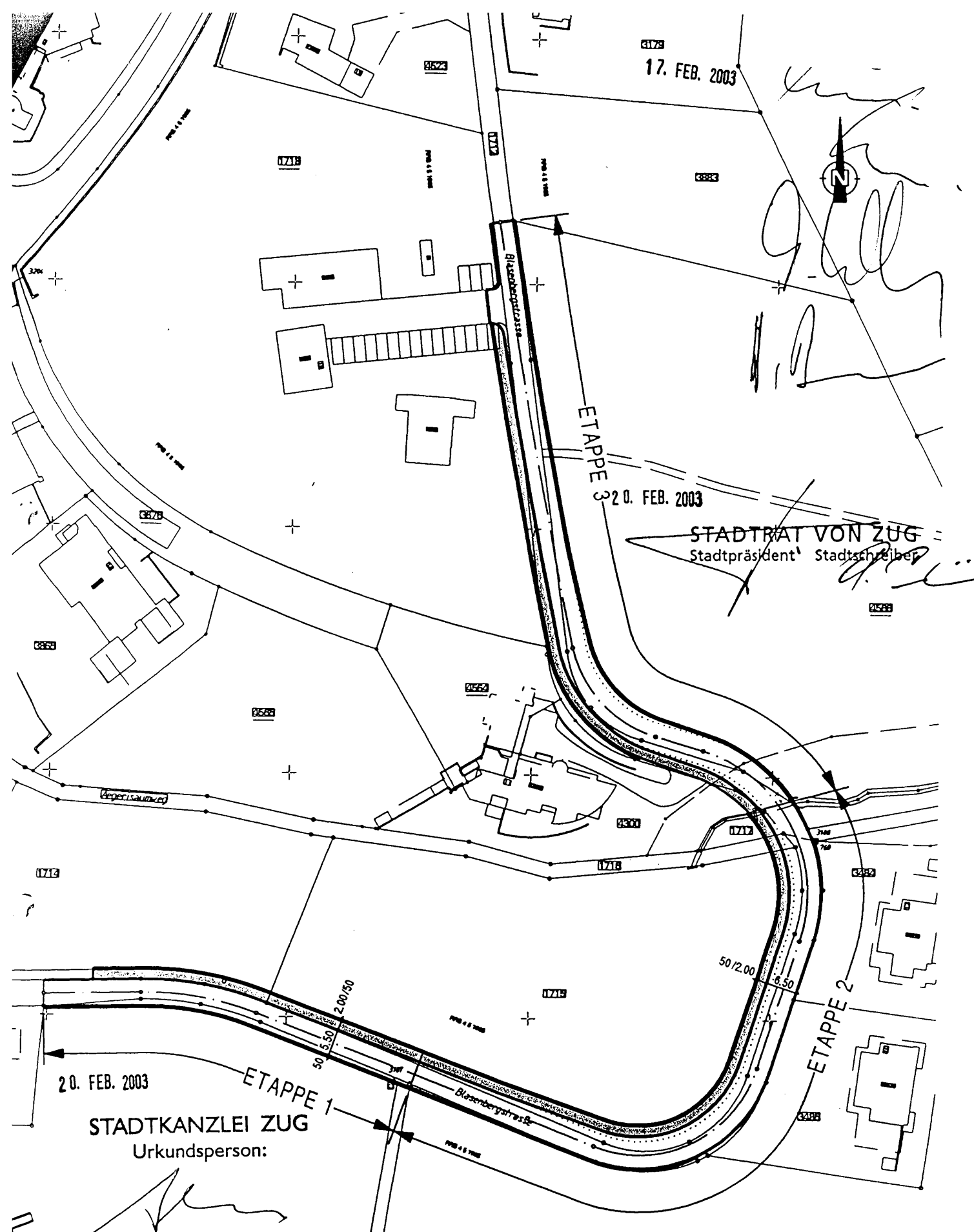




17. FEB. 2003

ETAPPE 3
20. FEB. 2003

STADTRAT VON ZUG
Stadtpräsident Stadtshreiber

20. FEB. 2003

STADTKANZLEI ZUG
Urkundsperson:

Projekt
Ausbau Blasenbergstrasse
Etappe 1 + Etappe 2 = Etappe Süd

15. Januar 2003

ÖFFENTLICHE URKUNDE**Vorvertrag zu einem
KAUF- UND ABTRETUNGSVERTRAG**

zwischen

1. Die Mitglieder der **Erbengemeinschaft Doswald**, bestehend aus
 - 1.1 **Margaretha Maria Hofmann-Sonder, gen. Greta**, geb. 28. Januar 1952 von Kefikon und Salouf, verheiratet, Widenstrasse 18, 6317 Oberwil vertreten mit Vollmacht durch Walter Weber (Vertragspartei Ziff. 1.3) und Niklaus Weber (Vertragspartei Ziff. 1.4)
 - 1.2 **Martin Hermann Johann Weber**, geboren 15. Juli 1939, von Zug, verheiratet, Rosenbergweg 8, 6300 Zug vertreten mit Vollmacht durch Walter Weber (Vertragspartei Ziff. 1.3) und Niklaus Weber (Vertragspartei Ziff. 1.4)
 - 1.3 **Walter Niklaus Weber**, geboren 6. April 1942, von Zug, nicht verheiratet, Artherstrasse 17, 6300 Zug
 - 1.4 **Niklaus Johannes Weber**, geboren 10. Juni 1947, von Zug, verheiratet, Blasenbergstrasse 10, 6300 Zug

Gesamteigentümer in der Rechtsform der Erbengemeinschaft der Grundstücke Nr. 1708, 1715, 1717, 1722 alle Grundbuch Zug

2. **Wasserwerke Zug AG**, Chollerstrasse 24, 6300 Zug, vertreten mit Vollmacht durch Hans Jürg Berner, von Rapperswil, in Baar Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1714, Grundbuch Zug
3. **Alfred Müller AG**, mit Sitz in 6340 Baar, Neuhofstrasse 10 vertreten mit Vollmacht durch Maurus Weber, von Leuggern, in Muri
4. **Einwohnergemeinde Zug**, 6300 Zug, vertreten durch den Stadtrat Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1712 und 1716, alle Grundbuch Zug

wird

folgender Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag abgeschlossen:



I. Vorbemerkungen

Die Einwohnergemeinde Zug beabsichtigt, die Blasenbergstrasse ab der Weinbergstrasse u.a auf der im beiliegenden Situationsplan Nr. 1 als Etappe 1 und Etappe 2 bezeichneten Strecke (nachstehend zusammen als Etappe Süd bezeichnet) auszubauen. Die Alfred Müller AG beabsichtigt ihrerseits den Erwerb der im beiliegenden Situationsplan Nr. 2 eingezeichneten Fläche (nachstehend als Grundstück A bezeichnet) ab dem Grundstück Nr. 1708 der Erbgemeinschaft Doswald. Der Kaufvertrag zwischen der Erbgemeinschaft Doswald und der Alfred Müller AG wird nach Unterzeichnung dieses Vorvertrags, aber vor Unterzeichnung des in diesem Vorvertrag erwähnten Hauptvertrags, abgeschlossen. Im Zusammenhang mit dem Strassenausbau vereinbaren die Parteien Folgendes:

II. Verpflichtung zum Abschluss eines Kauf- und Abtretungsvertrags

Die Parteien verpflichten sich, innert 90 Tagen nach Abschluss der Bauarbeiten für den Ausbau der Blasenbergstrasse auf der im beiliegenden Situationsplan Nr. 1 eingezeichneten Strecke (Etappe Süd) und gestützt auf eine entsprechende Mutation des kantonalen Vermessungsamtes, den nachstehenden Hauptvertrag abzuschliessen.

III. Inhalt des Hauptvertrags

1. Kaufgegenstand

Die Wasserwerke Zug AG, die Alfred Müller AG und die Erbgemeinschaft Doswald treten von ihren Grundstücken folgende Landflächen an die Einwohnergemeinde Zug ab. Die abzutretenden Flächen sind in der Beilage Nr. 3, Spalten S4, S6 und S8 bezeichnet.

1.1

Die Wasserwerke Zug AG tritt an die Einwohnergemeinde Zug ab:

ab GS 1714

zu GS 1712

ca. 74 m²

1.2

Die Alfred Müller AG tritt an die Einwohnergemeinde Zug ab:

ab GS A

zu GS 1712

ca. 80 m²

1.3

Die Erbgemeinschaft Doswald tritt an die Einwohnergemeinde Zug ab:

1.3.1 ab GS 1715

zu GS 1712

ca. 583 m²

- 1.3.2 ab GS 1717
zu GS 1712 ca. 18 m²
- 1.3.3 ab GS 1708 (Stammparzelle, Restfläche)
zu GS 1712 ca. 14 m²
- 1.3.4 ab GS 1722
zu GS 1712 ca. 1 m²

2. Interne Mutation

Die Einwohnergemeinde Zug trennt von ihrem Grundstück Nr. 1716 eine Fläche von ca. 14 m² ab und vereinigt diese mit ihrem Grundstück Nr. 1712.

3. Bereinigung

Die Bereinigung der auf den beteiligten Grundstücken (GS 1708, 1712, 1714, 1715, 1716, 1717, 1722, A) eingeschriebenen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte erfolgt beim Abschluss des Hauptvertrags.

4. Kaufpreis

Der von der Einwohnergemeinde Zug zu entrichtende Kaufpreis beträgt:

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) für das von der Wasserwerke Zug AG
abgetretene Landstück ab GS 1714 | ca. Fr. 17'760.00 |
| b) für das von der Alfred Müller AG abgetretene
Landstück ab GS A | ca. Fr. 19'200.00 |
| c) für das von der Erbengemeinschaft Doswald
abgetretene Landstück ab GS 1715 | ca. Fr. 273'120.00 |
| d) für das von der Erbengemeinschaft Doswald
abgetretene Landstück ab GS 1717 (Wald) | ca. Fr. 270.00 |
| e) für das von der Erbengemeinschaft Doswald
abgetretene Landstück ab GS 1708
(Stammparzelle) | ca. Fr. 3'360.00 |
| f) für das von der Erbengemeinschaft Doswald
abgetretene Landstück ab GS 1722 (Wald) | ca. Fr. 15.00 |
| Zusammen | ca. <u>Fr. 313'725.00</u> |



5. Landwertentschädigung

Dem Kaufpreis liegt für die in einer Bauzone gelegenen Flächen ein Verkehrswert von CHF 1'000.00/m² und für die im Wald gelegenen Flächen ein Verkehrswert von Fr. 15.00/m² zu Grunde. Der Verkehrswert reduziert sich bei den Landstücken Ziffer III/4/a, b und e, welche von der Wasserwerke Zug AG, der Alfred Müller AG und der Erbgemeinschaft Doswald an die Einwohnergemeinde Zug abgetreten werden, auf 24%, weil es sich um Vorgartenland handelt (Reduktion auf 60%) und weil gemäss Ziff. III/13 dieses Vertrages die Ausnützung auf den entsprechenden Stammparzellen belassen wird (zusätzliche Reduktion auf 24%). Beim Landstück gemäss Ziffer III/4/c dieses Vertrags reduziert sich der Verkehrswert für eine Fläche von 370 m² auf 60% und für die restliche Fläche von ca. 213 m² auf 24%, weil nur die Ausnützung einer Fläche von ca. 213 m² auf der Stammparzelle belassen wird. Für die Waldflächen gilt ein Verkehrswert von Fr. 15.00/m².

6. Anlagekosten

Gemäss Kostenvoranschlag belaufen sich die Erstellungskosten (ohne Landerwerbskosten) für die Etappe Süd auf ca. Fr. 576'000.00. Die Anlagekosten (Landerwerbs- plus Erstellungskosten) betragen somit ca. Fr. 890'000.00.

7. Beitragspflicht

Gemäss § 11 des Reglements über Strassen und Wege vom 1. Februar 2000 (Strassenreglement) leisten die direkten und indirekten Anstösser angemessene Beiträge an die Kosten des Landerwerbs, der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Gemeindestrassen. An Erschliessungsstrassen leisten die Grundeigentümer mindestens 70 Prozent der Kosten. Dementsprechend haben vorliegend die Grundeigentümer, welche das Strassenland an die Einwohnergemeinde Zug abtreten, 70% der Anlagekosten selber zu tragen, während die Einwohnergemeinde Zug die restlichen 30% übernimmt.

8. Beitragsberechnung

a)

Gestützt auf § 12 Strassenreglement werden die Beiträge der einzelnen Grundeigentümer aufgrund der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche in Einzelbauweise (vgl. „Kostenübersicht für Betroffene Etappe Süd“, Beilage 3, Spalte S13) auf der künftig zur Blasenbergstrasse erschlossenen, anrechenbaren Landfläche (vgl. Beilage 3, Spalte S12) festgesetzt.

b)

Gestützt auf den jeweiligen Perimeteranteil (vgl. Beilage 3, Spalte S14) beteiligen sich dementsprechend die Einwohnergemeinde Zug mit 30 %, die Alfred Müller AG mit 33 %, die Wasserwerke Zug AG mit 6 % und die Erbgemeinschaft Doswald mit 31 % an den Anlagekosten.



c)

Basierend auf den geschätzten Erstellungskosten und nach Abzug der Landentschädigung (vgl. Kostenübersicht für Betroffene Etappe Süd, Beilage 3, Spalte S16) ist etwa mit folgenden Nettozahlungen zu rechnen:

a)	Wasserwerke Zug AG	ca. Fr. 30'000.00
b)	Alfred Müller AG	ca. Fr. 277'000.00
c)	Erbengemeinschaft Doswald	ca. Fr. 2'000.00
d)	Einwohnergemeinde Zug	ca. Fr. 267'000.00

Total		ca. Fr. 576'000.00
-------	--	--------------------

d)

Massgebend für die tatsächlichen Kosten und deren Aufteilung ist die definitive Bauabrechnung. Die Alfred Müller AG gewährt aufgrund von Vertragsziffer III/10.a) den anderen Vertragsparteien auf Verlangen Einsicht in alle die Kosten betreffenden Unterlagen.

e)

Die Alfred Müller AG ist berechtigt, nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung, die Kostenanteile von den anderen Vertragsparteien durch Rechnungsstellung einzufordern. Diese Beträge sind spätestens innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen. Die Alfred Müller AG ist überdies berechtigt, nach Massgabe des Baufortschritts Abschlagszahlungen einzufordern, welche ebenfalls innert 30 Tagen nach entsprechender Rechnungsstellung zu bezahlen sind.

9. Perimeter

Mit der Leistung der in diesem Vertrag genannten Beiträge sind die Eigentümer der im Bereich der Etappe Süd gelegenen Grundstücke von weiteren Perimeterbeiträgen und anderen Kostenbeteiligungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Blasenbergstrasse, insbesondere dem Ausbau des nördlich angrenzenden Streckenabschnitts Richtung St. Verena befreit.

10. Baubewilligung

a)

Der Ausbau der Etappe Süd der Blasenbergstrasse wird von der Alfred Müller AG als Baugesuchstellerin in Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde Zug projektiert und realisiert, und zwar entsprechend dem Projekt vom 15. Januar 2003 (Beilage 1, Etappen 1 und 2)

b)

Die Alfred Müller AG verpflichtet sich, innert 90 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vorvertrags durch den Grossen Gemeinderat das Baugesuch für den Ausbau der Blasenbergstrasse Etappe Süd einzureichen. Die Vertragsparteien



ermächtigen hiermit die Alfred Müller AG, das Baugesuch für die betroffenen Landeigentümer zu unterzeichnen.

c)

Die Alfred Müller AG verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten für den Ausbau der Blasenbergstrasse Etappe Süd innert 6 Monaten nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen und alle für den Ausbau erforderlichen Arbeiten ohne wesentlichen Unterbruch auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

d)

Die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich, allfällige Kosten eines Einsprache- und Beschwerdeverfahrens (Verfahrenskosten und Parteientschädigung) gegen das Baugesuch Ausbau Blasenbergstrasse Etappe Süd zu übernehmen.

11. Antritt

Der Antritt der abgetretenen Landstücke mit allen Rechten und Pflichten sowie mit Nutzen und Schaden für die Einwohnergemeinde Zug erfolgt am Tage der Rechtskraft des vorliegenden Vorvertrags.

12. Gewährleistung

Die Landflächen werden ohne Miet-, Pacht-, Gebrauchsüberlassungs- oder andere Nutzungsverträge an die Einwohnergemeinde Zug abgetreten. Im Übrigen werden die abgetretenen Landstücke in demjenigen Zustand angetreten, in welchem sie sich am Antrittstag befinden. Jede Gewährleistung für allfällige tatsächliche oder rechtliche, offene oder versteckte Mängel der abgetretenen Landstücke wird wegbedungen. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechts.

13. Ausnützung

Der Stadtrat von Zug erklärt in Anwendung von § 13 Abs. 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (VPBG) vom 16. November 1999 seine Bereitschaft, bei künftigen Gesuchen zur Überbauung der nachstehend aufgeführten Parzellen die an die Einwohnergemeinde Zug abgetretenen Landflächen in folgendem Umfang zusätzlich in die Ausnützungsberechnung einzubeziehen. Einschränkend wird festgehalten, dass die jeweils in Anspruch genommene zusätzliche Fläche nicht mehr als 5% der für das konkrete Bauvorhaben benötigten Fläche ausmachen darf.

- | | | |
|----|---------------------|------------------------|
| a) | Grundstück Nr. 1708 | ca. 14 m ² |
| b) | Grundstück Nr. 1714 | ca. 74 m ² |
| c) | Grundstück Nr. 1715 | ca. 213 m ² |
| d) | Grundstück Nr. A | ca. 80 m ² |



14. Wald: Rodung und Ersatzaufforstung inkl. Kosten

Die Erbgemeinschaft Doswald verpflichtet sich, im Zusammenhang mit der Baubewilligung für den Strassenausbau auf ihrem Grundstück 1708 - im nördlichen, der Landwirtschaftszone zugewiesenen Teil - nach Massgabe des Kantonsförsters eine Ersatzaufforstung im Umfang von ca. 19m² für die Rodungen auf den ursprünglichen Grundstücken 1717 und 1722 vorzunehmen. Die für die Ersatzaufforstung beanspruchte Fläche wird einmalig mit 20 Fr./m² entschädigt. Die Kosten für die Rodung und die Ersatzaufforstung (Pflanzungen, beanspruchte Fläche) gehen zulasten der Anlagekosten der Blasenbergstrasse (vgl. Ziff III/6.).

15. Grundstückgewinnsteuer

Für die vorliegenden Handänderungen besteht Steueraufschub gemäss § 190 lit. c des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25. Mai 2000.

16. Kosten und Gebühren

Die Kosten und Gebühren (unter Einschluss der Handänderungsgebühren), welche mit der Vermessung und Vermarkung der Abtretungsgegenstände sowie mit der Ausfertigung, der Beurkundung und der Eintragung des Hauptvertrags in das Grundbuch verbunden sind, werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.

IV. Bedingungen im Zusammenhang mit dem Vorvertrag

1. Kosten und Gebühren

Die Kosten, welche mit der Ausfertigung und Beurkundung dieses Vorvertrags verbunden sind, werden je zur Hälfte von der Einwohnergemeinde Zug und von der Erbgemeinschaft Doswald übernommen.

2. Ermächtigung an Stadtrat

Der Grosse Gemeinderat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, den Hauptvertrag in abschliessender Kompetenz zu unterzeichnen.

3. Vorbehalt

Dieser Vorvertrag wird seitens der Einwohnergemeinde Zug abgeschlossen unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.



4. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in acht Exemplaren ausgefertigt, die wie folgt zu verteilen sind – und zwar je ein Exemplar an:

- die Vertragsparteien
- das Grundbuchamt des Kantons Zug
- das Grundstückgewinnsteueramt der Stadt Zug
- das Baudepartement der Stadt Zug
- die Urkundsakten der Stadtkanzlei

Also vereinbart und unterzeichnet:

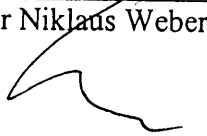
Die Parteien:

Zug, 17. FEB. 2003

Für die Erbgemeinschaft
Doswald



Walter Niklaus Weber



Niklaus Johannes Weber

Zug, 17. FEB. 2003

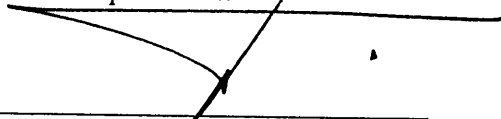
Wasserwerke Zug AG
Der Bevollmächtigte:



Hans Jürg Berner

Zug, 20. FEB. 2003

Für die Einwohnergemeinde Zug
Der Stadtrat
Der Stadtpräsident:



Christoph Luchsinger

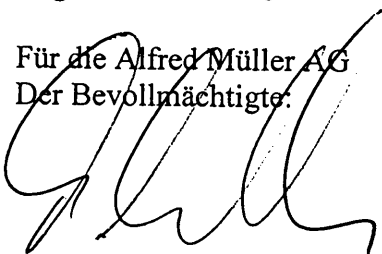
Der Stadtschreiber:



Arthur Cantieni

Zug, 17. FEB. 2003

Für die Alfred Müller AG
Der Bevollmächtigte:



Maurus Weber



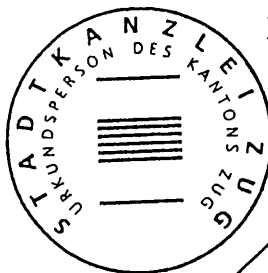
ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, lic.iur. Beat Moos, Stadtschreiber-Stellvertreter von Zug und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

Diese Urkunde ist seitens der Erbgemeinschaft Doswald, der Wasserwerke Zug AG sowie der Alfred Müller AG am 17. FEB. 2003..... unterzeichnet worden und seitens des Stadtrates von Zug am 20. FEB. 2003.....

ZUG, 20. FEB. 2003



Die Urkundsperson:

17. FEB. 2003



ETAPPE 3

20. FEB. 2003

STADTRAT VON ZUG
Stadtpräsident Stadtschreiber

ETAPPE 1

ETAPPE 2

20. FEB. 2003

STADTKANZLEI ZUG

Urkundsperson:

Projekt

Ausbau Blasenbergrasse

Etappe 1 + Etappe 2 = Etappe Süd

15. Januar 2003

17. FEB. 2003

Beilage 2

Aeger Isoumweg

1714

RRB 4.5.1985
Neue Boul in Te

20. FEB. 2003

STADTRAT VON ZUG
Stadtpräsident Stadtschreiber

7013188

Neue Strassenkonte

Neue Boul in Te

RRB 4.5.1985

Trottoir neu gemäss Vorprojekt Auspau
Neue l
RRB 4.5

3196

Grundstück 1

Waldhof

1708

20. FEB. 2003

STADTKANZLEI ZUG
Urkundsperson:

Parzellengrenze neu

3920

3920