



**Einladung und Beleuchtender Bericht zur**

# **Gemeindeversammlung**

**vom Donnerstag, 4. April 2024, 19.30 Uhr,  
im Gemeindesaal Ottenbach**





## Antrag des Gemeinderates

### Geschäft

Seite

Genehmigung des Verpflichtungskredites von Fr. 356'000.- (inkl. MWST) für die Erstellung eines 4. Kindergartens in der Liegenschaft am Schulweg 1, Ottenbach.

1 - 6

Der Verpflichtungskredit setzt sich zusammen aus den Kosten für bauliche Anpassungen (Fr. 79'000.-), Projektbegleitung (Fr. 2'000.-) und Mobiliar (Fr. 35'000.-) sowie die über 10 Jahre kapitalisierte Miete (Fr. 240'000.-).

### Aktenauflage

Der Beleuchtende Bericht liegt ab Montag, 18. März 2024 während den Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung, Affolternstrasse 3, zur Einsichtnahme auf. Weiter kann der Beleuchtende Bericht auf der Website der Gemeinde Ottenbach sowie der Primarschule eingesehen oder bei der Gemeindeverwaltung (per Telefon 044 763 40 50 oder per E-Mail info@ottenbach.ch) kostenlos bestellt werden.

### Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind alle Schweizerinnen und Schweizer, die ihren Wohnsitz in Ottenbach haben und zum Zeitpunkt der Abstimmung mindestens 18 Jahre alt sind. Den Stimmberechtigten wird im Sinne von § 9 Abs. 2 des Gesetzes über die politischen Rechte auf Verlangen Auskunft über die Stimmberechtigung einer Person erteilt.

Nicht stimmberechtigte Personen sind zum Besuch der Gemeindeversammlung freundlich eingeladen, für sie stehen besondere Plätze bereit.

### Anfragen gemäss Gemeindegesetz

Anfrage im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet dem Gemeinderat einzureichen.

Ottenbach, 18. März 2024

### Gemeinderat Ottenbach

Gabriela Noser Fanger  
Gemeindepräsidentin

Jasmin Haller  
Gemeindeschreiberin

Abteilung Präsidiales  
Affolternstrasse 3  
8913 Ottenbach  
Tel. 044 763 40 30  
info@ottenbach.ch  
www.ottenbach.ch



## **Geschäft**

### **Genehmigung des Verpflichtungskredites von Fr. 356'000.- (inkl. MWST) für die Erstellung eines 4. Kindergartens in der Liegenschaft am Schulweg 1, Ottenbach.**

**Der Verpflichtungskredit setzt sich zusammen aus den Kosten für bauliche Anpassungen (Fr. 79'000.-), Projektbegleitung (Fr. 2'000.-), Mobiliar (Fr. 35'000.-) sowie die über 10 Jahre kapitalisierte Miete (Fr. 240'000.-).**

## **Das Wichtigste in Kürze**

Die Primarschule Ottenbach muss per Schuljahr 2024/25 einen vierten Kindergarten eröffnen. In den bestehenden Schulräumen kann aus Platzgründen kein weiterer Kindergarten langfristig untergebracht werden. Das vorliegende Projekt ist kostengünstig, zeitnah umsetzbar und dank der Mindestmietdauer von zehn Jahren, der Möglichkeit zur Verlängerung des Mietverhältnisses sowie des zugesicherten Vorverkaufsrechts zukunftsweisend. Gemeinsam mit dem Neubau wird der Raumbedarf für den Schulbetrieb sowie die schulergänzende und ausserschulische Betreuung für die kommenden Jahre sichergestellt.

## **Beleuchtender Bericht**

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

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

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

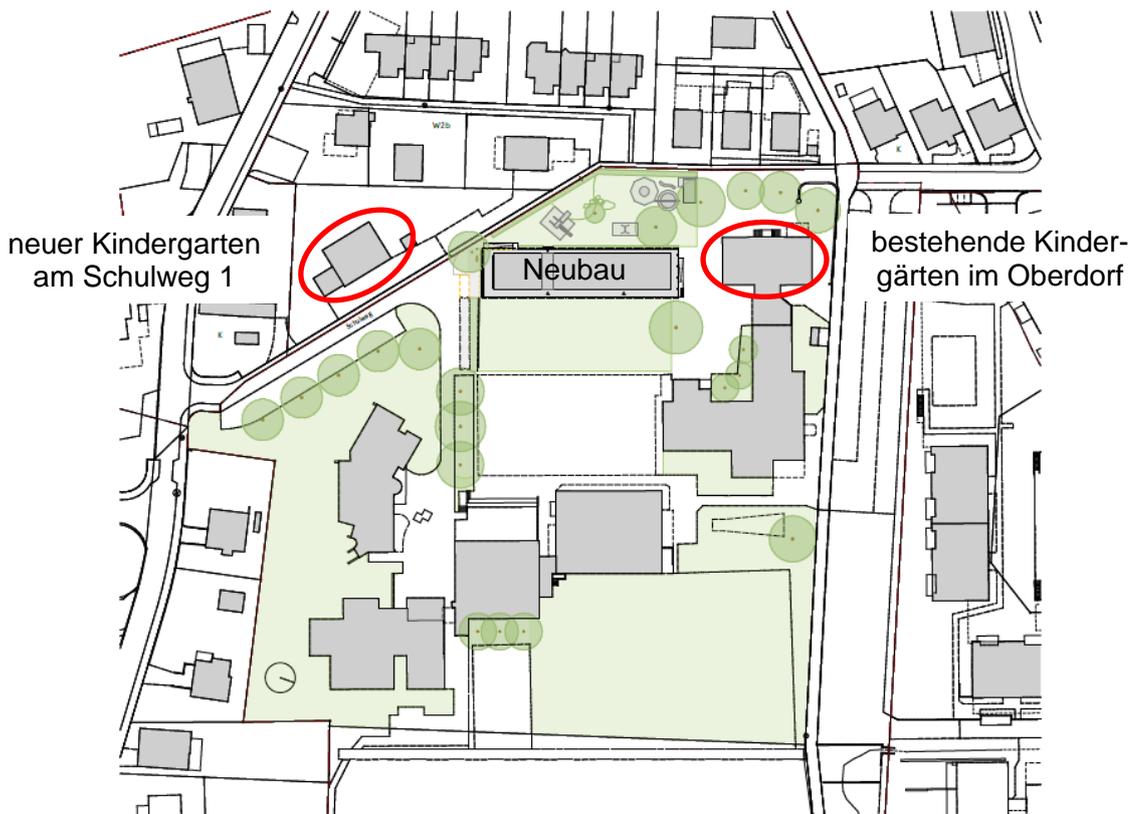


### Erstellen eines Kindergartens in der Liegenschaft am Schulweg 1

Die Schule mietet seit Jahren den Dachstock des Gebäudes am Schulweg 1, welches sich unmittelbar neben dem Schulgelände befindet und nutzt die Räume für Therapieangebote. Im Sommer 2023 wurde der Mietvertrag erweitert, in die Wohnung im Obergeschoss ist die Krippe eingezogen. Im Erdgeschoss befindet sich nebst der bereits durch die Krippe teilweise genutzten Garderobe, ein grosser, heller Raum sowie ein kleinerer Nebenraum. Diese Räumlichkeiten eignen sich ideal, um einen Kindergarten einzurichten. Der bestehende Aussenraum des Schulhauses Oberdorf mit Spielplatz ist in unmittelbarer Nähe, so können weiterhin alle Kindergartenkinder die Pausen im Aussenraum gemeinsam verbringen, sämtliche ergänzenden Angebote der Schule befinden sich zudem in unmittelbarer Nähe.

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

### Lageplan



### Geplante Erneuerungen

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



## Zusammensetzung Verpflichtungskredit

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

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

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

### Zeitplan

Folgender grober Zeitplan für die Planung und Realisierung ist vorgesehen:

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

## Folgekosten des Ausbaus

### **Kapitalfolgekosten**

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

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

### **Personelle Folgekosten**

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



## **Antrag des Gemeinderats**

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

Ottenbach, 29. Januar 2024

### **Gemeinderat Ottenbach**

Gabriela Noser Fanger	Jasmin Haller
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiberin

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK)**

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

Ottenbach, 26. Februar 2024

### **Rechnungsprüfungskommission Ottenbach**

Peter Sidler	Michelle Studer
Präsident	Aktuarin