

Entwurf 1. Lesung

## **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 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 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 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 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 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.

<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 bei Altstadthäusern verzichtet werden, wenn sie 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.

### **§ 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.

### **§ 17**

#### **Aufhebung bisherigen Rechts**

---

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

<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