

GEMEINDERAT



Geschäft No. 3785A

**„Erschliessungseinnahmen Ziegelei“
Interpellation Sam Champion, SD**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 17. September 2008

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Antwort des Gemeinderates	2

1. Ausgangslage

Interpellation Nr. 3785 „Erschliessungseinnahmen Ziegelei“

Am 18. Juni 2008 hat Sam Champion, Einwohnerrat SD, eine Interpellation mit folgendem Wortlaut eingereicht:

„Interpellation: Erschliessungseinnahmen Ziegelei

Die Überbauung Ziegeleiareal ist noch im Gange, dazu habe ich folgende Fragen:

- 1. Wieviele Einnahmen wurden bis Ende 2007 aus Anschlussbeiträgen (Wasser, Abwasser, Strom, etc.) Kostenanteilen vereinnahmt?*
- 2. Sind aus diesem Gebiet bis Ende 2007 weitere Kosten und Gebühren eingenommen worden? Wieviel?*
- 3. Handelt es sich dort um einen oder mehreren Bauherren?*
- 4. Sind die Hauseigentümer zu späteren Zahlungen verpflichtet worden (Gemeinde, Staat)?“*

2. Antwort des Gemeinderates

Frage 1: Wieviele Einnahmen wurden bis Ende 2007 aus Anschlussbeiträgen (Wasser, Abwasser, Strom, etc.) Kostenanteilen vereinnahmt?

Antwort:

Die Gemeinde erhebt folgende Anschlussbeiträge:

1. Vorteilsbeiträge für Gemeindestrassen
2. Anschlussbeiträge für Wasser
3. Anschlussbeiträge für Abwasser

Beiträge für Elektrizität, Telefon, Gas, Fernwärme etc. werden von den entsprechenden Werken den Grundeigentümern in Rechnung gestellt.

1. Vorteilsbeiträge für Gemeindestrassen

Gemäss kommunalem Strassenreglement haben die Anstösser für neu zu erstellende Strassen 80% der Baukosten zu übernehmen. Üblicherweise werden die Beiträge nach Abschluss der Bauarbeiten und Vorliegen sämtlicher Rechnungen den Grundeigentümern verfügt. Im Ziegeleiareal werden jedoch gemäss Quartierplanvertrag die 80% der voraussichtlichen Strassenerstellungskosten bereits bei Baubeginn provisorisch in Rechnung gestellt. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt dann eine Verfügung mit den definitiven Erstellungskosten und eine Rückzahlung bzw. Nachzahlung auf den provisorisch geleisteten Betrag.

Die Überbauung des Ziegeleiareals schreitet seit mehreren Jahren voran und ist noch nicht abgeschlossen. Bisher wurden seit Beginn der Überbauung bis Ende 2007 insgesamt CHF 4'800'000 an Vorteilsbeiträgen für die Ofenstrasse, Belchenring und Brennerstrasse in Rechnung gestellt.

2. Anschlussbeiträge für Wasser

Per 1. August 2007 hat der Einwohnerrat das neue Wasserreglement und Abwasserreglement in Kraft gesetzt. Nach altem Reglement wurden die Anschlussbeiträge auf Basis des Gebäudeversicherungswertes in Rechnung gestellt. Der Beitrag ist erst nach Vorliegen der Schätzung des fertig erstellten Gebäudes durch die Gebäudeversicherung fällig. Es erfolgt jedoch bei Erteilung der Wasseranschlussbewilligung eine provisorische Rechnungsstellung in der Höhe des voraussichtlichen Gebäudeversicherungswertes.

Nach neuem Reglement erfolgt die Berechnung auf Basis der an das Wassernetz angeschlossenen Parzellenfläche. Im Gegensatz zum alten Reglement erfolgt eine definitive Rechnungsstellung der Anschlussbeiträge bereits bei Erteilung der Wasseranschlussbewilligung.

Die bisher in Rechnung gestellten Beiträge im Ziegeleiareal setzen sich aus Beiträgen sowohl nach altem wie auch neuem Reglement zusammen. Bisher wurden seit Beginn der Arealüberbauung bis Ende 2007 insgesamt CHF 690'000 an Anschlussbeiträgen in Rechnung gestellt.

3. Anschlussbeiträge für Abwasser

Es gelten die analogen Ausführungen wie beim Wasser. Bisher wurden seit Beginn der Arealüberbauung bis Ende 2007 insgesamt CHF 1'430'000 an Anschlussbeiträgen in Rechnung gestellt.

Frage 2: Sind aus diesem Gebiet bis Ende 2007 weitere Kosten und Gebühren eingenommen worden? Wieviel?

Antwort: Folgende Erträge wurden seit Beginn der Arealüberbauung bis Ende 2007 eingenommen:

a) Gebühren für die Erteilung von Baubewilligungen (nur Gemeindeanteil):	CHF 146'000
b) Verrechnung der Leistungen für die Erstellung der Wasseranschlussleitungen:	CHF 210'000
c) Gebühren für die Erteilung der Kanalisationsbewilligung:	CHF 9'500
d) Löschbeiträge der Gebäudeversicherung für neu erstellte Hydranten:	CHF 40'000
e) Erträge aus der Abgabe von Bauwasser:	CHF 19'000

Frage 3: Handelt es sich dort um einen oder mehreren Bauherren?

Antwort: Es handelt sich um mehrere Bauherren. Die diesbezügliche Situation im Ziegeleiareal ist aufgrund der Grösse des Areals und der langfristigen Bautätigkeit relativ komplex und ständigen Änderungen unterworfen. Beispielsweise trat im Baufeld der Passavant Iselin & Co. (PIC) die Totalunternehmung Losinger AG als Bauherr auf, welche die sich im Bau befindlichen oder fertig erstellten Bauetappen an Investoren weiterverkauft hat. Ausserdem sind die Grundeigentümer nicht in jedem Falle immer identisch mit dem Bauherr. Die damit verbundene fortwährende Änderung der Ansprechpartner und deren Anforderungen stellen sehr hohe Ansprüche an die Koordination aller involvierten Parteien.

Frage 4: Sind die Hauseigentümer zu späteren Zahlungen verpflichtet worden (Gemeinde, Staat)?“

Antwort: Mit Ausnahme der Erstellung einer Sammelstelle und eines Kompostplatzes sind dem Gemeinderat keine anderen Verpflichtungen an später zu leistenden Zahlungen bekannt, soweit sie nicht bereits in obenstehenden Ausführungen erwähnt sind.

Gestützt auf diese Ausführungen wird die Interpellation als erledigt abgeschrieben.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident: Verwalterin:

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner