

7. Verpflichtungskredit Fr. 1'482'000.00 (brutto, inkl. MwSt.) für «Erschliessung Baugebiet Steindler»

Ausgangslage

Für das Gebiet «Steindler» im Ortsteil Niederwil besteht gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan eine Sondernutzungsplanpflicht. Die bezeichneten Grundstücke dürfen deshalb nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Gestaltungs- oder Erschliessungsplan) vorliegt. Mit dem vom Gemeinderat am 31. Juli 2017 beschlossenen Erschliessungsplan wird die Erschliessung des Baugebietes (Strassenbau und Werke) verbindlich festgelegt. Die Genehmigung des Erschliessungsplanes durch das kantonale Baudepartement ist noch ausstehend; sie dürfte aber noch dieses Jahr erfolgen.

Nun bestehen für das Gebiet konkrete Bebauungsabsichten der Firma Holzbau Koch AG aus Büttikon. Geplant sind 53 Wohneinheiten auf den Parzellen 237, 664 und 1387. Mit dem nachfolgend beantragten Baukredit wird die Finanzierung der erforderlichen Erschliessungsanlagen sichergestellt.



(Übersicht Baugebiet Steindler)

Projektbeschreibung

Das vorliegende Projekt basiert auf dem beschlossenen Erschliessungsplan «Steindler». Nebst Verkehrsanlagen werden auch Werkleitungsbauten erstellt.

Strassenbau inkl. Entwässerung

Die Zufahrt in das Perimetergebiet «Steindler» erfolgt ab einer Verlängerung der Gemeindestrasse «Feldweg». Ab der Verzweigung «Wiesenweg» ist ein überfahrbarer Gehweg von konstant 1.5 m Breite vorgesehen. Die Strassenbreite beträgt 5.2 m (bestehende Strasse) respektive max. 6.0 m (neue Strasse). Am Strassenende verzweigt sich die Erschliessungsstrasse rechtwinklig in Richtung Nordwesten (Parzelle 684) sowie entsprechend der Fläche des Wendehammers nach Südosten. Dieser Bereich wird so ausgestaltet, dass er als Wendepplatz für Lastwagen (unter an-

derem für Kehrichtfahrzeuge) genutzt werden kann. Die Strasse geht nach der Realisierung in das Eigentum der Gemeinde Niederwil über.

Die Erschliessungsstrasse zur Parzelle 684 ab Wendehammer verfügt über keinen Gehweg und hat eine Breite von 3.0 m. Sie verbleibt im Privateigentum. Für die Strassenentwässerung werden drei Einlaufschächte erstellt. Diese werden in einem Kontrollschacht gesammelt und via geplante Tiefgarage in einen neuen Kontrollschacht eingeleitet.

Die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer.

Wasserversorgung

Die Parzellen 684 und 1382 werden über die bestehende Leitung im «Feldweg» erschlossen. Eine Verlängerung der Wasserleitung vom «Steindlerweg» her (inklusive neuer Hydrant) stellt die Versorgung der restlichen Grundstücke 237, 664 und 1387 sicher. Diese Lösung gewährleistet die vorgeschriebenen Hydrantenabstände und nutzt Synergien mit der Elektro-Erschliessung.

Die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer.

Abwasserbeseitigung

Für die Einleitung der häuslichen Abwässer in die bestehende Kanalisationsleitung sind keine werkseitigen Erweiterungsbauten notwendig. Der Schmutzwasseranschluss muss durch die jeweiligen Projekte selber erstellt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass Synergien mit der Strassenentwässerung genutzt werden können.

Die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer.

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung erfolgt ab der bestehenden Transformatorstation «Algien». Es werden zusätzlich zwei neue Verteilkabinen und eine neue Transformatorstation «Steindlen» erstellt.

Die Kosten für die neue Transformatorstation (ohne Mittelspannungsanlage und Transformator) gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer. Der vom Elektrizitätswerk Niederwil (EWN) ebenfalls geplante Ausbau der Transformatorstation mit Mittelspannungsanlage und Transformator wird über das separate Projekt «Ausbau und Erneuerung Elektrizitätsnetz im Bereich Radweg Kreisel Gnadenthal – Fischbach-Göslikon, Steindlen» abgewickelt und ist nicht Bestandteil dieser Vorlage. Die Kosten für die neuen Verteilkabinen, den Umbau der Verteilkabine «Steindlen» sowie die Anpassungen der Hausanschlüsse ab den Verteilkabinen gehen zu Lasten des EWN (Spezialfinanzierung). Die übrigen Kosten werden zwischen dem EWN und den Grundeigentümern aufgeteilt. Es gilt das «Finanzierungsreglement über die Elektrizitätsversorgung vom 28.11.2016».

Beleuchtung

Im Bereich «Steindlerweg» und «Verlängerung Feldweg» ist ein Ersatz respektive eine Ergänzung der Strassenbeleuchtung geplant.

Die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Elektrizitätswerkes Niederwil (Spezialfinanzierung)

Kabelfernsehen

Es ist eine Netzerweiterung erforderlich.

Die Kosten werden direkt von der UPC Cablecom übernommen. Die Kosten sind nicht Bestandteil der Kreditvorlage.

Telefon

Die Telefon-Erschliessung erfolgt ab der bestehenden Leitung im «Feldweg». Es ist eine Netzerweiterung erforderlich.

Die Materialkosten für die Rohranlage werden durch die Swisscom übernommen. Die Grundeigentümer haben die Kosten für die Baumeisterarbeiten und die Technischen Arbeiten zu tragen.

Rechtsgrundlagen

Mit der beantragten Kreditgenehmigung kommen die Gemeinde und deren Werke ihrer gesetzlichen Erschliessungspflicht nach Baugesetz nach. Über die Kreditgenehmigung entscheidet die Gemeindeversammlung.

Kosten und Finanzierung

Investitionskosten

Die Kosten werden wie folgt veranschlagt (inkl. MwSt.):

Strassenbau inkl. Entwässerung	Fr. 398'000.00
Wasserversorgung	Fr. 153'000.00
Elektrizitätsversorgung	Fr. 720'400.00
Beleuchtung	Fr. 196'000.00
Telefon	Fr. 14'600.00
Total inkl. MwSt.	<u>Fr. 1'482'000.00</u>

Die Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde, den Spezialfinanzierungen (Wasserwerk und Elektrizitätswerk) und den Grundeigentümern im Erschliessungsperimeter ist wie folgt vorgesehen:

Strassenbau inkl. Entwässerung	Fr. 398'000.00
Kostenanteil z. L. Einwohnergemeinde	Fr. 00.00
Kostenanteil z. L. Grundeigentümer	Fr. 398'000.00
Wasserversorgung	Fr. 153'000.00
Kostenanteil z. L. Wasserwerk	Fr. 00.00
Kostenanteil z. L. Grundeigentümer	Fr. 153'000.00
Elektrizitätsversorgung	Fr. 720'400.00
Kostenanteil z. L. Elektrizitätswerk	Fr. 504'000.00
Kostenanteil z. L. Grundeigentümer	Fr. 216'400.00
Beleuchtung	Fr. 196'000.00
Kostenanteil z. L. Elektrizitätswerk	Fr. 196'000.00
Kostenanteil z. L. Grundeigentümer	Fr. 00.00
Telefon	Fr. 14'600.00
Kostenanteil z. L. Einwohnergemeinde	Fr. 00.00
Kostenanteil z. L. Grundeigentümer	Fr. 14'600.00

Die Netto-Belastung für das Elektrizitätswerk beträgt Fr. 700'000.00. Die übrigen Werke und die Rechnung der Einwohnergemeinde werden nicht belastet. Die Realisierung des Projekts ist im Jahre 2018 vorgesehen. Die Kosten sind im aktualisierten Finanzplan des Elektrizitätswerkes enthalten.

Vorinvestitionen

Vom Gemeinderat wurden Vorinvestitionen in der Höhe von Fr. 17'373.55 (Planungskosten) bewilligt. Die Kosten sind in der Kreditsumme des vorliegenden Kreditantrages enthalten.

Folgekosten pro Jahr

Kapitalfolgekosten

Abschreibungsanteil	(Nutzungsdauer 40 Jahre)	Fr.	17'500.00
Zinsanteil	(Fr. 350'000.00 zu 1.75 %)	Fr.	6'125.00
Betriebsfolgekosten	(Fr. 1'482'000.00 zu 1 %)	Fr.	14'820.00

Terminplan

Nach der Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung wird das Projektgenehmigungsverfahren durchgeführt. Parallel dazu werden Offerten für die Strassen- und Werkleitungsarbeiten nach den Bestimmungen des Submissionsdekrets eingeholt. Die Ausführung der Arbeiten ist für den Sommer 2018 geplant.

Aktenauflage

Folgende Unterlagen sind Bestandteil der Aktenauflage:

- Technischer Bericht vom 25.07.2017
- Bericht Kostenverteilung vom 25.07.2017
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 18.08.2016
- Situationsplan Werkleitungen Mst. 1:500 vom 02.09.2016
- Längenprofil Mst. 1:200/20 vom 07.07.2016
- Querprofile Mst. 1:50 vom 07.07.2016
- Längenprofil Schmutzwasser Mst. 1:500/50 vom 19.08.2016
- Grundrisse und Schnitte Mst. 1:20, Schachtnormalien vom 19.08.2016
- Kostenvoranschlag Ausbaurbeiten EW-Erschliessung vom 19.08.2016
- Kostenvoranschlag Ausbaurbeiten Strassenbeleuchtung vom 19.08.2016
- Situationsplan EW-Erschliessung inkl. Strassenbeleuchtung vom 02.08.2016

Antrag

Der Verpflichtungskredit von Fr. 1'482'000.00 (brutto, inkl. MwSt.) für die Erschliessung des Baugebietes Steindler sei zu genehmigen.