

Baudepartement

Städtebau und Planung: Baulinienplan Siehbach, Freigabe und Mitbericht zuhanden der Festsetzung

I Ausgangslage

Die Entwicklungsabsichten für das Landis und Gyr Areal wurden im Jahr 2017 in einem städtebaulichen Studienauftrag ermittelt. Basierend darauf wurde das Siegerprojekt zum Richtkonzept 2021 weiterentwickelt und das Bebauungsplanverfahren für das Landis und Gyr Areal am 22. März 2022 mit Beschluss Nr. 171.22 eingeleitet. Somit ist die Abteilung Städtebau und Planung mit der Vertiefung des Richtkonzeptes 2021 zu einem Richtprojekt 2023 sowie mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanung beauftragt.

Das Landis und Gyr Areal wird gemäss Eintrag im kantonalen geografischen Informationssystem (GIS) vom Siehbach (Gewässer Nr. 1054) gequert, welcher durch den Zusammenfluss des Grienbachs und des Arbachs entsteht und im Bereich des Gebietes Schützenmatt in den Zugersee mündet. Bereits mit der Überbauung Opus (GS 4538 und GS 4554) wurde ein grosser Innenhof mit einem von Schilf eingerahmten Teich umgesetzt. Die heutige Hochwasserentlastung (HWE), welche in der Theilerstrasse und im Theilerweg verläuft und dann das Grundstück GS 4872 quert, blieb als technisches Bauwerk eingedolt.

Damit das ursprüngliche Gewässer im Siedlungsraum wieder wahrgenommen und erlebbar ist, wird mit der Bebauungsplanung Landis und Gyr Areal, Plan Nr. 7513, eine teilweise Offenlegung des Siehbachs angestrebt.

Die Stadt Zug wird ihre Gewässerräume in der laufenden Nutzungsplanungsrevision festlegen. Aktuell gelten die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen. Zwecks Ablösung der bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen und im Interesse der Rechtssicherheit für das Bebauungsplanverfahren Landis und Gyr soll zur Gewässerraumsicherung des Siehbachs im Teilbereich Landis und Gyr Areal eine kantonale Spezialbaulinie erlassen und zeitlich vorgezogen werden.

II Baulinienplanung und Verfahrenskoordination

Mittels Variantenstudium wurde die Offenlegung des Abschnitts 01 (Nord) unter Berücksichtigung des Richtkonzeptes 2021 geprüft. Eine offene Bachführung durch das Areal ist aufgrund der Höhenverhältnisse, der Randbedingungen im Untergrund sowie der städtebaulichen Anliegen, an diesem zentralen Ort eine stadträumlich überzeugende bauliche Verdichtung zu ermöglichen, äusserst komplex.

Die Bestvariante gestattet im nordöstlichen Arealteil eine Linienführung auf den Grundstücken GS 4815 und GS 434 so, dass die Bebaubarkeit des GS 4815 optimiert wird und der offen geführte Siehbach in die Freiraumgestaltung integriert werden kann.

Im Abschnitt 02 (Süd) besteht für eine alternative Gewässerführung kaum Spielraum. Einen Spezialfall stellen die Grundstücke GS 4538 und GS 4554 dar. Der Siehbach wird hier auf die Oberfläche der bestehenden Tiefgarage (Opus) gepumpt und ist als grossräumiges Wasserbecken mit naturnahen Elementen angelegt (Opusteich). Bei dieser offenen Wasserführung handelt es sich um ein technisches Bauwerk und nicht um ein Fliessgewässer, weshalb gemäss Vorgaben des Bundesrechts keine Gewässerraumauscheidung notwendig ist und auch die Abstandsvorschriften nach kantonalem Recht keine Anwendung finden. Das Gleiche gilt für den Kanal vor und nach dem Auslauf des Opusteichs. Somit erübrigt sich ein formeller Verzicht auf den Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV). Für diese technischen Bauwerke wird die offene Wasserführung in der Bebauungsplanung dargestellt.

Wo auf einen Gewässerraum verzichtet wird, wird eine Spezialbaulinie auf die Achse des Kanals gelegt, womit der kantonale minimale Gewässerabstand für Bauten und Anlagen auf 0 Meter festgelegt wird. Der Gewässerraum und die entsprechenden Verzichtsstrecken sind in den Baulinienplänen Mst. 1:500 für die Abschnitte 01 und 02 ersichtlich.

Der Siehbach wird wo möglich offen geführt und von jeglicher Überstellung freigehalten. Wo ein Gewässerraum festgelegt wird, beträgt dieser grundsätzlich 6 m. Um den baulichen Gegebenheiten gerecht zu werden, kann der Gewässerraum auf bis zu 5 m reduziert werden.

Mit dem Erlass der Spezialbaulinie Gewässerraum wird für die Gewässerraumfestlegung des Siehbachs im Landis und Gyr Areal eine massgeschneiderte Lösung ermöglicht und für die Umsetzung des Richtprojekts im Bebauungsplan Landis und Gyr Areal, Plan Nr. 7513, Rechtssicherheit geschaffen. Die naturräumlichen Interessen des Siehbachs sowie die ortsbaulichen Ansprüche werden mit der Spezialbaulinie bestmöglich berücksichtigt und sind aufeinander abgestimmt.

Der Stadtrat reicht die Planungsdokumente der Baudirektion zuhanden der Publikation und der Festsetzung ein. Der vorliegende Planungsbericht zur Baulinienvorlage gilt gleichzeitig als Mitbericht der Stadt Zug.

III Beschluss

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Der Planungsbericht vom 31. Oktober 2023 gilt als Mitberichtes des Stadtrats.
2. Das Tiefbauamt des Kantons Zug wird eingeladen, die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

3. Mitteilung an:

- Tiefbauamt des Kantons Zug, Aabachstrasse 5, 6301 Zug, info@bds@zg.ch, inkl. Beilagen
- Baudepartment
- Kanzlei

Zug, 14. November 2023

André Wicki
Stadtpräsident

Beat Moos
Stv. Stadtschreiber

Beilagen

- Baulinienplan Siehbach Abschnitt 01 Teilbereich LG-Areal vom 31.10.2023
- Baulinienplan Siehbach Abschnitt 02 Teilbereich LG-Areal vom 31.10.2023
- Planungsbericht Spezialbaulinie Gewässerraum Siehbach LG-Areal vom 31.10.2023