

Stadtplanung Zug
Schlussbericht und Beschlussfassung über die neue Stadtplanung

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 18. 12. 1979

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Geschäftsprüfungskommission hat sich im Beisein des Finanzchefs Herrn Stadtpräsident W.A. Hegglin sowie von Herrn lic. iur. Bieri, Rechtskonsulent, mit den finanziellen und juristischen Auswirkungen der Zone OeI für die Stadt auseinandergesetzt.

a) Finanzielle Auswirkungen

Die Planung 80 sieht vor, rund 280 000 m² Land der Zone des öffentlichen Interessens zuzuweisen. Die Totalkosten sind der heutigen Preisbasis entsprechend zu schätzen und betragen ca Fr. 84 Mio. Der durchschnittliche m²-Preis von Fr. 300.-- entspricht dem Mittel von Fr. 150.-- bis 450.--. Einige Parzellen werden je nach Unüberbaubarkeit oder schwieriger Lage zu einem günstigeren Preis als Fr. 150.-- zu erwerben sein.

Es ist sehr schwierig abzuschätzen, in welchem Zeitpunkt nach Annahme der Planung durch die Volksabstimmung eine Uebernahme der verschiedenen Parzellen zu erfolgen hat. Im allgemeinen trennen sich die Besitzer nur ungern von ihrem Land, auch wenn es der Zone des öffentlichen Interessens zugeordnet ist. Diese Erfahrung zeigte sich bereits mit dem Inkrafttreten der Ersatzbauordnung.

In den ersten 10 bis 15 Jahren könnte mit einem Betrag von ungefähr Fr. 20 Mio für Landübernahmen gerechnet werden oder in den nächsten 8 Jahren durchschnittlich mit Fr. 1,5 bis 2 Mio.

Diese Annahme zeigt, dass die Stadt durchaus in der Lage ist, diese Landkäufe zu finanzieren, ohne sich deswegen in unverantwortliche Schulden zu stürzen, beträgt doch die Eigenfinanzierungsquote insgesamt ca Fr. 12 Mio.

Nach Auskunft von Herrn Stadtpräsident W.A. Hegglin beabsichtigt die Stadt nur in zwei Fällen eine Uebernahme von sich aus voranzutreiben. In allen andern Fällen wird die Stadt eher zuwarten und nicht von sich aus aktiv werden.

Die von der Bau- und Planungskommission angeregte Schaffung einer Landerwerbsreserve wird von der Geschäftsprüfungskommission befürwortet, insbesondere aus psychologischen Gründen, obwohl eine solche Reserve an sich an der Finanzlage der Stadt nichts ändert.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt deshalb dem Grossen Gemeinderat die Schaffung einer Landerwerbsreserve, welche vorderhand pro Jahr mit Fr. 1 Mio zu kufnen wäre.

b) Juristische Auswirkungen der Zone OeI

Es geht hier um die Frage, ob Kaufverträge über Land in der Zone OeI dem Grossen Gemeinderat und allenfalls dem Volk zu unterbreiten sind, obwohl es sich dabei um sogenannte "gebundene" Ausgaben handelt. Mit der Einzonung eines Grundstücks in diese Zone wird dem Landeigentümer automatisch das Recht eingeräumt, frühestens 2 Jahre nach Inkrafttreten der neuen Stadtplanung das Heimschlagsrecht geltend zu machen. Dies verpflichtet die Gemeinde, solche Grundstücke zum vollen Verkehrswert zu erwerben. Der Gemeinderat resp. das Volk müsste einem solchen Kauf also von Gesetzes wegen zustimmen.

Gemäss § 7, Ziff. 3, der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. April 1962 können Geschäfte des Grossen Gemeinderates, welche durch gesetzliche Vorschriften und durch Beschlüsse der Gesamtheit der Stimmberechtigten bedingt sind, der Urnenabstimmung nicht unterstellt werden. Unter diese Bestimmung fallen auch Landkäufe, welche durch das Heimschlagsrecht ausgelöst werden. Eine Volksabstimmung darüber ist also ausgeschlossen.

Die Geschäftsprüfungskommission einigt sich nach einiger Diskussion auf folgendes Vorgehen:

1. Wurde der Kaufpreis eines Grundstücks, für welches das Heimschlagsrecht geltend gemacht wird, im Schätzungsverfahren festgelegt, so hat es keinen Sinn, die Kaufverträge dem Grossen Gemeinderat und allenfalls dem Volk zu unterbreiten. Es kann nur "ja" gesagt werden. Es besteht nämlich in Lehre und Rechtssprechung die Auffassung, dass über das Finanzreferendum nicht "Planung" betrieben werden soll.
2. Wurde der Preis gütlich vereinbart, ist der Kaufvertrag dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten aber nicht dem Volk. Der Grosse Gemeinderat kann den Vertrag genehmigen oder einen andern Preis festlegen. Ist der Grundeigentümer damit nicht einverstanden, erfolgt das Schätzungsverfahren.

Diese Klarstellung scheint der Geschäftsprüfungskommission wesentlich, damit der Grosse Gemeinderat und auch die Stimmbürger klar sehen, dass mit der Einzonung eines bestimmten Grundstückes in die Zone OeI gleichzeitig auch ein allfälliger Kauf zum vollen Verkehrswert (Schätzungswert) präjudiziert wird.

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, von den vorstehenden Erläuterungen in zustimmendem Sinne Kenntnis zu nehmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission

Peter Bossard, Präsident