



ORIENTIERUNGSSCHRIFT AUSSERORDENTLICHE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Mittwoch, 28. April 2021, 20.00 Uhr, Schulhaus

Traktanden:

1. Verpflichtungskredite EV Ursenbach
 - a. Trafostation Bereich Glas Trösch
 - b. Sanierung der Stromanlagen in der Hohlenstrasse
 - c. Verlegung der bestehenden Freileitung ins Erdreich zwischen der Trafostation Unterdorf und der Trafostation Flührain
2. Genehmigung Reglement Mehrwertabgabe
3. Genehmigung Übertragungsreglement Schulsozialarbeit
4. Information Projekt Wärmeverbund Ursenbach
5. Orientierungen und Verschiedenes





1 Verpflichtungskredite Elektrizitätsversorgung Ursenbach

a) Trafostation Bereich Glas Trösch

Bereits vor dem Neubau war in der bestehenden firmenbezogenen Liegenschaft auch die Schalt- und Trafostation der Elektrizitätsversorgung integriert. Es besteht ein Dienstbarkeitsvertrag in dem die Rechte und Pflichten geregelt sind.

Die Glas Trösch AG hat ihr bestehendes Betriebsgebäude erheblich vergrössert, respektive ist immer noch an der Umsetzung. Dieses Projekt stellt die EVU vor grössere Herausforderungen.

Die EVU hat sich zukunftsweisende Gedanken betreffend Sanierung der Haupteinspeisung und Anlagen in der Station Unterdorf gemacht, denn hier findet sich das Herz der Stromversorgung von Ursenbach. Die Anlageteile entsprechen nicht mehr den heutigen Regeln der Technik. Der Neubau hat die EVU veranlasst, einen neuen Raum intern bei der Glas Trösch AG zu realisieren. Somit kann bei einer späteren möglichen Sanierung einiges eingespart werden und heute können Synergien genutzt werden.

Beim Projektbeginn ging alles turbulent zu. Es konnte nicht genau vorausgesehen und abgeschätzt werden, was auf Seite der EVU alles für Arbeiten und Investitionen getätigt werden müssen. Vor allem konnten die Tiefbauarbeiten nicht eingeschätzt werden. Beim Bau kamen grosse Kabelschächte zum Vorschein, von denen niemand etwas wusste. Glücklicherweise konnten diese weiterverwendet werden. Die bestehende Rohranlage musste um einige PE-Rohre erweitert werden. Gleichzeitig wurde das ordentliche Verfahren mit dem eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI) ausgelöst, damit terminlich ein Vorsprung erarbeitet werden konnte. Vom ESTI wurde auferlegt, dass eine interne Raumlüftung, die in einem Brand- wie auch Kurzschlussfall dienlich ist, zwingend erstellt werden muss. Dies löst wiederum zusätzliche Kosten aus. Eine grössere Herausforderung war auch die Erstellung von wasserdichten PE-Rohr-Einführungen. Sämtliche Rohre, welche in das Gebäude geführt werden, müssen zu 100 % wasserdicht sein.

Im Vorfeld musste das Mittelspannungs-Kabel Trafostation Seiler zu Lasten der Glas Trösch AG umverlegt werden. Im Weiteren musste das NS-Trasse, welches genau durch die Baugrube verlief umverlegt werden. In diesem Zusammenhang wurde ein Bauprovisorium erstellt, damit für das betroffene Gebiet keine weiteren Einschränkungen entstehen würden. Die Rohranlage ab der Trafostation Unterdorf zur neuen Trafostation Glas Trösch wurde tiefbaumässig neu erschlossen. Die Belüftung wurde bereits vorgängig realisiert. Das interne Trasse muss wieder instand gestellt werden, damit die EVU die eigentliche Grundversorgung sicherstellen konnte. Dabei handelte es sich um den Mittelspannungs- und den Niederspannungsstrang, der in die Trafostation Unterdorf führt.



Zusätzliche Kosten entstehen für den Notar. Der neue Trafostation-Raum sowie das intern verlegte Kabel muss notariell beglaubigt und im Grundbuch eingetragen werden.

Das Projekt ist entsprechend gut angelaufen und soll gemäss den Vorgaben fertiggestellt werden. Mit dem heutigen Wissenstand ist eine genaue Kostenübersicht möglich. Das Projekt musste aufgrund der baulichen Veränderungen bei Glas Trösch als dringlich angegangen werden, Kosten sind bereits entstanden.

Als Versorgungssicherheit für die Zukunft ist es eine sinnvolle Investition. Ein späterer Umbau würde höhere Kosten verursachen. Zudem kann Raum für die Zukunft geschaffen und ein Standort für die Transformatorenstation gesichert werden. Müsste diese zu einem späteren Zeitpunkt gesucht werden, würden erhebliche Mehrkosten entstehen.

Antrag

Der Gemeinderat Ursenbach beantragt, den Verpflichtungskredit Trafostation Glas Trösch zu genehmigen, die Kosten setzen sich folgendermassen zusammen:

Beschrieb	Kosten in CHF
Kosten Raum von TS 1 Raum	22'000.00
½ Anteil Zwischenboden/Blindboden	13'000.00
½ Beteiligung Lüftung aussen (1 m Durchmesser Anlage)	21'000.00
½ Beteiligung Lüftung innen TS 1, Ab- und Zuluft	14'000.00
½ Trasse, intern Anteil EVU	9'500.00
Tiefbauarbeiten, Abdichtungen Rohreintritte	27'000.00
Ingenieurleistungen / Projektleitung	7'500.00
Kosten Notar	12'000.00
Unvorhergesehenes	6'000.00
Total exkl. MWST	132'000.00

b) Verpflichtungskredit Sanierung Rohranlagen in der Hohlenstrasse

Beim Antrag des Verpflichtungskredit Hohlenstrasse ist uns ein Fehler passiert. Im Jahr 2018 haben Sie über den Verpflichtungskredit abgestimmt. Wir haben Sie zu diesem Zeitpunkt auch über den Ersatz der Rohranlage EVU informiert. Beschrieben war dies sowohl in den Projektplänen, in der Botschaft, in der Präsentation an der Gemeindeversammlung. Was allerdings nicht passierte, war die Einrechnung der Kosten im Verpflichtungskredit.

Im Investitionsbudget hingegen waren die Beträge sowohl für das Jahr 2020 wie auch 2021 einberechnet und ausgewiesen, die Stimmbevölkerung hat diesen zugestimmt.

Der Gemeinderat möchte sich für den Fehler im Verpflichtungskreditantrag vom November 2018 entschuldigen.



Die Hohlenstrasse wird ab der Kantonsstrasse Oberdorf bis Berghüsi in zwei Etappen saniert. Sämtliche Tiefbaukosten wurden durch das Ingenieurbüro ITE berechnet und kalkuliert. Die erste Etappe ist bereits ausgeführt.

Ergänzend zeigen wir den Projektbeschrieb nochmals auf: Die Hohlenstrasse wird ab Oberdorf bis Berghüsi saniert. Die Anfahrten und Vorplätze sowie die Strassenentwässerung und die Wasserleitungen werden erneuert. Die Synergien werden genutzt, indem die Rohranlagen der EVU in diesem Gebiet ebenfalls erneuert werden. In der Hohlenstrasse wird ein Rohrblock und zu den Liegenschaften ein PE-Rohr gebaut. Danach können die neuen Kabel inkl. Beleuchtung in die neue Rohranlage eingezogen werden. Die Verkablung folgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Antrag:

Der Gemeinderat beantragt in Ergänzung zum Verpflichtungskredit vom 28.11.2018 für die Hohlenstrasse Sanierung Strasse und Werkleitungen folgenden Verpflichtungskredit für die Sanierung der Rohranlagen.

Beschrieb	Kosten in CHF
Anteil Tiefbaukosten inkl. PE-Rohre / Schächte 1. Etappe	58'000.00
Anteil Tiefbaukosten inkl. PE-Rohre / Schächte 2. Etappe	42'000.00
Total	100'000.00

c) Verpflichtungskredit Investitionsantrag Verlegung bestehende Freileitung ins Erdreich

Die BKW verlegt zwischen der Trafostation Unterdorf und der Trafostation Flührain die 16 kV-Leitung in den Boden, was die Versorgungssicherheit und Unterhaltsarbeiten in diesem Gebiet optimiert. Synergien können genutzt werden, indem die Elektrizitätsversorgung Ursenbach ihr 16 kV-Kabel gleichzeitig in den Boden verlegt. Die Störungsanfälligkeit und der Unterhalt des Kabels würden dadurch wesentlich verbessert.

Antrag:

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Verpflichtungskredits für die Verlegung der bestehenden 16 kV Freileitung ins Erdreich. Die Kosten stellen sich folgendermassen zusammen:

Beschrieb	Kosten in CHF
Anteil Tiefbaukosten inkl. PE-Rohr	33'000.00
16 kV, NE5 Kabel, Verlegung, Anschlüsse	30'500.00
Demontage Freileitung	8'500.00
Unvorhergesehenes	5'000.00
Planung/Bauleitung	8'000.00
Total exkl. MWST	85'000.00



2. Genehmigung Reglement über die Mehrwertabgabe

Das Gesetz regelt die Mehrwertabgaben bei Ein-, Um- und Neueinzonungen. Was bedeutet das genau?

Mein Grundstück wird im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision der Gemeinde von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone eingezont werden. Muss ich eine Mehrwertabgabe bezahlen?

Bei Einzonungen, das heisst bei der erstmaligen Zuweisung von Land zu einer Bauzone, muss in sämtlichen Kantonen eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 % bezahlt werden. Dies wird durch Art. 5 Abs. 1 ff. RPG vorgeschrieben.

Freigrenze?

Die Freigrenze nach Baugesetz 142a, Abs. 4. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.00 wird kein Mehrwert erhoben.

Wer muss Mehrwertabgaben bezahlen?

Abgabepflichtig ist grundsätzlich der Eigentümer des Grundstücks, welches einen Mehrwert erfährt. Massgebend sind die Eigentumsverhältnisse im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung.

Was geschieht bei einem Eigentümerwechsel während des Planungsverfahrens?

Die Mehrwertabgabe wird gegenüber derjenigen Person verfügt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme Eigentümerin des Grundstücks ist.

1. Eigentümerwechsel vor Rechtskraft der Planungsmassnahme: Im Kanton Bern wird dem Eigentümer bei der öffentlichen Auflage der Planung der Entwurf der Mehrwertabgabeverfügung zugestellt und ihm das rechtliche Gehör gewährt. Die Behörden sind grundsätzlich an den Entwurf gebunden. Ein Eigentümerwechsel zwischen Zustellung des Entwurfs und der Verfügung der Mehrwertabgabe kann dazu führen, dass die abgabepflichtige Person keine Möglichkeit hatte, sich zum Entwurf zu äussern. Potenzielle Käufer sollten sich infolge dessen immer darüber informieren, ob Planungsmassnahmen im Gange sind.

Wie wird der relevante Mehrwert bestimmt?

Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Es wird ein Gutachten (durch die Wertschätzer) eingeholt, welches den Mehrwert vor der Planungsmassnahme sowie den Mehrwert nach der Planungsmassnahme feststellt. Die Differenz stellt den planungsbedingten Mehrwert und somit die Grundlage für die Berechnung der Mehrwertabgabe dar.

Wer erhebt die Mehrwertabgabe?

Die Mehrwertabgabe wird durch die Gemeinde mit Verfügung festgesetzt.

Wie kann ich mich gegen eine Festsetzung der Mehrwertabgabe zur Wehr setzen?

Die Verfügung ist anfechtbar, das Rechtsmittel dargelegt.

Ich habe eine Mehrwertabgabeverfügung zugestellt erhalten. Muss ich diese nun bezahlen.

In der Regel nicht. Die Mehrwertabgabeverfügung wird in der Regel nach Rechtskraft der Planungsmassnahme, die den Mehrwert begründet (Einzonung) zugestellt. Fällig wird die Mehrwertabgabe jedoch erst, wenn der Mehrwert durch Veräusserung oder Überbauung realisiert wird. Die Rechnung für die Mehrwertabgabe wird also erst wenn das Grundstück veräussert oder überbaut wird zugestellt.

Was geschieht, wenn die Mehrwertabgabe nicht fristgerecht bezahlt wird?

Die kantonalen Ausführungsbestimmungen sehen in der Regel vor, dass der zuständigen Behörde ein gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Mehrwertabgabe sowie der



Verzugszinsen zusteht. Wird also die Mehrwertabgabe nicht bezahlt, kann die Behörde das Grundpfandrecht geltend machen und letztlich eine Zwangsverwertung des Grundstücks herbeiführen.

Weshalb ist eine hohe Mehrwertverfügung für den Grundeigentümer eine erfreuliche Nachricht?

Die Abgabepflicht besteht nur auf einen prozentualen Anteil (20 % des Mehrwertes). Der Rest des Mehrwertes bleibt beim Grundeigentümer. Das heisst: je grösser die Mehrwertabgabe, desto grösser auch der verbleibende Mehrwert für den Grundeigentümer.

Antrag

Der Gemeinderat Ursenbach beantragt, das vorliegende Reglement zu genehmigen.

3. Genehmigung Übertragungsreglement Schulsozialarbeit

Die Gemeindeversammlung hat zugestimmt, ab 1. August 2021 die Schulsozialarbeit einzuführen, ebenso hat sie sich dafür ausgesprochen, dass die Administration und Verwaltung der Schulsozialarbeit für die Volksschule Ursenbach ebenfalls dem OSZK zugesprochen wird. Die Aufgabenübertragung bedingt das vorliegende Reglement. Die Mitbestimmung der Einwohnergemeinde Ursenbach erfolgt über die Einsitznahme in den Schulverband OSZK.

Antrag

Der Gemeinderat Ursenbach beantragt, das vorliegende Reglement zu genehmigen.

4. Information Projekt Wärmeverbund Ursenbach

Der Gemeinderat informiert Sie über den Stand der Evaluationen und getroffenen Massnahmen.

Wir freuen uns, Sie an der Gemeindeversammlung begrüessen zu dürfen!

Selbstverständlich liegt das Schutzkonzept vor. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass auf dem gesamten Schulareal Maskenpflicht gilt. Wir registrieren Ihre Anwesenheit und vernichten die Daten nach 10 Tagen, möchten Sie die Registrierungszeit sparen, melden Sie sich ab Montag, 26.4.2021, bei Daniela Glutz 062 965 10 10 oder ab sofort per email: daniela.glutz@ursenbach.ch

Der Gemeinderat

