



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 2. März 2022 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. A. _____ & Co

2. B. _____ AG

Beschwerdeführerinnen

beide vertreten durch RA lic. iur. C. _____

gegen

1. Stadtrat von Zug

2. Regierungsrat des Kantons Zug

Beschwerdegegner

betreffend

Baulinien- und Strassenplan Hasenbüelweg und Gimenenstrasse, Änderung
Richtplan Verkehr, Motorisierter Individualverkehr, und Perimeterplan Gimenen, Zug

V 2020 69

A. Die A. _____ & Co ist Eigentümerin des Grundstücks (GS) Nr. 1663, GB Zug. Die B. _____ AG ist Eigentümerin der GS Nrn. 3176, 3571, 4704 und 4750, GB Zug, welche u.a. die Gimenenstrasse und einen Teil des Hasenbuelwegs bilden. Der Hasenbuelweg und die Gimenenstrasse dienen als Fortsetzung der Meisenbergstrasse zur Erschliessung des Gimenenquartiers. Gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr, Motorisierter Individualverkehr, genehmigt am 22. Juni 2010, sind der Hasenbuelweg und die Gimenenstrasse als Erschliessungsstrassen qualifiziert. Mit dem Ziel, sie instand zu stellen und auszubauen, hiess der Stadtrat von Zug mit Beschluss vom 3. Juli 2015 den Baulinien- und Strassenplan Hasenbuelweg und Gimenenstrasse, Plan Nr. 8010 (nachfolgend: Baulinien- und Strassenplan), und die Änderung des Richtplans Verkehr, Motorisierter Individualverkehr, Gimenen, Plan Nr. 7805, zuhanden der Vorprüfung gut. Im Weiteren wurde – im Zusammenhang mit dem Baulinien- und Strassenplan – der Perimeterplan Gimenen, Plan Nr. 8501 (nachfolgend: Perimeterplan), erstellt.

Mit Beschluss vom 16. August 2016 setzte der Stadtrat von Zug das Verfahren zur Festsetzung des Baulinien- und Strassenplans sowie zur Festsetzung des Perimeterplans zugunsten der Öffentlicherklärung des Hasenbuelwegs und der Gimenenstrasse aus. Der Sistierungsentscheid wurde beim Regierungsrat des Kantons Zug angefochten. Mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 wies der Regierungsrat die Beschwerde gegen den Sistierungsentscheid ab. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

Mit Beschluss vom 19. Februar 2019 unterbreitete der Stadtrat von Zug den Baulinien- und Strassenplan Hasenbuelweg und Gimenenstrasse, Plan Nr. 8010, sowie die Änderung des kommunalen Richtplans Verkehr, Motorisierter Individualverkehr, Gimenen, dem Kanton zur Genehmigung. Zudem beschloss der Stadtrat von Zug den Perimeterplan Gimenen und wies gleichzeitig die eingegangenen Einsprachen ab, soweit darauf eingetreten wurde. Mit separatem Beschluss vom 19. Februar 2019 bestätigte der Stadtrat von Zug die Öffentlicherklärung der Gimenenstrasse und des Hasenbuelwegs und wies die Einsprachen ab.

Die gegen diese Beschlüsse u.a. von der B. _____ AG bzw. von der A. _____ & Co und der B. _____ AG eingereichten Verwaltungsbeschwerden wies der Regierungsrat mit Beschluss vom 29. September 2020 ab. Mit separatem Beschluss vom 29. September 2020 genehmigte der Regierungsrat den Baulinien- und Strassenplan Hasenbuelweg und Gimenenstrasse, Plan Nr. 8010.

B. Am 4. November 2020 reichten die A. _____ Co und die B. _____ AG gegen den Beschwerdeentscheid des Regierungsrats betreffend Baulinien- und Strassenplan Hasenbuelweg und Gimenenstrasse, die Änderung des Richtplans Verkehr, Motorisierter Individualverkehr, und den Perimeterplan Gimenen, Zug, sowie gegen die Genehmigung des Baulinien- und Strassenplans Hasenbuelweg und Gimenenstrasse vom 29. September 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein mit den Anträgen:

- "1.1 Es sei der Beschluss des Regierungsrats vom 29. September 2020 betreffend Baulinien- und Strassenplan Hasenbuelweg und Gimenenstrasse, Änderung Richtplan Verkehr, Motorisierter Individualverkehr, und Perimeterplan Gimenen, Zug, dahingehend aufzuheben, dass GS 4750 aus dem Perimeterplanverfahren Gimenen entlassen wird, d.h. es seien u.a. die Baulinien und Strassenbaulinien, der Perimeterplan und die Berechnungstabelle zum Perimeterplan in Bezug auf GS 4750 aufzuheben.
- 1.2 Es sei der Genehmigungsbeschluss des Regierungsrats vom 29. September 2020 betreffend Baulinien- und Strassenplan Hasenbuelweg und Gimenenstrasse, Plan Nr. 8010 vom 23. Juni 2015, dahingehend aufzuheben, dass GS 4750 aus dem Perimeterplanverfahren Gimenen entlassen wird, d.h. es seien u.a. die Baulinien und Strassenbaulinien, der Perimeterplan und die Berechnungstabelle zum Perimeterplan in Bezug auf GS 4750 aufzuheben.
2. Es seien der Perimeterplan sowie die Berechnungstabelle zum Perimeterplan im Sinne der unterstehenden, bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Ausführungen anzupassen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zu Lasten der Beschwerdegegner."

C. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.– bezahlten die Beschwerdeführerinnen fristgerecht.

D. Mit Vernehmlassung vom 17. Dezember 2020 beantragte die Baudirektion des Kantons Zug namens des Regierungsrats, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerinnen abzuweisen.

E. Das Baudepartement der Stadt Zug beantragte mit Vernehmlassung vom 9. Februar 2021 namens des Stadtrats von Zug, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerinnen.

F. Am 28. Juni 2021 replizierte die Beschwerdeführerin. Am 12. bzw. 15. Juli 2021 teilten das Baudepartement der Stadt Zug und die Baudirektion des Kantons Zug mit, sie verzichteten auf das Einreichen einer Duplik.

Auf die Ausführungen in den Beschwerdeschriften ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der A. _____ & Co und der B. _____ AG (fortan: Beschwerdeführerinnen) ist frist- und formgerecht eingereicht worden. Im Übrigen sind die Beschwerdeführerinnen zur Erhebung der Beschwerde legitimiert, sind sie doch als Eigentümerinnen der GS 1663, 3176, 4750, 3571 und 4704 von den angefochtenen Beschlüssen direkt betroffen, haben bereits vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen und haben ein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens.

Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

1.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als Rechtsverletzung gelten insbesondere die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache sowie der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens (§ 63 Abs. 1 VRG). Überdies kann jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende

Feststellung des Sachverhaltes gerügt werden (§ 63 Abs. 2 VRG). Die Handhabung des Ermessens unterliegt der gerichtlichen Beurteilung nicht (vgl. § 63 Abs. 3 VRG).

2. Parallel zu diesem Beschwerdeverfahren läuft beim Verwaltungsgericht ein Beschwerdeverfahren (V 2020 70), in welchem die Öffentlicherklärung der Gimenenstrasse, soweit davon das sich im Eigentum der B._____ AG befindende GS 4750 betroffen ist, angefochten ist. Die Urteilsfällung in beiden Verfahren erfolgt gleichzeitig.

3. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) sowie die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG; BGS 721.111) sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Der Stadtrat von Zug hat mit Beschluss vom 3. Juli 2015 den Baulinien- und Strassenplan Hasenbüelweg und Gimenenstrasse, Plan Nr. 8010, und die Änderungen des Richtplans Verkehr, Motorisierter Individualverkehr, Gimenen, Plan Nr. 7805, zuhanden der Vorprüfung gutgeheissen. Der Einspracheentscheid und die Festsetzung erfolgten daraufhin am 19. Februar 2019. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung von § 74 Abs. 2 V PBG zur Anwendung, wonach neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025 mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung nach neuem Recht zu beurteilen sind.

4. Der Hasenbüelweg und die Gimenenstrasse waren bis anhin im Privateigentum und wurden deshalb im Strassenreglement der Stadt Zug noch keiner Funktion zugeteilt. Im kommunalen Verkehrsrichtplan werden sie aber als Erschliessungsstrassen aufgeführt. Beide Strassen sind je 5,5 m breit. Der bestehende Strassenzug weist keine Trottoirs auf.

5.

5.1 Baulinien-, Niveaulinien- sowie Strassenpläne sichern Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes. Wer für die Verkehrsanlage zuständig ist, erlässt die erforderlichen Baulinien- oder Strassenpläne. Die Anhörung eines mitbetroffenen Gemeinwesens ist zu gewährleisten (§ 31 Abs. 1 und 2 PBG).

5.2 Baulinien schränken das Eigentum der davon betroffenen Grundeigentümer ein. Eigentumsbeschränkungen sind nur zulässig, wenn sie auf einer genügenden

gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und sich unter den gegebenen Umständen als verhältnismässig erweisen (Art. 36 BV; BGE 145 II 70 E. 3.5). Im Folgenden ist konkret zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführerinnen erfüllt sind. Unbestritten ist, dass mit § 31 Abs. 1 und 2 PBG eine genügende gesetzliche Grundlage vorhanden ist.

5.3 Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Baulinien nicht erst zu ziehen, wenn die Strasse erstellt werden muss; verlangt wird jedoch, dass konkrete Vorstellungen für den künftigen Strassenbau jedenfalls im Sinn eines generellen Projekts vorliegen. Im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung muss untersucht werden, ob es Varianten gibt, die zu weniger schwerwiegenden Eingriffen führen würden. Anders als im Strassenplanverfahren kann keine detaillierte Prüfung sämtlicher Ausführungsvarianten verlangt werden; es genügt, wenn prima facie keine wesentlich vorteilhafteren Varianten ersichtlich sind (BGer 1C_100/2015 vom 9. November 2015 E. 3 mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall besteht die Strasse auf GS 4750 bereits. Die Beschwerdeführerinnen wehren sich aber gegen den Einbezug des GS 4750 in den Baulinien- und Strassenplan sowie den Perimeterplan. Die erwähnte bundesgerichtliche Rechtsprechung kann hier jedenfalls analog angewendet werden. Dem Baulinien- und Strassenplan kann entnommen werden, dass der Abstand zwischen den neuen Bau- und Strassenlinien auf dem Hasenbüelweg und der Gimenenstrasse durchgehend 6 m beträgt. Der bestehende Strassenzug mit einer Breite von 5,5 m weist keine Trottoirs auf. Die Vorinstanzen begründen den festgelegten Abstand der Baulinien (6 m zum heutigen Strassenrand) damit, dass beidseitig Trottoirs mit einer Breite von 2 m realisiert werden sollen, was zusammen mit dem danach zu addierenden Strassenabstand von 4 m zu den 6 m führe.

5.4 Der Regierungsrat begründet die Baulinien damit, dass der Hasenbüelweg und die Gimenenstrasse unter anderem das Primarschulhaus Gimenen erschliessen würden. Die Erstellung von beidseitigen Trottoirs sei daher angezeigt. Er stützte damit die Argumentation des Stadtrats, wonach die Differenz von 2 m zwischen den Baulinien und dem gesetzlichen Strassenabstand notwendig sei, um die Übersichtlichkeit des Strassenzugs zu wahren und im Übrigen bei einem Verzicht auf die Baulinien die Erstellung von Trottoirs gegen den Willen der Grundeigentümerschaften nicht durchsetzbar sei.

5.5 Das Gericht sieht dies ebenso. Die Gimenenstrasse, welche aus dem GS 3172 und dem GS 4750 besteht, erschliesst insbesondere das Schulhaus Gimenen. Zwei

Trottoirs in diesem Bereich verbessern eindeutig die im öffentlichen Interesse liegende Verkehrssicherheit, auch wenn Trottoirs gemäss den VSS-Normen auf Erschliessungsstrassen, soweit es sich dabei um Zufahrtsstrassen und Zufahrtswege und nicht um Quartierserschliessungsstrassen handelt, grundsätzlich nicht erforderlich sind. Auch ist nicht zu bemängeln, dass der Stadtrat für den ganzen Hasenbuelweg und für die ganze Gimenenstrasse beidseitige Trottoirs vorsieht. Dies ist auch aus städtebaulicher und planerischer Sicht sinnvoll. In Gestaltungsfragen steht der Gemeinde als Planungsbehörde ein erhebliches Planungsermessen zu (BGer 1C_789/2013 vom 21. Februar 2014 E. 5). Es macht aus planerischer Sicht wenig Sinn, den Baulinienabstand für den letzten Teil der Gimenenstrasse zu verringern oder aufzuheben. Der Regierungsrat hat jedenfalls kein Recht verletzt, indem er festgestellt hat, der vom Stadtrat gewählte Abstand der Baulinien zum heutigen Strassenrand von 6 m sei auf dem ganzen Hasenbuelweg und auf der ganzen Gimenenstrasse angemessen.

6.

6.1 Gemäss den Beschwerdeführerinnen besteht kein konkretes öffentliches Interesse am Einbezug von GS 4750 in den Baulinien- und Strassenplan sowie den Perimeterplan. Der Einbezug diene einzig und allein der Erschliessung des städtischen Grundstücks GS 3172. Es bestehe aber weder eine konkrete Bauabsicht noch ein Bauprojekt für die Bebauung der Parzelle. Eine Parzellierung habe ebenfalls nicht stattgefunden. Somit sei erstellt, dass GS 4750 sozusagen auf Vorrat mit Baulinien und Strassenlinien belegt werden solle. Gemäss den Materialien zum Gesetz über Strassen und Wege (GSW) sei die Öffentlicherklärung dann rechtmässig, wenn das öffentliche Interesse an der Strasse am Weg richtplanmässig ausgewiesen sei und konkret gegenteilige Interessen überwiege. Dasselbe müsse auch für die Belegung eines Privatgrundstücks mit einer Strassen- und Baulinie gelten. Dies umso mehr, als sämtliche davon betroffenen Grundstücke in der W3-Zone lägen, so auch GS 4750, bei dem es sich nicht um Verkehrsfläche, sondern gemäss gültigem Zonenplan um Bauland handle. Zudem liege das gesamte GS 3172 in der Bauzone. Der in der Wohnzone gelegene Teil sei nicht abparzelliert worden. Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen Gimenen sei wohl für Schulanlagen bestimmt. Tatsächlich werde aber nur ein Bruchteil der OelB-Zone für die Schulanlage Gimenen in Anspruch genommen. Der restliche Teil liege brach. Es wäre ohne weiteres möglich und auch geboten, die Wohnzone auf GS 3172 grundstücksintern zu erschliessen. Dabei stehe es der Stadt Zug frei, ihre Wohnzone Richtung Schulpavillon zu verlängern und auszudehnen, damit sie ohne Inanspruchnahme von GS 4750 ihre Parzelle ab GS 3176 direkt erschliessen könne. Die Erschliessungspflicht der Gemeinde

umfasse nur die Groberschliessung. Dies jedenfalls, solange noch keine weitere Parzellierung erfolgt sei. Die Groberschliessung von GS 3172 sei ohne weiteres gegeben. GS 3172 sei unbestrittenermassen über GS 3176 erschlossen. Eine weitergehende (Fein-)Erschliessung könne erst erfolgen, wenn weitere Grundstücke abparzelliert würden bzw. wenn ein konkretes Bauprojekt vorliege. Die Bau- und Strassenlinien auf GS 4750 dienten nicht einem öffentlichen Zweck, sondern einzig und allein der Sicherung einer optimalen Ausgangslage für die künftige Bebauung des südlichen Teils von GS 3172. Im Rahmen von (gescheiterten) Verhandlungen über einen Landabtausch zwischen der Beschwerdeführerin und der Einwohnergemeinde Zug habe die Stadt Zug am 31. Mai 2011 eine Möglichkeit zur Erschliessung des in der Wohnzone gelegenen Teils von GS 3172 von Norden her, ab dem nördlichsten Punkt von GS 4750, aufgezeigt. Es sei erstellt, dass zum heutigen Zeitpunkt nicht feststehe, ob und wie die Wohnzone auf GS 3172 dereinst parzelliert werden solle. Somit sei heute auch noch kein konkretes öffentliches Interesse am Erlass von Bau- und Strassenlinien auf GS 4750 und auf GS 1663 (im Grenzbereich zu GS 4750) gegeben.

6.2 Gemäss Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn unter anderem das Land erschlossen ist. Land gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Bei der Erschliessung unterscheidet man zwischen der Groberschliessung, der Feinerschliessung und dem sog. Hausanschluss. Als Groberschliessung gilt die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Strassen und Wege sowie Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Die Grob- und Feinerschliessung der für den Wohnungsbau bestimmten Bauzonen ist entsprechend dem Bedarf in angemessenen Etappen innerhalb von 10 bis 15 Jahren durchzuführen (Art. 4 und Art. 5 Abs. 1 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, WEG; SR 843). Der eigentliche Hausanschluss und die Hauszufahrt sind nicht Bestandteil der Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG. Das Gemeinwesen hat die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen; es kann die Erschliessung bei Bedarf etappieren. Das kantonale Recht regelt die Beiträge der Grundeigentümer (Art. 19 Abs. 2 RPG; § 32a Abs. 1 PBG). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerinnen gilt gemäss Art. 5 Abs. 1 WEG die

Erschliessungspflicht des Gemeinwesens auch für die Feinerschliessung (vgl. hierzu auch BGE 115 Ia 343 E. 5e).

6.3 Wie dem Liegenschaftsreport des GS 3172 auf ZugMap.ch entnommen werden kann, weist jenes ein Fläche von 17'218 m² auf, wovon 8724 m² im nördlichen Teil des Grundstücks der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) zugeteilt wurden und 8482 m² im südlichen Teil des Grundstücks in der Bauzone liegen (3489 m² in der Wohnzone W1 und 4993 m² in der Wohnzone W2A). Das GS 3176 führt bis zur OeIB des GS 3172. Auch die ersten rund 70 m von GS 4750 liegen direkt neben der OeIB. Erst die letzten rund 30 m der Strassenparzelle auf GS 4750 führen in die Wohnzone W2A. Bis zum Ende von GS 4750 sind weitere rund 50 m zurückzulegen, welche heute nicht als Strassenfläche ausgebaut sind. Sollte die Erschliessung des in der Wohnzone liegenden Teils des GS 3172 tatsächlich ab dem GS 3176, wie von den Beschwerdeführerinnen gefordert, erfolgen, müsste über eine längere Strecke die OeIB in Anspruch genommen werden, was nicht zweckdienlich, zonenrechtlich sehr heikel und wohl nicht zulässig wäre, zumal die OeIB dem öffentlichen Interesse dienen soll und nicht der weiteren Erschliessung der Wohnzone bzw. der Durchfahrt zu dieser Wohnzone. Zudem würde eine Erschliessung des südlichen Grundstücksteils via die OeIB letztlich zu einer Parallelstrasse zum GS 4750 führen, was nicht zweckmässig und vor allem mit dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden in keiner Weise vereinbar wäre (Art. 1 Abs. 1 RPG), da die Erstellung einer zusätzlichen Erschliessungsstrasse neben der Gimenenstrasse unnötig viel Bauland beanspruchen und dabei das GS 3172 halbieren würde. Und schliesslich ist zu beachten, dass sich auf GS 3172, angrenzend an GS 3176, zwei Schulpavillons (Primarschule) befinden. Der Schulunterricht bedingt einen angemessenen Umschwung für den Aufenthalt der Kinder. Diesen oder allfällige Erweiterungen mit der Erschliessung der angrenzenden Bauzone zu belasten, ist aus planerischer Sicht nicht zielführend. Aber auch aus sicherheitstechnischen Gründen ist eine eng an das bestehende Schulhaus Gimenen zu bauende Erschliessungsstrasse nicht angezeigt. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Möglichkeit, dadurch Trottoirs erstellen zu können, besteht ein öffentliches Interesse, das GS 4750 in den Baulinien- und Strassenplan einzubeziehen. Für die Erschliessung von Bauzonen ist nicht wesentlich, ob für die mit der Erschliessung nutzbar werdenden Bauzonen bereits ein konkretes Bauprojekt besteht. Bauzonen sind unabhängig von konkreten Bauprojekten und auch unabhängig von der Parzellierung der Bauzonenfläche zu erschliessen. Gemäss den vorangehenden Erwägungen ist jedenfalls mit einiger Sicherheit zu erwarten, dass die Erschliessung des südlichen Teils des GS 3172 über das GS 4750 erfolgen wird, was für

die Bejahung des für den Einbezug des GS 4750 in den Baulinien- und Strassenplan erforderlichen aktuellen öffentlichen Interesses ausreicht. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen verlieren sie durch die Öffentlicherklärung von GS 4750 (siehe Verfahren V 2020 70) keine Ausnützung bzw. wird GS 4750 durch die Öffentlicherklärung der ganzen Gimenenstrasse nicht der Ausnützung auf GS 1663 entzogen, und somit wird keine Ausnützung vernichtet. Sowohl § 18 Abs. 3 aV PBG (gültig bis 31. Dezember 2018) als auch § 36 Abs. 3 nV PBG enthalten nämlich die Aussage, dass, falls das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau von öffentlichen Strassen, Radstrecken oder Wegen Land von der dem Baugesuch zugrundeliegenden Fläche benötigt, der für diese öffentlichen Anlagen beanspruchte Teil des Baugrundstücks im Ausmass von max. 25 % der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden kann (Satz 1). Dies gilt auch für zukünftige Baugesuche sowie bei der Übernahme von Strassen und Wegen durch das Gemeinwesen, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde vorliegt (Satz 2). Immerhin hat der Stadtrat in seiner Vernehmlassung ausgeführt, dass er bereit ist, bei künftigen Baugesuchen nach dem dannzumal geltenden Recht die öffentlich erklärte Landfläche zu berücksichtigen. Damit haben die Beschwerdeführerinnen eine klare Zusage, dass gegebenenfalls so verfahren würde. Sie sind zudem darauf aufmerksam zu machen, dass nicht nur 25 % zur anrechenbaren Landfläche zugeschlagen werden kann, wie sie das meinen, sondern die Übertragung der gesamten anrechenbaren Fläche des vom Gemeinwesen beanspruchten Strassengrundstücks möglich ist, da sich der Passus "im Ausmass von maximal 25 % der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche" in § 18 Abs. 3 aV PBG und § 36 Abs. 3 nV PBG auf die Grösse des empfangenden bzw. begünstigten Grundstücks und nicht des gebenden Strassengrundstücks bezieht (vgl. Erläuterungsskizzen der Baudirektion des Kantons Zug zur V PBG, Dezember 2013, revidiert im August 2014, S. 21). Entsprechend diesen Ausführungen sind die Einschränkungen, die aus dem Einbezug des GS 4750 in den Baulinien- und Strassenplan (aber auch aus der Öffentlicherklärung des GS 4750) entstehen, sehr gering. Ein konkretes bzw. aktuelles öffentliches Interesse am Einbezug des GS 4750 und des GS 1663 (im Grenzbereich zu GS 4750) in den Baulinien- und Strassenplan liegt zudem vor.

7.

7.1

7.1.1 Die Beschwerdeführerinnen machen darauf aufmerksam, dass das Grundstück der Stadt Zug GS 3172 sowohl an GS 4750 als auch an GS 3176 grenze. Solange nicht klar sei, wie der südliche Teil des GS 3172 bebaut werden solle, könne nicht beurteilt

werden, ob eine Erschliessung über GS 4750 geeignet wäre. Die Eignung lasse sich erst anhand eines Baugesuchs beurteilen. Je nach dessen konkreter Ausgestaltung könnte eine Erschliessung über GS 4750 völlig ungeeignet sein. Das GS 3172 sei unbestrittenermassen über die heutige Zufahrt über GS 3176 erschlossen. Es werde bestritten, dass sich die Wohnzone nur über GS 4750 erschliessen lasse.

7.1.2 Die Verwaltungsmassnahme muss geeignet sein, das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel zu erreichen. Das Element der Geeignetheit dient der Prüfung der Präzision staatlichen Handelns. Ungeeignet ist eine Massnahme dann, wenn sie am Ziel vorbeischießt, d.h. keinerlei Wirkungen im Hinblick auf den angestrebten Zweck entfaltet oder die Erreichung dieses Zweckes sogar erschwert oder verhindert. Zu prüfen ist also die Zwecktauglichkeit einer Massnahme (BGE 144 I 126 E. 8.1; 137 IV 249 E. 4.5.2; 136 I 29 E. 4.4. f.; 130 I 140 E. 5.3.6). Die Rechtsprechung ist bei der Beurteilung der Eignung grosszügig und sondert nur diejenigen Massnahmen aus, die sich als völlig ungeeignet zur Zielerreichung erweisen. Gemäss dem Bundesgericht genügt für die Eignung einer Massnahme, dass diese mit Blick auf den angestrebten Zweck Wirkungen zu entfalten vermag und nicht gänzlich daran vorbeizieht (vgl. BGE 144 I 126 E. 8.1; 135 II 105 E. 2.3.3; 132 I 7 E. 4.2; 130 II 425 E. 5.4.1 in: Pra 94 [2005] Nr. 71, S. 550 f.; Häfelin/Müller/Uhlmann, All-gemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 522).

7.1.3 Wie soeben unter E. 6.3 ausgeführt, wäre die Erschliessung des in der Wohnzone liegenden Teils des GS 3172 ab dem GS 3176 nicht zweckdienlich, zonenrechtlich sehr heikel und wohl nicht zulässig. Zudem wäre eine Erschliessung des südlichen Grundstücksteils via die OelB nicht mit dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vereinbar. Es liegt auf der Hand, dass eine Erschliessung des südlichen Teils des GS 3172 ab dem GS 4750 besser geeignet ist als eine solche ab dem GS 3176. Im Übrigen ist festzuhalten, dass der Baulinien- und Strassenplan für sich alleine weder an der heutigen (tatsächlichen) Befahrbarkeit von GS 4750 noch an der bestehenden Situation sonst wie etwas ändert. Dieser sichert lediglich die Räume und einen allfälligen Landerwerb. Der Baulinien- und Strassenplan Hasenbuelweg/Gimenen ist damit aus rechtlicher Sicht per se geeignet, eine angemessene Erschliessung von GS 3172 sicherzustellen.

7.2

7.2.1 Mit den gleichen Argumenten, wie sie diese im Zusammenhang mit der Geeignetheit vorbringen, machen die Beschwerdeführerinnen geltend, es sei nicht

ersichtlich, inwiefern eine Erschliessung über GS 4750 erforderlich sei. Namentlich habe die Einwohnergemeinde Zug nicht rechtsgenügend dargelegt, weshalb die Erschliessung nicht grundstücksintern oder über GS 3176 erfolgen könne. Es sei eine rein fiskalische Überlegung des Regierungsrats, wenn er der Auffassung sei, dass mehrere Stichstrassen ab GS 4750 ökonomischer wären, weil damit mehr bebaubare Fläche verbleibe, als eine grundstücksinterne Erschliessung von Norden her ab GS 3176.

7.2.2 Die Verwaltungsmassnahme muss im Hinblick auf das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel erforderlich sein; sie hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreichen würde. Das Element der Erforderlichkeit dient der Prüfung der Intensität staatlichen Handelns. Die Massnahme darf in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht über das Notwendige hinausgehen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 527 und Rz. 530).

7.2.3 Nachdem in E. 7.1.3 festgestellt wurde, dass eine Erschliessung des südlichen Teils des GS 3172 ab dem GS 4750 besser geeignet ist als eine solche ab dem GS 3176 oder eine grundstücksinterne Erschliessung und keine weiteren, milderen Massnahmen erkennbar sind – und auch von der Beschwerdeführerinnen nicht vorgebracht werden –, um auf dem GS 4750 eine ausreichende Verkehrssicherheit zu erreichen, und auch städtebauliche Gründe für eine einheitliche Gestaltung der Gimenenstrasse sprechen, ist auch die Erforderlichkeit des Einbezugs von GS 4750 und GS 1663 (im Grenzbereich zu GS 4750) in den Baulinien- und Strassenplan zu bejahen.

7.3

7.3.1 Weiter bringen die Beschwerdeführerinnen vor, die Erschliessung über GS 4750 sei unverhältnismässig und nicht zumutbar. Da zum heutigen Zeitpunkt kein noch nicht erschlossenes Grundstück an GS 4750 grenze, sei der Einbezug von GS 4750 und GS 1663 (im Grenzbereich zu GS 4750) insbesondere nicht zumutbar. Das konkrete Interesse der Beschwerdeführerinnen an ihrem unbelasteten Eigentum überwiege ein nicht näher konkretisiertes und nicht öffentliches Interesse der Einwohnergemeinde Zug. Die Wohnzone auf GS 3172 könnte ohne Weiteres grundstücksintern erschlossen werden. Ebenfalls könnte die Wohnzone im nördlichen Bereich über GS 3176 erschlossen werden.

7.3.2 Eine Verwaltungsmassnahme ist nur gerechtfertigt, wenn sie ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für den betreffenden Privaten bewirkt, wahrt. Es ist deshalb eine wertende Abwägung vorzunehmen, welche im

konkreten Fall das öffentliche Interesse an der Massnahme und die durch ihre Wirkungen beeinträchtigten privaten Interessen der Betroffenen miteinander vergleicht. Die Massnahme muss durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 556 f.).

7.3.3 Wie ebenfalls bereits in E. 6.3 ausgeführt, sind die Einschränkungen, die aus dem Einbezug von GS 4750 und GS 1663 (im Grenzbereich zu GS 4750) in den Baulinien- und Strassenplan den Beschwerdeführerinnen entstehen, gering. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass kein Teil der Gimenenstrasse der Ausnützung auf GS 1663 entzogen wird. Auf der anderen Seite besteht ein öffentliches Interesse am Erlass von Bau- und Strassenlinien auf GS 4750 und auf GS 1663 (im Grenzbereich zu GS 4750), welches das private Interesse der Beschwerdeführerinnen an unbelastetem Eigentum eindeutig überwiegt. Und zwar erfolgt der Einbezug des gesamten GS 4750 in den Baulinien- und Strassenplan zu Recht, da die Wohnzone auf GS 3172 erst gegen das Ende der auf GS 4750 gelegenen Gimenenstrasse hin beginnt und insbesondere dort das entsprechende Teilstück für die Erschliessung der Wohnzone erforderlich ist. Die einzelnen Liegenschaften können ab dort einfacher erreicht werden. Dem Ansinnen der Beschwerdeführerinnen, der Baulinien- und Strassenplan sowie der Perimeterplan seien auf den nördlichen Bereich von GS 4750 resp. GS 1663 (im Grenzbereich zu GS 4750) zu beschränken, kann daher nicht entsprochen werden.

7.4.

7.4.1 Schliesslich machen die Beschwerdeführerinnen geltend, der Baulinien- und Strassenplan sei in Bezug auf GS 4750 überdimensioniert und deshalb aufzuheben. Aufgrund der Zoneneinteilung sei auf GS 3172 mit ca. 11 Wohneinheiten zu rechnen. Zur Erschliessung der Wohnzone bedürfe es nicht etwa einer Quartierstrasse oder einer Zufahrtsstrasse, sondern eines einfachen Zufahrtsweges, der gemäss VSS-Norm 40 045 zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 30 Wohneinheiten anzuwenden sei, auf eine stündliche Frequenz von bis zu 50 Fahrzeugen ausgelegt sei und bei dem für den seltenen Begegnungsfall zwischen Motorfahrzeugen kein spezieller Ausbau vorgesehen sei. Die bestehende Fläche erfülle sämtliche Anforderungen an einen Zufahrtsweg, die unterste Kategorie der Erschliessungsstrassen. Ein weiterer Ausbau von GS 4750 und insbesondere ein Trottoir auf GS 1663 seien nicht erforderlich. Selbst Sammelstrassen müssten gemäss VSS-Norm 40 044 nicht zwangsläufig ein Trottoir aufweisen, schon gar nicht ein beidseitiges.

7.4.2 Dass es ausreichende Gründe für die Dimensionierung des Baulinien- und Strassenplans gibt, hat das Gericht bereits in E. 5.5 erwogen. Darauf kann verwiesen werden.

8.

8.1 Bezüglich Perimeterplan Gimenen bringen die Beschwerdeführerinnen vor, der Regierungsrat habe die unzulässige Schematisierung der Einwohnergemeinde Zug gestützt. Insbesondere sei festzuhalten, dass die Grundstücke Nrn. 1660, 4925, 4941, 4974–4976, 4979–4983 einen massiven Nutzen an der Erschliessung hätten und deshalb die Kosten beider Etappen (Teil 1 und Teil 2) des Ausbaus der Meisenbergstrasse in den Perimeter und die Berechnung miteinzubeziehen und zu verteilen seien.

Gemäss Ziff. 1.1 auf S. 4 des Berichts zum Perimeterplan Gimenen diene der neu ausgebauter Strassenabschnitt der Meisenbergstrasse zusammen mit dem Hasenbüelweg und der Gimenenstrasse der "Erschliessung der Siedlungserweiterungsgebiete Hasenbüel (A19) und Gimenen (A20) sowie dem gesamten Quartier Gimenen". Diese Formulierung verdeutliche, dass die Siedlungserweiterungsgebiete Hasenbüel (A19) und Gimenen (A20) den Hauptvorteil aus der Erschliessung zögen. Die Grundeigentümer der betreffenden Gebiete hätten im Vergleich zu den übrigen Grundeigentümern offensichtlich einen deutlich grösseren Nutzen, da die Siedlungserweiterungsgebiete durch den Ausbau und die Erneuerung der Erschliessungsstrassen erst hinreichend erschlossen und damit baureif würden. Aus diesem Grund sei es gerechtfertigt, den Siedlungserweiterungsgebieten Hasenbüel (A19) und Gimenen (A20) einen höheren Beitrag anzurechnen als im Perimeterplan vorgesehen.

Es sei abzulehnen, dass die Umgestaltung der bestehenden Arealzu- und -durchfahrt Meisenberg Bestandteil der Perimeter-Kosten sein solle, da die Kosten von privaten Zu- und Durchfahrten nicht in die Perimeterberechnung einzubeziehen seien. Es werde bestritten, dass die Umgestaltung der Zufahrt zur Klinik Meisenberg auf GS 1660 aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich sei. Die entsprechenden Kosten dienten nicht der Erschliessung, sondern der Verschönerung. Aus diesem Grund seien die entsprechenden Kosten der Grundeigentümerin von GS 1660 aufzuerlegen. Der Regierungsrat führe in Ziff. 14b des Beschlusses vom 29. September 2020 aus, der Sondervorteil für GS 1660 sei bereits hinreichend berücksichtigt worden, obwohl das Grundstück bereits hinreichend erschlossen sei und nicht mit umfangreichen Erweiterungen der bestehenden Bauten zur rechnen sei. Fakt sei, dass Erweiterungen der

bestehenden Bauten faktisch und rechtlich ohne weiteres möglich seien. So laufe zurzeit ein Wettbewerbsverfahren über die Erneuerung und Erstellung weiterer Bauten auf GS 1660. Zwischenzeitlich seien die GS 4975–4983 abparzelliert und überbaut worden. Diese baulichen Realitäten seien in der Berechnung Perimeterplan hinreichend zu berücksichtigen.

Der Regierungsrat führe in Ziff. 13 des Beschlusses vom 29. September 2020 aus, die Grundstücke Nrn. 1660, 4925, 4941, 4974–4976, 4979–4983 würden ausgeklammert, weil sie bereits hinreichend erschlossen seien. Dasselbe treffe aber auch auf das GS 1663 zu. Auch dieses Grundstück sei bereits hinreichend erschlossen. Dann müsse auch dieses Grundstück (der Beschwerdeführerin 1) vom Perimeterplan ausgenommen werden. Ebenfalls zu berücksichtigen sei, dass der Teil des GS 1660, welcher sich zurzeit in der Landwirtschaftszone befinde, im Siedlungsgebiet liege und in absehbarer Zukunft eingezont und überbaut werden könne. Mit dem Ausbau der Meisenbergstrasse sei eine Erschliessung des noch unüberbauten Teils des GS 1660 ebenfalls bereits gewährleistet und diene diesem Grundstück.

Die heutige Erschliessung des GS 1663 reiche auch für Neu- und Erweiterungsbauten auf GS 1663 aus. GS 1663 erwachse somit aus dem Strassenbau in keiner Art und Weise ein Vorteil. Es sei daher aus dem Perimeterplan auszunehmen. Zudem sei GS 1663 heute zu ca. 1/3 baulich ausgenutzt. Aufgrund dieser Sachlage sei der Kostenfaktor von 1,0 zu hoch. Es sei unzulässig, bei Grundstücken, die noch nicht voll ausgenutzt seien, die gesamte mögliche Ausnutzung heranzuziehen. Der Korrekturfaktor sei, sofern GS 1663 im Perimeterplan verbleibe, bei maximal 0,5 anzusetzen.

8.2 Gemäss § 39 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW; BGS 751.14) haben die Gemeinden Vorschriften über die Finanzierung der Strassen und Wege in ihrer Zuständigkeit zu erlassen. Nach Abs. 2 dieser Gesetzesbestimmung erheben sie für Erschliessungs- und andere Sondervorteile Beiträge, namentlich Perimeterbeiträge. Die Stadt Zug hat die Kostenaufteilung der Grob- und Feinerschliessung in § 9 ff. des Reglements über Strassen und Wege (StrR Zug) geregelt. Demnach haben die direkten und indirekten Anstösser angemessene Beiträge an die Kosten des Landerwerbs, der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Gemeindestrassen zu leisten (§ 11 Abs. 1 StrR Zug). 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 (§ 11 Abs. 2 StrR Zug). Bei wesentlichen Änderungen und Erneuerungen von Strassen sind die Grundeigentümer nach Massgabe von Abs. 2 an den Kosten zu beteiligen, soweit die Änderung oder Erneuerung in ihrem überwiegenden Interesse liegt (§ 11 Abs. 3 StrR Zug). 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 Beitrags berücksichtigt werden (§ 12 Abs. 1 StrR Zug). Für Flächen ohne festgelegte Baudichte ist der Beitrag nach Massgabe des dem Grundeigentümer erwachsenen Sondervorteils festzusetzen (§ 12 Abs. 2 StrR Zug).

8.3 Bezüglich des Verlangens der Beschwerdeführerinnen, die Kosten beider Etappen des Ausbaus der Meisenbergstrasse seien in den Perimeter und die Berechnung miteinzubeziehen und zu verteilen, weil die Grundstücke Nrn. 1660, 4925, 4941, 4974–4976, 4979–4983 einen massiven Nutzen an der Erschliessung hätten, ist darauf hinzuweisen, dass die von den Beschwerdeführerinnen genannten Grundstücke bereits ausreichend über die Meisenberg- und die anliegenden Privatstrassen erschlossen sind. Im Zuge des dafür notwendigen Ausbaus (erste Etappe des Ausbaus der Meisenbergstrasse) wurden die daraus resultierenden Kosten bereits abgerechnet und unter den davon profitierenden Grundeigentümern verteilt. Der streitgenständliche Perimeterplan beinhaltet die zweite Etappe des Ausbaus der Meisenbergstrasse und den Ausbau des Hasenbuelwegs und der Gimenenstrasse. Diese Ausbauten, welche alle weiter hangaufwärts erfolgen, bringen den genannten Grundeigentümern verkehrstechnisch kaum Vorteile bzw. nicht mehr als allen anderen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartiere Fridbach und Roost. Die Stadt Zug und damit die Arbeitsplätze, Läden, Autobahnauffahrten usw. werden weiterhin ausschliesslich über die Meisenbergstrasse zu erreichen sein. Nur der Zugerberg als Naherholungsraum wäre neu einfacher über den Hasenbuelweg und die Gimenenstrasse erreichbar, wobei man auch über den Bruibach- und den Bellevueweg fahren müsste. Auf dem Bruibachweg fehlt aber heute ein Wegrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Ein Einbezug der Grundstücke Nrn. 4925, 4941, 4974–4976, 4979–4983 in den Perimeterplan ist somit nicht angezeigt und wäre angesichts des geringen Nutzens für diese Grundstücke unverhältnismässig, wie dies der Regierungsrat zu Recht festgestellt hat.

8.4 Gemäss den Beschwerdeführerinnen hätten die Grundeigentümer der Siedlungserweiterungsgebiete Hasenbüel (A19) und Gimenen (A20) im Vergleich zu den übrigen Grundeigentümern einen deutlich grösseren Nutzen, da die Siedlungserweiterungsgebiete durch den Ausbau und die Erneuerung der Erschliessungsstrassen erst hinreichend erschlossen und damit baureif würden. Aus diesem Grund sei es gerechtfertigt, ihnen einen höheren Beitrag anzurechnen als im Perimeterplan vorgesehen.

Dazu ist Folgendes zu erwägen: Dem Perimeterplan Gimenen sowie dem zugehörigen Bericht kann entnommen werden, dass zur Berechnung des Perimeterbeitrag-Faktors pro Grundstück (= massgebende Grundstücksfläche x jeweiliger Anteil der dienlichen Strassenlänge x Korrekturfaktor) ein Korrekturfaktor von 0,10 (anstelle von 1,0) verwendet wurde, falls das jeweilige Grundstück vor dem Ausbau der Erschliessungstrasse bereits hinreichend erschlossen und die zulässige Ausnützungsziffer weitgehend konsumiert war. Grundstücke, welche gemäss Richtplan neu eingezont wurden oder bei denen die zulässige Ausnützung noch eine massgebliche Erweiterung erlaubt, erhielten diesen Reduktionsfaktor nicht (vgl. Bericht zum Perimeterplan vom 23. Juni 2012, S. 12, und Berechnungstabelle, Spalte G). Denselben Unterlagen kann sodann entnommen werden, dass bezüglich der Grundstücke in den Siedlungserweiterungsgebieten Hasenbüel (A19; GS 1664, 3174, 3584, 4808, 4809, 4810, 4811, 4812, 4954, 4955) und Gimenen (A20; unbebauter Teil des GS 3172), aber auch des GS 1660, jeweils ein Korrekturfaktor von 1,0 (d.h. kein Abzug bzw. keine Korrektur) verwendet wurde. Der Stadtrat von Zug hat somit wesentlich (mit einer Differenz von 90 Prozent) berücksichtigt, dass einige Grundstücke bereits vor dem Ausbau der Meisenbergstrasse und auch ohne Öffentlicherklärung der Gimenenstrasse sowie des Hasenbüelwegs rechtlich und faktisch ausreichend erschlossen waren und andere – wie die Siedlungserweiterungsgebiete Hasenbüel und Gimenen – nicht. Der Regierungsrat hat somit kein Recht verletzt, wenn er festgestellt hat, dass eine weitere Erhöhung vor diesem Hintergrund nicht angezeigt ist.

8.5 Die Beschwerdeführerinnen verstehen nicht, warum die Umgestaltung der bestehenden Arealzu- und -durchfahrt Meissenberg Bestandteil der Perimeter-Kosten sein solle. Ihrer Meinung nach seien die Kosten von privaten Zu- und Durchfahrten nicht in die Perimeterberechnung einzubeziehen, sondern der Grundeigentümerin von GS 1660 aufzuerlegen, umso mehr als gemäss Ziff. 1.4 auf S. 6 des Berichts zum Perimeterplan Gimenen mit dem Ausbau der Meisenbergstrasse das Gebiet Gimenen / Hasenbüel,

insbesondere die neuen Bauzonenflächen, als hinreichend erschlossen gälten. Es werde bestritten, dass die Umgestaltung der Zufahrt zur Klinik Meissenberg auf GS 1660 zwingend erforderlich gewesen sei. Die entsprechenden Kosten dienten nicht der Erschliessung, sondern der Verschönerung.

Der Regierungsrat hat jedoch in seinem Beschluss vom 29. September 2020 (E. 14b) überzeugend und nachvollziehbar aufgezeigt, dass die südliche Zufahrt zur Klinik Meissenberg (GS 1660) dem neuen Verlauf der umgestalteten öffentlichen Strasse Meissenberg angepasst werden musste. Der neue Strassenverlauf weist einen grösseren Kurvenradius auf. Die Strasse wurde aufgrund des Terrainverlaufs rund 2 m tiefer gelegt. Gegenüber der bestehenden Situation konnten damit und entsprechend den Vorgaben bezüglich Verkehrssicherheit die Sichtweiten der Strasse verbessert werden (siehe dazu Stadtratsbeschluss vom 19. Februar 2019 betreffend Baulinien- und Strassenplan Hasenbüelweg und Gimenenstrasse, Änderung Richtplan Verkehr, Motorisierter Individualverkehr und Perimeterplan Gimenen sowie Öffentlicherklärung; Einspracheentscheid und Festsetzung, E. 2.2.4). Aus diesen Gründen wurden die entsprechenden Kosten wie alle anderen notwendigen Kosten des Strassenbauvorhabens zu Recht ebenfalls in den Perimeterplan aufgenommen.

8.6 Weiter bringen die Beschwerdeführerinnen vor, gemäss dem Regierungsrat würden die Grundstücke Nrn. 4925, 4941, 4974–4976, 4979–4983 nicht in den Perimeterplan einbezogen, weil sie bereits ausreichend erschlossen seien. Dasselbe treffe aber auch auf das GS 1663 (im Eigentum der Beschwerdeführerin 1) zu. Auch dieses Grundstück sei bereits hinreichend erschlossen. Dann müsse auch dieses Grundstück vom Perimeterplan ausgenommen werden.

Das GS 1663 schliesst sowohl an den Hasenbüelweg als auch an die Gimenenstrasse an und wird durch beide erschlossen. Das GS 1663 zieht aus dem Ausbau und der Sanierung dieser Strassenstücke einen Vorteil, welcher die Erhebung von Perimeterbeiträgen rechtfertigt. Es ist daher entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen nicht vom Perimeterplan auszunehmen. Es ist dem Stadtrat von Zug zuzustimmen, dass das GS 1663 noch über massgebliche Ausnutzungsreserven verfügt, weshalb es zu Recht mit einem Korrekturfaktor von 1,0 – nicht maximal 0,5, wie von den Beschwerdeführerinnen verlangt – versehen wurde. Diese Festlegung ist deshalb nicht zu beanstanden.

9. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Regierungsratsbeschluss vom 29. September 2020 nicht zu beanstanden ist. Die dagegen eingereichte Beschwerde erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

10. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführerinnen gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 3'500.– festgesetzt und mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführerinnen wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt, welche mit dem in dieser Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen, an den Stadtrat von Zug, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 2. März 2022

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am