

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2244.3

## Altstadttreglement: Totalrevision; 2. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 26. Mai 2015

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

### 1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2244.2 vom 12. Mai 2015.

### 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Neuner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki und Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger sowie dem Stadtplaner Harald Klein. Zwei Mitglieder der BPK haben sich entschuldigt. Auf die Vorlage wird eingetreten.

### 3. Vorbemerkungen

Der Grosse Gemeinderat hiess die Totalrevision des Altstadttreglements am 9. Dezember 2014 in 1. Lesung gut. Die Pläne lagen von Freitag, 9. Januar 2015 bis und mit Montag, 9. Februar 2015 öffentlich auf und wurden im Amtsblatt des Kantons Zug am 9. und 16. Januar 2015 publiziert. Während der Auflagefrist gingen fristgerecht zwei Einwendungen mit verschiedenen Anträgen ein.

Die BPK behandelte in der Folge ausschliesslich die vorliegenden Einwendungen der Altnachbarschaften und eines Altstadtbewohners. Mit den diesbezüglichen Anträgen des Stadtrats setzte sie sich ebenfalls kritisch auseinander. Sodann sei ergänzend auf die Detailberatung des Reglements in der BPK zur 1. Lesung verwiesen (vgl. dazu Vorlage Nr. 2244.1).

## 4. Behandlung der Einwendungen und der Anträge des Stadtrats

### 4.1 Einwendungen der Altstadt Nachbarschaften

#### § 1 Zweck Abs. 2

Die Einwendenden wollen mit dem Zweckartikel die Altstadt nicht bloss "erhalten" sondern auch "wieder herstellen". Heute gebe es zahlreiche Elemente in der Altstadt, die nicht den Zielen des Altstadt-Reglements entsprechen würden, begründen die Einsprecher ihr Anliegen.

Dazu wird von der Verwaltung präzisierend ausgeführt, dass bei Rückbauten Wiederherstellungen zweifelsfrei zulässig sind. Solche Wiederherstellungen entsprechen jedoch nicht dem eigentlichen Zweck des Reglements.

#### BPK-Abstimmung zu § 1 Abs. 2

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates, wonach an der Formulierung von § 1 Abs. 2 aus der 1. Lesung festzuhalten sei, mit 9 : 0 Stimmen einstimmig gut.*

#### § 1 Zweck Abs. 3

Mit dieser Einwendung soll nebst einer publikumsattraktiven Nutzung auch das Wohnen explizit im Reglement festgehalten werden. Der Stadtrat schlägt in Abs. 3 eine Ergänzung mit "Wohnen und Arbeiten" vor. Damit werde das Wohnen erfasst, welches in der Bauordnung mit einem minimalen Anteil von 60 % festgeschrieben ist. Für heutige Nutzungen (z.B. für Verwaltungsgebäude) gelte allerdings die Bestandesgarantie.

Ein BPK-Mitglied erhielt verschiedene Feedbacks aus der Altstadt, wonach dem "Wohnen" in der Altstadt grösseres Gewicht beizumessen sei. Dazu werde verlangt, die Lärmempfindlichkeitsstufe von III auf II umzuklassieren. Gerade die innere Altstadt sei sehr empfindlich auf Lärm-Echo.

Hierzu führt die Verwaltung aus, dass das bestehende Altstadtreglement aus den Siebzigerjahren stamme. Damals habe es noch keine Lärmschutzverordnung gegeben. Heute gebe es eine gesamtschweizerisch gültige Systematik. Wohnzonen seien in der Lärmempfindlichkeitsstufe II, die Wohn- und Arbeitszone oder Kernzone in der Lärmempfindlichkeitsstufe III und die Industriezone in der Lärmempfindlichkeitsstufe IV eingeteilt. Die Zone für öffentliches Interesse befindet sich in der Stufe II oder III. Über die Lärmschutzverordnung könne aufklasiert, jedoch nicht abklassiert werden. Die Altstadt befinde sich gemäss geltendem Zonenreglement bekanntlich in der Kernzone, was städtebaulich durchaus richtig sei.

Die Mehrheit der Kommission sieht in der geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe II kein Problem. Grundsätzlich hat sich dadurch in der Altstadt punkto Nutzung bis heute nichts geändert. Vielmehr ist es zufolge der verschwundenen Gastbetriebe ruhiger geworden.

**BPK-Abstimmung zu § 1 Abs. 3**

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates betreffend die ergänzte Formulierung mit 9 : 0 Stimmen einstimmig gut.*

**Neuer Paragraph nach § 3**

Die Einwendenden beantragen, den alten § 4 betreffend Wiederherstellung der Stadtmauer auch ins neue Reglement aufzunehmen. Diese historischen Merkmale der mittelalterlichen Stadt seien zu erhalten und wieder zur Geltung zu bringen.

Die BPK schliesst sich dem Stadtrat an, wonach es sich bei der Stadtmauer um ein geschütztes Baudenkmal handelt, welches im kantonalen Denkmalschutzgesetz geregelt ist. Es braucht daher im Altstadtreglement nicht noch einmal erwähnt zu werden.

**BPK-Abstimmung zu neuer Paragraph nach § 3**

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates, an der Formulierung aus der 1. Lesung (kein neuer Paragraph) festzuhalten, mit 9 : 0 Stimmen einstimmig gut.*

**§ 6 Änderung bestehender Bauten und Anlagen**

Die Einwendenden beantragen, in § 6 die Absätze 4 und 6 zu streichen. Sie machen geltend, dass die Altstadt in ihrer Gesamtheit zu erhalten sei. Deshalb dürfe betreffend Erhalt kein Unterschied in der Behandlung von Vorder- und Rückseiten von Gebäuden gemacht werden. Neueste Beispiele zeigten, dass Gebäuderückseiten in der Altstadt sonst nicht mehr altstadtgerecht gestaltet würden.

Der Stadtrat hält dem entgegen, dass es zum Auftrag der Denkmalpflege gehöre, historische Bauten nicht nur in ihrer Substanz zu erhalten. Dennoch sei zu beachten, dass Bauten weiterhin sinnvoll genutzt werden könnten. Es brauche diesen gewissen Spielraum, um die Altstadt langfristig auch zu sichern, sie lebendig zu erhalten und nicht zum Museum werden zu lassen. Bei Altstadtbauten seien stets Nutzungseinschränkungen in Kauf zu nehmen. Der jetzige Kompromiss im Altstadtreglement, An- und Aufbauten an den gassen- und platzseitigen Fronten auszuschliessen, auf den Gebäuderückseiten jedoch unter gewissen Rahmenbedingungen ("altstadttypisch", "auf eine Minimum zu beschränken") zuzulassen, erscheine deshalb angemessen und sinnvoll.

Der BPK wurden von einem besorgten Bürger Beispiele von Altstadtbauten zugetragen, welche darauf hindeuten, dass dieses Thema bereits unter dem Regime des aktuellen Reglements stark verwässert werde. So seien unlängst noch Bewilligungen erteilt worden, welche Bauentwicklungen zulassen würde, die man in der Altstadt definitiv nicht wolle. Z.B. die Baustelle hinter dem Haus Zentrum zeige dies exemplarisch. Hier braucht es eine Bewilligungsbehörde, welche gewillt ist, ein Reglement konsequent und auch restriktiv umzusetzen.

Der Stadtplaner weist darauf hin, dass die BPK-Diskussion zur 1. Lesung klar machte, was zu erhalten sei. Bei § 6 Abs. 6 gehe es ausschliesslich um Anbauten. Gemäss diesem neuen Paragraphen wäre der Umbau hinter dem Haus Zentrum nicht möglich. In den Gesprächen mit den Einwendern habe sich gezeigt, dass sie mit bescheidenen Anpassungen an Gebäuderückseiten leben können.

Die BPK erkundigt sich nach dem rechtlichen Zusammenspiel von Abs. 4 und Abs. 6 in § 6. Es gelte sicherzustellen, dass Abs. 6 nicht als Ausnahmeparagraph zu Abs. 4 gelesen werden kann.

Weiter weist die BPK auf mögliche Auslegungsprobleme betreffend § 6 Abs. 5 hin. Abs. 5 sage aus, dass Balkone an den gassen- und platzseitigen Fronten unzulässig sind. Ausnahmsweise sollen sie nun aber an der Gebäuderückseite zulässig sein. Daraus könnte allenfalls abgeleitet werden, dass ausnahmsweise die "Gassenunzulässigkeit" von Balkonen aufgehoben werde. Die Verwaltung weist darauf hin, dass historisch gesehen jeweils die Gassenseite des Gebäudes die Hauptseite und die Seeseite die Rückseite sei. Man werde diese Punkte noch mit dem Rechtsdienst abklären.

**BPK-Abstimmung betreffend Streichung der Abs. 4 und 6 in § 6**

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates, an der Formulierung aus der 1. Lesung (d.h. Verzicht auf Streichung der Absätze 4 und 6 in § 6) festzuhalten, mit 9 : 0 Stimmen einstimmig gut.*

**§ 7 Dachgestaltung**

Die Einwendenden verlangen, die Dacheindeckung mit Dachziegeln vorzuschreiben. Weiter sei das Verbot von Dacheinschnitten aufzuheben.

Angesichts des Einordnungsgebots in § 4 wäre die spezielle Hervorhebung einzelner Materialisierungen nach Meinung des Stadtrats nicht zielführend und widerspreche der Systematik des neuen Reglements. Sodann sei die Dachlandschaft das prägendste Element jeder Altstadt. Daher seien intakte Dachlandschaften und deren genereller Erhalt ein Kernanliegen der Denkmalpflege. Hier sei Ermessen fehl am Platz, hier brauche es ein klares Verbot, ansonsten die Dachlandschaft Gefahr laufe, sukzessive zerstört zu werden.

Die BPK teilt die Auffassung des Stadtrats grossmehrheitlich. Der konkrete Antrag eines Mitglieds, Dacheinschnitte zuzulassen, wird von der BPK mit 8 : 1 Stimmer klar abgelehnt.

*BPK-Abstimmung betreffend § 7*

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates, an der Formulierung aus der 1. Lesung festzuhalten, mit 8 : 1 Stimmen gut.*

**§ 8 Abs. 2 Unterkellerungen**

Die Einwendenden verlangen, dass Unterniveaubauten ausserhalb von Gebäuden unter Privatgärten zulässig sein sollen, sofern die altstadtgerechte Gestaltung nicht gefährdet wird.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Unterkellerung von Baudenkmalern wie auch die Unterhöhlung von historischen Plätzen, Parkanlagen und Gärten grundsätzlich kritisch zu beurteilen, hält demgegenüber der Stadtrat fest. Bei der Unterkellerung von Gärten kann dies zusätzliche Auswirkungen auf die Gestaltung der Oberfläche (Bepflanzung, Öffnungen für Licht und Luft) zeitigen. Wenn die Unterkellerung in unmittelbare Nähe zum Haus kommt, können sich Statikprobleme ergeben. Daher weicht der Stadtrat vom Kompromiss aus der 1. Lesung nicht ab: Die Unterkellerung von Gebäuden ist erlaubt, diejenige von Gärten und von öffentlichem Grund unzulässig.

Die BPK teilt die Auffassung des Stadtrats einstimmig. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die Denkmalpflege bereits von ihrer ursprünglichen Haltung, die Gebäude gar nicht zu unterkellern, abgerückt sei. Weitergehende Kompromisse seien hier nicht angezeigt. Die aktuelle bauliche Situation hinter dem Haus Zentrum zeige, zu welch zerstörerischen Ergebnissen solche Unterniveaubauten ausserhalb von Gebäuden führen könnten. Hier sei eine restriktive Haltung richtig.

*BPK-Abstimmung betreffend § 8 Abs. 2*

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates, an der Formulierung aus der 1. Lesung festzuhalten, mit 9 : 0 Stimmen gut.*

**§ 10 Konkurrenzverfahren für Neubauten**

Die Einwendenden beantragen, § 10 zu streichen. Sie halten die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens bei Privatprojekten für unzumutbar

Der Stadtrat hat mit § 34 BO, welcher das Konkurrenzverfahren regelt, gute Erfahrungen gemacht. Dies insbesondere bei Verfahren, welche die Denkmalpflege und den Ortsbildschutz betreffen (Zurlaubenhof, Zugerberg). Neubauten werde es so oder so nur geben, wo die Erhaltung von historischer Substanz nicht möglich sei. In solchen Fällen gelte ein erhöhtes öffentliches Interesse, was ein Konkurrenzverfahren rechtfertige.

Die BPK teilt die Auffassung des Stadtrates, wonach ein Konkurrenzverfahren nur in äusserst seltenen Fällen überhaupt zur Anwendung kommen kann. Überdies handelt es sich hierbei um eine "Kann-Formulierung". Dennoch sind einzelne Mitglieder der Ansicht, dass es kein Konkurrenzverfahren braucht. **Ein Antrag von Manfred Pircher auf Streichung des Konkurrenzverfahrens in § 10 wird von der BPK mit 4 : 5 Stimmen abgelehnt.**

Da ein Konkurrenzverfahren mit ansehnlichen Kosten verbunden ist und ein solches Verfahren nicht zuletzt im öffentlichen Interesse steht, soll sich die Stadt gemäss und analog zu § 34 BO an den Verfahrenskosten beteiligen. **Ein Antrag von Urs Bertschi betreffend städtischer Kostenbeteiligung (neuer Absatz 3) wird von der BPK mit 7 : 2 Stimmen gutgeheissen.**

Auf Nachfrage bestätigt der Stadtplaner, dass ein Konkurrenzverfahren mit entsprechender Kostenbeteiligung der Stadt stets von der Stadtbildkommission beantragt und vom Stadtrat gefordert werden müsse. Freiwillig durchgeführte Konkurrenzverfahren würden demnach finanziell nicht unterstützt.

#### BPK-Abstimmung betreffend § 10

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates, an der Formulierung aus der 1. Lesung festzuhalten, mit 5 : 4 Stimmen gut.*

*Weiter beantragt die BPK mit 7 : 2 Stimmen, einen neuen Absatz 3 einzuführen, der bei stadträtlicher Anordnung eines Konkurrenzverfahrens eine städtische Kostenbeteiligung von einem Drittel festschreibt.*

### § 13 Nutzung der Erdgeschosse

Die Einwendenden machen geltend, dass Teile der Altstadt für publikumsattraktive Nutzungen ungeeignet seien. Daher sollen bei Nutzungsänderungen publikumsattraktive Nutzungen bloss dann anzustreben sein, wenn die Erdgeschosse als hierzu geeignet erscheinen und diese die Wohnverträglichkeit nicht gefährden. Mit anderen Worten würden damit die zur Belebung der Altstadt anzustrebenden publikumsattraktiven Nutzungen von zusätzlichen Faktoren abhängig gemacht. Weiter soll die Aufzählung publikumsattraktiver Nutzungen nicht abschliessend sein. Deshalb soll der Zusatz „usw.“ eingefügt werden. Unter Buchstabe c soll zudem die Formulierung „mit regem Publikumsverkehr“ gestrichen werden.

Der Stadtrat verweist auf die unmissverständliche Zielformulierung in § 1, wonach die Altstadt unter anderem durch publikumsattraktive Nutzungen in den Erdgeschossen belebt werden soll. In § 13 werde dieses Ziel umgesetzt, indem man Nutzungsänderungen in der Regel nur bewilligt, wenn sie dieses Ziel verfolgen. Der Tatsache, dass gewisse Erdgeschosse für eine publikumsattraktive Nutzung tatsächlich ungeeignet seien, werde mit der Formulierung „in der Regel“ hinreichend Rechnung getragen. Im Normalfall solle eine Nutzungsänderung aber mit einer publikumsattraktiven Nutzung einhergehen. Nur wenn eine solche unmöglich sei, könne auf eine andere Nutzung ausgewichen werden.

Bei der Aufzählung weise der Begriff "insbesondere" klar darauf hin, dass es sich nicht um eine abschliessende Aufzählung handelt. Insofern bedürfe es keiner weiterer Anfügungen wie "usw.". Sodann handle es sich beim Begriff "Wohnverträglichkeit" um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Gemäss Bauordnung ist die Kernzone A (Altstadtzone) eine Mischzone, in der wie in allen übrigen Mischzonen die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt. Bei der Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen würden für die Nacht strengere Dezibel-Regelungen zugrunde gelegt als während des Tages. Die Lärmempfindlichkeitsstufe II gelte bloss für reine Wohnzonen. Die zu belebende Altstadt könne als Kernzone nicht der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeteilt werden (vgl. dazu auch die Ausführungen oben unter § 1 Abs. 3).

Die Streichung der Formulierung „mit regem Publikumsverkehr“ erachtet der Stadtrat als sinnvoll, da auch Dienstleistungsbetriebe wie Architekturbüros, Kanzleien etc. oder auch Verwaltungsstellen durchaus zur Belebung der Altstadt beitragen könnten, diese aber nicht zwingend „regen Publikumsverkehr“ generieren müssten.

Die BPK teilt die Auffassung des Stadtrats grossmehrheitlich. Insbesondere gebe es an der geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe III nichts zu deuteln. Diese sei in § 36 der Bauordnung (Kernzone A) klar geregelt. Zudem handle es sich gemäss dem früheren Denkmalpfleger Georg Frey bei der Altstadt um den öffentlichsten Raum in der ganzen Stadt, welcher hier eben bereits vor der Haustüre beginne.

Weiter diskutiert die BPK die Frage der in Abs. 3 erwähnten "Ausschliesslichen Einfamilienhausnutzung", bei welcher auf eine publikumsattraktive Nutzung im EG verzichtet werden kann. Hier wird vorgeschlagen, auf die tatsächliche Nutzbarkeit des EG abzustellen und nicht auf die Nutzung als Einfamilienhaus.

#### *BPK-Abstimmung betreffend § 13*

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates, in Abs. 2 lit. c den Passus "mit regem Publikumsverkehr" zu streichen, mit 9 : 0 Stimmen gut.*

*Weiter heisst die BPK den Antrag des Stadtrates, Abs. 3 in der stadträtlichen Formulierung wieder in § 13 aufzunehmen, mit 6 : 3 Stimmen gut.*

#### **§ 15 Aufgaben der Stadtbildkommission**

Die Einwendenden beantragen die ersatzlose Streichung von § 15. Ansprechstelle für die Bauherrschaft sei für sämtliche Belange das Baudepartement. Ein Gremium könne diese Funktion in der Praxis nicht wahrnehmen. Dass sich Stadtrat und Baudepartement durch die Stadtbildkommission beraten lassen würden, sei selbstverständlich, bedürfe daher keiner Erwähnung im Reglement.

Der Stadtrat tritt auf die Einwendung ein und beantragt, § 14 zu streichen. Er begründet diesen Schritt u.a. mit einem Entscheid des Bundesgerichts vom Sommer 2014 betreffend Befangenheit bei der Beurteilung beziehungsweise bei der Genehmigung von Bausachen. Im Lichte dieses Entscheids stehe der Stadtrat der Beratung von Bauwilligen durch die Stadtbildkommission inzwischen kritisch gegenüber. Bei einer intensiven Beratung von Bauwilligen und einem Mitplanen durch die Stadtbildkommission bestehe ein grosses Befangheitspotential bei der nachgelagerten Beurteilung.

Gemäss Verordnung über die Stadtbildkommission äussere sich die Stadtbildkommission zu bedeutenden Bauvorhaben in der Altstadt und könne in alle Bauermittlungs- und Baugesuchsakten Einsicht nehmen. Da gemäss § 14 dieses Reglements auch Renovations- und Sanierungsarbeiten sowie Änderungen an Material und Farbgebung der Gebäudehülle bewilligungspflichtig seien, könne die Stadtbildkommission auch diese beurteilen, soweit sie vom Baudepartement als „bedeutend“ eingestuft würden. Daher würden der besonders sorgfältige Umgang mit der historischen Bausubstanz und die Qualitätssicherung auch über § 14 sichergestellt. Sodann sehe sich der Stadtrat weiterhin dem Grundsatz „Qualität durch Verfahren“ verpflichtet. Gemäss bestehender Praxis hätten Bauvorhaben in der Altstadt daher besonders hohen Anforderungen an Qualität, Denkmalpflege und Umgebung zu genügen. Diese Anforderungen würden von der Stadtbildkommission beurteilt.

Die BPK hat ein gewisses Verständnis für den stadträtlichen Sinneswandel. Dennoch erachtet sie die vollständige Streichung von § 15 als falsch. Das Altstadtreglement stelle höheres Recht (Erlass durch den GGR) als die stadträtliche Verordnung zur Stadtbildkommission (SBK) dar, welche vom Stadtrat jederzeit in Eigenregie modifiziert werden könne. Insofern rechtfertige es sich, die Aufgaben der SBK betreffend die Altstadt im vorliegenden Reglement im Grundsatz festzuschreiben. Urs Bertschi stellt den Antrag: "Die Stadtbildkommission sei grundsätzlich als Beraterin in Fragen der Altstadtentwicklung und als beurteilendes Gremium von An- und Ausbauten in der Altstadtzone zu erwähnen. § 15 Abs. 1 sei in der vorliegenden Fassung beizubehalten. § 15 Abs. 2 sei zu streichen.

*BPK-Abstimmung betreffend § 15*

*Die BPK lehnt den Antrag des Stadtrates, § 15 ersatzlos zu streichen, mit 6 : 3 Stimmen ab.*

*Die BPK heisst den Antrag "Urs Bertschi", § 15 Abs. 1 in der vorliegenden Fassung beizubehalten und § 15 Abs. 2 zu streichen, mit 9 : 0 Stimmen gut.*

## 4.1 Einwendungen von Herrn Erich Staub

### § 1 Zweck Abs. 3, Ergänzung

Der Einwender beantragt, dass alle Räume entlang der Fussgängerbereiche publikumsattraktiv zu nutzen oder zu gestalten seien. Sein Anliegen begründet er mit der insbesondere in der inneren Altstadt laufenden Entwicklung abnehmender Urbanität und abnehmender Nutzungsvielfalt. Daher seien hier klare planerische Ziele und auch Anreize zu setzen.

Der Stadtrat sieht hier kein Anliegen des Zweckartikel, sondern eine direkte Forderung an die Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosse. Deshalb beantragt er, dieses Anliegen in § 13 mit einem neuen Abs. 4 umzusetzen.

Die BPK sieht die Notwendigkeit eines solchen Abs. 4 nicht. Wenn bei Einfamilienhäusern auf eine publikumsattraktive Nutzung im Erdgeschoss verzichtet werden könne, brauche es hier auch "potemkinsche Schaufensterzeilen" oder eben Ausstellungsfenster.

#### *BPK-Abstimmung betreffend § 1, neuer Absatz 4*

*Die BPK lehnt den Antrag des Stadtrates, einen neuen Absatz 4 betreffend die publikumsattraktive Gestaltung von Räumen und Fenstern entlang von Fussgängerbereichen, mit 1 : 8 Stimmen ab.*

### § 1 Zweck Abs. 4, neu

Der Einwender beantragt, es sei zur Steigerung der Urbanität und der Nutzungsvielfalt vom Stadtrat eine Kommission Altstadt Zu(g)kunft aus 5 Personen mit Pflichtenheft einzusetzen.

Gemäss Stadtrat werde seitens der öffentlichen Hand bereits sehr viel für die Entwicklung der Zuger Altstadt getan. Es gab zum Beispiel einen "Runden Tisch Altstadt". Im Projekt Freiraum Zug sei zusammen mit der Bevölkerung eine Charta entwickelt worden, die Aussagen über die verschiedenen Freiräume, insbesondere auch zu den Plätzen in Altstadt mache. Aus dem Mitwirkungsprojekt „Wir sind Zug“ seien ebenfalls Anregungen aufgenommen und umgesetzt worden.

Die BPK teilt die Auffassung des Stadtrats. Das Altstadtreglement sei der falsche Ort, solches zu regeln. Allenfalls wäre das Anliegen in Form einer Motion einzubringen.

#### *BPK-Abstimmung betreffend § 1 Abs. 4 neu*

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates, an der Formulierung aus der 1. Lesung festzuhalten, mit 9 : 0 Stimmen gut.*

## **§ 6 Änderung bestehender Bauten und Anlagen, Ergänzungen Abs. 5 und 6**

Der Einwender will mit seinen Anträgen eine bessere Nutzungsdurchmischung erreichen und die gestalterisch sinnvollen Möglichkeiten für private Aussenräume nutzen. Damit könne der Wohn- und Erlebniswert gesteigert und den Bedürfnissen angepasst werden.

Der Antrag des Einwenders dient der Klärung: Abs. 5 behandelt Balkone, Abs. 6 Anbauten und Dachaufbauten. Mittels der Änderungsanträge sollen Balkone ausnahmsweise an den Gebäuderückseiten bewilligt werden können. Deshalb ist die Ergänzung in Abs. 5 sinnvoll, in Abs. 6 braucht es die nochmalige Erwähnung nicht.

### **BPK-Abstimmung betreffend § 6 Abs. 5**

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates, Abs. 5 mit dem Passus „und an den Gebäuderückseiten“ zu ergänzen, mit 9 : 0 Stimmen gut.*

## **§ 8 Unterkellerungen**

Der Einwender verlangt hier eine positive Formulierung, damit mittels der Untergeschosse auch die Erdgeschosse attraktiver werden. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Unterkellerung von Baudenkmalern grundsätzlich kritisch zu beurteilen. Im Sinne einer Interessensabwägung soll ein Gebäude unterkellert werden können, wenn dafür das Erdgeschoss publikumsattraktiver wird. Die BPK teilt die Meinung des Stadtrates.

### **BPK-Abstimmung betreffend § 8 Abs. 1 Ergänzung**

*Die BPK heisst den Antrag des Stadtrates, § 8 Abs. 1 mit dem Passus „und gleichzeitig die publikumsattraktive Erdgeschossnutzung erhöht wird“ zu ergänzen, mit 9 : 0 Stimmen gut.*

## **5. Schlussabstimmung**

Die BPK stimmt dem Altstadtreglement mit den vorerwähnten Änderungen bzw. Beschlüssen zu den Einwendungen in 2. Lesung mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

## **6. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2244.2 vom 12. Mai 2015 empfiehlt die BPK mit 9 : 0 Stimmen einstimmig, die Vorlage in der korrigierten BPK-Fassung in 2. Lesung zu verabschieden.

## **7. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei das total revidierte Altstadtreglement gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats Nr. 2244 vom 19. Februar 2013 (1. Lesung) und Nr. 2244.2 vom 12. Mai 2015 unter Berücksichtigung sämtlicher Änderungen der BPK aus der 1. und 2. Lesung in 2. Lesung zu verabschieden.

Zug, 11. Juni 2015

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilage:

- Zusammenstellung ergänzende Anträge des Stadtrats und der BPK



1. Lesung GGR 9.12.2014,

Anträge Stadtrat 12.05.2015 (Unterstützt durch BPK, wo nicht durchgestrichen) /

Ergänzende Anträge BPK 26.05.2015

## Altstadtreglement (AltstadtR)

vom

Der Grosse Gemeinderat von Zug,

in Vollziehung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998<sup>1)</sup>  
sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug  
vom 1. Februar 2005<sup>2)</sup>,

b e s c h l i e s s t :

### **1. Abschnitt: Einleitende Bestimmungen**

#### **§ 1**

#### **Zweck**

<sup>1</sup> Dieses Reglement bezweckt den Erhalt der Zuger Altstadt in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Struktur und ihrer Massstäblichkeit.

<sup>2</sup> Erhalten werden sollen insbesondere die historische Bausubstanz, die traditionelle Parzellenstruktur durch Brandmauern, die Dachlandschaft und die bestehenden Freiräume.

<sup>3</sup> Durch eine vielfältige und ausgewogene Nutzung **von Wohnen und Arbeiten** soll die Zuger Altstadt aufgewertet und belebt werden. Im Erdgeschoss werden publikumsattraktive Nutzungen angestrebt.

---

<sup>1)</sup> BGS 721.11

<sup>2)</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 11, S. 151



## § 2 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Dieses Reglement gilt für die Altstadtzone (Kernzone A, KA) gemäss Zonenplan.

<sup>2</sup> Dieses Reglement gilt sowohl für bauliche Massnahmen als auch für Nutzungsänderungen.

## § 3 Ergänzendes Recht

Soweit dieses Reglement keine abweichenden Vorschriften enthält und es dessen Zielsetzungen entspricht, gilt für die Altstadtzone die Bauordnung der Stadt Zug als ergänzendes Recht.

### ***2. Abschnitt: Bauen in der Altstadt***

## § 4 Einordnungsgebot

Bauliche Massnahmen in der Altstadt sind so auszuführen, dass sie sich hinsichtlich Lage, Grösse und Gestaltung (Form, Materialisierung und Farbgebung) gut in die Umgebung einordnen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere folgende Zielsetzungen:

- a) Wahrung bzw. Wiederherstellung der städtebaulichen und architektonischen Eigenart und Qualität der Altstadt;
- b) Wahrung der historischen Parzellenstruktur und der historischen Massstäblichkeit der Altstadt;
- c) Wahrung des historischen Erscheinungsbildes der Altstadt;
- d) Erhaltung der prägenden Bestandteile sowie der gestalteten Freiräume der Altstadt;
- e) Erzielen einer ästhetisch befriedigenden Gesamtwirkung.



## § 5 Substanzerhaltung

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen in der Altstadt sind so zu unterhalten, dass deren bauliche Substanz langfristig gesichert bleibt.

<sup>2</sup> Auf die Substanzerhaltung darf ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die historische altstadttypische Bausubstanz fehlt oder in einem derart schlechten Zustand ist, dass sie nicht erhalten oder wiederhergestellt werden kann.

<sup>3</sup> Der Nachweis einer schlechten Bausubstanz ist von der Bauherrschaft zu erbringen. Zu diesem Zweck kann eine Zustandsanalyse durch eine unabhängige Fachperson verlangt werden.

## § 6 Änderung bestehender Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Um- und Ausbauten werden bewilligt, wenn sie mit den Zielsetzungen dieses Reglements vereinbar sind.

<sup>2</sup> Kleine Durchbrüche von Haustrennwänden können zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewilligt werden. Die Eigenständigkeit der Gebäude mit Hauseingang, Treppenhaus und Niveaudifferenz muss erhalten bleiben.

<sup>3</sup> Die First- und die Traufhöhe sowie die Baumasse der bestehenden Baute dürfen nicht überschritten werden. Für energetische Sanierungen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Firsthöhe von bis zu 20 cm bewilligt werden.

<sup>4</sup> An den gassen- und platzseitigen Fronten sowie an der Seefront sind die Bau- und Dachfluchten beizubehalten.

<sup>5</sup> Balkone sind an den gassen- und platzseitigen Fronten unzulässig. An der Seefront **und an den Gebäuderückseiten** können sie ausnahmsweise unter folgenden Einschränkungen bewilligt werden: Die Balkone dürfen weder in der Höhe noch in der Breite die ganze Fassade einnehmen. Pro Balkon darf ein bestehendes Fenster zu einem Ausgang umgebaut werden, die übrigen bestehenden Fensteröffnungen sind zu belassen.

<sup>6</sup> An den Gebäuderückseiten sind Anbauten und Dachaufbauten bewilligungsfähig, soweit sie altstadttypisch sind. Ihre Anzahl und Grösse ist auf ein Minimum zu beschränken.



## § 7 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die bestehenden Dachformen sind zu erhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

<sup>2</sup> Der Ausbau des Dachraums muss sich auf das bestehende Volumen beschränken.

<sup>3</sup> Dachaufbauten sind bewilligungsfähig, wenn sie in Gestalt, Grösse und Anzahl altstadttypisch sind.

<sup>4</sup> Dachflächenfenster können ausnahmsweise unter folgenden Einschränkungen bewilligt werden: Die Fenster sind zwischen bestehende Sparren einzubauen. Die Abmessung im Dachgefälle muss grösser sein als die Fensterbreite

## § 8 Unterkellerungen

<sup>1</sup> Die Unterkellerung eines bestehenden Gebäudes ist ~~nur~~ möglich, wenn die historische Gebäudesubstanz nicht gefährdet ist **und gleichzeitig die publikumsattraktive Erdgeschossnutzung erhöht wird.**

<sup>2</sup> Unterniveaubauten ausserhalb der Gebäude sind in kleinem Ausmass in privaten Bereichen möglich. Unter Gärten und unter öffentlichem Grund sind sie unzulässig.

<sup>3</sup> Tiefgaragen unter bestehenden Bauten und ausserhalb der Gebäude sind unzulässig.

## § 9 Neubauten

<sup>1</sup> Neubauten können bewilligt werden, wenn gestützt auf § 5 Absatz 2 dieses Reglements auf die Substanzerhaltung verzichtet werden darf.

<sup>2</sup> Neubauten haben besonders hohen Ansprüchen an das Einordnungsgebot gemäss §4 dieses Reglements zu genügen.

<sup>3</sup> Abweichungen von der bisherigen Baute sind unter Wahrung des Altstadtbildes zulässig.



## **§ 10**

### **Konkurrenzverfahren für Neubauten**

<sup>1</sup> Für Neubauten kann der Stadtrat auf Antrag der Stadtbildkommission ein Konkurrenzverfahren anordnen.

<sup>2</sup> Das Programm zum Konkurrenzverfahren ist durch den Stadtrat zu genehmigen.

<sup>3</sup> Die Stadt beteiligt sich mit einem Drittel an den Kosten des Konkurrenzverfahrens.



## § 11 Aussenbereiche, Garagen und Abstellplätze

<sup>1</sup> Vorgärten, Gebäudevorplätze und Innenhöfe sind altstadtgerecht zu gestalten und zu nutzen.

<sup>2</sup> Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nur bewilligungsfähig, wenn sie dem Charakter und dem Bild der Altstadt entsprechen.

### **3. Abschnitt: Zulässige Nutzungen**

## § 12 Grundsätze

<sup>1</sup> Die Lage, das räumliche Angebot und die Baustruktur der Bauten und Anlagen bestimmen deren Nutzung.

<sup>2</sup> Nutzungsänderungen müssen mit den Zielsetzungen dieses Reglements vereinbar sein und insbesondere der historischen Lage, dem räumliche Angebot und der Baustruktur entsprechen.

## § 13 Nutzung der Erdgeschosse

<sup>1</sup> Für Erdgeschosse werden Nutzungsänderungen in der Regel nur bewilligt, wenn damit publikumsattraktive Nutzungen ermöglicht werden.

<sup>2</sup> Als publikumsattraktiv gelten insbesondere folgende Nutzungsarten:

- a) Verkaufsgeschäfte;
- b) Gastwirtschaftsbetriebe;
- c) Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungsstellen ~~mit regem Publikumsverkehr;~~
- d) Kleingewerbe;
- e) kunsthandwerkliche Betriebe.

<sup>3</sup> Auf eine publikumsattraktive Nutzung des Erdgeschosses kann bei Altstadthäusern verzichtet werden, wenn sie ausschliesslich als Einfamilienhaus genutzt werden.

~~<sup>4</sup> Entlang von Fussgängerbereichen sind die Räume beziehungsweise Fenster publikumsattraktiv zu gestalten.~~

*(Stadtrat: Antrag auf Ergänzung durch Abs. 4,  
BPK: Antrag auf Verzicht Abs. 4)*



## **4. Abschnitt: Verfahren**

### **§ 14**

#### **Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Die Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen in der Altstadt und deren Nutzung richtet sich nach der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung, dem Denkmalschutzgesetz, der Bauordnung der Stadt Zug sowie dem städtischen Reklamereglement.

<sup>2</sup> Der Bewilligungspflicht unterliegen nach diesem Reglement überdies Renovations- und Sanierungsarbeiten sowie Änderungen an Material und Farbgebung der Gebäudehülle.

### ~~§ 15~~

#### ~~Aufgaben der Stadtbildkommission~~

~~<sup>1</sup> Die Stadtbildkommission berät den Stadtrat in Fragen der Altstadtentwicklung und beurteilt Neu-, Um- oder Ausbauten in der Altstadt.~~

~~<sup>2</sup> Die Stadtbildkommission berät Bauherrschaften und bauwillige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Bedarf.~~

*(Stadtrat: Antrag auf Verzicht gesamter §15,*

*BPK: Antrag auf Beibehaltung Abs. 1, Verzicht auf Abs. 2)*

## **5. Abschnitt: Schlussbestimmungen**

### **§ 16**

#### **Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieses Reglement untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 8 der Gemeindeordnung vom 1. Februar 2005<sup>1)</sup> und der Genehmigung durch den Kanton.

<sup>2</sup> Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.

<sup>3</sup> Dieses Reglement wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gemacht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

---

<sup>1)</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 11, S. 151



**§ 17**  
**Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Altstadt-Reglement vom 11. Januar 1983<sup>2)</sup> aufgehoben.

**§ 18**  
**Übergangsrecht**

<sup>1</sup> Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements erstinstanzlich noch nicht entschiedenen Baugesuche unterstehen dem neuen Recht.

<sup>2</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements hängigen Rechtsmittelverfahren werden in Anwendung des bisherigen Rechts entschieden, es sei denn, das neue Recht sei für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige.

Zug,

**Der Grosse Gemeinderat von Zug**

Die Präsidentin:

Der Stadtschreiber:

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am .....

Ablauf der Referendumsfrist .....

---

<sup>2)</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 6, S. 2