



GEMEINDEVERSAMMLUNG



Einwohner- und Ortsbürgergemeindeversammlung Freitag, 25. November 2022, 19.30 Uhr, Turnhalle Teufenthal

Traktanden Einwohnergemeindeversammlung

- 1. Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2022**
- 2. Genehmigung eines Zusatzkredits von CHF 100'000.00 für die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland**
- 3. ~~Genehmigung eines Kredits von CHF 84'500.00 für den Ersatz des Kommunalfahrzeugs~~**
Geschäft vom Gemeinderat zurückgezogen
- 4. Genehmigung eines Kredits von CHF 280'000.00 für die Sanierung der Werkleitungen sowie die Erneuerung der Strassenbeleuchtung am Blumenweg**
- 5. Genehmigung des Budgets 2023 mit einem unveränderten Steuerfuss von 122%**
- 6. Verschiedenes und Umfrage**

Aktenauflage

Die Akten der traktandierten Geschäfte vom 25. November 2022 liegen im Sinne von § 23 b) Abs. 1 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden in der Zeit vom 11. bis 25. November 2022 während der ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Die ausführlichen Berichte sowie die weiteren Unterlagen finden Sie ab 11. November 2022 auf unserer Webseite www.teufenthal.ch. Scannen Sie einfach nebenstehenden QR-Code.



1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2022

Das Protokoll wird auf www.teufenthal.ch publiziert.

Antrag

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2022 sei zu genehmigen.

2. Zusatzkredit von CHF 100'000.00 für die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

An der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2018 wurde für die Durchführung der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ein Verpflichtungskredit von CHF 195'000.00 genehmigt. In einem Submissionsverfahren wurden die Planerarbeiten an die Ackermann + Wernli AG, Aarau, vergeben.

Das Planungsverfahren startete 2018. In einem ersten Schritt wurde das Räumliche Entwicklungsleitbild REL und ein Verkehrsrichtplan erarbeitet. Ersteres wurde im September 2019 durch den Gemeinderat verabschiedet. Die erste Phase konnte mit einem überschaubaren Mehraufwand von rund 10 Prozent (CHF 6'100.00) abgerechnet werden. Zu diesem Zeitpunkt ging man noch davon aus, dass mit dieser detaillierten und guten Planungsgrundlage der weitere Planungsverlauf entsprechend speditiv abgewickelt werden kann. Im Rahmen des REL wurde die Transformation des Injecta-Areals von einer reinen Industrie- in eine Mischzone (Wohnen und Arbeiten) auf Wunsch des damaligen Eigentümers und mit Unterstützung der Planungskommission und des Gemeinderates in die Planung mit aufgenommen.

Die Entwurfsphase konnte im Juni 2020 mit der Eingabe der Planungsvorlage in die kantonale Vorprüfung zügig vorangetrieben und abgeschlossen werden. Kostenspezifisch resultierten für die Phase 2 moderate Mehrkosten von rund 7% (CHF 4'060.00). Im Oktober 2020 ging die fachliche Stellungnahme der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung ARE ein. Diese beinhaltete mit den Vorbehalten zur Überkapazität (fehlende Konformität des Bauzonenplans zur übergeordneten Gesetzgebung) und der Transformation Injecta Aspekte, welche eine vollständige Neubeurteilung der Sachlage erforderten. Da sich beide Aspekte stark beeinflussen und gemeinsam betrachtet werden müssen, wurde das Planungsverfahren Anfangs 2021 sistiert, um sich vollständig diesen beiden

Aspekten widmen zu können. Aus diesen Arbeiten resultierte unter anderem der Studienauftrag Injecta, welcher Anfangs 2022 mittels Referendum zustande kam.

Die Mehrleistungen des Planungsbüros Ackermann + Wernli AG in der Vorbereitung (Unterstützung der Gemeinde in der Ausschreibung des Auftrags der Studienauftragsverfahrensbegleitung, Begleitung der Verfahrensleitung in der Ausschreibung des Studienauftrages, Erstellung und Publikation eines öffentlichen Fragebogens zur Injecta-Entwicklung, Begleitung des Studienauftrags als Mitglied des Beurteilungsgremiums und Überführung der Resultate dieses Studienauftrages in die Planungsvorlage) waren nicht Bestandteil des Vertrages und damit als Zusatzaufwand separat zu vergüten. Die Gesamtkosten werden diesbezüglich auf total CHF 30'000.00 geschätzt, wovon ein Teil dem separat gesprochenen Kredit Studienauftrag angerechnet werden kann.

Die gesamten Bereinigungsarbeiten an der Planungsvorlage bis zur erneuten Eingabe in die kantonale Vorprüfung im ersten Quartal 2023 werden auf rund CHF 40'000.00 geschätzt. Davon sind per 30. September 2022 rund CHF 24'000.00 aufgelaufen. Für das weitere Verfahren bis zur Mitwirkung und öffentlichen Auflage der Planungsvorlage werden rund CHF 30'000.00 budgetiert.

Die Ackermann + Wernli AG hat folgende Kostenübersicht erstellt:

Überführung bzw. weitere Bereinigung der Planungsvorlage	
Unterstützung Vorbereitung und Teilnahme an Informationsveranstaltung und Überführung Resultate Studienauftrag Injecta	7'500
Weitere Bereinigung der Planungsvorlage	5'000
Sitzungen mit Planungskommission und Gemeinderat (min. 3)	6'000
Zwischensumme 1	18'500

Es wird angenommen, dass die Planungsvorlage erneut "nur" eine fachliche Stellungnahme mit Hinweisen und Vorbehalten erhält und somit noch kein abschliessender Vorprüfungsbericht vorliegen wird, der die Basis für die öffentliche Auflage gründen wird.

Bereinigungen aus 2. fachlicher Stellungnahme (schwierig abzuschätzen)	20'000
Leistungen im Zusammenhang mit allfälliger Planungszone Auszonungsgebiete (Beratung Gemeinde; Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern)	10'000
Durchführung öffentliche Mitwirkung (gemäss Offerte Phase 2.4 und 3.1)	13'000

Aufbereitung und Eingabe in abschliessende Vorprüfung inkl. Bereinigung von Hinweisen und Vorbehalten daraus	20'000
Durchführung öffentliche Auflage (gemäss Offerte)	2'500
Einwendungsverhandlungen / Gemeindeversammlung (gemäss Offerte Phase 4.1 und 4.2)	10'500
Kantonale Genehmigung (gemäss Offerte 4.3)	500
Zwischensumme 2	76'500
Reserve	5'000
Total	CHF 100'000

Antrag

Der Zusatzkredit von CHF 100'000.00 für die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sei zu genehmigen.

3. Kredit von CHF 84'500.00 für den Ersatz des Kommunalfahrzeugs

Geschäft vom Gemeinderat zurückgezogen

4. Kredit von CHF 280'000.00 für die Sanierung der Werkleitungen sowie die Erneuerung der Strassenbeleuchtung am Blumenweg

Die Elektrizitätsleitung am Blumenweg ist mindestens 35 Jahre alt. Ausschlaggebend für die Sanierung der Leitungen ist der geplante Neubau auf der Parzelle 1056 sowie die Entflechtung der gemufften Hausanschlüsse, die derzeit grösstenteils durch Privatgrundstücke verlaufen. Die Haupttrasse soll in die Strasse verlegt werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Strassenbeleuchtung erneuert werden.

Bei der bestehenden Wasserleitung handelt es sich um eine 100er Grauguss-Leitung aus dem Jahr 1960. Sie ist in einem sehr schlechten Zustand und weist mehrere Schadstellen auf. 2011 sowie 2017 musste in diesem Abschnitt zwei Mal ein Leck repariert werden.

Auch der Zustand der Kanalisationsleitung sowie der Schächte ist ungenügend. Im Generellen Entwässerungsplan (GEP) ist festgehalten, dass die Leitung saniert werden muss. Abklärungen haben ergeben, dass die Kapazität der Kanalisation am Blumenweg ausreichend ist und der Zustand eine Sanierung mit Inliner zulässt.

Elektrizitätsversorgung (Boess Infra AG)

Ausführung Tiefbau, Hochbau	67'809
Ausführung Kabelbau	20'490
Bewilligungen, Gebühren, Bauzusätze	14'325
Technische Arbeiten	11'246
MwSt. 8.1%	9'224
Total inkl. MwSt.	123'094
Reserve	3'906

Kreditantrag

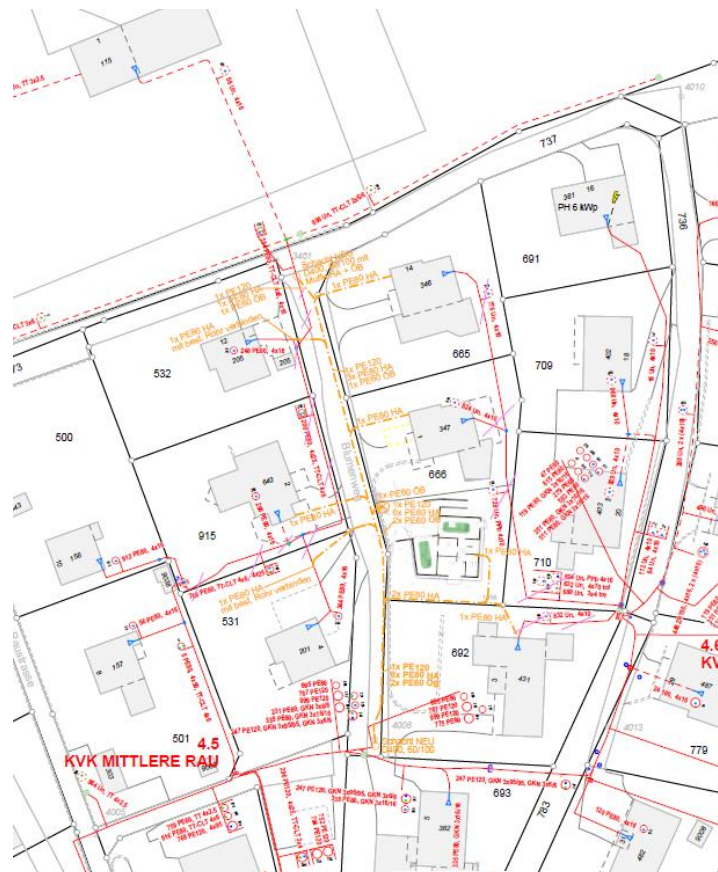
CHF 127'000

Strassenbeleuchtung (Boess Infra AG)

Ausführung Tiefbau, Hochbau	8'258
Ausführung Kabelbau	5'215
Bewilligungen, Gebühren, Bauzusätze	763
Technische Arbeiten	1'985
MwSt. 8.1%	1'314
Total inkl. MwSt.	17'535
Reserve	2'465

Kreditantrag

CHF 20'000



Wasserversorgung (mund ganz + partner AG)

Bauarbeiten für Werkleitungen	32'500
Werkleitungen für Wasser	25'000
Verschiedenes (technische Bearbeitung, Unvorhergesehenes)	15'500
MwSt. 8.1%	5'913
Total inkl. MwSt.	78'913
Reserve	1'087

Kreditantrag **CHF 80'000**

Abwasserversorgung (Ballmer + Partner AG)

Kanalsanierung **	23'800
Schachtsanierungen	8'000
Projekt und Bauleitung	5'000
MwSt. 8.1%	2'980
Total inkl. MwSt.	39'780
Reserve	13'220

Kreditantrag **CHF 53'000**

** Anstelle der Sanierung mit Inliner wird derzeit noch eine andere Lösung geprüft, die unter Umständen kostenintensiver ausfällt.

Antrag

Der Kredit von CHF 280'0000.00 für die Sanierung der Werkleitungen sowie die Erneuerung der Strassenbeleuchtung am Blumenweg sei zu genehmigen.

5. Budget 2023 mit einem unveränderten Steuerfuss von 122%

Das Budget 2023 basiert auf einem unveränderten Steuerfuss von 122%. Es weist einen Aufwandüberschuss von CHF 134'000.00 aus.

Das detaillierte Budget 2023 kann auf www.teufenthal.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei bestellt werden.

Antrag

Das Budget 2023 mit einem unveränderten Steuerfuss von 122% sei zu genehmigen.

6. Verschiedenes und Umfrage

Traktanden Ortsbürgergemeindeversammlung

1. **Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2022**
2. **Genehmigung des Budgets 2023**
3. **Zustimmung zur Begründung eines ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrechts zugunsten der Musikgesellschaft Teufenthal-Unterkulm für die "Musikhütte Teufenthal", LIG 419, inkl. Parkplätze**
4. **Zustimmung zur Begründung eines Durchleitungsvertrags mit der Swissgas AG, Zürich, für eine unterirdische Rohrleitungsanlage auf LIG Teufenthal 213 und 480**
5. **Verschiedenes und Umfrage**

1. **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2022**

Das Protokoll wird auf www.teufenthal.ch publiziert.

Antrag

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2022 sei zu genehmigen.

2. **Budget 2023**

Das Budget 2023 der Ortsbürgergemeinde weist einen Aufwandüberschuss von CHF 100.00 aus. Es kann auf www.teufenthal.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindekanzlei bestellt werden.

Antrag

Das Budget 2023 sei zu genehmigen.

3. **Zustimmung zur Begründung eines ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrechts zugunsten der Musikgesellschaft Teufenthal-Unterkulm für die "Musikhütte Teufenthal", LIG 419, inkl. Parkplätze**

Die Musikgesellschaft Teufenthal erhielt 1960 von der Injecta AG einen Holzschopf, welchen sie auf der Parzelle 419 der Ortsbürgergemeinde aufstellte und ab diesem Zeitpunkt als Waldhütte betrieb. Diesem Vorgehen wurde durch die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 7. März 1960 mit grossem Mehrheitsbeschluss zugestimmt. Dieses Recht wurde jedoch nie grundbuchlich abgesichert.

Die Musikgesellschaft Teufenthal hat sich per 1. Januar 2022 mit der Musikgesellschaft Unterkulm zur neuen Musikgesellschaft Teufenthal-Unterkulm (MGTU) zusammengeschlossen, da beide Vereine mit schwindenden Mitgliederzahlen zu kämpfen und Mühe hatten, die entsprechenden Vorstände zu bestellen.

Mit Schreiben vom 26. August 2022 wurde dem Gemeinderat der Entwurf eines Dienstbarkeitsvertrages mit der MGTU zur Begründung eines ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrechtes der "Musikhütte" auf dem Grundstück LIG 419 Teufen-thal vorgelegt. Im beiliegenden Situationsplan ist die vorgesehene Fläche (Waldhütte mit Umschwung und Parkplätze) grün eingezeichnet.



Der Gemeinderat zeigte sich im Grundsatz unter einer Bedingung mit dem Entwurf einverstanden: Der Fussweg Dünelweg im Zickzack bis zur Musikhütte führend soll für Spaziergänger jederzeit frei begehbar sein. Dieser muss vom ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrecht ausgenommen werden. Der Unterhalt dieses Weges ist durch die Dienstbarkeitsberechtigte zu gewährleisten. Die Musikgesellschaft Teufenthal-Unterkulm zeigt sich mit dieser Ergänzung einverstanden.

Antrag

Der Begründung eines ausschliesslichen und alleinigen Benützungsrechtes zugunsten der Musikgesellschaft Teufenthal-Unterkulm für die "Musikhütte Teufenthal", LIG 419, inkl. Parkplätze, sei zuzustimmen.

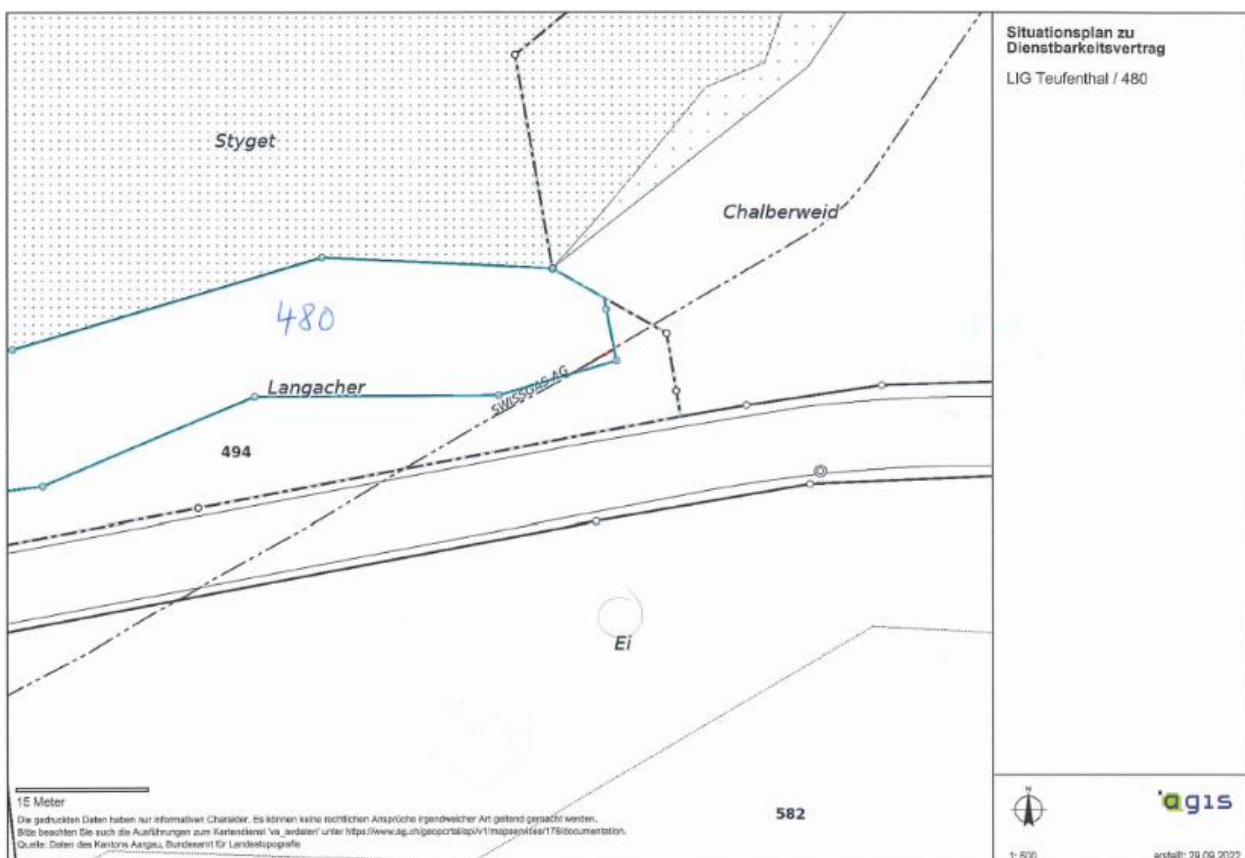
4. Zustimmung zur Begründung eines Durchleitungsvertrags mit der Swissgas AG, Zürich, für eine unterirdische Rohrleitungsanlage auf LIG Teufenthal 213 und 480

Auf LIG Teufenthal / 213 und 480 bestehen bereits Durchleitungsrechte z.G. Swissgas, Schweizerische Aktiengesellschaft für Erdgas, mit Sitz in Zürich, UID CHE-106.014.001, welche wie folgt im Grundbuch eingetragen wurden:

Auf LIG Teufenthal / 213 am 11.02.1974, ID.005-2013/011329

Auf LIG Teufenthal / 480 am 11.02.1974, ID.005-2014/007646

Die Dienstbarkeiten wurden auf 50 Jahre befristet.



Aufgrund des Fortbestehens der unterirdischen Rohrleitungsanlage samt Fernmeldekabel müssen die Parteien eine neue Personaldienstbarkeit nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen für die Dauer des Bestandes der Rohrleitungsanlage vereinbaren.

Damit räumen die jeweiligen Eigentümer von LIG Teufenthal / 213 und 480 der Swissgas das Recht ein, die bestehende unterirdische Rohrleitungsanlage (samt Fernmeldekabel) zur Beförderung gasförmiger Brennstoffe während der Dauer des Bestandes der Rohrleitungsanlage zu belassen, zu betreiben und zu unterhalten.

Die unterirdische Rohrleitungsanlage umfasst auch die dazu gehörenden Nachrichtenkabel, KKS Messstellenpfosten mit Anschlusskabeln, Schächte, Anodenanlage, Erdungskabel und Trasse-Flugmarkierungen. Swissgas ist ausserdem berechtigt, kleinere zusätzliche Leitungen und Kabel, die in direktem

Zusammenhang mit dem Betrieb der unterirdischen Rohrleitungsanlage samt Fernmeldekabel zur Beförderung gasförmiger Brennstoffe stehen, im Rohrbereich zu verlegen. Swissgas ist berechtigt, die Rohrleitungsanlage auszubauen, umzubauen oder durch eine neue Rohrleitungsanlage zu ersetzen.

Die Vertragsdauer für diese Personaldienstbarkeit wird für die Dauer des Bestandes der Rohrleitungsanlage errichtet und ist übertragbar.

Der Gemeinderat hat den Dienstbarkeitsvertrag geprüft und unter ausdrücklichem Vorbehalt der Genehmigung durch die Ortsbürgergemeinde Teufenthal unterzeichnet.

Antrag

Der Begründung eines Durchleitungsvertrags mit der Swissgas AG, Zürich, für eine unterirdische Rohrleitungsanlage auf LIG Teufenthal 213 und 480 sei zuzustimmen.

5. Verschiedenes und Umfrage
