

Kanton Zug, Stadt Zug

Änderung Baulinienplan «Arkadenlinie Neugasse 1/3»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 26. Juni 2023

Entwurf für die öffentliche Auflage



Impressum

Auftraggeberin
Baudirektion Kanton Zug
Hochbauamt
Aabachstrasse 5
6300 Zug
T +41 41 728 54 00
www.zg.ch/hochbauamt

Auftragnehmerin
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild
Ansicht der Arkade vom Postplatz (Nordwest-Ansicht), Planwerkstadt AG

Dokument
10509_08_230626_Bericht_47RPV.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Lage	4
1.3	Planungsgeschichte	4
1.4	Dienstbarkeiten	6
1.5	Instandsetzung Neugasse 1	6
1.6	Hinweis zum Verfahren	7
1.7	Beilagen / Grundlagen	7
2	Planungsgrundlagen	8
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	8
2.2	Schutzinventare	9
3	Interessenabwägung	11
3.1	Betroffene Interessen	11
3.2	Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen	11
3.3	Fazit	11
4	Baulinienplanverfahren	12
4.1	Verfahrensablauf Gestaltungsplan	12
4.2	Anhörung	12
4.3	Öffentliche Auflage	12

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Für die Gebäude Neugasse 1 & 3 in der Altstadt der Stadt Zug bestehen entlang der Strasse eine Arkadenbaulinie und eine Zwangsbaulinie, die mit Regierungsratsbeschluss vom 20. Januar 2004 festgesetzt wurden. Die Arkadenbaulinie schreibt bei Neubauten im Erdgeschoss eine Arkade mit Rückversatz von rund 3 m von der Zwangsbaulinie vor. Diese Arkadenbaulinie soll aufgehoben werden.

Anlass für die Aufhebung der Arkadenbaulinie ist die vorgesehene Gesamtinstandsetzung des Verwaltungsgebäudes Neugasse 1. Das Hochbauamt des Kanton Zug beabsichtigt aus Gründen des Denkmalschutzes einen Rückbau der Arkaden. Ein solcher Rückbau ist nur mit der Aufhebung der bestehenden Arkadenbaulinie möglich.

Gemäss § 39a Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug ist dabei das gleiche Verfahren wie bei kantonalen Zonen- und Sondernutzungsplänen (§ 38 PBG) anzuwenden.

1.2 Lage

Die Gebäude Neugasse 1 & 3 befinden sich auf den Parzellen Kat.-Nrn. 1022 und 1024 unmittelbar am Postplatz Zug. Das Gebäude Neugasse 1 gehört dem Kanton Zug und wird als Verwaltungsgebäude genutzt. Das Gebäude ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind vermietet. Die Arkade wurde beim Umbau des Gebäudes 1983-84 umgesetzt. Das Gebäude Neugasse 3 gehört einem Versicherungsunternehmen, das dort seine Büroräumlichkeiten hat. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind ebenfalls vermietet und die Arkade wurde mit dem Neubau in den 1980er-Jahren umgesetzt.

1.3 Planungsgeschichte

Der Umbau der Neugasse 1 Anfang der 1980er-Jahre war Anlass für die Festsetzung der Arkadenbaulinie. Sie wurde ursprünglich auf Antrag des Stadtrates Zug mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 591 vom 12. Mai 1981 festgesetzt. Die Arkaden sind Teil des Kernkonzeptes, das anfangs der 1970er-Jahre erarbeitet wurde. Gemäss diesem erstreckte sich das Stadtzentrum vom Casino bis zur Gubelstrasse und die Neugasse war das Bindeglied zwischen den nördlichen Stadtteilen und der Altstadt. Mit den Arkaden sollte die Altstadt besser mit dem übrigen Zentrum verbunden werden. Es waren Arkaden vom Bärenplatz entlang der Baarerstrasse, der Bahnhofstrasse und der Neugasse bis zum Kolinplatz vorgesehen. Die Umsetzung gelang nur teilweise. Nördlich des Postplatzes sind die Arkaden weitestgehend auf beiden Strassenseiten umgesetzt. Südlich des Postplatzes ist die Arkade einzig bei den Gebäuden Neugasse 1 & 3 umgesetzt. Gemäss dem rechtgültigen Baulinienplan Nr. 2788-1b, festgesetzt mit Regierungsratsbeschluss vom 20. Januar 2004, sind in diesem Bereich auch keine weiteren Arkadenbaulinien vorgeschrieben. Faktisch enden die durchgehenden Arkaden somit am Postplatz.

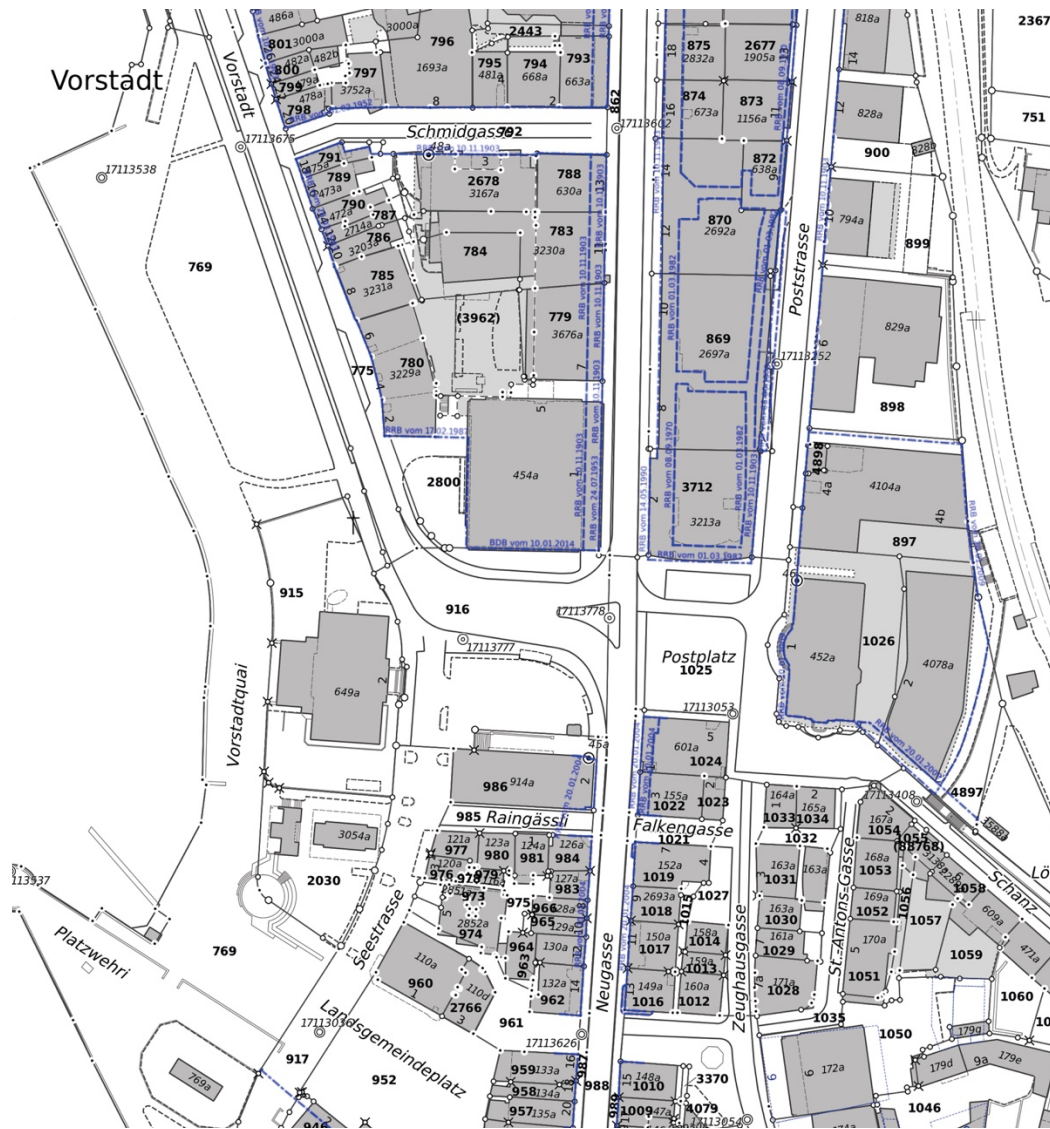


Abb. 1
Ausschnitt des
Planes Abstands-
linien (ZugMap),
mit den Arkaden-
baulinien entlang
der Bahn-
hofstrasse bis
zum Postplatz.



Abb. 2
Die Parzellen
Kat.-Nrn. 1022
und 1024 mit der
bestehenden
Zwangsbaulinie
und der geplanten
Aufhebung der
Arkadenbau-
linie

1.4 Dienstbarkeiten

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1024 besteht zugunsten der Einwohnergemeinde Zug ein öffentliches Fusswegrecht. Dieses Fusswegrecht gestattet der Öffentlichkeit den Durchgang durch die Arkade.

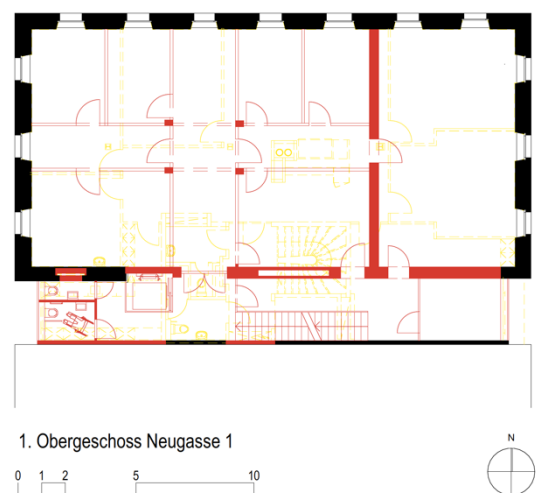
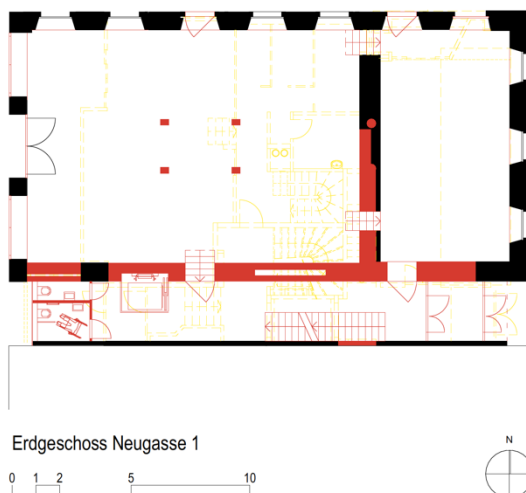
1.5 Instandsetzung Neugasse 1

Bis Ende 2023 wird mittels Planerwahlverfahren ein geeignetes Generalplanerteam für die Instandsetzung der Neugasse 1 ermittelt, welche bis Ende 2027 realisiert werden soll. Der vorgesehene Ersatz des Zwischenbaus zur Neugasse 3 ermöglicht eine effizientere Grundrissorganisation sowie eine Fassadengestaltung in einer eigenständigen Architektursprache. Die Erschliessung und die Nutzflächen sollen im ganzen Gebäude neu organisiert werden. Aus Sicht der Denkmalpflege sollen beim Umbau im Sinne des Erhalts der Fassade die Arkade rückgebaut und die ursprüngliche Fassadenflucht wiederhergestellt werden. Dieser Empfehlung will das Hochbauamt des Kanton Zug als Eigentümer folgen, was die Aufhebung der Arkadenbaulinie Neugasse 1 & 3 notwendig macht.



Abb. 3
Haus Neugasse 1, Ansicht von Nordwesten, Aufnahme um 1900 (Archiv ADA).

Abb. 4
Mögliche neue Grundrissorganisation gemäss der Machbarkeitsstudie von Rööslı Architekten vom 29. Oktober 2021



1.6 Hinweis zum Verfahren

Nach § 31 PBG des Kantons Zug werden Baulinien von demjenigen erlassen, der für die Verkehrsanlage zuständig ist. Dies ist im vorliegenden Fall das Tiefbauamt des Kanton Zug. Die Anhörung eines mitbetroffenen Gemeinwesens ist zu gewährleisten. Die vorliegende Baulinienvorlage wird von der für die Kantonsstrasse Neugasse zuständigen Baudirektion beschlossen.

Sollen Baulinienpläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, holt die zuständige Behörde die erforderlichen Mitberichte ein (§ 38 PBG Abs. 1). Die bereinigten Baulinienpläne werden anschliessend von der Baudirektion während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen sind soweit möglich direkt zu benachrichtigen. Für die Gewährleistung des rechtlichen Gehörs ist die Amtsblattpublikation massgebend. Während der Auflagefrist kann derjenige bei der zuständigen Behörde Einsprache erheben, der von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat.

Der vorliegende Bericht beinhaltet die durch die Baulinienänderung betroffenen Themen, insbesondere die Auswirkungen auf den Verkehr sowie die Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes. Zu Themen, welche nicht betroffen sind, trifft der Bericht keine Aussagen.

1.7 Beilagen / Grundlagen

Die folgenden Unterlagen liegen der Vorlage «Aufhebung der Arkadenbaulinie Neugasse 1 & 3» in erläuternder Funktion zugrunde:

- Inventarblatt Neugasse 1
- Fachbericht Denkmalpflege Neugasse 1 vom 15. März 2021

2 Planungsgrundlagen

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Kantonaler Richtplan

Entsprechend dem kantonalen Richtplan (Genehmigung durch den Bundesrat am 27. Januar 2022) gehört die Neugasse zum bestehenden Kantonsstrassennetz (Ziffer V 3.8), zum bestehenden Hauptnetz des öffentlichen Feinverteilers (Ziffer V 6.3), zum bestehenden Radstreckennetz (Ziffer V 9) und zum bestehenden Wanderwegnetz (Ziffer V 10). Auf der Neugasse sind keine Massnahmen (z.B. zum Ausbau) geplant. Sonst werden keine relevanten Aussagen für den Baulinienplan oder die Arkaden im Allgemeinen getroffen.

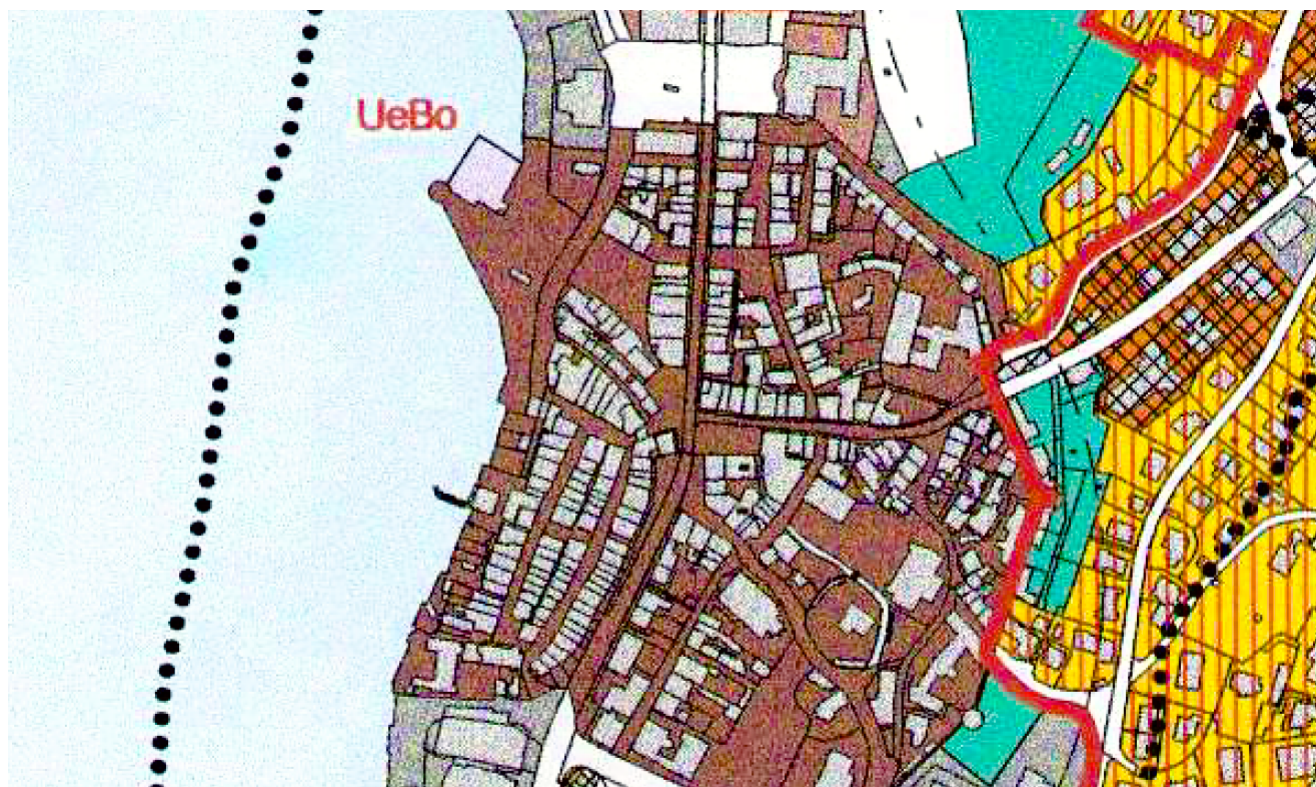
Kantonale Velonetzplanung

Mit der kantonalen Velonetzplanung vom Dezember 2021 wird ein kantonales Velonetz für Alltagszwecke ausgewiesen und Ausbaustandards für die jeweiligen Kategorien definiert. Die Achse Baarerstrasse-Bahnhofstrasse-Neugasse ist als ergänzende Hauptverbindung vorgesehen.

Gemeindlicher Richtplan Stadt Zug

Gemäss Gemeindlichem Richtplan der Stadt Zug (Genehmigung 22. Juni 2010) verläuft über den Postplatz ein kommunaler Fussweg. Im Richtplan motorisierter Individualverkehr sind für den Fall des Baus des Stadttunnels auf der Neugasse einige Massnahmen geplant. Eine Realisierung des Stadttunnels ist zurzeit jedoch nicht vorgesehen. Sonst sind auf der Neugasse und dem Postplatz keine weiteren Massnahmen geplant.

Abb. 5
Ausschnitt Zonenplan der Stadt Zug mit der Kernzone A (braun)



Konzept Mobilität und Freiraum

Im Konzept Mobilität und Freiraum der Stadt Zug (Veröffentlichung Juni 2022) werden keine relevanten Aussagen für den Baulinienplan oder Arkaden im Allgemeinen getroffen. Grundsätzlich soll das Fusswegnetz gestärkt werden.

Bauordnung

Die Gebäude liegen gemäss Zonenplan der Stadt Zug (Genehmigung durch den Regierungsrat am 22. Juni 2010) in der Kernzone A. Sie liegen ausserdem in der überlagerten Ortsbildschutzzone Altstadt und der Zone archäologischer Fundstätten. Die Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Zug (Genehmigung 22. Juni 2010) über die Kernzone A und die Zone archäologischer Fundstätten treffen für die Bebauung entlang von Strassen keine Aussagen.

Ortsbildschutzzonen bezwecken gemäss § 61 Bauordnung den Erhalt und die Weiterentwicklung des jeweiligen Orts- oder Quartierbildes sowie der jeweiligen charakteristischen Baustruktur. Gebäude dürfen verändert werden, wenn sie sich gut in das Orts- oder Quartierbild eingliedern. Neubauten haben die bestehende Situation räumlich sinnvoll zu ergänzen. Die Ortsbildschutzzone Altstadt bezweckt darüber hinaus den Erhalt der charakteristischen historischen Bausubstanz. Für bauliche Eingriffe, Abbrüche und Neubauten gilt das Altstadtreglement.

Altstadtreglement

Für die Altstadtzone (KA) gilt das Altstadtreglement der Stadt Zug (Genehmigung durch die Baudirektion am 3. Februar 2016). In der Altstadt sind bauliche Massnahmen so auszuführen, dass sie sich hinsichtlich Lage, Grösse und Gestaltung (Form, Materialisierung und Farbgebung) gut in die Umgebung einordnen. Dabei sind insbesondere folgende Zielsetzungen zu beachten:

- 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.

Die Aufhebung der Arkadenlinie berücksichtigt diese Vorgaben.

2.2 Schutzinventare

ISOS

Die Stadt Zug ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) als Stadt/Flecken aufgenommen. Der Postplatz ist als Baugruppe 0.2 mit dem Erhaltungsziel A eingetragen. Die Gebäude Neugasse 1 und 3 gehören beide zu dieser Baugruppe. Für eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A gilt der Erhalt der Substanz als Ziel. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sollen integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden. Eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute ist zweckmässig. Zusätzlich werden ein Abbruchverbot und Detailvorschriften für Veränderungen empfohlen.

Kantonales Inventar schützenswerte Denkmäler

Die Neugasse 1 wurde 1987 im Richtplan als Kulturobjekt von kantonaler Bedeutung festgesetzt und ist seit 1991 im Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug enthalten. Es ist vorgesehen im Hinblick auf den bestehenden Umbau das Gebäude unter Schutz zu stellen. Das Hochbauamt hat die Denkmalpflege beauftragt, die Schutzwürdigkeit des Gebäudes abzuklären. Im Rahmen der Schutzabklärung wurde ein Fachbericht (vom 15. März 2021) erarbeitet.

Trotz zahlreicher Umbauten und Modernisierungen hat das Wohn- und Geschäftshaus seinen äusseren Charakter weitgehend bewahren können. Es steht an städtebaulich markanter Stelle am heutigen Postplatz und bildet den baulichen Auftakt bzw. Abschluss der Neugasse. Das Geschäftshaus Neugasse 1 ist daher ortsbildprägend und von sehr hoher heimatkundlicher wie auch kultureller Bedeutung. Die ursprünglich klare Gebäudetopologie wurde durch mehrere Umbauten stark verunklärt. Der Fokus liegt aus denkmalpflegerischer Sicht vor allem auf dem Erhalt der Fassaden und der noch erhaltenen verbleibenden Gebäudesubstanz im Innern des Gebäudes. Im Sinne der Wiederherstellung der Fassade wird von der Denkmalpflege ein Rückbau der Arkade gefordert. Die Arkade wird von der Denkmalpflege als für Zug untypisch eingestuft.

Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich ist von keinem nationalen oder kantonalem Natur- oder Landschaftsschutzinventar oder einer Schutzverordnung betroffen.

3 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPC, Art. 1 und 3) bilden dabei die Grundlage für die Interessenabwägung.

3.1 Betroffene Interessen

Bezüglich der Aufhebung der Arkadenbaulinie sind die Interessen des Verkehrs und des Denkmalschutzes betroffen. Da die Arkade für die Öffentlichkeit zugänglich ist, ist das Interesse der Neugasse als Verkehrsachse betroffen. Die Neugasse gehört zu den kantonalen Verkehrsnetzen für den motorisierten, den öffentlichen, den Fuss- und den Veloverkehr. Mit der Aufhebung der Arkadenbaulinie sollen im Rahmen der Instandsetzung der Neugasse 1 die denkmalpflegerischen Vorgaben eingehalten werden. Mit dem Eintrag im ISOS und im Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug (und vorgesehener Unterschutzstellung) sowie den Vorschriften im Altstadtreglement ist das Interesse des Ortsbild- und des Denkmalschutzes von dieser Massnahme betroffen.

3.2 Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen

Verkehr

Bezüglich der kantonalen Verkehrsnetze sind auf der Neugasse im kantonalen Richtplan keine Massnahmen, sondern nur deren Erhalt vorgesehen. Da die Arkaden an der Neugasse 3 enden, tragen sie nur begrenzt zu einem durchgehenden Fusswegnetz bei. Der durchgehende Fussverkehr wird vorwiegend im Strassenraum von Fassadeflucht zu Fassadeflucht abgewickelt. Mit der Aufhebung der Arkaden wird der bestehende Strassenraum und somit das bestehende Fusswegnetz nicht beeinträchtigt.

Denkmalschutz

Die Aufhebung der Arkadenbaulinie liegt vollständig im Interesse des Ortsbild- und des Denkmalschutzes. Mit der Aufhebung wird der vom Denkmalschutz geforderte Rückbau der Arkaden im Rahmen der Instandsetzung der Neugasse 1 ermöglicht.

3.3 Fazit

Die betroffenen Interessen wurden abgewogen bei der Änderung des Baulinienplanes ihrer Bedeutung entsprechend berücksichtigt. Die «Aufhebung Arkadenbaulinie Neugasse 1 & 3» steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung und mit der Richtplanung.

4 Baulinienplanverfahren

4.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

Ablauf	Zeitraum, voraussichtlich
Entwurf Änderungsvorlage	Februar bis März 2023
Öffentliche Auflage	...
Überarbeitung und Bereinigung	...
Beschluss des Regierungsrates	...
Publikation Inkraftsetzung	...

4.2 Anhörung

Gemäss § 31 Abs. 2 PBG ist die Anhörung der mitbetroffenen Gemeinwesen beim Erlass von Baulinienplänen zu gewährleisten. Die Anhörung erfolgte vom 17. März bis 23. Juni 2023.

4.3 Öffentliche Auflage

Das nach § 38 PBG vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom ... bis ... durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind ... Einwendung mit ... Anträgen eingegangen. Nachfolgend sind alle Anträge in gekürzter und anonymisierter Form wiedergegeben.