Stadt Zug

Stadt Zug
Baudepartement
Städtebau und Planung

Beilagenbericht
Bericht zur kantonalen Vorprüfung
Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung

13. November 2026

Stand: 1. öffentliche Auflage der wesentlichen Änderungen
gemäss Beschluss der 2. Lesung im Grossen Gemeinderat

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2024 nahm die Baudirektion des Kantons Zug Stellung zur Revision der Nutzungsplanung.

Der Vorprüfungsbericht enthält 44 Vorbehalte. Der Umgang mit den Vorbehalten ist in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich. Sofern die Vorbehalte erfüllt werden, hat der Kanton die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
1	1.2 Planungen ausserhalb der Ortsplanungs-revision	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.	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.	**Berücksichtigt** In der Bauordnung und im Zonenplan Stand Ortsplanungsrevision wird die Teilrevision «Äussere Lorzenallmend» nicht abgebildet, sondern der heute rechtsgültige Stand, weil die Teilrevision parallel zur Ortsplanungsrevision läuft.
2	1.2 Planungen ausserhalb der Ortsplanungs-revision	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.	Eine allfällige Umzonung in eine BsV ist in die vorliegende Ortsplanungsrevision zu integrieren.	**Berücksichtigt** Das Gebiet «Oberwil Ost» wird in eine BsV umgezont. Siehe Planungsbericht Kapitel 27, Zonenplan-Änderung Nr. 84 (Stand 1. öffentliche Auflage).
3	1.2 Planungen ausserhalb der Ortsplanungs-revision	Ein separates Verfahren ist grundsätzlich möglich. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass die Verfahren materiell und formell 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.	Werden Planungen nicht in die Gesamtrevision integriert, muss sichergestellt sein, dass die Verfahren materiell und formell koordiniert sind. Die Widersprüche im Gebiet «Äussere Lorzenallmend» sind zu bereinigen.	**Berücksichtigt** In der Bauordnung und im Zonenplan Stand Ortsplanungsrevision wird die Teilrevision «Äussere Lorzenallmend» nicht abgebildet, sondern der heute rechtsgültige Stand, weil die Teilrevision parallel zur Ortsplanungsrevision läuft. Siehe ausserdem die nachfolgenden Erläuterungen zu Punkt 1.3, bezüglich Grundstücke Nr. 4995 und Nr. 1757 Lüssi Göbli.
4	1.3 Fruchtfolge-flächen	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. 1bis Raumplanungsverordnung (RPV) erfüllt sind. Es ist eine entsprechende Interessenabwägung notwendig.	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	**Berücksichtigt** <u>Gebiet Lüssi Göbli:</u> Für das Gebiet Lüssi Göbli wurde mittelfristig eine Landsicherung von regionaler Bedeutung (Stadt Zug und Gemeinde Baar) für die Sicherstellung öffentlicher Aufgaben angestrebt. Die anspruchsvollen Rahmenbedingungen und die Voraussetzungen verunmöglichen jedoch aktuell eine gemeinsame Einzonung mit Baar. <u>Göbli Ost</u> Die Interessenabwägung zu FFF wurde im Planungsbericht im Kapitel 21, Zonenplanänderung Nr. 19 (Stand 1. öffentliche Auflage) ergänzt.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
5	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 (OeIB; 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 weisst die Stadt Zug Neueinzonungen von 2,84 Hektaren aus (exklusiv Verkehrsflächen, Bahnareale sowie OeIB). Die Gemeinde Zug liegt somit innerhalb des ihr zugeteilten Kontingents. Die Ausdehnung von Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses (OeIB) 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 (OeIB) ausgeschieden. Die Gemeinde Zug besitzt heute rund 89,4 Hektaren OeIB. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden von der Gemeinde OeIB-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 dazu 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.	Im Planungsbericht sind der Umgang mit dem Siedlungsrand und die erforderlichen Massnahmen darzulegen.	**Berücksichtigt** Die Fälle sind in Bearbeitung. Es handelt sich grundsätzlich um Vollzugsaufgaben der Abt. Baubewilligungen, daher erfolgt kein Beschrieb im Planungsbericht.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
6	2.2 Ortsbild-schutzzonen	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 Umgebungsrichtungen 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 VIIII, 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.	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.	**Nicht berücksichtigt** Im Sinne einer Vereinfachung und Entschlackung der Nutzungsplanung wird auf überlagernde Schutzzonen in den genannten Gebieten verzichtet. Die ortsbaulichen Erhaltungsziele aus dem ISOS sind aus Sicht der Stadt Zug bereits über anderweitige Massnahmen angemessen berücksichtigt. Die diesbezüglichen Erläuterungen sind im Planungsbericht (Stand 1. öffentliche Auflage) konkret festgehalten, zu finden im Kapitel 36.3 unter Änderung Nr. 74 (Strukturerhaltungszone St. Michael: Athene, L&G Gründungsbetrieb, Villenquartier) und im Kapitel 36.2 unter Änderung Nr. 80 (Aufhebung Ortsbildschutzzone Lüssihof).

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
7	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.	Das Lärmgutachten ist entsprechend zu überarbeiten.	**Berücksichtigt** Das Lärmgutachten wurde entsprechend aktualisiert, Stand 6. November 2026.
8	2.3 Lärmschutz	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	Die Überlagerung «Planungswert» ist entsprechend zu überprüfen.	**Berücksichtigt** Die Überlagerung «Planungswert» wurde gestützt auf das aktualisierte Lärmgutachten vom 6. November 2026 überprüft. Die Darstellung im Zonenplan wurde entsprechend angepasst.
9	2.3 Lärmschutz	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).	Für die neu geplanten Bauzonen Nrn. 41 und 44 ist die Einhaltung von Art. 29 LSV zu überprüfen und nachzuweisen	**Berücksichtigt** Das Lärmgutachten wurde entsprechend aktualisiert, Stand 6. November 2026.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
10	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.	Für die Anpassungen im Zonenplan ist im Einzelfall eine Interessenabwägung vorzunehmen.	**Berücksichtigt** Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.
11	2.4.2 Aufhebung der Wohnzone W1 (Seite 83 PB)	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 aufgezont 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 unzweckmässigen 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 Änderung 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).	Die pauschalen Aufzonungen der W1 sind zu überprüfen. Es ist im Einzelfall eine Begründung und eine Interessenabwägung vorzunehmen.	**Berücksichtigt** Die Wohnzonen W1 mit einer Ausnützungsziffer von 0.25 und einer eingeschossigen Bauweise entsprechen nicht mehr den übergeordneten Anforderungen der eidgenössischen Raumplanung. Diese besagt, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen und nach Innen verdichtet werden soll. Aufgrund des Vorbehalts wurde für sämtliche W1 Gebiete eine Überprüfung nach den folgenden Kriterien vorgenommen: Städtebaulicher Kontext (Grundlage Handbuch Baukultur in den Quartieren), Einstufung ISOS, Beitrag zur Innenentwicklung (gering – mittel – gross) sowie raumplanerische und baurechtliche Rahmenbedingungen (Parzellenstruktur, Gewässerraum, Waldabstand, Denkmalobjekte, Baulinien). Die Interessenabwägung ist in der Beilage 3.9 sowie im Kapitel 17 im Planungsbericht (Stand 1. öffentliche Auflage) dokumentiert. Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung beschlossen, die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W1 auf 0.3 anzuheben. Das Ergebnis der Interessenabwägung gemäss Beilage 3.9 (Stand 1. öffentliche Auflage) ändert sich dadurch nicht.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
12	2.4.2 Aufhebung der Wohnzone W1 (Seite 83 PB)	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^2 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.	Es ist aufzuzeigen, wie die Erstellung von preisgünstigem bei den Aufzonungen der W1, die grösser als 5000 m^2 sind, rechtlich gesichert ist.	**Nicht berücksichtigt** Per 1. Januar 2019 wurde die Änderung des PBG zur Mehrwertabgabe in Kraft gesetzt. Nach § 52a Abs. 1 Bst. a und b PBG ist eine Mehrwertabgabe im obligatorischen Bereich, das heisst bei Neueinzonungen und Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen fällig. Im überobligatorischen Bereich, das heisst bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen mit Verdichtung kann die Gemeinde eine Mehrwertabgabe vorsehen (§ 52a Abs. 2a Bst. a und b PBG). Mit der am 3. März 2023 eingereichten Mehrwert-Initiative und dem Gegenvorschlag vom 29. August 2024 wurde unter anderem gefordert, § 52a Abs. 2a Bst. a und b PBG dahingehend anzupassen, als das kantonale Recht eine zwingende Mehrwertabgabe auch im überobligatorischen Bereich vorsieht. An der Volksabstimmung vom 18. Mai 2025 wurde die Gesetzesinitiative wie auch der Gegenvorschlag abgelehnt. Folglich können die Gemeinden nach wie vor autonom entscheiden, ob sie im überobligatorischen Bereich in ihren Bauordnungen eine Mehrwertabgabepflicht einführen wollen oder nicht. Die Stadt Zug verzichtet auf die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen bei Aufzonungen in der Zone W1, die grösser als 5'000m^2 sind, zumal die betroffenen Gebiete zwar flächenmässig die Voraussetzung erfüllen, nicht aber i.S.v. § 30 Abs. 2 nBO bzw. PBG/V PBG in Verdichtungsgebieten liegen. Wenn ein ordentlicher Bebauungsplan für vorliegend betroffene Gebiete ausserhalb der Verdichtungsgebiete erarbeitet wird, ist gemäss § 30 Abs. 1 nBO auf mindestens 20% der zusätzlichen aGF preisgünstiger Wohnraum zu schaffen. Diese Verpflichtungen werden gemäss § 30 Abs. 8 nBO als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch angemerkt. Soweit erforderlich, sind sie auch vertraglich sicherzustellen (Planungsbericht, Kapitel 3.3 sowie 8.5, Stand 1. öffentliche Auflage).

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
13	2.4.3 Einzonungen	Änderung Nr. 55 (Seite 100 PB) Im Gebiet Gimenen 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 Gimenen 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 Baubewilligungsverfahren städtebauliche Varianten zu erarbeiten seien, welche sich mit der Ausprägung des zukünftigen Siedlungsrands auseinandersetzen würden. Weder im Zonenplan noch in der Bauordnung wird für die W2B ein solches Variantenstudium gefordert.	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 grundeigentümerverbindlich gesichert werden.	**Berücksichtigt** Der Stadtrat sieht aufgrund des Vorbehalts des Kantons von der Einzonung ab. Der Stadtrat hat ausserdem aufgrund der Rückmeldung in der Vorprüfung beim Kanton mit Beschluss vom 5. November 2024 beantragt, die Siedlungsbegrenzungslinie auf die heutige Bauzone zurückzunehmen und in eine «Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum» umzuwandeln. Dieser Antrag wurde jedoch mit Beschluss des Kantonsrats vom 18. Dezember 2025 abgelehnt und die rechtskräftige Siedlungsbegrenzungslinie mit Handlungsspielraum bleibt aufrechterhalten.
14	2.4.3 Einzonungen	Änderung Nr. 77 (Seite 101 PB) Der Zanggenrütiweg 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.	Die Einzonung der Zanggenrütistrasse ist zu überprüfen.	**Berücksichtigt** Die Stadt Zug verfolgt den Grundsatz, dass private Parzellen mit einem öffentlichen Fuss- und Fahrwegrecht als Verkehrsfläche ausgeschieden werden. Für die Zanggenrütistrasse besteht eine Dienstbarkeit bei der Gemeinde Steinhausen, da die Gemeindegrenze früher anders verlief. Diese weist auf Grundstück Nr. 2381 ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht aus. Daher wird die Zanggenrütistrasse in eine Verkehrsfläche umgezont.
15	2.4.4 Weitere Änderungen in den Wohnzonen	Änderung Nr. 21 (Seite 106) 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.	Es ist nachvollziehbar zu begründen, weshalb das Grundstück Nr. 357 nicht vollständig in eine WA5 umgezont wird.	**Berücksichtigt** Das Geviert Ahornpark soll zukünftig zu einem attraktiven und belebten Wohn-, Arbeits- und Schulstandort mit einem öffentlich zugänglichen Freiraum entwickelt werden. Derzeit wird ein Bebauungsplan erarbeitet. Im Ahornpark liegen die beiden städtischen Grundstücke Nrn. 357 und 2488 mit dem Werkhof- und dem Feuerwehrgebäude. Das im Jahr 2025 bezüglich Nutzungen überarbeitete Richtprojekt für den sich in Erarbeitung befindenden Bebauungsplan Ahornpark sieht vor, das Werkhofgebäude auf Grundstück Nr. 357 zu Schulraum und Alterswohnungen umzunutzen und aufzustocken und im Bereich des Feuerwehrgebäudes auf Grundstück Nr. 2488 ein Hochhaus mit preisgünstigem Wohnraum zu realisieren. Der westliche Teil des städtischen Arealteils soll zu einer Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität umgenutzt werden. Bei einem Verbleib der Grundstücke Nrn. 2488 und Teilen von Grundstück Nr. 357 in der Zone OeIB wären gemäss § 5 nBO nur Alterswohnungen und preisgünstige Wohnungen mit einer Beschränkung auf

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
				max. 30 % der insgesamt erstellten Geschossfläche möglich. Damit im Hochhaus mehr als nur 30 % preisgünstiger Wohnraum erstellt werden kann, soll dieser gemäss Richtprojekt definierte Bereich (inkl. Untergeschoss) in die Wohn- und Arbeitszone WA5 umgezont werden. Der Grosse Gemeinderat hat in der 2. Lesung dieser Änderung des Stadtrates zugestimmt.
16	2.4.5 Änderungen in den Kernzonen	Änderung Nr. 40 (Seite 111 PB) 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 Amts 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.	Im Planungsbericht ist eine Interessenabwägung vorzunehmen, bei der die Auswirkungen der geplanten Kernzone den bestehenden OeIF gegenübergestellt werden.	**Berücksichtigt** Der Planungsbericht (Stand 1. öffentliche Auflage) wurde mit der entsprechenden Interessenabwägung ergänzt. Die Anbauten ausserhalb der Ringmauer im Bereich des Knopfliwegs liegen aktuell in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF). Damit die Gebäude zonenkonform sind und auch Bauten die nicht unter Denkmalschutz stehen über einen reinen Unterhalt hinaus gesichert bleiben, werden diese der Kernzone A (Altstadtzone) zugewiesen. So wird eine einheitliche Zonierung für Bauten entlang der Ringmauer sichergestellt (vgl. Kapuziner- und Huwilerturm). Die Ortsbildschutzzone wird entsprechend nach Osten verschoben. Sie integriert nicht nur die Bauten selbst, die von der Einzonung betroffen sind, sondern die entsprechenden Grundstücksflächen, die weiterhin in der OeIF verbleiben. Einzelne angrenzenden Flächen der OeIF werden ebenfalls in die Ortsbildschutzzone integriert (inklusive GS 1298 und 1296). Ein Grossteil der Fläche, welche von der Einzonung betroffen ist, ist bereits heute bebaut. Die bestehenden Freiräume zwischen den Gebäuden, die teilweise eine Sicht auf die Altstadtmauer ermöglichen, bleiben weiterhin über das Altstadtreglement und die Ortsbildschutzzone gesichert.
17	2.4.6 Änderung in der OeIB	Änderung Nr. 17 (Seite 114 PB) 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 blosse 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	Die Einzonung ist gestützt auf die Ergebnisse der Bedarfsanalyse zu begründen. Es ist eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Erwägungen vorzunehmen.	**Berücksichtigt** Die Interessenabwägung wird im Planungsbericht ergänzt. Im Rahmen der Gewässerraumfestlegung wird für den Schleifibach ein Gewässerraum ausgeschieden. Auf der Westseite des Schleifibachs ist keine sinnvolle Anordnung von Sportflächen / -gebäuden möglich. Daher wird auf die Einzonung westlich des Schleifibachs verzichtet.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
		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).		
18	2.4.6 Änderung in der OeIB	Änderung Nr. 27 (Seite 115 PB) 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.	Der Planungsbericht ist inhaltlich mit der Gemeinde Baar und der Baudirektion abzugleichen und zu koordinieren.	**Berücksichtigt** Für das Gebiet Lüssi Göbli wurde mittelfristig eine Landsicherung von regionaler Bedeutung (Stadt Zug und Gemeinde Baar) für die Sicherstellung öffentlicher Aufgaben angestrebt. Die anspruchsvollen Rahmenbedingungen und die Voraussetzungen verunmöglichen jedoch aktuell eine gemeinsame Einzonung mit Baar.
19	2.4.6 Änderung in der OeIB	Änderung Nr. 38 (Seite 118 PB) Die Grundstücke der Minigolfanlage in Nähe der Stadtmauer soll neu zur OeIB 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 OeIF 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 OeIB, die für Hochbauten gedacht ist, ist somit hier unpassend. Die Zone OeIE würde sich für die gewünschte Nutzung anbieten und gleichzeitig die Freifläche um die geschützte Stadtmauer sichern.	Bei einer Um- oder Einzonung der Parzellen muss der Grüngürtel um die Stadtmauer gesichert bleiben und eine dafür passende Zone gewählt werden.	**Berücksichtigt** Der Teil, der heute im Bahnareal liegt, wird wie bisher der Zone OeIB zugeführt, da dieser Teil für den Bau einer Rampe gedacht ist, damit dereinst ein behindertengerechter Zugang zur Minigolf-Anlage erstellt werden könnte. Der Teil der Minigolf-Anlage, der heute in der OeIF liegt, wird in die Zone OeIE umgezont. Die Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) ist im Rahmen der OPR in je eine Zone für Erholung (OeIE) und Freihaltung (OeIF) aufzuteilen. Der Teil der Minigolf-Anlage, der heute in der OeIF ist, wird aufgrund der Aufteilung neu der OeIE zugewiesen. Die OeIE umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Das Schutzziel des ISOS wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Die angrenzende Guggiwiese wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision ebenfalls von der heutigen OeIF in die OeIE umgezont. Somit ist die Zonierung einheitlich.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
20	2.4.6 Änderung in der OeIB	Änderung Nr. 44 (Seite 120 PB) Der Allwetterplatz soll vergrössert und die Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Zone OeIB 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.	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.	**Berücksichtigt** Um die Gehölzreihen zu schonen, um genügend Wurzelraum zu sichern und einen Mindestabstand für die Bewirtschaftung der Obstbäume (Gehölzreihen) zu haben, wird der Perimeter der Einzonung entsprechend reduziert. Eingezont in die BsV Maria Opferung wird somit nur der Teil, der bereits heute mit Spielgeräten ausgestattet ist und von der Tagesschule genutzt wird.
21	2.4.6 Änderung in der OeIB	Änderung Nr. 41 (Seite 121 PB) Das Grundstück im Daheimpark in Nähe der Stadtmauer soll neu zur OeIB 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 OeIF 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 OeIB etwa für die Villa Daheim. Diese historisch gewachsene Situation ist grundsätzlich zu erhalten und sollte sich im Zonenplan widerspiegeln. Die Zone OeIE würde sich für die angegebene Nutzung aus Sicht des Amts für Denkmalpflege und Archäologie anbieten und gleichzeitig die Freifläche um die geschützte Stadtmauer respektieren.	Bei einer Um- oder Einzonung der Parzelle muss der Grüngürtel um die Stadtmauer gesichert bleiben und eine dafür passende Zone gewählt werden.	**Berücksichtigt** Dass der Daheimpark weiterhin eine Parkanlage bleibt, ist wichtig, da dieser Bestandteil des Grüngürtels mit seinem Fusswegnetz um die Altstadt ist. Der Daheimpark, Grundstück Nr. 1310, liegt heute teilweise in der Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) und teilweise in der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF). Der Teil in der OeIF soll in die OeIE umgezont werden. Es dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Damit wird gesichert, dass der Daheimpark weiterhin eine Parkanlage bleibt. Mit der Überlagerung der Strukturerhaltungszone St. Michael und den Zweckbestimmungen wird die erforderliche Qualität dieses wertvollen Freiraums sichergestellt.
22	2.4.7 Änderung der BsV	Änderung 28 (Seite 125 PB) 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.	Der Bebauungsplan ist parallel anzupassen und ins neue Recht zu überführen.	**Berücksichtigt** Die Auszonung des erwähnten Teils wird nicht vorgenommen, wodurch keine Veränderung im Bereich des bestehenden Bebauungsplan-Perimeters erfolgt. Die Einzonung für ein zweites Ensemble wurde vom Grossen Gemeinderat in 1. und 2. Lesung abgelehnt. Es wird lediglich eine geringe Fläche um die Scheune eingezont, damit diese dereinst energetisch saniert werden kann. Zudem werden die Erschliessung in die Bauzone aufgenommen.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
23	2.4.8 Änderung der UeFa	Änderung Nr. 16 (Seite 136 PB) 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).	Der Planungsbericht ist mit Ausführungen zum Umgang mit dem Schleifibach zu ergänzen. Bei Bedarf sind ferner planerische oder rechtliche Vorgaben aufzunehmen.	**Berücksichtigt** Im Rahmen der Gewässerraumfestlegung wird für den Schleifibach ein Gewässerraum ausgeschieden, vgl. Dossier Gewässerraumfestlegung.
24	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.	Im Planungsbericht ist darzulegen, dass die Voraussetzungen gemäss Richtplan Beschluss L 1.3.1 eingehalten sind.	**Berücksichtigt** Der Planungsbericht (Stand 1. öffentliche Auflage) wurde entsprechend ergänzt. Die Reitsportzone im Gebiet Rüsli (Änderung Nr. 61) wurde in 2. Lesung vom Grossen Gemeinderat abgelehnt.
25	2.4.9 Neue UeRS	Änderung Nr. 8 (Seite 138 PB) 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.	In den Bestimmungen ist die Nutzung nordwestlich der Reithalle im Sinne der Erwägungen zu präzisieren.	**Berücksichtigt** Das Anliegen wurde in § 38 Zone für Reitsport der Bauordnung mit Aufnahme eines neuen Absatzes 3 ergänzt.
26	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.	Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.	**Berücksichtigt** Der Zonenplan wurde entsprechend angepasst.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
27	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.	Die Bebauungsplanpflicht als überlagernde Zone ist in den Zonenplan aufzunehmen. Alternativ ist die Aufhebung bei den betroffenen Zonen zu begründen.	**Berücksichtigt** Die Überlagerung «Bebauungsplanpflicht» wird für das Gebiet der Psychiatrischen Klinik Oberwil aufgehoben, weil ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist. Für das Areal Herti Süd bleibt die Überlagerung Bebauungsplanpflicht bestehen, weil noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Für die Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV), für welche gemäss Bestimmungen der Bauordnung eine Bebauungsplanpflicht besteht, wird die Überlagerung Bebauungsplanpflicht im Zonenplan ergänzt.
28	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).	Die gemeindlichen Naturschutzgebiete sind im Zonenplan als Ganzes der Zone Naturschutzzone gemeindlich, kantonale Naturschutzgebiete als Ganzes der Zone Naturschutzzone kantonal zuzuweisen.	**Nicht berücksichtiget** Eine aggregierte Darstellung der Naturschutzzonen ist im kommunalen Zonenplan nicht zweckmässig, da dies insbesondere im Gebiet Choller/Rus (See) wie auch im Gebiet Eigenried (Wald) ein falsches Abbild der Bodenbedeckung widerspiegelt. Mit der gewählten Darstellung ist jeweils die darunterliegende Bodenbedeckung (Wald oder See) deutlich erkennbar und unterstützt die bessere Lesbarkeit bzw. Interpretation des Zonenplanes. Dies auch beispielsweise im Zusammenhang mit der Gewässerraumfestlegung.
29	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.	§ 5 Abs. 2 BO ist nicht mit § 26 PBG vereinbar und zu streichen.	**Nicht berücksichtigt** Aufgrund der allgemeinen Situation auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Zug und insbesondere in der Stadt Zug und auch aufgrund des dem Stadtrat mit der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» erteilten Auftrages, erachtet der Stadtrat den Bau von zweckgesicherten, preisgünstigen Mietwohnungen als Nutzungsart, welche im öffentlichen Interesse steht. Das Zurverfügungstellen solchen Wohnraums ist mit dem Bau von Alterswohnungen in Bezug auf das öffentliche Interesse gleichzusetzen und soll, sofern sie mit der Erfüllung der Zweckbestimmung verträglich ist, in den OeIB Zonen im Umfang von 30% ermöglicht werden. Mit dieser Präzisierung von Absatz 2 gegenüber dem Stand Eingabe zur Vorprüfung wird sichergestellt, dass diese Form von Wohnen in den OeIB nicht Überhand nimmt.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
		- 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 Baurecht, 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 OeIB nicht mehr gewährleistet. Statt in der OeIB preisgünstige Wohnnutzungen zuzulassen, was nicht möglich ist, sind Umzonungen anzustreben. So kann im Umfang der Mehrausnützung preisgünstige Wohnnutzungen eingefordert werden.		Mit der Erfüllung der Zweckbestimmung verträglich ist der Bau von preisgünstigen Wohnungen beispielsweise in den Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen Ahornpark, Neustadt, St. Michael, Waldheim oder Oberwil Ost.
30	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 § 18 Abs. 4 PBG und ist mit dieser Bestimmung nicht vereinbar. 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. zum Ganzen auch «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.	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.	**Berücksichtigt** Der Planungsbericht (Stand 1. öffentliche Auflage) wurde entsprechend ergänzt bzw. präzisiert.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
31	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.	In den §§ 7, 8, 11 und 16 der BO Zug sind die Grundmasse zu definieren, zumindest jedoch die Baudichte.	**Berücksichtigt** § 7 Zugerberg Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird auf den Verweis auf die Grundmasse einer bestimmten Zone verzichtet. Mit der Aufnahme der maximalen Baudichte in § 7 Abs. 3, der zugleich keine Abweichung von dieser mit einem ordentlichen Bebauungsplan bei Neu- und grösseren Um- und Ausbauten zulässt, ist der Schutzgedanke von Abs. 2 Satz 1 gewährleistet. § 8 Choller In Anwendung von § 17 PBG wurden im ergänzten Abs. 3 auf Grundlage einer sorgfältigen Prüfung die Grundmasse definiert. Diese sind als zwingend einzuhaltende Eckwerte mit plafonierendem Charakter zu verstehen, von denen auch im obligatorisch zu erlassenden Bebauungsplan bei grösseren Erweiterungsarbeiten nicht abgewichen werden kann. Die Geschosszahl und die Gebäudelänge legt der Stadtrat von Fall zu Fall fest. Dass mittels Bebauungsplan die Grundmasse nicht übersteuert werden können, entbindet nicht von der Pflicht, auf Grundlage eines Bebauungsplans zu bauen. § 11 Lüssi Abs. 3 wurde neu eingeführt. Abgeleitet vom Bestand erfolgt neu der Verweis auf die Grundmasse der Zone WA2 und im Sinne des sensiblen Ortsbildes ohne Abweichungsmöglichkeiten, wobei aufgrund der lokalen Gegebenheiten der minimale Wohnanteil davon auszunehmen ist. Die Grundmasse sind als zwingend einzuhaltende Eckwerte mit plafonierendem Charakter zu verstehen, von denen auch in einem obligatorisch zu erlassenden Bebauungsplan bei Neubauten nicht abgewichen werden kann. Dass mittels Bebauungsplan die Grundmasse nicht übersteuert werden können, entbindet nicht von der Pflicht, auf Grundlage eines Bebauungsplans zu bauen. § 16 Meisenberg Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird auf den Verweis auf die Grundmasse einer bestimmten Zone verzichtet. Mit der Aufnahme der maximalen Baudichte in § 16 Abs. 3, der zugleich keine Abweichung mit einem ordentlichen Bebauungsplan bei Neubauten zulässt, ist der Schutzgedanke von Abs. 2 Satz 1 hinreichend gewährleistet.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
32	3.1.3 Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)	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 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.	Eine mögliche Reduktion der Grünflächenziffer auf 50 % ist zu streichen oder 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.	**Nicht berücksichtigt (neu § 20)** Die Grünflächenzifferregelung wird beibehalten. Der Grünraum wird mit einer Grünflächenziffer von mindestens 70 % gesichert, von welcher in begründeten Fällen auf 50 % abgewichen werden kann (insbes. bei den Grundstücken < 1000 m2). Mit dem ergänzend eingeführten Abs. 5 in neu § 20 wird geregelt, dass die Qualitätssicherung dieser ISOS A Baugruppe über die Stadtbildkommission sichergestellt wird.
33	3.1.3 Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)	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.	Eine mögliche Reduktion der Grünflächenziffer auf 50 % ist zu streichen und das Wiesland ist in geeigneter Form zu schützen.	**Berücksichtigt (neu § 21)** Da das Gebiet noch unbebaut ist, kann die 70 %-Regelung eingefordert werden. Die Reduktionsmöglichkeit auf 50 % wurde in neu § 21 gestrichen.
34	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 nachgenannten 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	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	**Nicht berücksichtigt (§ 12)** § 50 BO 2009 schaffte die rechtlichen Grundlagen für den befristeten Betrieb des Hotels «City Garden». Mit der Ablehnung des Bauprojekts Stadttunnel Zug im Jahr 2015 erübrigte sich die Nutzung als Baustelleninstallationsplatz (§ 50 Abs. 6 BO 2009). Mit Antrag der Baudirektion des Kantons Zug trat die heute rechtskräftige Formulierung von Abs. 4 des § 50 der Bauordnung 2009 am 11. Juli 2022 in Kraft. Mit dieser Änderung wurde der Rückbau des Hotels «City Garden» allgemein an die Erstellung von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke geknüpft. Das von der Stimmbevölkerung im Jahr 2024 zum zweiten Mal abgelehnte Stadttunnelprojekt vermag an der

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
		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.	rechtskräftigen Baubewilligung für Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke ist gänzlich zu verzichten. Abs. 6 ist gänzlich zu streichen.	Rechtslage nichts zu ändern. Mit der am 11. Juli 2022 in Rechtskraft erwachsenen Neuformulierung von Abs. 4 wurde der Rückbau des Hotels «City Garden» eben gerade nicht mehr an den Bau des Stadttunnels, sondern allgemein an die Erstellung von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke geknüpft. Für das Grundstück Nr. 4142 fehlt eine Machbarkeitsstudie über alternative öffentliche Nutzungen bzw. ein konkretes Bauprojekt, der eine zeitnahe Zuführung in die Grundnutzung «Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses» und in diesem Zusammenhang die Aufhebung von Abs. 4 rechtfertigen lässt. Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung die Frist in Abs. 4 aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen bis ins Jahr 2046 verlängert. **Berücksichtigt** Die vorgesehene Löschung des im kantonalen Richtplan aufgeführten Nordportals für die Umfahrung Zug führte zwingenderweise zur Anpassung von Abs. 4 der neuen Bauordnung bezüglich Zonierung und zur Aufhebung von Abs. 6.
35	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 Ortbildschutzzonen *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.	§ 37 Abs. 2 und § 38 der BO Zug sind entsprechend anzupassen.	**Berücksichtigt, neu § 41 Ortsbildschutzzone und § 42 Strukturerhaltungszone** Siehe dazu die nachfolgenden Ausführungen zu den Vorbehalten 3.1.6 und 3.1.7
36	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.	Die Formulierung zur Ortsbildschutzzone A ist so anzupassen, dass der Erhalt des Ortsbilds gewährleistet wird.	**Nicht berücksichtigt** Der Erhalt des Ortsbilds ist aus Sicht der Stadt Zug im Sinne des ISOS in (neu) § 41 angemessen gewährleistet. Die Stadt Zug hat durch die FHGR das ISOS aktualisieren, präzisieren und eine Interessensabwägung vornehmen lassen. Die Erkenntnisse sind in einem Bericht dokumentiert. Die Kantonale Denkmalpflege war an dieser ISOS-Untersuchung beteiligt. Für den im Vorbehalt erwähnten Bereich, der die ISOS-Ortsbilder der Gebiete 1 - 3 (Altstadt) und die Baugruppe 0.2 (Postplatz) beinhalten, wurde kein Handlungsbedarf eruiert. Dies weil die geltenden Rahmenbedingungen mit den ISOS-Erhaltungszielen vereinbar sind. An diesem Regime

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
				(Grundzonierung und Überlagerung mit der Ortsbildschutzzone) wird grundsätzlich nichts verändert. Ferner wird festgehalten, dass die Formulierung für die Ortsbildschutzzone auf die Formulierung in der Musterbauordnung des Kantons abgestimmt ist. Die Gebiete 1-3 gemäss ISOS bleiben der Altstadtzone zugewiesen. Hier greift das Altstadtreglement. Die Bauten auf den Flächen, die nicht der Altstadtzone zugewiesen sind, sind bis auf ein paar Neubauten entweder geschützt oder als schützenswert im Denkmalinventar aufgenommen. Die Flächen beschränken sich auf einige wenige Bereiche im Norden beim Postplatz ausserhalb der Altstadt, im Osten nahe Löberensitz, im Südosten nahe Huwilerturm und im Süden eingangs Artherstrasse. Somit ist deren Schutz im Sinne des ISOS ausreichend umgesetzt, wie dies eingangs erwähnt, bereits durch die FHGR in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege und im Rahmen der ISOS-Untersuchung festgestellt wurde.
37	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.	Die Formulierung zu den Ortbildschutzzonen B ist so anzupassen, dass der Erhalt des Ortsbilds gewährleistet wird.	**Berücksichtigt** Die Ortsbildschutzzone B (Stand Eingabe Vorprüfung) ist neu betitelt als Strukturerhaltungszone (neu § 42). Aufgrund der kantonalen Vorbehalte gab es diverse Besprechungen mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Rechtsdienst der Baudirektion. Dabei hat man sich auf die Neuformulierung geeinigt: Die Beurteilung der besonders rücksichtsvollen Einpassung nach Abs. 2 erfolgt in erster Linie durch die Stadtbildkommission, bei Bedarf kann der Stadtrat das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend beiziehen (Abs. 3). Durch die Neuformulierung von Abs. 4 ist der Erhalt von historisch wertvollen Gebäudegruppen (ISOS A) sowie raumwirksame öffentlich zugängliche Freiräumen (ISOS a) gewährleistet, und ebenso der Einbezug der Denkmalpflege. Innerhalb des Gebiets der Strukturerhaltungszonen bestehen zum Teil Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV). Diese BsV befassen sich konkret mit den Nutzungsmöglichkeiten und Schutzvorgaben gewisser Gebiete. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb der Strukturerhaltungszonen sind die speziellen Vorschriften betreffend diese Gebiete entsprechend zu berücksichtigen (Abs. 4 Bst. d).

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
38	3.1.8 § 40 Landschafts-schutzzone	Ausserhalb der Bauzonen greift das Raumplanungsgesetz (RPG). Demnach sind Bauten und Anlagen im Sinne des Konzentrations-prinzip anzuordnen. Der Boden ist haushälterisch zu nutzen und das Kulturland muss geschont werden (Art. 1 und 3 RPG). Die Forde-rung, neue Bauten und Anlagen konzentriert anzuordnen, gilt dem-nach nicht nur in der Landschaftsschutzzone und ist auch nicht nur für landwirtschaftliche Bauten gültig.	Auf die Ergänzung in § 40 Abs. 2 der BO Zug ist zu verzichten. Aus-serhalb der Bauzonen gilt das Raumplanungsge-setz, das weiter greift.	**Nicht berücksichtigt, neu § 44 Abs. 2** Die in § 40 Abs. 2 (neu § 44 Abs. 2) enthaltene Weisung, wonach neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in die bestehenden Hofgruppen oder in hofnahen Bereichen anzusiedeln sind, wurde aus der Bauordnung 2009 über-nommen. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass diese Anord-nung betreffend Setzung und Einordnung von Bauten in der Landwirtschaftszone sinnvoll ist und aufzeigt, dass der Zersiedelung ausserhalb der Bauzone Einhalt gebo-ten werden soll. Diese Forderung entspricht den raumpla-nerischen Anliegen, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Kulturland zu schonen (Art. 1 und 3 RPG). Wei-tergehende Anordnungen durch das kantonale oder eid-genössische Recht gehen selbstverständlich vor, § 40 Absatz 2 (neu § 44 Abs. 2) steht diesen Anforderun-gen nicht entgegen.
39	3.1.9 § 52 Lärmschutz	Die Musterbauordnung wurde am 4. April 2023 auf die heutigen und künftigen Bundesrechtsanforderungen angepasst. § 52 der BO Zug entspricht noch nicht vollständig diesen Anforderungen.	§ 52 BO Zug ist entspre-chend anzupassen.	**Berücksichtigt, neu § 62** Der § 62 «Lärmschutz» wurde gemäss Musterbauord-nung vom 4. April 2023 angepasst.
40	3.1.10 § 55 Un-tergeschosse	In der Bestimmung wird auf § 53 Abs. 54 BO Zug verwiesen. Einen solchen Absatz sieht die Bauordnungsbestimmung jedoch nicht vor.	Es ist auf den richtigen Absatz zu verweisen.	**Berücksichtigt, neu § 66** Der Verweis wurde korrigiert.
41	3.1.11 § 59 Be-stehende Be-bauungspläne	Pläne und Bauvorschriften sind gemäss § 71 Abs. 1 PBG bis Ende 2025 an das neue Recht (PBG und V PBG inkl. IVHB-Bestimmun-gen) 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 las-sen will, dürfte diesen Anforderungen bzw. dem übergeordneten Recht nicht genügen. Umso mehr, da dies bereits in der Ortspla-nungsrevision 2009 so gemacht wurde.	§ 59 ist so zu formulie-ren, dass aus den Best-immungen der Vorbehalt des übergeordneten Rechts im Sinne der Be-grünung klar hervorgeht.	**Berücksichtigt** Das übergeordnete Recht setzt die Prüfung und Überfüh-rung ins neue Recht voraus (§ 71 Abs. 1 PBG; Art. 21 Abs. 2 RPG). Die Musterbauordnung sieht ebenfalls keine Regelung auf kommunaler Ebene vor. Der Paragraf wird daher aufgehoben.
42	3.1.12 § 60 Aufhebung bis-heriges Recht	Bei der Bauordnung und dem Zonenplan, die aufgehoben werden sollen, fehlt die Angabe des Datums.	Die Planungsinstrumente sind mit dem jeweiligen Datum zu präzisieren.	**Berücksichtigt, neu § 71** Die Daten wurden im § 71 «Aufhebung bisherigen Rechts» ergänzt.
43	4.1 Anhörung der Infrastruk-turbetreiber/in-nen	Die grossen Infrastrukturen (Bahn, Autobahn, Strom, Wasser, Ab-wasser oder Ähnliches) können bei Neu- oder Umzonungen zu Nut-zungskonflikten führen und für spätere Baugesuche relevant sein. Die Infrastrukturbetreiber sind anzuhören. Im Planungsbericht ist das Thema aufzunehmen. Für die Information der Infrastrukturbe-treiber ist die Gemeinde zuständig.	Die Betreiber und Betrei-berinnen der grossen Inf-rastrukturen sind durch die Stadt Zug anzuhören und die Thematik ist im Planungsbericht aufzu-nehmen.	**Berücksichtigt** Die Infrastrukturbetreiber werden während der öffentli-chen Auflage angehört.

Nr.	Kapitel	Inhalt Vorprüfung	Vorbehalt	Umsetzung Stadt Zug
44	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.	Die Geodaten sind entsprechend anzupassen.	**Berücksichtigt** Mit dem Genehmigungsantrag werden dem Kanton die entsprechenden Geodaten abgegeben.