

G 15
ISOS A

Gartenstadt

Zusatz G 15 zu ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020

Untersuchung der Ortsbilder von nationaler Bedeutung:
Veränderungen seit 2000,
Bestandsanalyse 2020 und zukünftige Entwicklung

Fachhochschule Graubünden
Baudepartement Stadt Zug
Erstellt im Auftrag der Stadt Zug

Auftrag
Zusatz G 15 zu: ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020

Projektteam
Prof. Sandra Bühler
Professorin, Leiterin Bereich Siedlungsplanung und Ortsbildentwicklung, IBAR, FHGR
(Projektleitung FHGR)

Prof. Christian Wagner
Professor, IBAR, FHGR

Oliver Hänni
Wissenschaftlicher Mitarbeiter, IBAR, FHGR

Beteiligte
Maria Luisa Ibanez
Senior Projektleiterin Städtebau und Planung, Stadt Zug (Projektleitung Stadt Zug)

Gabriela Barman-Krämer
Stadtarchitektin, Stadt Zug

Saskia Roth
Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Kanton Zug

Franziska Kaiser
Stv. Amtsleiterin und Kantonale Denkmalpflegerin, Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Kanton Zug

Auftraggeber
Stadt Zug Stadtplanung
Gubelstrasse 22
6301 Zug

Auftragnehmer
Fachhochschule Graubünden FHGR
Institut für Bauen im alpinen Raum IBAR
Pulvermühlestrasse 57
7000 Chur

Stand 05.03.2024

Zusatz G 15 zu ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020

Untersuchung der Ortsbilder von nationaler Bedeutung:
Veränderungen seit 2000, Bestandsanalyse 2020 und zukünftige Entwicklung

1	Nachträgliche Erhebung aufgrund zukünftiger Veränderungen im ISOS-Ortsbild	4
1.1	Ziel des vorliegenden Gutachtens	4
1.2	Rechtsgültige Zonen- und Sondernutzungspläne, Baugesuche	5
2	Methodisches Vorgehen Betrachtung ISOS-Ortsbilder mit Handlungsbedarf	7
2.1	Anwendungsorientierte Methode	7
2.2	Anwendung der Methode an G 15	7
3	G 15 Gartenstadt - Analyse der ISOS Qualitäten	8
3.1	Schutzwert gemäss ISOS-Eintrag 3/2000	8
3.2	Ortsbauliche Qualitäten und deren Veränderungen 2000 - 2024	10
3.4	Erkenntnisse der Analyse	11
4	Abwägung der bewahrenden und verändernden Aspekte	13
4.2	Bewahrende Aspekte der Weiterentwicklung	14
4.3	Verändernde Aspekte der Weiterentwicklung	15
4.4	Ortsbauliche Abwägung in Bezug auf die Weiterentwicklung / Nutzungsintensivierung	16
A	Anhang	19
A1	Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB-West, Zug Plan Nr. 7072, Genehmigungsdatum vom 16.9.2008	20
A2	Bebauungsplan Gartenstadt Süd Plan Nr. 7078, Genehmigungsdatum vom 16.8.2011	22
A3	Bebauungsplan Hertistrasse Plan Nr. 7039, Genehmigungsdatum vom 16.5.1999	24
A4	Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule Plan Nr. 7089, Genehmigungsdatum vom 22.12.2010	26
A5	Baueingabe Arealüberbauung Gartenstadt Zug vom 19.12.2018	28
A6	Legende zur ISOS 2000-Tabelle	30
A7	Erläuterungen zur Methodik	32
A8	Detailerläuterungen zur Methode	35

1 Nachträgliche Erhebung aufgrund zukünftiger Veränderungen im ISOS-Ortsbild

1.1 Ziel des vorliegenden Gutachtens

Dieser Bericht stellt eine Nacherhebung eines ISOS-Ortsbildes zum Gesamtbericht "ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020" dar. Bei der Gesamtbetrachtung ist dieses Ortsbild aufgrund der bestehenden Ortsbildschutzzone nicht detailliert betrachtet worden.

Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses zur Ortsplanung sind die raumplanerischen Massnahmen für die Berücksichtigung des ISOS konkretisiert worden und für das Gebiet 15 ist neu eine vertiefte Untersuchung bzw. ortsbauliche Interessensabwägung als Basis angezeigt.

Anlass für die vorliegende Untersuchung ist die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Zug.

Geprüft werden soll mit der vorliegenden ortsbaulichen ISOS-Abwägung, in welchem Umfang sich das ISOS Gebiet 15 seit der Aufnahme verändert hat und ob die beschriebenen Qualitäten noch vorhanden sind. Die Hauptanliegen der vorliegenden Untersuchung sind:

- Präzisierung und Aktualisierung der ISOS-Inhalte aufgrund der Veränderungen seit der Aufnahme im Jahr 2000.
- Ortsbauliche Abwägung der bewahrenden und entwickelnden Aspekte im Kontext der Gesamtrevision des Richtplanes der Stadt Zug.
- Ausformulierung von ortsbaulichen Entwicklungszielen als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Im folgenden Gutachten wird geprüft, ob und wie sich die im ISOS bezeichneten räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten sowie die Bedeutung des Ortsbildes durch die bauliche Entwicklung der letzten 24 Jahre verändert haben. Daraus resultieren Aussagen zum gegenwärtigen Zustand der im ISOS beschriebenen Qualitäten des Gebiets 15.

Anschliessend wird eine ortsbauliche Abwägung als Nacherhebung des ISOS-Ortsbildes zum Gesamtbericht "ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020" angefertigt. Die Teilergebnisse der Abwägung werden in einer abschliessenden Beurteilung zusammengeführt.

Beschrieben wird das ISOS als Inventar, das in der Planung berücksichtigt werden muss. Es ist keine Käseglocke und Veränderungen sollen trotz ISOS möglich sein. Diese Auseinandersetzung untersucht den möglichen Grad an Veränderbarkeit des ISOS-Ortsbildes Gartenstadt.

1.2 Rechtsgültige Zonen- und Sondernutzungspläne, Baugesuche

Das ISOS-Ortsbild G 15 weist unterschiedliche Zonen auf. Der westliche Teil der Aabachstrasse ist als W3 definiert. Angrenzend dazu - östlich der Aabachstrasse und westlich der Strasse Gartenstadt - ist die Mehrheit als W2b bezeichnet. Am südlichen Ende der Aabachstrasse befinden sich drei Parzellen in der Zone WA4. Östlich der Strasse Gartenstadt befindet sich eine geschlossene Reihe, die als WA3 bezeichnet ist.

Das ISOS Gebiet 15 liegt mehrheitlich in der Ortsbildschutzzone; nicht einbezogen sind die drei Parzellen südwestlich der Aabachstrasse.

Um den Erhalt und die Weiterentwicklung des Quartiers zu gewährleisten, wurde im Jahr 2016 ein Gestaltungshandbuch für die Ortsbildschutzzone herausgegeben. In diesem sind die besonderen Charakteristika hervorgehoben, die bei Neu- und Umbauten zu beachten sind.

Drei Bebauungspläne und ein Sondernutzungsplan sind in dem Gebiet eingetragen: Bebauungsplan Herti (Nr. 7039), Bebauungsplan Gartenstadt Süd (Nr. 7078), Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule (Nr. 7089) und Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB West (Nr. 7072).

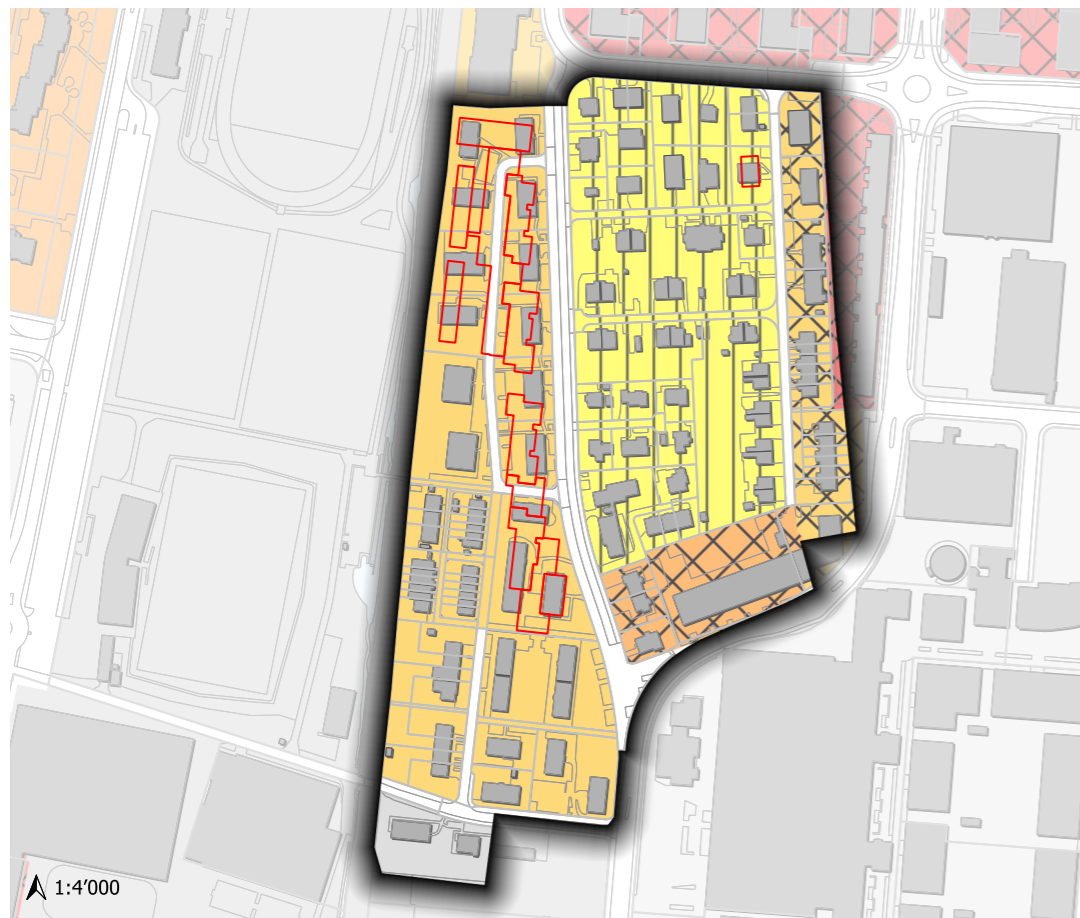
Im Bebauungsplan Herti werden die vorgefundenen Charakteristiken der Reiheneinfamilienhäuser an der Hertistrasse – gebaut zwischen 1929 bis 1932 – beschrieben und als bindend festgelegt. Nach den denkmalpflegerischen Abklärungen im Jahr 2013 wurden diese Gebäude als schützenswert eingestuft.

Der Bebauungsplan Gartenstadt Süd sondert die drei Parzellen an der Aabachstrasse als Teilgebiet B aus. Es wurden für das Teilgebiet B keine Bestimmungen erlassen und können gemäss der Zone WA4 ohne Berücksichtigung einer Ortsbildschutzzone bebaut werden.

Der Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule erstreckt sich zwischen General-Guisan-Strasse und Weststrasse. Eine Parzelle im südlichen Bereich des ISOS Gebiet 15 - an der Weststrasse – ist von dem Bebauungsplan mit Baulinien und einer Bebauungsplanpflicht überlagert.

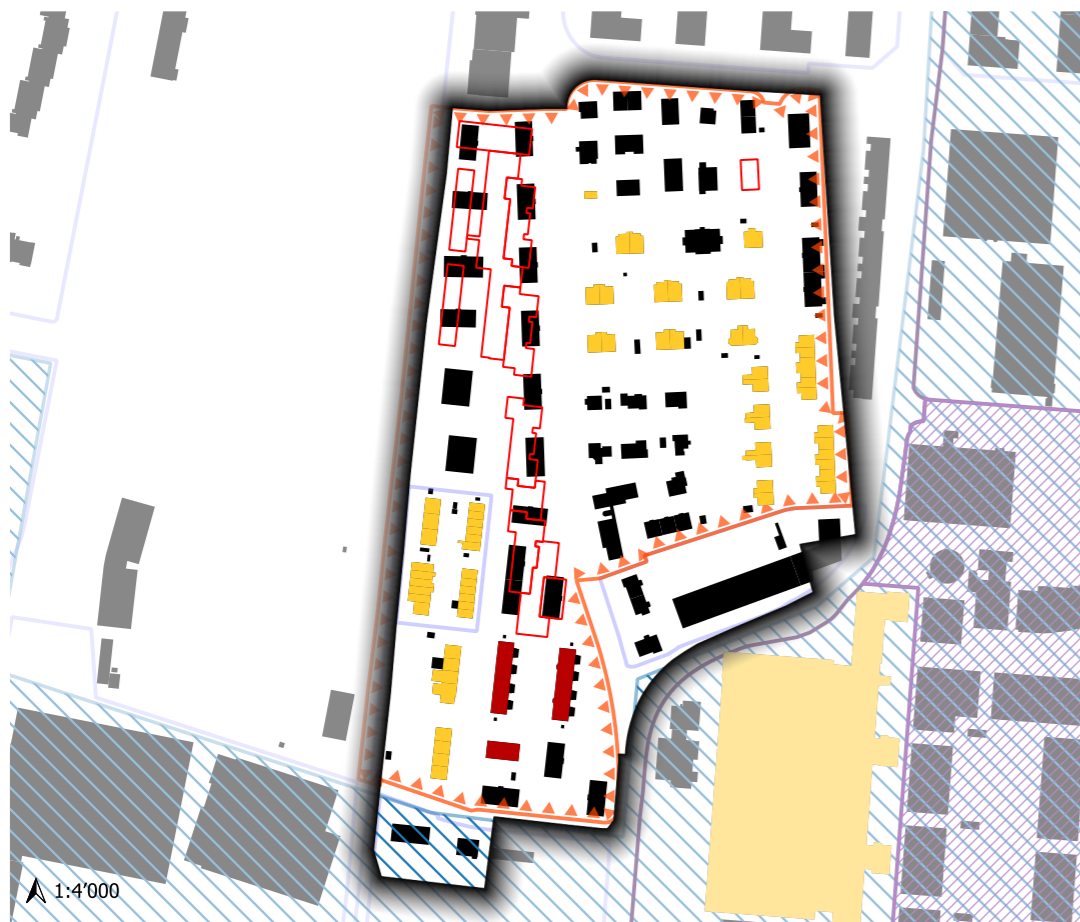
Das ISOS Gebiet 15 wird vom Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB West abgedeckt. Die Regelungen betreffen mehrheitlich das Industrieareal. Für das angrenzende ISOS Gebiet 15 werden Baulinien vorgegeben, mit der Idee, den gegenwärtigen Zustand der Strassenräume beizubehalten.

In die Abwägung integriert ist auch die aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Arealüberbauung Gartenstadt entlang der Aabachstrasse, die im Mai 2020 bewilligt, aber noch nicht realisiert wurde.



Zonenplan 2009 überlagert mit ISOS-Perimeter und Darstellung der Ersatzneu- und Neubauten

- Begrenzung des Ortsbildperimeters
 - Bebauung innerhalb des Ortsbildperimeters
 - Bebauung ausserhalb des Ortsbildperimeters
 - Zukünftige Bebauungen
- Auszug aus der Legende des Zonenplans
- Wohnzone 1 (W1)
 - Wohnzone 2a (W2a)
 - Wohnzone 2b (W2b)
 - Wohnzone 2c (W2c)
 - Wohnzone 3 (W3)
 - Wohnzone 4 (W4)
 - Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
 - Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
 - Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)
 - Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)
 - Wohn- und Arbeitszone A (WAA)
 - Wohn- und Arbeitszone B (WAB)
 - Wohn- und Arbeitszone A (AA)
 - Kernzone A (KA) Altstadtzone
 - Kernzone B (KB)
 - Kernzone C (KC)
 - Kernzone D (KD) Oberwil
 - Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV)
 - Zone öffentliches Interesse Bauten und Anlagen (OeIB)
 - Zone öffentliches Interesse Erholung und Freihaltung (OeIF)



Schemaplan Stadtentwicklung überlagert mit ISOS-Perimeter und Darstellung der Ersatzneu- und Neubauten

- Begrenzung des Ortsbildperimeters
- Bebauung innerhalb des Ortsbildperimeters
- Bebauung ausserhalb des Ortsbildperimeters
- Ortsbildschutzzone
- Schutzstatus: schützenswert
- Schutzstatus: geschützt
- Zukünftige Bebauungen

2 Methodisches Vorgehen

Betrachtung ISOS-Ortsbilder mit Handlungsbedarf

2.1 Anwendungsorientierte Methode

Für die ortsbauliche Interessenabwägung in der Stadt Zug wurde eine anwendungsorientierte Methode entwickelt. Sie ermöglicht ein effizientes systematisches Vorgehen und dokumentiert gleichzeitig die Ergebnisse übersichtlich und gut nachvollziehbar in Tabellen, Plänen und Grafiken.

ISOS-Ortsbilder, für die ein Handlungsbedarf ermittelt wurde, wurden vertieft betrachtet und Empfehlungen für den weiteren Umgang

mit diesen ausgesprochen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen als Grundlage für stadtplanerische Entscheide und können im Streitfall und bei Rechtsverfahren richtungsweisende Wirkung haben.

Die einzelnen Untersuchungsschritte der vertieften Betrachtung der ISOS-Ortsbilder mit einem Handlungsbedarf werden im Anhang näher erläutert.

Vertiefte Betrachtung der ISOS-Ortsbilder mit Handlungsbedarf

Erfolgte Veränderungen und Ortsbauliche Abwägung



Ist-Analyse der ISOS-Ortsbilder
Umfassende Analyse der bestehenden Situation



Ortsbauliche Abwägung
zwischen Bewahren und Verändern

2.2 Anwendung der Methode an G 15

Die nachfolgende Untersuchung fokussiert das Gebiet G 15.

Hier wird der Zustand gemäss des gegenwärtigen Ist- und Planungsstandes im Jahr 2024 erarbeitet. Diese Analyse zeigt die Einflüsse auf die Bewertungskriterien des ISOS – die räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten sowie die Bedeutung des Ortsbildes – auf.

Auf der Grundlage der Ist-Situation wird die ortsbauliche Abwägung vorgenommen. Berücksichtigt werden raumplanerische rechtskräftige Planungen. Der Richtplan als behördenverbindliches Instrument wird im Gutachten als Teil der entwickelnden Aspekte mit aufgegriffen. Bewahrende und entwickelnde Aspekte analog zur gesamtstädtischen Untersuchung 2000 - 2020 werden einander wertneutral gegenübergestellt.



Ist-Analyse der ISOS-Ortsbilder
Umfassende Analyse der heutigen bestehenden Situation



Einfluss bereits rechtsgültiger
Planungen auf die ortsbauliche
Qualitäten des ISOS



Ortsbauliche Abwägung
zwischen Bewahren und Verändern
aufbauend auf zukünftiger Ist-Situation



Beurteilung der Standorte
aus Sicht des ISOS
aufgrund der ortsbaulichen Abwägung

3 G 15 Gartenstadt - Analyse der ISOS Qualitäten

3.1 Schutzwert gemäss ISOS-Eintrag 3/2000

ISOS G 15

Gartenstadt, intensiv durchgrüntes und planmässig angelegtes Arbeiterquartier, 1919 - 1955 etappenweise ausgebaut

Gebiet Aufnahme-Art

A	Aufnahmekategorie
×	Räumliche Qualität
×	Architekturhistorische Qualität
×	Bedeutung
A	Erhaltungsziel

Beschreibung

Eng mit einer Produktionsstätte verbunden ist das zweite grössere Arbeiterquartier von Zug, die westseitig ans Fabrikareal der ehemaligen Landis & Gyr anschliessende Gartenstadt (15). Die ebenfalls auf ein rechtwinkliges Strassenmuster ausgerichtete Bebauung weist durch die intensive Begrünung einen hohen Wohnwert auf. Zum ältesten Baubestand gehören drei 1919 von der Stadt in Auftrag gegebene neuklassizistische Mehrfamilienhäuser (15.0.1) an der Hertistrasse sowie die bald danach am Gartenstadt- und am Fliederweg errichteten Doppel Einfamilienhäuser und Chaletbauten (15.0.2). Die vier am westlichen Siedlungsrand gelegenen Reihenhäuser (15.0.3) von 1929/30 dokumentieren mit ihren dünnen Beton-elementen und den aussen angeschlagenen Fenstern den Beginn des funktionalen Bauens. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das

Quartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise vervollständigt. Räumlich besonders wirkungsvoll ist die einheitliche Reihe von Wohnblöcken (15.0.4) aus den frühen 1950er-Jahren längs der Aabachstrasse. Quelle: ISOS Nr. 5216 (2000), S.269

Empfehlungen

Die alten Wohnüberbauungen, besonders die nach Plan angelegten Arbeiterquartiere mit Gartenstadtcharakter, vertragen keine höhere Ausnützung. Parzellenübergreifende Neubauten sowie individuelle Veränderungen in einheitlichen Gruppen sind strikt zu vermeiden. Die umhagten Gärten sollen als räumlich wichtige Elemente ebenfalls erhalten werden. Quelle: ISOS Nr. 5216 (2000), S.272

G 15: Gartenstadt, intensiv durchgrüntes und planmässig angelegtes Arbeiterquartier, 1919-1955 etappenweise ausgebaut

15.0.1	Neuklassizistische Mehrfamilienhäuser, 2-geschossige Walmdachbauten mit Ecklisenen, erb. 1919	Hinweis
15.0.2	Doppel Einfamilienhäuser und Chaletbauten, um 1920	Hinweis
15.0.3	Reihenhäuser, 1929/30	Hinweis
15.0.4	Strukturstarke Wohnblockreihe längs der Aabachstrasse, erb. 1952-54	Hinweis
15.0.5	1-geschossiger Gewerbebau, A. 20. Jh.	Hinweis
15.0.6	Wohnhäuser 1970/80, stark umgrünt	Hinweis

Legende:

×

Besondere Qualitäten

—

Gewisse Qualitäten

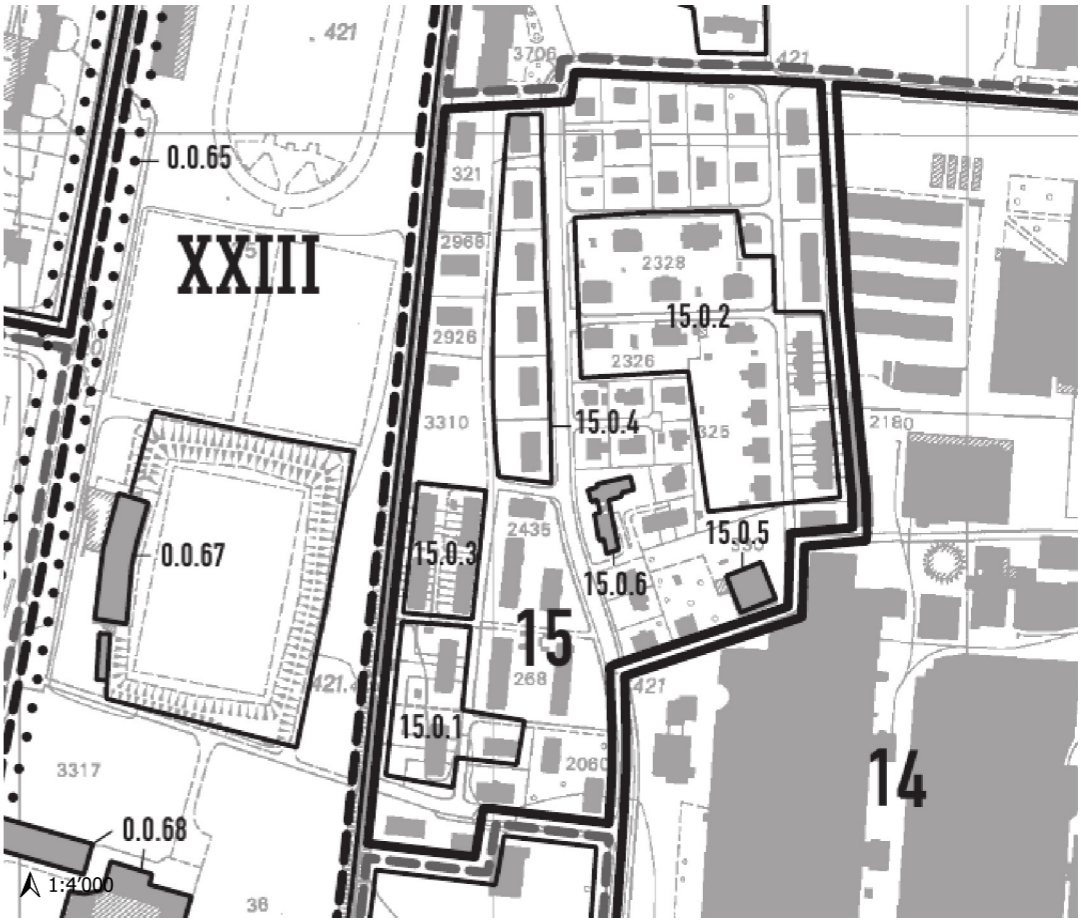
□

Ohne besondere Qualitäten

Quelle:
ISOS Zug,
2. Fassung März.2000,
S. 253



Schwarzplan 2024 überlagert mit ISOS-Perimeter



ISOS Ortsbild G 15, Aufnahmeplan 2000

3.2 Ortsbauliche Qualitäten und deren Veränderungen 2000 - 2024

Die Auswirkungen allfälliger Veränderungen zwischen 2000 bis 2024 auf die räumliche Qualität, die architekturhistorische Qualität und die Bedeutung des Ortsbildes werden nachfolgend dargestellt.

Räumliche Qualität

Ortsbauliche Struktur

Die ortsbauliche Struktur hat sich seit der Aufnahme 2000 im südlichen Bereich des Ortsbildes verändert (grosser Flachdachbau als Schallschutz für die neue Strassenführung). Die zwei Mehrfamilienhäuser westlich der Hertistrasse wurden 2003 gebaut und führten zu einer Verdichtung der bestehenden Struktur. Zukünftig wird im nord-westlichen Bereich des ISOS Gebiets 15 ein grösserer Ersatzneubau erstellt. Da alle Ersatzneubauten grösser als die bestehenden Häuser ausgeführt sind, hat sich die Körnung des Quartiers teilweise verändert.

Aussenraumgestaltung

Im Rahmen von mehreren Um- und Ersatzneubauten sind die Vor-/Gärten teilweise mit ortsuntypischen Massnahmen (z. B. entlang der Feldstrasse, nördliche Gartenstadt, Linienführung Nordstrasse, etc.) umgestaltet worden. Die Vergrösserung der Volumen führte zu einer Reduzierung der Aussenräume. Die Sichtbezüge innerhalb der Gartenstadt wurden teilweise beeinträchtigt.

Fazit

	keine	Ortsbauliche Veränderungen
→	gewisse	
	grosse	

Es gibt gewisse räumlichen Veränderungen. Ihre Auswirkungen sind wie folgt zu beurteilen:

↓ Die räumliche Qualität hat sich **verändert**. (Abnahme)

Architekturhistorische Qualität	
Umgang mit dem Bestand	
	In drei Bereichen des ISOS Ortsbildes G 15 gab es teilweise wesentliche bauliche Veränderungen. Westlich der Hertistrasse wurden im 2003 zwei neue Mehrfamilienhäuser errichtet (2 Wohnblöcke mit Flachdach in zeitgemässer Architektur) und entlang der Nordstrasse in der S-Kurve entstand ein langer Gebäuderiegel ebenfalls mit Flachdach. Ihre Architektur unterscheidet sich von den in der Ortsbildschutzzone gefundenen Charakteristiken (Massivbauweise mit Lochfassade und grossem Wandanteil). Im nördlichen Bereich wurden verschiedene bestehende Häuser saniert oder ersetzt. Die geplanten Ersatzneubauten im nord-westlichen Bereich weisen im Sinne der verdichteten Bauweise grössere Dimensionen als der Bestand auf. Die Architektur wurde bei allen Baumassnahmen überprägt.
Architektonische Qualität der baulichen Veränderungen	
	Die Gestaltung der erstellten Neubauten weicht sehr stark von der Architektur der Gartenstadt ab. Sie wirken als Fremdkörper im Ortsbild. Die Ablesbarkeit der Bauetappen des 20. Jahrhunderts ist beeinträchtigt. Die bewilligten Ersatzneubauten im nord-westlichen Bereich weisen einen sorgfältigen Umgang mit den Charakteristiken des Quartiers auf und fügen sich sensibel in das Quartier ein. Die Massstäblichkeit wird aufgenommen durch verschiedene Anbauten und Vorsprünge. Die gleichmässige Rhythmisierung der Fassade zeigt einen hohen, geschlossenen Wandanteil und nimmt die umgebenden Fassadenmerkmale der Gartenstadt auf. Die Fassadenfarbigkeit und Materialisierung orientiert sich an den gegenüberliegenden Einfamilienhäusern und schafft somit die Verbindung beider Teile dieses Ortsbildes westlich und östlich der Aabachstrasse.

Fazit		
	keine	Architekturhistorische Veränderungen
→	gewisse	
	grosse	

Es gibt gewisse architekturhistorischen Veränderungen. Ihre Auswirkungen sind wie folgt zu beurteilen:

↓ Die architekturhistorische Qualität hat sich **verändert**. (Abnahme)

Bedeutung des Ortsbildes

Bedeutung des ISOS-Ortsbildes	
	Der östliche Bereich des Ortsbildteils (mit Ausnahme der ersetzten oder sanierten Solitärbauten im Norden) hat sich nicht wesentlich verändert und ist auch weiterhin ein Zeitzeuge der Gartenstadt (sehr hoher Anteil an Inventarobjekten). Die Bedeutung dieses ISOS Ortsbildteils ist unverändert hoch. Der westliche Bereich des Ortsbildes ist durch bestehende untypische Neubauten und die bewilligten Ersatzneubauten verändert. Der Umfang und die Dichte bedeuten für das Ortsbild einen Massstabssprung entlang der Aabachstrasse. Die im süd-westlichen Bereich gelegenen Inventarobjekte bilden eine Gruppe von Zeitzeugen. Der lange Neubau in der S-Kurve der Nordstrasse hat heute keine Bedeutung mehr im Sinne des ISOS. Er ist folglich nicht Bestandteil der Ortsbildschutzzone.

Bedeutung für die Umgebung des ISOS-Ortsbildes	
	Das Ortsbild hat eine übergeordnete Bedeutung als Wohnquartier im Zuge der intensiven Industrialisierung. Die Bezeichnung Gartenstadt verweist auf das "Garden City" Konzept von Ebenezer Howard (vgl. Gestaltungshandbuch, Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug, 2016, S. 5) und beinhaltet unterschiedliche Wohnformen. Die ursprünglich am Stadtrand errichtete Arbeitersiedlung für die Angestellten von Landis & Gyr zeigt grosszügige Gartenbereiche. Die Aussenräume wurden als Nutzgärten angelegt (Lebensreform) und bestimmen heute die hohe Qualität des Ortsbildes. Das Ersatzneubauprojekt berücksichtigt diese städtebauliche Besonderheit und schreibt die Aussenraumqualitäten weiter. Die Gartenstadt wird weiterhin ein hochwertiges Wohngebiet mit vergleichsweise niedriger Dichte und hohem Grünanteil bleiben. Ähnliche Qualitäten zeigt auch das Arbeiterquartier zwischen der Verzinkerei Zug, der ehemaligen Metallwarenfabrik und dem Lauriedhofweg (G 11 und G 12).

Die Bedeutung des ISOS-Ortsbildes für die Nachvollziehbarkeit der Stadtentwicklung hat sich teilweise verändert. Das ISOS Gebiet 15 bleibt östlich der Aabachstrasse wichtiger Zeitzeuge. Westlich der Aabachstrasse führen die erfolgten Veränderungen zu einer Beeinträchtigung.

Fazit		
	keine	Veränderungen der Bedeutung
→	gewisse	
	grosse	

Es gibt gewisse Veränderungen der Bedeutung. Diese sind wie folgt zu beurteilen:

↓ Die Bedeutung hat sich **verändert**. (Abnahme)

Neue Einschätzung des ISOS-Ortsbildes 2024

2000 2024		
A		Aufnahmekategorie
X	/	Räumliche Qualität
X	/	Architekturhistorische und architektonische Qualität
X	/	Bedeutung

A ? Das Erhaltungsziel im ISOS 2000 wird nicht bestätigt. Die drei erhobenen Qualitäten gemäss ISOS haben sich seit dem Jahr 2000 verändert. Das Erhaltungsziel A wird in Frage gestellt.

Eine Einschätzung des Schutzwertes 2022 erfolgt unter (c bzw. d). Die kommunalen ortsbaulichen Entwicklungsziele für das ISOS-Ortsbild 2020 resultieren aus der ortsbaulichen Abwägung (f).

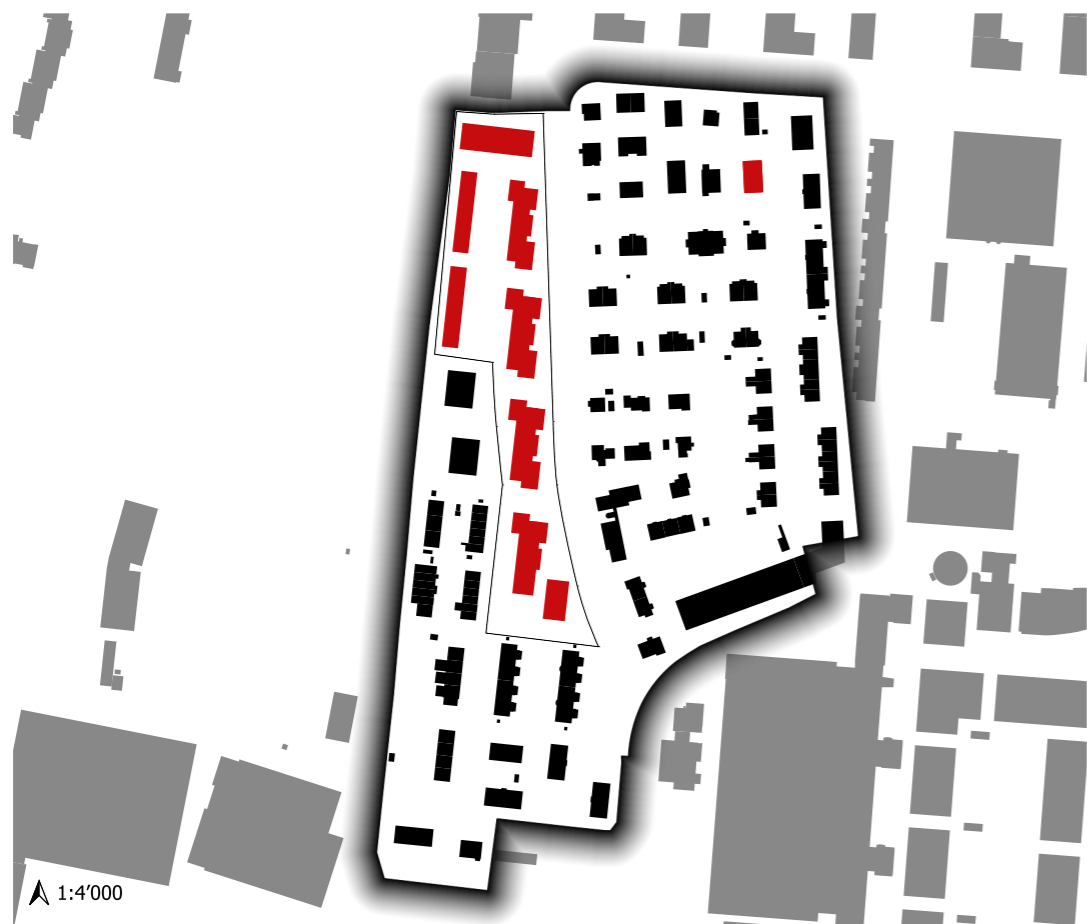
3.4 Erkenntnisse der Analyse

Wird die Analyse zum derzeitigen Istzustand betrachtet, zeigt sich, dass das Ortsbild seit der ISOS-Aufnahme 2000 grössere Veränderungen zu verzeichnen hat. Die baulichen Entwicklungen im Quartier haben einen Einfluss auf die im ISOS beschriebenen räumlichen Qualitäten im Gebiet 15. Insbesondere die einst homogene architekturhistorische Qualität wurde aufgebrochen und durch Neubauten in zeitgenössischer Gestaltung ergänzt. Die Ablesbarkeit einzelner zeitgeschichtlich und gestalterisch zusammengehörender Bauten wurde teilweise gestört. Gleichzeitig geht eine Reduktion der Bedeutung einher.

Für den heutigen Ist- und Projektierungsstand ergibt die Aktualisierung der ISOS-Qualitäten eine andere Beurteilung des Ortsbildes und das Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) wird infrage gestellt.



Luftbild Baujahr Gebäude 2023 überlagert mit ISOS-Perimeter und Darstellung der Ersatzneu- und Neubauten



Schwarzplan 2024 überlagert mit ISOS-Perimeter und Darstellung der zukünftigen Ersatzneu- und Neubauten in rot

- Begrenzung des Ortsbildperimeters
- Bebauung innerhalb des Ortsbildperimeters
- Bebauung ausserhalb des Ortsbildperimeters
- Zukünftige Bebauungen

4 Abwägung der bewahrenden und verändernden Aspekte

4.1 Relevante Rahmenbedingungen mit bewahrendem und veränderndem Charakter

Im Folgenden werden die bestehenden Rahmenbedingungen mit ihren bewahrenden und entwickelnden/verändernden Aspekten erfasst und einander gegenübergestellt.

Erhalten des Ortsbildes

Die Interessen am Erhalt des Ortsbildes werden tendenziell höher gewichtet als die Entwicklungsabsichten.

Ortsbild entwickeln möglich

Die Entwicklungsabsichten werden tendenziell höher gewichtet als die Interessen am Erhalt.

Bewahrende Aspekte

- **Empfindlichkeit der Bausubstanz**
(gegenüber weiteren Bauaktivitäten)
- **Denkmalschutz**
(Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen für Einzelbauten)
- **Ortsbildschutz**
(Bestehende Schutzbestimmungen für Bereiche und Quartiere)
- **Schutzwürdigkeit**
(Kommunale Einschätzung des Schutzwertes 2024)

Verändernde Aspekte

- **Lage**
(Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Stadtgebiet, Zentralität, Erschliessungsqualität)
- **Entwicklungskonzept**
(Entwicklungspotenzial aufgrund entwicklungskonzeptioneller Aspekte)
- **Kantonales Entwicklungsinteresse**
(Verdichtungspotenzial gemäss kantonalem Richtplan, Verdichtungsgebiete)
- **Kommunales Entwicklungsinteresse**
(Entwicklungspotenzial gemäss kommunalem Hochhausreglement)

Einschätzung der Aspekte

Die bewahrende und verändernden Aspekte werden untersucht und beschrieben. Der jeweilige bewahrende bzw. verändernde Charakter bzw. der dadurch entstehende Druck wird in drei Kategorien (besondere, gewisse, keine besondere) gewichtet, die der ISOS-Methode angelehnt sind. Diese Begriffe werden im Kapitel konsequent angewendet.

Legende der bewahrenden Aspekte:

- ⊗ Besondere Qualitäten
- ⊗ Gewisse Qualitäten
- ⊗ Keine besonderen Qualitäten

Legende der entwickelnden Aspekte:

- ⊗ Besonders Potenzial
- ⊗ Gewisses Potenzial
- ⊗ Kein besonderes Potenzial

4.4 Ortsbauliche Abwägung
in Bezug auf die Weiterentwicklung / Nutzungsintensivierung

Gegenüberstellung der bewahrende und verändernde Aspekte der Weiterentwicklung

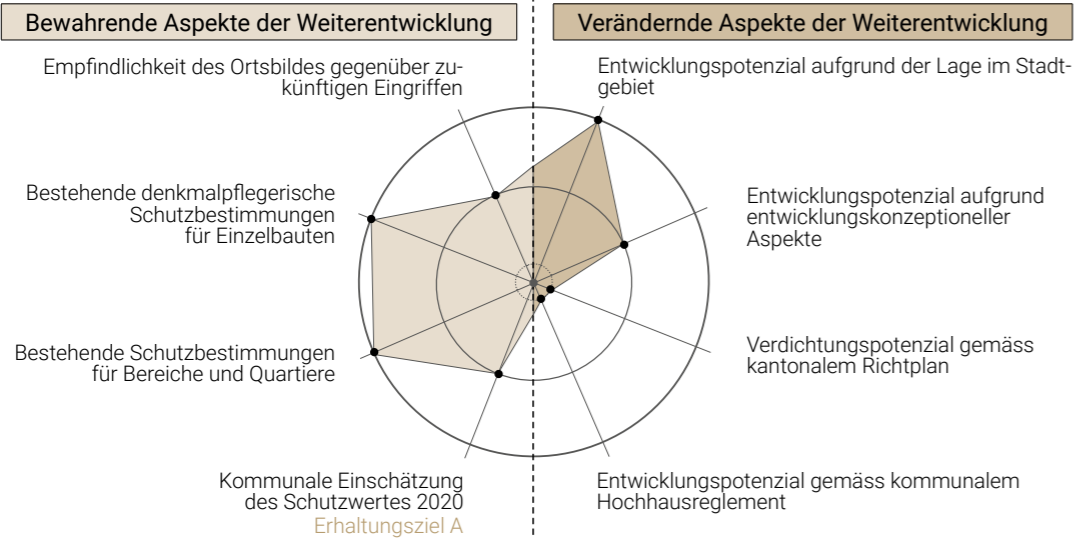
Aspekte zum Erhalten des ISOS-Ortsbildes und zur Nutzungsintensivierung im Vergleich

Bewahrende Aspekte der Weiterentwicklung

✕	Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber zukünftigen Eingriffen
✕✕	Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen für Einzelbauten
✕✕	Bestehende Schutzbestimmungen für Bereiche und Quartiere
✕	Kommunale Einschätzung des Schutzwertes 2020

Verändernde Aspekte der Weiterentwicklung

✕✕	Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Stadtgebiet
✕	Entwicklungspotenzial aufgrund entwicklungskonzeptioneller Aspekte
	Verdichtungspotenzial gemäss kantonalem Richtplan
	Entwicklungspotenzial gemäss kommunalem Hochhausreglement



Ortsbauliche Entwicklungsziele

Mit der ortsbaulichen Abwägung werden die Entwicklungsziele zwischen „erhalten“ und „verändern“ festgelegt

- » Die Gartenstadt Zug ist ein planmässig angelegtes Arbeiterquartier, das den seriellen Wohnungsbau der Industrialisierung in Zug bezeugt. Die besonderen architekturhistorischen Qualitäten einzelner Baugruppen werden durch die Inventarisierung bestätigt.
- » Das Spinnendiagramm zeigt auf, dass im Jahr 2024 (Ist- und Planungsstand) die ISOS-Qualitäten des Ortsbildes nur noch in Teilbereichen vorhanden sind. Hervorzuheben sind die noch vorhandenen Qualitäten. Dies wären: die intensive Begrünung und die lockere Bebauungsweise. Der im ISOS-Erhaltungsziel A geforderte Substanzerhalt wird infrage gestellt.
- » In der kommunalen Richtplanung wird dem Ortsbild als Struktur von einheitlichen Baugruppen (ähnliche Bauzeiten) in einer gartenstadtähnlichen Struktur mit hohem Grünanteil (Gartenbereiche) Rechnung getragen. Für das Ortsbild wird der Erhalt der städtebaulichen Struktur angestrebt. Das Ersatzneubau-projekt bildet ein Ensemble, das sich von der Aabachstrasse bis zum Schleifibach hinzieht. Der Entwurf denkt die Typologie der bestehenden Mehrfamilienhäuser weiter und sorgt für eine sensible Verdichtung.
- » Die Vorgaben der Ortsbildschutzzone und des Gestaltungshandbuchs Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug berücksichtigen die städtebaulichen Leitgedanken und die räumlichen Qualitäten der Gartenstadt.
- » Die geplanten Ersatzneubauten der Arealbebauung Gartenstadt beeinflussen eine vollständige Ablesbarkeit der Entwicklungsphasen der Gartenstadtsiedlung, die über den Zeitraum von 1919 bis 1960 gewachsen ist. Dieser punktuelle Substanzverlust, der unter anderem die Wohnblockreihe aus den 1950er Jahre entlang der Aabachstrasse beinhaltet und eine relevante Entwicklungsphase repräsentiert, führt zu einem gewissen Bedeutungsrückgang.
- » In den noch bestehenden historischen Strukturen wird der Erhalt der charakteristischen und strukturellen Qualitäten empfohlen. In Kombination mit der hohen Dichte an Inventarobjekten kann eine Entwicklung innerhalb der identitätsstiftenden Wirkung des Quartiers ermöglicht werden.

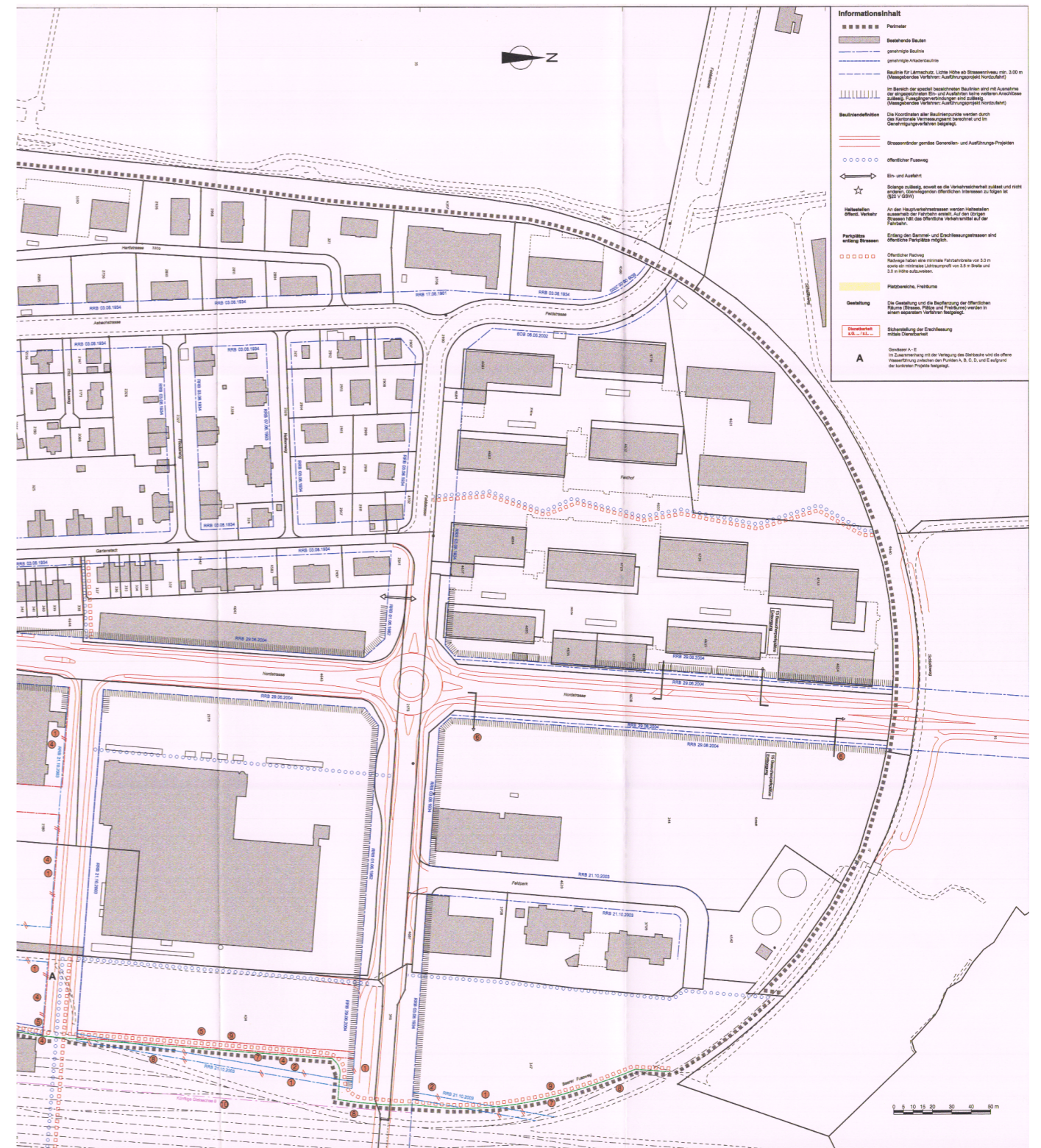
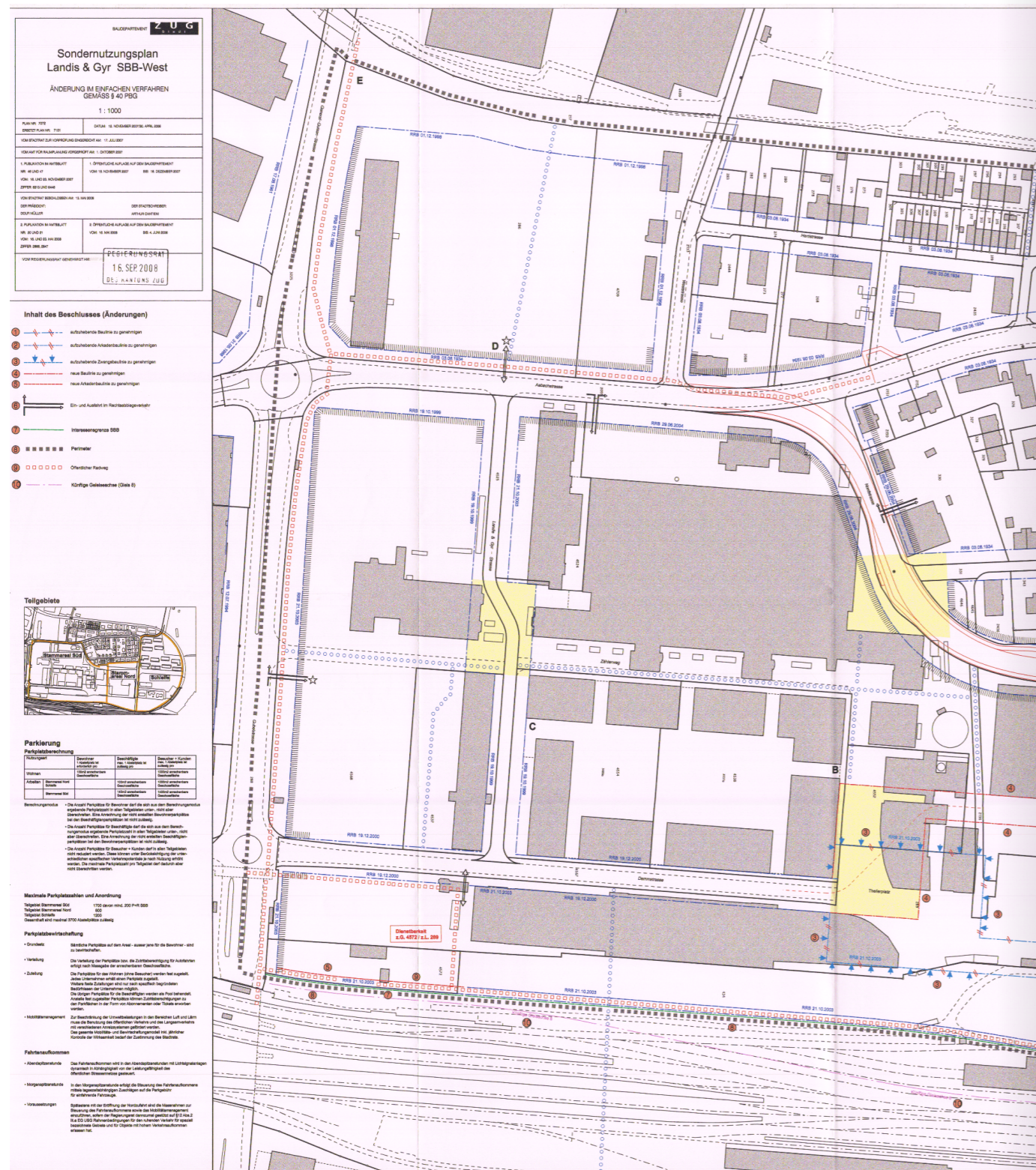
Das Erhaltungsziel des ISOS-Ortsbildes aus dem Jahr 2000 wird im Jahr 2024 nicht bestätigt. Das ISOS-Ortsbild weist weiterhin einen Schutzwert auf.

Erhalten des ISOS-Ortsbildes

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des ISOS-Ortsbildes mit seiner gartenstadt-ähnlichen Struktur und hohem Grünanteil. Eine bauliche Entwicklung des ISOS Gebiet 15 ist unter Berücksichtigung dieser ortsbaulichen Qualitäten möglich.























A Anhang

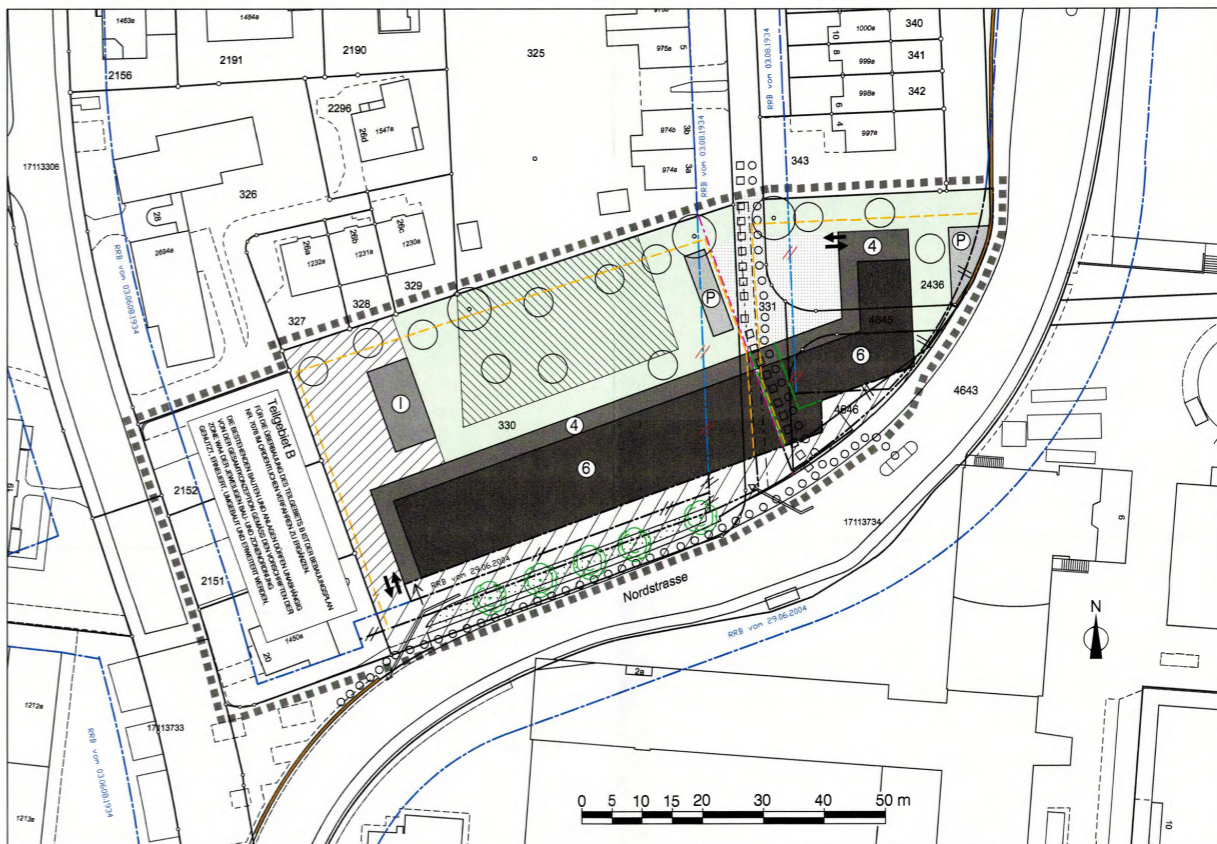
- A1 Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB Süd
Plan Nr. 7072, Genehmigungsdatum vom 16.9.2008
- A2 Bebauungsplan Gartenstadt Süd
Plan Nr. 7078, Genehmigungsdatum vom 16.08.2011
- A3 Bebauungsplan Hertistrasse
Plan Nr. 7039, Genehmigungsdatum vom 16.05.1999
- A4 Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule
Plan Nr. 7089, Genehmigungsdatum vom 22.12.2010
- A5 Baueingabe Arealüberbauung Gartenstadt Zug vom 19.12.2018
- A6 Legende zur ISOS 2000-Tabelle
- A7 Erläuterungen zur Methodik
- A8 Detailerläuterungen zur Methode



A2 Bebauungsplan Gartenstadt Süd
Plan Nr. 7078, Genehmigungsdatum vom 16.8.2011

BAUDEPARTEMENT			
<h1 style="text-align: center;">BEBAUUNGSPLAN</h1> <h1 style="text-align: center;">GARTENSTADT SÜD</h1>			
1:500			
PLAN NR.: 7078 ERGÄNZT TEILWEISE PLAN NR. 7072		DATUM : 24. JUNI 2009 / 09. MAI 2011	
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 7. JULI 2009			
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 21. OKTOBER 2009 / 26. JANUAR 2010			
GGR - VORLAGE NR: 2069		VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 1. DEZEMBER 2009	
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 9 UND 10 VOM: 5. UND 12. MÄRZ 2010 ZIFFER: 1203, 1338		1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 5. MÄRZ 2010 BIS: 3. APRIL 2010	
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 24. AUGUST 2010 DIE PRÄSIDENTIN: ISABELLE REINHART VON DEN STIMMBERECHTIGTEN ANGENOMMEN AM: 28. NOVEMBER 2010 DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTENI			
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 48 UND 49 VOM: 3. UND 10. DEZEMBER 2010 ZIFFER: 6819, 6988		2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 03. DEZEMBER 2010 BIS: 22. DEZEMBER 2010	
WIEDERHOLUNG 2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 21 UND 22 VOM: 27. MAI UND 3. JUNI 2011 ZIFFER: 3068, 3212		WIEDERHOLUNG 2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 27. MAI 2011 BIS: 15. JUNI 2011	
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM: 8. MÄRZ 2011			
ÄNDERUNGEN VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM:  16. AUG. 2011			

- ### Legende
- #### Genehmigungsinhalt
- | | |
|---|--|
|  | Bebauungsplanperimeter |
|  | Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen |
|  | Öffentlicher Durchgang, Lage schematisch, Lichte Höhe mind. 3.50 m, Breite mind. 4.00 m |
|  | Baubereich: Max. 4 Geschosse (Attikageschoss nicht zulässig) |
|  | Baubereich: Max. 6 Geschosse (Attikageschoss nicht zulässig) |
|  | Baubereich: Max. 1 Geschoss à max. 4.50 m (Attikageschoss nicht zulässig) |
|  | Bereich für Pergola, gedeckten Gartensitzplatz, Gartengeräte, Fahrradabstellplätze |
|  | Verkehrsfäche, Platzgestaltung, Wendemöglichkeit, Parkfelder unentgeltliches öffentliches Fahrgewrecht |
|  | Bereich für Besucher- und Kundenparkfelder |
|  | Ein-/Ausfahrt Tiefgarage |
|  | Zufahrt Werkplatz, durch Baubereich/Gebäude, Lage schematisch |
|  | Bereich Tiefgarage/Unterneubauteilen |
|  | wichtige öffentliche Fusswegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht, Lage schematisch |
|  | wichtige öffentliche Radwegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fahrgewrecht, Lage schematisch |
|  | Bereich unterirdischer Medienkanal und Werkleitungen, Breite 1.60 m |
|  | Gartenbereich |
|  | Umgebungsbereich Vorgarten |
|  | Werkplatz |
|  | Städtischer Umgebungsbereich |
|  | Ein- und Ausfahrt im Rechtsabbiegeverkehr, Lage schematisch |
|  | Linden, gemäss Konzept Nordstrasse, Lage schematisch |
|  | Halb- oder Niederstamm bäume, Lage schematisch |
|  | Mittel- oder grosskronige Bäume, Lage schematisch |



- | | |
|--|---|
| <p>Informationsinhalt</p> <p>HRR vom 28.06.2004</p> <p>Genehmigte Baulinie</p> <p>----- Neue Baulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonomalem Verfahren</p> <p>- - - - - Neue Untervuebaulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonomalem Verfahren</p> <p>~~~~~ Aufzuehrende Baulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonomalem Verfahren</p> <p>~~~~~ Aufzuehrende Spezialbaulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonomalem Verfahren</p> <p>----- Geplante neue Grundstücksgrenze GS 330/331</p> <p>----- Lärmschutzwand definitiv</p> <p>----- Projekt Nordzufahrt</p> | <p>4. Ausserraum</p> <p>4.1 Art der Beplanung, die Materialisierung der Aussenfäche und die Massnahmen des ökologischen Ausgleichs sind im Zuge der Projektierung zu konkretisieren und fest zu legen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsprofil für jede Bauteilphase vorzulegen. Die nicht überbauten Flächen nördlich der mehrgeschossigen Baubereiche haben in Anlehnung an die Gartensiedlung einen besonders hohen Grünanteil auszuweisen.</p> <p>4.2 Der Gartensiedlung beinhaltet Rasen- oder Wiesenflächen, welche vorwiegend naturnah zu gestalten sind sowie Nutzgrün und Geh- oder Gassen (Garten- oder Obstbaum-, Halb- oder Niederstamm). Im Bereich der bezeichneten Standorte sind drei mittel- oder grossräumige Bäume vorzusehen. Es sind vornehmlich einheimische Laubbäume zu verwenden.</p> <p>Weg sind mit einem versickerungsfähigen, naturnahen Belag zu versehen.</p> <p>3. Für den Umgebungsbereich vorgelagert gelten grundsätzlich die Bestimmungen von 1.2.2. Zusätzlich sind Flächen für den Aufenthalt (Spielplätze, Sitzgelegenheiten, Liegeflächen, Wege, weiche mit einer dichten, naturnahen Gefälligkeit und Geh- oder Gassen) zu gestalten. Befestigte Flächen sind mit einem versickerungsfähigen, naturnahen Belag zu versehen und sie sind insofern anzuordnen.</p> <p>4. Der Werkplatz ist für den Gewerbetrieb bestimmt. Er ist mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. Bauten im Zusammenhang mit dem Werkplatz sind nur im notwendigen Güterbereich GS 330/331 zu errichten. Sie sind auf das Minimum zu reduzieren. Parkfelder sind nur für den Güterumschlag und für maximal 3 betriebseigene Fahrzeuge des Gewerbetriebs im Baubereich zulässig. Weitergehende dauerhafte Parkierung ist nicht zulässig.</p> <p>4.5 Der Wendebereich am Ende der Gartensiedlungs-Straße ist zu gestalten.</p> <p>4.6 Der städtische Umgebungsbereich definiert den strassenanliegenden urbanen Raum und leitet zum Arbeitsgebiet hin. Die Gestaltung des städtischen Umgebungsbereichs orientiert sich am Gestaltungskonzept der Nordstrasse und an der vorgesehenen Nutzung (Aufenthaltssfläche, Zivilisationsfläche, Parkierungsfläche).</p> <p>4.7 Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden. Das auf Dach- und Belagsflächen anfallende Meteorwasser ist zu retensieren oder zu versickern.</p> <p>5. Erschliessung</p> <p>5.1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr der Baubereiche westlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331 ist ab der Nordstrasse nur im Rechtsabgabeverkehr zulässig.</p> <p>5.2 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr der Baubereiche östlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331 ist nur ab der Gartensiedlungs-Straße zulässig.</p> <p>5.3 Die Füsse- und Radwegverbindung von der Gartensiedlungs-Straße zur Nordstrasse ist mit einer eingeschossigen Arkade sicher zu stellen. Mit gestalterischen Massnahmen ist der Lärmschutz sicher zu stellen.</p> <p>5.4 Der Zugang zur Metrolinie im nördlichen Bereich der Parzelle 330 muss für Kontrolle und Unterhalt gewährt sein.</p> <p>5.5 Der Bereich für den unterirdischen Maschinenkanal und die Verteilungen ist bei Bau der Tiefgarage abzuzeichnen und muss eine Breite von min. 1.60 m aufweisen.</p> <p>6. Parkierung</p> <p>6.1 Die zulässige Anzahl Parkfelder ergibt sich aus mass Berechnungsweise des Sonderzonenplanes Landis & Gyr SBB-West, Plan Nr. 7072. Dies bedeutet maximal für Beschäftigte und Bewohner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche westlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 49 Parkfelder + Baubereich 1: 3 Parkfelder gemäss Baubereich 330/331 - Baubereiche östlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 17 Parkfelder <p>Für Besucher und Kunden muss folgende Anzahl Parkfelder erstellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche westlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 5 Parkfelder - Baubereiche östlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 3 Parkfelder <p>6.2 Sämtliche Parkfelder für Besucher und Beschäftigte müssen als Parkfelder in Tiefgarage angeordnet werden.</p> <p>6.3 Die Parkfelder für Besucher sind nur in den bezeichneten Bereichen zulässig. Sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag (Schotter, Splittgestalten oder dergleichen) auszuführen.</p> <p>6.4 Es ist mindestens die gleiche Anzahl Fahrradabstellplätze wie Parkfelder zu erstellen. Mindestens 50% der minimal zu erstellen Anzahl Fahrradabstellplätze sind gedeckt an gut zugänglichen Lagen, in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.</p> <p>7. Lärmschutz</p> <p>7.1 Im Planungsgebiet sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmfrühminderleistung ES II gemäss der eidgenössischen Lärmrichtverordnung einzuhalten. Mit der neuen Bebauung ist nach dem Lärmschutzplan, das gegenüber der Lärmschutzwand keine Zunahme der Lärmbelastung oder eine wahrnehmbare negative Veränderung der Lärmcharakteristiken im Quartier Gartensiedlung entsteht. Im Baubereichsverfahren ist der notwendige Lärmschutz nachzuweisen zu erbringen.</p> <p>7.2 An der westlichen Grenze der Parzelle 330 muss die Einhaltung des Lärmschutzes gemäss 7.1 für das Quartier Gartensiedlung im Rahmen der baulichen Ausgestaltung der Einfahrt der Tiefgarage sichergestellt werden. Auf der Parzelle 330 besteht ein Nahrungsbereich zu den GS 2150 und 2151 von 1.00 m. Es ist im Abstand von 1.00 m zur westlichen Grenze der Parzelle 330 eine eingeschossige Überdeckung der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage zu erstellen und bei Bedarf mit einer Lärmschutzwand (z.B. aus Glas) versehen. Im Lärmschutzplan sind die Massnahmen auf der Parzelle 330 nicht sicherzustellen, das Massnahmen auf der Parzelle 2150 zu prüfen.</p> <p>7.3 An der östlichen Grenze des Bebauungsplanperimeters ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, wie der Lärmschutz gemäss 7.1 für das Quartier Gartensiedlung und der Abschluss der Lärmschutzwand sichergestellt sind.</p> <p>8. Allgemeine Bestimmungen</p> <p>Solern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Baubauordnung und des Zonenplanes. Der Stadtrat kann, im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 18. November 1989, Ausnahmen gestatten. Bei der Änderung des Zonenplanes und/oder bei der Änderung der Bebauungsplanung zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.</p> |
| <p>BESTIMMUNGEN</p> <p>1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</p> <p>1.1 Der Bebauungsplan Gartensiedlung SÜ bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> - die nördlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Teile der Gartensiedlung mit gestalterischen Massnahmen optimal vor Lärmimmissionen zu schützen - die Grundstücksnutzungen für eine qualitätsvolle Überbauung als Abschluss der Gartensiedlung und Übergang zum Arbeitsgebiet zu schaffen - die Charakteristik des Frei-raums der Gartensiedlung weiterzuführen und im Süden abzuschliessen. <p>1.2 Der Bebauungsplan ist die Teilgebiete A und B gegliedert. Das Teilgebiet A enthält die entsprechenden detaillierten Regelungen. Für das Teilgebiet B ist der Bebauungsplan Gartensiedlung SÜ, Plan Nr. 7072, im öffentlichen Verfahren zu ergänzen.</p> <p>2. Bauordnung</p> <p>2.1 Baubau, Anlagen und Aussernraum sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beplanung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etapierte Realisierung.</p> <p>2.2 Bauten (inklusive Kleinfassaden) dürfen nur innerhalb des im Plan entsprechend festgelegten Bereichen erstellt werden. Die maximal zulässige anzuordnende Geschosshöhe beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in den Baubereichen westlich der geplanten Grundstücksgrenze GS 330/331: 4850 mm aGf - in den Baubereichen östlich der geplanten Grundstücksgrenze GS 330/331: 1720 mm aGf <p>2.3 In den Bereichen P sind keine anzuordnenden Geschosshöhen zulässig.</p> <p>2.4 Vorsprünge und auskragende Balkone wie Balkone und Erker dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen. Im Erdgeschoss sind Vordächer über die Baubereiche hinaus zulässig.</p> <p>2.5 Es besteht eine 4-geschosige durchgehende Bauweise entlang der Nordstrasse erstellt werden. Es gilt die geschlossene Bauweise.</p> <p>2.5 Die Höhen Oberkante Dach sind wie folgt festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche max. 4 Geschosse: 435 m ü.M. - Baubereiche max. 6 Geschosse: 441 m ü.M. <p>2.6 In den sechsgeschossigen Baubereichen darf die festgelegte Höhe Oberkante Dach von keinem Gebäudeteil durchbrochen werden. Dazu ausgenommen sind Kamine, Sonnenkollektoren und kleinere technisch bedingte Aufbauten. Dachausgesteig sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so anzuordnen, dass sie von unten nicht einsehbar sind</p> <p>2.7 Unter Einhaltung der maximalen Höhen Oberkante Dach sind die Geschosshöhen frei einstellbar.</p> <p>2.8 Bauvorhaben haben mindestens den Miergepö-Standart einzuhalten.</p> <p>2.9 besteht ein gegenseitig einseitiges Grenzbaurecht bei der geplanten neuen Grundstücksgrenze der GS 330/331 für unter- und oberirdische Bauwvornen.</p> <p>3. Nutzung</p> <p>3.1 Es sind mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen zulässig.</p> <p>3.2 Entsorgungsfelder müssen innerhalb der mehrgeschossigen Baubereiche festgelegt werden. Zusätzlich ist mit Ausnahme des Baubereichs P für den Gewerbetrieb auf GS 330 innerhalb der Baubereiche eine Entsorgungsfelder zulässig.</p> | |

A3 Bebauungsplan Hertistrasse
Plan Nr. 7039, Genehmigungsdatum vom 16.5.1999

Bebauungsplan




Hertistrasse

M. 1:500

PLAN Nr. 7039	ERSETZT PLAN NR.
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM 18. 8. 98	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM 30. 9. 98	
GGR-VORLAGE NR. 1454 VOM 20. 10. 1998	VOM STADTRAT GENEHMIGT AM
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. 49, 50 VOM 4 u II. 12. 1998 ZIFFER 6403, 6556	OEFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT VOM 3. 12. 1998 BIS 5. 1. 1998
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 9. 3. 1998	
DER PRÄSIDENT : RAINER HAGER	DER STADTSCHREIBER : ALBERT RÜTTIMANN
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> REGIERUNGSRAT 18. MAI 1999 DES KANTONS JUD </div>	



LEGENDE BEBAUUNGSPLAN

-  BEBAUUNGSPLANGEBIET
 BAULINIE BESTEHEND
 BAUTEN 2-GESCHOSSIG
 ANBAUTEN 1-GESCHOSSIG

DETAILLIERTER BESCHRIEB

Generelles	<p>Die Siedlung Hertistrasse ist in ihrem Gesamtbild und in ihrer Massstäblichkeit zu erhalten, die städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität ist zu bewahren.</p> <p>Die Fassaden sind zu verputzen und der Farbton ist der bestehenden Farbgebung anzupassen. Die Fenstergestaltung muss dem Stil der ursprünglichen Fassade entsprechen.</p>
-------------------	---

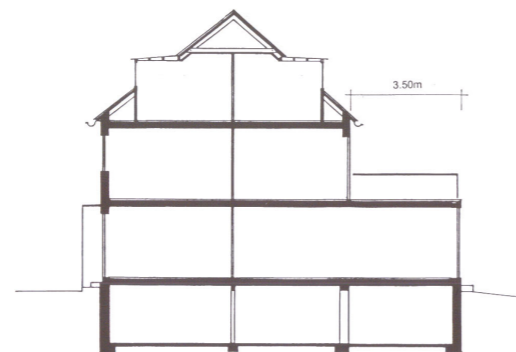
Dachgestaltung Die Ziegeldächer müssen erhalten werden. Die Dachfläche muss als Ganzes erkennbar bleiben.
Die Lukarnen, bzw. Lukarnen mit Balkonen dürfen maximal 2.00m breit sein und müssen zur Grundstücksgrenze, bzw. bei den Eckhäusern zur Firstfassade, 1.00m Abstand haben.

Anbauten	Die eingeschossigen Anbauten an den Westfassaden müssen in Massivbauweise ausgeführt werden.
----------	--


Der Querschnitt des Anbaus gemäss Plan M, 1:100 ist verbindlich.
Die Breite des Anbaus hat der Gebäudebreite zu entsprechen.

Hauseingänge Hertistrasse 23a - 45a	Die bestehenden Betonvordächer dürfen 1,00 m tief und zwischen den aneinandergrenzenden Hauseingängen auf einer Flügelmauer aufgelagert sein. Seitlich kann ein Windschutz aus Klarglas und eine Stahlstütze angebracht werden.
--	---

Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung der Stadt Zug.
Der Stadtrat kann kleine Abweichungen bewilligen.



















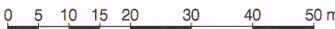
Querschnitt Anbau M. 1:100

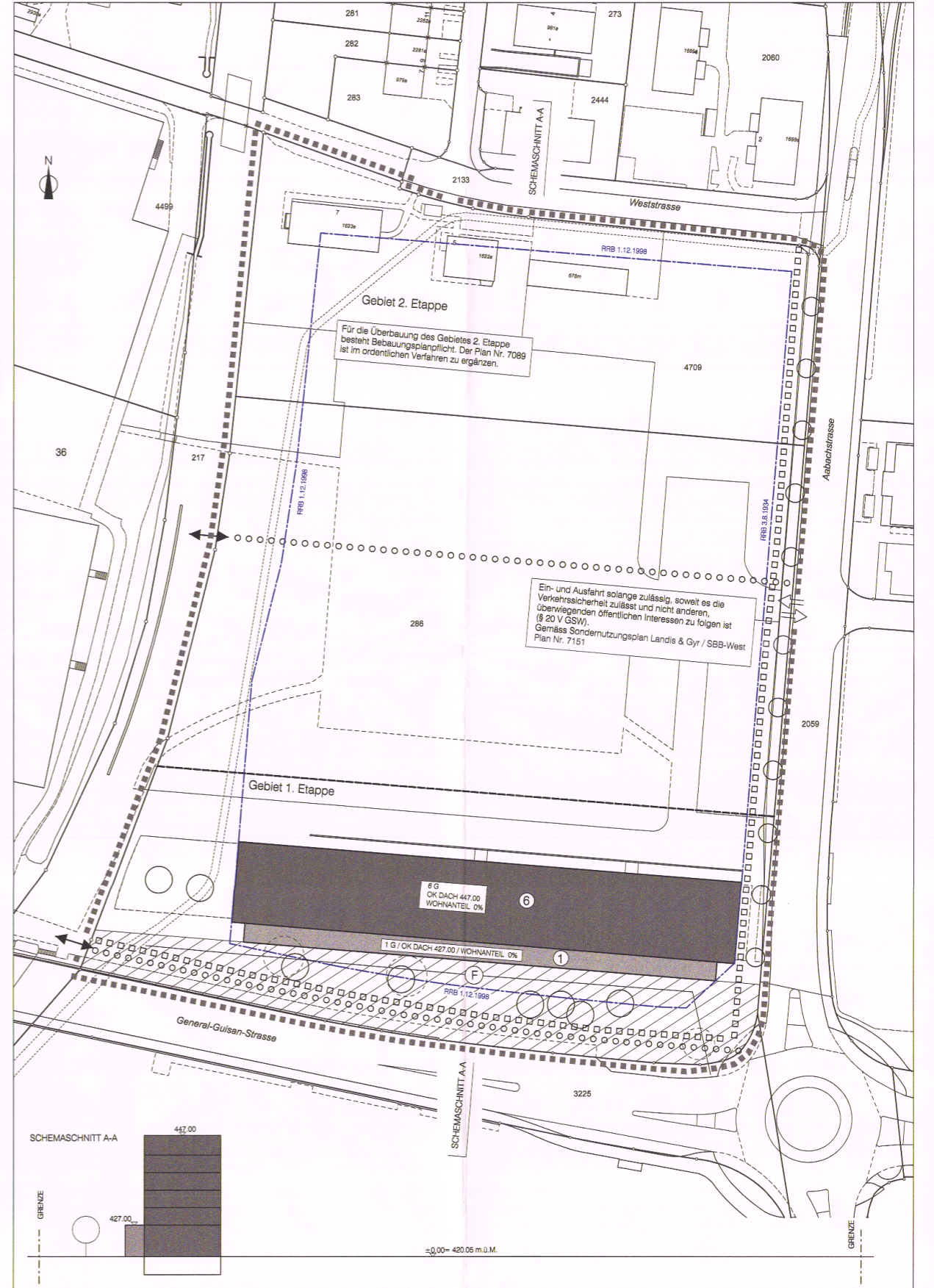
STADTBAUAMT ZUG	DER STADTARCHITEKT:	H. Smother.
DATUM 13. August 1998	DER STADTINGENIEUR:	

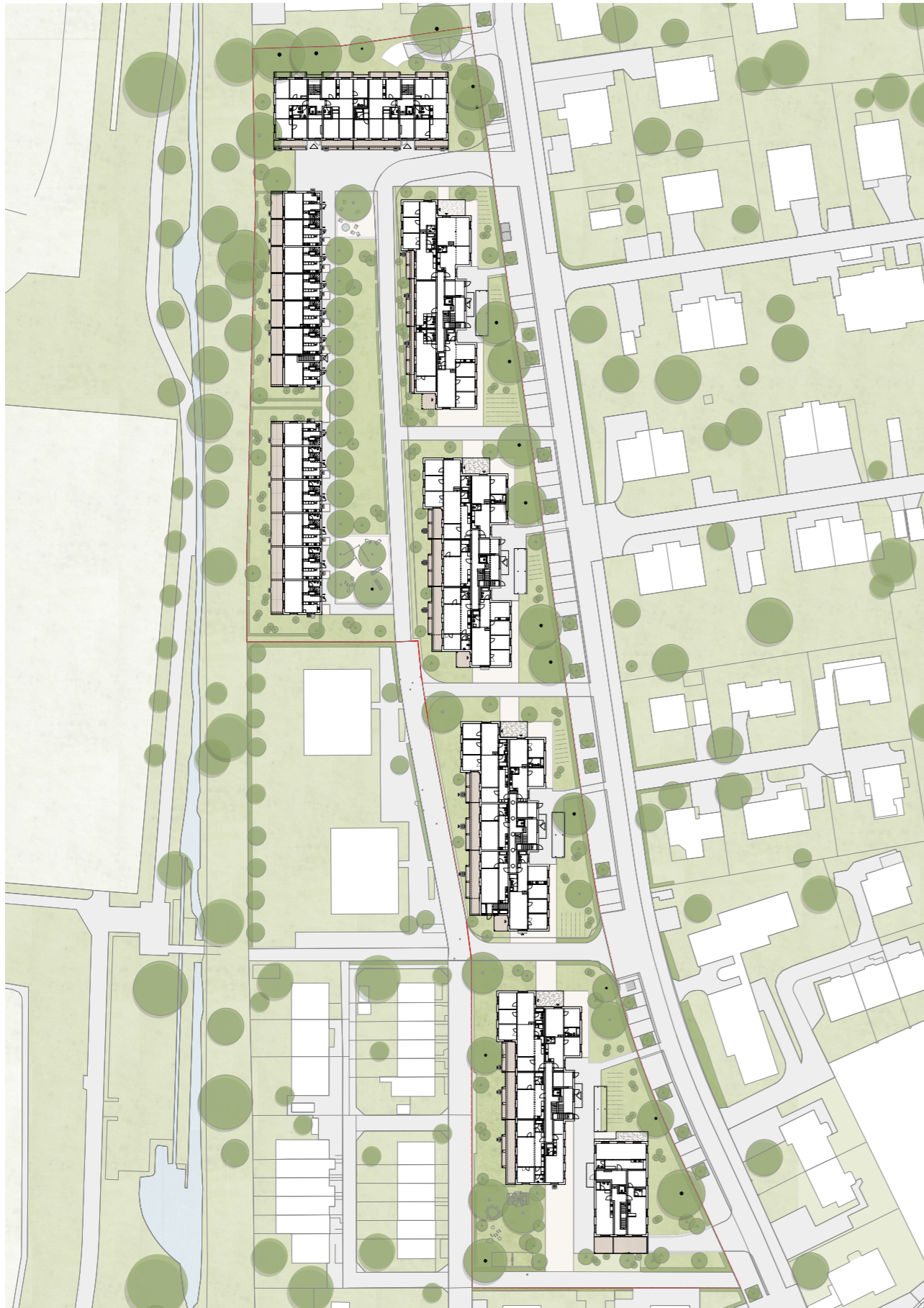
A4 Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule
Plan Nr. 7089, Genehmigungsdatum vom 22.12.2010

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: right;">BAUDEPARTEMENT</div> <div style="text-align: left;"> </div> </div> <h2 style="text-align: center; margin-top: 20px;">BEBAUUNGSPLAN</h2> <h1 style="text-align: center; margin-top: 10px;">KAUFMÄNNISCHE BERUFSSCHULE</h1> <h3 style="text-align: center; margin-top: 30px;">ÄNDERUNG IM EINFACHEN VERFAHREN GEMÄSS § 40 PBG</h3> <h2 style="text-align: center; margin-top: 20px;">1 : 500</h2>	
PLAN NR.: 7069 ERSETZT PLAN NR.: 7058	DATUM: 24. JUNI 2010
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 08. JULI 2010	
VORGEPRÜFT DURCH DAS AMT FÜR RAUMPLANUNG: 14. SEPTEMBER 2010	
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR.: 40 UND 41 VOM: 08. UND 15. OKTOBER 2010 ZIFFER: 5570, 5708	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 08. OKTOBER 2010 BIS: 08. NOVEMBER 2010
VOM STADTRAT BESCHLOSSEN AM: 18. NOVEMBER 2010 <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> DER PRÄSIDENT: DOLFI MÜLLER </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTINI </div> </div>	
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR.: 48 UND 47 VOM: 19. UND 26. NOVEMBER 2010 ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 19. NOVEMBER 2010 BIS: 08. DEZEMBER 2010
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION GENEHMIGT AM: <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> </div>	

LEGENDE: INHALT DES BESCHLUSSES

1		<p>MAX. 320 PARKPLÄTZE</p>
2	<p>IM BAULINIENBEREICH DES BAHNHOFKAMMES (GS NR. 36; 217-286; 4489; 4709) IST EINE STADTBAHNHALLESTELLE (2 GLEISE, PERSON-, RAMPE ETC.) VORGEGEHEN. (SIEHE AUCH BEBAUUNGSPLAN 7033).</p>	
	<h3>UNVERÄNDERTE BESTIMMUNGEN</h3>	
		<p>BEBAUUNGSPLANGEBIET</p>
		<p>PERIMETER ZWISCHEN GEBIET 1. ETAPPE UND GEBIET 2. ETAPPE</p>
		<p>GENEHIGTE BAULINIE</p>
		<p>BAUTEN 1 GESCHOSS</p>
		<p>BAUTEN 6 GESCHOSS</p>
		<p>DAS AUSNÜTZUNGSMASS WIRD DURCH DIE DARGESTELLTEN BAUVOLUMEN BESTIMMT</p>
		<p>GESCHOSSZAHL OK DACH 420.05 M. Ü. M. = ++ 0.00 WOHNANTEIL IM GEBÄUDE</p>
		<p>EINFAHRT / AUSFAHRT</p>
		<p>VERBINDUNG SPORTANLAGEN</p>
		<p>MIN. 500 VELOABSTELLPLÄTZE</p>
		<p>UNENTGELTliches ÖFFENTLICHES FAHRWEGRECHT FÜR VELOS UND MOFAS (LAGE SCHEMATISCH)</p>
		<p>UNENTGELTliches ÖFFENTLICHES FUSSWEGRECHT (LAGE SCHEMATISCH)</p>
		<p>NOTZUFUHRT / FEUERWEHR</p>
		<p>FUSSGÄNGERFLÄCHEN, GESTALTUNG UND AUSFÜHRUNG IN ABSPRACHE MIT DEM BAUDEPARTEMENT</p>
		<p>BÄUME (ANORDNUNG SCHEMATISCH)</p>
	<p>DIE OBERGRUNDISCHEN PARKPLÄTZE SIND MIT EINER BAUMBEPFLANZUNG ZU BEGRÜNNEN.</p>	
	<p>DER BEIRATHKANAL UND DIE HAUPTKANALISATIONSLÖSUNG SOLL IN DEN BAULINIENRAUM VERLEGT WERDEN. UNABHÄNGIG DAVON IST DER RAUM FREIZUHALTEN FÜR EIN NIEDERWASSERGEWÄSSER IN GERINGER TIEFE.</p>	
	<p>SOWEIT DER BEBAUUNGSPLAN KEINE ABWEICHENDEN BESTIMMUNGEN ENTHÄLT, GILT DIE BAUORDNUNG. DER STADTRAT KANN KLEINE ABWEICHUNGEN BEWILLIGEN. BEI ÄNDERUNGEN DES ZONENPLANES UND/ODER DER BAUORDNUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN ZU ÜBERPRÜFEN.</p>	
		





A6 Legende zur ISOS 2000-Tabelle

Aufnahmekategorien

Zum besseren Verständnis der ISOS-Aufnahme 2000 werden hier zusätzliche Details erläutert.

Das ISOS zeigt eine Aufnahmekategorie und ein Erhaltungsziel. Diese werden als Buchstaben angegeben. Im Bericht ist mit A/a, B/b, und C jeweils das Erhaltungsziel definiert.

A	Ursprüngliche Substanz , d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung
B	Ursprüngliche Struktur , d. h. das historische Gefüge des Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale
a	Unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d. h. unverbaut oder mit Bauten , die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen
b	Empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut

Beurteilung der Qualitäten

Die Bewertungen der ISOS-Ortsbilder beruhen auf der Beurteilung der räumlichen Qualität, der architekturhistorischen Qualität und der Bedeutung.

×	Besondere Qualitäten
✓	Gewisse Qualitäten
	Ohne besondere Qualitäten

Diese drei Kriterien werden auf alle Ortsbilder angewendet und mit einem System aus Strichen und Kreuzen bewertet.

Die ISOS-Erhaltungsziele

Entsprechend der historischen Bedeutung, der ortsbaulichen Struktur und des Zustandes werden für diese Bauten, Baugruppen, Umgebungen und Einzelobjekte unterschiedliche Erhaltungsziele formuliert. Diese werden nachfolgend näher erläutert.

Aufnahmekategorie		Erhaltungsziel	
	Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit		Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit
A	Aufnahmekategorie A hat ursprüngliche Substanz , d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung.	A	Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. – Abbruchverbot, keine Neubauten – Detailvorschriften für Veränderungen
B	Aufnahmekategorie B hat ursprüngliche Struktur , d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale.	B	Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten. – Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen – besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten
C	Aufnahmekategorie C hat ursprünglichen Charakter , d. h. alte und neue Bauten sind gemischt: Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen.	C	Erhaltungsziel C gilt: Erhalten des Charakters Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten. – besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten

	Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit		Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit	Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise:
a	Aufnahmekategorie a ist ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d. h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen.	a	Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.	– kein Baugebiet – strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten – spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten
b	Aufnahmekategorie b ist ein empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut.	b	Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften , die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.	– Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.

	Ein schützenswertes Einzelelement	Genereller Erhaltungshinweis:
A	hat immer Erhaltungsziel A, d. h. integrales Erhalten der Substanz	– unter Schutz stellen

Quelle: ISOS Erläuterungen, Herausgeber: Eidgenössisches Departement des Innern EDI , Bundesamt für Kultur BAK , Sektion Baukultur, S.4

 Zwischen Qualitäten und Defiziten
+ zwischen Bewahren und Verändern

Annäherung, in welchem Mass es sinnvoll ist, das Ortsbild mit seinen historischen Qualitäten zu bewahren oder mit strukturellen und substanziellen Veränderungen weiterzuentwickeln.



Spinnendiagramm zeigt die Qualitäten bzw. Defizite bildlich auf, was die Formulierung eines ortsbaulichen Zieles für das ISOS-Ortsbild nachvollziehbar ermöglicht.

X	Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber zukünftigen Eingriffen
X X	Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen für Einzelbauten
X	Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen für Bereiche und Quartiere
X X	Kommunale Einschätzung des Schutzwertes 2020
X	Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Stadtgebiet
X	Entwicklungspotenzial aufgrund entwicklungskonzeptioneller Aspekte
X	Verdichtungspotenzial gemäss kantonalem Richtplan
	Entwicklungspotenzial gemäss kommunalem Hochhausreglement

Bewahrende Aspekte der Weiterentwicklung

Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber zukünftigen Eingriffen

Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen für Einzelbauten

Bestehende Schutzbestimmungen für Bereiche und Quartiere

Kommunale Einschätzung des Schutzwertes 2020

differenziert nach Erhaltungsziel Aa, Bb, C

Verändernde Aspekte der Weiterentwicklung

Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Stadtgebiet

Entwicklungspotenzial aufgrund entwicklungskonzeptioneller Aspekte

Verdichtungspotenzial gemäss kantonalem Richtplan

Entwicklungspotenzial gemäss kommunalem Hochhausreglement

Mit der ortsbaulichen Abwägung werden die Entwicklungsziele zwischen „erhalten“ und „verändern“ festgelegt.



Erhalten des ISOS-Ortsbildes

- Integraler Erhalt oder
- Insbesondere folgender Qualitäten

Entwickeln des ISOS-Ortsbildes möglich

- Unter Wahrung folgender Qualitäten oder
- Zur Entwicklung neuer Qualitäten

Übersicht

- Standort des ISOS-Ortsbildes mit Handlungsbedarf im Stadtgefüge anhand eines Schwarzplans

- Darstellung des ISOS-Eintrages aus der Tabelle
- Beschreibung des ISOS-Ortsbildes aus dem ISOS Zug, Gemeinde Zug, Kanton Zug, S. 261-273. inklusive der Empfehlungen
- Bei ISOS B/b und C Ortsbildern wird zusätzlich ermittelt wie viele Ortsbilder es beinhaltet.
- Die Gegenüberstellung des ISOS-Aufnahmeplans und des Schwarzplans Stand 2020 zeigt die bereits bestehenden Veränderungen der Ortsbilder auf.

- Für die im ISQS definierten Kriterien werden die bereits erfolgten Veränderungen schriftlich und tabellarisch festgehalten. Hierbei werden für die drei Faktoren weitere Spezifizierungen vorgenommen, die diese Veränderungen fassbar beschreiben.

- Ortsbauliche Struktur
- Aussenraumgestaltung

- Umgang mit dem Bestand
- Architektonische Qualität der baulichen Veränderungen

- Bedeutung im ISOS-Ortsbild
- Bedeutung für die Umgebung des ISOS-Ortsbildes

→	keine	Ortsbauliche Veränderungen
→	gewisse	Architekturhist. Veränderungen
→	grosse	Veränderung der Bedeutung

Es gibt keine/gewisse/grosse räumlichen Veränderungen. Ihre Auswirkungen sind wie folgt zu beurteilen:

↑ → ↓ Die räumliche Qualität hat sich nicht/nicht wesentlich/wesentlich verändert.

Bedeutung der Pfeile:

- | | |
|---|-------------------------------|
| ↑ | Die Qualität ist gestiegen. |
| → | Die Qualität ist unverändert. |
| | Die Qualität ist gesunken. |

- Auf der Grundlage der erfolgten Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Qualitäten des ISOS-Ortsbildes wird eine Neueinschätzung vorgenommen.
- Diese Neubewertung ist nicht gleichgesetzt mit einem neuen ISOS, sondern stellt eine Arbeitsgrundlage dar für die weitere ortsbau-liche Abwägung. Die Neueinschätzung ist nicht als "Neue ISOS-Aufnahme" zu sehen, da sie nicht durch Spezialisten des Bundesamts für Kultur (BAK) erstellt wurde. Die Überarbeitung des ISOS durch das BAK findet erst in einigen Jahren statt.

Neue Einschätzung des ISOS-Ortsbildes

2000 2020

a		Aufnahmekategorie
		Räumliche Qualität
	✓	Architekturhist. / architektonische Qualität
✓		Bedeutung

a		Das Erhaltungsziel im ISOS 2000
!		- wird bestätigt oder
?		- ist aufgrund der erfolgten Veränderung in Frage zu stellen.

Die Einschätzung des Schutzwertes 2020 erfolgt im nächsten Schritt unter (c).

Die Erhaltungsziele werden hier nur grob mit ?/! dargestellt. Das kommunale, ortsbau-liche Entwicklungsziel für das ISOS-Ortsbild 2020 resultiert aus der ortsbau-lichen Abwägung (e).

d Bewahrende Aspekte der Weiterentwicklung

- Es wurden vier bewahrende Kriterien für die Methodik in der Stadt Zug definiert. Die Bewertung findet analog zur Bewertungsmethode des ISOS mit Kreuzen statt. Die Beurteilung der Kriterien wird textlich festgehalten und durch die Anzahl Kreuze quantifiziert.

Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber zukünftigen Eingriffen

- Verdichtung durch Um- und Anbauten des Gebäudebestands
- Partielle Veränderungen des Gebietes durch zusätzliche Gebäude und grössere Ersatzbauten
- Flächendeckende Umstrukturierung des Gebietes

Präzisierung der Legende:

×	×	Besondere Empfindlichkeit gegenüber weiteren Eingriffen
×		Gewisse Empfindlichkeit bei grösseren Ersatzbauten
		Geringe Empfindlichkeit bspw. aufgrund der Heterogenität

Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen für Einzelbauten

- Das ISOS-Ortsbild umfasst Gebäude mit einem Denkmalwert bzw. vermuteten Denkmalwert
- Das Ortsbild beinhaltet verhältnismässig viele/wenige Denkmäler für die Anzahl der Bauten. Die Denkmäler sind für den Charakter des des Ortsbildes stark prägend/nicht stark prägend.
- Die Denkmäler besitzen eine besondere Bedeutung/gewisse Bedeutung für das Ortsbild.

Präzisierung der Legende:

×	×	- Gebäude mit einem Denkmalwert/vermuteten Denkmalwert
		- verhältnismässig viele Denkmäler für die Anzahl der Bauten.
		- für den Charakter des Ortsbildes stark prägend/von besonderer Bedeutung
×		- Gebäude mit einem Denkmalwert/vermuteten Denkmalwert
		- verhältnismässig wenige Denkmäler für die Anzahl der Bauten.
		- für den Charakter des Ortsbildes nicht stark prägend /von gewisser Bedeutung
		Keine Bestimmungen (keine schützenswerten oder geschützten Denkmäler) vorhanden.

Bestehende ortsbau-liche Schutzbestimmungen für Bereiche und Quartiere

- Altstadtreglement
- Ortsbildschutzzone
- Bebauungspläne mit Schutzcharakter

Präzisierung der Legende:

×	×	Für das Ortsbild/weite Teile des Ortsbildes gelten besondere Schutzbestimmungen
×		Für das Ortsbild/weite Teile des Ortsbildes gelten gewisse Schutzbestimmungen
		Für das Ortsbild/weite Teile des Ortsbildes gelten keine Schutzbestimmungen

Kommunale Einschätzung des Schutzwertes 2020

- Erhaltungsziel des ISOS
- Auswirkungen der bereits erfolgten Veränderungen

Präzisierung der Legende:

×	×	- Besonderer Schutzwert
		- Das Erhaltungsziel des ISOS wird bestätigt.
×		- Gewisser Schutzwert
		- Das Erhaltungsziel des ISOS wird bestätigt.
		- Aufgrund der starken Veränderungen ist die kommunale Einschätzung des Schutzwertes differenziert zu betrachten...
		- Geringer Schutzwert
		- Das Erhaltungsziel des ISOS wird aufgrund der Abnahme der Qualitäten nicht bestätigt.

e Verändernde Aspekte der Weiterentwicklung

- Es wurden vier verändernde Kriterien für die Methodik in der Stadt Zug definiert. Die Bewertung findet analog zur Bewertungsmethode des ISOS mit Kreuzen statt. Die Beurteilung der Kriterien wird textlich festgehalten und durch die Anzahl Kreuze quantifiziert.
- Die Darstellung des Zonenplans sowie des Schemaplans Stadtentwicklung zeigt die bestehenden Rahmenbedingungen des ISOS-Ortsbildes auf.

Lage im Stadtgebiet

- Zentralität
- Erschliessungsqualität

Präzisierung der Legende:

×	×	<ul style="list-style-type: none">- Besonderes Potenzial- Das ISOS-Ortsbild liegt zentral in der Stadt- Die Infrastrukturangebote bieten optimale Bedingungen für eine bauliche Entwicklung- Sehr gute Anbindung an MIV-, ÖV- und Langsamverkehrs-Netz
×		<ul style="list-style-type: none">- Gewisses Potenzial- Das ISOS-Ortsbild liegt zentral in der Stadt mit mässiger Anbindung an MIV-, ÖV- und Langsamverkehrs-Netz- oder: Das ISOS-Ortsbild liegt nicht zentral in der Stadt mit optimaler Anbindung an MIV-, ÖV- und Langsamverkehrs-Netz
		<ul style="list-style-type: none">- Geringes Potenzial- Das ISOS-Ortsbild liegt nicht zentral in der Stadt- Mässige bis schlechte Anbindung an MIV-, ÖV- und Langsamverkehrs-Netz

Entwicklungskonzeptionelle Aspekte

- Entwicklungspotenzial aufgrund eines vorhandenen Aufwertungs-/Transformationsbedarfs.
- Bedeutung für die Umsetzung übergeordneter, strategischer oder lokaler Entwicklungsziele (gemäss vorhandener Konzepte, Leitbilder, Quartiergestaltungspläne, Bebauungspläne etc.).

Präzisierung der Legende:

×	×	<ul style="list-style-type: none">- Besonderes Potenzial- Der Ortsbildperimeter besitzt ein besonderes Entwicklungspotenzial und ist für die Umsetzung übergeordneter und strategischer Entwicklungsziele von besonderer Bedeutung.
×		<ul style="list-style-type: none">- Gewisses Potenzial- Der Erhalt des ISOS-Ortsbildes besitzt keine Bedeutung für die Umsetzung übergeordneter und strategischer Entwicklungsziele oder steht im Widerspruch zu diesen.
		<ul style="list-style-type: none">- Geringes Potenzial- Der Erhalt des ISOS-Ortsbildes ist für die Umsetzung übergeordneter und strategischer Entwicklungsziele von Bedeutung.

Verdichtungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (Lage und Eignung)

- Das ISOS-Ortsbild befindet sich im kantonalen Verdichtungsgebiet I/II.
- Das Ortsbild eignet sich aufgrund der Grösse/der Bebauungsstruktur/der Wegeführung etc. gut/weniger gut für eine Verdichtung.

Präzisierung der Legende:

×	×	<ul style="list-style-type: none">- Besonderes Potenzial- Lage im Verdichtungsgebiet I/II- Gute Eignung für eine Verdichtung
×		<ul style="list-style-type: none">- Gewisses Potenzial- Lage im Verdichtungsgebiet I/II- Schlechte Eignung für eine Verdichtung
		<ul style="list-style-type: none">- Geringes Potenzial- Das ISOS-Ortsbild liegt nicht in einem der Verdichtungsgebiete I/II

Entwicklungspotenzial gemäss Hochhausreglement der Stadt Zug (Lage und Eignung)

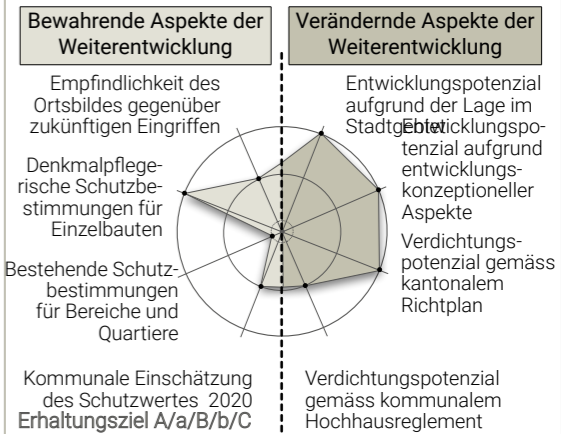
- Das ISOS-Ortsbild befindet sich in der Hochhauszone I/II/III.
- Das Ortsbild eignet sich aufgrund der Grösse/der Bebauungsstruktur/der Wegeführung etc. gut/weniger gut als Hochhausstandort.

Präzisierung der Legende:

×	×	<ul style="list-style-type: none">- Besonderes Potenzial- Lage in der Hochhauszone I/II/III- Gute Eignung als Hochhausstandort
×		<ul style="list-style-type: none">- Gewisses Potenzial- Lage in der Hochhauszone I/II/III- Schlechte Eignung als Hochhausstandort
		<ul style="list-style-type: none">- Geringes Potenzial- Das ISOS-Ortsbild liegt nicht in einer Hochhauszone I/II/III

f Ortsbauliche Abwägung in Bezug auf die Weiterentwicklung/Nutzungsintensivierung

- Die Ergebnisse aus der Bewertung der bewahrenden und entwickelnden Aspekte (c) und (d) werden tabellarisch aufgelistet und in einem Spinnendiagramm graphisch dargestellt.
- Ortsbauliche Entwicklungsziele: Mit der ortsbaulichen Abwägung werden die Entwicklungsziele zwischen „erhalten“ und „verändern“ festgelegt.



Der Anteil der farbigen Fläche zeigt eine Tendenz der Bedeutung zwischen den bewahrenden und verändernden Aspekten.

- Ist die hellere Fläche grösser, tendiert die Abwägung zum "Bewahren" des ISOS-Ortsbildes.
- Ist die dunklere Fläche grösser, überwiegen die Aspekte der "Weiterentwicklung" des ISOS- Ortsbildes.

Ortsbauliche Entwicklungsziele

- Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen der Abwägung.
- Darstellung des Entwicklungsziels. Hier wird unterschieden zwischen:

Das ISOS-Ortsbild weist im Jahr 2020 einen geringen Schutzwert auf.

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung zugunsten einer baulichen Verdichtung das öffentliche Interesse über den Erhalt des ISOS-Ortsbildes.

Entwickeln des ISOS-Ortsbildes möglich

Das ISOS-Ortsbild weist im Jahr 2020 den gleichen Schutzwert auf.

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse über den Erhalt des ISOS-Ortsbildes das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung zugunsten einer baulichen Verdichtung.

Erhalten des ISOS-Ortsbildes

