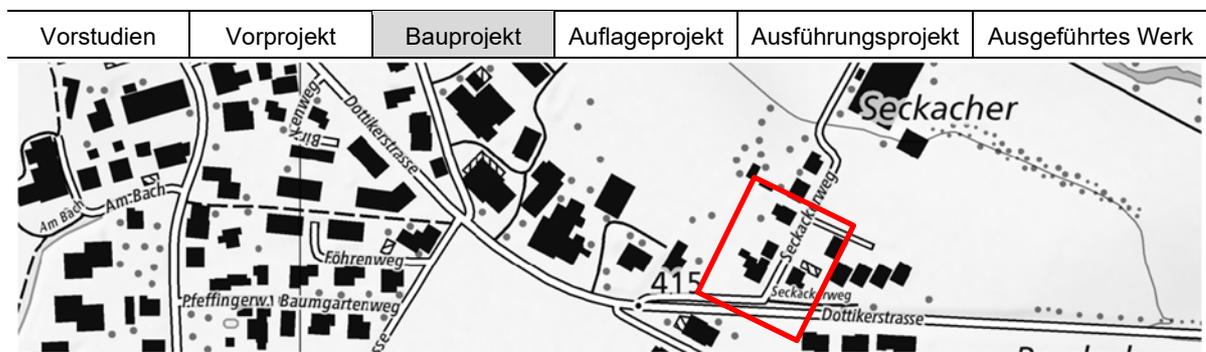


GEMEINDE Hendschiken IO

STRASSE Seckackerweg

OBJEKT Neubau Einmündung Seckackerweg

Bericht Beitragsplan



PROJEKTVERFASSER

Fahrgrund AG
Bahnhofstrasse 20
5600 Lenzburg

BAUHERR

Gemeinde Hendschiken



Erstellt: 1.7.2023/det

| | |
|--------------|----------------------|
| Auftraggeber | Gemeinde Hendschiken |
| Bearbeitung | Thomas Denz |
| Version | 1.0 |
| Datum | 1.7.2023/det |
| Auftrags-Nr. | 4198PLF103 |

Inhalt

| | |
|--|----------|
| 1. Grundlagen | 3 |
| 2. Beitragsplanpflicht | 3 |
| 3. Erschliessungsart | 3 |
| 4. Angemessenheit..... | 3 |
| 5. Projektkosten..... | 4 |
| 6. Kostenverteilung, Grundsätze der Verlegung..... | 4 |
| 7. Kostenteiler Grundeigentümer – Gemeinde..... | 4 |
| 8. Kosten pro Grundeigentümer | 5 |
| 9. Zahlungspflicht und Fälligkeit der Erschliessungsbeiträge..... | 5 |
| 9.1 Zahlungspflicht | 5 |
| 9.2 Fälligkeit der Erschliessungsbeiträge | 5 |
| 10. Rechtsmittelbelehrung | 5 |

1. Grundlagen

Die Projektierung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 01.01.2021
- Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Hendschiken, Stand 21.06.2006
- Strassenerschliessungsreglement, Gemeinde Hendschiken, 15. Juni 2015
- Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, Fahrgrund AG, 1.7.2023

2. Beitragsplanpflicht

Gemäss kommunalem Strassenerschliessungsreglement § 11 erhebt die Gemeinde für die Kosten der Erstellung und Änderung von Gemeindestrassen von den Grundeigentümern Beiträge nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile.

Für den Seckackerweg wurden vom Gemeinderat bisher keine Beitragszahlungen erhoben. Das aktuelle Strassenbau-Projekt wird vom Gemeinderat als Ersterschliessung bzw. als massgebliche Änderung eingestuft, die durch die betroffenen Grundstückeigentümer mitzufinanzieren ist.

Die Beitragspflicht entsteht auch dann, wenn die neue Erschliessungsmöglichkeit zum Zeitpunkt der Auflage dieses Beitragsplans oder später nicht genutzt wird. Mit dem geplanten Projekt werden die Anschlussmöglichkeiten verbessert oder einmalig erstellt. Die einzelnen Parzellen erfahren dadurch einen wirtschaftlichen Sondervorteil.

3. Erschliessungsart

Das vorliegenden Bauprojekt wird als Groberschliessung eingestuft. Aufgrund dieser Einstufung tragen die Grundeigentümer aufgrund von § 12 Strassenerschliessungsreglement 70% der Kosten, die Gemeinde finanziert 30%.

4. Angemessenheit

Der Gemeinderat erachtet die Anwendung von § 12 Strassenerschliessungsreglement als nicht angemessen. Die Gründe dafür sind:

- Der geplante gleichzeitige Ausbau der Dottikerstrasse durch den Kanton Aargau mit Anpassungsbedarf an der Einmündung Seckackerweg
- Aktuell funktionierende Erschliessung, die aber bezüglich Ausbaustandard und Geometrie nicht den Normen entspricht
- Parzellen, die bereits vollumfänglich überbaut sind, können gemäss kantonalem Verwaltungsgericht um einen Drittel entlastet werden

In der Folge kommt § 24 Strassenerschliessungsregelment zur Anwendung. Die Beitragspflicht für die Grundeigentümer wird von 70% auf 30% reduziert, der Kostenanteil der Gemeinde von 30% auf 70% erhöht.

5. Projektkosten

Die Baukosten für den Neubau Einmündung Seckackerweg betragen gemäss Bauprojekt CHF 220'000.

Preisstand Januar 2022, Kostengenauigkeit +/- 10%.

6. Kostenverteilung, Grundsätze der Verlegung

Alle durch den Seckackerweg erschlossenen Grundstücke in der Bauzone sowie die Parzelle 937 in der Landwirtschaftszone sind beitragspflichtig.

Die belasteten Parzellen befinden sich mit Ausnahme der Parzelle Nr. 957 alle in der Wohnzone W2.

Die Zustimmung des Gemeinderates für eine Erschliessung der landwirtschaftlichen Parzelle 937 durch den Seckackerweg liegt vor. Die Erschliessungsmöglichkeit wird durch den Eigentümer genutzt.

Die Beitragspflicht entsteht auch dann, wenn die neue Erschliessungsmöglichkeit zum Zeitpunkt der Auflage dieses Beitragsplans oder später nicht genutzt wird.

Mit dem geplanten Projekt werden die Anschlussmöglichkeiten verbessert oder erstmalig erstellt. Die Bauparzellen erfahren dadurch einen geldwerten, wirtschaftlichen Sondervorteil. Aber auch bereits das theoretische Zustandekommen einer bequemerer oder billigeren Anschlussmöglichkeit für die Parzelle oder Teile davon führen zu einem wirtschaftlichen Sondervorteil und damit zur Beitragspflicht.

Gemäss den im Absatz 2 aufgeführten Reglementen leisten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Erschliessungsbeiträge an die Kosten der Erstellung von Strassen, Trinkwasser und Schmutzwasser.

Alle Parzellen in der Wohnzone werden für die Kostenverteilung der zweiten Bautiefe zugeordnet. Die Flächen der Parzellen 892, 893, 941 und 942, mit einem Abstand von mehr als 30 m zum Seckackerweg werden der dritten Bautiefe zugeordnet.

Die Landwirtschaftliche Parzelle Nr. 957 wird vollständig der dritten Bautiefe zugeordnet. Die zweite Erschliessung dieser Parzelle ab Mattenstrasse wird mit einer Reduktion von 50% berücksichtigt.

Da mit Ausnahme von Parzelle 957 alle Grundstücke in der gleichen Wohnzone W2 liegen, wurde die Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt. Dies auch weil für Parzelle Nr. 957 keine Ausnützungsziffer definiert ist.

7. Kostenteiler Grundeigentümer – Gemeinde

| | | Anteil Gemeinde | | Anteil Grundeigentümer | |
|-------------------------------------|------------|-----------------|------------|------------------------|------------------|
| | | % | Fr. | % | Fr. |
| Groberschliessung | | | | | |
| Total Kosten, Erstellung inkl. MWST | 220'000.00 | | | | |
| Anteil Gemeinde | | 70% | 154'000.00 | | |
| Anteil Grundeigentümer | | | | 30% | 66'000.00 |
| Total inkl. 7.7% MwSt. | 220'000.00 | | 154'000.00 | | 66'000.00 |

8. Kosten pro Grundeigentümer

| Parz.Nr. | Grundeigentümer | Gesamthalt der Parzelle m2 | Beitragsdaten | | | | | | | Vorteile/Nachteile | | massgebende Gesamfläche m2 | Perimeterbetrag Fr. | |
|--------------------------------------|--|----------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------|
| | | | Bautiefe | Fläche im Beitragsperimeter m2 | Belastung Fläche 1. Bautiefe zu 100% | Belastung Fläche 2. Bautiefe zu 60% | Belastung Fläche 3. Bautiefe zu 20% | Belastung Fläche 3. Bautiefe zu 10% | Reduktion überbaut 33% | Belastung Fläche m2 | Bezeichnung | | | Wertung % |
| 896 | Ferrari Annalise Bertha | 733 | 2 | 722 | | 433.20 | | | 144.36 | 288.94 | | 288.94 | 7'463.90 | |
| 941 | Erbengemeinschaft Zobrist Ernst, 1907 | 781 | 2 3 | 539 242 | | 323.40 | 48.40 | | 107.89 16.12 | 215.71 32.28 | | 247.99 | 6'405.99 | |
| 893 | Erbengemeinschaft Zobrist Ernst, 1927 | 766 | 2 3 | 539 227 | | 323.40 | 48.40 | | 107.89 16.12 | 215.71 30.28 | | 245.99 | 6'354.30 | |
| 892 | Roost Zehnder Kann | 751 | 2 3 | 539 212 | | 323.40 | 42.40 | | 107.89 14.12 | 215.71 28.28 | | 243.99 | 6'302.62 | |
| 942 | Bülkoler Stephan Lendenmann Mirjam Helen | 833 | 2 3 | 564 249 | | 350.40 | 49.80 | | 116.88 16.98 | 233.72 33.22 | | 266.93 | 6'895.32 | |
| 1010 | Stadelmann Marco und Nicole | 599 563 | 2 | 563 | | 337.80 | | | 112.48 | 225.31 | | 225.31 | 5'820.18 | |
| 1345 | Fam. Balendran | 359 | 2 | 359 | | 215.40 | | | 71.73 | 143.67 | | 143.67 | 3'711.27 | |
| 1346 | Fam. Nrecaj | 330 | 2 | 330 | | 198.00 | | | 65.93 | 132.07 | | 132.07 | 3'411.48 | |
| 1347 | Fam. Hahn | 398 | 2 | 398 | | 238.80 | | | 79.52 | 159.28 | | 159.28 | 4'114.45 | |
| 1348 | Wolf Markus Pfaff Stephan | 350 | 2 | 350 | | 210.00 | | | 69.93 | 140.07 | | 140.07 | 3'618.23 | |
| 1349 | Fam. Stheeswary | 340 | 2 | 340 | | 204.00 | | | 67.93 | 136.07 | | 136.07 | 3'514.85 | |
| 957 | Zobrist Andre | 35'625 | 3 | 3'880 | | | | | 388.00 | 129.20 | 2te Erschliessung ab Mattenstrasse | -80.00 | 129.40 | 3'342.56 |
| 958 | Erb Peter Gurzeler Daniela | 488 | 2 | 488 | | 292.80 | | | 97.90 | 195.30 | | 195.30 | 5'044.85 | |
| SUMMEN | | 42'916 | | 10'561 | | 3'450.60 | 186.00 | | | 2'684.41 | | 2'655.01 | | |
| TOTAL GRUNDEIGENTÜMERBEITRÄGE | | | | | | | | | | | | 66'000.00 | | |

9. Zahlungspflicht und Fälligkeit der Erschliessungsbeiträge

9.1 Zahlungspflicht

Gemäss § 18 Strassenreglement entsteht die Beitragspflicht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes. Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprachen resp. Beschwerde geführt wird.

9.2 Fälligkeit der Erschliessungsbeiträge

Gemäss § 19 Strassenreglement werden Erschliessungsbeiträge frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden. Es werden die effektiv angefallenen Erstellungskosten verrechnet.

10. Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Beitragsplan kann während 30 Tagen nach Zustellung beim Gemeinderat Henschiken Einsprache erhoben werden (§ 35 Abs. 2 BauG). Einspracheentscheide können mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, Laurenzenvorstadt 9, 5001 Aarau, dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

- Die Einsprache / Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist:
 - Anzugeben, wie die Einsprache-, resp. Beschwerdeinstanz entscheiden soll, und
 - Darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird
- Auf eine Einsprache / Beschwerde, welche den Anforderungen der beiden vorangehenden Punkte nicht entspricht, kann nicht eingegangen werden.
- Eine Kopie des angefochtenen Entscheides sowie allfällige Beweismittel sind der Einsprache / Beschwerde beizulegen.

- Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Verfügt von der Gemeinde Henschiken am: _____

Der Gemeindeammann, Peter Kuster

Der Gemeindeschreiber, Michael Schaeren