

Gemeinde Gerzensee

Infrastruktur
Spielgasse 1
3115 Gerzensee

031 781 01 88
www.gerzensee.ch



Gerzensee

Überbauungsordnung:

Regenüberlaufbecken (RÜB) Thalgut

Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung

vom 11.04.2025

Inhaltsverzeichnis

A	Ausgangslage	3
B	Rechtliche Sicherung der bestehenden Abwasserleitungen	3
C	Abgrenzung Leitungseigentum.....	4
D	UeO-Vorschriften.....	4
E	Vorprüfung und Freigabe durch das Amt für Wasser und Abfall ..	5
F	Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung	5

Beilage: Dienstbarkeitsvertrag vom 9. Mai 1995

A Ausgangslage

Die Gemeinden Münsingen, Rubigen, Wichtrach, Gerzensee, Kirchdorf und Häutligen haben sich vor rund 60 Jahren in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur ARA Region Münsingen zusammenschlossen und betreiben gemeinsam die Abwasserreinigungsanlage ARA Münsingen. Am 09.05.1995 wurde zwischen den Grundeigentümern der Parzellen Nr. 196 Peter Bienz und Nr. 285 David Niederhauser sowie der Gemeinde Münsingen (Vertreterin der ARA Region Münsingen) ein Dienstbarkeitsvertrag für die Erstellung des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Thalgut abgeschlossen. Dieser Vertrag regelt privatrechtlich das Baurecht für das RÜB sowie das Fuss- und Fahrwegrecht zum RÜB. Der Vertrag läuft nach 25 Jahren am 31.12.2025 aus.

Bereits ab 2019 wurden mit dem Eigentümer Peter Bienz Gespräche betreffend einer Verlängerung des Dienstbarkeitsvertrages geführt. Sie blieben leider erfolglos, da die Gemeinde Münsingen (resp. die ARA Region Münsingen) den überzogenen finanziellen Forderungen von Peter Bienz nicht nachkommen konnte. Mit Schreiben vom 24.09.2023 teilte Peter Bienz in der Folge der Gemeinde Münsingen mit, dass er auf weitere Gespräche verzichte und keinen neuen Dienstbarkeitsvertrag unterzeichnen werde. Zudem forderte er, auf Vertragsende hin den ursprünglichen Zustand auf seiner Parzelle wiederherzustellen.

Das Regenüberlaufbecken ist unverzichtbar für den gesetzeskonformen Betrieb der Abwasseranlagen. Aus betrieblichen und technischen Gründen ist das RÜB standortgebunden. Die Anlagenteile sind überwiegend unterirdisch gebaut.

Mit der vorliegenden UeO (Leistungsplan) können die Durchleitungsrechte und der Leitungsverlauf auf den privaten Grundstücken (Parzellen Nr. 196 und 285) sowie der Standort des RÜB öffentlich-rechtlich gesichert werden.

B Rechtliche Sicherung der bestehenden Abwasserleitungen

Das Abwasserentsorgungsreglement der Gemeinde Gerzensee vom 08.01.2001 regelt das Verfahren wie folgt:

Art. 9 Durchleitungsrechte

¹ Die Durchleitungsrechte für öffentliche Leitungen und die anderen Eigentumsbeschränkungen zugunsten der zugehörigen Bauten und Anlagen (wie Sonderbauwerke und Nebenanlagen) werden im öffentlich-rechtlichen Verfahren oder durch Dienstbarkeitsverträge gesichert.

² Für das öffentlich-rechtliche Verfahren gelten die Bestimmungen über das Verfahren für Überbauungsordnungen. Der Gemeinderat beschliesst die Überbauungsordnung.

³ Für die Durchleitungsrechte und die anderen Eigentumsbeschränkungen werden keine Entschädigungen geleistet. Vorbehalten bleibt die Ausrichtung von Entschädigungen für den Schaden, der durch den Bau und den Betrieb der öffentlichen Leitungen, Bauten und Anlagen nach Absatz 1 verursacht wird, sowie von Entschädigungen für Enteignungen und enteignungsähnliche Eingriffe.

⁴ Der Erwerb der Durchleitungsrechte für Hausanschlussleitungen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Art. 10 Schutz öffentlicher Leitungen

¹ Die öffentlichen Leitungen und die zugehörigen Bauten und Anlagen sind, soweit keine anderslautenden vertraglichen Vereinbarungen vorliegen, im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung in ihrem Bestand geschützt.

² Bei Bauten ist in der Regel ein Abstand von vier Metern gegenüber bestehenden und projektierten Leitungen einzuhalten. Die Wasser- und Abwasserkommission kann im Einzelfall einen grösseren Abstand vorschreiben, wenn die Sicherheit der Leitung dies erfordert.

³ Das Unterschreiten des Bauabstandes und das Überbauen der öffentlichen Leitung brauchen eine Bewilligung des Gemeinderates. Dieser kann besondere bauliche Massnahmen vorschreiben, die den einwandfreien Unterhalt und die Erneuerung der Leitungen gewährleisten. Befindet sich die Leitung nicht im Eigentum der Gemeinde, muss die Einwilligung der Anlageeigentümerin oder des Anlageeigentümers eingeholt werden.

⁴ Im Weiteren gelten die jeweiligen Überbauungsvorschriften.

⁵ Die Verlegung von öffentlichen Leitungen sowie von zugehörigen Bauten und Anlagen, deren Durchleitung bzw. Standort im öffentlich-rechtlichen Verfahren gesichert worden ist, ist nur zulässig, wenn kanalisationstechnisch eine einwandfreie Lösung möglich ist. Die Eigentümerin oder der Eigentümer bzw. die Baurechtsberechtigte oder der Baurechtsberechtigte des belasteten Grundstücks, die oder der um die Verlegung ersucht oder diese sonst verursacht, trägt die Kosten. Bei privatrechtlich gesichertem Durchleitungsrecht bzw. Standort richten sich Verlegung und Kostenfolgen nach den Dienstbarkeitsverträgen.

Es ist möglich, die öffentlich-rechtliche Sicherung der Abwasserleitungen und die Eigentumsabgrenzung in einem kombinierten Verfahren durchzuführen. Mit einer genehmigten UeO ist die Eigentümerin der Anlageteile berechtigt, ihre Leitungen, Sonderbauwerke und Nebenanlagen im genehmigten Umfang zu erstellen, zu betreiben, jederzeit zu unterhalten und zu erneuern. Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

C Abgrenzung Leitungseigentum

Mit der vorliegenden UeO werden die Anlageteile, die im Eigentum der Gemeinde Gerzensee liegen aber gemäss ARA-Vertrag von der ARA Region Münsingen (Leitungen, Schächte, RÜB) unterhalten werden, sowie das Abwasserpumpwerk der Gemeinde Gerzensee inkl. Zu- und Ableitung innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO im Bestand gesichert. Gleichzeitig erfolgt die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Leitungen.

Damit können die Inhalte des auslaufenden Dienstbarkeitsvertrages abgelöst werden.

Mit dem Erlass der UeO sind keine Baumassnahmen verbunden. Es entstehen somit keine Schäden oder Beeinträchtigungen am Grundstück. Die seinerzeitigen Auswirkungen beim Bau des RÜB wurden gemäss Dienstbarkeit grosszügig abgegolten.

D UeO-Vorschriften

Die UeO-Vorschriften regeln den Leitungsbereich, den Betrieb und den Schutz der Leitungen und bestimmen die Abstandsvorschriften. Es wird auf den Überbauungsplan und die Vorschriften verwiesen.

E Vorprüfung und Freigabe durch das Amt für Wasser und Abfall

Der Überbauungsplan vom 11.04.2025 wurde durch das AWA geprüft und zur Auflage freigegeben. Es wird auf das Verfahrensprogramm verwiesen.

F Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung

Die öffentliche Auflage erfolgt auf der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Gerzensee. Allfällige Einspracheverhandlungen werden durch die Gemeinde Gerzensee zusammen mit Vertretenden der ARA Region Münsingen geführt.