

GEMEINDE OTTENBACH



# Einladung & Weisung

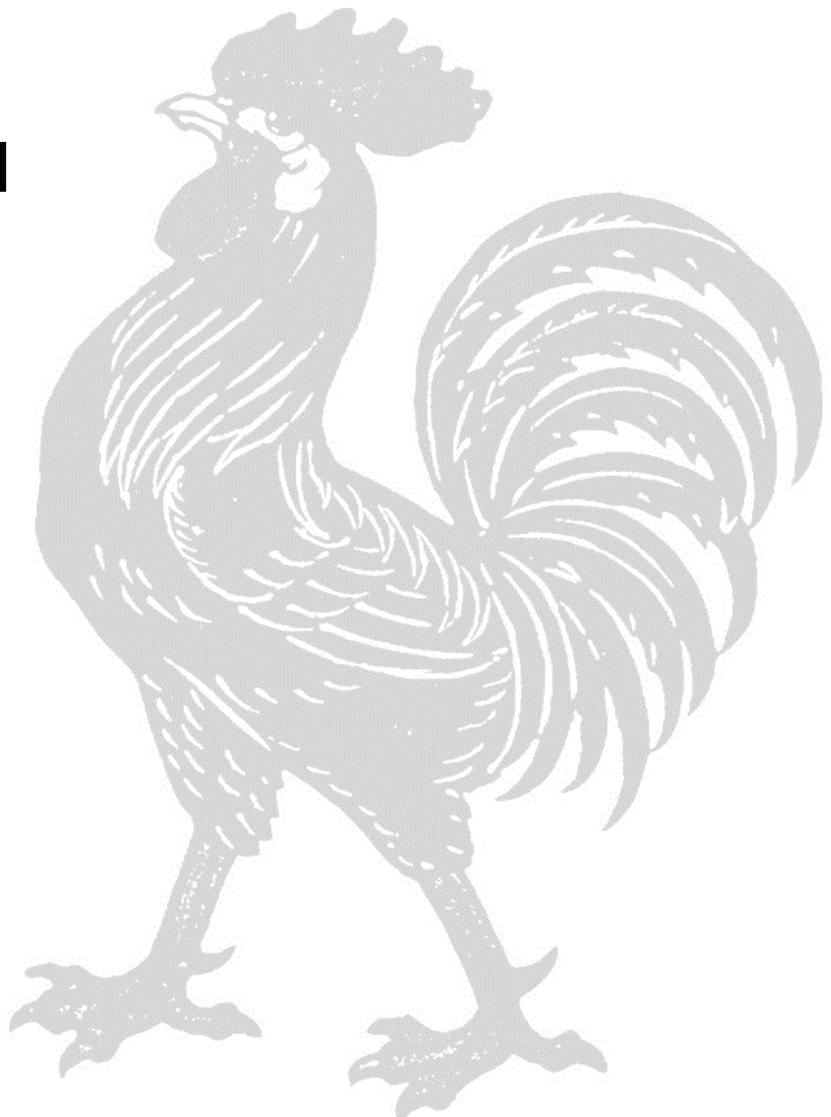
Gemeindeversammlung

---

**Donnerstag, 17. März 2016**

**19.30 Uhr**

Gemeindesaal  
Ottenbach



### Aktenauflage

Die zur Behandlung bestimmten Anträge und die dazugehörigen Akten sowie das Stimmregister liegen ab Donnerstag, 3. März 2016 während den Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

### Stimmrecht

In Angelegenheiten der Politischen Gemeinde sind alle in Ottenbach niedergelassenen Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben.

### Anfragen nach § 51 Gemeindegesetz

Solche Anfragen sind dem Gemeinderat spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich einzureichen und müssen von allgemeinem Interesse sein.

### Ablauf und Anträge

19.30 Uhr	Gemeindeversammlung Politische Gemeinde Ottenbach
	<p>Den Stimmberechtigten werden folgende Anträge zur Annahme oder Verwerfung vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hauptantrag</b> Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach <u>ohne</u> Verlegung der Zwillikerstrasse zu Lasten der Investitionsrechnung</li><li>• <b>Varianteantrag</b> Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach <u>mit</u> Verlegung der Zwillikerstrasse zu Lasten der Investitionsrechnung</li></ul>

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung den Hauptantrag zur Annahme.

### Rechtsmittel

Es wird auf folgende Rechtsmittel verwiesen, welche beim Bezirksrat Affoltern, Im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis, schriftlich, mit Begründung und Antrag, ergriffen werden können:

- Rekurs wegen Verletzung der politischen Rechte sowie der Vorschriften über ihre Ausübung (§ 147 Gesetz über die politischen Rechte, Frist 5 Tage). Ein solcher Stimmrechtsrekurs kann nur von einer Person geltend gemacht werden, welche an der Versammlung teilgenommen und die Verletzung in der Versammlung gerügt hat.
- Beschwerde infolge Verstössen gegen übergeordnetes Recht oder infolge Unbilligkeit (§ 151 Gemeindegesetz, Frist 30 Tage).
- Rekurs mit Begehren um Protokollberichtigung (§ 54 Gemeindegesetz, Frist 30 Tage).

Die erwähnten Fristen werden von der Veröffentlichung an gerechnet. Allfällige Verfahrenskosten sind von der unterliegenden Partei zu tragen.

Ottenbach, März 2016



## Politische Gemeinde Ottenbach

### **Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach zu Lasten der Investitionsrechnung**

**Hauptantrag:** ohne Verlegung der Zwillikerstrasse

**Variantenantrag:** mit Verlegung der Zwillikerstrasse

---

Seit Jahren besteht in Ottenbach eine Planung bezüglich Dorfkern und Zentrumsgestaltung. Der Gemeinderat möchte diese Planung weiter vorantreiben, damit nach der Eröffnung des Autobahnzubringers auch das vom Verkehr entlastete Zentrum entsprechend genutzt werden kann.

Verschiedene Reaktionen der Bevölkerung sowie diverse Gespräche mit Einwohnerinnen und Einwohnern haben dem Gemeinderat aufgezeigt, dass bei der am 12. November 2015 vorgestellten Variante verschiedene Aspekte diskutiert und teilweise geprüft werden müssen. Insbesondere der Standort des Regiebetriebes sowie der Verzicht der Strassenverlegung der Zwillikerstrasse wurden immer wieder genannt.

Aufgrund dessen möchte der Gemeinderat den Fächer nochmals öffnen und mit einer Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus Einwohnerinnen und Einwohnern, das Gesamtkonzept (Standortfragen von Regiebetrieb, Ärztezentrum, Gemeindeverwaltung, barrierefreien Wohnungen und Dorfrestaurant; Kosten und Finanzierung; Gestaltungsplan) definieren. Mit der Arbeitsgruppe erhofft sich der Gemeinderat zusätzliche Inputs und eine breite Abstützung der Planung in der Bevölkerung.

In der Frage der Strassenverlegung der Zwillikerstrasse ist aber ein Signal an die anderen Planungsträger (z.B. Kanton oder Besitzer Engel) zwingend. Diese Stellen warten auf den Entscheid der Ottenbacher Bevölkerung, damit sie ihre Planung beginnen oder zeitgerecht fertigstellen können.

Der Gemeinderat hat an der Informationsveranstaltung vom 12. November 2015 die aktuelle Planung präsentiert. Für die Fortsetzung der Planung wird der Gemeindeversammlung ein Planungskredit beantragt. Aufgrund des Vorhabens, neu eine Arbeitsgruppe zu bilden und der weiteren Abklärungen zum Regiebetrieb, muss der beantragte Kredit auf Fr. 230'000.00 erhöht werden (bisher ging der Gemeinderat von Fr. 200'000.00 aus). Die Kostenhöhe setzt sich einerseits aus den aufgelaufenen Projektierungskosten und den Kosten für die nächsten Schritte zusammen.

Auf den nächsten Seiten der Weisung werden sowohl die bisherige Planung wie auch den aktuellen Planungsstand im Detail erläutert.

### Anträge an die Gemeindeversammlung:

Den Stimmberechtigten werden folgende Anträge zur Annahme oder Verwerfung vorgelegt:

- **Hauptantrag**  
Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach ohne Verlegung der Zwillikerstrasse zu Lasten der Investitionsrechnung
- **Varianteantrag**  
Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach mit Verlegung der Zwillikerstrasse zu Lasten der Investitionsrechnung

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung den Hauptantrag zur Annahme.

---

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission:

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 23. Februar 2016 den vorliegenden Antrag genehmigt und empfiehlt den Stimmberechtigten dessen Annahme:

1. Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach ohne Verlegung der Zwillikerstrasse zu Lasten der Investitionsrechnung

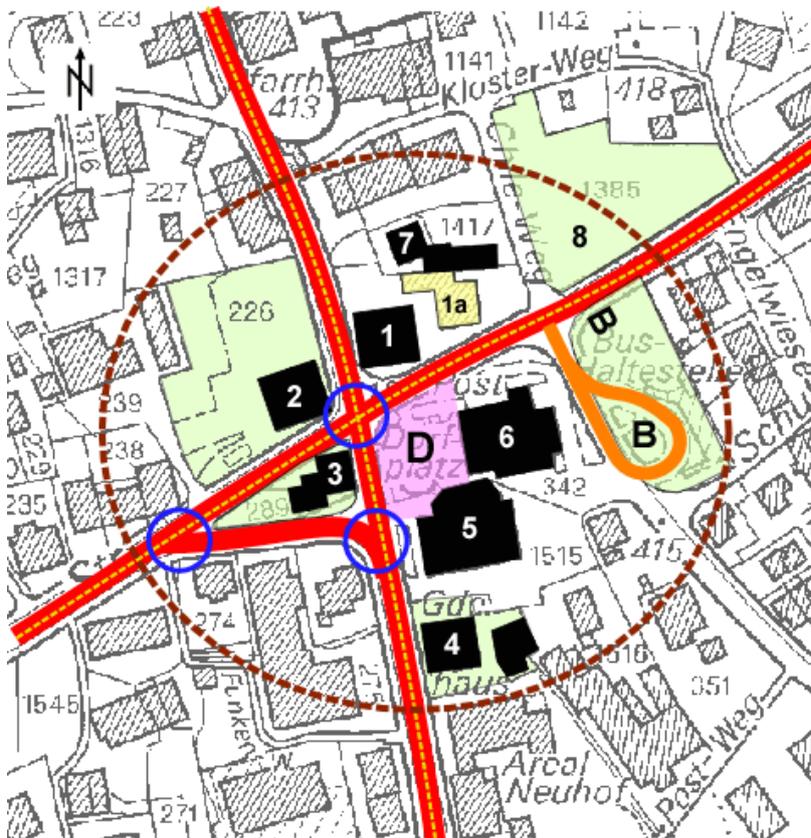
Von der Rechnungsprüfungskommission ergehen noch folgende Hinweise:

- Der Bedarf einer Neuorganisation des Werkhofes ist unbestritten. Es ist jedoch fraglich, ob der Standort des neuen Werkhofes im Dorfzentrum liegen muss.
- Die Idee eines Ärzteentrums ist nachvollziehbar. Finanzpolitisch ist es grundsätzlich nicht Kernaufgabe einer Gemeinde, ein Ärztezentrum in Eigenregie zu erstellen.

## 1. Ausgangslage

Das Zentrum des Dorfkerns Ottenbach ist der räumlich geschlossene Dorfplatz mit dem „Engel“ als prägendem Gebäude. Dieser ist ein Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung.

Die übrigen Gebäude sind nicht als Einzelobjekte wertvoll, sondern weil sie den Dorfplatz räumlich bestimmen und mit ihrer Funktion beleben.



### Legende

#### Strassen, Wege, Plätze

- Kantonsstrassen
- Wichtige Fuss- und Radwege
- Konfliktpunkte
- B** Bushaltestellen
- D** Dorfplatz
- Eigentum Gemeinde

#### Wichtige Gebäude/Areale

- 1 Engel
- 2 Restaurant Post
- 3 Besmerhaus
- 4 Gemeindehaus
- 5 Volg
- 6 Postgebäude
- 7 Haus Appenzeller
- 8 Chlosterwiese

Der Dorfkern wird von einer Strassenkreuzung geprägt. Die Verkehrsbelastung beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität auf dem Platz. Diese Strassen sind wichtige Verbindungen im kommunalen und regionalen Fuss- und Radwegnetz, für deren Funktion aber trotz Fussgängerstreifen und Lichtsignalanlage ungenügend ausgebaut.



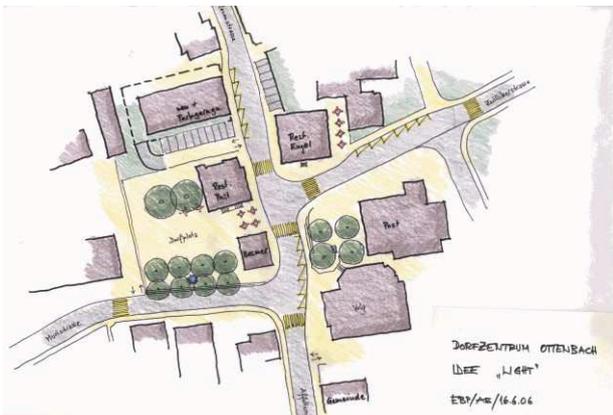
## 2. Planungen bis 2006

Die künftige Gestaltung des Dorfkerns ist seit Jahren ein zentrales Thema der Ortsplanung Ottenbach. Eine grössere Planungsstudie wurde unter Mitwirkung der Bevölkerung mit fachlicher Begleitung durch das Planungsbüro Ernst Basler + Partner (EBP) entwickelt und im Jahre 2006 abgeschlossen.

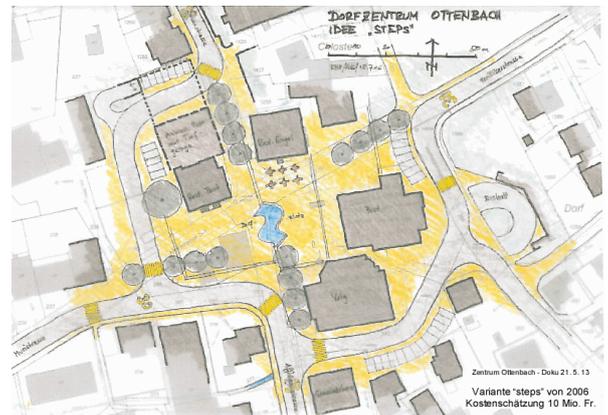
Die damalige Zielsetzung respektive Anforderungen an die Gestaltung des Dorfkerns waren:

- Attraktive Begegnungsstätte im Zentrum mit Dorfplatz.
- Aufwertung Gebäude Engel durch Platzgestaltung
- Restaurant/Kaffee im Gebäude Engel
- Sicherer Schulweg
- Netzwerkwiderstand auf der Achse Jonen-Obfelden

Aus dieser Studie resultierten vier Varianten:



Variante „light“



Variante „steps“



Variante „Doppelplatz“



Variante „Terrassen“

Die als Ergebnis favorisierte Variante „Terrassen“ würde den Verkehr in einem „Dreiviertelkreis“ um den engeren Dorfkern herumführen. Im Inneren entstünde ein grosser, wegen der Höhenunterschiede in drei „Terrassen“ gegliederter Platz. Die Kostenschätzung ergab einen Betrag von rund 10 Mio. Franken exkl. Werkleitungen, Hochbauten und Tiefbauten. Abklärungen haben ergeben, dass die Anlieferungen bei der Poststelle verunmöglicht würden. Die vom Gemeinderat aktuell bevorzugte Variante ist eine Weiterentwicklung der damaligen Variante „Doppelplatz“.

### 3. Zubringer zur A4 als Randbedingung für die Dorfkernplanung



Mit dem geplanten Zubringer zum Anschluss Affoltern an die A4 wird der Dorfkern Ottenbach von einem massgebenden Teil des Durchgangsverkehrs entlastet. Die Muristrasse wird zu einer kommunalen Strasse abklassiert und künftig nur noch lokalen Verkehr aufweisen. Der Zeitpunkt der Realisierung ist in den Jahren 2017 bis 2019 geplant. Einsprachen bis vor Bundesgericht können die Realisierung um zirka zwei Jahre verzögern.

### 4. Planung ab 2012/2013

#### 4.1 Kommunale Aufgaben und Bedürfnisse

Bei der Wiederaufnahme der Dorfkernplanung durch den Gemeinderat in den Jahren 2012 und 2013 wurden als erstes die kommunalen Bedürfnisse und Aufgaben ermittelt, die sich in absehbarer Zeit der Gemeinde stellen und die möglicherweise im Rahmen der Neugestaltung des Dorfkerns gelöst werden können. Dazu gehören:

- Ein **Regiebetrieb** mit rund 380 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Werk- und Lagerräumen und rund 80 m<sup>2</sup> Nebenräumen für Büro und Aufenthalt sowie rund 110 m<sup>2</sup> abschliessbarem Lagerplatz im Freien. Ein Projekt für den Neubau einer solchen Anlage bei der

Schule wurde nicht weiter verfolgt, weil sich erwartete Synergien mit den Bedürfnissen der Schule nicht erfüllten und das Vorhaben deshalb zu hohe Kosten aufwies. Für eine wirtschaftliche Lösung ist eine Kombination mit anderen Nutzungen erforderlich.

- Ein **Ärztzentrum** mit rund 300-350 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Praxis- und Büroräume) für zwei bis drei Ärztinnen und Ärzte. Diese Gemeinschaftspraxis soll im Laufe der nächsten zwei bis drei Jahre realisiert werden können. Eine zentrale Lage im Dorfkern wäre ideal.
- Ergänzung des Ärztzentrums mit weiteren medizinischen Fachbereichen, wie z.B. Physiotherapie, psychologische Beratung und andere, zu einem integrierten Gesundheitszentrum.
- Räume für die **Spitex** Knonaueramt für den Standort Obfelden-Ottenbach, die heute in Obfelden untergebracht ist, an diesem Standort jedoch längerfristig über zu wenig Fläche verfügt. Eine Verlegung nach Ottenbach wäre prüf- und denkbar, wenn sich dafür eine in Bezug auf Lage, Fläche, Kosten und Realisierungszeit günstige Möglichkeit bietet und damit eine engere Zusammenarbeit mit dem Ärztzentrum möglich ist. Erforderlich sind rund 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem Stockwerk, sowie gut zugängliche Parkplätze. Eine Lage im Zentrum, im gleichen Gebäude wie die Gemeinschaftspraxis, wäre sinnvoll.
- Im Weiteren sind **barrierefreie Wohnungen** erwünscht, in denen nach Bedarf eine gewisse Betreuung angeboten werden kann. Eine Kombination mit Arztpraxis und Spitex wäre ideal.
- Mittel- und längerfristig wird sich die Frage von neuen Räumen für die **Gemeindeverwaltung** stellen, weil das bestehende Gemeindehaus Mängel aufweist, die nicht oder nur mit sehr grossem Aufwand behoben werden können. Dazu gehören insbesondere die Zugänglichkeit für Behinderte und Archivräume. Erforderlich sind rund 300 m<sup>2</sup> Büroräume.

## 4.2 Das Dorfrerestaurant

Ein weiterer, wichtiger Faktor ist das **Restaurant Post**. Die Grundstücke „Restaurant Post“ und „Liegenschaft Besmer“ wurden im Jahr 2006 durch die Gemeinde erworben, damit die öffentliche Hand im Zentrum über ein grösseres Grundstück verfügt und so die künftige Entwicklung des Dorfkerns massgeblich mitbestimmen kann. Das Gebäude Restaurant Post ist baulich in schlechtem Zustand und muss mittelfristig umfassend saniert werden. Als zentraler Treffpunkt für die Bevölkerung hat ein Restaurant eine wichtige Funktion im Dorfkern. Es muss aber nicht zwingend im Eigentum der Gemeinde sein, weil die Führung eines Gastronomiebetriebes nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde gehört.

Eine Variante, welche seit Beginn der Planung verfolgt wurde, ist die Verlegung des Dorffrestaurants in den Engel. Der Besitzer des Engels wäre bereit, ein solches im Engel einzurichten, sofern die für einen wirtschaftlichen Betrieb zwingend nötigen Randbedingungen gesichert wären. Dazu gehören mindestens 15 oberirdische Parkplätze und eine attraktive Terrasse. Diese könne jedoch nur realisiert werden, wenn die Zwillikerstrasse verlegt würde.

Der Gemeinderat ist bestrebt, ein Restaurant im Dorfzentrum zu ermöglichen.

### **4.3 Eigentumsverhältnisse heutiger Dorfplatz**

Der heutige Dorfplatz mit den Gebäuden der Poststelle und Feuerwehr sowie des Volg ist im Eigentum eines Konsortiums, an welchem die Landwirtschaftliche Genossenschaft Ottenbach (LGO) mit 77.5%, die Gemeinde Ottenbach mit 11.3% und die Schweizerische Post mit 11.2 % beteiligt sind. Dieser Umstand ist bei der Weiterentwicklung der Planung im Dorfkern als massgebliche Randbedingung zu beachten. Die Erschliessung der Poststelle und Volg und die Zufahrt zur Feuerwehr müssen jederzeit gewährleistet bleiben.

### **4.4 Kosten**

Eine entscheidende Bedingung für die Realisierung jedes Konzeptes sind die tragbaren Kosten. Die Planung von 2006 ging davon aus, dass der Kanton massgebliche Beiträge an die Neugestaltung des Dorfkerns mit neuer Strassenführung leisten werde, weil es sich um Kantonsstrassen handle und dass die rund 1 Mio. Franken, welche im Rahmen der Netzstrategie Knonaueramt in zweiter Priorität für die Neugestaltung des Dorfkerns Ottenbach eingesetzt war, auch tatsächlich zur Verfügung steht. Gemäss Stellungnahmen des kantonalen Tiefbauamts und des Amtes für Verkehr sind alle Aufwendungen, welche über notwendige Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten hinausgehen, als kommunale Interessen durch die Gemeinde zu tragen und zu finanzieren.

### **4.5 Erkenntnisse und Folgerungen für die Planung ab 2012/2013**

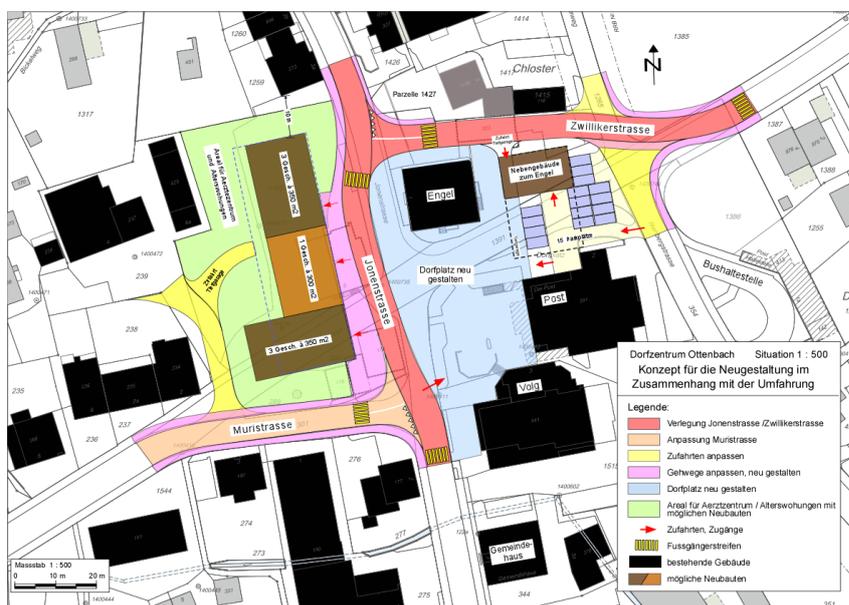
Aufgrund dieser Gegebenheiten ist der Gemeinderat Ottenbach seit der Wiederaufnahme der Dorfkernplanung in den Jahren 2012 und 2013 zu folgenden Erkenntnissen und Schlussfolgerungen gekommen:

- Die bisher favorisierte Variante „Terrassen“ ist aus Kostengründen und der nicht vorhandenen Zufahrt für die Poststelle nicht realisierbar. Es ist ein neues Konzept zu entwickeln, das hinsichtlich der Kosten den beschränkten finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Rechnung trägt und auch die Anforderungen an eine Schwertransportroute erfüllt.

- Der bestehende Dorfplatz entspricht in Bezug auf Grösse und Ausstattung dem Massstab des Dorfes. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist erwünscht.
- Vom bisherigen Konzept ist die Verlegung der Zwillikerstrasse hinter den Engel zu prüfen.
- Wünschenswert sind ein bis zwei Restaurants im Dorfkern. Weil es nicht zu den Kernaufgaben der Gemeinde gehört, ein Restaurant zu betreiben, soll das „Dorfrestaurant“ künftig durch Private geführt werden.
- Mit der Verlegung des Restaurants in den Engel würde das Areal des Restaurants Post als Bauland für andere Nutzungen frei. Es könnte entweder für die Realisierung von Gemeindeaufgaben eingesetzt oder als Bauland an private Investoren abgetreten werden (als Baurecht oder durch Verkauf). Damit kann ein wesentlicher finanzieller Beitrag an die künftigen Projekte der Gemeinde geleistet werden.

#### 4.6 Planungskonzept für den Dorfkern (ab 2013)

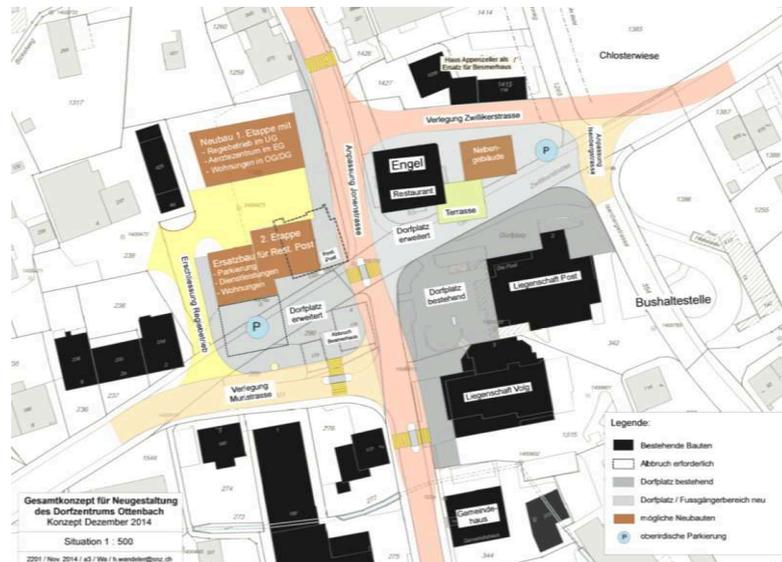
Aufgrund dieser Vorgaben wurden neue Varianten für die Verkehrsführung und Platzgestaltung im Dorfkern entwickelt und als Resultat schliesslich das folgende Konzept als angemessene Lösung beurteilt:



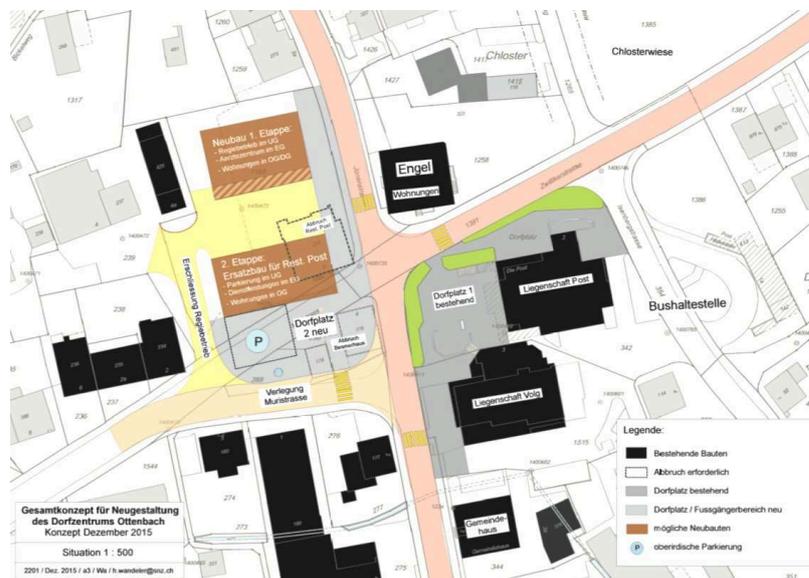
Im Wesentlichen besteht dieses Konzept aus

1. Verlegung Zwillikerstrasse, Restaurant Engel und vergrößerter Dorfplatz sowie
2. Einlenker Muristrasse, Mehrzweckgebäude auf Areal Post und Besmerhaus

Der Einlenker Muristrasse ist sowohl mit oder ohne Verlegung Zwillikerstrasse denkbar:



Konzept mit Verlegung Zwillikerstrasse



Konzept ohne Verlegung Zwillikerstrasse

## **5. Strassenführung**

### **5.1 Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Engelkreuzung Ottenbach**

Weil jede Planung im Dorfkern Ottenbach Kantonsstrassen betrifft, wurde das Resultat der kommunalen Überlegungen für die Neugestaltung des Dorfkerns den zuständigen Vertretern des Kantons vorgelegt. Diese erklärten sich bereit, in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) als Grundlage für die Neugestaltung der Engelkreuzung Ottenbach zu erarbeiten.

In einem BGK werden als Grundlage für die künftige Projektierung alle Randbedingungen und alle möglichen Varianten untersucht, mit dem Ziel, ein schliesslich realisierbares, mit allen zuständigen Instanzen abgesprochenes Konzept zu erhalten. Das BGK „Engelkreuzung Ottenbach“ befasste sich im Wesentlichen mit der Verlegung der Zwillikerstrasse und dem Einlenker Muristrasse. Dabei wurden unter anderem eine Verkehrsanalyse (inkl. Prognose bis 2025), ein Lärmgutachten und Regime für Lichtsignale erstellt oder Kurvenradien für Gelenkbusse berechnet.

Das BGK hat aufgezeigt, dass beide Verlegungen (Zwillikerstrasse und Muristrasse) grundsätzlich machbar sind. Gleichzeitig resultierte auch eine erste Kostenschätzung für beide Verlegungen. Im August 2014 lag eine Kostenschätzung (+/- 30%) von 7.2 Mio. Franken (inkl. Anpassung Buswendeschlaufe) vor, wovon der Kostenanteil der Gemeinde rund 3.9 Mio. Franken betrug.

### **5.2 Verlegung Zwillikerstrasse**

Die Zwillikerstrasse wird hinter dem Engel durchgeführt. Damit steht dieses Gebäude auf dem Dorfplatz und die für den Betrieb des Restaurants wichtige Terrasse kann auf dem Dorfplatz realisiert werden. Die Jonenstrasse kann etwas nach Westen verschoben werden, damit der Engel auch auf dieser Seite über einen vertretbaren Mindestabstand zur Strasse verfügt. Diese Verschiebung der Jonenstrasse ist nicht zwingend.

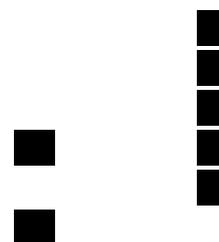
Die Verlegung der Zwillikerstrasse hinter den Engel bringt Lärm, Immissionen und eine entsprechende Wertverminderung für das unmittelbar angrenzende „Haus Appenzeller“. Mit den Eigentümern wurde deshalb Kontakt aufgenommen. Diese haben sich grundsätzlich bereit erklärt, das Haus der Gemeinde abzutreten, wenn eine Einigung über den Preis erzielt wird und ein angemessener Ersatz gefunden werden kann.

Im Juni 2015 wurden die Kosten (+/- 30%) durch SNZ Ingenieure und Planer AG erneut berechnet und zeigten folgendes Bild:

	Total	Kosten Kanton	Kosten Gemeinde
1. Strassenanlagen	1'382'400	495'180	887'220
2. Ausrüstung/Kunstbauten/Kulturflächen	245'160	122'580	122'580
3. Lärmschutzmassnahmen	10'000		10'000
4. Lichtsignal-Anlage, Neubau	448'200	224'100	224'100
5. Öffentliche Beleuchtung	68'040	68'040	
6. Unvorhergesehenes und Honorare	896'400	378'000	518'400
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt</b>	<b>3'050'200</b>	<b>1'288'900</b>	<b>1'762'300</b>

Nicht enthaltene Kosten:

- Kauf Haus Appenzeller
- Leitungsumlegungen
- Platzgestaltung Dorfplatz
- Werkleitungserneuerungen
- Anpassung Buswendeschlaufe
- Optionale Bushaltestellen im Zentrum auf der Strasse



Aufgrund der Kosten-/Nutzenüberlegungen hat sich der Gemeinderat entschieden, von dieser Strassenverlegung abzusehen und sich auf die Strassenverlegung Muristrasse zu konzentrieren.

### 5.3 Einlenker Muristrasse

Die Muristrasse wird nur noch auf dem heutigen „Bypass“ zur Affolternstrasse geführt. Es entsteht ein Konzept mit zwei versetzten T-Knoten, welches die künftigen Verkehrsbelastungen gut übernehmen kann.

Das Areal des Restaurants Post wird um die heutige Muristrasse und die Liegenschaft Besmer erweitert und kann für vielfältige Aufgaben und Bedürfnisse genutzt werden. Weil es als Bauland eingesetzt werden kann, wird dessen Ertrag massgeblich zur Finanzierung der Investitionskosten beitragen.

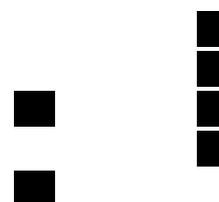
Im Juni 2015 lag folgende Kostenschätzung (+/- 30%) durch SNZ Ingenieure und Planer AG vor:

	Total	Kosten Kanton	Kosten Gemeinde
1. Strassenanlagen	691'000	563'220	127'980
2. Ausrüstung/Kunstbauten/Kulturflächen	73'440	36'720	36'720
3. Lärmschutzmassnahmen	0	0	0

	Total	Kosten Kanton	Kosten Gemeinde
4. Lichtsignal-Anlage, Neubau	378'000	189'000	189'000
5. Öffentliche Beleuchtung	45'360	45'360	
6. Unvorhergesehenes und Honorare	507'600	356'400	151'200
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt</b>	<b>1'695'600</b>	<b>1'190'700</b>	<b>504'900</b>
Landerwerb (Bedarf Strassenraum)	260'000	25'000	235'000
<b>Gesamtkosten mit Landerwerb inkl. MwSt</b>	<b>1'955'600</b>	<b>1'215'700</b>	<b>739'900</b>

#### Nicht enthaltene Kosten

- Leitungsumlegungen
- Platzgestaltung Dorfplatz
- Werkleitungserneuerungen
- Anpassung Buswendeschlaufe
- Optionale Bushaltestellen im Zentrum auf der Strasse



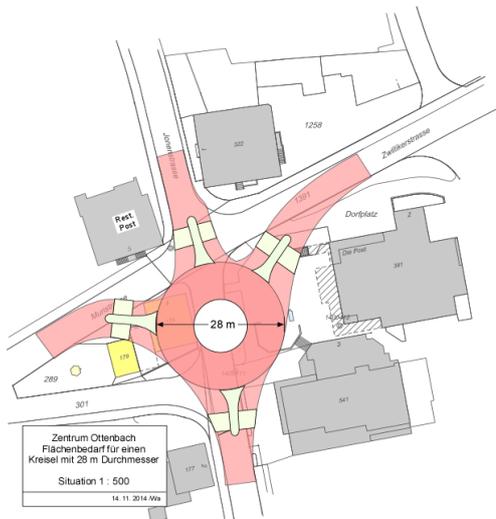
In unverbindlichen Gesprächen mit dem kantonalen Amt für Verkehr wurde im November 2015 eine Möglichkeit diskutiert, die Kosten des Einlenkers der Muristrasse zu senken. Die Möglichkeit besteht, dass der Kanton der Gemeinde seinen errechneten Kostenanteil übergibt und die Gemeinde die Submission und Ausführung als Bauherrin selber übernimmt. Erfahrungsgemäss sind die Kosten der Gemeinden meist tiefer als der errechnete Kostenanteil des Kantons. Unvorhergesehenes geht aber voll zu Lasten der Gemeinde.

## 5.4 Kreisel

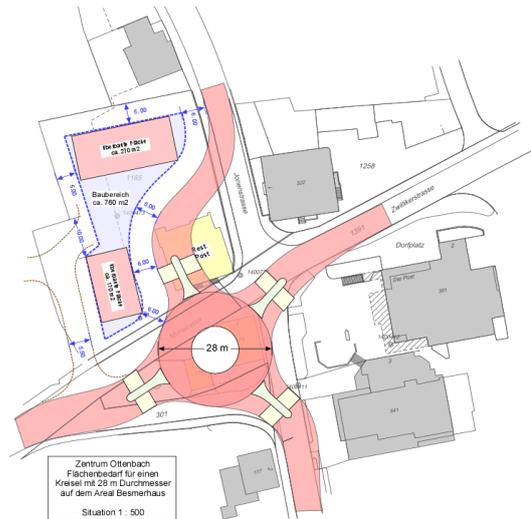
Aufgrund diverser Anfragen bzw. Anregungen aus der Bevölkerung wurde zusätzlich geprüft, ob das Verkehrsproblem nicht besser mit einem oder mehreren Kreiseln gelöst werden könnte.

Ein Kreisel ist angebracht, wenn eine Kreuzung mindestens vier Äste aufweist, welche einigermaßen gleichwertige Verkehrsbelastungen aufweisen und eine primär verkehrorientierte Lösung gesucht wird. Kreisel brauchen wegen der nicht nutzbaren Fläche im Zentrum und den Schutzinseln bei den Einmündungen vergleichsweise viel Platz. Für Kantonsstrassen mit der Bedeutung, wie sie in Ottenbach vorliegen, wird in der Regel ein Durchmesser von 30 bis 32 Meter als nötig erachtet.

Im Folgenden wurden mehrere Varianten für einen Kreisel geprüft. Die gezeichneten Kreisel erfüllen den geforderten Mindest-Durchmesser nicht:



Variante A:  
Kreis mit 28 m Durchmesser  
auf dem Dorfplatz



Variante B:  
Kreis mit 28 m Durchmesser  
auf dem Areal des Besmerhauses



Variante C:  
Minikreis mit 22 m Durchmesser  
und Strassenverlegung



Variante D:  
Doppel-Minikreis mit 22 m Durch-  
messer und Strassenverlegung

- Bei der Variante A wird praktisch der ganze Dorfplatz vom Verkehr beansprucht. Die Zufahrt zur Poststelle und der Vorplatz des Volg werden massiv beeinträchtigt, der Engel erhält nicht den für eine Terrasse erforderlichen Freiraum. Von der Zwillikerstrasse kann nicht direkt in die Jonenstrasse eingefahren werden. Dieser Kreis wäre ortsbaulich eine deutliche schlechtere Lösung als der heutige Zustand. Kosten und Nutzen stehen in keinem vertretbaren Verhältnis.
- Bei der Variante B muss die Jonenstrasse so durch das Areal des Restaurants Post geführt werden, dass dessen Überbaubarkeit massiv beeinträchtigt wird. Trotzdem entsteht vor dem Engel kein attraktiver, für eine Terrasse nutzbarer Aussenraum. Der Dorfplatz bliebe zwar erhalten, eine Aufwertung im Vergleich zum heutigen Zustand entsteht jedoch nicht. Für Fusswege ergeben sich erhebliche Umwege, für Radwege keine Verbesserungen.

- Auch die Varianten C und D mit Minikreisel mit 22 m Durchmesser benötigen zu viel Platz und stehen in keinem optimalen Kosten-/Nutzenverhältnis. Erste Kostenschätzungen gingen von Gesamtkosten von rund Fr. 6'808'000.00 mit Strassenverlegungen Zwillikerstrasse und Muristrasse sowie Anpassung der Buswendeschlaufe aus, wovon die Gemeinde einen Anteil von rund Fr. 4'032'000.00 zu tragen hätte.

Bei einem Kreisel würde das Dorfzentrum durch eine ausschliesslich auf den Strassenverkehr ausgerichtete Gestaltung geprägt. Die heutigen räumlichen Qualitäten des Dorfplatzes würden zerstört. Deshalb wurde die Variante Kreisel nicht weiterverfolgt.

## 6. Mehrzweckgebäude auf dem Areal Restaurant Post

### 6.1 Machbarkeitsstudie

Mit einer Machbarkeitsstudie wurde untersucht, welche und wie viele Nutzungen mit einem Neubau auf dem Areal des Restaurants Post und dem Grundstück Besmer untergebracht werden können. Die Studie weist nach, dass grundsätzlich alle im Kapitel 4 erwähnten Bedürfnisse und Anliegen auf diesem Areal realisiert werden können. Wobei die Verlegung der Gemeindeverwaltung und die Spitex aufgrund der nachgeordneten Dringlichkeit (noch) nicht im Raumkonzept der Machbarkeitsstudien geprüft resp. berücksichtigt wurden. Eine mögliche Etappierung (unabhängig von einer Verlegung der Zwillikerstrasse) wurde berücksichtigt.

Etappe 1:

Bei der Etappe 1 wird ein Mehrzweckgebäude neu erstellt. Der Mehrzweck ergibt sich aus den unterschiedlichen Nutzungen: Regiebetrieb im UG, Ärztezentrum im EG und 10 Wohnungen (oder eventuell weitere medizinische Fachbereiche, wie Spitex). Das Gebäudevolumen benötigt einen öffentlichen Gestaltungsplan (siehe 6.3).



- Restaurant Post kann bestehen bleiben
- Kantonsstrassen (Muri- und Jonastrasse) unverändert
- Erschliessung des Neubaus über best. Muristrasse
- Bedingt Öffentlichen Gestaltungsplan

#### Nutzungsmix:

Werkhof, 1. UG	ca.	440m <sup>2</sup>	NF
Arztpraxis, EG	ca.	390m <sup>2</sup>	NF
10 Wohnungen			
6 x 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	65m <sup>2</sup>	WF
4 x 3 ½ Zimmer-Wohnungen	ca.	95m <sup>2</sup>	WF
Garagenparkplätze		12	PF

Weil sich die Projektstudie auf das Areal des Restaurants Post beschränkt und die Bau- und Strassenlinien des BGK für die Neugestaltung der Jonen- und Affolternstrasse eingehalten sind, kann der Neubau auch mit dem heutigen Verkehrsregime realisiert werden. Es ist nicht nötig, zu warten, bis die Umfahrung erstellt ist.

## Etappe 2:

Bei einer möglichen zweiten Etappe könnte das Restaurant Post abgebrochen, die Muristrasse umgelegt und ein weiterer Neubau realisiert werden. Auch dieses Gebäudevolumen benötigt einen öffentlichen Gestaltungsplan (siehe 6.3).



- Restaurant Post wird abgebrochen
- Muristrasse muss umgelegt werden.
- 8 Besucherparkplätze auf Garage mit Erschliessung über Muristrasse
- Bedingt Öffentlichen Gestaltungsplan

### Nutzungsmix 1. Etappe

Werkhof, 1. UG	ca.	440m <sup>2</sup>	NF
Arztpraxis, EG	ca.	390m <sup>2</sup>	NF
10 Wohnungen			
6 x 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. je	65m <sup>2</sup>	WF
4 x 3 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. je	95m <sup>2</sup>	WF
Garagenparkplätze		12	PF

### Nutzungsmix 2. Etappe

Läden/Dienstleistung, EG	ca.	280m <sup>2</sup>	NF
9 Wohnungen			
5 x 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. je	65m <sup>2</sup>	WF
4 x 3 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. je	95m <sup>2</sup>	WF
Garagenerweiterung um		11	PP
Abstellplätze Besucher		8	PP

Die Machbarkeitsstudie ist noch kein Bauprojekt. Ein solches muss im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag) unter ausgewiesenen Fachbüros noch entwickelt werden.

Mit einer ausführlichen Kostenermittlung sowie einer Betriebsrechnung wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben eine wirtschaftliche Lösung ergibt.

### Immobilienkennzahlen:

<b>Anlagekosten 1.+2. Etappe</b> (inkl. Grundstück)	<b>zirka Fr.</b>	<b>16'200'000</b>
1. Etappe	zirka Fr.	9'600'000
2. Etappe	zirka Fr.	6'600'000
Grundstück 2'239m <sup>2</sup> à Fr. 820/m <sup>2</sup>	zirka Fr.	1'836'000
Anlagekosten Regiebetrieb	zirka Fr.	2'000'000
<b>Total Mietzinseinnahmen</b> (1. Etappe Fr. 402'000/Jahr, 2. Etappe Fr. 276'000/Jahr)	<b>zirka Fr. /Jahr</b>	<b>678'000</b>

## Bruttorendite

zirka 4.2 %

### Nutzungsmix 1.+2. Etappe

1 Regiebetrieb	440 m <sup>2</sup> Nutzfläche
1 Ärztezentrum	390 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2 Läden/Dienstleistung im EG	280 m <sup>2</sup> Nutzfläche
19 Wohnungen: 11x2½ Zimmerwohnungen	715 m <sup>2</sup> Nutzfläche
8x3½ Zimmerwohnungen	760 m <sup>2</sup> Nutzfläche
23 Garagenparkplätze	
8 Besucherparkplätze	

### Mietzinse

zirka Fr./m<sup>2</sup>/Jahr

250

(entspricht dem Mittel der Region für Neubauten)

### Erstellung/Realisierung

- Realisierung mit Investor möglich.  
(Verkauf Grundstück mit Nutzungsvorschriften)
- Ausscheiden des Regiebetriebes im Stockwerkeigentum möglich.
- Anlagekosten Regiebetrieb zirka Fr. 2'000'000.

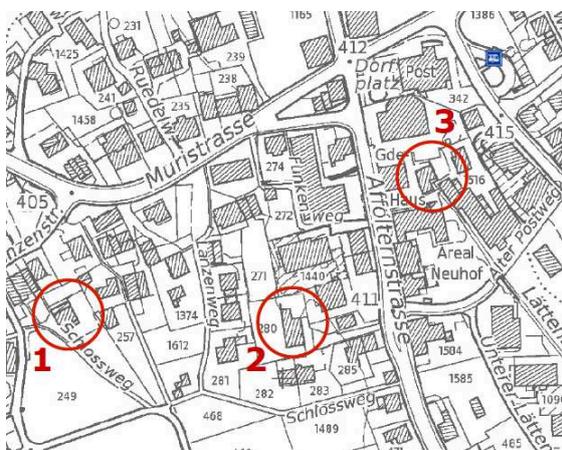
### Bedingungen

- Umlegung Muristrasse
- Öffentlicher Gestaltungsplan

## 6.2. Standort Regiebetrieb

### Ausgangslage

Der Regiebetrieb der Gemeinde Ottenbach ist heute auf 3 Standorte verteilt: (1) Länzenscheune, (2) Treschscheune und (3) Regiebetrieb beim Gemeindehaus. Die Treschscheune ist im Gegensatz zu den anderen zwei Standorten nicht im Besitz der Politischen Gemeinde Ottenbach, sondern im Eigentum der LGO (Landwirtschaftliche Genossenschaft Ottenbach). Die Konzentration des Regiebetriebs an einem Standort steht schon seit vielen Jahren auf der Pendenzenliste des Gemeinderates.



heutige Standorte



Regiebetrieb beim Gemeindehaus

### **Standortsuche und erste Planung 2011/2012**

2011 evaluierte die Arbeitsgruppe „Regiebetrieb“ 20 mögliche Standorte. Davon wurden mittels einer Standortanalyse (durch die „Schiess ITI AG“) aus den 10 geeignetsten Standorten 4 Grundstücke ausgewählt und einer detaillierten Prüfung (mit architektonischem Vorentwurf und Grobkostenschätzung) unterzogen. Der Bericht dieser Standortanalyse ist auf der Homepage der Gemeinde Ottenbach unter folgendem Link <http://www.ottenbach.ch/de/aktuelles/zentrumsgestaltung/> einsehbar. Bei der Standortsuche standen insbesondere die Kosten wie auch mögliche Synergien zu anderen Nutzungen/Vorhaben im Vordergrund.

Auf Basis der Standortanalyse entschied sich die Politische Gemeinde zusammen mit der Primarschulgemeinde die Planung eines gemeinsamen Regiebetriebes auf dem Schulareal aufzunehmen. Im Laufe der Planung erwiesen sich die erwarteten Synergien als zu gering und das Vorhaben wies in der Konsequenz zu hohe Kosten auf.

### **Standortsuche ab 2013**

Damit musste bei der Standortsuche ein neuer Anlauf genommen werden. Dabei wurden nochmals weitere Orte genauer geprüft, u.a. (1) Alte Post, (2) Klosterwiese und (3) Parkplatz Restaurant Post.

Schlussendlich führten folgende Überlegungen zur Standortwahl „Parkplatz Restaurant Post“:

- Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde.
- Es bestehen Synergien zu anderen Nutzungen.
- Die Zentrums Lage garantiert kurze Fahrwege.
- Die Lärmemissionen sind durch die Tieferlegung ins Untergeschoss limitiert und mit der geltenden Bauzone konform (Kernzone: mässig störendes Gewerbe ist zulässig).
- Durch die Realisierung im Untergeschoss ist der Regiebetrieb sowohl von der Jonen- als auch von der Muristrasse nicht sichtbar.

Der Gemeinderat schlägt zurzeit vor, auf eine Zusammenlegung der Abfallsammelstelle (heute hinter der Alten Post) mit dem Regiebetrieb zu verzichten.

Der Gemeinderat ist heute immer noch vom Standort überzeugt, ist aber gegenüber weiteren Angeboten offen.

### **6.3 Gestaltungsplan**

Aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Mehrzweckgebäude geht hervor, dass drei Vollgeschosse gebaut werden müssen. Die aktuell gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) lässt jedoch nur 2 Vollgeschosse zu. Daher muss für das dritte Geschoss ein Gestaltungsplan erstellt werden.

Ein Gestaltungsplan ist ein Planungsinstrument, welches eine optimale Überbauung einer Fläche ermöglichen soll. Eine Abweichung von den Bauvorschriften der Bau- und Zonenordnung ist nur möglich, falls der Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung festgesetzt wird. Ohne diese Festsetzung sind die Bauvorschriften der aktuellen Bau- und Zonenordnung einzuhalten.

Für die vorgesehenen Gebäude der Machbarkeitsstudie würden die Gebäudehöhen (Fassade bis Schnittpunkt mit dem Dach) um zirka 1.1 m leicht erhöht. Damit kann ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden.

Vorschriften	Aktuelle BZO (Bau- und Zonenordnung)	Öffentlicher Gestaltungsplan für die Mehrzweckgebäude
Gebäudehöhe:	7.5m	8.6m
Geschlosszahl:	1 Anrechenbares Untergeschoß 2 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse	1 Anrechenbares Untergeschoß 3 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss
Ausnützung:	40% resp. 55% mit Gewerbenutzung	zirka 85%



Die oben stehende Darstellung zeigt, dass die vorgesehene Höhe trotz drittem Vollgeschoss sowohl die maximale Firsthöhe der BZO als auch die Höhe des bestehenden Gasthauses Engel unterschreitet.

#### 6.4 Realisierung durch Investor oder Finanzierung durch Gemeinde

Der Gemeinderat prüfte eine Realisierung der Mehrzweckgebäude durch einen Investor. Der Hauptvorteil wäre, dass die Gemeinde Ottenbach durch den Verkauf des Grundstückes sich den Regiebetrieb im Stockwerkeigentum der Gemeinde finanzieren lassen könnte. Dazu müsste kein Fremdkapital aufgenommen werden. Nachteilig ist die

Tatsache, dass die Mieteinnahmen nicht in die Gemeindekasse fliessen, sondern dem Investor zufallen.

Der Gemeinderat prüfte auch die eigene Finanzierung. Hier besteht die Herausforderung, dass die Gemeinde anders als ein Investor das Geld nicht flüssig verfügbar hat, sondern Fremdkapital aufnehmen oder andere Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. Landverkauf) prüfen muss. Bei den heutigen Kapitalzinsen ist dies eher unproblematisch. Diesbezüglich bestehen keine Garantie und keine Planbarkeit.

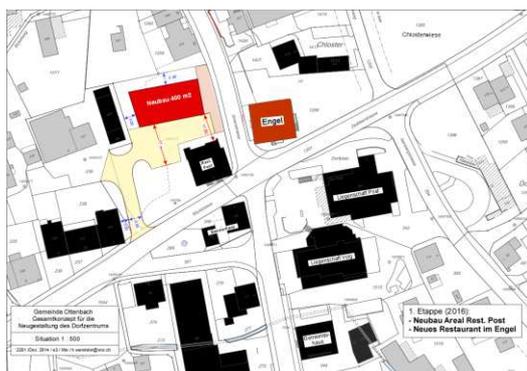
Umso höher die Schulden, desto höher ist auch das Zinssatzänderungsrisiko. Zudem müssen Schulden früher oder später abgebaut werden.

Für die Schuldentrückzahlung ist der jährliche Cash Flow ausschlaggebend. Der Cash Flow berechnet sich durch das Jahresergebnis (Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag) und die Abschreibungen. Mit dem jährlichen Cash Flow werden als erstes die jährlichen Investitionen finanziert. Resultiert ein Haushaltüberschuss (Investitionen < Cash Flow) können Schulden abgebaut werden.

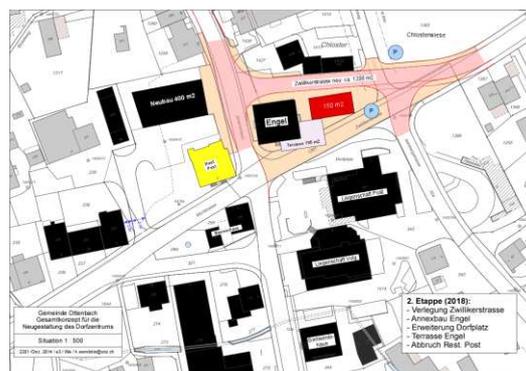
Gemäss heutigen Kenntnissen stehen die Art der Überbauung des Post-Areals und deren Finanzierung noch nicht abschliessend fest.

## 7. Mögliche Etappen und Varianten

Abhängig davon, ob die Zwillikerstrasse verlegt und das Restaurant Post abgerissen wird oder nicht, sind aus heutiger Sicht folgende Varianten und Etappen bei der Realisierung möglich:

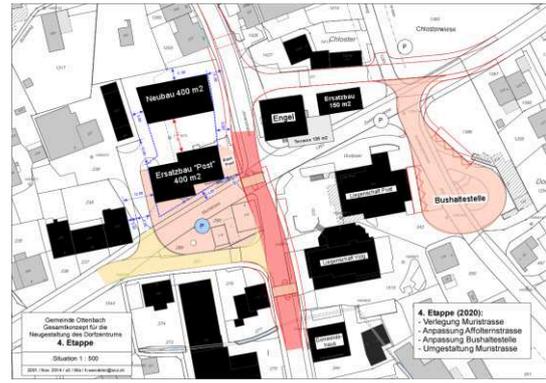
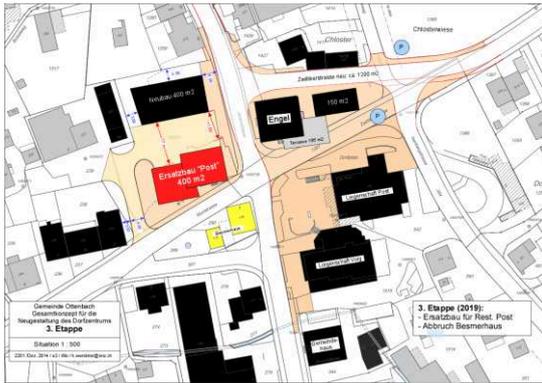


Als **erste Etappe** wird, noch mit der heutigen Strassenführung, ein Neubau auf dem Areal des Restaurants Post erstellt, der z.B. im Untergeschoss den Regiebetrieb, im Erdgeschoss die Gemeinschaftspraxis und in den weiteren Geschossen Wohnungen enthält.



Varianten, welche noch geprüft werden müssen:

- Als **2. Etappe** wird die Zwillikerstrasse verlegt und mit einer neuen Lichtsignalanlage an die Jonenstrasse angeschlossen. Die heutige Zwillikerstrasse wird Teil des Dorfplatzes.
- Die Zwillikerstrasse bleibt gemäss heutiger Strassenführung und wird nicht verlegt.



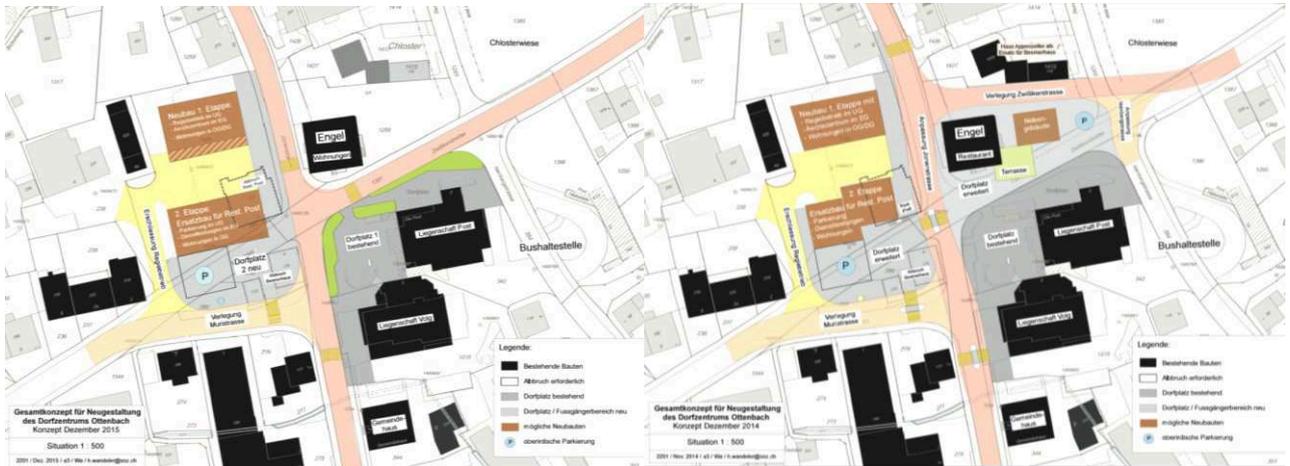
Varianten, welche noch geprüft werden müssen:

- Als **3. Etappe** wird der Ersatzbau für das Restaurant Post realisiert. Im Erdgeschoss sind Nutzungen mit Publikumsverkehr vorzusehen, in den Obergeschossen Wohnungen.
- Restaurant Post bleibt bestehen und wird renoviert (allenfalls durch einen Käufer).

Als **vierte und letzte Etappe** wird die Muristrasse verlegt. Bedingungen: Umfahrungsstrasse ist erstellt und Regelung mittels Lichtsignalanlage.

Eine Realisierung in Etappen erleichtert unter anderem die Finanzierung. Auf veränderte Bedürfnisse kann reagiert werden.

## 8. Vergleich der Varianten



Konzept ohne Verlegung Zwillikerstrasse

Konzept mit Verlegung Zwillikerstrasse

Vergleich der beiden Varianten:

<b>Kriterien Zentrums-gestaltung</b>	<b><u>Ohne</u> Verlegung Zwilli-kerstrasse</b>	<b><u>Mit</u> Verlegung Zwilli-kerstrasse</b>
Attraktive Begegnungs-stätte im Zentrum mit Dorfplatz	Dorfplatz bleibt in der heuti-gen Grösse bestehen. Zu-sätzliche Begegnungszone nach Abbruch des Besmer-Hauses.	Zusammenhängende Begeg-nungszone zwischen Volg, Poststelle und Engel und weitere Begegnungszone nach Abbruch des Besmer-Hauses.
Aufwertung Gebäude Engel durch Platzge-staltung	Situation Engel bleibt wie sie ist.	Engel kann frei gestellt und damit aufgewertet werden.
Restaurant/Kaffee im Gebäude Engel	Restaurantbetrieb unwahr-scheinlich (gemäss Aussage des Besitzers)	Restaurantbetrieb möglich, inkl. Terrasse mit Gartenwirt-schaft gegen Dorfzentrum hin.
Sicherer Schulweg	Möglich durch Lichtsignal-anlage.	Möglich durch Lichtsignal-anlage.
Mehrzweckgebäude mit Regiebetrieb, Ärzte-zentrum, Spitex, behin-dertengerechten Woh-nungen, Gemeindever-waltung	Alle Varianten möglich: - Ein Mehrzweckgebäude und Restaurant Post stehen lassen oder - zwei Mehrzweckgebäude.	Alle Varianten möglich: - Ein Mehrzweckgebäude und Restaurant Post stehen lassen oder - zwei Mehrzweckgebäude.
Zufahrt Poststelle	Bestehend	Muss gewährleistet sein.
Notwendiger Kauf Liegenschaften	Keine Kosten	Fr. 1'200'000.00 Wertverminderung: rund Fr. 500'000.00
Kosten Strassenverlegung Zwillikerstrasse	Keine Kosten	Fr. 1'762'300.00 Umlegung der Werkleitungen noch nicht berücksichtigt

Der Einlenker Muristrasse ist sowohl mit oder ohne Verlegung Zwillikerstrasse denkbar.

## 9. Finanzierung

### 9.1 Investitionsvolumen

Folgende Investitionen sind zu finanzieren (Kostengenauigkeit +/- 30%):

Strassenverlegung Zwillikerstrasse	Fr. 1'800'000.00
Hauskauf Appenzeller	Fr. 1'200'000.00
Strassenverlegung Muristrasse	Fr. 740'000.00
Mehrzweckgebäude Etappe 1 inkl. Fr. 2'000'000.00 für Neubau Regiebetrieb	Fr. 9'600'000.00

Weitere Investitionen:

- Dorfplatzgestaltung
- Umlegungen Werkleitungen (Muri- und Zwillikerstrasse)
- Sanierung Buswendeschlaufe

## 9.2 Auswirkungen auf die Rechnung der Gemeinde Ottenbach

Die Firma Swissplan.ch hat den Finanzplan 2015 der Gemeinde Ottenbach erstellt. Um die Frage der Finanzierung der Investitionen zu klären, wurde mit einem Investitionsvolumen von rund 10 Mio. Franken (Mehrzweckgebäude Etappe 1 und Verlegung Muristrasse) in den Jahren 2018/2019 gerechnet. Die Möglichkeit nicht benötigte Grundstücke zu verkaufen wurde in der Planung nicht berücksichtigt. Als Brutto-Mieteinnahmen wurden im Jahr 2019 Fr. 316'800.00 angenommen. Diese setzen sich ausschliesslich aus den externen Mieteinnahmen zusammen, da der Regiebetrieb als gemeindeeigener Betrieb keine Mieteinnahmen sondern lediglich eine interne Verrechnung (erfolgsunwirksam) darstellt. Auch wurden bei den Mieteinnahmen die Aufwendungen für Hauswartung, Heizaufwand etc. nicht berücksichtigt. Mit den voraussichtlich notwendigen Investitionen für andere Bereiche der Gemeinderechnung und mit diesen Investitions-Annahmen ergibt sich im Jahr 2019 eine Verschuldung von rund 15.5 Mio. Franken. Der jährliche Cash-Flow liegt bei zirka Fr. 550'000.00 inkl. Mieteinnahmen.

Die Aufnahme von Fremdkapital ist bei den heutigen Kapitalzinsen eher unproblematisch. Wie die Zinssätze sich zukünftig entwickeln, kann nicht vorausgesagt werden. Somit wird ein hohes Zinssatzänderungsrisiko eingegangen. Das heisst umso höher der jährliche Zinsaufwand ausfällt desto kleiner wird der jährliche Cash-Flow zukünftig sein.

Mit dem jährlichen Cash Flow werden die zukünftigen Investitionen finanziert. Das heisst, ab dem Jahr 2019 resultiert wie erwähnt ein Cash Flow von zirka Fr. 550'000.00 pro Jahr. Sobald ab 2019 das jährliche Investitionsvolumen kleiner als der Cash Flow ist, können Schulden zurückbezahlt werden. Umgekehrt führt ein höheres Investitionsvolumen zu einer Neuverschuldung.

Könnte der Cash Flow komplett für die Schuldentrückzahlung verwendet werden (d.h. keine Investitionen während der Rückzahlungsdauer), würde bei unserer Annahme (Fremdkapital 15.5 Mio. Franken und Cash-Flow 0.55 Mio. Franken) eine Rückzahlungsdauer von rund 30 Jahren ergeben.

Die Swissplan.ch berechnete die Kennzahlen des Gemeindehaushalts inkl. Gebührenhaushalte für die Jahre 2015 und 2019:

Vergleich der Kennzahlen	2015	2019	kritisch wenn
Saldo der Laufenden Rechnung	-97'000	56'000	< 0
Selbstfinanzierungsanteil	5.7%	11.1%	< 10%
Selbstfinanzierungsgrad	175%	61%	< 70%
Zinsbelastungsanteil	-3.8%	-7.3%	> 5%
Bruttoverschuldungsanteil	55%	200%	> 150%

< = kleiner als  
> = grösser als

Will die Gemeinde Ottenbach das Investitionsvolumen selber tragen, so muss das Ziel sein, die Verschuldung möglichst gering zu halten. Dies kann mittels Verkauf von Grundstücken oder Verminderung des Investitionsvolumens geschehen. Ebenso muss berücksichtigt werden, dass eine Vermietung von bestehenden Liegenschaften längerfristig besser ist als ein Verkauf. Die Mieteinnahmen fliessen stetig in die Laufende Rechnung und nicht nur einmalig wie bei einem Verkauf.

## 10. Weiteres Vorgehen

In Abhängigkeit der Zustimmung zum beantragten Bruttokredit beabsichtigt der Gemeinderat, unabhängig vom Variantenentscheid der Gemeindeversammlung vom 17. März 2016, folgende weitere Schritte:

### 10.1 Arbeitsgruppe

Sowohl an der Informationsveranstaltung vom 12. November 2015 als auch in diversen Gesprächen mit der Bevölkerung wurde klar, dass insbesondere zwei Themen zu Diskussionen führen: Der Standort für den Regiebetrieb und die Strassenverlegung der Zwillikerstrasse.

Der Gemeinderat schlägt vor, die Gestaltung des Dorfplatzes, die Zukunft des Regiebetriebs, den Erhalt der Liegenschaft Restaurant Post, und die Nutzung der Mehrzweckgebäude, u.a. das Ärztezentrum, in einer Arbeitsgruppe mit Einwohnerinnen und Einwohner zu prüfen und zu erarbeiten. Wobei die Arbeitsgruppe in eine Kerngruppe (Sachverständige) und Begleitgruppe (Interessenvertreter) aufgeteilt werden soll.

Die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe ist noch offen. Interessierte Personen können sich gerne (bis 15. April 2016) bei der Gemeindeschreiberin Evelyne Abegglen (Tel.-Nr. 044 763 40 53 oder e.abegglen@ottenbach.ch) melden.

## **10.2. Terminplan**

Aus heutiger Sicht peilt der Gemeinderat bei den nächsten Schritten folgende Termine an:

- Mai 2016 Besetzung Arbeitsgruppe
- März 2017 Standorte fixiert, bisheriges Betriebs- und Gestaltungskonzept, insbesondere Dorfplatzgestaltung, abgeschlossen
- 2017 Gestaltungsplan und Finanzierung geklärt (ev. Investorenwettbewerb)
- 2018 Baubeginn

## **11. Bisherige und weitere Planungskosten**

### **11.1 Bisherige Planungskosten**

Im Voranschlag 2015 waren Planungskosten von Fr. 400'000.00 enthalten. Der Gemeinderat hat gemäss Gemeindeordnung Art. 11 Ziffer 13 und Art. 17 Ziff. 3 eine Finanzkompetenz für im Voranschlag enthaltene einmalige Ausgaben bis Fr. 100'000.00.

Nach der Informationsveranstaltung vom 12. November 2015 wurden alle Planungen abgerechnet. Die bisherigen Planungskosten betragen Fr. 118'130.55. Die Finanzkompetenz des Gemeinderates ist inzwischen überschritten. Eine Fortsetzung der Planung ist nur mit Genehmigung eines Planungskredites für die bisherigen und zukünftigen Planungskosten möglich.

In den bisherigen Planungskosten (Dezember 2012 bis Dezember 2015) ist das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) mit rund Fr. 48'000.00 enthalten. Die gleiche Kostenhöhe wurde vom Kanton getragen. Im BGK sind die Verkehrsführung und Verlegung der Zwillikerstrasse, die Befahrbarkeit der Strassenverlegungen, die Kostenschätzungen und die Abklärungen mit den kantonalen Stellen enthalten. Zusätzlich klärten die SNZ Ingenieure AG für die Gemeinde Ottenbach diverse Konzeptvorschläge und Varianten und erstellte Projektskizzen für das Mehrzweckgebäude. Die Planungskosten betragen rund Fr. 43'500.00. Die Machbarkeitsstudie betreffend Mehrzweckgebäude von Stratego4AG ist mit rund Fr. 27'000.00 enthalten.

Die angefallenen Planungskosten erklären sich daraus, dass viele realisierbare Möglichkeiten, sei es beim Regiebetrieb oder bei der Strassenführung, detailliert abgeklärt wurden.

### **11.2 Weitere Planungskosten**

Aufgrund des Vorhabens, eine Arbeitsgruppe zu bilden und weitere Abklärungen zum Regiebetrieb durchzuführen, wurde der Projektkredit erhöht. Die Arbeitsgruppe braucht allenfalls auch eine Begleitung durch einen Planer. Eine Arbeitsgruppe erhöht die Abstützung in der Bevölkerung und bringt wichtige Inputs in die Planung ein. Auch soll die bisherige Planung fortgesetzt werden. Deshalb ist eine Erhöhung des Planungskredites um Fr. 30'000.00 unumgänglich. Der Gemeinderat erachtet diese Erhöhung als gerechtfertigt.

Der Gemeinderat schätzt die Kosten für die Planung wie folgt:

Bisherige Planungskosten 2013 bis Ende Dezember 2015	Fr. 118'130.55
Weitere Planungskosten:	
Arbeit in der Projektgruppe/n	Fr. 10'000.00
Allfällige Detailabklärungen Regiebetrieb	Fr. 20'000.00
Nachweis und Lösung Finanzierbarkeit (Finanzplan/Kapitalbeschaffung)	Fr. 10'000.00
Gestaltungsplan (für die (Teil-)Überbauung des Grundstückes)	Fr. 30'000.00
Planung an die Lösung des Kantons (Amt für Verkehr)	Fr. 20'000.00
Detail-Planungen	Fr. 10'000.00
Unvorhergesehenes	<u>Fr. 11'869.45</u>
Total Kreditantrag an die Gemeindeversammlung	<u>Fr. 230'000.00</u>

Im Voranschlag 2016 sind für Zentrums- und Dorfplatzgestaltung nur Fr. 75'000.00 enthalten. Bei der Budgetierung nahm man an, dass der Planungskredit im Dezember 2015 gutgeheissen wird und keine zusätzlichen Planungen und Abklärungen erfolgen werden.

## 12. Anträge an die Gemeindeversammlung vom 17. März 2016

Den Stimmberechtigten werden folgende Anträge zur Annahme oder Verwerfung vorgelegt:

- **Hauptantrag**  
Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach ohne Verlegung der Zwillikerstrasse zu Lasten der Investitionsrechnung
- **Varianteantrag**  
Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach mit Verlegung der Zwillikerstrasse zu Lasten der Investitionsrechnung

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung aufgrund Kosten-/Nutzenüberlegungen auf die Verlegung der Zwillikerstrasse zu verzichten und den Hauptantrag zur Annahme.