

Protokoll

Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Ottenbach vom 10. Juni 2026

Ort:	Gemeindesaal Ottenbach
Dauer:	19.30 bis 21.30 Uhr
Vorsitz:	Gabriela Noser Fanger, Gemeindepräsidentin
Entschuldigt:	-
Protokoll:	Sarah Gähwiler, Gemeindeschreiberin
Anwesend:	121 Stimmberechtigte
Gäste:	Werner Schneiter, Anzeiger des Bezirks Affoltern Patrick Wälter, gpw Ingenieure Thorsten Hartmann, Geschäftsführer Dileca Eve Huber, Stv. Gemeindeschreiberin

Traktanden

1. Jahresrechnung 2025
 2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)
 3. ~~Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) – Kommunalen Mehrwertausgleich – Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds~~ (entfällt infolge Verzichts auf Mehrwertausgleich)
-

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 Aktenauflage,
 - 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 Aktenauflage 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.

Die Versammlung wählt auf Vorschlag der Gemeindepräsidentin einstimmig folgende Personen als Stimmzähler:

- René Graf
- Cedric Beerli

Stimmrecht

Nach erfolgter Anfrage an die Versammlung stellt die Gemeindepräsidentin fest, dass alle nicht stimmberechtigten Personen auf den Gästepätzen Platz genommen haben und Niemandem das Stimmrecht bestritten wird.

Anzahl Stimmberechtigte

Es sind 121 (5.94 % von 2'037) 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 1

Jahresrechnung 2025

Das Wichtigste in Kürze

Die Jahresrechnung 2025 der Gemeinde Ottenbach schliesst mit einem Ertragsüberschuss von rund CHF 835'600.00 ab und liegt damit um gut CHF 1.09 Mio. über dem Budget. Hauptgrund für das deutlich bessere Ergebnis sind höhere Steuereinnahmen von rund CHF 1 Mio. sowie verschiedene Minderaufwände in mehreren Aufgabenbereichen. Mehrkosten entstanden insbesondere im Gesundheitswesen sowie teilweise in der Verwaltung, Bildung und öffentlichen Sicherheit. Demgegenüber führten tiefere Ausgaben in der sozialen Sicherheit, beim Verkehr und im Umweltschutz zu Entlastungen. Die Investitionstätigkeit blieb deutlich unter dem Budget, vor allem aufgrund von Projektverzögerungen.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung 2025 der Gemeinde Ottenbach schliesst bei Gesamtaufwendungen von CHF 20'702'613.22 und Erträgen von CHF 21'538'210.44 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 835'597.22 ab. Budgetiert ist ein Aufwandüberschuss von CHF 256'650.00.

Damit schliesst die Rechnung um CHF 1'092'247.22 besser ab als budgetiert. Das erfreuliche Ergebnis ist vor allem auf höhere Steuereinnahmen von rund CHF 1 Mio. zurückzuführen. Weiter wurden in verschiedenen Bereichen der Erfolgsrechnung Minderausgaben sowie Mehreinnahmen erzielt.

Im Bereich Allgemeine Verwaltung wurde, der für 2025 budgetierte Aufwand um CHF 69'800.00 überschritten. Dies ist vor allem auf höhere Personalkosten zurückzuführen. Die Entschädigungen und Löhne sind in den Bereichen Gemeinderat und Allgemeine Dienste um insgesamt CHF 80'000.00 gestiegen. Die Zusatzkosten der Allgemeinen Dienste entstanden, weil im Zuge der Umstrukturierung der Verwaltungsstellen Kosten aus anderen Dienstbereichen verlagert wurden. Hinzu kommen noch Kosten für externes Personal von CHF 30'000.00. Dafür liegen die Abschreibungen im Bereich der Verwaltungsliegenschaften um CHF 40'000.00 tiefer als im Budget.

In der öffentlichen Ordnung und Sicherheit wurde das gesamte Budget um CHF 97'700.00 überschritten. Ausschlaggebend ist unter anderem der Bereich Allgemeines Rechtswesen (1400), wo

das Budget um CHF 111'000.00 überschritten wurde. Diese Mehrkosten sind durch externes Personal infolge Mutterschaftsurlaub von netto CHF 50'000.00 und steigenden Kosten für die Dienstleistungen der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) von CHF 88'000.00 entstanden. Bei der Feuerwehr (1500) wurde das Budget um CHF 24'100.00 unterschritten. Im Bereich Militärische Verteidigung (1610) mussten die Kosten für die Sanierung des Kugelfangs netto CHF 11'000.00 in die Erfolgsrechnung gebucht werden, weil sie unter der Aktivierungsgrenze lagen.

Der Bereich Bildung schliesst insgesamt um CHF 64'600.00 schlechter als budgetiert ab. Gesamthaft fielen höhere Lohn- sowie Lohnnebenkosten der Lehrpersonen sowie der Assistenzen aufgrund eines höheren Bedarfes und vermehrten Krankheitsausfällen an. Zu den einzelnen Bereichen kann folgendes festgehalten werden.

In der Primarschule (2120) mussten weniger iPads als geplant ersetzt werden. Notwendige Reparaturen und Unterhaltsarbeiten generierten Mehrkosten im Bereich der Schulliegenschaften (2170) von rund CHF 65'000.00. In der Tagesbetreuung (2180) fielen tiefere Lohnkosten an als budgetiert, dies aufgrund von personellen Wechsels. Minderausgaben fielen im Bereich der Schulleitung und der Schulpflege an (2190), da das Schulleitungspensum nicht ganzjährig ausgeschöpft worden ist. In weiteren Bereichen der Volksschule (2192) wurden weniger Dienstleistungen Dritter in Anspruch genommen als geplant. Im Bereich der Sonderschulen (2200) bildet sich ab, dass mehr Kinder in externen Sonderschulen beschult werden konnten. Zudem fielen die Beiträge an den Schulzweckverband höher als budgetiert aus. Dies erklärt den Mehraufwand von CHF 25'000.00.

Der Bereich Kultur, Sport und Freizeit weist Mehraufwände von rund CHF 7'400.00 gegenüber dem Budget aus. Die Abklärungen für Schutzwürdigkeit bei Bauvorhaben wurden erstmals im Bereich Denkmalpflege und Heimatschutz gebucht. Da die Kosten im Budget in der Allg. Verwaltung (0220) enthalten sind, schliesst dieser Bereich CHF 20'400.00 schlechter ab. Die Bibliothek (3210) schliesst durch Einsparungen beim Einkauf und geringere Personalaufwände insgesamt um rund CHF 7'900.00 besser ab. Über alle Teilbereiche wurden rund CHF 5'000.00 weniger Beiträge an private Organisationen entrichtet.

Im Gesundheitswesen fielen die Aufwendungen um CHF 276'500.00 höher aus, als budgetiert. Insbesondere im Bereich der Langzeitpflege bei Kranken-, Alters- und Pflegeheimen (4125) stiegen die Kosten und überschritten somit den budgetierten Betrag um CHF 165'300. Ebenso entstanden wesentliche Mehrkosten im Bereich ambulante Krankenpflege (421) das Budget wurde um CHF 141'300.00 übertroffen. Im Bereich der Gesundheitsprävention / Alkohol- und Drogenprävention (4310) fielen tiefere Fallkosten an, wodurch der budgetierte Betrag um CHF 23'000.00 unterschritten wurde.

Bei der Sozialen Sicherheit wurde gegenüber dem Budget CHF 201'700.00 weniger ausgegeben. Dazu folgende Erläuterungen: Die Ergänzungsleisten zur IV (5220) fielen höher aus als budgetiert. Zusätzlich wurden weniger Rückerstattungen aus Ergänzungsleisten zur IV eingenommen. Bei den Ergänzungsleistungen zur AHV (5320) zeigt sich ein ähnliches Bild. Hier wurden CHF 125'100.00 mehr Ergänzungsleistung ausgerichtet, dafür sind insgesamt Mehreinnahmen von CHF 110'000.00 gebucht. In der Funktion Leistungen an das Alter (5350) wurde das Budget infolge des Projektes «Wohnen im Alter» überschritten. Bei der Alimentenbevorschussung (5430) wurden die Kosten gesamthaft um CHF 20'000.00 übertroffen. Die Leistungen an Familien (5450) fielen tiefer aus als budgetiert. Die Kosten für die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe (5720) sind um CHF 204'500.00 tiefer ausgefallen als budgetiert. Ebenso sinken die Kosten für das Asylwesen (5730) um CHF 21'300.00. Das Ergebnis der übrigen Fürsorge (5790), schliesst mit tieferen Kosten von CHF 30'300.00 besser als budgetiert. Der Verkehr und Nachrichtenübermittlung weist einen Minderaufwand gegenüber dem Budget von CHF 72'100.00 auf. Das bessere Ergebnis ist hauptsächlich auf tiefere Unterhaltskosten in den Bereichen Strassen übriges (6190) und Öffentliche Verkehrsinfrastruktur (6210) zurückzuführen. Ebenso fallen die Abschreibungsaufwände über alle Teilbereiche um CHF 6'800.00 tiefer aus als budgetiert.

Im Bereich Umweltschutz und Raumordnung entstehen Minderkosten von CHF 43'600.00. Diese Minderkosten sind insbesondere im Bereichen Gewässerverbauungen (7410) von CHF 36'700.00 entstanden. Die Kosten für externe Honorare und Dienstleistungen sowie für den Unterhalt fallen fast überall deutlich tiefer aus.

Die Volkswirtschaft schliesst mit CHF 11'200.00 besser ab als budgetiert. Der Unterhalt im Bereich Landwirtschaftliche Strukturverbesserung (8120) fiel um CHF 18'200.00 tiefer aus. Dafür stiegen die Gesamtkosten im Landwirtschaftliche Produktverbesserung (8140) insgesamt um CHF 7'000.00.

Die Abteilung Steuern und Finanzen schliesst um CHF 1'279'700.00 besser als budgetiert. Die allgemeinen Steuern (9100) fielen gegenüber dem Budget um rund CHF 1'088'700.00 höher aus. Diese Zunahme ist vor allem auf Zuzüge und damit verbundenen Einkommensteuern natürlicher Personen in früheren Jahren sowie auf Mehreinnahmen bei den Vermögenssteuern zurückzuführen. Budgetiert wird jeweils mit dem Durchschnittswert der letzten drei Jahre, gemäss Empfehlung des Kantons Zürich. Bei den Grundstückgewinnsteuern (9101) konnte einen Mehrertrag von rund CHF 211'700.00 verzeichnet werden.

Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens schliesst mit Nettoinvestitionen von CHF 782'875.87 ab. Budgetiert waren Nettoinvestitionen von CHF 2'821'000.00.

Über die gesamte Investitionsrechnung hinweg wurden insgesamt deutlich geringere Ausgaben als ursprünglich veranschlagt getätigt; sie liegen um CHF 2'038'000.00 unter den Erwartungen. Massgeblich dazu beigetragen haben insbesondere die folgenden Punkte:

Die Kosten für den Neubau des Schulhauses und des Vorprojektes Teilsanierung Hallenbad fallen insgesamt um CHF 860'000.00 tiefer aus als budgetiert. Die Strassenprojekte erlitten Verzögerungen, dadurch müssen Kosten von insgesamt CHF 720'000.00 auf nachfolgende Jahre geschoben werden. Weitere Projekte wie z.B. die Sanierung des Sportplatzes, die Siedlungsentwässerung sowie die Sanierung des Lättenbach haben Verzögerungen, dadurch wurden insgesamt Investitionen von CHF 325'000.00 nicht realisiert. Die Kosten für die Sanierung des Kugelfangs sowie die Anschaffung von E-Ladestationen sind wesentlich tiefer ausgefallen und mussten somit in der Erfolgsrechnung verbucht werden.

Die Investitionsrechnung des Finanzvermögens schliesst mit Nettoinvestitionen von CHF 14'668.10 ab. Budgetiert waren Nettoinvestitionen von CHF 63'000.00.

Der bessere Abschluss kann auf Subventionseinnahmen des Kantons sowie durch geringere Kosten bei der Umsetzung von Investitionen zurückgeführt werden.

Interne Verzinsung

Gestützt auf die Finanzkonferenz vom 11. September 2023 beträgt die interne Verzinsung auf dem Finanzvermögen, dem Verwaltungsvermögen, den Spezialfinanzierungen und der Sonderrechnungen neu und bis auf Weiteres 0.75 %.

Erfolgsrechnung

Bei den einzelnen Aufgabenbereichen ergeben sich im Überblick folgende Nettoergebnisse:

Aufgabenbereich	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz
<u>Nettoaufwand</u>	CHF	CHF	CHF
Allgemeine Verwaltung	1'356'018	1'286'200	+ 69'818
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	790'313	692'550	+ 97'763
Bildung	6'407'456	6'342'800	+ 64'656
Kultur, Sport und Freizeit	228'510	221'100	+ 7'410
Gesundheit	1'480'763	1'204'200	+ 276'563
Soziale Sicherheit	2'125'660	2'327'400	- 201'740
Verkehr	567'938	640'050	- 72'112
Umweltschutz und Raumordnung	185'305	229'000	- 43'695
<i>Total</i>	<i>13'141'963</i>	<i>12'943'300</i>	<i>+ 198'663</i>
<u>Nettoertrag</u>			
Volkswirtschaft	254'170	242'950	+ 11'220
Finanzen und Steuern	13'723'390	12'443'700	+ 1'279'690
<i>Total</i>	<i>13'977'560</i>	<i>12'686'650</i>	<i>+ 1'290'910</i>
Ertragsüberschuss 2025	835'597	-256'650	+ 1'092'247

Investitionsrechnung

Verwaltungsvermögen

Aufgabenbereich	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz
<u>Nettoausgaben</u>	CHF	CHF	CHF
Allgemeine Verwaltung	12'556	0	+ 12'556
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0	35'000	- 35'000
Bildung	530'523	1'421'000	- 890'477
Kultur Sport und Freizeit	0	50'000	- 50'000
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	95'147	46'000	+ 49'147
Umweltschutz und Raumordnung	144'650	1'269'000	- 1'124'350
<i>Total Nettoinvestitionen</i>	<i>782'876</i>	<i>2'821'000</i>	<i>- 2'038'124</i>

Finanzvermögen

Aufgabenbereich	Rechnung 2025	Budget 2025	Differenz
<u>Nettoausgaben</u>	CHF	CHF	CHF
Liegenschaften im Finanzvermögen	14'668	63'000	- 48'332
<i>Total Nettoinvestitionen</i>	<i>14'668</i>	<i>63'000</i>	<i>- 48'332</i>

Finanzieller Überblick über die Jahresrechnung 2025

Abschluss

Erfolgsrechnung	CHF
Total Aufwand	20'702'613.22
Total Ertrag	21'538'210.44
Ertragsüberschuss	835'597.22

Nachweis Gesamtkapital	CHF
Finanzvermögen	21'453'364.46
Verwaltungsvermögen	15'777'642.16
Fremdkapital/Rückstellungen	- 14'444'706.10
Gesamtkapital (Aktivenüberschuss)	22'786'300.52
davon Spezialfinanzierungen/Fonds/Legate	- 4'237'998.20
davon Finanzpolitische Reserve	- 390'000.00
Bilanzüberschuss per 31. Dezember 2025	18'158'302.32

Nachweis Eigenkapital	CHF
Eigenkapital/Fonds per 1. Januar 2025	21'768'697.11
davon Spezialfinanzierungen/Fonds/Legate	- 4'627'998.20
Entnahmen/Einlagen Spezialfinanzierungen/ Fonds/Legate	182'006.19
Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	835'597.22
Bilanzüberschuss per 31. Dezember 2025	18'158'302.32

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2025 der Politischen Gemeinde Ottenbach.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2025 der Politischen Gemeinde Ottenbach entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

Erläuterungen

Der Finanzvorsteher, Franz Zeder, stellt das Geschäft ausführlich vor.

Beratung und Anträge

Die Gemeindepräsidentin eröffnet die Diskussion. Der Finanzvorsteher steht für Fragen zur Verfügung. Es wird festgestellt, dass keine Diskussion gewünscht wird.

Abstimmung

Die Jahresrechnung 2025 der Politischen Gemeinde Ottenbach wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 2

Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Ottenbach unterzieht ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) einer Teilrevision. Grund dafür sind zwei kantonale Vorgaben: die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs.

Die Harmonisierung der Baubegriffe sorgt dafür, dass in der ganzen Schweiz die wichtigsten Begriffe und Messweisen im Bauwesen gleich definiert sind. Das erleichtert das Planen und Bauen für Fachleute, Behörden und Grundeigentümer/innen gleichermaßen. Der Kanton Zürich hat die entsprechenden Regelungen bereits 2017 eingeführt. Nun muss auch die BZO von Ottenbach angepasst werden.

Seit 2021 verlangt zudem das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), dass die Gemeinden einen kommunalen Mehrwertausgleich einführen. Dieser sorgt dafür, dass nicht nur einzelne Grundeigentümer/innen, sondern auch die Allgemeinheit von Wertsteigerungen bei Grundstücken profitiert, wenn diese durch planerische Massnahmen (wie bei Um- oder Aufzonungen) entstehen. Der Gemeinderat schlägt für Ottenbach eine Abgabe von 30 % des Mehrwerts vor, wobei ein Freibetrag von CHF 100'000 und eine Freifläche von 1'200 m² berücksichtigt wird. Die Teilrevision ist somit notwendig, um die gesetzlichen Vorgaben fristgerecht umzusetzen. Für die Bevölkerung bringt sie im Alltag keine direkten Veränderungen.

Ausgangslage

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich 29 von 30 Baubegriffen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend anzupassen.

Zusätzlich ist seit dem 1. Januar 2021 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) in Kraft. Es verpflichtet die Gemeinden, eine Mehrwertabgabe einzuführen, damit die Allgemeinheit an Planungsgewinnen beteiligt wird. Ohne diese Grundlage in der BZO darf keine Mehrwertabgabe erhoben werden.

Die Bau- und Zonenordnung von Ottenbach wurde an der Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 1994 erlassen und ist am 3. April 1996 genehmigt worden. Danach folgten vier Ergänzungen. Die letzte Ergänzung ist seit 31. Januar 2020 in Kraft. Mit der nun vorliegenden Teilrevision werden die zwingend notwendigen Anpassungen vorgenommen.

Bestandteile der Teilrevision

Die vorliegende Revision betrifft ausschliesslich die Bau- und Zonenordnung. Am Zonenplan werden keine Änderungen vorgenommen.

Verfahrensablauf

Am 25. April 2025 hat der Gemeinderat die Revisionsvorlage zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Unterlagen lagen während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Frist konnten sich Bevölkerung und interessierte Kreise zur Vorlage äussern und schriftliche Stellungnahmen einreichen. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Parallel dazu erfolgte die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE). Gleichzeitig wurden die Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt (ZPK) sowie die Nachbargemeinden zur Anhörung eingeladen. Das ARE hat am 14. Juli 2025 Stellung genommen und verschiedene Präzisierungen angeregt, die in die Endfassung übernommen wurden. Mit der vorliegenden Fassung sind die Vorgaben der Vorprüfung berücksichtigt. Damit ist die Teilrevision genehmigungsfähig.

Inhalte der Teilrevision

Mit der Revision werden die in der IVHB vorgesehenen Begriffe und Messweisen übernommen.

Wesentlichste Änderungen durch die Einführung der IVHB

Begriffsanpassung IVHB

Alter Begriff	Neuer Begriff
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Fassadenhöhe / Gesamthöhe
Gesamtlänge	Gebäudelänge
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Massgebliche Grundfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche
Gewachsenes Terrain	massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind die Änderungen vor allem formaler Natur. Die Anpassung schafft Klarheit und Einheitlichkeit, aber keine spürbaren Änderungen im Alltag.

Neue Messweise IVHB

Fassadenhöhe

Bisher sprach man im Baugesetz von der «Gebäudehöhe». Dieser Begriff wird durch die Fassadenhöhe ersetzt. Damit wird schweizweit einheitlich festgelegt, wie die Höhe von Gebäuden zu messen ist.

Neu gilt:

- Die Fassadenhöhe wird vom Boden (massgebendes Terrain) bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen
- Bei Flachdächern zählen auch Brüstungen oder Geländer zur Höhe, ausser sie sind mindestens 1 m zurückversetzt. Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden
- An Giebelseiten (den Stirnseiten von Gebäuden mit Dach) wird neu eine Gesamthöhe festgelegt. Dadurch entfällt der alte Begriff der „Firsthöhe“
- Bei Attikageschossen darf die zulässige Höhe etwas überschritten werden (um bis zu 3,3 m), wenn die Attika bündig mit der Fassade ist.

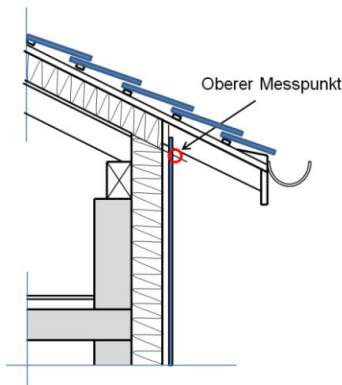


Abbildung 1: Oberer Messpunkt für die Bestimmung der Fassadenhöhe
(Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

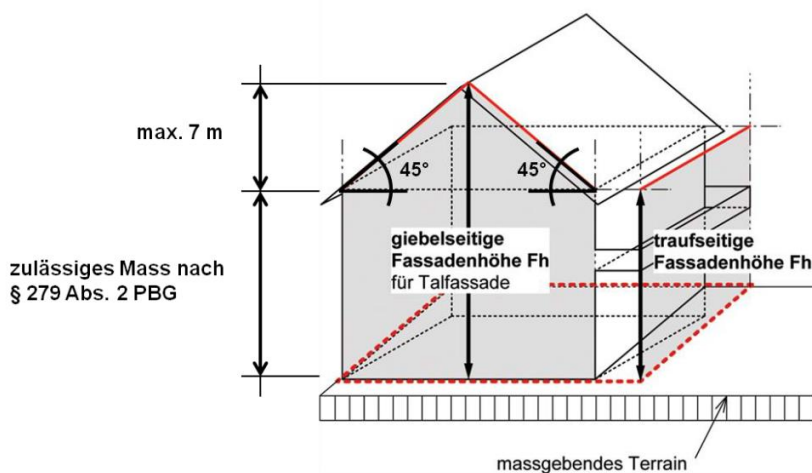


Abbildung 2: Giebelseitige und traufseitige Fassadenhöhe
(Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Gesamthöhe

Neu wird auch die Gesamthöhe eines Gebäudes einheitlich geregelt.

Wie wird gemessen?

- Von unten: massgebendes Terrain (also der festgelegte Boden)
- Bis oben: höchster Punkt der Dachkonstruktion (Traggerüst des Dachs, ohne Kamine, Solaranlagen oder technische Aufbauten)

Was ist neu?

- Bisher war der höchste Punkt der Dachfläche massgebend. Neu ist es der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Damit ist klarer definiert, was genau gezählt wird
- Die Gesamthöhe darf in der Bau- und Zonenordnung geregelt werden und wird nun ausdrücklich im Gesetz erwähnt

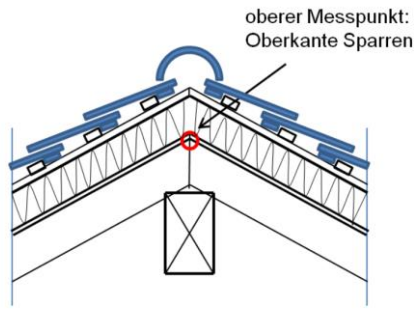


Abbildung 4: Dachquerschnitt. Alle Bauelemente oberhalb der Sparren (Dacheindeckung, Lattung/Konterlattung, Unterdach, ggf. Isolation oberhalb der Sparren) zählen nicht zur Dachkonstruktion (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Gesamthöhe

Die Firsthöhe wird durch die «Gesamthöhe» gemäss § 281 PBG ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Sie setzt sich somit aus der Summe der Gebäude und Firsthöhe zusammen.

Neu gilt:

- An Giebelseiten (den Stirnseiten von Gebäuden mit Dach) wird neu eine Gesamthöhe festgelegt. Dadurch entfällt der alte Begriff der „Firsthöhe“

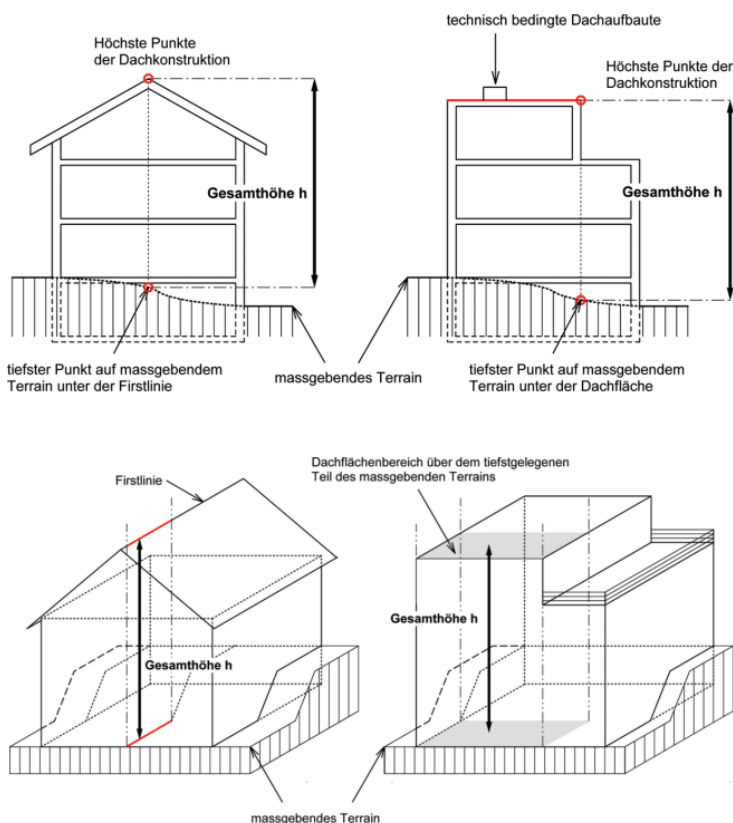


Abbildung 5: Gesamthöhe

(Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Die neue Messweise hat allgemein zur Folge, dass die Gebäude um bis zu 0.5 m (je nach dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden als die Gesamthöhe des Ausbaus.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass planungsbedingte Vorteile – sogenannte Mehrwerte – teilweise wieder ausgeglichen werden müssen. Das betrifft vor allem Einzonungen, wenn Land neu zur Überbauung freigegeben wird.

Der Kanton Zürich hat dafür das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, das seit dem 1. Januar 2021 gilt. Es regelt den Ausgleich von Mehrwerten bei Ein-, Um- und Aufzonungen. Zusätzlich hat der Regierungsrat die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) verabschiedet, welche die Details festlegt.

- Bei Einzonungen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts. Dieses Geld fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.
- Bei Um- und Aufzonungen können die Gemeinden selber entscheiden, ob sie eine Mehrwertabgabe erheben wollen. Sie dürfen zwischen 0 % und 40 % des Mehrwerts festlegen.

Damit eine Gemeinde eine solche Abgabe verlangen darf, muss sie die Grundlagen dafür in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) verankern. Der Gemeinderat schlägt eine Abgabe von 30 % des Mehrwerts vor, wobei ein Freibetrag von CHF 100'000 und eine Freifläche von 1'200 m² berücksichtigt wird.

Was bedeutet das?

Steigt der Wert eines Grundstücks durch eine planerische Massnahme (zum Beispiel, wenn es von einer zweigeschossigen in eine dreigeschossige Wohnzone aufgezont wird), entsteht für den Eigentümer oder die Eigentümerin ein erheblicher Gewinn. Der Mehrwertausgleich sorgt dafür, dass nicht nur einzelne Grundeigentümer/innen von dieser Wertsteigerung profitieren, sondern auch die Allgemeinheit.

Wie funktioniert das in Ottenbach?

Mit der Teilrevision der BZO führt Ottenbach den kommunalen Mehrwertausgleich ein. Festgelegt werden:

Abgabebasis: 30 % des Mehrwerts (nach Abzug eines Freibetrags von CHF 100'000)

Freifläche: 1'200 m²

Ausnahmen: Grundstücke kleiner als die festgelegte Freifläche und mit einem Mehrwert von weniger als CHF 250'000 sind von der Abgabe befreit.

Beispiel: Wird ein Grundstück durch eine Umzonung um CHF 500'000 mehr wert, so bleiben nach Abzug des Freibetrags CHF 400'000. Davon werden 30 % (CHF 120'000) an die Gemeinde abgegeben. Eigentümer/innen profitiert trotzdem noch mit CHF 380'000.

Wofür wird das Geld verwendet?

Die Einnahmen fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (*siehe Traktandum 3*). Dieser Fonds ist zweckgebunden und darf ausschliesslich für Projekte im Siedlungsgebiet eingesetzt werden, die der ganzen Bevölkerung zugutekommen. Beispiele sind:

- Aufwertung von Strassenräumen oder Plätzen
- Schaffung von Grün- und Begegnungsflächen
- Ausbau von Fuss- und Radwegen
- Massnahmen zur Qualitätssicherung bei dichter Überbauung

Was bedeutet das für die Bevölkerung?

Normale Baugesuche und kleinere Bauvorhaben sind nicht betroffen. Die Abgabe wird nur fällig, wenn durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung ein erheblicher Mehrwert entsteht. Grundstückseigentümer/innen profitieren weiterhin stark von solchen Planungsgewinnen, geben aber einen Teil an die Gemeinde zurück. Die Allgemeinheit profitiert von zusätzlichen Mitteln, mit denen Projekte zur Aufwertung von Ottenbach finanziert werden können.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

Erläuterungen

Die Hochbauvorsteherin und Gemeindepräsidentin, Gabriela Noser Fanger, stellt das Geschäft vor und gibt dazu weitere Erläuterungen ab.

Beratung und Anträge

Die Gemeindepräsidentin eröffnet die Diskussion zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Aus der Versammlung werden verschiedene Fragen und Anmerkungen zum kommunalen Mehrwertausgleich (MAG) vorgebracht. Die Diskussion konzentriert sich insbesondere auf die vorgesehene Abgabe von 30 % des planungsbedingten Mehrwerts.

Mehrere Votanten erachten den vorgeschlagenen Satz als zu hoch und weisen darauf hin, dass dieser für betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen könne. Es wird die Befürchtung geäußert, dass die Attraktivität künftiger Ein- und Umzonungen dadurch beeinträchtigt werde. Einzelne Wortmeldungen stellen zudem die Notwendigkeit eines kommunalen Mehrwertausgleichs grundsätzlich in Frage.

Aus der Versammlung wird der **Antrag gestellt, auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs zu verzichten**. Die Gemeindepräsidentin beantwortet die aufgeworfenen Fragen und erläutert die Beweggründe für den vorgeschlagenen Abgabesatz sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Abstimmung Änderungsantrag

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schliesst die Gemeindepräsidentin die Diskussion. Da sowohl der Antrag des Gemeinderats auf Festsetzung der Mehrwertabgabe auf 30 % als auch der Antrag aus der Versammlung auf Verzicht einer Mehrwertabgabe (0 %) vorliegen, ordnet sie eine gegenüberstellende Abstimmung an.

Die Abstimmung ergibt folgendes Resultat:

- Mehrwertabgabe 30 %: 17 Stimmen
- Mehrwertabgabe 0 %: 71 Stimmen

Der Antrag auf Verzicht einer kommunalen Mehrwertabgabe (0 %) erzielt die Mehrheit der Stimmen und gilt damit als angenommen. Die Gemeindeversammlung beschliesst, auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.

Schlussabstimmung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit einem Verzicht auf die Mehrwertabgabe wird mit zwei Gegenstimmen angenommen.

Traktandum 3 (entfällt infolge Verzichts auf Mehrwertausgleich)

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 ist ab Dienstag, 16. Juni 2026 während 30 Tagen bei der Gemeindeverwaltung einsehbar. Zudem kann es ab diesem Datum jederzeit online unter www.ottenbach.ch im Bereich «Gemeindeversammlungen» abgerufen werden.

Mitteilungen

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung informiert der Gemeinderat die Anwesenden über verschiedene aktuelle Projekte, Entwicklungen und bevorstehende Anlässe in der Gemeinde.

Verabschiedungen

Zum Abschluss der Versammlung verabschiedet die Gemeindepräsidentin Gabriela Noser Fanger die auf Ende der Amtsdauer ausscheidenden Behördenmitglieder. Sie würdigt den langjährigen und engagierten Einsatz von Peter Weis, Tiefbauvorstand, Hans Hanselmann, Sicherheitsvorstand, sowie von Gioia Schwarzenbach Wälti, Schulpflegepräsidentin und Gemeinderätin, zugunsten der Gemeinde und Schule Ottenbach. Als Zeichen des Dankes überreicht sie ihnen im Namen der Gemeinde ein Abschiedsgeschenk.

Ebenfalls verabschiedet werden Peter Sidler und Michelle Studer aus der Rechnungsprüfungskommission (RPK). Bernhard Riniker, Mitglied RPK dankt ihnen für ihre verantwortungsvolle Tätigkeit, ihr Engagement im Dienst der Gemeinde und überreicht ihnen ebenfalls ein Abschiedsgeschenk.

Schliesslich wird Guido Pelizzoni als Vizepräsident der Primarschulpflege Ottenbach verabschiedet. Gioia Schwarzenbach Wälti, Schulpflegepräsidentin spricht ihm für seinen langjährigen Einsatz und die geleistete Arbeit zugunsten der Schule ihren herzlichen Dank aus. Guido Pelizzoni verzichtet auf ein persönliches Abschiedsgeschenk und lässt den dafür vorgesehenen Betrag der Stiftung Kinderhilfe Sternschnuppe zukommen. Die Schulpflegepräsidentin würdigt diese Geste und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute

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

8913 Ottenbach, den 11. Juni 2026

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Sarah Gähwiler
Gemeindeschreiberin

Genehmigung des Protokolls

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