

II. Bau- und Planungsrecht

§§ 2, 3, 11, 23 und 25 des Altstadtreglements Zug; Anforderungen an Neubauten und Ersatzbauten in der Altstadtzone, Bedeutung des Wettbewerbsverfahrens

Aus den Erwägungen:

3. Die Beschwerdeführerinnen beanstanden weiter eine Verletzung von verschiedenen Vorschriften des Altstadtreglements durch das Bauvorhaben der Stadt Zug.

a) Das Vorhaben sieht den Abbruch des Brandobjektes Assek. Nr. 264a, des Backstubenanbaus Assek. Nr. 263a, eines Teilbereichs des Untergeschosses des Stadthauses und des seitlichen Eingangs des Gebäudes Assek. Nr. 265a vor. Anschliessend soll auf diesem Areal ein drei- bzw. viergeschossiger Neubau mit Büros, Laden/ Gewerbe an das Haus Kirchenstrasse 3 angebaut werden, welcher mit dem Stadthaus verbunden ist. Im Erdgeschoss ist ein offener Durchgang von der Grabenstrasse zur Fortunagasse vorgesehen. Im Stadthaus sowie im Gebäude Kolinplatz 19 sind auch grössere Umbauten geplant.

b) Das Gelände, auf dem die Neubauten sowie die An- und Umbauten vorgesehen sind, befindet sich in der Altstadt von Zug bzw. in der Altstadtzone gemäss Zonenplan der Stadt Zug. Für Bauten und Anlagen in der Altstadtzone gilt das Altstadtreglement vom 30. Juni 1981 (Altstadtreglement). Das Altstadtreglement bestimmt in § 2, dass die Altstadt in ihrem Gesamtbild, ihrer Massstäblichkeit und inneren Struktur sowie – wo immer möglich – in ihrer historischen Substanz zu erhalten ist. Die städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität ist zu bewahren oder wieder herzustellen. Zweckmässige Massnahmen, wie die Schaffung von Läden und Wohnraum sowie die Unterbringung von Kleingewerbe sollen eine Aufwertung und Belebung herbeiführen (Abs. 1). Renovationen, Restaurierungen und Umbauten sind im Interesse möglichst vollständiger Substanzerhaltung Neubauten oder Rekonstruktionen vorzuziehen (§ 3 Abs. 1 Altstadtreglement). Wo sich die Substanzerhaltung als unmöglich oder im Sinne dieses Reglements als unzweckmässig erweist, wo sie wenig sinnvoll ist, oder wo sie unverhältnismässige Kosten verursacht, kann ein altstadtgerechter Neubau bewilligt werden (§ 3 Abs. 2 Altstadtreglement). Vor der Bewilligung von Abbrüchen und Neubauten sind durch die zuständigen Amtsstellen zu deren Lasten die notwendigen Abklärungen und städtebaulichen Studien durchzuführen (§ 3 Abs. 3 Altstadtreglement). Weiter wird in

§ 10 des Altstadtreglements bestimmt, dass die bestehenden Baufluchten, Strassenräume und Plätze zu erhalten sind. Änderungen sind dann zulässig oder zu verlangen, wenn Verbesserungen im Sinne dieses Reglements erreicht werden können. Bestehende Vorgärten, Gärten und andere Grünflächen sind zu erhalten. Gebäudevorplätze, Innenhöfe und dergleichen sind altstadtgerecht zu gestalten und zu nutzen (§ 11 Altstadtreglement). 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 (§ 23 Altstadtreglement). Bei Bau- und Abbrucharbeiten, die denkmalpflegerische oder archäologische Aspekte berühren, ist eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege bzw. Archäologie einzuholen (§ 25 Altstadtreglement).

c) Das vom Stadtrat bewilligte Projekt ist als Sieger aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen. Der Stadtrat führt im Einspracheentscheid selber aus, dass das Projekt bezüglich Baufluchten, Plätze, Geschoss-, Traufhöhen usw. teilweise nicht den Vorschriften von § 10 bis § 12 des Altstadtreglements entspreche. Der Stadtrat geht davon aus, dass diese Abweichungen gestützt auf die Bestimmung von § 3 Abs. 3 des Altstadtreglements zulässig seien. Nach dieser Bestimmung sind vor der Bewilligung von Abbrüchen oder Neubauten die notwendigen Abklärungen und städtebaulichen Studien durchzuführen. Entgegen der Auffassung des Stadtrates kann nach der Durchführung eines Wettbewerbs- oder Studienverfahrens nicht nach Belieben von den Vorschriften des Altstadtreglements abgewichen werden. Die Vorschriften und Grundsätze des Altstadtreglements, wie sie zuvor unter Bst. b) dargelegt wurden, gelten sinngemäss auch für Neubauten. Das heisst mit anderen Worten, dass das Gesamtbild, die Massstäblichkeit und die innere Struktur der Altstadt gewahrt sein müssen, auch wenn Neubauten erstellt werden können. Auch die städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität muss beibehalten oder wieder hergestellt werden (§ 2 Abs. 1 Altstadtreglement). Der allgemeine Grundsatz von § 2 des Altstadtreglements wird mit einer ganzen Reihe von konkreten Vorschriften über die Baufluchten, die öffentlichen Strassen und Plätze, die privaten Aussenräume, die Geschosszahl und Gebäudehöhe, die Fassaden, Fenster und Fensterläden, Dächer usw. im Altstadtreglement ergänzt und präzisiert. Wie der Stadtrat im Einspracheentscheid selber festhält, verstösst das Vorhaben gegen verschiedene Vorschriften des Altstadtreglements. Der gewichtigste Verstoß ist wohl der, dass nicht einfach eine Baulücke nach einem Brandfall durch einen Neubau geschlossen wird. Der Hinterhof im ganzen Strassengeviert wird vielmehr neu gestaltet, indem dort ein dreigeschossiger Bau erstellt werden soll, wo heute kleinere Anbauten, Veloabstellplätze und kleine Gärten vorhanden

sind. Derartige bauliche Umgestaltungen sind in der Altstadtzone mit den bereits mehrfach erwähnten Vorschriften von § 2 Abs. 1, §§ 10–12 des Altstadtreglements nicht vereinbar und diese Gesetzesverstösse können auch nicht mit der Durchführung eines Planungs- oder Studienwettbewerbs sanktioniert werden. Dafür bietet die Bestimmung von § 2 Abs. 2 und 3 des Altstadtreglements keine Grundlage. Die Bestimmung von § 2 Abs. 3 des Altstadtreglements besagt nur, dass vor der Bewilligung von Abbrüchen und Neubauten städtebauliche Studien durchzuführen sind. Mehr kann daraus nicht abgeleitet werden. Je nach Ergebnis der städtebaulichen Studien muss dann anschliessend bestimmt werden, ob ein Projekt mit den Vorschriften des Altstadtreglements vereinbar ist oder für ein Vorhaben ein Sondernutzungsplan wie z. B. ein Bebauungsplan mit Sondervorschriften erlassen werden muss. Der Erlass von Sondernutzungsplänen ist in § 8 des Altstadtreglements ausdrücklich vorgesehen. Falls der Erlass eines Bebauungsplanes in Erwägung gezogen wird, so müssen selbstverständlich die nachbarlichen und öffentlichen Interessen mit den allfälligen Abweichungen gegenüber dem Altstadtreglement im Bebauungsplan sorgfältig abgewogen werden, damit der Bebauungsplan die geforderten Vorteile für die Umgebung und das Siedlungsbild mit sich bringt (§ 32 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998, PBG, BGS 721.11).

d) Als Zwischenergebnis steht damit fest, dass das Vorhaben der Stadt Zug an den Vorschriften des Altstadtreglements scheitert. Da das Vorhaben in der vorgesehenen Art nicht verwirklicht werden kann, sind die weiteren Rügen der Beschwerdeführerinnen nicht mehr zu prüfen.

Regierungsrat, 10. Juli 2007

Art. 12 Abs. 1 NHG, Art. 659 ZGB, § 88 Abs. 2 EG ZGB — Einsprache- und Beschwerdelegitimation von gesamtschweizerischen Organisationen? Deltaerweiterung bei einem Bach als künstliche Landanlage oder natürliche Landanschwemmung?

Aus den Erwägungen:

2. Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Rechtsschrift geltend, dass sie aufgrund der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung beschwerdelegitimiert sei. Neben zivilen Ansprüchen gehe es vorliegend auch um öffentliches Recht. Der Schutz des natürlichen Deltas sowie der Fischlaichgebiete und der Ufervegetation werde durch die Landabtretung, die neu konzessionierten Bootsstandplätze sowie die daraus resultierenden Belastungen und künstlichen Verbauungen missachtet.