Kanton Zug

Buch GVP 2012

Kanton Zug

Buch GVP 2012

Inhalt

1.1.2 Bau- und Planungsrecht 3

1.1.2 Bau- und Planungsrecht

§ 32c Abs. 2 PBG
Regeste:

§ 32c Abs. 2 PBG - Einigungsgespräche oder Einigungsverhandlungen sind nicht erforderlich, um von einer «Nichteinigung» als Voraussetzung für die Enteignung zu sprechen. Es genügt, wenn eine Partei der anderen ein Angebot unterbreitet, welches von dieser nicht akzeptiert wird (Erw. 3). In casu sind auch die Voraussetzungen für eine «unechte Rückwirkung» der Gesetzesbestimmung erfüllt (Erw. 4).

Aus dem Sachverhalt:

Die X. AG ist Eigentümerin des nicht überbauten Grundstückes GS Nr. 1000 in der Gemeinde Y. Die Grundeigentümerin plant dieses Grundstück zu überbauen und hat am 20. September 2007 ein Baugesuch eingereicht. Der Gemeinderat Y. als Bewilligungsbehörde hat bisher die Baubewilligung nicht erteilt, weil es dem Baugrundstück an der erforderlichen Erschliessung fehlte. Das Baugrundstück liegt an der Privatstrasse «A-Strasse». Dem Baugrundstück GS Nr. 1000 fehlt ein entsprechendes Wegrecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 1001, das im Miteigentum von B. und C. steht. Die Eigentümer der beiden betroffenen Grundstücke konnten sich bisher nicht vertraglich über die Einräumung einer entsprechenden Dienstbarkeit einigen. Am 1. Januar 2012 ist das teilrevidierte Planungs- und Baugesetz in Kraft getreten. Mit dieser Teilrevision wurde neu § 32c PBG ins PBG aufgenommen, gemäss dem Eigentümer von bestehenden privaten Erschliessungsanlagen verpflichtet werden können, die Mitbenutzung dieser Anlagen durch Dritte zu dulden. Der Gemeinderat Y. verfügte gestützt auf diese Bestimmung mit Beschluss vom 9. Januar 2012, dass die Eigentümer des Grundstücks Nr. 1001 verpflichtet würden, die Durchfahrt auf der A-Strasse zu Gunsten des Grundstücks Nr. 1000 gegen volle Entschädigung zu dulden. Gegen diesen Beschluss liessen B. und C. am 31. Januar 2012 beim Regierungsrat Beschwerde einreichen und beantragen, der Beschluss aufzuheben, eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit Beschluss vom 15. Mai 2012 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab. Er führte zur Begründung im Wesentlichen aus, den Beschwerdeführern seien mehrere Offerten mit einer genau bezifferten Entschädigung unterbreitet worden. Diese seien jedoch abgelehnt worden, ohne dass die Beschwerdeführer ihrerseits aktenkundige, konkrete Gegenofferten gemacht hätten.

Gegen diesen Regierungsratsbeschluss liessen B. und C. am 19. Juni 2012 beim Verwaltungsgericht Beschwerde einreichen und beantragen, in Gutheissung der Beschwerde sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und es sei eine Referentenaudienz anzuordnen; eventuell sei ein Augenschein durchzuführen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin bzw. der Vorinstanz. Zur Begründung wurde – kurz zusammengefasst – ausgeführt, nach dem Einreichen des Baugesuchs habe sich schon früh gezeigt, dass es dem Baugrundstück in rechtlicher Hinsicht an der Erschliessung mangle, da ihm die Fuss- und Fahrwegrechte zu Lasten mehrerer Grundstücke fehlten. Obwohl die mangelhafte Erschliessung der Beschwerdegegnerin schon Jahre vor Einreichung des Baugesuches bekannt gewesen sei, habe sie nie etwas unternommen, um Abhilfe zu schaffen. Von einer Gesprächsbereitschaft seitens der Beschwerdegegnerin habe keine Rede sein können.

Aus den Erwägungen:

1. (...)

2. a) Am 1. Januar 2012 ist das teilrevidierte Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 bzw. 30. Juni 2011 (PBG, BGS 721.11) in Kraft getreten. Mit dieser Teilrevision ist auch § 32c PBG in Kraft getreten, wonach Eigentümer von bestehenden privaten Erschliessungsanlagen verpflichtet werden können, die Mitbenutzung dieser Anlagen durch Dritte zu dulden. Den Hintergrund dieser Norm bildet die Verpflichtung der Gemeinden, gemäss Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) bzw. § 32a Abs. 1 PBG für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen

besorgt zu sein. Aufgrund des neuen bzw. teilrevidierten PBG können die Gemeinden die Mitbenutzung von bestehenden Erschliessungsanlagen durch Private vorschreiben, wenn sich die Eigentümer über die Einräumung der für die Erschliessung erforderlichen Rechte nicht einigen können. Nach § 32c Abs. 1 PBG kann der Gemeinderat die Eigentümer von bestehenden privaten Erschliessungsanlagen verpflichten, die Mitbenutzung und den Ausbau durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar ist und eine zweckmässige technische Lösung vorliegt. Wenn sich die Parteien nicht einigen können, enteignet der Gemeinderat gemäss § 32c Abs. 2 PBG die erforderlichen Rechte. Auf Begehren der Beteiligten oder des Gemeinderates wird die Entschädigung von der Schätzungskommission festgesetzt. Diese entscheidet auch über strittige Unterhaltsregelungen (Abs. 3). Durch die Pflicht des Privaten, die Mitbenutzung seiner Erschliessungsanlagen durch Dritte zu dulden, wird sein Eigentum eingeschränkt, welches nach Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV, SR 101) garantiert ist. Die Einschränkung von Grundrechten durch Dritte ist möglich. Sie muss aber den Anforderungen von Art. 36 BV entsprechen, welche auch in § 32c PBG – und somit im kantonalen Recht –umschrieben sind.

b) Gemäss Art. 36 Abs. 1 BV ist für die Einschränkung von Grundrechten eine gesetzliche Grundlage erforderlich. Die Duldungspflicht ist in § 32c Abs. 1 PBG in einem formellen Gesetz geregelt, womit eine in jeder Hinsicht genügende gesetzliche Grundlage vorliegt. Das von Art. 36 Abs. 2 BV verlangte öffentliche Interesse ergibt sich daraus, dass das Gemeinwesen von Gesetzes wegen für die Erschliessung der Bauzonen verantwortlich ist (Art. 19 Abs. 2 RPG). Weiter schreibt Art. 36 Abs. 3 BV vor, dass die Einschränkungen von Grundrechten verhältnismässig sein müssen, d.h. die staatliche Massnahme muss geeignet sein, den verfolgten Zweck herbeizuführen. Sie muss auch erforderlich sein, d.h. sie hat zu unterbleiben, wenn eine mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreichen würde. Die Verhältnismässigkeit von Eingriffszweck und Eingriffswirkung muss gegeben sein (Häfelin/Haller/Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, Zürich, 2008, 7. Auflage, Rz. 321 ff.). Im Übrigen muss die Einschränkung gemäss § 32c Abs. 1 PBG zumutbar sein und eine zweckmässige technische Lösung vorliegen.

c) Um die Verhältnismässigkeit einer Grundrechtsbeschränkung zu prüfen, werden wie eben erwähnt die Kriterien der Eignung, der Erforderlichkeit und der Zumutbarkeit herangezogen. Die vom Gemeinderat Y. angeordnete Duldungspflicht zu Lasten des GS Nr. 1001 ist zweifellos geeignet, die Erschliessung für das GS Nr. 1000 sicherzustellen. Dies wurde von den Beschwerdeführern denn auch nicht bestritten. Zu beachten ist weiter, dass die Erforderlichkeit einer Grundrechtsbeschränkung zu bejahen ist, wenn keine milderen Mittel vorhanden sind, die zum gleichen Erfolg führen würden. Der Eingriff darf aber in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht über das Notwendige hinausgehen (Häfelin/Haller/Keller, a.a.O., Rz. 322). In casu ist die Erschliessung des GS Nr. 1000 nur über das Wegstück der Beschwerdeführer möglich. Bereits das ganze Quartier «A» wird über diese Strasse erschlossen (nahezu 30 Wohneinheiten). Eine andere sinnvolle Möglichkeit, als die Erschliessung über das GS Nr. 1001, ist nicht auszumachen. Bei der Zumutbarkeit geht es im Grunde genommen um eine Abwägung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Interesse. Eine Anordnung ist dann unverhältnismässig, wenn deren negative Wirkungen im konkreten Fall schwerer ins Gewicht fallen als das öffentliche Interesse daran, dass die Anordnung getroffen wird (Häfelin/Hal-ler/Keller, a.a.O., Rz. 323). Die Beschwerdeführer sehen negative Wirkungen vor allem im Mehrverkehr, welcher durch die Bebauung des GS Nr. 1000 zwangsläufig entstehen würde. Wie die Vorinstanz bereits richtigerweise festgestellt hat, wird sich dieser Mehrverkehr jedoch in Grenzen halten. Wegen der geplanten zwei neuen Wohneinheiten auf dem GS Nr. 1000 muss lediglich mit einem Mehrverkehr in der Grössenordnung von 5 - 7 % gerechnet werden, sodass die Anordnung der Duldungspflicht keinesfalls als unverhältnismässig zu bezeichnen ist. Das öffentliche Interesse an der Erschliessung des GS Nr. 1000 überwiegt hier deutlich. Zu beachten ist auch, dass sich das betroffene Strassenstück im Bereiche des Grundstückes der Beschwerdeführer nur zur Hälfte und nur auf einer Länge von 40 Metern in ihrem Eigentum befindet. Entsprechend ist der Kerngehalt der Eigentumsgarantie nach Art. 36 Abs. 4 BV nicht berührt, zumal die Beschwerdeführer gemäss dem angefochtenen Entscheid im Sinne von § 32c Abs. 1 PBG voll zu entschädigen sind. Die Verhältnismässigkeit der Eigentumsbeschränkung und damit auch die Zumutbarkeit der gemeindlichen

Anordnung nach § 32c Abs. 1 PBG sind klar gegeben.

3. Gemäss § 32c Abs. 2 PBG kann der Gemeinderat die betroffenen Rechte nur enteignen, wenn sich die Parteien nicht einigen konnten. Da die Beschwerdeführer vorbringen, es sei gar nie zu entsprechenden Verhandlungen bzw. Einigungsgesprächen gekommen, ist nun zu prüfen, ob die Voraussetzung der Nicht-Einigung gemäss § 32c Abs. 2 PBG erfüllt ist oder nicht.

a) Festzuhalten ist zunächst, dass dem Wortlaut von § 32c Abs. 2 PBG («Können sich die Beteiligten nicht einigen, [. . .]») nicht entnommen werden kann, dass eigentliche Einigungsgespräche oder Einigungsverhandlungen zu führen sind. Es geht – dem klaren Wortlaut nach – lediglich um das Nicht-Zustandekommen einer Einigung, wofür Verhandlungsrunden, Gespräche etc. nicht zwingend notwendig sind. Vielmehr kommt eine Nicht-Einigung schon dann zustande, wenn eine Partei der anderen ein Angebot unterbreitet, dieses jedoch von der zweiten Partei nicht angenommen wird. In casu haben es die Beschwerdegegner jedoch nicht bei einem einzigen Angebot belassen, wie im Übrigen auch die Vorinstanz richtig festgestellt hat. Mit Angeboten vom 13. Oktober 2009 (Fr. 240.– pro m^2), vom 25. Mai 2010 (Fr. 240.– pro m^2) und vom 12. April 2011 (Fr. 148.50.- pro m^2) versuchten die Beschwerdegegner 1 mehrfach eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Die Beschwerdeführer indes lehnten sämtliche Angebote ab. Gegen die Ablehnung sämtlicher Offerten wäre nichts einzuwenden, wenn es sich bei diesen Angeboten um offensichtlich unangebrachte bzw. zu niedrige Angebote gehandelt hätte. Dies war jedoch eindeutig nicht der Fall, da die Angebote der X. AG vom 13. Oktober 2009 und vom 25. Mai 2010 mit einem Betrag von Fr. 240.– pro m^2 weit über dem Betrag lagen,der von einem neutralen Immobilien-Bewerter als Marktwert geschätzt wurde. Insofern hat die X. AG eindeutig akzeptable Offerten gemacht, welche die Beschwerdeführer jedoch nicht annehmen wollten. Es ist somit erstellt, dass eine Einigung nicht zustande gekommen ist, selbst wenn dies nicht zwischen den Parteien persönlich ausdiskutiert worden ist. Das Gesetz verlangt keine persönlichen Gespräche zwischen den Beteiligten, d.h. von einer «Nicht-Einigung» im Sinne von § 32c Abs. 2 PBG kann bereits gesprochen werden, wenn eine der beiden Parteien ein Angebot der anderen ausgeschlagen hat.

(...)

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass zwischen den Parteien diverse Einigungsversuche stattgefunden haben, die aber nicht zu einer Einigung geführt haben. Es spielt dabei keine Rolle, wen an dieser gescheiterten Einigung ein «Verschulden» trifft. Faktum ist, dass zwischen den Parteien keine Einigung im Sinne von § 32c Abs. 2 PBG zustande gekommen ist. Entsprechend ist auch diese Voraussetzung für die angefochtene Anordnung einer Duldungsverpflichtung durch den Gemeinderat erfüllt.

4. Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, Paragraph 32c PBG sei erst am 1. Januar 2012 in Kraft getreten, sodass die «Nicht-Einigung» in der Zeit nach dem Inkrafttreten des teilrevidierten PBG hätte stattfinden müssen. Es sei jedoch seit dem 1. Januar 2012 nie mehr miteinander gesprochen oder verhandelt worden. Auf die Einigungsbemühungen vor dem 1. Januar 2012 dürfe wegen des Rückwirkungsverbots nicht abgestellt werden, weswegen auch keine (Nicht-)Einigung vorliege. Zudem hätten sich die rechtlichen Umstände vollkommen geändert, weil mit dem Erschliessungsplan für den Kanton Zug ein gänzlich neues Rechtsinstrument geschaffen worden sei.

a) Wird neues Recht auf einen bereits bestehenden Sachverhalt angewendet, so spricht man von der sog. Rückwirkung. Dabei unterscheidet man zwischen der echten Rückwirkung und der unechten Rückwirkung. Von echter Rückwirkung spricht man, wenn neues Recht auf einen Sachverhalt angewendet wird, der sich abschliessend vor Inkrafttreten dieses Rechts verwirklicht hat. Von unechter Rückwirkung wird einerseits gesprochen, wenn neues Recht auf zeitlich offene Dauersachverhalte angewendet wird. Andererseits umfasst die unechte Rückwirkung auch den Fall, dass das neue Recht nur für die Zeit nach seinem Inkrafttreten zur Anwendung gelangt, dabei aber in einzelnen Belangen auf Sachverhalte abstellt, die bereits vor Inkrafttreten vorgelegen haben (sog. Rückanknüpfung). Während die echte Rückwirkung

grundsätzlich verboten ist, ist die unechte Rückwirkung grundsätzlich zulässig, sofern ihr nicht wohlerworbene Rechte oder der Vertrauensschutz gegenüberstehen (vgl. zum Ganzen Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/Basel/Genf/ 2010, Rz. 329 ff., mit weiteren Hinweisen; BGE 113 Ia 425 Erw. 6; BGE 114 Ib 24 Erw. 5c ff.).

b) Aufgrund von § 47 Abs. 2 VRG sind für das vorliegende Verfahren die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides des Regierungsrates massgebend, weswegen allfällige spätere Einigungsversuche nicht relevant sind. Deswegen muss festgestellt werden, dass seit dem Inkrafttreten des teilrevidierten PBG am 1. Januar 2012 bis zum Beschwerdeentscheid des Regierungsrates am 15. Mai 2012 keine Einigungsversuche aktenkundig sind. Es stellt sich somit die Frage, ob die Beschwerdeführer aus der Tatsache, dass im genannten Zeitraum bzw. nach Inkrafttreten des teilrevidierten PBG keine Einigungsversuche stattgefunden haben, etwas zu ihren Gunsten ableiten können. Die Frage muss verneint werden. Richtig ist zwar, dass der Sachverhalt unter der Herrschaft des alten Rechts entstanden ist, jedoch weiterhin andauert und somit noch nicht abgeschlossen ist (vgl. BGE 126 V 135, Erw. 4a). Das Andauern des Sachverhalts ergibt sich daraus, dass die Erschliessung des GS Nr. 1000 nach wie vor nicht erfolgt ist, die Gemeinde aufgrund von § 32a Abs. 1 PBG diese Erschliessung aber auch weiterhin von Gesetzes wegen gewährleisten muss. Wohlerworbene Rechte, welche einer unechten Rückwirkung entgegenstehen würden, sind vorliegend nicht vorhanden. Ferner ist auch eine Kollision mit dem Vertrauensschutz nicht ersichtlich, da die Beschwerdeführer z. B. keine Dispositionen im Vertrauen auf die Weitergeltung des bisherigen Rechts getroffen haben.

c) Es muss zudem auch festgehalten werden, dass sich de facto nichts an der Situation im Quartier «A» geändert hat. Nach wie vor geht es lediglich darum, die Erschliessung des GS Nr. 1000 über das Teilstück des GS Nr. 1001 zu ermöglichen und diesbezüglich eine Einigung bzw. einvernehmlich einen Entschädigungsbetrag zu finden. Es würde keinen Sinn ergeben und auch der Verfahrensökonomie widersprechen, wenn nun sämtliche Einigungsversuche und Angebote, welche vor dem 1. Januar 2012 gemacht worden sind, hinfällig werden würden und – rein pro forma – nochmals gemacht werden müssten. Im Übrigen kann den Ausführungen der Beschwerdeführer, wonach sich die rechtlichen Umstände aufgrund des neuen Instruments des Erschliessungsplans vollkommen geändert hätten, nicht gefolgt werden. Schliesslich geht es einzig um die genügende Erschliessung des GS Nr. 1000, welche sowohl vor als auch nach dem 1. Januar 2012 vernünftigerweise nur über das Teilstück des GS Nr. 1001 führen konnte bzw. kann. Insofern muss dieses Vorbringen der Beschwerdeführer als Schutzbehauptung bezeichnet werden. Da sich die Beschwerdeführer gemäss den vorangehenden Ausführungen nicht auf das Rückwirkungsverbot berufen können, ist die Anordnung der Duldungspflicht gemäss § 32c PBG auch in dieser Hinsicht zu Recht erfolgt. Der angefochtene Beschluss des Regierungsrates verletzt kein Recht, weshalb die Beschwerde als unbegründet abgewiesen werden muss

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 29. November 2012 V 2012 / 86

Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG, § 56, Art. 60 Abs. 2 PBG, § 76 Abs. 2 VRG
Regeste:

Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG, § 56, Art. 60 Abs. 2 PBG, § 76 Abs. 2 VRG. Materielle Enteignung. Die Zuteilung der umstrittenen Parzelle zur Landwirtschaftszone durch die Zonenplanung 94 der Stadt Zug, die nicht als Auszonung, sondern als Nichteinzonung zu qualifizieren ist, erfüllt die Voraussetzungen nicht, unter denen sie sich ausnahmsweise enteignungsähnlich auswirken könnte.

Aus dem Sachverhalt:

Die Schätzungskommission nach § 61 PBG stellte auf Begehren der Eigentümer mit Mehrheitsbeschluss vom 26. November 2009 u.a. fest, dass die Nichteinzonung des Grundstücks GS 1643 durch den Zonenplan 1995 der Gemeinde Zug eine materielle Enteignung bewirkte und sie sprach für das Grundstück im Halte von 19’795 m2 eine Entschädigung zu Gunsten der Gesuchsteller und zu Lasten der

Gemeinde Zug im Umfang von CHF 780.00/m2 zu, total CHF 15’440’100.00. Gegen diesen Entscheid erhoben sowohl die Stadt Zug als auch die Eigentümer gestützt auf § 76 Ziff. 2 VRG beim Verwaltungsgericht Beschwerde. Während die Stadt beantragte, das Entschädigungsbegehren sei vollumfänglich abzuweisen, verlangten die Eigentümer, es sei gerichtlich festzustellen, dass auch eine Auszonung des Grundstücks GS 1643 vorliege, welche ebenfalls eine materielle Enteignung bewirke, und es sei in Abänderung des Entscheides der Schätzungs-kommission die Entschädigung zu ihren Gunsten auf CHF 980.-/ m2, total CHF 19’399’100.–, festzusetzen. Nachdem das Gericht im ersten Teil des Urteils feststellte, dass es sich bei dem vom Verwaltungsgericht mit Urteil vom 8. Januar 1998 bestätigten Zonierungsentscheid der Gemeinde Zug hinsichtlich des Grundstücks Nr. 1643 um eine Nichteinzonung handelte, nicht um eine Auszonung, prüfte es den angefochtenen Entscheid weiter unter dem Aspekt der Frage, ob die durch den Zonenplan 1995 der Gemeinde Zug bewirkte Nichteinzonung des Grundstücks GS 1643 eine materielle Enteignung bewirkte oder nicht.

Aus den Erwägungen:

1. a) Eine materielle Enteignung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) liegt vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen (BGE 131 II 728, 730; BGE 123 II 481, 487; BGE 121 II 417, 423; Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 5 N 35).

b) Nichteinzonungen sind nach der Praxis des Bundesgerichts grundsätzlich ohne Entschädigungspflicht zu dulden, und zwar auch dann, wenn die betreffenden Grundstücke nach der früheren Bauordnung überbaubar waren (vgl. BGE 132 II 218 E. 2.2 S. 220 f.; 125 II 431 E. 3b S. 433; je mit Hinweisen). Sie treffen den Eigentümer gemäss der Rechtsprechung nur ausnahmsweise enteignungsähnlich, etwa dann, wenn er überbaubares oder grob erschlossenes Land besitzt, das von einem gewässerschutzrechtlichen generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst wird, und wenn er für die Erschliessung und Überbauung seines Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat, wobei diese Voraussetzungen in der Regel kumulativ erfüllt sein müssen. Sodann können weitere besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig sein, dass ein Grundstück unter Umständen hätte eingezont werden müssen. Ein Einzonungsgebot kann ferner zu bejahen sein, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befindet. Aufgrund solcher Umstände lässt sich annehmen, der Eigentümer habe am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung seines Landes rechnen dürfen (BGE 125 II 431 E. 3b und 4a S. 433 f. mit Hinweisen). Trifft dies nicht zu, kann nicht von einer enteignungsgleichen Wirkung der Nichteinzonung gesprochen werden. Der Eigentümer besitzt grundsätzlich keinen Anspruch auf Einweisung seines Landes in eine Bauzone, auch nicht, wenn er erschlossenes oder erschliessbares Land besitzt. Dies ergibt sich aus dem Vorrang der rechtlichen Gegebenheiten, auf die in erster Linie abzustellen ist (BGE 122 II 455 E. 4a S. 457 f. mit Hinweisen; vgl. auch BGE 131 II 151 E. 2.4.1 S. 158). Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Gesamtwürdigung aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten vorzunehmen (BGE 125 II 431 E. 4a S. 434; BGE 122 II 455 E. 4c S. 458; vgl. auch BGE 131 II 151 E. 2.4.2 S. 158 f.).

Die Bundesgerichtspraxis unterscheidet somit drei Fallgruppen für eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung. Erstens bildet die Lage im weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG ein Kriterium dafür, ob eine Einzonung am Stichtag zu erwarten war. Zweitens geht es um Fragen

der Baureife und Erschliessung. Drittens sind weitere besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes zu beachten, die für eine Überbaubarkeit am Stichtag sprechen (vgl. insbesondere Enrico Riva, in: Kommentar RPG, Zürich 1999, Rz. 147 ff. zu Art. 5 RPG). Die in der genannten Formel enthaltenen Anforderungen stellen aber keine in sich geschlossenen Tatbestände dar. Dies gilt namentlich für das Kriterium des gewässerschutzkonformen GKP (BGE 122 II 455, E. 5b/bb S. 460). Im Einzelfall können die Erschliessungsverhältnisse eine Entschädigungspflicht gebieten; dies ist aber nicht zwingend. Ebenso wenig ist es ausgeschlossen, dass eine materielle Enteignung - z. B. wegen der Lage im weitgehend überbauten Gebiet - zu bejahen ist, obwohl keine hinreichende Erschliessung vorliegt (a.a.O., E. 4c S. 458 f.; BGE 132 II 218, S. 222.). Methodisch kann zwar das Prüfungsprogramm der Kriterien anhand der Fallgruppen getrennt durchgeführt werden, doch ist stets die Gesamtsicht im Auge zu behalten; insofern sind die Tatbestände nicht in sich geschlossen. Vielmehr sind die einzelnen Faktoren zu gewichten (BGE 112 Ib 388 E. 3 S. 390; BGE 109 Ib 13 E. 2 S. 16). Wie der bundesgerichtlichen Formel zu entnehmen ist, verlangt die strenge Praxis allerdings im Ergebnis eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit der Überbaubarkeit (grundlegend BGE 91 I 329 E. 3 S. 339; BGE 131 II 151 E. 2.4.1 S. 158; vgl. auch BGE 113 Ib 318 E. 3c/aa S. 324; Urteil 1A.41/2002 vom 26. November 2002, E. 5, publ. in: ZBl 104/2003 S. 383).

c) Die Gesuchsteller haben das Grundstück Nr. 1643 im Halte von 19'789 m^2 (Lokalname: Bröchli) zum Preis von Fr. 9'116'740.- bzw. Fr. 460.–/m^2 am 26. November 1987 erworben, als Bauordnung und Zonenplan von 1982 seit rund fünf Jahren in Kraft waren.

2. Zum Vorliegen eines entschädigungspflichtigen Ausnahmefalles ist vorweg die Lage des Grundstücks der Gesuchsteller zu prüfen. Diesbezüglich muss festgestellt werden, dass der Begriff des weitgehend überbauten Landes nach Art. 15 lit. a RPG im Wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs umfasst. Gleich verhält es sich mit dem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG (BGE 119 Ib 138; 118 Ib 344; 118 Ib 45; 116 Ia 337). Gestützt darauf gilt auch für das Grundstück Nr. 1643, was das Verwaltungsgericht bereits im Urteil vom 30. November 2004 für die benachbarten Grundstücke der EG Bröchli festgestellt hat, dass sich diese im weitgehend unüberbauten und bis heute landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzten Gebiet Gimenen/Bröchli/Tellenmatt befinden. Es gehört klar zum nicht weitgehend überbauten Gebiet, sondern zur weitgehend unversehrten Geländekammer Gimenen, und dies nicht etwa nur im Sinne einer Pufferfunktion. Es ist Teil eines markanten Trenngürtels zwischen dem angrenzenden, überbauten Siedlungsgebiet von Zug und dem Ortsteil Oberwil. Das ganze Gebiet bildet ein «homogenes Ganzes» und hat von der Fläche her eine landschaftsfunktionale und -prägende Funktion, welche das Bundesgericht ab 4 ha bejaht (BGE 132 II 218 ff., E. 4.2.2). Diese besteht hier insbesondere in der Auflockerung des sonst dichten Siedlungsgefüges im Sinne eines Trenngürtels, der Erhaltung eines wichtigen Erholungsbereichs und einer gefälligen Sicht auf die Geländekammer, und zwar ebenso sehr von oben als vom See her (die Gesuchsteller machen geltend, ihr GS 1643 erschiene aufgrund seiner flacheren Ausgestaltung vom See her gesehen ohnehin weitgehend nur «versteckt»). Aufgrund der seit je - und noch heute - bestehenden Bahnlinie kann auch keine Rede davon sein, dass die westlich der Bahnlinie bestehende Bebauung in einer ohnehin nur «schmalen» Bauzone (vgl. Verwaltungsgerichtsurteil vom 8. Januar 1998, E. 3) die Gegenseite bezüglich der Bebauung prägen könnte, wie es etwa im Falle einer Strasse zutreffen könnte (vgl. Entscheide 1A.200/1997 vom 11. November 1997, E.4, ZBl 1999, 33-40, und 1A.159/2001 vom 16. April 2002, E. 2.2, ZBl 2002, 658-662). Es konnte in diesem Sinne gar nie ein Siedlungszusammenhang im klassischen Sinne entstehen, wie ihn die Gesuchsteller gerne geltend machen wollen. Umgekehrt vermag der oberhalb von GS 1643 verlaufende, also seinerseits im GS 1644 liegende schmale Bröchliweg entgegen der Meinung der Gesuchsteller keine Zäsur zum Landwirtschaftsgebiet abzugeben. Das GS 1643 gehört offensichtlich zur markanten, insgesamt nicht zuletzt auch vom See her sinnvoll und wohltuend ins Auge stechenden Geländekammer Gimenen. Das Verwaltungsgericht hat denn auch im Urteil vom 8. Januar 1998 erkannt, dass die noch nicht überbaute Grünfläche im Gimenen als Ganzes planerisch zu erfassen ist, und dass die Abgrenzung durch die Bahnlinie eine Zäsur in der Landschaft darstellt. Als blosse Baulücke kann das GS 1643 von nicht unbedeutender Grösse also keinesfalls bezeichnet werden. Es wurde auch von keiner Seite behauptet,

dass sich das Grundstück GBP Nr. 1643 im Sinne der Rechtsprechung in weitgehend überbautem Gebiet befinden würde (klar auch Enrico Riva, Gutachten über mögliche enteignende Auswirkungen [materielle Enteignung] der Revision der Ortsplanung Zug, Zonenplan 92, erstattet dem Stadtrat Zug am 14. September 1993, S. 82). Dies müsste selbst dann gelten, wenn mit dem Gutachter Alexander Ruch (Rechtsgutachten erstattet an X. vom 10. März 2008, S. 7) angenommen würde, die Streckenführung der Bahnlinie stelle einen zu korrigierenden «Planungsfehler» dar. Diesbezüglich erübrigen sich weitere Ausführungen.

3. Als nächstes ist zu prüfen, ob die Parzelle der Gesuchsteller im massgebenden Zeitpunkt überbaubar oder grob erschlossen war, ob sie von einem gewässerschutzrechtlichen generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst wurde, und ob die Gesuchsteller für die Erschliessung und Überbauung ihres Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hatten, wobei diese Voraussetzungen in der Regel kumulativ erfüllt sein müssen. Bezüglich der Möglichkeit der künftigen besseren Nutzung der Sache ist vorauszusetzen, dass im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Das setzt einerseits die entsprechenden rechtlichen Faktoren voraus - gestützt auf das im fraglichen Zeitpunkt geltende Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht -, anderseits die tatsächlichen Faktoren der faktischen Überbaubarkeit, d.h. die Eigentümer müssen die Überbaubarkeit aus eigenen Kräften herbeiführen können, das Grundstück muss zur Überbauung geeignet sein und die Überbauung muss den kantonalen und kommunalen Vorschriften entsprechen. Schliesslich muss auch die Überbauungsabsicht der Grundeigentümer gegen Aussen vor dem Nichteinzonungsentscheid erkennbar gemacht worden sein. Gegen die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartende Überbauung eines Grundstücks in naher Zukunft kann namentlich das Erfordernis einer Ausnahmebewilligung, einer Änderung in der Zonenplanung, eines Erschliessungs-, Überbauungs- oder Gestaltungsplans, einer Baulandumlegung oder weitgehender Erschliessungsarbeiten sprechen (BGE 131 I 72, 77, 113 Ib 133, 135 E. 4c). Demgemäss ist die Frage der Erschliessung und Bebaubarkeit des umstrittenen Grundstücks zu prüfen.

(...)

4. Massgeblicher Stichtag für die Frage, ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist grundsätzlich das Inkrafttreten des neuen Zonenplans (BGE 122 II 326 E. 4b S. 329; BGE 119 Ib 229 E. 3a S. 233 mit Hinweisen), mithin im vorliegenden Fall - wie die Vorinstanz erkannte - der 28. Januar 1998 (Zustellung des nur mit einem ausserordentlichen Rechtsmittel weiterziehbaren verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 8. Januar 1998; der Gutachter Prof. Alexander Ruch, S. 3, geht indessen vom Zeitpunkt des regierungsrätlichen Genehmigungsentscheids, d.h. dem 4. Juli 1995, aus). Geht einem definitiven Eingriff eine provisorische Massnahme voraus, wie beispielsweise der Erlass einer Planungszone, ist zwar ebenfalls auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des definitiven Eingriffs abzustellen. Es geht darum, dass mit der provisorischen Massnahme nicht zum Nachteil des Betroffenen ein Ausschluss der Entschädigungspflicht begründet werden darf (BGE 132 II 218, E. 2.4). Wie Rouiller (ZBJV 1985, 1 ff., 18) und Riva (Hauptfragen der materiellen Enteignung, S. 188) überzeugend festhalten, muss für die Beurteilung der rechtlichen Umstände im Ergebnis aber auf die Lage im Zeitpunkt abgestellt werden, in dem die provisorische Massnahme in Kraft trat. Im vorliegenden Fall hat der Regierungsrat über das GS 1643 am 24. September 1990 eine Planungszone erlassen. Demgegenüber hängt entgegen der Auffassung der Gesuchsteller für die Bestimmung des Stichtages nichts von der in ihrem Fall bis zum 28. Januar 1998 vorgenommenen Besteuerung als Bauland ab, so wenig wie z. B. die Auffassung der Steuerbehörden über die fiskalische Erfassung von Parzellen die Planungsbehörden bei der Erfüllung der Planungspflicht bindet (vgl. BGE 119 Ib 138, 112 Ib 492). Entgegen dem Vorbringen der Stadt ist aber nicht nur zu beurteilen, ob die fragliche Parzelle am Stichtag hätte überbaut werden können, sondern ob damals anzunehmen war, eine Überbauung lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen, wobei mit der Schätzungskommission auch zu berücksichtigen ist, dass angesichts des üblichen fünfzehnjährigen Planungshorizontes einer Nutzungsplanung und der am 20. April 1982 in Kraft getretenen Bauordnung der Stadt Zug von 1981 im Zeitpunkt des Erlasses der Planungszone erst rund die Hälfte des Planungshorizontes verstrichen war. Zu ergänzen ist, dass sich die tatsächlichen

Erschliessungsverhältnisse des GS 1643 auch bis zum 28. Januar 1998 nicht verbesserten, als der Zonenplan 1982 aber bereits 16 Jahre alt war und damit der Planungshorizont gemäss Art. 15 RPG abgelaufen war. Wie die Stadt zu Recht geltend macht, wurde mit der vom Regierungsrat für sämtliche von der Grünflächeninitiative betroffenen Gebiete, also nicht nur das GS 1643, verhängten Planungszone keineswegs «nur» bzw. einzig verhindert, dass auf dem GS 1643 irgendwelche Erschliessungsarbeiten in Angriff genommen oder weiter geführt wurden. Tatsächlich wurde auf GS 1643 mit Erschliessungsarbeiten gar nie begonnen.

5. a) Zunächst ist zu vergegenwärtigen, dass die oben erwähnten von der Rechtsprechung gebildeten drei Fallgruppen für eine ausnahmsweise sich enteignungsähnlich auswirkende Nichteinzonung allesamt Umstände bezeichnen, die möglicherweise eine Einzonung hätten gebieten können, so dass der Eigentümer am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung rechnen durfte. Mit einer gleichsam anzunehmenden «Einzonungspflicht» meint das Bundesgericht hier aber keine nachträgliche Infragestellung der Planungsmassnahme, sondern es geht um Fallkonstellationen, in denen der Eigentümer angesichts besonderer Umstände mit einer Einzonung seines Grundstücks rechnen, dies aber aus übergeordneten Gründen unterbleiben durfte (vgl. hierzu Thomas Pfisterer, Entwicklung und Perspektiven der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur materiellen Enteignung, ZBl 1988, S. 489, und insbesondere Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 5 N 58). Gemäss einer der drei erwähnten Fallgruppen trifft dies wie erwähnt zu, wenn der Grundeigentümer überbaubares und groberschlossenes Land besitzt, das von einem gewässerschutzrechtlichen generellen Kanalisationsprojekt erfasst wird, und er für Erschliessung und Überbauung seines Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat, wobei sich die Aufwendungen in der Regel hauptsächlich auf die Erschliessung des Grundstücks beziehen dürften. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Für die Beurteilung der genügenden Erschliessung darf nicht allein auf das betreffende Grundstück abgestellt werden, da selbst eine für sich allein betrachtet überbaubare Parzelle nicht baureif ist, wenn eine systematische Quartiererschliessung und notwendige Parzellarordnungsmassnahmen fehlen. Die getätigten Investitionen sind sowohl in ihrer absoluten Höhe als auch in ihrem Bezug zur Landfläche zu betrachten. Diesen Sachverhalt bzw. diese Voraussetzung umschreibt Pfisterer mit dem Bestehen von «Land mit konkretisierter Bauerwartung» (Pfisterer, a.a.O. S. 489).

b) Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG (in der bis zum 31. März 1996 gültigen Fassung) ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nah heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Bauzonen werden durch das Gemeinwesen zeitgerecht erschlossen. Das kantonale Recht regelt die Beiträge der Grundeigentümer (Abs. 2). Das kantonale Recht kann vorsehen, dass die Grundeigentümer ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selbst erschliessen (Art. 19 Abs. 3 RPG).

Das Baugesetz für den Kanton Zug vom 18. Mai 1967 (aBauG), das bis zum 31. Dezember 1999 in Kraft war, schrieb gemäss Änderung vom 28. Januar 1988 den Gemeinden unter anderem vor, dass die Bauordnung Vorschriften über die Erschliessung von Baugrundstücken, wie Anschluss an Wasser-, Gas- und Elektrizitätsleitungen, an die Kanalisation und an die Zufahrtsstrassen zu enthalten habe (§ 17 Abs. 1 Ziff. 3 BauG). In § 17 Abs. 1 Ziff. 7 BauG wurde weiter festgehalten, dass die gemeindlichen Bauordnungen Vorschriften über die Neuanlage, den Ausbau und den Unterhalt der Gemeindestrassen, der öffentlichen Strassen in privatem Eigentum, der Quartierstrassen und privater Zufahrtswege sowie über die Beitragspflicht Privater an die Kosten von öffentlichen Anlagen enthalten sollten. Weiter bestimmte § 25 BauG, dass innerhalb der einzelnen Zonen nach Bedürfnis für ganze Quartiere oder für einzelne Strassen, Wege und Plätze Baulinien- und Bebauungspläne erstellt werden konnten. Baulinienpläne bezweckten insbesondere die zweckmässige Gestaltung der Verkehrswege (§ 26 Abs. 1 aBauG). Der Einwohnerrat war berechtigt, beim Fehlen eines Baulinienplanes die Baubewilligung zu verweigern, war aber damit gleichzeitig verpflichtet, innerhalb eines Jahres einen solchen zu erarbeiten und der Gemeindeversammlung vorzulegen (§ 34 Abs. 1 aBauG). Gemeindestrassen durften nur auf

Grund von Baulinien- oder Strassenplänen errichtet werden, die der - dem Referendum unterliegenden - Genehmigung der gemeindlichen Legislative (Einwohnergemeindeversammlung oder Grosser Gemeinderat) und des Regierungsrates bedurften (§ 40 aBauG). Gemäss § 65 Abs. 2 aBauG blieben die sich auf das Baugesetz vom 27. November 1923 und den Kantonsratsbeschluss vom 2. Februar 1950 beziehenden Ausführungserlasse in Kraft, soweit sie nicht mit den zwingenden Vorschriften des aBauG im Widerspruch standen.

Paragraph 37 der Bauordnung der Stadt Zug vom 30. Juni 1981 (in Kraft getreten am Tag nach der Genehmigung durch den Regierungsrat vom 20. April 1982, aBO 82) hält fest, dass Bauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden dürfen. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn die Anlagen für Verkehr (genügende Zufahrt), die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Stadt erstellt werden (lit. b). Gemäss § 38 aBO 82 ist die Erschliessung des Baulandes zu fördern. Der Stadtrat hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen und die entsprechenden Erschliessungspläne bereitzustellen.

c) Unbestritten ist unter den Parteien, dass das GS 1643 der Gesuchsteller nicht grob erschlossen ist. Darf sich die Gemeinde auf die fehlende Erschliessung der Parzelle berufen, ist aber weiter zu prüfen, ob die Eigentümer die Erschliessung ihres Grundstücks am Stichtag in rechtlicher und tatsächlicher Sicht aus eigener Kraft hätten realisieren können (vgl. z. B. Urteil des Bundesgerichts 1A.263/2004, E. 6.2). Dabei ist eine Gesamtwürdigung aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten vorzunehmen (BGE 132 II 220 f. E. 2.2 und 2.3 mit Hinweisen), welche die künftige Nutzungsmöglichkeit beeinflussen können. Dazu gehören die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bauvorschriften, der Stand der kommunalen und kantonalen Planung, die Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, die Erschliessungsverhältnisse und die bauliche Entwicklung in der Umgebung (BGE 131 I 76 f. E. 3.3; 122 II 458 E. 4c). Gegen die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartende Überbauung eines Grundstücks in naher Zukunft kann wie erwähnt namentlich das Erfordernis einer Ausnahmebewilligung, einer Änderung in der Zonenplanung, eines Erschliessungs-, Überbauungs- oder Gestaltungsplans, einer Baulandumlegung oder weitgehender Erschliessungsarbeiten sprechen (BGE 131 I 77 E. 3.3; 113 Ib 135 E. 4c; Enrico Riva, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, S. 166 ff.). Allerdings schliesst nicht jedes zusätzliche Verfahren, welches das kantonale Recht vor der Erteilung einer Baubewilligung verlangt, die Ausrichtung einer Entschädigung aus: Es kommt vielmehr auf die konkreten Umstände und auf die effektive Tragweite dieses Erfordernisses nach kantonalem Recht an (BGE 131 II 151 E. 2.4 und 2.5 S. 157 ff.).

d) Als Ausgangspunkt gilt für das Verwaltungsgericht auch hier, was es in seinem Entscheid vom 30. November 2004 in Sachen Einfache Gesellschaft «Bröchli» (V 2002/ 141 und 145) festgestellt hat: Private Erschliessungen gemäss RPG sowie den kantonalen und gemeindlichen gesetzlichen Vorgaben haben nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen zu erfolgen und weder der Stadtrat von Zug noch der Grosse Gemeinderat als Legislativorgan, die für die Genehmigung solcher Pläne zuständig gewesen wären, haben je über ein privates Erschliessungsprojekt im Gebiet der Gimenen, d.h. auch nicht der Gesuchsteller, beraten oder entschieden. Nur mit einer Gemeindestrasse hätte aber nicht nur das ganze Gimenen-Quartier und nicht nur die im Entscheid von 2004 beurteilten GS Nr. 1644 und 1645 erschlossen werden können, sondern nach Überzeugung des Verwaltungsgerichts auch das GS Nr. 1643 als der unterste - sowohl für sich allein wie auch im Zusammenhang mit dem gesamten Gimenengebiet - bedeutende Teil dieser Geländekammer. Für die Erstellung einer Gemeindestrasse hätte es der Zustimmung des Grossen Gemeinderates und des Regierungsrates, soweit ein Anschluss an die Artherstrasse als Kantonsstrasse nötig war, bedurft. Diese Strasse hätte nur aufgrund von Baulinien- und Strassenplänen erstellt werden dürfen. Das Gericht teilt die Auffassung der Schätzungskommission nicht, dass es hier anders als in dem am 27. August 2002 beurteilten Fall der weiter hangwärts gelegenen Parzellen im Bröchli mit den geltenden Richtplänen vereinbar gewesen wäre, das GS 1643 separat über eine Quartierstrasse von unten her zu erschliessen, womit ein Baulinien- bzw. Strassenplan nicht notwendig gewesen wäre.

Wie ebenfalls schon im Entscheid vom 30. November 2004 angesprochen wurde, fanden seitens der

Gesuchsteller in den Jahren 1988 bis 1990 Abklärungen und Bemühungen bezüglich der Erschliessung ihres Grundstücks GS Nr. 1643 und auch Verhandlungen mit den SBB bezüglich einer Grundsatzvereinbarung für eine Unterführung und damit für eine Erschliessung ihres eigenen und der oberhalb liegenden Grundstücke aller Erben Gyr statt. Auch hielt das Verwaltungsgericht bereits fest, dass die Gesuchsteller gegenüber dem Bauamt der Stadt Zug im August 1991 aber bestätigt hatten, dass es weder ihre Absicht gewesen sei noch in ihren Möglichkeiten gelegen habe, das ganze Gebiet Bröchli/ Gimenen zu erschliessen.

Was die nachgewiesenen, wenigen Besprechungen zwischen einzelnen Mitgliedern des Stadtrates und Chefbeamten der Stadt einerseits und den Vertretern der Familie X. andererseits betrifft, so hat das Verwaltungsgericht auch bereits festgehalten, dass die Hinweise und allfälligen mündlichen Zusicherungen von Behördevertretern der Stadt Zug bezüglich der Erschliessungsplanung die endgültigen planerischen Entscheide der zuständigen Organe nicht präjudizieren konnten. So wenig wie den Eigentümern des Bröchli war es aber den Eigentümern der Tellenmatt möglich, ihre Grundstücke aus eigener Kraft einer Überbauung zuzuführen. Es fehlte insbesondere an der Koordination der geplanten Erschliessung mit der damit zusammenhängenden Anschlussplanung für die in der Kompetenz der Stadt und des Kantons liegenden Strassen, denn eine geeignete Erschliessung konnte hier nicht nur für einige wenige oder gar nur eine einzige Parzelle erfolgen. Juristisch wäre die von den Gesuchstellern in Aussicht genommene Erschliessung sehr schwierig gewesen. Es hätte vorerst vom Grossen Gemeinderat ein Baulinien- und ein Strassenplan bewilligt werden müssen. Ebenfalls hätte ein eisenbahnrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden müssen, wobei ein solches von den Gesuchstellern später eingeleitet, von privaten Einsprechern und der Stadt erwartungsgemäss mit Einsprachen belegt und daraufhin wieder zurückgezogen worden ist. Auch technisch wäre die von den Gesuchstellern bevorzugte Erschliessung zwar möglich, aber sehr schwierig gewesen. Gemäss den Angaben der fachkundigen Zeugen - und ganz offensichtlich - wäre die Erschliessung mit einer SBB-Unterführung an dieser Lage technisch sehr anspruchsvoll gewesen und hätte dies z. B. gewaltige Stützmauern erfordert. Die Zeugenbefragungen haben schon im Verfahren der Beschwerden V 2002/141 und 145 insbesondere ergeben, dass der damalige Stadtingenieur V. - zweifellos der wichtigste Vertreter der Stadt im Verhältnis zu den Gesuchstellern - gar nie an eine Realisierbarkeit der von den Gesuchstellern favorisierten Erschliessungsvariante geglaubt hatte. Dies offenbar wegen der Unterführungsproblematik, wegen der Steilheit der Zufahrt und wegen der Felsverhältnisse, nach Überzeugung des Gerichts aber nicht - wie die Gesuchsteller in diesem Verfahren vorbringen - wegen der Unfähigkeit «seines» Stadtbauamtes zur eigenen Erstellung eines digitalen Geländemodells. Weiter hatte - immerhin - der damalige Planungsleiter der Gesuchsteller, wie ebenfalls schon im Verwaltungsgerichturteil vom 30. November 2004 festgehalten wurde, auf die Frage nach dem Detaillierungsgrad der zufahrtsmässigen Erschliessungsplanung erklärt, es habe sich nur um Vorstudien gehandelt. Für die eigentliche Planung, die viel komplexer gewesen wäre, wären nach seiner Worten viel grössere Aufwendungen z. B. in Form von geologischen Gutachten, Entwässerungsstudien usw. erforderlich gewesen.

Wie das Verwaltungsgericht schon 2004 erwog, hat sich die Stadt Zug aber tatsächlich wiederholt um die Erschliessung der Gimenen bemüht. Eine Vorlage für den Neubau einer geplanten, spangenförmig verlaufenden Gimenenstrasse von der höher gelegenen Zugerbergstrasse her bis zur Meisenbergstrasse mit Erstellung einer Brücke über den Bruibach ist erstmals am 22. September 1974 von den Stimmberechtigten abgelehnt worden. Ein reduziertes Projekt, welches nur noch den Bau einer Brücke vorgesehen hatte, ist in der Urnenabstimmung vom 13. März 1977 wieder abgelehnt worden. Entsprechend der Zonenzuweisung der Ortsplanung 1981 blieb zwar die Erschliessung des Gebietes Gimenen/ Bröchli/ Tellenmatt weiterhin vorgesehen. Die Stimmberechtigten haben aber am 26. November 1989 auch den Bau einer Brücke mit reduzierter Fahrbahnbreite über den Bruibach abgelehnt. Mit der dreimaligen Ablehnung der Vorlagen zur Erschliessung für das Gebiet Gimenen hat der Souverän klar gemacht, dass er eine Erschliessung des Gebietes nicht wünschte. Alle Grundeigentümer im Gebiet Gimenen/ Bröchli/ Tellenmatt verfügten zu keiner Zeit über einen rechtlich gesicherten und kapazitätsmässig ausreichenden Zugang zu einer öffentlichen Strasse und sie waren auch nicht in der Lage, ihr Land aus eigener Kraft zur Baureife zu bringen. Im Jahre 1990 bestand damit lediglich eine in

fremdem Privateigentum stehende Erschliessung der nördlich gelegenen Klinik Meissenberg. Die Erschliessung als öffentliche Aufgabe obliegt aber grundsätzlich dem Gemeinwesen. Nur das Gemeinwesen als Planungsträger ist in der Lage, die Erschliessungsanlagen untereinander sowie auf die gegenwärtige Situation und die zukünftige Entwicklung des Baugebietes abzustimmen. Die vorschriftsgemässe Erschliessung und allenfalls nötige Landumlegungen bilden Voraussetzung für die Überbaubarkeit des Bodens. Hieraus ergibt sich, dass der Eigentümer eines am Rande des überbauten Gebietes gelegenen Grundstückes den Zeitablauf, der erforderlich ist, um die zur Sicherstellung der geordneten Besiedlung nötige Erschliessung und Parzellarordnung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen herbeizuführen, grundsätzlich in Kauf nehmen muss, ohne vom Gemeinwesen Entschädigung fordern zu können. Zwar ist dieses zur zeitgerechten Erschliessung der Bauzonen verpflichtet. Zeitgerecht heisst dabei, dass die auf den Bedarf von fünfzehn Jahren auszurichtenden Bauzonen innerhalb dieses Zeitraumes in angemessenen Etappen zu erschliessen sind, sofern sich die Entwicklung nicht ändert und entgegen der Erwartung der Bedarf geringer ist (BGE 109 Ib 24 f.). Das Gebiet Gimenen/ Bröchli/ Tellenmatt war in langjährigem Besitz der Landis & Gyr Holding AG. Dass bis zum Verkauf dieses Landes im Jahr 1987 an die Erben Gyr konkrete Überbauungsprojekte bestanden hätten, welche über eine allenfalls bestehende langfristige Überbauungsabsicht hinausgegangen wären, ist nicht aktenkundig und wird auch nicht geltend gemacht. Berücksichtigt man zudem den Umstand, dass der Planungshorizont von 15 Jahren seit 1982 bei Weitem noch nicht abgelaufen war und sich die Bevölkerung ohnehin nicht entsprechend der seinerzeitigen Bedarfsprognose entwickelt hatte, so war die Stadt Zug bis zur Umzonung dieses Gebietes im Jahr 1994 (und sicher im Jahre 1990) nicht verpflichtet, dieses effektiv noch nicht benötigte Bauland zu erschliessen. Dass das Gebiet Tellenmatt wie jenes des Bröchli zum massgebenden Zeitpunkt noch nicht erschlossen gewesen ist, ist also nicht etwa auf ein Versäumnis der Stadt zurückzuführen. Die Gesuchsteller können nicht geltend machen, ihre Grundstücke hätten schon vor der Nichteinzonung erschlossen sein müssen. Wenn aber bis zum massgeblichen Zeitpunkt noch gar keine Erschliessungspflicht bestanden hatte, so vermöchte auch eine - allerdings entgegen der Annahme der Schätzungskommission nicht nachgewiesene - fallweise largere Praxis der Einwohnergemeinde Zug, von ihren Plänen abweichende Erschliessungen zuzulassen, hieran nichts zu ändern. Zudem war inzwischen das Raumplanungsgesetz in Kraft getreten, das eine solche Praxis bezüglich Privaterschliessungen jedenfalls nicht mehr zuliess. Die schon im Urteil vom 8. Januar 1998 getroffene Feststellung des Verwaltungsgerichts betreffend den Zonenplan, dass strassenmässig im ganzen Gebiet weder eine Grob- noch eine Feinerschliessung verwirklicht gewesen ist, hat nach wie vor ihre Gültigkeit.

Ebenfalls hielt das Verwaltungsgericht im Entscheid von 2004 aber bereits fest, dass nach der Praxis des Bundesgerichts eine privatrechtliche Regelung dem Erfordernis der einwandfreien Erschliessung gemäss den von der Gemeinde festzusetzenden Plänen (§ 37 aBO 82) ohnehin nicht zu genügen vermöchte (BGE 109 Ib 26). Die Überlegung, es wäre einem Grundeigentümer möglich gewesen, seine einzelne Parzelle mit Hilfe privatrechtlicher Abmachungen wie der Einräumung von Durchleitungsrechten zu überbauen, geht jedenfalls insoweit fehl, als Einzelüberbauungen zu einer den Grundsätzen des eidgenössischen Raumplanungsrechts und kantonalen Bau- und Planungsrechts widersprechenden Streubauweise führen würden. Auch derjenige, der eine für sich allein möglicherweise überbaubare Parzelle besitzt, hat mit seinem Grundbesitz an einem sachgerecht begrenzten, auf die Nutzungsplanung abgestützten Erschliessungs- und Parzellarordnungsverfahren teilzunehmen, das eine bauordnungsgemässe Überbauung des gesamten Gebiets sicherstellt. Ein Grundeigentümer besitzt keinen Anspruch auf Einräumung privatrechtlicher Weg- und Durchleitungsrechte in einem Gebiet, das öffentlichrechtlich nicht baureif ist. Dementsprechend kommt es zufolge der gebotenen gebietsbezogenen Betrachtungsweise nicht entscheidend darauf an, dass ein Eigentümer sich für eine Zufahrt zu seinem Grundstück ein Fahr- und Wegrecht - oder z. B. ein Untertunnelungsrecht, soweit ein solches hier überhaupt bereits als gesichert gelten konnte - verschafft hat. Eine zweckmässige Verkehrserschliessung erfordert eine auf die geordnete Quartierüberbauung ausgerichtete Parzellarordnung und Erschliessung (BGE 119 Ib 135). Wenn auch vorliegend ein Parzellarordnungsverfahren nicht notwendig gewesen sein mag, so aber jedenfalls eine den Plänen der Stadt Zug entsprechende Erschliessung in Berücksichtigung sämtlicher öffentlicher wie privater Interessen in diesem städteplanerisch offensichtlich sehr anspruchsvollen und bedeutenden

Gebiet, das schon von daher von Anfang an und erkennbar nur in einer gesamthaften Betrachtungsweise erfasst werden durfte und auch immer erfasst wurde. Dass schliesslich die Erschliessung des Grundstücks der Gesuchsteller technisch – wenn auch unter erschwerten Bedingungen – realisierbar gewesen sein könnte, kann auf Grund des Vorrangs der rechtlichen Gegebenheiten, auf die bei der Prüfung der Überbaubarkeit in erster Linie abzustellen ist (BGE 119 Ib 130), nicht ausschlaggebend sein.

Gestützt darauf kam das Verwaltungsgericht schon 2004 zum Schluss, dass die unmittelbar oben an das GS Nr. 1643 angrenzenden und teilweise ebenfalls zur «Tellenmatt» zu zählenden Grundstücke GBP Nrn. 1644 und 1645 bis heute, insbesondere aber zum massgebenden Zeitpunkt ihrer Zuweisung zur Landwirtschaftszone, nicht erschlossen – auch nicht groberschlossen – gewesen sind, indem es bereits an einer strassenmässigen Erschliessung mangelte. Die Erschliessung ist rechtlich auch keineswegs für die nahe Zukunft gesichert gewesen, weder über die Zugerbergstrasse, via Klinik Meissenberg noch von unten her durch eine erst noch zu verwirklichende Unterführung unter der Bahnlinie der SBB, wie sie - was bereits damals zu würdigen war - von den Gesuchstellern verfolgt wurde. Inwiefern Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden oder möglich gewesen wären, was von der Stadt auch in diesem Verfahren wieder bestritten wird, muss unter diesen Umständen an sich nicht weiter geprüft werden. Dabei hat das Verwaltungsgericht immerhin schon angemerkt, dass die Stadt Zug über ein GKP vom 24. Mai 1972, revidiert im Februar 1984, verfügt habe und das Gebiet Gimenen/ Bröchli/ Tellenmatt von diesem GKP erfasst gewesen sei. Auch wenn es formell nicht rechtskräftig gewesen sein möge, so sei doch auf dessen tatsächliche Anwendung durch die Stadt Zug hinzuweisen und würde es Treu und Glauben widersprechen, wenn sich die Stadt Zug auf ihre eigene Pflichtwidrigkeit berufen könnte, das GKP nicht dem Kanton zur Genehmigung vorgelegt zu haben. Zusätzlich hat das Verwaltungsgericht im Urteil vom 8. Januar 1998 festgestellt, dass die Bauzonen der Nutzungsplanung 82 nicht als überdimensioniert bezeichnet werden könnten. Es könnte sich daher allein deswegen auch nicht mit der Begründung, es sei von zu grossen Bauzonen ausgegangen worden, die Bundesrechtswidrigkeit des bestehenden GKP ergeben. An dieser - von Riva (Gutachten, S. 31) übrigens nicht geteilten - Auffassung kann bezüglich der Beurteilung des GKP auch im vorliegenden Fall festgehalten werden.

e) Ausgehend von dieser im Entscheid vom 30. November 2004 getroffenen Beurteilung für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, die teilweise ebenfalls Land in der Tellenmatt umfassen - so wie umgekehrt auch das Grundstück Nr. 1643 der Gesuchsteller den Lokalnamen «Bröchli» trägt (vgl. im Zugis, Geoinformationsportal des Kantons Zug, http://didbnt02.zg.ch/zugis2000/default.asp[1]) -, kann das Verwaltungsgericht den mit Mehrheitsbeschluss getroffenen Schlussfolgerungen der Schätzungskommission im vorliegenden Fall nicht folgen. So ist für das Gericht klar, dass auch das Grundstück GBP Nr. 1643, das gemäss Ersatzzonenplan 1975 in der Zone W2, gemäss dem Zonenplan 1982 in der Zone W 2 $\frac{1}{2}$ lag, zum massgebenden Zeitpunkt seiner Zuweisung zur Landwirtschaftszone nicht nur nicht einmal grob erschlossen war, indem es insbesondere bereits an einer strassenmässigen Erschliessung gemangelt hat. Sondern gleichzeitig war die Erschliessung auch rechtlich und tatsächlich nicht für die nahe Zukunft gesichert. Es ist dabei daran zu erinnern, dass Erschliessungsanlagen regelmässig öffentlich-rechtlicher Natur sind und der einzelne Grundeigentümer von Bundesrechts wegen kein Recht auf eigenmächtige Erschliessung oder Bevorschussung hat (Waldmann/Hänni, Art. 19 N 17, 66). Insoweit ist die Aussage des Gutachters Ruch (S. 9) zumindest zu ergänzen, der ohne Einschränkung von einem Recht der Grundeigentümer auf Privaterschliessung spricht. Richtig ist allerdings, dass die Grundeigentümer legitimiert sind, sich das Recht auf Selbsterschliessung und allenfalls sogar auf Bevorschussung als Partei in einem eigenen rechtlichen Verfahren zu erstreiten (vgl. zu diesem sog. Gestattungsverfahren Waldmann/Hänni, Art. 19 N 66 und damals für den Kanton Zug § 34 Abs. 3 aBauG: «Kommt der Baulinien- oder Bebauungsplan [innerhalb eines Jahres] nicht zustande, so ist das Baugesuch nach den bestehenden Vorschriften zu behandeln»).

6. (...)

[1] http://didbnt02.zg.ch/zugis2000/default.asp

7. Für eine materielle Enteignung ist wie erwähnt vorauszusetzen, dass sich am Stichtag bezogen auf die einzelne Parzelle eine künftige bessere Nutzung «sehr wahrscheinlich in naher Zukunft» verwirklichen lässt, und es ist eine begründete, realisierbare Erwartung, eine konkretisierte Nutzungsmöglichkeit erforderlich, was nach allen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten zu beurteilen ist. Dabei ist neben den Erschliessungsverhältnissen u.a. nicht zuletzt auch die bauliche Entwicklung der Umgebung mit zu berücksichtigen (Thomas Pfisterer, a.a.O., Rz. 132). Gestützt darauf steht für das Gericht bezüglich der Parzelle Nr. 1643 der Gesuchsteller in Würdigung der Akten und der Aussagen der Parteien ohne weiteres fest, dass diese Voraussetzungen zum massgebenden Zeitpunkt - v.a. auch hinsichtlich einer Erschliessung «aus eigener Kraft» - nicht erfüllt gewesen sind. Die Erschliessung von Parzelle Nr. 1643 hätte zweifellos eine präjudizierende Wirkung für die Erschliessung des gesamten Gimenengebiets bzw. für Tellenmatt, Bröchli und Gimenen gehabt. Schon von daher konnte nicht einfach eine Quartierstrasse oder sogar nur eine Zufahrt - zumal mittels eines sehr anspruchsvollen Tunnels - erstellt werden, wie auch vorgebracht worden ist. Es hätte eine Sammelstrasse, also eindeutig eine Gemeindestrasse gebraucht. Gemeindestrassen waren nur gestützt auf rechtskräftige Strassenbaulinien(pläne) zu bewilligen, die der Genehmigung der gemeindlichen Legislative und des Regierungsrates bedurften und die im hier zu beurteilenden Fall nie vorhanden oder konkret zu erwarten waren. Aber selbst für Quartierstrassen waren nach § 45 aBauG Baulinien- bzw. Bebauungspläne erforderlich. Zudem war gemäss der städtischen Bauordnung vom 30. Juni 1981 die Erschliessungsplanung Aufgabe der Stadt und konnte diese nicht von Privaten ausgeführt werden. Selbst für ein einfaches Baubewilligungsverfahren wäre zudem mit Einsprachen zu rechnen gewesen, z. B. der Unterlieger hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Im eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren sind Einsprachen – erwartungsgemäss - ebenfalls erhoben worden, insbesondere aus dem Umfeld der Vertreter der Grünflächeninitiative, vor allem aber von der zweifellos legitimierten Stadt. Das Verfahren hätte Jahre dauern können und sein Ausgang wäre völlig offen gewesen. Auch dies beweist, dass ein solches Projekt der Gesuchsteller von Anfang nur im Gesamtzusammenhang der Erschliessung der Geländekammer Gimenen betrachtet werden konnte. Auch das erst nach der Annahme der Grünflächeninitiative und der Verhängung der Planungszone gemäss Art. 27 RPG, ohne jede Information der Stadt ausgelöste Plangenehmigungsverfahren wurde dann ja nicht fortgeführt. Für das Grundstück Nr. 1643 war die Voraussetzung von § 37 lit. b aBO 82 für den Eintritt der Baureife nie gegeben, dass «die Anlagen für den Verkehr (genügende Zufahrt), die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Stadt erstellt werden». Hierfür waren zweifellos nicht bloss Richtpläne vorausgesetzt, wie die Schätzungskommission in ihrem Entscheid mutmasst, sondern konkrete Baulinien- oder Strassenpläne. Beschlüsse über Baulinien- bzw. Strassenpläne sind auch keine Polizeibewilligungen. Vielmehr sichern Baulinienpläne wie Strassenpläne im öffentlichen Interesse das Land für Bauten und Anlagen, d.h. als ein wichtiges nutzungsplanerisches Instrument der Verkehrs- und Erschliessungsplanung, weshalb ungeachtet der Erschliessungspflicht des Gemeinwesens auf den Erlass eines bestimmten, von privaten Interessen einer Bauherrschaft geleiteten Baulinien- bzw. Strassenplans kein Rechtsanspruch besteht. Das Gemeinwesen hat also auch beim Erlass von Baulinien- bzw. Strassenplänen vor allem den öffentlichen Interessen an einer mit dem übergeordneten Strassennetz koordinierten Erschliessung Rechnung zu tragen. Seitens der Gesuchsteller wurde nie formell um den Erlass eines Baulinien- bzw. Strassenplans ersucht, ebenso wenig bestand je ein ausführungsreifes Bauprojekt, weder bezüglich der Erschliessung noch einer Überbauung der Parzelle. Auch wurde nie ein vollständiges, formgültiges Baugesuch für die Erschliessung eingereicht, das Gegenstand eines Verfahrens geworden wäre. Damit entfällt aber auch eine Berufung der Gesuchsteller auf § 34 Abs. 3 aBauG, wonach ihr «Baugesuch» - allerdings für ein baureifes Grundstück - nach den bestehenden Vorschriften zu behandeln gewesen wäre, wenn der Baulinien- oder Bebauungsplan nicht zustande gekommen wäre. Auf die Frage, warum er nicht einmal nachgefragt oder einen beschwerdefähigen Entscheid auf die Baueingabe verlangt habe, erwiderte X. vor der Schätzungskommission, dass es der 22. Juni 1990 gewesen sei, kurz vor der Abstimmung vom 26. Juni 1990, «und damit gehe ich davon aus, dass es politisch gekracht hatte und nachher alles ganz anders war». Zudem sei es Rechtsanwalt Z. gewesen, der diese Pläne beim Bauamt eingereicht habe. Dieser habe von ihnen den klaren Auftrag «Baueingabe» gehabt. Gemäss Frau X. habe sie sich nachher mehrmals danach erkundigt, aber keine Antwort erhalten. Herr Z. habe «geraten, abzuwarten, die Stadt habe jetzt noch ein Problem». Sie seien

einfach beschwichtigt worden. Festzustellen ist indessen, dass der Verzicht auf eine Erledigung der als so wichtig erachteten Eingabe umso unverständlicher ist, je sicherer sich die Gesuchsteller ihrer Sache hätten sein sollen oder wollen, auch aufgrund allfälliger Zusicherungen oder eines durch die Stadt erweckten Vertrauens. Nicht zuletzt ist noch einmal zu betonen, dass die Gesuchsteller nie rechtsgenüglich den Nachweis führen konnten, im Sinne der Stadt das ganze Gebiet Gimenen erschliessen zu können. Nicht nur wurde aber gegenüber der Stadt nie auf einen Entscheid gedrängt, sondern es wurde nicht einmal die vom Regierungsrat verhängte Planungszone angefochten.

8. a) Wie die Vorinstanz zu Recht feststellt, hätte aufgrund der Grösse der zu erschliessenden Fläche im Halte von 19'789 m^2 die Verkehrserschliessung für das GS 1643 entsprechend dimensioniert sein müssen, was zu erheblichen Erschliessungskosten geführt hätte. Diesbezüglich ist Folgendes festzustellen:

(...)

b) Die Schätzungskommission erwog im Sinne der Gesuchsteller, dass Erschliessungskosten von rund CHF 110/m^2 resultiert hätten und für die damalige Zeit sicher als überdurchschnittlich hoch einzustufen seien, dass sich auf der anderen Seite auch die Landpreise im Kanton Zug und insbesondere in der Stadt Zug steil nach oben entwickelt hätten, so dass nicht davon gesprochen werden könne, eine Erschliessung wäre für die Gesuchsteller ökonomisch sinnlos gewesen.

Von der Stadt wird der Erschliessungsaufwand auf gegen 10 Mio Fr. geschätzt, indem gemäss Aussagen von Herrn Y. von der Karl Steiner AG allein etwa Fr. 6.5 Mio für die Strassenunterführung unter der Bahnlinie hindurch aufzuwenden gewesen wären.

c) Mit der Stadt ist festzustellen, dass die in der «Baueingabe Erschliessung GBP 1643 Zug-Oberwil» vom 22. Juni 1990 enthaltene Erschliessungsvariante gegenüber denjenigen gemäss den Kostenschätzungen vom 22. März 1989 (Luchsinger Hermann Rotzetter) bzw. 14. April 1989 (Karl Steiner AG) deutlich grösser dimensioniert war - insbesondere wegen der «NEW LINK ROAD» - und einen rund 160 Meter langen Tunnel unter der Eisenbahnlinie hindurch vorsah, ohne dass bezüglich einer solchen aufwändigen Erschliessungsvariante eine verbindliche Kostenschätzung vorliegt. Die neue Erschliessungsvariante hätte bestimmt einiges, wenn nicht sogar ein Mehrfaches der ursprünglichen Minimalvariante gekostet. Die Auskunftsperson Y. hatte gegenüber der Schätzungskommissioin am 24. August 2009 wie erwähnt allein für die Strassenerschliessung unter der Eisenbahnlinie hindurch mit Kosten von rund CHF 6.5 Mio. gerechnet. Dies hätte Erschliessungskosten von rund CHF 328.-/m^2 entsprochen.

Doch selbst wenn mit der Schätzungskommission «nur» von einem Betrag von Fr. 110.–/ m^2 für die Erschliessung ausgegangen wird, handelt es sich dabei für eine private Erschliessung um einen sehr hohen Betrag im Vergleich zu dem von den Gesuchstellern am 26. November 1987 bezahlten Quadratmeter-Preis von Fr. 460.–/m^2. Der entsprechende Aufwand lag somit nicht einfach auf der Hand.

9. Wo eine rechtlich gesicherte, ausführungsreife Erschliessungsplanung fehlt, bedeutet die faktische Unterschlossenheit eines Grundstückes, dass einer baldigen Überbauung erhebliche rechtliche Hindernisse entgegenstehen und die Realisierungswahrscheinlichkeit - u.U. selbst für bereits teilerschlossenes - Land verneint werden muss (Riva, Hauptfragen, S. 168). Denn in Fällen, in denen zunächst Planungsmassnahmen, Parzellarordnungsverfahren oder Erschliessungsanordnungen des Gemeinwesens nötig sind, auf deren Ausführung kein Anspruch besteht, muss im allgemeinen insbesondere die Annahme verneint werden, ein Areal hätte in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit überbaut werden können, wie auch der Gutachter Rudolf Stüdeli (S. 34) betont. Es wäre mit der demokratischen Grundordnung der Gemeinden nicht vereinbar, wenn man voraussetzen wollte, die Stimmbürger würden den entsprechenden Antrag annehmen (BGE 108 Ib 349; A. Kuttler, ZBl 88/1987, S. 196). Im konkreten Fall bedeutete nach der Beurteilung des Gutachters Enrico Riva (S. 38) das Fehlen einer Erschliessungsplanung, dass einer sofortigen Überbauung des zu prüfenden Gebietes rechtliche

Hindernisse entgegengestanden wären, wobei sich eine gleichsam einzelfallweise Erschliessung verbot, weil bei einem derartigen Vorgehen die öffentlichen Interessen nicht hinreichend hätten berücksichtigt werden können und weil eine ungeordnete Erschliessung unter Umständen die Überbauung negativ präjudiziert hätte. Es wäre darum aus rechtlichen Gründen nicht möglich gewesen, das Land aus eigener Kraft innert kurzer Zeit zu überbauen. Dass das nie behandelte Bauermittlungsgesuch von mehreren Erschliessungsphasen für eine solche private Erschliessung ausging, belegt zudem, wie aufwändig sie gewesen wäre, und sicher fehlte es an der Realisierungswahrscheinlichkeit in «naher Zukunft». Der Gutachter Riva (S. 82 f.) kommt überzeugend zum Schluss, dass es den Eigentümern möglicherweise gelungen wäre, das Hindernis der Bahnlinie zu überwinden, doch mache die Stadt zu Recht die fehlende Koordination des geplanten Baus mit der damit zwingend verbundenen Anschlussplanung für die in der Kompetenz der Gemeinde liegenden Strassen geltend. Es sei deshalb zweifelhaft, ob das gleichsam künstlich verselbständigte Plangenehmigungsverfahren in dieser Form überhaupt hätte zu Ende geführt werden können. Absolut zwingend wäre jedoch eine öffentliche Erschliessungsplanung im Sinne von Art. 19 RPG gewesen. Jede Erschliessung des Teilgebietes Tellenmatt hätte nämlich die Erschliessung der Gimenen insgesamt präjudiziert. Nicht umsonst wehrten sich die Gesuchsteller für ihre bewusst für die Öffentlichkeit unbedenklicher gehaltene eigene Version der Amtsblattveröffentlichung des Plangenehmigungsverfahrens. Die Grundeigentümer waren klar auf die Mitwirkung des Gemeinwesens angewiesen, ohne dass diese gewährt oder nachweisbar in Aussicht gestellt worden wäre. Angesichts der Lage des Grundstücks, seines Erschliessungsstandes, der planerischen Situation aller von den Erben Gyr übernommenen Grundstücke im Gebiet Gimenen und der bereits geschilderten weiteren Umstände musste den Eigentümern die Ungewissheit jedes Bauvorhabens für die Tellenmatt bewusst sein.

10. a) Von den durch die Gesuchsteller im Enteignungsverfahren geltend gemachten Erschliessungs- bzw. Planungskosten in der Höhe von rund CHF 227’000.- hat die Schätzungskommission solche im Gesamtbetrag von CHF 157’700.70 anerkannt. Sie rechnete die nach Mitte 1991 (Bericht Stadtplanung 1991) getätigten Aufwendungen nicht an, da sie nicht mehr als im Vertrauen auf eine Einzonung erfolgt seien. Vielmehr hätten sie ab diesem Zeitpunkt der Abwehr einer in Aussicht stehenden Änderung der Zonenplanung gedient. Selbst bei grosszügiger Betrachtung könnten somit umgerechnet auf die Fläche von 19’795 m^2 maximal ca. CHF 8/m^2 als direkt mit der Erschliessung zusammenhängende Kosten bezeichnet werden.

(...)

b) Gestützt darauf ist zu den Vorbringen der Parteien festzustellen, dass im Wesentlichen lediglich Projektierungskosten entstanden sind, nicht zuletzt auch Aufwand für Rechtsberatungs- und andere Beraterhonorare. Abzugrenzen sind selbstverständlich Planungskosten, soweit sie für die Erschliessung der unterhalb der Baulinie gelegen Grundstücke anfielen. Zu messen ist der allenfalls in gutem Glauben getätigte Aufwand insbesondere an der Grösse des zu erschliessenden bzw. zu überbauenden Grundstücks (19’795 m^2). Abgesehen davon, dass gemäss dem Bundesgericht (Urteil 1A.41/2002, E. 4, in: ZBl 104/2003 S. 383, zitiert auch von Rudolf Kappeler, Die bundesgerichtliche Entschädigungspraxis bei materieller Enteignung infolge Bauverbotszonen, Zürich/St. Gallen 2007, Rz. 319) die Frage, ob ein Gesuchsteller mit der Leistung eines Betrages von Fr. 12’600.- ausreichend hohe Eigeninvestitionen «für Erschliessung und Überbauung» getätigt habe, schon «nur dort eine Rolle [spielt], wo der Boden nicht im weitgehend überbauten, sondern [nur] vom GKP erfassten Gebiet liegt und überbaubar oder groberschlossen ist» und es sich bei derartigen «Aufwendungen» jeweils nicht um blosse Planungs- und Projektierungskosten, sondern um Investitionen handeln muss, die baulich in Erscheinung treten, insbesondere getätigte Erschliessungkosten (BGE 125 II 431 E. 5b S. 437) - was hier beides nicht zutrifft -, so ist Folgendes festzustellen: Gemäss dem erwähnten Entscheid BGE 125 II 431, 437, kann z. B. ein Erschliessungsbeitrag in der Höhe von rund 25% des Kaufpreises ohne weiteres als erheblich gelten, wobei es um einen Betrag von Fr. 277’105.- ging, den das Bundesgericht auch absolut betrachtet als erheblich bezeichnete. Vorliegend geht es aber um auch vom Gericht anzuerkennende Erschliessungs- und Planungskosten in der Höhe von weit weniger, nämlich von Fr. 157’000.- bei einer kurz vorher getätigten Investition in das 19’795 m^2 umfassende Land in der Höhe von 9.1 Mio Franken. Dies ergibt

umgerechnet auf die Fläche von 19’795 m^2 Erschliessungs- bzw. blosse Planungskosten von Fr. 8.–/m^2 auf einen Erwerbspreis von Fr. 460.–/m^2, d.h. einen prozentualen Anteil von 1.7 %, der sicher nicht als erhebliche, sondern höchstens als sehr moderate Aufwendung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bezeichnet werden kann. Erst recht resultierte ein zu vernachlässigender Aufwand, würde mit der Stadt lediglich auf Aufwendungen von Fr. 70’983.95 abgestellt. Würden sogar alle von den Gesuchstellern geltend gemachten Erschliessungs- und Planungskosten berücksichtigt, ergäbe sich ebenfalls lediglich ein moderater Aufwand in der Höhe von Fr. 14.–/m^2 bzw. 3 %. Entgegen der Ansicht der Schätzungskommission und in Übereinstimmung mit dem erwähnten Bundesgerichtsentscheid ist aus der Sicht des Gerichts der Kaufpreis durchaus als relative Vergleichsgrösse mit heranzuziehen, nachdem der Landerwerb erst kurz vorher erfolgt ist. Mit der Stadt kann weiter festgestellt werden, dass in einem Fall wie diesem, wo eine Erschliessung von der Lage her offensichtlich mit besonders hohem Aufwand verbunden wäre, der getätigte Aufwand auch mit dem mutmasslichen Erschliessungsaufwand zu vergleichen ist. Auch unter diesem Gesichtspunkt erscheint ein Aufwand im Gesamtbetrag von CHF 157’700.70 als sehr moderat.

11. a) Zu prüfen bleibt, ob andere besondere Umstände ersichtlich sind, die beim Grundeigentümer eine Vertrauensposition geschaffen haben und damit eine Einzonung geboten hätten. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. v.a. BGE 132 II 218 ff.) kann der Vorgeschichte einer Nutzungsplanfestsetzung ein solches Gewicht zukommen, dass sich daraus die begründete Erwartung einer Einweisung von Land in eine Bauzone ergibt (BGE 125 II 431 E. 6 S. 438; BGE 119 Ib 397 E. 6e S. 410; BGE 118 Ia 151 E. 5a S. 159). Namentlich die Erschliessungsplanung oder durchgeführte Baulandumlegungen vermögen das Vertrauen zu wecken, davon erfasstes Land werde im neu zu erlassenden Zonenplan der Bauzone zugewiesen. Auch wenn keine konkreten Zusicherungen vorliegen, die nach dem Grundsatz von Treu und Glauben eine Pflicht zur Einzonung begründen, kann sich eine solche aus den der Nutzungsplanung vorangehenden besonderen Umständen herleiten (BGE 118 Ia 151 E. 5a S. 159). Aber auch die Vorgeschichte und der Vertrauensschutz verleihen einem Grundeigentümer - gleich wie eine vollständige Erschliessung - keinen unbedingten Anspruch auf Zuteilung seiner Parzelle zu einer RPG- konformen Bauzone (BGE 119 Ib 124 E. 4c/aa S. 136 f.; Urteil 1P.580/1994, E. 7c/cc, publ. in: ZBl 97/1996 S. 272). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt, dass die Verwirklichung der Raumplanungsgrundsätze Vorrang vor der Beständigkeit eines altrechtlichen Plans hat (BGE 118 Ia 151 E. 5c S. 160). Wesentlich ist zunächst, ob die Vorgeschichte eine Abfolge von Ereignissen umfasst, die auf die Einzonung des Gebietes ausgerichtet war (BGE 115 Ia 358 E. 3f/dd S. 361). Die Berufung auf Vertrauensschutzinteressen setzt weiter voraus, dass keine Kollision zum Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts - hier einer RPG-konformen Nutzungsplanung - absehbar war (vgl. BGE 125 II 431 E. 6 S. 439; BGE 119 Ib 229 E. 3d S. 236). Nicht zu überprüfen ist aber im Rahmen eines Verfahrens wegen materieller Enteignung, ob der Hoheitsakt, auf den die Entschädigungsforderung zurückgeführt wird, rechtmässig ist (BGE 118 Ib 241 E. 3b S. 245 mit Hinweisen). Immerhin kann sich bei der Beurteilung der besonderen Umstände die Frage stellen, ob eine RPG-konforme Nutzungsplanung die Nichteinzonung verlangte. Lässt die Vorgeschichte, die auf eine Einzonung ausgerichtet war, bei allen Beteiligten die entsprechende Erwartung entstehen, so hätten die für die Einzonung sprechenden Gesichtspunkte bei der erforderlichen gesamthaften Interessenabwägung überwiegen müssen (vgl. BGE 115 Ia 350 E. 3f/dd S. 357). Diesfalls ist die Frage, ob am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Überbauung hätte gerechnet werden dürfen, zu bejahen. Es handelt sich um einen Auffangtatbestand von Umständen, die eine Vertrauensposition geschaffen haben, aufgrund welcher der Eigentümer am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung rechnen durfte.

(...)

l) Im vorliegenden Fall wurde nach Überzeugung des Gerichts kein schutzwürdiges Vertrauen enttäuscht. Die Situation könnte am ehesten noch mit der im Enteignungsfall BGE 132 II 218, 231, vergleichsweise referierten Sachlage von BGE 117 Ib 497 (E. 7c betreffend Ersatz nutzlos gewordener Planungskosten) verglichen werden, wo die Grundeigentümer im Walliseller Gebiet Hörnligraben in Kenntnis der

ungelösten, übergeordneten Erschliessungsproblematik einen privaten Quartierplan aufgestellt hatten. Das Bundesgericht hielt dazu aber fest, sogar die Mitwirkung der Gemeinde am Quartierplanverfahren sei nicht kausal für die Planungsarbeiten gewesen; aus ihrer Zustimmung zum Planwerk - wobei eine Zustimmung im Falle der Gesuchsteller eindeutig fehlt und auch nicht in guten Treuen angenommen werden kann - könne daher keine Verpflichtung zum Ausbau des übergeordneten Strassennetzes abgeleitet werden. Konnten die Gesuchsteller im massgeblichen Zeitpunkt aufgrund der Vorgeschichte nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Überbauung ihrer Parzelle rechnen, erübrigt sich auch, abschliessend zu prüfen, ob die Nichteinzonung im Falle der Gesuchsteller zur Umsetzung der Raumplanungsgrundsätze geboten war.

12. Zusammenfassend ergibt sich Folgendes: Entgegen der vom Verwaltungsgericht am 8. Januar 1998 vertretenen Auffassung, aber in Bestätigung seiner im Urteil V 2002/ 141 und 145 vom 30. November 2004 getroffenen Beurteilung stellt das Gericht fest, dass die Zuteilung der hier umstrittenen Parzelle der Gesuchsteller zur Landwirtschaftszone durch die Zonenplanung 94 nicht als Auszonung, sondern als Nichteinzonung zu qualifizieren ist. Die Konsequenz daraus ist, dass die Nichteinzonung grundsätzlich entschädigungslos zu dulden ist, auch wenn das Grundstück Nr. 1643 nach dem Zonenplan 82 überbaubar war.

Die Voraussetzungen, unter denen sich die Nichteinzonung im Falle der Gesuchsteller ausnahmsweise enteignungsähnlich auswirken könnte, sind nicht erfüllt. Das Grundstück muss wohl - obwohl nicht rechtsgültig erlassen - als von einem generellen Kanalisationsprojekt erfasst gelten, ist aber sonst weder grob noch fein erschlossen. Es befindet sich auch nicht in weitgehend überbautem Gebiet, sondern ist Teil eines markanten Grüngürtels, der die Stadt Zug vom Ortsteil Oberwil trennt, abgegrenzt durch die prägnante und bis heute bestehende Siedlungsbegrenzungslinie der SBB-Linie Zug-Arth-Goldau. Zudem konnten die Gesuchsteller in der massgebenden Zeitspanne keinesfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft mit einer zukünftigen besseren Nutzung - und sei es aus eigener Kraft - rechnen. Ebensowenig hatten sie aber für die Erschliessung und Überbauung ihres Landes schon erhebliche Kosten im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aufgewendet, wobei diese Voraussetzungen in der Regel kumulativ erfüllt sein müssten. Ebensowenig hätte es die Vorgeschichte der Zonenplanung 1995 aus Gründen des Vertrauensschutzes geboten, das Grundstück 1643 einzuzonen. Zwar ist einzuräumen, dass die Gesuchsteller durch die Kaufsofferte, die der Regierungsrat seinerzeit in seinem und im Namen der Stadt Zug bei der Landis & Gyr Holding AG eingereicht hat, in ihrer Auffassung bestärkt wurden, dass die Grundstücke – trotz der damals bereits vorhandenen Anzeichen bezüglich einer Änderung der raumplanungsrechtlichen Situation, zumal aufgrund des kantonalen Richtplans – möglicherweise weiterhin in der Bauzone verbleiben würden. Trotz des von der Stadt gezeigten Interesses an ihren Erschliessungsvorschlägen wurden ihre Eingaben betreffend Bauermittlung und Baugesuch nie formell behandelt, ohne dass sie darauf gedrängt hätten oder aus dem Verhalten der städtischen Behörden und Verwaltung ein Anspruch aus Vertrauensschutz entstanden wäre. Bereits im Jahr 1989 und damit schon bald nach dem Erwerb der Liegenschaft mehrten sich die Anzeichen dafür, dass eine Überbauung des Bröchli und der Tellenmatt unsicher werden würde. Nach der deutlichen Annahme der Grünflächeninitiative im Juni 1990 und nach dem Erlass der Planungszone durch den Regierungsrat am 24. September 1990 war die rechtliche und tatsächliche Situation so eindeutig, dass alle weiteren Bemühungen zur Überbauung auch der Tellenmatt eigentlich nur noch der Verbesserung der Position in den zu erwartenden Rechtsstreitigkeiten mit der Stadt Zug dienten. Die vom Gericht vorgenommene, notwendige Gesamtwürdigung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse ergibt, dass die Nichteinzonung sich hier nicht enteignungsähnlich auswirkte. Dies führt in diesen Punkten zur Gutheissung der Beschwerde V 2010 / 19 der Stadt Zug und zur Abweisung der Beschwerde V 2010/24 der Gesuchsteller.

13. Abgewiesen werden muss auch der von der Schätzungskommission zu Lasten der Stadtgemeinde Zug bejahte Anspruch auf Ersatz nutzlos gewordener Planungskosten in der von ihr errechneten Höhe von Fr. 157’700.70. Denn eine solche sich auf den früheren Art. 4 aBV bzw. auf Art. 9 BV abstützende Entschädigung kann nur unter qualifizierten Voraussetzungen in Frage kommen, wie sie gegeben sind,

wenn in wohlerworbene Rechte eingegriffen, von ausdrücklichen Zusicherungen des Gesetzgebers abgewichen oder zur gezielten Verhinderung eines bestimmten Vorhabens, das verwirklicht werden könnte, in nicht voraussehbarer Weise eine Rechtsänderung beschlossen wird (vgl. BGE 108 Ib 352, 358). Diese Voraussetzungen sind vorliegend offensichtlich nicht erfüllt.

14. Das Verwaltungsgericht hat sich infolge der Verneinung der geltend gemachten materiellen Enteignung nicht zu der von der Schätzungskommission festgelegten Entschädigungshöhe auszusprechen. Damit erübrigen sich Ausführungen über das Quantitativ einer Entschädigung.

15. Nicht umstritten sind unter den Parteien die von der Schätzungskommission gestützt auf § 24 Abs. 3 VRG erhobenen Verfahrenskosten von Fr. 48’000.- zu Lasten der Einwohnergemeinde Zug und der Betrag der gestützt auf § 28 Abs. 4 VRG der Einwohnergemeinde Zug auferlegten Parteikosten in dem von der Schätzungskommission moderierten Betrag von Fr. 13’393.40 (inkl. Fr. 946.– MwSt). Zur Tragweite von § 24 Abs. 3 und § 28 Abs. 4 VRG im Verfahren vor der Schätzungskommission wird auf die gerichtliche Beurteilung in Erwägung 12 im Urteil vom 30. November 2004 (V 2002 / 141 und 145) verwiesen, an der festzuhalten ist.

16. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht trägt die unterliegende Partei die Verfahrenskosten (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG). In beiden Verfahren unterliegen die Gesuchsteller, weshalb ihnen die Kosten der beiden Verfahren V 2010 / 19 und 24 in Anwendung von § 1 Abs. 2 und 3 der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vom 30. August 1977 (BGS 162.12) in der Höhe von insgesamt Fr. 20’000.– aufzuerlegen sind. Der Schätzungskommission können keine Kosten auferlegt werden (§ 24 Abs. 1 VRG). Auf die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Stadt Zug wird verzichtet, da diese nicht anwaltlich vertreten war.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 27. März 2012 V 2010 19, 24

Das Bundesgericht wies die von X. gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit Urteil vom 16. Januar 2013 ab.