



## Gemeindeversammlung

Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2021

---

### **B1.6.4 Nutzungsplanung, einzelne Bereiche**

#### **Kreditabrechnung Planungskredit Zentrumsgestaltung von Fr. 230'000.00**

An der Gemeindeversammlung vom 17. März 2016 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einem Planungskredit von Fr. 230'000.00 zu und lehnten zugleich die damalige Variante ab, die Zwillikerstrasse hinter den ehemaligen Gasthof Engel zu verlegen. Gleichzeitig wurde in Konsultativabstimmung zum Ausdruck gebracht, dass ein neuer Werkhof nicht im Dorfzentrum realisiert werden und sich die Gestaltung des Dorfzentrums an der «Doppel-T-Lösung» orientieren soll.

Der Planungskredit umfasste einerseits die bis zur damaligen Gemeindeversammlung angefallenen Planungskosten aus den Jahren 2013 bis anfangs 2016. Andererseits sollten mit dem Kredit die verbleibenden Abklärungen zur Zentrumsgestaltung sowie zum Standort des Werkhofes finanziert werden.

#### **Überblick zu den Planungsarbeiten und -ergebnissen**

Die bis anfangs 2016 getätigten Ausgaben (insgesamt Fr. 118'130.55) resultierten von folgenden Arbeiten:

- Grundlagenbeschaffung und Variantenerarbeitung durch den damaligen Ortsplaner Hugo Wandeler und das Büro SNZ, Zürich
- Diverse Sitzungen mit verschiedenen kantonalen Amtsstellen
- Verschiedene Standortabklärungen für einen neuen Werkhof
- Entwurf und Skizzen zweier Mehrzweckgebäude mit Werkhof, Spitex, Ärztezentrum, Wohnungen und Gemeindeganzlei im Dorfzentrum
- Konzept und Grundlagen für die Verlegung der Zwillikerstrasse hinter das Gebäude Engel

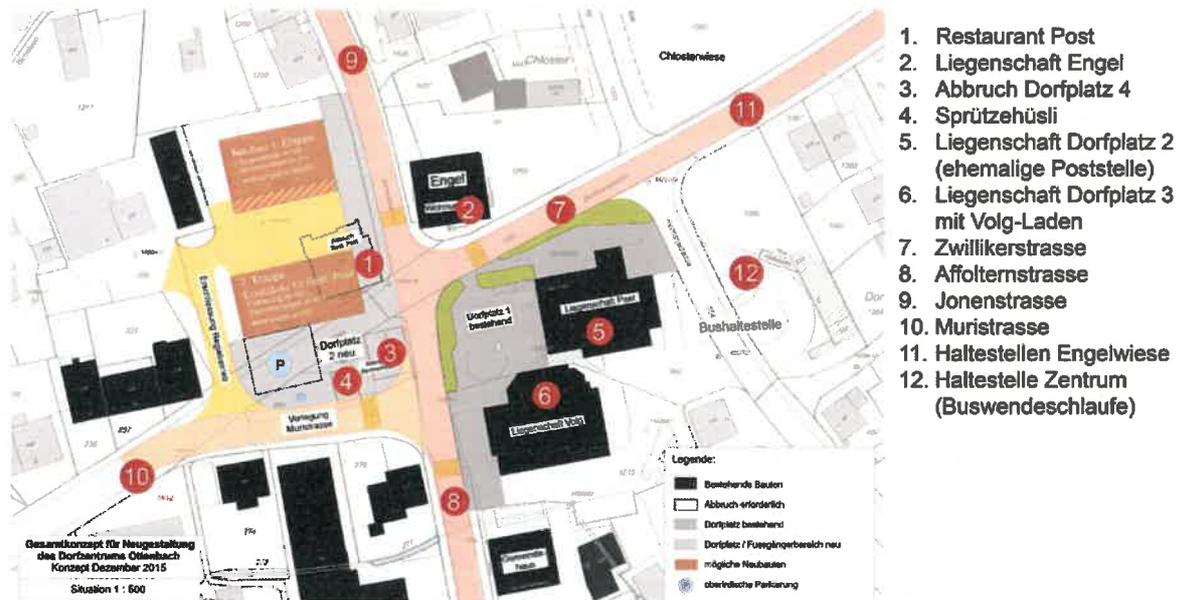


Abbildung: Antrag 2016 (Quelle: Weisung zur GV vom 16.3.2016 und ergänzt 18.02.2019)

Nach der Gemeindeversammlung vom 17. März 2016 wurden die Planungsarbeiten auf Basis der dort gefällten Entscheide beziehungsweise Ergebnisse von Konsultativ-Abstimmungen weitergeführt:

- **Gründung einer Kern- und Begleitgruppe**  
Die weiteren Grundlagen zur Dorfzentrumsplanung wurden in einer Kerngruppe erarbeitet, die aus Mitgliedern des Gemeinderats sowie Ottenbacher Bürgern zusammengesetzt wurde. Die ausgearbeiteten Resultate wurden, bevor die Information an die breite Bevölkerung erfolgte, in einer Begleitgruppe, zusammensetzt aus den übrigen Mitgliedern des Gemeinderats sowie interessierten Bürgern, diskutiert. Diese beiden Gruppen sind noch heute aktiv im Prozess involviert.
- **Machbarkeitsstudie für einen neuen Standort des Werkhofes**  
Da ein neuer Werkhof im Dorfzentrum bei der Bevölkerung keinen Anklang fand, wurden nochmals Alternativstandorte geprüft und mit einem Planungsbüro eine entsprechende Machbarkeitsstudie (inkl. Baugrunduntersuchung) erstellt. Diese Machbarkeitsstudie war die Grundlage für
  - a) den Projektierungskredit eines Neubaus des Werkhofes an der Stüdlerstrasse (Fr. 140'000.00), genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 5. Oktober 2017,
  - b) den Landkauf (Fr. 680'000.00), genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 5. Oktober 2017, und
  - c) den Baukredit (Fr. 2'395'000.00), genehmigt durch die Urnenabstimmung vom 25. November 2018 und die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2019.
- **Abklärungen zu Gesundheitszentrum und Mehrzweckgebäude**  
Mit den Ärzten wurden mehrere Gespräche geführt. Dabei stand ein Neubau auf dem Parkplatz des Restaurants Post im Vordergrund, welcher durch ausgewiesene Projektplaner und Investoren hätte realisiert werden sollen. Leider kam es nie zur Unterzeichnung einer erforderlichen Absichtserklärung. Die Ärzte waren gleichzeitig in Verhandlungen für andere Standorte und entschieden sich für einen Umzug nach Obfelden. Aufgrund dessen und eines zurzeit fehlenden Nutzungskonzeptes wurde die Realisierung eines Mehrzweckgebäudes auf dem Parkplatz des Restaurants Post vorerst sistiert.

- Betriebs- und Gestaltungskonzept für das Zentrum von Ottenbach  
Der Kanton (Eigentümer der Kantonsstrassen) und die Gemeinde (Eigentümerin zentraler Liegenschaften im Dorfzentrum sowie künftige Besitzerin der abklassierten Strassen) einigten sich auf eine pragmatische Art der Zusammenarbeit bezüglich der Zentrumsgestaltung. Das für solche Fragestellungen gerne eingesetzte Instrument «Betriebs- und Gestaltungskonzept» (BGK) wurde aufgeteilt: Die Gemeinde ist verantwortlich für den Teil «Gestaltung» und der Kanton für den Teil «Betrieb». Der Kanton beauftragte das Büro SNZ, Zürich mit der Wahrnehmung seiner Aufgaben.
- Mitwirkung am Betriebskonzept des Kantons  
Durch die fortlaufende Abstimmung des Gemeinderates mit den kantonalen Ämtern sowie eine offizielle Stellungnahme fanden die Anliegen der Gemeinde im Schlussbericht des Kantons „Betriebskonzept Zentrum Ottenbach“ gebührend Beachtung. Im Bericht wird neben der Verkehrsführung der «Doppel-T-Lösung» unter anderem auch auf die Themen Buswendeschleife an der Isenbergstrasse sowie die geplanten flankierenden Massnahmen (FLAMA) auf der Muristrasse sowie der Affolternstrasse eingegangen.
- Erarbeitung eines abgestimmten Gestaltungskonzeptes für das Dorfzentrum  
Der Gemeinderat beauftragte im Januar 2017 die Firma «PLANAR AG für Raumentwicklung» ein Gestaltungskonzept für das künftige Dorfzentrum in Zusammenarbeit mit Kern- und Begleitgruppe zu entwickeln. Im Dialog mit den Arbeitsgruppen galt es, die Bedürfnisse an die Funktionen des öffentlichen Raums hinsichtlich Erscheinungsbildes, Dienstleistungen sowie Begegnungs- und Freiflächen zu konkretisieren und durch periodische Information der Bevölkerung mit der Chance zur Meinungsäusserung zu erhärten. Auf dieser Basis informierte der Gemeinderat jeweils im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 5. Oktober 2017 und während einer Informationsveranstaltung vom 4. Oktober 2018 ausführlich über den Planungsstand. Zudem bot eine im April 2018 durchgeführte «Zukunftswerkstatt» der breiten Bevölkerung Gelegenheit, sich zu den vorgestellten Stossrichtungen zu äussern und eigene Anliegen und Ideen einzubringen. Die Ergebnisse dieser Konzeptphase wurden Ende 2018 im Schlussbericht «Zentrumsentwicklung Ottenbach» zusammengefasst.



Abbildung: Konzeptskizze «Doppel-T» 1:500 (Quelle: PLANAR)



Abbildung: Ansicht Zentrum aus Süd-Ost mit Engel, Rest. Post und dem belassenen „Sprützhüsli“  
(Quelle: PLANAR)

- Grundlagen für Projektierungskredit für die Detailplanung der Zentrumsfläche  
Die Resultate der beiden Berichte bildeten die Grundlage für einen weiteren Planungskredit von Fr. 145'000.00, den die Gemeindeversammlung am 11. April 2019 genehmigte. Damals wurde der Gemeinderat und die Arbeitsgruppen beauftragt, die Planung auf Basis des präsentierten Konzeptes «Doppel-T-Lösung» (mit einheitlich gestalteter, die Affolternstrasse überspannenden Begegnungs- und Freifläche) soweit zu verfeinern, dass danach über den Baukredit befunden werden kann. Über letzterer wird voraussichtlich Ende 2021 bzw. Anfang 2022 an der Urne abgestimmt.

Mit der Gemeindeversammlung vom 11. April 2019 endete die Arbeit zulasten des am 17. März 2016 genehmigten Bruttokredites von Fr. 230'000.00. Dies bedeutet, dass die in der Zeit von 2013 bis 2019 erarbeiteten Grundlagen das Fundament für die laufende Projektierung der Zentrumsgestaltung und die Realisation des Werkhofes bildeten (siehe hierzu auch Abbildung unten).

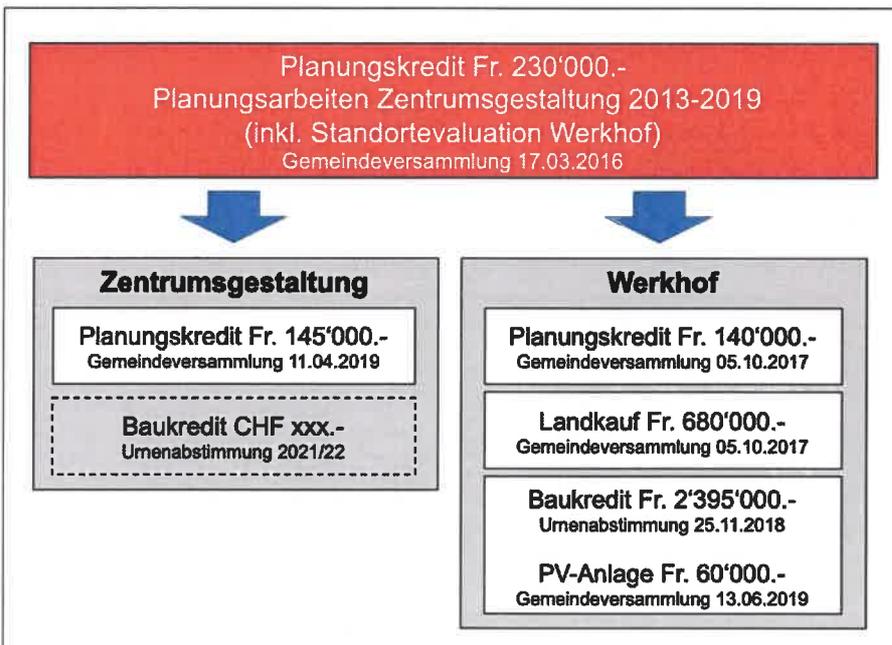


Abbildung: Überblick zu den verschiedenen Krediten (im Zusammenhang mit dem Planungskredit Zentrumsgestaltung (2013-2016))

## Kreditabrechnung

Die Abrechnung des an der Gemeindeversammlung vom 17. März 2016 genehmigten Planungskredites präsentiert sich wie folgt:

Arbeiten	Kreditantrag	Effektive Kosten (inkl. MwSt.)	Differenz
Planungskosten 2013 bis Ende Dezember 2015	Fr. 118'130.55	Fr. 118'130.55	Fr. 0.00
Arbeit in der Projektgruppe/n und Sitzungsgelder	Fr. 10'000.00	Fr. 14'565.15	Fr. + 4'565.15
Weitere Standortabklärungen für Werkhof	Fr. 20'000.00	Fr. 25'219.55	Fr. + 5'219.55
Gestaltungsplan (für die (Teil-) Überbauung des Grundstückes)	Fr. 30'000.00	Fr. 4'420.00	Fr. - 25'580.00
Nachweis und Lösung Finanzierbarkeit (Finanzplan/Kapitalbeschaffung)	Fr. 10'000.00	Fr. 73'968.90	Fr. + 22'099.45
Planung an die Lösung des Kantons (Amt für Verkehr)	Fr. 20'000.00		
Detail-Planungen	Fr. 10'000.00		
Unvorhergesehenes	Fr. 11'869.45		
<b>TOTAL</b>	<b>Fr. 230'000.00</b>	<b>Fr. 236'304.15</b>	<b>Fr. 6'304.15</b>

Die Eruiierung der Kosten und der Anschluss der Planung an die Lösung des Kantons war aufwendiger und brauchte deutlich mehr Zeit als ursprünglich veranschlagt.

Auch wenn der Kredit mit Mehrkosten von Fr. 6'304.15 (2.75%) abschliesst, ist der Gemeinderat überzeugt, dass die Resultate sowie der Einsatz von Arbeitsgruppen, Zukunftswerkstatt und regelmässigen Informationen an die breite Bevölkerung zum Planungsstand diese Kosten rechtfertigen – sowohl beim Werkhof als auch bei der Zentrumsgestaltung. Die Finanzen wurden umsichtig und richtig eingesetzt.

---

## Weitere Informationen bezüglich den Kreditabrechnungen des neuen Werkhofes

Gemäss neuer Gemeindeordnung (Art. 18 Abs. 1 Ziffer 5) kann der Gemeinderat Abrechnungen aus Gemeindeversammlungs- und Urnenabstimmungskrediten selber genehmigen, sofern diese den Kredit nicht übersteigen. Trotzdem möchte der Gemeinderat im Kontext des Planungskredits «Planungsarbeiten Zentrumsgestaltung 2013-2019» an dieser Stelle über die finale Kreditabrechnung des neuen Werkhofes informieren:

### 1. Kreditabrechnung Bruttokredit für die Projektierung eines Neubaus des Werkhofs

Die Abrechnung des an der Gemeindeversammlung vom 5. Oktober 2017 genehmigten Kredites präsentiert sich wie folgt:

Planungskredit	Kredit Brutto	Effektive Kosten (inkl. MwSt.)	Mehr-/Minderkosten
Vorprojekt, Bauprojekt mit Kostenvoranschlag und Baubewilligungsverfahren	Fr. 140'000.00	Fr. 86'028.36	Fr. - 53'971.64

Die Kostenunterschreitung konnte unter anderem durch die gute Machbarkeitsstudie (zulasten Planungskredit Zentrumsgestaltung 2013-2019) und die eingesetzte Arbeitsgruppe Werkhof realisiert werden. Es wurde stets die beste Lösung mit dem besten Kosten-/Nutzenverhältnis gesucht und umgesetzt.

Der Gemeinderat genehmigte die Kreditabrechnung der Planung Werkhof an seiner Sitzung vom 22. März 2021 und verdankte nochmals die gute und kostensensitive Arbeit der Arbeitsgruppe Werkhof.

## 2. Kreditabrechnung Bruttokredit für den Neubau des Werkhofs an der Stüdlerstrasse

Die Abrechnung des an der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 genehmigten Bruttokredites von Fr. 2'335'000.00 und an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2019 verabschiedeten Zusatzkredits von Fr. 60'000.00 präsentiert sich wie folgt:

<b>Baukredit</b>	<b>Kredit Brutto</b>	<b>Effektive Kosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>Mehr- /Minderkosten</b>
Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Betriebseinrichtungen, Umgebung, Baunebenkosten, Honorare, Ausstattung und erweiterte PV-Anlage	Fr. 2'395'000.00	Fr. 2'386'695.75	Fr. - 8'304.25

Die Kostenunterschreitung konnte durch die eingesetzte Arbeitsgruppe Werkhof und durch die kostengünstige Vergabe der Planung und Realisation an die MN Architekten GmbH realisiert werden. Es wurde stets die beste Lösung mit dem besten Kosten-/Nutzenverhältnis gesucht und umgesetzt.

Der Gemeinderat genehmigte die Kreditabrechnung des Baus Werkhof an seiner Sitzung vom 22. März 2021 und verdankte die gute und kostensensitive Arbeit der Arbeitsgruppe Werkhof und des Architekten Mauro Malpetti.

---

Gemeindepräsidentin Gabriela Noser Fanger stellt die Kreditabrechnung des Planungskredit mit total Kosten von Fr. 236'304.15 eingehend vor.

### Diskussion:

Es wird keine Diskussion verlangt.

### Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2021:

Die Kreditabrechnung für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach mit total Fr. 236'304.15 respektive mit Mehrausgaben von Fr. 6'304.15 ist zu genehmigen.

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission:

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Antrag geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten dessen Annahme.

Abstimmung und Beschluss

Die Kreditabrechnung des Planungskredits wird einstimmig genehmigt.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Rechnungsprüfungskommission (per mobiles Sitzungsmanagement)
- Akten

**Gemeindeversammlung Ottenbach**



Gabriela Noser Fanger  
Gemeindepräsidentin



Evelyne Abegglen  
Gemeindeschreiberin

versandt: - 3. JUNI 2021