

4-BE.2011.21

Urteil vom 18. Dezember 2013

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter P. Andreatta
 Richter H. Flury
 Richter W. Schib
 Richter P. Kühne
 Gerichtsschreiberin M. Kottmann-Kohler
 Gerichtsschreiberin G. Bruder-Wismann

Beschwerde- **A. _____ und B. _____**
führer 1 und 2

Beschwerde- **C. _____ und D. _____**
führer 3 und 4

alle vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt und Notar,
Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau

Beschwerde- **Einwohnergemeinde Q. _____**
gegnerin handelnd durch den Gemeinderat,

dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Gysi, Fürsprecher,
Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau

Gegenstand ursprünglicher Beitragsplan (Wasser / Sauberwasser)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Gemeinderat Q. plante, die aus dem Jahr 1906 stammende Wasserleitung in der X-Strasse - mit gleichzeitigem Ringschluss zwischen X-Strasse und H - zu ersetzen. Zugleich sollte erstmals eine Meteorwasserleitung gebaut werden. Am 2. Oktober 2008 legte der Gemeinderat das Bauprojekt öffentlich auf. Mit Verfügung vom 21. Januar 2009 erteilte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (kurz: BVU) die kantonale Bewilligung (gemeinsame Beilage E). Am 27. Januar 2009 erteilte der Gemeinderat die kommunale Bewilligung für das Bauprojekt (gemeinsame Beilage F). Die Erschliessung X-Strasse - H basiert auf dem Gestaltungsplan R, der vom Gemeinderat am 14. August 2007 beschlossen und vom Regierungsrat am 24. Oktober 2007 genehmigt wurde. Am 14. Februar 2011 wurde mit dem Bau der Erschliessung begonnen. Dieser ist inzwischen vollendet.

B.1.

C. und D. sind Eigentümer der Parzelle aaa im Halte von 2'990 m². Gemäss der ersten Version des Beitragsplans wurde davon eine Fläche von 2'263 m² zu 67 % und eine Fläche von 727 m² zu 34 % mit Beiträgen an die Sauberwasserleitung belastet. Gleichzeitig wurde eine Fläche von 2'188 m² zu 67 % und eine Fläche von 802 m² zu 34 % mit Beiträgen an die Wasserversorgung belastet (Bericht Neubau Werkleitungen X-Strasse, Beitragspläne, vom 8. August 2008, S. 5 und 7 [nachfolgend: Bericht vom 8. August 2008], gemeinsame Beilage J3). C. und D. wurden Beiträge an die Sauberwasserleitung von Fr. 51'937.00 und Beiträge an die Wasserversorgung von Fr. 24'294.70, zusammen Fr. 76'231.70, auferlegt (Bericht vom 8. August 2008, S. 9).

B.2.

A. und B. sind Eigentümer der Parzelle bbb im Halte von 731 m², die gemäss der ersten Version des Beitragsplans zu 67 % mit Beiträgen an die Sauberwasserleitung und zu 67 % mit Beiträgen an die Wasserversorgung belastet wurde (Bericht vom 8. August 2008, S. 5 und 7). A. und B. wurden Beiträge an die Sauberwasserleitung von Fr. 11'540.10 und an die Wasserversorgung von Fr. 5'475.00, zusammen Fr. 17'015.10, auferlegt (Bericht vom 8. August 2008).

C.1.

Gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 27. Januar 2009 wurden den betroffenen Grundeigentümern die Beitragspläne "Wasserversorgung" und "Trinkwasserversorgung" (recte: Wasser und Sauberwasser) per Einzelverfügung eröffnet (gemeinsame Beilage I).

C.2.

Am 3. März 2009 liessen A. und B. sowie C. und D. gegen den Beitragsplan Einsprache erheben und beantragen, die Parzellen aaa und bbb seien von Beiträgen vollständig zu befreien, eventualiter seien die Beitragspläne zu überarbeiten (Vernehmlassungsbeilage 1). Am 2. April 2009 fand eine Einspracheverhandlung statt. Daraufhin liess der Gemeinderat die Beitragspläne überarbeiten und eröffnete den Grundeigentümern die Änderungen mit Verfügung vom 25. Januar 2011 (gemeinsame Beilage K).

C.3.

Gemäss dem überarbeiteten Beitragsplan vom 13./17. Januar 2011 wurden C. und D. nun für die Parzelle aaa Beiträge an die Sauberwasserleitung von Fr. 38'262.10 sowie Beiträge an die Wasserversorgung von Fr. 22'720.60, zusammen Fr. 60'982.70, auferlegt.

Die A. und B. mit Beitragsplan vom 8. August 2008 auferlegten Beiträge wurden ebenfalls reduziert. Nun wurden ihnen für die Parzelle bbb Beiträge an die Sauberwasserleitung von Fr. 11'115.60 und Beiträge an die Wasserversorgung von Fr. 5'132.10, zusammen Fr. 16'247.70, auferlegt (Bericht vom 13. Januar 2011, S. 7, gemeinsame Beilage L3).

C.4.

Mit Eingabe vom 3. März 2011 liessen C. und D. sowie A. und B. erneut Einsprache erheben und beantragen, die Beitragspläne seien aufzuheben und die Parzellen aaa und bbb von den Beiträgen zu befreien, eventualiter seien die Beitragspläne zu überarbeiten. Aus diesem Grund fand am 27. April 2011 nochmals eine Einspracheverhandlung statt. Die in der Folge vorgenommenen neuerlichen Änderungen eröffnete der Gemeinderat dem Ehepaar CD. und dem Ehepaar AB. respektive deren Vertreter mit Schreiben vom 19. Juli 2011 (Vernehmlassungsbeilage 3). Seinem Schreiben vom 19. Juli 2011 legte er zudem die Stellungnahme I. zum Gestaltungsplan R, den Bericht Anpassung nach Auflage, den revidierten Beitragsplan Sauberwasser und den revidierten Beitragsplan Wasserversorgung bei. Gleichzeitig wies der Gemeinderat Q. darauf hin, dass allfällige Anmerkungen oder Einwendungen innert 20 Tagen einzureichen seien, da demnächst über die Einsprache entschieden werde.

Mit Eingabe vom 10. August 2011 (Vernehmlassungsbeilage 4) liessen sich die Beschwerdeführer zu den mit Schreiben vom 19. Juli 2011 erhaltenen Beilagen vernehmen.

C.5.

Mit Beschluss vom 6. September 2011 hielt der Gemeinderat Q. fest, dass die Einsprachen von C. und D. sowie von A. und B. abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden könne. Im Weiteren führte er aus, dass in teilweiser Gutheissung parallel geführter Einsprachen die machbaren

baulichen Dichten und die Neuparzellierung mit Flächenänderungen im Gesamtkostenverteiler zu berücksichtigen seien.

Gleichzeitig eröffnete der Gemeinderat Q. dem Ehepaar CD. und dem Ehepaar AB. in der Beilage den geänderten technischen Bericht mit den korrigierten Beitragstabellen (Bericht Anpassung nach Auflage vom 13. September 2011, gemeinsame Beilage N). Gestützt darauf wurden C. und D. für die Parzelle aaa nun Beiträge an die Sauberwasserleitung von Fr. 36'558.40 und Beiträge an die Wasserversorgung von Fr. 20'521.80, zusammen Fr. 57'080.20, auferlegt. A. und B. wurden neu Beiträge an die Sauberwasserleitung von Fr. 10'620.60 und Beiträge an die Wasserversorgung von Fr. 4'635.40, zusammen Fr. 15'256.-, auferlegt.

D.1.

Mit Eingabe vom 17. Oktober 2011 liessen A. und B. sowie C. und D. (nachfolgend: Beschwerdeführer) gegen den Beschluss vom 6. September 2011 Beschwerde bei der Schätzungskommission nach BauG (seit 1. Januar 2013 Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, [nachfolgend und der Einfachheit halber durchgehend: SKE]) führen und folgende Anträge stellen:

- "1. Die Beitragspläne seien aufzuheben.
2. Die Parzellen aaa und bbb seien von Beiträgen vollständig zu befreien.
3. Eventualiter seien die Beitragspläne im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten, genannt seien etwa:
 - Kostenreduktion (2 x Grabarbeiten)
 - Einbezug der Parzelle ccc in den Perimeter (Wasserversorgung)
 - Aufnahme der Parzelle ddd in die beiden Perimeter
 - Perimeter Sauberwasserleitung bei Parzelle eee und bbb
 - Aufnahme der Parzelle ccc in den Perimeter (Wasserversorgung)
 - Winkelhalbierende bei Parzelle bbb und fff (Sauberwasser)
 - Nachteile (Abstände bei den Parzellen aaa und bbb)
 - Nachteile (SBB-Lärm)
 - Transparente Ermittlung der belasteten Flächen
 - Einbezug des Abschnitts H bis J in den Perimeter
 - usw.

resp. seien die Beiträge der Beschwerdeführer massiv zu reduzieren.

4. U.K. & E.F."

D.2.

Praxisgemäss wurden die Beschwerdeführer bzw. ihr Vertreter mit Schreiben des Präsidenten der Schätzungskommission nach BauG (seit 1. Januar 2013 Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen [nachfolgend: SKE]) vom 18. Oktober 2011 zur Bezahlung eines

Kostenvorschusses aufgefordert. Gleichzeitig wurde der Vertreter ersucht, je eine Vollmacht der Beschwerdeführer zu den Akten zu geben.

Die Beschwerdeführer wurden darauf aufmerksam gemacht, dass insgesamt drei Beschwerden gegen den Beitragsplan H-X-Strasse Wasser und Sauberwasser beim SKE eingegangen seien und diese parallel behandelt werden sollen.

D.3.

Nach fristgerechter Bezahlung des Kostenvorschusses und nach Eingang der Vollmachten wurde die Beschwerde der Einwohnergemeinde Q. (nachfolgend Beschwerdegegnerin) mit Schreiben vom 2. November 2011 zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurde sie zur Vernehmlassung aufgefordert.

D.4.

Innert mehrfach erstreckter Frist liess der Gemeinderat Q. die Vernehmlassung vom 17. Januar 2012 einreichen und folgende Anträge stellen:

- "1. Das Verfahren sei zunächst auf die Beschwerdebegehren Ziff. 1 und 2 zu beschränken und diese seien mit einem anfechtbaren Zwischenentscheid abzuweisen.
2. Nach Rechtskraft des Zwischenentscheids sei dem Gemeinderat Frist zur Vernehmlassung zu Beschwerdebegehren Ziff. 3 anzusetzen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

D.5.

Am 20. Januar 2012 wurde den Beschwerdeführern die kommunale Vernehmlassung zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurden sie darauf aufmerksam gemacht, dass in der gleichen Angelegenheit noch zwei weitere Verfahren hängig sind. Da nicht alle Beschwerdeführenden denselben Rechtsvertreter haben, würde die sonst übliche postalische Einsichtnahme den einen oder anderen benachteiligen. Aus diesem Grund habe das Gericht entschieden, die allgemeinen Verfahrensakten nach Anmeldung zu den ordentlichen Bürozeiten vor Ort zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen. Eine Zirkulation der allgemeinen Verfahrensakten wäre dann denkbar, wenn sich die beteiligten Rechtsvertreter über den Verlauf einig werden. Im Weiteren stehe es den Beschwerdeführern frei, eine abschliessende Stellungnahme einzureichen.

D.6.

Mit Schreiben vom 13. Februar 2012 teilte der Vertreter der Beschwerdeführer mit, dass er eine Aktenzirkulation bevorzuge. Das Verfahren könne auf die Begehren 1 und 2 beschränkt werden. Mit der Zustellung der Akten

bitte er zudem um eine neue Frist für die Antwort zur Stellungnahme des Gemeinderates.

D.7.

Am 23. Februar 2012 teilte der Präsident des SKE dem Vertreter der Beschwerdeführer mit, dass in den beiden Parallelverfahren konkludent auf die Einsicht in die allgemeinen Verfahrensakten verzichtet worden sei und ihm diese wunschgemäss zugestellt werden. Zudem werde seinem Begehren um Fristerstreckung für die Replik stattgegeben. Die Eingabe sowie die Rückgabe der Originalakten werden bis 19. März 2012 erwartet.

D.8.

Mit Eingabe vom 19. März 2012 schickte der Vertreter der Beschwerdeführer die ihm zur Einsicht zugestellten allgemeinen Verfahrensakten zurück und liess sich innert erstreckter Frist zur Stellungnahme des Gemeinderates Q. vom 17. Januar 2012 vernehmen.

D.9.

Am 22. März 2012 wurde dem Vertreter der Beschwerdegegnerin die Replik vom 19. März 2012 zur Kenntnis gebracht. Es wurde ihm frei gestellt, eine abschliessende Duplik einzureichen.

Mit Eingabe vom 3. Mai 2012 liess die Beschwerdegegnerin eine abschliessende Duplik einreichen, welche am 4. Mai 2012 den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht wurde.

E.

Am 7. Juni 2012 zeigte der Präsident des SKE den Parteien an, das Gericht beabsichtige, den in Aussicht gestellten Zwischenentscheid ohne Parteibeteiligung an der Sitzung vom 4. Juli 2012 zu fassen. Mit Zwischenentscheid vom 4. Juli 2012 beschloss das SKE Folgendes:

"1.

1.1.

Der unter Ziffer 1 gestellte Antrag, die Beitragspläne seien aufzuheben, wird abgewiesen.

1.2.

Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Zwischenentscheids ist das Verfahren bezüglich der unter den Ziffern 2 bis 4 gestellten Begehren fortzusetzen und der Beschwerdegegnerin Frist zur Vernehmlassung anzusetzen.

2.

Über die Kosten ist gesamthaft im verfahrensabschliessenden Urteil zu befinden."

F.1.

Nachdem der Zwischenentscheid vom 4. Juli 2012 unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist, forderte das SKE die Beschwerdegegnerin am

19. September 2012 auf, sich bis 12. Oktober 2012 zu den Eventualbegehren vernehmen zu lassen.

F.2.

Am 3. Januar 2013 liess die Beschwerdegegnerin innert dreifach erstreckter Frist die Stellungnahme zu den Eventualbegehren einreichen und beantragen:

"Das Eventualbegehren (Ziff. 2) und das Subeventualbegehren (Ziff. 3) seien abzuweisen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

F.3.

Mit Schreiben vom 10. Januar 2013 wurde die Vernehmlassung den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurde es ihnen freigestellt, sich bis 4. Februar 2013 vernehmen zu lassen.

F.4.

Am 4. März 2013 liessen die Beschwerdeführer innert dreifach erstreckter Frist eine Replik einreichen und mitteilen, dass sie weiterhin vollumfänglich an den Begehren in Ziffer 2 und den Eventualbegehren in Ziffer 3 der Beschwerde vom 17. Oktober 2011 festhielten.

F.5.

Die Replik wurde der Beschwerdegegnerin am 5. März 2013 zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass in den parallel verlaufenden Verfahren noch eine Frist bis 18. April 2013 laufe. Die Gelegenheit zur Duplik werde nach Ablauf dieser Frist eingeräumt, so dass die Verfahren weiterhin koordiniert fortgesetzt werden könnten.

F.6.

Nachdem die Repliken in den parallel verlaufenden Verfahren eingegangen waren, stellte es der Präsident des SKE der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 22. Mai 2013 frei, bis 14. Juni 2013 eine den Schriftenwechsel abschliessende Duplik abzugeben.

F.7.

Mit Schreiben vom 23. Mai 2013 ersuchte die Beschwerdegegnerin um Fristerstreckung. Am 24. Mai 2013 wurde diese bis 15. Juli 2013 gewährt.

G.

Nach Absprache mit den Parteien teilte das SKE diesen mit Schreiben vom 29. Mai 2013 mit, dass die Augenscheinverhandlung auf den 21. August 2013 angesetzt wird. Gleichzeitig wies das SKE darauf hin, dass der Schriftenwechsel mit der Duplik abgeschlossen sein solle. Den Parteien werde

an der Augenscheinsverhandlung vom 21. August 2013 Gelegenheit gegeben, Kommentare zu allfälligen Neuerungen in der Duplik mündlich vorzutragen.

H.

Am 21. August 2013 führte das SKE in Q. eine Augenscheinverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll S. 2).

I.

Der Vertreter der Beschwerdeführer reichte dem SKE seine Honorarnote am 22. August 2013 ein. Gleichentags reichte auch der Vertreter der Beschwerdegegnerin dem SKE seine Honorarnote ein, welche zudem die Rechnung seines Beraters, J., sowie die Rechnung der K. AG, S., enthielt.

J.

Mit Schreiben vom 10. September 2013 teilte das SKE den Parteien mit, dass es darauf verzichte, den Parteien einen Einigungsvorschlag zu unterbreiten, und in der Sache direkt entscheide. Gleichzeitig wurden den Parteien die Honorarnoten gegenseitig zur Kenntnis gebracht. Der Vertreter der Beschwerdeführer reichte am 23. September 2013 seine Bemerkungen zur Honorarnote des Vertreters der Beschwerdegegnerin ein.

K.

Das SKE hat den Fall an seiner Sitzung vom 18. Dezember 2013 abschliessend beraten und entschieden.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gegen die Erhebung von Erschliessungsabgaben kann, soweit sie in einem Beitragsplan festgehalten werden, innerhalb der Auflagefrist, ansonsten innert 30 Tagen seit Zustellung, beim verfügenden Organ Einsprache erhoben werden (§ 35 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Einspracheentscheide können innert 30 Tagen mit Beschwerde beim SKE angefochten werden (§ 35 Abs. 2 BauG i.V.m. § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.100] vom 4. Dezember 2007).

1.2.

Beim Entscheid des Gemeinderates vom 6. September 2011 handelt es sich um einen Einspracheentscheid in Abgabesachen im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Das SKE ist damit für die Behandlung der Beschwerde zuständig.

1.3.

Zur Einreichung einer Beschwerde ist legitimiert, wer ein schutzwürdiges und aktuelles Interesse geltend macht (§ 42 lit. a VRPG). Ein solches schutzwürdiges und aktuelles Interesse liegt bei den Eigentümern der vom Beitragsplan erfassten Parzellen und Adressaten des Einspracheentscheids vom 6. September 2011 zweifellos vor.

1.4.

Auf die auch im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten (vgl. den unangefochten gebliebenen Zwischenentscheid vom 4. Juli 2012; E.).

2.

2.1.

Gemäss § 34 Abs. 2 BauG können die Gemeinden von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und der Abwasserbeseitigung erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben. Die Erhebung der Beiträge und Gebühren wird von den Gemeinden und Gemeindeverbänden geregelt, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG).

2.2.

Die Einwohnergemeinde Q. regelt die Finanzierung des Wasserversorgungsanlagen im Wasserreglement (kurz: WR). Dieses wurde von der Gemeindeversammlung am 6. Mai 1994 beschlossen und am 16. Mai 1994 vom zuständigen Regierungsrat genehmigt. Eine Änderung von §§ 48 und 49 WR wurde von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998 beschlossen, die vom BVU mit Ermächtigung des Regierungsrates am 1. Februar 1999 genehmigt wurde.

Die Finanzierung der Abwasserbeseitigung regelt die Einwohnergemeinde Q. im Abwasserreglement (kurz: AR), welches von der Gemeindeversammlung am 23. Juni 1995 beschlossen und vom Baudepartement mit Ermächtigung des Regierungsrates am 24. Juli 1995 genehmigt wurde. Die von der Gemeindeversammlung am 27. November 1998 beschlossenen Änderungen der §§ 41, 42 und 45 AR wurden vom BVU mit Ermächtigung des Regierungsrates am 1. Februar 1999 genehmigt.

Es kann somit festgehalten werden, dass grundsätzlich eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Beiträgen vorliegt, was von den Beschwerdeführern auch nicht bestritten wird (Protokoll vom 21. August 2013 [Protokoll], S. 5).

2.3.

Die vorliegend relevanten Bestimmungen im WR lauten wie folgt:

"§ 48 Erhebung

¹Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von

- Hauptwasserleitungen, die der Erschliessung des Baugebietes dienen
- Wasserleitungen zu standortgebundenen Bauten ausserhalb des Baugebietes

²Werden im Rahmen der systematischen Erschliessung von Bauland Hauptwasserleitungen erstellt, geändert oder erneuert, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Grundeigentümerbeiträge zu leisten.

³Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens 70 %.

⁴Beim Bau von Leitungen ausserhalb der Bauzonen bemisst sich der Baubeitrag nach Zahl, Grösse und Nutzungsart der angeschlossenen Bauten.

⁵Die Summe der Baubeiträge der Grundeigentümer darf nicht höher sein als die Kosten der neuen Leitung abzüglich der Leistung Dritter.

⁶Schuldner der Beiträge sind die Eigentümer der durch den Leitungsbau erschlossenen Grundstücke bzw. Bauten bei Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes.

⁷Die Beiträge sind nach Massgabe der entstandenen Kosten, gegebenenfalls in Raten, fällig. Darüber entscheidet der Gemeinderat. Dieser kann aus wichtigen Gründen Stundung oder Zahlungserleichterung gewähren.

⁸Fällig gewordene Beiträge sind ab Fälligkeit zum Ansatz der Kantonalbank für neue Gemeindedarlehen zu verzinsen.

§ 49 Beitragsplan

¹Beitragspflicht und Höhe der einzelnen Beiträge werden vor der Bauausführung aufgrund eines Kostenvoranschlages durch den Beitragsplan festgesetzt. Zuständig für dessen Aufstellung ist der Gemeinderat. Das Verfahren richtet sich nach den massgebenden kantonalen Vorschriften.

²Der Beitragsplan ist nach Publikation und schriftlicher Anzeige an die Zahlungspflichtigen in der Gemeinde während dreissig Tagen öffentlich aufzulegen. Er kann innert gleicher Frist mit Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission [SKE] angefochten werden.

³Ergeben sich nach der Bauausführung Mehrkosten von über zehn Prozent, so ist im gleichen Verfahren innerhalb eines Jahres nach Bauabrechnung ein zusätzlicher Beitragsplan aufzustellen."

Die einschlägigen Bestimmungen im AR lauten wie folgt:

"§ 41 Anwendung

Erschliessungsbeiträge werden von den Grundeigentümern erhoben für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von

- a) Abwasseranlagen, die der Erschliessung von Bauzonen dienen;
- b) Sanierungsleitungen
- c) von Leitungen zur abwassertechnischen Erschliessung standortgebundener Bauten ausserhalb des Baugebietes.

§ 42 Finanzierung durch Gemeindebeschluss

¹Werden im Rahmen der systematischen Erschliessung von Bauland Abwasseranlagen erstellt, geändert oder solche erneuert, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Grundeigentümerbeiträge zu leisten.

²Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70 %.

³Die Beitragspflicht und Höhe der Grundeigentümerbeiträge werden vor der Bauausführung aufgrund eines Kostenvoranschlages durch den Beitragsplan festgesetzt. Zuständig für dessen Aufstellung ist der Gemeinderat. Das Verfahren richtet sich nach den massgebenden kantonalen Vorschriften.

§ 43 Zahlungspflicht

¹Für die Festsetzung und die Fälligkeit der Beiträge gelten sinngemäss die massgebenden kantonalen Vorschriften.

²Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen Zahlungserleichterungen (Zahlungsaufschub, Stundung) gewähren.

³Die geschuldeten Beiträge sind ab Fälligkeit zu einem angemessenen Zinssatz zu verzinsen. Sie werden im Falle einer Überbauung des Grundstückes oder der Veräusserung sofort zur Zahlung fällig."

3.

Im Rahmen des Generellen Wasserversorgungsplans (kurz: GWP) wurde die aus dem Jahr 1906 stammende Wasserleitung aus Altersgründen ersetzt. Diese Massnahme ermöglichte zugleich den Ringschluss zwischen der X-Strasse und dem Gebiet H. Im Zuge dieses Bauprojekts wurde zudem eine Meteorwasserleitung verlegt, die das Sauberwasser durch die X-Strasse zum Auslauf in das XK führt.

4.

4.1.

Baubeiträge (sogenannte Vorzugslasten) wie die hier zur Diskussion stehenden Erschliessungsbeiträge sind Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (§ 34 Abs. 2^{bis} BauG; Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/Verena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesetzkomm.], § 34 BauG N 25 ff.; Adrian Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 2003, S. 510 f.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 2647).

4.2.

Der Sondervorteil wird in der Praxis regelmässig anhand schematischer, der Durchschnittserfahrung entsprechender Massstäbe bemessen. Das ist zulässig und wird allgemein anerkannt (BGE 110 Ia 209 mit Hinweis; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 2655). Dabei gelten als Erfahrungssätze die Vermutungen, dass die erstmalige, gesetzeskonforme (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG) Erschliessung oder auch nur eine objektiv bessere und komfortablere Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermitteln. Erforderlich ist aber in jedem Fall, dass die erwähnten Massstäbe nicht zu einem unhaltbaren, mit sachlichen Gründen schlechterdings nicht mehr zu rechtfertigenden Ergebnis führen und dass sie keine Unterscheidungen treffen, für die ein vernünftiger Grund nicht ersichtlich ist (AGVE 2002 S. 496, m.w.H.).

4.3.

Die Vorteile müssen allfällige Nachteile übersteigen und zudem realisierbar, also in Geld umsetzbar sein, wobei eine sofortige Realisierung nicht erforderlich ist. Zu beachten ist, dass der Sondervorteil dem Grundstück des Pflichtigen als solchem erwachsen muss und in einer Werterhöhung liegt, die objektiv messbar erscheint (objektive Methode), also nicht lediglich in subjektiven Verhältnissen des gegenwärtigen Eigentümers begründet ist (AGVE 2002 S. 496, m.w.H.). Der durch die Erschliessung geschaffene Vorteil darf aber nicht nur theoretischer Natur sein, sondern muss objektiv gesehen realisierbar sein. Unerheblich ist indessen, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstückes in Geld umsetzt. Massgeblich ist einzig, ob eine zonenmässige Überbauung öffentlich-rechtlich realisierbar ist (vgl. Bundesgerichtsentscheid 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, Erw. 3.2.1.).

4.4.

Grundstücke müssen, um baulich genutzt werden zu können, ausreichend erschlossen sein (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22. Juni 1979). Für die Beurteilung der Frage, ob eine ausreichende Erschliessung vorliegt, sind die einzelnen Grundstücke nach der groberschliessungsmässigen Zugehörigkeit in sogenannte Erschliessungseinheiten zusammenzufassen. Dabei sind jeweils erschliessungsmässig zusammengehörende Gebiete auszuscheiden. Die Abgrenzung dieser Räume ergibt sich aus den Zonenvorschriften, den topographischen Gegebenheiten und den Vorgaben übergeordneter Planwerke (Entscheid der Schätzungskommission 4-EB.2004.50028 vom 28. März 2006 in Sachen M.K. gegen Einwohnergemeinde R., Erw. 3.1.2, mit Verweis auf AGVE 1990 S. 177). Es gilt, dass, soweit das gesamte in den Beitragsperimeter einbezogene Gebiet als ungenügend erschlossen bezeichnet werden muss, dies für sämtliche Grundstücke zutrifft. Auch bereits überbaute Parzellen können nämlich nicht allein deswegen, weil die bestehenden Erschliessungsbauten für ihre bisherigen Bedürfnisse genügten, als ausreichend erschlossen bezeichnet werden (AGVE 2002 S. 497; AGVE 1990 S. 177; AGVE 1982 S. 155).

4.5.

Während hinsichtlich bisher baulich ungenutzter Parzellen der Bau von Erschliessungsanlagen Voraussetzung dafür ist, dass sie überhaupt überbaut werden können (Art. 22 RPG; § 32 Abs. 1 lit. b BauG), sind die bestehenden Gebäude durch die Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG) geschützt. Die einwandfreie Erschliessung bewirkt somit auf den ersten Blick lediglich, aber immerhin, dass Um- und Neubauten möglich werden. Die Beitragserhebung für die Erschliessung ist aber grundsätzlich ein einmaliger Vorgang. Entsprechend kann die Möglichkeit, eine bestehende Baute abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, nicht einfach ausser Acht gelassen werden. Daraus ergibt sich, dass durch die erstmalige, gesetzeskonforme Erschliessung eines Gebiets sowohl die darin liegenden überbauten wie unüberbauten Grundstücke in den Genuss eines Sondervorteils gelangen (die Frage, ob sich Sondervorteile im Ausmass unterscheiden, ist auf der Stufe der internen Aufteilung zu prüfen; zum Ganzen: AGVE 2002 S. 497, m.w.H.).

4.6.

Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass es für den Entscheid darüber, ob einem Grundstück durch die Erschliessungsanlage ein Sondervorteil zukommt, nicht auf die momentane Nutzung einer Parzelle ankommen kann. Es ist von den sich durch die Erstellung der Erschliessungsanlagen bietenden Chancen auszugehen.

4.7.

Stösst ein Grundstück an zwei oder mehr Strassen an, wird es hinsichtlich der Erschliessung ideell bzw. rechnerisch aufgeteilt und hat sich an den Kosten aller Strassen zu beteiligen. Dabei ist zu beachten, dass die Teilflächen nicht doppelt belastet werden. Regelmässig wird die ideelle Aufteilung mit Hilfe der Winkelhalbierenden bei Eckgrundstücken und der Mittellinie bei parallelen Strassenzügen getroffen (AGVE 2006 S. 95; AGVE 1990 S. 179; AGVE 1981 S. 157; Armin Knecht, Grundeigentümerbeiträge an Strassen im aargauischen Recht, Diss., Aarau 1975, S. 70).

4.8.

Mit Blick auf die Gemeindeautonomie ist festzuhalten, dass der Gemeinde bei der Bestimmung der Kriterien ein weiter Ermessensspielraum zukommt, zumal die Rechtsetzungsaufgabe im Erschliessungsabgaberecht ausdrücklich den Gemeinden zukommt (§ 34 Abs. 3 BauG). Das SKE hat die vorinstanzlichen Entscheide daher zwar grundsätzlich vollumfänglich zu überprüfen, gleichzeitig hat es aber unter den gegebenen Voraussetzungen darauf zu achten, dass es nicht leichthin sein Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz setzt. Das Gericht auferlegt sich daher bei Eingriffen in vorinstanzliche Entscheide Zurückhaltung. Soweit diese sachlich vertretbar erscheinen und das Ermessen pflichtgemäss wahrgenommen wurde, verzichtet das SKE entsprechend auf eine Berichtigung (AGVE 2002 S. 495, m.w.H.).

5.

5.1.

Der Beitragsplan belastet die Parzellen aaa (CD.) und bbb (AB.) sowohl hinsichtlich der Entwässerung (Bau einer Sauberwasserleitung) als auch der Wasserversorgung mit Beiträgen. Für jedes Werk ist ein separater Beitragsplan erforderlich (AGVE 1999 S. 559). Daher ist vorab für beide Bauprojekte zu prüfen, ob deren Erstellung grundsätzlich geeignet war, einen Sondervorteil auszulösen, und den Beschwerdeführern zu Recht Beiträge auferlegt wurden.

5.2.

Mit dem Bauvorhaben wurde im betroffenen Gebiet erstmals eine Sauberwasserleitung erstellt und das Teil-Trennsystem eingeführt. Es handelt sich bei der Sauberwasserleitung um einen Neubau, also um eine Erstellung im Sinne von § 34 Abs. 2 BauG. Damit wird erstmals eine dem Generellen Entwässerungsplan (kurz: GEP) entsprechende Erschliessung vorgenommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine solche erstmalige normkonforme Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermittelt (AGVE 2002 S. 493). Die Erstellung der fraglichen Sauberwasserleitung ist daher grundsätzlich geeignet, für die im Perimeter liegenden Grundeigentümer einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu schaffen.

5.3.

Wassermässig war die X-Strasse bereits seit 1906 erschlossen. Der GWP sieht aber nach 80 Jahren einen Ersatz aus Altersgründen vor. Gemäss § 48 Abs. 1 WR werden Beiträge für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen erhoben. Jedoch ist nicht massgebend, ob der Bau der Wasserleitung als Erneuerung oder Änderung zu qualifizieren ist, sondern ob durch die bauliche Massnahme ein wirtschaftlicher Sondervorteil entstanden ist (Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] WBE.2008.128 vom 5. Mai 2009 in Sachen Einwohnergemeinde M. gegen C.B., Erw.3.).

Mit dem Ersatz der Wasserleitung wurde erstmals ein Ringschluss zwischen der X-Strasse und dem H realisiert. Vorliegend genügte die bestehende Wasserleitung mit einem Durchmesser von 125 mm auch von ihrer Dimensionierung her den Anforderungen an den GWP nicht mehr und wurde durch eine leistungsfähigere Leitung ersetzt (vgl. nachfolgend Erw. 7.3.2.). Muss aufgrund eines wachsenden Siedlungsgebietes und zur Sicherstellung einer unbeeinträchtigten Wasserversorgung die Wasserleitung durch eine grösser dimensionierte ersetzt werden, so kommen alle Anlieger in den Genuss der verbesserten neuen Trinkwasserversorgung. Auf diese Weise können allfällige Beeinträchtigungen effektiv oder vorbeugend vermieden werden. Somit sind die mit dem Bau der GWP-konformen Trinkwasserleitung vorgenommenen Änderungen grundsätzlich ebenfalls geeignet, für die im Perimeter liegenden Parzellen einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu schaffen (Protokoll, S. 7).

5.4.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sowohl die Erstellung der fraglichen Sauberwasserleitung als auch der Ersatz der Wasserleitung grundsätzlich geeignet sind, den betroffenen Parzellen einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu verschaffen.

6.

6.1.

Die Gesamtkosten für die Sauberwasserleitung wurden auf Fr. 265'450.00 und diejenigen für die Trinkwasserleitung auf Fr. 173'915.00 geschätzt (vgl. Bericht Anpassung nach Auflage vom 13. September 2011, gemeinsame Beilage N).

6.2.

Die Beschwerdeführer lassen festhalten, dass in der X-Strasse im Jahr 1997 die Kanalisationsleitung neu erstellt worden sei. Damals sei es aber unterlassen worden, gleichzeitig die Sauberwasserleitung zu erstellen und auch die Wasserleitung aus dem Jahr 1906 zu ersetzen. Diese Unterlassung führe nun zu Mehrkosten. Diese zusätzlichen Kosten dürften aber

nicht den Grundeigentümern auferlegt werden, sondern seien von der Gemeinde zu tragen. Zudem habe der Kanton verlangt, dass die halbe Fahrbreite zu erneuern sei, weil die Strasse nach 1997 bereits wieder geöffnet werden müsse.

6.3.

Die Beschwerdegegnerin liess dazu ausführen, dem Einwand werde Rechnung getragen, indem die Kosten der erneuten Aufgrabung, Wiederauffüllung und des Neubelags vollumfänglich von der Gemeinde übernommen werden. Der Umstand, dass der Kanton die Belagserneuerung auf der Breite der halben Fahrbahn verlangt habe, hänge nicht damit zusammen, dass ein relativ neuer Belag wieder aufgerissen werde, sondern entspreche der Praxis, nach welcher der Belag aus statischen Gründen nicht bündig mit den Bruchstellen des Grabens ersetzt werden solle.

6.4.

Gemäss Bericht "Anpassung nach Auflage vom 13. September 2011" betragen die geschätzten Baukosten für die Sauberwasserleitung Fr. 265'450.00 und diejenigen für die Trinkwasserleitung Fr. 173'915.00. Die Belagsarbeiten wie Aufbruch, Abtransport und Einbau für die Grabenbreite der Trinkwasserleitung gehen nach Eigendeklaration der Gemeinde (Erw. 6.3.) zu 100 % zu deren Lasten. Für diese Aufwendungen wurde ein Betrag von Fr. 28'455.00 eingesetzt, was den Fachrichtern des SKE angemessen erscheint. Die Höhe wurde übrigens auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten.

Es kann unter den gegebenen Umständen offen bleiben, ob die Gemeinde rechtlich zur tatsächlich praktizierten Kostenübernahme verpflichtet gewesen wäre. Das Gericht sieht in ständiger Praxis davon ab, auf ein kommunales Zugeständnis zugunsten der Beitragspflichtigen zurückzukommen. Auch hier wird die Gemeindeautonomie (Erw. 4.8.) beachtet (vgl. im Übrigen § 48 Abs. 2 VRPG).

Für die Trinkwasserleitung verbleiben somit noch zu verlegende Baukosten von Fr. 145'460.00 (gemeinsame Beilage N, S. 6). Mit der Übernahme der Kosten für die Belagsarbeiten (Aufbruch, Abtransport und Einbau) hat die Gemeinde faktisch ihren Kostenanteil erhöht (vgl. dazu hinten Erw. 9). Andere zusätzliche Kosten, welche nicht den im Perimeter liegenden Grundeigentümern auferlegt werden dürften, sind weder geltend gemacht noch ersichtlich. Insgesamt gibt es daher keinen Grund für eine weitere Reduktion der Gesamtkosten.

7.

7.1.

Ist ein Erschliessungsprojekt - wie hier - geeignet, bei den betroffenen Grundeigentümern einen Mehrwert zu generieren, so sind im weiteren Verlauf des Verfahrens materiell regelmässig drei Stufen zu prüfen. Erstens kann es darum gehen, ob das betroffene Grundstück überhaupt zu Recht in den Beitragsperimeter einbezogen wurde. Als zweites können Meinungsverschiedenheiten über das vom Gemeinwesen zu tragende Kostenbetreffnis und dasjenige der Gesamtheit der Grundeigentümer bestehen. Schliesslich ist dieses letztere unter die einzelnen Grundeigentümer aufzuteilen (Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, a.a.O., § 34 BauG N 41; Entscheid der Schätzungskommission 4-EB.2004.50063 vom 31. Januar 2007 in Sachen H. gegen B., Erw. 5.1.; VGE BE.1999.00263 vom 26. Juni 2001 in Sachen J. und Z., S. 7, Erw. II/2).

Die Beschwerdeführer liessen unter den Eventualbegehren diverse materielle Mängel geltend machen. Nachfolgend werden diese im Rahmen des vorgenannten dreistufigen Vorgehens geprüft.

7.2.

Soweit ein Beschwerdeführer die Beitragsleistung als Ganzes bestreitet, prüft das SKE in Anwendung des Grundsatzes "in maiore minus" jeweils sämtliche drei Stufen. In jenen Bereichen, in denen der Beschwerdeführer keine Unzulänglichkeiten sieht, nimmt das Gericht jedoch nur eine summarische Prüfung vor und korrigiert lediglich offensichtliche Mängel (Entscheid der Schätzungskommission EB.2003.50003 vom 17. Februar 2004 in Sachen H.J.M., Erw. 3; vgl. auch AGVE 1996 S. 449).

8.

Es ist also zuerst zu prüfen, ob die Beschwerdeführer zu Recht in die beiden Beitragsperimeter Wasserversorgung und Sauberes Wasser einbezogen und die Perimeter richtig abgegrenzt worden sind.

8.1.

8.1.1.

Die Beschwerdeführer lassen geltend machen, dass die Parzellen aaa und bbb nicht baureif seien. Sie seien wegen dem vorbestehenden Lärm der SBB-Linie nicht überbaubar, weshalb ihnen kein Sondervorteil aus den Erschliessungswerken erwachse.

Insbesondere sei zu beachten, dass die Parzelle bbb nicht neu überbaut werden könne, da die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zur Kantonsstrasse und zur SBB-Parzelle eingehalten werden müssen. Auch aufgrund der Parzellenform könne ein grosser Teil der Parzelle nicht mit Hochbauten überbaut werden. Die Besitzstandsgarantie ändere daran ebenfalls nichts,

weil diese bei einem Abbruch ende. Der Parzelle bbb erwachse daher kein Sondervorteil.

8.1.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, dass ein Grundstück dann baureif sei, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet sowie hinsichtlich Verkehr und Werkleitungen genügend erschlossen sei.

Werde ein Grundstück durch ein Erschliessungsvorhaben erst teilweise der Baureife zugeführt, so erfahre es dennoch einen Sondervorteil. Gleich sei dies auch bei Grundstücken mit Lärmvorbelastung: auch wenn die Baureife erst mit Lärmschutzmassnahmen herbeigeführt werden könne, enthebe dies den betreffenden Grundeigentümer nicht von seiner Erschliessungsbeitragspflicht. Wesentlich sei, dass die betreffenden Grundstücke rechtskräftig eingezont seien.

Im Weiteren hält die Beschwerdegegnerin fest, dass die Überbaumöglichkeit der Parzelle bbb nicht derart beschränkt sei, wie die Beschwerdeführer geltend machen. Zumindest im Ostbereich sei die Parzelle überbaubar und der schmal auslaufende Westbereich sei immerhin für die Ausnutzung anrechenbar.

8.1.3.

8.1.3.1.

Wie bereits ausgeführt wurde (Erw. 4.3.), ist der wirtschaftliche Sondervorteil nach der objektiven Methode zu bestimmen. Dies bedeutet, dass er objektiv gesehen realisierbar sein muss. Nicht erforderlich ist, dass der Vorteil effektiv realisiert wird. Auch ist unerheblich, ob der Sondernutzen sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt realisiert wird (vgl. AGVE 2011 S. 324). Zudem spielt es auch keine Rolle, ob eine allfällige Umsetzung des Mehrwerts in Geld durch den Grundstückeigentümer durch Überbauung oder durch Verkauf geschieht. Massgeblich ist einzig, ob eine zonenmässige Nutzung öffentlich-rechtlich realisierbar ist. Demnach ist für die Beurteilung des Sondervorteils allein die Nutzungsmöglichkeit massgeblich (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012, Erw. 2.1).

8.1.3.2.

Die Parzelle aaa im Halte von 2'990 m² liegt in der Wohn- und Gewerbezone 2, die für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt ist und in der Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen sind (§§ 7 und 9 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde Q.). Die Parzelle aaa ist überbaut. Bestehende Bauten sind grundsätzlich durch die Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG) geschützt. Die normkonforme Erschliessung eines bestehenden Gebäudes bewirkt aber die Möglichkeit, dieses im Rahmen der Zonenvorschriften um- oder auszubauen. Insofern erfährt die Parzelle

aaa mit der normkonformen Erschliessung einen wirtschaftlichen Sonder-
vorteil, obwohl sie bereits überbaut ist (vgl. Erw. 4.5.).

Wie die Beschwerdeführer korrekt festhalten, endet die Besitzstandsgaran-
tie mit dem Abbruch eines Gebäudes.

Vorliegend ist aber davon auszugehen, dass auf der Parzelle aaa aufgrund
ihrer Grösse, Lage und Beschaffenheit trotz den Abstandsvorschriften, wel-
che eingehalten werden müssen, auch ein Neubau erstellt werden könnte,
wenn das bestehende Gebäude abgerissen würde und der Schutz der Be-
sitzstandsgarantie hinfällig würde. Dies wurde an der Verhandlung auch
von der Beschwerdegegnerin so gesehen (Protokoll, S. 8).

Im Weiteren ist gemäss Gestaltungsplan R (gemeinsame Beilage C1) an
der Parzellengrenze zur Bahnlinie hin eine Lärmschutzwand vorgesehen,
weshalb davon auszugehen ist, dass auch in Bezug auf die Lärmimmissio-
nen eine künftige zonenkonforme Nutzung der Parzelle möglich ist.

8.1.3.3.

Insgesamt ist der Parzelle aaa mit dem Bau der im GEP vorgesehenen
Saubерwasserleitung und der GWP-konformen Trinkwasserleitung ein wirt-
schaftlicher Sondervorteil erwachsen. Die Parzelle aaa wurde zu Recht in
den Beitragsplan eingezogen, was von den Beschwerdeführern auch nicht
mehr bestritten wird (Protokoll, S. 7 und 8).

8.1.4.

8.1.4.1.

Die Parzelle bbb im Halte von 731 m² liegt in der Wohnzone 2. Gemäss
§§ 7 und 8 BNO sind in der Wohnzone 2 Gebäude mit zwei Vollgeschossen
zugelassen, die dem Wohnen dienen. Die Parzelle bbb ist ebenfalls bereits
überbaut. Auch bei der Parzelle bbb hat die normkonforme Erschliessung
grundsätzlich zur Folge, dass ein Um- oder Ausbau des bestehenden Ge-
bäudes möglich ist.

An der breitesten Stelle im östlichen Bereich ist die Parzelle bbb ungefähr
17 m tief. Sie ist dreieckig angelegt und wird westwärts immer schmaler.
Die Parzelle weist eine etwas aussergewöhnliche Form auf, welche die
Möglichkeiten bei einer neuen Überbauung tatsächlich etwas einschränken
würden. Insbesondere sind die Grenzabstände zur Kantonsstrasse und
zum SBB-Grundstück einzuhalten. Grundsätzlich wäre aber eine Überbau-
ung der Parzelle aaa unter Einhaltung der Zonenvorschriften trotz allem
möglich.

8.1.4.2.

Insgesamt ist der Parzelle bbb mit dem Bau der im GEP vorgesehenen Sauberwasserleitung und der GWP-konformen Trinkwasserleitung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwachsen. Die Parzelle bbb wurde zu Recht in den Beitragsplan eingezogen, was von den Beschwerdeführern ebenfalls nicht mehr bestritten wird (Protokoll, S. 7 und 8).

8.1.5.

8.1.5.1.

Die Beschwerdeführer lassen zudem geltend machen, dass bezüglich der Sauberwasserleitung keine Anschlusspflicht bestehe. Auch deshalb erwachse den Parzellen aaa und bbb aus dem Bau der Sauberwasserleitung kein wirtschaftlicher Sondervorteil. Zudem könne im Falle einer Neuüberbauung das Meteorwasser bei der Parzelle aaa direkt in den Bach abgeleitet werden. Auch aus diesem Grund brauche die Parzelle aaa keine Sauberwasserleitung.

8.1.5.2.

Die Beschwerdegegnerin vertritt den Standpunkt, es bestehe bezüglich der Sauberwasserleitung zwar keine bundesrechtliche Anschlusspflicht für bestehende Bauten. Die Erstellung einer solchen Leitung bewirke für bebaute Liegenschaften dennoch einen Sondervorteil, denn für eine Neuüberbauung gelte die bundesrechtliche Anschlusspflicht, ebenso für Erweiterungen oder Umbauten bestehender Gebäude im Rahmen der Besitzstandsgarantie.

Zudem hält sie fest, dass dem Umstand, dass bei der Parzelle aaa das Meteorwasser direkt in den Bach eingeleitet werden könne, dadurch Rechnung getragen worden sei, indem der westliche Teil der Parzelle aus der Beitragspflicht entlassen worden sei. Eine weitergehende Entlassung sei nicht geboten, weil eine private Zuleitung zum Bach mehr kosten würde als der Beitrag an die Sauberwasserleitung.

8.1.5.3.

Auch bei der Sauberwasserleitung ist für die Bestimmung des Perimeters massgebend, ob den im Perimeter liegenden Grundeigentümern ein wirtschaftlicher Sondervorteil entsteht. Es gelten dabei die gleichen Grundsätze wie bei Strassen und anderen leitungsgebundenen Anlagen. Dabei gilt auch hier die Vermutung, dass die erstmalige gesetzkonforme Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermittelt.

Werden die im Einzugsgebiet der Sauberwasserleitung liegenden Grundstücke in den Beitragsplan einbezogen, so bleibt die Frage zu beantworten, ob überbaute Parzellen aufgrund der Besitzstandsgarantie von der Bei-

tragspflicht auszunehmen sind. Das Bundesrecht lässt offen, ob die kantonalen Behörden die Versickerungs- oder Einleitungspflicht auch für bestehende Bauten anordnen kann (Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] vom 24. Januar 1991). Im Gegensatz zur Anschlusspflicht für das verschmutzte Abwasser (Art. 11 Abs. 1 GSchG) fehlt bezüglich einer Sauberwasserleitung eine ausdrückliche bundesrechtliche Pflicht zum Anschluss.

Vorliegend hat die Besitzstandsgarantie zur Folge, dass die bestehenden Gebäude auf den Parzellen aaa und bbb nicht an die Sauberwasserleitung angeschlossen werden müssen. Ein Sondervorteil liegt aber dennoch vor, da die normkonforme Erschliessung wie beim Strassenbau bewirkt, dass Um- und Neubauten möglichen werden. Auch bei der Erstellung einer Sauberwasserleitung kann die Möglichkeit, eine Baute abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, nicht ausser Acht gelassen werden. Aus diesem Grund sind auch die bereits überbauten Parzellen aaa und bbb in den Beitragsperimeter der Sauberwasserleitung einzubeziehen (vgl. zum Ganzen ausführlich: AGVE 2005 S. 413 - 417).

8.1.6.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass den beiden Parzellen der Beschwerdeführer sowohl aus dem Bau der Sauberwasserleitung als auch aus dem Projekt betreffend die Wasserleitung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwachsen ist. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass sie in die Perimeter der beiden Werke einbezogen worden sind.

8.2.

In einem nächsten Schritt sind die Perimeterabgrenzungen im Detail zu prüfen.

8.2.1.

Die Beschwerdeführer halten fest, dass auch die Parzelle ccc in den Perimeter der Trinkwasserleitung aufzunehmen sei.

Die Beschwerdegegnerin äussert sich zu diesem Vorhalt dahingehend, dass der ganze Beitragsplan Wasserversorgung nach den bestehenden bzw. den geplanten Hausanschlüssen ausgerichtet sei. Diese Anschlüsse seien im Beitragsplan eingezeichnet. Die Parzelle ccc werde über die in der Strassenparzelle ggg liegende Trinkwasserleitung erschlossen, so dass dieses Grundstück vom Bauprojekt nicht profitiere.

8.2.2.

Betreffend Perimetergrenzziehung für Werkleitungen gelten grundsätzlich die gleichen Prinzipien wie bei Strassen. Massgebend ist der wirtschaftliche Sondervorteil, der den in den Perimeter einbezogenen Grundeigentümern entsteht (AGVE 2005 S. 414).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts werden Parzellen mit doppeltem Strassenanstoss je zu einem Teil den beiden Perimetern zugewiesen. Bei kleinen und normal grossen Parzellen kommt es in aller Regel zur hälftigen Aufteilung. Dabei handelt es sich um eine rein rechnerische Zuordnung der Parzellenhälften. Die erforderliche zeichnerische Umsetzung für die Darstellung der Beitragsperimeter (mittels Winkelhalbierenden bei Eckgrundstücken und der Mittellinie bei parallel verlaufenden Strassenzügen) hat keine zusätzliche Funktion und erfolgt insbesondere ohne Zusammenhang mit der konkreten Erschliessung und den Überbaumöglichkeiten (vgl. AGVE 2006 S. 95). Gestützt auf diese Ausführungen ist davon auszugehen, dass auch bei Werkleitungen nicht allein auf die bestehenden Anschlüsse abgestellt werden darf. Insgesamt wurden diese Grundsätze vorliegend nicht konsequent umgesetzt.

Im Abweichung zu den Strassen spielt bei der Planung der Wasserversorgung und der Entwässerung (insbesondere bei letzterer) die Topographie eine grössere Rolle, weil das Wasser eben grundsätzlich der Schwerkraft folgt und ein Pumpbetrieb Zusatzkosten verursacht. Die Leitungsnetze müssen daher nicht immer deckungsgleich sein und auch nicht immer dem Strassenverlauf folgen. Das Grundraster der Leitungsnetze, deren Verlauf, Dimensionierungen und Anschlüsse werden im GWP und GEP festgelegt. Die in der Planung definierten Einzugsbereiche berücksichtigen im Regelfall die topographischen Verhältnisse. Das einzelne Grundstück wird in diesem Rahmen regelmässig auf dem kürzesten Weg an das kommunale Netz angeschlossen. Ausnahmen kommen indessen immer wieder vor.

Ausschlaggebend sind also zunächst die Zuordnungen gemäss GWP und GEP. Ansonsten kommt die Geometrie (Erw. 4.7.) zur Anwendung. GWP und GEP wurden einverlangt und lagen an der Verhandlung vor. Daraus ergibt sich für die Perimeterabgrenzungen nichts Spezielles, weshalb vorliegend auf die Geometrie abzustellen ist (vgl. Protokoll, S. 8).

Die Parzelle ccc ist unüberbaut. Auf dem Situationsplan zum Bauprojekt Trinkwasserleitung (gemeinsame Beilage D1) ist ersichtlich, dass ein Anschluss an die in der Strassenparzelle ggg liegende Trinkwasserleitung geplant ist. Ebenfalls auf der Parzelle ccc steht ein Hydrant, der im Rahmen des Bauvorhabens erneuert werden soll. Dieser wird an die Trinkwasserleitung in der X-Strasse angeschlossen.

Obwohl nach der Planung der Anschluss für die Trinkwasserleitung im westlichen Bereich der Parzelle ccc an die Leitung in der Strassenparzelle ggg vorzunehmen ist, entsteht ihr aus der in der X-Strasse liegenden Trinkwasserleitung insbesondere in Bezug auf den Löschschutz auch ein wirtschaftlicher Sondervorteil. Die Parzelle ccc stösst also an zwei Trinkwas-

serleitungen an. Es ist daher das Prinzip der Winkelhalbierenden anzuwenden und der entsprechende Teil der Parzelle in den Beitragsperimeter einzubeziehen (vgl. auch AGVE 2006 S. 95).

8.3.

8.3.1.

Die Beschwerdeführer lassen geltend machen, dass die Parzelle bbb an die Strassenparzelle ggg stosse. In dieser Strassenparzelle befinde sich ebenfalls eine Wasserleitung, was im Beitragsplan "Wasserversorgung" unberücksichtigt geblieben sei. Wenn ein Grundstück an zwei oder mehr Strassen anstosse, werde es ideell bzw. rechnerisch aufgeteilt und habe sich an den Kosten aller Strassen zu beteiligen. Dabei sei zu beachten, dass die Teilflächen nicht doppelt belastet würden. Die ideelle Aufteilung werde mit Hilfe der Winkelhalbierenden bei Eckgrundstücken und der Mittellinie bei parallelen Strassenzügen getroffen. Werde bei der Parzelle bbb die Winkelhalbierende angewendet, so entfalle eine Fläche von ca. 110 m² aus der Beitragspflicht.

8.3.2.

Die Beschwerdegegnerin vertritt den Standpunkt, dass das Prinzip der Winkelhalbierenden bei Werkleitungen eine andere Ausprägung als bei Strassen habe. Massgebend sei der effektive Anschluss und die Parzelle bbb sei an die Wasserleitung der X-Strasse angeschlossen. Es sei nicht davon auszugehen, dass sie in absehbarer Zukunft an die Leitung im J (Parzelle ggg) angeschlossen werde. Im Weiteren sei sie auf den Anschluss an die neue Sauberwasserleitung in der X-Strasse angewiesen, da die Parzelle ggg weder über eine bestehende, noch über eine geplante Sauberwasserleitung verfüge.

8.3.3.

Hier besteht im Grunde dieselbe Problematik wie bei der Parzelle ccc. Wie die Beschwerdeführer korrekt darlegen, stösst die Parzelle bbb im östlichen Bereich an die Strassenparzelle ggg an, in welcher eine bestehende Wasserleitung verläuft (vgl. Situationsplan, gemeinsame Beilage D1). Der bestehende Wasseranschluss der Liegenschaft bbb führt zur X-Strasse hin. Wie bei Parzelle ccc ist hier die Winkelhalbierende anzuwenden.

Betreffend die Sauberwasserleitung steht ausser Frage, dass ein Anschluss nur zur X-Strasse hin möglich ist, da in der Strassenparzelle ggg eine solche weder vorhanden noch geplant ist. Es somit nicht zu beanstanden, dass die gesamte Fläche der Parzelle bbb in den Perimeter der Sauberwasserleitung einbezogen wurde.

8.3.4.

Die Beschwerdeführer halten dafür, dass aufgrund der vorhandenen Drainageleitung ins XK die Parzelle aaa insgesamt nicht in den Beitragsperimeter Sauberwasser einzubeziehen sei. Wegen der Anschlussmöglichkeit an das XK wurde der unmittelbar benachbarte Abschnitt der Parzelle aaa von 833 m² im Beitragsperimeter Sauberwasser nicht belastet. Die Abgrenzung bildet gleichsam die Winkelhalbierende zwischen dem XK und der neuen Sauberwasserleitung in der X-Strasse.

Zwischen den Parteien blieb strittig, wie weit die vorhandene Direktableitung als Meteorwasserentwässerung im Überbauungsfall technisch, wirtschaftlich und rechtlich taugt. Das kann auf sich beruhen. Nach Überzeugung des SKE bietet die neue Sauberwasserleitung der Parzelle aaa jedenfalls eine zusätzliche Erschliessungsoption, welche mit der erwähnten Winkelhalbierenden unter Berücksichtigung der ebenfalls erwähnten Streitfragen grosszügig zugunsten der Belasteten abgegrenzt ist.

8.4.

8.4.1.

Im Weiteren argumentieren die Beschwerdeführer, dass bei der Parzelle fff bei der Wasserversorgung die Winkelhalbierende korrekt in den Beitragsplan aufgenommen worden sei. Hinsichtlich der Sauberwasserleitung sei diese aber nicht in den Beitragsplan aufgenommen worden, dies wäre jedoch erforderlich gewesen.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, dass sich die Winkelhalbierende bei Leitungen richtigerweise nicht auf die Strassenparzellengrenze ausrichte, sondern nach den geplanten Leitungsverzweigungen vorzunehmen sei, im vorliegenden Fall also nach der geplanten Abzweigung in den XM.

8.4.2.

Wie auf dem aktuellen Beitragsplan Sauberwasser (gemeinsame Beilage M2) ersichtlich ist, wird die Winkelhalbierende vom Anschluss der Sauberwasserleitung "XM" in die Sauberwasserleitung "X-Strasse" gezogen. Daran ist nichts auszusetzen.

Dasselbe Prinzip wurde auch beim Beitragsplan Trinkwasser angewandt. Der Anschluss der Trinkwasserleitung "XM" an die Trinkwasserleitung "X-Strasse" liegt etwas weiter östlich als derjenige der Sauberwasserleitung. Von diesem Punkt aus wurde beim Beitragsperimeter "Trinkwasserleitung" die Winkelhalbierende gezogen. Aus diesem Grund sind die Perimeter "Sauberwasserleitung" und "Trinkwasserleitung" nicht identisch (vgl. Beitragsplan Wasserversorgung, gemeinsame Beilage M1).

8.5.

8.5.1.

Die Beschwerdeführer vertreten den Standpunkt, dass die Parzelle ddd in den Perimeter der Wasserversorgung aufzunehmen ist, da die Wasserleitung auch bei der Parzelle ddd neu erstellt worden sei.

Die Beschwerdegegnerin hält dazu fest, dass die Parzelle ddd über einen Trinkwasseranschluss via Parzelle hhh verfüge, der nicht vom erneuerten Leitungsabschnitt ausgehe. Zudem führe das XK durch die Parzelle ddd, so dass diese auch bezüglich Sauberwasseranschluss nicht auf die neue Leitung in der X-Strasse angewiesen sei.

8.5.2.

Auf dem Beitragsplan Wasserversorgung (gemeinsame Beilage M1) ist ersichtlich, dass die Parzelle ddd - wie die Beschwerdegegnerin korrekt ausgeführt hat - über die Parzelle hhh ebenfalls zur X-Strasse hin wassermässig erschlossen wird. Das unmittelbar vor der Parzelle hhh liegende Teilstück der Trinkwasserleitung wird nicht vom Bauprojekt umfasst. Die Parzelle ddd verfügt somit über keinen direkten Anschluss an die Wasserversorgung. Grundsätzlich dürfte aber durchaus die Möglichkeit bestehen, die Parzelle ddd direkt an die Wasserleitung anzuschliessen. Als direkte Anstösserin an die Trinkwasserleitung in der X-Strasse erwächst ihr somit ebenfalls ein wirtschaftlicher Sondervorteil aus dem Projekt. Sie ist daher ebenfalls in den Beitragsperimeter Wasserversorgung einzubeziehen.

8.6.

8.6.1.

In Bezug auf die Parzelle iii lassen die Beschwerdeführer geltend machen, dass diese von der Beitragspflicht befreit worden sei mit der Begründung, diese Fläche diene der Erschliessung der unterirdischen Parkieranlage. Dies verstosse gegen die Rechtsgleichheit, denn auch auf der Parzelle aaa müsse eine interne Erschliessung erstellt werden. Diese Ungleichbehandlung sei sachlich nicht gerechtfertigt.

Die Beschwerdegegnerin äusserte sich schriftlich zu diesem Punkt nicht.

8.6.2.

Die Parzelle iii wurde im Rahmen des Gestaltungsplans neu ausgeschieden und weist eine Fläche von 157 m² auf. Sie wurde als Miteigentumsparzelle zu je einem Drittel den Parzellen eee, jjj und fff zugeteilt und dient der Erschliessung der unterirdischen Parkieranlagen (vgl. Bericht I., Anhang zum Bericht Anpassung nach Auflage vom 13. September 2011). Die Parzelle iii wurde somit im Rahmen der Parzellierung eigens für die Erschliessung der Parzellen eee, jjj und fff ausgeschieden, weshalb ihr ausschliesslich interne Erschliessungsfunktion zukommt. Um eine Parzelle baulich zu nutzen, muss stets eine interne Erschliessung erstellt werden.

Die Ausgestaltung derselben ist allein Sache des Grundeigentümers. Eine solche interne Erschliessung ist daher ebenfalls in den Beitragsperimeter einzubeziehen. Im Übrigen war die Parzelle iii in früheren Versionen der Beitragspläne bereits enthalten gewesen. Offenbar ging auch die Beschwerdegegnerin ursprünglich davon aus, dass sie in den Beitragsperimeter gehört.

8.6.3.

Dasselbe machten die Beschwerdeführer auch in Bezug auf die Parzelle aaa geltend. Hier sei ebenfalls ein Teil aus der Beitragspflicht zu entlassen, da dieser für die interne Erschliessung benötigt werde (Protokoll, S. 9). Aufgrund des gerade zur Parzelle iii Ausgeführten, ist diesem Begehren auch in Bezug auf die Parzelle aaa nicht zu entsprechen.

8.7.

8.7.1.

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Gemeinde trage die Kosten der Trinkwasserleitung auf dem Abschnitt H bis J zu 100 %. Als Begründung werde angeführt, die angrenzenden Parzellen würden über neue Hausanschlüsse aus dem Jahre 1997 verfügen. Damals sei zudem beschlossen worden, diese Parzellen nicht über die Wasserleitung X-Strasse zu erschliessen. Diese Begründung reiche aber nicht, um die Beschwerdeführer zu be- und Dritte zu entlasten. Denn auch hier müsse die Rechtsgleichheit Anwendung finden.

8.7.2.

Die Beschwerdegegnerin liess dem entgegenhalten, der Abschnitt zwischen J und H (die Parzellen ccc und kkk) seien nicht in den Perimeter Wasserversorgung aufgenommen worden, weil durchgehend die bestehenden Anschlüsse berücksichtigt worden seien.

8.7.3.

Die Parzelle kkk ist an die in der Strassenparzelle III (H) liegende Trinkwasserleitung angeschlossen. Parzelle kkk wurde wie die Parzelle ccc nicht in den Beitragsplan Wasserversorgung aufgenommen, weil bei beiden Parzellen die bestehenden Anschlüsse nicht in die X-Strasse führen. Die Parzelle kkk wurde beim Beitragsplan Sauberwasser mittels Winkelhalbierenden miteinbezogen. Konsequenterweise muss dies beim Beitragsplan Wasserversorgung ebenfalls so gehandhabt werden. Die Parzelle kkk ist somit mittels Winkelhalbierender ebenfalls in den Perimeter Wasserversorgung aufzunehmen.

8.8.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Parzellen ccc und kkk unter Anwendung der Winkelhalbierenden in den Beitragsperimeter Wasserversorgung einzubeziehen ist. Zudem ist bezüglich des Beitragsperimeters

Wasserversorgung bei der Parzelle bbb ebenfalls die Winkelhalbierende anzuwenden. Auch die Parzellen ddd und iii gehören in den Beitragsperimeter Wasserversorgung.

In Bezug auf den Beitragsperimeter Sauberwasser ist festzuhalten, dass dieser um die Parzelle iii zu erweitern ist.

9.

Im nächsten Schritt ist die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Privaten zu untersuchen.

9.1.

Die Beschwerdeführer haben sich zur Kostenverteilung zwischen Gemeinde und Privaten nicht geäußert. Es ist daher lediglich eine summarische Prüfung vorzunehmen (vgl. Erw. 7.2.).

9.2.

Gemäss Bericht "Anpassung nach Auflage vom 13. September 2011" tragen die Grundeigentümer die Erstellungskosten Sauberwasser zu einem Anteil von 70 % und die Erstellungskosten Trinkwasser zu einem Anteil von ebenfalls 70 %. Das Gemeinwesen trägt somit einen Anteil von je 30 %. Demzufolge hat der Gemeinderat in Ausübung des ihm durch § 48 Abs. 3 WR und § 42 Abs. 2 AR eingeräumten Ermessens den Grundeigentümern den bei Werken der Groberschliessung maximal zulässigen Kostenanteil auferlegt.

9.3.

Gemäss Art. 4 Abs. 1 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) vom 4. Oktober 1974 wird unter Groberschliessung die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich – unter anderem - Wasser- und Abwasserleitungen, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen. Gemäss Art. 4 Abs. 2 WEG umfasst die Feinerschliessung den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlichen Leitungen, nicht aber die Zu- und Wegleitungen vom und zum einzelnen Grundstück. Die Feinerschliessung schafft den Zustand erschlossenen Baulandes (vgl. Peter Hänni, Planung-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 258 f.; AGVE 2001 S. 245).

Die Feinerschliessung umfasst die ausschliesslich für die Erschliessung der Einzelparzellen dimensionierten Versorgungsleitungen. Werden durch die Leitung keine Grundstücke mehr direkt erschlossen, liegt keine Feinerschliessung mehr vor, sondern eine Grob- oder Basiserschliessung (AGVE 1999 S. 562).

In der neueren Lehre und Rechtsprechung wird vermehrt davon ausgegangen, dass die Unterscheidung des Art. 4 WEG auf das gesamte Bundesrecht anzuwenden sei (Vera Marantelli-Sonanini, Erschliessung von Bauland, Diss., Bern 1997, S. 34 mit Hinweisen; AGVE 1998 S. 192).

9.4.

9.4.1.

Vorliegend wurde von der Einfahrt aus dem Gebiet H bis zum Anschluss am AE eine Sauberwasserleitung mit einer Nennweite von 300 mm auf einer Länge von 183 m bzw. einer Nennweite von 500 mm auf einer Länge von 35 m eingesetzt. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die Gebiete "H" und "N" ebenfalls an die Sauberwasserleitung angeschlossen werden (Technischer Bericht zum Bauprojekt vom 3. November 2008, S. 2, gemeinsame Beilage D4).

9.4.2.

Die Trinkwasserleitung wurde in der X-Strasse auf einer Länge von 230 m erneuert. Die alte Leitung hatte einen Durchmesser von 125 mm und wurde durch eine Leitung mit einer Nennweite von 150 mm ersetzt (Technischer Bericht zum Bauprojekt vom 3. September 2008, S. 1, gemeinsame Beilage D4). Im Rahmen des Bauprojekts wurde zugleich ein Ringschluss zwischen der X-Strasse, dem Gebiet "H" realisiert. Dadurch konnte die Versorgungssicherheit erhöht werden. Wie auf dem Situationsplan zum Bauprojekt (gemeinsame Beilage D1) ersichtlich ist, sollen auch bezüglich Wasserleitung weitere Gebiete an die Leitung in der X-Strasse angeschlossen werden.

9.4.3.

Zusammenfassend handelt es sich bei beiden Leitungen unstrittig um Anlagen der Groberschliessung, die im Einzugsbereich der Ausbaustrecke aber gleichzeitig den Anstössern auch die notwendige Feinerschliessung bieten. Sie weisen somit eine Mischfunktion auf.

Wie aus den Akten ersichtlich ist, gehen (auch) die Parteien davon aus, dass es sich bei den Anlagen um solche der Groberschliessung handelt. Bei solchen Erschliessungsanlagen sehen das WR (§ 48 Abs. 3 WR) und das AR (§ 42 Abs. 2 AR) eine Belastung der Privaten im Umfang von maximal 70 % vor. Im Übrigen ist an dieser Stelle festzuhalten, dass beim Trinkwasser noch die von der Gemeinde voll getragenen Grabungskosten von Fr. 28'455.00 zu berücksichtigen sind, was den Gemeindeanteil auf rund 40 % erhöht. An der Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde und den Privaten ist nichts zu beanstanden.

10.

Schliesslich ist die Aufteilung unter den Grundeigentümern zu überprüfen.

Die Kostenverteilung unter den Privaten erfolgt nach bestimmten Abstufungskriterien, die - soweit sie nicht bereits vom Gesetzgeber zumindest beispielhaft umschrieben wurden - von der anwendenden Behörde festzulegen sind. Vorliegend wurden als Verteilkriterien herangezogen: Grundstückfläche, Ausnützungsziffer (kurz: AZ), Direktanstösser/Hinterlieger oder überbaut/unüberbaut (vgl. Bericht Anpassung nach Auflage vom 13. September 2011). Dies sind alles durchaus taugliche Abgrenzungskriterien, deren Anwendung der gängigen Praxis entspricht.

Zusätzliche Kriterien drängen sich im vorliegenden Fall nicht auf. Die Kostenaufteilung unter den betroffenen Grundeigentümern ist nicht zu beanstanden.

Mit Rücksicht auf die Gemeindeautonomie greift das SKE ohnehin nur zurückhaltend in den vorinstanzlichen Entscheid betreffend Kostenverteilungskriterien ein. Solange diese - wie hier - sachlich vertretbar sind und das Ermessen pflichtgemäss wahrgenommen wurde, verzichtet das Gericht auf eine Berichtigung (Erw. 4.7.).

11.

Die Beitragspläne wurden von Fachrichter Philipp Kühne auf Grundlage des bisher Gesagten neu berechnet (siehe Anhang).

Bei der Neuberechnung wurde von folgenden Kosten ausgegangen:

Die Erstellungskosten Trinkwasserleitung für den Abschnitt H bis J hat die Gemeinde bisher aus reiner Kulanz vollumfänglich übernommen (vgl. gemeinsame Beilage N). Bei einer Neuberechnung der Beiträge ist dieser Betrag von Fr. 67'000.00 indessen konsequenterweise zu den Erstellungskosten Trinkwasserleitung von Fr. 173'915.00 zu addieren.

Erstellungskosten Trinkwasserleitung	Fr. 173'915.00
zuzügl. Abschnitt H bis J	<u>Fr. 67'000.00</u>
Total	Fr. 240'915.00

Erstellungskosten Sauberwasserleitung	Fr. 265'450.00
---------------------------------------	----------------

Unter Berücksichtigung der korrigierten Beitragsperimeter Wasserversorgung und Sauberwasser ergäben sich für die Streitverfahren neu folgende Beiträge:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Beitrag für Trinkwasser	Beitrag für Sauberwasser	Total Beiträge
aaa	C. u. D.	26'425.40	35'101.80	61'527.20
bbb	A. u. B.	4'360.40	10'197.50	14'557.90
fff	Erbengemeinschaft L.	28'694.90	44'797.50	73'492.40
iii	jew. Eig. Parz. eee, jjj, fff zu je 1/3	4'124.60	6'304.80	10'429.40
eee	M. AG	57'907.70	58'424.90	116'332.60

12.

12.1.

Die Beschwerdeführer 1 und 2 (AB.) haben gemäss neuer Berechnung einen Beitrag von Fr. 4'360.40 für die Trinkwasserleitung und einen Beitrag von Fr. 10'197.50 für die Sauberwasserleitung zu bezahlen. In Bezug auf das Trinkwasser wird ihr Beitrag gegenüber dem Beschluss vom 6. September 2011 (Fr. 4'635.40) um Fr. 275.00 reduziert. In Bezug auf das Sauberwasser wird ihr Beitrag gegenüber dem Beschluss vom 6. September 2011 (Fr. 10'620.60) um Fr. 423.10 reduziert.

12.2.

Die Beschwerdeführer 3 und 4 (CD.) hätten gemäss neuer Berechnung einen Beitrag von Fr. 26'425.40 für die Trinkwasserleitung und einen Beitrag von Fr. 35'101.80 für die Sauberwasserleitung zu bezahlen. In Bezug auf das Sauberwasser wird ihr Beitrag gegenüber dem Beschluss vom 6. September 2011 (Fr. 36'558.40) um Fr. 1'456.60 reduziert.

Aufgrund des für das SKE geltenden Verbotes der reformatio in peius (§ 48 Abs. 2 VRPG), wonach das SKE nicht (zum Nachteil der beschwerdeführenden Partei) über die Beschwerdebegehren hinausgehen darf, bleibt es für die Beschwerdeführer 3 und 4 in Bezug auf das Trinkwasser bei dem im Beschluss vom 6. September 2011 verfügten Beitrag von Fr. 20'521.80.

12.3.

Die Beschwerde ist somit nach dem Gesagten in geringem Umfang teilweise gutzuheissen.

13.

13.1.

Für die Aufteilung der Verfahrenskosten und der Parteikosten gelten die allgemeinen Regeln; massgebend ist somit der Prozessausgang (§ 149 Abs. 1 BauG i.V.m. §§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG).

13.2.

Da die Beschwerde zu weniger als 10 % gutgeheissen wird, gelten die Beschwerdeführer als vollständig unterliegend und haben daher die Kosten des Verfahrens zu tragen (AGVE 2007 S. 225; AGVE 2004 S. 331).

Mit der Beschwerde vom 7. Oktober 2011 werden die am 6. September 2011 gegenüber den Beschwerdeführern verfügten Beiträge von zusammen Fr. 72'336.20 vollumfänglich bestritten. Daraus ergäbe sich nach der Praxis des SKE eine Staatsgebühr von Fr. 4'700.00. Auch wenn materiell, wie sich gezeigt hat, nur noch über limitiertere Begehren zu verhandeln war, rechtfertigt es sich mit Blick auf den Aufwand für das Zwischenverfahren (vgl. auch § 3 Abs. 2 des Dekrets über die Verfahrenskosten [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150] vom 24. November 1987) daran uneingeschränkt festzuhalten.

13.3.

13.3.1.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (vgl. § 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Die Beschwerdeführer haben somit die Parteikosten der Beschwerdegegnerin zu bezahlen (AGVE 2009 S. 289).

13.3.2.

Der Vertreter der Beschwerdegegnerin hat am 22. August 2013 eine Kostennote über insgesamt Fr. 16'266.70 (inkl. MWSt und Auslagen) eingereicht. Diese wurde dem Gegenanwalt zur Kenntnis gebracht.

Der Vertreter der Beschwerdegegnerin macht folgende Entschädigung geltend:

Honorar	Fr.	13'568.75
Auslagen (1/3 betreffend vorliegendes Verfahren):		
Eigene Kopien	Fr.	207.15
Fremdkopien K. AG	Fr.	297.20
Porti	Fr.	43.00
Fahrtspesen	Fr.	30.65
Beizug des Ingenieurs J.	Fr.	<u>915.00</u>
Total Auslagen	Fr.	1'493.00
Total Aufwand	Fr.	15'061.75
8 % MWSt	Fr.	<u>1'204.95</u>
Gesamttotal	Fr.	16'266.70

13.3.3.

Die Parteientschädigung richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987, wobei die per 1. Juli 2011 in Kraft gesetzten neuen Bestimmungen über die Entschädigung in Verwaltungssachen (sog. Pauschalrahmentarif)

anzuwenden sind. Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT wird die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem Streitwert bemessen. Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c Abs. 1 AnwT). Insofern fällt eine separate Verrechnung von Auslagen von vornherein ausser Betracht.

Der Streitwert beträgt Fr. 72'336.20 (Erw. 13.2.). Das ergibt eine Entschädigung zwischen Fr. 3'000.00 und Fr. 10'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT).

13.3.4.

Der Vertreter der Beschwerdegegnerin brachte vor, dass er J. als technischen Berater hinzugezogen habe und machte deshalb dessen Honorar ebenfalls als Parteikostenersatz geltend (Eingabe vom 22. August 2013 [förmliches Begehren]). Der Vertreter der Beschwerdeführer stellte sich auf den Standpunkt, dass dies abzulehnen sei (Eingabe vom 23. September 2013).

13.3.4.1.

§ 29 VRPG versteht unter dem Begriff Parteikosten diejenigen Kosten, welche aufgrund der Vertretung oder Verbeiständung durch Anwältinnen und Anwälte oder weitere vor Verwaltungsjustizbehörden zugelassene Vertretungen (z.B. Notare und Steuerberater im Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, § 189 Abs. 2 des Steuer-gesetzes [StG; SAR 651.100] vom 15. Dezember 1998) notwendigerweise entstanden sind (vgl. auch Verwaltungsgerichtsentscheid WBE.2009.215 vom 12. Mai 2010 in Sachen A.S. gegen Kanton Aargau). Nach dieser Bestimmung ist es ausgeschlossen, dass im Rahmen der Parteikosten Kostenersatz für Fachberater (vorliegend Ingenieure), welche als Vertretungen vor Verwaltungsjustizbehörden eben nicht zugelassen wären, geltend gemacht wird.

Zusätzliche Sachverständige sind nur zu entschädigen, soweit sie das Gericht für notwendig hält und sie entsprechend beauftragt hat. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Aufgrund der Sachkunde der eingesetzten Fachrichter fällt für die vorliegend zu beurteilenden Fragen ein solcher Beizug ausser Betracht.

Im Übrigen kann der Kostenersatz für privat beigezogene Sachverständige nicht weiter gehen als die Praxis zur Berücksichtigung der von diesen eingereichten Gutachten, inkl. deren Berücksichtigung bei den Kosten, was bei unverlangt eingereichten Eingaben nur der Fall ist, wenn sich das Gericht in seinem Entscheid darauf stützt.

Eine Entschädigung für private Fachberater muss daher sehr restriktiv gehandhabt werden. Der Beizug und damit die Verfahrenskosten würden ausarten, wenn es dem Willen der Parteien überlassen bliebe, wen sie beiziehen wollen. Die Kostenrisiken würden gänzlich unkalkulierbar und könnten sich sogar geradezu prohibitiv auswirken. Eine Zusatzentschädigung für private Fachberater ist daher abzulehnen, und das entsprechende Begehren der Beschwerdegegnerin abzuweisen (vgl. zum Ganzen Entscheid der Schätzungskommission 4-EV.2007.81 vom 26. Mai 2009 in Sachen Einwohnergemeinde T. gegen H.E.).

13.3.4.2.

Der umstrittene Beitragsplan muss samt den zugehörigen Unterlagen von der Beschwerdegegnerin als Verfahrensgrundlage unentgeltlich zur Verfügung gestellt und ins Verfahren eingebracht werden. In diesem Sinne und aufgrund von § 8c AnwT sind die geltend gemachten Kosten von Fr. 297.20 für Fremdkopien von vornherein nicht einzubeziehen.

13.3.5.

Nach dem Gesagten rechtfertigt sich - ausgehend von einem hohen Aufwand und einer mittleren Bedeutung und Schwierigkeit des Falls - eine Entschädigung von insgesamt Fr. 9'000.00 (inkl. Auslagen und MWSt).

Das Gericht erkennt:

1.

1.1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

1.2.

A. und B. werden für die Parzelle bbb Beiträge an die Trinkwasserleitung von Fr. 4'360.40 und Beiträge an die Sauberwasserleitung von Fr. 10'197.50 auferlegt.

1.3.

C. und D. werden für die Parzelle aaa Beiträge an die Sauberwasserleitung von Fr. 35'101.80 auferlegt. Der Beitrag für Trinkwasser von Fr. 20'521.80 wird bestätigt.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'700.00, den Kanzleigebühen von Fr. 455.00 und den Auslagen von Fr. 307.00, insgesamt Fr. 5'462.00, sind von den Beschwerdeführern zu tragen.

Nach Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 4'700.00 haben die Beschwerdeführer Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 762.00 zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin die richterlich moderierten Parteikosten in der Höhe von Fr. 9'000.00 (inkl. MWSt und Auslagen) zu ersetzen.

Zustellung

- Herr Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt und Notar, Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau (3, für sich und zuhanden seiner Mandanten)
- Herr Dr. iur. Peter Gysi, Fürsprecher, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau (2, für sich und zuhanden seiner Mandantin)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde** beim **Verwaltungsgericht** des Kantons Aargau, obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist kann nicht verlängert werden. Sie steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007) in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 18. Dezember 2013

Spezialverwaltungsgericht
Kausalabgaben und Enteignungen
Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

G. Bruder-Wismann