

Baulinienplan Geviert GIBZ

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

Stand öffentliche Auflage



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

36248 -25.4.2023

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Arbach	4
	1.3 Planerische Grundlagen	5
	2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUR GEWÄSSERRAUMFESTLEGUNG	6
	3 PRÜFUNG VERZICHT AUF GEWÄSSERRAUM	9
	3.1 Planungsrechtliche Grundlagen	9
	3.2 Methodisches Vorgehen	10
	3.3 Prüfung einer Offenlegung	10
	3.4 Interessenabwägung	12
	3.5 Fazit	15
	4 SPEZIALBAULINIE GEWÄSSER	16
	4.1 Planungsrechtliche Grundlagen	16
	4.2 Spezialbaulinie Gewässer Arbach	16
	4.3 Situationsplan	17
	4.4 Fazit	17
	5 MITWIRKUNG	18
	5.1 Ablauf	18
	5.2 Ergebnis der öffentlichen Auflage	18

Abkürzungsverzeichnis

GIBZ	Gewerblich-Industrielles Bildungszentrum Zug
GewG	Gesetz über die Gewässer Kanton Zug (Gewässergesetz)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
GSchV	Gewässerschutzverordnung (national)
nGSB	natürliche Gerinnesohlenbreite
PBG	Planungs- und Baugesetz (kantonal)
RPV	Raumplanungsverordnung (national)

Auftraggeber

Stadtplanung Zug
im Auftrag des Tiefbauamts des Kantons Zug

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Isabel Philip

Titelbild

Orthofoto mit Gewässernetz, Geviert GIBZ (ZugMap.ch)

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Arealentwicklung

Die Eigentümer der Grundstücke im Geviert Baarer-, Göbli-, Industrie- und Mattenstrasse beabsichtigen, ihre Grundstücke neu zu bebauen und im Sinne des kantonalen Richtplanauftrags zu verdichten. Es soll eine qualitätsvolle, städtebauliche Verdichtung und Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Luftaufnahme Geviert GIBZ
(Quelle: GoogleMaps)



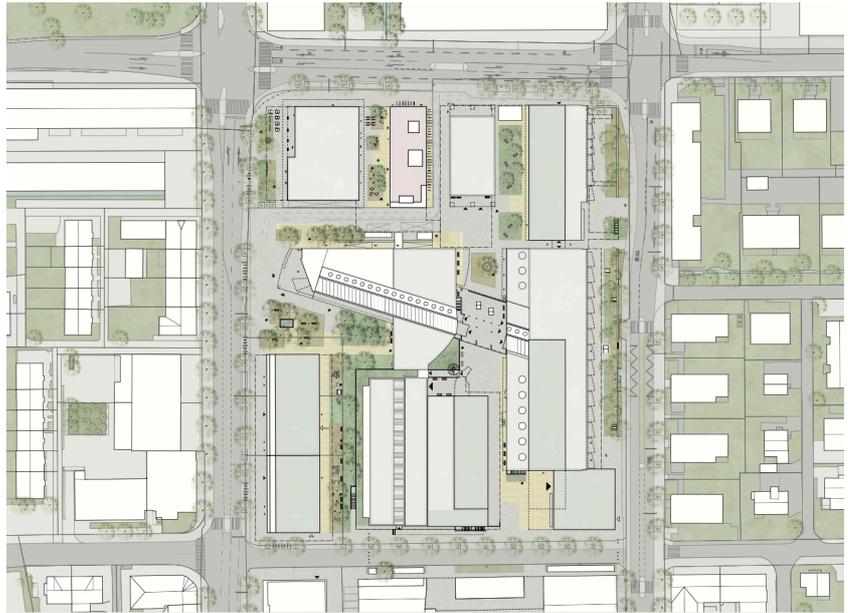
Planungsabsichten

Ein grosser Teil des Gevierts wird durch das GIBZ (Gewerblich-Industrielles Bildungszentrum Zug) belegt. Im Bereich der Schule ist eine Verdichtung durch Aufstockungen und einen Neubau im Bereich der heute bestehenden Tiefgarageneinfahrt am südöstlichen Perimeter vorgesehen. Das Gebäude der "Roten Post" (Baarerstrasse 94-98) soll durch einen Ersatzneubau mit maximal 30 m Höhe mit Wohn- und Arbeitsnutzungen ersetzt werden. Für das bestehende Mehrfamilienhaus (Baarerstrasse 104-108) ist ein max. 80 m hohes Wohnhochhaus ("Projekt Pi") geplant.

Ordentlicher Bebauungsplan

Als planungsrechtliche Grundlage für das Neubauprojekt wird ein ordentlicher Bebauungsplan erlassen. Grundlage hierfür bildet das mittels eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens evaluierte Richtprojekt.

Situationsplan Richtprojekt
(Quelle: Duplex Architekten AG,
Stand 3.6.2022)



1.2 Arbach

Privates Gewässer

Der Bebauungsplanperimeter wird vom Arbach (Gewässer Nr. 1083) durchflossen, welcher heute eingedolt in einer Tiefe von rund 2.2 m verläuft. Der Arbach gilt gemäss § 9 GewG als privates Gewässer.

Gewässernetz
(Quelle: ZugMap.ch)

Arbach (eingedolt)

Bebauungsplanperimeter Geviert GIBZ

- oberirdisch, bekannter Verlauf
- unterirdisch, bekannter Verlauf
- ▶ Richtungspfeil



Renaturierung Arbach

Im kantonalen Richtplan (Festlegung L 8.1) ist im Planungssperimeter keine Renaturierung des Arbachs vorgesehen. Gemäss Art. 38a GschG sowie der Festlegung L 8.1 im kantonalen Richtplan sind indes ohnehin bei allen Gewässern ökologische und landschaftliche Aufwertungen zu prüfen, was auch eine Ausdolung beinhalten kann.

Ausdolung Arbach geprüft

Aquaplus AG

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine teilweise Offenlegung des Arbachs geprüft. Das Büro AquaPlus AG hat in einer Beurteilung vom 26. April 2022 (siehe Beilage) die Machbarkeit einer Bachoffenlegung eingeschätzt und die Pro- und Kontra-Argumente einer Ausdolung aufgeführt.

Die Bewertung der Bachöffnung hat gezeigt, dass sowohl gewichtige Gründe für als auch gegen eine Ausdolung des Arbachs sprechen. Eine abschliessende Beurteilung konnte im Rahmen des Gutachtens nicht vorgenommen werden. Es sei eine gesamthafte raumplanerische Interessenabwägung vorzunehmen.

Spezialbaulinie Gewässer

Solange die Gewässerräume noch nicht festgelegt wurden oder nicht formell auf eine Festlegung verzichtet wurde, gelten die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen. Mittels kantonalen Spezialbaulinien kann auf eine Gewässerraumfestlegung formell verzichtet und der kantonale Gewässerabstand gemäss § 23 GewG aufgehoben werden. Der Verzicht auf einen Gewässerraum bedarf einer gesamtheitlichen Interessenabwägung. Gewässerräume und Gewässerraumverzicht, welche bundesrechtskonform im Zuge von Bebauungsplänen ermittelt und bereits mittels Spezialbaulinien festgelegt wurden, werden bei der allgemeinen Gewässerraumfestlegung für das gesamte Stadtgebiet übernommen.

Vorliegender Bericht beinhaltet eine umfassende Interessenabwägung und erläutert das geforderte Verfahren zur Festsetzung der Spezialbaulinie Gewässer Arbach. Dieses erfolgt koordiniert zum Bebauungsplanverfahren.

1.3 Planerische Grundlagen

Planungsbericht zum Bebauungsplan

Bezüglich der planerischen Grundlagen für die vorliegende Planung wird auf den Planungsbericht zum Bebauungsplan Geviert GIBZ vom 14. Juni 2022 verwiesen.

2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUR GEWÄSSERRAUMFESTLEGUNG

Gewässerraumfestlegung gemäss GSchG und Art. 41a und 41b GSchV

Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG), welches am 1. Januar 2011 in Kraft trat, haben die Kantone für alle oberirdischen Gewässer einen Gewässerraum festzulegen. Der Gewässerraum sichert den Raum, damit das Gewässer seine natürlichen Funktionen (z. B. naturnaher Lebensraum) wahrnehmen kann und längerfristig genügend Platz für die Gewässer und mögliche Revitalisierungen zur Verfügung steht. Gleichzeitig dient der Gewässerraum dem Hochwasserschutz, der Gewässernutzung und der Naherholung. Die Bemessung, Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume wird in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) geregelt.

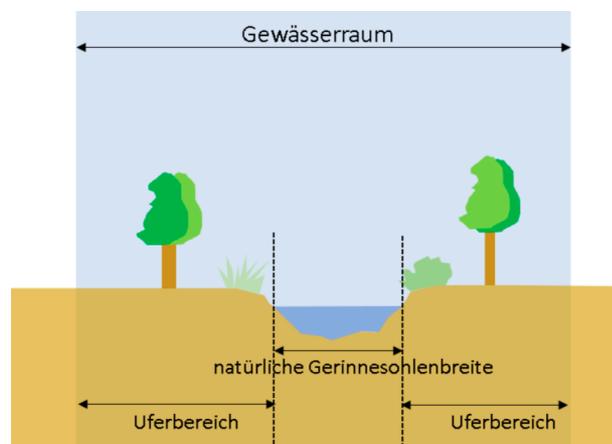
Definition und Breite des Gewässerraums

Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)

Für die Bemessung des Gewässerraums ist die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) massgebend. Die natürliche Gerinnesohlenbreite entspricht in der Regel der Breite des Bachbetts eines Fliessgewässers in seinem natürlichen, unverbauten und nicht korrigierten Zustand.

Gewässerraum für Fliessgewässer

Der Gewässerraum bei Fliessgewässern umfasst die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) sowie einen beidseitigen Uferbereich.

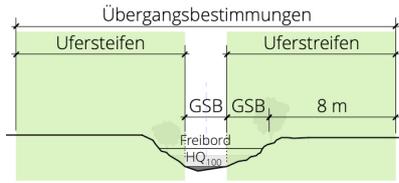


Quelle: Arbeitshilfe Gewässerraum
(BPUK, LDK, BAFU, ARE, BLW, 2019)

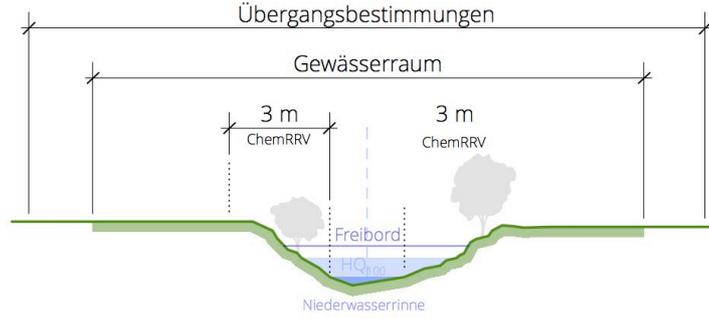
Übergangsbestimmungen

Solange die Gewässerräume noch nicht festgelegt wurden oder nicht aktiv auf eine Festlegung verzichtet wurde, gelten die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen. Diese fallen in der Regel grösser aus, als der ermittelte Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV.

Für Fliessgewässer mit einer bestehenden Gerinnesohlenbreite bis 12 m gilt gemäss Übergangsbestimmungen allgemein ein Gewässerraum von beidseitig 8 m plus die bestehende Gerinnesohlenbreite (Uferstreifen). Insbesondere für kleinere Fliessgewässer fällt der Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen deutlich grösser aus als der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).



Quelle: Merkblatt Änderung der Gewässerschutzverordnung zur Sicherung des Gewässerraums: Umsetzung in den Gemeinden, AWEL



Nutzungen im Gewässerraum

Der Gewässerraum ist grundsätzlich vor der Überstellung von Bauten und Anlagen freizuhalten. Es dürfen nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie beispielsweise Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Im Gewässerraum ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verboten. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig, sofern es sich um eine extensive Nutzung (z.B. Hecke, extensiv genutzte Weide) handelt.

Vorgehen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV)

Die Gewässerschutzverordnung sieht die schrittweise Ermittlung des Gewässerraums gemäss nachfolgendem Vorgehen vor:

Schritt 0

Prüfung Verzicht auf Gewässerraum
gemäss Art. 41a Abs. 5

Schritt 1

Ermittlung minimaler Gewässerraum
gemäss Art. 41a Abs. 1 und 2

Schritt 2

Prüfung Erhöhung
gemäss Art. 41a Abs. 3

Schritt 3

Prüfung Reduktion
gemäss Art. 41a Abs. 4

Gewässerabstand gemäss kantonalem Gesetz über die Gewässer (GewG)

Gemäss § 23 Abs. 1 Gesetz über die Gewässer des Kantons Zug (GewG) beträgt der Gewässerabstand für Ober- und Unterniveaubauten sowie für Anlagen bei oberirdischen und eingedolten Fließgewässern innerhalb der Bauzone ab dem Gewässerraum gemessen bis auf Weiteres mindestens 6 m. Bei eingedolten Fließgewässern bleibt ein mit Baulinien festgelegter anderer Mindestabstand oder sogar die Aufhebung eines Mindestabstandes vorbehalten.

Revision GewG

Es ist vorgesehen, dass das Gesetz über die Gewässer des Kantons Zug (GewG) im Rahmen einer Revision dem Bundesrecht angepasst wird.

**Festlegung Gewässerraum ge-
mäss kantonalem Richtplan**

Gemäss dem kantonalen Richtplan (L. 8.4.1) werden die Gewässerräume im Kanton Zug durch die Gemeinden festgelegt. Die Gemeinden haben ihre Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen bis spätestens 2025 festzulegen. Die Sicherung des Gewässerraums erfolgt mit überlagernden Zonen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG). Die Gemeinden haben sich bei der Gewässerraumfestlegung an den Vorgaben im kantonalen Richtplan zur Ausgestaltung des Gewässerraums zu orientieren.

**Gewässerraumfestlegung
Stadt Zug**

Die Stadt Zug hat ihre Gewässerräume noch nicht festgelegt. Die Gewässerraumfestlegung für das gesamte Stadtgebiet soll mit der aktuellen Nutzungsplanungsrevision bis 2025 erfolgen und grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

3 PRÜFUNG VERZICHT AUF GEWÄSSERRAUM

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Eindolung von Fliessgewässern gemäss Art. 38 GSchG

Nach Art. 38 Abs. 1 GSchG dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Gemäss Art. 38 kann die Behörde Ausnahmen bewilligen für

- a. Hochwasserentlastungs- und Bewässerungskanäle;
- b. Verkehrsübergänge;
- c. Übergänge land- und forstwirtschaftlicher Güterwege;
- d. kleine Entwässerungsgräben mit zeitweiser Wasserführung;
- e. den Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen, sofern eine offene Wasserführung nicht möglich ist oder für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt.

Fazit

Grundsätzlich sind Eindolungen nicht erlaubt. Ausnahmen für eine Eindolung/Überdeckung sind im vorliegenden Fall nur möglich, falls im Sinne von lit. b Verkehrsflächen betroffen sind oder im Sinne von lit. e eine offene Wasserführung nicht möglich ist. Nach Rechtsprechung wird bei der Beurteilung nicht nur die technische Möglichkeit, sondern auch die Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit in der Umsetzung betrachtet.

Verzicht auf einen Gewässerraum gemäss GSchV Art. 41a Abs. 5

Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann gemäss GSchV Art. 41a Abs. 5 auf die Festlegung des Gewässerraums in folgenden Fällen verzichtet werden:

- a. wenn sich das Gewässer im Wald in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet;
- b. bei eingedolten Gewässern;
- c. bei künstlich angelegten Gewässern;
- d. bei sehr kleinen Gewässern.

Fazit

Unter der Voraussetzung, dass im vorliegenden Fall gemäss Art. 38 Abs. 1 GSchG der Arbach eingedolt bleiben kann, sind gemäss Art. 41a lit. b. GSchV die Voraussetzungen für einen Verzicht auf einen Gewässerraum erfüllt.

3.2 Methodisches Vorgehen

1. Schritt

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob der Arbach an bestehender Lage oder an einer anderen Lage offen geführt werden könnte.

2. Schritt

Sofern eine Offenlegung gemäss Grobbeurteilung nur mit unverhältnismässigem Aufwand umgesetzt werden kann, ist in einem zweiten Schritt eine umfassende Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV für einen Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung vorzunehmen.

Art. 3 RPV

Art. 3 Interessenabwägung

¹ Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:

- a. die betroffenen Interessen ermitteln;
- b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;
- c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

² Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

3.3 Prüfung einer Offenlegung

Technische Machbarkeit

gemäss Gewässergutachten AquaPlus

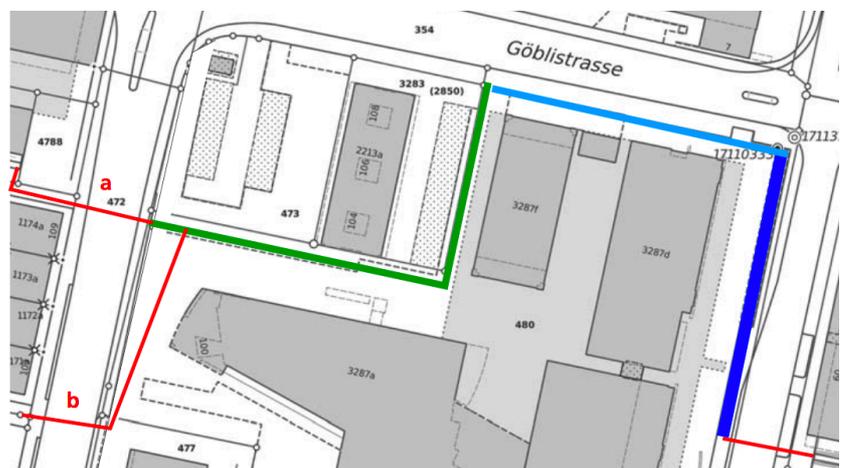
Die technische Machbarkeit wurde durch AquaPlus beurteilt.

Grundsätzlich gilt: Je weniger tief unter der Oberkante des umliegenden Geländes der Arbach geführt werden kann, desto einfacher ist eine Ausdolung umzusetzen und desto grösser werden der ökologische Wert und die Aufenthaltsqualität eines offen fliessenden Arbachs.

Die Beurteilung durch AquaPlus hat ergeben, dass die Sohle des Arbachs bei einer Ausdolung auf ca. 1.5–2.2 m unter Strassenniveau zu liegen kommen würde. Aufgrund der engen Platzverhältnisse würde dies steile bis sehr steile Böschungen bedingen, allenfalls sogar einseitig senkrecht (Blocksteine, Mauer).

Das Gutachten zeigt auf den verschiedenen Abschnitten die Möglichkeit einer Bachöffnung auf.

Vorschlag Abschnitte Ausgestaltung
Bachöffnung Arbach
(Quelle: Gutachten AquaPlus)



Mögliche Gewässerräumlichkeiten

Dunkelblauer Abschnitt

Entlang der Industriestrasse (dunkelblauer Abschnitt in obenstehender Abbildung) würde gemäss Gutachten das Gerinne einen Platz von ca. 6 m Breite aufweisen. Die im Freiraumkonzept geplanten Bäume würden wegfallen und die Erschliessung wäre nur über Brücken möglich.

Hellblauer Abschnitt

Entlang der Göblistrasse (hellblauer Abschnitt) herrschen engere Verhältnisse und es wäre ein Gewässerraum von 2.5–3 m möglich. Auch hier würden die Bäume wegfallen und eine Erschliessung über Brücken wäre notwendig.

Grüne Abschnitte

In den grünen Abschnitten sind die Platzverhältnisse sehr eng. Es wäre nur ein Platzbedarf von 0.8–1 m realisierbar, wodurch der Bach nur sehr geringe ökologische Funktionen erfüllen könnte. Für die Zufahrten müsste das Gerinne überdies zumindest abschnittsweise überdeckt werden.

Fazit

Eine Offenlegung des Arbachs ist technisch grundsätzlich möglich. Die sehr tiefe Sohle eines ausgedolten Arbachs auf ca. 1.5–2.2 m unter Strassenniveau sowie die aufgrund der engen Platzverhältnisse sehr steilen Böschungen würden den ökologischen Wert des Bachs und die Aufenthaltsqualität für den Fussverkehr einschränken.

Geprüfte Linienführungen

Linienführung im Gutachten AquaPlus

Das Gewässergutachten geht davon aus, dass die allfällige Bachöffnung in der gleichen Linienführung der heutigen Eindolung erfolgen würde: Florastrasse – Industriestrasse (nach Norden) – Göblistrasse – Arealinneres – Baarerstrasse (Querung eingedolt).

Weitere Linienführungen

Neben der bestehenden Linienführung wurden im Rahmen der Begutachtung folgende drei Linienführungen als Varianten ebenfalls geprüft:

- Florastrasse – Industriestrasse (nach Norden) – Göblistrasse – Baarerstrasse (eingedolt)
- Florastrasse – Industriestrasse (nach Süden, eingedolt) – Mattenstrasse – Baarerstrasse (eingedolt)
- Florastrasse – Industriestrasse (nach Süden, eingedolt) – Mattenstrasse – Baarerstrasse (Querung eingedolt) – Äussere Güterstrasse

Bei allen geprüften Varianten müssten weiterhin grössere Anteile des Gewässerlaufs eingedolt verlaufen.

An der Mattenstrasse steht ein offener Bachlauf im Konflikt mit der Feuerwehrezufahrt sowohl der nördlich und südlich der Strasse gelegenen Areale sowie der Erschliessung der Roten Post.

An der Göblistrasse widerspräche ein offener Bachlauf der übergeordneten städtebaulichen Gestaltungsidee mit der verkehrsorientierten Strasse mit städtischem Charakter, den vorgesehenen Bäumen und den vielen Gebäudezugängen und den Parkplätzen.

Fazit

Keine der geprüften Varianten weist gemäss Gutachten ein besseres Vorteil-Nachteil-Verhältnis gegenüber der geprüften Linienführung auf dem Areal auf. Es kommt hinzu, dass bei einer Verlegung andere Grundeigentümerschaften ohne Planungsabsichten durch den Gewässerraum tangiert würden.

3.4 Interessenabwägung

Umfassende Interessenabwägung

Die umfassende Interessenabwägung beurteilt die Auswirkungen einer (baulichen) Nutzung und wägt sie gegen die Auswirkungen einer Freihaltung des Gewässerraums von Bauten und Anlagen ab. Die ermittelten Interessen werden dabei situationsgerecht in Beziehung zueinander gesetzt.

3.4.1 Interessenermittlung

Die nachfolgenden Fragen dienen dazu, die privaten und öffentlichen Interessen im Geviert GIBZ zu ermitteln.

Schutzinteressen

Hochwasserschutz

- Ist der Hochwasserschutz gewährleistet bzw. liegt eine erhebliche Hochwassergefährdung ausserhalb des Gerinnes vor?
- Ist die Hochwassergefährdung auf punktuelle Schwachstellen zurückzuführen?
- Ist ein Raumbedarf für erforderliche oder vorgesehene Hochwasserschutzmassnahmen sicherzustellen?
- Ist die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten sichergestellt?

Raumbedarf für Revitalisierungen

- Ist eine offene Wasserführung möglich (vgl. Art. 38 Abs. 2 lit. 2 GSchG)?
- Ist das Gewässer gemäss kantonaler strategischer Revitalisierungsplanung offenzulegen oder zu revitalisieren?
- Sieht die Stadt eine Ausdolung oder Revitalisierung des Gewässers vor?
- Ist die vorgesehene Ausdolung bzw. Revitalisierung aus situationsspezifischen Gründen, auch langfristig gesehen, nicht realistisch?

Naturschutz

- Hat das Gewässer eine besondere ökologische Bedeutung?
- Ist das Gewässer für die Vernetzung von Lebensräumen von Bedeutung?
- Gibt es Schutzziele der Gemeinde (Artenvielfalt/Biodiversität)?

Gewässernutzung

- Ist eine Wasserkraftnutzung vorhanden/vorgesehen?
- Soll ein öffentlicher Zugang zum Gewässer ermöglicht werden?

Nutzungsinteressen

Siedlungsentwicklung nach innen

- Welche Bedeutung besitzt das Areal in Bezug auf die Stadtentwicklung?
- Gibt es Bereiche, welche durch die Gewässerraumfestlegung nicht mehr erschlossen und folglich nicht mehr überbaut werden können?
- Gibt es Bereiche, die nur sehr gering ausgenutzt oder nicht sinnvoll bebaut werden können?

Weitere Interessen

- Bestehen Konflikte mit übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung, des Ortsbild- und Denkmalschutzes?
- Gibt es weitere spezifische Interessen von lokaler, kantonaler oder nationaler Bedeutung, welche für eine bauliche Nutzung entlang des Gewässers sprechen?

3.4.2 Interessenbeurteilung und -abwägung

Im Folgenden werden die für das Geviert GIBZ ermittelten Interessen mit ihren Vor- und Nachteilen aufgezeigt und beurteilt und der Stellenwert gegeneinander abgewogen.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist aufgrund der Hochwasserentlastung im Oberlauf und durch den Höherstau durch das Sonderbauwerk Göbli im Planungsperimeter nicht relevant.

Bewertung und Abwägung

Die Interessen des Hochwasserschutzes sprechen weder für noch gegen eine Ausdolung.

Naturschutz

Einer der letzten Abschnitte der Achse Arbach–Siehbach, der noch eingedolt ist, könnte durch die Ausdolung geöffnet werden. Eine ökologische Infrastruktur entlang des Arbachs/Siehbachs mit wichtigen Trittsteinen im Stadtgebiet würde geschaffen. Durch die Ausdolung würden neue aquatische Lebensräume entstehen, von denen diverse Arten profitieren. Es würden auch amphibische und terrestrische Lebensräume geschaffen.

Zudem würde die Selbstreinigung im Gewässer aufgrund einer natürlich strukturierten Gewässersohle wieder ermöglicht. Das ökologische Aufwertungspotenzial kann aufgrund der grossen Gerinnetiefe und des beschränkten Raumangebots sowohl im Bestand wie auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans jedoch nicht vollständig ausgenutzt werden. Auch das Richtprojekt zum Bebauungsplan sieht ökologische Verbesserungen vor. Die vorgesehenen naturnahen Grünflächen, Bäume und Sträucher schaffen insbesondere terrestrische Lebensräume. Falls eine Bachöffnung vorgenommen würde, könnten gewisse terrestrische Lebensräume nicht erstellt werden, dafür würden aquatische Lebensräume erstellt.

Bewertung und Abwägung

Ein Teil der ökologischen Aufwertungen durch eine Ausdolung würden durch die nicht umgesetzten ökologischen Aufwertungen bei terrestrischen Lebensräumen wieder aufgewogen. Aufgrund der standortgebundenen Lage der aquatischen Lebensräume am Gewässer ist das Interesse an der Aufwertung des Gewässers aber höher zu gewichten als das Interesse an der Aufwertung der terrestrischen Lebensräume, welche keine Standortgebundenheit aufweisen.

Insgesamt kann, trotz der grossen Gerinnetiefe und des beschränkten Raumangebots, durch die Ausdolung gegenüber dem Freiraumkonzept von einer leicht positiven Entwicklung für das öffentliche Schutzinteresse Naturschutz ausgegangen werden.

Gewässernutzung

Öffentlicher Gewässerzugang und Aufenthaltsqualität

Durch die Ausdolung kann ein öffentlicher Zugang zum Gewässer ermöglicht werden, was gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG zu fördern ist. Ein offenes Gewässer wirkt sich zudem positiv auf die Aufenthaltsqualität eines Ortes aus. Da der Arbach gemäss Gewässergutachten vermutlich auf einer Tiefe von bis 2.2 m unter Strassenniveau zu liegen kommt und nur beschränkt Platz für (steile) Böschungen und Wasserzugänge zur Verfügung stehen, ist der öffentliche Zugang zum Gewässer und damit auch die Aufenthaltsqualität am Gewässer aber stark eingeschränkt. Auch das Freiraumkonzept sieht durch die vorgesehenen Aufenthaltsbereiche für SchülerInnen und Bewohnende eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität vor. Ein ausgedolter Arbach würde für andere Nutzungen vorgesehene Flächen beanspruchen und es könnten somit nicht alle im Freiraumkonzept vorgesehenen Aufenthaltsflächen umgesetzt werden.

Bewertung und Abwägung

Die Ausdolung würde zwar den zu fördernden öffentlichen Gewässerzugang ermöglichen, sich jedoch negativ auf die Aufenthaltsqualität auswirken, da Teile der hochwertigen Aufenthaltsflächen gemäss Freiraumkonzept nicht umgesetzt werden könnten. Insgesamt ist die Ausdolung gegenüber dem Freiraumkonzept bezüglich der öffentlichen Interessen Gewässerzugang und Aufenthaltsqualität somit leicht negativ zu werten.

Nutzungsinteressen

Siedlungsentwicklung nach innen

Das Areal befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Verdichtungsgebiet 2. Der Bebauungsplan hat explizit das Ziel, das Areal zu verdichten. Neben den Bestandesbauten der Berufsschule GIBZ ist im Umgebungsbereich der heutigen Eindolung auch ein Neubauprojekt vorgesehen (Hochhaus Projekt Pi). Darin soll unter anderem rund 10'000 m² preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Falls die Ausdolung zur Folge hätte, dass gewisse Bestandes- und Neubauten rückgebaut oder nicht wie im Richtprojekt vorgesehen realisiert werden könnten, würde dies dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen widersprechen.

Falls die Ausdolung die bestehenden oder geplanten Bauten nicht betreffen würde, könnte die Aussenraumgestaltung nicht wie im Freiraumkonzept vorgesehen umgesetzt werden. Die für den Bach benötigte Fläche würde die begehbbare Fläche und somit den verfügbare Raum für den Aufenthalt der SchülerInnen und BewohnerInnen deutlich einschränken.

Bewertung und Abwägung

Eine Ausdolung würde entweder die Verdichtung des Areals oder dessen Aussenräume stark einschränken. Die Ausdolung wirkt sich somit negativ auf die öffentlichen Interessen der Siedlungsentwicklung nach innen und auf den begehbbaren Raum aus.

Nutzungsinteressen

Erschliessung

Bei der gesamten Fläche, die von einer Ausdolung betroffen wäre, handelt es sich um Verkehrsfläche. Die Erschliessung resp. Feuerwehruzufahrt der bestehenden Schulgebäude sowie der Neubauten wären nicht mehr gegeben.

Bewertung und Abwägung

Eine Ausdolung im Geviert GIBZ würde im Sinne von Art. 38 Abs. 1 lit. b GSchG einen Verkehrsübergang resp. eine Verkehrsfläche für Anlieferung und die Notdienste (Feuerwehr, Krankenwagen) die tangieren. Ausserdem würden im Sinne der Bestimmung lit. e die räumlichen Verhältnisse eine offene Bachführung verunmöglichen oder unzumutbar erschweren. Im Bebauungsplanperimeter bestehen erwiesenermassen enge Raumverhältnisse und die Anlieferung sowie die Feuerwehruzufahrt hat aus planerischen Gründen im Bereich der Eindolung zu erfolgen. Eine andere Erschliessungslösung wäre schwierig zu bewerkstelligen und würde die Abläufe auf dem Areal auf unzumutbare Weise beeinträchtigen.

Nutzungsinteressen

Eigentümerinteressen

Die Planung im Geviert GIBZ ist auf Grundlage des Richtprojekts und Freiraumkonzepts schon weit fortgeschritten. Die Bachöffnung hätte erhebliche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und Erschliessung der Baubereiche.

Bewertung und Abwägung

Die Ausdolung würde sich negativ auf das private Interesse einer Umsetzung des Richtprojekts auswirken.

3.5 Fazit

Ausdolung nicht zweck- und verhältnismässig

Die gesamtheitliche Interessenabwägung zeigt, dass ein Überhang an Interessen besteht, die gegen eine Ausdolung des Arbachs auf dem Areal sprechen. Aufgrund der Güterabwägung kann eine Ausdolung nicht zweck- und verhältnismässig umgesetzt werden und soll deshalb nicht weiterverfolgt werden. Entsprechend soll auf die Festlegung des Gewässerraums nach Bundesrecht verzichtet werden.

4 SPEZIALBAULINIE GEWÄSSER

4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Gewässerabstand gemäss § 23 Abs. 1 Gesetz über die Gewässer (GewG)

Aufhebung kantonaler minimaler Gewässerabstand

Trotz eines Verzichts auf eine bundesrechtliche Gewässerraumfestlegung gilt weiterhin ein minimaler Gewässerabstand von 6 m für Bauten und Anlagen gemäss Gesetz über die Gewässer des Kantons Zug (GewG).

Gemäss § 23 Abs. 1 GewG kann bei eingedolten Fliessgewässern der Mindestabstand für Bauten und Anlagen aufgehoben werden.

4.2 Spezialbaulinie Gewässer Arbach

Spezialbaulinie auf Gewässerachse

Wirkung

Zuständigkeit

Koordiniertes Verfahren

Mit einer auf der Gewässerachse verlaufenden Spezialbaulinie wird der kantonale minimale Gewässerabstand für Bauten und Anlagen auf 0 Meter festgelegt.

Die Spezialbaulinie Gewässer hebt den kantonalen Gewässerabstand auf. Es sind keine Gewässerabstände einzuhalten, der Arbach darf unter Beachtung der technischen Anforderungen an den Kanal mit Anlagen und Kleinbauten überbaut und mit unterirdischen Bauten unterbaut werden.

Der Baulinienplan ist ein Sondernutzungsplan. Für den Erlass dieses Sondernutzungsplans ist der Kanton zuständig. Der Erlass von kantonalen Sondernutzungsplänen ist in § 38 PBG geregelt.

Das Verfahren zur Festlegung der Spezialbaulinie für den Gewässerraum des Arbachs erfolgt koordiniert zum Bebauungsplanverfahren. Im Interesse der Rechtssicherheit für den Bebauungsplan wird die Gewässerraumfestlegung mittels kantonaler Spezialbaulinie jedoch zeitlich vorgezogen.

4.3 Situationsplan

Ausschnitt Baulinienplan

Spezialbaulinie Gewässer
Aarbach im Teilbereich Bebauungsplan
Geviert GIBZ



Beschlussinhalt

— — — — — Spezialbaulinie Gewässerraum (mit Verzicht Gewässerraum), Abstand 0 m

Informationsinhalt

— — — — — Rechtskräftige Baulinien

— — — — — Bebauungsplan Perimeter

4.4 Fazit

Mit dem Erlass der Spezialbaulinie für den Aarbach wird für das Bebauungsplanareal GIBZ eine ortsbaulich, betrieblich und erschließungstechnisch ideale Lösung ermöglicht und für das Neubauprojekt Rechtssicherheit geschaffen.

5 MITWIRKUNG

5.1 Ablauf

Erarbeitung durch Stadtplanung Zug

Sollen Baulinienpläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, holt die zuständige Behörde die erforderlichen Mitberichte ein (§ 38 Abs. 1 PBG). Die Planung zur Spezialbaulinie Gewässerraum Arbach im Geviert GIBZ wurde vom Planungsbüro Suter von Känel Wild in Koordination mit der Abteilung Stadtplanung Zug erarbeitet. Der Stadtrat hat die Planungsdokumente zum Bebauungsplan zuhanden der ersten Lesung im GGR freigegeben und damit die Zustimmung erteilt. Der Planungsbericht zum Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514 gilt somit als Mitbericht.

Öffentliche Auflage

Die Baulinienvorlage wird von der Baudirektion während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen sind, soweit möglich, direkt zu benachrichtigen.

Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage sind im Baulinienraum neue Bauten und Anlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind die im Planungsbericht genannten Bauten und Anlagen (§ 34 PBG).

Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Regierungsrat Einsprache erheben, wer von den Plänen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung hat (§ 38 Abs. 2 PBG).

5.2 Ergebnis der öffentlichen Auflage

offen (wird anschliessend an die öffentliche Auflage ergänzt)