

# Volksinitiative „Erhalt der Perlen in der Stadt Zug“: Gültigkeitsprüfung und Abstimmungsempfehlung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 21. Februar 2012

## Das Wichtigste im Überblick

Am 17. November 2011 reichte ein Initiativkomitee die Volksinitiative zum „Erhalt der Perlen in der Stadt Zug“ mit 1'119 gültigen Unterschriften ein.

Der Text der Initiative lautet:

- 1. Die als „Perlen“ bezeichneten Areale Oeschwiese am See (GS 191, 9'434 m<sup>2</sup>), Rötelberg (GS 1718, 3'241 m<sup>2</sup>), Zurlaubenhof (GS 1379, 32'470 m<sup>2</sup>) und Meisenberg (GS 1660, 26'033 m<sup>2</sup>) werden vor weiteren Überbauungen bewahrt. Für den integralen Erhalt dieser Areale werden die Zonenbestimmungen geändert.*
- 2. Bestehende Bauten und Anlage können erneuert und teilweise abgeändert werden gemäss § 72 des Planungs- und Baugesetzes PBG vom 26. November 1998.*
- 3. Die Eigentümer werden für die Nutzungseinschränkung entschädigt oder die Stadt erklärt ihre Kaufbereitschaft.*

Die Initiative zielt u.a. auf eine Änderungen von Zonenbestimmungen ab.

Aus Art. 21 des Raum- und Planungsgesetzes (RPG) folgt, dass eine Initiative für materiell ungültig zu erklären ist, wenn diese eine Änderung eines Nutzungsplans kurze Zeit nach dessen rechtskräftigen Genehmigung verlangt.

Die Zonenbestimmungen für die Areale Zurlaubenhof und Meisenberg sind seit Sommer 2010 rechtskräftig, jene für die Areale Oeschwiese am See und Rötelberg werden im Verlaufe dieses Jahres nochmals dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

Die Initiative könnte daher grundsätzlich gestützt auf Art. 21 RPG wegen Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit für ungültig erklärt werden. Aus dem Initiativtext geht jedoch nicht hervor, auf welchen Zeitpunkt das Begehren umzusetzen ist. Es ist somit auch möglich, das Initiativbegehren erst in einigen Jahren umzusetzen, d.h. zu einem Zeitpunkt, der nicht mehr weit von der nächsten Planungsrevision entfernt ist. Damit würde mit dem Begehren auch nicht gegen Bundesrecht (Art. 22 RPG) bzw. den Grundsatz der Planbeständigkeit verstossen.

Da die Initiative somit übergeordnetem Recht nicht offensichtlich widerspricht, ist sie in Anwendung des vom Bundesgericht entwickelten Grundsatzes „in dubio pro populo“ (Im Zweifel für das Volk bzw. die Volksrechte) für gültig zu erklären.

Im Übrigen beantragt der Stadtrat die Initiative den Stimmberechtigten zur Ablehnung zu empfehlen. Dies deshalb, weil der von den Initianten geforderte Schutz der Areale Oeschwiese am See, Rötelberg, Zurlaubenhof und Meisenberg mit den bestehenden Planungsinstrumenten zielführender erreicht werden kann.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Volksinitiative „Erhalt der Perlen in der Stadt Zug“. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Einreichung und Inhalt der Volksinitiative
2. Überprüfung der Gültigkeit der Volksinitiative
  - 2.1 Prüfung durch den Grossen Gemeinderat und Prüfungsumfang
  - 2.2 Zustandekommen
  - 2.3. Formelle Erfordernisse
  - 2.4 Inhaltliche Rechtmässigkeit
  - 2.5 Zur Frage der Planbeständigkeit im Besonderen
    - 2.5.1 Rechtsgrundlagen
    - 2.5.2 Raumplanerische Rahmenbedingungen
    - 2.5.3 Rechtspraxis zum Grundsatz der Planbeständigkeit
  - 2.6 In dubio pro populo
3. Planungsinstrumente zum Schutz der Perlen
4. Mögliche Entschädigungsforderungen
5. Ablehnung der Initiative
6. Antrag

## **1. Einreichung und Inhalt der Volksinitiative**

Am 17. November 2011 reichten Vertreterinnen und Vertreter des gleichnamigen Initiativkomitees bei der Stadtkanzlei eine Volksinitiative mit dem Titel „Erhalt der Perlen in der Stadt Zug“ ein. Der Text der Initiative lautet:

1. *Die als „Perlen“ bezeichneten Areale Oeschwiese am See (GS 191, 9'434 m<sup>2</sup>), Rötelsberg (GS 1718, 3'241 m<sup>2</sup>), Zurlaubenhof (GS 1379, 32'470 m<sup>2</sup>) und Meisenberg (GS 1660, 26'033 m<sup>2</sup>) werden vor weiteren Überbauungen bewahrt. Für den integralen Erhalt dieser Areale werden die Zonenbestimmungen geändert.*
2. *Bestehende Bauten und Anlage können erneuert und teilweise abgeändert werden gemäss § 72 des Planungs- und Baugesetzes PBG vom 26. November 1968.*
3. *Die Eigentümer werden für die Nutzungseinschränkung entschädigt oder die Stadt erklärt ihre Kaufbereitschaft.*

Zur Begründung führt das Initiativkomitee Folgendes an:

*Zugs Gesicht hat sich verändert. Die Stadt entwickelt sich mit grosser Dynamik. Das vertraute Ortsbild schwindet innerhalb kurzer Zeit rasant, zahlreiche Quartiere werden ihrer vertrauten Charakteristik beraubt: Einerseits durch die Vernichtung alter Bausubstanz, andererseits durch die Bebauung noch bestehender Grünflächen.*

*Für den Erhalt von Identität:*

*Damit Zug seine ortstypische Eigenständigkeit nicht ganz verliert und wenigstens Teile des vertrauten Ortsbildes in ihrer Ursprünglichkeit erhalten bleiben, müssen jetzt dringend Vorkehrungen getroffen werden. Dazu gibt es zwar schon verschiedene planerische und rechtliche Massnahmen und Instrumente wie Ortsbildschutzzonen, Bebauungspläne, Inventare von Schutzobjekten sowie das Bundesinventar ISOS. Doch deren Umsetzung ist abhängig vom Engagement der involvierten Fachleute und Gremien und deshalb noch kein Garant für den Erhalt von Identität.*

*Zum Schutz des Stadtbildes:*

*Im Entwicklungskonzept vom Mai 2006 hat der Zuger Stadtrat fünf repräsentative «Perlen» an einmaliger Lage definiert: die Oeschwiese am See, den Rötelberg, den Zurlaubenhof, das Salesianum und den Meisenberg. Anhand des aktuellen Bauprojekts beim Salesianum zeigt sich nun aber, dass die Interpretation, was dieser besondere Ort zwischen Zug und Oberwil an Erweiterung und Zusatznutzung erträgt, sehr grosszügig und zum Nachteil dieser «Perle» ausgelegt wird.*

*Zur Bewahrung der Qualität:*

*Um hier Einhaltung zu gebieten, sollen nach dem Willen der Initianten die vier verbleibenden «Perlen» Oeschwiese am See, Rötelberg, Zurlaubenhof und Meisenberg nicht weiter bebaut werden. Denn sie alle sind für ein attraktives Stadtbild von grosser Bedeutung: Und zwar in räumlicher, touristischer, historischer und gesellschaftlicher Hinsicht.*

*Für künftige Generationen:*

*An den kommenden Generationen soll es sein, das bewahrte Erbe weiter zu pflegen und dereinst zu entscheiden, wie die erwähnten Gebiete genutzt werden sollen. Selbstverständlich sollen die Grundeigentümer für das Freihalten oder das allfällige Abtreten ihrer Grundstücke fair entschädigt werden. Zug kann und muss sich den Erhalt der letzten «Perlen» für zukünftige Generationen leisten.*

## **2. Überprüfung der Gültigkeit der Volksinitiative**

### **2.1 Prüfung durch den Grossen Gemeinderat und Prüfungsumfang**

Weder das kantonale Gemeindegesetz noch die Gemeindeordnung der Stadt Zug sehen eine amtliche Vorprüfung von Initiativbogen vor. Über die Gültigkeit einer Initiative wird somit erst nach deren Einreichung entschieden. Die Zuständigkeit hierfür liegt gestützt auf § 11 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 (GO; Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse Band 11, S. 151) beim Grossen Gemeinderat. Im Zusammenhang mit der Behandlung der seinerzeitigen „Altstadt-Initiative“ hatte sich eine gewisse Unsicherheit gezeigt, ob das Stadtparlament zur Prüfung der Gültigkeit der Initiative nicht nur befugt, sondern auch verpflichtet sei. Das Verwaltungsgericht hielt in der Folge in seiner Entscheidung vom 21. Februar 1991 (vgl. GVP 1991/92, S. 8 ff.) ausdrücklich fest, dass der Grosse Gemeinderat nicht nur befugt sei, Volksinitiativen auf deren Gültigkeit zu überprüfen, sondern auch dazu verpflichtet. Der Grosse Gemeinderat hat somit - unabhängig davon, ob er einem Initiativbegehren positiv oder negativ gegenübersteht - zunächst eine rechtliche Überprüfung vorzunehmen. Diese Prüfung hat grundsätzlich unter zwei Gesichtspunkten zu erfolgen: Zum einen ist zu prüfen, ob das Initiativbegehren die formellen Erfordernisse erfüllt - zum andern ist der Grosse Gemeinderat aber auch

verpflichtet, eine Rechtmässigkeitsprüfung bezüglich des Inhalts der Initiative durchzuführen (vgl. Hans Hagmann/Felix Horber, Die Geschäftsordnung im Parlament, Zürich 1998, N 8 zu § 39).

## **2.2 Zustandekommen**

Die Volksinitiative „Erhalt der Perlen in der Stadt Zug“ wurde am 17. November 2011 mit insgesamt 1119 rechtsgültigen Unterschriften eingereicht (vgl. Gesamtbescheinigung der Einwohnerkontrolle Zug vom 17. November 2011). Die Unterschriftensammlung begann am 29. August 2011. Mit der Einreichung der Volksinitiative am 17. November 2011 ist die Sammelfrist von sechs Monaten gemäss § 10 Abs. 2 GO eingehalten. Die nach § 10 Abs. 1 GO für ein Initiativbegehren in der Stadt Zug notwendige Anzahl von Unterschriften (800) ist somit innert Frist eingereicht worden. Der Initiativbogen enthält die gemäss § 10 Abs. 3 GO notwendigen Angaben, nämlich die Überschrift „Stadt Zug“, den Wortlaut der Initiative, eine vorbehaltlose Rückzugsklausel, das Datum des Beginns der Unterschriftensammlung, den Hinweis darauf, dass sich strafbar macht, wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht, sowie die Namen und Adressen von mindestens drei Urheberinnen bzw. Urhebern. Die Volksinitiative „Erhalt der Perlen in der Stadt Zug“ ist damit formell korrekt zustande gekommen.

## **2.3 Formelle Erfordernisse**

In formeller Hinsicht muss eine Volksinitiative überdies folgende Grundsätze einhalten: Wahrung der Einheit der Initiativart (Verfassungs-, Gesetzes- oder Verwaltungsinitiative), Wahrung der Einheit der Form (einfache Anregung oder ausgearbeiteter Entwurf) und Wahrung der Einheit der Materie. Vorliegend geht es um eine Gesetzes- bzw. Planungsinitiative in der Form der einfachen Anregung. Ziel der Volksinitiative ist der Schutz der als „Perlen“ bezeichneten Areale „Oeschwiese am See“, „Rötelberg“, „Zurlaubenhof“ und „Meisenberg“ vor weiteren Überbauungen. Diese Zielsetzung soll namentlich mit einer Anpassung der entsprechenden Zonenbestimmung in der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 erreicht werden. Gegenstand der Initiative ist der Schutz von vier Gebieten, die für die Stadt Zug von herausragender raumplanerischer Bedeutung sind. Diese Gebiete wurden bereits mit dem Entwicklungskonzept für die Teilrevision der Ortsplanung Zug vom 9. Mai 2006 als „Perlen der Entwicklung“ ausgeschieden. Damit wahrt das Volksbegehren auch den Grundsatz der Einheit der Materie.

## **2.4 Inhaltliche Rechtmässigkeit**

In materieller Hinsicht hat eine Volksinitiative grundsätzlich folgende Anforderungen zu erfüllen: Erstens muss es sich beim Initiativgegenstand um einen solchen handeln, der in den Aufgabenbereich der Gemeinde fällt und der gleichzeitig dem obligatorischen oder dem fakultativen Referendum unterliegt (vgl. § 113 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 4. September 1980, Gemeindegesetz, GG, BGS 171.1). Zweitens muss das mit einer Volksinitiative verbundene Begehren erfüllt werden können (Durchführbarkeit). Und drittens darf das Initiativbegehren nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen.

Gegenstand der Initiative ist u.a. eine Änderungen der Zonenbestimmungen für die Areale Oeschwiese am See, Rötelberg, Zurlaubenhof und Meisenberg. Es handelt sich dabei um eine raumplanerische Massnahme, welche – vorbehältlich der Genehmigung durch den Kanton – in den Aufgabenbereich der Stadt Zug fällt. Überdies unterliegen die Vorschriften der Bauordnung sowie die Bestimmungen des Zonenplans dem fakultativen Volksreferendum. Die Volksinitiative erweist sich ferner nicht als von vornherein undurchführbar.

## **2.5 Zur Frage der Planbeständigkeit im Besonderen**

### **2.5.1 Rechtsgrundlagen**

Schliesslich ist zu prüfen, ob die Volksinitiative gegen übergeordnetes Recht verstösst. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage der Vereinbarkeit mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700). Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Für die Interessenabwägung sind insbesondere relevant:

- Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans
- Inhalt des Zonenplans
- Ausmass der beabsichtigten Änderung und deren Begründung.

### **2.5.2 Raumplanerische Rahmenbedingungen**

Im Hinblick auf die vorzunehmende Interessenabwägung sind zunächst die aktuellen raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Gebiete „Oeschwiese am See“, „Rötelberg“, „Zurlaubenhof“ und „Meisenberg“ aufzuzeigen:

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung Zug wurde in einer ersten Planungsphase in den Jahren 2005 und 2006 das Entwicklungskonzept der Stadt Zug gestützt auf ein breites Mitwirkungsverfahren erarbeitet. Umrahmt von einer Zukunfts- und einer Ergebniskonferenz, an welcher rund 140 Personen aus der Bevölkerung und von Interessengruppen teilnahmen, wurde das Entwicklungskonzept der öffentlichen Mitwirkung unterzogen und von der fachlichen Begleitgruppe sowie der Bau- und Planungskommission beraten. Der Stadtrat hat das Entwicklungskonzept am 9. Mai 2006 beschlossen, der Grosse Gemeinderat im Juli 2006 zur Kenntnis genommen.

Das Entwicklungskonzept bildete die Grundlage für die zweite Phase der Revision der Ortsplanung Zug, der Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Zug. Die Gebiete Oeschwiese am See, Rötelberg, Zurlaubenhof und Meisenberg wurden aufgrund ihrer einmaligen Lage im Landschaftsraum oder der bestehenden Bebauung von hoher Qualität als „Perlen“ bezeichnet. Die Entwicklung dieser ausgezeichneten Orte unterliegt einem hohen öffentlichen Interesse. Sie sind als repräsentative Orte für spezielle Nutzungen reserviert mit hohen Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung. Sie sind Zonen mit speziellen Vorschriften oder Zonen des öffentlichen Interesses zuzuweisen und wo erforderlich mit einer Bebauungsplanpflicht zu überlagern.

Die Gebiete wurden gemäss den Vorgaben des Entwicklungskonzepts zonierte. Die Oeschwiese und der Rötelberg wurden der Zone OelB zugewiesen, der Zurlaubenhof und der Meisenberg einer Zone mit speziellen Vorschriften, überlagert mit einer Bebauungsplanpflicht. Gemäss Genehmigungsentscheid der Regierung des Kantons Zug ist das öffentliche Interesse für die Gebiete Oeschwiese und Rötelberg nachzuweisen und die definitive Zonierung dem Gros-

sen Gemeinderat innerhalb von zwei Jahren zu unterbreiten. Der Zonierungs-Beschluss des Grossen Gemeinderats hat bis Ende August 2012 vorzuliegen. Für die Oeschwiese soll die Zone OelB und für den Rötelberg eine Bauzone mit speziellen Vorschriften festgesetzt werden.

### **2.5.3 Rechtspraxis zum Grundsatz der Planbeständigkeit**

Je neuer ein Zonenplan ist, desto mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Der Planungshorizont beträgt grundsätzlich 15 Jahre (Art. 15 lit. b RPG). Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (zum Ganzen: Urteil Nr. 1C\_306/2010 des Bundesgerichts vom 2. Dezember 2010, Erwägung 2 ff.). Diese Grundsätze sind auch bei der Änderung des politischen Willens bzw. des Volkswillens zu beachten (vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, N 20 zu Art. 21).

Mit Entscheid vom 13. Juni 2001 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich einen Gemeinde-ratsbeschluss aus dem Jahr 1998 betreffend die Ungültigkeit einer Planungsinitiative ge-schützt. Die Initiative verlangte die Zuweisung eines Gebietes in die Reservezone, welches im Jahr 1993 im Rahmen einer Totalrevision der Nutzungsplanung der Bauzone zugewiesen wurde (Entscheid des Regierungsrats des Kantons Zürich vom 13. Juni 2001, RRB Nr. 846/2001).

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung verstösst eine Volksinitiative, die auf eine Ände-rung eines knapp einjährigen Nutzungsplans zur Errichtung eines Fussballstadions abzielt, gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit (BGE 128 I 190; Waldmann/Hänni, a.a.O., N 20 zu Art. 21). Eine aufgrund einer Initiative im Jahr 1980 vom Volk beschlossenen Zonenplanände-rung (von der dreigeschossigen Zone in die Wohn- und Gewerbezone mit zwei Geschossen) hob das Bundesgericht sodann auf, weil der geltende Plan erst seit zwei Jahren in Kraft war (BGE 109 Ia 113).

## **2.6 In dubio pro populo**

Für die Beurteilung der materiellen Rechtmässigkeit einer Initiative ist deren Text nach den anerkannten Auslegungsgrundsätzen auszulegen. Es ist vom Wortlaut der Initiative auszuge-hen. Der vom Bundesgericht entwickelte Grundsatz "in dubio pro populo" (Im Zweifel für das Volk) ist zu berücksichtigen

Aus dem Initiativtext geht nicht hervor, auf welchen Zeitpunkt das Begehren umzusetzen ist. Es ist somit auch möglich, das Initiativbegehren erst in einigen Jahren umzusetzen, d.h. zu einem Zeitpunkt, der nicht mehr weit von der nächsten Planungsrevision entfernt ist. Damit würde mit dem Begehren auch nicht gegen Bundesrecht (Art. 22 RPG) bzw. den Grundsatz der Planbeständigkeit verstossen.

Da die Initiative somit übergeordnetem Recht nicht offensichtlich widerspricht, ist sie in An-wendung des Grundsatzes „in dubio pro populo“ für gültig zu erklären.

Wie vorstehend unter Ziffer 2.1 ausgeführt, entscheidet der Grosse Gemeinderat über die Gültigkeit der Initiative. Dabei ist das Initiativkomitee vor einer Ungültigerklärung anzuhö-ren. Dem Grossen Gemeinderat bzw. der vorberatenden Kommissionen steht es frei, den Rechtsstandpunkt des Stadtrates gestützt auf § 18 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates durch ein externes Rechtsgutachten überprüfen zu lassen.

### **3. Planungsinstrumente zum Schutz der Perlen**

Wie die Revision der Ortsplanung Zug gezeigt hat, handelt es sich bei den vier Gebieten Oeschwiese am See, Rötelberg, Zurlaubenhof und Meisenberg um Orte von hoher landschaftlicher und städtebaulicher Qualität, die einen grossen Beitrag zur Identität der Stadt Zug leisten. Deren Entwicklung steht im hohen öffentlichen Interesse.

Alle vier Gebiete sind seit dem ersten Zonenplan der Stadt Zug aus dem Jahre 1975 der Bauzone zugewiesen, sei es der Wohnzone oder der Zone des öffentlichen Interesses. Die Lage der vier Gebiete innerhalb des Siedlungsgebiets sowie der planerische Werdegang der vier Gebiete zeigen deutlich auf, dass es sich bei allen Gebieten immer um Baugebiet gehandelt hat. Auch die Revision der Ortsplanung Zug hat die vier Gebiete Bauzonen (Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen und Bauzonen mit speziellen Vorschriften) zugewiesen. Dabei wurde gemäss Entwicklungskonzept unterschieden, für welche speziellen Nutzungen sich die repräsentativen Orte eignen.

Die Gebiete Oeschwiese und Rötelberg dienen der Naherholung und der Freizeit. Sie sollen der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen bzw. der Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötelberg zugewiesen werden. Die entsprechenden Vorlagen hat der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat in 1. Lesung bereits unterbreitet (GGR-Vorlage Nr. 2190 vom 17. Januar 2012 betr. Zonenplanänderung Oeschwiese am See und GGR-Vorlage Nr. 2186 vom 22. November 2011 betr. Zonenplanänderung Rötelberg).

Die Oeschwiese dient der Erweiterung des Strandbads, der Fortsetzung des Seeuferwegs sowie als Naherholungsflächen für das Quartier Herti und die Region Zug. Der Bedarf für eine öffentlich zugängliche Oeschwiese konnte nachgewiesen werden. Sobald die Zonierung in Rechtskraft erwachsen ist, kann die Stadt Zug die Kaufverhandlungen mit den Grundeigentümern aufnehmen. Der Rötelberg dient als öffentlicher Freiraum und als Naherholungsort für das Quartier Rötel und die ganze Stadt Zug. Der Aussichtspunkt, die bestehende Bestockung, die historischen Bauten und die Nutzung als Ausflugs- und Quartierrestaurant bleiben erhalten. Dazu hat der Stadtrat mit den Grundeigentümern einen Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag abgeschlossen. Sobald die Zonierung in Rechtskraft erwachsen ist, wird die Stadt Zug den Rötelberg erwerben.

Die Gebiete Zurlaubenhof und Meisenberg sind private Grundstücke, die zu Wohnzwecken, im Fall des Meisenbergs zusätzlich als Klinikstandort, genutzt werden. Bei diesen Perlen steht der Erhalt der historischen Bausubstanz und der sie umgebenden Parkanlagen im Vordergrund. Eine weitergehende bauliche Nutzung ist zulässig, hat jedoch mit entsprechender Sorgfalt zu erfolgen und die einmalige Lage im Landschaftsraum zu berücksichtigen. Mit beiden Grundeigentümern ist die Stadt Zug in Verhandlungen. Die Vorbereitungsarbeiten für die zu erarbeitenden Bebauungspläne sind im Gange. Dabei werden in einem ersten Schritt gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege definiert, welche Areale als Park- und Freiräume zu erhalten sind und welche Teilbereiche einer Überbauung zugeführt werden können. Die bauliche Nutzung dient einerseits dazu, den Unterhalt der historischen Bausubstanz zu finanzieren, und andererseits, Entwicklungsräume für die Klinik Meisenberg aufzuzeigen. Die beiden Bebauungspläne werden dem Grossen Gemeinderat unterbreitet und unterliegen dem fakultativen Referendum.

Es zeigt sich, dass die Zonierungen der vier Gebiete im Rahmen der Revision der Ortsplanung sehr differenziert vorgenommen wurden. Dies wird durch die von der Regierung verlangten Überprüfung der Zonierung der Gebiete Oeschwiese und Rötelberg bekräftigt. Es bedarf keiner weitergehenden bzw. neuen Bestimmungen, die die bisherigen in einem breiten Mitwirkungsverfahren erarbeiteten Grundlagen in Frage stellen. Die angestrebte Entwicklung der vier Perlen ist breit abgestützt und die festgelegten baurechtlichen Bestimmungen sind zweckmässig und zielführend. Die öffentliche Nutzung der Perlen Oeschwiese und Rötelberg ist definiert; bei der Entwicklung der Perlen Zurlaubenhof und Meisenberg ist durch die Bebauungsplanpflicht die Mitsprache von Parlament und Bevölkerung sichergestellt.

#### **4. Mögliche Entschädigungsforderungen**

Bei allen vier Gebieten handelt es sich um Baugebiete. Die Initiative verlangt, alle Gebiete vor weiteren Überbauungen zu bewahren. Diese massive Nutzungseinschränkung führt mindestens zu teilweisen materiellen Enteignungen, die entschädigungspflichtig sind. Die Situation ist bei allen vier Gebieten sehr unterschiedlich. Die Parzellen sind gänzlich unbebaut (Oeschwiese) oder teilweise genutzt (Rötelberg, Zurlaubenhof und Meisenberg). Bei der Berechnung der Entschädigungshöhe ist die neue wie die bisherige Zonenzuweisung von Bedeutung.

Ohne detaillierte Schätzung der einzelnen Liegenschaften können keine Aussagen zu allfälligen Entschädigungsforderungen gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die geforderte Übernahme oder die Entschädigungen für die Nutzungseinschränkungen durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden müssten.

Die „Entschädigungs-Thematik“ wurde bei der Zonierung der vier Gebiete im Rahmen der Revision der Ortsplanung Zug berücksichtigt. Dabei wird der Erwerb der Liegenschaften Rötelberg und Oeschwiese durch die Stadt Zug angestrebt. Für die Liegenschaft Rötel liegt bereits ein Vorvertrag zu einem Kaufvertrag vor. Gemäss Vorvertrag wird die Stadt für den Erwerb der Liegenschaft Rötelberg CHF 5 Mio. bezahlen. Bezüglich der Oeschwiese wird die Stadt Zug die Kaufverhandlungen mit den Grundeigentümern weiterführen, sobald die Zonierung rechtskräftig ist.

Bei den Liegenschaften Zurlaubenhof und Meisenberg stehen privatwirtschaftliche Lösungen im Vordergrund, die zu keiner finanziellen Belastung für die Stadt Zug führen, den angestrebten Schutz dieser Perlen jedoch gleichwohl gewährleisten.

#### **5. Ablehnung der Initiative**

Die angestrebte Entwicklung der vier Perlen Oeschwiese am See, Rötelberg, Zurlaubenhof und Meisenberg ist breit abgestützt und die festgelegten baurechtlichen Bestimmungen sind zweckmässig und zielführend. Der Stadtrat beantragt daher aus den vorstehend dargelegten Gründen, den Stimmberechtigten die Ablehnung der Initiative zu empfehlen.

## 6. Antrag

Gestützt auf den vorstehenden Bericht beantragen wir Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Volksinitiative „Erhalt der Perlen in der Stadt Zug“ für gültig zu erklären und sie der Urnenabstimmung zu unterstellen, und
- die Initiative den Stimmberechtigten zur Ablehnung zu empfehlen.

Zug, 21. Februar 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Initiativbogen (blanko)
3. Gesamtbescheinigung der Einwohnerkontrolle betreffend Gültigkeit der Unterschriften vom 17. November 2011

Die Vorlage wurde vom Präsidentialdepartement in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtschreiber Arthur Cantieni, Tel. 041 728 21 02.

# B e s c h l u s s

## des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Volksinitiative „Erhalt der Perlen in der Stadt Zug“: Gültigkeitsprüfung und Abstimmungsempfehlung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2198 vom 21. Februar 2012:

1. Die Volksinitiative „Erhalt der Perlen in der Stadt Zug“ wird für gültig erklärt und der Urnenabstimmung unterstellt.
2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, die Initiative abzulehnen.
3. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Gegen diesen Beschluss kann
  - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 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.
  - b) gemäss § 17<sup>bis</sup> 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, Datum

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Datum Urnenabstimmung: 17. Juni 2012