Stadt Zug

Bauordnung

Synopse der wesentlichen Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage von 2025

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

Datum: 13. November 2026

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2914.2	Bericht und Antrag des Stadtrates vom 5. Mai 2026
2. Lesung im Grossen Gemeinderat	1. Oktober 2026
1. Publikation im Amtsblatt	Nr. 47/2026 vom 19. November 2026
1. öffentliche Auflage wesentliche Änderungen	19. November 2026 – 18. Dezember 2026

	Stand 1. öffentliche Auflage	Stand wesentliche Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage (Änderungen sind fett dargestellt)
2. Zonenvorschriften		
b. Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV)		
§ 9 Landis+Gyr	[1] Diese Bauzone ist unter Vorbehalt von Abs. 4 für Gewerbe und Dienstleistungen sowie das Wohnen bestimmt. [2] Es gelten folgende Grundmasse: a) Geschosszahl frei b) Gebäudelänge frei c) Grenzabstand (min.) 6 m d) Gesamthöhe (max.) 30 m e) Baumassenziffer (max.) 10.35 [3] Massgebend für die Bebauung ist der «Sondernutzungsplan Landis + Gyr/SBB-West». [4] Das Gebiet zwischen Theiler- und Feldstrasse sowie Nordstrasse und GS 4815 ist ausschliesslich für Produktion und Dienstleistungen bestimmt. [5] Das Gebiet zwischen Aabachstrasse bzw. Nordstrasse und SBB-Geleisen sowie Gubel- und Theilerstrasse setzt einen ordentlichen Bebauungsplan voraus. [6] Für das Gebiet gemäss Abs. 5 ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten basierend auf einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren gemäss § 32ter PBG (BGS 721.11). Gestützt darauf sind Bebauungspläne, aufgeteilt in zweckmässige Teilbereiche zu erstellen. Bestehende Bauten können, gestützt auf das Gesamtkonzept ohne Bebauungsplan erneuert und umgebaut werden. [7] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	[1] Diese Bauzone ist unter Vorbehalt von Abs. 4 für Gewerbe und Dienstleistungen, **öffentliche Nutzungen** sowie das Wohnen bestimmt. [2] Es gelten folgende Grundmasse: a) Geschosszahl frei b) Gebäudelänge frei c) Grenzabstand (min.) 6 m d) Gesamthöhe (max.) 30 m e) Baumassenziffer (max.) 10.35 [3] Massgebend für die Bebauung ist der «Sondernutzungsplan Landis + Gyr/SBB-West». [4] Das Gebiet zwischen Theiler- und Feldstrasse sowie Nordstrasse und GS 4815 ist ausschliesslich für Produktion und Dienstleistungen bestimmt. [5] Das Gebiet zwischen Aabachstrasse bzw. Nordstrasse und SBB-Geleisen sowie Gubel- und Theilerstrasse setzt einen ordentlichen Bebauungsplan voraus. [6] Für das Gebiet gemäss Abs. 5 ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten basierend auf einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren gemäss § 32ter PBG (BGS 721.11). Gestützt darauf sind Bebauungspläne, aufgeteilt in zweckmässige Teilbereiche zu erstellen. Bestehende Bauten können, gestützt auf das Gesamtkonzept ohne Bebauungsplan erneuert und umgebaut werden. [7] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

	Stand 1. öffentliche Auflage	Stand wesentliche Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage (Änderungen sind fett dargestellt)
§ 13 Zurlaubenhof	[1] Diese Bauzone ist für Wohnen, Ateliers, Kulturstätten, Dienstleistungen sowie öffentliche Bauten bestimmt. [2] Der Zurlaubenhof soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppen zu erhalten, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Den raumwirksamen Freiraumelementen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen. [3] Es gelten mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils die Grundmasse der Zone WA2 ohne Abweichungsmöglichkeiten für die Ausnützung. Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus. [4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	[1] Diese Bauzone ist für Wohnen, Ateliers, Kulturstätten, Dienstleistungen**, gewerbliche Kleinbetriebe** sowie öffentliche Bauten bestimmt. [2] Der Zurlaubenhof soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppen zu erhalten, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Den raumwirksamen Freiraumelementen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen. [3] Es gelten mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils die Grundmasse der Zone WA2 ohne Abweichungsmöglichkeiten für die Ausnützung. Neubauten setzen einen ordentlichen Bebauungsplan voraus. [4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

	Stand 1. öffentliche Auflage	Stand wesentliche Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage (Änderungen sind fett dargestellt)
§neu Maria Opferung		**1 Diese Bauzone ist für kirchliche Bauten, den Friedhof, Kulturstätten, öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schul- und Sportanlagen, Betreuung, Alters- und Pflegeeinrichtungen etc., Wohnen, Ateliers, gewerbliche Kleinbetriebe und Quartiernutzungen bestimmt.** **2 Die historische Klosteranlage soll in ihrem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der historischen Klosteranlage zu sichern, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen der Klosteranlage Erneuerungen und Umbauten im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und das Ortsbild einzufügen. Den raumwirksamen Freiraumelementen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.** **3 Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.90 über die gesamte Fläche der Bauzone mit speziellen Vorschriften Maria Opferung ohne Abweichungsmöglichkeiten.** **4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.**

	Stand 1. öffentliche Auflage	Stand wesentliche Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage (Änderungen sind fett dargestellt)
d. Ergänzende Bauzonenbestimmungen		
§neu Wohnanteil		**1 Wohnungen, die wiederholt tage- oder wochenweise gewerblich vermietet werden und in denen keine Person mit Haupt- oder Wochenaufenthalt gemeldet ist, werden dem Wohnanteil nicht angerechnet.**
3. Bauvorschriften		
§ 55 Näherbau / Zusammenbau	1 Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann reduziert oder aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeiliche, andere öffentliche oder gewichtige nachbarliche Interessen verletzt werden. 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 ausgeübt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.	1 Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann reduziert oder aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeiliche, andere öffentliche oder gewichtige nachbarliche Interessen verletzt werden. 2 **Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück ist in den Wohnzonen auf jeden Fall zu wahren. Vorbehalten bleibt der Zusammenbau.** 3 Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet. 4 Grenz-, Näher- und Überbaurechte können ausgeübt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

	Stand 1. öffentliche Auflage	Stand wesentliche Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage (Änderungen sind fett dargestellt)
§ 59 Spiel- und Freiflächen	[1] Bei Mehrfamilienhäusern mit acht und mehr Wohneinheiten hat die Bauherrschaft hinreichend kindgerechte Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Der Stadtrat legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freiflächen oder beides zu erstellen sind. [2] Die Grösse der Spiel- und/oder Freiflächen muss insgesamt mindestens 15 % der anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) betragen. Die Spiel- und/oder Freiflächen dürfen in Zonen mit einer Grünflächenziffer an diese angerechnet werden. [3] Der Stadtrat kann in Kernzonen und kantonalen Verdichtungsgebieten im Interesse der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten. [4] Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Freiflächen, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von CHF 1'000.00 pro 100 m^2 der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu entrichten. [5] Der Erlös der Ersatzabgabe ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spiel- und Freiflächen oder Quartierfreiräumen zu verwenden.	[1] Bei Mehrfamilienhäusern mit **sieben** und mehr Wohneinheiten hat die Bauherrschaft hinreichend kindgerechte Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Der Stadtrat legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freiflächen oder beides zu erstellen sind. [2] Die Grösse der Spiel- und/oder Freiflächen muss insgesamt mindestens 15 % der **für das Wohnen** anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) betragen. Die Spiel- und/oder Freiflächen dürfen in Zonen mit einer Grünflächenziffer an diese angerechnet werden. [3] Der Stadtrat kann in Kernzonen und kantonalen Verdichtungsgebieten im Interesse der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten. [4] Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Freiflächen, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von **CHF 2'000.00** pro 100 m^2 der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu entrichten. [5] Der Erlös der Ersatzabgabe ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spiel- und Freiflächen oder Quartierfreiräumen zu verwenden.

	Stand 1. öffentliche Auflage	Stand wesentliche Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage (Änderungen sind **fett** dargestellt)
§ 64 Ökologische Ausgestaltung	[1] Der Ökologie und dem Stadtklima ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen. [2] Der Stadtrat fördert die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saatmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. [3] Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohneinheiten, die neu erstellt werden, kann der Stadtrat im Interesse des Stadtklimas und der Ökologie Auflagen zur Setzung, Bepflanzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung von Bauten und Anlagen machen. [4] Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 3 ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Wurzelräume vorzusehen. Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst über die Schulter zu entwässern. [5] Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden. [6] Bei Umfriedungen sind Durchlässe für Kleintiere vorzusehen. [7] Schotterflächen für Umgebungsgestaltungen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.	[1] Der Ökologie und dem Stadtklima ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen. [2] Der Stadtrat fördert die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saatmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. [3] Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohneinheiten, die neu erstellt werden, kann der Stadtrat im Interesse des Stadtklimas und der Ökologie Auflagen zur Setzung, Bepflanzung, Bodenbeschaffenheit, Besonnung und Beschattung von Bauten und Anlagen machen. [4] Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 3 ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Wurzelräume vorzusehen. Wege, Plätze und Umgebungsflächen sind möglichst über die Schulter zu entwässern **und die Beläge möglichst sickerfähig zu gestalten**. [5] Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden. [6] Bei Umfriedungen sind Durchlässe für Kleintiere vorzusehen. [7] Schotterflächen für Umgebungsgestaltungen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.