



Politische Gemeinde Ebnet-Kappel
Erschliessung Hof, Parzelle 3228, Ebnet-Kappel

Kostenverlegetherfahren - **Stand Mitwirkung**
Wattwil, 03.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein.....	3
2	Kostenverlegeverfahren / Perimeter.....	4
2.1	Zu berücksichtigende Baukosten	4
3	Beitragsberechnung	5
3.1	Allgemein	5
3.2	Erschliessung Hof.....	5
4	Beitragsplan.....	8
4.1	Beiträge anhand Kostenschätzung	8

2 **Kostenverlegeverfahren / Perimeter**

Im Zusammenhang mit der Erschliessung Hof in Ebnat-Kappel wird für die Grundstücke denen aus dem Strassenbau / Erschliessung ein Vorteil entsteht, der Perimeter errechnet. Im Kostenverlegungsverfahren werden die Baukosten durch Errichtung des Perimeters aufgeteilt.

Beitragspflichtig sind Eigentümer von Grundstücken bei denen ein Sondervorteil entsteht (StrG, Art. 78). Folgende Parzellen erhalten aufgrund der neuen Erschliessung diesen Sondervorteil:

- Grundstück Nr. 3228: Politische Gemeinde Ebnat-Kappel
Hofstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel
- Grundstück Nr. 3393: Wälle Michaela
Rohrgartenstrasse 1
9642 Ebnat-Kappel

Gemäss Art. 72 des Strassengesetz (StrG) des Kantons St. Gallen gilt, dass bei Gemeindestrassen zweiter Klasse der Grundeigentümer bis zu 100% der Baukosten zu tragen hat.

2.1 **Zu berücksichtigende Baukosten**

Als Baukosten, die nach diesem Dokument auf die begünstigten Grundeigentümer umgelegt werden können, gelten die totalen Aufwendungen gemäss Schlussabrechnung. Strassenbau, Meteor- und Schmutzwasserleitung, Werkleitungen (EW, Beleuchtung, Wasser, etc.)

- Projektierungs- und Bauleitungskosten
- Landerwerbskosten
- Baukosten
- Anpassungsarbeiten
- Kosten für Markierung und Signalisation
- Vermarktungs- und Vermessungskosten
- Finanzierungskosten inkl. Bauzinsen
- Inkonvenienzen

3 Beitragsberechnung

3.1 Allgemein

- Grundlage für die Berechnung des Perimeterbeitrages bilden die Landfläche des beitragspflichtigen Grundstückes sowie die zulässige Ausnutzungsziffer gemäss Baureglement.
- Der Perimeter des einzelnen Grundeigentümers ergibt sich aus dem Anteil der zulässigen Ausnutzung des einzelnen Grundstückes im Verhältnis zur gesamten Ausnutzung des Perimetergebietes.
- Für die Ausnutzungsberechnung waren früher die damals im Baureglement festgelegten Ausnutzungsziffern massgebend. Für Bauzonen ohne Ausnutzungsziffer wurde je nach der Nutzungsintensität ein Wert zugeordnet.
- Grundstücke, die in verschiedenen Zonen liegen, wurden entsprechend aufgeteilt.
- Der Perimeterbeitrag ist entsprechend den Vor- und Nachteilen, die dem Grundeigentümer durch den Bau von Verkehrsanlagen erwachsen, angemessen zu korrigieren. Der Korrekturfaktor beträgt 0,5 bis 1,5.
- Der Korrekturfaktor berücksichtigt insbesondere:
 - a) Erschliessungsgrad
 - b) bestehende bauliche Nutzung
 - c) Immissionsänderung
 - d) Lage des Grundstückes

3.2 Erschliessung Hof

Die Erschliessung Hof (Erschliessungsstrasse sowie Schmutz- und Meteorwasserableitung) dient der Grundstücke Nr. 3228 sowie Nr. 3393. Den Eigentümer beider Grundstücke entsteht durch die Erschliessung ein Sondervorteil.

Grundstück Nr. 3228 ist der Zone W3 zugeordnet. Grundstück Nr. 3393 ist mehrheitlich auch der Zone W3 zugeordnet, jedoch gehört ein kleiner Teil davon zur Zone K3.

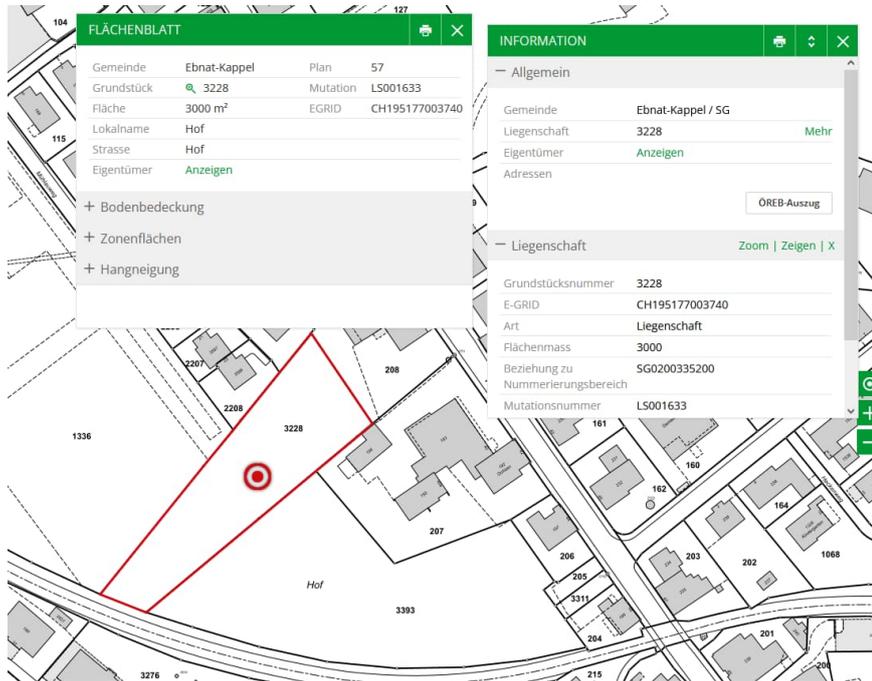
Zonenplan	W3		K3	
Vollgeschosse	3		3	
Grenzabstand	5 m		3 m	
Gebäudeläge max.	40 m		30 m	
Gebäudehöhe max.	10 m		10 m	
Firsthöhe max.	16 m		14 m	
Ausnutzungsziffer	- (seit 10.08.2017 nicht mehr)		- (seit 10.08.2017 nicht mehr)	

Da beide Grundstücke (Nr. 3228 sowie 3393) mehrheitlich der gleichen Zone zugeschrieben werden und die Nutzung gleichgestellt werden kann, wird die Betrachtung der Ausnutzung sowie der Korrekturfaktoren obsolet. In die Berechnung des Perimeterbeitrages folgt somit nur noch der Flächenanteil der Grundstücke.

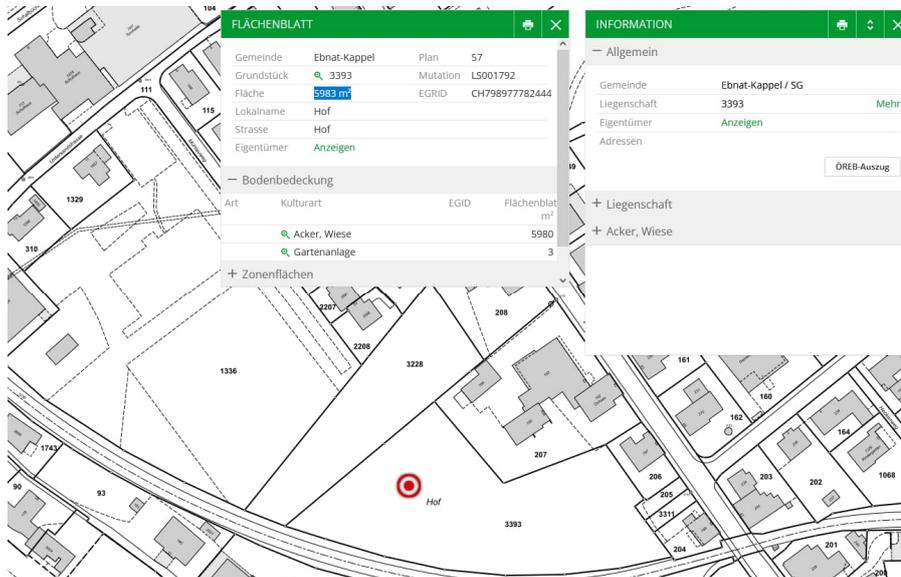
3.2.1 Erschliessungsstrasse und Beleuchtung

In der Perimeter-Berechnung wird die gesamte künftige Erschliessung betrachtet (vgl. auch Anhang A). Die gesamte Erschliessung ist flächenanteilmässig zur Parzellengrösse aufzuteilen:

Auszug Geoportal, Kanton St. Gallen: Grundstück 3228: Fläche 3'000 m²



Auszug Geoportal, Kanton St. Gallen: Grundstück 3393: Fläche 5'983 m²



<input type="checkbox"/>	Summe Fläche beider Grundstücke	A = 8983 m ²	100 %
<input type="checkbox"/>	Grundstück Nr. 3228	A = 3000 m ²	33 %
<input type="checkbox"/>	Grundstück Nr. 3393	A = 5983 m ²	67 %

Die projektierte Strasse und deren Beleuchtung dienen beiden Parzellen. Demzufolge wird der Kostenteiler der Grundstücksfläche gleichgesetzt.

Perimeteranteil für Erschliessungsstrasse und Beleuchtung

- Parz. 3228 33 %
- Parz. 3393 67 %

3.2.2 Stromversorgung

Für das Grundstück Nr. 3393 erfolgt die Stromversorgung unabhängig ab der Kreuzung Ebnaterstrasse / Hofstrasse.

Perimeteranteil für Stromversorgung

- Parz. 3228 100 %
- Parz. 3393 0 %

3.2.3 Wasserversorgung

Für das Grundstück Nr. 3393 erfolgt die Wasserversorgung unabhängig ab der Kreuzung Ebnaterstrasse / Hofstrasse. Einzig der Hydrant versorgt am Schluss von der Ringleitung beide Grundstücke.

Perimeteranteil für Wasserversorgung

- Parz. 3228 85 %
- Parz. 3393 15 %

3.2.4 Meteor- und Schmutzwasserleitung

Die Meteor- und Schmutzwasserleitungen welche nur dem jeweiligen Grundstück dienen, werden in der Betrachtung entsprechenden zu 100% an dieses Grundstück zugeschlagen.

Die Leitungshaltungen, welche beiden Parzellen dienen, werden flächenanteilmässig berücksichtigt (vgl. Anhang A).

		Anteil bezüglich Nutzung	
		Parz. 3228	Parz. 3393
Meteor- und Schmutzwasserleitung	[m]		
1. Ausbauetappe	38.27	100%	0%
Ableitung Richtung Anschlusspunkt (Anteil flächenmässig)	209.1	33%	67%
Vorleistung 2. Etappe	18	0%	100%
Total [m]	265.37	108.10 41%	157.27 59%

Perimeteranteil für Meteor- und Schmutzwasserleitung

- Parz. 3228 41 %
- Parz. 3393 59 %

4 Beitragsplan

Der Kostenbeitrag für jeden Grundeigentümer errechnet sich aus den Gesamtkosten (Schlussabrechnung), dem Anteil der Grundstückbeitragspflicht, dem Anteil der Grundeigentümer, dem Anteil der politischen Gemeinde sowie den Anteilen Dritter.

4.1 Beiträge anhand Kostenschätzung

Die Kostenbeiträge werden anhand der Kostenschätzung ermittelt (massgebend ist jedoch die Schlussrechnung):

Zusammenfassung	Anteil 3228 (Gde)		Anteil 3393		Total
Erschliessungsstrasse und Beleuchtung	33%	124'436	67%	248'168	372'604
Wasser	85%	53'540	15%	9'448	62'988
Strom	100%	29'096	0%	0	29'096
Meteor- und Schmutzwasserleitung	41%	106'752	59%	155'305	262'057
Total	43%	313'825	57%	412'921	100% 726'746

Verfasser / Projektleitung:

Andreas Rhyner

a.rhyner@schaellibaum.ch

071 987 60 42

Schällibaum AG Ingenieure und Architekten

Ebnaterstrasse 143

9630 Wattwil

www.schaellibaum.ch

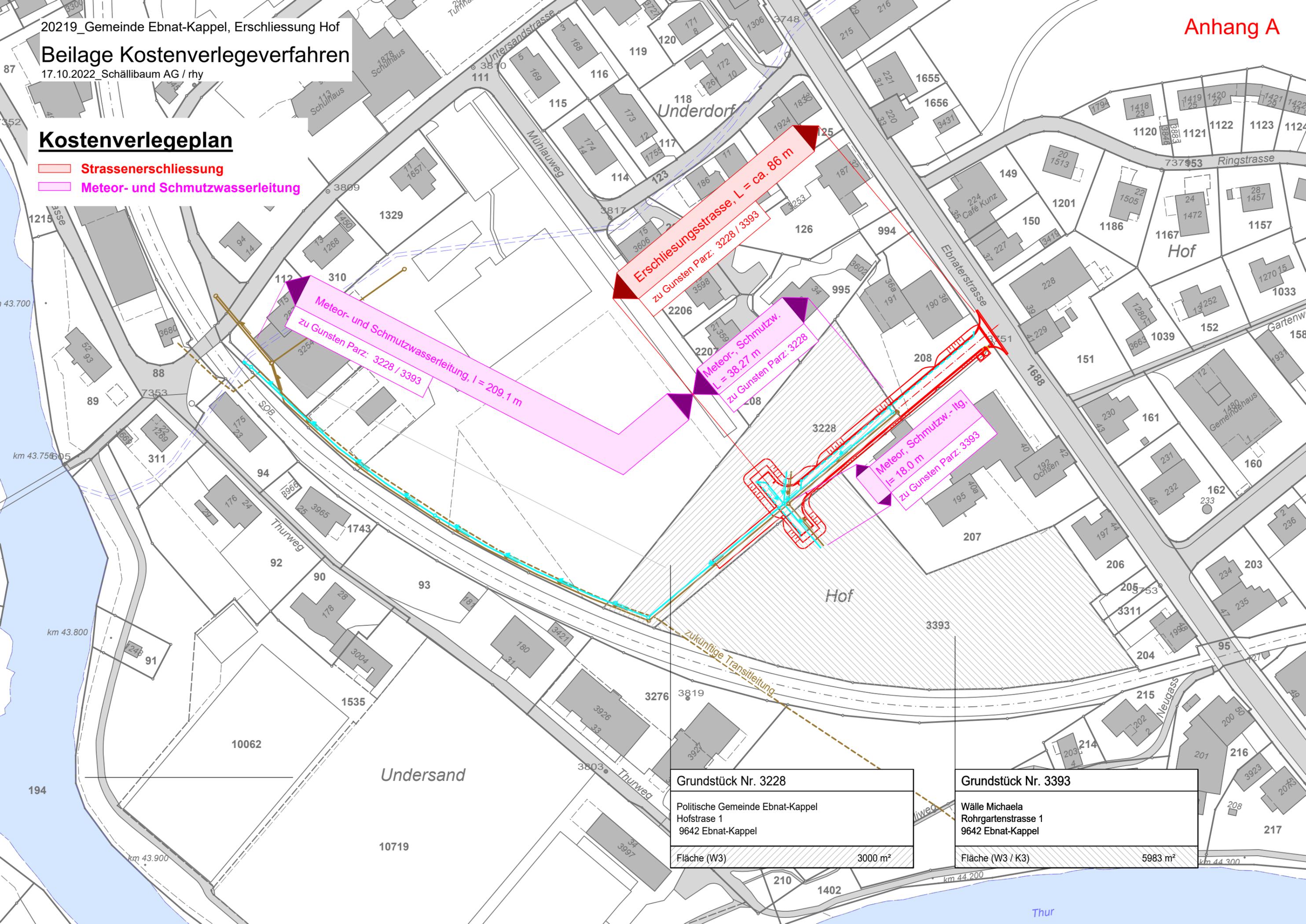
Wattwil, 03.02.2023

Beilage Kostenverlegeverfahren

17.10.2022_Schällibaum AG / rhy

Kostenverlegeplan

- ▬ Strassenerschliessung
- ▬ Meteor- und Schmutzwasserleitung



Erschliessungsstrasse, L = ca. 86 m

zu Gunsten Parz: 3228 / 3393

Meteor- und Schmutzwasserleitung, l = 209.1 m

zu Gunsten Parz: 3228 / 3393

Meteor-, Schmutzw.

L = 38.27 m

zu Gunsten Parz: 3228

Meteor-, Schmutzw.- lfg.

l = 18.0 m

zu Gunsten Parz: 3393

Grundstück Nr. 3228	
Politische Gemeinde Ebnat-Kappel Hofstrase 1 9642 Ebnat-Kappel	
Fläche (W3)	3000 m ²

Grundstück Nr. 3393	
Wälle Michaela Rohrgartenstrasse 1 9642 Ebnat-Kappel	
Fläche (W3 / K3)	5983 m ²

Perimeterberechnung (Grundstücksfläche)

Zonenplan	W3	K3
Vollgeschosse	3	3
Grenzabstand	5 m	3 m
Gebaudehöhe max.	40 m	30 m
Gebaudehöhe max.	10 m	10 m
Firsthöhe max.	16 m	14 m
Ausnutzungsziffer	- (seit 10.08.2017 nicht mehr)	- (seit 10.08.2017 nicht mehr)

Anteil bezüglich Grundstücksfläche			
Parz	A	Anteil	
	[m ²]		
3228 (Gde)	3000	33%	
3393	5983	67%	
	<u>8983</u>	<u>100%</u>	

Perimeterberechnung: Erschliessungsstrasse sowie Beleuchtung				Anteil 3228	Anteil 3393
(Strassenstück, Wendehammer, Werkleitungen wie Wasser, Strom, etc)					
Die Berechnung erfolgt aufgrund der Länge der Erschliessungsstrasse und deren Beanspruchung pro Grundstücksfläche					
		[m]			
Länge Erschliessung Teil A		86.35	100%		
		<u>86.35</u>	<u>100%</u>	33%	67%

Perimeterberechnung: Meteor- und Schmutzwasser				Anteil 3228	Anteil 3393
(Strassenstück, Wendehammer, Werkleitungen wie Wasser, Strom, etc)					
Die Berechnung erfolgt aufgrund der Länge der Meteorleitung und deren Beanspruchung pro Grundstücksfläche					
		[m]			
Haltung	101-102	38.27		100%	0% Anteil pro Haltung
	102-103	56.06		33%	67%
	103-104	75.4		33%	67%
	104-105	75.4		33%	67%
	105-Bach	2.24		33%	67%
	Anschluss Parz. 3393	18			100%
		<u>265.37</u>			
	101-102			14%	0%
	102-103			7%	14%
	103-104			9%	19%
	104-105			9%	19%
	105-Bach			0%	1%
	Vorleistung			0%	7%
				<u>41%</u>	<u>59% Gesamtanteil</u>

Perimeter Strom und Wasser				Anteil 3228	Anteil 3393
Für das Grundstück Nr. 3393 erfolgt die Strom- und Wasserversorgung unabhängig ab der Kreuzung Ebnaterstrasse / Hofstrasse. Einzig der Hydrant versorgt am Schluss von der Ringleitung beide Grundstücke.					
Wasser				85%	15%
Strom				100%	0%

Zusammenfassung						
	Anteil 3228 (Gde)		Anteil 3393		Total	
Erschliessungsstrasse und Beleuchtung	33%	124'436	67%	248'168		372'604
Wasser	85%	53'540	15%	9'448		62'988
Strom	100%	29'096	0%	0		29'096
Meteor- und Schmutzwasserleitung	41%	106'752	59%	155'305		262'057
Total	<u>43%</u>	<u>313'825</u>	<u>57%</u>	<u>412'921</u>	100%	<u>726'746</u>