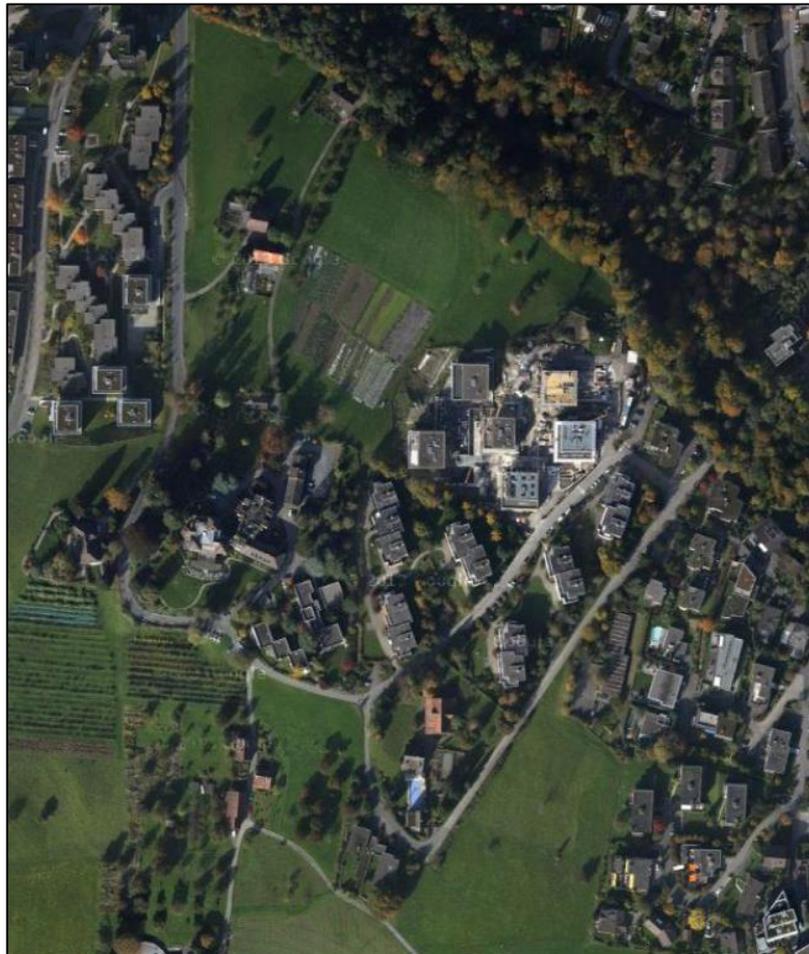


Perimeterplan Gimenen
Bericht



580-02
23. Juni 2015

Impressum

Auftrag	Perimeterplan Gimenen
Auftraggeber	Stadt Zug Karl Linggi, Stadttingenieur St.-Oswalds-Gasse 20 6301 Zug
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Marcel Rust
Titelbild	Googlemaps
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Kommunaler Richtplan Verkehr	4
1.2	Zonenplan.....	5
1.3	Motion zur Übernahme der Gimenenstrasse	5
1.4	Ausbau Meisenbergstrasse.....	6
2.	Rechtsgrundlagen	7
2.1	Übersicht	7
2.2	Planungs- und Baugesetz (PBG).....	7
2.3	Gesetz über Strassen und Wege des Kantons Zug (GSW)	7
2.4	Reglement über Strassen und Wege (Strassenreglement)	7
3.	Perimeterplan.....	9
3.1	Perimeterpflichtige Grundstücke	9
3.2	Berechnungsmethodik.....	11
4.	Strassenbau- und Landerwerbskosten.....	14
5.	Berechnungstabelle	17

1. Ausgangslage

1.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

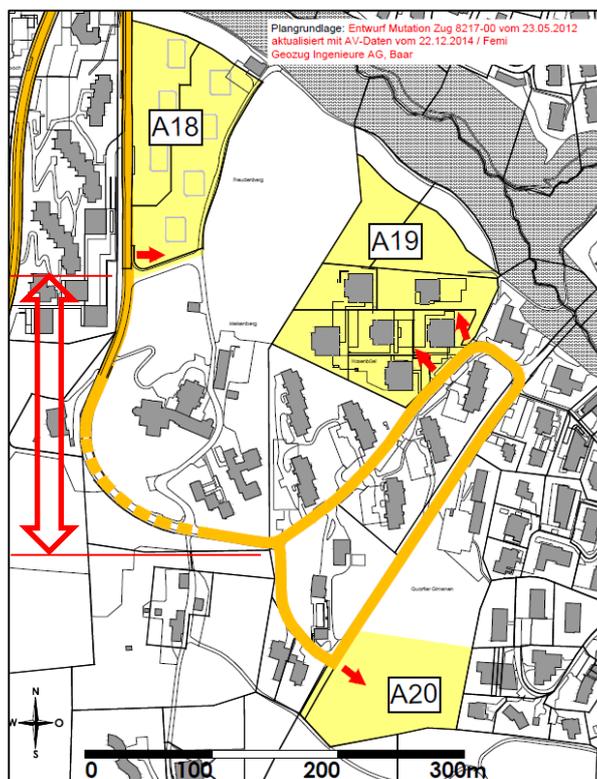
Kommunaler Richtplan
Verkehr

Gemäss kommunalem Richtplan Verkehr, Motorisierter Individualverkehr, vom Stadtrat am 20. September 2009 beschlossen und vom Amt für Raumplanung des Kantons Zug am 22. Juni 2010 genehmigt, ist der Strassenabschnitt der Meisenbergstrasse, südwestlich der Klinik Meisenberg, als Erschliessungsstrasse auszubauen.

Dieser Strassenabschnitt, zusammen mit dem Hasenbüelweg und der Gimenenstrasse, welche ebenfalls als Erschliessungsstrasse klassiert sind, dienen der Erschliessung der Siedlungserweiterungsgebiete Hasenbüel (A19) und Gimenen (A20) sowie dem gesamten Quartier Gimenen.

Planausschnitt

Neu ausgebauter
Strassenabschnitt
Meisenbergstrasse

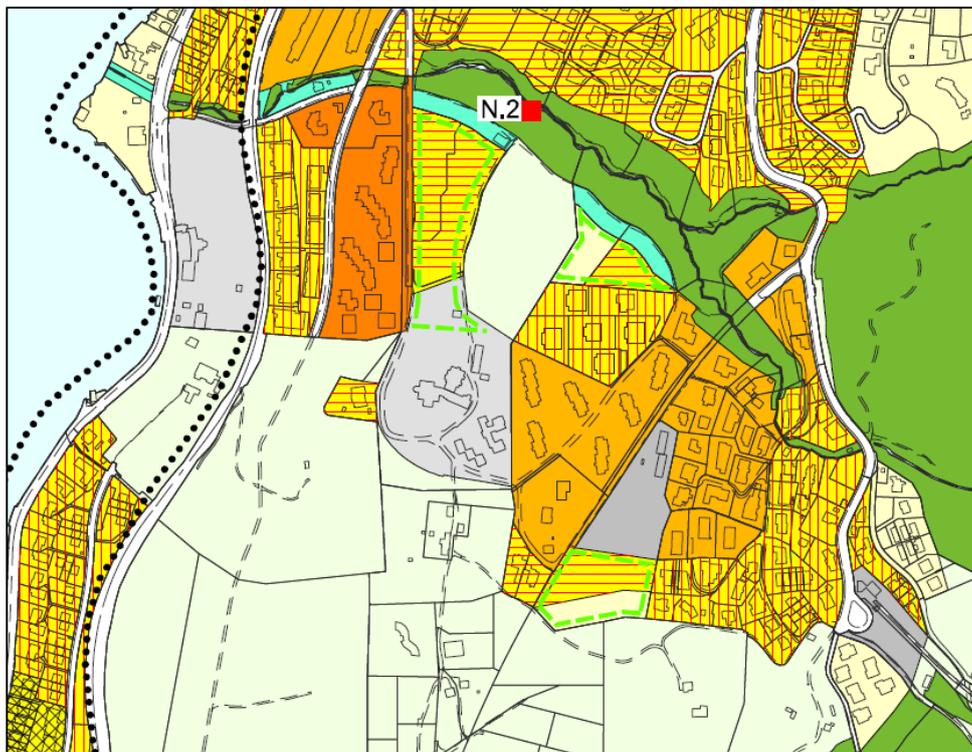


Planausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr

1.2 Zonenplan

Zonenplan Am 7. April 2009 wurde der Zonenplan vom Grossen Gemeinderat beschlossen und am 22. Juni 2010 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt.

Ausschnitt
rechtskräftiger
Zonenplan



Planausschnitt Zonenplan

1.3 Motion zur Übernahme der Gimenenstrasse

Motion FDP-Fraktion Am 13. März 2009 hat die FDP-Fraktion eine Motion mit folgendem Antrag eingereicht: *Der Stadtrat wird beauftragt, die sich im privatem Besitz befindliche Gimenenstrasse zu übernehmen.*

Im Zwischenbericht des Stadtrates vom 3. Mai 2011 wurde namentlich festgehalten, dass im kommunalen Richtplan die Gimenenstrasse als Erschliessungsstrasse festgelegt ist und somit die Voraussetzungen für eine Umwidmung der heutigen Privatstrasse in eine öffentliche Strasse erfüllt sind.

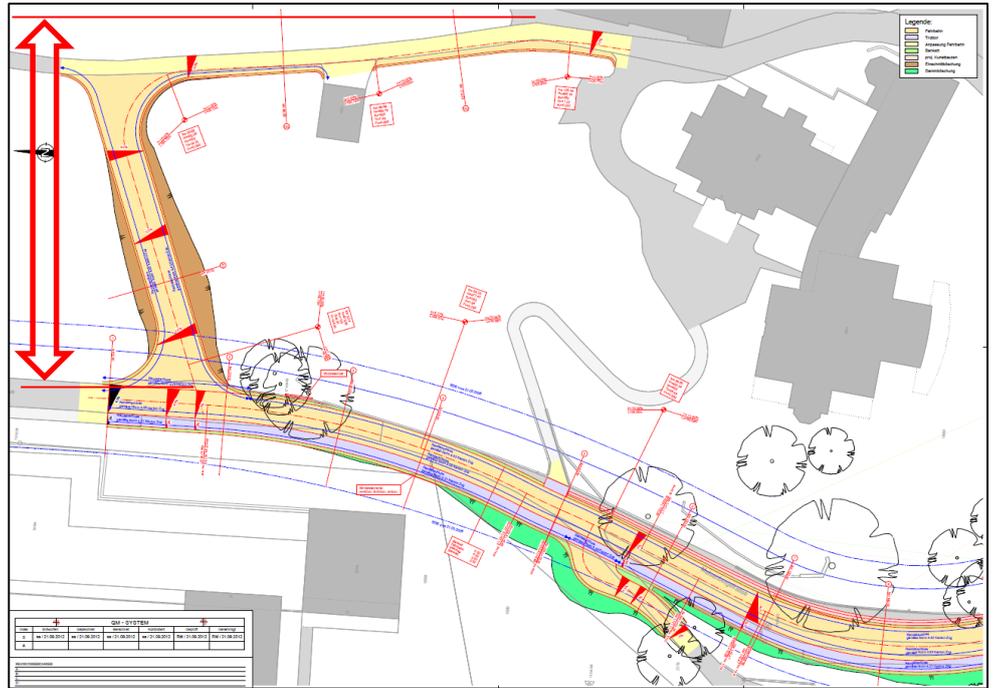
1.4 Ausbau Meisenbergstrasse

Hinreichende Erschliessung

Mit dem Ausbau der Meisenbergstrasse gelten das Gebiet Gimenen / Hasenbuel, insbesondere die neuen Bauzonenflächen, als hinreichend erschlossen. Ausstehend sind noch das Perimeterplan-Verfahren und die Eigentumsübertragungen der Erschliessungstrassen.

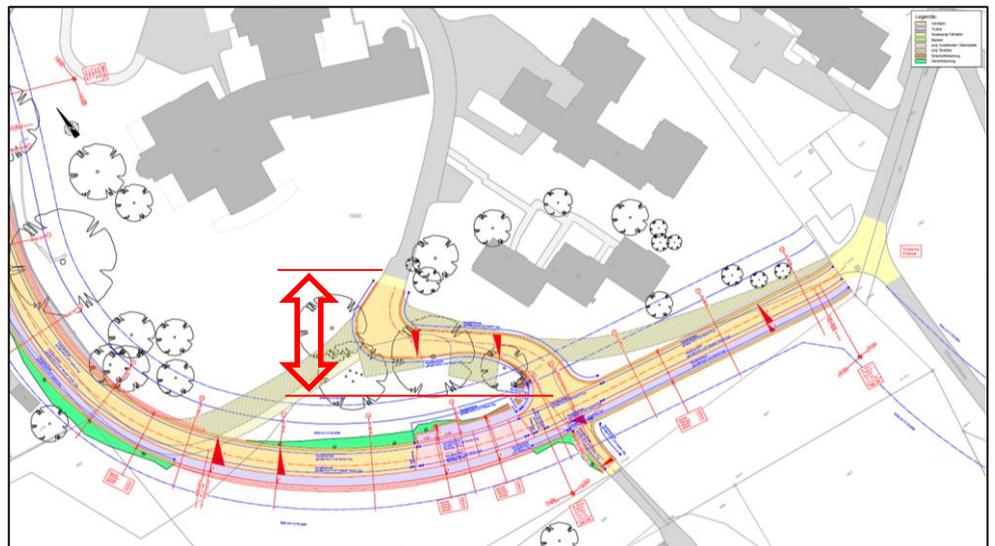
Planausschnitte
Strassenbauprojekt
Ausbau Meisenberg-
strasse

Neue Privatstrassen ist
nicht Bestandteil der
Perimeter-Kosten



Ausschnitt Ausführungsplan Strassenbauprojekt Ausbau Meisenbergstrasse Teil 1

Umgestaltung beste-
hende Arealzufahrt ist
Bestandteil der
Perimeter-Kosten



Ausschnitt Ausführungsplan Strassenbauprojekt Ausbau Meisenbergstrasse Teil 2

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Übersicht

- Grundlagen
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG, 721.11)
 - Gesetz über Strassen und Wege des Kantons Zug (GSW, 751.14)
 - Kommunalen Richtplan Verkehr der Stadt Zug vom 22.6.2010
 - Zonenplan der Stadt Zug vom 22.6.2010
 - Bauordnung der Stadt Zug vom 22.6.2010
 - Reglement über Strassen und Wege der Einwohnergemeinde Zug vom 1.2.2000 (Strassenreglement)

2.2 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Erschliessungspflicht der Gemeinden (§ 32a Abs. 1 PBG)

Die Gemeinden sind für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Sie haben zusammen mit der Bau- und Zonenordnung auch für die noch nicht oder nicht genügend erschlossenen Bauzonen die Erschliessungspläne zu beschliessen.

2.3 Gesetz über Strassen und Wege des Kantons Zug (GSW)

Kosten der Gemeindestrassen und –wege (§ 39 GSW)

¹ Die Einwohnergemeinden erlassen Vorschriften über die Finanzierung der Strassen und Wege in ihrer Zuständigkeit.

² Sie erheben für Erschliessungs- und andere Sondervorteile Beiträge, namentlich Perimeterbeiträge.

2.4 Reglement über Strassen und Wege (Strassenreglement)

Bauprojekte (§ 9)

Bauprojekte sowie Verfügungen über Erschliessungs- und Perimeterbeiträge für Strassen und Plätze, Radstrecken, Fuss- und Wanderwege werden vom Stadtrat beschlossen.

Planaufgabe- und Einspracheverfahren (§ 10)

¹ Der **Perimeterplan** zur Erhebung von Beiträgen an die Bau- und Landerwerbskosten für öffentliche Strassen, Radstrecken, Wege und Anlagen des Ortsverkehrs ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Planaufgabe ist im Amtsblatt zweimal zu publizieren. Der beabsichtigte Erwerb von dinglichen Rechten ist auszuweisen.

² Einsprachen gegen den Perimeterplan sind dem Stadtrat während der Auflagefrist schriftlich und im Doppel einzureichen. Sie haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

³ Der Stadtrat entscheidet unter Berücksichtigung der Einsprachen über die zu erhebenden Beiträge sowie über die Enteignung von dinglichen Rechten.

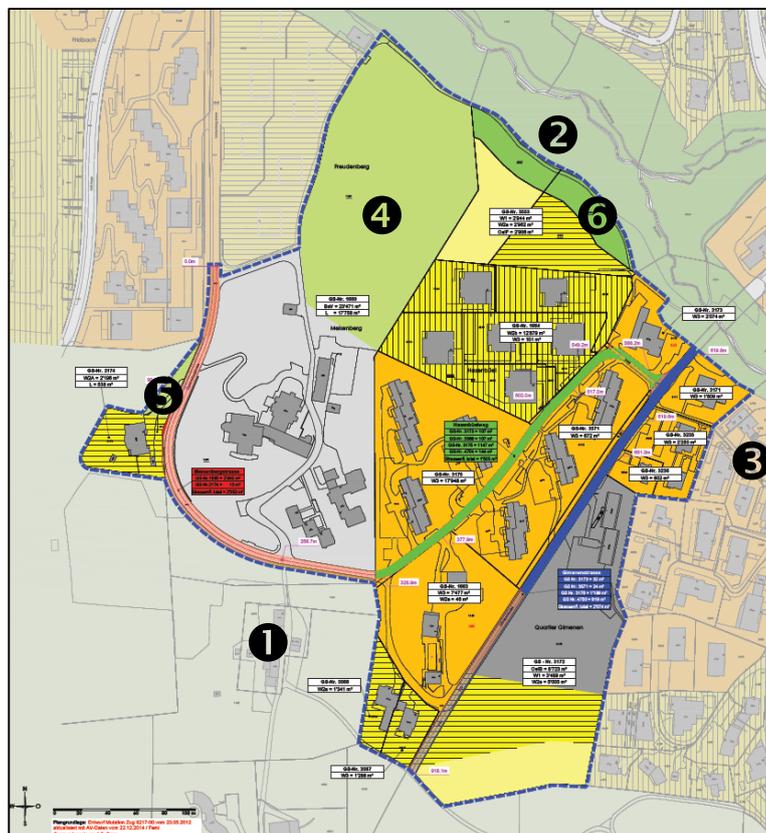
Beitragspflicht (§ 11)	<p>¹ Die direkten und indirekten Anstösser leisten angemessene Beiträge an die Kosten des Landerwerbs, der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Gemeindestrassen.</p> <p>² Die Grundeigentümer leisten an Sammelstrassen 30 Prozent, an Erschliessungsstrassen 70 Prozent und an Zufahrtsstrassen mindestens 90 Prozent der Kosten. Wird bei einer Sammel-, Erschliessungs- oder Zufahrtsstrasse im Interesse der Eigentümer ein höherer Ausbaustandard realisiert, kann der Beitrag der Grundeigentümer entsprechend erhöht werden. Bei besonderen Verhältnissen kann von diesen Ansätzen abgewichen werden, insbesondere im Interesse der Wirtschaftsförderung.</p>
Beitragsberechnung (§ 12)	<p>¹ Die Beiträge der einzelnen Grundeigentümer werden aufgrund der zulässigen Baudichte gemäss Einzelbauweise auf den erfassten Grundstücksflächen festgesetzt. Besondere Vor- und Nachteile können durch eine angemessene Erhöhung bzw. Reduktion des Beitrages berücksichtigt werden.</p> <p>² Für Flächen ohne festgelegte Baudichte ist der Beitrag nach Massgabe des dem Grundeigentümer erwachsenen Sondervorteils festzusetzen.</p>
Unterhaltungspflicht (§ 20)	<p>¹ Die Einwohnergemeinde gewährleistet den baulichen und betrieblichen Unterhalt der unter ihrer Verwaltung stehenden Strassen und Wege.</p>
Übernahme bestehender Privatstrassen (§ 21)	<p>¹ Privatstrassen und -wege, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt worden sind, können in das Eigentum der Einwohnergemeinde übertragen werden.</p> <p>² Die Übernahme erfolgt in der Regel unentgeltlich und ist davon abhängig zu machen, dass die Strassenanlage grundsätzlich den Regeln der Technik und den Vorschriften dieses Reglements entspricht.</p> <p>³ Die Übernahme erfolgt durch einen zwischen dem Stadtrat und den Grundeigentümern abzuschliessenden Vertrag.</p>

3. Perimeterplan

3.1 Perimeterpflichtige Grundstücke

Perimeterabgrenzung

Der Perimeterplan umfasst alle Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebietes, welche mit motorisierten Fahrzeugen über die kürzlich ausgebaute Meisenbergstrasse erschlossen sind. Landwirtschaftliche Liegenschaften ausserhalb des Siedlungsgebietes **1** werden nicht in den Perimeter aufgenommen, weil sie aus raumplanungsrechtlichen Gründen nicht auf die Erschliessungsstrasse innerhalb der Bauzonen angewiesen sind und alternative, landwirtschaftliche Fahrwege vorhanden sind. Nicht in den Perimeter aufgenommen werden zudem die Grundstücksteilflächen innerhalb des Waldareals **2**. Diese Flächen vermögen aufgrund der beschränkten Grösse und der anspruchsvollen Topografie keinen zu berücksichtigen Sondervorteil zu bilden. Die Liegenschaften am Bruibachweg **3** befinden sich in der zweiten Bautiefe ab der Gimenenstrasse, verfügen über keine Wegrechte Richtung Gimenenstrasse und sind bergseitig über den Bellevueweg erschlossen. Diese Liegenschaften werden daher nicht in den Perimeterplan aufgenommen. Landwirtschaftsflächen innerhalb des Siedlungsgebietes **4** und Landwirtschaftsflächen welche unmittelbar der Erschliessung von perimeterpflichtigen Liegenschaften dienen **5** werden in den Perimeter mitbezogen. Dies, weil diese Flächen direkt oder indirekt der Bauzonennutzung dienen können. Gleiches gilt für die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) **6**.



Ausschnitt Perimeterplan

Perimeterpflichtige
Grundstücke

Folgende Grundstücke liegen ganz oder teilweise innerhalb des perimeterpflichtigen Gebiets.

GS-Nr.	Grundeigentümer
1660	Bad Schinznach AG, Badstrasse, 5116 Schinznach Bad
1663	R. Weidmann & Co Immobilien, Bundesplatz 16, 6300 Zug
3176	Konriweid AG, Bundesplatz 16, 6300 Zug
3571	
4704	
4750	
2174	
3171	Div. Eigentümer, v.d. Welcome Immobilien AG, Steinhauserstrasse 70, 6301 Zug
3172	Einwohnergemeinde Zug, 6300 Zug
3568	
3173	Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Obstgartenstrasse 19, 8006 Zürich
3175	Div. Eigentümer, v.d. Welcome Immobilien AG, Steinhauserstrasse 70, 6301 Zug
3235	Hürlimann Thomas Josef, Zugerstrasse 18a, 6318 Walchwil
3236	Bulta Vitalij und Inna, Bellvueweg 12A, 6300 Zug
4954	TOLD Management & Consulting AG, 6310 Baar
4955	
4956	
4957	
3566	Benedetti Ciro, Meisenbergstrasse 18, 6317 Oberwil bei Zug
3567	Hürlimann Stephan Philipp, Weidstrasse 20a, 6300 Zug Hürlimann Anita Clara, Zugerstrasse 95, 6415 Arth Strebel Susanne Zita, Aberenrain 7, 6340 Baar Roccasalva Raffaele, Bösch 102, 6331 Hünenberg Roccasalva Laura Clara, Dorfstrasse 23, 6331 Hünenberg
1664	Div. Eigentümer, v.d. R-Estate AG, Haldelistrasse 19, 8712 Stäfa
3174	
3584	
4808	
4809	
4810	
4811	
4812	

3.2 Berechnungsmethodik

Kriterien Gestützt auf § 12 Strassenreglement finden für die Ermittlung des Perimeterbeitrags pro Grundstück folgende Kriterien Anwendung:

Grundstücksfläche

- **Anrechenbare Landfläche** (Grundstücksfläche abzüglich Waldareal)

Baudichte gemäss Einzelbauweise

- **Ausnutzungsziffer** (gemäss den Zonenbestimmungen der Bauordnung der Stadt Zug nach Einzelbauweise; wo die Bauordnung keine Festlegung macht, wird auf die Ausnutzungsziffer der überwiegenden angrenzenden Nachbarliegenschaften abgestützt, bei Nichtbauzonen wird eine Ausnutzungsziffer von 0.01 festgelegt)

Berücksichtigung besondere Vor- und Nachteile

- **Dienliche Strassenlänge** (längste Strecke der Erschliessungsstrasse bis zur Achse der abzweigenden Sammelstrasse oder Hauszufahrt, welche der Liegenschaftenerschliessung mit dem motorisierten Verkehr dient)
- **Korrekturfaktor** (Reduktion auf 10 % des beitragspflichtigen Anteils für Grundstücke, deren zulässige Ausnutzung weitgehend konsumiert wurde und dabei nicht auf den ausgeführten Strassenausbau angewiesen war, vom Ausbau aber trotzdem profitieren, z.B. durch höhere Verkehrssicherheit und grösseren Komfort)

Nachstehend wird die Berechnung des massgebenden Kostenanteils wie folgt erläutert:

Spalte A
Anrechenbare
Landfläche

Die anrechenbare Landfläche entspricht der Grundstücksfläche innerhalb des Perimeters gemäss zugmap.ch, abzüglich des Waldareals bzw. der Bauzonenfläche. Die Fläche der Erschliessungsstrasse wird nicht in Abzug gebracht, weil die Ausnutzung auf der Stammparzelle verbleibt (vgl. Kapitel Strassenbau- und Landerwerbskosten).

Spalte B
Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer für die entsprechenden Bauzonen wurden der Bauordnung wie folgt entnommen:

Zone	Ausnutzungsziffer
Wohnzone 1 (W1)	0.25
Wohnzone 2A (W2A)	0.40
Wohnzone 2B (W2B)	0.50
Wohnzone 3 (W3)	0.65
Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg (BsV)*	0.40
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB)**	0.65
Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OelF)***	0.01
Landwirtschaftszone (L)***	0.01

* Es wird im Sinne des Einordnungsgebots eine Ausnützungsziffer von 0.40 festgelegt. Diese gilt auch für künftige Bauvorhaben.

** Es wird auf die Ausnützungsziffer der überwiegenden angrenzenden Nachbarliegenschaften (W3) abgestützt.

*** Es wird eine Ausnützungsziffer von 0.01 festgelegt, da die Fläche direkt oder indirekt dem Siedlungsgebiet dienen kann und für die Nutzung oder Bewirtschaftung auf die Erschliessungsstrassen angewiesen ist.

Spalten C/D
Massgebende
Nutzfläche

Die massgebende Nutzfläche ergibt sich aus der Multiplikation von anrechenbarer Landfläche mit der Ausnützungsziffer. Sie ist pro Teilfläche (Spalte C) und pro Grundstück bzw. Arealeinheit (Spalte D) aufgeführt. Je grösser die massgebende Nutzfläche, desto grösser wird der Kostenanteil.

Spalten E/F
Dienliche
Strassenlänge

Die dienliche Strassenlänge entspricht der längsten Entfernung auf der Achse der Erschliessungsstrasse, von Beginn des ausgebauten Strassenteilstücks der Meisenbergstrasse bis zur Achse der abzweigenden Sammelstrasse oder Hauszufahrt, welche der jeweiligen Liegenschaftenerschliessung mit dem motorisierten Verkehr dient (Spalte E).

Der jeweilige Prozentsatz (Spalte F) entspricht dem Anteil der dienlichen Strassenlänge an der gesamten Länge der Groberschliessungsstrasse von 918.1 m (100 %). Je grösser die beanspruchte Strassenlänge, desto grösser wird der Kostenanteil.

Spalte G
Korrekturfaktor

Mit dem Korrekturfaktor wird im Sinne von § 12 Abs. 1 Strassenreglement dem unterschiedlichen Nutzen der Erschliessungsstrasse für das jeweilige Grundstück Rechnung getragen. Es werden zwei Korrekturfaktoren unterschieden.

Ein Korrekturfaktor 0.0 gelangt nicht zur Anwendung, da auch altrechtliche Liegenschaften, welche nach den geltenden Zonenbestimmungen nicht mehr erweitert werden können, vom Strassenausbau profitieren, namentlich durch gesteigerten Nutzerkomfort und höhere Verkehrssicherheit.

Korrekturfaktor 0.1

Die Grundstücksfläche war vor dem Ausbau der Erschliessungsstrasse bereits hinreichend erschlossen und die zulässige Ausnützungsziffer ist weitgehend konsumiert.

Korrekturfaktor 1.0

Das Grundstück wurde gemäss Richtplan neu eingezont oder die zulässige Ausnützung erlaubt noch eine massgebliche Erweiterung. Betroffen sind die Siedlungserweiterungsgebiete A19 (ursprüngliche GS-Nr. 1664 und 3553) und A20 (Teilfläche GS-Nr. 3172 der Einwohnergemeinde Zug) sowie die nicht bauliche ausgenützten Liegenschaften GS-Nr. 1660 und 1663.

Spalte H Beitragsfaktor	Der Beitragsfaktor ergibt sich aus der Multiplikation der massgebenden Grundstücksfläche (Spalte D), des jeweiligen Anteils der dienlichen Strassenlängen (Spalte F) und des Korrekturfaktors (Spalte G). Die Summe aller Beitragsfaktoren ergibt 100 %.
Spalten I/J Massgebender Kostenanteil	<p>Der massgebende Kostenanteil drückt aus, mit welchem Prozentanteil (Spalte I) sich das jeweilige Grundstücke an den Kosten zu beteiligen hat.</p> <p>Die Kosten in Franken (Spalte J) entsprechen dem umgerechneten Kostenanteil in Prozent (Perimeterbeitrag). Sie umfassen 70 % der Gesamtkosten (ohne Anteil der Einwohnergemeinde Zug von 30 %) für den erfolgten Strassenausbau und die Übernahme der Erschliessungsstrasse in das Eigentum der Einwohnergemeinde bzw. der Erwerbe der erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte.</p>

4. Strassenbau- und Landerwerbskosten

Gesamtkosten	Die Gesamtkosten setzen sich aus den Strassenbau- und Landerwerbskosten zusammen. In den Strassenbaukosten sind auch die Planungs- und Verfahrenskosten enthalten (§ 11 Abs. 1 Strassenreglement).								
Kostenanteil zu Lasten der Grundeigentümer	Der Kostenanteil zu Lasten der Grundeigentümer ergibt sich aus den ausgewiesenen Gesamtkosten, abzüglich 30 % welche von der Einwohnergemeinde Zug getragen werden (§ 11 Abs. 2 Strassenreglement).								
Ausnutzungsübertragung	Damit die Landerwerbskosten nicht unnötig hoch werden und die Grundstücke, welche anrechenbare Landfläche für die Erschliessungsstrasse abtreten müssen, nicht übermässig benachteiligt werden, verbleibt die Ausnutzung der Fahrbahn- und Trottoirflächen auf der Stammparzelle (unter Hinweis auf § 18 Abs. 3 und § 19 V PBG, 721.111).								
Strassenbaukosten	<p>Die Schlussrechnung der Planungs- und Bauarbeiten für den Ausbau der Meisenbergstrasse liegt noch nicht vor. Gemäss aktuellster Kostenprognose der Stadt Zug liegen die Strassenbaukosten (ohne Landerwerb) bei ca. Fr. 2'950'000.--, inkl. 8 % MwSt.</p> <p>Für die Erneuerung des Hasenbüelwegs und der Gimenenstrasse ist gemäss den Erfahrungswerten der Stadt Zug mit Fr. 250.--/m² zu rechnen. Es werden daher veranschlagt:</p> <p>Hasenbüelweg: Fr. 376'250.— (1'505 m² x 250.--)</p> <p>Gimenenstrasse: Fr. 518'500.— (2'074 m² x 250.--)</p> <p>Die prognostizierten Strassenbaukosten lassen sich wie folgt zusammenfassen (inkl. MwSt.):</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Meisenbergstrasse:</td> <td style="text-align: right;">Fr. 2'950'000.—</td> </tr> <tr> <td>Hasenbüelweg:</td> <td style="text-align: right;">Fr. 376'250.—</td> </tr> <tr> <td>Gimenenstrasse:</td> <td style="text-align: right;"><u>Fr. 518'500.—</u></td> </tr> <tr> <td>Total:</td> <td style="text-align: right;">Fr. 3'844'750.—</td> </tr> </table>	Meisenbergstrasse:	Fr. 2'950'000.—	Hasenbüelweg:	Fr. 376'250.—	Gimenenstrasse:	<u>Fr. 518'500.—</u>	Total:	Fr. 3'844'750.—
Meisenbergstrasse:	Fr. 2'950'000.—								
Hasenbüelweg:	Fr. 376'250.—								
Gimenenstrasse:	<u>Fr. 518'500.—</u>								
Total:	Fr. 3'844'750.—								
Landerwerbskosten	<p>Für den Landerwerb von W3-Zonenfläche (AZ 0.65) wird von einem Landpreis von Fr. 480.-/m² ausgegangen. Dieser basiert auf einem Verkehrswert von Fr. 2'000.-/m² und einer praxismässigen Abminderung auf 24 % des Wertes, aufgrund der spezifischen Nutzung als öffentliche Strasse. Für die übrigen Zonenfläche mit einer AZ von 0.4 oder weniger wird von einem Landpreis von Fr. 295.-/m² ausgegangen. Dieser basiert auf einem Verkehrswert von ca. Fr. 1'230.-/m² (gemäss AZ proportional abgemindert).</p> <p>Grundsätzlich wird das Land für die Fahrbahn und das Trottoir erworben. Die Ausnahmen bildet das Grundstück Nr. 3175. Aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse und der speziellen Lage des Hasenbüelwegs, welcher das Grundstück bzw. die Gesamtüberbauung mittig unterteilt, wird auf den Landerwerb verzichtet. Es werden aber die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit erworben. Diese werden mit einem Drittel des üblichen Landerwerbspreises bzw. zu Fr. 160.-/m² entschädigt.</p>								

Landerwerb Der Landerwerb setzt sich wie folgt zusammen:

Grundstück	Strassenfläche	Preis/m ²	Kosten
Meisenbergstrasse	2'353 m ²		694'135.-
GS-Nr. 1660 (BsV)	2'340 m ²	295.-/m ²	690'300.-
GS-Nr. 2174 (W2a)	13 m ²	295.-/m ²	3'835.-
Hasenbüelweg	1'505 m ²		304'000.-
GS-Nr. 3173 (W3)	107 m ²	480.-/m ²	51'360.-
GS-Nr. 3568* (W3)	107 m ²	0.-/m ²	0.-
GS-Nr. 3175** (W3)	1'147 m ²	160.-/m ²	183'520.-
GS-Nr. 4704 (W3)	144 m ²	480.-/m ²	69'120.-
Gimenenstrasse	2'074 m ²		913'565.-
GS-Nr. 3173 (W3)	32 m ²	480.-/m ²	15'360.-
GS-Nr. 3571 (W3)	24 m ²	480.-/m ²	11'520.-
GS-Nr. 3176 (W3)	1'199 m ²	480.-/m ²	575'520.-
GS-Nr. 4750 (W3)	376 m ²	480.-/m ²	180'480.-
GS-Nr. 4750 (W2a/W1)	428 + 15 m ²	295.-/m ²	130'685.-
Total	5'918 m²		1'911'700.-

* GS-Nr. 3568 ist bereits im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug.

** vgl. vorstehende Ausführungen zu den Landerwerbskosten

Landerwerbsplan Der detaillierte Landerwerb wird mit einem separaten Landerwerbsplan parzellenbezogen ausgewiesen.

Gesamtkosten	Meisenbergstrasse	
	Strassenbaukosten	ca. Fr. 2'950'000.—
	Landerwerb	ca. Fr. 694'135.—
	Planungs-, Beratungs- und Notariatskosten	ca. Fr. 25'000.—
	Unvorhergesehenes	ca. Fr. 30'000.—
	Rundung	<u>ca. Fr. 865.—</u>
	Total	ca. Fr. 3'700'000.—
	Hasenbuelweg	
	Strassenbaukosten	ca. Fr. 376'250.—
	Landerwerb	ca. Fr. 304'000.—
	Planungs-, Beratungs- und Notariatskosten	ca. Fr. 25'000.—
	Unvorhergesehenes	ca. Fr. 14'000.—
	Rundung	<u>ca. Fr. 750.—</u>
	Total	ca. Fr. 720'000.—
	Gimenenstrasse	
	Strassenbaukosten	ca. Fr. 518'500.—
	Landerwerb	ca. Fr. 913'565.—
	Planungs-, Beratungs- und Notariatskosten	ca. Fr. 25'000.—
	Unvorhergesehenes	ca. Fr. 22'000.—
	Rundung	<u>ca. Fr. 935.—</u>
	Total	ca. Fr. 1'480'000.—
	Gesamttotal	ca. Fr. 5'900'000.—
	./.. Abzüglich 30 % z.L. Einwohnergemeinde Zug	<u>ca. Fr. -1'770'000.—</u>
	Kostenanteil z.L. der Grundeigentümer	ca. Fr. 4'130'000.—

Allfällige Mehr- oder Minderkosten werden nach dem festgelegten Prozentsatz (massgebender Kostenanteil) gemäss Perimeterplan abgerechnet.

5. Berechnungstabelle

GS-Nr.	Eigentümer	Zone	anrechenbare Landfläche nach Mutation	Ausnützungsziffer	massgebende Nutzfläche pro Teilfläche	massgebende Nutzfläche pro Grundstück	Dienliche Strassenlänge		Korrekturfaktor	Beitragsfaktor	massgebender Kostenanteil		Landerwerbskosten											
							E	F ⁽¹⁾			G	H	I	J	K	L	M							
			A	B	C	D							Landerwerbskosten pro Grundstück	Landerwerbskosten Total	Netto (Kostenanteil - Landerwerbskosten)									
			C=A x B					F=E/Strassenlänge ²	H=D x F x G		I=H/ZFH	J												
1660	Bad Schinznach AG, Badstrasse, 5116 Schinznach Bad	BsV	25355 m ²	0.4	10142 m ²	10321 m ²	256.70 m	28%	1.00	2886	14.85%	Fr. 613'182.90	Fr. 690'300.00	Fr. 690'300.00	Fr. -77'117.10									
		L	17902 m ²	0.01	179 m ²																			
1663	R. Weidmann & Co Immobilien, Bundesplatz 16, 6300 Zug	W3	7424 m ²	0.65	4826 m ²	6617 m ²	377.90 m	41%	1.00	2724	14.01%	Fr. 578'761.00	Fr. -	Fr. 967'325.00	Fr. -388'564.00									
		W2a	46 m ²	0.4	18 m ²																			
3176	Konriweid AG, Bundesplatz 16, 6300 Zug	W3	1266 m ²	0.65	823 m ²																	Fr. 575'520.00		
3571		W3	630 m ²	0.65	410 m ²																	Fr. 11'520.00		
4704		W3	187 m ²	0.65	122 m ²																	Fr. 69'120.00		
4750		W3	376 m ²	0.65	244 m ²																	Fr. 180'480.00		
		W2a	428 m ²	0.4	171 m ²																	Fr. 130'685.00		
	W1	15 m ²	0.25	4 m ²																				
2174	Wys Hans-Rudolf und Wys Doris, Museumstrasse 23, 5200 Brugg	W2A	2196 m ²	0.4	878 m ²	884 m ²	90.00 m	10%	0.10	9	0.04%	Fr. 1'840.90	Fr. 3'835.00	Fr. 3'835.00	Fr. -1'994.10									
		L	538 m ²	0.01	5 m ²																			
3171	Div. Eigentümer, v.d. Welcome Immobilien AG, Steinhauserstrasse 70, 6301 Zug	W3	1809 m ²	0.65	1176 m ²	1176 m ²	619.80 m	68%	0.10	79	0.41%	Fr. 16'867.30	Fr. -	Fr. -	Fr. 16'867.30									
3172	Einwohnergemeinde Zug, 6300 Zug	W2A	5005 m ²	0.4	2002 m ²	2874 m ²	918.10 m	100%	1.00	2874	14.79%	Fr. 610'739.55												
		W1	3489 m ²	0.25	872 m ²																			
		OelB	8723 m ²	0.65	5670 m ²	5670 m ²	837.30 m	91%	1.00	5171	26.60%	Fr. 1'098'757.50	Fr. -	Fr. -	Fr. 1'710'558.90									
3568		W3	120 m ²	0.65	78 m ²	78 m ²	588.20 m	64%	0.10	5	0.03%	Fr. 1'061.85												
3173	Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Obstgartenstrasse 19, 8006 Zürich	W3	2229 m ²	0.65	1449 m ²	1449 m ²	588.20 m	64%	0.10	93	0.48%	Fr. 19'723.75	Fr. 66'720.00	Fr. 66'720.00	Fr. -46'996.25									
3175	Div. Eigentümer, v.d. Welcome Immobilien AG, Steinhauserstrasse 70, 6301 Zug	W3	19106 m ²	0.65	12419 m ²	12419 m ²	517.00 m	56%	0.10	699	3.60%	Fr. 148'598.75	Fr. 183'520.00	Fr. 183'520.00	Fr. -34'921.25									
3235	Hurlimann Thomas Josef, Zugerstrasse 18a, 6318 Walchwil	W3	2250 m ²	0.65	1463 m ²	1463 m ²	619.60 m	67%	0.10	99	0.51%	Fr. 20'972.45	Fr. -	Fr. -	Fr. 20'972.45									
3236	Bulta Vitalij und Inna, Bellvueweg 12A, 6300 Zug	W3	802 m ²	0.65	521 m ²	521 m ²	651.00 m	71%	0.10	37	0.19%	Fr. 7'854.35	Fr. -	Fr. -	Fr. 7'854.35									
4955	TOLD Management & Consulting AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar	W2A	2962 m ²	0.4	1185 m ²	1950 m ²	549.20 m	60%	1.00	1166	6.00%	Fr. 247'842.35												
4954		W1	2944 m ²	0.25	736 m ²																			
4956		OelF	1478 m ²	0.01	15 m ²																			
4957		OelF	1428 m ²	0.01	14 m ²																			
3566	Benedetti Ciro, Meisenbergstrasse 18, 6317 Oberwil bei Zug	W2A	1341 m ²	0.4	536 m ²	536 m ²	328.90 m	36%	0.10	19	0.10%	Fr. 4'083.15	Fr. -	Fr. -	Fr. 4'083.15									
3567	Hurlimann Stephan Philipp, Weidstrasse 20a, 6300 Zug / Hurlimann Anita Clara, Zugerstrasse 95, 6415 Arth / Strebel Susanne Zita, Aberenrain 7, 6340 Baar / Roccasalva Raffaele, Bosch 102, 6331 Hünenberg / Roccasalva Laura Clara, Dorfstrasse 23, 6331 Hünenberg	W2A	1288 m ²	0.4	515 m ²	515 m ²	328.90 m	36%	0.10	18	0.09%	Fr. 3'921.75	Fr. -	Fr. -	Fr. 3'921.75									
1664	Div. Eigentümer, v.d. c/o R-Estate AG, Haldelstrasse 19, 8712 Stafa	W2B	1950 m ²	0.5	975 m ²	6505 m ²	502.00 m	55%	1.00	3557	18.30%	Fr. 755'792.50												
3174		W2B	2292 m ²	0.5	1146 m ²																			
3584		W3	101 m ²	0.65	66 m ²																			
4808		W2B	2963 m ²	0.5	1482 m ²																			
4809		W2B	1876 m ²	0.5	938 m ²																			
4810		W2B	1811 m ²	0.5	906 m ²																			
4811		W2B	157 m ²	0.5	79 m ²																			
4812		W2B	1830 m ²	0.5	915 m ²																			
												Fr. 1'911'700.00	Fr. 1'911'700.00											

1) 100 % entspricht der gesamten Strassenlänge
2) 918.1