

Altstadtreglement: Totalrevision; 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 19. Februar 2013

Das Wichtigste im Überblick

Das heutige Altstadtreglement ist gut dreissig Jahre alt. Der Zeitgeist und mit ihm die Anwendung des Denkmal- und Ortsbildschutzes haben sich stark gewandelt. Verschiedene übergeordnete Gesetze, Verordnungen und Inventare wie das Denkmalpflegegesetz oder das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sind in Kraft getreten. Das alles hat eine Überarbeitung des Altstadtrelements notwendig gemacht. Die Anwendung der veralteten, teilweise unflexiblen Vorschriften wie beispielsweise die Verwendungspflicht von Biberschwanzziegel oder Sprossenfenstern, führen in der Altstadt zu baulichen Lösungen, die den heutigen Bedürfnissen zunehmend widersprechen. Deshalb wurde gemeinsam mit Vertretern der Nachbarschaft, den betroffenen Fachverbänden sowie mit der kantonalen Denkmalpflege eine Totalrevision des Altstadtrelements erarbeitet.

Das Reglement wurde entschlackt und vereinfacht. Es beschränkt sich auf Bestimmungen, die wichtig für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Altstadt von Zug sind und die nicht in anderen Gesetzen bereits geregelt sind.

Die wichtigste Änderung betrifft die Ablösung der starren Einzelvorschriften durch eine Verfahrensbegleitung der Stadtbildkommission. Bau- und Sanierungswillige erhalten so mehr Gestaltungsspielraum. Die denkmalpflegerischen Anliegen werden nicht mehr durch Vorschriften aus den 80er-Jahren behindert. Im Gegenteil: Dank der Begleitung durch die Stadtbildkommission kann den Anliegen der Denkmalpflege tatsächlich Rechnung getragen werden. Bauen in der Altstadt kann künftig zeitgemässen Ansätzen folgen. Zusammenfassend werden gegenüber heute folgende Regelungen geändert:

- Qualitätssicherung durch Verfahrensbegleitung
- Aufhebung der Abgrenzung zwischen innerer und äusserer Altstadt
- Beurteilung eines Bauvorhabens als Einzelfall im Kontext seiner Umgebung
- Anpassung der Nutzung an die gegebene Baustruktur
- Erdgeschoss muss grundsätzlich publikumsattraktiv genutzt werden. Als publikumsattraktiv gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschaftsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungsstellen mit regem Publikumsverkehr, Kleingewerbe und kunsthandwerkliche Betriebe
- Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne

Wir beantragen Ihnen, die Totalrevision des Altstadtrelements in 1. Lesung zu verabschieden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit eine Vorlage zur Totalrevision des Altstadtreglements. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
2. **Übergeordnete Gesetzgebung und Inventare**
3. **Revisionsvorlage**
4. **Verfahren**
5. **Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**
6. **Antrag**

1. **Ausgangslage**

Anfangs der 1970er-Jahre wurden die Anforderungen an Bauten in der Altstadt erstmals definiert und angewendet. Das Altstadtreglement von 1983 war das Ergebnis eines langjährigen Prozesses. In den dreissig Jahren seit Inkrafttreten des Reglements hat sich der Zeitgeist und mit ihm die Anwendung des Denkmal- und Ortsbildschutzes stark gewandelt. Nach der Revision der Ortsplanung der Stadt Zug (in Kraft seit August 2011) werden nun nach und nach die Reglemente überarbeitet und wo erforderlich an eine zeitgemässe Anwendungspraxis angepasst.

2. **Übergeordnete Gesetzgebung und Inventare**

Das Altstadtreglement ordnet sich in eine Reihe von Gesetzen und Inventaren ein, die Auswirkungen auf das Bauen in der Zuger Altstadt haben.

2.1. **Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)**

Die Altstadt von Zug ist im 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 der Erhalt der Substanz deklariert. Dazu ist festgehalten, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind.

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 mit folgenden Ausführungen:

„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 (PBG) und Verordnung von 1999 (V PBG)

Gemäss § 21 PBG schaffen oder erhalten Kernzonen die Stadt-, Orts- oder Quartierzentren. Als Nutzungen sind Dienstleistungen, Gewerbe sowie Wohnen definiert.

2.4. Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz 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 sowie im Inventar der schützenswerten Denkmäler sind zudem jene Objekte aufgelistet, die unter kantonalen Schutz gestellt sind beziehungsweise deren Schutz erwogen wird.

2.5. Bauordnung (BO) und Zonenplan von 2010

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

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wurde in der Ortsplanungsrevision die Abgrenzung Altstadtzone überprüft. Mit der Ortsplanungsrevision wurde die Altstadtzone so angepasst, dass sich grundsätzlich nur noch das Gebiet innerhalb der alten Stadtmauern in der Altstadtzone befindet. Die Gebiete entlang der Vorstadt, Aegeristrasse, Bohlstrasse und der Zugerbergstrasse wurden in die sie umgebenden Wohn- und Misch-Zonen umgezont.

3. Revisionsvorlage

3.1. Vereinfachung und Straffung

Der vorliegende Entwurf passt das dreissigjährige und sehr detaillierte Reglement an das übergeordnete Recht an. Es wird entfernt, was bereits in übergeordnetem Recht, wie dem Denkmalschutz- und dem Planungs- und Baugesetz geregelt wird (z.B. Entschädigungen für geschützte Bauten). Auf viele Detailvorschriften wie beispielsweise die Pflicht zu Sprossenfenstern wird verzichtet, damit das Reglement nicht nur den heute als „richtig verstandenen“ Zustand beschreibt, sondern sich auch künftigen Entwicklungen anpassen kann. Das führt zu einem kurzen und schlanken Reglement mit direkten Formulierungen.

3.2. Grundzüge des Reglements

Das oberste Ziel des Altstadtreglements ist der Erhalt der Substanz. Nur wenn nachgewiesen werden kann, dass die historische Bausubstanz derart schlecht ist, dass sie nicht mehr erhalten oder wiederhergestellt werden kann, darf auf die Substanzerhaltung verzichtet werden.

Neu wird unterschieden zwischen Restaurierungen, Erneuerungen und Neubauten, weil diese Bauvorhaben jeweils nach anderen Bearbeitungsschwerpunkten verlangen:

- Bei Restaurierungen steht der denkmalpflegerische Gesichtspunkt im Vordergrund.
- Erneuerungen sollen sich bescheiden und zurückhaltend an den Bestand anlehnen.
- Neubauten müssen neben den erhöhten architektonischen Anforderungen auch städtebauliche Ansprüche, wie die umliegende Struktur und die Masstäblichkeit sowie Materialität, Baufluchten und Dachformen erfüllen.

Auf die Aufteilung der Altstadt in die innere und äussere Altstadt wird künftig verzichtet. Neu kommt ein quartiergerechtes Bauen zur Anwendung. Das bedeutet, dass jedes Bauvorhaben in seiner Umgebung interpretiert wird. Jedes Bauvorhaben ist ein Einzelfall und verlangt entsprechend nach einer Einzelbetrachtung. Deshalb können vom einzelnen Bauvorhaben keine allgemeingültigen Regeln für andere Bauvorhaben abgeleitet werden (nach dem Grundsatz, dass Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu behandeln ist). Dies unterscheidet die Altstadt von einer „normalen“ Wohn- oder Arbeitszone.

3.3. Qualitätssicherung durch Begleitung des Projektes

Die Qualitätssicherung erfolgt durch eine fachliche Begleitung statt durch starre Regeln. Bauwillige werden von Anfang an von den Fachleuten aus der Verwaltung, der Stadtbildkommission und der Denkmalpflege begleitet, die sich mit dem Bauen im historischen Umfeld auskennen. Die Verfahrensbegleitung von Baugesuchen durch ausgewiesene Fachleute soll die detaillierten Regelungen im Reglement ablösen.

Damit kann ein Vorhaben ganzheitlich als Einzelfall in seiner Umgebung beurteilt werden. Weil jeder Bau auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen ist, kann mit mehr Beratung, mehr Ermessen und weniger Reglementierungen die Sonderstellung der Altstadt besser berücksichtigt werden.

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

Für die Verfahrensbegleitung ist die Stadtbildkommission zusammen mit der beratenden Stimme des kantonalen Denkmalpflegers zuständig.

3.4. Vergleich mit anderen Städten

Bei der Erarbeitung des vorliegenden Reglements wurden das rechtskräftige Reglement sowie der Entwurf mit den Regelungen in den benachbarten Städten Luzern und Zürich verglichen. Es zeigt sich, dass bezüglich des Umgangs mit dem Bauen in einer Altstadt eine sehr heterogene Situation herrscht. Während in Luzern sehr de-

taillierte Vorschriften im Bau- und Zonenreglement in Kraft sind, wird in Zürich nur auf drei Grundsatzartikeln in der Bau- und Zonenordnung abgestellt. Die eigentliche Beurteilung wird von Fachkommissionen analog der Stadtbildkommission übernommen. Der Detaillierungsgrad und der damit verbundene Ermessensspielraum des vorliegenden Entwurfs des neuen Altstadtreglements liegt zwischen den sehr starren Vorschriften Luzerns und dem grossen Ermessensspielraum Zürichs.

4. Verfahren, Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

4.1. Einbezug von Nachbarschaft und Fachleuten

Aufgrund der sensiblen und fachlich anspruchsvollen Arbeit hat der Stadtrat eine breit abgestützte Arbeitsgruppe eingesetzt, die den vorliegenden Entwurf in dreizehn Sitzungen erarbeitet hat. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Mitgliedern der Nachbarschaft, aus Fachverbänden (Bauforum, Zuger Heimatschutz), der kantonalen Denkmalpflege und der Stadtverwaltung, zusammen, so dass die betroffenen Interessengruppen bei der Erarbeitung von Beginn an beteiligt waren.

Das vorliegende Reglement wurde einstimmig zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

4.2. Kantonale Vorprüfung

Das Altstadtreglement wurde von der kantonalen Baudirektion vorgeprüft, die vier Vorbehalte anbrachte. Diese konnten in Absprache mit dem kantonalen Denkmalpfleger ausgeräumt werden. Es handelte sich um die folgenden Punkte (siehe auch nachstehend Ziffer 5; Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen):

Zum Einordnungsgebot und Änderung bestehender Bauten und Anlagen

Im neuen Reglement wird der Grundsatz verankert, dass jedes Vorhaben auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen sei (siehe Ziffer 5 zu § 4). Diese Bestimmung war gemäss Vorprüfungsbericht zu unbestimmt. Die Anforderungen an die Einpassung von Vorhaben in die Altstadtzone wurden deshalb strenger und vor allem präziser formuliert.

Mit der Präzisierung des Grundsatzparagraphen konnte auch auf die nochmalige Aufzählung dieser Anforderungen bei Änderungen bestehender Bauten und Anlagen (siehe Ziffer 5 §6) verzichtet werden.

Zu den Balkonen an bestehenden Bauten

Die bisherige, restriktive Praxis für neue Balkone wird etwas gelockert. Neu sind Balkone ausnahmsweise und unter Einschränkungen an der Seefront gestattet (siehe Ziffer 5 § 6 Abs. 5).

Die Formulierung "auf ein Minimum zu beschränken" hat gemäss Vorprüfung einen zu grossen Interpretationsspielraum offen gelassen. In der Altstadtzone, wo Bauten und Anlagen strengen Anforderungen entsprechen müssen, wurde eine präzisere Formulierung bezüglich der Balkone gewählt.

Zur Dachgestaltung

Die Formulierung, wonach Dachflächenfenster in Anzahl und Grösse auf ein Minimum zu beschränken sind, lässt gemäss Vorprüfung einen zu grossen Interpretationsspielraum offen. In der Altstadtzone, wo Bauten und Anlagen strengen Anforderungen entsprechen müssen, wurde eine präzisere Formulierung bezüglich der Dachflächenfenster gewählt (siehe Ziffer 5 § 7).

4.3. Öffentliche Mitwirkung

Beim Altstadtdreglement handelt es sich um gemeindliche Bauvorschriften gemäss PBG. Gemeindliche Bauvorschriften müssen zwei Mal öffentlich aufgelegt werden. Die Bevölkerung kann während der Publikation das Reglement einsehen. Damit ist deren Mitwirkungsrecht gewährleistet.

5. Erläuterung zu den einzelnen Bestimmungen

Zum 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 die entsprechende Marktnachfrage sichergestellt. In §36 der Bauordnung ist zudem der minimale Wohnanteil auf 60% festgesetzt. Der Schaffung von Läden und die „Unterbringung von Kleingewerbe“ wird Rechnung getragen mit dem offenen Begriff „publikumsattraktive Nutzungen im Erdgeschoss“ (siehe auch § 13: 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. Im Sinne einer Entschlackung des Reglements wird auf den Verweis verzichtet. Die Regelung für den Stadtrat, Ausnahmen vom übergeordneten Recht zu gewähren, entfällt. Dies steht ihm im Rahmen seiner Entscheidungskompetenz ohnehin zu.

Zum 2. Abschnitt: Bauen in der Altstadt

§ 4 Grundsatz

Die Aufteilung in eine 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 erbracht werden.

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

§ 6 Änderung bestehender Bauten und Anlagen

Diese Bestimmung präzisiert die heute bestehende Regelung. Die Einschränkungen gelten für eng umfasste, für die Altstadt wichtige gassen-, platz- und seeseitige Fronten. Die Beibehaltung der Geschosshöhen ist in den Grundsätzen geregelt (Wahrung des Altstadtbildes).

Neu kann für energetische Sanierungen die Firsthöhe um 20 cm erhöht werden. Die Anforderungen an Durchbrüche von Haustrennwänden werden neu beschrieben. Die technischen Anforderungen werden durch die Grundsätze der Ortsverträglichkeit abgedeckt. Festgehalten wird am Grundsatz, 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. Die vorherige Formulierung hatte in der Vergangenheit öfters zu Rechtsunsicherheiten geführt.

§ 9 Neubauten

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

§ 10 Konkurrenzverfahren für Neubauten

Um die Qualität von Neubauten sichern zu können, kann der Stadtrat auf Antrag der Stadtbildkommission ein Konkurrenzverfahren anordnen, wobei die Stadt nach den geltenden Bestimmungen der Bauordnung einen Drittel übernimmt. Es gilt der Grundsatz „Qualität durch Verfahren“, das heisst weniger detaillierte und strikte Vorschriften. Jedes Bauvorhaben wird als Einzelfall im Kontext seiner Umgebung angeschaut. Das ist in der Altstadt angemessen.

Das Konkurrenzverfahren wird von der Stadtbildkommission und der Denkmalpflege begleitet. Damit wird sichergestellt, dass die Grundsätze des Reglements in das Verfahren einfließen.

§ 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“).

Zum 3. Abschnitt: Zulässige Nutzungen

§ 12 Grundsätze

Hier handelt es sich um eine neue Bestimmung, die die Prinzipien bezüglich Nutzung in der Altstadt beschreibt: Grundsätzlich hat sich die Nutzung an den gegebenen Baustrukturen in der Altstadt auszurichten und nicht umgekehrt.

§ 13 Nutzung der Erdgeschosse

Die mögliche Nutzung der Erdgeschosse wird präzisiert. Im Grundsatz soll die Erdgeschossnutzung publikumsattraktiv sein. Ausnahmsweise kann das Erdgeschoss nicht publikumsattraktiv genutzt werden, wenn ein Haus von nur einer Familie wie ein Einfamilienhaus bewohnt wird. Ohne diese Ausnahme müsste das Erdgeschoss unter Umständen an eine weitere Partei vermietet werden, was eine zusätzliche innere Erschliessung nach sich ziehen würde.

Die bisherigen Bestimmungen bezüglich Wohnanteil und Nutzungsbestimmungen für Bauten der öffentlichen Hand sind heute in der geltenden Bauordnung geregelt (§18 und § 36 BO). Gemäss Bauordnung liegt der minimale Wohnanteil in der Altstadt bei 60 Prozent.

Zum 4. Abschnitt: Organisation und Verfahren

§ 14 Aufgaben der Stadtbildkommission

Dieser neue Artikel beschreibt die Organisation der Qualitätssicherung. Die Stadtbildkommission berät und unterstützt als beratendes und begleitendes Gremium bauwillige Grundeigentümer. Zudem wird sie ausdrücklich als Gremium für die Beratung des Stadtrates für Bauten in der Altstadt ernannt.

§ 15 Bewilligungspflicht

Zusätzlich zu den übergeordneten Bewilligungspflichten, welche im PBG und in der Bauordnung geregelt sind, werden wie in der bestehenden Bauordnung in der Altstadt alle Renovierungs- und Sanierungsarbeiten sowie Änderungen an Material- und Farbgebung der Gebäudehülle der Bewilligungspflicht unterstellt.

§ 16 Inkrafttreten

Mit dem Hinweis, dass der Stadtrat das Inkrafttreten bestimmt, werden allfällige Unklarheiten vermieden, wie sie beim Inkrafttreten der Bauordnung vom 7. April 2009 aufgetreten sind.

§ 17 Aufhebung des bisherigen Rechts

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

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- das Altstadtreglement in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 19. Februar 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Altstadtreglement: Entwurf
3. Geltendes Altstadtreglement vom 11. Januar 1983
4. Synopsis Stadtrat vom 19. Februar 2013
5. Altstadtzone; Veränderungen Ortsplanung 2009

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. betreffend Altstadtreglement: Totalrevision

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (1. Lesung) und Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Das Altstadtreglement wird zum Beschluss erhoben.
2. Das Altstadtreglement untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 und der Genehmigung durch den Kanton.
3. Es wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
4. Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.
5. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Stefan Moos, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

Entwurf 1. Lesung

Altstadtreglement (AltstadtR)

vom

Der Grosse Gemeinderat von Zug,

in Vollziehung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998¹⁾
sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug
vom 1. Februar 2005²⁾,

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

1. Abschnitt: Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck

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

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

³ Durch eine vielfältige und ausgewogene Nutzung soll die Zuger Altstadt aufgewertet und belebt werden. Im Erdgeschoss werden publikumsattraktive Nutzungen angestrebt.

¹⁾ BGS 721.11

²⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 11, S. 151

§ 2 Geltungsbereich

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

² 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

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

² 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.

³ 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

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

² 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.

³ 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.

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

⁵ 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.

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

§ 7

Dachgestaltung

¹ Die bestehenden Dachformen sind zu erhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

² Der Ausbau des Dachraums muss sich auf das bestehende Volumen beschränken.

³ Dachaufbauten sind bewilligungsfähig, wenn sie in Gestalt, Grösse und Anzahl altstadttypisch sind.

⁴ 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

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

² Unterniveaubauten ausserhalb der Gebäude sind in kleinem Ausmass im Bereich von privaten, rückseitigen Vorplätzen möglich. Unter Gärten und unter öffentlichem Grund sind sie unzulässig.

³ Tiefgaragen unter bestehenden Bauten und ausserhalb der Gebäude sind unzulässig.

§ 9 Neubauten

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

² Neubauten haben besonders hohen Ansprüchen an die Einordnung in das Altstadtbild zu genügen.

³ Abweichungen von der bisherigen Baute sind unter Wahrung des Altstadtbildes zulässig.

⁴ Der Stadtrat stützt sich bei der Baubewilligung auf den Bericht der Stadtbildkommission.

§ 10 Konkurrenzverfahren für Neubauten

¹ Für Neubauten kann der Stadtrat auf Antrag der Stadtbildkommission ein Konkurrenzverfahren anordnen.

² Das Programm zum Konkurrenzverfahren ist durch den Stadtrat zu genehmigen.

§ 11

Aussenbereiche, Garagen und Abstellplätze

¹ Vorgärten, Gebäudevorplätze und Innenhöfe sind altstadtgerecht zu gestalten und zu nutzen.

² 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

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

² 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

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

² Als publikumsattraktiv gelten insbesondere folgende Nutzungsarten:

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

³ 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

¹ Die Stadtbildkommission berät den Stadtrat in Fragen der Altstadtentwicklung und beurteilt Bauvorhaben in der Altstadt.

² Die Stadtbildkommission berät Bauherrschaften und bauwillige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Bedarf.

³ Neu-, Um- oder Ausbauten in der Altstadtzone werden von der Stadtbildkommission begleitet.

§ 15

Bewilligungspflicht

¹ 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.

² Der Bewilligungspflicht unterliegen nach diesem Reglement überdies:

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

5. Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 16

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 8 der Gemeindeordnung vom 1. Februar 2005¹⁾ und der Genehmigung durch den Kanton.

² Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.

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

§ 17

Aufhebung bisherigen Rechts

¹⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 11, S. 151

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Altstadt-Reglement vom 11. Januar 1983²⁾ aufgehoben.

² 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

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

² 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

²⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 6, S. 2

EINWOHNERGEMEINDE ZUG

Altstadt-Reglement

vom 11. Januar 1983

Der Grosse Gemeinderat, in Vollziehung und gestützt auf § 53 der Bauordnung der Stadt Zug vom 30. Juni 1981 beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

¹ Das Altstadt-Reglement gilt für die im Zonenplan ausgeschiedene Altstadtzone, umfassend die innere und äussere Altstadt sowie die Vorstadt. Geltungsbereich

² Als innere Altstadt gilt das Gebiet seeseits der Linie Graben-Kolinplatz-Grabenstrasse-Seelikon.

§ 2

¹ Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild, ihrer Massstäblichkeit und inneren Struktur sowie – wo immer möglich – in ihrer historischen Substanz zu erhalten. Die städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität ist zu bewahren oder wiederherzustellen. Zweckmässige Massnahmen, wie die Schaffung von Läden und Wohnraum (insbesondere für Wohnungen mit drei und mehr Zimmern) sowie die Unterbringung von Kleingewerbe, sollen eine Aufwertung und Belebung herbeiführen. Grundsatz

² In der inneren Altstadt, die eine in sich besonders geschlossene Einheit darstellt, gelten die Bestimmungen zur Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung in verstärktem Masse.

§ 3

¹ Renovationen, Restaurierungen und Umbauten sind im Interesse möglichst vollständiger Substanzerhaltung Neubauten oder Rekonstruktionen vorzuziehen. Substanzerhaltung

² Wo die Substanzerhaltung sich als unmöglich oder im Sinne dieses Reglementes als unzweckmässig erweist, wo sie wenig sinnvoll ist, oder wo sie unverhältnismässige Kosten verursacht, kann ein altstadtgerechter Neubau bewilligt werden.

³ Vor der Bewilligung von Abbrüchen und Neubauten sind durch die zuständigen Amtsstellen zu deren Lasten die notwendigen Abklärungen und städtebaulichen Studien durchzuführen.

§ 4

Stadtmauer

¹ Der ursprüngliche Zustand der äusseren Ringmauer, der Wehrgänge, der Stadttürme und -tore ist dort, wo Teile noch vorhanden sind, wieder herzustellen.

² Die früher in öffentlichem Besitz befindlichen Befestigungsanlagen sind nach Möglichkeit wieder ins öffentliche Eigentum zurückzuführen.

§ 5

Unterhaltspflicht

Die Bauten und baulichen Anlagen sind durch den Eigentümer so zu unterhalten, dass die bauliche Substanz und Grundstruktur erhalten bleibt.

§ 6

Unterstützung durch die öffentliche Hand

¹ Die öffentliche Hand unterstützt die Bestrebungen nach § 2 dieses Gesetzes, indem sie diese Grundsätze bei der Ausübung ihrer Tätigkeiten berücksichtigt und allfällige Vorkehren darauf abstimmt.

² Die Stadt gewährt Beiträge für bauliche Massnahmen, die im Sinne von § 2 zu Verbesserungen führen. Subventionsgesuche können auch an Bund und Kanton gerichtet werden.

§ 7

Vorbehalt anderer Vorschriften

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen, des kantonalen und des gemeindlichen Rechtes bleiben vorbehalten. Wenn diese den Grundsätzen dieses Reglementes zuwiderlaufen, hat der Stadtrat darauf hinzuwirken, dass die vertretbaren Ausnahmen gewährt werden.

² Die Bauordnung der Stadt Zug vom 30. Juni 1981 gilt für die Altstadt, soweit deren Bestimmungen sinngemäss sind.

mäss angewendet werden können und dem Altstadtreglement nicht zuwiderlaufen.

§ 8

¹ Zur Erreichung von Sinn und Zweck dieses Reglementes gemäss § 2 sind, wo erforderlich, andere Planungsmittel wie Richt-, Arealbebauungs-, Baulinien- und Bebauungspläne sowie Sondervorschriften anzuwenden.

Andere
Planungsmittel

² Die Absichten der Stadt und die von ihr vorgesehenen Massnahmen sind zur Übersicht in einem Richtplan, der von jedermann eingesehen werden kann, darzulegen.

§ 9

Der Stadtrat ist berechtigt, gegenüber diesen Vorschriften Ausnahmen zu gestatten, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck dieses Reglementes gemäss § 2 nicht zuwiderläuft.

Ausnahmen

II. Besondere Bau- und Zonenvorschriften

§ 10

¹ Die bestehenden Baufluchten, Strassenräume und Plätze sind zu erhalten.

Baufluchten,
öffentliche
Strassen
und Plätze

² Änderungen sind dann zulässig oder zu verlangen, wenn Verbesserungen im Sinne dieses Reglementes erreicht werden können.

§ 11

¹ Bestehende Vorgärten, Gärten und andere Grünflächen sind zu erhalten.

Private
Aussenräume

² Gebäudevorplätze, Innenhöfe und dergleichen sind altstadtgerecht zu gestalten und zu nutzen.

§ 12

¹ Die bisherige Zahl der Geschosse sowie die Trauf- und Gebäudehöhe sind beizubehalten.

Geschosszahl,
Gebäudehöhe

² Änderungen sind im Rahmen von § 2 möglich. Wo erforderlich, sind die Planungsmittel gemäss § 8 anzuwenden.

§ 13

Geschosshöhen Die herkömmlichen Geschosshöhen sind in der Regel beizubehalten. Änderungen dürfen nicht im Widerspruch zum Erscheinungsbild der Fassade stehen.

§ 14

Haustrennwände Die Haustrennwände gehören zur Struktur der Altstadt und sind beizubehalten. Allfällig erforderliche Durchbrüche sind so zu dimensionieren, dass sie mit den historischen Techniken wie Wölbung, Balkenunterzug und dergleichen ausgeführt werden können.

§ 15

Fassaden ¹ Bei den Fassaden sind die herkömmlichen Ausmasse, Proportionen und die individuelle Eigenart zu erhalten oder wieder herzustellen.

² Es sind Farben und Materialien zu verwenden, die mit dem hergebrachten Altstadtcharakter vereinbar sind. Wo die ursprüngliche Farbgebung nachgewiesen werden kann, ist sie in der Regel wieder herzustellen.

³ Die historisch oder architektonisch wertvollen Fassaden und Fassadenmalereien sind zu erhalten.

§ 16

Fenster,
Fensterläden ¹ Die Fenster sind in Proportion, Grösse, Leibungstiefe und Achsmass in den hergebrachten Formen zu erhalten oder wieder herzustellen. Sie müssen dem Stil der Fassade entsprechend durch aussen angebrachte Sprossen unterteilt werden.

² Die Fensterläden sind, wo sie zum Stil der Fassade gehören, beizubehalten oder wieder anzubringen.

§ 17

¹ Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden. Sie müssen in Grösse und Unterteilung den Proportionen, dem Charakter und dem konstruktiven Prinzip der Fassade angepasst sein. Schaufenster

² Historische Ladenfenster sind zu erhalten.

§ 18

¹ Die hergebrachten Dachformen und Dachvorsprünge sind zu erhalten. Der Einbau von Wohnungen in die Dachräume ist zulässig. Dächer

² Dachaufbauten, -einschnitte, -terrassen und -fenster sind nur gestattet, wo sie das Altstadtbild nicht beeinträchtigen. Sie sind in Anzahl und Grösse auf ein Minimum zu beschränken und müssen dem Stil des Hauses angepasst sein. Die Dachgeschossfenster werden in der Regel nur in Form von Einzellukarnen bewilligt. Die dominierende Wirkung der Dachfläche darf nicht verlorengehen.

³ Die Aufzugsgauben sind in der ursprünglichen Form und Grösse zu erhalten oder wieder herzustellen.

⁴ Die Dächer sind mit Biberschwanz-Ziegeln einzudecken.

§ 19

Aussen-Antennen sind nur auf Zusehen hin gestattet. Sie sind zu entfernen, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an das Kabelfernsehen besteht. Antennen

§ 20

¹ Im Erdgeschoss sind nach Möglichkeit Ladengeschäfte, öffentlich zugängliche Lokale oder nicht störende Kleingewerbe vorzusehen. Nutzungsart

² Die Altstadt soll möglichst viele Wohnungen aller Art aufweisen. Je Gebäude sind mindestens $\frac{1}{3}$ der Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden. An geeigneter Wohnlage (z. B. die untere Häuserzeile

der Altstadt, die Hauszeile längs der Seestrasse, das Dorf u. ä.) ist dieser Anteil zu erhöhen; an ungeeigneter Wohnlage kann der Wohnanteil auf $\frac{1}{5}$ reduziert werden.

³ Die Nutzungsbestimmungen gelten nicht für die historischen öffentlichen Gebäude.

§ 21

Garagen,
Abstellplätze

¹ Garagen und Abstellplätze dürfen nur erstellt werden, wenn sie den Charakter und das Bild der Altstadt nicht beeinträchtigen.

² In der inneren Altstadt ist die Erstellung von Garagen und Abstellplätzen nicht gestattet.

§ 22

Beleuchtung

Es dürfen in und an Gebäuden keine Beleuchtungskörper installiert werden, die das Altstadtbild beeinträchtigen.

§ 23

Störende
Elemente

Im Zusammenhang mit umfassenden Unterhaltungsarbeiten, Erneuerungen, Um- und Neubauten sind störende Gebäude- oder Bauteile, Anbauten, Garagen, Abstellplätze, Anlagen oder Nutzungen zu entfernen oder im Sinne dieses Reglementes zu ändern.

III. Bewilligungspflicht und Schlussbestimmungen

§ 24

Erweiterung
der Bewilli-
gungspflicht

Der Bewilligungspflicht, wie sie gemäss § 72 der Bauordnung der Stadt Zug vom 30. Juni 1981 besteht, werden zusätzlich unterstellt:

- Abbruch, Umbau und Renovation von Gebäudeteilen,
- Renovations- und Restaurationsarbeiten sowie Änderungen an Material und Farbgebung der Gebäudehülle,

- Sanierungen, Erneuerungen und Renovationen von Garagen und Abstellplätzen,
- Änderung der Nutzungsarten,
- Aufstellen von Schaukästen, Warenautomaten und dergleichen,
- Beschriftungen, Beleuchtungen und Reklamen,
- Änderungen in der Umgebungsgestaltung.

§ 25

¹ Bei Bau- und Abbruchgesuchen, die denkmalpflegerische oder archäologische Aspekte berühren, ist vom Bauamt die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes einzuholen.

Denkmalpflege
und
Archäologie

² Den städtischen und kantonalen Instanzen steht, nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer, vor Bewilligungserteilung oder während den Bau- oder Abbrucharbeiten das Recht zu, Bauuntersuchungen durchzuführen.

³ Sofern bei Bauarbeiten, Abbrüchen und Grabungen alte Bauteile, Mauerzüge, Brandschichten oder Einzelfunde (Baufragmente, Scherben, Malereien, Münzen usw.) zutage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und dem städtischen Bauamt zur Beiziehung der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes Mitteilung zu machen.

⁴ Wenn dem Grundeigentümer durch allfällige Untersuchungen nachweisbar ein Schaden entsteht, hat dieser Anspruch auf Entschädigung.

§ 26

¹ Der Bebauungsplan Nr. 2404 «Geissweid» vom 13. November 1962 bleibt weiterhin rechtsgültig.

Bebauungspläne

² Die Bebauungspläne Nrn. 2161 «Baulinien und Bauweise St. Oswaldgasse, Ägeristrasse, Kirchenstrasse», 3800 «Zeughausgasse – St. Antonsgasse» und 2861 «Bauweise auf den Liegenschaften Apotheke Wyss und Falken» werden aufgehoben.

§ 27

Inkraftsetzung

Dieses Reglement tritt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Zug, den 11. Januar 1983

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:
P. Bossard

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zug.

Zug, den 22. Mai 1984

NAMENS DES REGIERUNGSRATES

Der Landammann:
G. Stucky

Der Landschreiber:
H. Windlin

Altstadtreglement 2013	Altstadtreglement 1983	Erläuterungen
<p>1. Abschnitt: Einleitende Bestimmungen</p> <p>§ 1 Zweck</p> <p>1 Dieses Reglement bezweckt den Erhalt der Zuger Altstadt in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Struktur und ihrer Massstäblichkeit.</p> <p>2 Erhalten werden sollen insbesondere die historische Bausubstanz, die traditionelle Parzellenstruktur durch Brandmauern, die Dachlandschaft und die bestehenden Freiräume.</p> <p>3 Durch eine vielfältige und ausgewogene Nutzung soll die Zuger Altstadt aufgewertet und belebt werden. Im Erdgeschoss werden publikumsattraktive Nutzungen angestrebt.</p>	<p>Altstadtreglement 1983</p> <p>§ 2 Grundsatz</p> <p>1. Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild, ihrer Massstäblichkeit und inneren Struktur sowie - wo immer möglich - in ihrer historischen Substanz zu erhalten. Die städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität ist zu bewahren oder wiederherzustellen. Zweckmässige Massnahmen, wie die Schaffung von Läden und Wohnraum (insbesondere für Wohnungen mit drei und mehr Zimmern) sowie die Unterbringung von Kleingewerbe, sollen eine Aufwertung und Belebung herbeiführen.</p> <p>2. In der inneren Altstadt, die eine in sich besonders geschlossene Einheit darstellt, gelten die Bestimmungen zur Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung in verstärktem Masse.</p> <p>§ 10 Baufluchten, öffentliche Strassen und Plätze</p> <p>1. Die bestehenden Baufluchten, Strassenräume und Plätze sind zu erhalten.</p>	<p>Neben redaktionellen Änderungen wird auf den expliziten Zweck „Schaffung von Läden und Wohnraum“ verzichtet: Die Schaffung von Wohnraum wird inzwischen durch die entsprechende Marktnachfrage sichergestellt. In §36 der Bauordnung ist zudem der minimale Wohnanteil auf 60% festgesetzt. Der Schaffung von Läden und die „Unterbringung von Kleingewerbe“ wird Rechnung getragen mit dem offenen Begriff „publikumsattraktive Nutzungen im Erdgeschoss“ (siehe auch § 13: Nutzung der Erdgeschosse).</p> <p>Innere und Äussere Altstadt werden nicht mehr grundsätzlich unterschiedlich behandelt; Ein Gebäude wird als Einzelfall im Kontext seiner unmittelbaren Umgebung beurteilt. Damit kann genauer auf die spezifische Situation eingegangen werden.</p> <p>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.</p>
<p>§ 2 Geltungsbereich</p> <p>1 Dieses Reglement gilt für die Altstadtzone (Kernzone A, KA) gemäss Zonenplan.</p> <p>2 Dieses Reglement gilt sowohl für bauliche Massnahmen als auch für Nutzungsänderungen.</p>	<p>§ 1 Geltungsbereich</p> <p>1. Das Altstadt-Reglement gilt für die im Zonenplan ausgeschiedene Altstadtzone, umfassend die innere und äussere Altstadt sowie die Vorstadt.</p> <p>2. Als innere Altstadt gilt das Gebiet seeseits der Linie Graben-Kolinplatz-Grabenstrasse-Seelikon.</p>	<p>Innere und Äussere Altstadt werden nicht mehr grundsätzlich unterschiedlich behandelt; Ein Gebäude wird als Einzelfall im Kontext seiner unmittelbaren Umgebung beurteilt. Damit kann genauer auf die spezifische Situation eingegangen werden.</p>
<p>§ 3 Ergänzendes Recht</p> <p>Soweit dieses Reglement keine abweichenden Vorschriften enthält und es dessen Zielsetzungen entspricht, gilt für die Altstadtzone die Bauordnung der Stadt Zug als ergänzendes Recht.</p>	<p>§ 7 Vorbehalt anderer Vorschriften</p> <p>1. Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen, des kantonalen und des gemeindlichen Rechtes bleiben vorbehalten. Wenn diese den Grundsätzen dieses Reglements zuwiderlaufen, hat der Stadtrat darauf hinzuwirken, dass die vertretbaren Ausnahmen gewährt werden.</p> <p>2. Die Bauordnung der Stadt Zug vom 30. Juni 1981 gilt für die Altstadt, soweit deren Bestimmungen sinngemäss angewendet werden können und dem Altstadtreglement nicht zuwiderlaufen.</p>	<p>Der Verweis auf übergeordnetes Recht ist rechtlich nicht notwendig. Die einschlägigen Vorschriften gelten auch ohne Erwähnung. Im Sinne einer Entschlackung des Reglements wird auf den Verweis verzichtet. Die Regelung für den Stadtrat, Ausnahmen vom übergeordneten Recht zu gewähren, entfällt. Dies steht ihm im Rahmen seiner Entscheidungskompetenz ohnehin zu.</p>

Altstadtdereglement 2013	Altstadtdereglement 1983	Erläuterungen
<p>2. Abschnitt: Bauen in der Altstadt</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 5 Substanzerhaltung 1 Die erhaltenswerten Bauten und Anlagen in der Altstadt sind so zu unterhalten, dass deren bauliche Substanz langfristig gesichert 2 Auf die Substanzerhaltung darf ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die historische Bausubstanz derart schlecht ist, dass sie nicht erhalten oder wiederhergestellt werden kann. 3 Der Nachweis einer schlechten Bausubstanz ist von der Bauherrschaft zu erbringen. Zu diesem Zweck kann eine Zustandsanalyse durch eine Fachperson verlangt werden.</p>	<p>Neuer Paragraph</p> <p>§ 5 Unterhaltspflicht Die Bauten und baulichen Anlagen sind durch den Eigentümer so zu unterhalten, dass die bauliche Substanz und Grundstruktur erhalten bleibt. § 3 Substanzerhaltung 1. Renovationen, Restaurierungen und Umbauten sind im Interesse möglichst vollständiger Substanzerhaltung Neubauten oder Rekonstruktionen vorzuziehen. 2. Wo die Substanzerhaltung sich als unmöglich oder im Sinne dieses Reglements als unzumutbar erweist, wo sie wenig sinnvoll ist, oder wo sie unverhältnismässige Kosten verursacht, kann ein altstadtgerechter Neubau bewilligt werden. 3. Vor der Bewilligung von Abbrüchen und Neubauten sind durch die zuständigen Amtsstellen zu deren Lasten die notwendigen Abklärungen und städtebaulichen Studien durchzuführen.</p>	<p>Unterscheidung zwischen Substanzerhaltung sowie Änderung bestehender Bauten und Neubauten Die Aufteilung in eine innere und äussere Altstadt entfällt. Vielmehr soll jedes Bauvorhaben in der Altstadt als Einzelfall im Kontext seiner Umgebung behandelt werden. Der Paragraph löst auch diverse starrere Einzelvorschriften ab wie: Vorschrift für Biberschwanzziegel, Fensterläden, Sprossenfenster, Fassaden</p> <p>Die erhaltenswerten Bauten und Anlagen in der Altstadt sollen „langfristig“ gesichert werden. Nicht alle Bauten in der Altstadt fallen unter die Bezeichnung "erhaltenswert", z.B. Haus Zentrum. Eine schlechte Bausubstanz ist neu das alleinige Abbruchkriterium. Auf die Substanzerhaltung kann nur noch in Ausnahmefällen verzichtet werden. Dies ist eine Anpassung des Reglements an die gängige Praxis. Der Nachweis der schlechten Bausubstanz muss neu durch die Bauherrschaft erbracht werden .</p>

Altstadtdreglement 2013	Altstadtdreglement 1983	Erläuterungen
<p>§ 6 Änderung bestehender Bauten und Anlagen 1 Um- und Ausbauten werden bewilligt, wenn sie mit den Zielsetzungen dieses Reglements vereinbar sind. 2 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. 3 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. 4 An den gassen- und platzseitigen Fronten sowie an der Seefront sind die Bau- und Dachfluchten beizubehalten. 5 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. 6 An den Gebäuderückseiten sind Anbauten und Dachaufbauten bewilligungsfähig, soweit sie altstadttypisch sind. Ihre Anzahl und Grösse ist auf ein Minimum zu beschränken.</p>	<p>§ 14 Haustrennwände Die Haustrennwände gehören zur Struktur der Altstadt und sind beizubehalten. Allfällig erforderliche Durchbrüche sind so zu dimensionieren, dass sie mit den historischen Techniken wie Wölbung, Balkenunterzug und dergleichen ausgeführt werden können. § 12 Geschosshöhe, Gebäudehöhe 1. Die bisherige Zahl der Geschosse sowie die Trauf- und Gebäudehöhe sind beizubehalten. 2. Änderungen sind im Rahmen von § 2 möglich. Wo erforderlich, sind die Planungsmittel gemäss § 8 anzuwenden. § 10 Baufluchten, öffentliche Strassen und Plätze 1. Die bestehenden Baufluchten, Strassenräume und Plätze sind zu erhalten. 2. Änderungen sind dann zulässig oder zu verlangen, wenn Verbesserungen im Sinne dieses Reglements erreicht werden können. § 18 Dächer 1. Die hergebrachten Dachformen und Dachvorsprünge sind zu erhalten. Der Einbau von Wohnungen in die Dachräume ist zulässig. 2. Dachaufbauten, -einschnitte, -terrassen und -fenster sind nur gestattet, wo sie das Altstadtbild nicht beeinträchtigen. Sie sind in Anzahl und Grösse auf ein Minimum zu beschränken und müssen dem Stil des Hauses angepasst sein. Die Dachgeschosswenster werden in der Regel nur in Form von Einzellukarnen bewilligt. Die dominierende Wirkung der Dachfläche darf nicht verlorengelassen. 3 Die Aufzugsgaube sind in der ursprünglichen Form und Grösse zu erhalten oder wieder herzustellen. 4 Die Dächer sind mit Biberschwanz-Ziegeln einzudecken.</p>	<p>Die Zielsetzungen sind in den §§ 1 und 2 umschrieben. Die Anforderungen an Durchbrüche von Haustrennwänden werden neu beschrieben. Die Formulierung ist neu mehr funktional als technisch. Die technischen Anforderungen werden durch die Grundsätze der Ortsverträglichkeit abgedeckt. Festgehalten wird am Grundsatz, dass die Eigenständigkeit der Gebäude auch bei Durchbrüchen erhalten werden muss. Die Beibehaltung der Geschosshöhen ist in den Grundsätzen geregelt (Wahrung des Altstadtbildes). Neu kann ausnahmsweise für energetische Sanierungen die Firsthöhe um 20 cm erhöht werden. Balkone an der Seefront sind neu zulässig (Aufgrund der Verwaltungsgerichtspraxis nach heutiger Regelung nicht zulässig) Ersatz durch Zweckartikel, Einzelbetrachtung, Qualitätssicherung durch Fachbegleitung. Zur Dachgestaltung siehe nachfolgend § 7</p>

Altstadtdreglement 2013	Altstadtdreglement 1983	Erläuterungen
<p>§ 7 Dachgestaltung</p> <ol style="list-style-type: none"> Die bestehenden Dachformen sind zu erhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Ausbau des Dachraums muss sich auf das bestehende Volumen beschränken. Dachaufbauten sind bewilligungsfähig, wenn sie in Gestalt, Grösse und Anzahl altstadttypisch sind. 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.. 	<p>§ 18 Dächer</p> <ol style="list-style-type: none"> Die hergebrachten Dachformen und Dachvorsprünge sind zu erhalten. Der Einbau von Wohnungen in die Dachräume ist zulässig. Dachaufbauten, -einschnitte, -terrassen und -fenster sind nur gestattet, wo sie das Altstadtbild nicht beeinträchtigen. Sie sind in Anzahl und Grösse auf ein Minimum zu beschränken und müssen dem Stil des Hauses angepasst sein. Die Dachgeschosfenster werden in der Regel nur in Form von Einzellukarnen bewilligt. Die dominierende Wirkung der Dachfläche darf nicht verlorengehen. Die Aufzugsgauben sind in der ursprünglichen Form und Grösse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Dächer sind mit Biberschwanz-Ziegeln einzudecken. 	<p>Dacheinschnitte sind neu unzulässig. Der Zwang zu Biberschwanzziegeln entfällt, wobei dies in den meisten Fällen weiterhin die altstadttypische Materialisierung sein wird. Ersatz durch Zwekartikel (§1), Einzelbetrachtung, Qualitätssicherung durch Fachbegleitung</p>
<p>§ 8 Unterkellerungen</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Unterkellerung eines bestehenden Gebäudes ist nur möglich, wenn die historische Gebäudesubstanz nicht gefährdet ist. Unterniveaubauten ausserhalb der Gebäude sind in kleinem Ausmass im Bereich von privaten, rückseitigen Vorplätzen möglich. Unter Gärten und unter öffentlichem Grund sind sie unzulässig. Tiefgaragen unter bestehenden Bauten und ausserhalb der Gebäude sind unzulässig. <p>§ 9 Neubauten</p> <ol style="list-style-type: none"> Neubauten können bewilligt werden, wenn gestützt auf § 5 Absatz 2 dieses Reglements auf die Substanzerhaltung verzichtet werden darf. Neubauten haben besonders hohen Ansprüchen an die Einordnung in das Altstadtbild zu genügen. Abweichungen von der bisherigen Baute sind unter Wahrung des Altstadtbildes zulässig. Der Stadtrat stützt sich bei der Baubewilligung auf den Bericht der Stadtbildkommission. 	<p>§ 11 Private Aussenräume</p> <ol style="list-style-type: none"> Bestehende Vorgärten, Gärten und andere Grünflächen sind zu erhalten. Gebäudevorplätze, Innenhöfe und dergleichen sind altstadtgerecht zu gestalten und zu nutzen. 	<p>Neu wird die „altstadtgerechte“ Gestaltung und Nutzung von Vorgärten, Gebäudevorplätzen und Innenhöfen präzisiert. Die vorherige Formulierung hatte in der Vergangenheit öfters zu Rechtsunsicherheiten geführt. Unterkellerungen sind neu in kleinem Ausmass erlaubt. Vorher war dies nur mit einer Ausnahmebewilligung möglich.</p>
<p>§ 9 Neubauten</p> <ol style="list-style-type: none"> Neubauten können bewilligt werden, wenn gestützt auf § 5 Absatz 2 dieses Reglements auf die Substanzerhaltung verzichtet werden darf. Neubauten haben besonders hohen Ansprüchen an die Einordnung in das Altstadtbild zu genügen. Abweichungen von der bisherigen Baute sind unter Wahrung des Altstadtbildes zulässig. Der Stadtrat stützt sich bei der Baubewilligung auf den Bericht der Stadtbildkommission. 	<p>§ 12 Geschosszahl, Gebäudehöhe</p> <ol style="list-style-type: none"> Die bisherige Zahl der Geschosse sowie die Trauf- und Gebäudehöhe sind beizubehalten. Änderungen sind im Rahmen von § 2 möglich. Wo erforderlich, sind die Planungsmittel gemäss § 8 anzuwenden. <p>§ 13 Geschosshöhen</p> <p>Die herkömmlichen Geschosshöhen sind in der Regel beizubehalten. Änderungen dürfen nicht im Widerspruch zum Erscheinungsbild der Fassade stehen.</p>	<p>Neubauten können neu nur noch bewilligt werden, wenn beim Vorgängerbau auf die Substanzerhaltung verzichtet werden kann. Bei Neubauten sind weitergehende Neuerungen denkbar solange das Altstadtbild gewahrt bleibt. Mit den Grundsätzen Einzelfallbeurteilung und Qualitätssicherung durch Fachbegleitung entsteht mehr Gestaltungsfreiheit für Neubauten.</p>

Altstadtreglement 2013	Altstadtreglement 1983	Erläuterungen
<p>Altstadtreglement 2013</p> <p>§ 10 Konkurrenzverfahren für Neubauten</p> <p>1 Für Neubauten kann der Stadtrat auf Antrag der Stadtbildkommission ein Konkurrenzverfahren anordnen.</p> <p>2 Das Programm zum Konkurrenzverfahren ist durch den Stadtrat zu genehmigen.</p>		<p>Um die Qualität von Neubauten sichern zu können, kann der Stadtrat auf Antrag der Stadtbildkommission ein Konkurrenzverfahren anordnen, wobei die Stadt nach den geltenden Bestimmungen der Bauordnung einen Drittel der Kosten übernimmt. Es gilt der Grundsatz „Qualität durch Verfahren“, das heisst weniger detaillierte und strikte Vorschriften. Jedes Bauvorhaben wird als Einzelfall im Kontext seiner Umgebung angeschaut. Das ist in der Altstadt angemessen.</p> <p>Das Konkurrenzverfahren wird von der Stadtbildkommission und der Denkmalpflege begleitet. Damit wird sichergestellt, dass die Grundsätze des Reglements in das Verfahren einfließen.</p>
<p>§ 11 Aussenbereiche, Garagen und Abstellplätze</p> <p>1 Vorgärten, Gebäudevorplätze und Innenhöfe sind altstadtgerecht zu gestalten und zu nutzen.</p> <p>2 Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nur bewilligungsfähig, wenn sie den Charakter und das Bild der Altstadt nicht beeinträchtigen.</p>	<p>§ 11 Private Aussenräume</p> <p>1. Bestehende Vorgärten, Gärten und andere Grünflächen sind zu erhalten.</p> <p>2. Gebäudevorplätze, Innenhöfe und dergleichen sind altstadtgerecht zu gestalten und zu nutzen.</p> <p>§ 21 Garagen, Abstellplätze</p> <p>1. Garagen und Abstellplätze dürfen nur erstellt werden, wenn sie den Charakter und das Bild der Altstadt nicht beeinträchtigen.</p> <p>2. In der inneren Altstadt ist die Erstellung von Garagen und Abstellplätzen nicht gestattet.</p>	<p>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“).</p>
<p>§ 12 Grundsätze</p> <p>1 Die Lage, das räumliche Angebot und die Baustruktur der Bauten und Anlagen bestimmen deren Nutzung.</p> <p>2 Nutzungsänderungen müssen mit den Zielsetzungen dieses Reglements vereinbar sein und insbesondere der historischen Lage, dem räumliche Angebot und der Baustruktur entsprechen.</p>		<p>Hier handelt es sich um eine neue Bestimmung, die die Prinzipien bezüglich Nutzung in der Altstadt beschreibt: Grundsätzlich hat sich die Nutzung an den gegebenen Baustrukturen in der Altstadt auszurichten und nicht umgekehrt.</p>

Altstadtreglement 2013	Altstadtreglement 1983	Erläuterungen
3. Abschnitt: Zulässige Nutzungen	§ 20 Nutzungsart	
§ 13 Nutzung der Erdgeschosse		
<p>1 Für Erdgeschosse werden Nutzungsänderungen in der Regel nur bewilligt, wenn damit publikumsattraktive Nutzungen ermöglicht werden.</p>	<p>1. Im Erdgeschoss sind nach Möglichkeit Ladengeschäfte öffentlich zugängliche Lokale oder nicht störende Kleingewerbe vorzusehen.</p>	<p>Die mögliche Nutzung der Erdgeschosse wird präzisiert. Im Grundsatz soll die Erdgeschossnutzung publikumsattraktiv sein. Ausnahmsweise kann das Erdgeschoss nicht publikumsattraktiv genutzt werden, wenn ein Haus von nur einer Familie wie ein Einfamilienhaus bewohnt wird. Ohne diese Ausnahme müsste das Erdgeschoss unter Umständen an eine weitere Partei vermietet werden, was eine zusätzliche innere Erschliessung nach sich ziehen würde.</p>
<p>2 Als publikumsattraktiv gelten insbesondere folgende Nutzungsarten:</p>	<p>2. Die Altstadt soll möglichst viele Wohnungen aller Art aufweisen. Je Gebäude sind mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden. An geeigneter Wohnlage (z. B. die untere Häuserzeile der Altstadt, die Hauszeile längs der Seestrasse, das Dorf u. ä.) ist dieser Anteil zu erhöhen; an ungeeigneter Wohnlage kann der Wohnanteil auf 1/5 reduziert werden.</p>	<p>Ausnahme müsste das Erdgeschoss unter Umständen an eine weitere Partei vermietet werden, was eine zusätzliche innere Erschliessung nach sich ziehen würde.</p>
<p>a) Verkaufsgeschäfte;</p>	<p>3. Die Nutzungsbestimmungen gelten nicht für die historischen öffentlichen Gebäude.</p>	<p>Sich ziehen würde.</p>
<p>b) Gastwirtschaftsbetriebe;</p>		<p>Die bisherigen Bestimmungen bezüglich Wohnanteil und Nutzungsbestimmungen für Bauten der öffentlichen Hand sind heute in der geltenden Bauordnung geregelt (§ 18 und § 36 BO). Gemäss Bauordnung liegt der minimale Wohnanteil in der Altstadt bei 60 Prozent.</p>
<p>c) Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungsstellen mit regem Publikumsverkehr;</p>		
<p>d) Kleingewerbe;</p>		
<p>e) kunsthandwerkliche Betriebe.</p>		
<p>3 Auf eine publikumsattraktive Nutzung des Erdgeschosses kann bei Altstadthäusern verzichtet werden, wenn sie ausschliesslich als Einfamilienhaus genutzt werden.</p>		
§ 14 Aufgaben der Stadtbildkommission	Neuer Paragraph	
<p>1 Die Stadtbildkommission berät den Stadtrat in Fragen der Altstadtentwicklung und beurteilt Bauvorhaben in der Altstadt.</p>		<p>Dieser neue Paragraph beschreibt die Organisation der Qualitätssicherung. Die Stadtbildkommission berät und unterstützt als beratendes und begleitendes Gremium bauwillige Grundeigentümer. Zudem wird sie ausdrücklich als Gremium für die Beratung des Stadtrates für Bauten in der Altstadt ernannt.</p>
<p>2 Die Stadtbildkommission berät Bauherrschaften und bauwillige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Bedarf.</p>		<p>Kleinere Renovationen und Sanierungen können direkt durch die Verwaltung begleitet werden.</p>
<p>3 Neu-, Um- oder Ausbauten in der Altstadtzone werden von der Stadtbildkommission begleitet.</p>		
§ 15 Bewilligungspflicht	§ 24 Erweiterung der Bewilligungspflicht	
<p>1 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.</p>	<p>Der Bewilligungspflicht, wie sie gemäss § 72 der Bauordnung der Stadt Zug vom 30. Juni 1981 besteht, werden zusätzlich unterstellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abbruch, Umbau und Renovation von Gebäudeteilen, - Renovations- und Restaurationsarbeiten sowie Änderungen an Material und Farbgebung der Gebäudehülle, - Sanierungen, Erneuerungen und Renovationen von Garagen und Abstellplätzen, - Änderung der Nutzungsarten, - Aufstellen von Schaukästen, Warenautomaten und dergleichen, - Beschriftungen, Beleuchtungen und Reklamen, - Änderungen in der Umgebungsgestaltung. 	<p>Wie in der bestehenden Bauordnung sind in der Altstadt alle Renovierungs- und Sanierungsarbeiten sowie Änderungen an Material- und Farbgebung der Gebäudehülle der Bewilligungspflicht unterstellt. Die übrigen Punkte in der Aufzählung der bestehenden Bauordnung sind in den in Absatz 1 erwähnten übergeordneten Erlassen geregelt.</p>
<p>2. Der Bewilligungspflicht unterliegen nach diesem Reglement überdies:</p>		
<p>a) Renovations- und Sanierungsarbeiten;</p>		
<p>b) Änderungen an Material und Farbgebung der Gebäudehülle.</p>		

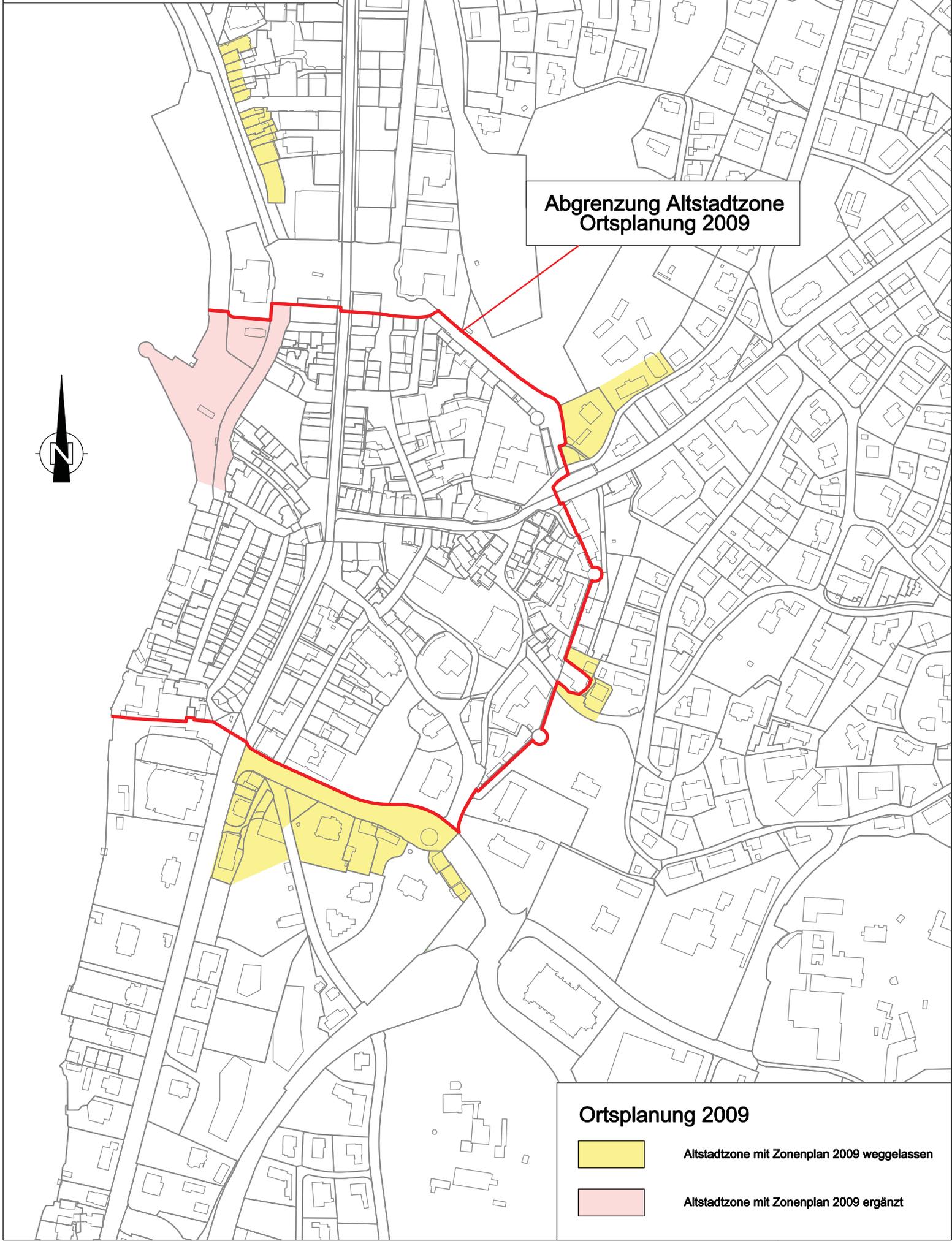
Altstadtreglement 2013	Altstadtreglement 1983	Erläuterungen
<p>§ 16 Inkrafttreten</p> <p>1 Dieses Reglement untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 8 der Gemeindeordnung vom 1. Februar 2005 und der Genehmigung durch den Kanton.</p> <p>2 Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.</p> <p>3 Dieses Reglement wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gemacht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.</p>	<p>§ 27 Inkraftsetzung</p> <p>Dieses Reglement tritt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.</p>	<p>Mit dem Hinweis, dass der Stadtrat das Inkrafttreten bestimmt, werden allfällige Unklarheiten vermieden, wie sie beim Inkrafttreten der Bauordnung vom 7. April 2009 aufgetreten sind.</p>
<p>§ 17 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Altstadt-Reglement vom 11. Januar 1983 aufgehoben.</p> <p>2 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.</p>	<p>§ 26 Bebauungspläne</p> <p>1. Der Bebauungsplan Nr. 2404 «Geissweid» vom 13. November 1962 bleibt weiterhin rechtsgültig.</p> <p>2. Die Bebauungspläne Nrn. 2161 «Baulinien und Bauweise St. Oswaldsgasse, Ägerstrasse, Kirchenstrasse», 3800 «Zeughausgasse - St. Antonsgasse» und 2861 «Bauweise auf den Liegenschaften Apotheke Wyss und Falken» werden aufgehoben.</p>	<p>Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden alle bestehenden Bebauungspläne in der Altstadt aufgehoben. Diese sind nicht mehr zeitgemäss, verursachen Rechtsunsicherheiten und unterlaufen teilweise die Absichten dieses Reglements. Zukünftig werden Bebauungspläne innerhalb der Altstadtzone nur mit äusserster Zurückhaltung erlassen.</p>
<p>§ 18 Übergangsrecht</p> <p>1 Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements erstinstanzlich noch nicht entschiedenen Baugesuche unterstehen dem neuen Recht.</p> <p>2 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.</p>	<p>---</p>	<p>Dieser Paragraph entspricht den üblichen übergeordneten Übergangsregelungen zwischen altem und neuem Recht.</p>

Altstadtdreglement 2013	Altstadtdreglement 1983	Erläuterungen
Folgende Paragraphen können neu mit den Grundsätzen "Qualitätssicherung durch Fachbegleitung" und "Einzelbetrachtung jedes Baugesuchs" ersetzt werden		
	<p>§ 15 Fassaden</p> <ol style="list-style-type: none"> Bei den Fassaden sind die herkömmlichen Ausmasse, Proportionen und die individuelle Eigenart zu erhalten oder wieder herzustellen. Es sind Farben und Materialien zu verwenden, die mit dem hergebrachten Altstadtcharakter vereinbar sind. Wo die ursprüngliche Farbgebung nachgewiesen werden kann, ist sie in der Regel wieder herzustellen. Die historisch oder architektonisch wertvollen Fassaden und Fassadenmalereien sind zu erhalten. 	Ersatz durch Zweckartikel, Einzelbetrachtung, Qualitätssicherung durch Fachbegleitung
	<p>§ 16 Fenster, Fensterläden</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Fenster sind in Proportion, Grösse, Leibungstiefe und Achsmass in den hergebrachten Formen zu erhalten oder wieder herzustellen. Sie müssen dem Stil der Fassade entsprechend durch aussen angebrachte Sprossen unterteilt werden. Die Fensterläden sind, wo sie zum Stil der Fassade gehören, beizubehalten oder wieder anzubringen. 	Ersatz durch Zweckartikel, Einzelbetrachtung, Qualitätssicherung durch Fachbegleitung Kein Zwang für Sprossenfenster
	<p>§ 17 Schaufenster</p> <ol style="list-style-type: none"> Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden. Sie müssen in Grösse und Unterteilung den Proportionen, dem Charakter und dem konstruktiven Prinzip der Fassade angepasst sein. Historische Ladenfenster sind zu erhalten. 	Ersatz durch Zweckartikel, Einzelbetrachtung, Qualitätssicherung durch Fachbegleitung
	<p>§ 22 Beleuchtung</p> <p>Es dürfen in und an Gebäuden keine Beleuchtungskörper installiert werden, die das Altstadtbild beeinträchtigen.</p>	Ersatz durch Zweckartikel, Einzelbetrachtung, Qualitätssicherung durch Fachbegleitung
	<p>§ 23 Störende Elemente</p> <p>Im Zusammenhang mit umfassenden Unterhaltsarbeiten, Erneuerungen, Um- und Neubauten sind störende Gebäude- oder Bauteile, Anbauten, Garagen, Abstellplätze, Anlagen oder Nutzungen zu entfernen oder im Sinne dieses Reglements zu ändern.</p>	Ersatz durch Zweckartikel, Einzelbetrachtung, Qualitätssicherung durch Fachbegleitung

Altstadtreglement 2013	Altstadtreglement 1983	Erläuterungen
<p>Folgende Paragraphen entfallen, weil diese in anderen Erlassen geregelt sind</p>	<p>§ 4 Stadtmauer</p>	<p>Stadtmauer steht unter Denkmalschutz. Dadurch ist der Schutz gewährleistet. Die übrigen Punkte haben eher Leitbild – als Gesetzescharakter und können gestrichen werden.</p>
	<p>1. Der ursprüngliche Zustand der äusseren Ringmauer, der Wehgänge, der Stadttürme und -tore ist dort, wo Teile noch vorhanden sind, wieder herzustellen. 2. Die früher in öffentlichem Besitz befindlichen Befestigungsanlagen sind nach Möglichkeit wieder ins öffentliche Eigentum zurückzuführen.</p>	
	<p>§ 6 Unterstützung durch die öffentliche Hand</p> <p>1. Die öffentliche Hand unterstützt die Bestrebungen nach § 2 dieses Gesetzes, indem sie diese Grundsätze bei der Ausübung ihrer Tätigkeiten berücksichtigt und allfällige Vorkehren darauf abstimmt. 2. Die Stadt gewährt Beiträge für bauliche Massnahmen, die im Sinne von § 2 zu Verbesserungen führen. Subventionsgesuche können auch an Bund und Kanton gerichtet werden.</p>	<p>Ist im Denkmalschutzgesetz geregelt</p>
	<p>§ 8 Andere Planungsmittel</p> <p>1. Zur Erreichung von Sinn und Zweck dieses Reglements gemäss § 2 sind, wo erforderlich, andere Planungsmittel wie Richt-, Arealbebauungs-, Baulinien und Bebauungspläne sowie Sondervorschriften anzuwenden. 2. Die Absichten der Stadt und die von ihr vorgesehenen Massnahmen sind zur Übersicht in einem Richtplan, der von jedermann eingesehen werden kann, darzulegen.</p>	<p>Ist mit den Planungsmitteln gemäss PBG sichergestellt</p> <p>Ist in Leitbild und Richtplan Siedlung erfüllt</p>
	<p>§ 9 Ausnahmen</p> <p>Der Stadtrat ist berechtigt, gegenüber diesen Vorschriften Ausnahmen zu gestatten, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck dieses Reglements gemäss § 2 nicht zuwiderläuft.</p>	<p>PBG: Der Stadtrat kann Ausnahmen gewähren</p>

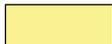
Altstadtdreglement 2013	Altstadtdreglement 1983	Erläuterungen
	<p>§ 19 Antennen Aussen-Antennen sind nur auf Zusehen hin gestattet. Sie sind zu entfernen, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an das Kabelfernsehen besteht.</p> <p>§ 25 Denkmalpflege und Archäologie 1. Bei Bau- und Abbruchgesuchen, die denkmalpflegerische oder archäologische Aspekte betreffen, ist vom Bauamt die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes einzuholen. 2. Den städtischen und kantonalen Instanzen steht, nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer, vor Bewilligungserteilung oder während den Bau- oder Abbrucharbeiten das Recht zu, Bauuntersuchungen durchzuführen. 3. Sofern bei Bauarbeiten, Abbrüchen und Grabungen alte Bauteile, Mauerzüge, Brandschichten oder Einzelfunde (Baufragmente, Scherben, Malereien, Münzen usw.) zutage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und dem städtischen Bauamt zur Beiziehung der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes Mitteilung zu machen. 4. Wenn dem Grundeigentümer durch allfällige Untersuchungen nachweisbar ein Schaden entsteht, hat dieser Anspruch auf Entschädigung.</p>	<p>Nicht mehr aktuell, gestrichen</p> <p>ist durch Verfahrensbegleitung und Denkmalschutzgesetz gesichert.</p>

Veränderungen Ortsplanung 2009



Abgrenzung Altstadtzone
Ortsplanung 2009

Ortsplanung 2009

-  Altstadtzone mit Zonenplan 2009 weggelassen
-  Altstadtzone mit Zonenplan 2009 ergänzt