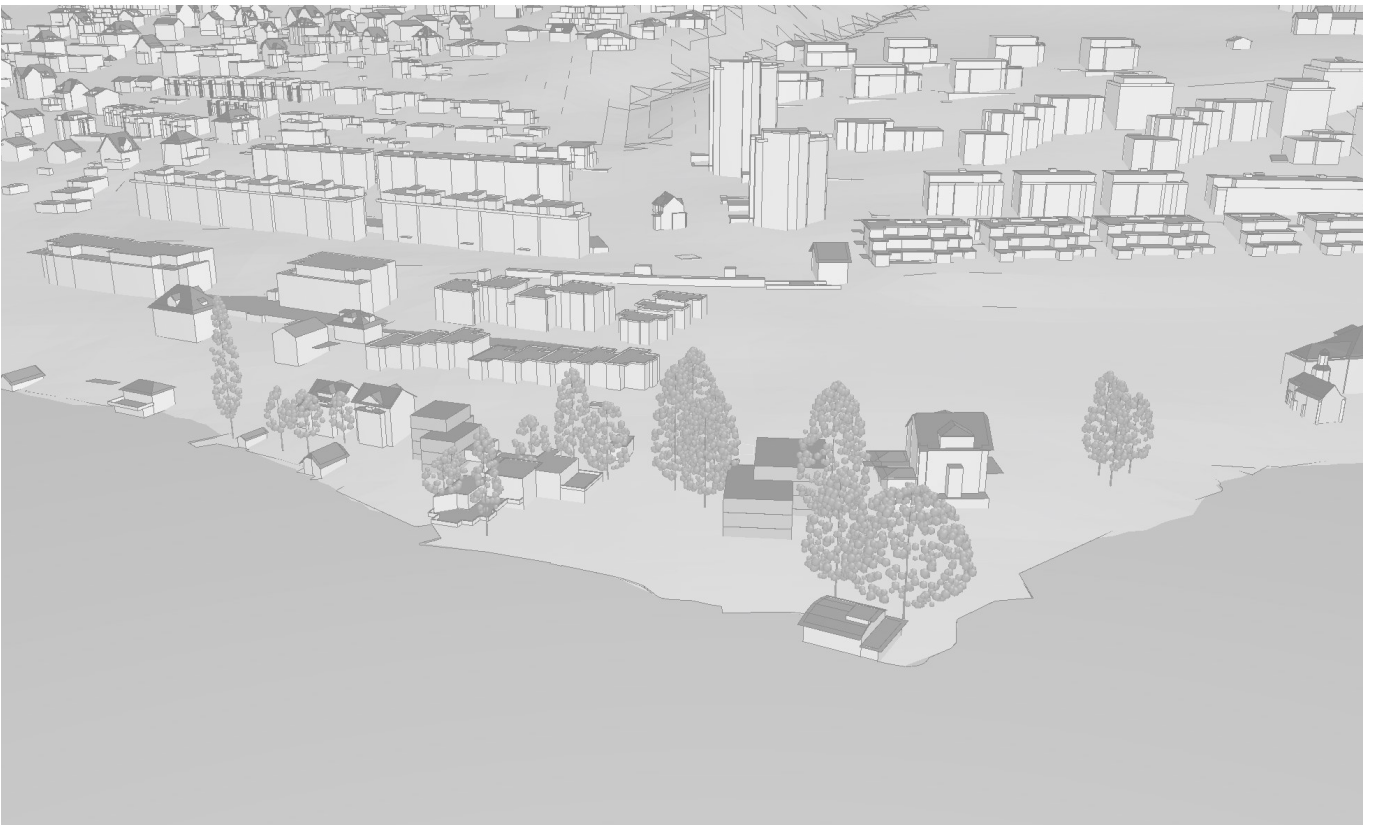


Variante BsV Fridbach mit Grundzone W2A

Die Neubauten rücken vom Seeufer deutlich zurück und entwickeln sich hinter und zwischen den bestehenden Bäumen. Sie stehen analog zu den bestehenden Gebäuden im Strassenabstand an der Artherstrasse, wodurch die Ansicht des Uferbereichs weitestgehend erhalten bleibt.

Hinweis: Die Visualisierung zeigt mögliche Setzungen und Volumen und keine Bauprojekte. Bauprojekte werden in dieser BsV von der Stadtbildkommission hinsichtlich Ortsbildverträglichkeit beurteilt.

Plan und Visualisierung Variante BsV Fridbach mit Grundzone W2A



Zone neu	W2A
Grundstücks Nrn.	186/ 187
Stadtquartier	Herti / Schützenmatt
Topografie	Flache Uferzone
Gewässerraum	Nicht tangiert
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Nicht vorhanden
Geschossigkeit	zwei Vollgeschosse teilweise + Dachgeschoss
Ausnutzungsreserven	Keine: beide Parzellen sind deutlich übernutzt.
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer auf der Parzelle GS 186 liegt nahezu bei null. Auf Parzelle GS 187 bei ca. 0.7
Parzellengrößen	Zwei Parzellen (666 m ² und 694 m ²), gesamthaft 1360 m ²
ISOS	Umgebungszone XIX, Erhaltungsziel a
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung wird als gering eingestuft, da die Fläche des Analysegebiets klein ist und die Parzellen bereits heute deutlich übernutzt sind.

Räumliche Qualitäten

Die beiden Parzellen am Chamer Fussweg liegen innerhalb des Strandbads isoliert, von der Zone OelB umgeben. Der ortsbaulich wichtige öffentliche Naherholungsraum entlang des Seeufers zwischen dem Strandbad und der Hafenanlage grenzt direkt an das Analysegebiet an. Mit dieser OelB-Zone wird einerseits der Freiraum und andererseits auch die ortsbaulich prägende Seeansicht gesichert. Die Gebäude befinden sich in zweiter Reihe hinter dem Grünraum entlang des Seeufers bzw. dem Strandbad und verfügen über keinen besonderen ortsbaulichen oder architekturhistorischen Wert. Besonders der Gewerbebau auf Parzelle GS 186 ragt tief in den Raum des Strandbades hinein, was eine räumliche Unterteilung des Strandbades zur Folge hat.

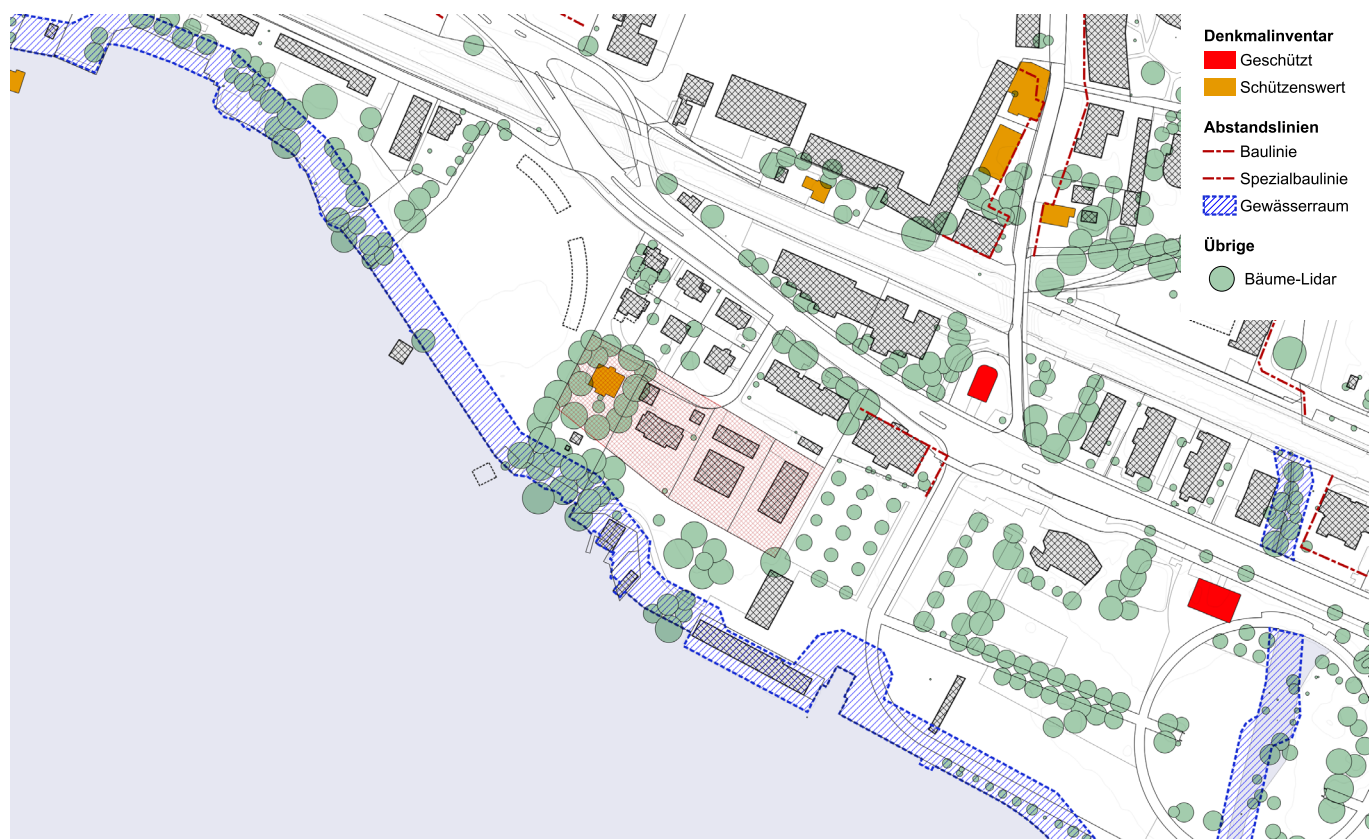
Empfehlung

Die zwei Parzellen des Analysegebietes sind bereits heute übernutzt und sind mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Die Bauten bestanden bereits zum Zeitpunkt der Aufnahme des Zuger Ortsbild ins ISOS im Jahr 2000. Mit der Aufzonung der Parzellen in eine W2A – wie bei den weiteren bisherigen W1-Parzellen im Kontext der Chamerstrasse bzw. des Chamer Fusswegs – wird eine zukünftige Veränderung ermöglicht, bei der insbesondere ein Ersatzneubau auf GS 186 einen kleineren Fussabdruck und somit einen grösseren Freiraum einnehmen würde. Auch vor dem Hintergrund, dass die Dichte des Bestandes einer W2A entspricht, wird eine Aufzonung als ortsbildverträglich erachtet. Es ist keine Beeinträchtigung des ISOS zu erwarten, zudem würde das Gebiet im Bereich des Strandbads räumlich von einem Ersatz auf der Parzelle GS 186 profitieren. Eine zusätzliche Verdichtung (W2B) ist unter den genannten Aspekten städtebaulich nicht verträglich.

Weiterentwickeln: W2A



Zone neu	W2A
Grundstücks Nrn.	192/ 4042/ 4043/ 4156
Stadtquartier	Herti / Schützenmatt
Topografie	Flache Uferzone
Gewässerraum	Nicht tangiert
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Nicht vorhanden
Geschossigkeit	ein bis zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss / Attika
Ausnützungsreserven	Keine: zwei der vier Parzellen überschreiten die AZ, wobei eine davon als Arealbebauung, zonenkonform scheint.
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer liegt bei allen Parzellen über 0.6
Parzellengrößen	Vier Parzellen zwischen 1000 m ² und 1700 m ² , gesamthaft 5015 m ²
ISOS	Umgebungsrichtung XVIII, Erhaltungsziel b
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	- Villa Landis, Schilfmattweg 11 (schützenswertes Denkmal)



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung wird am Schilfmattweg als gering eingestuft, da die Fläche des Analysegebiets klein ist und die Parzellen bereits heute maximal ausgenutzt sind.

Räumliche Qualitäten

Die für das Ortsbild wesentliche Seeansicht entlang der Seeuferpromenade, die gemäss ISOS in der U-Zo XIX mit dem Erhaltungsziel a liegt, wird durch die OelB bereits heute geschützt. Diese Freifläche liegt vorgelagert und direkt angrenzend zur hier betroffenen Häusergruppe am Schilfmattweg. Die qualitätsvolle Villa Landis (Teil des Ensembles am Schilfmattweg und schützenswertes Denkmal) entspricht mit Ihren 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss, nicht der rechtskräftigen W1-Zone. Die bestehenden Gebäude, die der W1 entsprechen (GS 4043, GS 4042) tragen als eingeschossige Gebäude wenig zur bestehenden, räumlichen Identität des Ortes bei. Das Ortsbild prägende Ensemble am Schilfmattweg nördlich der betroffenen Liegenschaften ist denn auch von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit kleineren Grundflächen geprägt (W2B). Im Anhang zur ISOS-Studie 2000-2020 werden denn auch in den Entwicklungszielen für das Ortsbild U-Ri XVIII nebst der Nutzungsvielfalt auf die Qualitäten der Mehrgeschossigkeit verwiesen: *„Die heterogene Nutzung von Wohnen und Arbeiten prägt das Ortsbild ebenso wie die zwei bis dreigeschossigen Gebäudehöhen. Insbesondere bei Ersatzbauten ist diese Nutzungsvielfalt zu berücksichtigen.“*

Empfehlung

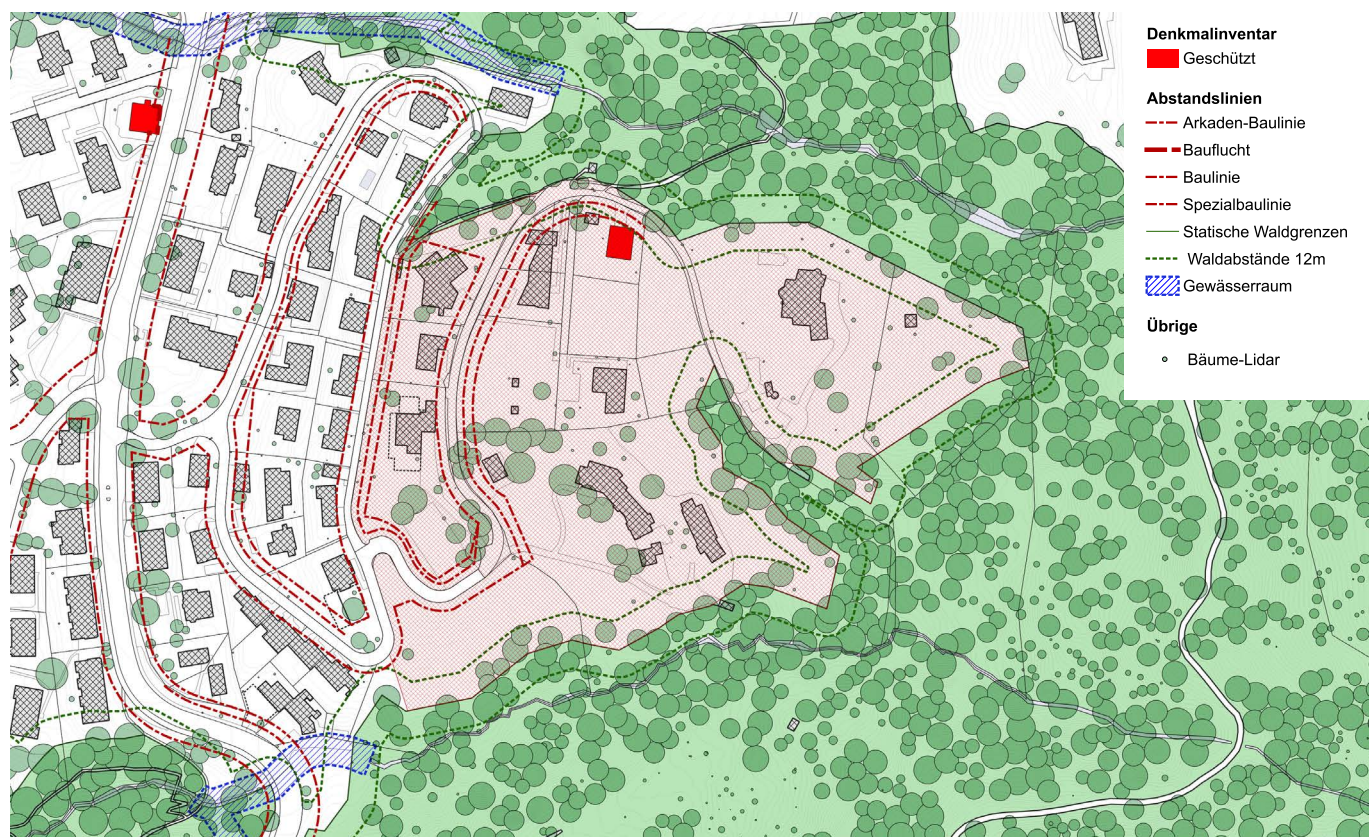
Das Gebiet liegt in der U-Ri XVIII mit dem Erhaltungsziel b. Daher und vor dem Hintergrund, dass die W1 nicht mehr den zeitgemässen Siedlungsstrukturen entspricht, die umliegende Zone in der W2B liegt, sowie der quartiertypische Charakter sich aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden zusammensetzt, wird dieses Gebiet zur Weiterentwicklung in eine zweigeschossige Wohnzone empfohlen.

Mit der W2A wird der Fussabdruck gegenüber der W1 leicht reduziert und die Gebäude mit einem Geschoss mehr in ihrer Proportion vertikaler (positiv). Die bestehende, ortsbildprägende Bebauung bzw. Körnung kann dadurch optimaler berücksichtigt werden. (siehe Tabelle 2)

Weiterentwickeln: W2A



Zone neu	W2A
Grundstücks Nrn.	1695/ 1699/ 1700/ 1701/ 2195/ 2207/ 2281/ 2282/ 2283/ 2284/ 2486/ 2487/ 2871/ 2883/ 2938/ 3226/ 3227
Stadtquartier	St. Michael
Topografie	Hanglage
Gewässerraum	Nicht tangiert
Waldabstände	Tangiert
Baulinien	Tangiert
Geschossigkeit	Ein bis zwei Vollgeschosse
Ausnutzungsreserven	Gross: Über ein Drittel der Parzellen sind nicht bebaut, die Hälfte der bebauten Parzellen scheint bis zu 50% unternutzt.
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer variiert bei allen Parzellen zwischen 0.6 bis 0.8
Parzellengrössen	15 Parzellen zwischen rund 500 m² und 14'500 m², gesamthaft 40'817 m²
ISOS	Umgebungsrichtung VIII, Erhaltungsziel b
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	- Plotthof, Brüschrain 26 (geschütztes Denkmal)



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung auf dem Analysegebiet am Brüschrain wird als mittel eingestuft, da die Fläche des Analysegebiets zwar gross, ein Drittel der Parzellen unbebaut ist und eine Mehrheit der Parzellen über beachtliche Ausnutzungsreserven verfügen. Gleichzeitig eignet sich die Lage am obersten Siedlungsrand nur bedingt für eine bauliche Entwicklung.

Räumliche Qualitäten

Beim Analysegebiet handelt es sich um ein typisches Einfamilienhausquartier mit Punktbauten oberhalb der Zugerbergstrasse und südlich des Mänibachs am Wald- und Siedlungsrand. Architektonisch weist das Quartier ein breites Gestaltungsspektrum auf.

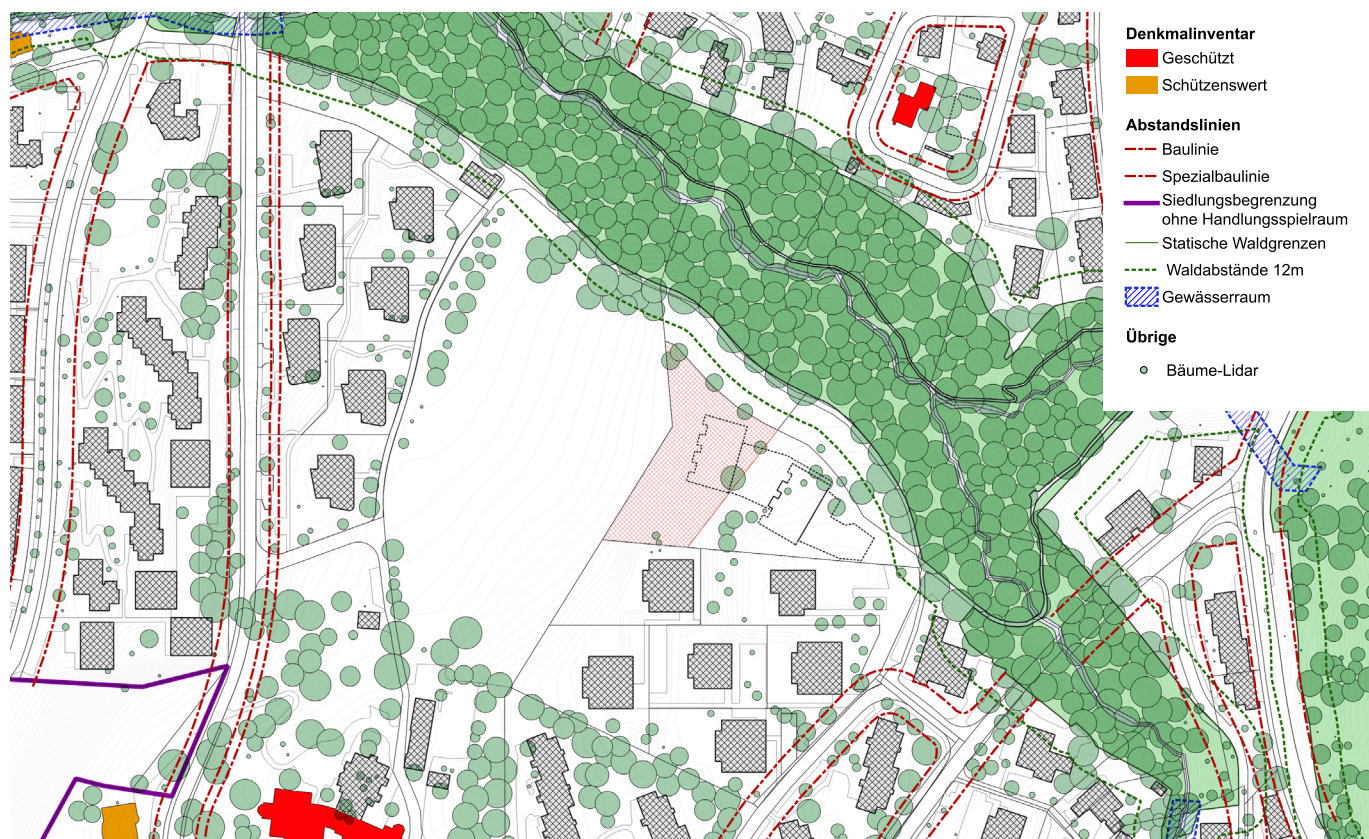
Empfehlung

Mit den aktuellen Zonenvorschriften der W1 kann die sehr lockere Bebauung, die heute Ihre Qualität primär aus der niedrigen AZ von rund 0.1 bezieht, nicht gesichert werden. Stand heute ist ein Grossteil der Parzellen deutlich unternutzt, oder gar nicht bebaut. Es ist davon auszugehen, dass die Parzellen in der Zukunft, beispielsweise bei einem Handwechsel, überbaut werden. Auch die ISOS-Studie 2000-2020 kommt für das gesamte Quartier zum Schluss, dass eine Entwicklung dieses grossflächigen Ortsbildes unter Beibehalt der Durchlässigkeit der Bebauung möglich ist. (vgl. Anhang ISOS-Studie 2000-2020, S. 359). Vor dem Hintergrund, dass die W1 nicht mehr den zeitgemässen Siedlungsstrukturen entspricht und die ortsbaulichen Qualitäten - wie in den umliegenden Zonen - gesichert werden können ist hier eine Aufzonung in die W2A angezeigt. Zudem weist die W2A im Vergleich zur W1 denselben Fussabdruck aus, wodurch der Freiraumanteil gesichert ist.

Weiterentwickeln: W2A



Zone neu	W2A
Grundstücks Nrn.	4955
Stadtquartier	Gimenen
Topografie	Steile Hanglage
Gewässerraum	Nicht tangiert
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Nicht tangiert
Geschossigkeit	Ein Untergeschoss + zwei Vollgeschosse + Attika: tritt dreigeschossig mit Attika in Erscheinung
Ausnutzungsreserven	Keine: Die Parzellen scheint mit dem eBBP innerhalb der W1 zonenkonform und maximal ausgenützt
Grünflächenziffer Bestand	Unbebaut
Parzellengrössen	Teil der W1 innerhalb der Parzelle GS 4955 mit 2944 m ²
ISOS	Umgebungsrichtung VIII, Erhaltungsziel b
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur (weiteren) Innenentwicklung auf dem Analysegebiet Hasenbühl wird als gering eingestuft, da die Fläche klein ist und die Parzelle zurzeit mit einem eBBP bebaut und damit maximal ausgenutzt wird.

Räumliche Qualitäten

Das Analysegebiet liegt zwischen dem Waldrand entlang des Fridbachtobels im Norden und den grossmassstäblichen Wohnsiedlungen mit teilweise jüngeren Arealbebauungen im Süden. Durch den Umstand, dass die bauliche Entwicklung im Quartier Gimenen erst relativ spät eingesetzt hat und vornehmlich auf Landwirtschaftsflächen entstanden ist, verfügt das Quartier baulich über keinen historisch gewachsenen Charakter. Das Quartier erhält seinen spezifischen Charakter durch den starken Bezug zum Wald und zur Wieselandschaft innerhalb der steilen Topografie, der sich einerseits in den Durchblicken und Ausblicken aus der Siedlung, als auch in der Ansicht von Westen auf den bewachsenen Hang zeigt. (vgl. Anhang ISOS-Studie 2000-2020, S. 352). Besonders das nähere Umfeld ist durch die Arealbebauungen auf der Grundlage der W2A resp. W2B geprägt.

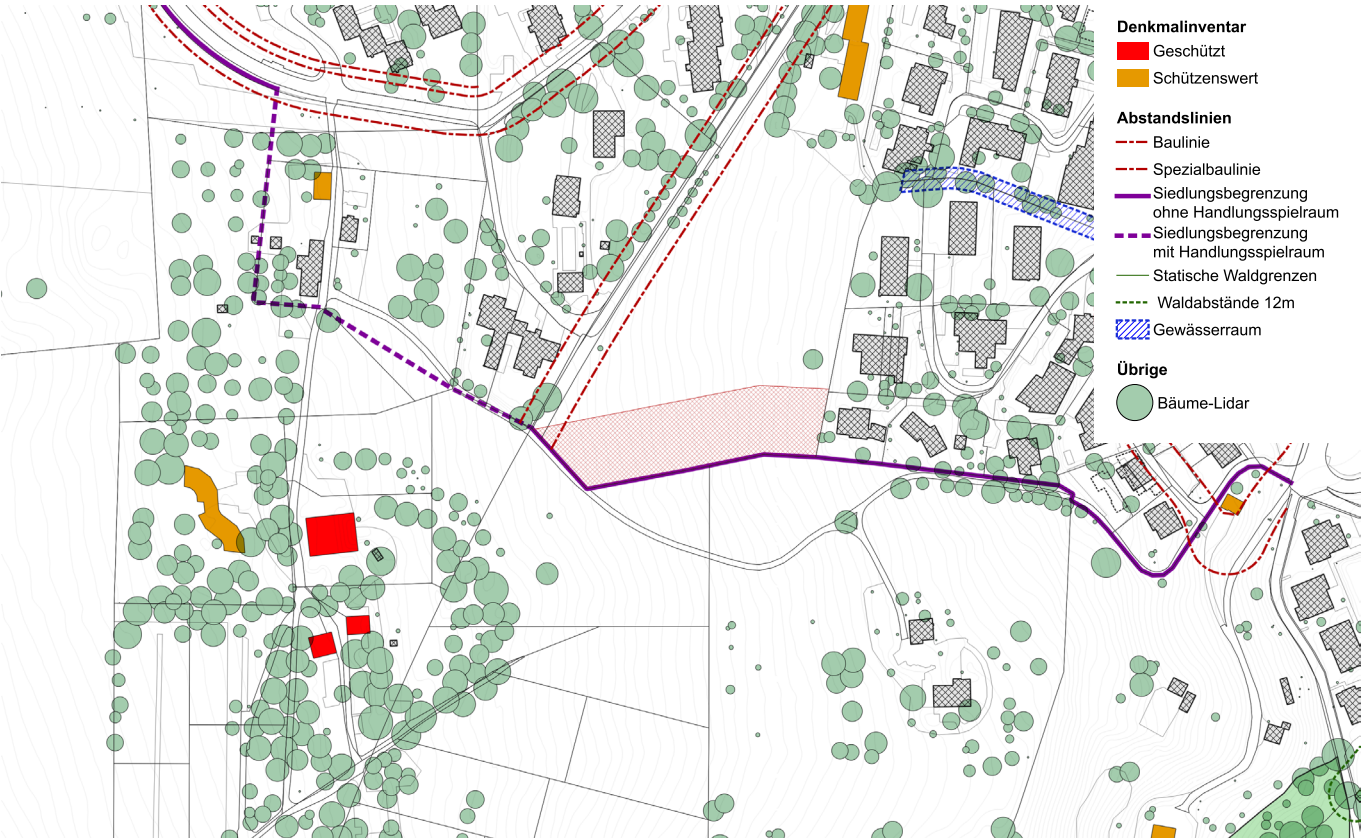
Empfehlung

Die Parzelle wurde vor kurzem auf Grundlage eines eBBP mit einer zweigeschossigen Wohnüberbauung bebaut. Der Übergang zum Fridbachtobel ist landschaftlich sensibel. Deshalb und vor dem Hintergrund, dass die W1 nicht mehr den zeitgemässen Siedlungsstrukturen entspricht, wird das Gebiet zur Weiterentwicklung in eine W2A empfohlen.

Weiterentwickeln: W2A



Zone neu	W2B
Grundstücks Nrn.	3172
Stadtquartier	Gimenen
Topografie	Hanglage
Gewässerraum	Nicht tangiert
Waldabstände	Nicht tangiert
Baulinien	Nicht tangiert
Geschossigkeit	Unbebaut
Ausnützungsreserven	Unbebaut
Grünflächenziffer Bestand	Unbebaut
Parzellengrößen	Teil der Parzelle 3172, Teil in W1 3504 m², gesamthaft in der Wohnzone neu 11668 m². Der Rest der Parzellen verbleibt in der OelB (Schulhausareal)
ISOS	Umgebungsrichtung VIII, Erhaltungsziel b
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung auf dem Analysegebiet im Gimenen wird als gross eingestuft. Die betroffene Fläche, welche neu gesamthaft in einer Wohnzone liegt, ist unbebaut. Die Lage am Siedlungsrand erfordert einen sorgfältigen räumlichen Abschluss zu den angrenzenden offenen Landwirtschaftsflächen, welcher bei der Festlegung der Dichte zu berücksichtigen ist. Der Bedarf der Schulnutzung in der OeB ist weiterhin gesichert.

Räumliche Qualitäten

Das Gebiet liegt am Siedlungsrand des Quartiers Gimenen zwischen der Einfamilienhauszone im Osten (Zone W2B) und den grossmassstäblichen Wohnbauten im Nordwesten (Zone W3). Durch den Umstand, dass die bauliche Entwicklung im Quartier Gimenen erst relativ spät eingesetzt hat und vornehmlich auf Landwirtschaftsflächen entstanden ist, verfügt das Quartier baulich über keinen historisch gewachsenen Charakter. Es zeigt seinen spezifischen Charakter durch den starken Bezug zum Wald und zur Wieselandschaft innerhalb der steilen Topografie, der sich einerseits in den Durchblicken und Ausblicken aus der Siedlung, als auch in der Ansicht von Westen auf den bewachsenen Hang zeigt. (vgl. Anhang ISOS-Studie 2000-2020, S. 352).

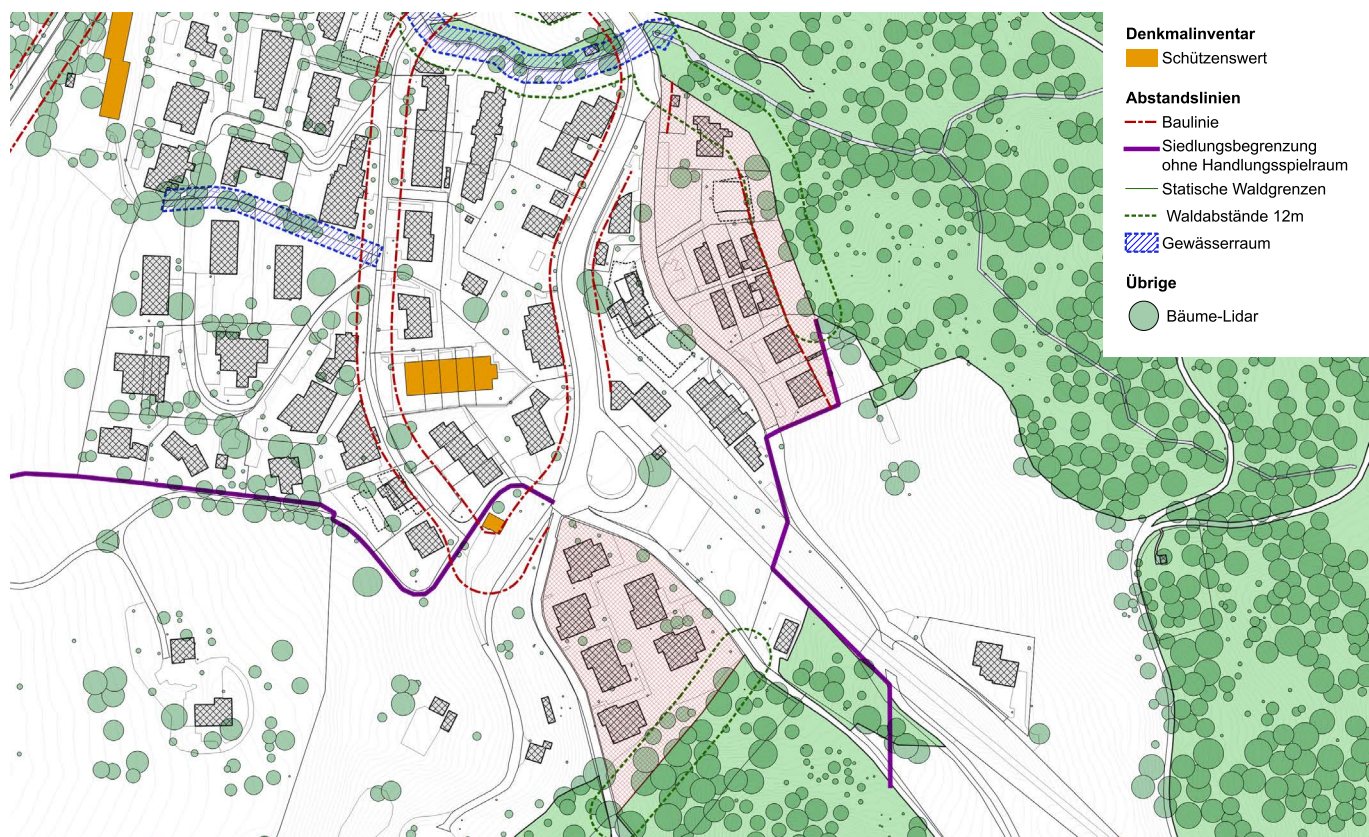


Empfehlung

Vor dem Hintergrund, dass die W1 nicht mehr den zeitgemässen Siedlungsstrukturen entspricht, die umliegenden Flächen in die W2B/W3 liegen kommen, aber auch aufgrund der Lage am Siedlungsrand, wird für den für das Wohnen bestimmte Teil von GS 3172 die Weiterentwicklung in eine W2B empfohlen. Bei der Entwicklung des Areals zwischen Schule und Landschaftsraum muss dem Freiraum hohe Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Weiterentwickeln: W2B

Zone neu	W2B
Grundstücks Nrn.	1653/ 1676/ 1678/ 1679/ 1680/ 1681/ 1866/ 2102/ 3198/ 3878/ 4502/ 4504/ 4505/ 4506/ 4507/ 4521
Stadtquartier	Gimenen
Topografie	Steile bis sehr steile Hanglage
Gewässerraum	Nicht tangiert
Waldabstände	Tangiert. Der Waldabstand wird bis auf die Häuser auf GS 1679 und GS 2102 eingehalten
Baulinien	Nicht tangiert
Geschossigkeit	Zwei Vollgeschosse teilweise + Attika
Ausnützungsreserven	Keine: Die drei Arealbebauungen aus den 90er Jahren scheinen maximal ausgenutzt (0.5-0.7 AZ).
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer liegt bei allen Parzellen zwischen 0.5 und 0.75
Parzellengrößen	Parzellen mehrheitlich als Arealbebauungen überbaut. Zwei kleinere Parzellen (GS 1679 und GS 1680) je rund 900 m ² . Gesamthaft rund 13'500 m ² gross
ISOS	Umgebungsrichtung VIII, Erhaltungsziel b
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung im Analysegebiet Schöneegg wird als gering eingestuft, da ein Grossteil der Parzellen bereits heute mit einer Arealbebauung maximal ausgenutzt sind.

Räumliche Qualitäten

Beim Analysegebiet erstreckt sich entlang des Siedlungsrandes direkt neben der Talstation Zugerbergbahn im Quartier Schöneegg. Die Gebäude verfügen in ihrer Setzung und ihrer Gestalt über keine besonderen ortsbaulichen Qualitäten, die es zu bewahren oder zu legitimieren gilt. Die Mehrheit der Gebäude wurden als Teil mehrerer Arealbebauungen nach der Jahrtausendwende gebaut. Die grossvolumigen Häuser sind alle nach Südwesten zur Aussicht auf die Berge und den See ausgerichtet und nehmen wenig Bezug zum dahinter liegenden Wald, der sehr steilen Topografie, oder zur Strasse.

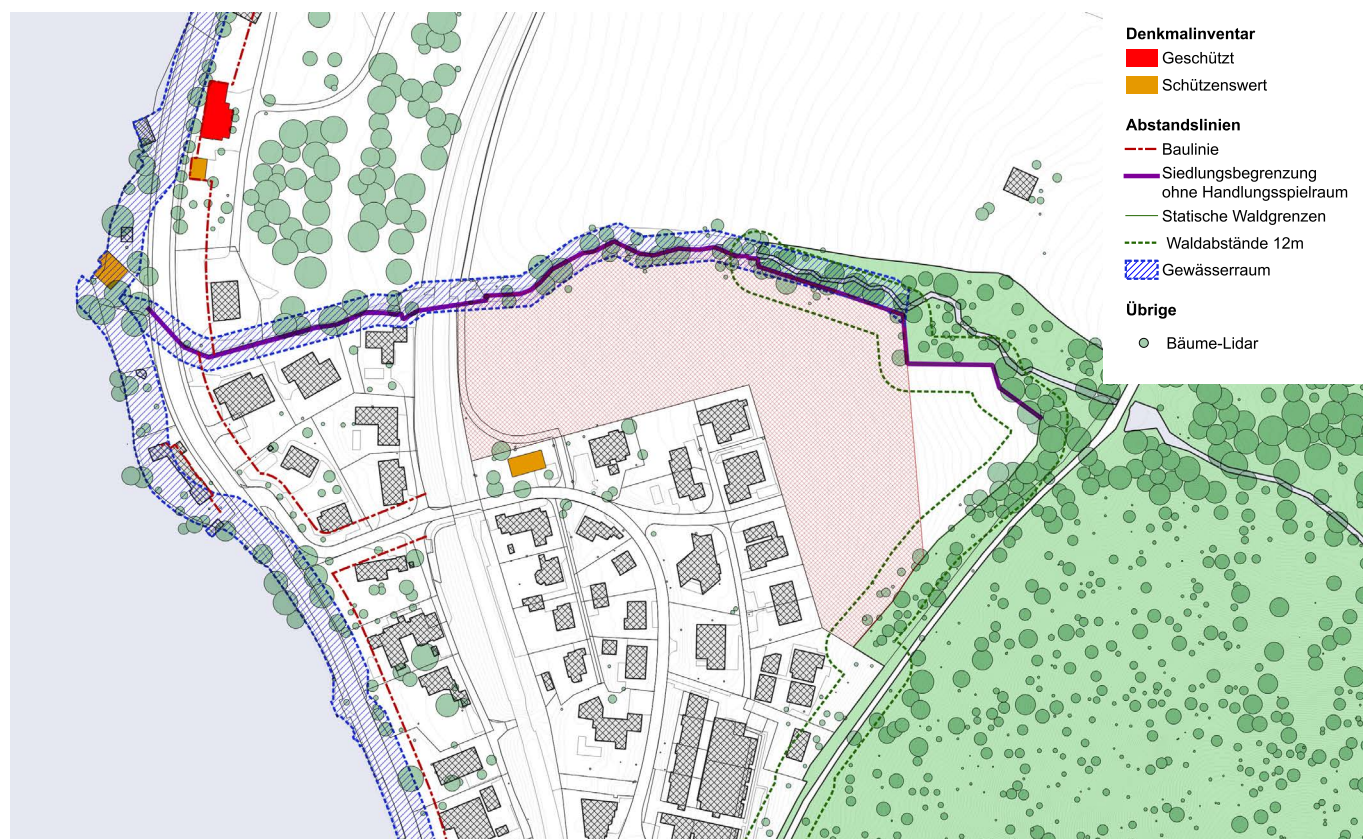
Empfehlung

Ein Grossteil der Parzellen scheint bereits heute einer Bebauung mit eBBP auf der Grundlage einer W2B zu entsprechen. Mit der Aufzonung in eine W2B wird das Gebiet den umliegenden Zonen angepasst und gleichzeitig der Bestand zonenkonform. Damit werden zukünftige bauliche Veränderungen in der Regelbauweise ermöglicht, zum Beispiel eine städtebauliche Reparatur mit stärkerem Bezug zur Strasse und einer angepassten Freiraumgestaltung innerhalb der steilen Topografie geschaffen.

Weiterentwickeln: W2B



Zone neu	W2A
Grundstücks Nrn.	1617
Stadtquartier	Oberwil
Topografie	Hanglage gegen Osten ansteigend
Gewässerraum	Tangiert
Waldabstände	Tangiert
Baulinien	Nicht tangiert
Geschossigkeit	Unbebaut
Ausnützungsreserven	Unbebaut
Grünflächenziffer Bestand	Unbebaut
Parzellengrössen	Teil einer grossen Parzelle, rund 17'500 m ² innerhalb der Bauzone
ISOS	Nicht vermerkt
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung auf dem Analysegebiet der Räbmatt am Trubikerbach wird als gross eingestuft, da die grosse Fläche unbebaut ist und bereits heute innerhalb der Bauzone liegt.

Räumliche Qualitäten

Das Analysegebiet ist durch die landschaftlich geprägten Ränder bestimmt. Nach Norden wird die Parzelle vom baumbegleiteten Trubikerbach gefasst. Nach Osten von einer Freifläche (OeF), die den Übergang zum angrenzenden Wald bildet. Nach Süden und Westen grenzt die Parzelle an die Siedlungsstrukturen in der W2A und die Bahnlinie an.

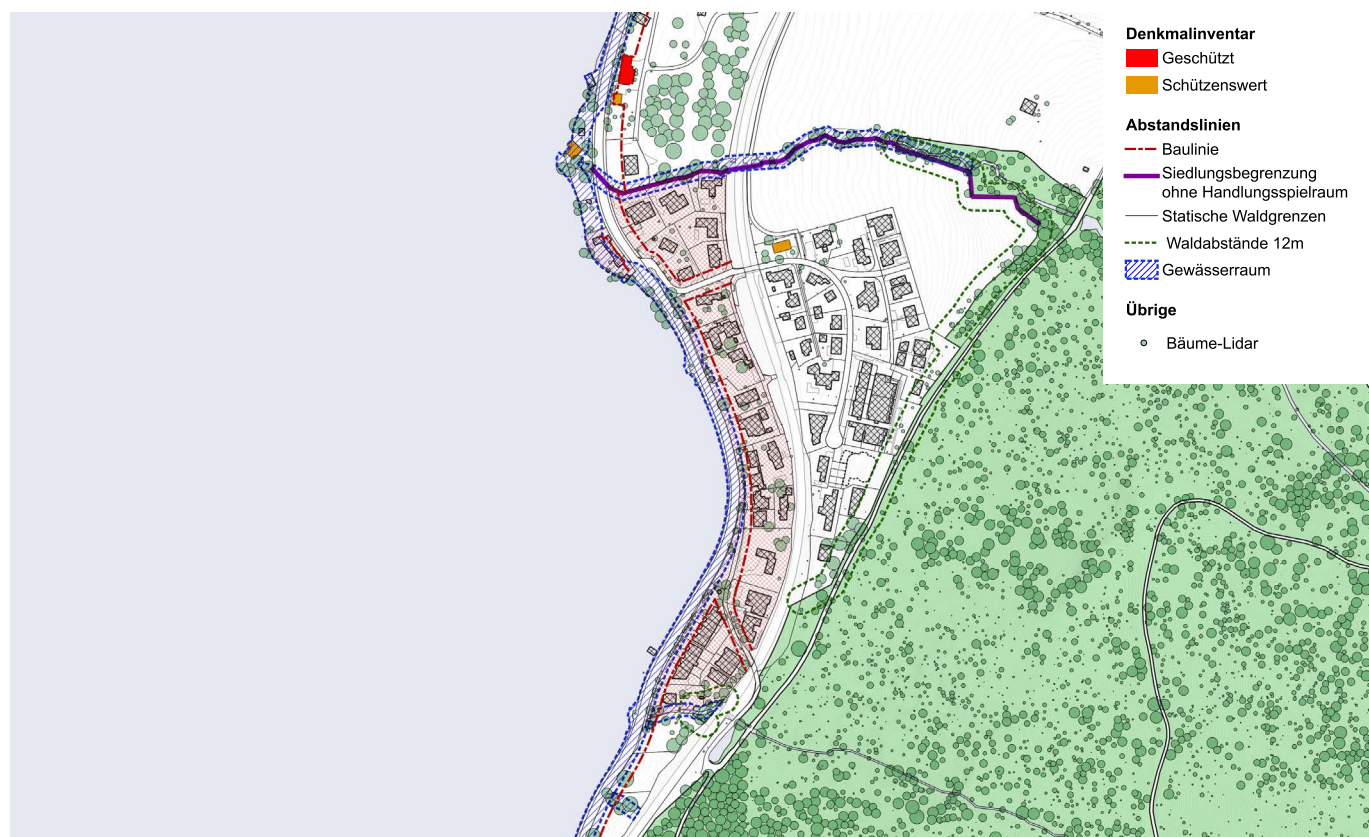
Empfehlung

Diese sehr grosse noch unbebaute Parzelle verfügt über geeignete topografische Gegebenheiten für eine verdichtete Bauweise und birgt durch ihre Lage zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet und dem Freiraum rundum den Trubikerbach, tendenziell ein grosses Entwicklungspotential, ohne dabei bestehende Qualitäten im Quartier Räbmatt zu beeinträchtigen. Deshalb wird vor dem Hintergrund, dass die W1 nicht mehr den zeitgemässen Siedlungsstrukturen entspricht und die umliegende Zone in der W2A liegt, das Gebiet zur Weiterentwicklung in eine W2A empfohlen. Durch diese Zone kann eine qualitative Bebauung entlang des Siedlungsrandes mit Übergängen zum Trubikerbach, zum Wald, sowie zur bestehenden Siedlung sichergestellt werden.

Weiterentwickeln: W2A



Zone neu	W2C, Erhalt W1 (GS 2087)
Grundstücks Nrn.	1610/ 1614/ 2087/ 2189/ 2232/ 2272/ 2285/ 2413/ 2414/ 2416/ 2419/ 2420/ 2421/ 2427/ 2454/ 2510/ 3735/ 3736/ 4068/ 4070/ 4226/ 4341/ 4342/ 4343/ 4344/ 4345/ 4452/ 4466/ 4470/ 4471/ 4472/ 4550/ 4551/ 4908/ 4990/ 4991/ 5065/ 5067
Stadtquartier	Oberwil
Topografie	Leicht ansteigende Hanglage
Gewässerraum	Tangiert
Waldabstände	Tangiert. (Parzellen GS 1610 und GS 4070)
Baulinien	Tangiert
Geschossigkeit	Ein bis zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss oder Attika
Ausnützungsreserven	Mittel: Rund die Hälfte der Parzellen scheinen die Ausnützung deutlich zu überschreiten. Besonders Reiheneinfamilienhäuser.
Grünflächenziffer Bestand	Die Grünflächenziffer variiert und liegt zwischen 0.4 und 0.7 und einem Mittelwert von 0.5
Parzellengrößen	Diverse Parzellen zwischen 100 m ² bis 2200 m ² gross, gesamthaft 27'981 m ²
ISOS	Nicht vermerkt
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung auf dem Analysegebiet der Räämmatt an der Artherstrasse wird als gering eingestuft, da die Fläche im Vergleich zu den übrigen Gebieten zwar gross ist, die Parzellen, jedoch sehr kleinteilig strukturiert und teilweise über-nutzt sind.

Räumliche Qualitäten

Das Analysegebiet entlang der Artherstrasse (mit Ausnahme von GS 2087) ist geprägt durch einen grossen Anteil individueller Einfamilienhäuser unterschiedlichen Datums mit breitem Gestaltungsspektrum und teilweise sehr grosszügigen Aussenräumen. Einheitliche Prinzipien in der Gestaltung der Grün- und Aussen-räume sind nicht auszumachen. Der natürliche Geländeverlauf des Hangfusses ist über die Einzelparzellen hinweg zusammen-hängend erlebbar. Im Osten und Westen von der Bahnlinie resp. der Kantonsstrasse gefasst, liest sich das Analysegebiet über die Bahntrasse hinweg mit der bestehenden Siedlung (in der W2A) zusammen.

Empfehlung

Vor dem Hintergrund, dass die W1 nicht mehr den zeitgemässen Siedlungsstrukturen entspricht und die umliegenden Flächen in der W2A zu liegen kommen, wird das Gebiet zur Weiterentwick-lung in eine W2C empfohlen. Die Abstufung in der Höhe ist dem Standort mit Nähe zum See hin angemessen und sichert ausser-dem die Aussicht der dahinterliegenden Zone.

Die Parzelle GS 2087 bleibt in der W1, da diese komplett im GWR zu stehen kommt und somit keine Weiterentwicklung mög-lich ist.

**Weiterentwickeln: W2C, ausser
GS 2087 Erhalten: W1**



Zone neu	W2C
Grundstücks Nrn.	4065/ 4066/ 4067
Stadtquartier	Oberwil
Topografie	Steile Hanglage
Gewässerraum	Tangiert
Waldabstände	Tangiert
Baulinien	Tangiert
Geschossigkeit	Unbebaut
Ausnützungsreserven	Unbebaut
Grünflächenziffer Bestand	Unbebaut
Parzellengrößen	Drei Parzellen, gesamthaft 4'408 m² gross
ISOS	Nicht vermerkt
Schutzzone Ortsbild	Keine Überlagerung
Denkmalinventar	Keine Objekte verzeichnet



Beitrag zur Innenentwicklung

Der Beitrag zur Innenentwicklung auf dem Analysegebiet der Räämmatt am Steinibach wird als gering eingestuft, da die Fläche des Analysegebiets eher klein ist und das Gebiet aufgrund der komplexen raumplanerischen Rahmenbedingungen nur auf Grundlage eines einfachen Bebauungsplans, bebaut werden kann.

Räumliche Qualitäten

Das Analysegebiet zeichnet sich durch die besondere Lage am steil abfallenden Hang zwischen Wald und See aus. Zusätzlich wird die Parzelle von der Bahnlinie im Osten und der Kantonsstrasse entlang des Zugersees gefasst. Das Potenzial zur Schaffung von Wohnraum und die effektive Geschossigkeit sind mittels Richtprojekt für einen einfachen Bebauungsplan (eBBP) qualitativ nachzuweisen.

Empfehlung

Vor dem Hintergrund, dass die W1 nicht mehr den zeitgemässen Siedlungsstrukturen entspricht und aufgrund der topografischen Lage wird das Gebiet, wie die nördlich angrenzende Zone (Änderungs-Nr. 66), zur Weiterentwicklung in eine W2C empfohlen.

Weiterentwickeln: W2C



