

Erlass einer Teilbauordnung Altstadt

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 6. Juni 1972

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Der Erlass von Bauvorschriften für das Altstadtgebiet bildet einen wesentlichen Bestandteil der Stadtplanung. Die Altstadt stellt einen Teil des Kulturgutes unserer Stadt dar und es ist unsere Aufgabe, sie in ihrer ursprünglichen Art zu erhalten. Gleichzeitig soll aber durch zweckmässige Massnahmen eine Sanierung und bessere Belebung der Altstadt erreicht werden. Es ist unser Ziel, die Altstadt wieder vermehrt in das Leben der übrigen Stadt einzugliedern und eine wirtschaftliche und soziale Stagnation zu verhindern.

Für die Altstadt existieren bis heute keine besonderen Bauvorschriften. Es gelten die Bestimmungen des Baugesetzes, welche jedoch dem Charakter der Altstadt zuwenig Rechnung tragen. Im Zusammenhang mit der Stadtplanung sollen nun für das Altstadtgebiet spezifische Bauvorschriften geschaffen werden. Bis zum Erlass der Bauordnung der Stadt Zug werden jedoch noch 1 1/2 bis 2 Jahre vergehen. Es kann aber den Grundeigentümern der Altstadt nicht zugemutet werden, bis Ende 1974 keine baulichen Änderungen vornehmen zu können. Andererseits sollten auch den Behörden in der Zwischenzeit gesetzliche Grundlagen zur Verfügung stehen, die es erlauben, das angestrebte Ziel der Sanierung und Neubelebung der Altstadt wirksam zu verfolgen und eine Beurteilung der Baugesuche nach einheitlichen Kriterien vornehmen zu können.

Die vorliegende Teilbauordnung ist in diesem Sinne als Vorstufe zur spätern umfassenden Bauordnung der Stadt Zug aufzufassen. Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage wird den Behörden ermöglicht, die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Altstadtgebietes zielgerecht zu fördern und die Erhaltung des Altstadtcharakters und der architektonisch und historisch wertvollen Gebäude und Bauteile zu gewährleisten.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und die Teilbauordnung Altstadt zum Beschluss zu erheben.

Zug, den 6. Juni 1972

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
Dr. Ph. Schneider

Der Stadtschreiber:
A. Grünenfelder

Beilagen:

Teilbauordnung Altstadt
Plan
Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND ERLASS DER TEILBAUORDNUNG ALTSTADT

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 288 vom 6. Juli 1972

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

1. Die Teilbauordnung Altstadt wird zum Beschluss erhoben.
2. Dieser Beschluss tritt unter Vorbehalt des Referendums
gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch
den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung
der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:



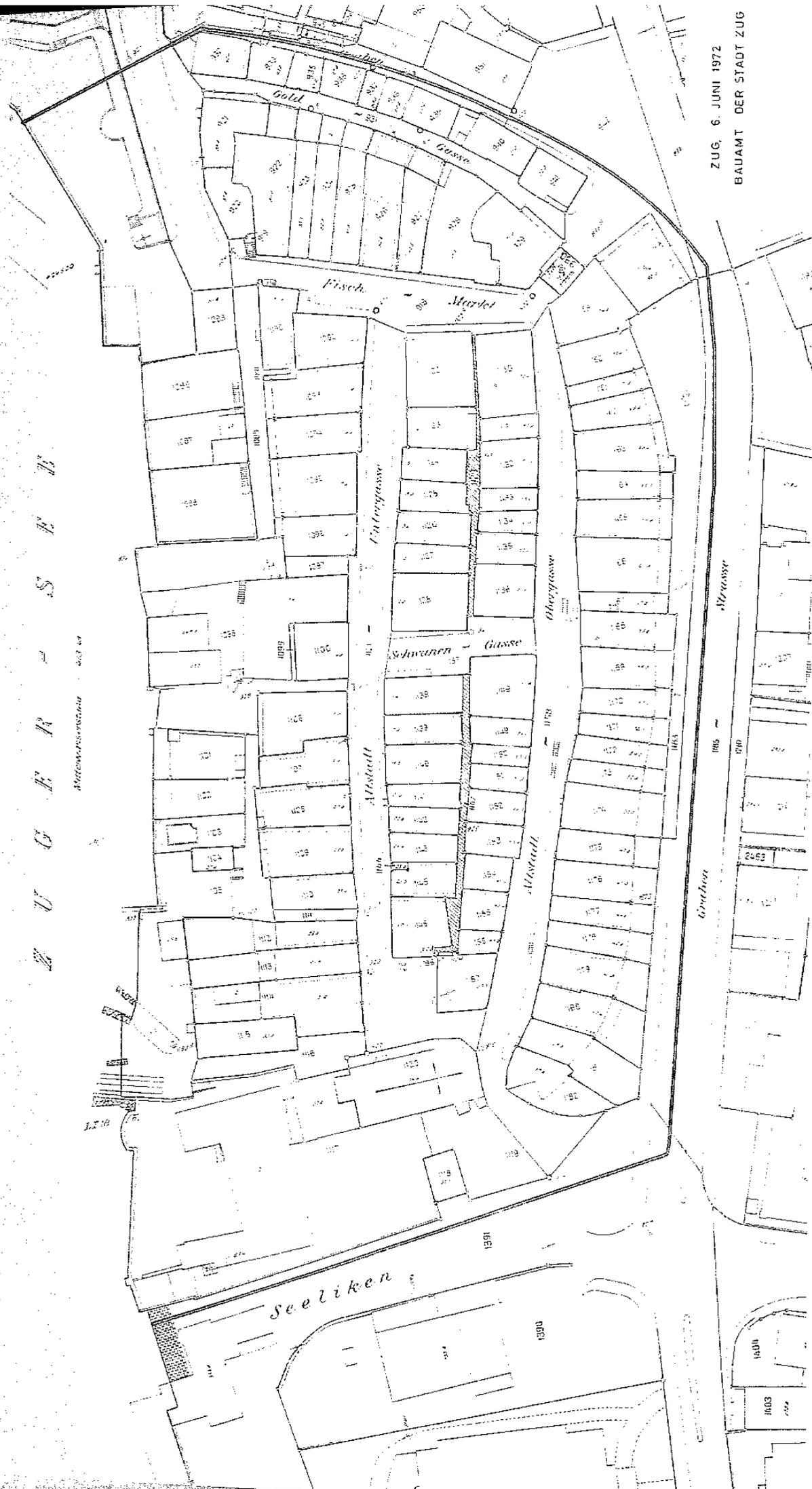
AN NR. 3955 DES STADTBAUAMTES ZUG ÜBER
 E ABGRENZUNG DES ALTSTADTGEBIETES VOM 6. JUNI 1972

- UMGRENZUNG DES GELTUNGSGEBIETES
- E-GRABEN

MST. 1:2000

ZUGER-SRW

Mattensprossscholar 403 m



ZUG, 6. JUNI 1972
BAUAMT DER STADT ZUG

§ 1

§ 2

§ 3

§ 4

§ 5

§ 6

§ 7

§ 1

§ 2

§ 3

§ 4

§ 5

gebaut. Der Abbruchschadener verbleibt als f.
Der Schaden liegt im Zusammenhang mit der In-
nenhaft die Art der Verle von Fall zu Fall
fest.

ter

§ 11 Die Fenster sind bezüglich Proportionen, Grösse,
Leibungstiefe, Achsmesse und Unterteilung durch
Sprossen in der hergebrachten Form zu erhalten
oder zu erstellen.

Schaufenster
Werkstätten
Warenautomaten

§ 12 Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt
werden. Sie müssen den Proportionen und dem
Charakter der Hausfassade angepasst sein. Grösse
und Unterteilung müssen dem konstruktiven Prinzip
der Fassade entsprechen.

Die Schaufenster entlang der Grabenstrasse sind
in Grösse und Rhythmus an die bestehenden Fenster
und Türen derart anzupassen, dass der Charakter
des ehemaligen Abschlusses zum Graben nicht
gänzlich verloren geht.

Die Aufstellung von Schaukästen und Warenauto-
maten ist verboten.

zone
er

§ 13 Die Erstellung von neuen Erkern und Balkonen ist
nicht gestattet.

ier

§ 14 Zulässig sind nur Satteldächer. Die hergebrachte
Form ist zu erhalten. Andere Dachformen sind im
Zusammenhang mit Umbauten und Unterhaltsarbeiten
durch Satteldächer zu ersetzen.

Die Dachflächen sind unregelmäßig mit Giebeln versehen. Die Giebel sind im Bereich der Fassade im allgemeinen auszuführen.

Verfahren
Einschnitt
Zerstör

§ 15 Dachflächen, Eckfenster und E-Fenster sind zu zerstören. In Zusammenhang mit Verarbeiten und Unterbreichungen kann der Stadtrat die Herstellung solcher Fenster verlangen.

aufbauten

§ 16 Auf den seeseitigen Dachflächen der Häuser an der westlichen Altstadt-Umgehung und auf der östlichen Dachfläche der Häuser an der westlichen Grabenstraße sind Dachaufbauten nur dort zulässig, wo sie bisher bereits vorhanden waren. Sie dürfen nur in der Form von Schlepptulen erstellt werden. In Fällen, wo sie das Straßen- und Altstadtbild beeinträchtigen oder wo die Beleuchtung durch Giebelfenster ausreicht, sind sie auch dann nicht mehr gestattet, wenn sie bisher bestanden haben.

Im übrigen Gebiet der Altstadt können mit Ausnahme des E-Grabens die bestehenden Dachaufbauten wieder neu erstellt werden, sofern sie nicht störend wirken. Der Stadtrat kann verlangen, dass entsprechend dem Haustil Schlepptulen oder Lukarnen mit Quersicht zu erstellen sind.

Für den E-Graben gilt bezüglich der Dachaufbauten § 23 Abs. 3 dieser Teilbauordnung.

der
aufbauten

§ 17 Schlepptulen dürfen höchstens 1,5 m breit sein und ihre Höhe darf nurhöchst 1,10 m über Dach hinausgehen.

Die Aufzugsgaube sind in der ursprünglichen Form und Grösse zu erhalten.

Antennen

§ 18 Die Aufstellung von Dachantennen ist untersagt.

Verkehrsart

§ 19 Im Parterre sind, sofern es auf Grund der besonderen Verhältnisse nicht unzumutbar ist, Ladengeschäfte vorzusehen.

Büroräume dürfen nur in Häusern erstellt werden, wo im Parterre Ladengeschäfte bestehen.

Mindestens 35 % der Bruttogeschossfläche jedes Hauses sind für Wohnzwecke zu verwenden.

Beleuchtungs-
er
fenster

§ 20 In den Obergeschossen dürfen keine Fluoreszenzröhren installiert werden. Ob in Ladengeschossen solche Beleuchtungskörper verwendet werden dürfen, entscheidet der Stadtrat von Fall zu Fall.

Verkehrs-
st

§ 21 Gebäude, Gebäudeteile sowie andere Gegenstände, welche gestützt auf das kantonale Gesetz über den Schutz historischer Baudenkmäler vom 27. Februar 1964 im Denkmälerverzeichnis aufgeführt sind, dürfen nicht abgebrochen oder beseitigt werden.

Verkehrs-
st
ile und
ten

§ 22 Im Zusammenhang mit Neu- und Umbauten sowie Restaurierungs- und Unterhaltsarbeiten sind Bauteile und Anbauten, welche das Strassen- und Altstadtbild beeinträchtigen, wegzulassen oder zu entfernen und der Zustand herzustellen, welcher dem Charakter und der Eigenart der Altstadt entspricht.

aben

§ 23 Das Gebiet des E-Grabens ist im Plan Nr.3955 des Stadtbauamtes Zug vom 6. Juni 1972 besonders bezeichnet.

Bei Neubauten oder grösseren Umbauten ist längs des E-Grabens ein Grenzabstand von mind. 1,2 m einzuhalten.

Zum Ausgleich der durch die Zurücksetzung der Gebäudeflucht verlorenen Nutzfläche ist die Erstellung von Dachaufbauten in der Form von Schlepptauben gestattet.

III. Bewilligungspflicht und Schlussbestimmungen

iterung der
lligungs-
cht

§ 24 Der Bewilligungspflicht, wie sie nach den geltenden Vorschriften für Neu-, Um-, An-, Auf- und Tiefbauten usw. bereits besteht, werden zusätzlich unterstellt:

- der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Restaurierungsarbeiten im Innern
- Unterhalts- und Restaurierungsarbeiten an Fassaden und Dächern
- Aenderung der Nutzungsart.

Die Abbruchbewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Ausführung des Neubaues gewährleistet ist.

Stellungnahme
Kant. Denk-
pflege

§ 25 Jedes Bau- und Abbruchgesuch ist vom Bauamt der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Änderungs-
aufsetzung

§ 26 Die Teilbauordnung Altstadt und der Plan vom 6. Juni 1972 treten unter Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt werden die Bestimmungen, welche damit in Widerspruch stehen, aufgehoben.

ZUG, den

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Erlass einer Teilbauordnung Altstadt

Bericht und Antrag der Baukommission vom 22. Juni 1972

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Die Baukommission hat an ihren Sitzungen vom 12. und 19. Juni 1972 in Anwesenheit der Herren Stadtrat Vice-Präsident Walther A. Hegglin, Stadtrat Heinrich Gysin, lic.iur. Hans Bieri, Rechtsberater des Stadtrates und Stadtarchitekt Fred Seger zur Vorlage Stellung genommen. An der Sitzung nahm auch Herr Architekt Josef Stöckli teil, welcher im Auftrage des Stadtrates die Teilbauordnung Altstadt in materieller Hinsicht bearbeitete.

I. Bericht der Kommission

Im Auftrage des Stadtrates wurde den Kommissionsmitgliedern am 6. Juni 1972 der vom Stadtrat verabschiedete Entwurf zur Teilbauordnung Altstadt zugestellt. Der Stadtrat hatte damals gegenüber der Baukommission den Wunsch geäußert, dass diese Teilbauordnung sofort behandelt werde, da er dieses Geschäft, entgegen der üblichen Abwicklung, im Grossen Gemeinderat nur in einer Lesung behandeln wolle; dies aufgrund von Terminknappheiten, welche im Zusammenhang mit einer hängigen Beschwerde gegen den Stadtrat betreffend Verweigerung einer Baubewilligung im Altstadtgebiet standen.

An der Sitzung vom 12. Juni 1972 führte die Kommission eine sehr eingehende Eintretensdebatte durch. Es wurden die verschiedenen Aspekte dieser Zwischenlösung für das Altstadtgebiet, das heisst bis zur Inkrafttretung der Bauordnung für die Stadt Zug, eingehend durchberaten. Die Kommission konnte sich jedoch mit der vom Stadtrat in Aussicht genommenen Terminplanung für die Abwicklung dieses Geschäftes und der Durchführung nur einer Lesung im Grossen Gemeinderat nicht befreunden. Sie war der Meinung, dass unabhängig vom hängigen Beschwerdeverfahren die Teilbauordnung Altstadt beraten werden sollte. Ueberdies sollte von der zweimaligen Beratung im Grossen Gemeinderat nicht abgegangen werden, und man war auch der Meinung, dass eine allfällige Bauordnung für das Altstadtgebiet umfassender, ausführlicher und wegleitender sein sollte. Gestützt auf die vorgelegten Darlegungen beschloss die Kommission einstimmig, auf die Vorlage nicht einzutreten und dem Grossen Gemeinderat den entsprechenden Antrag zu stellen.

Aufgrund dieser Sachlage hat der Stadtrat an der Sitzung vom 13. Juni 1972 folgende Abänderung der Abwicklung des Geschäftes dem Präsidenten der Baukommission vorgeschlagen:

1. Es finden, wie es bei solchen Geschäften im Grossen Gemeinderat Usus ist, zwei Beratungen statt.
2. Die öffentliche Auflage der Teilbauordnung Altstadt erfolgt erst nach der ersten Lesung im Grossen Gemeinderat.
3. Um das Geschäft trotzdem vorantreiben zu können, äusserte der Stadtrat den Wunsch, dass, wenn immer möglich, die erste Lesung an der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 4. Juli 1972 stattfinden sollte.
4. Die zweite Lesung findet nach der öffentlichen Auflage und nach der Einsichtnahme und Behandlung allfälliger Einsprachen an einer Sitzung Anfang Herbst statt.
5. Die Behandlung des abgewiesenen Baugesuches in der Altstadt, für welches eine Beschwerde beim Regierungsrat hängig ist, wird, ohne Berücksichtigung der vorliegenden Teilbauordnung Altstadt, durch den Stadtrat erledigt werden.

Diese neue Situation wurde an der Sitzung der Baukommission vom 19. Juni 1972 besprochen, und die Baukommission war bereit, über Eintreten auf das Geschäft nochmals zu beraten.

Nachdem die Terminplanung durch den Stadtrat dem Wunsche der Baukommission angepasst wurde und die Teilbauordnung als Uebergangslösung bis zum Erlass der Gesamtbauordnung für die Stadt Gültigkeit haben soll, wurde durch die Kommission einstimmig beschlossen, unter Berücksichtigung gewisser Aspekte, welche in den Aenderungsvorschlägen zur Teilbauordnung der Baukommission enthalten sind, einzutreten. Die vorliegende Teilbauordnung dürfte, sofern die Termine für die Stadtplanung eingehalten werden können, bis Ende 1974 durch die definitive Bauordnung ersetzt werden. Man war sich im klaren darüber, dass mit der Teilbauordnung für die Eigentümer auf der einen Seite Auflagen entstehen werden. Dies ist nötig um bis zur definitiven Bewertung des Altstadt-kerns durch die Planung den in baupolizeilicher Hinsicht unbefriedigenden Zustand zu beheben und dafür zu sorgen, dass bauliche Fehldispositionen vermieden werden können. Andererseits stellt diese Teilbauordnung auch einen gewissen Schutz für den Hauseigentümer in diesem Gebiete dar, da in der Uebergangsphase schon klare Bestimmungen, was gemacht werden darf und was nicht verwirklicht werden kann, vorhanden sind. Bei Umbau- und Restaurationsarbeiten können dadurch teure Projektierungen, welche aufgrund des besonderen Charakters der Altstadt vielleicht bei einem Baugesuch nicht bewilligt werden können von allem Anfang an ausgeschlossen werden. Zudem wird dadurch in diesem Gebiet die rechtsgleiche Behandlung von allfälligen Baugesuchen gewährleistet.

Bei der definitiven Planung, also innerhalb der Stadtplanung wird es nötig sein, nebst der Bauordnung auch Bewertungs- und Richtpläne aufzustellen und die Lösung der Verkehrsfragen für die Altstadt aufzuzeigen.

Die Teilbauordnung Altstadt umfasst einen kleinen engen Kern und demzufolge auch eine relativ kleine Gruppe von Stadtbewohnern. Die Baukommission möchte gegenüber dem Stadtrat den Wunsch äussern, dass der Stadtrat die Hauseigentümer über die neue Teilbauordnung Altstadt während dem Auflageverfahren an einer Aussprache orientiert. Dieser sicher nötige Schritt, welcher viel zur Klärung der Probleme in diesem Stadtgebiet beitragen wird, kann nicht wie es bis heute jeweils geschehen ist durch Fachberater erfolgen, sondern es dürfte dies eine Aufgabe der politischen Behörde sein.

Diesem Bericht liegt eine überarbeitete Teilbauordnung Altstadt bei, welche die Aenderungsvorschläge der Baukommission separat ausweist. Alle Details können daraus entnommen werden. Anlässlich der Beratung im Grossen Gemeinderat werden die Aenderungen durch den Präsidenten der Baukommission entsprechend erläutert.

II. Antrag der Kommission

Die Baukommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, auf die Vorlage Teilbauordnung Altstadt in erster Lesung einzutreten und dieser zuzustimmen.

Für die Baukommission:

Hanswerner Trütsch, Präsident