

Bauordnung der Stadt Zug (Bauordnung, BO)

29. Januar 2008

Inhalt

1.	Kapitel: Allgemeine Bauvorschriften	3
1.	Abschnitt: Generelle Anforderungen	3
§ 1	Bauausführung	3
§ 2	Gesundheitspolizeiliche Anforderungen	3
§ 3	Erdbebensicherheit	3
§ 4	Hindernisfreies Bauen	4
§ 5	Abstellräume	4
§ 6	Spiel- und Freiflächen	4
§ 7	Ersatzabgabe Spiel- und Freiflächen	4
§ 8	Quartierfreiräume	5
§ 9	Bepflanzung	5
§ 10	Autoarmes Wohnen und Arbeiten	5
§ 11	Lärmschutz	5
2.	Abschnitt: Höhenmasse und Abstände	6
§ 12	Gebäudehöhe	6
§ 13	Dach- und Attikageschosse	6
§ 14	Grenz- und Gebäudeabstände	6
§ 15	Näherbau/Zusammenbau	7
§ 16	Vorspringende Bauteile	7
3.	Abschnitt: Nutzungsziffern, Wohnanteil	7
§ 17	Ausnützungsziffer	7
§ 18	Ausnützungszuschlag MINERGIE-P®-Standard	7
§ 19	Wohnanteil	8
§ 20	Freiflächenziffer	8
5.	Abschnitt: Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	8
§ 21	Einordnung	8
§ 22	Dachgestaltung	8
§ 23	Dachaufbauten	9
§ 24	Terrassenhäuser	9
§ 25	Terrainveränderungen im Allgemeinen	9
§ 26	Mauern und Böschungen im Besonderen	9
§ 27	Aussichtsschutz	10
§ 28	Erhaltung des Baumbestandes innerhalb der Bauzonen	10
§ 29	Hecken-, Feldgehölze, Ufervegetationen	11
§ 30	Naturobjekte	11
2.	Kapitel: Besondere Planungsmittel	12
§ 31	Anforderungen an Arealbebauungen	12
§ 32	Abweichungen von der Regelbauweise bei Arealbebauungen	12
§ 33	Quartiergestaltungspläne	13
§ 34	Konkurrenzverfahren	13
§ 35	Ausnahmen von der Bebauungsplanpflicht	13
3.	Kapitel: Zonenvorschriften	14
1.	Abschnitt: Bauzonen	14
§ 36	Grundmasse der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	14

§ 37	Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen	14
§ 38	Kernzone D	15
§ 39	Erdgeschossnutzungen Kernzonen B und C	15
§ 40	Erdgeschossnutzung Baarerstrasse	15
§ 41	Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg	15
§ 42	Bauzone mit speziellen Vorschriften Choller	15
§ 43	Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr	16
§ 44	Bauzone mit speziellen Vorschriften Lüssi	16
§ 45	Bauzone mit speziellen Vorschriften V-Zug AG	16
§ 46	Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötelberg	17
§ 47	Bauzone mit speziellen Vorschriften Schöneegg	17
§ 48	Bauzone mit speziellen Vorschriften Zurlaubenhof	17
§ 49	Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum	18
§ 50	Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg	18
§ 51	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	18
2.	Abschnitt: Nichtbauzonen	19
§ 52	Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung	19
§ 53	Landwirtschaftszone	19
§ 54	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeFa	19
§ 55	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeBo	19
§ 56	Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeCa	20
3.	Abschnitt: Schutzzonen	20
§ 57	Ortsbildschutzzonen im Allgemeinen	20
§ 58	Ortsbildschutzzone Altstadt	20
§ 59	Ortsbildschutzzone Neustadt/Vorstadt	20
§ 60	Ortsbildschutzzone Postplatz/Guggi	20
§ 61	Ortsbildschutzzone St. Michael/Frauensteinmatt	21
§ 62	Ortsbildschutzzone Gartenstadt	21
§ 63	Ortsbildschutzzone Lüssi	21
§ 64	Ortsbildschutzzone Zugerberg	21
§ 65	Ortsbildschutzzone Oberwil	21
§ 66	Naturschutzzonen	21
§ 67	Zone archäologischer Fundstätten	22
§ 68	Seeuferschutzzone	22
§ 69	Gefahrenzonen	22
4.	Kapitel: Organisation und Verfahren	23
§ 70	Stadtbildkommission	23
§ 71	Bewilligungspflicht	23
§ 72	Bewilligungsverfahren	23
§ 73	Abbruchbewilligung	24
§ 74	Gebühren	24
5.	Kapitel: Schlussbestimmungen	24
§ 75	Inkrafttreten	24
§ 76	Aufhebung bisherigen Rechts	24
§ 77	Änderung bisherigen Rechts	24
§ 78	Übergangsrecht	25

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998¹ sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 beschliesst:

1. Kapitel: Allgemeine Bauvorschriften

1. Abschnitt: Generelle Anforderungen

§ 1 Bauausführung

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten.
- 2 Sie haben ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und die Sicherheit von Mensch, Tier und Sachen zu gewährleisten.

§ 2 Gesundheitspolizeiliche Anforderungen

- 1 Die Situierung, die Grundriss- und die Fassadengestaltung der Bauten haben eine genügende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten; ausschliesslich nach Norden ausgerichtete Wohnungen sind nicht zulässig.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m aufweisen.
- 3 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen müssen eine Bodenfläche von mindestens 10 m² aufweisen.
- 4 Bei Umbauten können die lichte Höhe und die minimale Bodenfläche unterschritten werden.

§ 3 Erdbebensicherheit

- 1 Gebäude, die der Hilfe in ausserordentlichen Lagen dienen, sind erdbebensicher zu erstellen. Dies gilt insbesondere für Spitäler, für Polizei- und Feuerwehrgebäude sowie für Notunterkünfte.
- 2 Ebenfalls erdbebensicher zu erstellen sind die übrigen Gebäude der öffentlichen Hand wie Schulhäuser, Altersheime und Verwaltungsgebäude.

¹ BGS 721.11, § 7 Abs. 1

**§ 4
Hindernisfreies Bau-
en**

Massgebend für behinderten- und betagtengerechtes Bauen sind die Gesetzgebung des Bundes² und allfällige kantonale Erlasse.

**§ 5
Abstellräume**

- 1 In Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen sind Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.
- 2 Abstellräume sind nahe dem Hauseingang anzuordnen. Sie müssen ohne Treppen zugänglich sein.

**§ 6
Spiel- und Frei-
flächen**

- 1 Bei Gebäuden und Überbauungen mit sechs oder mehr Wohnungen hat die Bauherrschaft an geeigneten Standorten genügend besonnte Spiel- und Freiflächen zu erstellen.
- 2 Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spiel- und Freiflächen zu erstellen.
- 3 Die Grösse der Spiel- und Freiflächen muss mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)³ betragen.
- 4 Arealbebauungen und Überbauungen mit Bebauungsplan haben zusammenhängende und gut gestaltete Spiel- und Freiflächen im Umfang von mindestens 15 % der anzurechnenden Landfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)³ auszuweisen.
- 5 Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten bzw. Überbauungen mit sechs oder mehr Wohnungen sind Spiel- und Freiflächen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.
- 6 Die Spiel- und Freiflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

**§ 7
Ersatzabgabe Spiel-
und Freiflächen**

- 1 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Freiflächen gemäss § 6, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von CHF 5'000.-- pro 100 m² der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)³ zu entrichten.
- 2 Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spiel- und Freiflächen zu verwenden.

2 Bundesgesetz vom 13. Dezember 2002 über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3); Verordnung vom 19. November 2003 über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung, BehiV; SR 151.31)

3 BGS 721.111, §§ 16 und 18

- 3 Werden abgeholte Spiel- und Freiflächen nachträglich im vorgeschriebenen Umfang erstellt, wird die bezahlte Ersatzabgabe innert 30 Tagen zinslos zurückerstattet.

§ 8
Quartierfreiräume

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen gemäss § 6 öffentlich zugängliche, zusammenhängende Quartierfreiräume von mindestens 5 % der anzurechnenden Landfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)⁴ auszuscheiden und attraktiv zu gestalten.
- 2 Pflege und Unterhalt gehen zu Lasten der Stadt Zug.

§ 9
Bepflanzung

In der Umgebung von Neu- oder wesentlichen Umbauten sind angemessene Neu- und Ersatzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, insbesondere entlang von Strassen, bei Park-, Spiel- und Freiflächen, in Innenhöfen, Vorgärten usw.

§ 10
Autoarmes Wohnen und Arbeiten

- 1 Gebiete, die sich für autoarmes Wohnen und Arbeiten eignen, können von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden.
- 2 Eine Befreiung setzt eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Zug voraus, mit welcher die Einzelheiten geregelt und die nachträglich allenfalls notwendige Erstellung der Abstellplätze gesichert werden.

§ 11
Lärmschutz

- 1 In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986⁵.
- 2 Lärmschutzmassnahmen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Der Stadtrat kann diesbezügliche Auflagen festlegen.
- 3 Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt im Falle einer Überschreitung der Planungswerte eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte.

⁴ BGS 721.111, §§ 16 und 18

⁵ SR 814.41

2.**Abschnitt: Höhenmasse und Abstände**

**§ 12
Gebäudehöhe**

- 1 Für die Berechnung der Gebäudehöhe beträgt die anrechenbare Geschosshöhe
 - a) 3,00 m in Wohnzonen,
 - b) 4,50 m im Erdgeschoss und 3,50 m in den Obergeschossen in Wohn- und Arbeitszonen, in Arbeitszonen sowie in Kernzonen.
- 2 Unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe und Geschoszahl sind die Geschosshöhen frei bestimmbar.
- 3 Der Stadtrat kann im Einzelfall die Werte um maximal 0,20 m pro Geschoss erhöhen, wenn mindestens der MINERGIE®-Standard eingehalten wird.

**§ 13
Dach- und Attikageschosse**

- 1 Wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erreicht, darf die Höhe des Dachgeschosses nicht mehr als 5,00 m betragen, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum First.
- 2 In Wohnzonen darf das Attikageschoss nicht höher als 3,70 m und in den übrigen Zonen nicht höher als 4,00 m sein. Gemessen wird ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt des Daches inklusive allfälliger nicht klar transparenter Brüstung.

**§ 14
Grenz- und Gebäudeabstände**

- 1 Die Grenzabstände sind auch gegenüber den Zonengrenzen der Zonen OeIB, OeIF und der Landwirtschaftszone einzuhalten, auch wenn diese keine Grundstücksgrenzen bilden.
- 2 In Arbeitszonen sowie Arbeits- und Wohnzonen gelten gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, die Abstände der anderen Zone.
- 3 Der Grenzabstand für Unterniveaubauten beträgt 1,00 m. Der Stadtrat kann im Interesse der Bepflanzung und zur Verhinderung der Bodenversiegelung einen grösseren Abstand verlangen.
- 4 Der Grenzabstand von Kleinbauten beträgt 2,50 m.
- 5 Für energetische Sanierungen von rechtmässig bestehenden Bauten können der Grenz- und der Gebäudeabstand um das technisch notwendige Mass verringert werden.
- 6 Gegenüber den vor dem 5. Juli 1995 bereits bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken ist der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand einzuhalten.
- 7 Ausserhalb der Bauzonen gilt ein Grenzabstand von 6,00 m.

§ 15
Näherbau/Zusammenbau

- 1 Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann verringert oder ganz aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeilichen oder anderen öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2 Das gleiche gilt für den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück, sofern der Nachbar schriftlich zustimmt.
- 3 Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 4 Grenz-, Näher- und Überbaurechte können nur ausgeübt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 16
Vorspringende Bauteile

- 1 Vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge dürfen bis 2.0 m in den ordentlichen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen, vorausgesetzt, sie beanspruchen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge und die Hauptfassade bleibt deutlich erkennbar.
- 2 Über eine Baulinie dürfen vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge höchstens 1,50 m hinausragen.
- 3 Der Stadtrat kann bei Privatstrassen verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangshöhen eingehalten werden und auf Abstützungen verzichtet wird.

3.**Abschnitt: Nutzungsziffern, Wohnanteil**

§ 17
Ausnützungsziffer

- 1 Die anrechenbare Geschossfläche umfasst die Geschossflächen gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)⁶ zuzüglich der Flächen über dem obersten Vollgeschoss, soweit die lichte Höhe 1,50 m oder mehr beträgt.
- 2 Technisch bedingte Bauten werden nicht angerechnet, wenn sie in das Dach- oder Attikageschoss im Sinne der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)⁶ integriert werden.

§ 18
Ausnützungszuschlag MINERGIE-P®-Standard

Werden Bauten und Anlagen nach MINERGIE-P®-Standard gebaut, wird ein Ausnützungszuschlag von 5 % gewährt. Bei Arealbebauungen wird dieser Ausnützungszuschlag zusätzlich zu den Abweichungen gemäss § 32 Absatz 1 gewährt.

⁶ BGS 721.111, § 16

**§ 19
Wohnanteil**

- 1 Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, Gebäude für religiöse oder kulturelle Zwecke sowie technische Bauten der öffentlichen Infrastruktur sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend von der Wohnanteilsspflicht befreit, soweit sie in einer Zone mit Wohnanteil errichtet werden.
- 2 Der Stadtrat kann den Wohnanteil reduzieren,
 - a) wenn die Wohnqualität wegen der Lage der Räume schlecht ist und nicht verbessert werden kann,
 - b) wenn die Reduktion Kleinbetrieben im Erdgeschoss dient,
 - c) wenn Einrichtungen öffentlichen Interessen oder der Quartiersversorgung dienen.

**§ 20
Freiflächenziffer**

Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der Stadtrat eine allfällige Freiflächenziffer herabsetzen, wenn mit anderweitigen Massnahmen hochwertiger Aussenraum gewährleistet wird.

5.**Abschnitt: Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

**§ 21
Einordnung**

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Antennen, Beschriftungen und Reklamen.
- 3 Entlang des Seeufers und an Siedlungsrändern müssen Bauten, Anlagen und deren Umgebungsgestaltung bezüglich Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung, Dachgestaltung, Farbgebung und Bepflanzung besonders hohen Anforderungen an die Einordnung genügen.

**§ 22
Dachgestaltung**

- 1 Dachaufsichten sind in die architektonische Gesamtgestaltung des Gebäudes einzubeziehen.
- 2 Bei Schrägdächern darf die Breite von Dachaufbauten und Dach-einschnitten zusammen höchstens ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge betragen.
- 3 Bei Dächern mit bis zu 10° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m² ist mindestens eine der Gebäudegrundfläche entsprechende Fläche zu begrünen. Ausgenommen davon sind be-

gehbare Terrassen, Dachaufbauten und Installationen gemäss § 23 sowie Flächen für Anlagen zur Energiegewinnung.

**§ 23
Dachaufbauten**

- 1 Dachaufbauten und Installationen auf Dächern mit bis zu 10° Neigung sind nur zulässig, wenn der Standort technisch bedingt ist. Sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.
- 2 Bei guter Einordnung in die Dachgestaltung können Ausnahmen bewilligt werden.

**§ 24
Terrassenhäuser**

Für Terrassenhäuser gelten die nachstehenden besonderen Vorschriften:

- a) die bei Einzelbauweise zulässige Geschosszahl darf um ein Geschoss überschritten werden;
- b) bei einer Geländeneigung bis 30 % darf kein Gebäudeteil höher als 7,00 m über dem gewachsenen Terrain liegen;
- c) bei einer Geländeneigung von mehr als 30 % darf kein Gebäudeteil höher als 8,50 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

**§ 25
Terrainveränderungen im Allgemeinen**

- 1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Sie sind sorgfältig und mit Bezug zum Kontext des Quartiers und der angrenzenden Liegenschaften vorzunehmen.
- 2 Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das gewachsene Terrain um höchstens 1,50 m, im Lot gemessen, überragen.
- 3 Liegen besondere Umstände vor, kann der Stadtrat Abweichungen bewilligen, sofern die Terrainveränderung architektonisch gut umgesetzt ist und sich gut in die Umgebung einpasst.

**§ 26
Mauern und Böschungen im Besonderen**

- 1 Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m aufweisen und das gewachsene Terrain um höchstens 1,50 m, im Lot gemessen, überragen. Diese Beschränkung gilt nicht für Garagezufahrten und Hauszugänge ab tiefer gelegtem Terrain. Eine allfällige klartransparente Absturzsicherung wird nicht angerechnet.
- 2 Mauern und mauerartige Böschungen bis zu einer Höhe von 1,50 m ab gewachsenem Terrain dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Eine allfällige klartransparente Absturzsicherung wird nicht angerechnet.

- 3 Waagrecht gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen sind um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen.
- 4 Bei der seitlichen Terraingestaltung von Terrassenhäusern dürfen Stützmauern und mauerartige Böschungen nicht höher als das entsprechende Geschoss sein. Ihre Länge ist auf das Minimum zu beschränken. Im Bereich der Grundstücksgrenze sind die Absätze 1 und 2 sinngemäss anzuwenden.
- 5 Als mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
- 6 Liegen besondere Umstände vor, kann der Stadtrat Abweichungen bewilligen, sofern die Mauern oder mauerartigen Böschungen architektonisch gut umgesetzt sind und sich gut in die Umgebung einpassen.

§ 27
Aussichtsschutz

- 1 Um die im Anhang 2 bezeichneten Aussichtslogen und -punkte der Öffentlichkeit zu erhalten, kann der Stadtrat die Ausrichtung eines Gebäudes, die Gebäudehöhe, die Dachgestaltung, die Firsthöhe sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass die Aussichten gemäss Anhang 2 zu dieser Bauordnung gewahrt bleiben.

§ 28
**Erhaltung des
Baumbestandes in-
nerhalb der Bauzo-
nen**

- 1 Der Baumbestand innerhalb der Bauzonen ist soweit als möglich zu erhalten.
- 2 Das Fällen von Einzelbäumen und der eingreifende Rückschnitt in deren Kronen- und Wurzelbereich bedürfen einer Bewilligung des Stadtrats.
- 3 Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind Einzelbäume von weniger als 100 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe ab gewachsenem Boden, sowie die fachgerechten Pflegemassnahmen am Baum- und Gehölzbestand.
- 4 Die Bewilligung zum Fällen von Einzelbäumen wird erteilt, wenn die Grundeigentümerschaft nachweist, dass
 - a) eine rechtmässige Bauzone andernfalls nicht zonengemäss überbaut werden könnte oder
 - b) der Baum für die Sicherheit von Personen oder Sachen eine unmittelbar drohende Gefahr darstellt und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist oder
 - c) der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort überschritten hat oder sich in einem Zustand befindet, der

seinen Weiterbestand als nicht gesichert und daher die Entfernung als geboten erscheinen lässt oder

- d) der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes oder eines anderen wertvollen Naturobjektes entfernt oder eingreifend zurück geschnitten werden muss oder
 - e) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzbestimmungen nicht zumutbar ist oder
 - f) bauliche Massnahmen für Verkehrsvorhaben erheblich erschwert würden.
- 5 Mit der Bewilligung ist die Verpflichtung zu einer angemessenen Ersatzpflanzung auf Kosten der Grundeigentümerschaft zu verbinden. Ersatzpflanzungen dürfen nur mit Bewilligung gemäss Absatz 4 wieder beseitigt werden.
- 6 Der Stadtrat erlässt Richtlinien für Ersatzpflanzungen.
- 7 Besteht die Gefahr, dass ein erhaltenswerter Baumbestand infolge baulicher Massnahmen Schaden nimmt, verfügt der Stadtrat die erforderlichen Schutzvorkehrungen. Der Stadtrat kann ein entsprechendes Gutachten verlangen.

§ 29
Hecken-, Feldgehölze, Ufervegetationen

Pflanzungen von Gehölzen wie Hecken, Feldgehölzen, Ufervegetationen und Hochstammobstgärten sind anzustreben. Sie können von der Stadt mit Beiträgen unterstützt werden.

§ 30
Naturobjekte

- 1 Der Stadtrat trifft Massnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Naturobjekten gemäss Zonenplan und Anhang 3 zu dieser Bauordnung.
- 2 Der Stadtrat kann mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Verträge über den Schutz und die Erhaltung von Naturobjekten abschliessen.

2.**Kapitel: Besondere Planungsmittel**

**§ 31
Anforderungen an
Arealbebauungen**

- 1 Die Arealbebauung hat gegenüber der Einzelbauweise folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:
 - a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
 - b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
 - c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
 - d) besonders gut gestaltete und zusammenhängende Spiel- und Freiflächen gemäss § 6;
 - e) sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden Baumbestand bzw. angemessene Ersatzpflanzungen;
 - f) zweckmässige und hindernisfreie arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das angrenzende Fusswegnetz;
 - g) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen;
 - h) umweltfreundliche Energiekonzeption: Für den Wärmeschutz von Neubauten und Gesamtsanierungen sind die Zielwerte nach der Norm SIA 380/1 einzuhalten. Bei Neubauten und Gesamtsanierungen müssen mindestens 20% des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbarer Energie gedeckt werden.
 - i) gemeinsame Entsorgungsanlagen.
- 2 Der Stadtrat kann verlangen, dass sämtliche Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

**§ 32
Abweichungen von
der Regelbauweise
bei Arealbebauungen**

- 1 Erfüllt eine Arealbebauung die Anforderungen gemäss § 31 und weist sie eine anrechenbare Landfläche von mindestens 4000 m² aus, kann der Stadtrat folgende Abweichungen von den Vorschriften für die Einzelbauweise bewilligen:
 - a) Ausdehnung der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 30 %;
 - b) ohne Konkurrenzverfahren gemäss § 34:
Erhöhung der zonengemässen Ausnützung um bis zu 10 %;
 - c) mit Konkurrenzverfahren gemäss § 34:
Erhöhung der zonengemässen Ausnützung um bis zu 20 % sowie Bewilligung eines zusätzlichen Vollgeschosses in den Zonen W2c, W3, W4, WA3 und WA4. In den übrigen Zonen ist ein zusätzliches Vollgeschoss nur anstelle eines Dach- oder Attikageschosses gestattet.
- 2 Wird ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert, erhöhen sich die ordentlichen Grenzabstände um 1,50 m. Die Erhöhung der Grenzabstände entfällt, wenn das Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses realisiert wird.

- 3 Terrassenhäuser im Sinne von § 24 dürfen zwei Geschosse mehr und ein zusätzliches versetztes Untergeschoss aufweisen. Maximal dürfen fünf übereinander liegende Geschosse in Erscheinung treten. Es gelten die ordentlichen Grenzabstände.

**§ 33
Quartiergestaltungs-
pläne⁷**

- 1 Quartiergestaltungspläne geben eine in der Regel dreidimensionale Übersicht über eine zweckmässige bauliche Entwicklung, die städtebauliche und landschaftliche Gestaltung, die Anordnung, Nutzung und Gestaltung der Freiräume, die Erschliessung usw. eines Quartiers oder Teilen davon.
- 2 Quartiergestaltungspläne bilden die Grundlage für die Ausarbeitung von Baulinien-, Arealbebauungs- und Bebauungsplänen und das Bauen in Einzelbauweise.
- 3 Der Stadtrat kann zur Sicherung des Inhalts von Quartiergestaltungsplänen die Festsetzung eines Bebauungsplans vorschreiben.

**§ 34
Konkurrenzverfahren**

- 1 Als Konkurrenzverfahren gilt ein Verfahren, in dem voneinander unabhängige Projektverfasserinnen bzw. -verfasser Projektentwürfe erarbeiten.
- 2 Werden bei Arealbebauungen Abweichungen gemäss § 32 Abs. 1 Bst. c beantragt, sind mindestens drei Projektentwürfe erforderlich. Das Programm zum Konkurrenzverfahren ist durch den Stadtrat zu bewilligen.
- 3 Bei Bebauungsplänen verlangt der Stadtrat ein Konkurrenzverfahren, wenn eine besonders hohe Qualität im öffentlichen Interesse liegt. In diesem Fall sind fünf Projektentwürfe erforderlich und bei der Ausarbeitung des Programms sowie bei der Beurteilung der Projektentwürfe ist eine städtische Vertretung zu beteiligen. Die Stadt beteiligt sich mit einem Drittel an den Kosten des Konkurrenzverfahrens.

**§ 35
Ausnahmen von der
Bebauungsplan-
pflicht**

- 1 Wo der Zonenplan oder die Bauordnung eine Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans vorsehen, kann der Stadtrat einzelne Bauvorhaben von der Pflicht befreien, wenn sie kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und sie einen allfällig vorhandenen Quartiergestaltungsplan einhalten.
- 2 Wo in den Bauzonen mit speziellen Vorschriften ein Bebauungsplan vorgeschrieben ist, kann der Stadtrat auf den Bebauungsplan verzichten, wenn ein rechtsgültiger Quartiergestaltungsplan vorliegt und dessen Einhaltung anderweitig gesichert ist.

⁷ Gemäss Teilrichtplan Siedlung und Landschaft vorgesehen in den Gebieten Äussere Lorzenallmend, Ammannsmatt, Rankstrasse West, Rankstrasse Ost, Herti Süd, Herti Nord, Lüssi, Freudenberg, Franziskusheim, Spielhof und Rüb-matt.

3. Kapitel: Zonenvorschriften

1. Abschnitt: Bauzonen

§ 36 Grundmasse der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Bezeichnung:	Abkürzung	Vollgeschosszahl (V PBG)	Min. Wohnanteil (§ 19 BO)	Wohnen zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer (AZ gemäss V PBG) und § 17 BO	Baumassenziffer (BZ gemäss V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss V PBG)	Max. Gebäudelänge in m (gemäss V PBG)	Firsthöhe in m (V PBG) ⁸	Grenzabstand in m (V PBG)		Ergänzungsparagrafen (§)
														klein (max.)	gross (min.)	
Wohnzone 1	W1	1	80%	X	X	-	-	II	0.25			20		5	8	
Wohnzone 2a	W2A	2	80%	X	X	-	-	II	0.40			30		5	8	
Wohnzone 2b	W2B	2	80%	X	X	-	-	II	0.50			30		5	8	
Wohnzone 2c	W2C	2	80%	X	X	-	-	II	0.50			30		5	8	
Wohnzone 3	W3	3	90%	X	X	-	-	II	0.65			40		6	10	
Wohnzone 4	W4	4	90%	X	X	-	-	II	0.75			60		6	10	
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	2	60%	X	X	X	-	III	0.60			40		5	8	
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	3	60%	X	X	X	-	III	0.80			frei		6	6	
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	4	50%	X	X	X	-	III	1.00			frei		6	6	
Wohn- und Arbeitszone 5	WA5	5	50%	X	X	X	-	III	1.50			frei		6	6	
Wohn- und Arbeitszone A	WAA			X	Mind. 50%		-	III		4.0	0.15	frei	12	5	5	
Wohn- und Arbeitszone B	WAB			X	Mind. 80%		-	III		5.0	0.15	frei	20	5	5	
Arbeitszone	AA		§ 20 Abs. 2 PBG	-	X	X	X	IV		8.0	0.15	frei	25	5	5	
Kernzone A	KA	Altst.Reg	60%	X	X	X	-	III	Gemäss Altstadtreglement							
Kernzone B	KB	4	60%	X	X	X	-	III	1.10			frei		6	6	39
Kernzone C	KC	5	50%	X	X	X	-	III	2.10			frei		6	6	39
Kernzone D	KD	3	60%	X	X	X	-	III	0.70			30		4	4	38

§ 37 Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

- 1 In allen Bauzonen sind neue Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von 500 m² pro Objekt und kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen.
- 2 Verkaufsflächen von mehr als 500 m² pro Objekt sowie publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nur in den Kernzonen, in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr (§ 43) und V-Zug AG (§ 45) sowie in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Chollermüli zulässig.

⁸ Gebäudehöhe siehe § 12, Dachgeschosshöhe siehe § 13.

- 3 Der Bestand und die angemessene Erweiterung bestehender Nutzungen bleiben gewährleistet.

**§ 38
Kernzone D**

- 1 In der Kernzone D kann im Interesse der Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des heutigen Charakters des schutzwürdigen Ortsbildes von den Grundmassen für die Einzelbauweise abgewichen werden. Ausgenommen davon bleibt die Ausnützungsziffer.
- 2 Bei Hauptgebäuden sind keine Flachdächer zulässig.

**§ 39
Erdgeschossnutzungen Kernzonen B und C**

- 1 In den Kernzonen B und C sind zur Erhöhung der Attraktivität im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen, wie Läden, Restaurants, Ateliers, Schaufenster und dergleichen, vorzusehen.
- 2 An ungeeigneten Lagen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

**§ 40
Erdgeschossnutzung Baarerstrasse**

An der Baarerstrasse ausserhalb der Kernzonen sind im Erdgeschoss zur Strasse hin keine Wohnnutzungen zulässig.

**§ 41
Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg**

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg ist für Schulen, Wohnen, Erholung und ähnliche Nutzungen bestimmt.
- 2 Die Erneuerung und teilweise Änderung der bestehenden Bauten und Anlagen sind gestattet. Für Neubauten sowie grössere Um- und Ausbauten besteht eine Bebauungsplanpflicht.
- 3 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

**§ 42
Bauzone mit speziellen Vorschriften Choller**

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Choller ist für den bestehenden Wohnbau sowie für den holzverarbeitenden Betrieb bestimmt. Eine andere Nutzung ist nicht zulässig.
- 2 Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Die Bewilligung von grösseren Erweiterungsbauten setzt einen Bebauungsplan voraus.
- 3 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Choller wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

§ 43
Bauzone mit speziellen Vorschriften
Landis + Gyr

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr ist für Gewerbe und Dienstleistungen sowie das Wohnen bestimmt.
- 2 Es gelten folgende Baumasse:

a) Geschosszahl	frei
b) Gebäudelänge	frei
c) Grenzabstand (min.)	6,00 m
d) Firsthöhe (max.)	25 m
e) Baumassenziffer (max.)	9.0
f) Wohnanteil (min.)	0%
- 3 Massgebend für die Bebauung ist der «Sondernutzungsplan Landis+Gyr / SBB-West». Für das Gebiet zwischen Aabachstrasse und SBB-Geleisen sowie Gubel- und Landis+Gyr-Strasse besteht Bebauungsplanpflicht.
- 4 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

§ 44
Bauzone mit speziellen Vorschriften
Lüssi

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Lüssi ist für Wohnen, landwirtschaftliche Nutzungen, Ateliers und Gewerbe bestimmt.
- 2 Der Lüssihof soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppen zu ermöglichen, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen gestattet. Ergänzungsbauten sind in beschränktem Masse zulässig. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.
- 3 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Lüssi wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

§ 45
Bauzone mit speziellen Vorschriften
V-Zug AG

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften V-Zug AG ist für Gewerbe und Dienstleistungen sowie das Wohnen bestimmt.
- 2 Es gelten folgende Baumasse:

a) Geschosszahl	frei
b) Gebäudelänge	frei
c) Grenzabstand (min.)	6,00 m
d) Firsthöhe (max.)	25 m
e) Baumassenziffer (max.)	9.0
f) Gewerbeanteil (min.)	30%
g) Wohnanteil (min.)	20%
- 3 Das Areal V-Zug AG ist einer Mischnutzung mit hoher Flexibilität für die Bereiche Technologiepark, Forschung, Dienstleistung, Infrastruktur für Quartiersversorgung sowie Wohnen zuzuführen. Im

Rahmen einer Entwicklungsplanung ist für das Areal ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.

- 4 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften V-Zug AG wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

§ 46
Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötelberg

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötelberg ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Restaurationsbetriebe und für Wohnen bestimmt.
- 2 Der Rötelberg soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild mit Restaurant, Aussichtspunkt und Bestockung erhalten bleiben. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Es gelten die Grundmasse der Zone W2a. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.
- 3 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötelberg wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

§ 47
Bauzone mit speziellen Vorschriften Schönegg

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schönegg ist für Wohnen bestimmt.
- 2 Im Areal Schönegg darf neben dem bestehenden Wohngebäude ein Einfamilienhaus erstellt werden. Der Neubau hat sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Es gelten die Grundmasse der Zone W1. Für den Neubau besteht Bebauungsplanpflicht.
- 3 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schönegg wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

§ 48
Bauzone mit speziellen Vorschriften Zurlaubenhof

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zurlaubenhof ist für Wohnen, Ateliers, Dienstleistungen sowie öffentliche Bauten bestimmt.
- 2 Der Zurlaubenhof soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppe zu ermöglichen, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Es gelten die Grundmasse der Zone W2a. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.
- 3 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zurlaubenhof wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

§ 49
Bauzone mit speziellen Vorschriften
Salesianum

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt.
- 2 Das Areal Salesianum soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppe zu ermöglichen, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Es gelten die Grundmasse der Zone W2b. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.
- 3 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

§ 50
Bauzone mit speziellen Vorschriften
Meisenberg

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg ist für Kliniknutzungen, Bauten für Altersvorsorge und Wohnen bestimmt.
- 2 Der Meisenberg soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild mit Klinik und Parkanlage erhalten bleiben. Die Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen ist gestattet. Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.
- 3 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

§ 51
Zone des öffentlichen Interesses für
Bauten und Anlagen

- 1 Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.
- 3 Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wird im Zonenplan der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II oder III zugewiesen.

2.**Abschnitt: Nichtbauzonen**

§ 52**Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung**

- 1 Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung umfasst Frei-, Grün- und Erholungsflächen. Darauf dürfen oberirdisch nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich und mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.
- 2 Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

§ 53**Landwirtschaftszone**

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.
- 2 Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt und Eigenart sowie in ihrer Bedeutung als bewirtschaftete Kulturlandschaft, als Erholungsraum sowie als Lebensraum freilebender Tiere und wildwachsender Pflanzen zu erhalten und fördern.
- 3 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzufügen. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in die bestehenden Hofgruppen einzufügen oder im hofnahen Bereich anzusiedeln.
- 4 Die Landwirtschaftszone wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

§ 54**Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeFa**

- 1 In der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Familiengärten und Freizeitanlagen (UeFa) sind Bauten und Anlagen für Familiengärten und Freizeitanlagen zulässig.
- 2 Gartenhäuschen bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 3,00 m können durch den Stadtrat bewilligt werden.

§ 55**Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeBo**

- 1 Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Bootsstationierung (UeBo) dient der Platzierung von Booten und der Inanspruchnahme von Seegebiet.
- 2 Die Stationierung von Booten muss auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich in diese einfügen.

§ 56**Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeCa**

- 1 In der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Camping (UeCa) sind Bauten und Anlagen für Campingplätze zulässig.
- 2 Die Bauten und Anlagen für die Infrastruktur von Campingplätzen müssen auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich in diese einfügen.

3.**Abschnitt: Schutzzonen**

§ 57**Ortsbildschutzzonen im Allgemeinen**

- 1 Ortsbildschutzzonen bezwecken den Erhalt der in der spezifischen Schutzbestimmung umschriebenen Werte.
- 2 Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.
- 3 Im Rahmen des Baugesuches hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass die Schutzanliegen gewahrt werden.

§ 58**Ortsbildschutzzone Altstadt**

Die Ortsbildschutzzone Altstadt bezweckt den Erhalt der charakteristischen historischen Bausubstanz und der Freiräume. Für bauliche Eingriffe, Abbrüche und Neubauten gilt das Altstadtreglement.

§ 59**Ortsbildschutzzone Neustadt/Vorstadt**

Die Ortsbildschutzzone Neustadt/Vorstadt bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung der charakteristischen Baustruktur. Das Gebiet Neustadt ist geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser, die mit der protestantischen Kirche und dem Neustadtschulhaus ein Ensemble bilden, das typisch ist für die bauliche Entwicklung Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Das Gebiet Vorstadt ist geprägt durch Gebäudezeilen mit schmalen, tiefen Parzellen. Die Anordnung und das Erscheinungsbild der Bauten und der Freiräume sowie die räumliche Beziehung zum See müssen gewahrt bleiben; Neubauten müssen in die bestehende Struktur eingepasst werden.

§ 60**Ortsbildschutzzone Postplatz/Guggi**

Die Ortsbildschutzzone Postplatz/Guggi bezweckt den Erhalt der charakteristischen Baustruktur. Diese ist geprägt durch den Postplatz mit Postgebäude, Regierungsgebäude und platzbildende Bauten aus verschiedenen Epochen, durch den unüberbauten Guggihügel sowie durch die herrschaftlichen Häuser an der Löberenstrasse. Die Anordnung und das Erscheinungsbild der Bauten und der Freiräume müssen gewahrt bleiben; Neubauten müssen in die bestehende Struktur eingepasst werden. Die charakteristischen räumlichen Beziehungen zum See und zum Guggi müssen erhalten bleiben.

**§ 61
Ortsbildschutzzone
St. Michael/Frauen-
steinmatt**

Die Ortsbildschutzzone St. Michael/Frauensteinmatt bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung der charakteristischen Baustruktur. Diese ist geprägt durch den zentralen Zurlaubenhof und dessen unüberbaute Umgebung sowie durch eine einmalige Mischung von baugeschichtlich und architektonisch hochwertigen Kirch-, Schul-, Fabrik- und Wohnbauten. Die Anordnung und das Erscheinungsbild der Bauten müssen gewahrt bleiben; Neubauten müssen die bestehende Struktur räumlich sinnvoll ergänzen.

**§ 62
Ortsbildschutzzone
Gartenstadt**

Die Ortsbildschutzzone Gartenstadt bezweckt den Erhalt der charakteristischen Bauten und der Freiräume. Die Gartenstadt ist ein intensiv durchgrüntes, planmässig angelegtes Arbeiterquartier aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ersatzbauten und Neubauten sind als begründete Ausnahmen möglich und müssen in die bestehende Struktur eingepasst werden.

**§ 63
Ortsbildschutzzone
Lüssi**

Die Ortsbildschutzzone Lüssi bezweckt den Erhalt der charakteristischen Baustruktur und der Freiräume. Diese ist geprägt durch ursprüngliche sowie umgenutzte landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiebauten. Die Anordnung und das Erscheinungsbild der Bauten müssen gewahrt bleiben; Neubauten müssen die bestehende Struktur räumlich sinnvoll ergänzen.

**§ 64
Ortsbildschutzzone
Zugerberg**

Die Ortsbildschutzzone Zugerberg bezweckt den Erhalt der charakteristischen Baustruktur. Diese ist geprägt durch Tourismusbauten aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Anordnung und das Erscheinungsbild der Bauten müssen gewahrt bleiben; Neubauten müssen in die bestehende Struktur eingepasst werden. Die charakteristischen räumlichen Beziehungen zur Landschaft müssen erhalten bleiben.

**§ 65
Ortsbildschutzzone
Oberwil**

Die Ortsbildschutzzone Oberwil bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung der typischen Baustruktur. Diese ist geprägt durch eine charakteristische Mischung von Einzelbauten unterschiedlicher Grösse und Epochen. Die Anordnung der Bauten, insbesondere ihre Beziehung zu Strasse und Freiräumen, muss gewahrt bleiben; Neubauten müssen in die bestehende Struktur eingepasst werden.

**§ 66
Naturschutzzonen**

- 1 Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzengemeinschaften wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze sowie von natürlichen Tiergemeinschaften.
- 2 Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege können in separaten Schutzverordnungen geregelt werden.

§ 67
Zone archäologischer Fundstätten

- 1 Die Zone archäologischer Fundstätten überlagert die Grundnutzung und dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.
- 2 Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 68
Seeuferschutzzone

Die Seeuferschutzzone überlagert die Grundnutzung und dient der Freihaltung der Seeufer von Bauten und Anlagen nach Massgabe des vom Regierungsrat erlassenen Seeuferschutzplanes.

§ 69
Gefahrenzonen

- 1 Gefahrenzonen überlagern Bauzonen, die durch Naturgefahren wie Überflutung, Rutschung und Steinschlag gefährdet sind.
- 2 In der Gefahrenzone 2 dürfen Bewilligungen für Neubauten, wesentliche Umbauten und Zweckänderungen nur erteilt werden, wenn die für den Schutz der Baute oder Anlage notwendigen Massnahmen mit dem Bauvorhaben realisiert werden.
- 3 In der Gefahrenzone 3 kann der Stadtrat Empfehlungen für Schutzmassnahmen abgeben.
- 4 Bei Bauvorhaben im Überflutungsgebiet des Zugersees (Kote 414,60 m.ü.M.) hat die Bauherrschaft Massnahmen zu ergreifen, damit das Schadenpotential klein gehalten wird. Dabei sind weitere raumplanerische Interessen (Seeufer- und Landschaftsschutz) zu berücksichtigen.

4.**Kapitel: Organisation und Verfahren**

**§ 70
Stadtbildkommission**

Der Stadtrat wählt eine Stadtbildkommission mit beratender Funktion, insbesondere für die Beurteilung der Gestaltung von Bauvorhaben.

**§ 71
Bewilligungspflicht**

- 1 Folgende Bauten, Anlagen und baulichen Vorkehren bedürfen einer Baubewilligung:
 - a) Neu-, Um-, An- und Aufbauten, Tiefbauten, Abbruch von Gebäuden sowie wesentliche Aussenrenovationen und Reklamevorrichtungen;
 - b) Terrainveränderungen
 - welche mehr als 50 m³ Terrain betreffen
 - welche das Landschaftsbild beeinflussen;
 - c) Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabungen
 - sofern sie über 1 m hoch sind
 - sofern sie das Landschaftsbild beeinflussen;
 - d) Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen entlang von Strassen und Wegen;
 - e) Nutzungsänderungen;
 - f) das Erstellen von Strassen, Plätzen, Parkplätzen und Zufahrten;
 - g) andere bauliche Vorkehren, die das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen, wie Lagerplätze, Antennen, Wohnwagen ausserhalb der öffentlichen Zeltplätze usw.
- 2 Einer Bewilligung nach dieser Bauordnung bedürfen überdies:
 - a) das Fällen von Bäumen gemäss § 28;
 - b) die Rodung von Hecken, Feldgehölzen und Ufervegetationen gemäss § 29, soweit dafür nicht bereits gestützt auf übergeordnetes Recht eine Bewilligung erforderlich ist.

**§ 72
Bewilligungsverfahren**

- 1 In Ergänzung zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999⁹ können zur Beurteilung eines Baugesuches folgende weitere Unterlagen einverlangt werden:
 - a) detaillierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan;
 - b) Fassadenansichten unter Einbezug von Nachbargebäuden;
 - c) Modell;
 - d) Nachweis des Aussichtsschutzes gemäss § 27.
- 2 Die zusätzlichen Unterlagen nach Buchstaben a bis c sind bei Arealbebauungen zwingend einzureichen.

⁹ BGS 721.111, §§ 26 und 27

§ 73
Abbruchbewilligung

- 1 Für Bauten in geschlossener Bauweise wird eine Abbruchbewilligung erst erteilt, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.
- 2 In besonderen Fällen können Ausnahmen bewilligt werden.

§ 74
Gebühren

- 1 Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand und der Bausumme entsprechende Gebühr zu entrichten.
- 2 Kosten für Expertisen, spezielle Abklärungen usw. werden separat in Rechnung gestellt.
- 3 Der Stadtrat erlässt eine Gebührenverordnung.

5. **Kapitel: Schlussbestimmungen**

§ 75
Inkrafttreten

- 1 Diese Bauordnung tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung am 30. Tag nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Bauordnung wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gemacht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

§ 76
Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung wird die Bauordnung vom 30. August 1994¹⁰ aufgehoben.

§ 77
Änderung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden die nachstehenden Rechtserlasse wie folgt geändert:

1. Altstadt-Reglement vom 11. Januar 1983¹¹

§ 7 Abs. 2

²Die Bauordnung der Stadt Zug vom gilt für die Altstadt, soweit deren Bestimmungen sinngemäss angewendet werden können und dem Altstadt-Reglement nicht zuwiderlaufen.

§ 24 Einleitungssatz

¹⁰ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 8, S. 194

¹¹ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 6, S. 2

Der Bewilligungspflicht, wie sie gemäss § 71 der Bauordnung der Stadt Zug vom besteht, werden zusätzlich unterstellt:
...

2. Parkplatzreglement vom 26. Juni 2001¹²

§ 1 Abs. 3 (neu)

³*Vorbehalten bleibt die vollumfängliche oder teilweise Befreiung von der Erstellungspflicht im Rahmen des autoarmen Wohnens und Arbeitens im Sinne von § 10 der Bauordnung der Stadt Zug vom*

§ 78
Übergangsrecht

- 1 Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung erstinstanzlich noch nicht entschiedenen Baugesuche unterstehen dem neuen Recht.
- 2 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung hängigen Rechtsmittelverfahren werden in Anwendung des bisherigen Rechts entschieden, es sei denn, das neue Recht sei für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige.
- 3 Noch nicht realisierte Teile von Arealbebauungen, die nach dem 1. Januar 2005 bewilligt worden sind, dürfen nach den Bestimmungen der im Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Bauordnung überbaut werden. Diese Übergangsbestimmung gilt für 5 Jahre ab Inkrafttreten der vorliegenden Bauordnung.
- 4 Bebauungspläne, welche vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erlassen wurden, bleiben mit allen Bestimmungen rechtsgültig.

Zug, ...

Der Grosse Gemeinderat von Zug

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Stefan Hodel

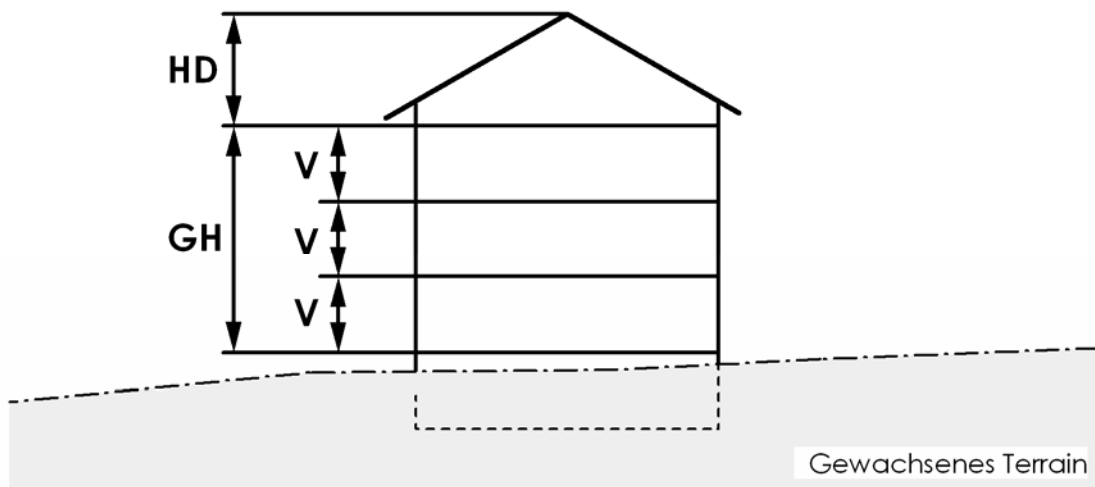
Arthur Cantieni

¹² Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 10, S. 272

Anhang 1:

Skizzen zur Bauordnung

§§ 12 und 13 Gebäudehöhe / Dach- und Attikageschoss



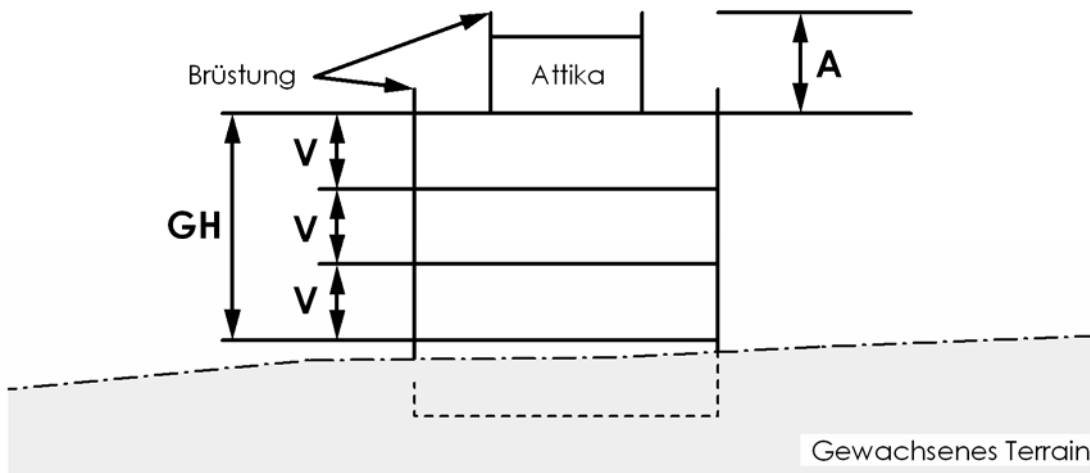
V Zulässige Höhe der Vollgeschosse

GH Gebäudehöhe

HD Höhe des Dachgeschosses max. 5.0 m, wenn Anzahl Vollgeschosse erreicht wird

Maximale Gebäudehöhe **GH** = Summe der Vollgeschosse **V**

--- Verlauf gewachsenes Terrain



V Zulässige Höhe der Vollgeschosse

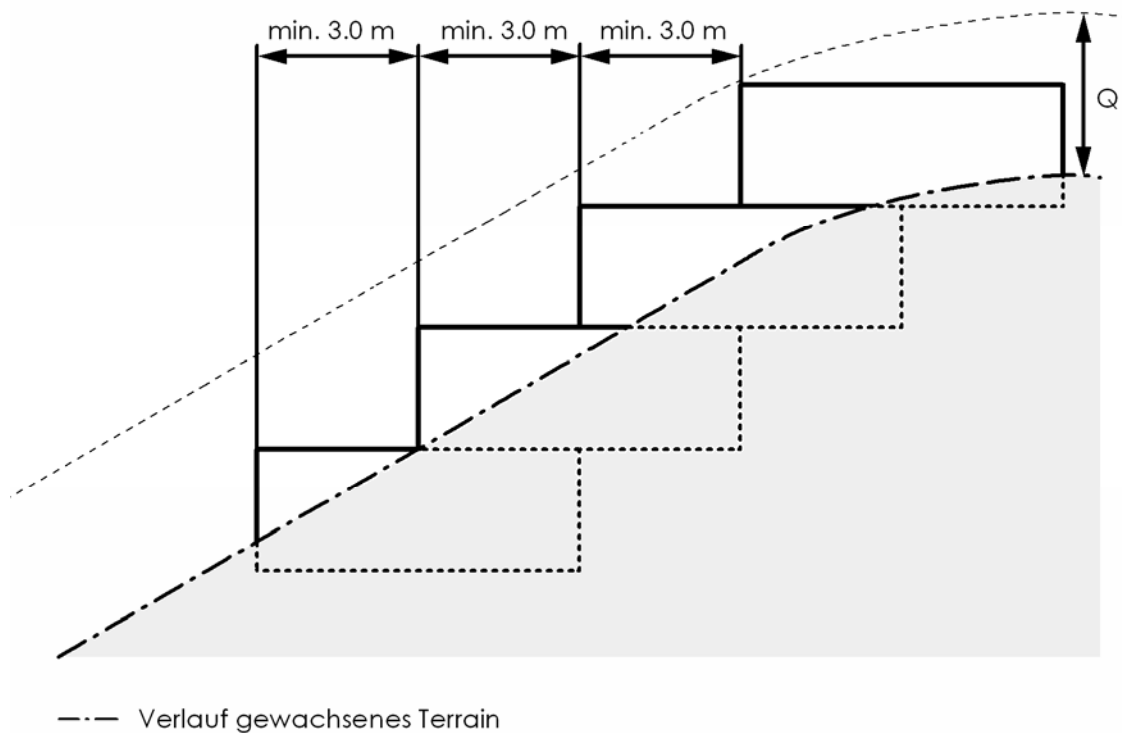
GH Gebäudehöhe

A Zulässige Höhe des Attikageschosses

Maximale Gebäudehöhe **GH** = Summe der Vollgeschosse **V**

--- Verlauf gewachsenes Terrain

§ 24 Terrassenhäuser

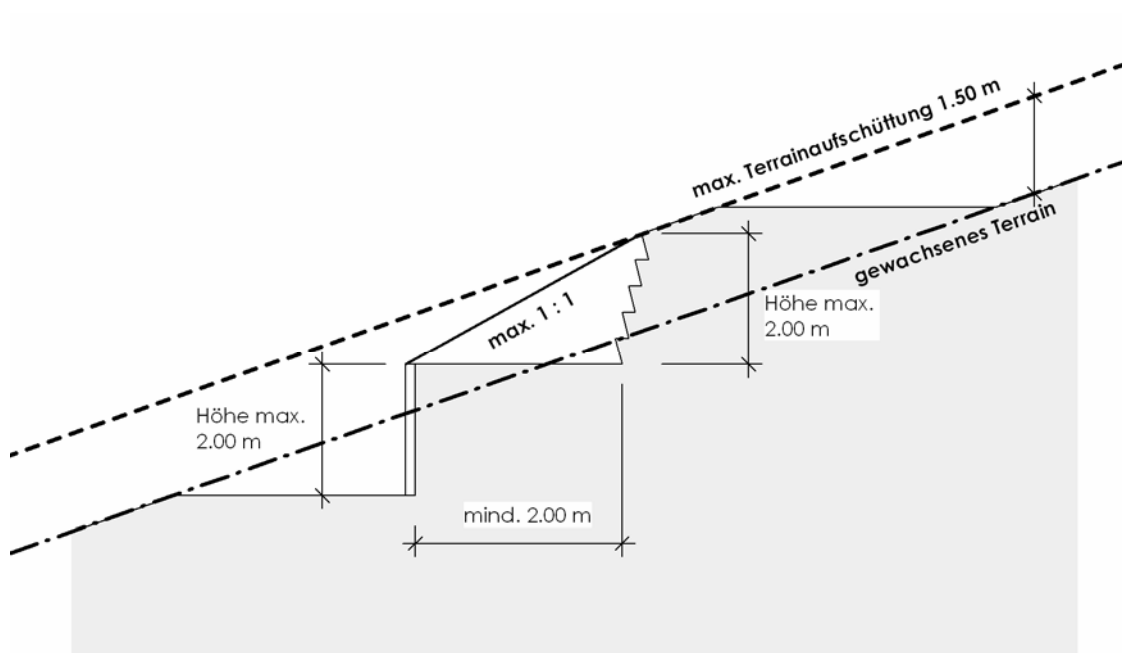


Es darf kein Gebäudeteil höher als Q über dem gewachsenen Terrain liegen:

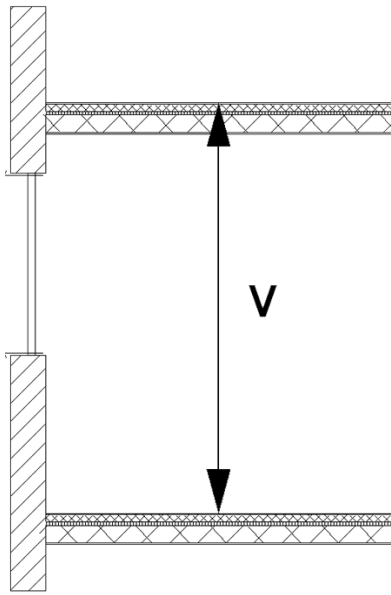
Q = max. 7.00 m bei einer Geländeneigung $\leq 30\%$

Q = max. 8.50 m bei einer Geländeneigung $> 30\%$

§§ 25 und 26 Terrainveränderungen / Stützmauern



Messweise Vollgeschoss gemäss § 7 Abs. 2 V PBG



V Zulässige Höhe der Vollgeschosse

Die Geschosshöhe wird "OK-OK fertig Boden" gemessen.

Anhang 2:

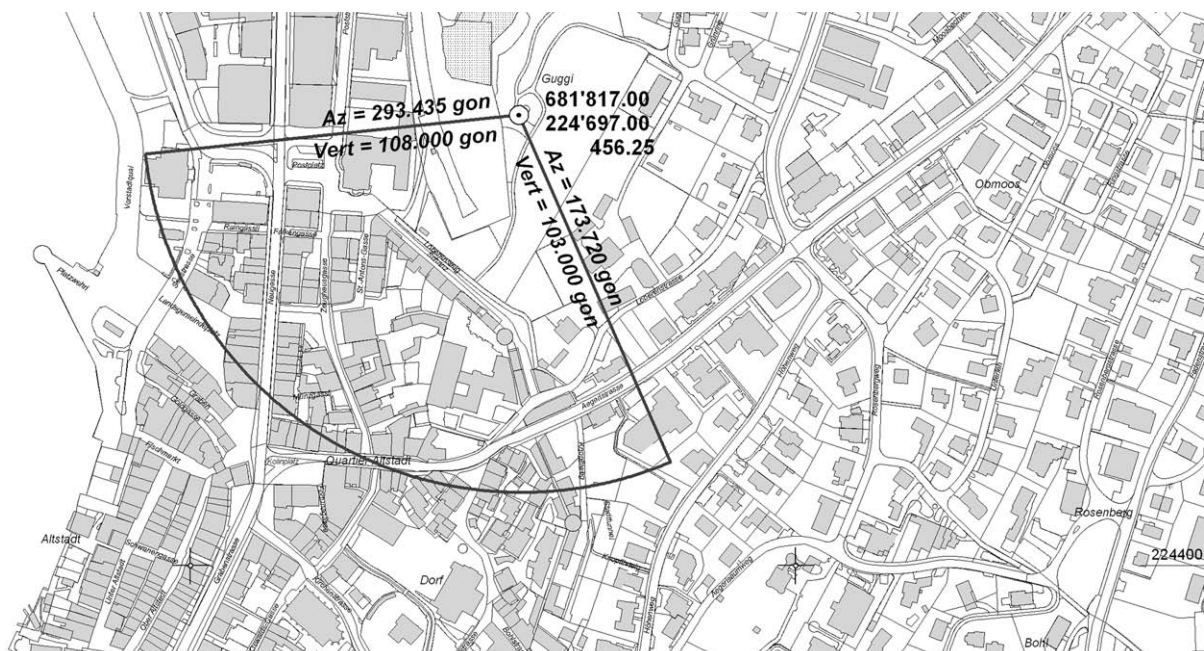
Aussichtsschutz § 27

Guggi

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

- Montana Zugerberg
- Kirche St. Michael
- Kapuzinerturm
- Rigi
- Kirche St. Oswald
- Pilatus
- Kuppel Postgebäude

Ansonsten dürfen mehrere Einzelobjekte wie höhere Häuser und Baumkronen in das Sichtfenster hineinragen, sofern zwischen diesen Objekten der Bezug auf die Dachlandschaft der Altstadt und den Zugersee gewährleistet ist.

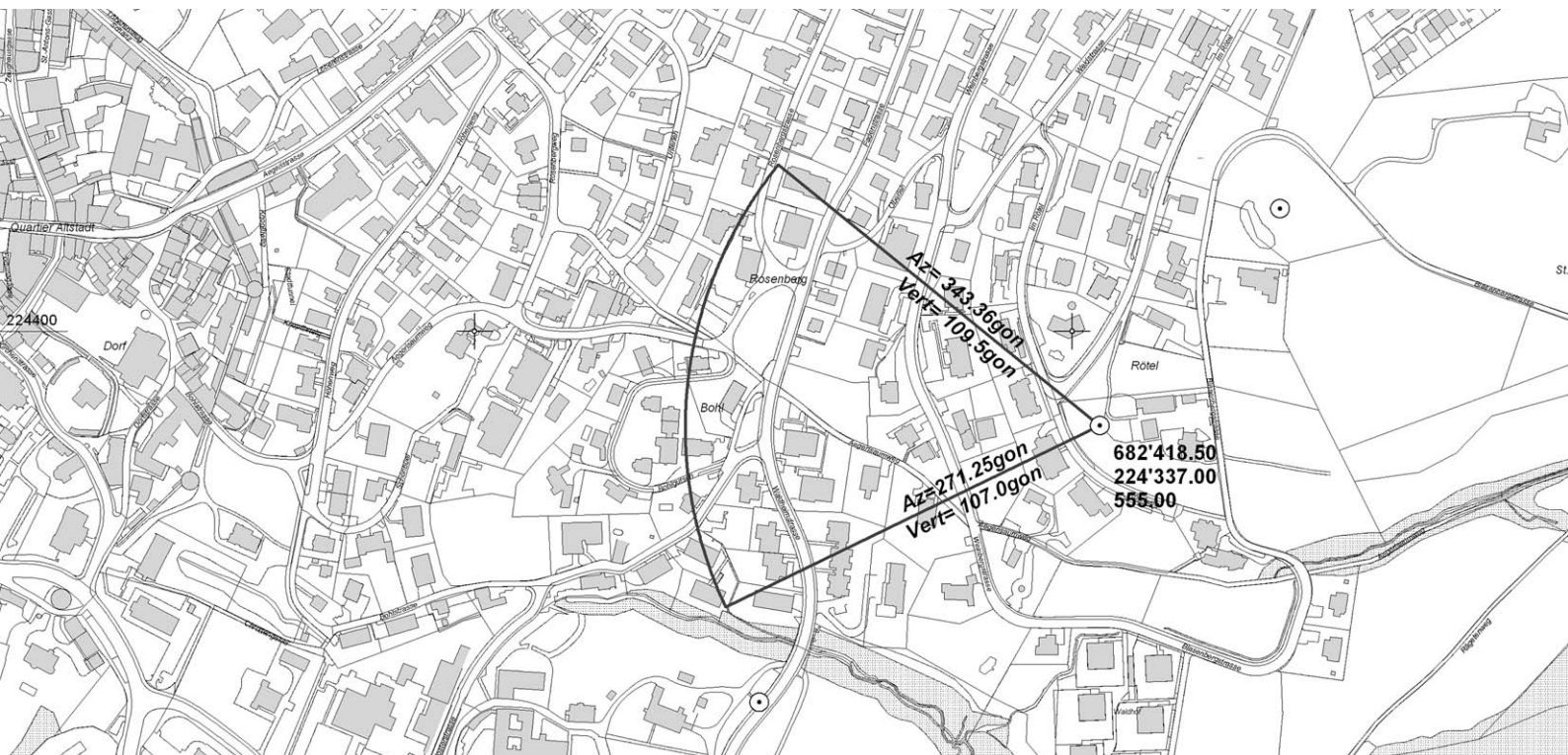


Rötelberg

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

- Kirche St. Michael (Glockenturm und Dach Kirchenschiff),
- Kath. Kirche Cham
- Guggi

Ansonsten dürfen mehrere Einzelobjekte wie höhere Häuser und Baumkronen in das Sichtfenster hineinragen, sofern zwischen diesen Objekten der Bezug auf den Zugersee gewährleistet ist.



Punkt 574.9

Das Panorama ist durch den Standort, das Azimut und den Vertikalwinkel definiert.

Einzelne Objekte wie Bäume oder Dachaufbauten dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern zwischen diesen Einzelobjekten die Sicht auf den Zugersee, die Lorzenebene, die Landschaftsschulter St. Verena mit der Kapelle sowie auf die Flanke des Zugerberges gewährleistet ist.



Waldheimstrasse - Friedhof St. Michael



Sichtfenster Bohlbach

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

Bohlbach

- Kath. Kirche Cham
- Kirche St.Oswald



Sichtfenster Sitzplatz

Sitzplatz

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

Rägeteweg

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



Sichtfenster Rägeteweg

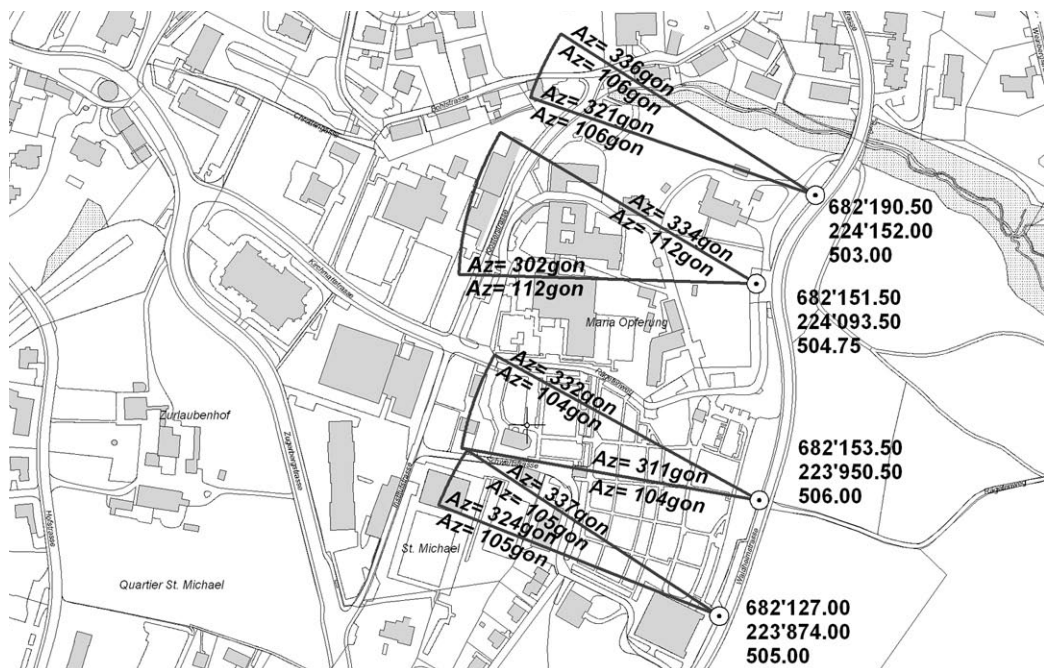
Friedhofgebäude

- Kirche St. Michael (First)

Ansonsten dürfen mehrere Einzelobjekte wie höhere Häuser und Baumkronen in die Sichtfenster hineinragen, sofern zwischen diesen Objekten der Bezug auf den Zugersee gewährleistet ist.



Sichtfenster Friedhofgebäude



Artherstrasse

Charakteristik

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

Beschrieb der Aussichten

Schützenswert sind die Perspektiven von den Orten, an denen die Strasse wieder unmittelbar an den See führt (siehe Skizze): Vor dem Kantonsspital, bei St.Karl, im Dorfkern von Oberwil und im Bereich Spielhof-Räbmatt.

Die Ausbildung des Strassenrandes sowie die Anordnung möglicher Objekte am Strassenrand oder im Strassenraum (Gebäude, Bepflanzung, Beleuchtung, Signalisation etc.) ordnen sich so ein, dass die Sicht auf den See und auf die ins Blickfeld kommenden Gebäude und Gartenanlagen am Ufer, gewährleistet ist.



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

Landsgemeindeplatz

Charakteristik des Platzes

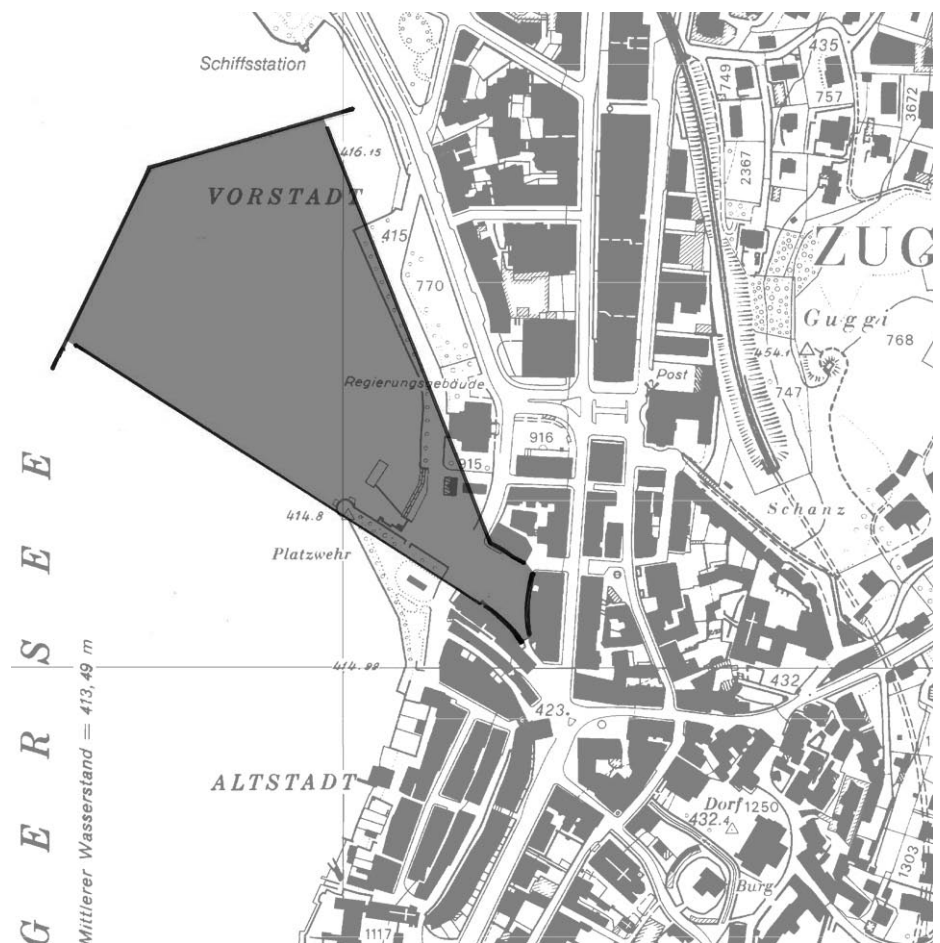
Ein schmaler Durchgang vom Kolinplatz weitet sich zu einer offenen Platzfläche auf. Die Stellung der Gebäude akzentuiert diese Öffnung. An der offenen Westseite taucht die schiefe Ebene der Platzoberfläche in den See ein; der Blick wird auf das Nordufer des Zugersees freigegeben.

Beschrieb der schützenswerten Aussicht

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



Sicht über den Platz auf den See.



Postplatz

Charakteristik des Platzes

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

Beschrieb der schützenswerten Aus- und Ansichten

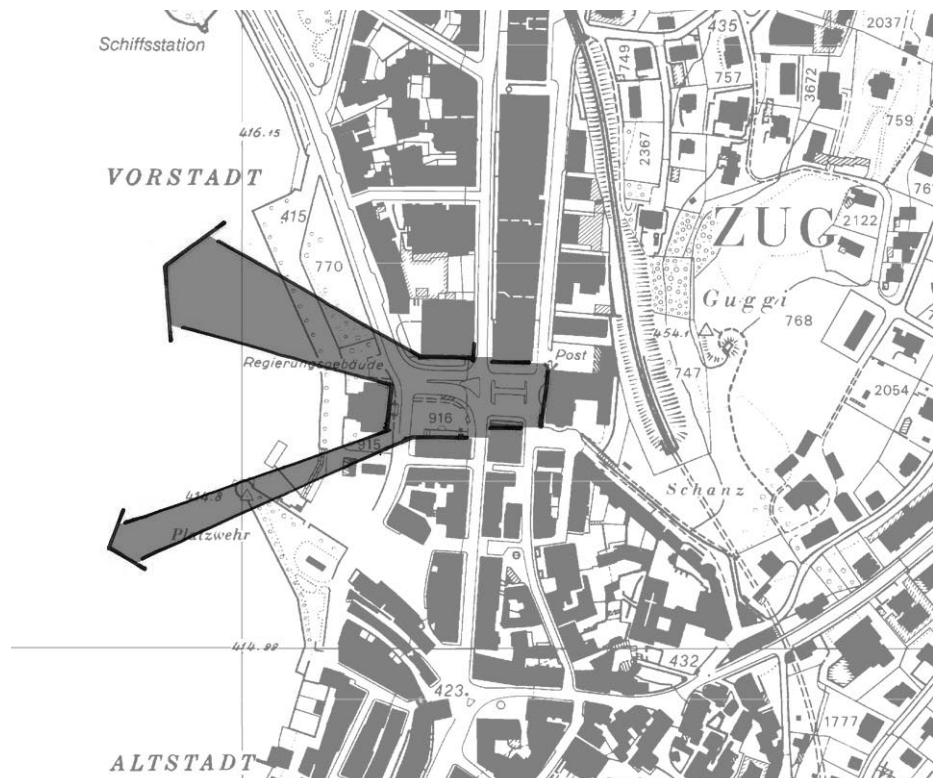
Aussichten

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

Ansichten

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

Blickbeziehungen am Regierungsgebäude vorbei auf den See.



Alpenstrasse - Rigiplatz

Charakteristik des Strassenraumes

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

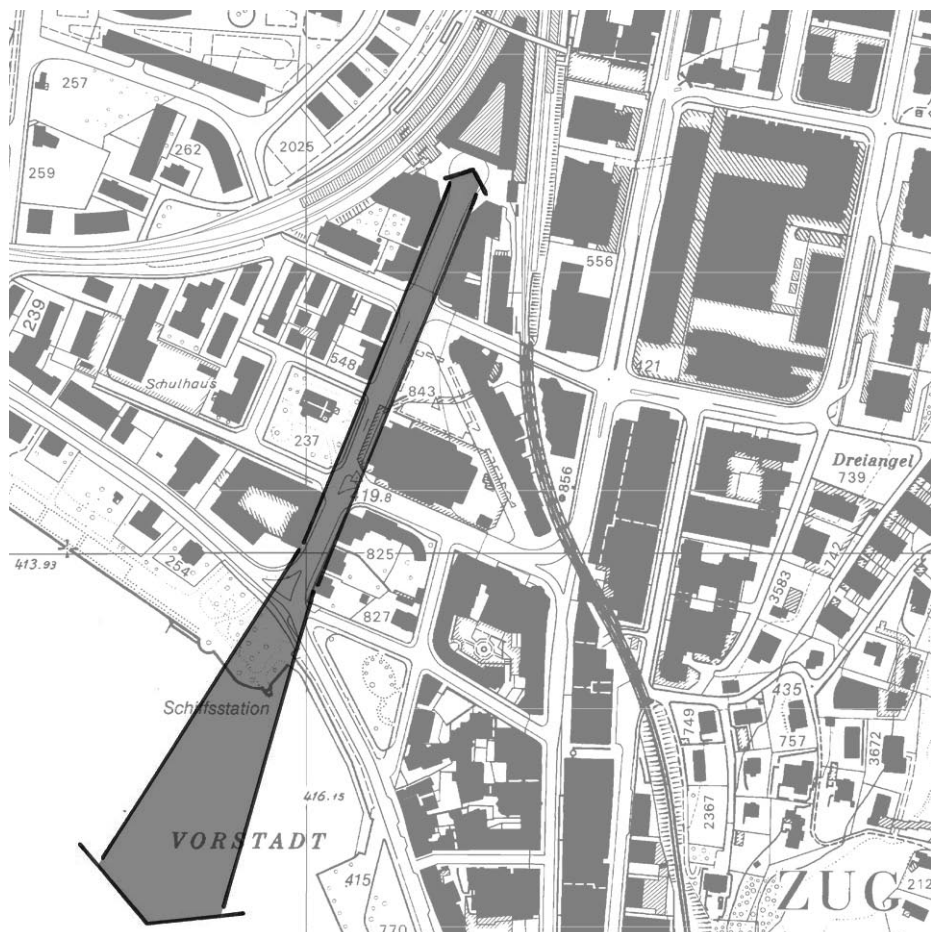
Beschrieb der Aus- und Ansichten

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

*Aussicht aus dem Strassenraum
in Richtung See und Alpen.*



Ansicht des Bahnhofgebäudes.



Baarerstrasse - Rigi

Charakteristik des Strassenraumes

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

Beschrieb der Aussicht

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



Sichtfenster von der Baarerstrasse auf die Rigi.

Schutzengel

Charakteristik

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

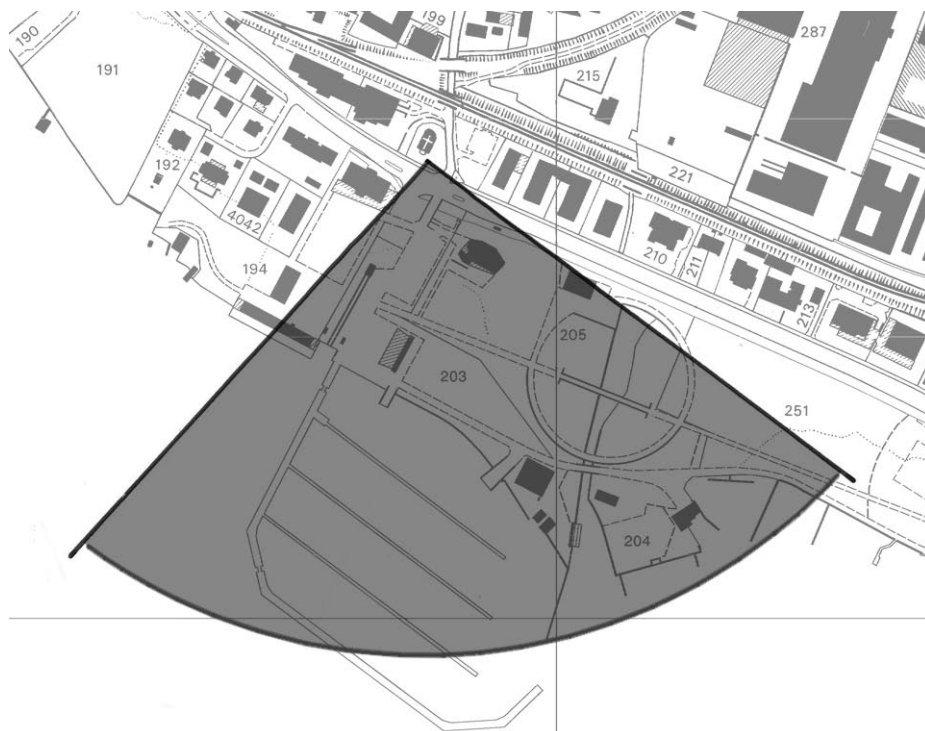
*Blickbeziehung von der Kapelle
auf den Zugerberg und den See.*

Beschrieb der Aussicht

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

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

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



Anhang 3:

§ 30 Naturobjekte

§ 30: Naturobjekte

Nr.	Beschrieb	Lage
N. 1	Nagelfluhfindling	Lüssirain
N. 2	Geol. Profil untere Süsswasser- / obere Meeresmolasse	Fridbach
N. 3	Molasseaufschluss Liebfrauenhof	Tschuepisweid
N. 4	Nagelfluhfindling	Bättlerain
N. 5	Wasserfall mit dreistufiger Sandsteintreppe	Brunnenbach
N. 6	Findlinge	Schindellegi
N. 7	Nagelfluhfindling mit Baumgruppe	Schindellegi
N. 8	Eiche	Oberbrunegg
N. 9	Nagelfluhfindling mit Bäumen	Schindellegi Pkt. 947
N. 10	Nagelfluhband, Magerwiese	Mittelmatt, Schindellegi
N. 11	Lindengruppe auf Moränenhügel mit Findlingen	Hochwacht
N. 12	Waldstauweiher mit Wasserfall über Sandsteinfels	Stepbach
N. 13	Zwei Linden auf Moränenkuppe	Stutz
N. 14	Sagenumwobender Nagelfluhfindling Tüfelstein	Lärch
N. 15	Nagelfluhfindling mit Bäumen	Schwanden
N. 16	Nagelfluhfindlinge	Trubikerbach
N. 17	Sandsteinschliffe	Trubikon
N. 18	Wasserfall mit Nagelfluhblöcken	Mülibach
N. 19	Molasseaufschluss	Hüggigütsch
N. 20	Fossiles Kalkalgenriff	Steinibachhang
N. 21	Wasserfall mit Sandsteinfelsen	Otterswil
N. 22	Wasserfall mit Sandsteinfelsen	Hauenstein
N. 23	Nagelfluhfindling auf Moränenkuppe mit Linde	Oberhorbach
N. 24	Findlinge	Oberer Horbach
N. 25	Findlinge	Hintergeissboden
N. 26	Sandsteinfeldswand am See	Zigeunerplätzli
N. 27	Steinbruchaufschluss	Lotenbach
N. 28	Findlinge	Vorder Bannholz
N. 29	Molasseaufschluss	Räbrüti
N. 30	Molasseaufschluss	Alpli