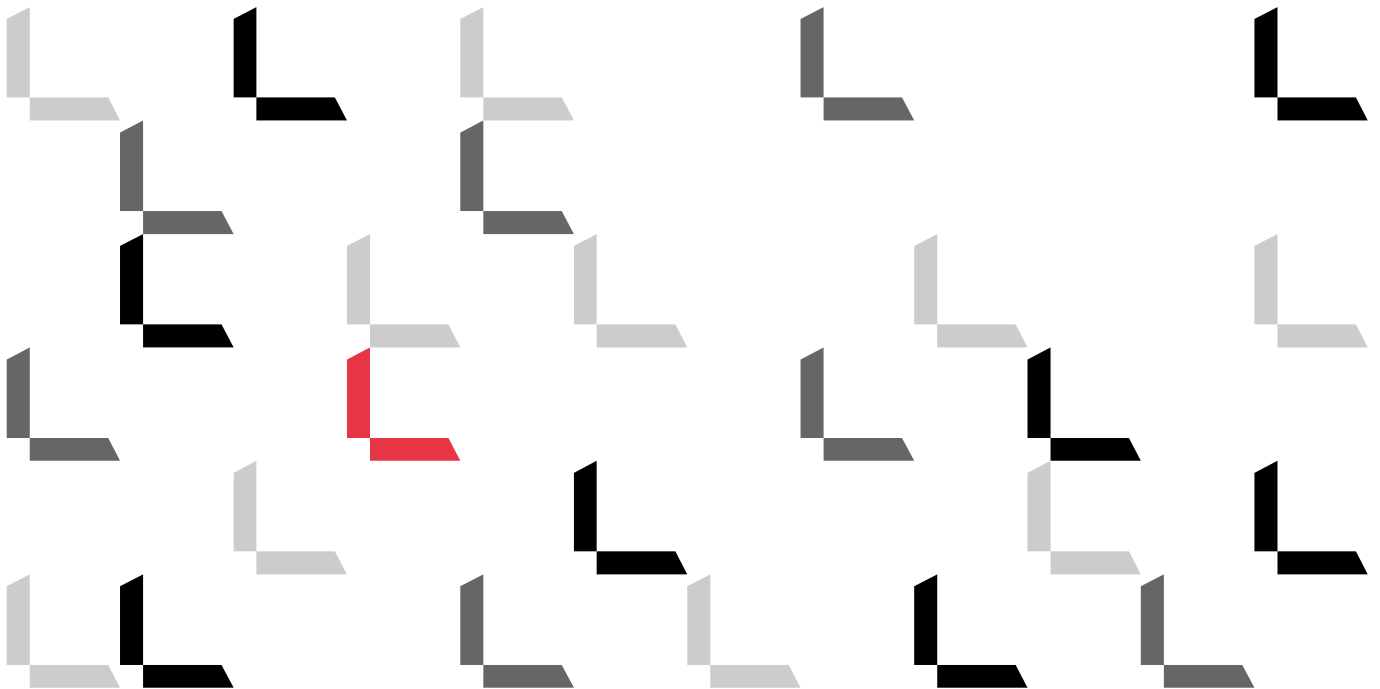


BEITRAGSPLAN

Erschliessung Geere

06.07.2026



Auftraggeber: Einwohnergemeinde Niederwil
Gemeinde: Niederwil
Stand: Öffentliche Auflage
Projektnummer: 5524.004



Impressum

Projekt-Nummer

5524.004

Auftraggeber

Gemeinderat Niederwil
Hauptstrasse 4
5524 Niederwil

Projektleiter

Markus Arnet

Projektteam

Markus Arnet, Dipl. Kulturingenieur ETH / NDS
Unternehmensführung HSLU
Jules Fricker, Dipl. Bauingenieur HTL/SIA,
Planer FSU
Noel Wyss, Stud. Bsc. Bauingenieurwesen
Cyrill Jegge, Zeichner EFZ Fachrichtung
Ingenieurbau in Ausbildung

Planora AG

info@planora.ch
www.planora.ch

Standort Aarau

Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau
+41 62 200 28 28

Standort Wohlen

Stegmattweg 11
5610 Wohlen
+41 56 618 30 10

Standort Muri

Luzernerstrasse 35
5630 Muri
+41 56 675 76 00



Inhalt

1	Allgemein	4
1.1	Grundlagen	4
1.2	Beilagen	4
2	Ausgangslage	4
3	Bestandteile Beitragsplan	5
4	Grundsätze der Beitragserhebung	6
4.1	Perimeter, betroffene Grundstücke	6
4.2	Unüberbaute und überbaute Grundstücke	6
4.3	Bautiefen	6
4.4	Zonenzugehörigkeit	6
4.5	Vorteile / Nachteile	6
4.6	Teilprojekte	6
4.6.1	Strassenbau West	6
4.6.2	Strassenbau Ost	7
4.6.3	Trinkwasser	7
4.6.4	Abwasser	8
4.6.5	Elektrizität	8
4.6.6	Gestaltungsplan	9
5	Erstellungskosten und Beitragsanteile	10
5.1	Beitragsanteile Gemeinde	10
5.2	Erstellungskosten	10
5.3	Grundeigentümerbeiträge	10
6	Beitragspflicht und Fälligkeiten	11
6.1	Beitragspflicht	11
6.2	Fälligkeiten	11
7	Rechtsmittel	11



1 Allgemein

1.1 Grundlagen

- Bauprojekt «Arealentwicklung Geere » der Planora AG (06.07.2026)
- Gestaltungsplan «Arealentwicklung Geere » der Planora AG (19.06.2026)
- Teil-GEP Geere der Planora AG (13.02.2026)
- Bauzonenplan von Minikus Vogt & Partner AG (23.06.2009)
- Teiländerung Nutzungsplanung Geere der Planora AG (13.02.2025)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Niederwil (15.09.2009)
- Strassenbaubeitragsreglement (StrBBR) der Gemeinde Niederwil (23.06.2000)
- Finanzierungsreglement des Elektrizitätswerkes Niederwil (10.01.2017)
- Finanzierungsreglement Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (10.01.2017)
- Baugesetz (BauG) des Kantons Aargau
- Grundsätze zu Beitragsplänen von der Arbeitsgruppe Beitragsplan (November 2001)

1.2 Beilagen

Beilage	Beschrieb	Ersteller
B-1	Beitragsstabellen	Planora AG, Wohlen
B-2	Beitragspläne	Planora AG, Wohlen

2 Ausgangslage

Die Erschliessung des Gewerbegebiets Geere basiert auf dem Gestaltungsplan «Geere» vom 19.06.2026 (siehe Abbildung 1) und dem Bauprojekt vom 6.07.2026. Auf den ersten ca. 100 Metern ab der Gnadenthalerstrasse existiert bereits eine Erschliessungsstrasse. Diese ist allerdings für die zukünftige Nutzung und das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen zu schmal und muss ausgebaut werden. Ausserdem ist die Strassenentwässerung und die Strassenbeleuchtung nicht ausreichend. Zur Erschliessung der Parzelle 177 wird ein komplett neuer Strassenabschnitt erstellt. Für die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung sind sämtliche Werke neu zu erstellen oder auszubauen.

Die Gemeinde ist verpflichtet die Baugebiete zweckmässig und zeitgerecht zu erschliessen (§16 und §33 BauG). Gemäss §34 BauG sind von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen zu erheben. Weiter kann die Gemeinde Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Abwasserbeseitigung erheben.

Die Erschliessung der Geere erfolgt in zwei Phasen.

Phase 1 (Federführung Gemeinde):

- Projektierung bis Baubewilligung
- Beitragsplanverfahren
- Landerwerbsverfahren

Phase 2 (Federführung IG Geere):

- Ausschreibung und Realisierung



Abbildung 1: Gestaltungsplan

3 Bestandteile Beitragsplan

Gemäss den Erschliessungs- und Finanzierungsreglementen der Gemeinde Niederwil umfasst der Beitragsplan folgende Bestandteile:

- a) Nachgeführte Grundlagesituation (mit Parzellennummern, Name der Eigentümer, Legende)
- b) Darstellung des geplanten Projekts in vereinfachter Form
- c) Abgrenzung des Beitragsgebiets (Perimeter)
- d) Darstellung der unterschiedlichen, differenzierten Beitragsflächen
- e) Abgrenzung der Bauzone, Darstellung der unterschiedlichen Nutzungszonen
- f) Spezielle Hinweise (z. B. Waldlinien, Inhalte aus Sondernutzungsplänen, Bauverbotsflächen usw.)
- g) Kostenberechnung mit Ausweis über Subventionen (z. B. AGV)
- h) Grundsätze der Kostenverlegung
- i) Aufteilung der Kosten Gemeinde/Grundeigentümer
- j) Aufteilung unter den Grundeigentümern (Vorteile/Nachteile)
- k) Administrative Hinweise (definitive Berechnung nach Vorliegen der Bauabrechnung, Fälligkeit, Zahlungsfristen, allfällige Stundung nach § 35 Abs. 4 BauG usw.)
- l) eine Rechtsmittelbelehrung



4 Grundsätze der Beitragserhebung

4.1 Perimeter, betroffene Grundstücke

Es werden alle Grundstücke in den Perimeter einbezogen, welche durch die erstellten Anlagen erschlossen werden können und einen wirtschaftlich nutzbaren Sondervorteil erfahren. Die Flächen der beteiligten Grundstücke basieren grundsätzlich auf den Grundbuchflächen. Einbezogen werden jedoch die bereinigten Flächen nach Abzug des Landerwerbs gemäss Bauprojekt.

4.2 Unüberbaute und überbaute Grundstücke

Die Grundstücke sind teilweise bereits bebaut und genutzt. Bebaute Grundstücke erfahren bei der Kostenverlegung eine Belastungsreduktion von 1/3 gegenüber unbebauten Grundstücken.

4.3 Bautiefen

Aufgrund der grossen Grundstücke werden Bautiefenabstufungen von jeweils 40 Meter festgelegt. Je weiter eine Grundstücksfläche vom Erschliessungsobjekt entfernt ist, desto grösser ist der interne private Erschliessungsaufwand. Daher werden die einzelnen Bautiefen wie folgt belastet:

1. Bautiefe: 100%
2. Bautiefe: 60%
3. Bautiefe: 20%
4. Bautiefe: 5%

4.4 Zonenzugehörigkeit

Der für die Beitragspläne massgebende Perimeter mit den betroffenen Grundstücken gemäss 4.1 liegt in der Arbeitszone A1 und in der Gewerbe- und Industriezone. Betreffend Grundstücksausnutzung sind die Vorgaben in den beiden Zonen vergleichbar. Aus diesem Grund sind im Beitragsplan keine nutzungsplanerischen Unterscheidungen nötig. Die Grundstücke Nr. 171 und 172 liegen in der Landwirtschaftszone, erfahren keinen wirtschaftlich nutzbaren Sondervorteil und werden nicht in den Beitragsperimeter einbezogen.

4.5 Vorteile / Nachteile

Bei der Kostenverlegung werden keine weiteren differenzierten Vor- und Nachteile berücksichtigt.

4.6 Teilprojekte

Die Erschliessung setzt sich aus mehreren Teilprojekten mit teilweise unterschiedlicher Beitragsverlegung zusammen. Folgende Teilprojekte liegen vor: Strassenbau West, Strassenbau Ost, Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität und Gestaltungsplan.

4.6.1 Strassenbau West

Umfang

Das Teilprojekt Strassenbau West umfasst den Ausbau der bestehenden Strasse auf rund 100 Metern ab der Gnadenthalerstrasse. Neben der Verbreiterung der Strasse wird ein Gehweg und die Strassenbeleuchtung



erstellt, sowie die Strassenentwässerung ergänzt. Die Strasse geht ins Eigentum der Gemeinde über. Es handelt sich um eine beitragspflichtige Änderung der bestehenden Strasse.

Wirtschaftlich nutzbarer Sondervorteil

Sämtliche einbezogenen Grundstücke werden mit der Realisierung der Strasse gemäss Gestaltungsplan baureif und verkehrssicher erschlossen. Damit ist der wirtschaftlich nutzbare Sondervorteil gegeben.

Grundeigentümeranteile

Gemäss §16 Strassenbaubeitragsreglement tragen die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70%. Da es sich um eine Feinerschliessung handelt wird der Grundeigentümeranteil auf 100% festgelegt.

Durch die gleichzeitige Erstellung und Kostenverlegung der Strasse Teil Ost profitieren alle Teilflächen innerhalb der Parzelle Nr. 177 im gleichen Umfang vom Strassenbau West. Aus Sicht der Parzelle Nr. 177 ist damit keine differenzierte Kostenbetrachtung für interne Teilflächen angezeigt. Dementsprechend wird der Totalbeitrag der Parzelle Nr. 177 am Strassenbau West prozentual nach Grundstücksfläche auf die künftigen Teilparzellen A-F aufgeteilt.

Die Kosten des zukünftigen Teilgrundstückes F der Parzelle Nr. 177 werden gemäss Vorverträgen prozentual nach Grundstücksfläche auf die Teilflächen 177A-E verteilt.

4.6.2 Strassenbau Ost

Umfang

Das Teilprojekt Strassenbau Ost umfasst den Neubau der Strasse im Anschluss an den Strassenbau West. Der Gehweg wird bis zur Verzweigung auf der Parzelle 177 weitergeführt. Die beiden Schenkel nach der Verzweigung auf der Parzelle 177 werden ohne Gehweg ausgeführt. Die Beleuchtung und die Strassenentwässerung werden ebenfalls neu erstellt. Die Strasse geht ins Eigentum der Gemeinde über. Es handelt sich um eine beitragspflichtige Erstellung einer Strasse.

Wirtschaftlich nutzbarer Sondervorteil

Sämtliche einbezogenen Grundstücke werden mit der Realisierung der Strasse gemäss Gestaltungsplan baureif und verkehrssicher erschlossen. Damit ist der wirtschaftlich nutzbare Sondervorteil gegeben.

Grundeigentümeranteile

Gemäss §16 Strassenbaubeitragsreglement tragen die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70%. Da es sich um eine Feinerschliessung handelt wird der Grundeigentümeranteil auf 100% festgelegt.

Die Kosten des zukünftigen Teilgrundstückes F der Parzelle Nr. 177 werden gemäss Vorverträgen prozentual nach Grundstücksfläche auf die Teilflächen 177A-E verteilt.

4.6.3 Trinkwasser

Umfang

Das Teilprojekt Trinkwasser umfasst den Neubau einer Trinkwasserleitung PE Ø 180mm ab der bestehenden Erschliessungsstrasse und den Ringschluss an die Wasserleitung entlang der Landstrasse. Ausserdem werden 4 neue Hydranten erstellt. Es handelt sich um eine beitragspflichtige Erstellung einer Wasserversorgungsleitung. Im Bereich der bestehenden Erschliessungsstrasse wird die bestehende sanierungsbedürftige Trinkwasserleitung ersetzt (Wasser Teil West und Wasser Teil Buchgrindel Parz. 709). Sanierung und Ersatz von öffentlichen Leitungen werden vollumfänglich durch die Gemeinde getragen.



Wirtschaftlich nutzbarer Sondervorteil

Sämtliche einbezogenen Grundstücke werden mit der Realisierung der neuen Leitung baureif erschlossen. Damit ist der wirtschaftlich nutzbare Sondervorteil gegeben.

Grundeigentümeranteile

Gemäss §14 Finanzierungsreglement Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung tragen die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70%. Da es sich um eine Feinerschliessung handelt wird der Grundeigentümeranteil auf 100% festgelegt.

Die Kosten des zukünftigen Teilgrundstückes F der Parzelle Nr. 177 werden gemäss Vorverträgen prozentual nach Grundstücksfläche auf die Teilflächen 177A-E verteilt.

4.6.4 Abwasser

Umfang

Das Teilprojekt Abwasser umfasst den Neubau einer Abwasserleitung PP Ø 300 - 400mm im Bereich der neuen Strasse auf der Parzelle 177. Der Anschluss ans bestehende Kanalisationsnetz erfolgt östlich der Landstrasse zwischen KS B07b und KS B07a. Es handelt sich um eine beitragspflichtige Erstellung von Abwasserleitungen.

Wirtschaftlich nutzbarer Sondervorteil

Sämtliche einbezogenen Grundstücke werden mit der Realisierung der Leitung baureif erschlossen. Damit ist der wirtschaftlich nutzbare Sondervorteil gegeben.

Grundeigentümeranteile

Gemäss §24 Finanzierungsreglement Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung tragen die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70%. Da es sich um eine Feinerschliessung handelt wird der Grundeigentümeranteil auf 100% festgelegt.

Die Kosten des zukünftigen Teilgrundstückes F der Parzelle Nr. 177 werden gemäss Vorverträgen prozentual nach Grundstücksfläche auf die Teilflächen 177A-E verteilt.

4.6.5 Elektrizität

Umfang

Das Teilprojekt Elektrizität umfasst einerseits den Ausbau der Stromversorgung im Bereich der bestehenden Erschliessungsstrasse. Andererseits erfolgt eine Neuerschliessung der Stromversorgung für die Parzelle 177. Auf der Parzelle 176 wird eine neue Trafostation «Geere» gebaut. Diese wird durch Mittelspannungsleitungen an die Trafostationen Müslen und Fendler sowie an die private Trafostation der Recycling Energie AG angebunden. Ausserdem werden Mittelspannungsleitungen ab der Trafostation «Geere» zu den Verteilnkabinen Buchgrindel und Kreisel erstellt. Es handelt sich um beitragspflichtige Erstellungen von Stromversorgungsanlagen.

Wirtschaftlich nutzbarer Sondervorteil

Sämtliche einbezogenen Grundstücke werden mit der Realisierung der Stromanlagen baureif erschlossen. Damit ist der wirtschaftlich nutzbare Sondervorteil gegeben.



Grundeigentümeranteile

Gemäss Art. 6 Finanzierungsreglement des Elektrizitätswerks Niederwil tragen die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung (Niederspannung) zu mindestens 70%, jene der Groberschliessung (Mittelspannung) mindestens zu 30%. Gemäss üblicher Handhabung in Niederwil wird der Grundeigentümerbeitrag für die Feinerschliessung auf 100% festgelegt. Der Grundeigentümerbeitrag für die Groberschliessung wird auf 30% festgelegt.

Für den Ausbau der Stromversorgung im Bereich der bestehenden Erschliessungsstrasse (Elektrizität Teil West) werden die Kosten der Grabarbeiten hälftig zwischen der Recycling Energie AG und der Parzelle 177 aufgeteilt. Im Kostenvoranschlag ist nur der Kostenanteil der Parzelle Nr. 177 berücksichtigt. Der Anteil der Recycling Energie AG wird gemäss separatem Vertrag direkt abgerechnet.

Die Kosten des zukünftigen Teilgrundstückes F der Parzelle Nr. 177 werden gemäss Vorverträgen prozentual nach Grundstücksfläche auf die Teilflächen 177A-E verteilt.

4.6.6 Gestaltungsplan

Umfang

Das Teilprojekt Gestaltungsplan umfasst das Gestaltungsplanverfahren, Kaufverträge, Grundbuchkosten, Geometerkosten sowie sämtliche Verfahrenskosten für den Landverkauf auf der Parzelle 177 bis zum 31.12.2022.

Wirtschaftlich nutzbarer Sondervorteil

Für sämtliche Grundstücke im Planungsperimeter bildet der Gestaltungsplan die planerische Grundlage für die Erreichung der Baureife und regelt die Möglichkeiten für die Überbauung. Daher werden alle Grundstücke des Gestaltungsplanperimeters auch in den Perimeter der Kostenverlegung einbezogen.

Grundeigentümeranteile

Die Kosten werden entsprechend den Flächenanteilen im Gestaltungsplanperimeter verteilt. Die Strassenflächen werden dabei nicht berücksichtigt. Die Vorteile für die Nutzbarkeit der Grundstücke durch den Gestaltungsplan sind unabhängig vom aktuellen Überbauungsstatus. Auf die Unterscheidung nach überbaut / nicht überbaut bei der Beitragserhebung wird daher verzichtet.

Die Kosten des zukünftigen Teilgrundstückes F der Parzelle Nr. 177 werden gemäss Vorverträgen prozentual nach Grundstücksfläche auf die Teilflächen 177A-E verteilt.



5 Erstellungskosten und Beitragsanteile

5.1 Beitragsanteile Gemeinde

Werk	Erschliessungstyp	Anteil Grundeigentümer	Anteil Gemeinde
Strassenbau West	Feinerschliessung	100%	0%
Strassenbau Ost	Feinerschliessung	100%	0%
Trinkwasser Neubau	Feinerschliessung	100%	0%
Trinkwasser Leitungsersatz		0%	100%
Abwasser	Feinerschliessung	100%	0%
Elektrizität Mittelspannung und Trafo	Groberschliessung	30%	70%
Elektrizität Niederspannung	Feinerschliessung	100%	0%
Ersatz Mittelspannungsanlage in der Trafostation Fendler		0%	100%
Gestaltungsplan			
■ Gestaltungsplanverfahren	--	100%	0%
■ Kaufvertrag, Grundbuch, Geometer	--	50%	50%
■ Verfahren Landverkauf bis 31.12.2022	--	0%	100%

5.2 Erstellungskosten

Die Erstellungskosten und die Grundeigentümeranteile der einzelnen Objekte sind dem Kostenvoranschlag im Anhang 1 und der Kostenzusammenstellung im Anhang 2 zu entnehmen.

5.3 Grundeigentümerbeiträge

Die Beiträge, die sich für jeden einzelnen Grundeigentümer im Beitragsperimeter ergeben, können den Beitragstabellen in der Beilage entnommen werden.



6 Beitragspflicht und Fälligkeiten

6.1 Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes. Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Beitragspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

Die Parzelle Nr. 177 befindet sich zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage im Eigentum der Einwohnergemeinde Niederwil. Die Beitragsanteile der künftigen Teilparzellen 177A-F werden gemäss Erschliessungsvertrag und Kaufverträgen auf die neuen Eigentümer überwält. Die Kosten des zukünftigen Teilgrundstückes 177F werden gemäss Vorverträgen prozentual nach Grundstücksfläche auf die Teilflächen 177A-E verteilt.

6.2 Fälligkeiten

Nach §15 Strassenbaubeitragsreglement werden die Erschliessungsbeiträge frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden. Die Fälligkeit wird im Beitragsplan bestimmt, Teilzahlungen entsprechend dem Fortgang der Arbeiten können vorgesehen werden.

Die Realisierung der Erschliessung erfolgt gemäss §37 BauG durch die IG Geere, welche auch die zinslose Vorfinanzierung der Arbeiten sicherstellt. Die Fälligkeit der Grundeigentümerbeiträge wird folgend festgelegt:

- 100% nach Rechtskraft der Bauabrechnung

Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage nach Rechnungsstellung.

Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird.

Bei einem Verkauf des Grundstückes vor der Fälligkeit ist der Gesamtbetrag sofort zu entrichten. Allfällige Ausgleichszahlungen aufgrund der Schlussabrechnung erfolgen mit denjenigen, welchen im Zeitpunkt des Eintritts der Beitragspflicht laut Grundbuch das Eigentum zustand.

7 Rechtsmittel

Gegen den Beitragsplan kann während der Auflagefrist (30 Tage) beim Gemeinderat Niederwil AG Einsprache erhoben werden.

Einspracheentscheide des Gemeinderates können mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, Obere Vorstadt 37, 5001 Aarau angefochten werden. Einsprachen und Beschwerden müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Anhang

Anhang A.1: Kostenvoranschlag

Teil West														Teil Ost													
Baukosten																											
Pos.	NPK	Bemerkung	Strasse West gerundet	Elektrizität West gerundet	Wasser West gerundet	Beleuchtung West gerundet	Strasse Ost gerundet	Elektrizität Ost Grob gerundet	Wasser Ost gerundet	Beleuchtung Ost gerundet	Abwasser Ost gerundet	GP Verfahren bis 2024 Vor /Hauptvertr.	Gestaltungspun Verfahren bis 2024 Vor /Hauptvertr.	Total gerundet													
		NPK 111 – Regenrinnen	CHF 15'500.00	CHF 3'300.00	CHF 3'000.00	CHF 500.00	CHF 33'000.00	CHF 2'750.00	CHF 2'000.00	CHF 500.00	CHF 8'500.00			CHF 72'000.00													
		NPK 112 – Profangen	CHF 1'900.00		CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 1'500.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00			CHF 3'000.00													
		NPK 113 – Busstahleinrichtungen	CHF 16'500.00	CHF 4'000.00	CHF 5'500.00	CHF 500.00	CHF 20'000.00	CHF 2'750.00	CHF 2'500.00	CHF 500.00	CHF 9'000.00			CHF 62'000.00													
		NPK 116 – Hölzer und Böden	CHF 0.00		CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 7'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00			CHF 7'000.00													
		NPK 117 – Entwässerung	CHF 0.00		CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00			CHF 0.00													
		NPK 131 – Busstahleinrichtungen	CHF 6'000.00	CHF 18'000.00	CHF 13'000.00	CHF 6'000.00	CHF 52'000.00	CHF 32'000.00	CHF 43'500.00	CHF 10'000.00	CHF 0.00			CHF 263'500.00													
		NPK 131 – Baugruben und Erbauung	CHF 67'000.00	CHF 47'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 47'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00			CHF 546'000.00													
		NPK 221 – Fundamentarbeiten für Verkehrsanlagen	CHF 27'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 48'500.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00			CHF 93'500.00													
		NPK 222 – Abschlüsse, Pfostenarbeiten	CHF 27'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 42'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00			CHF 69'000.00													
		NPK 223 – Entwässerung	CHF 17'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 12'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00			CHF 29'000.00													
		NPK 237 – Kanalstationen und Entwässerung	CHF 37'500.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 15'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 168'000.00			CHF 205'500.00													
		NPK 412 – Entwässerung		CHF 43'500.00		CHF 0.00		CHF 30'000.00	CHF 90'000.00	CHF 22'500.00				CHF 133'500.00													
		Kanalstationen für Entwässerung						CHF 40'000.00						CHF 40'000.00													
		Entwässerung						CHF 26'000.00						CHF 26'000.00													
		Traktion, Seile, Gabelschlepper, Gabelstapler						CHF 20'000.00						CHF 20'000.00													
		Erhalt MS Anlage in TS Fentler	10%	CHF 31'150.00	CHF 4'350.00	CHF 1'100.00	CHF 7'950.00	CHF 7'950.00	CHF 42'250.00	CHF 3'350.00	CHF 18'350.00			CHF 215'250.00													
		Untergrundentwässerung																									
Total Baukosten exkl. MWST			CHF 347'650.00	CHF 50'510.00	CHF 32'950.00	CHF 867'750.00	CHF 464'750.00	CHF 107'750.00	CHF 131'800.00	CHF 38'650.00	CHF 204'050.00			CHF 1'387'750.00													
Total Baukosten inkl. MWST			CHF 377'401.65	CHF 54'104.05	CHF 35'784.45	CHF 930'470.75	CHF 507'394.75	CHF 109'911.75	CHF 144'095.80	CHF 39'934.45	CHF 220'578.65			CHF 1'558'317.75													
Landerwerb																											
Pos.	Beschreib	Bemerkung	Strasse West gerundet	Elektrizität West gerundet	Wasser West gerundet	Beleuchtung West gerundet	Strasse Ost gerundet	Elektrizität Ost Grob gerundet	Wasser Ost gerundet	Beleuchtung Ost gerundet	Abwasser Ost gerundet	GP Verfahren bis 2024 Vor /Hauptvertr.	Gestaltungspun Verfahren bis 2024 Vor /Hauptvertr.	Total gerundet													
		Landerwerb	CHF 107'000.00				CHF 48'500.00	CHF 3'100.00						CHF 158'600.00													
		Untergrundentwässerung	10%	CHF 11'900.00			CHF 535'315.00	CHF 4'930.00						CHF 204'935.00													
Total Landerwerb exkl. MWST			CHF 118'900.00																								
Planung																											
Pos.	Beschreib	Bemerkung	Strasse West gerundet	Elektrizität West gerundet	Wasser West gerundet	Beleuchtung West gerundet	Strasse Ost gerundet	Elektrizität Ost Grob gerundet	Wasser Ost gerundet	Beleuchtung Ost gerundet	Abwasser Ost gerundet	GP Verfahren bis 2024 Vor /Hauptvertr.	Gestaltungspun Verfahren bis 2024 Vor /Hauptvertr.	Total gerundet													
		Nach der letzten Landverkauf von 21.12.2022																									
		Verfahrensbegleitung ab 1.1.2023																									
		Honorar Findungskommission																									
		Gestaltungspun																									
		Rechtsanwalt (Fachanwalt/Rechtsanwalt)																									
		Hauptvertrag (Entschliessungsvertrag)																									
		Neue Vorvertrag																									
		Grundbuchkosten Hauptbauvertrag (inkl. sämtlichen Verpflichtungen darin) / Parallelierung																									
		Geometrische Parallelierung																									
		Beitragspun	6000																								
		Teilbedingung Nutzungsplanung	3000																								
		Vermessung Strasse	6500																								
		Grundbuchkosten Strasse	3000																								
		Geometrische Strasse	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								
		Beitragspun	3000																								



Anhang A.2: Kostenzusammenstellung

Niederwil
Erschliessung Geere

planora

Kostenzusammenstellung für Beitragsplan

Kostengenauigkeit $\pm 10\%$

Teil West: Gnadentalerstrasse bis Buchgrindel Parz. 709 (bestehender / auszubauender Strassenabschnitt)

Teil Ost: neuer Strassenabschnitt

Strassenbau	Total	Anteil Gemeinde	Total Gemeinde	Anteil Eigentümer	Total Eigentümer
Strasse Teil West inkl. Strassenbeleuchtung (Feinerschliessung)	Fr. 632'402	0%	Fr. -	100%	Fr. 632'402
Strasse Teil Ost inkl. Strassenbeleuchtung (Feinerschliessung)	Fr. 1'761'515	0%	Fr. -	100%	Fr. 1'761'515
Subtotal Strassenbau, inkl. MWST.	Fr. 2'393'917		Fr. -		Fr. 2'393'917
Abwasser	Total	Anteil Gemeinde	Total Gemeinde	Anteil Eigentümer	Total Eigentümer
Abwasser (Feinerschliessung)	Fr. 259'224	0%	Fr. -	100%	Fr. 259'224
Subtotal Abwasser, inkl. MWST.	Fr. 259'224		Fr. -		Fr. 259'224
Wasser	Total	Anteil Gemeinde	Total Gemeinde	Anteil Eigentümer	Total Eigentümer
Wasser Teil West (Leitungsersatz)	Fr. 93'463	100%	Fr. 93'463	0%	Fr. -
Wasser Teil Ost (Feinerschliessung)	Fr. 192'634	0%	Fr. -	100%	Fr. 192'634
Wasser Teil Buchgrindel Parz. 709 (Leitungsersatz)	Fr. 62'309	100%	Fr. 62'309	0%	Fr. -
Subtotal Wasser, inkl. MWST	Fr. 348'406		Fr. 155'772		Fr. 192'634
Elektrizität	Total	Anteil Gemeinde	Total Gemeinde	Anteil Eigentümer	Total Eigentümer
Elektrizität Teil West Niederspannung (Feinerschliessung)	Fr. 71'346	0%	Fr. -	100%	Fr. 71'346
Elektrizität Teil Ost Niederspannung (Feinerschliessung)	Fr. 151'016	0%	Fr. -	100%	Fr. 151'016
Elektrizität Mittelspannung und Trafo (Groberschliessung)	Fr. 569'247	70%	Fr. 398'473	30%	Fr. 170'774
Ersatz MS-Anlage in TS Fendler	Fr. 23'782	100%	Fr. 23'782	0%	Fr. -
Subtotal Elektrizität, inkl. MWST.	Fr. 815'390		Fr. 422'255		Fr. 393'136
TV	Total	Anteil Gemeinde	Total Gemeinde	Anteil Eigentümer	Total Eigentümer
TV (Feinerschliessung)		0%	Fr. -	100%	Fr. -
Subtotal TV, inkl. MWST.	Fr. -		Fr. -		Fr. -
Tel	Total	Anteil Gemeinde	Total Gemeinde	Anteil Eigentümer	Total Eigentümer
Telefon (Feinerschliessung)		0%	Fr. -	100%	Fr. -
Subtotal Tel, inkl. MWST.	Fr. -		Fr. -		Fr. -
Gestaltungsplan	Total	Anteil Gemeinde	Total Gemeinde	Anteil Eigentümer	Total Eigentümer
Gestaltungsplanverfahren	Fr. 184'311	0%	Fr. -	100%	Fr. 184'311
Vorvertrag / Hauptkaufvertrag / Grundbuchkosten / Geometer Parzellierung	Fr. 65'401	50%	Fr. 32'700	50%	Fr. 32'700
Verfahrenskosten Landverkauf bis 31.12.2022	Fr. 113'470	100%	Fr. 113'470	0%	Fr. -
Subtotal Gestaltungsplan, inkl. MWST.	Fr. 363'181		Fr. 146'170		Fr. 217'011
Total, inkl. MWST.	Fr. 4'180'119		Fr. 724'197		Fr. 3'455'922