



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

**A-Post**  
Stadtrat von Zug  
Gubelstrasse 22  
Postfach  
6301 Zug

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Eingang 17. DEZ. 2024 |      |
| Departement           | z.K. |
| Präsident             |      |
| Finanz                |      |
| Bildung               |      |
| Bau                   | ✓    |
| SUS                   |      |
| Kanzlei               |      |
| Dienst-/Stabstelle    |      |

T direkt +41 41 594 19 77  
susanna.etter@zg.ch  
SZ-2024-114

Zug, ..... 16. DEZ. 2024

**Vorprüfung Ortsplanungsrevision Stadt Zug  
Revision Nutzungsplanung**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Stadtratsbeschluss haben Sie uns die Ortsplanungsrevision der Stadt Zug zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst diverse verbindliche und orientierende Dokumente (vgl. Anhang des vorliegenden Vorprüfungsberichts).

Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und den revidierten kantonalen Richtplan. Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf durch die Baudirektion vorprüfen (§ 39 Abs. 1 PBG).

Als eine Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitete die Stadt Zug zusammen mit den Gemeinden Risch, Hünenberg, Cham, Steinhausen und Baar ein gemeinsames Bild der Stadtlandschaft (kantonaler Richtplan Beschluss G 9.2). Weiter definiert die «Räumliche Gesamtstrategie 2040» auf strategischer Ebene die zukünftige Entwicklung der Stadt Zug.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Ortsplanungsrevision der Stadt Zug wie folgt:

## **1 Kantonaler Richtplan und Planungsbericht nach Art. 47 RPV**

### **1.1 Grundsätzliches**

Die Stadt Zug hat für die Ortsplanungsrevisionen umfangreiche Grundlagen geschaffen, die von einer vertieften Auseinandersetzung mit den verschiedenen Themen zeugen. Das Vorgehen der Stadt Zug wird sehr positiv bewertet, was auch im Planungsbericht einfach und verständlich wiedergegeben wird. Dieser ist gut strukturiert. Positiv bewertet werden auch die fünf Grundsätze, auf die sich die Ortsplanungsrevision stützt. Die Bauordnung wurde stark verschlankt, was ebenfalls sehr begrüsst wird. Die Ortsplanungsrevision zeugt von einer hohen Qualität, welche die zentralen Themen aufgreift.

### **1.2 Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision**

Im Kapitel 1.6 des Planungsberichts werden die Planungen erläutert, die nicht in die laufende Gesamtrevision integriert sind. Im Planungsbericht wird begründet, weshalb die Planungen nicht in die Gesamtrevision integriert werden. Im Zonenplan, in der Bauordnung (BO) sowie im Planungsbericht (PB) sind die einzelnen Änderungen jedoch bereits aufgenommen, was im Widerspruch zu den Aussagen im Planungsbericht steht.

**Vorbehalt:** Der Widerspruch ist zu bereinigen und das Kapitel 1.6 im Planungsbericht ist zu überarbeiten. In den Planungsinstrumenten sind nur die Inhalte der Gesamtrevision auszuweisen.

Im Gebiet «Oberwil Ost» ist eine Änderung der Zweckbestimmung geplant. Gemäss Planungsbericht soll diese Änderung in einem einfachen Verfahren separat erfolgen. Die Änderung der Zweckbestimmung wird aktuell nicht weiterverfolgt. Die Stadt Zug prüft, stattdessen eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) zu schaffen.

**Vorbehalt:** Eine allfällige Umzonung in eine BsV ist in die vorliegende Ortsplanungsrevision zu integrieren.

Ein separates Verfahren ist grundsätzlich möglich. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass die Verfahren materiell koordiniert sind. Dies ist insbesondere bei der Teilrevision «Äussere Lorzenallmend» noch nicht der Fall. Die Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung, die sowohl mit der Ortsplanungsrevision als auch den Bebauungsplänen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wurden, müssen übereinstimmen, was beispielsweise bei der Darstellung und beim Gewässerraum noch nicht der Fall ist. Die Änderung im Zonenplan und § 19 der BO Zug sind folglich auch nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision und sind zu streichen.

**Vorbehalt:** Werden Planungen nicht in die Gesamtrevision integriert, muss sichergestellt sein, dass die Verfahren materiell koordiniert sind. Die Widersprüche im Gebiet «Äussere Lorzenallmend» sind zu bereinigen.

### **1.3 Fruchtfolgeflächen**

In den Gebieten «Lüssi Göbli» und «Göbli Ost» sind Einzonungen geplant, die Fruchtfolgeflächen (FFF) tangieren. Im Planungsbericht wird dieses Thema zwar erläutert. Es muss aber aufgezeigt werden, dass mit der Einzonung die Vorgaben des kantonalen Richtplans und der Art. 3 Abs. 3 und Art. 15 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) sowie insbesondere Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> Raumplanungsverordnung (RPV) erfüllt sind. Es ist eine entsprechende Interessenabwägung notwendig.

**Vorbehalt:** Eine Einzonung in den beiden Gebieten setzt voraus, dass die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und dem RPG und der RPV eingehalten werden. Die Ausführungen zu den FFF sind in Zusammenarbeit mit der Baudirektion zu überarbeiten.

## **2 Zonenplan**

### **2.1 Ausdehnung der Bauzonen und des Siedlungsgebiets**

Die Ausdehnung der kommunalen Bauzonen (Stand Ende 2017) ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt. Der kantonale Richtplan lässt eine Erweiterung um maximal 10 Hektaren zu. Ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OelB; Richtplan Beschluss S 1.1.1). Der Kanton und die Gemeinden vereinbarten einen Flächenschlüssel für die Zuteilung der 10 Hektaren.

Der Stadt Zug stehen für Neueinzonungen 3,06 Hektaren ab Ende 2017 zu. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision weist die Stadt Zug Neueinzonungen von 2,84 Hektaren aus (exklusiv Verkehrsflächen, Bahnareale sowie OelB). Die Gemeinde Zug liegt somit innerhalb des ihr zugeteilten Kontingents.

Die Ausdehnung von Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OelB) bis maximal 25 Hektaren über das ganze Kantonsgebiet sind aufgrund eines umfassenden Bedarfsnachweises (Richtplan Beschluss S 1.1.1) möglich. Seit Ende 2017 hat die Gemeinde Zug auf dem Zugerberg 0,7 Hektaren zusätzliche Zonen für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (OelB) ausgeschieden. Die Gemeinde Zug besitzt heute rund 89,4 Hektaren OelB. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden durch die Stadt Zug OelB-Zonen im Saldo rund 6,8 Hektaren neu eingezont. Der Bedarf wird ausreichend ausgewiesen.

Am Siedlungsrand franst die Bauzone teilweise in das Nichtbaugebiet, was im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu bereinigen ist. Das Amt für Raum und Verkehr hat 2019 eine erste Analyse gemacht und den Gemeinden sowie der Stadt Zug zugestellt. Der Planungsbericht äussert sich dazu nicht. Mit der Ortsplanungsrevision wird dies nicht bereinigt. Unklar ist, ob dazu Einzonungen notwendig sind, was in den Berechnungen berücksichtigt werden muss.

**Vorbehalt:** Im Planungsbericht sind der Umgang mit dem Siedlungsrand und die erforderlichen Massnahmen darzulegen.

## 2.2 Ortsbildschutzzonen

Die genaue Abgrenzung der Ortsbildschutzgebiete und die notwendigen Schutzbestimmungen legen die Gemeinden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie fest (Richtplan Beschluss S 7.2.2). Das Thema ISOS wurde im Rahmen des ISOS-Schlussberichts 2023 gemeinsam mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie diskutiert und Massnahmen festgelegt. Diese sind in der Bauordnung zu übernehmen.

Im heutigen Zonenplan sind über das gesamte Gebiet der Stadt Zug verschiedene überlagernde Ortsbildschutzzonen ausgeschieden. Mit der Ortsplanungsrevision sollen diese teilweise aufgelöst oder angepasst werden. Im Gebiet Lüssihof soll die bestehende Ortsbildschutzzone aufgelöst werden. Für das Gebiet ist im ISOS das Erhaltungsziel A für die Baugruppe und a für die Umgebungsrichtung definiert. Der bestehende Bebauungsplan im Gebiet Lüssihof regelt nur sehr wenig. Der nördliche Bereich muss in der 2. Etappe definiert werden und ist damit noch offen. Der Argumentation, dass die Ortsbildschutzzone gestützt auf den Bebauungsplan aufgehoben werde, überzeugt deshalb nicht.

Heute liegt im Zentrum der Stadt Zug (Vorstadt, Altstadt, Frauenstein, St. Michael, Maria Opferung) eine Ortsbildschutzzone vor. Neu soll das Gebiet Lauried (ISOS Erhaltungsziel B) mit einer Ortsbildschutzzone überlagert werden, was aus Sicht des Ortsbildschutzes möglich ist. Gleiches gilt für die Anpassungen bei der Ortsbildschutzzone Neustadt (ISOS Erhaltungsziel C) und im Gebiet Löberenstrasse (ISOS Erhaltungsziel B), die aus Sicht des Ortsbildschutzes begrüsst werden. Kritisch ist dagegen der Wegfall der Ortsbildschutzzone im Süden. Nur im Bereich der Überbauung Frauensteinmatt und der Bebauung südlich der Hofstrasse (ISOS U-RI VIII, Erhaltungsziel b) ist der Wegfall der Ortsbildschutzzone nachvollziehbar. Die anderen Gebiete betreffen jedoch das Areal der alten Kantonsschule (ISOS U-Zo V, Erhaltungsziel a, Kantonsschulhaus A), Gründungsbetrieb der alten Landis & Gyr (ISOS-Baugruppe 0.6, Erhaltungsziel A) sowie das angrenzende Villenquartier (ISOS-Baugruppe 0.7, Erhaltungsziel A). Hier ist nicht nachvollziehbar, warum die Ortsbildschutzzone entfallen soll, die notwendig ist, um das ISOS-Erhaltungsziel A bzw. a zu gewährleisten.

**Vorbehalt:** Das Areal der alten Kantonsschule (ISOS U-Zo V, Erhaltungsziel a, Kantonsschulhaus A), die Gebiete Gründungsbetrieb der alten Landis & Gyr (ISOS-Baugruppe 0.6, Erhaltungsziel A) und das angrenzende Villenquartier (ISOS-Baugruppe 0.7, Erhaltungsziel A) sowie die aktuelle Ortsbildschutzzone «Lüssihof» sind in der Ortsbildschutzzone zu belassen.

## 2.3 Lärmschutz

Im Zusammenhang mit den Einzonungen wurde im Sinne einer Machbarkeitsstudie ein Lärmgutachten am 21. Dezember 2023 (Beilage 17) erstellt. Im Lärmgutachten wurden unter anderem Verkehrszahlen des Zuger Gesamtverkehrsmodells verwendet. Rechtsgültig für die Lärmermittlung sind bei Nationalstrassen die Angaben des ASTRA. Es ist unklar, ob das ASTRA die verwendeten Angaben als rechtsgültig deklariert. Weiter fehlen detaillierte Angaben zu den Emissionen, sodass eine Nachvollziehbarkeit der Lärmermittlung nicht möglich ist. Teilweise fehlen Planausschnitte, sodass Unklarheiten über die beurteilten Zonenplanänderungen bestehen. Bei den Änderungen Nrn. 17 und 19 (Seiten 114 und 115 PB)

geht der Lärmgutachter von der künftigen ES III aus. Im Zonenplan ist jedoch die ES II definiert. Es ist entweder zu prüfen, ob die Planungswerte der ES II eingehalten werden können oder ob die Zonen mit der aufstufenden Überlagerung von ES II zu ES III zu versehen sind.

**Vorbehalt:** Das Lärmgutachten ist entsprechend zu überarbeiten.

Bei Neueinzonungen in Bauzonen gelten die Vorgaben von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV; Einhaltung Planungswerte ohne Ausnahmemöglichkeiten). Können die Planungswerte ohne Massnahmen nicht eingehalten werden, so ist die Zone im Zonenplan mit einer entsprechenden Überlagerung zu bezeichnen und die geprüften Massnahmen zur Einhaltung sind spätestens im Rahmen der Überbauung umzusetzen (vgl. § 37 aktuelle Version Musterbauordnung vom 4. April 2023). Können die Planungswerte ohne Massnahmen eingehalten werden, so ist keine überlagernde Kennzeichnung notwendig (beispielsweise Änderung Nr. 51, Seite 125 PB).

Die Überlagerung «Planungswert» ist nur bei denjenigen Gebieten zu entfernen, die bereits überbaut wurden. Im zu prüfenden Zonenplan wurden jedoch sämtliche bisher bestehenden Überlagerungen entfernt (auch bei unüberbauten Gebieten). Dadurch ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht mehr sichergestellt. Die Überlagerung kann entfernt werden, wenn in der Machbarkeitsstudie (Lärmgutachten) die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen wird.

**Vorbehalt:** Die Überlagerung «Planungswert» ist entsprechend zu überprüfen.

In den Unterlagen fehlen die notwendigen Lärmuntersuchungen für einzelne neu geplante Bauzonen (fehlende Machbarkeitsuntersuchung Lärm). Dies gilt für die Zonenplanänderungen Nrn. 41 und 44 (Seiten 121 und 120).

**Vorbehalt:** Für die neu geplanten Bauzonen Nrn. 41 und 44 ist die Einhaltung von Art. 29 LSV zu überprüfen und nachzuweisen.

## **2.4 Zu den einzelnen Anpassungen**

### **2.4.1 Grundsätzliches**

Die Ausführungen zu den einzelnen Zonenplananpassungen fallen im Planungsbericht knapp aus. Eine Interessenabwägung, wie diese nach Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) gefordert ist, fehlt im Einzelfall. Im Planungsbericht sind die einzelnen Anpassungen nachvollziehbar zu begründen. Die betroffenen Interessen sind zu ermitteln, zu beurteilen und schliesslich zu berücksichtigen.

**Vorbehalt:** Für die Anpassungen im Zonenplan ist im Einzelfall eine Interessenabwägung vorzunehmen.

#### 2.4.2 Aufhebung der Wohnzone W1

Gemäss Grundsatz A sollen keine pauschalen Aufzonungen vorgenommen werden. Gleichzeitig verfolgt die Stadt Zug mit dem Grundsatz E die Aufhebung der Wohnzone W1 und nimmt dazu eine pauschale Aufzonung vor. Es ist nachvollziehbar, dass die W1 im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen aufgehoben werden soll. Eine Aufzonung ist in Einzelfällen jedoch nicht sinnvoll. So sollen Grundstücke aufgezonzt werden, die den Gewässerraum, die Seeuferschutzzone, die Landschaftsschutzzone, den Denkmalschutz, ISOS, IVS etc. tangieren. Dadurch ist eine Überbauung oder eine höhere Ausnützung im Einzelfall gar nicht oder nur eingeschränkt möglich (beispielsweise Änderungen Nrn. 67, 76, 66, 54, 59, 62, Seiten 85, 92, 92, 94, 95, 96 PB). So drängt sich bei der Änderung Nr. 76 (Seite 92 PB) die Frage auf, ob das schmale Grundstück an dieser Lage direkt am See im Umgebungsschutz von Denkmälern (ISOS) und neben dem historischen Verkehrsweg der Artherstrasse als Bauland geeignet ist. Auch im Gewässerraum ist eine Aufzonung nicht zweckmässig, wie dies beispielsweise beim Grundstück Nr. 2087 geplant ist (Änderung Nr. 66, Seite 92 PB). Die Aufzonung ist auf die separate Gewässerraumfestlegung abzustimmen.

Weiter wären in Einzelfällen neu bis zu drei oder vier Geschosse (bei einem einfachen Bebauungsplan) möglich (beispielsweise Änderung Nr. 65, Seite 83 PB), was je nach Lage nicht zweckmässig und zu überprüfen ist. Auch ist die Erhöhung der Ausnützung, die je nach Aufzonung in eine W2A, W2B, W2C, eine Kernzone D oder in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) unterschiedlich stark ausfällt, für die betroffenen Grundstücke zu überprüfen. Je nach Lage (Gewässerraum, Seeuferschutzzone, Ortsbild (ISOS), Hanglage etc.) würde dies zu einer unzulässigen Überbauung führen. Die Begründung für die Aufzonung in eine W2A, W2B, W2C, Kernzone D oder in eine BsV ist im Einzelfall auf den Standort bezogen zu begründen. Dabei ist auch das ISOS zu berücksichtigen (beispielsweise Änderungen Nrn. 46 und 9, Seiten 87 und 97 PB). Für die geplante Aufzonung ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die Aufzonung hat und welche Entwicklung damit erzielt werden soll (beispielsweise Änderung Nr. 45 und 49, Seite 89 und 90 PB).

**Vorbehalt:** Die pauschalen Aufzonungen der W1 sind zu überprüfen. Es ist im Einzelfall eine Begründung und eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Die Stadt Zug verzichtet bei Um- und Aufzonungen sowie bei Bebauungsplänen mit Verdichtung auf die Abschöpfung der Mehrwertabgabe. Stattdessen sollen unter anderem bei Um- und Aufzonungen grösser als 5000 m<sup>2</sup> anstelle der Mehrwertabgabe die Pflicht für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum eingeführt werden. Davon betroffen wären auch verschiedene Aufzonungen der W1. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum gesichert ist.

**Vorbehalt:** Es ist aufzuzeigen, wie die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum bei den Aufzonungen der W1, die grösser als 5000 m<sup>2</sup> sind, rechtlich gesichert ist.

#### 2.4.3 Einzonungen

##### Änderung Nr. 55

Im Gebiet Gimnen soll südlich der Klinik Meisenberg ein Teil des Grundstücks Nr. 4969 und das Grundstück Nr. 1661 von der Landwirtschaftszone in eine W2B eingezont werden. Die Begründung der Arrondierung des Siedlungsgebiets in Gimnen überzeugt jedoch nicht bei der Lage des Grundstücks. Aus landschaftlicher Sicht kann bei der geplanten Einzonung nicht von einer Siedlungslücke gesprochen werden. Vielmehr handelt es sich um ein Ausgreifen in die Landschaft.

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens städtebauliche Varianten zu erarbeiten seien, welche sich mit der Ausprägung des zukünftigen Siedlungsrandes auseinandersetzen würden. Weder im Zonenplan noch in der Bauordnung wird für die W2B ein solches Variantenstudium gefordert.

**Vorbehalt:** Auf die Einzonung auf den Grundstücken Nrn. 1661 und teilweise 4969 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2B ist zu verzichten. Ansonsten muss diese im Rahmen einer nachvollziehbaren Interessenabwägung begründet werden. Dabei muss das Variantenstudium grundeigentümergebunden gesichert werden.

##### Änderung Nr. 77

Der Zanggenrütliweg soll auf dem Grundstück Nr. 2381 von der OeIF in eine W2B eingezont werden. Es ist nachvollziehbar, dass die Strassenparzelle einer Bauzone zugeordnet werden soll. Es ist jedoch nicht ersichtlich, warum die Strassenparzelle nicht bis zum Grundstück Nr. 2393 eingezont werden soll. Da es sich um eine Strasse handelt, würde sich auch eine Verkehrsfläche anbieten.

**Vorbehalt:** Die Einzonung der Zanggenrütlistrasse ist zu überprüfen.

#### 2.4.4 Weitere Änderungen in den Wohnzonen

##### Änderung Nr. 21

Es wird nicht ausgeführt, warum nur ein Teil des Grundstücks von der OeIB in eine WA5 umgezont werden soll. Ein Streifen bleibt so in der OeIB, was unzweckmässig erscheint.

**Vorbehalt:** Es ist nachvollziehbar zu begründen, weshalb das Grundstück Nr. 357 nicht vollständig in eine WA5 umgezont wird.

#### 2.4.5 Änderungen in den Kernzonen

##### Änderung Nr. 40

Die Anbauten an der Stadtmauer sollen zonenkonform werden. Die aktuell nicht zonenkonforme Nutzung hat den Status quo festgehalten, aber keine Ausweitung erlaubt. Aus Sicht des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie ist eine (Wohn-)Nutzung der bestehenden Bauten möglich. Zum Schutz der geschützten Stadtmauer und des Ortsbilds sind jedoch keine



neuen Anbauten an die Stadtmauer möglich. Der Substanzerhalt der bestehenden Bauten ist über das Altstadtreglement gesichert, aber auch der Freiraum ist zu erhalten.

Bei den bestehenden Bauten handelt es sich fast ausschliesslich um schützenswerte oder geschützte Denkmäler. Im Planungsbericht ist nicht erwähnt, was eine Einzonung in eine Kernzone für konkrete Auswirkungen hat. Es fehlt eine Interessenabwägung. Die baulichen Möglichkeiten sind gegenüber der Freihaltezone auszuweisen.

**Vorbehalt:** Im Planungsbericht ist eine Interessenabwägung vorzunehmen, bei der die Auswirkungen der geplanten Kernzone den bestehenden OeIF gegenübergestellt werden.

#### 2.4.6 Änderung in der OeIB

##### Änderung Nr. 17

Im Gebiet Allmend Nord soll Landwirtschaftszone in eine OeIB eingezont werden. Im Planungsbericht wird eine ausführliche Begründung und Interessenabwägung vermisst. Die Erkenntnisse aus der Bedarfsanalyse sind in den Planungsbericht aufzunehmen. Der blosser Verweis auf die Beilagenberichte ohne entsprechendes Fazit reicht nicht aus.

Die Gestaltung im Randbereich, im Übergang zum Landschaftsraum, bei dem auch ein Bach verläuft, muss sorgfältig erfolgen. Insbesondere sollte der offene Charakter der Landschaft möglichst erhalten bleiben. Das heisst, von den zahlreichen möglichen Nutzungen auf dieser grossen Fläche sollten jene im Norden angeordnet werden, welche ohne Bauten und befestigte Oberflächen auskommen (z. B. Naturrasen, begrünte Spielplätze). Dies bedingt eine langfristig ausgerichtete und vorausschauende Planung und kein zufälliger Nutzungsmix. Ausserdem muss der Fortbestand des Bachs über geeignete planerische Massnahmen sichergestellt werden (respektive allenfalls dessen Umgestaltung und Aufwertung).

**Vorbehalt:** Die Einzonung ist gestützt auf die Ergebnisse der Bedarfsanalyse zu begründen. Es ist eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Erwägungen vorzunehmen.

##### Änderung Nr. 27

Die Einzonung dient der Sicherung von Landflächen für die langfristigen Bedürfnisse im Bereich Schul-, Sport- und Freizeitanlagen der Stadt Zug und der Gemeinde Baar abzudecken. Entsprechend sind die Ausführungen im Planungsbericht inhaltlich mit der Gemeinde Baar zu koordinieren. Da es sich um eine gemeinsame Planung handelt, ist auch eine Zonenplananpassung auf dem Gebiet der Gemeinde Baar darzulegen.

**Vorbehalt:** Der Planungsbericht ist inhaltlich mit der Gemeinde Baar und der Baudirektion abzugleichen und zu koordinieren.



#### Änderung Nr. 38

Die Grundstücke der Minigolfanlage in Nähe der Stadtmauer soll neu zur OelB werden. Die betroffenen Parzellen liegen in der ISOS U-Zo II mit Erhaltungsziel a, das laut ISOS-Schlussbericht 2023 beibehalten werden soll. Grundsätzlich sind die Grundstücke um die Stadtmauer grossenteils OelF und sichern somit den für die Stadtmauer wichtigen Grüngürtel im Osten ausserhalb der Mauern. Unterbrochen wird dieser Grüngürtel vor allem an den aus der Mauer herausführenden Strassen, hier zieht sich die (Wohn-)Bebauung mit der entsprechenden Zone bis an die Altstadtgrenze. Diese historisch gewachsene Situation ist grundsätzlich zu erhalten und sollte sich im Zonenplan widerspiegeln. Die Zone OelB, die für Hochbauten gedacht ist, ist somit hier unpassend. Die Zone OelE würde sich für die gewünschte Nutzung anbieten und gleichzeitig die Freifläche um die geschützte Stadtmauer sichern.

**Vorbehalt:** Bei einer Um- oder Einzonung der Parzellen muss der Grüngürtel um die Stadtmauer gesichert bleiben und eine dafür passende Zone gewählt werden.

#### Änderung Nr. 44

Der Allwetterplatz soll vergrössert und die Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Zone OelB eingezont werden. Im heutigen Zustand ragt dieser bereits in die Landwirtschaftszone. Die Bereinigung diesbezüglich ist nachvollziehbar.

Die Parzelle liegt zudem in unmittelbarer Nachbarschaft und im Umgebungsschutz des Klosters Maria Opferung, zudem in der ISOS U-Zo III mit Erhaltungsziel a, das laut ISOS-Schlussbericht 2023 beibehalten werden soll. Die gewünschte Nutzung als Allwetterplatz ist aus denkmalpflegerischer Sicht und aus Sicht des Ortsbildschutzes möglich. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass keine Hochbauten in diesem Bereich errichtet werden.

**Vorbehalt:** Bei einer Einzonung der Parzelle muss der Freiraum um das geschützte Kloster Maria Opferung gesichert bleiben. Die Einzonung ist so zu reduzieren, dass das örtliche Landschaftsbild mit den Gehölzreihen auf der Wiese nicht beeinträchtigt wird.

#### Änderung Nr. 41

Das Grundstück im Daheimpark in Nähe der Stadtmauer soll neu zur OelB werden. Die betroffene Parzelle liegt in der ISOS U-Zo III mit Erhaltungsziel a, das laut ISOS-Schlussbericht 2023 beibehalten werden soll. Der Park soll weiterhin Teil des Grüngürtels bleiben und es sollen höchstens kleine, zweckgebundene Anlagen ermöglicht werden. Die Grundstücke um die Stadtmauer sind grossenteils OelF und sichern somit den für die Stadtmauer wichtigen Grüngürtel im Osten ausserhalb der Mauern. Unterbrochen wird dieser Grüngürtel vor allem an den aus der Mauer herausführenden Strassen, hier zieht sich die (Wohn-)Bebauung mit der entsprechenden Zone bis an die Altstadtgrenze. Weitere Ausnahmen sind Teile des Daheimparks mit der Zone OelB etwa für die Villa Daheim. Diese historisch gewachsene Situation ist grundsätzlich zu erhalten und sollte sich im Zonenplan widerspiegeln. Die Zone OelE

würde sich für die angegebene Nutzung aus Sicht des Amts für Denkmalpflege und Archäologie anbieten und gleichzeitig die Freifläche um die geschützte Stadtmauer respektieren.

**Vorbehalt:** Bei einer Um- oder Einzonung der Parzelle muss der Grüngürtel um die Stadtmauer gesichert bleiben und eine dafür passende Zone gewählt werden.

#### 2.4.7 Änderung der BSV

##### Änderung Nr. 28

Im Gebiet Lüssi soll nördlich der bestehenden Scheune ein zweites Ensemble realisiert werden. Dazu ist eine Anpassung der BsV Lüssi erforderlich. Neben der Einzonung zulasten der Landwirtschaftszone ist ebenfalls eine geringfügige Auszonung geplant. Im Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Zug am 12. Juni 2001). Dieser sieht im nördlichen Bereich eine 2. Etappe vor, für die eine Bebauungsplanpflicht gilt. Mit der Auszonung würde damit eine Bebauungsplanpflicht in der Landwirtschaftszone gelten, was nicht zulässig ist. Eine Anpassung der Zonierung ohne gleichzeitige Anpassung des Bebauungsplans ist nicht möglich.

**Vorbehalt:** Der Bebauungsplan ist parallel anzupassen und ins neue Recht zu überführen.

#### 2.4.8 Änderungen der UeFa

##### Änderung Nr. 16

Im Gebiet Allmend soll die UeFa zulasten der Landwirtschaftszone ausgedehnt werden. Im Planungsbericht fehlen Aussagen zum Umgang mit dem Schleifibach, der sich in diesem Bereich befindet. Aus Sicht der NLK ist die künftige Gestaltung des Bachs oder zumindest dessen Freihaltung sicherzustellen bzw. der zugehörige Gewässerraum festzulegen (Koordinationsgebot).

**Vorbehalt:** Der Planungsbericht ist mit Ausführungen zum Umgang mit dem Schleifibach zu ergänzen. Bei Bedarf sind ferner planerische oder rechtliche Vorgaben aufzunehmen.

#### 2.4.9 Neue UeRS

Für die Reitsportanlage Letzi (Änderung Nr. 8, Seite 138 PB) und im Gebiet Rüsli (Änderung Nr. 61, Seite 138) werden neue Reitsportzonen (UeRS) geschaffen. Diese sind bedarfsgerecht auszuscheiden. Die Voraussetzungen für Reitsportzonen gibt der kantonale Richtplan vor (Richtplan Beschluss L 1.3.1). Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, dass diese erfüllt sind. Der Verweis auf das Betriebskonzept reicht nicht aus.

**Vorbehalt:** Im Planungsbericht ist darzulegen, dass die Voraussetzungen gemäss Richtplan Beschluss L 1.3.1 eingehalten sind.

#### **Änderung Nr. 8**

Der Reitbetrieb «Letzi» geht bis in die 60er-Jahre zurück. Aus dieser Zeit stammt auch die Reithalle, Assek. Nr. 565f, die den nordwestlichen Abschluss der Hofbauten bildet. Dahinter liegen die Weideflächen sowie der Aussenspringplatz, der ebenfalls als Weide genutzt wird. Die Hochbauten konzentrieren sich somit auf das Grundstück Nr. 79.

Die Ausscheidung einer UeRS ist möglich. Diese ist kleinflächig auszuscheiden und muss auf den Bedarf abgestimmt sein. Weideflächen bedürfen keiner speziellen Zonierung. Dass im vorliegenden Fall der Springplatz, der auch als Weide dient, in die UeRS zu liegen kommt, ist jedoch nachvollziehbar. Es muss daher in den Bestimmungen geregelt sein, dass nordwestlich der Reithalle keine Hochbauten realisiert werden und dieser Bereich als Weide mit temporärem Springplatz dient.

**Vorbehalt:** In den Bestimmungen ist die Nutzung nordwestlich der Reithalle im Sinne der Erwägungen zu präzisieren.

### **2.5 Darstellung im Zonenplan**

#### **2.5.1 Grundsätzliches**

Der Genehmigungsinhalt des Zonenplans hat mit der Bauordnung übereinzustimmen. Im Zonenplan wird beispielsweise Kernzone A (Altstadtzone) und Kernzone D (Oberwil) als Genehmigungsinhalt aufgeführt, die in § 4 BO Zug lediglich als Kernzone A bzw. D erwähnt sind. Weiter sind die Bootsstationierungen (UeBO) im Zonenplan nicht korrekt dargestellt. Die Überflutungsgebiete sind ebenfalls anzupassen.

**Vorbehalt:** Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

#### **2.5.2 Bebauungsplanpflicht**

Im Zonenplan fehlt die Bebauungsplanpflicht als überlagernde Zone. Im Planungsbericht wird erwähnt, dass diese für das Gebiet Technologiecluster und Gebiet Herti aufgehoben werden soll. Bei letzterem ist der Bebauungsplan erst in Erarbeitung. Da dieser noch nicht rechtskräftig ist, kann nicht nachvollzogen werden, warum die Überlagerung «Bebauungsplanpflicht» bereits aufgehoben werden soll. Bei der psychiatrischen Klinik Oberwil besteht ebenfalls eine Bebauungsplanpflicht. Ob diese ebenfalls aufgehoben werden soll oder ob diese im Zonenplan fehlt, ist unklar. Für einzelne BsV gilt gemäss Bestimmungen der BO eine Bebauungsplanpflicht, ohne zu erläutern, ob ein ordentlicher oder ein einfacher Bebauungsplan gemeint ist. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese im Zonenplan nicht dargestellt werden soll.

**Vorbehalt:** Die Bebauungsplanpflicht als überlagernde Zone ist in den Zonenplan aufzunehmen. Alternativ ist die Aufhebung bei den betroffenen Zonen zu begründen.

### 2.5.3 Naturschutz

Bei den Nicht-Bauzonen wird zwischen Naturschutzzone gemeindlich (NSG) und Naturschutzzone gemeindlich im Wald (NSG) unterschieden. Bei den kantonalen Nicht-Bauzonen werden die Naturschutzzone kantonal (NSK), Naturschutzzone kantonal im Wald (NSK) sowie Naturschutzzone kantonal im See (NSK) differenziert. Im Sinne einer harmonisierten und vereinfachten Darstellung werden die gemeindlichen Naturschutzgebiete im Zonenplan aggregiert als Naturschutzzone gemeindlich, die kantonalen Naturschutzgebiete aggregiert als Naturschutzzone kantonal dargestellt. Die Differenzierung der Zonen aufgrund ihrer Bodenbedeckung entfällt. Spezifische Schutzpläne regeln ergänzend im Detail, welche Zone gemäss Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz wo liegen (Zonen A, B, Flachwasserschutzzone).

**Vorbehalt:** Die gemeindlichen Naturschutzgebiete sind im Zonenplan als Ganzes der Zone Naturschutzzone gemeindlich, kantonale Naturschutzgebiete als Ganzes der Zone Naturschutzzone kantonal zuzuweisen.

## 3 Bauordnung (BO)

### 3.1 Zonenvorschriften

#### 3.1.1 § 5 Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)

Gemäss § 5 Abs. 2 der BO Zug ist preisgünstiges Wohnen zulässig, sofern dies mit der Zweckbestimmung verträglich ist. Preisgünstiges Wohnen ist kein zulässiger Zweck in einer OeIB. Dies aus mehreren Gründen:

- Preisgünstiger Wohnungsbau liegt zwar im öffentlichen Interesse, die entsprechenden Bauten sind jedoch nicht öffentlich, sondern dienen letztlich Privaten als Wohnung. Hier verlangt § 26 Abs. 2 PBG die dauernde Zwecksicherung, was auch mit einer Unterstellung unter das WFG nicht gewährleistet ist.
- Zudem besteht beispielsweise im Gegensatz zu Alterswohnungen in aller Regel eine viel geringere Fluktuation. Bei Alterswohnungen besteht oft auch ein Betreuungsangebot, was die Alterswohnungen auch in die Nähe zu Alterswohnheimen bringt. Zudem ist der preisgünstige Wohnungsbau im Gegensatz zu Alterswohnungen nicht auf einen zentralen Standort angewiesen.
- Auch die Lehre sieht preisgünstige Wohnungen in der OeIB nicht vor: Der Sinn von OeIB-Zonen besteht darin, mit grosszügigeren Bauvorschriften die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu ermöglichen, die nach den Bestimmungen der umliegenden Zonen nicht/nur erschwert zulässig wären (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Bau-recht, Band 1, S. 162; vgl. DANIEL GSPONER, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Diss. 1999, S. 82 f.). Preisgünstiger Wohnungsbau ist jedoch nicht zwingend auf die OeIB-Zone angewiesen, sondern kann ohne Weiteres in der Wohnzone realisiert werden. Zudem ist auch fraglich, inwiefern solche Wohnungen mit § 18 Abs. 4 PBG vereinbar wären. Gemäss § 18 Abs. 4 PBG sind Mindestanteile für preisgünstigen Wohnungsbau nur bei Mehrausnützungen in Folge von Um-/Aufzonungen oder Bebauungsplänen möglich.

- Zentral ist zudem, dass bei der Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau auch die soziale Durchmischung ein zentraler Aspekt ist, den es zu berücksichtigen gilt. Genau das wäre in einer OelB nicht mehr gewährleistet.

Statt in der OelB preisgünstige Wohnnutzungen zuzulassen, was nicht möglich ist, sind Umzonungen anzustreben. So kann im Umfang der Mehrausnützung preisgünstige Wohnnutzungen eingefordert werden.

**Vorbehalt:** § 5 Abs. 2 BO ist nicht mit § 26 PBG vereinbar und zu streichen.

### 3.1.2 § 6 Preisgünstiger Wohnungsbau

Mit § 6 der BO Zug wird ein Mindestanteil für preisgünstigen Wohnungsbau von mindestens 50 % festgelegt. Dies unabhängig von einer allfälligen Mehrausnützung. Dies widerspricht im Grundsatz § 18 Abs. 4 PBG. Denn gemäss § 18 Abs. 4 PBG kann die Gemeinde in Wohn- und Mischzonen einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnbau maximal im Umfang der Mehrausnützung verlangen (vgl. «Häufig gestellte Fragen zur Ortsplanungsrevision sowie zum neuen PBG und zur neuen V PBG» der Baudirektion, Seite 2, Stand: 17. Juli 2023).

Da die bisherigen, bereits bestehenden Zonen preisgünstiger Wohnungsbau bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision und damit vor dem Erlass von § 18 Abs. 4 PBG eingeführt wurden, sind diese nicht zu beanstanden. Bei den Erweiterungen bzw. neuen Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ist hingegen § 18 Abs. 4 PBG einzuhalten. Im Planungsbericht ist beides entsprechend aufzuzeigen und auszuführen.

**Vorbehalt:** Im Planungsbericht soll aufgezeigt werden, dass diese Zonen bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision und damit vor dem Erlass von § 18 Abs. 4 PBG eingeführt wurden und die Erweiterungen mit § 18 Abs. 4 PBG vereinbar sind.

### 3.1.3 Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)

In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften ist die Grundnutzung zu definieren. Zumindest die Baudichte (vgl. § 17 PBG). Dies fehlt in den §§ 7, 8, 11 und 16 der BO Zug. Auch wenn diese Bestimmungen bereits in der alten BO fussen, ist dies nachzuholen. Es ist möglich die Grundmasse einer Zone zuzuordnen (vgl. §§ 13, 14, 15, 17 usw.). Zudem ist es auch denkbar, die Grundnutzung anhand des Bestands festzulegen. Dabei sind Erweiterungen und Neubauten zu definieren oder nur mit Bebauungsplänen möglich.

**Vorbehalt:** In den §§ 7, 8, 11 und 16 der BO Zug sind die Grundmasse zu definieren, zumindest jedoch die Baudichte.

Im Gebiet «Chamer Fussweg» ist für die Baugruppe B 0.12 Villenquartier am Seeufer im ISOS und im ISOS-Schlussbericht 2023 das Erhaltungsziel A definiert. In der Bauordnung wird dagegen von einer massvollen Verdichtung gesprochen, was dem nicht entspricht. Durch die Aufzonung von der W1 zur W2A erhöht sich zudem der Ausnutzungsdruck auf das

Gebiet. Dem wird mit der Grünflächenziffer entgegengesteuert. Die Einführung einer Grünflächenziffer von 70 % ist somit positiv. Nicht nachvollziehbar ist jedoch, dass die Grünflächenziffer bei einer Gartenanlage «mit hoher landschaftlicher Qualität» auf 50 % reduziert werden kann. Das Ziel, «einfach verständliche Baubestimmungen» zu erreichen, ist bei der Reduktion der Grünflächenziffer nicht gegeben, da nicht geklärt ist, wer die «hohe landschaftliche Qualität», die zur Reduktion notwendig ist, beurteilt.

Während zweigeschossige Bauten – wie teilweise die bestehenden Villen – in dem Gebiet vorstellbar sind, ist der grosse Gartenanteil von hoher Bedeutung und sollte auch bei einer hohen Qualität der Anlage nicht reduziert werden können, da die mögliche Reduktion auf 50 % nicht mit der Charakterisierung «stark durchgrünt» beim ISOS-Erhaltungsziel A zu vereinbaren wäre.

**Vorbehalt:** Eine mögliche Reduktion der Grünflächenziffer auf 50 % ist zu streichen oder es ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Auswirkungen der Bestimmungen zu den Grünflächen sind zu prüfen und zu begründen. Es ist im Einzelfall aufzuzeigen, was dies bedeutet. Die Qualität der Gartenanlage muss gesichert sein.

Im Gebiet Waldhof wird die Einführung einer Grünflächenziffer von 70 % positiv bewertet. Aus den beim Gebiet «Chamer Fussweg» erwähnten Gründen, ist auf die Möglichkeit einer Reduktion zu verzichten. Mit dem Bebauungsplan Waldheim von 2003 sind in der Umgebung bereits dreigeschossige Bauten entstanden, die nicht ISOS konform sind. Um in diesem heiklen Bereich möglichst viel Fläche von Bebauung freizuhalten, bietet es sich an, die Bebauung in der Nähe der bereits bestehenden dreigeschossigen Bauten zu konzentrieren und ansonsten das unverbaute Wiesland zu schützen.

**Vorbehalt:** Eine mögliche Reduktion der Grünflächenziffer auf 50 % ist zu streichen und das Wiesland ist in geeigneter Form zu schützen.

### 3.1.4 §12 Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse

Diese Spezialbauzone wurde seinerzeit geschaffen, um ein temporäres Hotel (City Garden) erstellen und betreiben zu können, bis die Bodenfläche im Zusammenhang mit dem geplanten Stadttunnel beansprucht wird. Derzeit besteht zwischen dem Grundeigentümer (Kanton Zug) und der Zug Estates AG für das Hotel ein auf den 31. Dezember 2028 befristetes Überbaurecht. Eine Verlängerung dieses Überbaurechts kann seitens des Kantons aus den nach genannten Gründen derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Nachdem die Stimmbevölkerung zweimal (2015 und 2024) den Bau eines Stadttunnels ablehnte, muss das von der Spezialbauzone Metallstrasse betroffene Grundstück Nr. 4142 nicht mehr für die Realisierungsarbeiten für die Stadtumfahrung reserviert werden. Vielmehr soll der von der Spezialbauzone Metallstrasse überlagerte Teil des Grundstücks Nr. 4142 zeitnah seiner eigentlichen Zweckbestimmung gemäss der planungsrechtlichen Grundnutzung (Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen) zugeführt werden.

Abs. 4 sieht vor, dass spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Bewilligung für die Erstellung von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke, jedoch spätestens Ende des Jahres 2036, sämtliche baulichen Nutzungen der Spezialbauzone (Hotel und Parkplatz) aufzugeben und zu beseitigen sind. Diese Bestimmung erschwert erheblich, dass das Grundstück Nr. 4142 innert nützlicher Frist seiner planungsrechtlichen Grundnutzung (Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke) zugeführt werden kann. Durch die Verknüpfung des Bestands der Bauten und Anlagen gemäss der Spezialbauzone (Hotel und Parkplätze) kann über ein Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der Baubewilligung für die Bauten und Anlage für öffentlichen Zwecke die Grundnutzungs-Zuführung bis sogar Ende 2036 verzögert bzw. verunmöglicht werden. Es liegt nicht im Interesse der Ortsplanung, die Grundnutzung einer Zone auf 12 Jahre zu blockieren.

Da ein Stadttunnel im zeitlichen Horizont der Ortsplanung an dieser Örtlichkeit kaum vorstellbar ist, kann Abs. 6 vollständig gestrichen werden.

**Vorbehalt:** Abs. 4: Die Bestimmungen über die Spezialbauzone Metallstrasse sind im Sinne der Begründung so anzupassen, dass das Grundstück Nr. 4142 zeitnah seiner Grundnutzung (Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses) zugeführt werden kann. Auf die Verknüpfung des Bestands der Bauten der Spezialbauzone (Hotel und Parkplatz) mit einer rechtskräftigen Baubewilligung für Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke ist gänzlich zu verzichten. Abs. 6 ist gänzlich zu streichen.

### 3.1.5 § 37 Ortsbildschutzzone A und § 38 Ortsbildschutzzone B

Neu unterscheidet die Stadt Zug zwischen einer Ortsbildschutzzone A und B. In den Ortsbildschutzzonen wirkt das Amt für Denkmalpflege und Archäologie in den Ortsbildschutzzonen *beratend* mit (§ 20 Denkmalschutzgesetz; DMSG). Unabhängig davon, ob es sich um eine Ortsbildschutzzone A oder B handelt. In den Bestimmungen ist für beide Ortsbildschutzzonen A und B verbindlich zu regeln, dass das Amt für Denkmalpflege und Archäologie *beratend* mitwirkt.

**Vorbehalt:** § 37 Abs. 2 und § 38 der BO Zug sind entsprechend anzupassen.

### 3.1.6 § 37 Ortsbildschutzzone A

Die Ortsbildschutzzone A umfasst neben dem Gebiet des Altstadtreglements, welches den Erhalt der Zuger Altstadt bezweckt, auch wenige weitere Bereiche, wie den Postplatz und die Bauten an der Einmündung der Hofstrasse. Um das Erhaltungsziel A beim ISOS, welches der ISOS-Baugruppe und dem ISOS-Gebiet hinterlegt ist, in der Bauordnung zu verankern, ist die Formulierung so zu überarbeiten, dass der Erhalt dieser Baugruppen gewährleistet ist.

**Vorbehalt:** Die Formulierung zur Ortsbildschutzzone A ist so anzupassen, dass der Erhalt des Ortsbilds gewährleistet wird.



### 3.1.7 § 38 Ortsbildschutzzone B

Neu eingeführt wird eine Ortsbildschutzzone B, die alle Gebiete ausserhalb der Kernzone A, die wiederum grösstenteils dem Geltungsbereich des Altstadtreglements entspricht, umfasst. Zu den einzelnen Bereichen wird beim Zonenplan Stellung genommen. Dass charakteristische Gebiete abgegrenzt und als Richtlinie für die Gestaltung beschrieben werden, wird vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie grundsätzlich begrüsst.

Kritisch zu sehen ist bei der neuen Ortsbildschutzzone B, dass Erhalt *und* Weiterentwicklung gemäss dem ersten Absatz gleichgewichtet wird. Das widerspricht dem Erhaltungsziel A/a beim ISOS, welches einem Grossteil der ISOS-Baugruppen in diesen Gebieten hinterlegt ist. Die Formulierung ist so zu überarbeiten, dass der Erhalt dieser Baugruppen gewährleistet ist. Alternativ sind diese Gebiete der Ortsbildschutzzone A zuzuweisen.

Zu klären ist, wer die besonders rücksichtsvolle Einpassung beurteilt. Klarer ist der Begriff der besonders guten Einpassung wie in der Musterbauordnung. Darüber hinaus wirkt gemäss § 20 DMSG im Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen innerhalb der Schutzzonen das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend mit. Bei den Ortsbildschutzzone A ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie erwähnt, bei der Ortsbildschutzzone B nicht. Auch hier ist die beratende Funktion des Amts für Denkmalpflege und Archäologie aufzuführen.

**Vorbehalt:** Die Formulierung zu den Ortsbildschutzzonen B ist so anzupassen, dass der Erhalt des Ortsbilds gewährleistet wird.

### 3.1.8 § 40 Landschaftsschutzzone

Ausserhalb der Bauzonen greift das Raumplanungsgesetz (RPG). Demnach sind Bauten und Anlagen im Sinne des Konzentrationsprinzips anzuordnen. Der Boden ist haushälterisch zu nutzen und das Kulturland muss geschont werden (Art. 1 und 3 RPG). Die Forderung, neue Bauten und Anlagen konzentriert anzuordnen, gilt demnach nicht nur in der Landschaftsschutzzone und ist auch nicht nur für landwirtschaftliche Bauten gültig.

**Vorbehalt:** Auf die Ergänzung in § 40 Abs. 2 der BO Zug ist zu verzichten. Ausserhalb der Bauzonen gilt das Raumplanungsgesetz, das weiter greift.

### 3.1.9 § 52 Lärmschutz

Die Musterbauordnung wurde am 4. April 2023 auf die heutigen und künftigen Bundesrechtsanforderungen angepasst. § 52 der BO Zug entspricht nicht vollständig diesen Anforderungen.

**Vorbehalt:** § 52 BO Zug ist entsprechend anzupassen.

### 3.1.10 § 55 Untergeschosse

In der Bestimmung wird auf § 53 Abs. 54 BO Zug verwiesen. Einen solchen Absatz sieht die Bauordnungsbestimmung jedoch nicht vor.

**Vorbehalt:** Es ist auf den richtigen Absatz zu verweisen.

#### 3.1.11 § 59 Bestehende Bebauungspläne

Pläne und Bauvorschriften sind gemäss § 71 Abs. 1 PBG bis Ende 2025 an das neue Recht (PBG und V PBG inkl. IVHB-Bestimmungen) anzupassen. Die Pflicht, Sondernutzungspläne spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen, ergibt sich auch aus Art. 21 Abs. 2 RPG. Eine pauschale Norm, welche sämtliche Bebauungspläne – ohne Prüfung und Überführung ins neue Recht – weitergelten lassen will, dürfte diesen Anforderungen bzw. dem übergeordneten Recht nicht genügen. Umso mehr, da dies bereits in der Ortsplanungsrevision 2009 so gemacht wurde.

**Vorbehalt:** § 59 ist so zu formulieren, dass aus der Bestimmung der Vorbehalt des übergeordneten Rechts im Sinne der Begründung klar hervorgeht.

#### 3.1.12 § 60 Aufhebung bisheriges Recht

Bei der Bauordnung und dem Zonenplan, die aufgehoben werden sollen, fehlt die Angabe des Datums.

**Vorbehalt:** Die Planungsinstrumente sind mit dem jeweiligen Datum zu präzisieren.

### 4 Weitere Punkte

#### 4.1 Anhörung der Infrastrukturbetreiber/innen

Die grossen Infrastrukturen (Bahn, Autobahn, Strom, Wasser, Abwasser oder Ähnliches) können bei Neu- oder Umzonungen zu Nutzungskonflikten führen und für spätere Baugesuche relevant sein. Die Infrastrukturbetreiber sind anzuhören. Im Planungsbericht ist das Thema aufzunehmen. Für die Information der Infrastrukturbetreiber ist die Gemeinde zuständig.

**Vorbehalt:** Die Betreiber und Betreiberinnen der grossen Infrastrukturen sind durch die Stadt Zug anzuhören und die Thematik ist im Planungsbericht aufzunehmen.

#### 4.2 Geodaten

Gemäss § 74 Abs. 2 PBG sind die Gemeinden verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- oder Genehmigungsverfahrens bilden. Diese Geodaten bilden den Genehmigungsinhalt vollständig ab und sind identisch mit den Papierkarten und der Bauordnung. Es ist das offizielle kantonale Darstellungsmodell zu verwenden.

**Vorbehalt:** Die Geodaten sind entsprechend anzupassen.

## **5 Weiteres Vorgehen**

Die Ortsplanungsrevision kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Ortsplanungsrevision in Aussicht gestellt werden.

## **6 Bedeutung der Vorprüfung**

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Baudirektion



Florian Weber  
Regierungsrat

### **Beilagen:**

- Ein vollständiger Plansatz

### **Mitteilung ohne Beilagen an:**

- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)
- Tiefbauamt (info.tba@zg.ch)
- Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
- Amt für Wald und Wild (info.afw@zg.ch)
- Amt für Sport und Gesundheit (info.asg@zg.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada@zg.ch)
- Amt für Grundbuch und Geoinformation (info.nlk@zg.ch)
- Natur- und Landschaftsschutzkommission (info.nlk@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche (Beilage: Ein vollständiger Plansatz)

## **Anhang: Dokumente der Vorprüfung**

Das Dossier umfasst folgende verbindliche Dokumente:

- Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 30. April 2024
- Bauordnung vom 30. April 2024

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Planungsbericht vom 30. April 2024
- Räumliche Gesamtstrategie 2040
- Beilagenbericht «Vorgaben kantonalen Richtplan»
- Bild der Stadtlandschaft
- Schlussbericht «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020»
- Anhang zum Schlussbericht «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020»
- Zusatz G 15 Gartenstadt zu «ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020»
- Gebietsspezifische Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Ortsbildschutzzonen B
- Bedarfsnachweis Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, Bericht
- Bedarfsnachweis Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, Faktenblätter
- Bedarfsnachweis Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, Entwicklungsbox
- Bedarfsanalyse Sportanlagen und Bewegungsräume der Stadt Zug, Bericht
- Bedarfsanalyse Sportanlagen und Bewegungsräume der Stadt Zug, Faktenblätter
- Bevölkerungskapazitäten Stadt Zug – Dokumentation, EBP, 22. Februar 2024
- Schulraumplanung Zug – Bericht Teil 1 – Analyse und Strategie
- Schulraumplanung Zug – Bericht Teil 2 – Planungshorizont 2029-2040
- Schulraumplanung Zug – Arealevaluation neue Schulstandorte, Zusammenfassung Arealbewertung Stufe 1+2 Fachgruppe Evaluation neue Schulareale
- Übersichtsplan Zweckbestimmungen Zonen OelB
- Übersichtsplan Zweckbestimmungen Zonen OelF
- Übersichtsplan Zweckbestimmungen Zonen OelE
- Übersichtsplan Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)
- Betriebskonzept Reitsportanlage Letzi
- Betriebskonzept Reitsportanlage Rüsli
- Lärmgutachten für Neueinzonungen
- Änderungsplan Zonenplan – Nummerierung Änderungen im Planungsbericht erläutert
- Änderungsplan Zonenplan – Änderungen gemäss Planungsbericht, Kapitel 16-31
- Änderungsplan Zonenplan – Bereinigung Verkehrszonen aufgrund Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte) auf privaten Liegenschaften
- Änderungsplan Zonenplan – Bereinigung von Verkehrsflächen (inkl. Bahnareal) aufgrund Veränderungen der amtlichen Vermessung
- Änderungsplan Zonenplan – Bereinigungen aufgrund Veränderungen der amtlichen Vermessung bei Wald- und Gewässerflächen; Änderungen aufgrund von Waldfeststellungsverfahren

- **Änderungsplan Zonenplan – Weitere technische Bereinigungen; Bereinigungen von Abweichungen zwischen Grundstücksgrenzen und Zonenabgrenzungen**
- **Bauzonenbilanzierung**
- **Stadtratsbeschluss vom 30. April 2024; Beschluss Nr. 203.24**