



# Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 23. Oktober 2023 / ps

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2023/20

### Erschliessung Bauparzellen "Häfelderhau" – Projekt und Verpflichtungskredit

#### Das Wichtigste in Kürze

Nach der Umzonung des Gebiets der ehemaligen Gärtnerei im Häfelderhau in die Wohnzone W2 im Jahr 2014 beabsichtigen die Grundeigentümer, drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 65 Wohnungen zu erstellen. Der Baubeginn ist für das Jahr 2024 geplant.

Gemäss Baugesetz sind Gemeinden verpflichtet, die Erschliessung von Bauparzellen mit Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Verkehrsführung, Elektrizität und Kommunikationsanschlüssen zu realisieren.

Der Gemeinderat hat am 25. April 2022 mit den Grundeigentümern einen Erschliessungsvertrag abgeschlossen, mit dem die Gemeinde den Grundeigentümern die Federführung bei der Realisierung der Erschliessung überlässt und mit dem eine Teilung der Baukosten vereinbart wurde.

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

**Der Verpflichtungskredit für die anteiligen Kosten an die Erschliessung der Bauparzellen "Häfelderhau" über eine Summe von CHF 515'060 inkl. MwSt. (Preisstand Oktober 2023) wird genehmigt.**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zum Projekt Erschliessung Bauparzellen "Häfelerhau" folgenden Bericht:

## **1. Ausgangslage**

Mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 19.03.2014 wurden die Parzellen 1613, 3453, 1615, 1616, 1617 und 3793 im Gebiet Häfelerhau in die "Wohnbauzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht" umgezont. Die heutigen Grundstückeigentümer beabsichtigen, auf dem Grundstück drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 65 Wohnungen zu erstellen. Dazu wurden der erforderliche "Gestaltungsplan Häfelerhau" und der "Erschliessungsplan Häfelerhau" verfasst. Nach abgeschlossenem Mitwirkungsverfahren und kantonaler Genehmigung sind die beiden Pläne am 1. Dezember 2021 in Rechtskraft erwachsen.

Gemäss § 33 BauG sind Gemeinden verpflichtet, Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Damit ist für die künftige Nutzung der Bauzone die adäquate Versorgung u.a. mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwasser sowie die Verkehrsführung sicherzustellen. Die Erschliessung der Bauzone "Häfelerhau" ist über den Waldeggweg vorgesehen. Damit die Erschliessungs- und Bauarbeiten zweckmässig koordiniert und die Kosten für die Erschliessung reduziert werden können, hat der Gemeinderat mit PA vom 25. April 2022 dem "Erschliessungsvertrag betreffend Anpassungen und Instandsetzung Waldeggweg" mit den Bauherrschaften zugestimmt. Darin wird u.a. festgehalten, dass die Federführung bei der Realisierung der Erschliessung der Bauherrschaft überlassen wird und die Gemeinde den Landerwerb sicherstellt.

Die Bauherrschaften beabsichtigen, die Erschliessung ab Februar 2024 und die Hochbauten ab Sommer 2024 zu realisieren.

## **2. Projekt**

### **2.1. Projektperimeter**

Der Projektperimeter für die Erschliessungsbauten erstreckt sich auf dem Waldeggweg vom Knoten Hertensteinstrasse bis zur Grenze zwischen Parzelle 2159 und Parzelle 3793 am nördlichen Ende des Waldeggweg.

### **2.2. Landerwerb**

Teile der Parzellen 1621, 2170 und 1620 sind von den jeweiligen Grundeigentümern zu erwerben und mit der gemeindeeigenen Strassenparzelle 1614 (Waldeggweg) zu vereinigen. Die zu erwerbende Teile der beiden Parzellen 1621 und 2170 werden schon seit Jahrzehnten als Teil des Waldeggweg genutzt, sind nun jedoch durch die Gemeinde zu übernehmen, damit die Erschliessung des Baufelds Häfelerhau rechtlich korrekt erfolgen kann. Ein Teil der Parzelle 1620 wird ebenfalls schon seit Jahren, teils als Strasse, als Parkplatz und als Zufahrt zur Liegenschaft, genutzt. Alle drei Parzellen liegen in der Bauzone W2. Mit PA vom 23. Oktober 2023 hat der Gemeinderat dem Kauf der Parzellen zugestimmt.

### **2.3. Strassenverbreiterung**

Um den zukünftigen Bedürfnissen gerecht zu werden, muss der Waldeggweg im nördlichen Bereich verbreitert und es muss auf der Parzelle 1620 eine Ausweichstelle neu erstellt sowie eine Stützmauer verschoben werden.

Das Längenprofil der Strasse wird nicht angepasst. Die Querneigung der Strasse wird nicht angepasst. Das bestehende Gefälle wird bis an den Rand der neuen Strassenverbreiterung weitergeführt. Im zu verbreiternden Strassenbereich wird eine neue Fundationsschicht, minimale Stärke ca. 50 cm erstellt. Darüber wird eine Tragschicht ACT22 in einer Stärke von 10 cm eingebaut. In den Bereichen, in denen keine Grundstücksmauer liegt, werden die neuen Randabschlüsse nach den üblichen Normen verbaut.

Der südliche Teil entspricht in Qualität, Geometrie und Dimensionen bereits den Vorgaben aus dem Erschliessungsplan und bedarf keiner baulichen Anpassungen. Eine Gesamterneuerung des Waldeggweg ist nicht vorgesehen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird ein Protokoll über den Strassenzustand durch die Parteien des Erschliessungsvertrags erstellt. Werden durch die Projektträgerschaft während den Bauarbeiten in der Bauzone Häfelerhau Schäden an der Strasse verursacht, werden diese durch die Projektträgerschaft instandgesetzt.

## **2.4. Wasserversorgung**

Das bestehende Leitungsnetz kann den Anschluss wie geplant problemlos aufnehmen. Für die Erschliessung der neuen Überbauung mit Trink- und Löschwasser wird eine PE DN 100 Leitung notwendig. In der bestehenden Hauptleitung wird ein 3-er-Kombi mit Schieber im Kreuzungsbereich Zufahrt Waldeggweg 11+14 sowie Überbauung Häfelerhau eingebaut. Danach die Zuleitung in nördlicher Richtung im Waldeggweg bis hinein in das Grundstück Nr. 3793 verlegt. Die Trinkwasserleitung wird mit Betonkies 0/16 gewaschen umhüllt und mit einem Warnband versehen.

## **2.5. Öffentliche Kanalisationsleitungen**

Das bestehende Leitungsnetz kann den Anschluss wie geplant problemlos aufnehmen. Die Erschliessung der neuen Überbauung wird im Mischsystem weitergeführt. Ein Trennsystem ist nach Angaben des GEP-Ingenieurs unverhältnismässig teuer, da der Vorfluter zu weit entfernt ist.

Es ist ein Spitzenanfall des Regen- und Schmutzwassers von 35 l/s zu erwarten. Die Leitung wird ein Gefälle von 9% aufweisen. Aus diesen Gründen wird ein PE DN 250 verbaut. Die Leitung wird mittels Profil U4 einbetoniert. Es wird Recyclingbeton verwendet. Gemäss der GEP Listenrechnung ist auf der entsprechenden Leitung eine Kapazität von 46.3 l/s vorgesehen.

## **2.6. Übrige Werke**

Der Kandelaber für die öffentliche Beleuchtung auf dem Grundstück 1620 muss aufgrund des neuen Strassenrands um ca. 40 cm verschoben werden.

Die Strom- und Kommunikationsanschlüsse werden gleichzeitig mit dem vorliegenden Projekt realisiert und sind nicht Bestandteil dieses Antrags.

### 3. Gesamt Kosten Erschliessung Häfelerhau

Die Gesamtkosten für die Erschliessung betragen:

alle Beträge in CHF				
	<b>Strasse</b>	<b>Wasser</b>	<b>Abwasser</b>	<b>Total</b>
Baukosten	301'000	100'000	144'000	<b>545'000</b>
Nebenkosten und Honorare	80'000	27'000	38'000	<b>145000</b>
Zwischentotal	381'000	127'000	182'000	<b>690'000</b>
7.7 % MwSt.	29'400	9'800	14'000	<b>53'200</b>
<b>Total</b>	<b>410'400</b>	<b>136'800</b>	<b>196'000</b>	<b>743'200</b>

### 4. Anteilige Kosten für die Gemeinde Obersiggenthal

Die gemäss Erschliessungsvertrag der Gemeinde Obersiggenthal entstehenden, anteiligen Kosten betragen:

alle Beträge in CHF				
<b>Kosten</b>	<b>Strasse</b>	<b>Wasser</b>	<b>Abwasser</b>	<b>Total</b>
Baukosten	301'000	100'000	144'000	<b>545'000</b>
Nebenkosten und Honorare	80'000	27'000	38'000	<b>145000</b>
Zwischentotal	381'000	127'000	182'000	<b>690'000</b>
50 % Anteil Gemeinde Obersiggenthal	190'500	63'500	91'000	<b>345'000</b>
7.7 % MwSt.	14'670	4'890	7'000	<b>26'560</b>
Landerwerb	143'500			<b>143'500</b>
<b>Total</b>	<b>348'670</b>	<b>68'390</b>	<b>98'000</b>	<b>515'060</b>

Die Eigenwirtschaftsbetriebe Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind Vorsteuerabzugsberechtigt. Die Mehrwertsteuer in Höhe von CHF 11'890 werden entsprechend nicht zu Lasten der Gemeinde anfallen.

### 5. Finanzierung

Im Aufgaben- und Finanzplan der Einwohnergemeinde ist für die Erschliessung Häfelerhau im Jahr 2024 ein Betrag von CHF 350'000 enthalten. Die Kosten für den Landerwerb über CHF 143'500 sind nicht im Aufgaben- und Finanzplan enthalten.

Die Investitionsfolgekosten werden gemäss den Vorgaben des Kantons wie folgt ausgewiesen:

alle Beträge in CHF		
<b>Strasse</b>		<b>Total</b>
	Netto-Investition (ohne Landerwerb)	<b>205'170</b>
Kapitalfolgekosten	Abschreibungsanteil (Kat. 3, 40 Jahre)	5'129
	Zinsanteil <sup>1</sup>	1'539
Betriebsfolgekosten	Gemäss Richtlinien 1 % <sup>2</sup>	2'052
Personalfolgekosten	Gemäss Richtlinien (individueller Aufwand) <sup>3</sup>	0
<b>Total</b>		<b>8'720</b>

**alle Beträge in CHF**

<b>Wasser</b>	Netto-Investition (nach Abzug Vorsteuern)	<b>63'500</b>
Kapitalfolgekosten	Abschreibungsanteil (Kat. 4, 50 Jahre)	1'270
	Zinsanteil <sup>1</sup>	476
Betriebsfolgekosten	Gemäss Richtlinien 1% <sup>2</sup>	635
Personalfolgekosten	Gemäss Richtlinien (individueller Aufwand) <sup>3</sup>	0
<b>Total</b>		<b>2'381</b>

**alle Beträge in CHF**

<b>Abwasser</b>	Netto-Investition (nach Abzug Vorsteuern)	<b>91'000</b>
Kapitalfolgekosten	Abschreibungsanteil (Kat. 4, 50 Jahre)	1'820
	Zinsanteil <sup>1</sup>	683
Betriebsfolgekosten	Gemäss Richtlinien 1% <sup>2</sup>	910
Personalfolgekosten	Gemäss Richtlinien (individueller Aufwand) <sup>3</sup>	0
<b>Total</b>		<b>3'413</b>

<sup>1</sup> die Hälfte der Nettoinvestitionsausgaben multipliziert mit dem jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatz (aktuell 1.50 %)

<sup>2</sup> gemäss Richtlinien des Kantons wird 1 % für Tiefbauten ausgewiesen.

<sup>3</sup> gemäss Richtlinien werden die Personalfolgekosten individuell betrachtet. Im vorliegenden Fall wird bei den Personalkosten nicht mit einem Mehraufwand gerechnet.

Aktenauflage	Nr. 1	Behördenverbindlicher Erschliessungsplan
Aktenauflage	Nr. 2	Erschliessungsvertrag
Aktenauflage	Nr. 3	Technischer Bericht
Aktenauflage	Nr. 4	Kostenzusammenstellung
Aktenauflage	Nr. 5	Baupläne Strasse, Wasser, Kanalisation

**NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindegemeinderin II:

Bettina Lutz Güttler

Romana Hächler