

Traktandum 3

Gewerbegasse, Umlegen öffentliche Abwasserleitungen - - Genehmigung Verpflichtungskredit

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, für die Umlegung der öffentlichen Abwasserleitungen und des Einbaus einer Sauberabwasserleitung in der Gewerbegasse einen Verpflichtungskredit von total CHF 350'000.00 zu bewilligen.

Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. 110, Gewerbegasse 3+5, im Eigentum der Fubo AG, Gewerbegasse 5, 3506 Grosshöchstetten, verlaufen öffentliche Misch- und Sauberwasserleitungen der Gemeinde Grosshöchstetten. Diese mussten seinerzeit auf Grund des Ausbaus der Kanalisation der Gemeinde (Neubau der ARA Grosshöchstetten) erstellt werden. Für dieses Projekt wurde im 1960 ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dieser Parzelle den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Es ist dafür ein Baugesuch bei der Gemeinde Grosshöchstetten eingegangen.

siehe Grafik unten: aktueller Leitungsverlauf der öffentlichen Leitungen



Nach Art. 10 des Abwasserreglements haben Bauten gegenüber öffentlichen Leitungen einen Abstand von 4 Meter einzuhalten. Das vorgesehene Bauprojekt beabsichtigt den Bau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle.

Die bestehende Leitungsführung steht einer baulichen Nutzung im vorgesehenen Umfang entgegen.

Die Kostentragungspflicht für die Verlegung einer Leitung ist abhängig von der Art der Leitungssicherung. Ist die Leitung privatrechtlich (mit Dienstbarkeit) gesichert, richtet sich die Kostentragung nach den Bestimmungen des Zivilgesetzbuchs (ZGB) sowie der Regelung im Dienstbarkeitsvertrag. Mit besagtem privatrechtlichen Dienstbarkeitsvertrag vom 16. August 1960 wurde vereinbart, dass sämtliche Kosten einer allfälligen Verlegung der öffentlichen Leitungen vollumfänglich von der Werkeigentümerin, der Gemeinde, getragen werden.

Die Umlegung der öffentlichen Abwasserleitungen ist einerseits notwendig, weil die bestehende Leitungsführung mit dem geplanten Bauprojekt nicht vereinbar ist. Andererseits ist die Lebensdauer der Leitungen am heutigen Standort in den kommenden Jahren erreicht. Zudem entsprechen sie nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den Gewässerschutz. Da weiter im betroffenen Perimeter gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) die Einführung des Trennsystems vorgesehen ist, sollen die Leitungen im Zuge der Umlegung gleichzeitig an dieses System angepasst werden.

Auch wenn die Kostentragungspflicht für die Leitungsverlegung zu Lasten der Verursacherin bzw. Grundeigentümerschaft vereinbart worden wäre, müsste sich die Gemeinde als Leitungseigentümerin am Mehrwert bzw. Vorteil der neuen Leitungen beteiligen. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund des Sanierungsbedarfs und der noch nicht umgesetzten GEP-Massnahmen (Trennsystem) mit einem Vorteil zu Gunsten der Gemeinde zu rechnen, für welchen sie eh hätte aufkommen müssen.

Die Leitungsverlegungen und Einführung des Trennsystems ist mit dem laufenden Bauprojekt auf dem Fubo AG Areal zwingend zu koordinieren. Es ist daher vorgesehen, dass die Ausführung durch die private Bauherrschaft erfolgt. Nach Fertigstellung und Abnahme gehen die neuen Leitungsteile ins Eigentum der Gemeinde über und werden in die öffentliche Kanalisation aufgenommen. Dieses Vorgehen gewährleistet eine koordinierte Realisierung und minimiert Schnittstellen während der Bauphase. Das ganze Vorgehen, die Bauausführung sowie die weiteren Modalitäten werden in einem sogenannten Erschliessungsvertrag zwischen der privaten Bauherrschaft und der Gemeinde geregelt.

Die Investitionskosten für die Umlegung der öffentlichen Leitungen und der Einbau einer neuen Sauberwasserleitung (Trennsystem) werden auf rund CHF 299'000.00 geschätzt. Die Verlegung der öffentlichen Abwasserleitungen alleine würde für die Gemeinde Kosten von geschätzt CHF 169'000.00 auslösen. Die Aufwendungen für die Umlegung der öffentlichen Abwasserleitungen werden zu einem wesentlichen Teil durch die mit dem Bauprojekt anfallenden Anschlussgebühren kompensiert. Anhand der Baugesuchsakten werden mit Abwasseranschlussgebühren von knapp CHF 200'000 gerechnet.

Kreditbedarf inkl. MwSt.

Umlegung der öffentlichen Abwasserleitungen	CHF	169'000.00
Neubau Sauberwasserleitung	CHF	130'000.00
Notariats- und Grundbuchkosten	CHF	5'000.00
Ingenieurhonorar Projektierung / Realisierung	CHF	10'000.00
Reserve / Rundung	CHF	36'000.00
Total inkl. 8.1% MwSt.	CHF	350'000.00

Finanzierung

Die Kosten für die Leitungsumlegung sowie die Einführung des Trennsystems gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde. Im Gegenzug kann die Gemeinde Anschlussgebühren aus dem Bauprojekt vereinnahmen. Der Kredit ist brutto zu beschliessen (Bruttoprinzip). Die finanzielle Tragbarkeit ist gegeben. Die Finanzierung erfolgt mit vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln.

Die Abwasserentsorgung wird als Spezialfinanzierung (SF) geführt. Der Ersatz der Abwasserleitung wird über die Investitionsrechnung (IR) zu Lasten der SF Abwasserentsorgung Einzugsgebiet ARA Grosshöchstetten finanziert und belastet somit den Steuerhaushalt nicht.

Folgekosten

Die Nutzungsdauer bei Abwasserleitungen beträgt 80 Jahre, was ab Inbetriebnahme einem jährlichen Abschreibungsbetrag zu Lasten der SF Abwasserentsorgung Einzugsgebiet ARA Grosshöchstetten von CHF 4'375.00 entspricht. Dieser kann jedoch mittels Entnahme aus der SF Werterhalt neutralisiert werden. Die vorliegende Investition wird sich auf die Wiederbeschaffungswerte auswirken und somit die jährliche Einlage in die SF Werterhalt beeinflussen resp. erhöhen. Hinzu kommen Zinskosten für allfälligen Fremdmittelbedarf.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, für die Umlegung der öffentlichen Abwasserleitung mit Einbau Trennsystem in der Gewerbegasse einen Verpflichtungskredit IR von CHF 350'000.00 zu genehmigen.