Weinberghöhe 19, 6300 Zug

EGRID CH967406651550 · Parzelle 4801 · 1 815 m² · Wohnzone 3 (W3) · Vorschriften gelesen am 15.11.2026

Was gebaut werden darf

Anrechenbare Geschossfläche	0.65 × 1 815 m²	**1 179.75 m²**	BO § 36, S. 18
Vollgeschosse		**3**	BO § 36, S. 18
Über dem 3. Geschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss	**5.00 m / 3.70 m**	BO § 13, S. 9
Gebäudehöhe	3 × 3.00 m	**9.00 m**	BO § 12; aV PBG § 12
Gebäudelänge		**40 m**	BO § 36, S. 18
Grenzabstand	klein / gross	**6 m / 10 m**	BO § 36, S. 18

Worauf achten

1 · Gefahrenzonen 2 und 3 auf der Parzelle
Neubauten, wesentliche Umbauten und Zweckänderungen sind nur zulässig, wenn die für das Gebäude nötigen Schutzmassnahmen mit dem Vorhaben erstellt werden (BO Stadt Zug § 65 Abs. 2, S. 29): eine Kosten- und Entwurfsbedingung. In Gefahrenzone 3 kann der Stadtrat Schutzmassnahmen empfehlen (§ 65 Abs. 3). Laut ÖREB-Auszug vom 15.11.2026 liegen 589 m² (32.5 %) in Gefahrenzone 2, 911 m² (50.2 %) in Gefahrenzone 3 und 315 m² in keiner. Die Naturgefahren sind nur verlinkt und werden nicht beurteilt; massgebend ist der Gefahrenzonenplan 2010.

2 · Die Bauordnung wird ersetzt
In Kraft erst nach der 2. Lesung im Grossen Gemeinderat (angesetzt für Oktober/November 2026; ein Beschluss war bis zum 15.11.2026 nicht veröffentlicht), der Volksabstimmung (voraussichtlich 2027), einer 2. öffentlichen Auflage mit Beschwerderecht und der Genehmigung durch den Kanton (Bericht S. 11; § 72 nBO). Bis dahin gilt das alte Recht (PBG § 71a Abs. 1 lit. b; V PBG § 74 Abs. 1), obwohl die Anpassungsfrist ablief (nächste Ortsplanungsrevision, spätestens Ende 2025; PBG § 71 Abs. 1). Ein vollständiges, hängiges Gesuch bleibt beim alten Recht, ausser das neue ist für die Bauherrschaft günstiger (§ 69 nBO; V PBG § 74 Abs. 3). Der Entwurf bringt eine Grünflächenziffer von 30 % und 3.20 m Geschosshöhe (Seite 2); er hebt BO § 65 auf, sein Zonenplan zeigt keine Gefahrenzonen mehr (kantonale Gefahrenhinweise, Bericht S. 100).

3 · Kein Arealbebauungsbonus auf dieser Parzelle allein
Ist § 31 erfüllt, kann der Stadtrat bis +20 % Geschossfläche, bis +30 % Länge und ein Vollgeschoss mehr gewähren; dieses erhöht die Grenzabstände um 1.50 m, ausser es ersetzt ein Dach- oder Attikageschoss. Verlangt sind mindestens 3 000 m² in der Ebene oder 4 000 m² am Hang (BO § 32 Abs. 1, S. 16). 1 815 m² reichen nicht; nur zusammen mit Nachbarparzellen.

Offene Punkte

Entwurf nach 2. Lesung	270 Einwendungen, vor allem zur neuen Bauordnung (Medienmitteilung vom 11.5.2026). Die Fassung der 2. Lesung fehlt in den gelesenen Quellen.
Hang oder Ebene	Die Fussnote zieht eine Linie, keine Strassenliste: Hang östlich, Ebene westlich von SBB-Linie (Südgrenze bis Überführung Poststrasse) - Guggiweg - Terrassenweg - Guggiwäldli - Bergliweg - Loretohöhe - alte Baarerstrasse (bis Nordgrenze) (BO § 32, Fn. 1 und 2, S. 16). Bei 1 815 m² ändert es das Ergebnis nicht.
Dienstbarkeiten	Nicht geprüft; sie stehen im Grundbuchauszug.

Die Grundmasse

GRUNDMASS	WERT ODER FORMEL	FÜR DIESE PARZELLE	VORSCHRIFT, SEITE	IN KRAFT	ZUSTAND
Ausnützungsziffer	0.65	1 179.75 m² (abgeleitet)	BO § 36, S. 18; Anrechnung § 17, S. 11	24.9.2018	Belegt
Vollgeschosse	3	3	BO § 36, S. 18	24.9.2018	Belegt
Gebäudehöhe	9.00 m (3 × 3.00 m)		BO § 12 Abs. 1 lit. a, S. 9; aV PBG § 12	BO in Kraft (§ 71)	Belegt
Dach- / Attikageschoss über dem 3.	max. 5.00 m / 3.70 m hoch, Attikadach nicht begehbar		BO § 13, S. 9	BO in Kraft (§ 71)	Belegt
Gebäudelänge	max. 40 m		BO § 36, S. 18	24.9.2018	Belegt
Kleiner / Grosser Grenzabstand	6 m / 10 m; gross vor der Fassade in Hauptwohnrichtung		BO § 36, S. 18; aV PBG § 9 Abs. 2	24.9.2018	Belegt
Gebäudeabstand	Summe beider Grenzabstände; zu Nachbarbauten von vor dem 5.7.1995 nur der Grenzabstand; mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn weniger	12 m bis 20 m (abgeleitet)	aV PBG § 10 Abs. 1; BO § 14 Abs. 6, § 15 Abs. 2	Fassung 1.7.2012, gültig bis 31.12.2018	Belegt
Unterniveaubauten / Kleinbauten	1.00 m / 2.50 m Grenzabstand; Stadtrat kann bei Unterniveaubauten mehr verlangen		BO § 14, S. 10	BO in Kraft (§ 71)	Belegt
Wohnanteil	mindestens 90 %		BO § 36, S. 18; § 18	24.9.2018	Belegt
Gewerbe	nur nicht störend (mässig störend nur in den WA-Zonen)		BO § 36, S. 18	24.9.2018	Belegt
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II	BO § 36, S. 18; ÖREB-Auszug	24.9.2018	Belegt
Arealbebauungsbonus	ab 3 000 m² Ebene / 4 000 m² Hang	nicht verfügbar: 1 815 m²	BO § 32 Abs. 1, S. 16	BO in Kraft (§ 71)	Belegt
Bonus preisgünstiger Wohnraum	+10 % auf dem preisgünstigen Anteil (mind. 50 % der Geschossfläche), nur in der überlagernden Zone	entfällt: keine Überlagerung erfasst	BO § 37 Abs. 1-2, S. 19; ÖREB-Auszug	BO in Kraft (§ 71)	Nichts erfasst
Baulinien	keine der Baulinien-Themen des Auszugs (Nationalstrassen, Eisenbahn, Flughäfen, Starkstrom); Zonenplan: keine	—	ÖREB-Auszug	—	Nichts erfasst
Entwurf: Geschosshöhe	3.20 m, alle Vollgeschosse		§ 25 nBO, Bericht S. 67	Entwurf	Belegt
Entwurf: Höhe gemessen als	Gesamthöhe (V PBG § 31), Geschosshöhen (§ 33)		§ 25 nBO, Bericht S. 67, 69 und 70	Entwurf	Belegt
Entwurf: Grünflächenziffer	30 % (heute: keine)	mindestens 544.5 m² grün (abgeleitet)	§ 25 nBO, Bericht S. 67	Entwurf	Belegt
Entwurf: Bonus flächensparendes Wohnen	+10 % AZ für Wohnnutzung, Neu- und Umbauten: Wohnungsgrössen begrenzt, ≥ 20 % Familienwohnungen, Einzelbauweise; nicht mit Bebauungsplan oder preisgünstigem Wohnraum (§ 6, § 30 nBO)	bis 1 297.73 m² (abgeleitet)	§ 26 Abs. 1 lit. c nBO, Bericht S. 70	Entwurf	Belegt
Entwurf nach 2. Lesung	nicht veröffentlicht	offen	Stadtrat, Mai 2026	—	Nicht abrufbar

Abgeleitet: aus den zitierten Werten berechnet, nicht in der Quelle genannt. Seitenzahlen sind die gedruckten Seiten. aV PBG: V PBG in der Fassung bis 31.12.2018. Gebäudehöhe: Summe der Vollgeschosse, OK Boden Erdgeschoss bis OK Decke oberstes Vollgeschoss, ohne Wärmedämmung und Dachbegrünung; ein Geschoss misst OK fertiger Boden bis OK fertiger Boden (aV PBG § 12, § 7 Abs. 2; BO Anhang 1, S. 34, 36). Mit MINERGIE kann der Stadtrat im Einzelfall bis 0.10 m mehr je Vollgeschoss erlauben (BO § 12 Abs. 3). «BO in Kraft (§ 71)»: vorbehältlich Referendum am 30. Tag nach der kantonalen Genehmigung vom 22.6.2010 (BO § 71 Abs. 1, S. 31). Entwurf: Planungsbericht vom 30.09.2025, nicht in Kraft; Ausnützungsziffer, Geschosse, Länge, Grenzabstände, Wohnanteil und Lärmstufe bleiben wie heute.

Quellen und Vorrang

1 · Bauordnung der Stadt Zug (BO)	Vom Grossen Gemeinderat erlassen 7.4.2009, vom Regierungsrat genehmigt 22.6.2010, in Kraft vorbehältlich Referendum am 30. Tag danach (§ 71 Abs. 1, S. 31). Grundmasstabelle (§ 36) geändert 8.5.2018, in Kraft 24.9.2018.
2 · Zonenplan 2010, Gefahrenzonenplan 2010	Wohnzone 3 und Gefahrenzonen 2 und 3, in Kraft. Der ÖREB-Auszug vom 15.11.2026 zu EGRID CH967406651550 nennt unter Nutzungsplanung nur diese: kein Bebauungsplan, kein anderer Sondernutzungsplan.
3 · PBG Zug (BGS 721.11), Stand 23.10.2021	§ 71: Gemeinden passen bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, an die harmonisierten Begriffe an. § 71a Abs. 1 lit. b: bis dahin altes Recht.
4 · V PBG Zug (BGS 721.111)	Fassung 1.7.2012 (aV PBG; Beschluss 19.6.2012, in Kraft 1.7.2012-31.12.2018): § 7 Abs. 2, § 9 Abs. 2 (Hauptwohnrichtung), § 10 Abs. 1, § 12. Stand 1.2.2026: nur § 74 Abs. 1.
5 · Entwurf Bauordnung (nicht in Kraft)	Stadtrat Mai 2026 (Medienmitteilung 11.5.2026); Grosser Gemeinderat: 2. Lesung für Oktober/November 2026 angesetzt, bis 15.11.2026 kein Beschluss; Volksabstimmung voraussichtlich 2027.
Vorrang	Für W3 gilt die kommunale Bauordnung (alte Begriffe), bis die Ortsplanungsrevision in Kraft ist. Wo die Bauordnung schweigt, gilt die V PBG in der Fassung bis 31.12.2018 (V PBG § 74 Abs. 1; PBG § 71a Abs. 1 lit. b).
Gerichts- und Rechtsmittelentscheide	Verwaltungsgericht Zug, V 2019 97, 10.8.2020, rechtskräftig (Einfamilienhaus, W3): Hauptfassade nach § 16 Abs. 1 BO deutlich erkennbar trotz Auskragungen von 2 m im grossen Grenzabstand (S. 8: Westfassade 20.51 m, davon 9.33 m in einer Flucht; Attika verstärkt dies); Beschwerde abgewiesen. Zu § 13 (Attika) kein Zuger Entscheid bestätigt.

Nicht abgedeckt

- Einordnung und Ortsbild, Denkmalschutz
- Lärmbeurteilung
- Privatrecht und Dienstbarkeiten: Grundbuchauszug
- Naturgefahren: nur verlinkt, nicht beurteilt; massgebend ist der Gefahrenzonenplan 2010

Quellen

- Bauordnung der Stadt Zug, erlassen 7.4.2009, genehmigt 22.6.2010; Tabelle § 36 geändert 8.5.2018, in Kraft 24.9.2018 (oereblex.zg.ch, Anhang 1373)
- Zonenplan 2010, Gefahrenzonenplan 2010: ÖREB-Auszug vom 15.11.2026 zu EGRID CH967406651550 (Nr. 7c5f4167-7574-4e30-a66b-c52fa1ebf07a)
- PBG Zug, BGS 721.11, Stand 23.10.2021: § 71, § 71a Abs. 1 lit. b
- V PBG Zug, BGS 721.111: Fassung 1.7.2012 (aV PBG; Beschluss 19.6.2012, in Kraft 1.7.2012-31.12.2018) § 7, § 9, § 10, § 12; Stand 1.2.2026 § 74 Abs. 1
- Entwurf: Planungsbericht Nutzungsplanung vom 30.09.2025; 1. öffentliche Auflage 13.11.-12.12.2025; S. 11, 67, 69, 70 und 100, baudepartement-stadtzug.ch; Medienmitteilung vom 11.5.2026
- Verwaltungsgericht des Kantons Zug, V 2019 97, Urteil vom 10.8.2020: entscheidsuche.ch/docs/ZG_Verwaltungsgericht/ZG_VG_004_V-2019-97_2020-08-10.pdf
- Parzellenfläche: amtliche Vermessung, alpflo Ref. ALP-ZG-2026-c71ad6

> Muster auf einer realen Parzelle: Vorschriften und Quellen real, gelesen am 15.11.2026. Information, keine Rechtsberatung; massgebend ist der Entscheid der Baubehörde. · alpflo · www.alpflo.ch · info@alpflo.ch