

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2190.1

Ortsplanung Zug: Oeschwiese am See, Zonenplanänderung, Plan Nr. 7282; 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 31. Januar 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 vom 17. Januar 2012.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Nicole Nussberger sowie Stadtplaner Harald Klein. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat und der Stadtplaner erläutern und kommentieren die Vorlage. Wie bei mehreren im Zuge der Ortsplanung 2009 festgesetzten Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) steht die Stadt Zug gemäss Auflage des Regierungsrats auch hinsichtlich der Oeschwiese in der Pflicht, das öffentliche Interesse konkret nachzuweisen. Die Vorlage steht im Kontext mit dem übergeordneten und im Entwurf vorliegenden Masterplan, welcher die künftige Nutzungen und die Entwicklung der Oeschwiese am See samt dem Oeschareal und dem Stierenmarkt zusammenfasst. Der Masterplan handelt verschiedene Themen ab, die für die Stadt, das Quartier Herti sowie für weitere Nutzer von Bedeutung sind (Strandbaderweiterung, Vervollständigung des Seeuferwegs, Sicherung zusätzlicher öffentlicher Freiflächen für das Hertiquartier, neuer Standort Kanuklub, zusätzliche Parkplätze für Strandbad, Hafen und EVZ).

Der Stadtrat will dem GGR im Rahmen des Masterplans auf die 2. Lesung der Vorlage hin ein konkretes Nutzungsszenario für die Oeschwiese unterbreiten. Ein undefiniertes Sammelsurium an möglichen Nutzungen würde zum Nachweis des öffentlichen Interesses nicht genügen. Vielmehr ist das öffentliche Interesse für eine Zone OelB gemäss der Auflage des Regierungsrates anhand einer klar konkretisierten Nutzung zu erbringen. Überdies ist die Zugehörigkeit der Oeschwiese zur Zone OelB vom GGR erstinstanzlich zu beschliessen. Mit der Sprechung eines Planungs- und Projektierungskredits für ein Wettbewerbsverfahren für die Erweiterung des Strandbades und der Naherholungsflächen wird der GGR die Nutzung und das Programm für die Oeschwiese konkret festlegen können.

Aus heutiger Sicht stehen punkto öffentlicher Nutzung die Erweiterung des Strandbads, die längst fällige Vervollständigung des Seeuferwegs sowie die Naherholung im Vordergrund. Das Strandbad ist gemessen an der heutigen Bevölkerung zu klein. Gemäss den Normen des Bundes müsste das Strandbad gegen 40'000 m² gross sein. Unter Berücksichtigung aller Minderungsfaktoren müsste eine Stadt in der Grössenordnung von 30'000 Einwohnern für ein neues Strandbad noch immer Fläche von 22'500 m² zur Verfügung stellen können. Mit dem Erwerb der Oeschwiese und der bisherigen Landfläche umfasst das dereinst erweiterte Strandbad der Stadt Zug dann immerhin rund 16'000 m². Auf dem erweiterten Areal wäre auch ein 50 m-Schwimmbecken realisierbar, wenngleich ein solches aus heutiger Sicht kein Thema darstellt. Zu beachten ist sodann, dass keine der übrigen städtischen Badeanstalten überhaupt erweitert werden könnte. Der einzig mögliche Standort für eine Badeanstalterweiterung findet sich auf der Oeschwiese. Nicht von ungefähr war die Oeschwiese seit 1975 bis heute ununterbrochen der Zone OelB zugewiesen. Im Gegensatz zum Oeschareal war diese also nie privates Bauland. Die Stadt verhandelt mit den Grundeigentümern seit 1976 erfolglos über eine öffentliche Nutzung. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Die Eigentümer streben seit jeher und nach wie vor eine Umzonung an, um die Wiese am See privat überbauen zu können.

4. Beratung

Die Kommission nimmt die Vorlage und die ergänzenden Ausführungen des Stadtrats und der Verwaltung durchwegs positiv zur Kenntnis. Die BPK ist überzeugt, dass die Oeschwiese in der Zone des öffentlichen Interesses zu belassen ist. Nicht umsonst qualifizierte auch das Entwicklungskonzept die Oeschwiese als Perle, deren Qualität durch die Zuweisung in die Zone OelB zu erhalten ist. Die angedachten künftigen öffentlichen Nutzungen wie Strandbaderweiterung, Seeuferwegverlängerung und Naherholung für das Hertiquartier werden von der Kommission unisono unterstützt. Tatsächlich ist es so, dass die Oeschwiese die letzte Landreserve zur Erweiterung des Strandbads darstellt und der Seeuferweg zu seiner Vervollständigung dieses Landstücks bedarf. Ebenfalls unterstützt die Kommission die skizzierte Vorgehensweise des Stadtrats, im Rahmen des Masterplans dem GGR auf die 2. Lesung hin ein konkretes Nutzungsszenario für die Oeschwiese samt Planungs- und Projektierungskredit zu unterbreiten.

Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass mit der Eigentümerschaft punkto Zonierung mit hoher Wahrscheinlichkeit keine einvernehmliche Lösung zu finden sein wird, dass vielmehr mit einer längeren gerichtlichen Auseinandersetzung zu rechnen sein dürfte. Nach Meinung der Kommission darf diese Aussicht für den Stadtrat und den GGR kein Hindernis darstellen, die Oeschwiese in der Zone des öffentlichen Interesses zu belassen. Es ist am eingeschlagenen Weg, der klar die Förderung des Gemeinwohls verfolgt, festzuhalten. Gleichwohl stellt die BPK zu einem möglichen Gerichts- und Enteignungsverfahren die folgenden Fragen:

- Kann ein allfälliges Enteignungsverfahren betreffend Oeschwiese die angedachte Zonierung des Oeschareals beeinflussen? – Nein. Es wurden zum einen getrennte Zonierungsvorlagen erarbeitet. Zum andern ist die Eigentümerschaft mit der Zonierung des Oeschareals einverstanden.
- Mit welchen Kosten bezüglich Landerwerb ist im Fall einer Enteignung oder einer gütlichen Einigung zu rechnen? – Der Betrag wird durch die kantonale Schätzungskommission festgelegt, kann aber seinerseits gerichtlich angefochten werden. Die Verhältnisse dürften ähnlich wie neulich beim Fall St. Michaelskirche zu beurteilen sein. Die Stadt wird keinen Baulandpreis zu bezahlen haben, sondern denjenigen der Zone OelB plus Verzinsung seit 1975.
- Was ist der ungefähre Zeithorizont einer solchen gerichtlichen Auseinandersetzung? – Es dürfte von einer Verfahrensdauer von insgesamt 5 - 6 Jahren auszugehen sein.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2190 vom 17. Januar 2012 empfiehlt die BPK mit 10:0 Stimmen, die Zonenplanänderung Oeschwiese, Plan Nr. 7282, in erster Lesung zu verabschieden.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei die Zonenplanänderung Oeschwiese, Plan Nr. 7282, gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats vom 17. Januar 2012 in erster Lesung zu verabschieden.

Zug, 16. Februar 2012

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident