



# Inhaltsverzeichnis

## B

Stichwortverzeichnis

19

## 2.4 Art. 36 BV, Art. 18 Abs. 1 RPG, PBG und BO der Stadt Zug

### Regeste:

Art. 36 BV, Art. 18 Abs. 1 RPG, PBG und BO der Stadt Zug – Die Zuweisung eines Grundstücks zu einer im kantonalen oder kommunalen Recht vorgesehenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann unter Umständen zu einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung führen, die mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar ist, wenn sie sich auf eine genügende gesetzliche Grundlage stützt, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Im vorliegenden Fall sind alle diese Voraussetzungen erfüllt.

### Aus dem Sachverhalt:

Am 7. April 2009 beschloss der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug einen neuen Zonenplan und eine neue Bauordnung. Dabei wurde das Grundstück GS Nr. 191 wie schon 1975 und 1994 der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) zugewiesen. Am 27. September 2009 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Zug den neuen Zonenplan und die neue Bauordnung. Eine von den Eigentümern des GS Nr. 191 eingereichte Verwaltungsbeschwerde hiess der Regierungsrat mit Beschluss vom 22. Juni 2010 insofern gut, als er die Zuweisung des GS Nr. 191 zur Zonen OelB nicht genehmigte und die Stadt Zug anwies, innerhalb von zwei Jahren die Entwicklung des Seeufers im betreffenden Gebiet abzuklären und über die Zonenzuweisung des GS Nr. 191 neu zu befinden. Am 28. August 2012 beschloss der Grosse Gemeinderat erneut die Zuweisung des GS Nr. 191 zur Zonen OelB, was vom Regierungsrat. Der Regierungsrat genehmigte diese Zuweisung am 13. August 2013. Gegen diesen Beschluss liessen die Eigentümer des GS Nr. 191 beim Verwaltungsgericht Beschwerde einreichen und beantragen, die Beschlüsse des Regierungsrates und des Grossen Gemeinderates seien aufzuheben und die Vorinstanzen anzuweisen, die Zone OelB aufzuheben und das Grundstück der Wohnzone W2A zuzuweisen, eventuell je zur Hälfte der Wohnzone W1 (seeseits) und der Wohnzone W2A (Seite Chamerstrasse) zuzuweisen. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, es bestehe kein konkreter Bedürfnisnachweis für eine öffentliche Nutzung, welcher einem genügenden öffentlichen Interesse entsprechen würde.

### Aus den Erwägungen:

(...)

2. Mit der Zuweisung eines Grundstücks in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen geht regelmässig ein Verbot privater Bauten und Anlagen einher. Weiter kann für die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses das Enteignungsrecht geltend gemacht werden. In beiden Fällen handelt es sich um erhebliche Eingriffe in das gemäss Art. 26 BV garantierte Grundrecht der Eigentumsfreiheit. Einschränkungen der Grundrechte

bedürfen gemäss Art. 36 BV einer gesetzlichen Grundlage, müssen durch das öffentliche Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein.

a) Die gesetzliche Grundlage muss eindeutig, klar und vom zuständigen Organ erlassen worden sein. Als Ausgangspunkt ist auf Bundesrechtsebene auf Art. 18 RPG zu verweisen. Dieser bestimmt in Abs. 1, dass das kantonale Recht – neben den in den Artikeln 15–17 RPG bereits geregelten Hauptzonen (Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen) – weitere Nutzungszonen vorsehen kann. Obwohl Art. 18 Abs. 1 RPG als Kann-Vorschrift ausgestaltet ist, besteht kein Zweifel, dass es sich angesichts des den Kantonen erteilten Auftrages zur umfassenden, flächendeckenden und situationsgerechten Nutzungsplanung um eine Pflicht der Kantone handelt (vgl. hierzu die Erläuterungen des EJPD/BPR zu den Grundlagen für die Raumplanung, Bern 1981, Art. 18 N 1). Mit dem Erlass von § 26 PBG ist der Kanton Zug – unter anderem – diesem gesetzlichen Auftrag in Bezug auf die Zonen des öffentlichen Interesses nachgekommen. Paragraph 26 bestimmt unter dem Marginale «Zonen des öffentlichen Interesses» Folgendes: «Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen. In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird».

b) Eine genügende gesetzliche Grundlage findet sich auch in § 55 der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 (BO), der in Abs. 1 bestimmt, dass die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt ist. Zu den Grundstücken in den angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wird im Zonenplan der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II oder III zugewiesen. Damit steht fest, dass eine klare gesetzliche Grundlage für das Ausschneiden einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen auf dem Grundstück GS 191 gegeben ist.

3. An der Ausschneidung einer Zone für öffentliche Nutzungen muss ganz allgemein ein öffentliches Interesse bestehen. Dies ergibt sich einmal aus Art. 3 Abs. 4 RPG, gemäss dem für die öffentlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen sind. Dabei sollen insbesondere regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden (lit. a), Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein (lit. b) und nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringer gehalten werden (lit. c). Das Gemeinwesen darf sich die für die öffentlichen Anlagen benötigten Flächen auf weite Sicht mit einer entsprechenden Zonenfestsetzung sichern. Dabei können auch künftige Bedürfnisse berücksichtigt werden, die über den Planungshorizont von 15 Jahren hinausgehen. Voraussetzung dafür ist aber, dass

das Bedürfnis vom Gemeinwesen so genau wie möglich ermittelt und angegeben wird und dass ein Eintritt mit einiger Sicherheit zu erwarten ist (Bernhard Waldmann, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, BR 3/2003, S. 87 ff., 90 mit vielen Verweisen auf die Praxis des Bundesgerichts). Unzulässig ist es, ausgedehnte Landflächen als Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auszuscheiden, um sich damit eine möglichst grosse Handlungsfreiheit für die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebietes zu sichern. Eine solche Sicherung «auf Vorrat» wäre verfassungswidrig (siehe BGE vom 10. März 1995, in: ZBI 1996, 116 ff.). Der Nachweis eines genügend konkretisierten öffentlichen Interesses an einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen hat drei Aspekte zu umfassen: den Bedarf an der öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Baute und Anlage an sich, den Landbedarf und schliesslich den Standortbedarf (Daniel Gsponer, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Diss. Zürich 1999, S. 92 ff.).

a) Beim Nachweis des Bedarfs für eine im öffentlichen Interesse stehende Baute oder Anlage sind jene Fakten aufzuführen, welche die Errichtung von öffentlichen Bauten und Anlagen in absehbarer Zeit als notwendig erscheinen lassen. Im Vordergrund steht dabei der Bedürfnisnachweis für das künftige Projekt. Bezüglich des Landbedarfs hat der Planungsträger zu prüfen, wieviel Bodenfläche für die beabsichtigte Nutzung benötigt wird. Hierzu sind Schätzungen über die bisherige und die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang können statistische Erhebungen durchgeführt oder beigezogen werden. Ebenfalls sind die im Richtplan festgelegten Angaben über die anzustrebende Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Zu klären ist weiter, ob allenfalls schon Baulandreserven für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden wurden. Daraus wiederum ergibt sich die Pflicht zu prüfen, ob allenfalls mit Erneuerung und besserer Nutzung bestehender Anlagen (auch betriebliche und organisatorische Massnahmen) der OeLB-Landbedarf gedeckt werden könnte. Mit Blick auf den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) hat dieser Bedürfnisnachweis auch darüber Auskunft zu geben, ob ein solches Projekt nicht auf einem bereits für diesen Zweck genutzten Areal realisiert werden könnte. Weiter sind überkommunale oder regionale Lösungen zu prüfen. Bezüglich des Standortbedarfs ist zu prüfen, ob sich ein Areal für eine Baute oder Anlage eignet: Zu beachten sind neben den Vorgaben des Richtplans auch die anderen Anforderungen wie Beschaffenheit des Bodens, Besonnung, Topographie, Klima usw. Von grosser Bedeutung ist auch der Stand der Erschliessung, d.h. die Frage der guten Erreichbarkeit und der zweckmässigen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Weiter ist zu prüfen, ob und inwieweit durch die neuen Bauten und Anlagen die Umwelt übermässig belastet wird. Je nach dem vorgesehenen Nutzungszweck sind auch weitere Standortkriterien zu prüfen, so z. B. die Lage im bzw. in der Nähe zum Siedlungsgebiet (kurze Distanz zu den Wohngebieten, Grösse und Form der vorgesehenen Parzelle, topographische Verhältnisse). Bei standortgebundenen Anlagen wie Seebädern, Sport- und Hafenanlagen ist auch zu klären, ob ihnen der Grundsatz der Freihaltung von See- und Flussufern gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG entgegensteht. Zu prüfen ist auch, ob durch das Ausscheiden einer Zone OeLB allenfalls die Ufervegetation beeinträchtigt oder beseitigt wird.

b) Der Regierungsrat hatte in seinem Beschluss vom 22. Juni 2010 noch festgestellt, dass der Bedarf und damit das öffentliche Interesse für die Zuweisung der Parzelle GS 191 in die OelB nicht genügend ausgewiesen seien. Die Stadt Zug müsse aufgrund sorgfältiger Analysen und Prognosen nach den anerkannten Methoden der Raumplanung abklären, wie sich das Seeufer bei der Oeschwiese entwickeln solle. Diese Abklärungen würden zeigen müssen, ob die Parzelle für den von der Stadt Zug angestrebten Zweck ganz, allenfalls nur teilweise oder gar nicht benötigt werde. Gestützt auf diese Abklärungen werde die Stadt Zug über die Zuweisung des Grundstückes neu befinden müssen. Mit dieser Überprüfung werde sie auch die Linienführung des Uferweges neu beurteilen müssen. Entsprechend hat der Regierungsrat damals die Zuweisung des GS 191 zur OelB nicht genehmigt. In dem jetzt angefochtenen Beschluss kommt der Regierungsrat zum gegenteiligen Ergebnis, nämlich dass das öffentliche Interesse und der Bedarf für die geplante Erweiterung des Strandbades in der vorgesehenen Grösse von 9'400 m<sup>2</sup> auf der Oeschwiese nun ausgewiesen seien. Im Folgenden ist deshalb vorerst zu klären, was die Stadt Zug seit dem Beschluss des Regierungsrates unternommen hat, um den Bedarf und das öffentliche Interesse an der Zuweisung der Parzelle GS 191 in die Zone OelB auszuweisen.

c) Im Auftrag der Stadt Zug hat die P. AG, Luzern, am 12. August 2011 einen Bericht zum Bedarfsnachweis «Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen» im Bereich Oeschwiese erstattet. Die P. AG ist ein Team von Architekten, Raumplanern, Geographen, Politologen und Agrarwissenschaftlern, das Gemeinden, Kantone und den Bund seit vierzig Jahren in raumplanerischen und städtebaulichen Fragen berät (siehe hierzu des Firmenportrait auf [www.....ch](http://www.....ch)). Die P. AG gliedert ihren Bericht in fünf Teile:

aa) Unter dem Titel «Motivation, übergeordnete Rahmenbedingungen für die Planung» wird festgehalten, dass das Grundstück GS 0000 seit 1975 der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeteilt sei. Im Ersatzzonenplan von 1975 und in der Ortsplanung 1981 sei es der Zone des öffentlichen Interesses zugewiesen worden. Im Teilrichtplan Seeufergestaltung1987/89 sei es als Seepark/Reservefläche bezeichnet worden. Im Rahmen der Ortsplanung 1994 sei es der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugewiesen worden. Im Teilrichtplan «Seeufergestaltung» werde es 1997 als Reservefläche bezeichnet. Im Entwicklungskonzept 2006 der Stadt Zug sei es als eine von fünf Perlen bezeichnet und als repräsentativer Ort für spezielle Nutzungen und von hohem öffentlichem Interesse ausgewiesen worden.

bb) Unter dem Titel «Massgebende Planungen» verweist der Bericht vorerst auf die Ziele und Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes und kommt zum Schluss, dass das Seeufer und die dahinter liegenden Areale der gesamten Bevölkerung zur Verfügung stehen sollten. Unter Verweis auf § 26 PBG kommt der Bericht weiter zum Schluss, dass sich die Zone OelB grundsätzlich für die vorgesehene Nutzung eigne. Unter Bezugnahme auf den kantonalen Richtplan vom 28. Januar 2004 stellt der Bericht fest, dass das Seeufer im hier relevanten Bereich als Schwerpunkt für Erholung von kantonaler Bedeutung definiert werde. Im kan-

tonalen Richtplan sei es als zusammenhängender Raum mit der heutigen Nutzung und seiner Qualität anerkannt. Das Strandbad und die Oeschwiese seien Bestandteil des zusammenhängenden Seeufers. Auf eine Zusammenführung der beiden Teilbereiche Hafen und Strandbad sei hinzuwirken. Die wesentliche Qualität sei die Verknüpfung zu einer zusammenhängenden Fläche. Diese sei als wertvoller zu erachten als einzeln aneinandergereihte Nutzungsabschnitte. Das auf dem kantonalen Richtplan aufbauende Entwicklungskonzept 2006 fasse das Seeufer als zusammenhängenden Raum auf und zwar grosszügiger als der kantonale Richtplan. Aus Sicht des Stadtrates gelte die Oeschwiese als «Perle» und damit als landschaftlich besonders wertvoll. Es bestehe die Chance, die durchgehende Seeuferzone als Qualität der Stadt Zug auszubauen. Es handle sich dabei um eine langfristige Planungsabsicht und nicht um einen Spontanentscheid. Im Zonenplan sei die Oeschwiese seit 1975 der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeteilt. Die Planungsabsicht bestehe daher seit über 30 Jahren. Aus der Seeuferplanung von 1989/97 ergebe sich, dass am See ein durchgehender, ufernaher Fussweg geschaffen und die Zugänglichkeit des Seeufers für die Bevölkerung erhalten werden solle. Alle bisherigen Planungen würden die Oeschwiese als Fläche für die Öffentlichkeit ausweisen. Unter Verweis auf den kommunalen Richtplan Verkehr stellt der Bericht fest, dass dieser entlang des Seeufers auf dem GS 191 eine kommunale Fusswegverbindung vorsehe. Eine von den Grundeigentümern gewünschte Verlegung an die östliche Grenze des Grundstücks widerspreche nicht nur den städtischen Beschlüssen und Plangrundlagen, sondern auch Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG (öffentlicher Zugang zu See- und Flussumfern). Nur im Bereich Oeschwiese – Hafenzufahrt werde der Fussweg entlang der Hauptstrasse geführt. Abschliessend hält der Bericht unter dieser Ziffer fest, dass sowohl auf kantonaler wie auf kommunaler Ebene eine durchgehende Planungsabsicht bestanden habe und weiterhin bestehe, die Oeschwiese der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

cc) Unter der Ziff. 3 «Generelle Erwägungen und Bedarfsnachweis» führt der Planungsbericht aus, mit der S-Bahn-Haltestelle «Schutzengel» und zwei Bushaltestellen («Schutzengel» und «Lorze») sei das Gebiet optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Dem öffentlichen Verkehr komme an solch prominenten Lagen ein wichtiger Stellenwert für Erholungs- und Freizeitnutzung zu. Mit der S-Bahn seien die Gemeinden von Baar bis Rotkreuz direkt über die Stadtbahn an die Oeschwiese angebunden. Zur bisherigen Wegführung führt der Bericht aus, bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 17'000 Fahrzeugen (Erhebungen aus dem Jahr 2010) sei der Fussweg direkt an der Chamerstrasse nicht attraktiv. Selbst bei einem gut ausgebauten Trottoir sei die Verkehrsbelastung mit grossstädtischen Verhältnissen vergleichbar. Für die Einhaltung des Planungswertes müsste wohl eine Lärmschutzwand errichtet werden, was eine massive Abschottung der Oeschwiese zur Folge hätte und von den Fussgängern und Radfahrer wohl als Kanalwirkung empfunden würde. Zum Langsamverkehr führt der Bericht aus, entlang der Chamerstrasse würden sich die kantonale Radstrecke und die kommunale Fussgänger Verbindung überschneiden. Bei Führung der kommunalen Fussgänger Verbindung entlang des Zugersees und über das Grundstück GS 191 könnte die Nutzungsüberlagerung entflochten werden. Unter der Ziff. 3.2 führt der Bericht aus, das Seeufer mit der Oeschwiese liege in Fussgängerdistanz zu den wichtigen

Wohnschwerpunkten resp. Arbeitsplatzgebieten und diene diesen als Naherholungsgebiet. Der Wohnschwerpunkt ZUGWest mit den Quartieren Herti, Feldhof, Feldpark, Gartenstadt, Lorzen und Riedmatt sei in den letzten Jahren stark gewachsen. In unmittelbarer Nähe zu den Naherholungsgebieten Lorze und Zugersee seien weitere familienfreundliche Quartiere und Arbeitsplätze entstanden, von denen aus das nahe Seeufer zu Fuss erreichbar sei.

dd) Zum Bedarf an Badenutzungen führt der Bericht unter Ziff. 4 aus, Freibäder würden neben dem Baden und Schwimmen der Erholung, dem Sonnenbaden und dem Spielen in freier Natur dienen. Für eine gute Besonnung sei eine Orientierung nach Süden und Westen zweckdienlich. Für einen Freibad-Neubau biete der heutige Standort des Strandbades die Möglichkeit zur Nutzung von Synergien (bezüglich der bestehenden Infrastruktur). Wegen der Erweiterungsfläche östlich des Strandbadareals biete sich der Ausbau des Strandbades an. Unter Ziff. 4.2 werden die bestehenden Infrastrukturen an Badegelegenheiten aufgeführt und gewürdigt. Der Bericht führt sieben Anlagen auf, wobei das Brüggli mit 20'000 m<sup>2</sup> die grösste ist. Das Strandbad wird mit 3'700 m<sup>2</sup> an dritter Stelle aufgeführt. Nur das Strandbad und das Bad Seeliken (1'000 m<sup>2</sup>) würden über die relevanten Infrastrukturen (Aufsicht, Garderobe, Restaurant/Kiosk, Spielgeräte) verfügen, welche vor allem für den Nutzerkreis Familie von hoher Bedeutung seien. Ein Kinderbecken finde sich sogar nur im Strandbad. Bei der Ermittlung des Einzugsgebietes für den Seezugang Zug geht der Bericht von 57'800 Personen aus und berücksichtigt dabei, dass die Gemeinden Steinhausen, Baar, Menzingen und Neuheim keinen Seezugang haben. Des Weiteren macht der Bericht einen Vergleich des Strandbades Zug mit dem Strandbad Lido in Luzern und kommt dabei zum Schluss, dass an Spitzentagen der Besucher im Lido Luzern viermal mehr Platz zur Verfügung habe als der Besucher des Strandbades Zug. Im Strandbad seien zudem die Liege- und Spielflächen so knapp bemessen, dass sie nicht mit dem Einbau z. B. eines grösseren Kinderbeckens reduziert werden dürften. Mit der Erweiterungsfläche Oeschwiese habe die Stadt Zug die Möglichkeit, diesen Umstand zu verbessern. Mit der Erweiterung des Geländes und dem Bau eines Schwimmbeckens würde das Strandbad an Attraktivität gewinnen.

ee) Weiter führt der Bericht aus, der Stadtrat Zug habe im Februar 2011 einen Planungskredit zur Erarbeitung eines Nutzungskonzepts für das Hafengebiet eingeholt und für die Konkretisierung der Bedürfnisse eine Studie in Auftrag gegeben. Die Studie komme für den Bereich der Oeschwiese zu drei Varianten. Bei allen Varianten führe der Seeuferweg über die Oeschwiese und durch das Strandbad zum Chamer-Fussweg. Östlich der Oeschwiese führe eine Verbindung vom Stierenmarkt an den Seeuferweg. Die gesamte Oeschwiese werde immer als Liege- und Spielfläche und je nach Variante als Freibad genutzt. Die Studie konkretisiere für die Oeschwiese Bedürfnisse zur Erweiterung von Spiel- und Sportmöglichkeiten für das Strandbad.

ff) Zusammenfassend kommt der Bericht unter der Ziff. 5 zum Schluss, dass in allen kantonalen und kommunalen Planungen das Seeufer als durchgehender, zusammenhängender Raum bezeichnet werde. Das Seeufer sei ein kantonaler Schwerpunkt der Erholung. Bei

der Oeschwiese handle es sich um einen sachgerechten Standort für Freizeit- und Erholungsnutzungen. Mit der Öffnung der Oeschwiese sei eine praktisch lückenlose Zugänglichkeit der Uferzone zwischen dem Gebiet Choller und dem Stadtzentrum möglich. Damit werde das Naherholungsgebiet vervollständigt und aufgewertet. Der Bedarf für die öffentliche Nutzung der Oeschwiese als Erweiterung des Strandbades und als Standort für zusätzliche Nutzungen, wie z. B. eine Kanu-Polo-Trainingsanlage, sei ausgewiesen.

d) Am 15. Juli 2011 erstellte die Q. GmbH im Auftrag der Stadt Zug ein Freiraumkonzept für die Oeschwiese. Die Q. GmbH ist ein unabhängiges Planungs- und Beratungsunternehmen, das im Auftrag von Kantonen und Gemeinden Freiraumplanungen, Freiraumgestaltungen und Landschaftsarchitekturaufgaben übernimmt. In ihrem Bericht kommt die Q. GmbH bezüglich der Qualitäten der Oeschwiese zum Schluss, dass diese im Zentrum des Seeufers zwischen der Seeuferanlage und dem Strandbad liege. Sie trage bereits heute durch ihre Offenheit und Unverbautheit zur Qualität des Zuger Seeufers bei, welches als grosszügige zusammenhängende Fläche wahrgenommen werde. Das Strandbad Zug sei eine öffentliche Anlage mit einer Fläche von ca. 6'500 m<sup>2</sup> und ca. 500 m<sup>2</sup> Sandstrand. Die Liegewiese habe eine Ausdehnung von ca. 3'500 m<sup>2</sup>. Die Q. GmbH geht von bis zu 3'000 Besuchern pro Tag aus Baar, Zug und Steinhausen aus. Zu den Qualitäten des Strandbades wird ausgeführt, das Strandbad Zug sei eines der schönsten Strandbäder der Schweiz. Es handle sich um eine sehr attraktive Anlage mit altem Baumbestand. Es sei sehr beliebt und darum gut besucht. Der Eintritt sei gratis und es gebe eine Badeaufsicht, Garderoben, ein Restaurant und ein kleines Kinderbecken. Es würden jedoch allgemeine Spielflächen fehlen, ein Kleinkinderplanschbecken und vor allem eine grössere Liegewiese. In Spitzenzeiten würden pro Person lediglich 1,3 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Der Bedarf an Vergösserungsflächen sei ausserordentlich gross. Da es das einzige Strandbad in Zug mit guter Infrastruktur sei, sei es für alle Quartiere als Freiraum von grosser Bedeutung. Das Freiraumkonzept nimmt ausdrücklich zur Frage der Oeschwiese als Erweiterung des Strandbades Stellung. Diesbezüglich wird ausgeführt: «Dem bestehenden Strandbad fehlen insbesondere Flächen, die sich als Liegewiese eignen, Spielbereiche für Kinder und mehr Platz für einen Kleinkinderbereich. Diese Flächen sollten zur Verfügung stehen, bevor an weitere multifunktionale Nutzungen gedacht wird. Dies auch in Anbetracht der Tatsache, dass Zug weiter wächst und somit auch der Bedarf an Flächen, die sich für die Naherholung eignen. Die Oeschwiese ist die einzige Freifläche, welche sich für eine sinnvolle Vergrösserung des Strandbades anbietet. Da das Westende der heutigen Seeuferanlage nicht durchgängig ist, wird es kaum genutzt. Es weist mit dem Weg durch die baumbestandene Wiese einen attraktiven Spazierweg auf. Eine Weiterführung über einen Steg und die Oeschwiese zum Strandbad und dem Chamerweg ergibt eine durchgängige, attraktive Seeuferanlage. Diese würde eine verkehrsfreie Spazierverbindung von der Seeuferanlage zum Freibad und entlang dem Chamerweg ergeben und das Seeufer insgesamt aufwerten. In diesem Zusammenhang sollte auch die ganzjährige Zugänglichkeit des Strandbadgeländes gewährleistet werden...».

e) Am 12. August 2011 erstattete die J. AG die bereits erwähnten Konzeptansätze für die

Areale Hafen/Oeschwiese/Stierenmarkt. Ziel dieses Berichts war eine Auslegeordnung aller Bedürfnisse an den Gesamtraum sowie die Erarbeitung von Varianten für deren räumliche Organisation. Der Fokus lag auf dem Nachweis des Bedarfs der Flächen für die öffentliche Nutzung sowie der Auslösung konkreter Projekte. Unter der Ziff. 3 «Bedürfnisse Erweiterung Strandbad» führt der Bericht aus, wegen einer Motion im Grossen Gemeinderat sei man im Jahr 2009 auf das Anliegen einer Erweiterung des Strandbades am Chamer Fussweg aufmerksam geworden. Die Badi solle meist zu 100 % ausgelastet und an Spitzentagen sogar überlastet sein. Zudem strebe die Stadt Zug bis ins Jahr 2020 ein Wachstum der Bevölkerung auf 29'000 Einwohner an. Im Rahmen dieser Planung solle ein realistisches Raumprogramm auf der Oeschwiese in Varianten überprüft werden. Die Norm des Bundesamtes für Sport (301 - Bäder, Grundlagen für Planung Bau und Betrieb) biete Anhaltspunkte für diese Thematik. Für knapp 30'000 Einwohner werde eine Wasserfläche in Freibädern von 3'000 m<sup>2</sup> mit einem 50 m Schwimmbecken, Sprungbecken, Nichtschwimmerbecken, Kleinkinderbereich und Freizeitwasserfläche empfohlen. Bei beliebten Naturgewässern im Einzugsgebiet sei eine Wasserflächenreduktion um 25 % sinnvoll, woraus hier 2'250 m<sup>2</sup> Wasserfläche resultieren würden. Eine weitere massgebende Grösse sei der Grundstücksflächenbedarf, wobei der 10-16fache Grundstückflächenbedarf empfohlen werde, damit genügend Raum für Liege-, Spielwiese und Bauten vorhanden sei. Die Parzelle des heutigen Freibads messe rund 6'500 m<sup>2</sup> (recte: 7'250 m<sup>2</sup>), diejenige der Oeschwiese rund 9.500 m<sup>2</sup>. Unter der Annahme, dass die gesamte Oeschwiese arrondiert werde, sei eine Wasserfläche von maximal 1'600 m<sup>2</sup> sinnvoll. Insgesamt kommt der Bericht zum Schluss, dass auf der Oeschwiese folgendes Flächenprogramm sinnvoll sei: rund 1'500 m<sup>2</sup> Wasserfläche (50 m Schwimmbecken, Nichtschwimmerbecken, Erweiterung des Kleinkinderbereichs), 4'500 m<sup>2</sup> Liege-/Spielfläche (Beachvolleyball, Spielplatz, Grillplatz etc.) sowie 200 m<sup>2</sup> Bauten (Garderoben, WC's, Clubhaus Schwimmclub usw.).

f) Aus dem Jahre 2010 liegt ein die Stadt Zug betreffender Schlussbericht über ein Konzept für Sportanlagen und Bewegungsräume der S. AG, Bern, bei den Akten. Dieser Schlussbericht empfiehlt unter anderem den Neubau eines Freischwimmbades für Schulen, Vereine und Öffentlichkeit. Der Bericht gibt auch eine Standortempfehlung ab, in der er ausführt, dass der Standort des heutigen Strandbades verschiedene Synergievorteile bezüglich der bestehenden Infrastruktur bieten würde. Allerdings sei die Liege- und Spielfläche in Spitzenzeiten schon heute derart knapp, dass die bestehende Fläche nicht mit dem Einbau von Becken reduziert werden dürfe. Notwendig sei eine Erweiterung um die Grünfläche östlich des Strandbadareals (Oeschwiese). Dort sollte das Becken-Raumprogramm der Variante «Ideal» (50 m-Becken, Sprungbecken, Nichtschwimmer-/Lehrschwimmerbecken, Kinderbereich, Freizeitbecken mit Rutschbahn) mit den nötigen zusätzlichen Grünflächen realisiert werden können.

g) Im angefochtenen Beschluss kommt der Regierungsrat zum Ergebnis, dass der Bedarf für eine Zone OelB genügend konkretisiert und ausgewiesen sei. Primär solle erreicht werden, dass das bestehende und an die Oeschwiese angrenzende Strandbad erweitert werden

könne. Das öffentliche Interesse an dieser Strandbaderweiterung sei klar ausgewiesen, da allgemein bekannt sei, dass das Strandbad an schönen Sommertagen gut belegt, wenn nicht gar überbelegt sei. Das Strandbad befinde sich gemäss dem kantonalen Richtplan mitten in einem kantonalen Schwerpunkt der Erholung, was bedeute, dass im Rahmen der Bedarfsabklärung nicht nur auf die Bedürfnisse der Stadt Zug, sondern der ganzen Region abzustellen sei. Die Bevölkerung habe in der Region Zug in den vergangenen Jahren stark zugenommen, ein Trend, der weiter gehe. Da die Bevölkerung weiter wachse, sei es richtig, wenn die Stadt Zug auf diese Entwicklung reagiere und die raumplanerischen Voraussetzungen schaffe, damit das bestehende Strandbad um die Oeschwiese erweitert werde, solange das Grundstück noch nicht überbaut sei. Wenn damit noch weitere öffentliche Interessen abgedeckt werden könnten (Schaffung des geplanten Seeuferweges, öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers und Schaffung eines Naherholungsgebietes ausserhalb der Badezeit), so sei dagegen nichts einzuwenden. Wegen der Zunahme der Bevölkerung und wegen des Bedürfnisses der Bevölkerung nach Bademöglichkeiten am See, nach Naherholung und nach sportlichen Aktivitäten an und im See sei der Bedarf für die Zone OelB ausgewiesen. Vergleiche mit anderen Gemeinden seien nicht hilfreich, weil immer die örtlichen Gegebenheiten zu beachten seien. Wenn z. B. ein Seeufer schon überbaut sei, so wäre es nicht sachgerecht, wenn hier eine Zone OelB ausgeschieden würde.

h) Die Beschwerdeführerinnen stellen sich auf den Standpunkt, es würden nach wie vor die verlangten Analysen und Prognosen nach den anerkannten Methoden der Raumplanung fehlen. Gegenüber dem Entscheid vom 22. Juni 2010 habe sich nichts geändert. Neue und einzige massgebende Grundlage für die Begründung des öffentlichen Interesses sei ein «Entwurf Masterplan» betreffend die Areale Hafen, Oeschwiese und Stierenmarkt. Es werde bestritten, dass der Bedarf für eine Nutzung der Oeschwiese als Strandbad gegeben sei, dass der Standort sachgerecht sei und dass keine Alternativen zu diesem Standort vorhanden seien. Ebenso werde bestritten, dass es sich beim «Entwurf Masterplan» um eine verbindliche Grundlage handle. Der Masterplan sei noch nicht einmal abgeschlossen. Es bestehe auch noch kein Gesamtkonzept. Es sei völlig unverständlich, wie sich der Regierungsrat zur Begründung seines Entscheides auf einen Entwurf eines Arbeitspapiers abstützen könne. Bei der Feststellung des Regierungsrates, es sei irrelevant, ob die von der Stadt Zug angegebenen und teilweise geschätzten Besucherzahlen für das Strandbad stimmen würden oder die Angaben der Beschwerdeführer richtig seien, handle es sich um eine unsorgfältige Sachverhaltsfeststellung des Regierungsrates. Eine solche Argumentation entspreche nicht den früher geforderten sorgfältigen Analysen und Prognosen nach den anerkannten Methoden der Raumplanung, sondern sei willkürlich.

- Bezüglich des Masterplans Hafen - Oeschwiese - Stierenmarkt - ist festzustellen, dass es sich dabei - soweit er dem Grossen Gemeinderat zusammen mit dem Bericht und Antrag des Stadtrates zur Zonenplanänderung am 12. Januar 2012 als Beilage Nr. 3 zugestellt wurde - um einen wenig aussagekräftigen Planentwurf handelte. Dieser Masterplan stelle aber - im Vergleich zu den andern Unterlagen und Abklärungen - eine Marginalie dar. Viel

wichtiger und aussagekräftiger waren der von Art. 47 RPV verlangte Planungsbericht vom 12. August 2011 und der umfassende Planungsbericht der P. AG vom 12. August 2011. Weiter stellte der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat eine Stellungnahme der Natur- und Landschaftskommission (NLK) vom 3. Oktober 2011, ein Freiraumkonzept der Q. GmbH vom 15. Juli 2011, ein Konzept für die Sportanlagen und Bewegungsräume der S. AG vom November 2010 und eine Studie Areale Hafen/Oeschwiese/-Stierenmarkt sowie die Konzeptansätze für die Anordnung öffentlicher Nutzungen der J. AG vom 12. August 2011 zu. Diese Unterlagen wurden alle von fachlich versierten und auch auf dem Gebiet der Raumplanung erfahrenen Firmen erstellt. Unter diesen Umständen ist es unzulässig, zu behaupten, die Stadt Zug habe sich nur auf den «Entwurf Masterplan» abgestützt. Der Masterplan hat in seiner damaligen Form beim Entscheid über die Zuweisung der Oeschwiese zur Zone OelB gar keine entscheidende Rolle gespielt.

- Was die Differenz zwischen den von der Stadt Zug behaupteten Besucherzahlen einerseits und den von den Beschwerdeführerinnen andererseits geschätzten Zahlen betrifft, so ist die exakte Feststellung der Besucherzahlen des Zuger Strandbades objektiv gar nicht möglich, denn beim Strandbad gibt es keine Eingangskontrolle, so dass eine exakte Erfassung der Besucherzahlen ausser Betracht fällt. Jedermann kann jederzeit die Anlage betreten und auch ebenso unkontrolliert wieder verlassen. Sowohl die Stadt Zug wie auch die Beschwerdeführerinnen müssen sich mit Schätzungen und Mutmassungen zufrieden geben. Was hingegen exakt erfasst werden kann, sind die Zahlen bezüglich Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000. Während die Gesamtbevölkerungszahl im Kanton Zug gemäss den Angaben der Fachstelle für Statistik von 99'388 Personen auf 118'089 per Ende 2013 (ein Plus von knapp 19 %) angewachsen ist, nahm die Bevölkerung in der Stadt Zug um 23 % von 22'710 auf 27'956 zu. Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass gerade in der unmittelbaren Umgebung des Strandbades (in einem Umkreis von ca. 1 km) in jüngster Zeit eine rege Bautätigkeit stattgefunden hat (und stattfindet) und eine Vielzahl von neuen Wohnungen erstellt wurde (Hertiquartier, Riedpark [80 Wohnungen], Feldpark [200 Wohnungen], Siemensareal). Die Zahlen, welche die Grundlage für die Richtplanung bilden, gehen für die Stadt Zug im Jahre 2020 von 29'100 Einwohnern aus, eine Zahl die angesichts der Realität Ende 2013 wohl noch deutlich übertroffen werden dürfte. Wenn der Regierungsrat unter diesen Umständen feststellt, dass das Strandbad nicht überbelegt und überfüllt sein müsse, damit ein Bedarf für die Erweiterung gegeben sei, so ist dies in Würdigung der Tatsache, dass die Bevölkerung der Stadt Zug in den vergangenen 15 Jahren massiv gewachsen ist und dass sie – vor allem im unmittelbaren Umkreis des Strandbades – noch weiter deutlich wachsen wird, keine willkürliche Feststellung.

i) Zu beachten ist weiter, dass die Oeschwiese Aufnahme in das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gefunden hat. Das ISOS, welches zwar nur behördenverbindlich ist, weist die Oeschwiese einer Umgebungszone mit besonderer Bedeutung und dem Erhaltungsziel a zu. Im ISOS wird ausgeführt: «Ufergelände im Anschluss an die Quai-Anlage,

mehrheitlich unverbaut und Fortsetzung der städtischen Seeufergestaltung, in Ausführung seit 1992». Das Erhaltungsziel a bedeutet strenge Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen. Zusätzlich gelten die folgenden generellen Erhaltungshinweise: kein Baugebiet; strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten; spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten. Auch wenn das ISOS wie erwähnt nicht eigentümer-, sondern nur behördenverbindlich ist, so ist es bei der Zonenplanung zu beachten. Auch dieser Eintrag im ISOS lässt somit auf ein hohes öffentliches Interesse an der Zuweisung des GS 191 zur Zone OelB erkennen.

k) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das öffentliche Interesse an der Zuweisung zu der Zone OelB gegeben ist und dass insbesondere auch der Bedarf für die Erweiterung des Strandbades am vorgesehenen Standort und in der vorgesehenen Grösse von ca. 9'500 m<sup>2</sup> auf der Oeschwiese ausgewiesen ist. Wenn der Regierungsrat feststellt, dass ein erhebliches öffentliches Interesse an der Zuweisung des GS 191 zu der Zone OelB bestehe, so verletzt er mit dieser Feststellung kein Recht.

4. Mit der Feststellung, dass eine Baute oder Anlage einem öffentlichen Interesse dient, der Bedarf genügend ausgewiesen ist und die Erstellung in naher Zukunft zu erwarten ist, ist noch nicht darüber entschieden, ob die Schaffung einer Zone OelB aufgrund ihrer eigentumsbeschränkenden Auswirkungen zulässig ist. Zu prüfen ist weiter, ob die Zone OelB dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entspricht, d.h. ob die Zonierung geeignet und erforderlich ist, um das angestrebte öffentliche Ziel zu erreichen und ob sich die Zonenzuweisung als zumutbar erweist.

a) Raumplanerische Anordnungen erfüllen das Gebot der Geeignetheit, wenn sie einen Beitrag zur Realisierung des verfolgten Zweckes leisten können. Voraussetzung für die Bejahung der Geeignetheit ist, dass sich das zugewiesene Grundstück zur Erfüllung der öffentlichen Interessen als tauglich erweist (vgl. hierzu Gsponer, a.a.O., S. 119 mit Verweis auf die Rechtsprechung). Im vorliegenden Fall ist es offensichtlich, dass das Grundstück GS 191 sich für eine Erweiterung des Strandbades und – während der «badefreien» Zeit – als Naherholungsfläche eignet. Das Grundstück hat auf einer Länge von über 100 m direkten Seeanstoss und grenzt auf einer Länge von fast 50 m direkt an das bestehende Strandbad an. Auf der Nordseite grenzt es auf einer Länge von 80 m an die Chamerstrasse bzw. den Chamer Fussweg und kann von dort aus optimal erschlossen werden. Das Grundstück ist weitgehend flach und optimal gegen Südwesten exponiert. Das Grundstück liegt nicht nur unmittelbar neben dem Strandbad, sondern ist auch für die Stadtbewohner sehr zentral gelegen. Die Quartiere Neustadt, Grafenau, Herti, Schleifi und Letzi sind mit weniger als einem Kilometer Luftlinie zu Fuss sehr gut erreichbar. Weiter ist das Grundstück auch mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar, liegt doch die Stadtbahnhaltestelle Schutzengel nicht einmal 250 m entfernt, und die beiden Bushaltestellen Schutzengel und Letzi sind auch nur 200 bzw. 350 m entfernt. Auch die Zufahrt mit privaten Motorfahrzeugen ist möglich und beim Hafен-

restaurant (in unmittelbarer Nähe) und im Parkhaus Arena (500 m entfernt) stehen genügend Parkplätze zur Verfügung. Weitere, etwas entferntere Parkierungsmöglichkeiten befinden sich beim Kaufmännischen Berufsbildungszentrum, an der Dammstrasse und auf dem Siemensareal. Zusätzlich soll erwähnt werden, dass das GS 191 auch das optimale Grundstück für die längst fällige Fortführung und Vervollständigung des Seeuferweges ist.

b) Das Gebot der Erforderlichkeit verlangt, dass sich eine raumplanerische Massnahme auf das für den öffentlichen Zweck Unabdingbare beschränkt. Dazu gehört unter anderem die Pflicht des Gemeinwesens, zuerst seine eigenen Landreserven auszuschöpfen und den Landbedarf auf das Notwendige zu beschränken. Die Beschwerdeführerinnen beanstanden, dass die Frage des Standortes und möglicher Alternativen gar nicht geprüft worden sei. Auch der Einbezug der unmittelbar an das Strandbad angrenzenden Grundstücke GS Nrn. 186 und 187 in die Planung der Strandbaderweiterung sei nicht geprüft worden. Zudem liege das GS 191 zwischen zwei Bauzonen und es sei nicht überprüft worden, ob es nicht zweckmässig und sinnvoll wäre, diese Baulücke durch eine Wohnzone zu schliessen. Auch nicht abgeklärt worden seien die zu erwartenden Immissionen auf die Nachbargrundstücke. Die Strandbaderweiterung sei auch wegen fehlender Erschliessung nicht zulässig. Schon heute würden zu wenig Parkplätze und nicht einmal genügend Flächen für Fahrräder bestehen. Der Regierungsrat beachte auch nicht die weiteren Möglichkeiten von neuen Badeflächen im Zusammenhang mit der eingeleiteten Planung bzw. dem öffentlich aufgelegten «Leitbild Lorzenebene». Gemäss diesem Leitbild würden die Gebiete Brüggl, Choller und die Fläche des heutigen Campingplatzes ausgebaut, so dass – falls ein Bedürfnis bestehe – neue Bade- und Erholungsflächen entstehen würden.

- Hierzu ist Folgendes festzustellen: Gemäss dem Schlussbericht «Leitbild Lorzenebene» des Amtes für Raumplanung vom August 2012 soll das «Brüggl» hauptsächlich der Naherholung dienen. Das Brüggl mit den vielen «wilden» Nutzungen (Kite-Surfen, Surfen, Grillen, Baden, Volleyball, Kunst), wie es sich heute präsentiert, soll erhalten bleiben. Mit der geplanten Aufhebung des Campingplatzes soll diesen Nutzungen noch mehr Raum gegeben werden. Ebenso soll ein entsprechendes Infrastrukturangebot für die Naherholung geschaffen werden. Zu beachten ist beim Brüggl, dass die Möglichkeiten, grössere Infrastrukturanlagen zu erstellen, durch die Tatsache, dass es sich im Perimeter des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befindet, erheblich eingeschränkt sind. Des Weiteren befinden sich grosse Teile des Brüggl nicht im Eigentum der Stadt Zug, sondern gehören der Korporation Zug. Die bestehenden Bademöglichkeiten sind auch nicht mit den Anforderungen und der Infrastruktur eines Strandbades zu vergleichen. Im Brüggl können weder ein Kinderbecken noch ein Sprungturm realisiert werden. Im Brüggl gibt es auch keine Aufsicht, was gerade für ein Strandbad typisch und wichtig ist. Betrachtet man die anderen Badegelegenheiten in der Stadt Zug, so sieht man sehr rasch, dass bei keiner von ihnen nennenswerte Erweiterungs-möglichkeiten bestehen. Die Badegelegenheiten Trubikon, Tellenörtli, Seeliken und Siehbach können flächenmässig nicht erweitert werden, weil sie auf allen Seiten

von privaten oder öffentlichen Gebäuden sowie vom teilweise befestigten Seeufer begrenzt sind. Eine Erweiterung im Siehbach, wie sie von den Beschwerdeführerinnen als Möglichkeit nach dem Brand der beiden Fischerhütten ins Spiel gebracht wurde, hat sich in der Zwischenzeit erledigt, weil die beiden Hütten schon wieder aufgebaut worden sind. Eine Erweiterung im Choller ist ebenfalls ausgeschlossen, weil sich dieser Badeplatz einerseits viel zu weit entfernt befindet und er andererseits – wegen der Zugehörigkeit zu einem kantonalen Naturschutzgebiet – in keiner Weise infrastrukturmässig «möbiliert» werden kann. Eine Erweiterung über die direkt an das Strandbad angrenzenden Grundstücke GS Nrn. 186 und 187 ist ebenfalls ausgeschlossen, weil die beiden Parzellen sich in der Wohnzone W1 befinden und seit mehr als 100 Jahren mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Mehrfamilienhaus überbaut sind. Die Feststellung der Beschwerdeführerinnen, das GS 191 bilde eine Baulücke zwischen zwei Bauzonen, die geschlossen werden sollte, ist nicht zutreffend. Lediglich auf der Ostseite findet sich eine ca. 15'000 m<sup>2</sup> grosse Wohnzone, die neben Mehrfamilienhäusern aus den 80iger und 90iger Jahren vor allem aus älteren Ein- und Zweifamilienhäusern aus den 30iger Jahren besteht. Auf der Westseite befinden sich nur die beiden eben erwähnten Gebäude auf den Grundstücken 186/187 in einer Kleinst-Wohnzone von 1'300 m<sup>2</sup>. Diese grenzt nur auf 30 von möglichen 80 Metern an das GS 191. Im restlichen Bereich grenzt das GS 191 direkt an das Strandbad. Bezüglich der Immissionsfrage gilt es festzustellen, dass gemäss Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur in Gebieten vorgesehen werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Umzonung von Bauzonen gilt aber nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Hier geht es nicht um die Ausscheidung neuer Bauzonen, sondern um den Verbleib des GS 191 in der Zone OelB, d.h. um den Verbleib in einer Bauzone, womit sich die Lärmimmissionsfrage zurzeit gar nicht stellt. Des Weiteren ist festzuhalten, dass der Bereich des Oeschwiese, der künftig nicht bebaut wird und als blosse Liegewiese dient, den Bestimmungen der Lärmschutzverordnung nicht untersteht. Bei künftigen Infrastrukturbauten ist im Rahmen der Baubewilligung lediglich die Lärmschutzfrage bezüglich der angrenzenden Wohnbauten zu klären. Zusammenfassend kann jedenfalls festgestellt werden, dass eine Erweiterung des Strandbades an keinem anderen Ort möglich wäre. Zu beachten sind dabei auch die Synergieeffekte, die dadurch erreicht werden können, dass das Strandbad mittels der direkt angrenzenden Oeschwiese erweitert wird. Dies bedeutet, dass bestehende Infrastrukturanlagen mitbenützt werden können und nicht auch noch neu erstellt werden müssen.

c) Unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit ist schliesslich zu prüfen, ob zwischen dem angestrebten öffentlichen Zweck und der Schwere des Eingriffs in die Eigentumsgarantie ein Missverhältnis besteht. Es ist deshalb eine wertende Interessenabwägung zwischen den involvierten öffentlichen Interessen und den betroffenen Privatinteressen vorzunehmen. Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anla-

gen stellt zweifellos eine schwere Eigentumsbeschränkung dar. Es besteht ein erhebliches Interesse des betroffenen Eigentümers, dass er sein Grundstück seinen Wünschen und Vorstellungen entsprechend veräussern, bebauen oder auch unbebaut lassen kann. Das Grundstück 191 der Beschwerdeführerin befindet sich seit 1975, d.h. seit in der Stadt und im Kanton Zug Nutzungspläne bestehen, in einer Zone des öffentlichen Interesses. Seit nunmehr 39 Jahren werden die Beschwerdeführerinnen an der vollumfänglichen Ausübung ihrer Eigentumsrechte gehindert. Nach so langer Zeit besteht ein hohes privates Interesse daran, über die Rechte als Eigentümer endlich ungehindert zu verfügen. Andererseits besteht aber auch ein hohes öffentliches Interesse an der Zuweisung des Grundstücks in eine Zone OelB. Das Grundstück liegt nicht irgendwo im Baugebiet, sondern es befindet sich direkt am Ufer des Zugersees. Das Bundesrecht verlangt in einer der zentralen Normen des Raumplanungsgesetzes (Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG Planungsgrundsätze), dass die Seeufer freigehalten und der öffentliche Zugang und die Begehung erleichtert werden. Dieser Verpflichtung will und muss die Stadt Zug mit der Zuweisung des GS 191 zur Zone OelB nachkommen. Das Seeufer ist im Bereich des GS 191 ein kantonaler Schwerpunkt der Erholung. Der kantonale Richtplan vom 28. Januar 2004 hält diesbezüglich unter Ziff. L8.3.1 fest, dass Kanton und Gemeinden im Siedlungsgebiet die Anliegen, den See für Erholung, Freizeit und Sport attraktiv zu gestalten, zu unterstützen hätten. Dazu würden gute Verbindungen vom Seeufer zu den dahinter liegenden Freiflächen gehören. Das Seeufer bei der Oeschwiese wird in Ziff. 8.3.4 des Richtplantextes zudem als einer von nur sechs kantonalen Seeuferbereichen mit Renaturierungspotenzial bezeichnet. Von Bedeutung ist auch, dass die Seeuferanlage vom Casino bis zum Strandbad in allen relevanten kommunalen und kantonalen Planungen als durchgehender zusammenhängender Raum bezeichnet wird. Bei der Oeschwiese, die Teil der Seeuferanlage ist, handelt es sich um den letzten grösseren Bereich, der in diesem Bereich noch einen lückenlosen Zugang zum See verunmöglicht. Mit der Zuweisung des GS 191 zu der Zone OelB kann das Naherholungsgebiet vervollständigt und erheblich aufgewertet werden. Wenn der Regierungsrat unter diesen Umständen das öffentliche Interesse an der Zuweisung des Grundstückes zur Zone OelB höher gewichtet hat als das private Interesse der Beschwerdeführerinnen an ihren Eigentumsrechten, so kann man dies nicht als willkürlich oder als rechtsverletzend bezeichnen. Die angefochtene Zonenzuweisung kann somit auch als verhältnismässig im engeren Sinn bezeichnet werden.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 19. Mai 2014, V 2013 / 127

Eine gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wurde vom Bundesgericht mit Urteil vom 11. März 2015 abgewiesen, soweit es darauf eintrat (1C\_327/2014).

# B

Stichwortverzeichnis

Zone des öffentlichen Interesses: Voraussetzungen für die Zuweisung eines Grundstückes in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse, Verhältnismäßigkeit)., 5