

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Kleine Anfrage zu den rechtlichen Konsequenzen der Postplatz-Initiative

Antwort des Stadtrats vom 22. Mai 2018

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. Mai 2018 hat Stefan W. Huber, Gemeinderat glp, eine Kleine Anfrage betreffend „rechtliche Konsequenzen der Postplatz-Initiative“ eingereicht. Seine Fragen an den Stadtrat beziehen sich darauf, ob und welche rechtlichen Probleme und Implikationen sowie Folgen, auch finanzieller Art, sich aus einer Annahme der Postplatz-Initiative ergeben würden. Der genaue Wortlaut der Kleinen Anfrage ist aus dem vollständigen Anfragetext im Anhang ersichtlich.

Die Kleine Anfrage beantworten wir wie folgt:

#### **Ausgangslage**

Die am 21. Februar 2018 eingereichte Volksinitiative "Ja zu Gewerbe und Läden in der Altstadt" verlangt eine Änderung des Bebauungsplans Post, so dass die gemäss Bebauungsplan aufzuhebenden Parkplätze im Bereich der Altstadt und auf dem unteren Postplatz erhalten bleiben. Die Parkplätze auf dem oberen Postplatz nimmt die Initiative ausdrücklich aus.

Der heutige Bebauungsplan sieht die Aufhebung von 60 öffentlichen oberirdischen Parkplätzen vor, dies zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und als Kompensation der neuen Überbauung beim Postgebäude. Im Gegenzug zur Aufhebung von 60 Parkplätzen wurden 100 öffentliche Parkplätze im neuen, am 28. April 2018 eröffneten Parkhaus geschaffen. Die Initiative will, dass nun lediglich 18 Parkplätze auf dem oberen Postplatz aufgehoben werden und dass auf eine Aufhebung der übrigen 42 Parkplätze verzichtet wird.

Der Bebauungsplan war vom GGR am 20. November 2007 angenommen worden. Dagegen wurde das Referendum ergriffen, es kam zur Volksabstimmung am 1. Juni 2008.

Das Stadtzuger Stimmvolk stimmte dem Bebauungsplan Post und dem Baukredit für den oberen Postplatz von CHF 1.945 Mio. deutlich zu und ermächtigte die Stadt gleichzeitig, 100 Parkplätze im Parkhaus Post für CHF 9 Mio. zu erwerben (Ja-Stimmen 65.08 %).

Im Jahr 2015 beschloss der Stadtrat im Zuge von Sparmassnahmen, den Kauf der Parkplätze an die Pensionskasse der Stadt Zug abzutreten, um so Luft für andere Investitionen zu haben.

Die Pensionskasse der Stadt Zug erwarb die 100 öffentlichen Parkplätze von der privaten Bauherrschaft. Die WWZ AG kauften 50 Parkplätze. Zwischenzeitlich haben sich die beiden Parkplatzigentümerinnen zur "Betriebsgesellschaft Parkhaus Post" zusammengeschlossen.

## **Frage 1**

*Welche rechtlichen Probleme und Implikationen könnte eine mögliche Annahme der Initiative zur Folge haben.*

### **Antwort**

Mit einer Annahme der Initiative wird der Stadtrat beauftragt, den Bebauungsplan so anzupassen, dass die 25 Parkplätze auf dem unteren Postplatz bestehen bleiben und auf die Aufhebung von weiteren 17 Parkplätzen in der näheren Umgebung verzichtet wird.

Die Anpassung des Bebauungsplans wäre ein langwieriger politischer Prozess. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans könnten Jahre vergehen (zweifache Beratung in der Bau- und Planungskommission, zweifache Lesung im GGR, möglicherweise Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat, das Verwaltungsgericht und schliesslich an das Bundesgericht). Mit einem entsprechenden Verfahren ist zu rechnen, da einerseits ein geänderter Bebauungsplan für die Betriebsgesellschaft Pensionskasse Stadt Zug und WWZ einschneidende finanzielle Folgen hätte und andererseits die im Bebauungsplan geforderte Aufwertung der Umgebung im Zusammenhang mit der verdichteten Bauweise gemäss Bebauungsplan nicht realisiert werden würde.

Der Stadtrat würde den angepassten Bebauungsplan so rasch als möglich dem Kanton zur Vorprüfung einreichen. Es wäre indessen denkbar, dass der Kanton gegenüber der Änderung des Bebauungsplans, sprich dem Verzicht auf die Aufhebung der Parkplätze und Aufwertung des unteren Postplatzes, Vorbehalte anbringen würde, da ohne Umgestaltung des unteren Postplatzes sowie der angrenzenden Gebiete wie die Zeughausgasse, Vorstadt etc., die Neubauten am oberen Postplatz nicht mehr die gleiche Aufwertung erfahren würden. Gemäss Formulierung in Bestimmung Nr. 7 dürfen die öffentlichen Parkplätze im Parkhaus nur erstellt werden, wenn 60 oberirdische Parkplätze aufgehoben werden. Ob diese Voraussetzung im Nachgang abgeändert werden darf, ist rechtlich umstritten und dürfte die Justiz über Jahre hinweg beschäftigen. Schliesslich handelte es sich ursprünglich um eine zu erfüllende Auflage für den gültigen Bebauungsplan.

Für die Dauer dieses Prozesses wäre weiterhin der 2008 beschlossene Bebauungsplan massgebend. Das heisst spätestens am 27. April 2019 müssten die 60 Parkplätze aufgehoben sein. Der Stadtrat wird bei Annahme der Initiative wohl lediglich die Markierung der Parkfelder aufheben und auf eine Umgestaltung des unteren Postplatzes verzichten. Die Markierung der Parkfelder wäre nach Rechtskraft eines wie von den Initianten geforderten angepassten Bebauungsplans wieder anzubringen.

## **Frage 2**

*Wie hoch wäre der potentielle Schaden für die Stadt durch Rechtsstreitigkeiten in den nächsten Jahren.*

### **Antwort**

Die Höhe des potentiellen Schadens durch Rechtsstreitigkeiten würde davon abhängen, ob diese von den Juristen des Baudepartements geführt werden könnten, oder ob aufgrund einer Häufung von anderen Fristgeschäften externe Fachleute beigezogen werden müssten. Das Stundenhonorar von Bauanwältinnen und Bauanwälten beläuft sich auf CHF 300 bis CHF 450 (brutto). Die Begleitung der Verfahren würde sich über mehrere Instanzen erstrecken und viele Honarstunden generieren.

Im vorliegenden Fall wären zwei Rechtsverfahren wahrscheinlich: Zum einen das oben erwähnte Verfahren der Anpassung des Bebauungsplans und zum anderen Schadenersatzforderungen der Betriebsgesellschaft.

Die Höhe der Schadenersatzforderungen durch die Betriebsgesellschaft des Parkhauses lässt sich zurzeit nicht abschätzen. (Verweis auf nächste Frage)

### **Frage 3**

*Welche rechtlichen Verbindlichkeiten oder Investitionen wären gemäss Kenntnis des Stadtrates von dieser Problematik betroffen?*

### **Antwort**

Dem Entscheid der beiden Parkplatzeigentümerinnen Pensionskasse Stadt Zug und WWZ AG die Parkplätze zu erwerben, gingen ökonomische Überlegungen voraus. Massgeblich waren dabei die mindestens 60 aufzuhebenden Parkplätze auf dem oberen und unteren Postplatz sowie in der näheren Umgebung. Diese 60 Parkplätze durften die beiden Parkplatzeigentümerinnen in ihre Wirtschaftlichkeitsberechnung einbeziehen und mit einer entsprechenden Nachfrage rechnen. Bleibt es bei der Aufhebung von 18 Parkplätzen, haben sie unter Umständen CHF 3.78 Mio. (42 Parkplätze x CHF 90'000 pro Parkplatz) fehlinvestiert, die sie für die weiteren 42 Parkplätze aufgewendet haben. Die Betriebsgesellschaft hat sich durch ihren Anwalt vertreten bereits schriftlich an den Stadtrat gewandt und verlangt unter anderem, dass ihr bis zur Aufhebung der Parkplätze auf dem oberen Postplatz die Einnahmen aus den Parkgebühren ab 1. Mai 2018 überwiesen werden.

Hinzu kämen auch die Kosten für die bisherigen Planungen für den unteren Postplatz von etwas über hunderttausend Franken.

### **Frage 4**

*Welche Folgen hätte eine Annahme der Initiative für die Rechtssicherheit und Glaubwürdigkeit der Stadt?*

### **Antwort**

Die beiden Parkplatzeigentümerinnen haben im Vertrauen auf den rechtsgültigen Bebauungsplan Post die insgesamt 150 Parkplätze gekauft, da dieser die Aufhebung von 60 Parkplätzen zwingend vorschreibt. Unter diesen Umständen ist dem Grundsatz der Planbeständigkeit ein grosses Gewicht einzuräumen, zumal der Bebauungsplan in einem breiten Mitwirkungsverfahren erarbeitet wurde.

Zug, 22. Mai 2018

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

– Kleine Anfrage zu den rechtlichen Konsequenzen der Postplatz-Initiative von Stefan W. Huber, Gemeinderat glp

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51.