

# Volksinitiative für den Schutz des Hasenbüels

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 4. November 2008

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

## 1. Ausgangslage

Am 19. Juni 2008 wurde die „Volksinitiative für den Schutz des Hasenbüels“ eingereicht. Durch eine Änderung der Bauordnung soll um das Hasenbüel eine Bauzone mit speziellen Vorschriften geschaffen werden. Das Hasenbüel soll damit als Kern des Quartiers Gimenen erhalten bleiben.

## 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 4. November 2008 in Achter- Besetzung (3 Mitglieder im Ausstand) und in Anwesenheit von: Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementsekretärin Nicole Nussberger, Leiter Rechtsdienste Beat Moos, Stadtarchitekt Beat Aeberhard und Stadtplaner Harald Klein.

Nach intensiver sachlicher Diskussion beschliesst die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung die Volksinitiative für den Schutz des Hasenbüels mit 6:2 Stimmen für nicht gültig zu erklären.

## 3. Erläuterung der Vorlage

Anlässlich einer Begehung des Hofes Hasenbüel im Zeitpunkt der Bauanfrage durch die Denkmalpflege und die Stadtbildkommission wurde der Beschluss gefasst, dass das Hasenbüel nicht unter Schutz gestellt werde. Als Reaktion darauf sei die Initiative gestartet worden.

Ein vom Büro des GGR in Auftrag gegebenes Gutachten kommt zum Schluss, dass die Initiative zur Abstimmung unterbreitet werden soll. Ein Gegengutachten, welches die Initiative für ungültig erklärt, wurde in der Vorlage des Stadtrates nicht erwähnt.

In der Schweiz ist der Grundsatz sehr stark verankert, dass aus demokratischen Gründen selbst verfassungswidrige Initiativen den Stimmberechtigten vorgelegt werden. Eine Vorprüfung des Inhalts durch den Kanton wurde von der entsprechenden Stelle abgelehnt.

### **Rechtssicherheit**

- Verwaltungsgerichtsentscheid

In einem Verwaltungsgerichtsentscheid wurde am 21. Juli 1988 eine Unterschutzstellung des Hasenbüels abgelehnt.

- Liste der unter Schutz zu stellenden Objekte

Das Hasenbüel wurde nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts von der Liste gestrichen.

- Langjährige Verkaufsbemühungen

Die Familie Uttinger versuchte während Jahren das Grundstück zu verkaufen. Dies war allgemein bekannt. Es gibt kaum einen grösser Investor im Kanton, welcher sich über die Entwicklung des Grundstückes keine Gedanken gemacht hätte.

- Verkauf

Nach jahrelangen Verkaufsbemühungen konnte das Grundstück endlich an einen auswärtigen Investor verkauft werden.

- Entwicklungskonzept und Orts- und Zonenplanung 1. Lesung

Weder in der Vernehmlassung zum Entwicklungskonzept noch in der Vernehmlassung zur Ortsplanung wurde von irgendwelcher Seite auf die Schutzwürdigkeit des Hasenbüels oder dessen Eignung als Quartierzentrum hingewiesen.

Während andere markante Geländepunkte oder Liegenschaften als Perlen bezeichnet und in Sonderzonen eingeteilt wurden, fand niemand das Hasenbüel dafür geeignet.

- Projektierung, Arealbebauung, Baueingabe Baubewilligung

Auch während der Projektentwicklung nach dem Kauf des Geländes wurde von keiner Seite Einwände erhoben. Die Rechtslage war absolut klar, die Zonierung bekannt, die Rahmenbedingungen für eine Arealbebauung gegeben.

- Widerstand

Erster Widerstand regte sich nach der Bauanfrage. Das Abbruchgesuch war bereits bewilligt als der Stadtpräsident in Kenntnis der eingehenden Initiative die Bewilligung zurücknahm.

### **Juristische Beurteilung**

- Die Juristische Beurteilung der Sachlage ist nicht klar. Beide vorhandenen Gutachten erklären die materielle Rechtskraft des Verwaltungsgerichtsentscheides vom Juli 1988 nach wie vor für gültig.

- Diese Rechtskraft kann auch nicht durch einen Volkentscheid an der Urne für ungültig erklärt werden.

- Der Unterschied in der Beurteilung, welcher zur gültig Erklärung der Initiative führt liegt darin, dass nicht mehr der denkmalpflegerische Wert des Hasenbüels, sondern eine Planungszone, welche daraus ein Quartierzentrum machen als Begründung geltend gemacht wird.
- Diese Begründung mag marginal verschieden sein endet aber so oder so in der materiellen Enteignung der Liegenschaft.

### **Auswirkung der Initiative**

- Um den in der Initiative gewünschten Effekt „eines weit sichtbaren Wahrzeichens des südlichen Teils von Zug“ zu erhalten müsste ein grosser Teil des unten angrenzenden Hanges frei bleiben. Nur so würde das Ensemble erkennbar bleiben und wäre das Ziel erreichbar.
- Der in der Initiative bezeichnete Perimeter wird zum Erhalt eines Relikts in einer nicht artgerechten Umgebung. Dass dies zu sehr schlechten Ergebnissen führt sehen wir beim Bauernhaus am Blumenweg, welches nun verloren inmitten einer neuen Wohnsiedlung als Fremdkörper wirkt.

### **Entschädigung**

- Die Käuferschaft konnte mit Recht davon ausgehen ein Grundstück in geklärten Verhältnissen gekauft zu haben.
- Eine Erheblicherklärung der Initiative führt zu einer materiellen Enteignung. Damit kann der Heimfall geltend gemacht werden was zu einer Kaufverpflichtung und Entschädigung der getätigten Aufwendungen für Entwicklung und Planung der Bebauung führen würde.

## **4. Beratung**

Der geforderte Entscheid über Gültigkeit oder Ungültigkeit der Initiative kann von der BPK nicht im juristischen Sinne gefällt werden. Die Bau- und Planungskommission ist eine politische Kommission und fällt deshalb auch einen politischen Entscheid.

Die BPK ist sich bewusst, dass wie immer ihr Entscheid ausfallen wird, dieser angefochten und an den Regierungsrat und an das Verwaltungsgericht weiter gezogen werden wird.

Die BPK beschliesst mit 6:2 Stimmen die Initiative sei nicht gültig.

### **Begründung**

- Rechtssicherheit in der Stadt Zug

Rechtlich ist eine unter Schutz Stellung des Hasenbüels nicht möglich. Die Initiative versucht mittels Volksabstimmung geltendes Recht zu umgehen. Die Kommission ist mehrheitlich der Auffassung, dies sei nicht statthaft.

Hier wird Demokratie zur Umgehung bestehender Gesetze missbraucht.

- **Juristische Beurteilung**

Die Ausführungen der beiden Gutachten sind in der Schlussfolgerung beinahe identisch. Zur Gültigkeit im Gutachten „Auer“ führt im Wesentlichen der Grundsatz **„im Zweifel für die Volksabstimmung“** und in keiner Weise zur klaren Beurteilung der Sachlage.

- **Auswirkungen einer Annahme**

Ein unter Schutz gestelltes Hasenbüel betrachtet eine Mehrheit der Kommission nicht als Gewinn.

Historische Liegenschaften brauchen zu ihrer Entfaltung ein entsprechendes Umfeld.

Fehlt dieses, so verkommen sie selber zu Fremdkörpern in neuzeitlichen Überbauungen.

Ein Schützen der Liegenschaft Hasenbüel würde zu unverhältnismässig hohen Kosten für die Stadt Zug führen ohne dass dafür ein entsprechender Wert oder Zweck erfüllt würde.

Die Kommission glaubt nicht an die künftige Zentrumsfunktion des Hasenbüels in der Gimenen.

Vor allem auch darum nicht, weil sich auch die Initianten private Käufe für den Hof vorstellen.

- **Weiterzug des Urteils**

Da der Kommission eindeutige Aussagen vorliegen, dass sowohl die Initianten wie auch die Investoren einen ihnen nicht genehmen Entscheid weiter ziehen werden, ist eine Mehrheit der Auffassung, dass es in diesem Falle jene Partei sein soll, welche nach eingehender Beurteilung der Sachlage zu spät die gesetzlichen Vorgaben mit „demokratischen Mitteln“ zurechtbiegen möchte.

## **5. Zusammenfassung**

Die BPK ist sich absolut bewusst, dass dieser Entscheid bei einem weiten Teil der Bevölkerung schwer verstanden werden wird. Es ist uns aber wichtig, dass wir hier klar Stellung nehmen.

Wir erkennen den guten Glauben und die beschützenden Heimatgefühle der Initianten. Dies darf aber nicht dazu führen, dass wie hier geschehen, geltendes Recht mittels Volksabstimmung ausgehebelt wird.

## **6. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- die Volksinitiative „ für den Schutz des Hasenbüels“ sei grundsätzlich für ungültig zu erklären.

Zug, 9. November 2008

Für die Bau- und Planungskommission  
Martin Spillmann, Kommissionspräsident