



Einwohnergemeinde Niederlenz

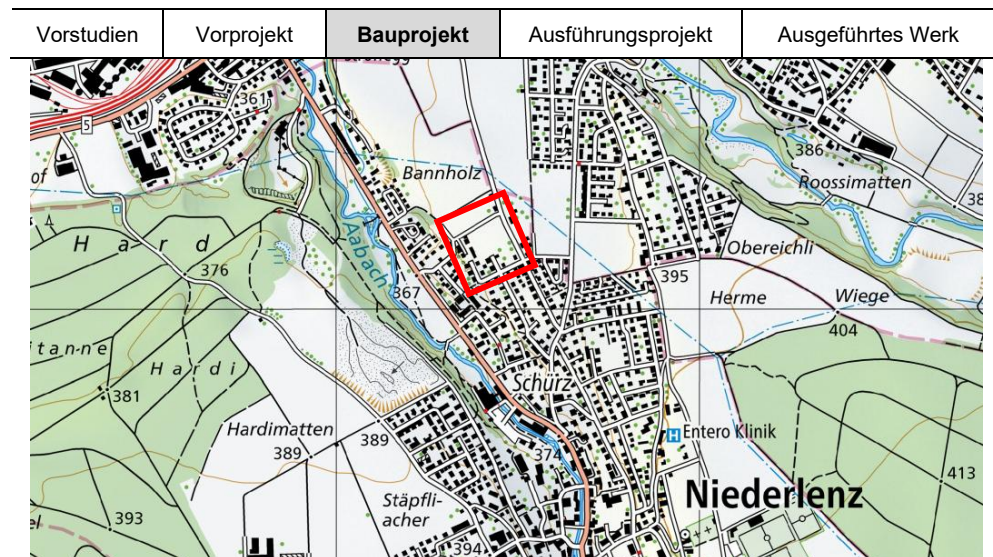
Erschliessung Unterer Steinler

Abschnitt Alte Wildeggerstrasse bis Weidweg

Strassensanierung und Werkleitungen

Strassensanierung
Strassenbeleuchtung
Schmutzwasserleitung
Wasserversorgung
Elektroversorgung

Bericht zum Beitragsplan



Projekt Nr. 2539

Erstelldatum: 05.05.2026

Änderung A:

Druckdatum: 05.05.2026

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)	6
8.1 Einsprachen	6
8.2 Beschwerden	6
9. Unterschrift	7

Anhangsverzeichnis

Anhang A Perimeterpläne verkleinert	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 rechtgültige 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 Kabelfernsehtz 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	Situation Werkleitungen 1:200
2539/03	Längenprofil 1:200/50, Abschnitt Langeichen - Thujaweg
2539/04	Längenprofil 1:200/20, Abschnitt Römerweg
2539/05	Querprofile 1:50
2539/06	Normalprofile 1:50
2539/07	Grabenquerschnitte 1:50
2539/08	Landerwerbsplan 1:500
2539/09	Beitragsperimeter 1:500; Strassenbau
2539/10	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 dienten folgende Unterlagen:

2.1 Normen und Weisungen

- Normenwerk des VSS und 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 Wildegg
- 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 Ausnützungsziffer von 0.4. Es ist keine Unterscheidung aufgrund der Zonenzugehörigkeit zu machen. In der Beitragstabelle werden deshalb alle Grundstücksflächen an Stelle der Ausnützungsziffer 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 %

Alle Parzellen im Bereich des Beitragsperimeters gelten als nicht überbaut.

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.

3.6 Eckparzellen

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

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.

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

Der Thujaweg Ost ist als Groberschliessung einzustufen. Die Verbreiterung ist als technische Nachrüstung einer Groberschliessung zu betrachten und die Grundeigentümer:innen leisten gemäss § 10 nach Mass der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Vorteile einen Beitrag von 60 % an die Mehrwertkosten.

Die Mehrwertkosten entsprechen der Verbreiterung. Die Bau- und Planungskosten wurden über das Verhältnis der neuen Strasse zur aktuellen Strasse prozentual definiert, dies entspricht 32 %. Zudem sind die vollen Landerwerbskosten in der Verbreiterung einzurechnen.

Die neue Strassenbeleuchtung im Thujaweg gilt als Ersatz einer bestehenden Anlage und ist somit nicht in den Beitragskosten eingerechnet.

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

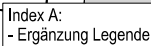
Buchs, 05. Mai 2026

Bodmer Bauingenieure AG



Selina Lüthy

Anhang A
Perimeterpläne verkleinert



Strassenlinien

Perimetergrenze

Zonengrenze mit Bezeichnungen

Baunummer

Belastete Fläche im Beitragsperimeter

Massgebende Belastungsfläche

unüberbaut

Fläche mit Belastung 100 %

Legende Bestand:

Gebäude bestehend

Strassenflächen bestehend

Gehwegflächen bestehend

Mauern bestehend

Gewässer bestehend

Wald bestehend



Bauherr:

Bauobjekt:

Objekte:

Planbezeichnung:

Gemeinde Niederlenz

Einwohnergemeinde Niederlenz

Erschliessung Unterer Steinler

Abschnitt Alte Wildeggerstrasse bis Weidweg

Strassensanierung und Werkleitungen

- Strassensanierung

- Strassenbeleuchtung

- Schmutzwasserleitung

- Wasserversorgung

- Elektroversorgung

Perimeterplan 1:200

Kanalisation

Vorstudie

Vorprojekt

Bauprojekt

Ausführungsprojekt

Ausgeführtes Werk

Niederlenz

Plan-Nr. 2539 / 10

Format: 60/84

Name

Datum

Projekt / Statik

sl

Juli 2025

Gezeichnet

bt

28. April 2026

Geprüft

sl

28. April 2026

Freigegeben

sl

28. April 2026

Änderungen

A

.

.

B

.

.

Bodmer

Bauingenieure

Bodmer Bauingenieure AG

Industriestrasse 25 5033 Buchs AG

062 838 21 80 info@bodmering.ch

Anhang B
Kostenvoranschlag



Kostenvoranschlag

Ersteller: Rolf Wagner

Gemeinde:	Niederlenz	Total KV (CHF inkl. MWST)	1'011'000
Projekt:	Erschliessung Unterer Steinler		
		Preisbasis (Monat/Jahr):	März 2026
	Strassensanierung und Werkleitungen	Datum:	2539/05. Mai 2026/wa

Kostengenaugkeit +/- 10 %			Projekt (CHF)								
			Langeichen	Thujaweg West	Thujaweg Ost		Erschliessungs Strasse	Römerweg	Kanalisation Erschl. Strasse	Kanalisation Langeichen	Summe
					Sanierung 68% plus Beleuchtung	Verbreiterung 32% plus LEW					
			Strassensanierung	Strassensanierung			Neubau Römerweg	Strassensanierung	Neubau Römerweg		
	Total Erstellungskosten		191'000	109'000	124'500	89'500	201'500	108'500	89'000	98'000	1'011'000
	B. Baukosten		173'000	101'000	113'000	83'100	177'000	98'500	79'000	87'000	911'600
		Bauarbeiten	132'000	64'000	87'380	41'100	136'000	76'000	74'000	84'000	694'480
	111	Regie	7'000	3'500	4'760	2'240	8'000	3'500	3'500	3'500	36'000
	112	Prüfungen	1'000	500	340	160	1'000	500	1'000	1'500	6'000
	113	Baustelleneinrichtung	6'000	3'000	4'080	1'920	6'000	4'000	4'000	3'500	32'500
	117	Abbruch und Demontage	12'000	3'000	2'720	1'280		3'000		2'000	24'000
	151	Bauarbeiten für Werkleitungen									
	211	Baugruben und Erdbau	16'500	13'000	14'960	7'040	24'000	3'500			79'000
	221	Fundationsschichten und Materialgewinnung	17'000	10'000	10'540	4'960	16'500	3'000		500	62'500
	222	Pflästerungen und Abschlüsse	13'500	9'000	8'840	4'160	24'000	5'000			64'500
	223	Belagsarbeiten	23'000	13'500	20'400	9'600	30'000	26'000	2'500	5'000	130'000
	237	Kanalisation und Entwässerung	18'000		8'840	4'160	8'000	17'000	53'000	56'000	165'000
	411	Werkleitungen für Wasser und Gas									
	7%	Unvorhergesehenes	7'980	3'885	5'284	2'486	8'225	4'585	4'480	5'040	41'965
	8.1% MWST		9'880	4'810	6'542	3'079	10'184	5'677	5'547	6'240	51'959
		Rundung inkl. MWST	140	-195	75	15	91	238	-27	720	1'057
		Nebenarbeiten, Fertigstellung	11'000	15'000	8'620	42'000	19'000	6'500	5'000	3'000	110'120
		Markierung / Signalisation	1'000		680	320		1'000			3'000
		Einmasse und Nachführung Kataster	2'000					1'000	3'000	1'000	7'000
		Geometer / Neuvermarkung	5'000	2'000	3'400	1'600	7'000	3'000			22'000
		Aufnahmen Kanalfernsehen	500					500	1'000	1'000	3'000
		Gebühren, Bewilligungen	500	1'000	680	320	1'000	500	500	500	5'000
		Grundbuch / Notar		1'000	2'720	1'280	8'000				13'000
	1)	Landerwerb		8'750		33'000	0				41'750
	7%	Unvorhergesehenes	630	893	476	2'534	1'120	280	105	105	6'143
	8.1% MWST		780	1'105	589	3'137	1'387	347	130	130	7'605
		Rundung inkl. MWST	590	252	75	-191	493	-127	265	265	1'622
		Betriebsausstattung, Kabelarbeiten	30'000	22'000	17'000		22'000	16'000			107'000
		Anlageverkabelung									
	2)	Beleuchtung: Rohranlage/Kandelaber/Kabelanlage	20'000	15'000	10'000		15'000	10'000			70'000
		Beleuchtung: Baumeisterarbeiten	6'000	3'500	4'000		4'000	3'500			21'000
	7%	Unvorhergesehenes	1'820	1'295	980		1'330	945			6'370
	8.1% MWST		2'253	1'603	1'213		1'647	1'170			7'887
		Rundung inkl. MWST	-73	602	807		23	385			1'744
	H. Honorare		18'000	8'000	11'500	6'400	24'500	10'000	10'000	11'000	99'400
		Honorare Fremdleistungen	18'000	8'000	11'500	6'400	24'500	10'000	10'000	11'000	99'400
		Ausschreibung / Realisierung	15'000	7'000	9'520	4'480	15'000	8'500	8'500	9'500	77'500
		Beitragsplan				1'000	6'000				7'000
	7%	Unvorhergesehenes	1'050	490	666	384	1'470	595	595	665	5'915
	8.1% MWST		1'300	607	825	475	1'820	737	737	823	7'324
		Rundung inkl. MWST	650	-97	489	61	210	168	168	12	1'661