

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2190.3

Ortsplanung Zug: Oeschwiese am See, Zonenplanänderung, Plan Nr. 7282; 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 29. Mai 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Zonenplanänderung Oeschwiese. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. **Ausgangslage**
2. **Behandlung der Einwendungen**
3. **Stand des Masterplans Hafen – Oeschwiese – Stierenmarkt**
4. **Antrag**

1. **Ausgangslage**

Der Grosse Gemeinderat hat die Zonenplanänderung Oeschwiese, Plan Nr. 7282, in 1. Lesung beraten.

Die Pläne sind vom Freitag 23. März bis und mit Montag 23. April 2012 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 23. und 30. März 2012 publiziert worden. Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen eingegangen. Die Zonenplanänderung Oeschwiese, Plan Nr. 7282, samt Behandlung der Einwendungen wird hiermit dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

2. **Behandlung der Einwendungen**

2.1 **Einwendung der Erbgemeinschaft Oesch**

Dr. iur. Bruno F. Bitzi hat im Namen der Grundeigentümerschaft GS 191, der Erbgemeinschaften Margrit Oesch und Martha Britschgi-Oesch, am 19. April 2012 eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung umfasst folgende Anträge:

1. *Es sei die auf dem Grundstück GS 191 festgelegte Zone OelB aufzuheben.*
2. *Das Grundstück GS 191 sei der Wohnzone W2A zuzuweisen, evtl. je zur Hälfte der Wohnzone W1A (seeseits) und W2A (ab Chamerstrasse bis Mitte Grundstück).*

Die Einwender begründen ihr Begehren damit, dass der Nachweis für ein öffentliches Interesse im Sinne der OelB nicht habe erbracht werden können. Sie bringen im Wesentlichen vor, dass

- Zug überdurchschnittlich viele und grosse Seebadeflächen besitze, die nicht alle in die Überlegungen miteinbezogen worden seien und auch keine regionalen Bedürfnisse abzudecken seien;
- es sich bei GS 191 um eine Baulücke handle;
- die kurze Nutzungsdauer des Strandbades es nicht rechtfertige, bestens geeignetes Bauland zu verwenden;
- die Auslastung des Strandbades grundsätzlich zu bezweifeln sei und die Vergleichszahlen in Frage zu stellen seien und die Kapazität nicht auf Spitzentag ausulegen sei;
- die Grundstücksfläche des Strandbades falsch sei;
- die Auswirkungen wie Verkehr und Lärm eines vergrösserten Strandbades nicht beachtet worden seien und Parkplätze bereitzustellen seien;
- der gewünschte Seeuferweg auf der Grundlage der 2004 mit dem Stadtrat geführten Gespräche realisiert werden könnte und dass ausserdem
- die regierungsrätlich gesetzte, zweijährige Frist nicht eingehalten werde.

Zusammenfassend halten die Einwender fest, dass es in den letzten 37 Jahren versäumt worden sei, Konzept, Erschliessungsstudie, Raumprogramme, Kostenzusammenstellungen mit Folgekosten und weiteres auszuarbeiten sowie ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Erwägungen

Zum Bedarf

Der kantonale Richtplan weist das Seeufer im Bereich der Oeschwiese als Schwerpunkt für Erholung von kantonaler Bedeutung aus. Aus diesem Grund sind nicht nur die gemeindlichen, sondern auch die regionalen Bedürfnisse in die Planung und Entwicklung miteinzubeziehen. Die Oeschwiese soll als Teil des Naherholungsraumes Seeufer dienen. Dank der Oeschwiese können das Strandbad und die Seeuferanlagen mit dem Hafen und der Altstadt verknüpft und so ein durchgehendes grosszügig nutzbares Seeufer für die ganze Bevölkerung geschaffen werden. Da die Oeschwiese nicht nur der Erweiterung des Strandbades, sondern auch der Naherholung insbesondere während der badefreien Zeit dient, ist die ganzjährige Nutzung gegeben. Im Bericht und Antrag vom 17. Januar 2012 hat der Stadtrat das öffentliche Bedürfnis für die Oeschwiese aufgezeigt. Beim Nachweis wird zwischen öffentlichen Badeanstalten/Strandbädern und öffentlichen Badeanlagen/Badestellen unterschieden (siehe § 1 der Badeordnung der Stadt Zug oder Norm 301 des Bundesamts für Sport, siehe Beilage 4). Erstere sind beaufsichtigt. Sie verfügen über eine Ausstattung wie ein Freibad und werden wegen der Sicherheit und des Komforts von Familien sehr geschätzt.

In der Stadt Zug ist die Fläche an eigentlichen Strandbädern deutlich zu klein, auch wenn die Fläche des bestehenden Strandbades richtigerweise rund 7'250 m² (und nicht 6'500 m²) beträgt. Das Strandbad ist bereits heute auf einer Teilfläche des GS 190 situiert, das im Eigentum der Stadt steht. Der östliche Teil des GS 190 dient der Erschliessung des Bootshauses und wird somit der Oeschwiese zugerechnet. Zusammen weisen das Strandbad und die geplante Erweiterung auf der Oeschwiese eine Fläche von knapp 17'000 m² aus. Diese Fläche liegt noch deutlich unter der Mindestvorgabe von 22'500 m² gemäss der Norm 301.

Die Daten zur Belegung des Strandbades basieren auf übereinstimmenden Schätzungen von Bademeister und Restaurantpächter. Bekannt ist, dass an Spitzentagen aufgrund der engen Platzverhältnisse der Zugang für Rettungskräfte nur erschwert möglich ist. Weiter können nicht alle Besucher aufgenommen werden. Zudem sind nicht nur an Spitzentagen, sondern auch an „gut besuchten Tagen“ aufgrund des Liegeflächen-Bedarfs keine Spielflächen vorhanden. Ausserdem weichen viele Bade Gäste wegen der sehr engen Platzverhältnisse auf andere Bäder aus (z.B. nach Cham).

Zum Antrag auf Zuweisung in eine Wohnzone

Die Oeschwiese, seit 1975 in der OelB, grenzt sowohl gegen Osten wie auch gegen Westen an eine OelB. Die Oeschwiese bildet Teil des Naherholungsraumes Seeufer. Daher ist die Oeschwiese bestens als OelB geeignet. Im Gegensatz dazu ist eine Umzonung in eine Wohnzone unzweckmässig, nicht zuletzt, weil die Oeschwiese im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt ist. Das ISOS sieht bei der Oeschwiese eine Umgebungsschutz-Zone mit besonderer Bedeutung und Erhaltungsziel a vor. Die Umgebungsschutz-Zone ist wie folgt definiert: „XIX, Ufergelände im Anschluss an die Quaianlage, mehrheitlich unverbaut und Fortsetzung der städtischen Seeufergestaltung, in Ausführung seit 1992“. Das Erhaltungsziel a sieht Folgendes vor: „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche; die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen“. Zusätzlich gelten auf der Oeschwiese gemäss ISOS folgende generelle Erhaltungshinweise:

- kein Baugebiet
- strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten
- spezielle Vorschriften für Veränderung von Altbauten

Das Bundesgericht verlangt im wegweisenden Entscheid Rüti (BGE 135 II 209), dass das ISOS in die kantonale und kommunale Richtplanung und in die grundeigentü-merverbindliche Nutzungsplanung mit einfließt. Die kantonale wie auch die kommunale Richtplanung sehen bei der Oeschwiese einen kantonalen Schwerpunkt Erholung vor. Bauten und Anlagen für die Naherholung liegen im öffentlichen Interesse. Die Erweiterung des Strandbades würde der Naherholung dienen und wäre standortgebunden. Eine Umzonung in eine Wohnzone würde demgegenüber Sinn und Zweck des Erhaltungsziels gemäss ISOS und der Richtplanung zuwiderlaufen.

Mit der Zuordnung in eine Wohnzone würde die Oeschwiese überbaut, mit der Zuordnung in eine OeIB und der Erweiterung des Strandbades kann der heutige, unverbaute Charakter weitgehend erhalten bleiben.

Da die Oeschwiese nicht nur der Erweiterung des Strandbades, sondern auch der Naherholung insbesondere während der badefreien Zeit dient, ist eine ganzjährige Nutzung gegeben.

Zur Frage der Auseinandersetzung mit den Auswirkungen

Die Erweiterung des Strandbades ist Teil einer übergeordneten Planung. Die geplante Parkieranlage beim Stierenmarkt-Areal wird verschiedene Bedürfnisse abdecken, so auch diejenigen für ein erweitertes Strandbad. Die Realisierung des Parkhauses erlaubt es zudem, die Parkfelder am Chamer-Fussweg zu verlegen, zusätzlichen Raum für Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen und die heute unübersichtliche Verkehrssituation deutlich zu beruhigen. Weitergehende Abklärungen wie zum Seeuferweg oder zu Lärmfragen folgen im Rahmen der Machbarkeitsstudie und des nachfolgenden Wettbewerbs Strandbaderweiterung.

Zur Einhaltung der Termine

Der Regierungsrat hat die Einwohnergemeinde mit Entscheid vom 22. Juni 2010 angewiesen, raumplanerische Abklärungen zu treffen und die Zonenzugehörigkeit der Oeschwiese erstinstanzlich vom Grossen Gemeinderat beschliessen zu lassen. Der Beschluss ist anfangs September 2010 mit der Bauordnung rechtskräftig geworden. Gemäss Terminplan wird der Grosse Gemeinderat die Zonenplanänderung Oeschwiese am 28. August 2012 beschliessen.

2.2 Einwendung Ulrich und Barbara Fehlman u.W.

RA lic. iur. Raffel J. Weidmann hat im Namen von Ulrich und Barbara Fehlmann, Thomas Knecht, Peter Landis sowie Markus und Isabel Lehni, alle Bewohner des Schilfmattwegs, am 23. April 2012 eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung umfasst folgende Anträge:

- 1. Es sei festzuhalten, dass sich der Antrag des Stadtrates vom 17. Januar 2012 auf die Zonenplanänderung in Bezug auf die Oeschwiese am See beschränkt und dass sämtliche weiteren Ausführungen im Umfeld der Oeschwiese lediglich informativen Gehalt haben und ausserhalb der Oeschwiese keine rechtsverbindlichen Festlegungen erfolgen.*
- 2. Es seien, wenn überhaupt, bauliche Massnahmen für Wassersportvereine **auf** der Oeschwiese zu realisieren und es sei ein Fussweg als Verbindungsweg zum See von der Chamerstrasse her **auf** der Oeschwiese selber zu realisieren.*

Die Einwender begründen ihre Begehren damit, dass

- Konzepte keine rechtlichen Festlegungen entfalten würden;
- diese Konzepte nur dem Nachweis des öffentlichen Interesses dienen würden;
- diese Konzepte erst mit der Aufnahme in einen Richtplan (Behörden-)Verbindlichkeit erlangen;
- mit dem gewünschten Seeuferweg nur der auf der Oeschwiese, nicht aber der von ihnen unerwünschte Seeuferweg zwischen Hafen und Oeschwiese gemeint sein könne; das insbesondere auch mit Blick auf den dannzumal gesprochenen Kredit.

Weiter bringen die Einwender vor, dass

- zwischen Hafen und Oeschwiese eine schützenswerte Flachwasserzone vorhanden sei;
- die Wiese auf GS 192 mit schützenswerter Flora und Fauna und die Flachwasserzone zu schützen seien und allfällige Bauten und Anlagen für Wassersportvereine auf der Oeschwiese erstellt werden sollen;
- der Seeuferweg von der Chamerstrasse her **auf** der Oeschwiese vorzusehen sei und
- gegen allfällige Störungen für die angrenzenden Wohngebiete ein Erdwall vorzusehen sei.

Erwägungen

Zur Frage der rechtsverbindlichen Festlegungen durch die Konzepte

Der Stadtrat ist wie die Einwender der Meinung, dass die Konzepte keine rechtsverbindlichen Festlegungen enthalten und dem Nachweis des öffentlichen Interesses dienen.

Zum Seeuferweg als Bestandteil der Vorlage

Der kommunale Richtplan ÖV-Langsamverkehr sieht die Fortsetzung des bestehenden Seeuferweges über das GS 192 und die Oeschwiese vor. Dieser Richtplan wird nicht angepasst. Gegenstand dieser Vorlage ist die Zonenplanänderung Oeschwiese. Mit dieser Zonenplanänderung werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass der Seeuferweg gemäss kommunalem Richtplan auf der Oeschwiese fortgesetzt werden kann. Die Fusswegführung als solche ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

2.3 Antrag auf Kenntnisnahme

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat von den Einwendungen und deren Behandlung im obenstehenden Sinne Kenntnis zu nehmen.

3. Stand des Masterplans Hafen – Oeschwiese – Stierenmarkt

Für die Ausarbeitung des Masterplans Hafen – Oeschwiese – Stierenmarkt wurden Nutzerinnen und Nutzer sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Areale Hafen, Oeschwiese und Stierenmarkt an verschiedenen Besprechungen, einzeln und in Gruppen, über den Stand der Planungen in diesen Gebieten orientiert und wurden ihre grundsätzlichen Bedürfnisse und die Konzeptansätze Hafen – Oeschwiese – Stierenmarkt diskutiert. Es zeigte sich, dass

- die Nutzerinnen und Nutzer sowie Grundeigentümerschaft (mehrheitlich) mit der bestehenden Situation dem Grundsatz nach zufrieden sind;
- die Planung der verschiedenen Areale voneinander abhängig sind und die Areale in der Umsetzung einen unterschiedlichen Zeithorizont aufweisen und
- nicht alle Fragen bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat abschliessend geklärt werden können; insbesondere was solche zum Stierenmarkt und Hafen betrifft.

Weiter zeigte sich, dass die Oeschwiese als neuer Standort für den Kanuclub nicht in Frage kommt, da diese aufgrund der übergeordneten Vorgaben und den Nutzungsüberlegungen möglichst unbebaut bleiben soll und die Erschliessung ab der Chamerstrasse sowie über den Radweg relativ schwierig ist. Unterdessen hat sich aus der kantonalen Planung Lorzenebene ergeben, dass der Kanuclub voraussichtlich an seinem bisherigen Standort im Gebiet Choller bleiben kann.

Beim Stierenmarkt sind sich die beiden Grundeigentümer, die Korporation, Braunvieh Schweiz, und die Stadt einig, dass eine multifunktional nutzbare Halle mit einer darunter liegenden Parkieranlage auf dem Stierenmarkt sinnvoll ist. Die drei Parteien nehmen die weiteren Planungsschritte gemeinsam an die Hand. Im Winter 2012/13 werden dazu weitere Erkenntnisse erwartet.

Deshalb wurde entschieden, dass für die Bearbeitung des Masterplans die Gebiete Oeschwiese einerseits und Stierenmarkt – Hafen andererseits separat weiter bearbeitet werden. Am Schluss sollen die einzelnen Gebiete im Masterplan wieder zusammengeführt werden.

Aufgrund der bisherigen Abklärungen und Planungen hat sich für die Oeschwiese gezeigt, dass

- die Oeschwiese in erster Linie der Erweiterung des Strandbades dienen soll. Dabei soll das Strandbad als Familienbad konzipiert werden;
- zusätzliche Garderoben und WC-Anlagen notwendig sein werden. Der genaue Umfang ist noch zu bestimmen;
- die Oeschwiese nur sehr zurückhaltend „möbliert“ werden soll (Infrastrukturen etc.) nach dem Motto „weniger ist mehr“;
- das Strandbad in der badefreien Zeit als Naherholungsfläche zur Verfügung stehen soll und
- die Führung des Seeuferwegs über die Oeschwiese im Rahmen der Machbarkeitsstudie geklärt werden muss.

Unter Federführung des Baudepartements wird bis Herbst 2012 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese bildet die Grundlage für den Wettbewerb. Sie soll insbesondere technische Abklärungen treffen wie den Zugang zum See, den Bedarf an zusätzlichen Garderoben und sanitären Einrichtungen. Anschliessend wird der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen Kredit für den Wettbewerb unterbreiten. Der Wettbewerb soll nach dem Entscheid des Regierungsrates, das heisst, nach dem Genehmigungs- oder einem allfälligen Beschwerdeentscheid, zur Zonenplanänderung Oeschwiese (Vorlage Nr. 2190) gestartet werden. Gemäss Terminplan sollte dies voraussichtlich im Frühjahr 2013 der Fall sein.

4. Antrag

Aufgrund der vorgehenden Erläuterungen beantragen wir Ihnen,

- die Einwendungen und die Stellungnahmen des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen,
- die Zonenplanänderung Oeschwiese, Plan Nr. 7282, festzusetzen.

Zug, 29. Mai 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Situationsplan
3. Zonenplanänderung Oeschwiese, Plan Nr. 7282

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51, gerne zur Verfügung.

Beschluss

des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.
betreffend Ortsplanung Zug: Zonenplanänderung Oeschwiese am See, Plan Nr. 7282;
Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2190 vom 17. Januar 2012 (1. Lesung) und Nr. 2190.3 vom 29. Mai 2012 (2. Lesung):

1. Die Zonenplanänderung Oeschwiese am See, Plan Nr. 7282, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: