

**Protokoll  
Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Ottenbach  
Vom 4. April 2024**

|            |  |
|------------|--|
| Ort:       | Gemeindesaal Ottenbach                             |
| Dauer:     | 19.30 bis 19.55 Uhr                                |
| Vorsitz:   | Gabriela Noser Fanger, Gemeindepräsidentin         |
| Protokoll: | Jasmin Haller, Gemeindeschreiberin                 |
| Anwesend:  | 35 Stimmberechtigte                                |
| Gäste:     | Bernhard Schneider, Anzeiger des Bezirks Affoltern |

---

**Traktandum**

1. Verpflichtungskredit von Fr. 356'000.00 (inkl. MWST) für die Erstellung eines 4. Kindergartens in der Liegenschaft am Schulweg 1, Ottenbach.

Der Verpflichtungskredit setzt sich zusammen aus den Kosten für bauliche Anpassungen (Fr. 79'000.00), Projektbegleitung (Fr. 2'000.00) und Mobilien (Fr. 35'000.00 sowie die über 10 Jahre kapitalisierte Miete (Fr. 240'000.00).

---

**Begrüssung**

Die Gemeindepräsidentin begrüsst die Stimmberechtigten, die Gäste und den Vertreter der Presse.

**Eröffnung der Versammlung**

Die Gemeindepräsidentin stellt fest, dass

- die Ankündigung der Versammlung,
  - die Einladung zur Versammlung,
  - die Bekanntgabe der Traktanden,
  - die Aktenaufgabe,
  - die Auflage des Stimmregisters,
- ordnungsgemäss und nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgt ist.

Die Gemeindepräsidentin fragt die Versammlung an, ob zur Einladung, zur Traktandenliste oder zur Aktenaufgabe Beanstandungen gemacht werden und weist auf das diesbezügliche Beschwerderecht hin. Allfällige Beschwerden müssten an der Versammlung angemeldet und innert fünf Tagen schriftlich, mit Begründung und einem Antrag versehen, dem Bezirksrat Affoltern am Albis, Im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis, eingereicht werden.

Aus dem Kreis der Anwesenden werden keine Beschwerden angekündigt und die Gemeindepräsidentin erklärt die Versammlung für eröffnet.

**Als Stimmzähler wird durch die Gemeindepräsidentin vorgeschlagen und durch die Versammlung einstimmig gewählt:**

- Peter Sidler

### **Stimmrecht**

Nach erfolgter Anfrage an die Versammlung stellt die Gemeindepräsidentin fest, dass keine nicht stimmberechtigten Personen anwesend sind und Niemandem das Stimmrecht bestritten wird.

### **Anzahl Stimmberechtigte**

Es sind 35 (1.77 % von 1982) Stimmberechtigte anwesend. Das Stimmregister befindet sich im Versammlungslokal und kann bei der Gemeindeschreiberin eingesehen werden.

### **Traktandenliste**

Die Gemeindepräsidentin fragt die Versammlung an, ob Anträge zur Traktandenliste gestellt werden (Verwerfung, Änderung, Verschiebung oder Rückweisung einzelner Traktanden). Es werden keine Anträge gestellt, so dass die Geschäfte gemäss Einladung behandelt werden können.

### **Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes**

Die Gemeindepräsidentin teilt der Versammlung mit, dass innerhalb der gesetzlichen Frist dem Gemeinderat keine Anfrage im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht worden ist.

---

### **Traktandum**

Verpflichtungskredit von Fr. 356'000.00 (inkl. MWST) für die Erstellung eines 4. Kindergartens in der Liegenschaft am Schulweg 1, Ottenbach.

Der Verpflichtungskredit setzt sich zusammen aus den Kosten für bauliche Anpassungen (Fr. 79'000.00), Projektbegleitung (Fr. 2'000.00) und Mobiliar (Fr. 35'000.00 sowie die über 10 Jahre kapitalisierte Miete (Fr. 240'000.00).

### **Beleuchtender Bericht**

Nachdem der Rekurs gegen den Neubau für den Hort und die Schule vom Verwaltungsgericht abgelehnt worden ist, konnten die Vorbereitungsarbeiten wieder aufgenommen werden. Gemäss aktuellem Planungsstand verzögert sich die Fertigstellung des Neubaus um beinahe ein Jahr. Der Hort wird somit erst in den Frühlingsferien 2025 in den Neubau umziehen, die weiteren schulischen Angebote werden erst auf das Schuljahr 2025/2026 in den Neubau ziehen.

Der Neubau schafft für Schule und Hort dringend benötigten Raum und gibt der Schule die Möglichkeit, sich im Bereich Schulraum weiterzuentwickeln. Im letzten Jahr sind in fast allen Primarschulklassen und in den Kindergärten im Verlauf des Schuljahres neue Schülerinnen und Schüler eingetreten. Die Klassen werden grösser und durchmischer. Um die Kinder angemessen zu fördern, werden nebst Klassenzimmern vermehrt kleinräumige Rückzugsorte und zusätzliche Lernräume wichtig. Mit dem Umzug des Hortes in den Neubau erhält die Schule die Möglichkeit, die freiwerdenden Räume entsprechend zu nutzen.

In den kommenden Jahren wird insbesondere die Anzahl der Kindergartenkinder ansteigen. Daher hat das Volksschulamt des Kantons Zürich bereits ab dem nächsten Schuljahr (2024/2025) das Führen von einer zusätzlichen Kindergartenklasse bewilligt. Der Schule steht kein weiterer, für einen Kindergarten geeigneter Raum zur langfristigen Nutzung zur Verfügung. Der zusätzliche Kindergarten ist daher im Erdgeschoss des Gebäudes am Schulweg 1 geplant, im gleichen Gebäude, in welchem sich bereits die Krippe und die Logopädie befinden.

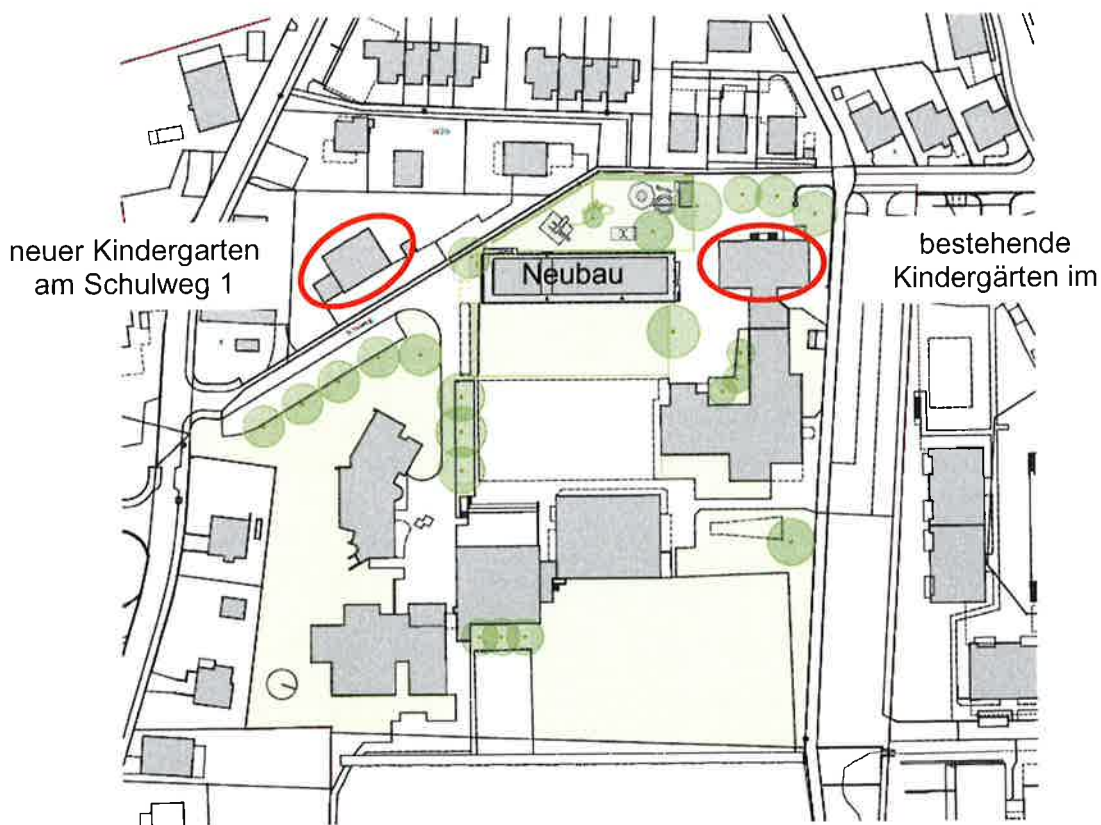
### **Erstellen eines Kindergartens in der Liegenschaft am Schulweg 1**

Die Schule mietet seit Jahren den Dachstock des Gebäudes am Schulweg 1, welches sich unmittelbar neben dem Schulgelände befindet und nutzt die Räume für Therapieangebote. Im Sommer 2023 wurde der Mietvertrag erweitert, in die Wohnung im Obergeschoss ist die Krippe

eingezogen. Im Erdgeschoss befindet sich nebst der bereits durch die Krippe teilweise genutzten Garderobe, ein grosser, heller Raum sowie ein kleinerer Nebenraum. Diese Räumlichkeiten eignen sich ideal, um einen Kindergarten einzurichten. Der bestehende Aussenraum des Schulhauses Oberdorf mit Spielplatz ist in unmittelbarer Nähe, so können weiterhin alle Kindergartenkinder die Pausen im Aussenraum gemeinsam verbringen, sämtliche ergänzenden Angebote der Schule befinden sich zudem in unmittelbarer Nähe.

Mit der Eigentümerin des Gebäudes am Schulweg 1 wurden Verhandlungen zur Umnutzung des Erdgeschosses und der damit einhergehenden Ausarbeitung eines langjährigen Mietvertrages für die ganze Liegenschaft geführt. Nun liegen unterzeichnete Rahmenbedingungen vor, die den Grundstein für einen langjährigen Mietvertrag bilden. In Ergänzung zum bestehenden Vertrag über die Miete des Dach- und Obergeschosses, soll zukünftig auch das Erd- und Kellergeschoss und somit die ganze Liegenschaft durch die Gemeinde gemietet werden. Vorgesehen ist eine Mindestmietdauer von 10 Jahren, die Aussicht auf Verlängerung sowie, bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft, ein Vorkaufsrecht. Voraussetzung für das Inkrafttreten dieser Rahmenbedingungen ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung zum vorliegenden Verpflichtungskredit.

### Lageplan



### Geplante Erneuerungen

Die bei einem Mieterwechsel üblichen Erneuerungen in der Liegenschaft (beispielsweise Malerarbeiten, Ersatz der Fenster) im Umfang von rund Fr. 42'000.- werden durch die Eigentümerin übernommen. Sämtliche baulichen Anpassungen, die aufgrund der Nutzung der Räume durch die Schule bzw. den Kindergarten anfallen (Fr. 79'000.-) sowie die Kosten für die Projektbegleitung (Fr. 2'000.-) und das Mobiliar (Fr. 35'000.-) werden durch die Gemeinde finanziert.

## **Zusammensetzung Verpflichtungskredit**

Als Grundlage für die notwendigen Umbauten sowie deren Kosten dient die Kostenschätzung inklusive Baubeschrieb der Rütli & Partner Architekten AG mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %. Zusätzlich werden im Verpflichtungskredit die Kosten für Projektbegleitung und das Mobiliar einberechnet. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben werden für die Berechnung des Verpflichtungskredites auch die kapitalisierten Mietkosten berücksichtigt, der Mietzins wird im vorliegenden Fall über einen Zeitraum von 10 Jahren (Mindestdauer des Mietvertrages) berechnet. Der monatliche Mietzins für das Erdgeschoss und den Keller (ohne Nebenkosten) beläuft sich auf Fr 2'000.-. Demzufolge sind zusätzlich zu den Kosten für die Umgestaltung zum Kindergarten Fr 240'000.- als kapitalisierte Mietkosten zu beantragen.

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Bauliche Massnahmen gemäss Kostenschätzung | Fr.        | 79'000         |
| Projektbegleitung                          | Fr.        | 2'000          |
| Mobiliar                                   | Fr.        | 35'000         |
| Kapitalisierte Miete über 10 Jahre         | Fr.        | 240'000        |
| <b>Total Verpflichtungskredit</b>          | <b>Fr.</b> | <b>356'000</b> |

Eine Zusammenfassung der geplanten Arbeiten nach Baukostenplan sowie die Kostenaufteilung zwischen der Eigentümerin und der Gemeinde sind im Anhang zu finden.

## **Zeitplan**

Folgender grober Zeitplan für die Planung und Realisierung ist vorgesehen:

|  |               |
|--|---------------|
| Gemeindeversammlung Genehmigung Verpflichtungskredit | 4. April 2024 |
| Baustart Umbauten                                    | Mai 2024      |
| Übergabe / Inbetriebnahme                            | August 2024   |

## **Folgekosten des Ausbaus**

### **Kapitalfolgekosten**

Die Vorbereitungsarbeiten, die Umbaukosten sowie die Baunebenkosten inkl. Reserven belaufen sich auf Fr. 79'000.- und werden über 33 Jahre mit jährlich rund Fr. 2'390.- abgeschrieben.

Die Kosten für die Möblierung belaufen sich auf Fr. 35'000.- und werden über 5 Jahre mit jährlich Fr. 7000.- abgeschrieben.

### **Personelle Folgekosten**

Betriebsnotwendiges Personal (Hauswartung, Reinigung) ca. Fr. 8'000.- pro Jahr.

## **Antrag an die Gemeindeversammlung**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Genehmigung des Verpflichtungskredits von Fr. 356'000.00 (inkl. MWST) für die Erstellung eines 4. Kindergartens im Gebäude am Schulweg 1, Ottenbach.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission:**

Die RPK Ottenbach empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Verpflichtungskredit von Fr. 356'000.00 (inkl. MWST) für die Erstellung eines 4. Kindergartens im Gebäude am Schulweg 1, Ottenbach, zur Annahme.

## **Erläuterungen**

Die Schulpräsidentin, Gioia Schwarzenbach Wälti, stellt das Geschäft ausführlich vor.

### **Beratung und Anträge**

Die Gemeindepräsidentin eröffnet die Diskussion. Die Schulpräsidentin nimmt zu Fragen betreffend zum Eigentümer der Liegenschaft am Schulweg 1, zur Option des Kaufs durch die Gemeinde, zur Holzschnitzelheizung / Pavion, Möglichkeit Aufstockung Pavion, Mietsumme insgesamt für Liegenschaft am Schulweg 1 sowie zur Kündigungsklausel Stellung.

Es wird festgestellt, dass keine weitere Diskussion gewünscht wird.

### **Abstimmung**

Der Verpflichtungskredit wird mit 33 Ja- zu zwei Neinstimmen genehmigt.

### **Beschluss**

Der Verpflichtungskredit von Fr. 356'000.00 (inkl. MWST) für die Erstellung eines 4. Kindergartens in der Liegenschaft am Schulweg 1, Ottenbach, wird genehmigt.

### **Anfrage im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes**

Dem Gemeinderat wurden keine Anfragen von § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht.

### **Schluss der Versammlung**

Die Gemeindepräsidentin weist auf die verschiedenen Rekurs- und Beschwerdemöglichkeiten im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes und des Gemeindegesetzes hin. Sie fragt die Versammlung an, ob Einwendungen gegen die Geschäftsführung erhoben werden.

Es wird festgestellt, dass keine Einwendungen erhoben werden.

Das Protokoll der Gemeindeversammlung wird ab dem 9. April 2024 im Gemeindehaus, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach, 30 Tage während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht aufliegen.

Die Gemeindepräsidentin dankt die Teilnahme an der Versammlung sowie für das Interesse und schliesst die Versammlung.

### **Mitteilungen**

Anschliessend an die Gemeindeversammlung werden folgende Informationen erläutert:

1. Tempo 30 ab dem 2. Mai 2024
2. Signalisation Strecke 30 vs. Zone 30
3. Instandsetzung Jonen-/Affoltern-/Rickenbacherstrasse
4. Zentrumsgestaltung
5. Tempo 30-Zone auf Affoltern- und Muristrasse
6. Instandsetzung Zwillikerstrasse
7. First Responder
8. Primarschule
9. Termine

8913 Ottenbach, den 5. April 2024

Für die Richtigkeit des Protokolls:



Jasmin Haller  
Gemeindeschreiberin

### **Genehmigung des Protokolls**

Gemäss Art. 17 Abs. 2 Ziff. 14 der Gemeindeordnung vom 17. November 2019 ist der Gemeinderat für die Genehmigung