

**Protokoll der der Gemeindeversammlung
der politischen Gemeinde Otelfingen
vom 20. Juni 2024**

Zeit:	Donnerstag, 20. Juni 2024, 20.00 – 22.15 Uhr
Ort:	Saal reformierte Kirchgemeinde, Vorderdorfstrasse 36
Vorsitz:	Barbara Schaffner, Gemeindepräsidentin
Protokoll:	Sheena Heinz, Gemeindeschreiberin
Stimmenzähler:	Michael Kindt, Bergstrasse 10, 8112 Otelfingen Heinz Nägeli, Sandackerstrasse 37, 8112 Otelfingen
Anwesend:	129 Stimmberechtigte (7.1 %) 2 Nicht-Stimmberechtigte • Sheena Heinz, Gemeindeschreiberin • Barbara Hänggi, Boppelsen
Stimmrecht:	Das Stimmrecht wird ansonsten von niemandem bestritten.
Stimmregister:	Das Stimmregister befindet sich im Versammlungslokal und kann bei der Gemeindeschreiberin gemäss § 45 lit. d des Gemeindegesetzes eingesehen werden. Es weist 1814 Stimmberechtigte aus.

Geschäfte

A-Geschäft

- 1 Jahresrechnung 2023 Politische Gemeinde, Genehmigung
- 2 Kreditabrechnung Erweiterung und Umbau Primarschulanlage Bühl

B-Geschäft

- 3 Verpflichtungskredit für Kapazitätserweiterung Asylunterkunft
- 4 Teilrevision BZO «Verkaufsflächenbeschränkung Industrie»

C-Geschäft

- 5 Anfragen gemäss §17 des Gemeindegesetzes
-

Protokoll vom 20. Juni 2024

Gemeindepräsidentin Barbara Schaffner begrüsst die Stimmberechtigten zur heutigen Gemeindeversammlung. Sie eröffnet die Gemeindeversammlung und stellt folgendes fest:

- Die Gemeindeversammlung wurde gemäss § 18 Abs. 2 Gemeindegesetz mit Publikation im digitalen Amtsblatt Schweiz (ePublikation.ch) vom 17. Mai 2024 und somit rechtzeitig und unter Bekanntgabe der Traktanden angekündigt.
- Das Stimmregister und die Akten mit den Anträgen und Weisungen der Behörden vom 06. Juni 2024 sind bis heute während den üblichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auflegen und konnten eingesehen werden.
- Bis 10 Arbeitstage vor dieser Versammlung ist beim Gemeinderat keine schriftliche Anfrage über allgemeine Interessen und deren Beantwortung an der Gemeindeversammlung nach § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht worden. Das Traktandum 5 wird damit von der Geschäftsliste gestrichen.

Auf die konkrete Frage an die Versammlung werden keine Vorbehalte angebracht und es wird auch die Geschäftsreihenfolge gemäss offizieller Traktandenliste ohne Einwände akzeptiert.

Als Stimmzähler werden **Michael Kindt** und **Heinz Nägeli** vorgeschlagen. Die Wahlvorschläge werden nicht vermehrt; die beiden Stimmzähler gelten als in stiller Wahl gewählt.

Die Gemeindepräsidentin stellt gemäss § 20 Abs. 3 Gemeindegesetz die Anzahl der Stimmberechtigten mit 129 Stimmberechtigten (inkl. Gemeindepräsidentin) fest. Im Weiteren sind 2 Nichtstimmbererechtigte im Saal anwesend. Sie sitzen klar getrennt; die Gemeindegemeinschafterin beim Gemeinderat, eine weitere Person ganz hinten neben der Presse. Im Übrigen wird das Stimmrecht bei keinem der anwesenden Stimmberechtigten bezweifelt.

Gemeindepräsidentin Barbara Schaffner orientiert über folgende Rechtsmittel:

- Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihrer Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden.
- Im Übrigen kann mit Rekurs Rechtsverletzungen, Unangemessenheit oder unrichtige/ungenügende Feststellung des Sachverhalts nach § 20 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) gerügt werden. Gemäss § 170 ff Gemeindegesetz bzw. § 21 VRG ist zum Rekurs berechtigt, wer durch den Beschluss berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung / Änderung hat. Dieser Rekurs ist innert 30 Tagen, von Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, einzureichen.

Allgemeiner Hinweis

Die Gemeindepräsidentin weist darauf hin, dass kein Wort- sondern lediglich ein Beschlussprotokoll nach § 6 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG) geführt wird.

Protokoll vom 20. Juni 2024

9.0.3 Jahresrechnung

1 Jahresrechnung 2023 Politische Gemeinde, Genehmigung**1.1 Übersicht**

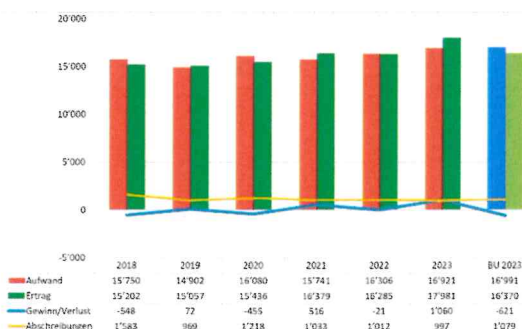
Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	16'921'038.01
	Gesamtertrag	Fr.	<u>17'981'336.11</u>
	Ertragsüberschuss	Fr.	1'060'298.10
Investitionsrechnung			
Verwaltungsvermögen	Ausgaben	Fr.	710'798.24
	Einnahmen	Fr.	<u>517'208.24</u>
	Nettoinvestitionen	Fr.	193'590.00
Finanzvermögen	Ausgaben	Fr.	115'215.35
	Einnahmen	Fr.	<u>0.00</u>
	Nettoinvestitionen	Fr.	115'215.35
Bilanzübersicht			
	Bilanzsumme	Fr.	50'132'272.14

1.2 Das Wichtigste in Kürze

Die Rechnung 2023 der Politischen Gemeinde Otelfingen schliesst bei Einnahmen von Fr. 17.981 Millionen und Ausgaben von Fr. 16.921 Millionen mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 1.060 Millionen (Budget: Aufwandsüberschuss Fr. 621'000.00) ab.

Erfolgsrechnung

Der Aufwand von Fr. 16.921 Millionen bewegte sich insgesamt innerhalb des Budgets von Fr. 16.991 Millionen. Dies ist einer guten Kostendisziplin in allen Aufgabenbereichen zu verdanken. Bei den ordentlichen Steuern der natürlichen Personen fallen die Einnahmen gegenüber dem Budget deutlich höher aus, doch bei den juristischen Personen sind diese wie bereits im Vorjahr tiefer. Dank dem hohen Handel von Grundstücken sind die Grundstücksgewinnsteuern deutlich höher als budgetiert. Aufwandseitig sind im Bereich Gesundheit aufgrund der Zunahme von Pflegefällen mit höherer Pflegestufe Mehrkosten angefallen. Dank einer hohen Vermittlungsquote von unterstützungsbedürftigen Personen in den Arbeitsmarkt und den hohen Kantonsbeiträgen für die Asylbetreuung fielen die Sozialkosten dagegen deutlich tiefer aus als budgetiert. Diese Schwerpunkte sind die Hauptgründe für das deutlich bessere Jahresergebnis.



Protokoll vom 20. Juni 2024

Steuererträge

Die Steuererträge fallen höher aus als im Vorjahr und auch höher als budgetiert. Grund dafür sind die höheren Erträge bei den ordentlichen Steuern der natürlichen Personen von Fr. + 1'071'631.99 und den Grundstückgewinnsteuern von Fr. + 674'274.45 gegenüber dem Budget. Die juristischen Personen liegen mit Fr. - 329'991.45 unter den Erwartungen. Durch die hohen Steuererträge reduziert sich der Finanzausgleich gegenüber dem Budget um rund Fr. 400'000.00.

Polit. Gemeinde (in 1'000 Fr.)	2019	2020	2021	2022	2023
Steuerertrag Rechnungsjahr (zu 100 %)					
<i>Natürliche Personen</i>	5'911	6'361	6'453	6'298	6'559
- Einkommen	5'428	5'856	5'934	5'771	5'999
- Vermögen	483	505	519	527	561
<i>Juristische Personen</i>	2'252	2'171	2'019	1'907	1'510
- Gewinn	2'121	2'047	1'885	1'774	1'381
- Kapital	131	123	134	133	129
Total	8'164	8'531	8'472	8'206	8'069
Steuerfuss Rechnungsjahr	85%	88%	88%	88%	88%
Steuern Rechnungsjahr nat. Personen	5'025	5'597	5'679	5'542	5'772
Steuern Rechnungsjahr jur. Personen	1'914	1'910	1'777	1'679	1'329
Steuererträge aus früheren Jahren	764	811	1'033	327	1'304
Nachsteuern	73	8	32	5	6
Aktive Steuerauscheidungen	281	208	218	188	211
Passive Steuerauscheidungen	-546	-279	-399	-280	-276
Anrechnung ausländischer Quellensteuern	-8	-7	-2	-4	-12
Quellensteuern	217	194	406	385	395
Personalsteuern	65	66	56	58	58
Total Ertrag Gemeindesteuern	7'785	8'508	8'798	7'899	8'787
Tatsächliche Forderungsverluste	38	1	7	2	-0
Wertberichtigungen Forderungen	65				
Total Aufwand Gemeindesteuern	103	1	7	2	-0
Grundstückgewinnsteuern	905	621	1'480	448	1'174
Hundesteuern	25	25	26	26	25
Total Ertrag Sondersteuern	930	646	1'506	474	1'199
Tatsächliche Forderungsverluste		1			0
Kantonsanteil an Hundesteuern	5	5	5	5	5
Total Aufwand Sondersteuern	5	6	5	5	5
Steuerkraft (Fr./Einwohner)	3'036	3'301	3'392	3'036	3'318
Korrekturfaktor	0.998	1.008	0.999	1.000	1.000
Kalkulatorischer Wert	3'041	3'275	3'396	3'035	3'317
Kant. Mittel	3'843	3'770	3'941	4'014	4'096

1) detaillierte Aufteilung unter HRM1 nur teilweise möglich

Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung zeigt im Verwaltungsvermögen bei Ausgaben von Fr. 710'798.24 und Einnahmen von Fr. 517'208.24 Nettoinvestitionen von Fr. 193'590.00 (Budget Fr. 805'000.00). Das Finanzvermögen wies Nettoinvestitionen im Umfang von Fr. 115'215.35 (Budget Fr. 900'000.00) aus.

Hauptgrund für die niedrigen Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen sind die Einnahmen aus den Anschlussgebühren Wasser und Abwasser, welche durch Abrechnung von Baudepots aus Vorjahren generiert wurden. Im Finanzvermögen verschob sich der Start der Kindergarten Sanierung/Erweiterung resp. des Fensterersatzes der darüberliegenden Mietwohnungen im Umfang von insgesamt Fr. 800'000.00 ins Jahr 2024.

Protokoll vom 20. Juni 2024

**Bilanz**

Die Bilanz zeichnet sich weiterhin durch eine sehr gute Eigenkapitalbasis aus. Das Eigenkapital, welches in den letzten Jahren infolge der Aufwandüberschüsse reduziert wurde, konnte dank dem sehr guten Jahresabschluss gestärkt und Fremdkapital sogar abgebaut werden. Das Eigenkapital bleibt damit auf einem stabil hohen Niveau.

Polit. Gemeinde		2019		2020		2021		2022		2023		Veränderung S. J.	
Bilanz per 31.12. (1'000 Fr.)		N	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven			
Finanzvermögen													
- Flüssige Mittel			6'381		5'483		4'686		2'956		4'830	-24%	
- Interne Kontokorrente	1)												
- Externe Kontokorrente			280		290		217		141		164	-41%	
- Kurzfristige Finanzanlagen	2)				9								
- Langfristige Finanzanlagen	3)												
- Übrige Finanzanlagen			22		20		21		18		22	-1%	
- Sachanlagen			16'435		16'435		16'435		16'447		16'563	1%	
- Anteil IR (TA etc.)													
- Übriges Finanzvermögen			5'799		6'789		6'486		9'918		9'129	57%	
Total Finanzvermögen			28'917		29'026		27'846		29'480		30'708	6%	
Verwaltungsvermögen													
- Steuerhaushalt allgemein			24'621		24'748		24'527		23'648		22'905	-7%	
- Wasserwerk			-264		-583		-84		-151		-206	-22%	
- Abwasserbeseitigung			-3'283		-3'458		-3'389		-3'319		-3'338	2%	
- Abfallwirtschaft			75		72		69		66		63	-15%	
Total Verwaltungsvermögen			21'149		20'778		21'123		20'244		19'424	-8%	
Fremdkapital													
- Interne Kontokorrente	1)												
- Externe Kontokorrente				72		7		12		45		175	144%
- Übrige laufende Verbindlichkeiten				6'134		5'338		4'939		5'176		7'062	15%
- Kfr. Anteil lfr. Schulden	4)			3'000		4'000		3'000		3'000		3'000	0%
- Derivative Finanzinstrumente													
- Übrige kfr. Verbindlichkeiten													
- Langfristige Schulden				3'000		3'000		6'000		3'000			-100%
- Anteil IR (Rückstellungen etc.)													
- Übriges Fremdkapital				837		905		677		944		1'126	35%
Total Fremdkapital			13'042		13'250		11'628		12'165		11'363	-13%	
Zweckgebundenes Eigenkapital													
- Spezialfinanzierungen													
- Wasserwerk				1'389		1'374		1'474		1'577		1'576	13%
- Abwasserbeseitigung				-139		-182		-108		25		252	-281%
- Abfallwirtschaft				666		710		805		810		735	10%
- Fonds	5)												
- Vorfinanzierungen													
- Liegenschaftsfonds													
Zweckfreies Eigenkapital													
- Finanzpolitische Reserve	6)												
- Bewertungsreserve													
- Bilanzüberschuss/-fehlbetrag				35'107		34'652		35'168		35'147		36'207	3%
Total Eigenkapital			37'023		36'554		37'340		37'559		38'770	5%	
Total			50'066	50'066	49'805	49'805	48'969	48'969	49'724	49'724	50'132	50'132	
Veränderung NV mit Neubewertung EB				1'790									

Veränderung NV mit Neubewertung EB

1'790

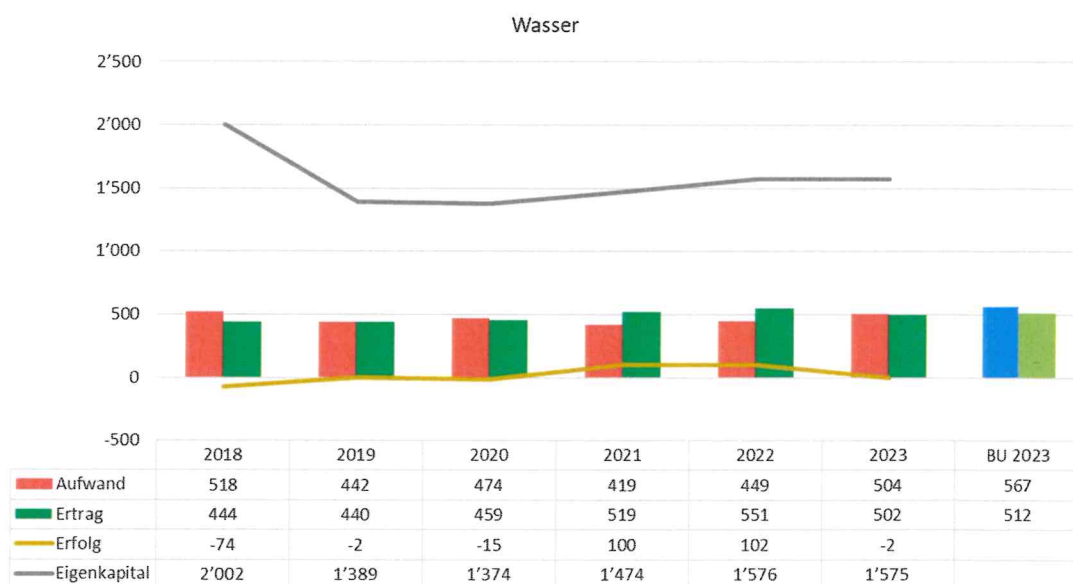
Gebührenfinanzierte Bereiche

Die Rechnungen bei den gebührenfinanzierten Spezialfinanzierungen weisen positive und negative Ergebnisse aus:

Protokoll vom 20. Juni 2024

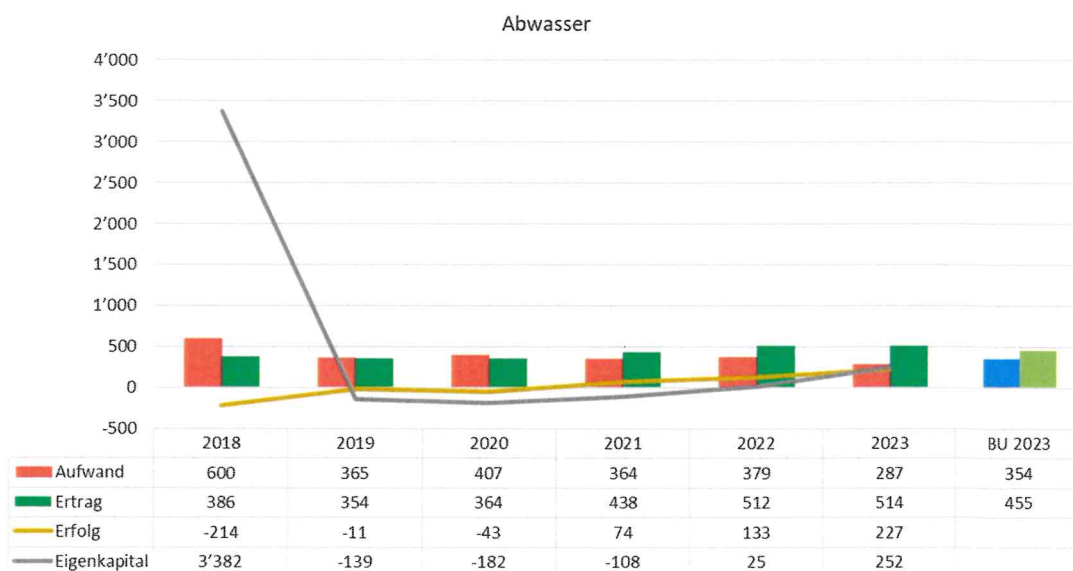
Wasserwerk

Der Bereich Wasserwerk weist ein Aufwandsüberschuss von Fr. 1'426.73 aus (Budget: Aufwandsüberschuss von Fr. 55'000). Das Eigenkapital reduziert sich somit neu auf Fr. 1'575'572.46. Die Abweichungen sind einerseits mit dem Neubau der Bewässerungsleitung von der Limmat her zu begründen. Aufgrund der neuen Leitung erfolgt die Wasserentnahme der Gemüselandwirte neu hauptsächlich über diese Leitung und nicht mehr wie bis anhin über das Leitungsnetz der Gemeinde Otelfingen, was zu einem tieferen Bezug und somit reduzierten Einnahmen führte. Andererseits wurde die Sanierung der Wasserleitung im Oberrainweg verschoben und weniger Leitungsbrüche als angenommen verzeichnet. Einnahmeseitig wurden Mehreinnahmen aufgrund der Tarifierpassung per 01. Januar 2022 erzielt.



Abwasserbeseitigung

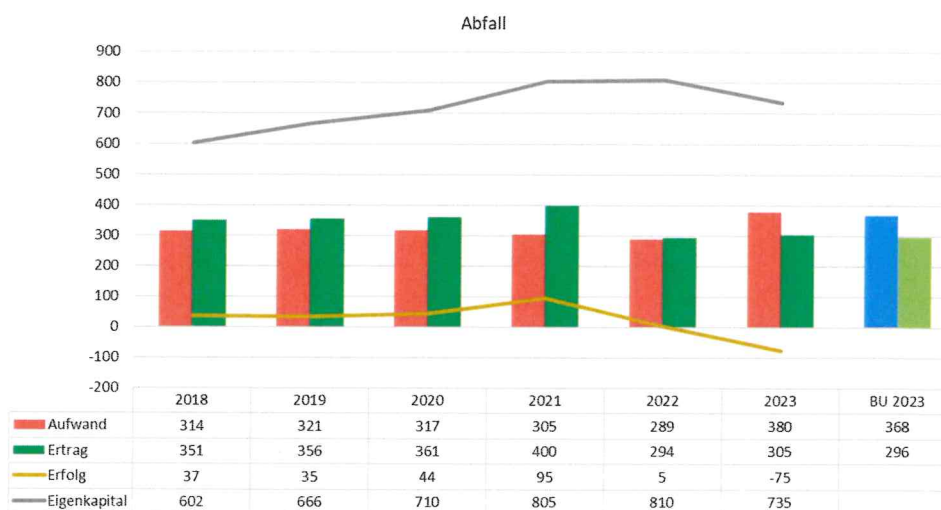
Der Bereich Abwasserbeseitigung verzeichnet einen Ertragsüberschuss von Fr. 226'754.93 (Budget: Ertragsüberschuss Fr. 100'000) und weist neu ein Eigenkapital von Fr. 251'909.15 aus. Die Abweichungen sind damit zu begründen, dass einerseits die Sanierung der Abwasser-schächte in die Investitionsrechnung verschoben werden mussten, andererseits aufgrund der Tarifierpassung per 01. Januar 2022.



Protokoll vom 20. Juni 2024

Abfallbewirtschaftung

Der Bereich Abfallbewirtschaftung weist einen Aufwandsüberschuss von Fr. 75'397.51 (Budget: Aufwandsüberschuss Fr. 72'000) aus und ist somit eine Punktlandung. Das Vermögen reduziert sich neu auf Fr. 734'956.63.



Schlussfazit

Auch in den kommenden Jahren wird für den öffentlichen Haushalt zumindest vorübergehend mit höheren Ausgaben zu rechnen sein. Bei den Investitionen gilt es, sich auf das Notwendige zu beschränken. Ohne Sondereinnahmen müssen zukünftige Investitionen jeweils mittels Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Der Gemeinderat verfolgt unverändert das Ziel, einen ausgeglichenen Finanzhaushalt zu erreichen und die Fremdverschuldung auf einem vertretbaren Niveau zu halten bzw. die bestehende Fremdverschuldung sukzessive abzubauen.

Der Gemeinderat wird sich weiterhin für eine hohe Kostendisziplin und eine massvolle Investitionspolitik einsetzen.

1.3 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Otelfingen wird wie folgt genehmigt:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	16'921'038.01
	Gesamtertrag	Fr.	<u>17'981'336.11</u>
	Ertragsüberschuss	Fr.	1'060'298.10
Investitionsrechnung			
	Verwaltungsvermögen		
	Ausgaben	Fr.	710'798.24
	Einnahmen	Fr.	<u>517'208.24</u>
	Nettoinvestitionen	Fr.	193'590.00
	Finanzvermögen		
	Ausgaben	Fr.	115'215.35
	Einnahmen	Fr.	<u>0.00</u>
	Nettoinvestitionen	Fr.	115'215.35
Bilanzübersicht	Bilanzsumme	Fr.	50'132'272.14

Protokoll vom 20. Juni 2024

Otelfingen, 07. Mai 2024

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

1.4 Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Otelfingen in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 05. April 2023 geprüft. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	16'921'038.01
	Gesamtertrag	Fr.	<u>17'981'336.11</u>
	Ertragsüberschuss	Fr.	1'060'298.10
Investitionsrechnung			
	Ausgaben	Fr.	710'798.24
	Einnahmen	Fr.	<u>517'208.24</u>
Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen	Fr.	193'590.00
Finanzvermögen	Ausgaben	Fr.	115'215.35
	Einnahmen	Fr.	<u>0.00</u>
	Nettoinvestitionen	Fr.	115'215.35
Bilanzübersicht	Bilanzsumme	Fr.	50'132'272.14

1.5 Erkenntnisse Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Otelfingen finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig korrekt ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

1.6 Antrag Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Otelfingen entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

Die Rechnungsprüfungskommission stimmt dem Antrag zu.

Otelfingen 15. Mai 2024

Rechnungsprüfungskommission

Heinz Schlatter
Präsident

André Clerc
Aktuar

Protokoll vom 20. Juni 2024

1.7 Erläuterungen

Jacqueline Alf, Finanz- und Liegenschaftenvorstand, erläutert der Versammlung mit einer Präsentation die Jahresrechnung 2023.

1.8 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten

Die Rechnungsprüfungskommission bringt keine Ergänzungen oder weitere Stellungnahme ein. Es wird eine Frage gestellt und beantwortet. Anträge werden keine gestellt.

1.9 Abstimmung

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** einstimmig:

Die Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Otelfingen wird wie folgt genehmigt:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	16'921'038.01
	Gesamtertrag	Fr.	<u>17'981'336.11</u>
	Ertragsüberschuss	Fr.	1'060'298.10
Investitionsrechnung			
	Ausgaben	Fr.	710'798.24
	Einnahmen	Fr.	<u>517'208.24</u>
Verwaltungsvermögen	Nettoinvestitionen	Fr.	193'590.00
Finanzvermögen	Ausgaben	Fr.	115'215.35
	Einnahmen	Fr.	<u>0.00</u>
	Nettoinvestitionen	Fr.	115'215.35
Bilanzübersicht	Bilanzsumme	Fr.	50'132'272.14

2.2.6.1 Schulliegenschaften

2 Kreditabrechnung Erweiterung und Umbau Primarschulanlage Bühl

2.1 Ausgangslage

Das Stimmvolk genehmigte am 26. November 2017 an der Urnenabstimmung einen Investitionskredit von Fr. 8'150'000.00 (inkl. MWST) für den Umbau und die Erweiterung der Primarschulanlage Bühl.

Mit der Umsetzung wurde nach der Gesamtleitungssubmission (Wettbewerbsverfahren) und nach dem Sprechen des Ausführungskredits die Firma Gross AG, Brugg, beauftragt. Die Bauarbeiten begannen Anfangs Jahr 2018. Nach einer Bauzeit von rund 19 Monaten konnte der Neubau sowie der Umbau im Sommer 2019 fristgerecht beendet und bezogen werden. Einzig die Fertigstellung der Umgebung sowie die mittlerweile abgeschlossene Mängelbehebung benötigten etwas mehr Zeit. Daher konnte der Verpflichtungskredit erst jetzt abgeschlossen werden.

Protokoll vom 20. Juni 2024

Projekt und ausgeführte Arbeiten

Der der Urnenabstimmung unterbreitete Verpflichtungskredit entsprach den Empfehlungen für Schulhausanlagen des Kantons Zürich und umfasste folgende Massnahmen:

Erweiterung

- 3 neue Klassenzimmer mit den dazugehörigen Gruppenräumen
- Lehrerzimmer, bestehend aus Aufenthalts- und Vorbereitungsbereich, der Lehrerbibliothek und einem Sitzungszimmer
- Schulleitungsbüro und Schulsekretariat
- Förder- und Therapiebereich bestehend aus zwei Büro-Vorbereitungsräumen für die Therapeutinnen und insgesamt 4 flexibel einsetzbaren kleineren Zimmern für Therapien (Logopädie, Deutsch als Zweitsprache), Einzelförderung, Musikunterricht und Gespräche

Nutzungsänderungen und Umbauten

- Erstellung von Gruppenräumen zu den bestehenden Schulzimmern
- Handarbeits- und Werkenzentrum mit Vorbereitungsraum
- Umnutzung zu Schülerhort mit Mittagstisch, Hausaufgaben- und Spielbereich, Küche, Garderoben, Nasszellen und Büro
- Umnutzung/Umbau ehemaliger Hortraum in Singsaal/Aula
- Sicherstellung der Behindertengerechtigkeit
- Neugestaltung eines zusätzlichen Pausenplatzes
- Erdbebenertüchtigung auf den aktuellen Stand
- Umgebungsarbeiten

Abrechnung

Da die Erstellung des Bauvorhabens als Gesamtleistungsauftrag über alle Leistungen nach Baukostenplan (BKP) vergeben wurde, ist ein Kostenvergleich der verschiedenen Leistungspositionen des BKP (Vorbereitungsarbeiten, Gebäudekosten inkl. Honorare, Umgebung, Baunebenkosten und Ausstattung) nicht sinnvoll. Es drängt sich somit eher eine Betrachtung über die Gesamtpositionen mit einer Darstellung der wesentlichen Mehr- und Minderaufwendungen auf.

Die Kreditabrechnung sieht wie folgt aus:

Kosten	Kredit	Abrechnung	Differenz
Baukosten	7'436'000.00	7'125'147.21	-310'852.79
Anschluss- und Bewilligungsgebühren	215'000.00	108'740.00	-106'260.00
Reserve & Unvorhergesehenes (6.5%)	499'000.00	584'100.64	85'100.64
Total inkl. MWST	8'150'000.00	7'817'987.85	-332'012.15
Bauteuerung	16'300.00		
Total inkl. MWST	8'166'300.00	7'817'987.85	-348'312.15

Der Kredit schliesst mit 4.3 % unter dem bewilligten Verpflichtungskredit ab. Der Buchhaltungsnachweis wurde von der Finanzabteilung der Gemeinde Otelfingen per 10. April 2024 erstellt.

Protokoll vom 20. Juni 2024

Abweichungsbegründung:

Der Umbau resp. Erweiterung wurde in einem Gesamtleistungswettbewerb vergeben. Durch die in der Gesamtleistung nicht abschliessend definierten Detaillösungen einzelner Bauelemente setzt sich die Abweichung einerseits aus Veränderungen auf Ebene Bauteile mit Kostenfolge und tatsächlichen Mehr- und Minderaufwänden oder Projektänderungen zusammen. Nachstehend werden die Abweichungen grösser Fr. 20'000.00 erläutert:

Minderkosten

- Bonus/Vergabeerfolg

Die Aufträge konnten insgesamt Fr. 346'327.38 günstiger als im Gesamtleistungsangebot vorgesehen vergeben werden. Die Kostenunterschreitung durch den Vergabeerfolg wurde vertragsgemäss zu 50 % dem Gesamtleistungsunternehmen gutgeschrieben. Die anderen 50 % gingen zu Gunsten der Gemeinde Otelfingen.

- Anschluss- und Bewilligungsgebühren

Bei der Kostenschätzung ging man von einer höheren Wertvermehrung aus, als schlussendlich von der Gebäudeversicherung Zürich geschätzt wurde. Daher fielen die Anschlussgebühren entsprechend tiefer aus.

Mehrkosten

- Einheitliche Beleuchtung über gesamtes Vorhaben

Die zeitgemässe Zimmerbeleuchtung (LED) wurde nicht nur in der Erweiterung, sondern auch in den vom Umbau betroffenen Räumen realisiert.

- Sanierung / Isolation Trennwand zu Schwimmhalle

Die Detaillösung der Korridor- und Eingangssituation im Übergang der bestehenden Schwimmhalle und dem neuen Baukörper bedingte eine aufwändigere Isolierung der neuen Trennwand.

- Zusätzliche Umgebungsarbeiten

Anpassungsarbeiten der Umgebungsgestaltung mit neuem Spielplatz und Spielgerät bei Trakt C sowie eine Treppe zum Sportplatz.

- Teilweise Reparatur Pausenplatz

Die Meteorwasserrinne in der Pausenplatzmitte war sanierungsbedürftig. Sie wurde daher gleichzeitig mit einem Teil des Asphaltbelags erneuert. Zusätzlich wurde vor den Erdgeschossräumen eine Begrünung als Sicht- und Temperaturschutz umgesetzt.

- Süd- und Ostfassade der Mehrzweckhalle

Die Mehrzweckhalle wurde aussen in der Farbe des Erweiterungsbaus gestrichen.

- Nettokosten nachträgliche Fensterlüftung

Nach Inbetriebnahme des Schulhauses zeigte sich, dass in der Erweiterung während den warmen Sommermonaten teilweise unangenehm hohe Temperaturen auftraten. Dies obwohl die massgebenden bautechnischen Normen - wie zum Beispiel bezüglich sommerlichem Wärmeschutz - eingehalten wurden. Hauptursache hierfür sind einerseits die süd-orientierten Fenster im Lehrerbereich, gleichzeitig aber auch die Abstrahlungswärme des sich unter der Aufstockung befindenden Lehrschwimmbeckens. Mit dem Einbau von zeitlich gesteuerten Öffnungen von Fenstern und Türöffnungen sowie betrieblichen Massnahmen konnten die Probleme behoben werden. Der Generalunternehmer beteiligte sich im Rahmen der Mängelbehebung mit rund 20% an den zusätzlichen Aufwänden. Die einzelnen Abweichungen können der Bauabrechnung entnommen werden.

Protokoll vom 20. Juni 2024

Schlussbemerkungen

Der Schulbetrieb hat sich innerhalb des Neubaus und dem Umbau in kurzer Zeit eingespielt. Nachdem die Temperatursituation entschärft werden konnte, darf das Vorhaben als gelungen bezeichnet werden.

Trotz verschiedenster Minder- und Mehraufwände konnte der Verpflichtungskredit eingehalten und sogar leicht besser abgeschlossen werden. Mit dem Umbau und der Erweiterung konnte die Schule ihre räumlichen Defizite an der Primarschule für längere Zeit beheben.

Die Zusammenarbeit mit dem Gesamtleistungsunternehmer hat sich bewährt. Die schwierig zu kontrollierenden Schnittstellen zwischen Planer und Unternehmen wurden dank der Gesamtprojektleitung sehr gut koordiniert. Auch bei Mängeln und Garantithemen hat sich das Modell sehr positiv auf das Projekt ausgewirkt. Da der Gesamtleistungsunternehmer zudem nicht der Submissionsverordnung unterstellt ist, war es ihm möglich, lokale und regionale Unternehmen zu berücksichtigen und trotzdem sehr kostengünstige Vergaben vorzunehmen. Dies hat sich im erhaltenen Bonus sehr klar akzentuiert.

Etwas langwierig war die Suche und die Umsetzung von Lösungen für die Temperaturproblematik in der Erweiterung. Dank partnerschaftlicher Zusammenarbeit konnte dies aber doch so gut wie möglich erledigt werden.

Die Schulpflege freut sich, dass das Projekt termin- und kostengerecht realisiert werden konnte. Sie beantragt den Stimmberechtigten, die Bauabrechnung zu genehmigen.

2.2 Antrag Gemeinderat

Die vorliegende Bauabrechnung für den Umbau und die Erweiterung des Schulhauses Bühl von Fr. 7'817'987.85 mit einer Kostenunterschreitung von Fr. 348'312.15 oder -4.3 % wird genehmigt.

Otelfingen, 10. April 2024

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

2.3 Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Der im Jahr 2017 beantragte Investitionskredit für die Erweiterung und den Umbau der Primarschulanlage von CHF 8'150'000.00 wurde um CHF 348'312.15 unterschritten (Abweichung -4.3%).

Die vorliegenden Unterlagen wurden geprüft und geben keinen Anlass für Beanstandungen.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und stimmt dem Antrag des Gemeinderates zu.

Otelfingen, 15. Mai 2024

Protokoll vom 20. Juni 2024

Rechnungsprüfungskommission

Heinz Schlatter
Präsident

André Clerc
Aktuar

2.4 Erläuterungen

Michael Roth, Primarschulpflegepräsident, erläutert der Versammlung die Kreditabrechnung.

2.5 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten

Die Rechnungsprüfungskommission bringt keine Ergänzungen oder weitere Stellungnahme ein. Die Versammlung hat keine Wortmeldungen.

2.6 Abstimmung

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** einstimmig:

Die Kreditabrechnung Erweiterung und Umbau Primarschulanlage Bühl wird genehmigt.

6.1.6.2 Liegenschaften der Politischen Gemeinde

3 Verpflichtungskredit für Kapazitätserweiterung Asylunterkunft

3.1 Ausgangslage

Seit Ausbruch des Krieges zwischen Russland und der Ukraine im Februar 2022 hat sich die Aufnahmequote von Asylsuchenden von 0.5 % der Bevölkerungszahl stetig erhöht. Ab 01. Juli 2024 müssen die Gemeinden 1.6 % Asylsuchende aufnehmen. Mussten im Februar 2022 noch 26 Personen untergebracht werden, sind es ab 01. Juli 2024 total 48 Personen. Die bestehenden Asylunterkünfte mit 9 Wohneinheiten an der Steinackerstrasse 3 und 5 wurden sukzessiv dichter belegt und stossen nun mit 37 Personen an ihre Kapazitätsgrenzen. Per 1. Juli 2024 müssen somit 11 weitere Personen untergebracht werden. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Aufnahmequote weiter erhöht. Daher müssen weitere Unterbringungskapazitäten (mit Reserven) geschaffen werden. Der Gemeinderat hat daher verschiedene Optionen für die Unterbringung von weiteren Asylsuchenden geprüft und beantragt der Gemeindeversammlung einen Verpflichtungskredit für die Kapazitätserweiterung der Asylunterkunft. Die Massnahmen sollen für mind. 18 Personen ausgelegt werden.

Geprüfte Optionen

Miete Liegenschaft

Die Miete von Liegenschaften ist grundsätzlich eine Option. Die Verfügbarkeit solcher Liegenschaften zu einem attraktiven Preis ist in Otelfingen jedoch sehr tief resp. nicht vorhanden. Zudem können die Mietobjekte nicht gleich stark wie gemeindeeigene Liegenschaften belegt werden, da die Vermieter – berechtigterweise – meist Personenbeschränkungen haben und

Protokoll vom 20. Juni 2024

Rücksicht auf Nachbarn genommen werden muss. Weiter haftet die Gemeinde für allfällige Schäden an den Liegenschaften. Für eine 3½ – 4½ Zimmerwohnungen in Otelfingen muss zwischen Fr. 1'800.00 – Fr. 3'000.00 Monatsmiete gerechnet werden. Diese Option ist die aufwändigste und am wenig effizienteste Lösung. Für 18 zusätzliche Personen müssten mind. 3-4 Wohnungen zugemietet und mit jährlichen Mietkosten von Fr. 65'000 – Fr. 144'000.00 gerechnet werden.

Kauf Liegenschaft

Der Kauf einer Liegenschaft ist eine weitere Option. Auch hier müsste aber erst ein passendes Objekt verfügbar sein. Der Gemeinderat hat in den vergangenen Monaten den Immobilienmarkt in Otelfingen beobachtet, jedoch kein geeignetes Objekt gefunden. Der Erwerb einer Liegenschaft ist somit keine kurzfristige Lösung und wäre auch mit relativ hohen Investitionskosten verbunden.

Zivilschutzanlage

Die Politische Gemeinde Otelfingen hat unterirdische Zivilschutzanlagen bei der Primarschule, Bühlstrasse, und beim Kindergarten, Sandackerstrasse. Unterirdische Anlagen sind für eine längere Unterbringung aufgrund des fehlenden Tageslichtes, der Einrichtung und der Temperaturen nicht geeignet. Zudem wäre eine Vereinbarkeit zwischen der Unterbringung und dem Schulbetrieb genau zu prüfen. Die Unterbringung von (jungen) Männern wäre aufgrund der Schulnähe schwierig und auch für Familien mit Kindern wäre eine unterirdische Unterbringung nicht geeignet. Zusätzlich müssten die Zivilschutzanlagen eingerichtet und oberirdische Räume mit Tageslicht zur Verfügung gestellt werden. Der Gemeinderat sieht aufgrund der Nachhaltigkeit, möglichen Problemen und der Menschenwürde klar von dieser Option ab.

Aufstockung Asylunterkunft

Die bestehende Asylunterkunft Steinackerstrasse 3 ist ein doppelstöckiges Gebäude mit 6 Wohneinheiten und das Gebäude an der Steinackerstrasse 5 ein einstöckiges mit 3 Wohneinheiten. Zurzeit stehen total 9 Wohneinheiten zur Verfügung. Eine Wohneinheit beinhaltet 2 Schlafzimmer, 1 Bad und 1 Wohnzimmer mit Küche mit insgesamt 38 m² Fläche. Mit einer Aufstockung der einstöckigen Anlage könnten drei weitere Wohneinheiten für rund 12 Personen geschaffen werden. Gemäss Abklärungen ist eine «einfache» Aufstockung des Gebäudes nicht möglich, da die Aussenwände mit dem Dach verbunden sind und dadurch die kompletten Aussenwände und Dach neu erstellt werden müssten. Bei einer Aufstockung müsste daher das Gebäude abgebrochen und als doppelstöckiges Gebäude neu erstellt werden, was einem Neubau gleichkommen würde. Zudem müssten die bereits jetzt untergebrachten Asylsuchenden in temporäre Unterkünfte ausquartiert werden. Die Erstellung der doppelstöckigen Liegenschaft im Jahr 2016 kostete knapp Fr. 950'000.00. Würde eine identische Anlage gebaut werden, müsste mit Kosten von rund Fr. 1.0 Mio. gerechnet werden.

Neubau Asylunterkunft

Eine weitere Option wäre die Erstellung einer zusätzlichen Asylunterkunft neben den bestehenden Anlagen an der Steinackerstrasse. Dies könnte entweder in Form eines ein- oder doppelstöckigen Gebäudes analog den bestehenden Anlagen realisiert werden. Ein einstöckiges Gebäude könnte max. 12 Personen unterbringen und es ist mit Kosten von mind. Fr. 580'000.00 zu rechnen. Ein doppelstöckiges Gebäude kann max. 24 Personen unterbringen und es wäre mit Kosten von mind. Fr. 1.0 Mio. zu rechnen. Die Kosten wurden anhand der realisierten Anlagen,

Protokoll vom 20. Juni 2024

unter Berücksichtigung der Preissteigerung, hergeleitet. Bisher liegt jedoch keine aktuelle Kostenschätzung/Projekt vor.

Temporäre Containeranlagen

Neben den bestehenden Asylunterkünften könnten gemietete oder gekaufte Containeranlagen erstellt und als Unterkünfte (inkl. sanitären Anlagen und Aufenthaltsräume) genutzt werden. Aufgrund von Vergleichszahlen von anderen Furttaler Gemeinden resp. aufgrund vorliegenden Referenzofferten muss bei einem Kauf mit einmalig rund Fr. 370'000.00 resp. bei einer Miete mit rund Fr. 70'000.00 pro Jahr gerechnet werden. Dies beinhaltet Containeranlagen für die Unterbringung von 16 zusätzlichen Personen. Die Erschliessungs- und Baubewilligungskosten und Bauleitung sind dabei noch nicht eingerechnet. Vorteil dieser Option ist, dass es ein relativ «einfaches» Vorhaben ist und rund 18 Wochen ab Bestellung bis zur Vollendung benötigt. Nachteil sind die Nachhaltigkeit sowie die Erstellungskosten und laufenden Kosten (Stromkosten).

Containeranlagen können in verschiedene Qualitätsstandards erworben werden. Die gängigen Baucontainer weisen eine schlechte Energiebilanz aufgrund geringer Isolation aus und dürfen auch nur für einen befristeten Zeitraum baurechtlich bewilligt werden. Die Containeranlagen der vorliegenden Offerten haben eine etwas bessere Energiebilanz aufgrund einer besseren Isolation und können auch ohne Befristung bewilligt werden. Im Vergleich mit einem konventionellen Bau, ist die Energiebilanz jedoch immer noch deutlich schlechter, was sich in den laufenden Kosten zeigen würde.

Bei der Miete wären es wiederkehrende Kosten ohne Gegenwert. Bei einem Kauf hat man zumindest die Containeranlagen als Gegenwert. Es ist jedoch fraglich, was bei einem allfälligen späteren Verkauf finanziell noch gelöst werden könnte, da viele Gemeinden zurzeit auf Containeranlagen setzen und wahrscheinlich auch gleichzeitig wieder verkaufen wollen, wenn diese überhaupt noch weiter nutzbar sind.

Umbau/Umnutzung altes Gemeindehaus

Im alten Gemeindehaus befindet sich im 1. OG eine 5-Zimmer Wohnung, welche bis vor kurzem bewohnt war und nun leer steht. Die Wohnung ist in die Jahre gekommen und es sind schon sehr lange keine Unterhaltsarbeiten mehr vorgenommen worden. Nach einem sanften Umbau könnten 18-24 Personen untergebracht werden. Dazu müsste eine Wand erneuert, die Küchendecke ertüchtigt, ein neuer Bodenbelag eingebaut, die Küche erneuert und erweitert, sanitäre Einrichtungen erstellt, die Elektroanlage erneuert, Brandschutzmassnahmen ergriffen und soweit möglich hindernisfrei umgebaut werden.

Da das alte Gemeindehaus im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten ist, muss vor Umbau eine Schutzabklärung vorgenommen und ein Schutzvertrag ausgearbeitet werden. Zum Zeitpunkt der Verabschiedung des beleuchtenden Berichts lag das Schutzgutachten und ein Entwurf des Schutzvertrages vor (öffentlicher Auflage im Mai/Juni 2024). Das Projekt berücksichtigt den geforderten Objektschutz (Schutzvertrag) und ist realisierbar.

Für das Projekt liegt eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/-20 % vor. Auflagen betreffend Brandschutz und der Behinderten Konferenz Zürich sind in der Offerte bereits berücksichtigt. Für die Umbaumassnahmen wird mit Kosten von Fr. 450'000.00 gerechnet.

Protokoll vom 20. Juni 2024

Variantenvergleich

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurden die vorerwähnten Option, welche realistisch und realisierbar sind, nachstehend in Tabellenform zusammengestellt. Da bei den vorliegenden Offerten von verschiedenen Kapazitäten ausgegangen wird, wurden eine pro Kopf-Berechnung erstellt, um so einen besseren Vergleich zu erhalten. Dazu ist anzumerken, dass es sich um keine vertiefte Analyse handelt und nicht alle Projekte die gleichen Leistungen beinhalten. Entsprechende Hinweise, was in den Offerten enthalten ist oder eben nicht, kann der Tabelle ebenfalls entnommen werden.

Was	Kosten	max. Kapazität	Kosten pro Person	Bemerkungen Offerte
Umbau altes Gemeindehaus	CHF 440'000.00	24	CHF 18'333.33	inkl. Bauleitung, Heizung, Küche, Waschturm, Anschlussgebühren, Reserve enthalten
Container Kauf (Anbieter M.)	CHF 650'000.00	32	CHF 20'312.50	Details Offerte was alles beinhaltet nicht bekannt; wahrscheinlich ohne Fundament, Heizung und Bauleitung
Container Kauf (Anbieter H.)	CHF 369'157.45	16	CHF 23'072.34	inkl. Fundament, Heizung (elektrisch), Küche, 2. Qualität Container mit Lebensdauer 10-15 Jahre ohne Anschlusskosten und -gebühren, Bauleitung, Waschturm
Container Kauf (Anbieter T.)	CHF 265'782.50	12	CHF 22'148.54	Lieferfrist: 18 Wochen
Container Miete 3 J. (Anbieter H.)	CHF 334'779.00	16	CHF 20'923.69	Kosten pro Person für 3 Jahre Kosten pro Jahr und Person: Fr. 6'975.00
Container Miete 5 J. (Anbieter H.)	CHF 364'779.00	16	CHF 22'798.69	Kosten pro Person für 5 Jahre Kosten pro Jahr und Person: Fr. 4'560.00
Aufstockung best. Asylunterkunft	CHF 1'000'000.00	12	CHF 83'333.33	analog bestehender Anlage
Neubau doppelstöckige Asylunterkunft	CHF 1'000'000.00	24	CHF 41'666.67	analog bestehender Anlage
Neubau einstöckige Asylunterkunft	CHF 580'000.00	12	CHF 48'333.33	analog bestehender Anlage

Fazit

Aufgrund der Verfügbarkeit, der relativ hohen Unterbringungskapazität, den Eigentumsverhältnissen und der Kosteneffizienz sieht der Gemeinderat die Variante Umbau/Umnutzung altes Gemeindehaus für die zusätzliche Unterbringung von Asylsuchenden als die Variante mit dem besten Kosten-/Nutzenverhältnis und als nachhaltigste aller Varianten. Unterlagen zum Umbauprojekt sowie die Kostenschätzung können während der Aktenauflage eingesehen werden (online oder bei der Gemeindeverwaltung).

Strategie altes Gemeindehaus

Der Gemeinderat verfolgt die Strategie, dass das alte Gemeindehaus nicht verkauft werden soll. Für die nächste Zeit soll es als Asylunterkunft genutzt und daher vorerst nicht totalsaniert werden. Wie nach der Zwischennutzung weiterverfahren werden soll, soll zu gegebener Zeit entschieden werden.

Protokoll vom 20. Juni 2024

Im Jahr 2022 wurden drei Variantenstudien für die Sanierung des Gebäudes präsentiert (von «Pinselrenovation» bis «Totalsanierung»). Der geplante Umbau für die Unterbringung von Asylsuchenden beinhaltet einige Leistungen, welche bei der Pinselrenovation ebenfalls enthalten waren. Zudem hat die Schutzabklärung gezeigt, dass die Totalsanierung mit Wohnnutzungen nicht im vollen Umfang realisiert werden könnte, da vor allem die innere Gebäudestruktur erhalten bleiben muss und ein Anbau für Treppenhaus/Lift schwierig werden könnte.

Durch den Umbau und die Sanierungsmassnahmen für die Unterbringung von Asylsuchenden werden zukünftige andere Nutzungen resp. Sanierungen nicht verhindert und sind weiterhin möglich.

Das Umbauprojekt

Folgende Umbaumassnahmen sind für die Nutzung als Asylunterkunft vorzunehmen:

- Schadstoffuntersuchungen und Altlastensanierungen
- Neue Brandschutztüren
- Anpassung Schliessanlage
- Ertüchtigung Elektroanlage
- Neue Boiler
- Anpassungen an Heizungsanlagen (u.a. Radiatoren)
- Neue sanitäre Einrichtungen (6 Toiletten, 6 Duschen und Lavabo)
- Neue Handläufe Treppenhaus
- Neue Küche inkl. Arbeitsflächen und Kühlschränke
- Einbau Brandschutzdecke Küche
- Schallschutzvorwandverkleidung in einem Zimmer
- 2 Waschtürme
- Neuer Bodenbelag
- Allgemeine Malerarbeiten

Kosten

Gemäss vorliegender Kostenschätzung (+/- 20 %) vom Mai 2024 ist von folgenden Kosten für den Umbau des alten Gemeindehauses auszugehen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr	16'500.00
Gebäude	Fr.	350'000.00
Betriebseinrichtung	Fr.	40'000.00
Baunebenkosten (inkl. Reserven)	Fr.	43'500.00
Total Kostenschätzung	Fr.	450'000.00

Übergangslösung

Da der Gemeindeversammlungsbeschluss und die Erhöhung der Aufnahmequote sehr nahe zusammen liegen, kann bis zur Erhöhung der Aufnahmequote die Kapazitätserweiterung der Asylunterkunft nicht realisiert werden. Die bestehenden Asylunterkünfte können kurzfristig jedoch dichter belegt und so die fehlenden Kapazitäten überbrückt werden. Dies ist jedoch keine Dauerlösung.

Rahmenkredit

Aufgrund der kurzen Vorlaufzeit und der noch nicht abgeschlossenen Projektierung wird ein „Rahmenkredit“ beantragt. Rechtlich gesehen gibt es die Bezeichnung Rahmenkredit nicht und

Protokoll vom 20. Juni 2024

der Antrag entspricht einem ordentlichen Verpflichtungskredit. Der Name „Rahmenkredit“ soll lediglich zeigen, dass noch nicht alle Details ausgearbeitet sind und das Projekt im Rahmen des Kredits realisiert werden soll.

Bis zur Gemeindeversammlung werden weitere Abklärungen vorgenommen und an der Gemeindeversammlung mündlich vorgestellt.

3.2 Antrag Gemeinderat

Der Verpflichtungskredit/Rahmenkredit für die Kapazitätserweiterung der Asylunterkunft mit Investitionsausgaben von Fr. 450'000.00 sei zu genehmigen.

Otelfingen, 15. Mai 2024

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner	Sheena Heinz
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiberin

3.3 Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und stimmt dem Verpflichtungskredit zu.

Otelfingen, 15. Mai 2024

Rechnungsprüfungskommission

Heinz Schlatter	André Clerc
Präsident	Aktuar

3.4 Erläuterungen

Simone Weyermann, Gesundheits- und Sozialvorstand, erläutert der Versammlung die geprüften Varianten und den Antrag des Gemeinderates.

3.5 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten

Die Rechnungsprüfungskommission ergänzt, dass sie den Verpflichtungskredit auf die finanzielle Tragbarkeit aber nicht inhaltlich geprüft hat. Die Versammlung diskutiert das Traktandum breit und Gesundheits- und Sozialvorsteherin Simone Weyermann stellt eine weitere Unterbringungsoption in Containeranlagen vor. Ebenfalls werden die Gesamtkosten sowie Kosten pro Szenario für die Optionen Umbau altes Gemeindehaus, konventioneller Neubau Asylunterkunft und Containeranlage vorgestellt.

Ein Rückweisungsantrag wird während der Diskussion gestellt und im späteren Verlauf der Diskussion wieder zurückgezogen.

Protokoll vom 20. Juni 2024

Anträge:

Folgende Anträge werden während der Diskussion gestellt:

Antrag 1: Neubau Containeranlage an der Steinackerstrasse über Fr. 520'000.00

Antrag 2: Konventioneller Neubau doppelstöckige Asylunterkunft an der Steinackerstrasse über Fr. 1'000'000.00

Es werden weder eine weitere Diskussion verlangt noch weitere Anträge gestellt.

3.6 Abstimmung

Barbara Schaffner informiert, dass gemäss Gesetz über die politischen Rechte die drei Anträge gegeneinander zur Abstimmung gebracht werden. Der Antrag mit den wenigsten Stimmen scheidet aus. Anschliessend ist über die beiden verbleibenden Anträgen abzustimmen. Über den am Schluss obsiegenden Antrag wird in der Schlussabstimmung abgestimmt.

Antrag	Was	Stimmen	
		1. Runde	2. Runde
1	Neubau Containeranlage, Steinacker, Fr. 520'000.00	23	26
2	Konventioneller Neubau doppelstöckige Asylunterkunft, Steinacker, Fr. 1'000'000.00	78	96
Gemeinderat	Umbau altes Gemeindehaus, Fr. 450'000.00	18	

Antrag 2, Konventioneller Neubau doppelstöckige Asylunterkunft Steinackerstrasse über Fr. 1'000'000.00, verbleibt zur Schlussabstimmung.

Schlussabstimmung

Antrag:

Der Verpflichtungskredit/Rahmenkredit für die Kapazitätserweiterung der Asylunterkunft mit Investitionsausgaben von Fr. 1'000'000.00 am Standort Steinackerstrasse sei zu genehmigen.

Ja: 108

Nein: 0

Die Gemeindeversammlung **beschliesst:**

Der Verpflichtungskredit/Rahmenkredit für die Kapazitätserweiterung der Asylunterkunft mit Investitionsausgaben von Fr. 1'000'000.00 für einen konventionellen Neubau an der Steinackerstrasse wird mit 108 Ja-Stimmen genehmigt.

Protokoll vom 20. Juni 2024

6.0.4.3 Nutzungsplanung (BZO)

4 Teilrevision BZO «Verkaufsflächenbeschränkung Industrie»

4.1 Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 29. August 2022 mit 11 behandelten Änderungsanträgen die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde diese vom kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) teilnichtgenehmigt. Gemäss Verfügung wurde der Art. 34 Abs. 2 (Verkaufsflächen Industriezone) nicht genehmigt. Dafür muss eine Nachfolgeregelung getroffen und dem kantonalen Amt für Raumentwicklung erneut zur Genehmigung eingereicht werden.

Da ein kleiner Entscheidungsspielraum für die Definition der maximal zulässigen Verkaufsfläche in der Industriezone besteht, konnte der Artikel nicht in der Kompetenz des Gemeinderates angepasst werden und wird nun der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt.

Bestandteile der Teilrevision sind die Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) und der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), beide vom 02. April 2024.

Da Art. 34 Abs. 2 die gesamte Industriezone betrifft und der räumliche Perimeter der Industriezone unverändert bleibt, erübrigt sich eine Anpassung des Zonenplans.

Inhalt Teilrevision

Die Teilrevision beinhaltet lediglich die Änderung eines einzelnen Absatzes eines einzelnen Artikels, namentlich des Art. 34 Abs. 2 (Nutzweise Gewerbe- und Industriezone).

Die Gemeindeversammlung vom 29. August 2022 hatte den Art. 34 Abs. 2 dannzumal mit 400 m² aufgrund der geringen Fläche abgelehnt. Damit jedoch überhaupt Verkaufsflächen in der Industriezone erstellt werden dürfen, muss eine Beschränkung definiert werden. Dies aufgrund des übergeordneten kommunalen Richtplanes, der den kompletten Ausschluss von Verkaufsflächen ohne Produktionsbezug in der Industriezone vorschreibt.

Die erstmalig vorgelegte maximale Verkaufsfläche von 400 m² entspricht Erfahrungswerten aus der Stadt Zürich für Verkaufsgeschäfte, welche zum überwiegenden Teil Waren des täglichen Bedarfs anbieten, und wurde vom ARE in der Vorprüfung als bewilligungsfähig eingestuft. Bei der erneuten Prüfung der Flächenbeschränkung wurde festgestellt, dass bei der Nachbargemeinde Buchs, welche ihre BZO per 01. November 2021 in Kraft gesetzt hat, eine maximale Fläche von 500 m² vom ARE genehmigt wurde. Da es sich um eine neuere Genehmigung handelt und davon ausgegangen werden kann, dass diese Fläche immer noch als genehmigungsfähig eingestuft wird, soll die Flächenbeschränkung auch in Otelfingen in der Industriezone auf 500 m² erhöht werden.

Da auf eine erneute Vorprüfung durch das ARE verzichtet wurde, verbleibt ein kleines Restrisiko, dass das ARE eine Flächenbeschränkung von 500 m² ablehnt. Daher soll dem Gemeinderat in diesem Fall eine entsprechende Verhandlungskompetenz von der Gemeindeversammlung eingeräumt werden.

Protokoll vom 20. Juni 2024

Der Art. 34 soll wie folgt angepasst werden:

Art. 34 Nutzweise	Art. 34 Nutzweise
¹ In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig.	¹ In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig.
² Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 400 m ² nicht übersteigt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel.	² Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 500 m ² nicht übersteigt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel.

Verfahren

Aufgrund der Teilnichtgenehmigung der Totalrevision der BZO durch das ARE wurde die PLANAR, welche bereits die Totalrevision begleitete, mit der Ausarbeitung der Teilrevision «Verkaufsflächen Industrie» beauftragt.

Mit Beschluss 230-23 vom 19. Dezember 2023 wurde die Vorlage zu Handen der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage wurde am 05. Januar 2024 im öffentlichen Publikationsorgan, Digitales Amtsblatt Schweiz (ePublikation.ch), und im Furttaler publiziert. Die öffentliche Auflage dauerte vom 05. Januar bis 05. März 2024.

Parallel zur öffentlichen Auflage fand auch die Anhörung bei den Nachbargemeinden sowie den Regionalplanungsverbänden ZPF und Badenregio statt. Alle angehörten Instanzen haben mitgeteilt, dass die Vorlage keine ihrer Interessen berührt, oder haben auf eine Rückmeldung verzichtet.

Am 02. April 2024 verabschiedete der Gemeinderat die Vorlage zur Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2024.

Aufgrund der geringen Änderung wurde auf eine kantonale Vorprüfung verzichtet.

Einwendungen

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

Exkurs Totalrevision BZO

Das ARE hat mit Verfügung vom 08. Dezember 2023 die Totalrevision der kommunalen Nutzungsplanung (BZO) mit Ausnahme des Art. 34 BZO genehmigt. Die Festsetzung und die Genehmigung müssen unter Auflage aller Akten publiziert werden. Diese Publikation kann jedoch noch nicht erfolgen, da ein Bestandteil der BZO-Totalrevision, namentlich der städtebauliche Vertrag für die Mehrwertabgabe der Aufzonung im Gebiet Brüel Nord, noch nicht vorliegt. Der städtebauliche Vertrag ist eng mit dem privaten Gestaltungsplan Brüel Nord resp. der dazugehörigen Mehrwertabgabeberechnung verbunden/abhängig. Dies aufgrund dessen, dass die aufgezonten Parzellen im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Brüel Nord liegen und zwei Mal ein Mehrwert berechnet werden muss (Aufzonung und Gestaltungsplan). Zusätzlich werden mit dem privaten Gestaltungsplan Brüel Nord die betroffenen Parzellen neu definiert/angeordnet. All dies verkompliziert die Berechnung der Mehrwertabgabe enorm. Der private Gestaltungsplan Brüel Nord ist zwischenzeitlich weiter vorangeschritten und die Mehrwertabgabeberechnungen liegen sowohl für die Aufzonung als auch für den Gestaltungsplan vor. Der städtebauliche Vertrag wird

Protokoll vom 20. Juni 2024

daher zeitnah ausgearbeitet. Sobald dieser vorliegt, kann auch die Festsetzung und die Genehmigung der Totalrevision der BZO publiziert und der private Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet werden.

Ausblick

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird dem ARE die Genehmigung der Teiländerung beantragt. Dieses erlässt eine Verfügung über die Genehmigung der Teilrevision der BZO. Die kommunale Festsetzung und die kantonale Genehmigung werden gemeinsam durch die Gemeinde publiziert und aufgelegt. Gegen die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch den Kanton kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden. Das Inkrafttreten ist nach Eintritt der Rechtskraft der genehmigten kommunalen Festsetzung zu publizieren. Gegen die Inkraftsetzung können keine Rechtsmittel mehr eingelegt werden.

Die Unterlagen können unter www.otelfingen.ch heruntergeladen oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

4.2 Antrag Gemeinderat

1. Die Teilrevision «Verkaufsflächen Industrie» der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 02. April 2024 wird festgesetzt.
2. Der Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 02. April 2024 wird zur Kenntnis genommen.
3. Dem Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beantragt, die Teilrevision «Verkaufsflächen Industrie» der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
4. Bei erneuter Nichtgenehmigung der Beschränkung der Verkaufsflächen auf 500 m² in der Industriezone durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird der Gemeinderat ermächtigt, die Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industriezone auf das bewilligungsfähige Maximum festzusetzen.

Otelfingen, 02. April 2024

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

4.3 Erläuterungen

Dominique Huber, Hochbau- und Planungsvorstand, erläutert der Versammlung die Vorlage.

4.4 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten

Es wird eine Frage gestellt und beantwortet. Anträge werden keine gestellt.

Protokoll vom 20. Juni 2024

4.5 Abstimmung

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** einstimmig:

1. Die Teilrevision «Verkaufsflächen Industrie» der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 02. April 2024 wird festgesetzt.
2. Der Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 02. April 2024 wird zur Kenntnis genommen.
3. Dem Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beantragt, die Teilrevision «Verkaufsflächen Industrie» der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
4. Bei erneuter Nichtgenehmigung der Beschränkung der Verkaufsflächen auf 500 m² in der Industriezone durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird der Gemeinderat ermächtigt, die Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industriezone auf das bewilligungsfähige Maximum festzusetzen.

0.5.1 Versammlungen

5 Anfragen gemäss §17 des Gemeindegesetzes

Die Gemeindepräsidentin stellt fest, dass dem Gemeinderat keine schriftliche Anfrage von allgemeinen Interessen an der Gemeindeversammlung gemäss § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht wurde.

Protokoll vom 20. Juni 2024

Schluss der Versammlung

Gemeindepräsidentin Barbara Schaffner orientiert über folgendes Rechtsmittel (Protokoll):

- Das Protokoll der Gemeindeversammlung liegt ab Freitag, 28. Juni 2024 während der Schalteröffnungszeiten der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Begehren um Berichtigung des Protokolls können mittels Aufsichtsbeschwerde **innert 30 Tagen**, von Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden.

Die Versammlung erhebt keine Einwendungen gegen die Verhandlungsführung und die durchgeführten Abstimmungen.

Die Gemeindepräsidentin schliesst den offiziellen Teil der Versammlung mit dem Dank für die Teilnahme und den besten Wünschen für die Heimkehr.

Schluss der Versammlung: 22.15 Uhr

Für das Protokoll:

Gemeinderat Otelfingen



Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin



Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

Otelfingen, Donnerstag, 20. Juni 2024