

Initiative für die Erhaltung der Guggiwiese; Gegenvorschlag des Grossen Gemeinderates

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 3. Dezember 1979

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 18. September 1979 reichte das Initiativkomitee für die Erhaltung der Guggiwiese ein Initiativbegehren mit folgendem Inhalt ein:

- "1. Der Zonenplan der Stadt Zug wird dahingehend geändert, dass der nordwestliche Teil der GBP 768 (Guggi-Löbermatte) der Zone des öffentlichen Interesses zugewiesen wird.  
Der nordwestliche Teil der GBP 768 wird durch den Weg, welcher vom Guggiweg nordwestlich der GBP 1899 und 2054 vorbeiführt und an der Nordecke der GBP 1070 endet, begrenzt.
2. Diese Aenderung des Zonenplanes der Stadt Zug tritt nach Annahme durch das Volk rückwirkend für schon eingereichte Baugesuche bzw. bereits erteilte Baubewilligungen in Kraft.
3. Diese Volksinitiative kann durch einfachen Mehrheitsentscheid der Mitglieder des Initiativkomitees zurückgezogen werden."

Das Initiativbegehren trägt 1'231 gültige Unterschriften. Die materiellen und formellen Anforderungen, die an eine Initiative gestellt werden, sind erfüllt.

II.

Das Begleitschreiben des Initiativkomitees beginnt mit folgendem Satz: "Eine der letzten Grünflächen im Herzen von Zug, nämlich der idyllische Guggihügel hinter der Hauptpost, soll demnächst zu einem grossen Teil mit Flachdachblöcken überbaut werden."

Diese Aussage ist nicht richtig.

Am 3. Juli 1979 hat der Stadtrat eine Arealbebauung bewilligt, die sich auf den heute gültigen Ersatzzonenplan abstützt und den eigentlichen Guggihügel mit Aussichtspunkt samt dem nördlich davon gelegenen Plateau von einer Ueberbauung freihält. Gegen diese Baubewilligung ist Beschwerde erhoben worden, die zur Zeit

vor dem Regierungsrat pendent ist.

Die Initiative hat zum Ziel, die Guggiwiese in ihrem heutigen Umfang freizuhalten und die vorgesehene Arealbebauung "Guggi" zu verhindern. Sie verlangt deshalb, dass die Zone OeI, wie sie im noch rechtsgültigen Ersatzzonenplan ausgeschieden ist, wesentlich ausgeweitet wird. Aus der Planbeilage 1 ersehen Sie die flächenmässige Vergrösserung.

### III.

Da die Abgrenzung der Zone OeI, wie sie im Ersatzzonenplan festgelegt ist, nicht zu befriedigen vermag, hat der Stadtrat im Rahmen der neuen Stadtplanung (GGR-Vorlage Nr. 515) die freizuhaltende Zone noch zusätzlich ausgedehnt und das Plateau, das sich nördlich des Aussichtspunktes in nördlicher Richtung ausdehnt, vollständig der Zone OeI zugewiesen. Gleichzeitig wurde aber auch die Abgrenzung zur Wohnzone modifiziert, um bessere Ueberbauungsverhältnisse der Restparzelle zu erreichen. Der Stadtrat war der Meinung, mit diesem Zonierungsantrag eine Lösung zu erreichen, die auch finanzpolitisch vertretbar ist. Da die bewilligte Arealbebauung die im Entwurf vorliegende Stadtplanung weitgehend berücksichtigte, hätte es der Stadtrat als unverhältnismässig erachtet, eine Baubewilligung, die sich auf gültiges Recht abstützen konnte, zu verweigern. Ergänzend darf erwähnt werden, dass ein grösseres Grundstück der gleichen Landeigentümerin an der Lorze, im Zusammenhang mit dem Bau der Schulanlage Herti, bereits vollumfänglich der Zone OeI zugewiesen wurde.

### IV.

Der Stadtrat hält das Initiativbegehren für zu weitgehend; es würde praktisch zu einem Bauverbot für den ganzen unüberbauten Teil der Liegenschaft führen. Eine an die bereits bestehenden Häuser angegliederte Ueberbauung soll bei absoluter Freihaltung des Aussichtspunktes und des nördlichen Plateaus möglich bleiben.

Nach Auffassung des Stadtrates sollte dem Initiativbegehren teilweise entsprochen werden und die Zone OeI gegenüber dem gültigen Recht sowie dem Entwurf der neuen Stadtplanung angemessen ausgeweitet werden. Auf dem beiliegenden Plan Nr. 2 ist die Ausdehnung ersichtlich. Danach rückt eine kommende Ueberbauung noch weiter weg vom Plateau. Die neue Abgrenzung ist landschaftlich und topographisch so ausgerichtet, dass die dem Plateau östlich vorgelegerte Terrasse ebenfalls gänzlich in die Grünzone einbezogen wird. In diesem Sinne beantragt Ihnen der Stadtrat, dem Volk einen Gegenvorschlag mit folgendem Wortlaut zu unterbreiten:

"Im Ersatzzonenplan der Stadt Zug wird die Zone OeI im Gebiet Guggi gemäss Plan Nr. 2 festgelegt."

Wir weisen darauf hin, dass jede Zonenplanänderung der Genehmigung des Regierungsrates bedarf.

Die folgende Tabelle gibt eine Uebersicht über das Verhältnis der beiden in Frage stehenden Zonen (Zone des öffentlichen Interesses und Wohnzone) im Guggi.

Flächenübersicht  
(ca. Masse)

	Ersatz- zonenplan m2	Zonen- plan 80 m2	Initia- tive m2	Gegenvor- schlag m2
Zone OeI	11'550	14'600	20'850	15'850
Wohnzone un- überbaut (W2 1/2 oder E2 1/2)	12'450	9'400	3'150	8'150
	24'000	24'000	24'000	24'000

Grösse: Gesamtparzelle 26'475 m2  
davon  
- Wegparzelle 1'355 m2  
- Altstadtzone  
(best. Ueber-  
bauung) 1'120 m2  

---

24'000 m2  
=====

V.

Sowohl im Entwurf der neuen Stadtplanung, als auch - noch vermehrt - im unterbreiteten Gegenvorschlag ist der Schutz des Guggiaussichtspunktes und des Plateaus vor einer Ueberbauung gesichert. Die Stadt wird diese Grünfläche aufgrund des Kant. Baugesetzes dann käuflich übernehmen müssen, wenn die Landeigentümerin das Heimschlagsrecht geltend macht; sie kann dies frühestens 2 Jahre nach Rechtskraft dieser Zonierung verlangen.

Das zu weit gehende Begehren der Initiative würde zusätzlich Kosten ergeben, die gemessen am öffentlichen Interesse und Nutzen unverhältnismässig sind, abgesehen davon, dass eine weitere Baulandparzelle in der Nähe der Innenstadt geopfert werden müsste.

Das planerische Ziel, die Erhaltung eines Grüngürtels rund um den Stadtkern, ist auch bei Annahme des Gegenvorschlages gewährleistet.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, die Initiative abzulehnen und dem Volk einen Gegenvorschlag zu unterbreiten.

Zug, 3. Dezember 1979

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

A. Grünenfelder

Beilagen:

Beschlussesentwurf  
2 Planskizzen

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND INITIATIVE FUER DIE ERHALTUNG DER GUGGIWIESE

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 533  
vom 3. Dezember 1979

b e s c h l i e s s t :

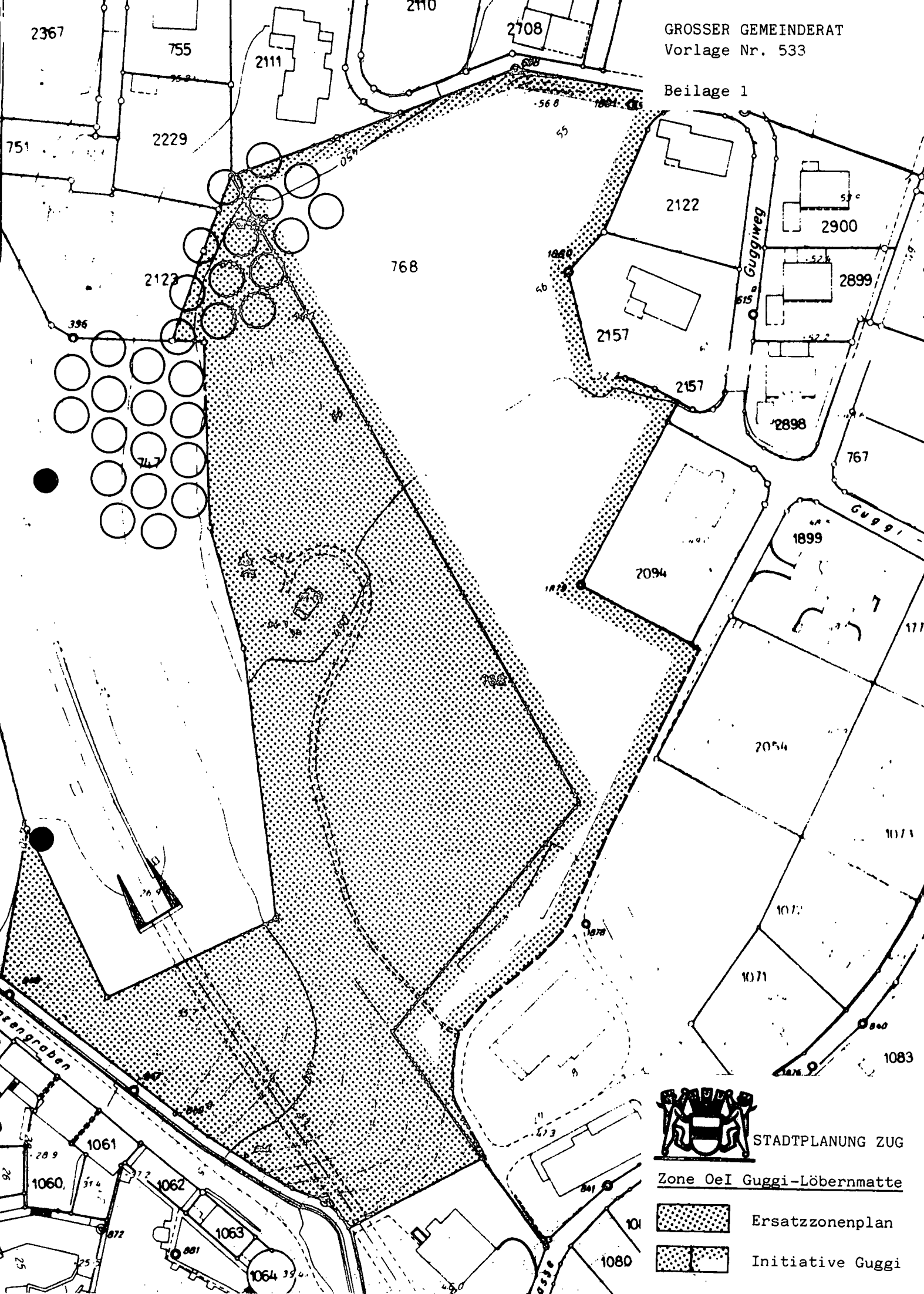
1. Die Initiative für die Erhaltung der Guggiwiese wird abgelehnt.
2. Folgendem Gegenvorschlag wird zugestimmt:  
Im Ersatzzonenplan der Stadt Zug wird die Zone OeI im Gebiet Guggi gemäss Plan Nr. 2 festgelegt.
3. Initiative und Gegenvorschlag sind der Urnenabstimmung zu unterbreiten.
4. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.  
Der Stadtrat wird mit der Organisation der Urnenabstimmung beauftragt.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:



STADTPLANUNG ZUG

Zone OeI Guggi-Löbernmatten



Ersatzzonenplan



Initiative Guggi

2367

755

2111

2110

2708

GROSSER GEMEINDERAT  
Vorlage Nr. 533

Beilage 2

751

323

2229

2122

2900

Guggiweg

2122

2157

2899

2157

2898

767

Guggi

76

2094

1899

768

2054

1073

1072

1071

1083

1061

289

1060

1062

1063

1064



STADTPLANUNG ZUG

Zone OeI Guggi-Löbernmatte



Zonenplan 80



Gegenvorschlag

Initiative für die Erhaltung der Guggiwiese  
Gegenvorschlag des Grossen Gemeinderates

---

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 18. 12. 79

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. 9. 1979 reichte das Initiativkomitee für die Erhaltung der Guggiwiese ein Initiativbegehren ein mit dem Ziel, praktisch die ganze bis jetzt nicht überbaute Fläche des Guggi in die Zone OeI zu überführen.

Mit seinem Bericht und Antrag vom 3. 12. 79 unterbreitet der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen Gegenvorschlag, welcher die bereits im Zonenplan 80 der Zone OeI zugeteilte Fläche im nördlichen Teil noch etwas erweitert.

Mit diesem Gegenvorschlag wäre die ganze Fläche der Guggihöhe der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt, während der sich in einer Senke befindliche Teil dieses Areals überbaut werden könnte.

Die Geschäftsprüfungskommission hat diese Vorlage im Beisein des Finanzchefs, Herrn Stadtpräsident W.A. Hegglin, deshalb durchberaten, da eine Einzonung dieses Gebietes in die Zo OeI finanzielle Folgen für die Stadt haben kann. Gemäss Berechnungen, welche uns Herr Finanzchef Hegglin vorlegte, würde eine Uebernahme des der Zone OeI zugeteilten Gebietes ungefähr folgende Kosten nach sich ziehen:

Nach Zonenplan 80	ca Fr. 3,55 Mio
Nach Vorschlag Initiative	Fr. 5,7 - 6 Mio
Nach Gegenvorschlag Stadtrat	ca Fr. 4 Mio

Nach Meinung der Geschäftsprüfungskommission wird auch mit dem Gegenvorschlag des Stadtrates der Hauptzweck der Initiative nämlich die Erhaltung des Aussichtspunktes und des Höhenzuges des Guggi erreicht. Der Unterschied in den möglichen finanziellen Folgen für die Stadt ist jedoch zwischen Gegenvorschlag und Initiative erheblich.

Die Geschäftsprüfungskommission schlägt deshalb dem Grossen Gemeinderat mit 5 zu 1 Stimmen vor, die Initiative abzulehnen und dem Gegenvorschlag des Stadtrates zuzustimmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission

Peter Bossard, Präsident

Initiative für die Erhaltung der Guggiwiese; Gegenvorschlag des  
Grossen Gemeinderates

---

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 19. Dezember 1979

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Jahresschlussitzung vom 19. Dezember 1979 die Initiative für die Erhaltung der Guggiwiese sowie den Gegenvorschlag des Stadtrates gemäss Bericht und Antrag vom 3. Dezember 1979. Anwesend waren Planungspräsident, Stadtarchitekt, Planungsassistent und 9 Kommissionsmitglieder.

In einem ersten Schritt analysierte die Bau- und Planungskommission das Begehren der Initianten. Betrachtet man hiezu die Begründung des Initiativkomitees - nachzulesen im Begleitschreiben: "Eine der letzten Grünflächen im Herzen von Zug, nämlich der idyllische Guggihügel (..) soll überbaut werden" - muss festgestellt werden, dass diese Aussage schlichtweg nicht richtig ist. Wie aus Beilage Nr. 1 zur Vorlage Nr. 533 ersichtlich, bleibt der Guggihügel in seinem Wesen und seiner Art auch infolge der beabsichtigten und bewilligten Arealbebauung geschützt. Aus demselben Plan ist auch erkennbar, dass nach dem Willen der Initianten beinahe die gesamte Bauparzelle - gemäss gültiger Zonenordnung in der Wohnzone W 2 1/2 - in die Zone des öffentlichen Interesses umgezont werden soll.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Grundeigentümer von sich aus bereits das nördliche Plateau, das die Zonenplanung 80 (siehe Beilage 2 zur Vorlage) der Zone des öffentlichen Interesses zuteilt, nicht in seine nun bewilligte Arealbebauung miteinbezogen hat und daher nicht überbaut. Man kann also feststellen, dass der Grundeigentümer bereits die Ausdehnung der Zone des öffentlichen Interesses der neuen Stadtplanung berücksichtigt.

So wurde innerhalb der Kommission die Initiative Guggiwiese einstimmig abgelehnt. Erwähnenswert ist, dass diese Ablehnung sich auf Stellungnahme aller in der Bau- und Planungskommission vertretenen Parteien stützt. Nachfolgend noch die wesentlichsten Argumente hiezu:

- Die Initiative ist nicht massvoll, da beinahe gleich das gesamte Bauareal der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt wird.

- Der "idyllische Guggihügel" (gemäss Initiativkomitee) ist ohnehin geschützt. Der Grundeigentümer hat sogar von sich aus zugestanden, das nördliche Plateau nicht zu überbauen und damit entspricht das bewilligte Projekt bereits der Stadtplanung 80. Die empfindlichsten Stellen sind geschützt.
- Wohnzonen in Stadtnähe sind sehr spärlich, dies ist hier gewichtiger als eine Vergrösserung der Grünzone.
- Aber auch das Argument der Rechtssicherheit ist nicht ausser Acht zu lassen: Ein erst 1975 erlassener Ersatzzonenplan und eine Umplanung im Rahmen der neuen Stadtplanung genügt. Es ist nicht sinnvoll dauernd Rechtsgrundlagen zu ändern, womöglich noch rückwirkend, wie speziell in diesem Fall.

Der Gegenvorschlag des Stadtrates fixiert gemäss Beilage 2 nun bereits die in der Stadtplanung 80 vorgesehene Ausdehnung der Zone OeI auf das nördliche Plateau (was wie vorstehend erwähnt, der Grundeigentümer bereits von sich aus eingegangen ist). Im übrigen teilt der Stadtrat zusätzlich einen kleinen Spickel der Zone OeI zu und zwar mit der Begründung, die, übrigens vom Stadtrat erst am 3. Juli 1979 bewilligte Arealbebauung, sei nun baulich überladen. Der Stadtrat schlägt damit eine Reduktion der Wohnzone von 9'400 m<sup>2</sup> (Zonenplan 80) auf 8150 m<sup>2</sup> (Gegenvorschlag) und damit eine Reduktion von 13 % vor. Dies war nun einigen Kommissionsmitgliedern noch massvoll, anderen fehlte aber eine eindeutig sachliche Begründung; sie vermuteten im maximum taktische/politische Ueberlegungen als Leitgedanken des Gegenvorschlages. Diese Analyse fand ihren Niederschlag in der Abstimmung, wonach sich bezüglich eines eventuellen Gegenvorschlages eine Patt-Situation mit 4 : 4 Stimmen und einer Enthaltung ergab. Deshalb stellt Ihnen die Kommission betreffs Gegenvorschlag keinen Antrag.

Abschliessend sei auch an dieser Stelle auf das Problem der gebundenen Ausgaben aufmerksam gemacht. Wie bereits im Zusammenhang mit der Stadtplanung (siehe Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 51:5.1, Seite 17) weist die Kommission auch hier darauf hin, dass nach neuer Rechtssprechung des Bundesgerichtes der Erwerb von Land in der Zone OeI eine "gebundene Ausgabe" darstelle. Mit der Genehmigung einer Zonierung OeI hätten die Stimmberechtigten auch die dadurch bedingten Aufwendungen gebilligt. Solche Verträge seien an sich nicht mehr dem Grossen Gemeinderat zu unterbreiten und auch nicht dem fakultativen oder obligatorischen Referendum zu unterstellen. Für den Fall einer gütlichen Einigung ist der Kaufvertrag nur dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese Darlegungen lassen sich auch auf § 7 Ziffer 3 der Gemeindeordnung der Stadtgemeinde Zug abstützen. Aufgrund dieser Ueberlegungen weist die Kommission den Stadtrat darauf hin, bei der Abstimmungsvorlage an das Volk die mit der Umzonierung verbundenen Landkosten zu beziffern, damit der Stimmbürger auch von der finanziellen Seite her die notwendige Entscheidungsgrundlagen hat, ansonsten die Volksabstimmung zu wiederholen wäre (siehe hiezu auch BGE 98 I a, Seiten 293 ff).

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen die Initiative für die Erhaltung der Guggiwiese abzulehnen.

Für die Bau- und Planungskommission

P. Rupper, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 408  
BETREFFEND INITIATIVE FUER DIE ERHALTUNG DER GUGGIWIESE

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 533 vom 3. Dezember 1979

b e s c h l i e s s t :

1. Die Initiative für die Erhaltung der Guggiwiese wird abgelehnt.
2. Folgendem Gegenvorschlag wird zugestimmt:  
Im Ersatzzonenplan der Stadt Zug wird die Zone OeI im Gebiet Guggi gemäss Plan Nr. 2 festgelegt.
3. Initiative und Gegenvorschlag sind der Urnenabstimmung zu unterbreiten.
4. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.  
Der Stadtrat wird mit der Organisation der Urnenabstimmung beauftragt.

ZUG, 8. Januar 1980

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: Dr. P. Spillmann

Der Stadtschreiber: A. Grünenfelder