

Eingang 03. OKT. 2011		
Departement	Antr. / Erled.	z.K.
Präsident		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle Ry		✓

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug  
 Stadthaus am Kolinplatz  
 Postfach 1258  
 6301 Zug

T direkt 041 728 54 90  
 philipp.schneider@zg.ch  
 Zug, 28. September 2011  
 16246

**Vorprüfung des überarbeiteten Altstadtreglements, Stadt Zug**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
 Sehr geehrte Frau Stadträtin  
 Sehr geehrte Herren Stadträte

Mit Schreiben vom 31. Mai 2011 haben Sie uns das überarbeitete Altstadtreglement zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, das überarbeitete Altstadtreglement im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Altstadtreglement (verbindlicher Bestandteil)
- Planungsbericht vom 23. Mai 2011 (orientierender Bestandteil)
- Schreiben des Stadtratbeschlusses vom 31. Mai 2011

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zum überarbeiteten Altstadtreglement wie folgt:

**1. Ausgangslage**

Das Altstadtreglement stammt aus dem Jahre 1983. In den rund dreissig Jahren seit Inkrafttreten des Reglements hat sich das Verhältnis betreffend den Umgang mit historischer Substanz und mit ihm die Anwendung des Denkmal- und Ortsbildschutzes gewandelt.

Das geltende Reglement birgt hinsichtlich der Rechtssicherheit Mängel. Es ist teilweise widersprüchlich und gibt immer wieder Anlass zu juristischen Verfahren. Verschiedene Rechtsunsicherheiten, insbesondere bei der Umsetzung von Bebauungsplänen oder Neubauten, sind Folge der starren Regelung im bestehenden Reglement.

## **2. Vorprüfung**

### **2.1. Allgemeine Bemerkungen**

Nach der Revision der Ortsplanung Zug soll nun auch eine Totalrevision des Altstadtreglements vorgenommen werden. Vorgesehen ist eine Entschlackung und Vereinfachung des Reglements, in dem auf die Unterscheidung in äussere und innere Altstadt verzichtet wird und die Detailvorschriften für Bauten in der Altstadtzone auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Die Stadtbildkommission soll aufgewertet werden und diese hat neu eine wichtige Funktion bei der Beratung von Bauherrschaften und des Stadtrates im Zusammenhang mit Bauvorhaben in der Altstadtzone. Damit allfällige Neubauten den hohen Anforderungen an die Einpassung genügen, soll der Stadtrat neu ein "Konkurrenzverfahren" verlangen können. Neu sind auch Erleichterungen bei der bisherigen, restriktiven Praxis bezüglich neuer Balkone auf der Seefront der Altstadtbauten vorgesehen.

Die mit der Revision des Altstadtreglements verfolgten Ziele sind grundsätzlich zu begrüßen. Bei einzelnen Bestimmungen sind Anpassungen erforderlich.

### **2.2. § 4 Grundsätze**

In Abs. 1 wird der Grundsatz verankert, dass jedes Vorhaben auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen ist. In dieser Bestimmung wird etwas festgehalten, was selbstverständlich ist. Konkret bzw. materiell wird damit nichts ausgesagt. Eine Bestimmung ohne materiellen Gehalt sollte besser weggelassen werden. Denkbar ist, dass die vorgeschlagene Bestimmung als Einordnungsvorschrift gedacht ist. In diesem Fall wäre die Bestimmung zu unbestimmt und die Anforderungen an die Einpassung von Vorhaben in die Altstadtzone müssten strenger und vor allem präziser formuliert werden. Eine Abstimmung auf die örtlichen Gegebenheiten würde in der Altstadtzone offensichtlich nicht genügen, in der Altstadtzone müssen an die Einpassung von Vorhaben höhere Anforderungen gestellt werden. Absatz 1 muss daher angepasst werden.

In Abs. 2 werden die Anforderungen an die Bauvorhaben in der Altstadt näher umschrieben. Diese Bestimmung ist zu begrüßen.

**Vorbehalt:** Die Bestimmung von § 4 Abs. 1 muss überarbeitet und angepasst werden.

### **2.3. § 6 Änderung bestehender Bauten und Anlagen**

**Vorbehalt:** Wenn in § 4 eine allgemeine Gestaltungsvorschrift für Bauten und Anlagen in der Altstadtzone aufgenommen wird, kann in § 6 auf eine solche Vorschrift verzichtet werden. Andernfalls ist in dieser Bestimmung eine allgemeine Gestaltungsvorschrift vorzusehen.

**Vorbehalt:** In Abs. 5 von § 6 wird die bisherige, restriktive Praxis für neue Balkone etwas gelockert. Neu sind Balkone an der Seefront gestattet, aber sie müssen in Anzahl und Grösse auf ein Minimum beschränkt werden. Die Formulierung "auf ein Minimum zu beschränken" lässt einen grossen Interpretationsspielraum offen. Ist pro Wohnung oder pro Geschoss ein Balkon zulässig? Wie gross darf der Balkon sein? Darf der Balkon einen Teil der Fassade beanspruchen oder darf er sich sogar über die gesamte Fassadenlänge erstrecken? In der Altstadtzone, wo Bauten und Anlagen strengen Anforderungen entsprechen müssen, muss eine präzisere Formulierung bezüglich der Balkone getroffen werden.

#### 2.4. § 7 Dachgestaltung

**Vorbehalt:** Die Formulierung in Abs. 4, wonach Dachflächenfenster in Anzahl und Grösse auf ein Minimum zu beschränken sind, lässt einen grossen Interpretationsspielraum offen. In der Altstadtzone muss eine präzisere Formulierung getroffen werden.

#### 2.5. § 10 Konkurrenzverfahren für Neubauten

**Empfehlung:** Der Begriff "Konkurrenzverfahren" wird zwar in der neuen Bauordnung der Stadt Zug ebenfalls verwendet. Trotzdem sollte dieser Begriff durch einen anderen Begriff ersetzt werden. Der Begriff "Konkurrenzverfahren" stammt aus der Umgangssprache und er ist kein Fachbegriff für das, was in dieser Bestimmung gemeint ist. Mit "Konkurrenzverfahren" ist ein "Wettbewerbsverfahren" mit verschiedenen Planern gemeint. Aus den zuvor genannten Gründen sollte daher auch der Begriff "Wettbewerbsverfahren" verwendet werden.

### 3. Weiteres Vorgehen

Das überarbeitete Altstadtreglement kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung des neuen Altstadtreglements ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden. Wir bitten Sie, unsere Empfehlung zu beachten.

### 4. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Seite 4/4

Für eine Besprechung stehen wir gerne zu Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Baudirektion



Heinz Tännler  
Regierungsrat

- Altstadtreglement (3-fach)
- Planungsbericht vom 23. Mai 2011 (3-fach)

Kopie an:

- Kantonale Denkmalpflege
- Sekretariat der Baudirektion
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Umweltschutz
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche

# ALTSTADT- REGLEMENT

DATUM: 31. MAI 2011

ERSETZT: ALTSTADTREGLEMENT VOM 11. SEPTEMBER 1983

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 31. MAI 2011

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 28. SEP. 2011

GGR - VORLAGE NR:

VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM:

VOM:

1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

NR:

VOM:

BIS:

VOM:

ZIFFER:

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM:

DER PRÄSIDENT:

DER STADTSCHREIBER:

2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

NR:

VOM:

BIS:

VOM:

ZIFFER:

GENEHMIGT VON DER BAUDIREKTION DES KANTONS ZUG:



## **Altstadreglement (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 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 Grundsätze**

<sup>1</sup> Jedes Bauvorhaben in der Altstadt ist auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen.

<sup>2</sup> Bauvorhaben in der Altstadt haben deren historische, städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität zu wahren oder wiederherzustellen.

## **§ 5 Substanzerhaltung**

<sup>1</sup> Die erhaltenswerten 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 Bausubstanz derart schlecht 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 Fachperson verlangt werden.

## § 6

### Änderung bestehender Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Um- und Ausbauten werden bewilligt, wenn sie mit den Zielsetzungen des Altstadtreglements 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 sind sie in Anzahl und Grösse auf ein Minimum zu beschränken.

<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 sind in Anzahl und Grösse auf ein Minimum zu beschränken.

## **§ 8 Unterkellerungen**

<sup>1</sup> Die Unterkellerung eines bestehenden Gebäudes ist nur möglich, wenn die historische Gebäudesubstanz nicht gefährdet ist.

<sup>2</sup> Unterniveaubauten ausserhalb der Gebäude sind in kleinem Ausmass im Bereich von privaten, rückseitigen Vorplätzen 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 die Einordnung in das Altstadtbild zu genügen.

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

<sup>4</sup> Der Stadtrat stützt sich bei der Baubewilligung auf den Bericht der Stadtbildkommission.

## **§ 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.

## § 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 den Charakter und das Bild der Altstadt nicht beeinträchtigen.

### 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 verzichtet werden bei Altstadthäusern, die ausschliesslich als Einfamilienhaus genutzt werden.

#### **4. Abschnitt: Organisation und Verfahren**

##### **§ 14**

##### **Aufgaben der Stadtbildkommission**

<sup>1</sup> Die Stadtbildkommission berät den Stadtrat in Fragen der Altstadtentwicklung und beurteilt Bauvorhaben in der Altstadt.

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

<sup>3</sup> Neu-, Um- oder Ausbauten in der Altstadtzone werden von der Stadtbildkommission begleitet.

<sup>4</sup> Zwecks Baubegleitung ist der Stadtbildkommission bzw. deren Beauftragten der Zugang zu privaten Liegenschaften zu gewähren.

##### **§ 15**

##### **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:

- a) Renovations- und Sanierungsarbeiten;
- b) Änderungen an Material und Farbgebung der Gebäudehülle.

#### **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**

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Altstadt-Reglement vom 11. Januar 1983<sup>2)</sup> aufgehoben.

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden die Bebauungspläne „Pulverturm“, Plan Nr. 4460, „Grabenstrasse – St.-Oswalds-Gasse“, Plan Nr. 4482, und „Geissweid“, Plan Nr. 4484, 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**

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

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

Ablauf der Referendumsfrist .....

---

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



# Revision Altstadtreglement

Planungsbericht



Stadtplanung Zug, 23. Mai 2011



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Revisionsziele und Grundzüge des Reglements .....</b>	<b>4</b>
1.1	Altstadtdreglement von 1983 .....	4
1.2	Entschlackung und Vereinfachung .....	4
1.3	Philosophie: Qualitätssicherung durch Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Gesetzgebung und Inventare.....</b>	<b>4</b>
2.1	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) .....	4
2.2	Kantonaler Richtplan.....	5
2.3	Planungs- und Baugesetz von 1998 und Verordnung von 1999.....	5
2.4	Denkmalschutzgesetz von 1990.....	5
2.5	Bauordnung von 2010 .....	6
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>9</b>
4.1	Mitwirkung.....	9
4.2	Weiteres Vorgehen.....	9

## **1 Revisionsziele und Grundzüge des Reglements**

### **1.1 Altstadtreglement von 1983**

Nach der Revision der Ortsplanung der Stadt Zug, vom Regierungsrat genehmigt im Juni 2010, sind die bestehenden Reglemente wie Parkplatzreglement, Altstadtreglement etc. an die übergeordneten Bestimmungen anzupassen.

Anfangs der 1970er Jahre wurden die Anforderungen an Bauten in der Altstadt erstmals definiert und vom damaligen Bauausschuss angewandt. Das Altstadtreglement von 1983 war das Ergebnis eines langjährigen Prozesses.

In den knapp dreissig Jahren seit Inkrafttreten des Reglements hat sich der Zeitgeist und mit ihm die Anwendung des Denkmal- und Ortsbildschutzes gewandelt.

### **1.2 Entschlackung und Vereinfachung**

Der vorliegende Entwurf passt das dreissigjährige Reglement an das übergeordnete Recht an. So entfallen viele Hinweise auf das Denkmalschutz- und das Planungs- und Baugesetz. Es wird entfernt, was bereits in übergeordnetem Recht geregelt wird (z.B. Entschädigungen für geschützte Bauten).

Viele Detailvorschriften wie beispielsweise die Pflicht zu Sprossenfenstern werden entfernt, damit das Reglement nicht nur den heute als „richtig verstandenen“ Zustand beschreibt, sondern sich auch künftigen Entwicklungen anpassen kann.

### **1.3 Philosophie: Qualitätssicherung durch Verfahren**

Die Verfahrensbegleitung von Baugesuchen durch ausgewiesene Fachleute soll die starren Regelungen ablösen. Damit kann ein Vorhaben ganzheitlich als Einzelfall in seiner Umgebung beurteilt werden und nicht als Summe seiner einzelnen Bauteile durch die Prüfung einzelner Vorschriften.

Die Begleitung der Eigentümer und Architekten durch Fachleute stellt zudem sicher, dass der jeweils aktuelle Stand der Wissenschaft bei der Erarbeitung und Beurteilung berücksichtigt wird.

## **2 Übergeordnete Gesetzgebung und Inventare**

### **2.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)**

Die Altstadt von Zug ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Gemäss Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) wird „durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient.“ Für die Zuger Altstadt ist im ISOS das Erhaltungsziel A, das heisst das Erhalten der Substanz deklariert. Dazu ist festgehalten, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.

## 2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde vom Kantonsrat am 28. Januar 2004 beschlossen und am 4. Mai 2005 vom Bundesrat unter Auflagen genehmigt. Der kantonale Richtplan wird bei Bedarf von Regierungs- oder Kantonsrat angepasst.

Die Altstadt von Zug ist im Richtplan als „Zuger Ortsbild“ bezeichnet. Dazu lauten die Ausführungen:

### Ortsbildschutzgebiete

Die Gemeinden bezeichnen bei der Revision der Zonenpläne die genaue Abgrenzung und legen die notwendigen Schutzbestimmungen fest. Dazu arbeiten sie mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zusammen.

Die Gemeinden und der Kanton ziehen das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Planungshilfe bei.



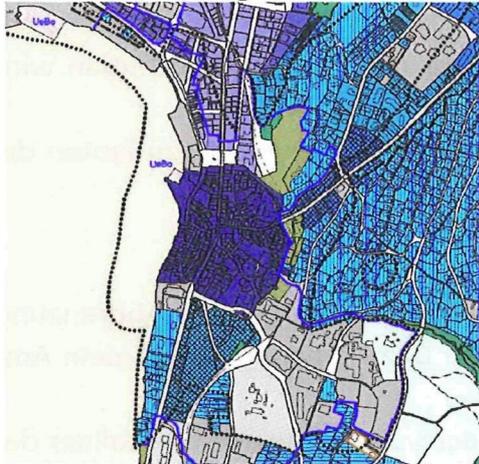
## 2.3 Planungs- und Baugesetz von 1998 und Verordnung von 1999

Gemäss § 21 PBG schaffen oder erhalten Kernzonen die Stadt-, Orts- oder Quartierzentren. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie dem Wohnen.

## 2.4 Denkmalschutzgesetz von 1990

§ 6 des Denkmalschutzgesetzes widmet sich dem Ortsbildschutz. Die Gemeinden werden aufgefordert, im Rahmen ihrer Bauordnungen Vorschriften zur Erhaltung der Eigenart und der Schönheit schützenswerter Siedlungsgebiete zu erlassen. Im Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) sowie im Inventar der schützenswerten Denkmäler sind zudem jene Objekte gelistet, welche unter kantonalen Schutz gestellt sind bzw. deren Schutz erwogen wird.

## 2.5 Bauordnung von 2010



Gemäss §61 Abs 2 (Ortsbildschutzzone) der Bauordnung bezweckt die Ortsbildschutzzone Altstadt den Erhalt der charakteristischen historischen Bausubstanz. Für bauliche Eingriffe, Abbrüche und Neubauten gilt das Altstadtreglement.

### 3 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

#### 1. Abschnitt: Einleitende Bestimmungen

##### § 1 Zweck

Neben redaktionellen Änderungen wird auf den expliziten Zweck „Schaffung von Läden und Wohnraum“ verzichtet: Die Schaffung von Wohnraum wird inzwischen durch den Markt wahrgenommen. Die Schaffung von Läden und die „Unterbringung von Kleingewerbe“ wird ersetzt durch das Anstreben von publikumsattraktiven Nutzungen im Erdgeschoss (§ 13 nAR: Nutzung der Erdgeschosse)

##### § 2 Geltungsbereich

Die Abgrenzung zwischen innerer und äusserer Altstadt entfällt. Neu soll jedes Bauvorhaben und jede Nutzungsänderung auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Ein Gebäude soll sich in seine Umgebung einpassen. Somit wird jedes Bauvorhaben als Einzelfall betrachtet.

##### § 3 Ergänzendes Recht

Der Verweis auf übergeordnetes Recht ist rechtlich nicht notwendig und entfällt zwecks Entschlackung des Reglements.

Der Auftrag an Stadtrat, Ausnahmen vom übergeordneten Recht zu gewähren, entfällt, da ihm dies im Rahmen seiner Entscheidungskompetenz ohnehin zusteht.

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

### **§4 Grundsatz**

Die Aufteilung in innere und äussere Altstadt entfällt. Vielmehr soll jedes Bauvorhaben in der Altstadt als Einzelfall im Kontext seiner Umgebung behandelt werden.

### **§ 5 Substanzerhaltung**

Die Bauten und Anlagen in der Altstadt sollen „langfristig“ gesichert werden. Eine schlechte Bausubstanz ist neu das alleinige Abbruchkriterium. Der Nachweis der schlechten Bausubstanz muss neu durch die Bauherrschaft und nicht durch die öffentliche Hand erbracht werden, damit ein Haus in der Altstadt abgebrochen werden kann (Kosten- und Beweislastumkehr).

Die Bestimmungen zur Stadtmauer werden aufgehoben, da sie durch das Denkmalpflegegesetz genügend geschützt ist.

### **§6 Änderung bestehender Bauten und Anlagen**

Der Paragraph präzisiert die heute bestehenden, lockeren Bestimmungen. Die Einschränkungen gelten für eng umfasste, für die Altstadt wichtigen gassen-, platz- und seeseitige Fronten. Die Beibehaltung der Geschosshöhen ist in den Grundsätzen geregelt (Wahrung des Altstadtbildes).

Neu kann für energetische Sanierungen die Firsthöhe 20cm erhöht werden. Die Anforderungen an Durchbrüche von Haustrennwänden werden neu beschrieben. Die technischen Anforderungen werden durch die Grundsätze der Ortsverträglichkeit abgedeckt. Festgehalten wird hingegen, dass die Eigenständigkeit der Gebäude auch bei Durchbrüchen erhalten werden muss.

### **§ 7 Dachgestaltung**

Dacheinschnitte sind aus denkmalpflegerischen Gründen nicht mehr erlaubt.

### **§ 8 Unterkellerungen**

Neu wird die „altstadtgerechte“ Gestaltung und Nutzung von Vorgärten, Gebäudevorplätzen und Innenhöfen präzisiert, was in der Vergangenheit öfters zu Rechtsunsicherheiten geführt hat.

### **§9 Neubauten**

Neubauten können neu nur noch bewilligt werden, wenn beim Vorgängerbau auf die Substanzerhaltung verzichtet werden kann. Es sollen bei Neubauten weitergehende Neuerungen denkbar sein, solange das Altstadtbild gewahrt bleibt.

### **§ 10 Konkurrenzverfahren für Neubauten**

Um die Qualität von Neubauten sichern zu können, soll der Stadtrat auf Antrag der Stadtbildkommission ein Konkurrenzverfahren anordnen können. - Grundsatz „Qualität durch Verfahren“: Damit gibt es weniger detaillierte und strikte generelle Vorschriften. Jedes Bauvorhaben wird als Einzelfall angeschaut, was in der Altstadt richtig ist.

### **§ 11 Aussenbereiche, Garagen und Abstellplätze**

Das absolute Verbot von Garagen und Abstellplätzen in der inneren Altstadt wird aufgehoben und ersetzt durch eine die ganze Altstadt umfassende, weniger strikte Bestimmung („bewilligungsfähig, wenn sie den Charakter und das Bild der Altstadt nicht beeinträchtigen“).

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

### **§ 12 Grundsätze**

Ein neuer Artikel, der die Prinzipien bezüglich Nutzung in der Altstadt beschreibt: Grundsätzlich hat sich die Nutzung an den gegebenen Baustrukturen in der Altstadt und nicht umgekehrt auszurichten.

### **§ 13 Nutzung der Erdgeschosse**

Die mögliche Nutzung der Erdgeschosse wird präzisiert. Im Grundsatz soll die Erdgeschossnutzung publikumsattraktiv sein. Eine nicht publikumsattraktive Nutzung soll im Erdgeschoss möglich sein, wenn das gesamte Haus von einer Partei, analog einem Einfamilienhaus, bewohnt wird. So kann das Erdgeschoss beispielsweise als Büro genutzt werden, wenn ein Haus von nur einer Familie bewohnt wird. Ohne diese Ausnahme müsste das Erdgeschoss an eine weitere Partei vermietet werden, was eine zusätzliche innere Erschliessung zur Folge hätte.

Die bisherigen Bestimmungen bezüglich Wohnanteil und Nutzungsbestimmungen für Bauten der öffentlichen Hand werden neu in der Bauordnung geregelt (§18 und § 36 BO. Gemäss Bauordnung liegt der minimale Wohnanteil in der Altstadt bei 60%.

## **4. Abschnitt: Organisation und Verfahren**

### **§ 14 Aufgaben der Stadtbildkommission**

Dieser neue Artikel beschreibt die Organisation der Qualitätssicherung. Die Stadtbildkommission soll als beratendes und begleitendes Gremium bauwillige Grundeigentümer beraten und unterstützen. Zudem wird sie explizit als Gremium für die Beratung des Stadtrates in der Altstadt ernannt.

### **§ 15 Bewilligungspflicht**

Zusätzlich zu den übergeordneten Bewilligungspflichten, welche im PBG und in der Bauordnung geregelt sind, sind in der Altstadt auch alle Renovations- und Sanierungsarbeiten sowie Änderungen an Material- und Farbgebung der Gebäudehülle bewilligungspflichtig.

### **§ 16 Inkrafttreten**

-

## § 17 Aufhebung des bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sollen die bestehenden Bebauungspläne in der Altstadt aufgehoben werden. Diese sind nicht mehr zeitgemäss, verursachen Rechtsunsicherheiten und unterlaufen teilweise die Absichten dieses Reglements. Zukünftig sollen Bebauungspläne innerhalb der Altstadtzone nur mit äusserster Zurückhaltung erlassen werden.

### 4 Verfahren

#### 4.1 Mitwirkung

Aufgrund der sensiblen und fachlich anspruchsvollen Arbeit wurde vom Stadtrat eine breit abgestützte Arbeitsgruppe eingesetzt, welche den vorliegenden Entwurf erarbeitet hat. Dieses setzt sich zusammen aus Mitgliedern der kantonalen Denkmalpflege, der Stadtverwaltung, der Nachbarschaft sowie von betroffenen Fachverbänden (Bauforum, Zuger Heimatschutz).

Beim Altstadtreglement handelt es sich um gemeindliche Bauvorschriften gemäss PBG. Das Verfahren richtet sich nach § 39, § 41 und § 42 PBG. Damit ist die Mitwirkung der Bevölkerung in mit der vorgeschriebenen 1. öffentlichen Auflage sichergestellt.

#### 4.2 Weiteres Vorgehen

Vorprüfung	3 Monate
Bereinigung und SR - Antrag	2 Monate
1. Lesung GGR	Januar 2012
1. öffentliche Auflage	Februar 2012
2. Lesung GGR (Beschluss)	Juni 2012
2. öffentliche Auflage	Juli 2012
Genehmigung Baudirektion	Oktober 2012

