Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 2190.4**

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

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 19. Juni 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2190.3 vom 29. Mai 2012.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Nicole Nussberger sowie Esther Ambühl Tarnowski, Projektleiterin Stadtplanung. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage sind zwei Einwendungen eingegangen, die eine von der Eigentümerschaft, die andere von Bewohnern des Schilfmattweges. Mit beiden Einwendern sind im Vorfeld bereits Gespräche geführt worden. Mit den Einwendungen war zu rechnen. Neue Argumente enthalten sie nicht. Die Anstösser wollen keine gross dimensionierten baulichen Massnahmen. Besonders interessiert sie der Seeuferweg, dessen Wegführung jedoch noch völlig offen ist. Sie befürchten Lärmimmissionen auf ihre Grundstücke. Selbstverständlich kann gegen eine dereinst geplante Wegführung von den betroffenen Grundeigentümern allenfalls Beschwerde geführt werden. Die Projektleitung konnte den Masterplan entgegen den etwas zu ehrgeizigen Prognosen noch nicht abschliessend erarbeiten. Daher wird sich auch die Vorlage für den Wettbewerbskredit noch etwas verzögern.

Inzwischen haben jedoch zahlreiche Gespräche mit den künftigen Nutzern der Oeschwiese, des Hafens und des Stierenmarktareals stattgefunden. Die eingeschlagene Stossrichtung des Masterplans hat diese überzeugt. Die Oeschwiese dürfte in dieser Entwicklungsarbeit eher eine Sonderstellung einnehmen. Für diese hat sich die angestrebte Nutzung aus Sicht des Stadtrats bereits etwas geklärt. So soll der Kanuklub nicht auf die Oeschwiese kommen. Ebenfalls will der Stadtrat hier kein 50-Meter-Becken realisieren. Im Sommer/Herbst 2012 wird anhand solcher Parameter die Machbarkeitsstudie verfasst und gestützt darauf die Vorlage für den Wettbewerbskredit ausgearbeitet. Die Gestaltung bzw. die Umsetzung des Seezugangs ist noch offen. Es soll Lösungen geben, die den Anliegen des Uferschutzes gerecht werden.

4. Beratung

Auf entsprechende Nachfrage hin räumt der Stadtrat einen Fauxpas bei der Flächenberechnung ein, indem der südöstliche Teil (GS 190) versehentlich nicht mitberücksichtigt wurde. An der Tatsache des gemessen an der Bevölkerung viel zu kleinen Strandbads ändert sich damit allerdings nichts. Die Fläche liegt noch immer 30 % unter den Vorgaben des Bundes. Er wird festgestellt, dass das Grundstück GS 191 nach wie vor Bestandteil der an der Urne verabschiedeten Seeufergestaltung und entsprechend im gemeindlichen Richtplan verbrieft ist. Der entsprechende Realisierungskredit besteht daher bereits. Bezüglich der Frage nach den konkreten finanziellen Auswirkungen will sich der Stadtrat verständlicherweise noch nicht festlegen. Da es sich hier nicht um eine Wohnzone handelt, wird von einer eher tieferen Preisbasis im unverbindlichen und entsprechend aufzukapitalisierenden Bereich von CHF 250.00/m2 auszugehen sein. Ein Mitglied erkundigt sich nach den rechtlichen Konsequenzen, falls die offensichtlich nicht einverstandenen Grundeigentümer sich gegen das geplante Vorgehen rechtlich wehren würden. Immerhin wäre hier seit 37 Jahren nichts im öffentlichen Interesse realisiert worden. Nach Meinung der Stadt ist klar festzustellen, dass die Eigentümerschaft hier nicht enteignet wird. Das Grundstück ist seit 1975 unverändert eingezont. Die Eigentümer verlangen nun eine Umzonung von einer Zone OeIB in eine Bauzone. Das öffentliche Interesse hinsichtlich der im Rahmen der Ortsplanungsrevision bestätigten Zone OeIB wird mit der angedachten Strandbaderweiterung hinreichend ausgewiesen. Im Übrigen widerspricht der Stadtrat dem Vorwurf, wonach man hier nichts gemacht hätte. Es wurde der Kredit für die Uferweggestaltung gesprochen. In den letzten Jahren legte man das Projekt bloss deshalb auf Eis, weil es in die damals anstehende Ortsplanungsrevision integriert werden sollte. Dabei wiederum handelte es sich um einen mehrjährigen Prozess. Aus den Reihen der BPK wird ergänzt, dass aufgrund der Einsprache bzw. der Beschwerde die Stadt aufgefordert ist, den Nachweis des ausgewiesenen öffentlichen Interesses zu erbringen. Damit wird bloss das in der Ortsplanungsrevision Beschlossene konkretisiert und bestätigt. Sodann wird daran erinnert, dass der GGR in der 1. Lesung die Vorlage unisono beschlossen hatte. Der klare Wille, dieses Grundstück für die Öffentlichkeit zu sichern, besteht grossmehrheitlich noch heute.

Es erscheint der BPK-Mehrheit daher unverständlich, dass einzelne BPK-Mitglieder nun wieder in die Eigentümerdiskussion zurückfallen. Immerhin ist es die vornehme Aufgabe dieses Rates, bei all seinen Entscheiden das Gemeinwohl gebührend zu berücksichtigen. Letztlich aber dürften hier die Richter mithelfen müssen, die Weichen abschliessend stellen.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2190.3 vom 29. Mai 2012 empfiehlt die BPK, die Einwendungen der beiden Einwender und die Stellungnahme des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen und die Zonenplanänderung Oeschwiese, Plan Nr. 7282, mit 9 : 2 Stimmen in 2. Lesung festzusetzen.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei die Zonenplanänderung Oeschwiese, Plan Nr. 7282, gemäss Beschlussesentwurf des Stadtrats vom 29. Mai 2012 mit 9 : 2 Stimmen in 2. Lesung festzusetzen.

Zug, 26. Juni 2012

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident