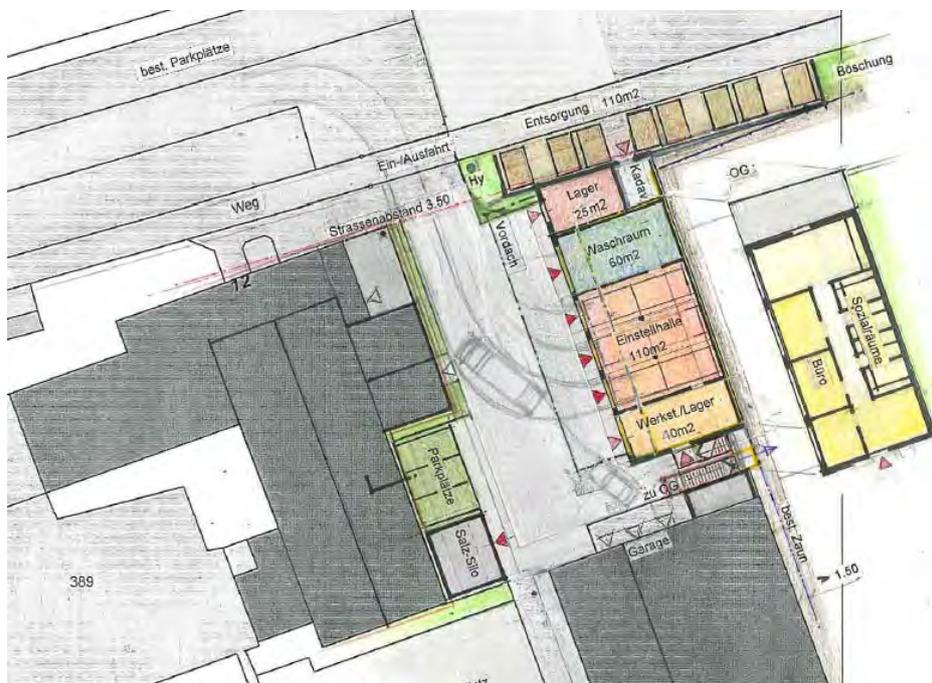




Phase: Vorstudie

Kontaktperson: Daniel Küpfer
Erstellungsdatum: 14.05.2012
Revisionsdatum: [Datum]

STANDORTANALYSE



Werkhof Regiebetrieb

8913 Ottenbach

Bauherrschaft:
Gemeindeverwaltung Ottenbach
Affolterstrasse 3
8913 Ottenbach

1. INHALTSVERZEICHNIS

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Projektorganisation	5
2.1	Auftraggeber	5
2.2	Gesamtplanung	5
3.	Einführung	6
3.1	Ausgangslage	6
3.2	Grundlagendokumente	6
3.3	Auftrag	6
3.4	Methode / Vorgehen	6
3.5	Ziel	6
4.	Standortanalyse	7
4.1	Makrolage	7
4.2	Grundstückbewertung für Werkhof / Regiebetrieb	8
4.3	Grundstück 1: Alte Post / Neuhof Areal	9
4.3.1	Mikrolage	9
4.3.2	Grundstück	9
4.3.3	Vorentwurf	11
4.3.4	Einhaltung des Raumprogrammes	12
4.3.5	Beschrieb der baulichen Massnahmen	12
4.3.6	Grobkostenschätzung (+/-30%)	12
4.3.7	Bewertung / Konklusion	13
4.4	Grundstück 3: Schulhausgelände	14
4.4.1	Mikrolage	14
4.4.2	Grundstück	14
4.4.3	Vorentwurf	15
4.4.4	Einhaltung des Raumprogrammes	16
4.4.5	Beschrieb der baulichen Massnahmen	16
4.4.6	Grobkostenschätzung (+/-30%)	16
4.4.7	Bewertung / Konklusion	17
4.5	Grundstück 5: Müli	18
4.5.1	Mikrolage	18
4.5.2	Grundstück	18

4.5.3	Vorentwurf	19
4.5.4	Einhaltung des Raumprogrammes	20
4.5.5	Beschrieb der baulichen Massnahmen	21
4.5.6	Grobkostenschätzung (+/-30%)	21
4.5.7	Bewertung / Konklusion	22
4.6	Grundstück 8: Ramseier Hobacher	23
4.6.1	Mikrolage	23
4.6.2	Grundstück	23
4.6.3	Vorentwurf	24
4.6.4	Einhaltung des Raumprogrammes	25
4.6.5	Beschrieb der baulichen Massnahmen	26
4.6.6	Grobkostenschätzung (+/-30%)	26
4.6.7	Bewertung / Konklusion	27
4.7	Grobterminplan	28
5.	Fazit / Empfehlung	29
6.	Unterschriften	30

Anhang A „Grundlagen“

Zonenplan mit Angabe der Grundstücke	1 Seite / 10.07.2003
Bedarfsauflistung (Gemeinde)	1 Seite / 22.09.2011
Standortliste (Gemeinde)	1 Seite / 26.09.2011
Parzellenblätter und Fotos (Gemeinde)	20 Seiten / 26.09.2011
Grundbuchauszüge Grundstücke 1, 5, 3, 8	7 Seite / Februar 2012

Anhang B „Grundstückbewertung“

Bewertung der 10 Grundstücke	1 Seite / 07.12.2011
------------------------------	----------------------

Anhang C „Vorentwürfe und Kosten“

Grundstück 1: Alte Post / Neuhof Areal	1 Seite / 28.11.2011
Grundstück 3: Areal Schulhaus	1 Seite / 13.01.2012
Grundstück 5: Liegenschaft Müli	1 Seite / 28.02.2012
Grundstück 8: Ramseier Hobacher	1 Seite / 28.02.2012
Grobkostenschätzung +/- 30%	4 Seiten / 12.03.2012

Anhang D „Protokolle“

Protokoll 1, Startsituation	4 Seite / 21.11.2011
Protokoll 2	3 Seite / 7.12.2011
Protokoll 3	6 Seite / 19.01.2012

2. PROJEKTORGANISATION

2.1 Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Ottenbach

Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Telefon: +41 44 763 40 50, Fax: +41 44 763 40 59

Projektleiter: Bruno Hausheer
Telefon: +41 44 763 40 90, Fax: +41 44 763 40 59
bhausheer@bluewin.ch

2.2 Gesamtplanung

Schiess ITI AG

Planungsbüro SIA/USIC
Schaffhauserstrasse 560, 8052 Zürich
Telefon: +41 44 300 64 25, Fax: +41 44 300 64 26
sekretariat@schuess-iti.ch

Projektleiter: Daniel Schiess
DSch@schuess-iti.ch

Projektleiter Stv.: Daniel Küpfer
kuepfer@schuess-iti.ch

Projektbearbeiter Entwurf: Andreas Lichti
lichti@schuess-iti.ch

3. EINFÜHRUNG

3.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Ottenbach plant einen Neubau für ihren Werkhof / Regiebetrieb. Durch eine Vorabklärung wurden in der Gemeinde 10 mögliche Standorte ermittelt und dokumentiert.

3.2 Grundlegendokumente

Bedarfsauflistung	22.09.2011
Standortliste „Gemeinde“ Liegenschaften	26.09.2011
Grundrissdisposition Werkhof Regiebetrieb	undatiert
Fotodokumentation der Liegenschaften 1-10	
Katasterpläne der Grundstücke 1-10, 1:500	22.09.2011
Zonenplan 1:5000 der Gemeinde Ottenbach	10.07.2003

3.3 Auftrag

Die Gemeinde Ottenbach beauftragt die Schiess-ITI AG mit der Erstellung einer Standortanalyse für Ihren neuen Werkhof Regiebetrieb in Ottenbach.

3.4 Methode /Vorgehen

In einer ersten Phase sollen die Grundstücke anhand eines Kriterienkataloges zusammen mit den Verantwortlichen der Gemeinde bewertet und darauf basierend vier Grundstücke zur genaueren Betrachtung bestimmt werden. In einer zweiten Phase werden diese vier Grundstücke bezüglich ihrer Disposition für einen Werkhof / Regiebetrieb auf Realisierbarkeit und Zweckmässigkeit mittels eines architektonischen Vorentwurfes überprüft, anhand einer Grobkostenschätzung finanziell bewertet und die erforderlichen Zeitverhältnisse zur Realisation beurteilt. Zum Abschluss wird eine Empfehlung für den für die Gemeinde vorteilhaftesten Standort als Basis für den Standortentscheid ausgearbeitet.

3.5 Ziel

Das Ziel der Standortanalyse liegt in der nachvollziehbaren Bewertung der verschiedenen Grundstücke und deren Überprüfung bezüglich Ihrer Verwendung als mögliche Standorte für einen Werkhof / Regiebetrieb. Als Endziel steht eine Empfehlung über den vorteilhaftesten Standort.

4. STANDORTANALYSE

4.1 Makrolage

Geographie

Die Gemeinde Ottenbach liegt im Westen des Knonaueramtes, angrenzend an die Gemeinden Affoltern am Albis und Obfelden. Nördlich und westlich grenzt die Gemeinde Ottenbach an den Kanton Aargau, wobei im Westen die Reuss die natürliche Kantonsgrenze darstellt.

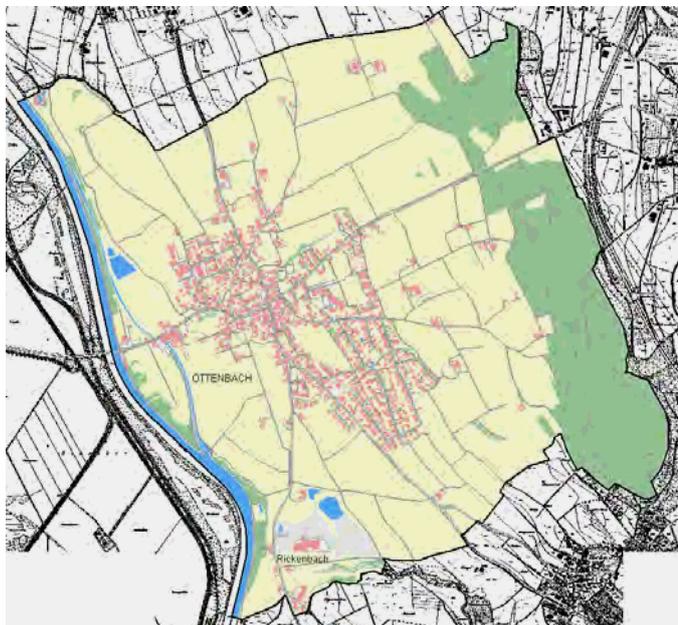


Abbildung 1 Gemeinde Ottenbach

Verkehr

Durch das Dorf Ottenbach führen zwei Hauptstrassen. Von Nord nach Süd die Jonenstrasse / Affolternstrasse und von Ost nach West die Muristrasse / Zwillikerstrasse.

Im kantonalen Richtplan Verkehr vom 26.03.2007 ist eine Umfahrung Ottenbach / Obfelden geplant, welche die Muri- und Affolternstrasse und somit das Dorf Ottenbach vom Durchgangsverkehr entlasten soll. Am 10.01.2012 hat der Kantonsrat der Umfahrung zugestimmt. Der Baubeginn für das Projekt ist politisch hoch brisant und die Gefahr eines Referendums ist gegen den Entscheid des Kantonsrates real. Die Bauzeit für das Projekt würde rund 3 Jahre betragen. Nach Realisation der Umfahrung plant die Gemeinde Ottenbach eine Neugestaltung des Dorfkernes. Die Massnahmen beinhalten unter Anderem eine neue Strassenführung sowie die Erstellung eines neuen Dorfplatzes.



Abbildung 2 Dorf Ottenbach mit Hauptverkehrsachsen

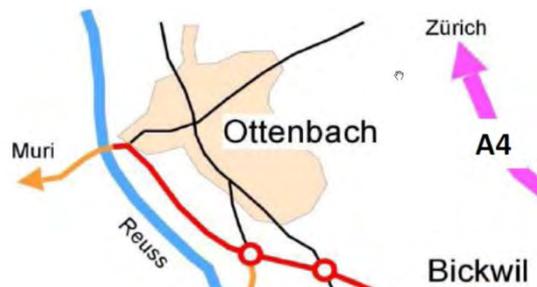


Abbildung 3 Umfahrungsprojekt Ottenbach / Obfelden

4.2 Grundstücksbewertung für Werkhof / Regiebetrieb

Ausgangslage

Durch die Gemeinde Ottenbach wurden 10 mögliche Standorte für einen Werkhof / Regiebetrieb ermittelt, welche in der folgenden Grundstücksbewertung analysiert werden. Die Lage der Standorte können dem Anhang A entnommen werden.

Kriterienkatalog

Es wurden die folgenden Kriterien festgelegt, welche die Mikrolage, das Grundstück sowie die Eigentümerverhältnisse berücksichtigen:

- Erreichbarkeit
- Erschliessung
- Verträglichkeit
- Entwicklungspotential
- Abhängigkeiten
- Baulicher Aufwand
- Topographie
- Ausnutzung
- Synergien
- Eigentümerverhältnisse

Der Bewertungsansatz der verschiedenen Kriterien kann dem Anhang B entnommen werden.

Durchführung der Bewertung

Die verschiedenen Kriterien wurden zusammen mit den Projektverantwortlichen der Gemeinde Ottenbach in einer Matrix bewertet und gewichtet. Aufgrund der Bewertung wurden folgende vier Grundstücke für eine genauere Standortanalyse evaluiert (siehe Anhang B):

- Grundstück 1: Alte Post / Neuhof-Areal
- Grundstück 3: Schulhausgelände
- Grundstück 5: Müli
- Grundstück 8: Ramseier Hobacher

4.3 Grundstück 1: Alte Post / Neuhof Areal

4.3.1 Mikrolage

Die Lage des Grundstückes ist ca. 135 m südlich der Hauptstassenkreuzung Muristrasse - Affolternstrasse in der Kernzone situiert und liegt auf der östlichen Seite der Affolternstrasse, welche infolge des Durchgangsverkehrs relativ hoch frequentiert ist. Der Verkehr und die daraus resultierenden Immissionen dominieren den Standort der Parzelle massgeblich. Ein dorfkernartiger Charakter ist wenig spürbar. Weiter grenzt die Parzelle nördlich an die Gemeindeparzelle mit ihrem Verwaltungsgebäude, östlich an den Lättenbach und südlich an den Alten Postweg.

Die umliegenden an die Affolternstrasse angrenzenden Gebäude sind siedlungsdramaturgisch bezüglich der architektonischen Formsprache und des Alters heterogen.

4.3.2 Grundstück

Grundstücks-kennwerte	Parz. Nr. 1169
Landeskoordinate	673°080 / 237°050
Adresse	Affolternstrasse 9, 8913 Ottenbach
Landeigentümer	Politische Gemeinde Ottenbach
Höhe über Meer	ca. 414 m ü. M.
Fläche	Parzellenfläche total: 2'533 m ² (Werkhof ca. 1'500m ²)
Topographie	Eben
Geometrie	Rechteckig
Gewässerschutz	Gewässerschutzbereich Au
Altlastenverdachtsflächen-Kataster	Kein Eintrag
Kataster der Belasteten Standorte	Kein Eintrag
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	15m breiter Streifen entlang der Affolternstrasse (Belastungshinweis: Verkehrsträger)
Servitute (Lasten)	<ul style="list-style-type: none"> - Div. Fuss- und Fahrwegrechte - Überbaurecht - Gegenseitiges Grenzbaurecht - Parkplatzmitbenützung ca. 16 Stk - Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitungen <p>Die Servitutenprotokolle / -pläne liegen nicht vor. Als wesentlichste Grundlast für das Bauvorhaben wird die Parkplatzmitbenützung betrachtet</p>

Baurechtliche Anforderungen	Bau- im Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach (1994)
Zonenplan	Kernzone A, KA [Zonenplan]
Vollgeschosse	2 (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Anrechenbares Dachgeschoss	2 (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Anrechenbares Untergeschoss	1 (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Gebäudehöhe	7.5 m (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Gebäuelänge	30 m (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	40 m (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Grenzabstand	5 m (min.) [Art. 5, Abs. 1]
Orts- und Strassenbild	Besondere Eigenart des bestehenden Orts- und Strassenbildes ist zu erhalten [Art. 3, Abs. 1]
Bestehende Gebäude	Durch den Abbruch darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt [Art. 3, Abs. 2] Bestehende Gebäude, die für den Charakter des Orts- und Strassenbildes massgebend sind, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes erhalten, umgebaut und auch wieder aufgebaut werden. [Art. 4, Abs. 1]
Lärmempfindlichkeitsstufe	III [Art. 3, Abs. 4] Es ist mässig störendes Gewerbe erlaubt [Art. 3, Abs. 3]
Dächer	Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig (30° bis 55°). Die Dachneigung soll sich der benachbarten Baute angleichen. [Art. 6, Abs. 1] Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen [Art. 6, Abs. 2]
Planungs- und Baugesetz (PBG) (1.1.2011)	
Strassen- / Wegabstand	Oberirdische Gebäude haben einen Abstand von 6m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5m gegenüber Wegen einzuhalten [Art. 265].
Gewässerschutz	
Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. August 2011)	
Gewässerraum	8m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12m [Kapitel 10, Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011, Abs. 2a.]

Bestehende Bauten	3 Stück
L-förmiges Verwaltungsgebäude (Nr. 5)	Soll erhalten bleiben
Wohngebäude (Nr. 9)	Soll abgebrochen werden
Schopf mit Sammelstelle	Soll abgebrochen werden
Parking	Die 16 vorhandenen Parkplätze sind Pflicht- oder Vertragsparkplätze aus erteilten Baubewilligungen und müssen durch Ersatzmassnahmen zwingend erhalten bleiben. Ohne Ersatz für diese bestehenden 16 Parkplätze kann dieser Standort nicht realisiert werden. Wenn möglich sind noch zusätzliche Parkplätze zu errichten

4.3.3 Vorentwurf

Der Werkhof wird im Bereich des heutigen Parkplatzes erstellt. Aufgrund des Flächenbedarfs muss zusätzlich das Wohngebäude Affolternstrasse Nr. 9 sowie der heute teilweise als Entsorgungsstelle genutzte Schopf rückgebaut werden. Einschneidend für die Projektierung des Werkhofes ist der gemäss GSchV verlangte 9m breite Gewässerraum, in welchem keine baulichen Eingriffe vorgesehen werden dürfen. Entlang des Alten-Post-Weges wurde ein Wegabstand von 3.5m berücksichtigt. Der Strassenabstand von 6m auf Seite der Affolternstrasse kann nicht eingehalten werden, Nutzung als Container-Abstellplatz sollte jedoch bewilligungsfähig sein.

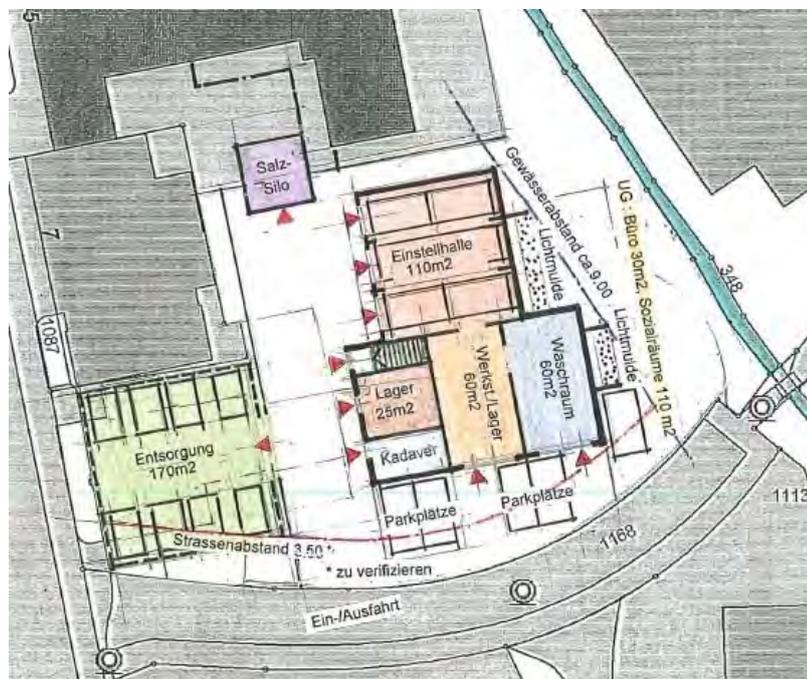


Abbildung 4 Entwurf Grundstück 1: Alte Post / Neuhof Areal

Der Werkhof wird über den Alte-Post-Weg erschlossen. Der Abstand zwischen der Ein-/Ausfahrt des Werkhofes und der Affolternstrasse ist mit knapp 20m zu kurz. In Anbetracht der geringen Frequenzierung durch die Fahrzeuge des Werkhofes sollte dies trotzdem bewilligungsfähig sein.

Das architektonische Konzept sieht im Zentrum des heutigen Platzes ein ca. 290m² grosses eingeschossiges Gebäude vor, welches Richtung Osten teilweise unterkellert ist. Die Sozial- und Büroräume, welche nicht platzeben angefahren werden müssen, sind entsprechend im Untergeschoss angeordnet. Die Natürliche Belichtung wird durch grosszügige Lichtmulden sichergestellt. Das Salzsilo ist in der Nähe des Verwaltungsgebäudes Affolternstrasse Nr. 5 situiert. Sofern optisch erforderlich kann dieses ganz oder teilweise unter Terrain gelegt werden. Die Entsorgungsstelle wird entlang der Affolternstrasse im Bereich des heutigen Wohnhauses Nr. 9 platziert. Die Platzverhältnisse sind relativ eng. Der Werkhof kann nur mit den im Raumprogramm vorgesehenen Fahrzeugen befahren werden. Die Mulden der Entsorgungsstelle müssen über einen Lastwagenkran aufgeladen werden.

Die Ausführbarkeit einer Autoeinstellhalle wurde überprüft. Es kann keine funktionale Lösung entwickelt werden, da kein geeigneter Standort für die Rampe unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen und Platzbedarfes des Werkhofes vorhanden ist. Südlich des Werkhofes können insgesamt fünf Parkplätze vorgesehen werden. Folglich gehen diverse der heute vorhandenen Parkplätze verloren.

4.3.4 Einhaltung des Raumprogrammes

Das vorgegebene Raumprogramm kann an diesem Standort nicht eingehalten werden:

- Entsorgung: Anstelle 200m² werden nur 170m² realisiert
- Parkplätze: Es entfallen rund 70% der heutigen Parkplätze
- Reserveflächen: Keine Reserveflächen

Die Verkehrs- und Manövrieffläche innerhalb des Werkhofes ist knapp.

4.3.5 Beschrieb der baulichen Massnahmen

Das eingeschossige Werkhofgebäude mit seinem gemäss Kernzone erforderlichen Satteldach ist in Leichtbauweise als Stahlkonstruktion konzipiert und steht auf einem in Massivbauweise ausgeführtem Untergeschoss.

Die Fassadeverkleidung besteht aus gedämmten Trapezblechen. Die Eindeckung des Daches erfolgt dem Ortsbild entsprechend mit Tonziegeln.

Im EG wird ein Betonbelag vorgesehen. Der Ausbaustandard in den Büro- und Sozialräumen im Untergeschoss wird zweckmässig gehalten.

Die Verkehrsfläche sowie die Entsorgungsstelle wird mittels eines bituminösen Schwarzbelages versiegelt.

4.3.6 Grobkostenschätzung (+/-30%)

Die im Anhang einsehbare Grobkostenschätzung ergibt Anlagekosten von CHF 2,958 Mio (exkl. MWST). Die Anlagekosten ohne Land betragen CHF 1,278 Mio (exkl. MWST).

4.3.7 Bewertung / Konklusion

- ++ sehr gut / sehr positiv
- + gut / positiv
- +/- genügend / neutral
- ungenügend / negativ

Mikrolage (+)	<ul style="list-style-type: none"> ++ zentral, gut erreichbar - nahe an Wohngebäude
Grundstück (-)	<ul style="list-style-type: none"> - Kernzone, bauliche Vorgaben müssen eingehalten werden (z. B. Steildach) - Einschränkungen durch Gewässerraum - anspruchsvolle Geometrie
Erfüllung Raumprogramm (-)	<ul style="list-style-type: none"> - Raumprogramm nicht ganz erfüllt - keine Reserveflächen - 70% der heutigen Parkplätze gehen verloren
Betrieb (-)	<ul style="list-style-type: none"> - enge Platzverhältnisse - dezentrale Zufahrten der verschiedenen betrieblichen Einrichtungen (Werkstatt / Lager und Waschraum nur über den Alten Postweg erreichbar) - Zielkonflikte zwischen Wohnnutzung und Werkhofbetrieb
Kosten (-)	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Landkosten
Risiken (-)	<ul style="list-style-type: none"> Bewilligungsrisiko: Kernzone, erhebliche Veränderung des Ortsbildes durch den Werkhof, Auflagen können das Projekt gefährden - Strassenabstand kann nicht ganz eingehalten werden
Gesamtbeurteilung Standort	ungenügend

Letzten Endes bleibt zu beachten, dass der Standort in der Kernzone nach einer etwaigen Ausführung der Umfahrungsstrasse Ottenbach / Obfelden und entsprechender Immissionsentlastung infolge wegbleibenden des Durchgangsverkehrs erheblich aufgewertet wird. Dieser Aspekt wurde in der Ermittlung des Landwertes nicht berücksichtigt.

Das Grundstück eignet sich nicht für die Errichtung eines Werkhofes.

4.4 Grundstück 3: Schulhausgelände

4.4.1 Mikrolage

Das Grundstück ist ca. 280m östlich von der Hauptstassenkreuzung Muristrasse - Affolternstrasse in der Zone für öffentliche Bauten situiert und liegt auf der südlichen Seite des Schulrain, welcher gegen Osten in einem Kiesplatz endet und lediglich als Fussweg weitergeführt wird.

Die mögliche Fläche für den Werkhof liegt unterhalb des aufgeböschten Sportplatzes neben der Turnhalle und dem Gemeindesaal und wird über den Schulrain erschlossen. Auf der Fläche befindet sich ein befestigter Weg der zur Turnhalle führt sowie eine Kugelstossanlage. Der Rest der Fläche ist begrünt.

4.4.2 Grundstück

Grundstücks- kennwerte	Parz. Nr. 389
Landeskoordinate	673'315 / 237'235
Adresse	Schulrain 14, 8913 Ottenbach
Landeigentümer	Primarschulgemeinde Ottenbach
Höhe über Meer	ca. 430 m ü. M.
Fläche	Parzellenfläche total: 5'594 m ² (Werkhof ca. 1'200m ²)
Topographie	Eben, gegen Sportplatz gebösch
Geometrie	Rechteckig
Gewässerschutz	Übrige Gewässerschutzbereiche üB
Altlastenverdachtsflächen-Kataster	Kein Eintrag
Kataster der Belasteten Standorte	Kein Eintrag
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	Kein Eintrag
Servitute	k.A.
Baurechtliche Anforderungen	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach (1994)
Zonenplan	Zone für öffentliche Bauten Oe [Zonenplan]
Massvorschriften	Kantonalrechtliche Massvorschriften [Art. 18, Abs. 1] Die Gebäude sind bezüglich Gestaltung, insbesondere in Bezug auf Dachform, der bestehenden umgebenden Bebauung anzupassen. [Art. 18, Abs. 3]
Lärmempfindlichkeitsstufe	II [Art. 18, Abs. 4]
Strassen-/Wegabstand	Oberirdische Gebäude haben einen Abstand von 6m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5m gegenüber Wegen einzuhalten [Art. 265].

Umgebung	Anforderung
Schulrain 12, Gemeindesaal	Zugang muss erhalten bleiben
Schulweg 8, Turnhalle	Zugang muss erhalten bleiben
Sportplatz	Ca. 4m höher als Projektterrain, muss erhalten bleiben, kann für Bauarbeiten kurzzeitig abgegraben werden
Schulrain	Alle Parkplätze sollen erhalten bleiben

4.4.3 Vorentwurf

Der Werkhof wird entlang des ca. 4m höher liegenden Sportplatzes erstellt. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über den Schulrain. Die Flucht des Zaunes entlang der Turnhalle wird übernommen und weitergeführt, wodurch der Werkhof ca. 1.50m in den Bereich des heutigen Sportplatzes zu liegen kommt. Dieses Einrücken des Baukörpers in den heutigen Sportplatz hinein ist erforderlich, damit die notwendigen Schleppkurven für LKWs auf dem Vorplatz sichergestellt werden können. Das Werkhofgebäude grenzt somit direkt an den Sportplatz und wird aufgrund des vorhandenen Erd-drucks und Hangwassers ganz aus Stahlbeton erstellt.



Abbildung 5 Entwurf Grundstück 3: Schulhausgelände

Sämtliche Werkhofnutzungen, welche platzeben angefahren werden müssen, werden im Erdgeschoss, das heisst auf Niveau Gemeindesaal, angeordnet. Die Sozialräume und Büros werden im Obergeschoss angeordnet und liegen etwas über dem Niveau des Sportplatzes. Die Erschliessung erfolgt über eine Aussentreppe entlang der Turnhalle, welche einerseits wie heute auf den Sportplatz oder aber in das Obergeschoss des Werkhofes führt.

Die Entsorgungsstelle wird entlang des Schulrains teilweise im Bereich der heutigen Böschung des Sportplatzes situier. Der Abschluss zum Sportplatz bildet eine neue senkrechte Stützmauer. Das Salzsilo ist in der Nähe des Gemeindesaals platziert. Sofern optisch erforderlich kann dieses ganz oder teilweise unter Terrain gelegt werden. Die Platzverhältnisse sind relativ eng. Der Werkhof kann nur mit den im Raumprogramm vorgesehenen Fahrzeugen befahren werden.

In Zusammenhang mit dem Werkhofneubau wird die heute vorhandene Abkipprampe für Grüngut der Schule entfallen. Ein entsprechender Ersatz für diese Einrichtung zum Beispiel in Form einer Wischgutmulde ist in der vorliegenden Disposition ein denkbarer Lösungsansatz.

4.4.4 Einhaltung des Raumprogrammes

Das vorgegebene Raumprogramm kann an diesem Standort nicht eingehalten werden:

- Entsorgung: Anstelle 200m² werden nur 110m² realisiert
- Werkstatt / Lager: Anstelle 60m² werden nur 40m² realisiert
- Parkplätze: ca. 3 Parkplätze für Mitarbeiter
- Reserveflächen Keine Reserveflächen

Die Verkehrs- und Manövrieffläche innerhalb des Werkhofes ist knapp. Die Garage der Turnhalle bleibt erhalten.

4.4.5 Beschrieb der baulichen Massnahmen

Das zweigeschossige Werkhofgebäude wird im EG in Stahlbeton und im 1. OG als Leichtbauweise in Stahl ausgeführt. Der Sportplatz wird im Bereich des Werkhofes und der Entsorgungsstelle temporär abgegraben und angebösch. Nach Erstellen des Rohbaus des Gebäudes und der Stützmauer wird das Terrain wieder gemäss heutigem Ist-Zustand aufgeschüttet.

Die Fassadenverkleidung besteht aus gedämmten Trapezblechen, erdseitige Wände werden in wasserdichtem Beton erstellt und gedämmt ausgeführt. Die Eindeckung des Flachdaches erfolgt mittels Trapezblechen.

Im EG wird ein Betonbelag vorgesehen. Der Ausbaustandard in den Büro- und Sozialräumen in dem Obergeschoss wird zweckmässig gehalten.

Die Verkehrsfläche sowie die Entsorgungsstelle wird mittels eines bituminösen Schwarzbelages versiegelt.

4.4.6 Grobkostenschätzung (+/-30%)

Die im Anhang einsehbare Grobkostenschätzung ergibt Anlagekosten von CHF 1,652 Mio (exkl. MWST). Die Anlagekosten ohne Land betragen CHF 1,327 Mio (exkl. MWST).

4.4.7 Bewertung / Konklusion

- ++ sehr gut / sehr positiv
- + gut / positiv
- +/- genügend / neutral
- ungenügend / negativ

Mikrolage (++)	<ul style="list-style-type: none"> ++ relativ zentral, gut erschlossen ++ gute Eingliederung in die Umgebung / Siedlungsstruktur ++ kein weiteres Entwicklungspotenzial, Standort Schule ist gegeben
Grundstück (++)	<ul style="list-style-type: none"> ++ bauliche Eindringtiefe durch vorhandene Topographie vorteilhaft (kein UG, keine Baugrubensicherungsmaßnahmen) ++ hohe Ausnutzung der vorhandenen Restfläche auf der Parzelle ++ einfache Geometrie
Erfüllung Raumprogramm (-)	<ul style="list-style-type: none"> - Raumprogramm nicht ganz erfüllt - keine Reserveflächen
Betrieb (-)	<ul style="list-style-type: none"> + Synergien mit Schule - enge Platzverhältnisse - Die Gefahr von Vandalenakten an Material und Fahrzeugen, welche über Nacht draussen gelassen werden, ist im Umfeld der Schule und den geringen Personenfrequenzen an Abenden oder Wochenenden vorhanden.
Kosten (+)	+ Landkosten sind vertretbar für Werkhofnutzung
Risiken (+/-)	+/- Eigentümerverhältnisse, gemäss Vorabklärungen ist die Primarschulgemeinde Ottenbach dem Projekt gegenüber positiv eingestellt
Gesamtbeurteilung Standort	gut bis sehr gut

Das Grundstück eignet sich gut für die Errichtung eines Werkhofes.

4.5 Grundstück 5: Müli

4.5.1 Mikrolage

Das Grundstück liegt am westlichen Dorfrand an der Muristrasse in der Kernzone B. Das bestehende Wohnhaus an der Strasse steht teilweise im neu verschärften Gewässerabstandsbereich und soll erhalten bleiben, während die Scheune dem neuen Gebäude weichen müsste. Die mögliche Fläche für den Werkhof liegt somit im hinteren, nördlichen Grundstücksteil. Die Ein- / Ausfahrt zur Staatsstrasse müsste aufgrund der zu erwartenden Bewilligungspraxis des Volkswirtschaftsdepartements, Abteilung Verkehr zusammengelegt werden mit der bereits bestehenden zum hinteren Grundstück Kat.Nr.1575, was ein dementsprechendes, noch nicht bestehendes Servitut erfordern würde.

4.5.2 Grundstück

Grundstücks-kennwerte	Parz. Nr. 1574
Landeskoordinate	672'565 / 237'072
Adresse	Muristrasse 28 , 8913 Ottenbach
Landeigentümer	Politische Gemeinde Ottenbach
Höhe über Meer	ca. 387 m ü. M.
Fläche	Parzellenfläche total: 1941m ²
Topographie	Eben
Geometrie	Fünfeck
Gewässerschutz	Gewässerschutzbereich Au
Altlastenverdachtsflächen-Kataster	Kein Eintrag
Kataster der Belasteten Standorte	Kein Eintrag
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	15m breiter Streifen entlang der Muristrasse (Belastungshinweis: Verkehrsträger)
Servitute	Keine Dienstbarkeiten eingetragen
Baurechtliche Anforderungen	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach (1994)
Zonenplan	Kernzone B, KB [Zonenplan]
Vollgeschosse	2 (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Anrechenbares Dachgeschoss	2 (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Anrechenbares Untergeschoss	1 (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Gebäudehöhe	7.5 m (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Gebäuelänge	30 m (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	40 m (max.) [Art. 5, Abs. 1]
Grenzabstand	5 m (min.) [Art. 5, Abs. 1]
Ausnutzungsziffer max.	0,55 (max.) (Art.5, Abs. 2)

Orts- und Strassenbild	Besondere Eigenart des bestehenden Orts- und Strassenbildes ist zu erhalten [Art. 3, Abs. 1]
Bestehende Gebäude	Durch den Abbruch darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt [Art. 3, Abs. 2] Bestehende Gebäude, die für den Charakter des Orts- und Strassenbildes massgebend sind, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes erhalten, umgebaut und auch wieder aufgebaut werden. [Art. 4, Abs. 1]
Lärmempfindlichkeitsstufe	III [Art. 3, Abs. 4] Es ist mässig störendes Gewerbe erlaubt [Art. 3, Abs. 3]
Dächer	Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig (30° bis 55°). Die Dachneigung soll sich der benachbarten Baute angleichen. [Art. 6, Abs. 1] Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen [Art. 6, Abs. 2]
Planungs- und Baugesetz (PBG) (1.1.2011)	
Strassen-/Wegabstand	Oberirdische Gebäude haben einen Abstand von 6m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5m gegenüber Wegen einzuhalten [Art. 265].
Umgebung	Anforderung
Ein-/Ausfahrt	Regelung voraussichtlich mit Servitut
Gewässerschutz	Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. August 2011)
Gewässerraum	8m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12m [Kapitel 10, Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011, Abs. 2a.]
Bestehende Bauten	2 Stück
Wohnhaus (Nr. 28)	Soll erhalten bleiben
Scheune	Soll abgebrochen werden

4.5.3 Vorentwurf

Die zentralen Teile des Werkhofs werden im hinteren, nördlichen Grundstücksteil erstellt; Nutzungen wie Personal-Parkplätze und Recycling müssen infolge Platzmangels hingegen extern platziert werden. Die bestehende Ein- und Ausfahrt von Kat. Nr. 1575 wird mitbenutzt, und muss mit Servitut gesichert werden. Das bestehende Wohnhaus an der Strasse bleibt beim vorliegenden Vorentwurf bestehen. Eine komplette Neugestaltung der Parzelle sowie Auswirkungen oder Auflagen infolge einer etwaigen Realisation des Projektes Umfahrungsstrasse wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht weiter untersucht.

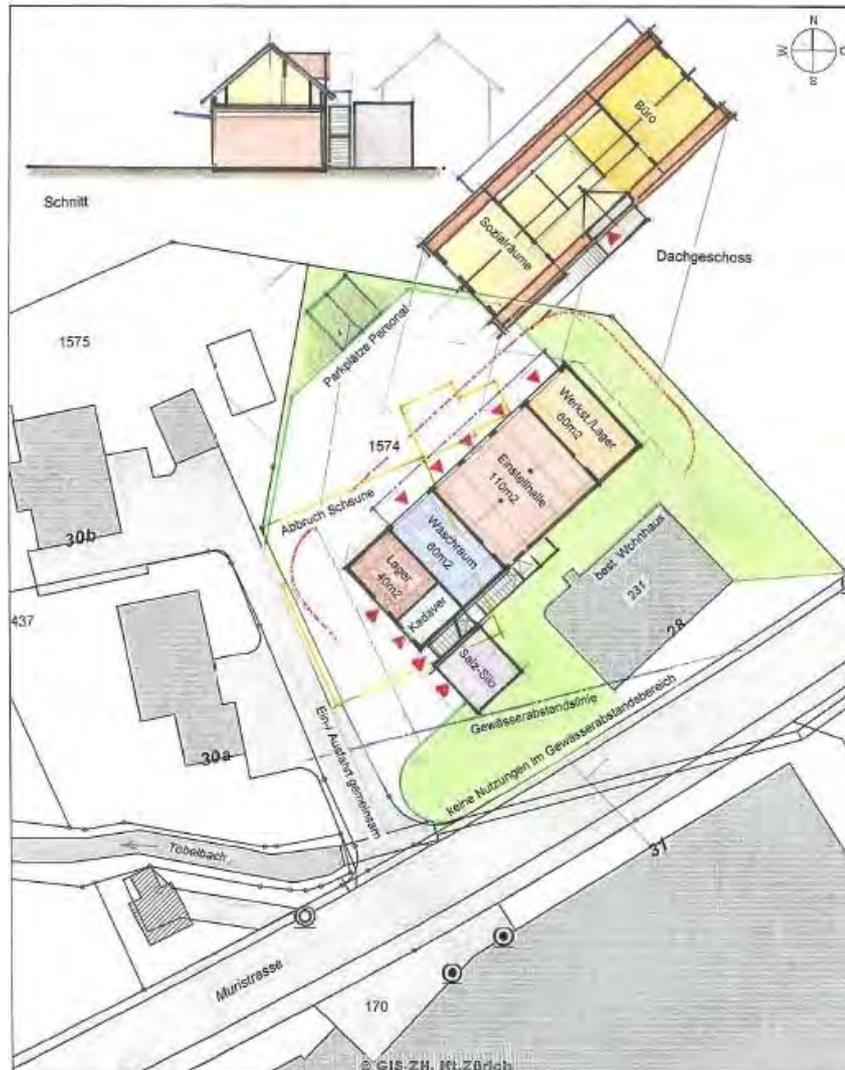


Abbildung 6 Entwurf Grundstück 5: Müli

Sämtliche Werkhofnutzungen, welche platzeben angefahren werden müssen, werden im Erdgeschoss, die Sozialräume und Büros im Dachgeschoss angeordnet. Die Erschliessung erfolgt über eine längsseitige Ausstentreppe.

Die Entsorgungsstelle muss an einem externen Standort erstellt werden wie auch die meisten Personalparkplätze.

4.5.4 Einhaltung des Raumprogrammes

Das vorgegebene Raumprogramm kann an diesem Standort nicht eingehalten werden:

- Entsorgung: extern zu lösen
- Parkplätze: z.T. extern zu lösen
- Reserveflächen: Keine Reserveflächen

Die Verkehrs- und Manövrierfläche innerhalb des Werkhofes ist knapp. Das Wohnhaus bleibt erhalten, wird aber in seiner Lagequalität beeinträchtigt.

4.5.5 Beschrieb der baulichen Massnahmen

Das zweigeschossige Werkhofgebäude wird im EG in Stahlbeton und im 1. OG als Leichtbauweise in Holz ausgeführt. Diese Bauweise bietet sich infolge der brandschutztechnischen Anforderungen, welche sich infolge der Zweigeschossigkeit ergeben, an.

Die Fassadenverkleidung besteht aus gedämmten Trapezblechen. Die Eindeckung des Satteldaches erfolgt mittels Tonziegeln.

Im EG wird ein Betonbelag vorgesehen. Der Ausbaustandard in den Büro- und Sozialräumen in dem Obergeschoss wird zweckmässig gehalten.

Die Verkehrsfläche sowie die Entsorgungsstelle wird mittels eines bituminösen Schwarzbelages versiegelt.

4.5.6 Grobkostenschätzung (+/-30%)

Die im Anhang einsehbare Grobkostenschätzung ergibt Anlagekosten von CHF 2,469 Mio (exkl. MWST). Die Anlagekosten ohne Land betragen CHF 1,357 Mio (exkl. MWST).

4.5.7 Bewertung / Konklusion

- ++ sehr gut / sehr positiv
- + gut / positiv
- +/- genügend / neutral
- ungenügend / negativ

Mikrolage (+)	<ul style="list-style-type: none"> ++ peripher, gut erschlossen + gute Eingliederung in die Umgebung / Siedlungsstruktur - nahe an Wohngebäude - kein weiteres Entwicklungspotenzial ausser bei Abbruch Wohnhaus
Grundstück (+/-)	<ul style="list-style-type: none"> + hohe Ausnutzung der vorhandenen Restfläche auf der Parzelle durch best. Wohnhaus - Kernzone, bauliche Vorgaben müssen eingehalten werden (z.B. Steildach) - Ungünstige Geometrie - Einschränkungen durch Gewässerraum
Erfüllung Raumprogramm (-)	<ul style="list-style-type: none"> - Raumprogramm nicht erfüllt - keine Reserveflächen
Betrieb (-)	<ul style="list-style-type: none"> - gemeinsame Ein-/ Ausfahrt mit Kat.Nr. 1575 - Zielkonflikte zwischen Wohnnutzung und Werkhofbetrieb - dezentrale Zufahrten der verschiedenen betrieblichen Einrichtungen, Manövriertfläche teilweise nahe an Einfahrtsstrasse - enge Platzverhältnisse
Kosten (-)	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Landkosten
Risiken (+/-)	<ul style="list-style-type: none"> +/- Ein- / Ausfahrt abzusprechen mit privatem Landeigentümer Kat.Nr.1575 sowie mit Volkswirtschaftsdepartement, Abt. Verkehr
Gesamtbeurteilung Standort	ungünstig

Das Grundstück eignet sich mangels Fläche und problematischer Form nur bedingt für die Errichtung eines Werkhofes.

4.6 Grundstück 8: Ramseier Hobacher

4.6.1 Mikrolage

Das Grundstück liegt am nordwestlichen Dorfrand an der Stüdlerstrasse in der Gewerbezone G. Es ist jedoch eine Umzonung in die Wohnzone W3 und damit zusammenhängend eine Verbreiterung der Stüdlerstrasse zulasten des Grundstücks am Ostrand geplant. Zufahrten zum für den Werkhof vorgesehenen südlichen Parzellenteil können von Osten über die Stüdlerstrasse, von Süden, sowie von Westen über die mit Servitut gesicherte Zufahrt vom Grundstück Kat.Nr. 1573 geschehen. Der auf der Grenze Kat.Nr. 1572 /1573 stehende Unterstand sollte erhalten bleiben.

4.6.2 Grundstück

Grundstücks- kennwerte	Parz. Nr. 1572
Landeskoordinate	672'627 / 237'398
Adresse	Stüdlerstrasse , 8913 Ottenbach
Landeigentümer	Ramseier
Höhe über Meer	ca. 387 m ü. M.
Fläche	Parzellenfläche variabel nach Beanspruchung
Topographie	Eben
Geometrie	Rechteck
Gewässerschutz	Gewässerschutzbereich Au
Altlastenverdachtsflächen-Kataster	Kein Eintrag
Kataster der Belasteten Standorte	Kein Eintrag
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	Kein Eintrag
Servitute	Fahr-/ Wegrecht zug./zul. Kat.Nr. 1572/1573
Baurechtliche Anforderungen	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach (1994)
Zonenplan	Gewerbezone G [Zonenplan]
Baumassenziffer	4.0 m ³ /m ² (max.) [Art. 15]
Überbauungsziffer	50 % (max.) [Art. 15]
Gebäudehöhe	9.00 m (max.) [Art. 15]
Gesamthöhe bis First	12.00 m (max.) [Art. 15]
Grenzabstand	½ der Gebäudehöhe, min. 3.50 m (min.) [Art. 15]
Lärmempfindlichkeitsstufe	III [Art. 15] Es sind mässig störendes Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt [Art.17]

Planungs- und Baugesetz (PBG) (1.1.2011)

Strassen-/Wegabstand

Oberirdische Gebäude haben einen Abstand von 6m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5m gegenüber Wegen einzuhalten [Art. 265].

4.6.3 Vorentwurf

Die zentralen Teile des Werkhofs werden im südöstlichen Grundstücksteil erstellt. Nutzungen wie Personal-Parkplätze und Recycling werden peripher plaziert und sind von den bestehenden Strassen her zugänglich. Die bestehende mit Kat. Nr. 1572 gemeinsame Ein- und Ausfahrt wird weiter genutzt und ist bereits jetzt mittels Servitut gesichert. Nördlich des Gebäudes kann optional eine Reserve-Landfläche erworben werden.

Sämtliche Werkhofnutzungen, welche platzeben angefahren werden müssen, werden im Erdgeschoss, die Sozialräume und Büros im Obergeschoss, angeordnet. Die Erschliessung erfolgt über eine Aussentreppe in der Mitte des Baukörpers..



Abbildung 7 Entwurf Grundstück 8: Ramseier Hobacher

Bei der beantragten Zonenplanänderung Stüdler, welche partiell eine Umzonierung in die Wohnzone W3 vorsieht, würde der durch den Werkhofbetrieb genutzten Grundstücksteil weiterhin als Gewer-

bezone belassen. Die Verträglichkeit von Wohnnutzung und Werkhofbetrieb ist zu prüfen und im Entwurf zu würdigen. Die Situierung des Werkhofes im südöstlichen Teil der Parzelle ist in Anbetracht der angrenzenden Gewerbenutzung auf der Nachbarparzelle so richtig und ermöglicht immer noch eine grosszügige und zusammenhängende Umzonung der Parzelle

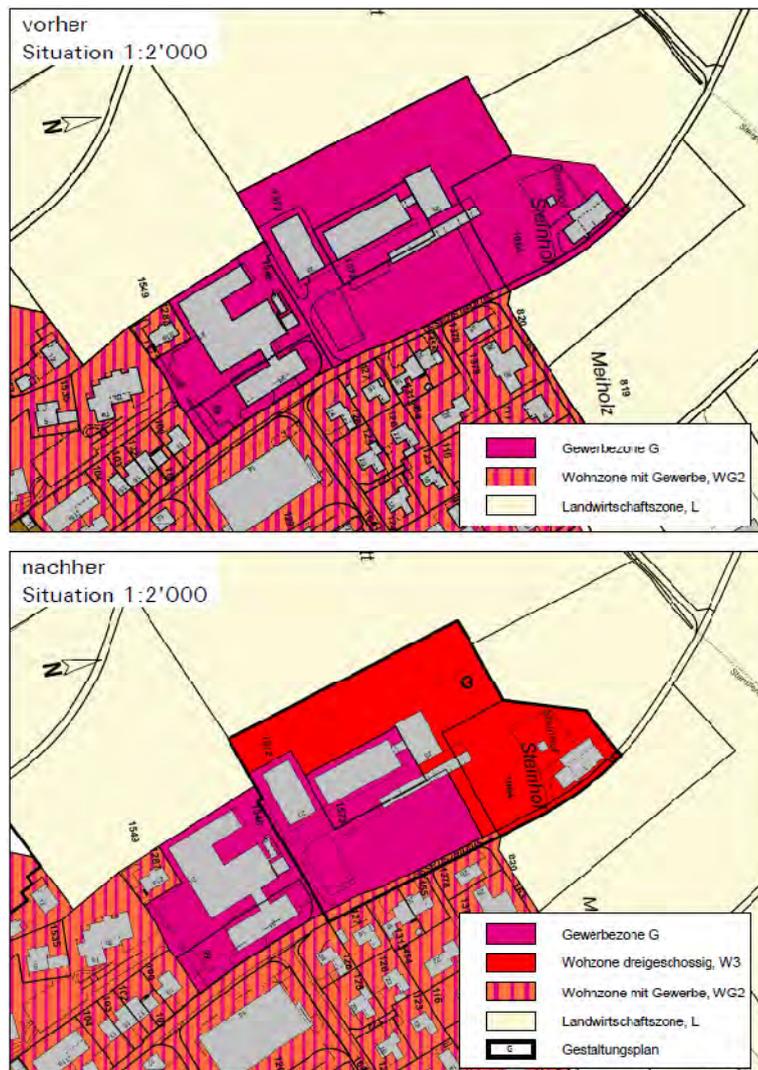


Abbildung 8 Zonenplanänderung Stüdler vorher / nachher (nicht massstäblich)

4.6.4 Einhaltung des Raumprogrammes

Das vorgegebene Raumprogramm kann an diesem Standort eingehalten werden, zudem lassen sich optional Reserveflächen erwerben.

Die Verkehrs- und Manövriertfläche innerhalb des Werkhofes ist grosszügig, weist eine problemlose Form auf und ist dank mehrseitiger Zugänglichkeit gut nutzbar und infolge passender Zonenzugehörigkeit bestens für die Errichtung eines Werkhofes geeignet.

4.6.5 Beschrieb der baulichen Massnahmen

Das zweigeschossige Werkhofgebäude wird im EG in Stahlbeton und im 1. OG als Leichtbauweise in Holz ausgeführt. Diese Bauweise bietet sich infolge der brandschutztechnischen Anforderungen, welche sich infolge der Zweigeschossigkeit ergeben, an.
Die Fassadenverkleidung besteht aus gedämmten Trapezblechen. Für die Eindeckung des Pultdaches sind Sinus-Bleche vorgesehen.

Im EG wird ein Betonbelag vorgesehen. Der Ausbaustandard in den Büro- und Sozialräumen in dem Obergeschoss wird zweckmässig gehalten.

Die Verkehrsfläche sowie die Entsorgungsstelle wird mittels eines bituminösen Schwarzbelages versiegelt.

Damit die Parkplätze entlang der Stüdlerstrasse realisiert werden können, wird aus geometrischen Gründen eine Verbreiterung der Strasse notwendig.

4.6.6 Grobkostenschätzung (+/-30%)

Die im Anhang einsehbare Grobkostenschätzung ergibt Anlagekosten von CHF 2,958 Mio (exkl. MWST). Die Anlagekosten ohne Land betragen CHF 1,560 Mio (exkl. MWST).

4.6.7 Bewertung / Konklusion

- ++ sehr gut / sehr positiv
- + gut / positiv
- +/- genügend / neutral
- ungenügend / negativ

Mikrolage (+/-)	<ul style="list-style-type: none"> ++ gute Eingliederung in die Umgebung / Siedlungsstruktur Gewerbe (sofern keine Umzonung in W 3 vorgenommen wird) + weiteres Entwicklungspotenzial bei Kauf Reserveflächen +/- peripher, Erschliessung teilweise über Quartiersstrasse - nahe an Wohngebäude - bei Umzonierung in W 3 verschärft sich der Konflikt zwischen Wohnen und Werkhofbetrieb
Grundstück (++)	<ul style="list-style-type: none"> ++ ideale Grundrissform / günstige Geometrie ++ vorhandene Topographie ist vorteilhaft + gute Ausnutzung der für den Werkhof vorgesehenen Fläche
Erfüllung Raumprogramm (++)	<ul style="list-style-type: none"> ++ Raumprogramm erfüllt ++ Reservefläche vorhanden
Betrieb (+/-)	<ul style="list-style-type: none"> + grosszügige Platzverhältnisse - gemeinsame Ein-/Ausfahrt mit Kat.Nr. 1572
Kosten (-)	<ul style="list-style-type: none"> - relativ hohe Landkosten (Gewerbezone)
Risiken (+/-)	<ul style="list-style-type: none"> +/- Werkhof befindet sich in der grössten zusammenhängenden Gewerbefläche der Gemeinde (Einschränkung des Entwicklungspotentiales für Gewerbe)
Gesamtbeurteilung Standort	gut bis sehr gut

Das Grundstück eignet sich punkto Fläche, problemloser Form, mehrseitiger Zugänglichkeit und passender Zonenzugehörigkeit bestens für die Errichtung eines Werkhofes. Im Falle einer Umzonung in die Wohnzone W3 ist der angrenzende Werkhofbetrieb eine nicht unproblematische Nutzung.

Immobilienwirtschaftlich muss festgehalten werden, dass die ortsüblichen Baulandkosten bei einer Umzonung in die Wohnzone W3 für einen Werkhofbetrieb zu hoch sind. Die wirtschaftliche Machbarkeit dieses Standortes ist somit sehr von den Landkosten abhängig.

4.7 Grobterminplan

Bei den verschiedenen Projekten kann als Minimaldisposition von folgendem Zeitplan ausgegangen werden:

Phase	Dauer	Zeitplan
Planungsentscheid		0 Monate
Überarbeitung Pflichtenheft	2 Monate	2 Monate
Produktentwicklung	2 Monate	4 Monate
Baueingabeplanung	2 Monate	6 Monate
Prüfung Baugesuch	1 Monate	7 Monate
Rechtsgültigkeit der Baubewilligung	2 Monate	9 Monate
Vorbereitung der Baufreigabe	1 Monate	10 Monate
Baubeginn		10 Monate
Ausführung	5 Monate	15 Monate
Inbetriebnahme		nach 15 Monaten

5. FAZIT / EMPFEHLUNG

Das Grundstück 8 Ramseier Hobacher schneidet, isoliert für den Betrieb eines Werkhofes betrachtet, in dieser Standortanalyse wie auch das Schulhausgelände gut bis sehr gut ab. Das Grundstück bietet eine grosse zusammenhängende Fläche um das geforderte Raumprogramm inkl. Reserveflächen geordnet unterzubringen. Die bestehende Erschliessungsstrasse kann teilweise mitbenutzt werden und die Zugänglichkeit des Werkhofes kann von drei Seiten her erfolgen. Des Weiteren ist die Werkhofnutzung zonenkonform. Trotz der offensichtlichen Vorteile dieses Standortes gibt es folgende Punkte zu würdigen. Das Grundstück Ramseier Hobacher befindet sich auf der grössten zusammenhängenden Gewerbezone der Gemeinde Ottenbach. Sollte diese Nutzung in der Bau- und Zonenordnung weiterhin erhalten bleiben, würde ein etwaiger Werkhofbetrieb auf einem Teil dieser Fläche die zukünftigen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Ottenbach einschränken. Bei der Umsetzung der geplanten Zonenplanänderung Stüdler, partiell in die Wohnzone W3, ist eine Werkhofnutzung bezüglich ihrer Verträglichkeit in Kombination mit Wohnen zu hinterfragen, speziell da diese Lage auf der westlichen Gemeindeseite, angrenzend an Landwirtschaftsland und eine unverbaubare Aussicht, einen äusserst ansprechenden Standort für Wohnen darstellt. Das heisst die Ausführung eines Werkhofbetriebs kann, sowohl beim Erhalt des Status quo, wie auch bei einer Umzonierung, das immobilienwirtschaftliche Potenzial des Standortes negativ beeinflussen. Da die Gemeinde Ottenbach nicht Eigentümerin der Parzelle ist, kann der Standort, abgesehen von den oben erläuterten übergeordneten Standorteigenschaften, unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Aspekten nur realisiert werden, wenn die Landkosten in einem vernünftigen Verhältnis zur Werkhofnutzung stehen.

Das Grundstück 3 Schulhausgelände eignet sich grundsätzlich gut für einen Werkhofbetrieb, da die Nutzung gut in die örtliche Situation integriert werden kann und Synergien mit den bestehenden Einrichtungen möglich sind. Durch die Platzierung des Werkhofgebäudes im Bereich der heutigen Böschung gegen den Sportplatz hin werden die zur Verfügung stehende Fläche sowie die topographischen Gegebenheiten effizient genutzt. Die relativ engen Platzverhältnisse ermöglichen jedoch nicht die Unterbringung des geforderten Raumprogramms und die Ausweisung zusätzlicher Reserveflächen ist nicht möglich. Weiter ist der Vorplatz des Werkhofes relativ eng und Durchgänge zum Gemeindesaal, Turnhalle und Schulhof müssen sichergestellt sein. Da der Vorplatz des Werkhofes nicht isoliert für dessen Betrieb genutzt und somit auch nicht ausreichend vor Fremdeingriffen und mutmasslichen Vandalenakten geschützt werden kann, muss dieser so organisiert werden, dass ausserhalb der Arbeitszeiten die Gerätschaften und sensitive Materialien des Regiebetriebes in dem Werkhofgebäude verräumt und abgeschlossen werden. Diese Bedingung erfordert entsprechend organisatorische und betriebliche Vorkehrungen.

In Anbetracht der in diesem Bericht hergeleiteten räumlichen, nutzungsspezifischen und immobilienökonomischen Aspekte empfehlen wir das Grundstück 3 (Schulhausgelände) als Standort für den neuen Regiebetrieb. Dies unter der Prämisse, dass ein Werkhofbetrieb unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Flächen längerfristig Zweck erfüllend sichergestellt ist. Zusammengefasst sprechen trotz der betrieblichen und flächenmässigen Einschränkungen das Nutzen-/ Kostenverhältnis sowie die übergeordneten standortspezifischen Gegebenheiten der Mikrolage am meisten für diesen Standort.

6. UNTERSCHRIFTEN

Schiess ITI AG
Daniel Schiess

Schiess ITI AG
Daniel Küpfer



ANHANG A „GRUNDLAGEN“

Zonenplan mit Angabe der Grundstücke	1 Seite / 10.07.2003
Bedarfsauflistung (Gemeinde)	1 Seite / 22.09.2011
Standortliste (Gemeinde)	1 Seite / 26.09.2011
Parzellenblätter und Fotos (Gemeinde)	20 Seiten / 26.09.2011
Grundbuchauszüge Grundstücke 1, 3, 5, 8	7 Seite / Februar 2012



Zonenplan 1: 5'000

Legende

- Kernzone A KA
- Kernzone B KB
- Wohnzone zweigeschossig W2 a
- Wohnzone zweigeschossig W2 b
- Wohnzone dreigeschossig W3
- mässig störende Gewerbe zulässig
- Wohnzone mit Gewerbe WG 2
- Gewerbezone G
- Zone für öffentliche Bauten Oe
- Freihaltezone F
- Reservezone R
- Gestaltungsplan
- Bauzone mit Pflicht zum Gestaltungsplan
- Wald
- Gewässer
- Landwirtschaftszone L
- Freihaltezone R



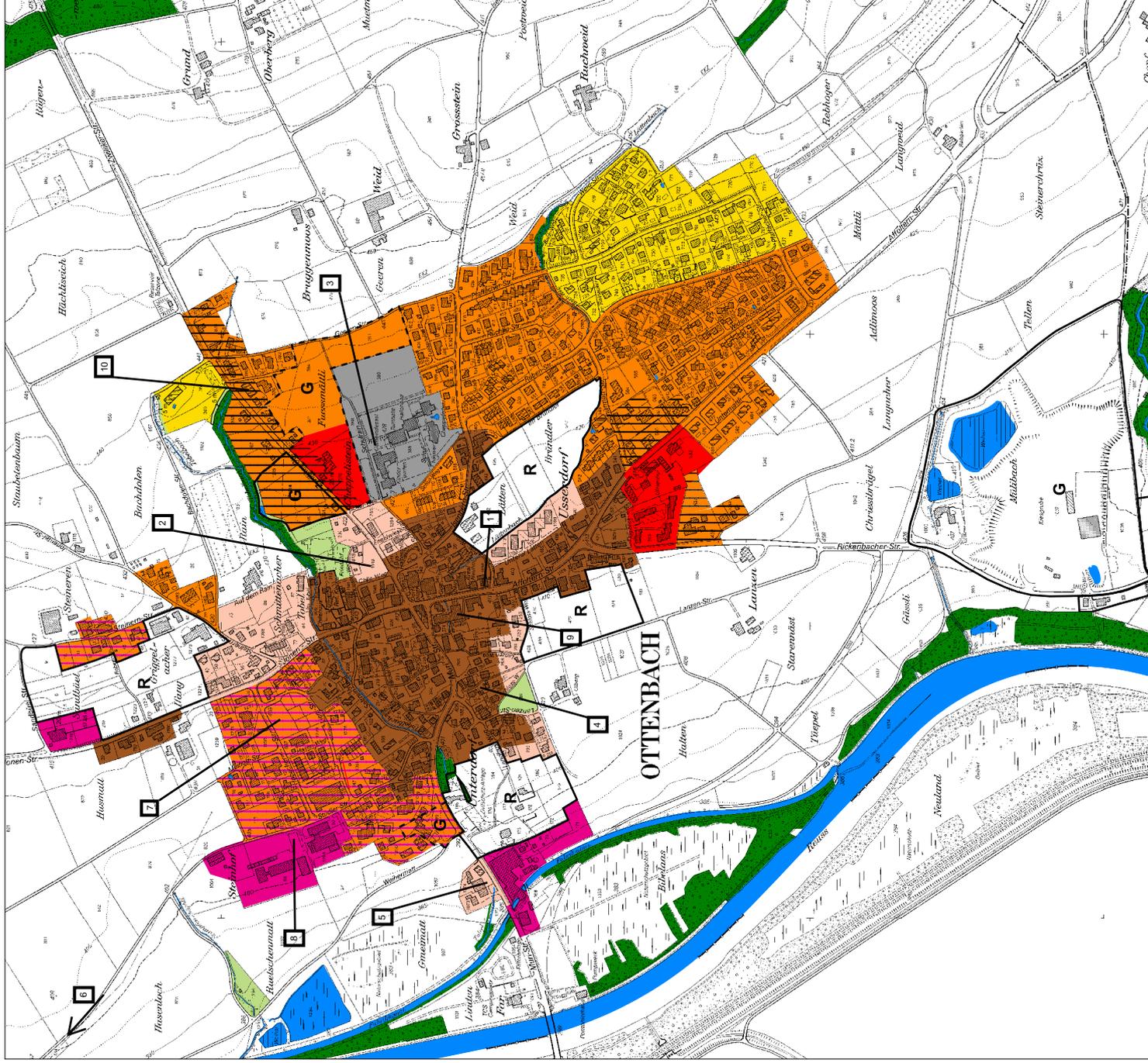
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16. Dezember 2003

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: / Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: / BDV Nr. /

Für die Baudirektion:



Gemeinde Ottenbach		Bedarfsauflistung	Neubau Werkhof
		bereinigt 21.9.11	
Beschrieb		Bemerkungen	Platzbedarf
Einrichtungen/ Werkstatt	Werkbank Bohrmaschine Hallenkran Holzbearbeitungsmaschinen	Hakenhöhe min. 4.50 m	60 m2
Lagergestelle/ Lager	Werkzeuge, Leitern Baumaterial Absperrmaterial Kleingeräte Holz (Lagermaterial)		
Abstellplätze/Einstellhalle			ca. 110 m2
	Traktor Hürlimann	Torgrösse 3.5 B x 4.2 H	15 m2
	Traktor Iseki	Raumhöhe	10 m2
	Anhänger Hürlimann	Entwässerung	10 m2
	Anhänger Iseki	Kellerräume	10 m2
	Piaggio		10 m2
	Schneepflüge		15 m2
	Salz-/Splittstreuer		15 m2
	Mäher, diverse		10 m2
	diverse Anbaugeräte	Traktoren	10 m2
zusätzlich:	Stapler (Ameise)	für Gestellbewirtschaftung	5 m2
Waschraum		Reinigung Grün- und Winterdienst- geräte	60 m2
Abwasseraufbereitung			
Lagerraum			ca. 30 m2
	Salz		15 m2
	Giftschrank		
	Benzin/Oellager	Auffangwannen (AWEL- Vorschriften)	15 m2
Büroraum		Lap Top, Drucker	30 m2
Archiv (evtl. Kellerraum)		Schränke,	
Aufenthaltsraum			30 m2
Garderobe		Entfeuchtung "nasse Arbeitskleider"	50 m2
WC Anlage		M/F	
Dusche		M/F	
Salzsilo		Standort, zentral	30 m2
Kadaversammelstelle		Kühltgerät, Wasser, Abwasser	15 m2
Entsorgungsstelle		Glas-, Eisen-Container, div.	ca. 200 m2
Parkplätze Mitarbeiter			
Reserve	Gebäude	für Erweiterung Halle	ca. 60 m2
	Land	für allfällige Erweiterung	ca. 300 m2
Landbedarf (gesamt)			app. 1'500 m2

"Gemeinde" Liegenschaften

Neubau Bezeichnung

1 N Alte Post/Neuhof-Areal

Eigentümer Gemeinde	Zufahrt gut	Zone K	Fläche m2 K	Lage gut	Kommentar (Ha) Abbruch alte Post, Umnutzung WH, bestehende Sammelstelle, zentrale Lage, Unterkellerung/Einstellhalle problematisch, Parkplatzsituation ungenügend
------------------------	----------------	-----------	----------------	-------------	---

2 N Engelwiese

Gemeinde	gut	K		gut	evtl. in Kombination mit Wohnen im Alter
----------	-----	---	--	-----	--

3 N Schulhausgelände

Schulgemeinde	gut	Oe		gut	Wäre ideal in Kombination mit Schule / Synergien. Ort neben Turnhalle (Kugelstossanlage)
---------------	-----	----	--	-----	---

4 N Lanzenscheune

Gemeinde	schlecht	K		gut	Zufahrt schlecht, Lage wäre gut, Entsorgungstelle ungenügend
----------	----------	---	--	-----	---

5 N Liegenschaft Müli

Gemeinde	gut	K	ca. 1500	gut	Es müsste nur ein Teil für den WH genutzt werden, Rest Wohnraum
----------	-----	---	----------	-----	--

6 N/Umn ARA Jonen Ottenbach

Gemeinde	schlecht	Oe		abseits	Genügend Platz, teilweise könnten bestehende Räume genutzt werden, Lage abseits, Zufahrt schlecht
----------	----------	----	--	---------	---

7 N Bauland Hobacher

Gemeinde	gut	WG2		gut	genügend Reserve
----------	-----	-----	--	-----	------------------

weitere Möglichkeiten (Privateigentum)

8 N Ramseier Hobacher

Ramseier	genügend	G	ca. 1500	gut	Zufahrt durch 30er Zone Hobacherstr., Stülerstrasse ungenügend. Einstellhalle Keller, Werkhof ebenerdig wäre ideal, Kaufsverhandlungen dringend abklären
----------	----------	---	----------	-----	---

9 N OBC "Neubau"

Stutz	gut	K		gut	Wäre idealer Standort, Gebäude Umnutzung oder Neubau
-------	-----	---	--	-----	---

10 N Ex Wanner Zwillikerstrasse

Burri	gut	W 2		gut	in Kombination Bushaltestelle, Abbruch best. Halle Umnutzung
-------	-----	-----	--	-----	---



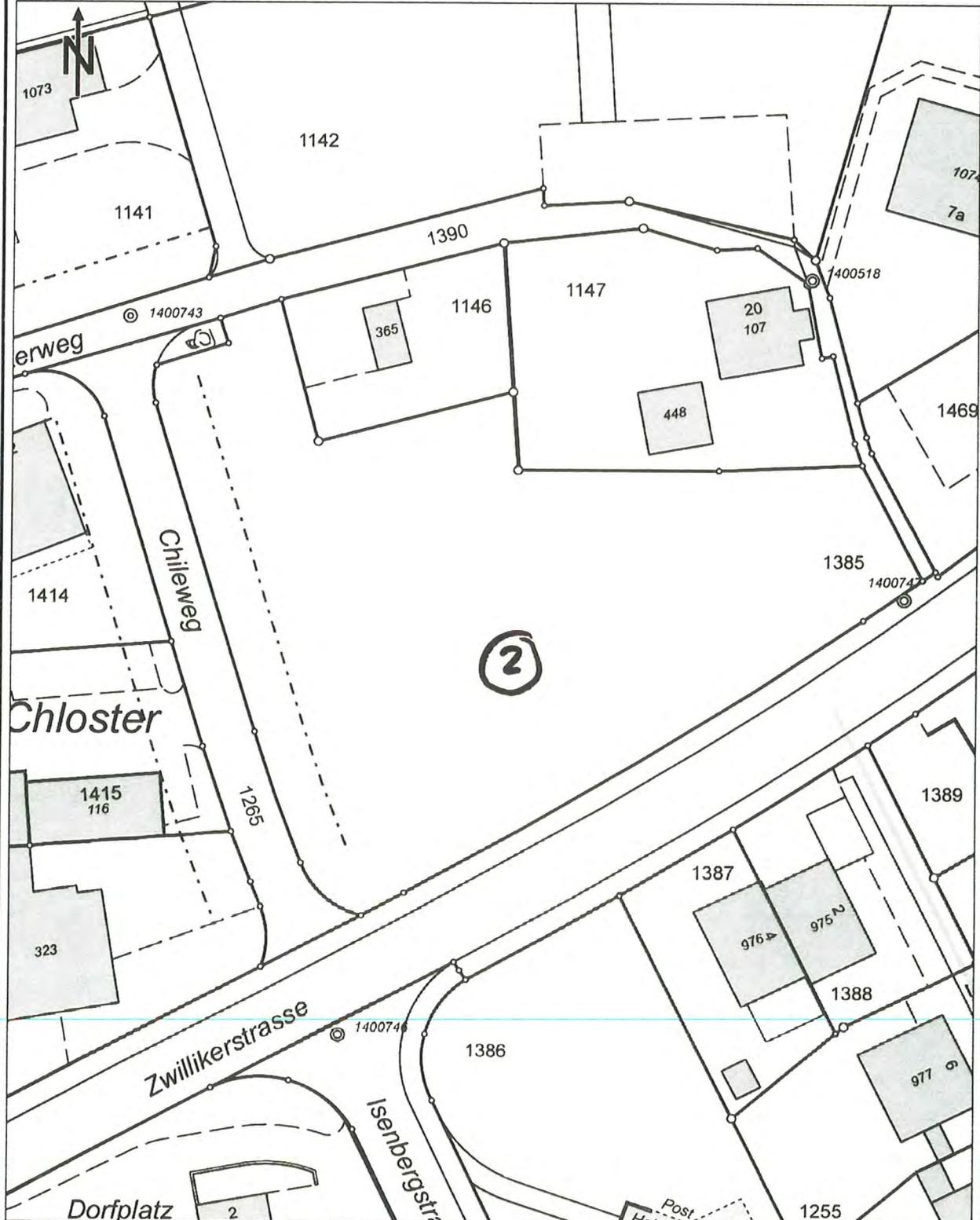




Gemeinde
Ottenbach

Engelwiese

1:500



Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Tel. 044 763 40 50, www.ottenbach.ch

Ottenbach, 26.9.2011
Gemeindeverwaltung

Situationsplan aus dem GIS der Gemeinde.
Für den Inhalt kann keine Gewähr geleistet werden.
Für Baueingaben sind aktuelle und rechtsgültige Katasterpläne der amtlichen Vermessung beim Nachführungsgeometer erhältlich.
Rösch Wälter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Affoltern a.A., 043 322 77 22

| Amtliche Vermessung (inkl. MAF) 22.09.2011 Gemeinde Ottenbach | Rasterdaten 2005 ARV Kanton Zürich | Swisimage 2006 Swisstopo |

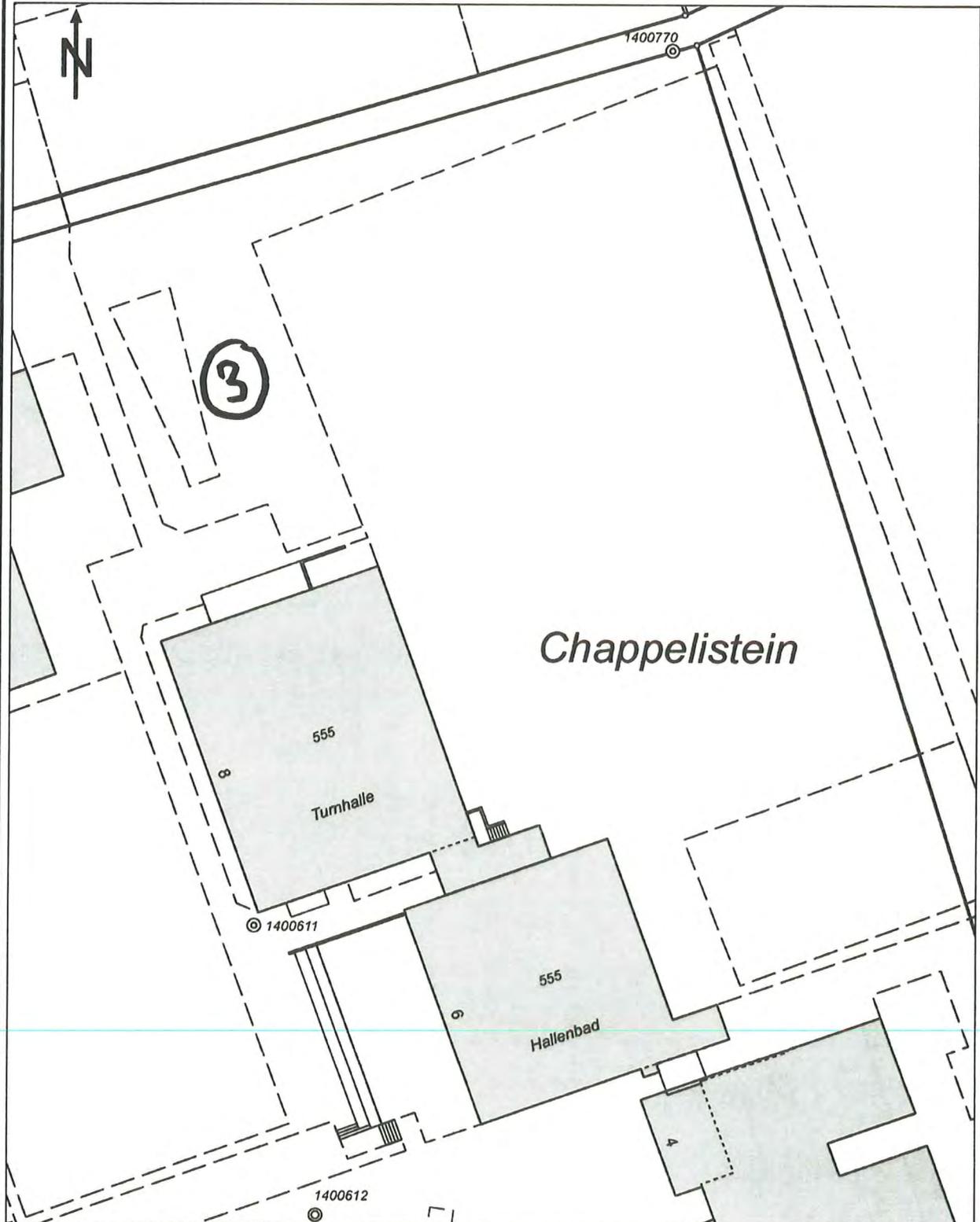




Gemeinde
Ottenbach

Schulhausgelände

1:500



Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Tel. 044 763 40 50, www.ottenbach.ch

Ottenbach, 26.9.2011
Gemeindeverwaltung

Situationsplan aus dem GIS der Gemeinde.
Für den Inhalt kann keine Gewähr geleistet werden.
Für Bauangaben sind aktuelle und rechtsgültige Katasterpläne der amtlichen Vermessung beim Nachführungsgeometer erhältlich.
Rösch Wälter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Affoltern a.A., 043 322 77 22

| Amtliche Vermessung (inkl. MAF) 22.09.2011 Gemeinde Ottenbach | Rasterdaten 2005 ARV Kanton Zürich | Swisimage 2006 Swisstopo |

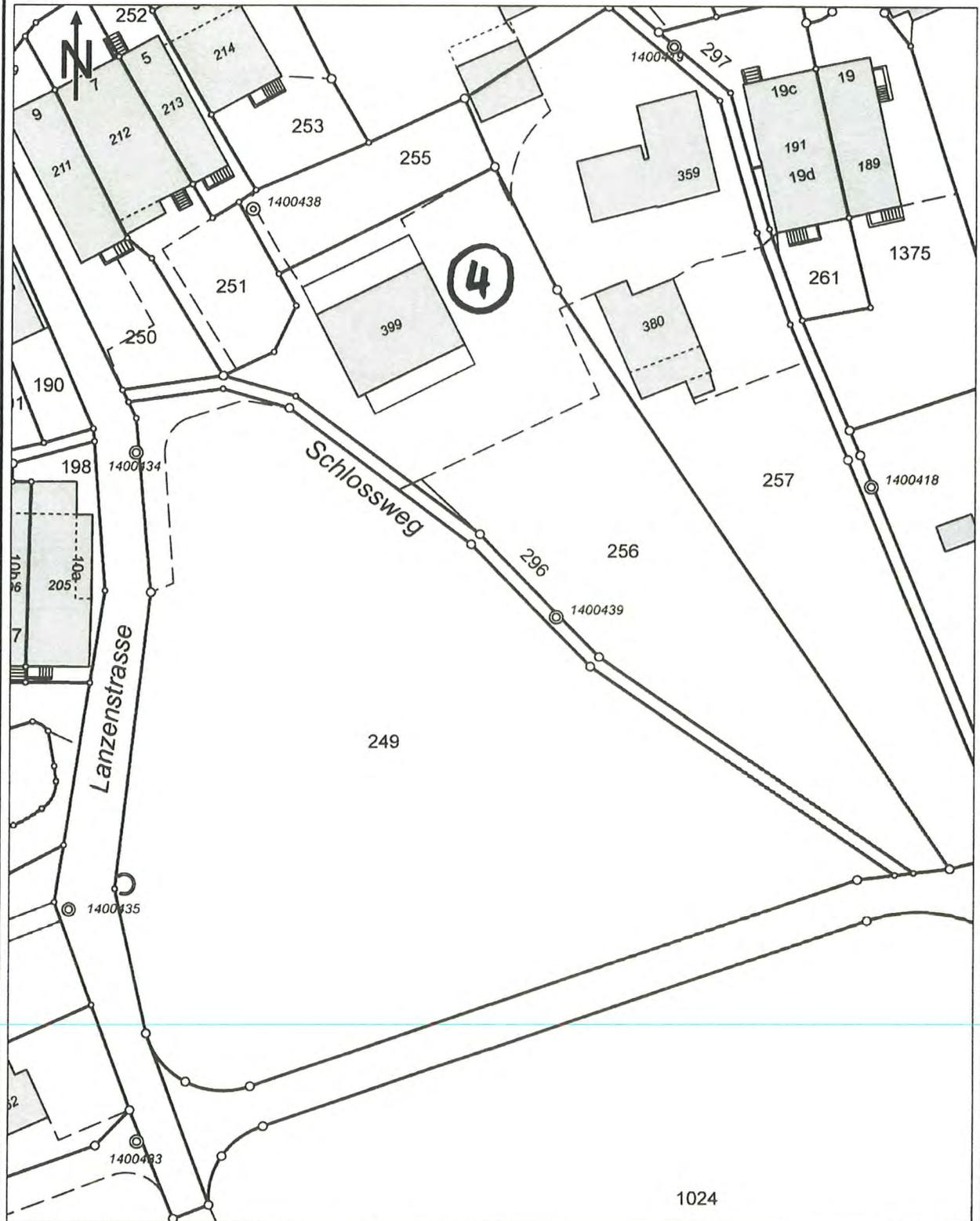




Gemeinde
Ottenbach

Lanzenscheune

1:500



Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Tel. 044 763 40 50, www.ottenbach.ch

Ottenbach, 26.9.2011
Gemeindeverwaltung

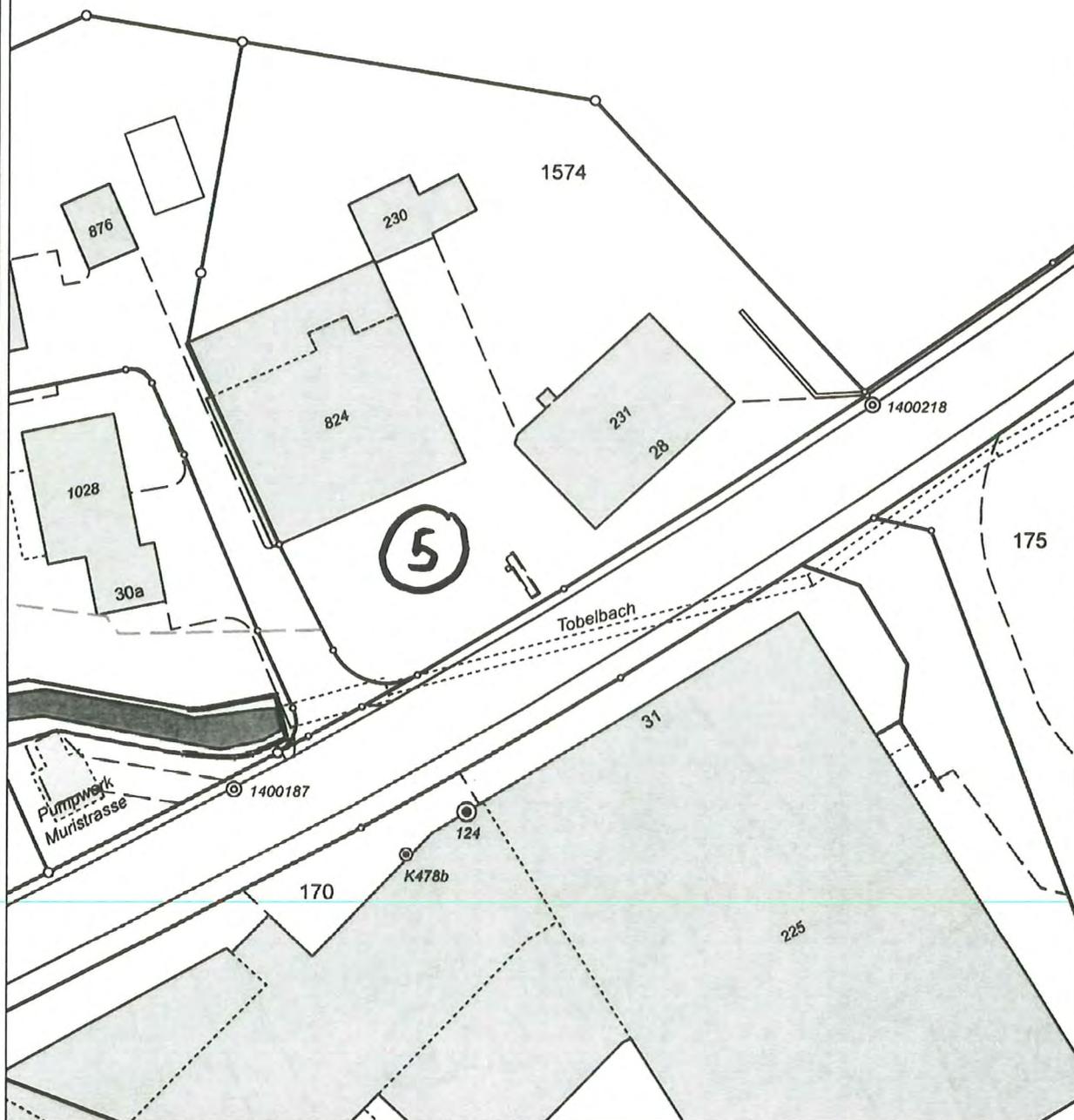
Situationsplan aus dem GIS der Gemeinde.
Für den Inhalt kann keine Gewähr geleistet werden.
Für Baueingaben sind aktuelle und rechtsgültige Katasterpläne der amtlichen Vermessung beim Nachführungsgeometer erhältlich.
Rösch Wälter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Affoltern a.A., 043 322 77 22

| Amtliche Vermessung (inkl. MAF) 22.09.2011 Gemeinde Ottenbach | Rasterdaten 2005 ARV Kanton Zürich | Swisimage 2006 Swisstopo |





Gmeimatt



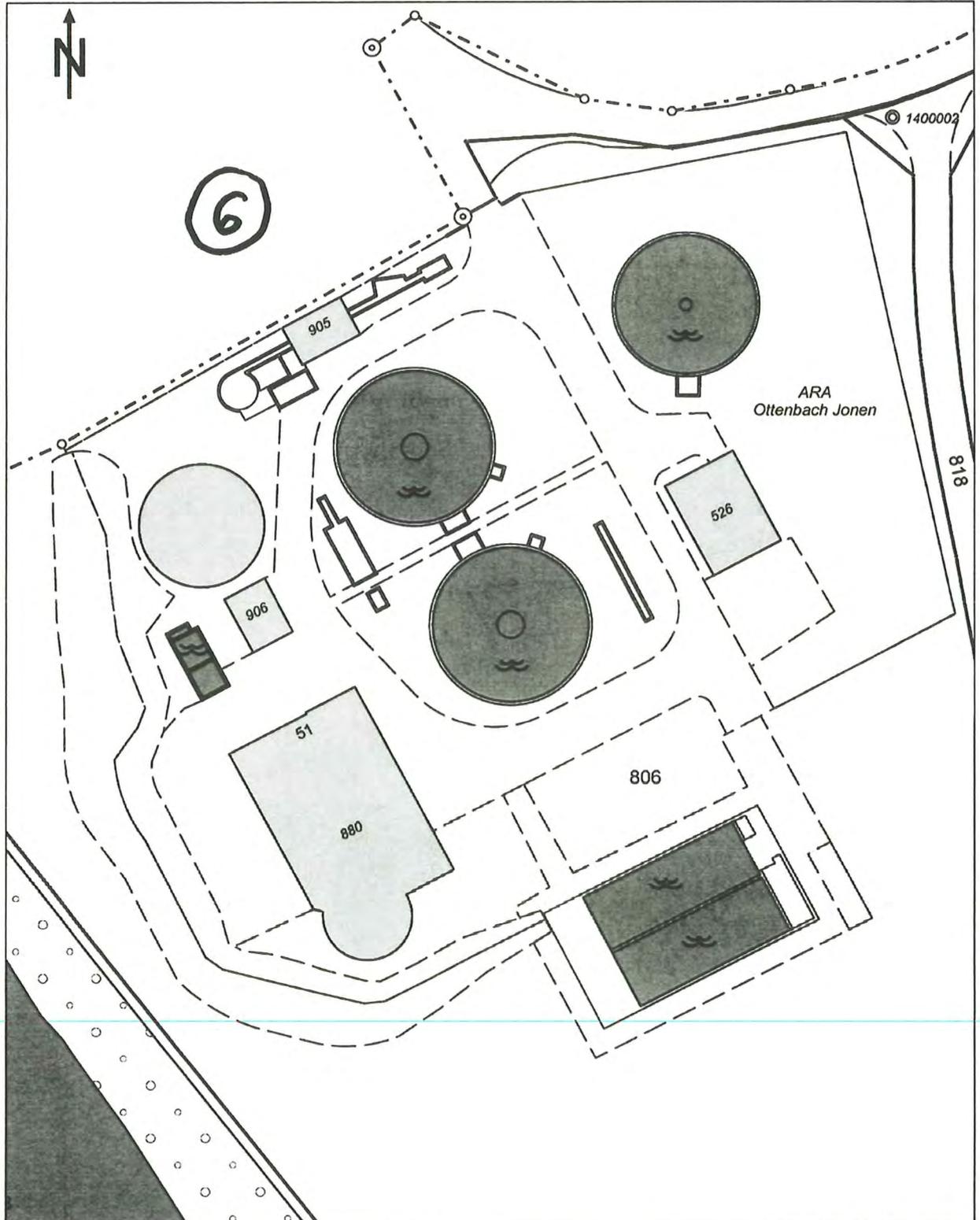
Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Tel. 044 763 40 50, www.ottenbach.ch

Ottenbach, 26.9.2011
Gemeindeverwaltung

Situationsplan aus dem GIS der Gemeinde.
Für den Inhalt kann keine Gewähr geleistet werden.
Für Baueingaben sind aktuelle und rechtsgültige Katasterpläne der amtlichen Vermessung beim Nachführungsgeometer erhältlich.
Rösch Wälter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Affoltern a.A., 043 322 77 22

| Amtliche Vermessung (inkl. MAF) 22.09.2011 Gemeinde Ottenbach | Rasterdaten 2005 ARV Kanton Zürich | Swisimage 2006 Swisstopo |



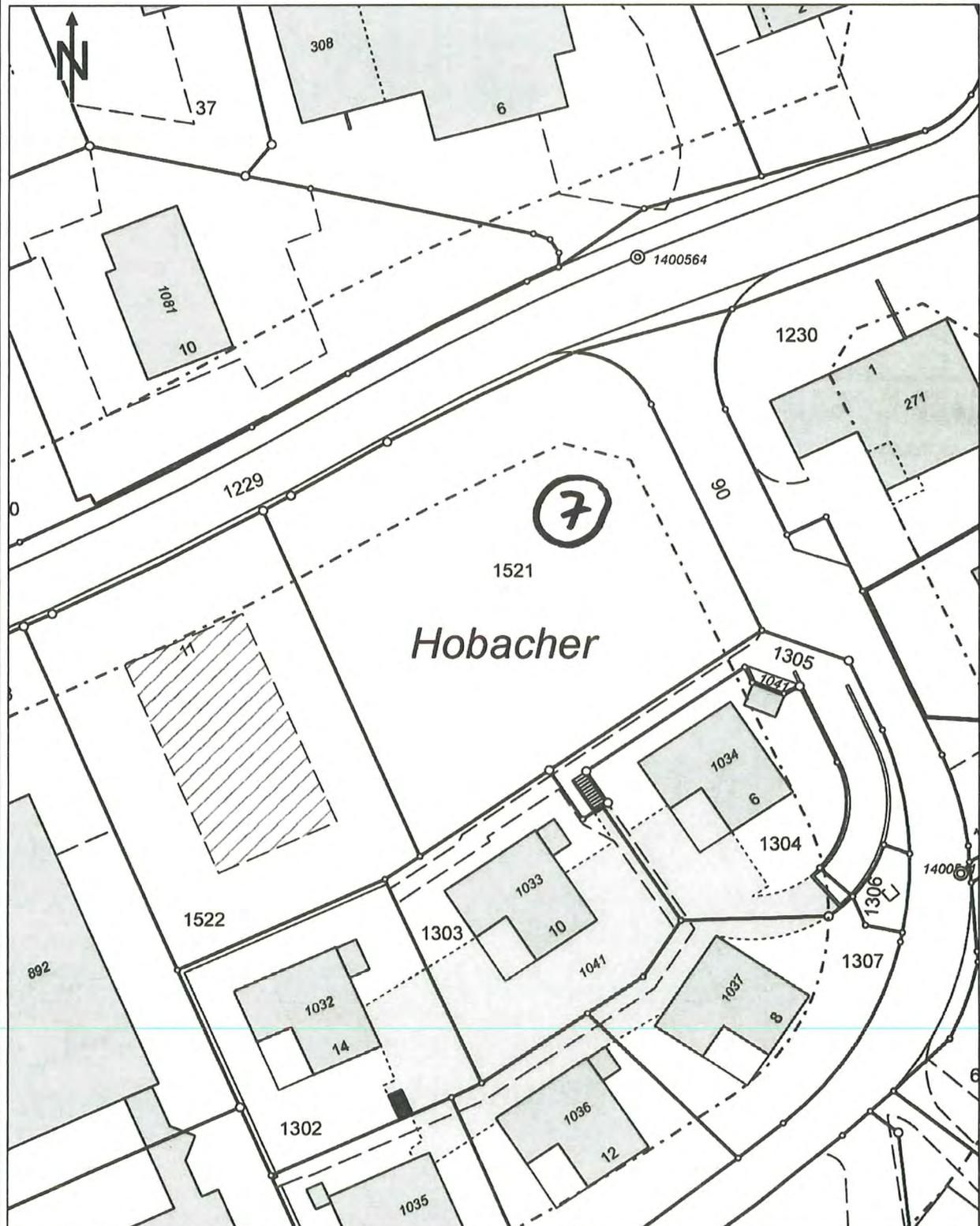


Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Tel. 044 763 40 50, www.ottenbach.ch

Ottenbach, 26.9.2011
Gemeindeverwaltung

Situationsplan aus dem GIS der Gemeinde.
Für den Inhalt kann keine Gewähr geleistet werden.
Für Baueingaben sind aktuelle und rechtsgültige Katasterpläne der amtlichen Vermessung beim Nachführungsgeometer erhältlich.
Rösch Wälter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Affoltern a.A., 043 322 77 22

| Amtliche Vermessung (Inkl. MAF) 22.09.2011 Gemeinde Ottenbach | Rasterdaten 2005 ARV Kanton Zürich | Swisimage 2006 Swisstopo |



Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Tel. 044 763 40 50, www.ottenbach.ch

Ottenbach, 26.9.2011
Gemeindeverwaltung

Situationsplan aus dem GIS der Gemeinde.
Für den Inhalt kann keine Gewähr geleistet werden.
Für Baueingaben sind aktuelle und rechtsgültige Katasterpläne der amtlichen Vermessung beim Nachführungsgeometer erhältlich.
Rösch Wälter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Affoltern a.A., 043 322 77 22

| Amtliche Vermessung (Inkl. MAF) 22.09.2011 Gemeinde Ottenbach | Rasterdaten 2005 ARV Kanton Zürich | Swisimage 2006 Swisstopo |

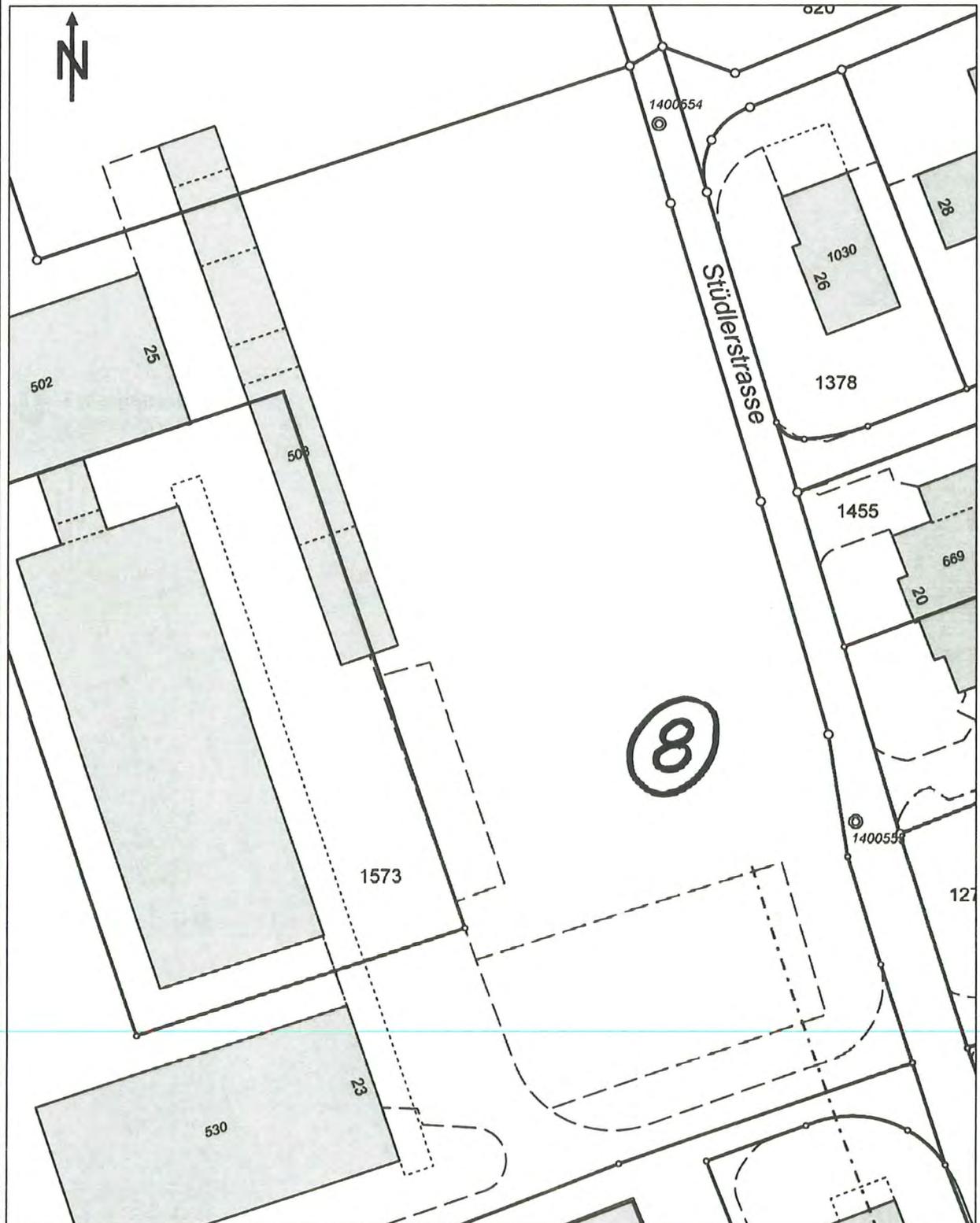




Gemeinde
Ottenbach

Ramserei Hobacher

1:500



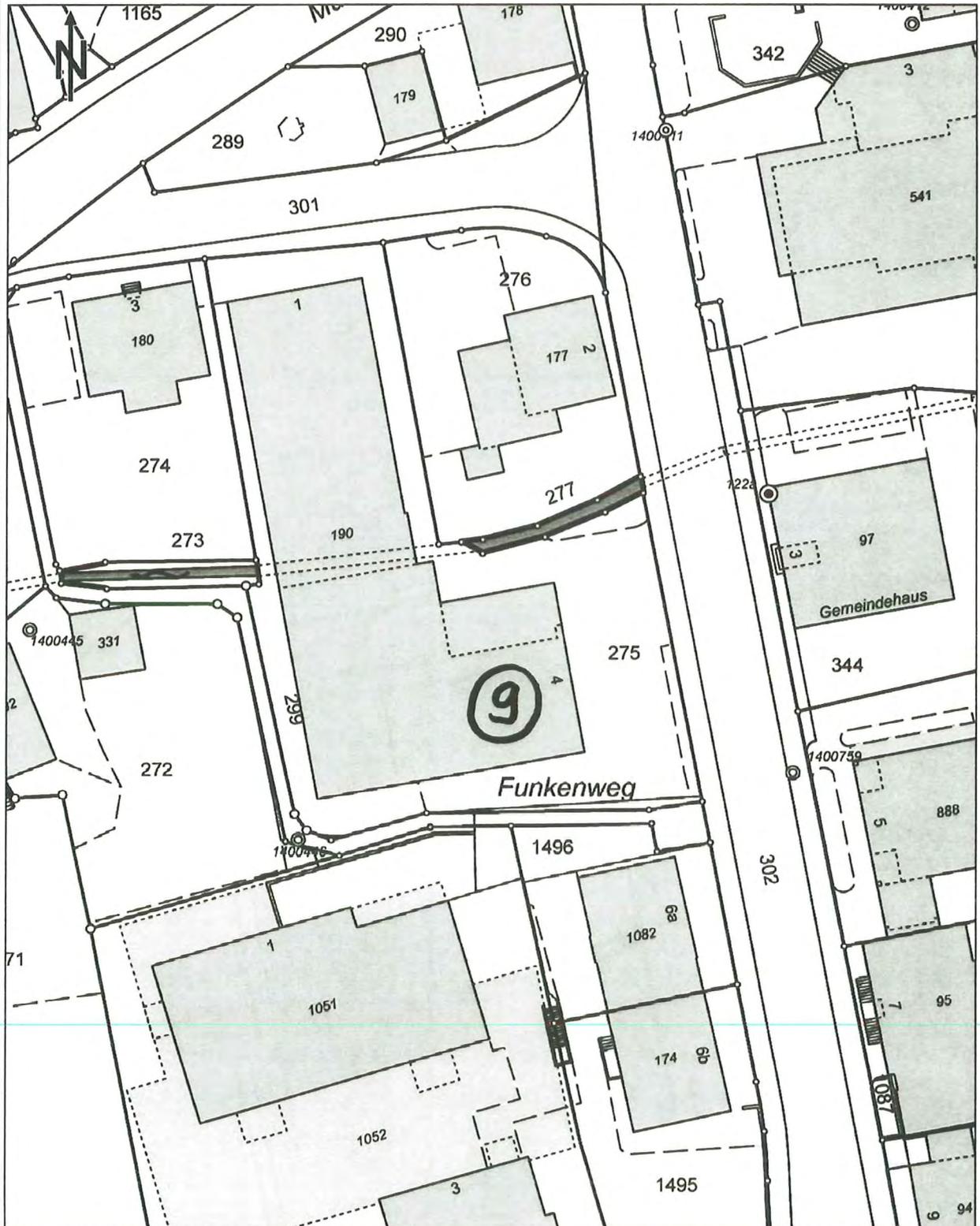
Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Tel. 044 763 40 50, www.ottenbach.ch

Ottenbach, 26.9.2011
Gemeindeverwaltung

Situationsplan aus dem GIS der Gemeinde.
Für den Inhalt kann keine Gewähr geleistet werden.
Für Baueingaben sind aktuelle und rechtsgültige Katasterpläne der amtlichen Vermessung beim Nachführungsgeometer erhältlich.
Rösch Wälter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Affoltern a.A., 043 322 77 22

| Amtliche Vermessung (inkl. MAF) 22.09.2011 Gemeinde Ottenbach | Rasterdaten 2005 ARV Kanton Zürich | Swisstime 2006 Swisstopo |





Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Tel. 044 763 40 50, www.ottenbach.ch

Ottenbach, 26.9.2011
Gemeindeverwaltung

Situationsplan aus dem GIS der Gemeinde.
Für den Inhalt kann keine Gewähr geleistet werden.
Für Baueingaben sind aktuelle und rechtsgültige Katasterpläne der amtlichen Vermessung beim Nachführungsgeometer erhältlich.
Rösch Wälter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Affoltern a.A., 043 322 77 22

| Amtliche Vermessung (inkl. MAF) 22.09.2011 | Gemeinde Ottenbach | Rasterdaten 2005 ARV Kanton Zürich | Swisssimage 2006 Swisstopo |

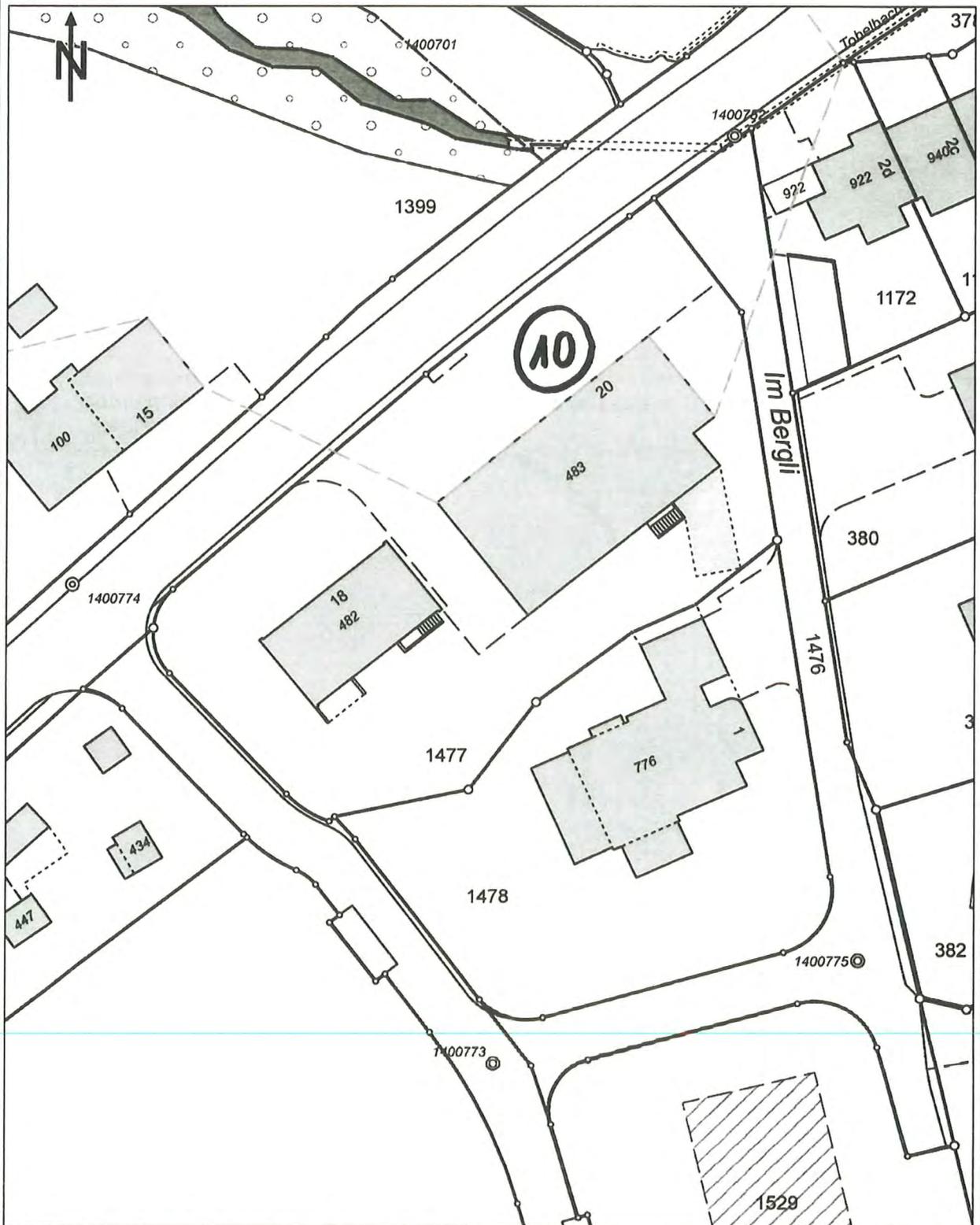




Gemeinde
Ottenbach

Ex Wanner Zwillikerstrasse

1:500



Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Tel. 044 763 40 50, www.ottenbach.ch

Ottenbach, 26.9.2011
Gemeindeverwaltung

Situationsplan aus dem GIS der Gemeinde.
Für den Inhalt kann keine Gewähr geleistet werden.
Für Baueingaben sind aktuelle und rechtsgültige Katasterpläne der amtlichen Vermessung beim Nachführungsgeometer erhältlich.
Rösch Wälter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Affoltern a.A., 043 322 77 22

| Amtliche Vermessung (inkl. MAF) 22.09.2011 Gemeinde Ottenbach | Rasterdaten 2005 ARV Kanton Zürich | Swisssimage 2006 Swisstopo |



A U S Z U G

aus dem Grundregister

Eigentümerin:

Politische Gemeinde Ottenbach, als Alleineigentümerin

Grundstücksbeschreibung:**In der Gemeinde Ottenbach**

1.

Grundregister Blatt 604, Liegenschaft, Kataster Nr. 1169, Dorf

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 1169, Dorf, Plan Nr. 5

2533 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 01100094, Affolternstrasse 9	124 m ²
- Gebäude öffentlich, Nr. 01100888, Affolternstrasse 5	403 m ²
- Nebengebäude, Nr. 01100897	19 m ²
- Nebengebäude	1 m ²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	547 m ²
- befestigte Fläche	1531 m ²
- Gartenanlage	439 m ²
- Trottoir	16 m ²

Anmerkung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Grundbuchvermessung/Bodenverschiebung/Änderung Landesgrenze:

Dadurch fliesst das eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 7 (Lättenbach).

Dat. 03.02.1989, Bel. 16

Dienstbarkeiten**a) Last**

Fuss- und Fahrwegrecht.

Dat. 27.06.1990, SP 478

b) Recht

Fusswegrecht.

Dat. 27.06.1990, SP 479

- c) Last
Überbaurecht.
Dat. 27.06.1990, SP 480
- d) Last
Parkplatzmitbenützung.
Dat. 27.06.1990, SP 481
- e) Last
Duldung von Öffnungen in der Grenzfassade.
Dat. 27.06.1990, SP 482
- f) Recht und Last
Gegenseitiges Durchleitungsrecht.
Dat. 27.06.1990, SP 483
- g) Recht
Benützungsbeschränkung.
Dat. 27.06.1990, SP 484
- h) Recht
Mitbenützung der WC-Anlagen.
Dat. 27.06.1990, SP 485
Dat. 28.09.1999
- i) Last
Fuss- und Fahrwegrecht (ohne Unterhaltspflicht).
Dat. 23.04.1991, SP 534
- k) Recht und Last
Gegenseitiges Grenzbaurecht.
Dat. 28.09.1999, SP 701
- l) Last
Fuss- und Fahrwegrecht.
Dat. 25.02.2002, SP 765
- m) Last
Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung.
Dat. 25.02.2002, SP 767
- n) Last
Durchleitungs- und Anschlussrecht für Kanalisationsleitung.
Dat. 25.02.2002, SP 768

Dienstbarkeitsvorbehalt

Die Aufnahme der Neuzuteilung ins Grundregister erfolgte ohne Bereinigung der Dienstbarkeitsverhältnisse. Dienstbarkeiten zum alten Bestand (eingetragene und bisher ohne Eintragung in die öffentlichen Bücher entstandene) sowie im Güterzusammenlegungsverfahren möglicherweise begründete Dienstbarkeiten bleiben vorbehalten. Die Dienstbarkeiten werden erst im Grundbucheinführungsverfahren bereinigt.

Grundpfandrechte

keine

2.

Grundregister Blatt 655, Liegenschaft, Kataster Nr. 1574, Gmeimatt, Muristrasse 28

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 1574, Gmeimatt, Muristrasse 28, Plan Nr. 24
1941 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude, Nr. 231	168 m ²
- Gebäude, Nr. 824	324 m ²
- Gebäude, Nr. 230	46 m ²
- befestigte Fläche	519 m ²
- Gartenanlage	884 m ²

Anmerkung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Grundbuchvermessung/Bodenverschiebung/Änderung Landesgrenze:

Durch dieses Grundstück fliesst das eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 3 (Tobelbach).

Dat. 03.02.1989, Bel. 16

Dienstbarkeitsvorbehalt

wie bei GR 604 vorne

Grundpfandrechte

keine

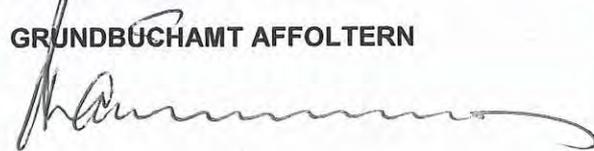
Affoltern a.A.

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum: 08.02.2012 ts

GRUNDBUCHAMT AFFOLTERN

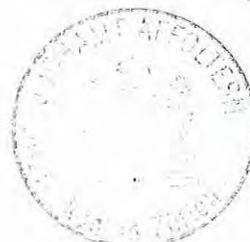
A12-000483
Auszug 2012/139



Gebühr Fr. 50.--

Dieter Häusermann, Grundbuchsekretär

Coll: *pe/sh*



A U S Z U G

aus dem Grundregister

Eigentümerin:

Primarschulgemeinde Ottenbach, als Alleineigentümerin

Grundstücksbeschreibung:**In der Gemeinde Ottenbach**

Grundregister Blatt 776, Liegenschaft, Kataster Nr. 389, Chappelstein

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 389, Chappelstein, Plan Nr. 7

19158 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude öffentlich, Nr. 01100334, Schulweg 2	488 m ²
- Nebengebäude	9 m ²
- Gebäude öffentlich, Nr. 01100555, Schulweg 6	454 m ²
- Gebäude öffentlich, Nr. 01100555, Schulweg 8	624 m ²
- Gebäude öffentlich, Nr. 01100245, Schulrain 12	832 m ²
- Gebäude öffentlich, Nr. 01100105, Schulrain 10	306 m ²
- Gebäude öffentlich, Nr. 01100555, Schulweg 4	677 m ²
- Nebengebäude	19 m ²

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg	256 m ²
- Gebäude	3409 m ²
- befestigte Fläche	5239 m ²
- Gartenanlage	10177 m ²
- stehendes Gewässer	77 m ²

Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft:
Melioration Ottenbach.
Dat. 08.12.1966, Bel. 80
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Grundbuchvermessung/Bodenverschiebung/Änderung Landesgrenze:
Lagefixpunkt.
Dat. 23.01.2009, Bel. 15

Vormerkung

Heimfalls-Vereinbarung.
Dat. 24.10.1984, Bel. 232

Dienstbarkeiten

- a) Last
Baurecht für Mehrzweckhalle Assek.-Nr. 245, bis 31.12.2081, zG der Politischen Gemeinde Ottenbach.
Dat. 24.10.1984, SP 367
Dat. 27.03.2007
- b) Last
Beschränkte Parkplatzmitbenützung (ohne Unterhaltspflicht) zG des Evangelischen Brüdervers.
Dat. 17.10.1977, SP 135
- c) Last
Fuss- und Fahrwegrecht (ohne Unterhaltspflicht).
Dat. 17.10.1977, SP 136
- d) Last
Gebäudeveränderungs- und Abbruchverbot zG des Kantons Zürich.
Dat. 21.09.1993, SP 557
- e) Last
Fuss- und Fahrwegrecht.
Dat. 05.12.2002, SP 787
- f) Last
Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine, beschränkt übertragbar, zG EKZ, 8002 Zürich.
Dat. 02.02.2007, SP 889

Dienstbarkeitsvorbehalt

Die Aufnahme der Neuzuteilung ins Grundregister erfolgte ohne Bereinigung der Dienstbarkeitsverhältnisse. Dienstbarkeiten zum alten Bestand (eingetragene und bisher ohne Eintragung in die öffentlichen Bücher entstandene) sowie im Güterzusammenlegungsverfahren möglicherweise begründete Dienstbarkeiten bleiben vorbehalten. Die Dienstbarkeiten werden erst im Grundbucheinführungsverfahren bereinigt.

Grundpfandrechte

keine

Affoltern a.A.

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum: 09.02.2012 ts

GRUNDBÜCHAMT AFFOLTERN

A12-000485

Auszug 2012/141

Gebühr Fr. 40.--

Dieter Häusermann, Grundbuchsekretär

Coll: sh/x



A U S Z U G

aus dem Grundregister

Eigentümerin:

Ramseier Schreinerei AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Ottenbach, Stüdlerstr. 25, 8913 Ottenbach, als Alleineigentümerin

Grundstücksbeschreibung:

In der Gemeinde Ottenbach

Grundregister Blatt 737, Liegenschaft, Kataster Nr. 1572, Steinhof

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 1572, Steinhof, Plan Nr. 3

10294 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|--|--------------------|
| - Gebäude Industrie, Nr. 01100502 (Teil) , Stüdlerstrasse 25 | 363 m ² |
| - Gebäude Industrie, Nr. 01100530, Stüdlerstrasse 23 | 476 m ² |
| - Nebengebäude, Nr. 01100503 (Teil) | 168 m ² |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - Gebäude | 1007 m ² |
| - befestigte Fläche | 1121 m ² |
| - Gartenanlage | 8166 m ² |

Anmerkung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:

Quartierplan- und Baulinienrevers, dat. 10.04.1967, Beleg 40.

Dat. 10.04.1967, Bel. 40

Dat. 02.09.2010, Bel. 138

Dat. 22.06.2011, Bel. 103

Dienstbarkeiten

a) Last

Baurecht für Transformatorenstation, beschränkt übertragbar, zG EKZ
Dat. 09.11.1966, SP 36

b) Last

Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, übertragbar, zG EKZ
Dat. 09.11.1966, SP 37

c) Last

Landwirtschaftliches Fahrwegrecht zG Kat.Nr. 1549
Dat. 31.05.1985, SP 377

- d) Recht und Last
Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zG und zL Kat.Nr. 1548
Dat. 29.04.1987, SP 418
Dat. 22.06.2011, HB 104
- e) Last
Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung zG Kat.Nr. 1573
Dat. 22.06.2011, SP 987
- f) Recht
Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung zL Kat.Nr. 1573
Dat. 22.06.2011, SP 988
- g) Last
Benützungsrecht an Parkplatz zG Kat.Nr. 1573
Dat. 22.06.2011, SP 989
- h) Recht und Last
Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen
zG und zL Kat.Nr. 1573
Dat. 22.06.2011, SP 990

Dienstbarkeitsvorbehalt

Die Aufnahme der Neuzuteilung ins Grundregister erfolgte ohne Bereinigung der Dienstbarkeitsverhältnisse. Dienstbarkeiten zum alten Bestand (eingetragene und bisher ohne Eintragung in die öffentlichen Bücher entstandene) sowie im Güterzusammenlegungsverfahren möglicherweise begründete Dienstbarkeiten bleiben vorbehalten. Die Dienstbarkeiten werden erst im Grundbucheinführungsverfahren bereinigt.

Allfällige Grundpfandrechte

laut Grundregister

Affoltern a.A.

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum: 02.02.2012 ts

GRUNDBUCHAMT AFFOLTERN

A12-000416

Auszug 2012/123

Gebühr Fr. 40.--


Bettina Riesen Voegelin, Notar-Stv.

Coll: 





ANHANG B „GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG“

Werkhof Regiebetrieb Gemeinde Ottenbach

Grundstücksbewertung für Selektion zur genaueren Beurteilung der Parzellen

Stand: 07.12.2011
Kontaktperson: Daniel Küpfer

Kriterien	Mikrolage (Umgebung des Grundstückes)					Grundstück				Eigentümerverhältnisse	Gesamtbewertung	Genauere Beurteilung
	Erreichbarkeit	Erschliessung	Verträglichkeit	Entwicklungspotential	Abhängigkeiten	Baulicher Aufwand	Topographie	Ausnutzung	Synergien			
Gewichtung (1-5):	4	4	5	5	2	3	1	5	3	3		
Bewertungsansatz	Nähe Zentrumslage	Zufahrt (Befahrbarkeit mit LKWs heute), es sind keine Anpassungen an best. Strassen erforderlich	Eingliederung in die Umgebung/ Siedlungsstruktur	Kein Entwicklungspotential vorhanden (beispielsweise durch zukünftige Wohn- oder Gewerbenutzung)	Unabhängig von übergeordneten Entwicklungen (Änderung BZO, Umfahrungsstrasse etc.)	Geringe bauliche Eingriffstiefe	Günstige Topographie	Hohe Ausnutzung der Parzelle durch Werkhofnutzung (keine Mitnutzungen zu berücksichtigen)	Synergien durch Werkhofnutzung vorhanden	Gemeinde verfügt direkt über Grundstück, Gemeinde kann Land zu guten Konditionen erwerben		
Nr. Grundstück												
1 Alte Post / Neuhofer-Areal	3	3	1	0	0	1	2	0	3	3	52	Ja
2 Engelwiese	3	3	1	0	1	2	2	0	1	3	51	nein
3 Schulhausgelände	2	3	3	3	2	2	3	3	3	2	93	Ja
4 Lanzenscheune	1	0	1	0	0	2	2	0	0	3	26	nein
5 Liegenschaft Müli	1	3	3	0	0	1	2	0	1	3	48	Ja
6 ARA Jonen Ottenbach	0	0	3	1	1	0	2	1	1	2	38	nein
7 Bauland Hobacher	2	3	0	0	3	2	2	2	0	3	53	nein
8 Ramseier Hobacher	1	2	2	0	2	2	3	1	0	2	46	Ja
9 OBC "Neubau"	3	3	1	0	0	0	2	0	2	0	37	nein
10 Ex Wanner Zwillikerstrasse	2	3	1	2	3	1	2	0	0	0	46	nein

Bewertung:

sehr gut / trifft zu	3
gut / trifft teilweise zu	2
genügend / ungewiss	1
schlecht / trifft nicht zu	0



ANHANG C „VORENTWÜRFE UND KOSTEN“

Grundstück 1: Alte Post / Neuhof Areal	1 Seite / 28.11.2011
Grundstück 3: Areal Schulhaus	1 Seite / 13.01.2012
Grundstück 5: Liegenschaft Müli	1 Seite / 28.02.2012
Grundstück 8: Ramseier Hobacher	1 Seite / 28.02.2012
Grobkostenschätzung +/- 30%	4 Seiten / 12.03.2012

Situation 1 : 500

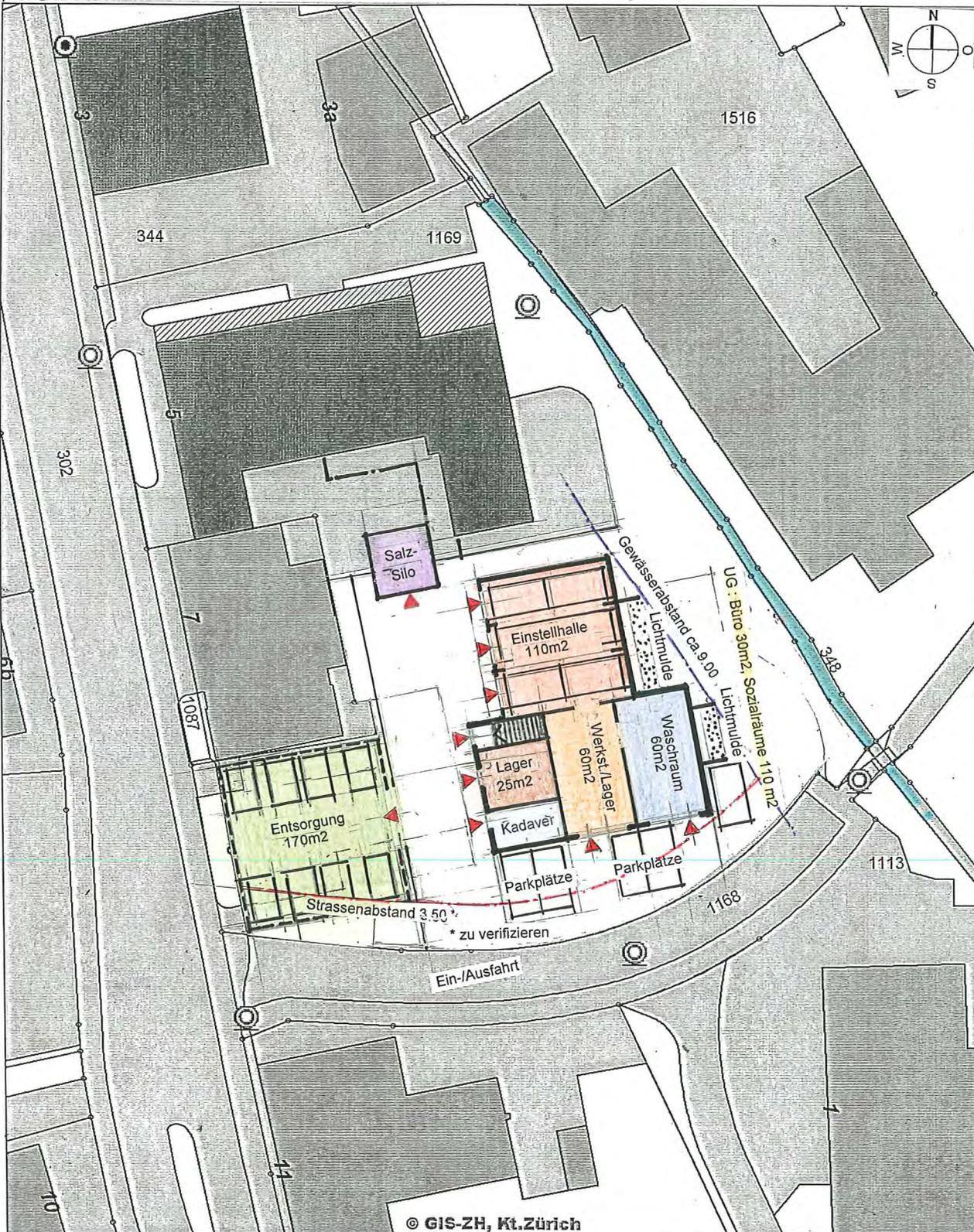
Werkhof Gemeinde Ottenbach Areal Alte Post / Neuhof



SCHIESS ITI AG
INSTITUT FÜR TECHNISCHE INFORMATION

Schiess ITI AG Planungsbüro SIA/USIC
Schaffhauserstrasse 560 8052 Zürich
Telefon +41 44 300 64 25 Fax +41 44 300 64 26
www.schless-iti.ch sekretariat@schless-iti.ch

	Einstellhalle	EG
	Werkst./Lager	EG
	Waschraum	EG
	Lager	EG
	Kádaver	EG
	Büro	UG
	Sozialräume	UG
	Salz-Silo	EG
	Entsorgung	EG



© GIS-ZH, Kt.Zürich

© GIS-Zentrum, ARV, Kanton Zürich

28. November 2011, 10:57:28

Situation 1 : 500

Werkhof Gemeinde Ottenbach Areal Schulhaus



SCHIESS ITI AG
INSTITUT FÜR TECHNISCHE INFORMATION

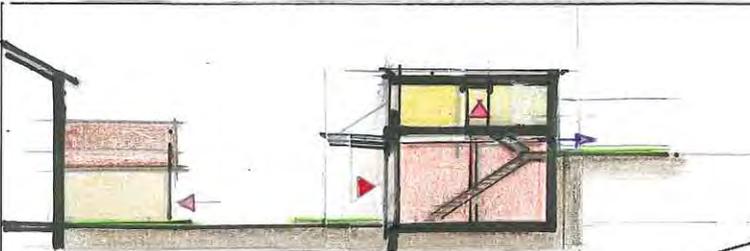
Schiess ITI AG Planungsbüro SIA/USIC
Schaffhauserstrasse 560 8052 Zürich
Telefon +41 44 300 64 25 Fax +41 44 300 64 26
www.schless-iti.ch sekretariat@schless-iti.ch

- Einstellhalle EG
- Werkst./Lager EG
- Waschraum EG
- Lager EG
- Kadaver EG
- Büro OG
- Sozialräume OG
- Salz-Silo EG
- Entsorgung EG

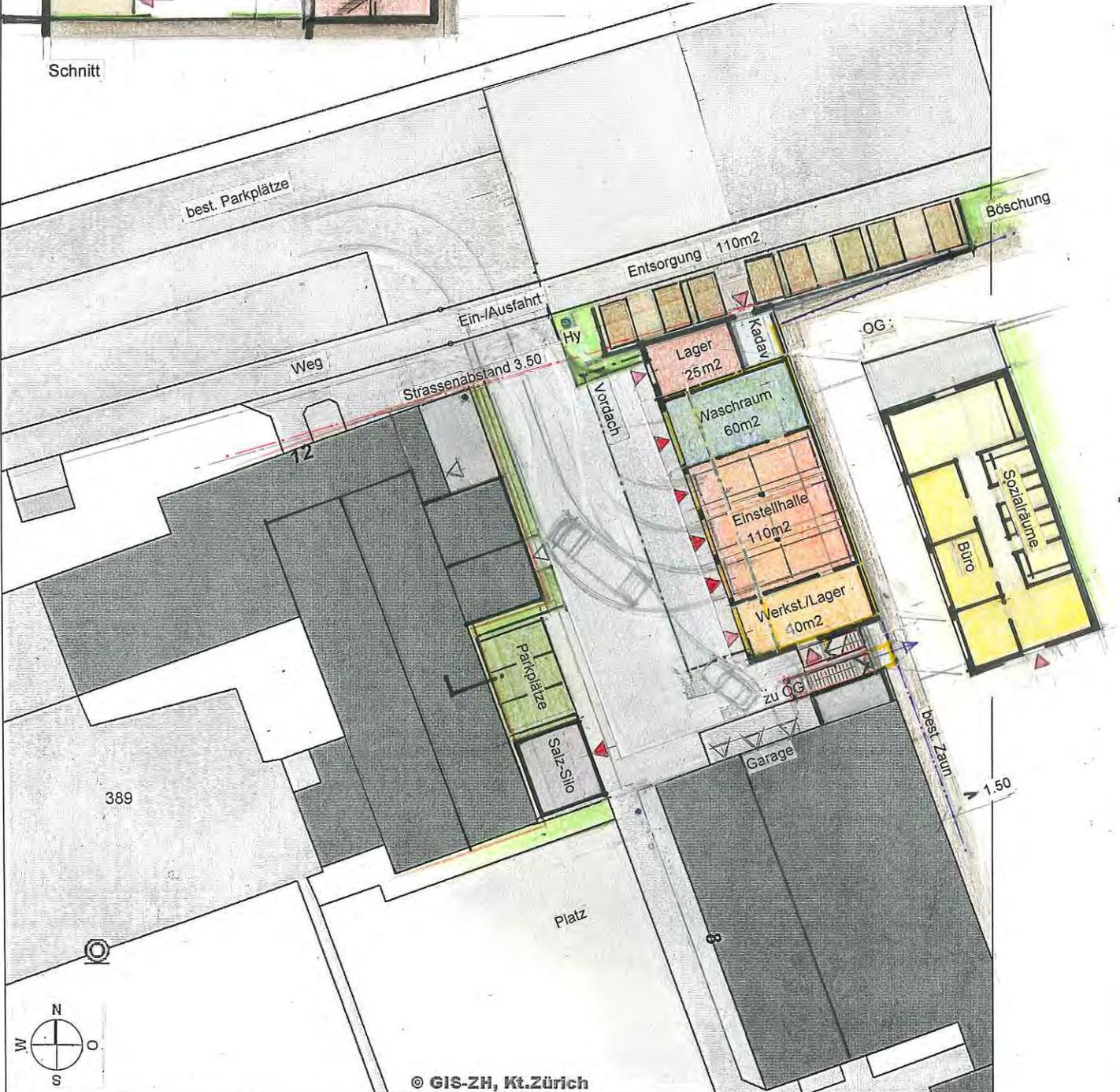


Technische Daten LKW max.

Länge über alles:	9200mm
Höhe über alles:	3800mm
Breite über alles:	3200mm (inkl. Rückspiegel)
Überhang vorne:	1475mm
Überhang hinten:	3100mm
Tiefster Punkt am Fahrzeug:	290mm ab Boden (Wiegeeinrichtung)
Wendekreisdurchmesser:	17600mm
Radstand 1.-2. Achse:	3150mm (Lenkachse bis gelenkte Vorlaufachse)
Radstand 2.-3. Achse:	1350mm (Vorlaufachse bis Antriebsachse)
Leergewicht:	16'570kg
Gesamtgewicht:	26'000kg



Schnitt



© GIS-ZH, Kt.Zürich

Situation 1 : 500

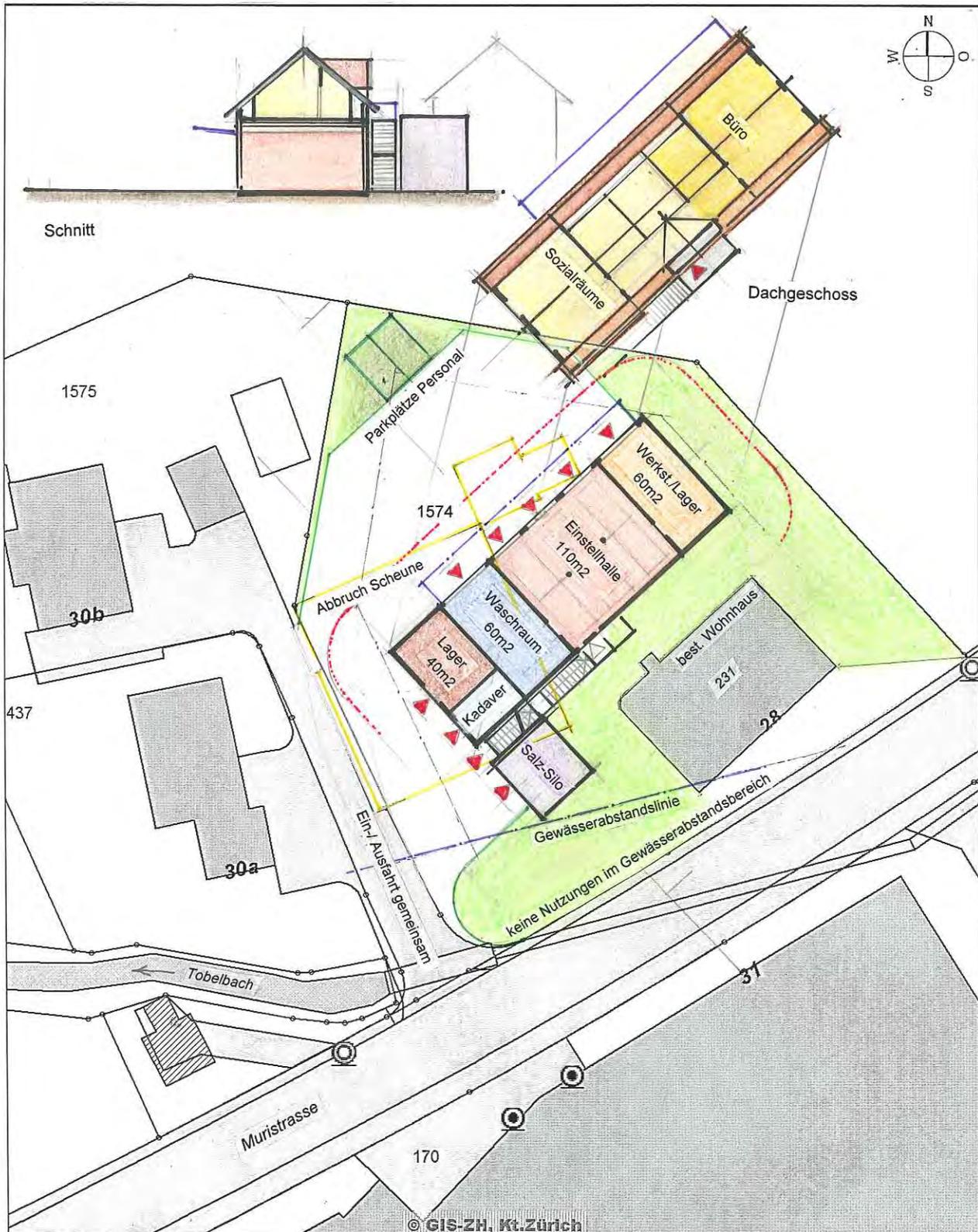
Werkhof Gemeinde Ottenbach Areal Müli



SCHIESS ITI AG
INSTITUT FÜR TECHNISCHE INFORMATION

Schiess ITI AG Planungsbüro SIA/USIC
Schaffhäuserstrasse 560 8052 Zürich
Telefon +41 44 300 64 25 Fax +41 44 300 64 26
www.schless-iti.ch sekretariat@schless-iti.ch

	Einstellhalle	EG
	Werkst./Lager	EG
	Waschraum	EG
	Lager	EG
	Kadaver	EG
	Büro	OG
	Sozialräume	OG
	Salz-Silo	EG
	Entsorgung	EG



© GIS-ZH, Kt.Zürich

OTTI_1125 / 28.02.2012 / AL

Situation 1 : 500

Werkhof Gemeinde Ottenbach Areal Hobacher

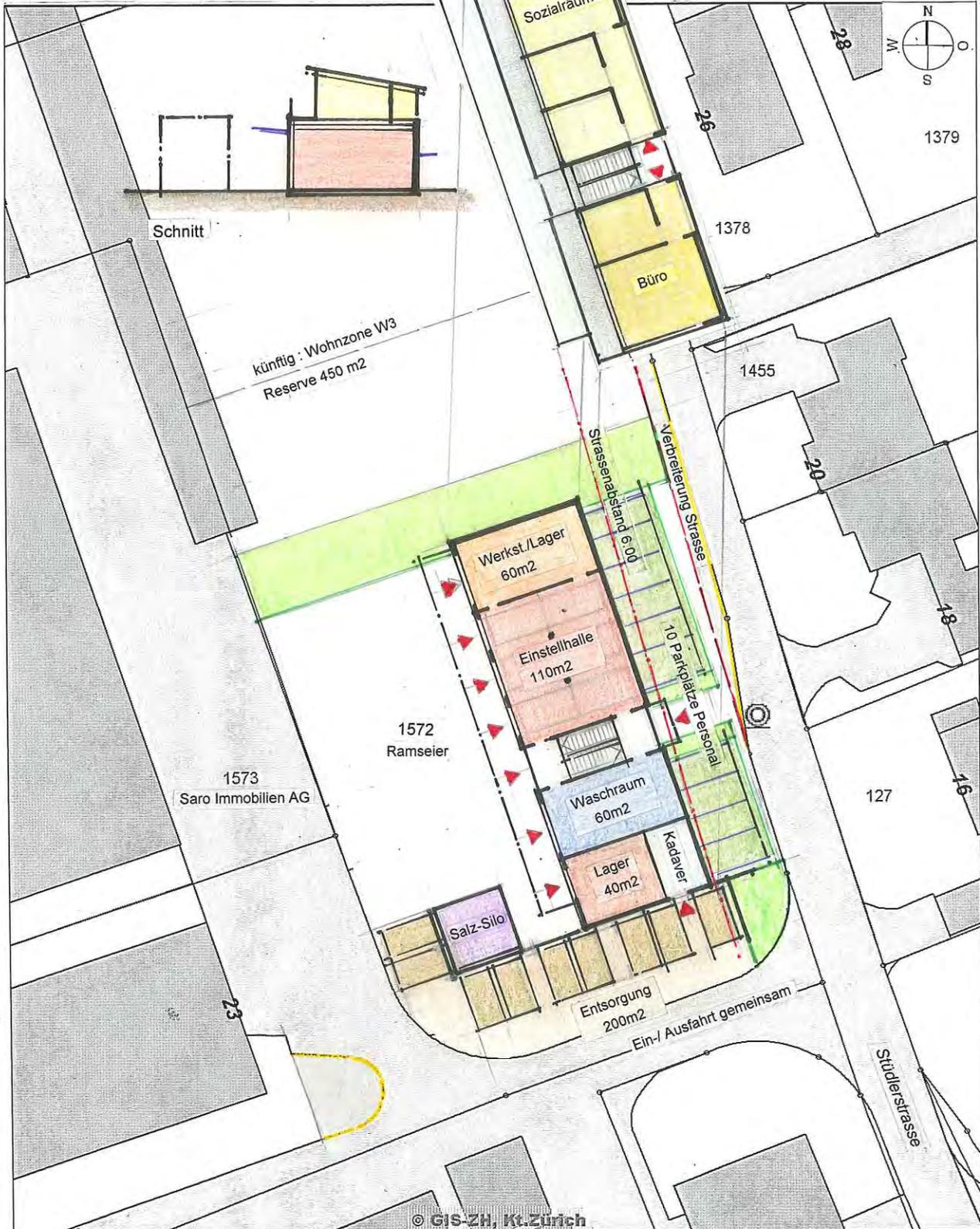


SCHIESS ITI AG
INSTITUT FÜR TECHNISCHE INFORMATION

Schiess ITI AG Planungsbüro SIA/USIC
Schaffhauserstrasse 560 8052 Zürich
Telefon +41 44 300 64 25 Fax +41 44 300 64 26
www.schiess-iti.ch sekretariat@schless-iti.ch

Obergeschoss

	Einstellhalle	EG
	Werkst./Lager	EG
	Waschraum	EG
	Lager	EG
	Kadaver	EG
	Büro	OG
	Sozialräume	OG
	Salz-Silo	EG
	Entsorgung	EG





Standortanalyse Werkhof Regiebetrieb, 8913 Ottenbach

Grundstück 1: Alte Post / Neuhof Areal

Stand: 01.12.11

Kontaktperson: Daniel Küpfer

GROBKOSTENSCHÄTZUNG (+/- 30%)						
BKP			Kosten / Einheit		Kosten total	
0	Land*	1'500 m ²	CHF	800	CHF	1'200'000
	Parkplätze**	16 Stk	CHF	30'000	CHF	480'000
1	Vorbereitung					
	Abbruch Haus (exkl. Asbest)				CHF	60'000
	Abbruch Sammelstelle				CHF	20'000
2	Gebäude	SIA 416				
	UG (Massivbau)	540 m ³	CHF	450	CHF	243'000
	EG (Stahlbau)	2'400 m ³	CHF	280	CHF	672'000
	Dach (Stahlbau)	480 m ³	CHF	280	CHF	134'400
	Salzsilo				CHF	10'000
	Sammelstelle				CHF	20'000
4	Umgebung	1'160 m ²	CHF	120	CHF	139'200
5	Nebenkosten	7.00%	CHF	1'298'600	CHF	90'902
	MWST	-8.00%	CHF	1'389'502	CHF	-111'160
Total Anlagekosten (exkl. MWST)					CHF	2'958'342
Total Anlagekosten ohne Land und Parkplätze (exkl. MWST)					CHF	1'278'342

* Annahme: Marktpreis Land in Kernzone (eher tief)



Standortanalyse Werkhof Regiebetrieb, 8913 Ottenbach

Grundstück 3: Areal Schulhaus

Stand: 01.12.11

Kontaktperson: Daniel Küpfer

GROBKOSTENSCHÄTZUNG (+/- 30%)						
BKP			Kosten / Einheit		Kosten total	
0	Land*	1'300 m2	CHF	250	CHF	325'000
1	Vorbereitung				CHF	20'000
2	Gebäude	SIA 416				
	EG (Massivbau)	2'500 m3	CHF	400	CHF	1'000'000
	OG (Stahlbau, Flachdach)	660 m3	CHF	240	CHF	158'400
	Salzsilos				CHF	10'000
	Sammelstelle				CHF	20'000
	Stützmauer	22 m'	CHF	800	CHF	17'600
4	Umgebung	1'020 m2	CHF	120	CHF	122'400
5	Nebenkosten	7.00%	CHF	1'348'400	CHF	94'388
	MWST	-8.00%	CHF	1'442'788	CHF	-115'423
Total Anlagekosten (exkl. MWST)					CHF	1'652'365
Total Anlagekosten ohne Land (exkl. MWST)					CHF	1'327'365

* Annahme: vertretbarer Landpreis für Werkhofnutzung (Zone für öffentliche Bauten, Marktpreis nicht realisierbar)



Standortanalyse Werkhof Regiebetrieb, 8913 Ottenbach

Grundstück 5: Müli

Stand: 10.03.2012

Kontaktperson: Daniel Küpfer

GROBKOSTENSCHÄTZUNG (+/- 30%)						
BKP			Kosten / Einheit		Kosten total	
0	Land*	1'390 m ²	CHF	800	CHF	1'112'000
1	Vorbereitung					
	Abbruch Haus (exkl. Asbest)				CHF	60'000
2	Gebäude	SIA 416				
	EG (Massivbau)	2'280 m ³	CHF	400	CHF	912'000
	OG (Holzbau, Steildach)	1'080 m ³	CHF	220	CHF	237'600
	Salzsilos				CHF	10'000
	Sammelstelle (Ausgelagert)				CHF	40'000
4	Umgebung	990 m ²	CHF	120	CHF	118'800
5	Nebenkosten	7.00%	CHF	1'378'400	CHF	96'488
	MWST	-8.00%	CHF	1'474'888	CHF	-117'991
Total Anlagekosten (exkl. MWST)					CHF	2'468'897
Total Anlagekosten ohne Land und Parkplätze (exkl. MWST)					CHF	1'356'897

* Annahme: Marktpreis Land in Kernzone (eher tief)



Standortanalyse Werkhof Regiebetrieb, 8913 Ottenbach

Grundstück 8: Ramseier Hobacher

Stand: 10.03.2012

Kontaktperson: Daniel Küpfer

GROBKOSTENSCHÄTZUNG (+/- 30%)						
BKP			Kosten / Einheit		Kosten total	
0	Land*	2'330 m2	CHF	600	CHF	1'398'000
1	Vorbereitung				CHF	20'000
2	Gebäude	SIA 416				
	EG (Massivbau)	2'620 m3	CHF	400	CHF	1'048'000
	OG (Holzbau, Pultdach)	1'160 m3	CHF	220	CHF	255'200
	Salzsilos				CHF	10'000
	Sammelstelle				CHF	20'000
4	Umgebung	1'930 m2	CHF	120	CHF	231'600
5	Nebenkosten	7.00%	CHF	1'584'800	CHF	110'936
	MWST	-8.00%	CHF	1'695'736	CHF	-135'659
Total Anlagekosten (exkl. MWST)					CHF	2'958'077
Total Anlagekosten ohne Land (exkl. MWST)					CHF	1'560'077

* Annahme: Marktpreis Land Gewerbezone



ANHANG D „PROTOKOLLE“

Protokoll 1, Startsitzen	4 Seite / 21.11.2011
Protokoll 2	3 Seite / 7.12.2011
Protokoll 3	6 Seite / 19.01.2012



Werkhof Regiebetrieb

Projektadresse: Gemeinde Ottenbach

Bauherr: Gemeindeverwaltung Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach

Planung: Schiess ITI AG, Planungsbüro SIA/USIC, Schaffhauserstrasse 560, 8052 Zürich

PROTOKOLL STARTSITZUNG

Datum	Zeit	Wo	Strasse	PLZ Ort
21.11.2011	18:00 bis 19:45	Gemeindeverwaltung	Affolternstrasse 3	8913 Ottenbach

Teilnehmer	Firma	Funktion	Kurzzeichen
Bruno Hausheer	Gemeinde Ottenbach	Bauvorstand	BH
Andreas Masche	Gemeinde Ottenbach	Gemeindeschreiber	AM
Hansruedi Böhler	Gemeinde Ottenbach	Ehem. Gemeindeschreiber	HB
Fritz Schumacher	Gemeinde Ottenbach	Gemeinderat, Tiefbauvorstand	FS
Markus Gmeiner	Gemeinde Ottenbach	Hochbaukommission	MG
Kurt Schlegel	Gemeinde Ottenbach	Hochbaukommission, Planung	KS
Markus Bättig	Gemeinde Ottenbach	Leiter Regiebetrieb	MB
Beat Leutert	Gemeinde Ottenbach	Zuständig für Regiebetrieb	BL
Daniel Schiess	Schiess-ITI AG	Geschäftsführer	DSch
Daniel Küpfer	Schiess-ITI AG	Projektleiter	DK

Verteiler(alle Teilnehmer)

1. BEGRÜSSUNG

BH eröffnet die Sitzung und begrüsst alle Teilnehmer.

DSch stellt das Planungsbüro Schiess-ITI AG als integrales Planungsbüro vor.

2. VORSTELLUNG DER ARBEITSGRUPPE

Alle Sitzungsteilnehmer stellen sich kurz vor.

3. ZIELFORMULIERUNG

- Festlegung des Vorgehens zur Bewertung der 10 Grundstücke
- Bestimmung eines Grundstückes, welches für die nächste Sitzung genauer untersucht werden soll (Aufzeigen der Vorgehensweise von ITI)
- Festlegen der Aufbauorganisation

Anmerkung:

Es werden an dieser Sitzung bewusst noch keine Grundstücke ausgeschlossen.

4. UNTERLAGEN

Im Vorgang wurden folgende Grundlagen von BH verteilt:

- Zonenplan inkl. Angabe der Objekte
- Liste der Objekte mit Bemerkungen
- Bedarfsauflistung mit Handskizze

- Katasterplanauszüge der Grundstücke
- Fotos

5. BEGEHUNG DER GRUNDSTÜCKE

Eine Begehung der 10 Grundstücke hat im Vorgang stattgefunden (Teilnehmer: BH, AM, DSch, DK).

DSch erläutert die hierbei gesammelten ersten Erkenntnisse:

(1) Alte Post / Neuhof-Areal

DSch

- Nahe Gemeindehaus (best. Infrastruktur, Abfallsammelstelle)
- Alte Post und Abfallsammelstelle muss abgerissen werden
- Immissionsreiche Strasse passt zum Werkhofbetrieb
- Es bietet sich eine Unterkellerung für weitere Parkplätze bei Bedarf an (UG genutzt als Garage)
- Standort ist sicherlich genauer zu prüfen

(2) Engelwiese

DSch

- Grundstücksfläche: 2100m², leicht im Gefälle
- An Zwillikerstrasse zentral gelegen
- Gefahr der Entwertung der Parzelle und des ganzen Areals durch Regiebetrieb ist gross
- Sensibilität in der Nutzungskombination Regiebetrieb und z. B. Wohnen muss sehr genau geprüft werden
- Land hat grundsätzlich grösseres Potential

(3) Schulhausgelände

DSch

- Eigentumssituation geklärt
- Topographie lässt Optimierung beim Aushub zu (in Hang hinein bauen)
- Synergieeffekte mit Gemeindesaal vorhanden
- Geringer Landverzehr
- Standort ist sicherlich genauer zu prüfen

Es ist empfehlenswert möglichst bald Vorabklärungen mit der Schulgemeinde vorzunehmen. Risiko- und Nutzenverbindung sollten aufgeklärt werden.

(4) Lanzenscheune

DSch

- Schwierige Erschliessung
- Ort hat heute Identität (wohnlige Strassen und Raumstruktur / Weilerstruktur)
- Werkhof ist ein gänzlich anderer Gebäudetypus
- untragbare Lage für Werkhof

FS weist darauf hin, dass der Standort des Werkhofes an die Landwirtschaftszone angegliedert werden soll, mit Erschliessung über die hintere Strasse. Die Parzelle gehört der Gemeinde. Die Machbarkeit bedingt jedoch eine Korrektur in der BZO (Freihaltezone).

FS

(5) Liegenschaft Müli

DSch

- Grundfläche 1800m²
- Neben Werkhof sind weitere Überbaumöglichkeiten vorhanden (inkl. zusätzliche Parkplätze)

- Regiebetrieb kann ohne Berücksichtigung von Mitnutzungen nicht geplant werden
- Parzelle könnte durch Regiebetrieb und Wohnen überstrapaziert werden
- Rückbau best. Gebäude ist erforderlich
- Aus Makrosicht gute Lage

(6) ARA Jonen Ottenbach

DSch

- Lage abseits
- Zufahrt schlecht
- Hohe Rückbaukosten zur Terraingewinnung
- Nach Ausserbetriebnahme der ARA soll eine auf das Gelände und den Standort ausgerichtete ganzheitliche Nutzung entwickelt werden
- Pumpenhaus und Regenbecken als Notüberlauf müssen bestehen bleiben

(7) Bauland Hobacher

DSch

- Werkhöfe sind tendenziell „Unorte“
- Kunst ist es den geographisch richtig gelegenen „Unort“ zu finden, ohne dass etwas kaputt gemacht wird damit
- Das Grundstück ist aus dieser Betrachtung gänzlich ungeeignet

(8) Ramseier Hobacher

DSch

- Grundstücksfläche ca. 11'000m²
- Geplante Umzonung in Wohnzone W3 (ca. 5'000m²)
- Grundstück ist nicht im Eigentum der Gemeinde
- Höhenunterschied von ca. 2m eignet sich gut für eine Unterkellerung
- Zufahrt heute ungenügend
- Grundstück ist nicht im Eigentum der Gemeinde (Kosten sind nicht bekannt)
- Grundsätzlich ist der Standort aber möglich. Es ist jedoch nicht empfehlenswert, im einzigen Gewerbegebiet an prominenter Lage und genügend grosser Fläche einen Werkhof vorzusehen

(9) OBC „Neubau“

DSch

- Strassenzug sollte eher geschlossen werden (Siedlungsstrukturell schwierig)
- Aufwändiger Rückbau
- Grundstück ist nicht im Eigentum der Gemeinde (Kosten sind nicht bekannt)
- Ein eher ungeeigneter Standort

(10) Ex Wanner Zwillikerstrasse

DSch

- Das best. Objekt ist für eine Werkhofnutzung interessant
- Preis mit 1000 CHF/m² ist viel zu hoch
- Grundstück ist zu gross
- Interessant wäre ca. 1200m² bei deutlich reduziertem Landpreis zu kaufen und mit einfachen Massnahmen das best. Gebäude in Funktion bringen

6. KRITERIEN- UND BEWERTUNGSKATALOG

Es sind alle 10 Standorte mit einem Kriterienraster zu bewerten.

DSch weist darauf hin, dass es schwierig ist, Standorte welche unterschiedlich tief studiert worden sind zu vergleichen.

Der Kriterienkatalog soll Aspekte des (Makro-) / Mikrostandortes, des Grundstückes sowie der Eigentümerverhältnisse beinhalten. ITI erarbeitet für die nächste

Sitzung einen Kriterienkatalog und einen Vorschlag für die Durchführung der Bewertung. (Der Kriterienkatalog wird vorgängig abgegeben)

7. SELEKTION DER STANDORTE

Anhand von einheitlichen Kriterien ist eine schlüssige Bewertung aller Grundstücke nachvollziehbar durchzuführen. Aufgrund des Bewertungsrasters kann gegenüber der Gemeindeversammlung aufgezeigt werden, wie die Grundstücke evaluiert wurden. Die Bewertung liegt später im Sinne eines Vorspannes der Studie von ITI bei.

HB

Weiter wurde entschieden, für die nächste Sitzung das Grundstück (1) Alte Post / Neuhof-Areal genauer zu untersuchen.

Das Ziel der nächsten Sitzung ist die Festlegung des Kriterienrasters und damit die Bestimmung der weiteren 3 Grundstücke, welche durch ITI in einer zweiten Phase genauer analysiert werden sollen.

8. DIVERSES

- Auf eine allfällige zusätzliche Unterbringung der Post als Mieter auf dem Werkhofgrundstück ist in der Standortanalyse keine Rücksicht zu nehmen
- Die durch BH abgegebenen Grundanforderungen für den Werkhof bilden die Grundlage für die Standortanalyse. Die Analyse fokussiert sich somit auf die Räumlichkeiten und Funktion des Regiebetriebes
- Nebenschauplätze wie Schule, Wohnen, Wohnen im Alter etc. werden soweit bekannt in der Bewertung qualitativ berücksichtigt aber nicht weiter beplant

Die Aufbauorganisation seitens Gemeinde bleibt in der Zusammenstellung gemäss Teilnehmerliste fortbestehen.

9. TERMINE

Nächste Sitzung: 7. Dezember 2011, 17:00, Gemeindeverwaltung Ottenbach

10. ZIELKONTROLLE

Die Ziele der Sitzung gemäss Punkt 3 wurden erreicht.

Schiess ITI AG
Planungsbüro SIA/USIC



Daniel Küpfer



Werkhof Regiebetrieb

Projektadresse: Gemeinde Ottenbach

Bauherr: Gemeindeverwaltung Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach

Planung: Schiess ITI AG, Planungsbüro SIA/USIC, Schaffhauserstrasse 560, 8052 Zürich

TRAKTANDENLISTE SITZUNG NR. 2

Datum	Zeit	Wo	Strasse	PLZ Ort
07.12.2011	17:00 bis	Gemeindeverwaltung	Affolternstrasse 3	8913 Ottenbach
Teilnehmer	Firma	Funktion	Kurzzeichen	
Bruno Hausheer	Gemeinde Ottenbach	Bauvorstand	BH	
Andreas Masche	Gemeinde Ottenbach	Gemeindeschreiber	AM	
Hansruedi Böhler	Gemeinde Ottenbach	Ehem. Gemeindeschreiber	HB	
Fritz Schumacher	Gemeinde Ottenbach	Gemeinderat, Tiefbauvorstand	FS	
Markus Gmeiner	Gemeinde Ottenbach	Hochbaukommission	MG	
Kurt Schlegel	Gemeinde Ottenbach	Hochbaukommission, Planung	KS	
Markus Bättig	Gemeinde Ottenbach	Leiter Regiebetrieb	MB	
Beat Leutert	Gemeinde Ottenbach	Zuständig für Regiebetrieb	BL	
Daniel Schiess	Schiess-ITI AG	Geschäftsführer	DSch	
Daniel Küpfer	Schiess-ITI AG	Projektleiter	DK	

Verteiler(alle Teilnehmer)

1. ZIELFORMULIERUNG

- Bewertung und Gewichtung der 10 Grundstücke anhand der Bewertungsmatrix durch die Gemeinde
- Bestimmung / Selektion der drei Grünstücke für eine Standortanalyse.

2. UNTERLAGEN

- Im Vorgang wurden folgende Grundlagen von ITI verteilt:
- Grundstücksbewertung
 - Bericht Standortanalyse als Vorabzug inkl. Anhänge

3. PROTOKOLLABNAHME

4. STAND DER ARBEITEN (PRÄSENTATION ITI)

4.1 Grundstücksbewertungsmatrix

4.2 Standortanalyse Grundstück 1, Alte Post / Neuhof-Areal

-
5. PLANUNG UND BESCHLÜSSE
- 5.1 Kriterienkatalog Grundstücksbewertung, Gewichtung
- 5.2 Bestimmung der drei Grundstücke für eine Standortanalyse
-
6. ZIELKONTROLLE
-
7. UMFRAGE / NÄCHSTE SITZUNG
-

Legende

E Entscheid
I: Information
alle: Alle Teilnehmer
Kursiv: nach der Sitzung ergänzt.

Schiess ITI AG
Planungsbüro SIA/USIC



Daniel Küpfer



Werkhof Regiebetrieb

Projektadresse: Gemeinde Ottenbach

Bauherr: Gemeindeverwaltung Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach

Planung: Schiess ITI AG, Planungsbüro SIA/USIC, Schaffhauserstrasse 560, 8052 Zürich

PROTOKOLL SITZUNG NR. 3

Datum	Zeit	Wo	Strasse	PLZ Ort
19.01.2012	17:00 bis 19:00	Gemeindeverwaltung	Affolternstrasse 3	8913 Ottenbach

Teilnehmer	Firma	Funktion	Kurzzeichen
Bruno Hausheer	Gemeinde Ottenbach	Bauvorstand	BH
Fritz Schumacher	Gemeinde Ottenbach	Gemeinderat, Tiefbauvorstand	FS
Markus Gmeiner	Gemeinde Ottenbach	Hochbaukommission	MG
Kurt Schlegel	Gemeinde Ottenbach	Hochbaukommission, Planung	KS
Markus Bättig	Gemeinde Ottenbach	Leiter Regiebetrieb	MB
Daniel Schiess	Schiess-ITI AG	Geschäftsführer	DSch
Daniel Küpfer	Schiess-ITI AG	Projektleiter	DK

Verteiler(alle Teilnehmer)

Andreas Masche, Gemeinde Ottenbach, Gemeindeschreiber AM (entschuldig)

Beat Leutert, Gemeinde Ottenbach, Zuständig für Regiebetrieb BL (entschuldig)

1. ZIELFORMULIERUNG

- Organisation des Entscheides, ob Nutzungskombination Feuerwehr / Werkhof am gleichen Standort als Option weiterverfolgt werden soll (Grundsatzentscheid, definiert weiteres Vorgehen)
 - Festlegen des weiteren Vorgehens in der Standortanalyse Werkhof inkl. Termine
 - Plausibilisierung und funktionale Bestätigung des überarbeiteten Konzeptes für den Werkhof Standort Areal Schulhaus (reduziertes Raumprogramm, Containerabstellplatz, Schleppkurven, etc.)
 - Organisation der Festlegung des Raumprogrammes Feuerwehr Standort Dorfplatz 2 und Festlegung des weiteren Vorgehens
-

2. UNTERLAGEN

Während der Sitzung wurden folgende Grundlagen von ITI verteilt:

- Umbau Feuerwehr Gemeinde Ottenbach: Grundrisse Variante "maximal" (EG+UG)
- Umbau Feuerwehr Gemeinde Ottenbach: Grundrisse Variante "reduziert" (nur EG)
- Werkhof Areal Schulhaus: Situation gemäss Erkenntnissen aus Sitzung Nr. 2 und zweiter Begehung vom 10.01.2012 mit BH überarbeitet

3. PROTOKOLLABNAHME

Das Protokoll Nr. 2 wird ohne Korrektur abgenommen.

4. STAND DER DINGE (PRÄSENTATION ITI)

4.1 Gesamtkonzept Feuerwehr / Werkhof

Per 30.11.2011 wurde Schiess ITI AG von BH informiert, dass es aufgrund diverser Besprechungen innerhalb der Gemeinde das Gesamtkonzept Feuerwehr / Werkhof nochmals grundlegend zu überprüfen gilt.

Die Feuerwehr benötigt mehr Raum. Ein grobes Raumprogramm "Soll" wurde von BH erstellt und Schiess ITI AG abgegeben.

Es gilt folgende 2 Varianten zu untersuchen:

- 1) Aus-/Umbau bestehender Standort Dorfplatz 2 für Feuerwehr oder Regiebetrieb, Neubau Werkhof Standort Schulhaus
- 2) Nutzung Standort Dorfplatz 2 als Werkhof, Neubau Feuerwehr Standort Schulhaus

Als übergeordnete Variante steht noch die Kombination der Nutzung Feuerwehr und Werkhof am selben Standort im Raum.

Eine Kombination der beiden Nutzungen würde jedoch die Rahmenbedingungen der Standortanalyse drastisch ändern und die Kriterien für die Grundstücksbewertungen müssten neu definiert werden. Die Standortevaluation wäre somit grundlegend zu überarbeiten resp. neu zu erstellen.

I: DSch / DK

Am 10.01.2012 fand eine Besichtigung der Räumlichkeiten der LGO und der Feuerwehr statt (Teilnehmer: BH, MB, Bruno Etterlin, DSch und DK).

Anmerkung:

Das Gebäude Dorfplatz 2 soll mitte 2012 saniert werden (neue Fenster / Aussenanierung). Allfällige bauliche Massnahmen infolge einer etwaigen Erweiterung der Feuerwehr sollten mit dieser Sanierung koordiniert werden.

4.2 Priorisierung

Die Untersuchung der beiden Varianten Feuerwehr oder Werkhof am Standort Dorfplatz 2 hat erste Priorität. Die Standortanalysen Werkhof "Müli" und "Ramseier Hobacher" wurden nach Absprache mit BH vorerst zurückgestellt.

Die Abgabe des Vorabzuges Standortanalyse gemäss Protokoll 2 per 13.01.2012 ist deshalb in Absprache mit BH nicht erfolgt.

4.3 Untersuchung Variante Werkhof am Standort Dorfplatz 2

Begründung, weshalb Stao nicht in Frage kommt

- "Unort" an Zentrumslage
- Funktionale Zusammenhänge sind durch die Geometrie (unterschiedliche Niveaus / Zugänglichkeiten) nicht gegeben

- Raumhöhe in Werkstatt 3.5m anstelle 4.5m (Kranbahn)
- Kein Aussenstauraum, Verkehrsregime wenig tauglich
- Rangieren mit Fahrzeugen ist schwierig
- Waschraum kann am Standort nicht untergebracht werden
- Personalinfrastruktur muss im UG untergebracht werden (arbeitsrechtliche Anforderungen sind nicht erfüllt)
- Ort für Salzsilo fehlt
- Platz für Entsorgungsstelle fehlt
- keine zusätzliche Parkplätze vorhanden
- Funktion seitens LGO nicht erwünscht
- Lärmbelästigung in der Umgebung und innerhalb des Gebäudes (Wohnnutzung oberhalb)
- Konflikte mit Veranstaltungen

Im Schlussbericht der Standortanalyse ist dieses Argumentarium einzubringen. ITI

Schiess ITI AG empfiehlt die weitere Planung für den Werkhof an diesem Standort nicht.

4.4 Feuerwehrstandort Dorfplatz 2

4.4.1 Situation IST

- Einstellhalle bietet derzeit Raum für 2 Fahrzeuge
- Raumtiefe mit 9.90m -1.30m Falttor = 8.60m ist relativ kurz (Einsatzfahrzeuge mit montierten Anhängern haben keinen Platz, zusätzliche Verminderung der Raumtiefe infolge Werkbänke und Regale)
- Behelfsmässig wurden im hinteren Bereich der Doppel-Einstellhalle und grossflächiger im Bereich der westlichen Einzel-Einstellhalle Holzbühnen für Lagerflächen und einen Aufenthaltsraum eingezogen
- Im Gebäude sind keine Sanitäre Anlagen für die Feuerwehr vorhanden
- Die Werkstatt- und Lagerflächen sind ungenügend

4.4.2 Situation SOLL (Maximal)

- Platz für ein drittes Einsatzfahrzeug
- Vergrösserung der Raumtiefe auf min. 12m, wenn möglich auf 14m
- zusätzliche Einstellmöglichkeit für Anhänger /Geräte
- sep. Büro / Einsatzzentrale
- Garderobe / WC
- Unterhalt Atemschutzgeräte
- Werkstatt
- Theorieraum
- Lagerraum / Gestell
- Ergänzung Rampe mit Scherenbühne

4.5 Variantenstudium Feuerwehr

Es wurden durch ITI zwei Varianten konzeptionell überprüft:

- 1) Vorgegebenes Raumprogramm eingehalten "maximal" (EG+UG)
- 2) Raumprogramm "reduziert" (nur EG)

Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die Tragstruktur des bestehenden Gebäudes infolge der aufgelösten Abfangstruktur im EG und der fortlaufenden Wohnnutzung in den Obergeschossen sehr aufwendig und deshalb möglichst zu vermeiden sind.

I: DSch

4.5.1 Variante 1:

Nutzung EG:

Einstellhalle / Werkstatt / Unterhalt Atemschutzgeräte / Lager / Einstellraum / Büro

Nutzung UG:

Garderoben / Duschen / WC / Theorieraum / Lager

Beschreibung der wesentlichen erforderlichen Massnahmen:

- Erweiterung Einstellhalle durch Vorbau inkl. Rollltor (min. 1 Parkplatz auf Parzelle 1515 entfällt), Rückbau best. Lichtschacht, neue mechanische Entlüftung
- Rückbau der Arbeitsbühnen in der Einstellhalle
- Neubau Scherenbühne
- Durchbruch Rückwand Einstellhalle
- Torverbreiterung für Einstellraum (Seite Zwillikerstrasse, Standort heutige Kadaverstelle)
- Rückbau best. UG-Treppe und Neubau Treppe mit Podest: Erfüllen der Fluchtwegforderungen, Aufnahme der Höhendifferenz zwischen Einstellhalle und der weiteren Nutzflächen durch Podest*
- Die best. Stütze im Bereich der Treppe muss rückgebaut und eine Neue inkl. Fundament erstellt werden *
- Einbau neuer Liftanlage
- Einbau der neuen Räumlichkeiten im EG
- Einbau der neuen Räumlichkeiten im UG inkl. sämtlicher notwendigen Installationen (HLKSE) und Isolation

* Die Entfluchtung kann auch anstelle des Treppenneubaus über das UG Seite Zwillikerstrasse erfolgen: Durchbruch im UG und neue Aussentreppe erforderlich, Flächenverlust in Einstellhalle infolge Treppe für Niveaufnahme

Die Variante mit UG wird als zu gross erachtet und kommt nicht in Frage.

E: Gemeinde

4.5.2 Variante 2:

Nutzung EG:

Einstellhalle / Werkstatt / Unterhalt Atemschutzgeräte / Lager / Einstellraum / Büro / WC / Garderobe / Theorieraum

Nutzung UG:

keine

Beschreibung der wesentlichen erforderlichen Massnahmen:

- Erweiterung Einstellhalle durch Vorbau inkl. Rollltor (min. 1 Parkplatz auf Parzelle 1515 entfällt), Rückbau best. Lichtschacht, neue mechanische Entlüftung
- Rückbau der Arbeitsbühnen in der Einstellhalle
- Neubau Scherenbühne

- Durchbruch Rückwand Einstellhalle
- Neubau Treppe für Niveaufnahme in Einstellhalle
- Torverbreiterung für Einstellraum (Seite Zwillikerstrasse, Standort heutige Kadaverstelle)
- Einbau der neuen Räumlichkeiten im EG (inkl. neues WC)

Die EG Variante scheint realistisch und wird in zwei Varianten vorgeschlagen E: Gemeinde
a) ohne Einstellhallenvorbau und ohne Torverbreiterung im Einstellraum
b) mit Vorbau Einstellhalle und Torverbreiterung im Einstellraum

Zur Präzisierung wird die Variante 2 noch detaillierter möbliert und beschriftet.
Es werden zwei Pläne, mit Einstellhallenvorbau und Torverbreiterung und ohne
ausgearbeitet. (Protokollbeilage) DK

5. PLANUNG UND BESCHLÜSSE

5.1 Werkhof Areal Schulhaus

Grundsätzlich ist die vorliegende Disposition eine brauchbare Variante.

WELAKI- Wischgutmulde muss noch platziert werden
Zudem muss die Abkipprampe für Grüngut der Schule ersetzt werden.
Für die Kugelstossanlage muss ein Ersatzstandort gesucht werden E: Alle

Diese Punkte werden in der Standortanalyse aufgenommen, planerisch jedoch nicht mehr weiter berücksichtigt.

5.2 Standortanalyse

Bis zur Entscheidung, ob die Feuerwehr mit dem Regiebetrieb kombiniert wird,
stoppt ITI die Fertigstellung der Standortanalyse. E: Alle

Nach Entscheidung hinsichtlich des Standortes der Feuerwehr wird die Studie
fertiggestellt (Untersuchung der Standorte "Müli" und "Ramseier Hobacher").

ITI erhält für alle vier zu berücksichtigenden Standorte einen Grundbuchauszug. BH

6. ZIELKONTROLLE

Ziele erfüllt

7. UMFRAGE / NÄCHSTE SITZUNG

Nächste Sitzung nach Absprache

Legende

E Entscheid
I: Information
alle: Alle Teilnehmer
Kursiv: nach der Sitzung ergänzt.

Schiess ITI AG
Planungsbüro SIA/USIC



Daniel Küpfer

Beilagen: Plan Erweiterung Feuerwehr Dorfplatz 2 im Erdgeschoss, 2 Varianten