



Einwohnergemeinde Niederlenz

Erschliessung Unterer Steinler

Abschnitt Alte Wildeggerstrasse bis Weidweg

Strassensanierung und Werkleitungen

Strassensanierung
Strassenbeleuchtung
Schmutzwasserleitung
Wasserversorgung
Elektroversorgung

VORABZUG

Bericht zum Beitragsplan

| Vorstudien | Vorprojekt | Bauprojekt | Ausführungsprojekt | Ausgeführtes Werk |
|------------|------------|------------|--------------------|-------------------|
| | | | | |

Projekt Nr. 2539

Erstelldatum: 00.00 2026

Änderung A:

Druckdatum: 00.00.2026

Änderung B:

Bodmer Bauingenieure AG

Industriestrasse 25 | 5033 Buchs | +41 62 838 21 80

Bodmer

Bauingenieure

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 2 |
| 1.1 Ausgangslage | 2 |
| 1.2 Auftrag des Projektverfassers | 3 |
| 1.3 Zugehörige Projektdokumente | 3 |
| 2. Grundlagen | 3 |
| 2.1 Normen und Weisungen | 3 |
| 2.2 Dokumente, Planunterlagen und Berichte | 3 |
| 2.3 Werkleitungen | 3 |
| 3. Allgemeine Grundsätze | 4 |
| 3.1 Abgrenzung | 4 |
| 3.2 Zonenzugehörigkeit | 4 |
| 3.3 Unbebaute / überbaute Grundstücke | 4 |
| 3.4 Landwirtschaftszone | 4 |
| 3.5 Bautiefe | 4 |
| 3.6 Eckparzellen | 4 |
| 3.7 Verrechnung von Vorteilen | 4 |
| 3.8 Verrechnung von Nachteilen | 4 |
| 3.9 Landerwerb | 5 |
| 4. Frühere Investitionen | 5 |
| 5. Beitragspläne | 5 |
| 5.1 Strassenbau mit Beleuchtung | 5 |
| 5.2 Kanalisationen | 5 |
| 5.3 Weitere Werkleitungen | 6 |
| 6. Finanzielle Vorleistungen / Rückerstattungen | 6 |
| 7. Verfahren Beitragserhebung | 6 |
| 7.1 Verfahren | 6 |
| 7.2 Zahlungspflicht | 6 |
| 7.3 Fälligkeit | 6 |
| 7.4 Verfalltag | 6 |
| 7.5 Verzugszins | 6 |
| 8. Rechtsmittelbelehrung (gemäss VRPG § 40 ff) | 7 |
| 8.1 Einsprachen | 7 |
| 8.2 Beschwerden | 7 |
| 9. Unterschrift | 7 |
| | |
| Anhangsverzeichnis | |
| Anhang A Perimeterplan | 8 |
| Anhang B Kostenvoranschlag | 9 |
| Anhang C Beitragstabelle | 10 |

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet «Unterer Steinler» befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Niederlenz. Das Erschliessungsgebiet befindet sich gemäss dem Bauzonenplan der Gemeinde in der Wohnzone W2 und grenzt im Norden an die Landwirtschaftszone.

Der rechtmäßige Erschliessungsplan «Unterer Steinler» wurde am 29. April 2009 durch den Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt.



Abbildung 1: Orthofoto des Projektperimeters (Quelle: AGIS Viewer © Kanton Aargau)

Im Sinne des Bundesrechts sind die Gemeinden verpflichtet, von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen zu erheben (§ 34 Abs.1 BauG Aargau).

Der Gemeinderat erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemäss § 2 des Reglements über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen und der spezialfinanzierten Betriebe (RFE) Erschliessungsbeiträge für die Erstellung von Strassen.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten, nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile, Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen und Anlagen der Abwasserbeseitigung.

Mit dem Beitragsplan verteilt der Gemeinderat, gestützt auf § 34 BauG, die Kosten aufgrund der Bauabrechnung auf alle Grundstücke im Beitragsperimeter.

Allfällige Erschliessungsbeiträge für die Stromversorgung, die Telefonversorgung und das Kabelfernsehnetz werden allenfalls durch die entsprechenden Werkleitungseigentümer erhoben. Rechtliche Grundlagen für die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen mit Beitragsplänen durch die Einwohnergemeinde sind nicht vorhanden. Für diese Gewerke sind deshalb im Rahmen der Projektbearbeitung keine Beitragspläne auszuarbeiten.

1.2 Auftrag des Projektverfassers

Der Gemeinderat Niederlenz hat die Bodmer Bauingenieure AG, Buchs, im Mai 2025 beauftragt, ein Bauprojekt mit den Erschliessungsbestandteilen und den Beitragsberechnungen zu erstellen. Vorerst ist der Beitragsplan auf Basis der Kostenvoranschläge erstellt. Nach Bauausführung erfolgt die Abrechnung und Kostenteilung aufgrund der definitiven, gemeinderätlich genehmigten Bauabrechnung.

1.3 Zugehörige Projektdokumente

| | |
|----------|--|
| 2539/01 | Situation Oberfläche 1:200 |
| 2539/02 | Längenprofil 1:200/50, Abschnitt Langeichen - Thujaweg |
| 2539/03 | Querprofile 1:50 |
| 2539/04 | Normalprofile 1:50 |
| 2539/05 | Längenprofil 1:200/20, Abschnitt Römerweg |
| 2539/06 | Landerwerbsplan 1:500 |
| 2539/07 | Beitragsperimeter 1:500; Strassenbau |
| 2539/08 | Beitragsperimeter 1:500; Abwasser |
| 2539/BBP | Bericht zum Beitragsplan inkl. Beitragstabelle |
| 2539/TB | Technischer Bericht |
| 2539/KV | Kostenvoranschlag |

2. Grundlagen

Für die Bearbeitung des vorliegenden Bauvorhabens dienen folgende Unterlagen:

2.1 Normen und Weisungen

- Normenwerk des VSS
- Normenwerk des SIA
- Reglemente der Gemeinde Niederlenz
- Kantonale Richtlinien und Weisungen

2.2 Dokumente, Planunterlagen und Berichte

- GEP, Genereller Entwässerungsplan der Gemeinde Niederlenz
- GWP, Generelle Wasserversorgungsplanung der Gemeinde Niederlenz
- BAFU Karten: Gefährdungskarte Hochwasser
- Agis Karten Kanton Aargau: Bauzonenplan
Gewässerschutzkarte
Bachkataster
Grundwasserkarte
Schutzgebiete

2.3 Werkleitungen

Die Werkpläne der best. Leitungen wurden bei allen Werkleitungseigentümern angefordert. Zudem wurden bei allen Werkleitungseigentümern Kooperationsanfragen gestellt.

- Wasserversorgung: Regional Technische Betriebe Wildeggen
- Abwasserentsorgung: K. Lienhard AG, Buchs
- Elektroversorgung: K. Lienhard AG, Buchs
- Gasversorgung: SWL Energie AG, Lenzburg
- Telefonversorgung: Swisscom AG, Olten
- Fernsehversorgung: Sunrise GmbH

3. Allgemeine Grundsätze

3.1 Abgrenzung

Alle Grundstücke, welche durch die erstellten Anlagen erschlossen werden oder zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen werden können, werden in den Perimeter einbezogen.

3.2 Zonenzugehörigkeit

Der Beitragsperimeter erstreckt sich nach rechtsgültigem Zonenplan über die Bauzone Wohnzone 2. Die Zonen besitzen gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine Ausnutzungsziffer von 0.4. Es ist keine Unterscheidung aufgrund der Zonenzugehörigkeit zu machen. In der Beitragstabelle werden deshalb alle Grundstücksflächen an Stelle der Ausnutzungsziffer mit einem einheitlichen Faktor von 1 multipliziert.

3.3 Unbebaute / überbaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke erfahren durch die Erschliessung einen grösseren Vorteil als bereits überbaute. Diesem Umstand wird mit der Belastung Rechnung getragen.

- Unbebaute Grundstücke Belastung mit 100 %

Die Baunummern 1 (Parz. Nr. 1319), 2 (Parz. Nr. 1155), 3 (Parz. Nr. 1965) gelten als nicht überbaut. Bei den Baunummern 4 (Parz. Nr. 1401) und 5 (Parz. 1161) handelt es sich um Strassenparzellen.

3.4 Landwirtschaftszone

Gemäss Praxis aus vergangenen Beitragspflichtigen Erschliessungen werden die Parzellen in der Landwirtschaftszone nicht belastet.

3.5 Bautiefe

Sehr grosse Grundstücke sind virtuell in solche von durchschnittlicher Grösse aufzuteilen. Die erste Bautiefe wird mit 25.00 m festgelegt und zu 100% belastet. Hinterliegende Grundstücksbereiche sind aufgrund des zusätzlichen privaten Erschliessungsaufwandes mit 50 % (Grundsatz 50 – 75 %) zu belasten.

Im vorliegenden Perimeterbereich werden die Parzellen Nr. 1319, Nr. 1155 und Nr. 1965 in zwei Bautiefen unterteilt. Bei der Unterteilung wurde auf die Grundstücksgeometrie Rücksicht genommen.

Parzellen, die an mehrere Strassen resp. Leitungen anstossen haben sich an den Kosten aller Strassen oder Leitungen zu beteiligen.

3.6 Eckparzellen

Bei Eckparzellen wird die Teilfläche, welche durch die Winkelhalbierende entsteht, belastet. Damit wird eine unzulässige Doppelbelastung verhindert.

3.7 Verrechnung von Vorteilen

Besondere Vorteile, welche den Verkehrswert einzelner Grundstücke erhöhen, werden durch die Differenzierung des Beitrags berücksichtigt. Vorliegend sind keine besonderen Vorteile erkennbar.

3.8 Verrechnung von Nachteilen

Nachteile, die als Folge des Ausbaus für einzelne Grundstücke entstehen und deren Verkehrswert herabmindern, werden durch die Differenzierung des Beitrags berücksichtigt. Vorliegend sind keine besonderen Nachteile erkennbar.

3.9 Landerwerb

Die neuen Strassenränder gemäss dem rechtsgültigen Erschliessungsplan entsprechen nicht den ausgemachten Parzellengrenzen. Die Strassenränder wurden um 2.50 m nach Westen verschoben. Mit der Verschiebung der Strassenränder müssen die Grundstücksgrenzen neu mutiert werden.

Für die Verbreiterung des Thujaweges muss ebenfalls Land erworben werden.

4. Frühere Investitionen

Frühere Investitionen von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sind nur zu berücksichtigen, sofern sie für die neue Erschliessung verwendbar sind.

Es sind keine früheren Investitionen, die auch für die neue Erschliessung verwendbar sind, bekannt.

5. Beitragspläne

Für die Erschliessung «Unterer Steinler», ist ein Beitragsplan Strassenbau mit Strassenentwässerung und Strassenbeleuchtung, sowie ein Beitragsplan für die neue Abwasserleitung in der Erschliessungsstrasse vorliegend.

5.1 Strassenbau mit Beleuchtung

Die neue Erschliessungsstrasse dient als Zufahrtsweg zu den Baugrundstücken.

Sie dient somit dem Erschliessungszweck der angrenzenden Parzellen und ist im Abschnitt innerhalb Baugebiet als Feinerschliessung zu behandeln. Nach dem Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde Niederlenz ist die Feinerschliessung gemäss § 10 zu 100 % durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu finanzieren.

Die Strassenverbreiterung des Thujaweges dient als Groberschliessung. Nach dem Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde Niederlenz ist die Groberschliessung gemäss § 10 zu 60 % durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu finanzieren.

Zu den Finanzierungskosten durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gehört auch die Strassenbeleuchtung und die Strassenentwässerung.

Für eine fachgerechte Entwässerung der Strassen sind 6 Einlaufschächte, deren Ableitungen und eine Sammelleitung von DN 160 auf einer Tiefe von durchschnittlich ca. 1.4 m erforderlich. Diese theoretischen Kosten werden den Erschliessungskosten angerechnet.

5.2 Kanalisationen

Gemäss dem Abwasserreglement der Gemeinde Niederlenz §3 betrifft die Feinerschliessung der einzelnen Grundstücke erforderlichen Abwasseranlagen ab der privaten Abwasseranlagen bis zur Groberschliessung und können auch Sammelfunktion übernehmen. Ausnahmen sind mit dem Beitragsplan zu begründen und öffentlich aufzulegen.

Im vorliegenden Projekt handelt es sich um eine Feinerschliessung.

Gemäss § 12 des Reglements über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen der Gemeinde Niederlenz werden die Kosten für die Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung von Anlagen der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer getragen. Die Anschlussgebühr wird um 50 % ermässigt.

5.3 Weitere Werkleitungen

Für die öffentlichen Wasserleitungen und Elektroversorgung müssen keine Beitragspläne erstellt werden.

6. Finanzielle Vorleistungen / Rückerstattungen

Die neue Erschliessungsstrasse und die Verbreiterung des Thujaweges werden durch die Einwohnergemeinde Niederlenz vorfinanziert. Strassenbeiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden gemäss § 9 des Reglement über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden.

7. Verfahren Beitragserhebung

7.1 Verfahren

Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage der Beitragspläne (§ 9 Reglement über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen).

7.2 Zahlungspflicht

Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht (§ 5 Reglement über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen), Sonderregelungen bei Grundstück-Verkäufen vorbehalten.

7.3 Fälligkeit

Die Erschliessungsbeiträge werden gemäss § 9 des Reglements über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden. Im Übrigen wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Dieser kann, entsprechend dem Fortgang der Arbeiten, Teilzahlungen vorsehen.

Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird (§ 9 Abs. 3 Reglement über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen).

7.4 Verfalltag

Der Verfalltag für die Einzahlung der Beiträge liegt 30 Tage nach dem Beginn der Fälligkeit.

7.5 Verzugszins

Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins von 5 % berechnet (§ 6 Abs. 1 VRPG). Zusätzlich können Mahngebühren und allfällige Spesen (Porto, Inkasso, Ein- und Ausschaltungen der Energielieferung, usw.) in Rechnung gestellt werden.

8. Rechtsmittelbelehrung (gemäss VRPG § 40 ff)

8.1 Einsprachen

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

8.2 Beschwerden

¹ Gegen den Einspracheentscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Spezialverwaltungsgericht Kausalabgaben und Enteignungen (Postfach, 5001 Aarau) Beschwerde erhoben werden.

² Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

- a) anzugeben, welche Entscheidung anstelle des angefochtenen Entscheids beantragt wird.
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

³ Vor dem Spezialverwaltungsgericht Kausalabgaben und Enteignungen können nur im Kanton Aargau zugelassene Anwältinnen und Anwälte eine Partei verbeiständen oder vertreten.

⁴ Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss Abs. 2 und 3 nicht entspricht, kann nicht eingetreten werden.

⁵ Die Beschwerdeschrift ist in zweifacher Ausfertigung unter Beilage des angefochtenen Entscheids und allfälliger Beweismittel einzureichen.

9. Unterschrift

Buchs, 15. April 2026

Bodmer Bauingenieure AG

Rolf Wagner

Anhang A **Perimeterplan**

Aufledgedokumente:
06 Beitragsplan Römerweg Strassenbau
07 Beitragsplan Römerweg Kanalisation

Anhang B
Kostenvoranschlag

[Auflagedokument: 04 Kostenvoranschlag Gemeinde.](#)

Anhang C **Beitragstabelle**

Wird noch nicht mit Vorprojekt sondern mit Bauprojekt aufgelegt.