

**Villenquartier**

**Zusatz G 4 zu  
ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020**

Untersuchung der Ortsbilder von nationaler Bedeutung:  
Veränderungen seit 2000,  
Bestandsanalyse 2024 und zukünftige Entwicklung

Fachhochschule Graubünden  
Baudepartement Stadt Zug  
Erstellt im Auftrag der Stadt Zug

### **Auftrag**

Zusatz G 4 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 10.12.2024

# Zusatz G 4 zu ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug 2000-2020

---

Untersuchung der Ortsbilder von nationaler Bedeutung:  
Veränderungen seit 2000, Bestandsanalyse 2024 und zukünftige Entwicklung

<b>1</b>	<b>Nachträgliche Erhebung aufgrund zukünftiger Veränderungen im ISOS-Ortsbild</b>	<b>4</b>
1.1	Ziel des vorliegenden Gutachtens	4
1.2	Rechtsgültige Zonen- und Sondernutzungspläne, Baugesuche	5
<b>2</b>	<b>Methodisches Vorgehen Betrachtung ISOS-Ortsbilder mit Handlungsbedarf</b>	<b>7</b>
2.1	Anwendungsorientierte Methode	7
2.2	Anwendung der Methode an G 4	7
<b>3</b>	<b>G 4 Villenquartier - Analyse der ISOS Qualitäten</b>	<b>8</b>
3.1	Schutzwert gemäss ISOS-Eintrag 3/2000	8
3.2	Ortsbauliche Qualitäten und deren Veränderungen 2000 - 2024	11
3.3	Erkenntnisse der Analyse	17
<b>4</b>	<b>Abwägung der bewahrenden und verändernden Aspekte</b>	<b>18</b>
4.1	Relevante Rahmenbedingungen mit bewahrendem und veränderndem Charakter	18
4.2	Bewahrende Aspekte der Weiterentwicklung	19
4.3	Verändernde Aspekte der Weiterentwicklung	21
4.4	Ortsbauliche Abwägung in Bezug auf die Weiterentwicklung/Nutzungsintensivierung	22
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>25</b>
A1	Bebauungsplan Unterer Frauenstein, Zug Plan Nr. 7093, Genehmigungsdatum vom 03.10.2012	26
A2	Bebauungsplan Pulverturm Plan Nr. 4460, Genehmigungsdatum vom 04.06.1984	28
A3	Gewässerraumfestlegung Seeufer Bohlbach (1089) bis St. Karl Blatt 4 Art. 41a GSchV/Art. 41b GSchV vom 16.01.2024	30
A4	Legende zur ISOS 2000-Tabelle	32
A5	Erläuterungen zur Methodik	34
A6	Detailerläuterungen zur Methode	37

# 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 Ortbildschutzzone 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 4 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 4 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 4.

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 Villenquartier.

## 1.2 Rechtsgültige Zonen- und Sondernutzungspläne, Baugesuche

Das ISOS-Ortsbild G 4 weist drei unterschiedliche Zonen auf. Das Gebiet westlich der Artherstrasse ist als W2b und der Teil östlich der Artherstrasse ist als WA3 definiert. Das Theater-Casino Zug liegt in der Zone öffentliches Interesse Bauten und Anlagen (OeIB).

Das ISOS Gebiet 4 liegt vollumfänglich in der Ortsbildschutzzone.

Zwei Bebauungspläne sind in dem Gebiet eingetragen: Bebauungsplan *Unterer Frauenstein* (Nr. 7093) und der Bebauungsplan *Pulverturm* (Nr. 4460). Das Gebiet westlich der Artherstrasse stösst direkt an den Zugersee. Der Gewässerraum wird im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision festgelegt (siehe Anhang A3, Stand Gewässerraumfestlegung kantonale Vorprüfung vom 16.01.2024).

Im Bebauungsplan *Unterer Frauenstein* aus dem Jahr 2012 umfasst das Gebiet unterhalb des Theater-Casino Zug und westlich der Artherstrasse. Ziel des Bebauungsplanes sind:

1. Der Bebauungsplan will den Charakter der Vorstadtbauten des 19. Jahrhunderts entlang der Artherstrasse erhalten und diese Bauungsform fördern.
2. Er bezweckt eine einwandfreie Einordnung neuer Bauten in die landschaftlich empfindliche Lage am See.
3. Er fördert die Erhaltung und Ergänzung des wertvollen Baumbestandes.

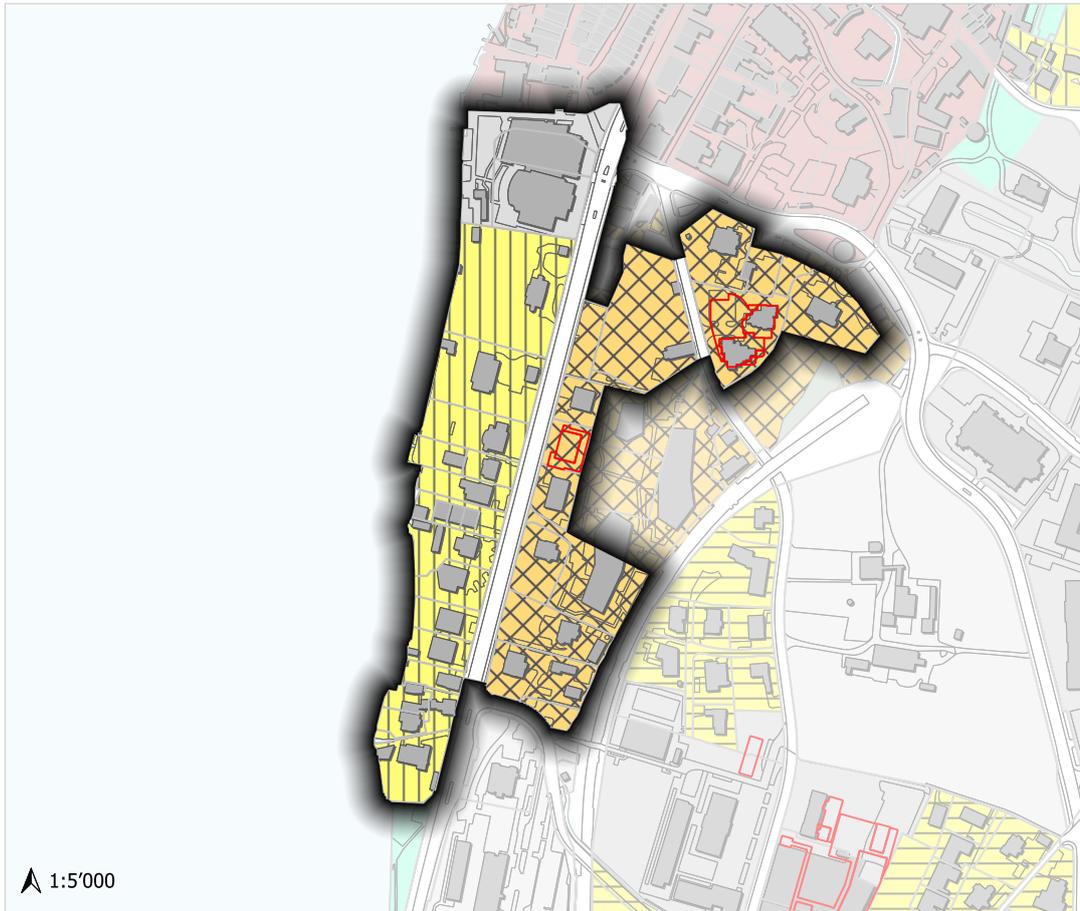
Quelle: Bebauungsplan Unterer Frauenstein (Plan Nr. 7093)

Darin festgelegt sind die Baulinien für Gebäude und für Nebenanlagen hin zur Artherstrasse sowie die Baulinien hin zum See. Wie zuvor erwähnt, sollen diese Abstände dafür sorgen, dass das Gebiet seinen Charakter beibehält und dient der Freihaltung des Seeufers. Die eingezeichneten Bauten mit städtebaulicher oder historischer Bedeutung sind durch den Bebauungsplan hervorgehoben und tragen zur Bedeutung des Villenquartiers bei. Des Weiteren

sind die fürs Gebiet wertvollen Einzelbäume sowie Gehölze verzeichnet.

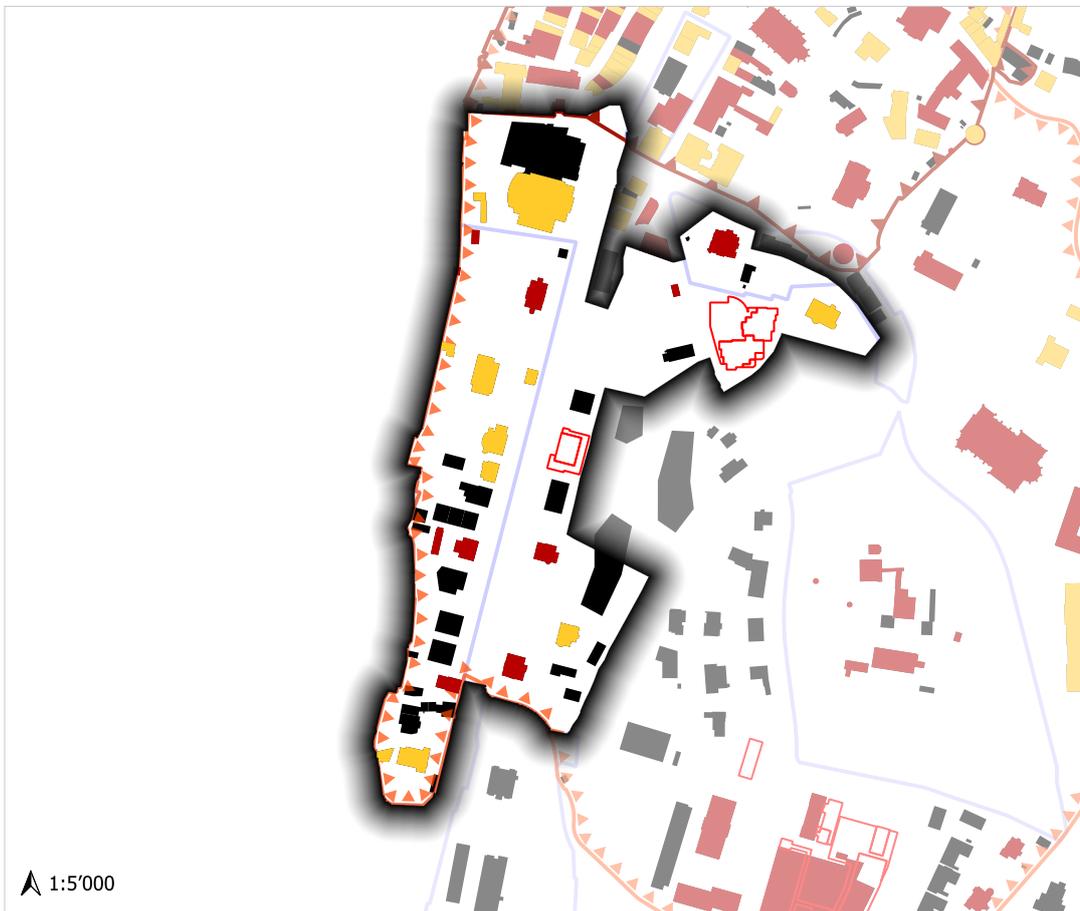
Der Bebauungsplan *Pulverturm* aus dem Jahr 1984 erstreckt sich von der Villa Flora gegen Osten dem Hang folgend. Für das ISOS Ortsbild G 4 relevant sind die Baulinien entlang der Hof- und Zugerbergstrasse, die Kennzeichnung der Gärten und Grünanlagen und die Erweiterungsmöglichkeiten für das Untergeschoss.

Im Zonenplan ist zudem eine weitere Baulinie östlich der Artherstrasse festgelegt. Diese verfolgt das Ziel, den Charakter des Villenquartiers zu erhalten (analog zum Bebauungsplan *Unterer Frauenstein*).



- 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)

Zonenplan 2009 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

Schemaplan Denkmäler und Ortsbildschutzzone überlagert mit ISOS-Perimeter und Darstellung der Ersatzneu- und Neubauten

## 2 Methodisches Vorgehen

### Betrachtung ISOS-Ortsbilder mit Handlungsbedarf

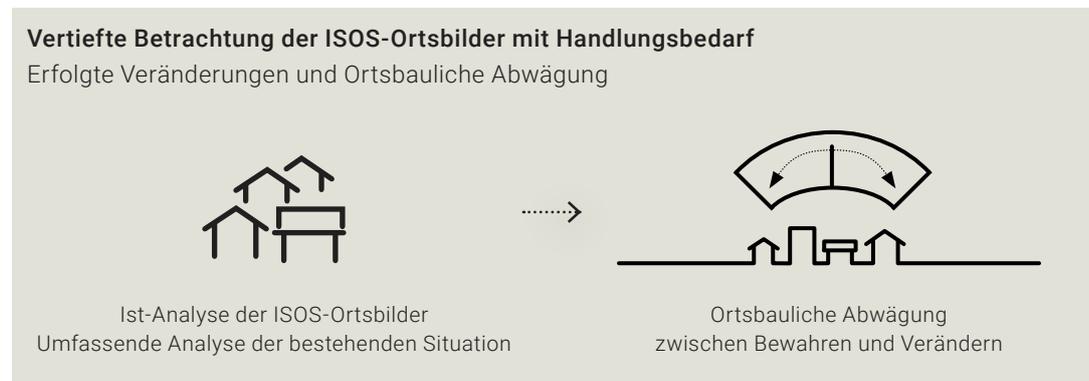
#### 2.1 Anwendungsorientierte Methode

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.

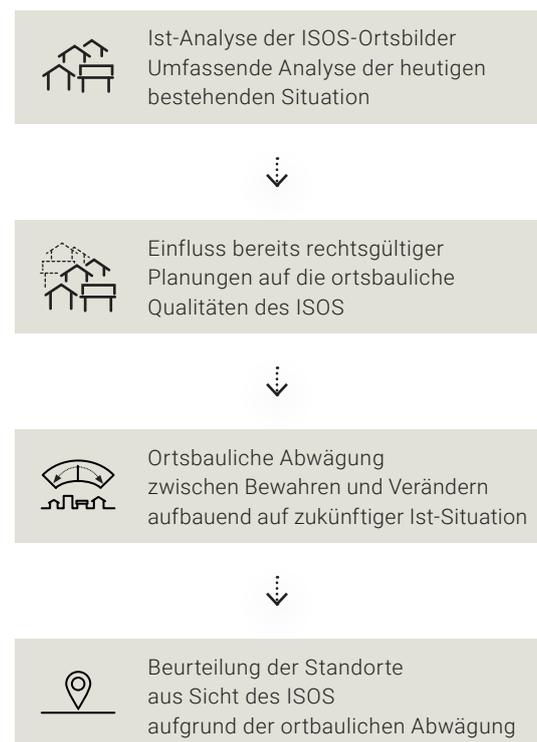


#### 2.2 Anwendung der Methode an G 4

Die nachfolgende Untersuchung fokussiert das ISOS Gebiet 4.

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 aufgenommen. Bewahrende und entwickelnde Aspekte analog zur gesamtstädtischen Untersuchung 2000 - 2020 werden einander wertneutral gegenübergestellt.



## 3 G 4 Villenquartier - Analyse der ISOS Qualitäten

### 3.1 Schutzwert gemäss ISOS-Eintrag 3/2000

#### ISOS G 4

Villenquartier des 19. Jh. an der Artherstrasse, grossbürgerliche Landhäuser in parkähnlichen Gärten

#### Gebiet Aufnahme-Art

AB	Aufnahmekategorie
/	Räumliche Qualität
X	Architekturhistorische Qualität
X	Bedeutung
A	Erhaltungsziel

Legende:

X	Besondere Qualitäten
/	Gewisse Qualitäten
	Ohne besondere Qualitäten

#### Beschreibung

Am südlichen Altstadtrand leitet der imposante, mit plastischem Fassadenschmuck ausgestattete Neubarockbau des Theater-Casinos (4.0.1) in das Villenquartier (4) an der Artherstrasse über. Die herrschaftlichen Wohnhäuser stehen meist von alten Bäumen verdeckt in gepflegten Parkanlagen. Sie zeigen mehrheitlich klassizistische Formen, auch in den Details, so beispielsweise Walmdächer, Eckpilaster, Säulenportiken und bekrönte Fensteröffnungen. In den besonders grossen Grundstücken mit Seeanstoss gehören oft Pavillonbauten und Bootshäuser zum Baubestand. Zur Strasse hin betonen Einfriedungen mit schmiedeisernen Gartentoren den Privatcharakter des Quartiers. Vereinzelt machen Neubauten (4.0.4) deutlich, wie leicht das Gleichgewicht von Altbauten und Grünanlagen gestört werden kann.

Quelle: ISOS Nr. 5216 (2000), S.266

G 4: Villenquartier des 19. Jh. an der Artherstrasse, grossbürgerliche Landhäuser in parkähnlichen Gärten

4.0.1	Theater-Casino, Prächtiger Neubarockerbau am südlichen Altstadtrand, erb. 1909 (Arch. Keiser & Bracher)	A
4.0.2	Erweiterung Theater-Casino von 1981 ( Arch. Amman & Baumann)	Hinweis
4.0.3	Zwei Wohnhäuser, leicht in den Strassenraum vorspringend, ländliche Bauten mit Giebeldächern, von 1830/40	Hinweis
4.0.4	Anbauten und neuere Wohnhäuser in Villenpärken, 2. H. 20. Jh.	Hinweis
4.0.5	Asphaltierter Parkplatz in Baulücke, Unterbruch im stark begrünten Strassenraum	Hinweis
4.0.6	Villa Flora, vornehmes würfelförmiges Wohnhaus unter steilem Walmdach am südlichen Altstadtrand, erb. 1895, rückseitiger Anbau 1935	Hinweis
4.0.7	Mehrfamilienhäuser, 1970/80, stark eingegrünt	Hinweis

Quelle:  
ISOS Zug,  
2. Fassung März.2000,  
S. 250

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



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

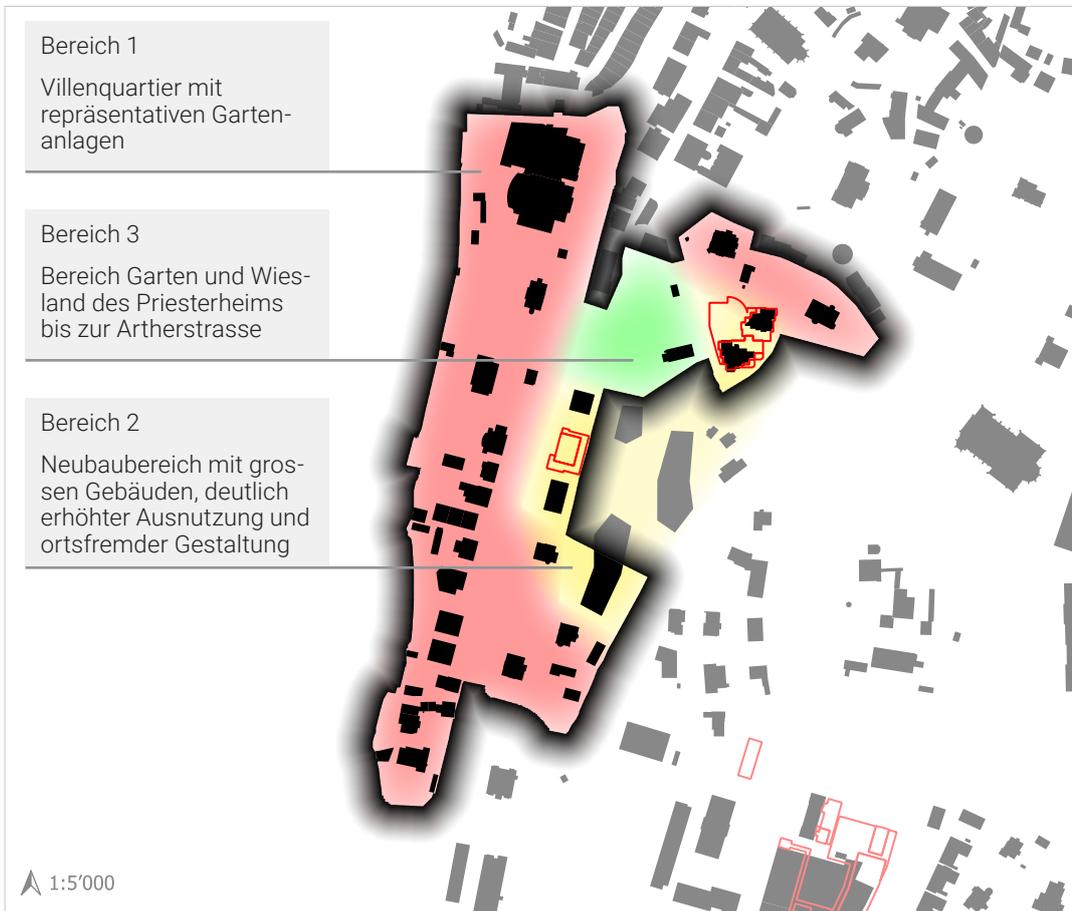
-  ISOS Gebiet G/Baugruppe B
-  ISOS Umgebungszone U-Zo
-  ISOS Umgebungsrichtung U-Ri
-  ISOS Einzelelement E
-  ISOS Störfaktor
-  ISOS Hinweis
-  Stadtgrenze



ISOS-Ortsbild G 4, Aufnahmeplan 2000



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



Schwarzplan 2024 überlagert mit Bereichen (FHGR), ISOS-Perimeter und Darstellung der Ersatzneu- und Neubauten

## 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

Das Villenquartier setzt sich aus drei Bereichen zusammen, die sich bezüglich Charakter, Bauungsstruktur und Orientierung unterscheiden. Im ISOS Gebiet 4 wurden vereinzelt Neubauten respektive Ersatzneubauten erstellt.

Bereich 1: Die Zwillingbauten (Parzelle 2119 und Parzelle 4987) im südlichen Teil von Bereich 1 ersetzen ein Gebäude des ISOS Hinweises 4.0.4. Die Neubauten führten nicht zu einer Erhöhung der räumlichen Qualität. Als identische Neubauten mit Flachdach wurde ein Gebäude durch zwei Bauten mit insgesamt merklich grösserem Volumen ersetzt. Durch die höhere Ausnutzung der Parzelle wurde die für das Quartier wichtige Gartenfläche merklich reduziert. Zwischen Garten und Strasse entstand ein Hof, der den Charakter des Quartiers punktuell stark beeinträchtigt.

Bereich 2: Insbesondere im Bereich 2 hat sich die Ortsbauliche Struktur verändert. Der Ersatzneubau des Mehrfamilienhauses (Parzelle 1904), das im Bau befindliche Gebäude (Parzelle 1890) und das Wohnhaus (Parzelle 2956) unterscheiden sich von der zurückversetzten und umfriedeten Villentypologie durch ihre hohe Ausnutzung, Gestaltung als Flachdachbauten und starken städtebaulichen Präsenz zur Artherstrasse. Ortsbaulich zeigt dieser Bereich eine andere Bebauungstypologie und wird nachfolgend separat behandelt. Die Ersatzneubauten (Parzelle 1371) der zwei Mehrfamilienhäuser östlich der Hofstrasse (vgl. 4.0.7), die derzeit erstellt werden, übernehmen im wesentlichen die zuvor bestehende Struktur. Hervorzuheben ist der Neubau des *Alterszentrum Frauenstein* auf einer ursprünglich freien Fläche. Lediglich ein Gebäude des Ensembles ragt ins ISOS Gebiet 4 hinein. Obgleich die Überbauung mehrheitlich ausserhalb des Gebiets liegt, beeinflusst sie aufgrund des Massstabssprungs im Vergleich zu den ortsüblichen Volumina als Ortsbildhintergrund die städtebauliche Struktur des ISOS Gebiets G 4.

Bereich 3: Es gab keine Veränderungen seit 2000. Die grosszügige Freifläche des Priesterheims mit Ziergarten und Wiesland und die im ISOS erwähnte Baulücke (vgl. 4.0.5) stellen wichtige Freiräume im Gefüge des Villenviertels dar.

Die Veränderung der Ortsbaulichen Struktur im Bereich 1 und 3 seit der ISOS Aufnahme 2000 tangieren die räumlichen Qualitäten leicht. Die Baugruppe entlang der Artherstrasse wird als stark durchgrüntes Villenquartier wahrgenommen. Die Gebäude weisen dabei einen eher grossen Abstand zur Strasse auf und stehen leicht versetzt zueinander. Die Häuser sind durch einen grünen Filter aus hohen Büschen und Bäumen hindurch zu sehen, was eine hohe Privatsphäre für die Gebäude schafft. Die Veränderungen im Bereich 2 sind sehr präsent, wirken störend und haben einen grossen Einfluss auf die Wahrnehmung des Villenquartiers.

#### Aussenraumgestaltung

Bereich 1: Gepflegte Parkanlagen mit altem Baumbestand in Kombination von Bäumen und Büschen bestandenen Vorzonen erzeugen einen grünen Charakter entlang der Artherstrasse. Die Neubauten führten punktuell zu einer Veränderung der Gestaltung der Vorgärten. Zurückversetzte Tore, grosszügige Parkieranlagen und Tiefgarageneinfahrten unterbrechen den eher grün und privat gehaltenen Vorgartencharakter mit durchgehender Einfriedung zur Strasse (Parzelle 2119, Parzelle 4987, Parzelle 1904).

Bereich 2: Einen grossen Einfluss auf die Aussenraumgestaltung hat wie zuvor erwähnt das *Alterszentrum Frauenstein*. Für das Ensemble wurde eine freie Wiese im ISOS Gebiet 4 überbaut, was zu einer Minderung des Freiraums und einer starken Veränderung der Umgebung des Ortsbildes G 4 führte. In diesem Bereich wird die Wahrnehmung der Baugruppe durch die Neubauten stark verändert. Anstatt der einstigen Wohngebäude am Hangfuss werden sie heute durch die mächtigen Bauten des Alterszentrums stark bedrängt. In der Kombination sind hier die räumlichen Qualitäten des ISOS Gebietes G 4 nicht mehr ablesbar.

Bereich 3: Dieser Bereich wird als Wiesland mit Ziergarten (vorgelagerte Zone des Priesterheims) gelesen. Die vereinzelt vorhandenen Bauten wurden nicht verändert und neue Bauten nicht ergänzt. In diesem Bereich sind die räumlichen Qualitäten als siedlungsgliedernder Freiraum für den ursprünglichen Stadtrand noch heute sehr hoch. Der Grünraum mit der noch vorhandenen Sichtachse von der Arther- zur Hofstrasse bildet ein wichtiges Scharnier zwischen den Villen an der Zugerberg- und der Artherstrasse. Die im ISOS erwähnte, als Parkplatz und Bushaltestelle genutzte Baulücke (vgl. 4.0.5) ermöglicht die Sicht in den Freiraum.

#### Fazit

	keine	
→	gewisse	Ortsbauliche Veränderungen
	grosse	

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

- Die räumliche Qualität hat sich **nicht wesentlich verändert**.
- Bereich 1 und 3: nicht wesentlich verändert
  - Bereich 2: wesentlich verändert (Abnahme)

## Architekturhistorische Qualität

### Umgang mit dem Bestand

Bereich 1: In Relation zur Anzahl Bauten sind im Bereich 1 wenige Veränderungen zu verzeichnen. Architektonisch dominieren die Villen den Charakter des Quartiers. Die wenigen neu erstellten Bauten weichen stark von der Gestaltung der herrschaftlichen Villen ab. Die Neubauten stellen ästhetische Solitäre (Fremdkörper) im Gebiet dar. Theoretisch könnte im Laufe der Zeit – bei geeigneter Wahl der Begrünung und korrekter Pflege – die Vegetation die untypischen Bauten kaschieren.

Bereich 2: Der architektonische Charakter dieses Bereichs weicht stark von der Villenstruktur und Architektur ab. Geprägt ist dieser Bereich durch Mehrfamilienhäuser entlang der Artherstrasse (Parzelle 1890, Parzelle 1904) und die grössere Überbauungen an der Hofstrasse (Parzelle 1371). Diese Bebauung wird auch gestalterisch zusammen mit der neuen Grossüberbauung *Alterszentrum Frauenstein* gelesen.

Bereich 3: Im Wiesland und Priesterheim-Garten stehen zwei Bauten. Die Scheune ist heute Abstellraum sowie Garage und das Waschhaus fungiert als Gemeinschaftsraum für die Bewohner des Priesterheims. Veränderungen sind nicht zu verzeichnen.

### Architektonische Qualität der baulichen Veränderungen

Bereich 1: Die Gestaltung der erstellten Neubauten weicht sehr stark von der Architektur des Villenquartiers ab. Sie wirken insbesondere in ihrer "modernen" Gestaltung als Fremdkörper im Ortsbild. Die nach 2000 erbauten Gebäude weisen alle Flachdächer und ein zeitgenössisches Verständnis des Verhältnisses zwischen Wand und Fensteröffnungen auf (grosse Verglasungen und markante Balkonbauten). Demgegenüber sind vereinzelt auch Baumassnahmen in und an den grossen, meist inventarisierten oder geschützten Villen zu verzeichnen, die einen sensiblen Umgang mit der historischen Substanz aufweisen. Ein beispielhaftes Projekt ist die geschützte *Villa Stadlin*. Die Wohnräume wurden sorgfältig zu Büroräumlichkeiten umgenutzt.

Bereich 2: Dieser Bereich ist mit Neu-/Ersatzneubauten aus unterschiedlichen Jahrzehnten bebaut, darunter verschiedene Liegenschaften entlang der Artherstrasse 13, 15 und 17 sowie die Bebauung des *Alterszentrums Frauenstein*. Die Gestaltung der Bauten weicht mehrheitlich deutlich von der Architektur der historischen Solitärbauten ab. Beim *Alterszentrum Frauenstein* wird dieser Eindruck durch die ortsfremde, sehr grosse Gebäudevolumetrie verstärkt. Der Ersatzneubau an der Artherstrasse 7, der zwar nicht mehr innerhalb des Ortsbildperimeters G 4 liegt, sondern gemäss ISOS dem Gebiet 2 (G 2) zugewiesen ist, schliesst an diese Kette von Neubauten mit modernerer Gestaltung hangseitig entlang der Artherstrasse an. In der Summe wirken diese Bauten als Fremdkörper im Ortsbild des Villenquartiers aus dem 19. Jahrhundert und mindern in diesem Bereich die im ISOS festgehaltenen Qualitäten.

### Fazit

	keine	
→	gewisse	Architekturhistorische Veränderungen
	grosse	

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

Die architekturhistorische Qualität hat sich **teilweise verändert**.

- Bereich 1 und 3: nicht wesentlich verändert
- Bereich 2: wesentlich verändert (Abnahme)

## Bedeutung des Ortsbildes

### Bedeutung des ISOS-Ortsbildes

Bereich 1: Dieser hat sich nicht wesentlich verändert und ist auch weiterhin Zeitzeuge; ursprüngliches grosszügiges Villenquartier vor der Altstadt. Es bezeugt frühe Stadterweiterungen entlang der Haupteinfallachsen der Stadt. Sie stehen für einen gewissen Reichtum und das Wirtschaftswachstum zu Beginn der Industrialisierung. Die Bedeutung dieses ISOS Ortsbildteils ist trotz seiner partiellen räumlichen Veränderungen hoch.

Bereich 2: Er weicht in seiner Bedeutung von der Umgebung ab. Zum einen bilden an der Artherstrasse die zwei Bauten neueren Datums und das projektierte Gebäude ein eigenständiges Ensemble. Zum anderen stellt das *Alterszentrum Frauenstein*, welches leicht in das ISOS Gebiet 4 vorstösst, übergeordnet eine Beeinträchtigung dar, da es von der Artherstrasse gut ersichtlich ist und die freie Sicht – im Jahr 2000 – in die weite Wiese zerstört wurde.

Bereich 3: Es zeigt insbesondere hohe Qualitäten als freie Fläche (Ziergarten und Wiesland). Über diesen Grünraum sind die Villen an der Artherstrasse mit den Villen entlang der Zugerbergstrasse miteinander verbunden. Dieser Scharnierfunktion wird auch heute noch eine sehr hohe Bedeutung beigemessen.

### Bedeutung für die Umgebung des ISOS-Ortsbildes

In seiner heutigen Form stellt das ISOS Gebiet 4 im Bereich 1 und Bereich 3 noch immer ein homogenes Villenquartier dar, dass dem Altstadt kern vorgelagert ist. Es ist das letzte verbliebene Villenquartier in der Stadt Zug, dass zu einem grossen Teil in seiner ursprünglichen Form erhalten geblieben ist. Die restlichen Villenquartiere mit Seeanstoss sind entweder jüngeren Datums (vgl. ISOS B 0.12) oder stark überprägt durch Neubauten (vgl. ISOS B 9.2). Die perlenartig aufgereihten Villen entlang der Artherstrasse sowie die *Villa Flora* und die *Villa Rosenhof* beim Pulverturm stellen wichtige Zeitzeugen der Stadtentwicklung um 1900 dar.

### Fazit

→	keine	Veränderungen der Bedeutung
	gewisse	
	grosse	

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

	Die Bedeutung hat sich <b>teilweise verändert</b> .
→	Bereich 1 und 3: nicht wesentlich verändert Bereich 2: wesentlich verändert (Abnahme)

## Neue Einschätzung Bereich 1 des ISOS-Ortsbildes 2024

2000 2024

AB		Aufnahmekategorie
/	/	Räumliche Qualität
X	X	Architekturhistorische und architektonische Qualität
X	X	Bedeutung

Legende:  
 (Detaillierte Legende im Anhang)

A	✓	Das Erhaltungsziel im ISOS 2000 wird bestätigt. Die drei erhobenen Qualitäten gemäss ISOS haben seit dem Jahr 2000 gewisse oder keine Veränderung erfahren.
---	---	---

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).



■ Bereich 1: Villen  
■ Bereich 2: Neubauten  
■ Bereich 3: Freifläche Priesterheim

Schwarzplan 2024 überlagert mit dem Bereich 1 (FHGR), ISOS-Perimeter und Darstellung der Ersatzneu- und Neubauten

## Neue Einschätzung Bereich 2 des ISOS-Ortsbildes 2024

Legende:  
(Detaillierte Legende im Anhang)

- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- / Ohne besondere Qualitäten

2000 2024

AB		Aufnahmekategorie
/		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).



Schwarzplan 2024 überlagert mit dem Bereich 2 (FHGR), ISOS-Perimeter und Darstellung der Ersatzneu- und Neubauten

## Neue Einschätzung Bereich 3 des ISOS-Ortsbildes 2024

2000 2024

AB		Aufnahmekategorie
/	X	Räumliche Qualität
X	X	Architekturhistorische und architektonische Qualität
X	X	Bedeutung
A	✓	Das Erhaltungsziel im ISOS 2000 wird bestätigt. Die drei erhobenen Qualitäten gemäss ISOS haben seit dem Jahr 2000 keine Veränderung erfahren.

Legende:  
(Detaillierte Legende im Anhang)

- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

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



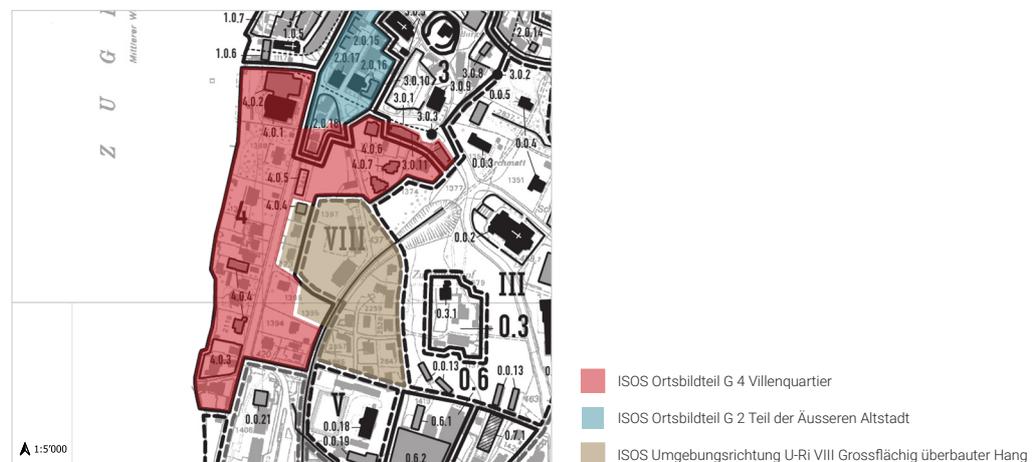
- Bereich 1: Villen
- Bereich 2: Neubauten
- Bereich 3: Freifläche Priesterheim

Schwarzplan 2024 überlagert mit dem Bereich 3 (FHGR), ISOS-Perimeter und Darstellung der Ersatzneu- und Neubauten

### 3.3 Erkenntnisse der Analyse

Wird die Analyse zum derzeitigen Istzustand betrachtet, zeigt sich, dass das Ortsbild seit der ISOS-Aufnahme 2000 im Bereich 1 und Bereich 3 keine wesentlichen Veränderungen und im Bereich 2 grosse Veränderungen zu verzeichnen hat. Die baulichen Entwicklungen haben einen gewissen Einfluss im Bereich 1 und einen grossen Einfluss im Bereich 2 auf die im ISOS beschriebenen räumlichen sowie architekturhistorischen und architektonischen Qualitäten. Die Bedeutung des Ortsbildes im Bereich 1 und Bereich 3 wurde durch die vereinzelt Entwicklungen der letzten Jahre nicht geschmälert. Die Veränderungen im Bereich 2 hingegen wirken sich auch auf die Bedeutung aus. In diesem Bereich ist das beschriebene ISOS Ortsbild G 4 Villenquartier nicht mehr vorhanden. Folglich wird bei der heutigen Betrachtung des ISOS Ortsbildteils G 4 dieser Bereich 2 nicht integriert und eher als Umgebung von G 4 gewertet. Das Erhaltungsziel A wird im Bereich 2 infrage gestellt.

- » Bereich 1: An der Ecke Arther- und Zugerbergstrasse zeigen sich dichte Altstadtbebauungen, die von grosszügigen Anwesen mit Villen und dem Theater-Casino Zug abgeschlossen werden. Die Ecke bildet den Übergang zwischen der Altstadtstruktur und dem Villenquartier. Ausgehend vom Theater-Casino Zug reihen sich die historischen, charakteristischen Herrschaftshäuser der Artherstrasse gegen Süden aneinander. Die lockere Bauweise mit repräsentativem Anspruch in Kombination mit den hohen Grünraumqualitäten als parkähnliche Gärten und den raumgreifenden Bäumen und Büschen innerhalb der Gartenbereiche sowie in dichter Form entlang der Einfriedungen an der Artherstrasse zeichnen den Charakter des ISOS Gebiets 4 aus.
- » Bereich 2: Dieser Bereich zeichnet sich mehrheitlich durch Neubauten aus, die in den letzten 24 Jahren entstanden sind. Dieser Bereich hat an Qualität verloren. Er wird in der heutigen Betrachtung als Umgebung der historischen Baugruppen gewertet.
- » Bereich 3: Der Garten und das Wiesland des Priesterheims sind als grüne Park- und Nutzfläche gestaltet und unterstreichen die ehemalige Stadtrandlage. Der direkt ans Priesterheim angegliederte orthogonal geordnete Garten stellt einen integralen Bestandteil des Gebäudeensembles dar und ist erhaltenswert. Die Grenzen der ISOS-Gebiete ist aus heutiger Sicht nicht nachvollziehbar. Der orthogonal organisierte Garten bildet zusammen mit dem Gebäude des Priesterheims eine räumliche Einheit. Das Priesterheim wird deshalb als Teil des ISOS Gebiets 4 gelesen. Von der Arther- zur Hofstrasse ergibt sich durch das obengenannte auslaufende Wiesland eine wichtige Blickachse. Das Wiesland des Priesterheims wird dadurch als Scharnier zwischen der Arther- und Zugerbergstrasse wahrgenommen. Diese raumgliedernde Qualität gilt es zu erhalten.



ISOS Ortsbild G 4, Aufnahmeplan 2000 mit möglicher neuer Einteilung der Ortsbildteile 2024

Für den heutigen Ist- und Projektierungsstand ergibt die Aktualisierung der ISOS-Qualitäten dieselbe Beurteilung des Ortsbildes wie im Jahr 2000. Das Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) wird bei den Bereichen 1 und 3 nicht infrage gestellt. Bereich 2 wird aus heutiger Sicht nicht diesem Gebiet zugeordnet.

## 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 entwicklungs-konzeptioneller 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

## 4.2 Bewahrende Aspekte der Weiterentwicklung

### Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber zukünftigen Eingriffen

Auswirkungen auf die ISOS-Qualitäten bei unterschiedlich grosser Nutzungsintensität

#### Verdichtung durch Um- und Anbauten des Gebäudebestands

Bereich 1: Die Villen zeigen sich als repräsentative, symmetrische Bauten, die sehr sensibel auf Um- und Anbauten sind.

Bereich 2: Die Qualitäten des Ortsbildes werden für diesen Bereich nicht bestätigt. Allfällige Um- und Anbauten tangieren die Qualitäten kaum. Aufstockungen der vorhandenen Bauten würden die sensiblen Bereiche des Ortsbildteils G 4 weiter bedrängen. Somit entsteht eine Sensibilität der anderen Bereiche des Ortsbildteils bei baulichen Veränderungen im Bereich 2.

Bereich 3: Im Garten des Priesterheims befinden sich ein geschütztes Waschhaus und eine Scheune. Diese beiden Bauten sind sensibel gegenüber Um- und Anbauten. Beide sind nicht geeignet für Um- respektive Anbauten.

#### Partielle Veränderungen des Gebietes durch zusätzliche Gebäude und grössere Ersatzbauten

Bereich 1: Aufgrund der hohen architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten ist der Bereich sehr sensibel gegenüber zusätzlichen Gebäuden und grösseren Ersatzbauten.

Bereich 2: Zahlreiche Neubauten wurden in dem Bereich erstellt; durch die bereits erhöhte Ausnutzung würde der Bereich sehr sensibel auf zusätzliche Gebäude und Ersatzbauten reagieren.

Bereich 3: Die Qualitäten dieses Bereichs beziehen sich sehr stark auf die Bedeutung und Funktion als Freifläche und Scharnier der beiden Villen-Baugruppen.

#### Flächendeckende Umstrukturierung des Gebietes

Eine flächendeckende Umstrukturierung bedeutet grossmassstäblich Eingriffe und hätte den Verlust des ISOS-Ortsbildes zur Folge. Dies ist besonders für die Bereiche 1 und 3 von Bedeutung.

Legende:

	Besondere Empfindlichkeit
	Gewisse Empfindlichkeit
	Geringe Empfindlichkeit

	Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber zukünftigen Eingriffen
--	---

## Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen für Einzelbauten

Denkmalschutzbestimmungen gemäss kantonalem Inventar und Verzeichnis

Das ISOS-Ortsbild umfasst Gebäude mit einem Denkmalwert bzw. vermuteten Denkmalwert. Es handelt sich im Einzelnen um insgesamt folgende Einzelbauten:

- 10 Gebäude und Nebenbauten (geschützte Denkmäler)
- 11 Gebäude und Nebenbauten (schützenswerte Denkmäler)

Knapp die Hälfte der Bauten des Villenquartiers sind als geschützte oder schützenswerte Denkmäler bezeichnet. Sie machen daher einen grossen Anteil aus und liegen – ausgenommen ist das Waschhaus des Priesterheims (Bereich 3) – in den Villengebieten an der Artherstrasse sowie am Rande der Altstadt (Bereich 1). Sie sind wichtig im Gefüge des ISOS Gebiets 4.

Legende:



Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen für Einzelbauten

## Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen für Bereiche und Quartiere

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung verankerte Schutzmassnahmen

Für das ISOS Gebiet 4 besteht durch die Bezeichnung Ortsbildschutzzone ortsbaulichen Schutzbestimmungen.

Für das ISOS-Ortsbild existieren zwei rechtsgültige Bebauungspläne (Plan Nr. 4460 und Plan Nr. 7097). Der Bebauungsplan Nr. 7093 tangiert etwa die Hälfte des ISOS Gebiets G 4. Darin werden Baulinie zur Artherstrasse und zum Seeufer festgelegt, historische Bauten und wichtige Bäume und Gehölze aufgeführt. Das ausformulierte Ziel des Bebauungsplans ist es, den bestehenden architektonischen und landschaftlichen Charakter des Villenquartiers zu erhalten. Der Bebauungsplan Nr. 4460 legt für die *Villa Flora* an der Hof- und Zugerbergstrasse eine Baulinie, die Gartenflächen und die Ausdehnung der Untergeschosse fest und sichert damit relevante ortsbauliche Strukturelemente.

Legende:



Bestehende Schutzbestimmungen für Bereiche und Quartiere

## Kommunale Einschätzung des Schutzwertes 2024

Bezüglich der erfolgten baulichen Veränderungen, Veränderungen der Bedeutung und der Schutzbestimmungen

In seiner heutigen Form stellt das ISOS Gebiet 4 immer noch ein homogenes Villenquartier dar, das dem Altstadtzentrum vorgelagert ist. Es ist das letzte verbliebene Villenquartier in der Stadt Zug, das zu einem grossen Teil in seiner ursprünglichen Form erhalten geblieben ist. Die perlenartig aufgereihten Villen entlang der Artherstrasse sowie die Villa Flora und die Villa Rosenhof beim Pulverturm stellen wichtige Zeitzeugen der Stadtentwicklung um 1900 dar.

Bereich 1: Die Bebauungsstruktur wird von historischen Villen mit Parkanlagen geprägt.

Bereich 2: Neubauten charakterisieren den Bereich, der aus kommunaler Sicht die hohen Qualitäten des ISOS Gebiets G 4 nicht aufweist. Als Umgebung für die verbleibenden Bereiche 1 und 3 hat er eine gewisse Bedeutung. Hierbei sind die Bepflanzung, die Einfriedung, die Gebäudehöhe und eine zurückhaltende Fassadengestaltung besonders zu beachten.

Bereich 3: Die Freiraum-Qualitäten des Wieslandes sind hervorzuheben, welches ein Scharnier zwischen den beiden Villengruppen darstellt.

Legende:



Kommunale Einschätzung des Schutzwertes 2024

## 4.3 Verändernde Aspekte der Weiterentwicklung

### Lage im Stadtgebiet

Entwicklungspotenzial aufgrund der Zentralität des Gebietes und der Erschliessungsqualität

#### Zentralität

Das ISOS Gebiet 4 grenzt südlich an die Altstadt.

Das Gebiet westlich der Artherstrasse ist als Zone W2b, das Gebiet östlich der Artherstrasse als WA3 und das Theater-Casino Zug als OelB definiert. Kleinere Restflächen des Gebietes sind als WA3 und WA4 bezeichnet.

#### Erschliessungsqualität

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mittels vier Buslinien, die zum Bahnhof führen, gewährleistet.

Die Altstadt sowie die Baarerstrasse ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Das ISOS Gebiet 4 ist durch seine zentrale Lage sehr gut erschlossen.

Legende:

	Besonderes Potenzial
	Gewisses Potenzial
	Geringes Potenzial

	Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Stadtgebiet
--	--

### Entwicklungskonzeptionelle Aspekte

Städtische Entwicklungsziele und Planungen gemäss der vorliegenden Grundlagen und Konzepte

Im Richtplan ist das Gebiet mit Strukturhalt bezeichnet, was gemäss Richtplantext mit Erhalten respektive behutsames Erneuern oder Weiterentwickeln beschrieben wird.

Im Zonenplan liegt das Gebiet vollumfänglich in der Ortsbildschutzzone. Das Quartier ist planungsrechtlich als Wohnquartier zu verstehen. Ausgenommen ist das Theater-Casino Zug, welches öffentlich ist.

Aufgrund des Alters der Gebäude und den bestehenden Nutzungsreserven bietet es sich an, die nicht geschützten Bauten nach den Rahmenbedingungen der Ortsbildschutzzone umzubauen oder zu ersetzen.

Legende:

	Besonderes Potenzial
	Gewisses Potenzial
	Geringes Potenzial

	Entwicklungspotenzial aufgrund entwicklungskonzeptioneller Aspekte
--	--

### Verdichtungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (Lage und Eignung)

Potenzial für eine bauliche Verdichtung zur Umsetzung der kantonalen Ziele der Innenentwicklung

Das ISOS-Ortsbild G 4 liegt nicht in einem Verdichtungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Somit erübrigt sich die Untersuchung der Eignung für eine hohe bauliche Verdichtung.

Legende:

	Besonderes Potenzial
	Gewisses Potenzial
	Kein Potenzial

	Verdichtungspotenzial gemäss kantonalem Richtplan
--	---

### Hochhauszone gemäss Hochhausreglement der Stadt Zug (Lage und Eignung)

zur Umsetzung der kommunalen Ziele der Innenentwicklung

Das ISOS-Ortsbild G 4 liegt nicht in einer Hochhauszone. Es sind keine Hochhäuser zulässig. Somit erübrigt sich die Untersuchung der Eignung als Hochhausstandort.

Legende:

	Besonderes Potenzial
	Gewisses Potenzial
	Kein Potenzial

	Entwicklungspotenzial gemäss kommunalem Hochhausreglement
--	---

## 4.4 Ortsbauliche Abwägung in Bezug auf die Weiterentwicklung/Nutzungsintensivierung

### Gegenüberstellung der bewahrende und verändernde Aspekte der Weiterentwicklung

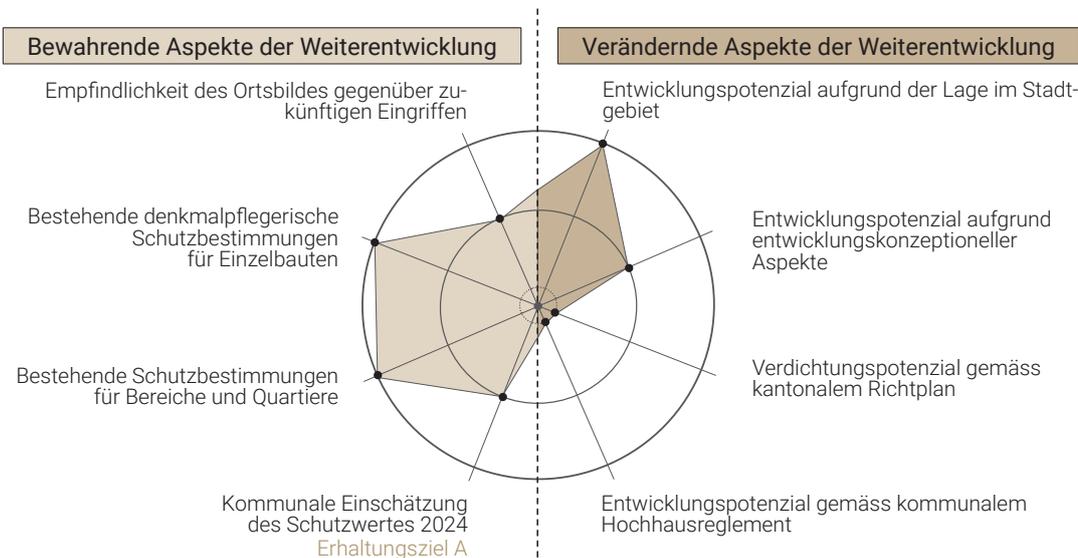
Aspekte zum Erhalten des ISOS-Ortsbildes und zur Nutzungsintensivierung im Vergleich

#### 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 entwicklungs-konzeptioneller Aspekte
	Verdichtungspotenzial gemäss kantonalem Richtplan
	Entwicklungspotenzial gemäss kommunalem Hochhausreglement



Bemerkung zur Abwägung:

Die Bereiche 1 und 3 werden kommunal als wertvolle Zeitzeugen der Stadtentwicklung gewürdigt. Der Bereich 2 wird aufgrund der Veränderungen und der intensiven Bebauung als Umgebung für das Villenquartier und den Freiraum eingeschätzt.

## Ortsbauliche Entwicklungsziele

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

- » Bereich 1: Die Lage direkt angrenzend zur Altstadt ist von hoher Bedeutung. Sie zeigt die historische Stadterweiterung des späten 19. Jahrhunderts mit grosszügigen Villen und Gartenanlagen vor der damaligen Stadt auf. Den Wechsel zwischen dichter Altstadt und parkähnlichen Herrschaftsanwesen gilt es zu erhalten. Insbesondere die bestehende Struktur von solitären Bauten mit weitläufigen Gartenanlagen sollte beibehalten werden.
- » Bereich 1: Die perlenartige Aufreihung der Herrschaftsanwesen mit eingefriedeten grünen Vorzonen verleihen der Artherstrasse ihren repräsentativen, grünen Charakter und architekturhistorischen Wert. Diese Struktur ist unbedingt zu erhalten. Besondere Beachtung und Sorgfalt gilt der bestehenden städtebaulichen Körnung. Die zurückversetzten Bauten sowie deren räumliche Ausdehnung mit weitläufigen Gartenanlagen gilt es zu schützen.
- » Bereich 2: Die erstellten und derzeit im Bau befindlichen Gebäude beeinträchtigen das sensible städtebauliche Gefüge. Bei dieser Baureihe ist darauf zu achten, dass die Volumen der Gebäude nicht grösser werden. Erweiterungen und Aufstockungen würden das Gleichgewicht des Strassenzugs weiter schwächen. Die Gestaltung der Vorbereiche ist speziell zu beachten. Die heute eher befestigten Vorbereiche sollten zukünftig eher wieder zu grünen Vorgärten verändert werden, um die Bedeutung des Quartiers vor der eigentlichen Altstadt zu stärken.
- » Bereich 3: Der streng orthogonale Garten direkt anschliessend ans Priesterheim gilt es freizuhalten. Der Garten ist wesentliche Umgebung des geschützten Denkmals Priesterheim. Er bildete vor der Erstellung des Villenquartiers den Übergang zu Kulturlandschaft. Das auf den Garten folgende Wiesland bezeugt noch heute die ursprüngliche Grosszügigkeit der Landschaft und hierarchisiert die ortsbaulichen Strukturen. Die Blickachse zwischen der Arther- und Hofstrasse bildet ein städtebauliches Scharnier. Des Weiteren wirkt sich der grosszügige Grünraum positiv auf das Stadtklima in der engen Innenstadt aus. Idealerweise ist dieses Wiesland zu erhalten. (Falls eine bauliche Veränderung aus Gründen der Innenentwicklung dennoch gewünscht ist, sollten die wichtigen Sichtbeziehungen und die historischen Mauern erhalten bleiben. Ein sensibler Umgang und eine entsprechende architektonische Antwort sollte auf die Lage neben dem Priesterheim und seinen Garten sowie für die heutige Grosszügigkeit der Wiesen gefunden werden.)
- » Die Anmut und Bedeutung des Villenquartiers kann langfristig nur durch einen hohen Schutz des Ortsbildes im Bereich 1 gewährleistet werden. Insbesondere das ortstypische Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche und die Staffelung von Strasse, Umfriedung, Vorplatz, Gebäude muss erhalten und gefördert werden.
- » Die starke Durchgrünung ist charakteristisch für das ISOS Gebiets G 4. Dies wird für die Bereiche des Bebauungsplans *Frauenstein* und Bebauungsplans *Pulverturm* bereits rechtlich festgelegt. Für die restlichen Bereiche des Gebiets G 4 sollten die Grünräume im Charakter des derzeitigen Bestandes erhalten sowie bei weiterführender Planung berücksichtigt und gepflegt werden.
- » Auf weitere überdimensionierte Gebäude angrenzend ans ISOS Gebiet 4 sollte verzichtet werden.
- » Ortsübliche Gestaltung im Quartier fördern. Hier gilt es zwischen den Bereichen 1 und 3 sowie dem Bereich 2 zu unterscheiden. Im Bereich 2 wurden in den vergangenen Jahren verschiedene grössere Neubauten erstellt, diese weichen durch ihre Gestaltung und hohe Ausnutzung deutlich von der ortstypischen Bebauungsstruktur ab. Die Villen befinden sich mehrheitlich im Bereich 1: zurückversetzte, repräsentative Villen mit grosszügigem Umschwung, weiten Gärten und grün gestalteten Vorbereichen. Dieser vorstädtische Charakter entlang der Arther- und der Zugerbergstrasse mit üppiger Vegetation ist im Sinne der Ablesbarkeit der Stadtentwicklung zu erhalten.

Das Erhaltungsziel des ISOS-Ortsbildes G 4 aus dem Jahr 2000 wird im Jahr 2024 grösstenteils bestätigt. Das ISOS-Ortsbild weist weiterhin einen hohen Schutzwert auf.

### Erhalten des ISOS-Ortsbildes in Bereich 1 und 3

(Bereich 2 ist Umgebung für die Bereiche 1 und 3)

**Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des ISOS-Ortsbildes mit seiner Villen-Struktur, die mit einem hohen Grünanteil einhergeht. Eine bauliche Entwicklung des ISOS Gebiet 4 ist unter Berücksichtigung dieser ortsbaulichen Qualitäten möglich.**

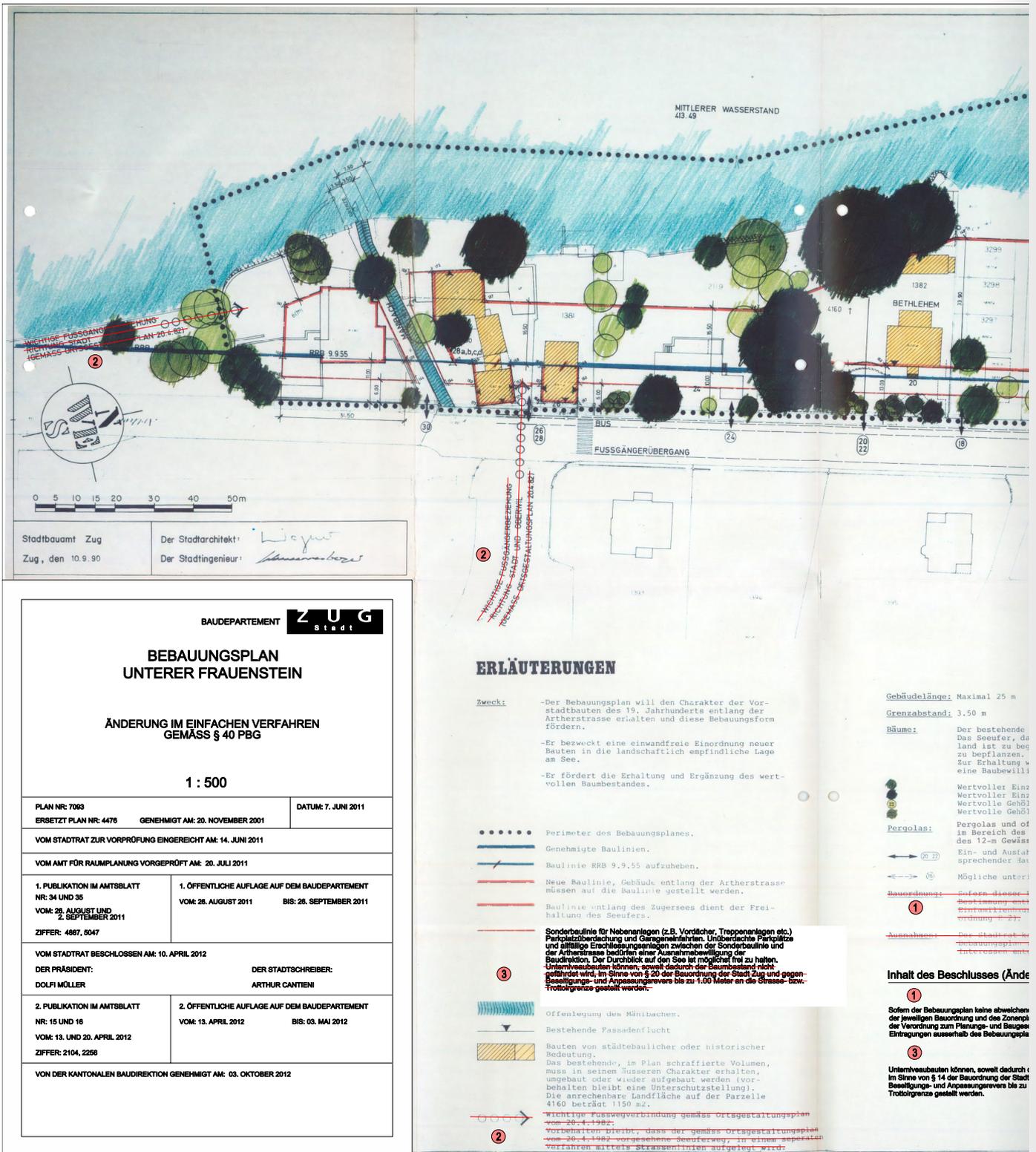


# A Anhang

---

- A1 Bebauungsplan Unterer Frauenstein, Zug  
Plan Nr. 7093, Genehmigungsdatum vom 03.10.2012
- A2 Bebauungsplan Pulverturm  
Plan Nr. 4460, Genehmigungsdatum vom 04.06.1984
- A3 Gewässerraumfestlegung Seeufer Bohlbach (1089) bis St. Karl Blatt 4  
Art. 41a GSchV/Art. 41b GSchV vom 16.01.2024
- A4 Legende zur ISOS 2000-Tabelle
- A5 Erläuterungen zur Methodik
- A6 Detailerläuterungen zur Methode

A1 Bebauungsplan Unterer Frauenstein, Zug  
 Plan Nr. 7093, Genehmigungsdatum vom 03.10.2012



Stadtbaumeister Zug  
 Zug, den 10.9.90

Der Stadtarchitekt: *W. J. ...*  
 Der Stadtingenieur: *S. ...*

**BAUDEPARTEMENT ZUG Stadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
 UNTERER FRAUENSTEIN**

**ÄNDERUNG IM EINFACHEN VERFAHREN  
 GEMÄSS § 40 PBG**

**1 : 500**

PLAN NR: 7093 ERSETZT PLAN NR: 4476	GENEHMIGT AM: 20. NOVEMBER 2001	DATUM: 7. JUNI 2011
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 14. JUNI 2011		
VOM AMT FÜR RAUMPLANUNG VORGEPRÜFT AM: 20. JULI 2011		
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 34 UND 35 VOM: 26. AUGUST UND 2. SEPTEMBER 2011 ZIFFER: 4867, 5047	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 26. AUGUST 2011 BIS: 28. SEPTEMBER 2011	
VOM STADTRAT BESCHLOSSEN AM: 10. APRIL 2012		
DER PRÄSIDENT: DOLFI MÜLLER	DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTINI	
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 15 UND 16 VOM: 13. UND 20. APRIL 2012 ZIFFER: 2104, 2266	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 13. APRIL 2012 BIS: 03. MAI 2012	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION GENEHMIGT AM: 03. OKTOBER 2012		

**ERLÄUTERUNGEN**

- Zweck:**
- Der Bebauungsplan will den Charakter der Vorstadtbauten des 19. Jahrhunderts entlang der Artherstrasse erhalten und diese Bebauungsform fördern.
  - Er bezweckt eine einwandfreie Einordnung neuer Bauten in die landschaftlich empfindliche Lage am See.
  - Er fördert die Erhaltung und Ergänzung des wertvollen Baumbestandes.
- Gebäudelänge:** Maximal 25 m  
**Grenzabstand:** 3.50 m
- Bäume:** Der bestehende Baumbestand ist zu bewahren, das Land ist zu bebauen und zu bepflanzen. Zur Erhaltung einer Bauwilligkeit.
- Pergolas:** Pergolas sind im Bereich des 12-m Gewässers ein- und auszufahren, was der Ausgestaltung entspricht.
- Bauordnung:** ~~Bestimmung der Bauordnung~~ **Bestimmung der Bauordnung**
- Ausnahmen:** ~~Der Stadtrat~~ **Der Stadtrat**
- Inhalt des Beschlusses (Änderung)**
1. Sofern der Bebauungsplan keine abweichend der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans der Verordnung zum Planung- und Baugesetz Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplans enthält.
  2. Sofern der Bebauungsplan keine abweichend der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans der Verordnung zum Planung- und Baugesetz Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplans enthält.
- Wichtige Fusswegverbindung gemäss Ortsgestaltungsplan vom 20.4.1982:** Vorhanden bleibt, dass der gemäss Ortsgestaltungsplan vorgesehene Fusswegverbindung im Rahmen des Verfahrens mittels Strassenlinien aufgelegt wird.



A2 Bebauungsplan Pulverturm  
 Plan Nr. 4460, Genehmigungsdatum vom 04.06.1984



STADT ZUG

# BEBAUUNGSPLAN PULVERTURM

ZWISCHEN ZUGERBERGSTRASSE, HOFSTRASSE, GRENZE ALT-  
STADTZONE UND BAHNLINIE

## 1:500

PLAN NR. 4460	ERSETZT PLAN NR. —
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM 21. DEZ. 1982	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM 31. JAN. 1983	
RRB-VORLAGE NR. 700 VOM 22. Febr. 1983	VOM STADTRAT GENEHMIGT AM 22. Febr. 1983
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. 18/19 VOM 5./13. Mai 1983 ZIFFER 1352/1421	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT VOM 9. Mai 1983 BIS 8. Juni 1983
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 27. Sept. 1983 DER PRÄSIDENT <i>[Signature]</i>	DER STADTSCHREIBER <i>[Signature]</i>
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM	

	BEBAUUNGSPLANGEBIET
	BESTEHENDE BAULINIE
	AUFGEHOBENE BAULINIE
	NEUE BAULINIE
	GRENZE ALTSTADTZONE
	AUF BESTEHENDER FASSADENFLUCHT
	BAUTEN WIE BESTEHEND
	EVENTUELLE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT FÜR DAS UNTERGEHOSS
	BAUTEN MIT DACHNEIGUNG CA. 35°
	DACHFLÄCHE OHNE DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE, AUSGENOMMEN OCHSENALUGE
	TRAUFHÖHE
	GARTEN UND GRÜNANLAGEN
	ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN UND BEPFLANZUNGEN
	HOCHSTÄMMIGE BÄUME, ANORDNUNG SCHEMATISCH
	MÖGLICHE EIN- UND AUSFAHRTEN

SOWEIT DIESER BEBAUUNGSPLAN KEINE ABWEICHENDEN BESTIMMUNGEN ENTHÄLT, GILT DIE JEWEILIGE BAUORDNUNG UND DAS ALTSTADTREGLEMENT

DER STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMEPARAGRAPHEN DER BAUORDNUNG KLEINERE ABWEICHUNGEN VORSEHEN

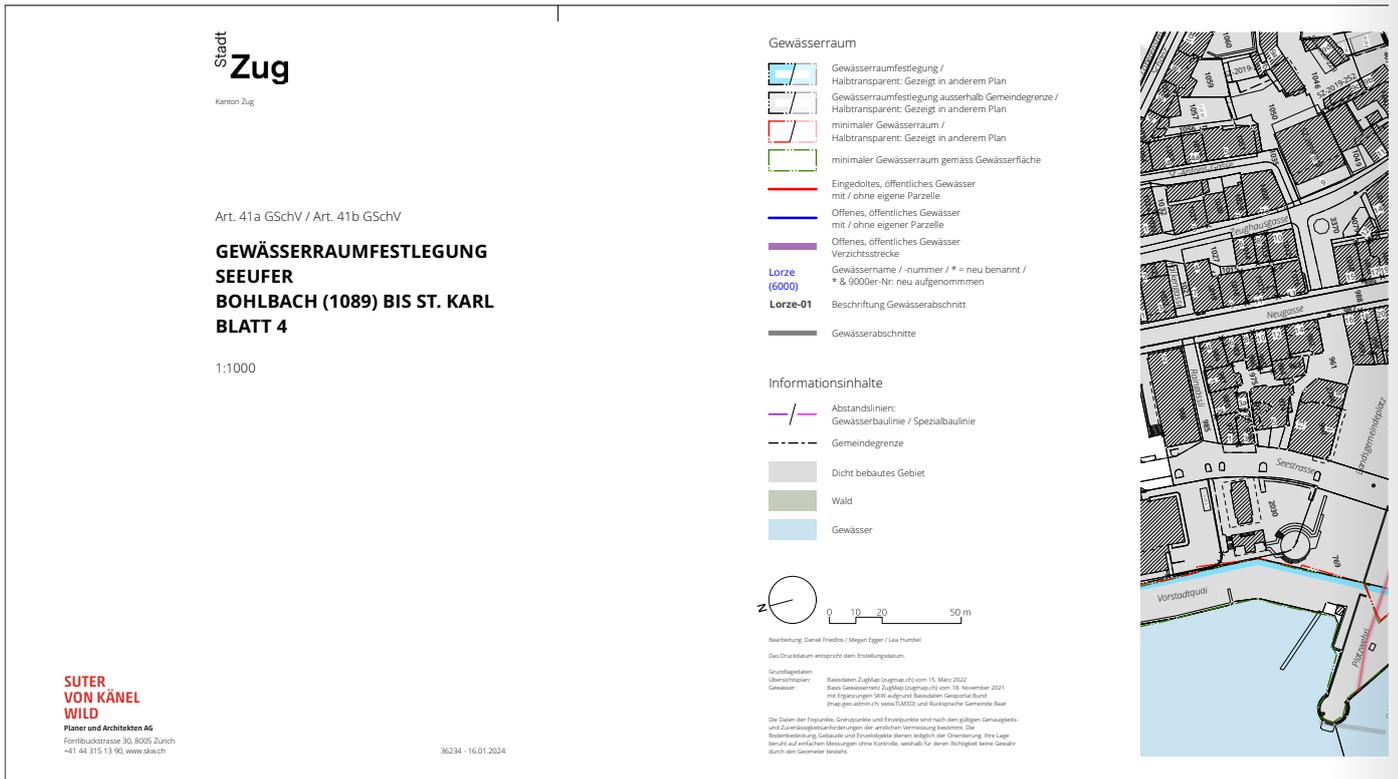


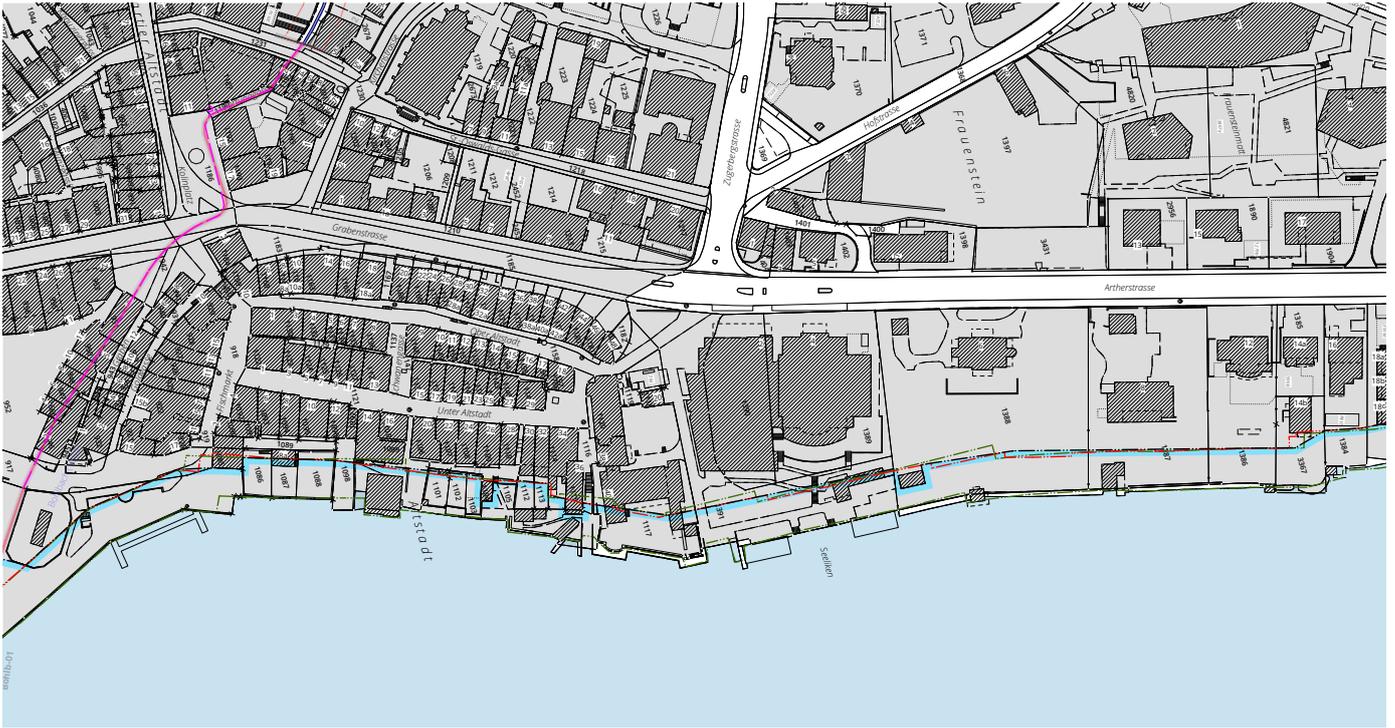


Bauamt der Stadt Zug Zug, den 12. 12. 1982	Der Stadtgenieur: <i>[Signature]</i> Der Stadtarchitekt: <i>[Signature]</i>
---	--



A3 Gewässerraumfestlegung Seeufer Bohlbach (1089) bis St. Karl Blatt 4  
 Art. 41a GSchV/Art. 41b GSchV vom 16.01.2024





## A4 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	<b>Ursprüngliche Substanz</b> , d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung
B	<b>Ursprüngliche Struktur</b> , d. h. das historische Gefüge des Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale
a	<b>Unerlässlicher Teil</b> des Ortsbildes, d. h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen
b	<b>Empfindlicher Teil</b> 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

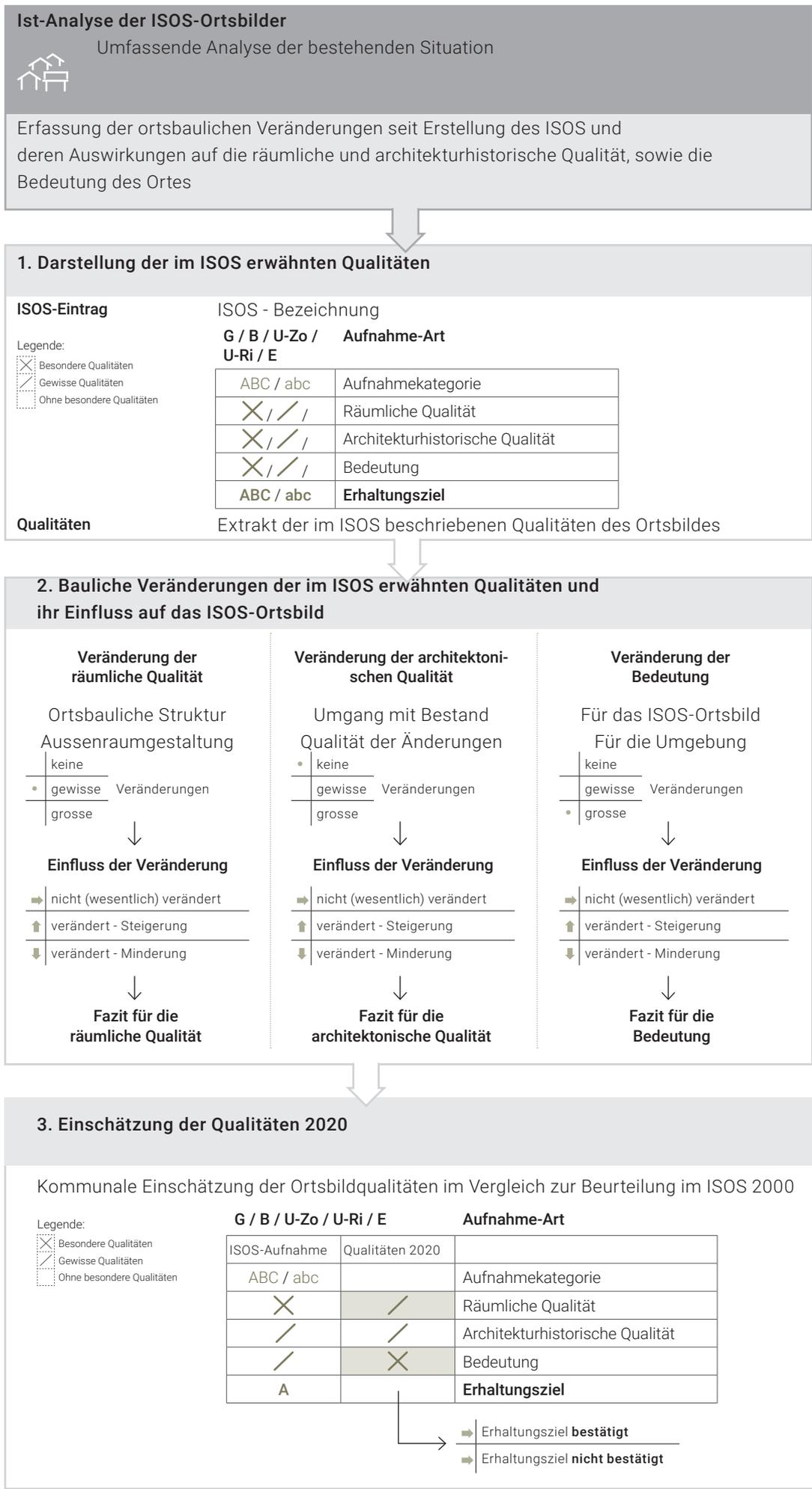
Entsprechend der historischen Bedeutung, der ortsbaulichen Struktur und des Zustandes werden für diese Bauten, Baugruppen, Umgebungen und Einzelobjekte unterschiedliche Erhaltungsziele formuliert. Diese werden nachfolgend näher erläutert.

Aufnahmekategorie		Erhaltungsziel	
	Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit		Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit
			Für alle Gebiete und Baugruppen ist eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute zweckmässig. Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise:
<b>A</b>	Aufnahmekategorie A hat <b>ursprüngliche Substanz</b> , d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung.	<b>A</b>	Erhaltungsziel A gilt: <b>Erhalten der Substanz</b> Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
			– Abbruchverbot, keine Neubauten – Detailvorschriften für Veränderungen
<b>B</b>	Aufnahmekategorie B hat <b>ursprüngliche Struktur</b> , d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale.	<b>B</b>	Erhaltungsziel B gilt: <b>Erhalten der Struktur</b> 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
<b>C</b>	Aufnahmekategorie C hat <b>ursprünglichen Charakter</b> , d. h. alte und neue Bauten sind gemischt: Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen.	<b>C</b>	Erhaltungsziel C gilt: <b>Erhalten des Charakters</b> 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:
<b>a</b>	Aufnahmekategorie a ist ein <b>unerlässlicher Teil</b> des Ortsbildes, d. h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen.	<b>a</b>	Erhaltungsziel a gilt: <b>Erhalten der Beschaffenheit</b> 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>b</b>	Aufnahmekategorie b ist ein <b>empfindlicher Teil</b> des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut.	<b>b</b>	Erhaltungsziel b gilt: <b>Erhalten der Eigenschaften</b> , die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.		– Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.

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

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



## Ermittlung relevanter Rahmenbedingungen



Bewahrende Aspekte  
+ Verändernde Aspekte

Erfassung und gleichwertige Gegenüberstellung der bestehenden Rahmenbedingungen mit ihren bewahrenden und verändernden Aspekten

- aktuelle Qualitäten, Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber weiteren Eingriffen, bestehende Schutzbestimmungen, denkmalpflegerischer Wert und ermittelter aktueller Schutzwert aus kommunaler Sicht.
- Entwicklungspotenzial aufgrund der Eignung und der Lage im Siedlungsgebiet, der Verdichtungsgebiete gemäss kantonalem Richtplan oder der Hochhauszone gemäss Hochhausreglement.

### 1. Bewahrende Aspekte

#### Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber zukünftigen Eingriffen

Legende:

- Besondere Empfindlichkeit
- Gewisse Empfindlichkeit
- Geringe Empfindlichkeit

Verdichtung durch Um- und Anbauten des Gebäudebestands

Partielle Veränderungen des Gebietes durch zusätzliche Gebäude und grössere Ersatzbauten

Flächendeckende Umstrukturierung des ISOS-Ortsbildes

#### Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen für Einzebauten

Legende:

- Besondere Bedeutung
- Gewisse Bedeutung
- Keine Bedeutung

Denkmalschutzbestimmungen gemäss kantonalem Inventar

#### Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen für Bereiche und Quartiere

Legende:

- Besondere Schutzbestimmungen
- Gewisse Schutzbestimmungen
- Keine Schutzbestimmungen

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung verankerte Schutzmassnahmen

#### Kommunale Einschätzung des Schutzwertes 2020

Legende:

- Besonderer Schutzwert
- Gewisser Schutzwert
- Geringer Schutzwert

Unter Berücksichtigung des ISOS- Eintrags und der Ist-Situation 2020

### 2. Verändernde Aspekte

#### Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Stadtgebiet

Legende:

- Besonderes Potenzial
- Gewisses Potenzial
- Geringes Potenzial

Zentralität

Erschliessungsqualität

#### Entwicklungspotenzial aufgrund entwicklungs-konzeptioneller Aspekte

Legende:

- Besonderes Potenzial
- Gewisses Potenzial
- Geringes Potenzial

Städtische Entwicklungsziele und Planungen gemäss der vorliegenden Grundlagen und Konzepte

#### Verdichtungspotenzial gemäss kantonalem Richtplan

Legende:

- Besonderes Potenzial
- Gewisses Potenzial
- Geringes Potenzial

Vorgaben aus dem Richtplan zur Umsetzung der kantonalen Ziele der Innenentwicklung

#### Entwicklungspotenzial gemäss kommunalem Hochhausreglement

Legende:

- Besonderes Potenzial
- Gewisses Potenzial
- Geringes Potenzial

Entwicklungspotenziale für Hochhäuser im Stadtgebiet

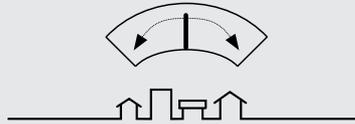
## Ortsbauliche Abwägung



Zwischen Qualitäten und Defiziten  
+ zwischen Bewahren und Verändern

Ortsbauliche Abwägung der erfassten Faktoren.

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



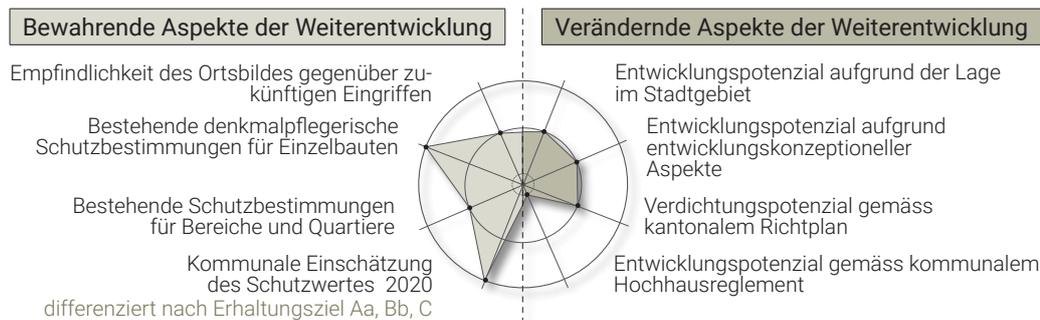
### Abwägung für ISOS-Ortsbilder

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

## 1. Übersicht der bewahrenden Aspekte und verändernden Aspekte

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

## 2. Vergleich der bewahrenden Aspekte und verändernden Aspekte



## 3. Ortsbauliche Entwicklungsziele

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

## A6 Detailerläuterungen zur Methode

### Übersicht

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

### a Schutzwert gemäss ISOS-Eintrag 3/2000

- 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.

### b/c Ortsbauliche Qualitäten und deren Veränderungen 2000 - 2022

- Für die im ISOS 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.

#### Räumliche Qualität

- Ortsbauliche Struktur
- Aussenraumgestaltung

#### Architekturhistorische Qualität

- Umgang mit dem Bestand
- Architektonische Qualität der baulichen Veränderungen

#### Bedeutung des Ortsbildes

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

#### Darstellung der Veränderungen

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



#### Auswirkungen der Veränderungen

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 <b>gegenüber weiteren Eingriffen</b>
×		Gewisse Empfindlichkeit <b>bei grösseren Ersatzbauten</b>
		Geringe Empfindlichkeit <b>bspw. aufgrund der Heterogenität</b>

##### 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 Ortsbildes stark prägend/nicht stark prägend.
- Die Denkmäler besitzen eine besondere Bedeutung/gewisse Bedeutung für das Ortsbild.

**Präzisierung der Legende:**

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

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

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

### 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 Wegführung etc. gut/weniger gut für eine Verdichtung.

**Präzisierung der Legende:**

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

### 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 Wegführung etc. gut/weniger gut als Hochhausstandort.

**Präzisierung der Legende:**

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

## 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.

