



Einladung und Beleuchtender Bericht zur

Gemeindeversammlung

vom Donnerstag, 30. März 2023, 19.30 Uhr,
im Gemeindesaal Ottenbach



Antrag des Gemeinderates

Seite

Geschäft

Genehmigung des Verpflichtungskredites von Fr. 324'000 (inkl. MWST) für den Umzug der Krippe der Kindertagesstätte Lollipop ins Gebäude am Schulweg 1, Ottenbach.

3 - 6

Zusammengesetzt aus den Kosten für bauliche Anpassungen und Einrichtung (Fr. 66'000) sowie die über 10 Jahre kapitalisierte Miete (Fr. 258'000).

Aktenauflage

Der Beleuchtende Bericht liegt ab dem Mittwoch, 15. März 2023 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.

Gemeinderat Ottenbach

Ottenbach, 14. Februar 2023

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

Geschäft

Antrag

Genehmigung des Verpflichtungskredites von Fr. 324'000 (inkl. MWST) für den Umzug der Krippe der Kindertagesstätte Lollipop ins Gebäude am Schulweg 1, Ottenbach.

Zusammengesetzt aus den Kosten für bauliche Anpassungen und Einrichtung (Fr. 66'000) sowie die über 10 Jahre kapitalisierte Miete (Fr. 258'000).

Bericht

Die Schule bietet mit der Kindertagesstätte Lollipop für Schulkinder Tagesbetreuung im Hort sowie für Kinder ab drei Monaten bis zum Eintritt in den Kindergarten in der Krippe an. Der Hort befindet sich bis zum Bezug des durch die Bevölkerung im November 2022 bewilligten Neubaus im Dachgeschoss des Kindergartengebäudes. Die Krippenkinder werden im Obergeschoss des Kindergartengebäudes betreut.

Die Auslagerung der Krippe und dadurch die Möglichkeit zur Nutzung der jetzigen Krippenräume für schulische Zwecke war stets Teil der ganzheitlichen Schulraumplanung. Die bestehende Krippe der Kindertagesstätte Lollipop soll daher, die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vorausgesetzt, in renovierte, kindgerechte, helle Räume am Schulweg 1 umziehen. Den Krippenkindern steht nach dem Umzug auch ein grosser, eigener, naturnaher Garten zur Verfügung. Die Schule kann dank des Umzugs der Krippe bereits ab dem kommenden Schuljahr die dann freiwerdenden und dringend benötigten Räume nutzen.

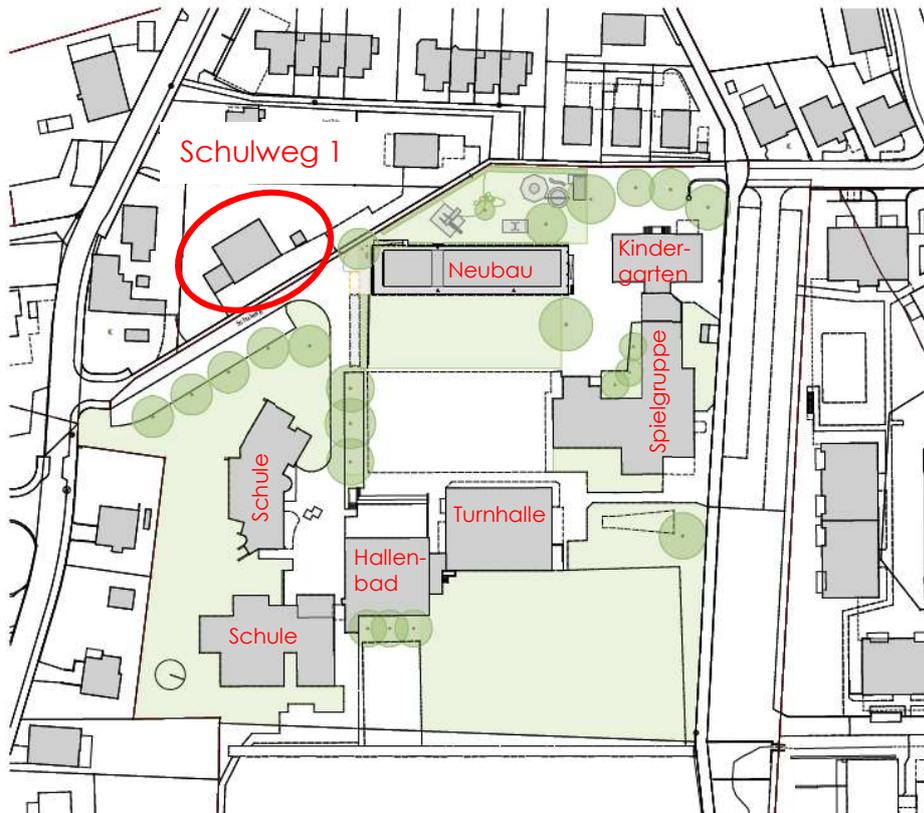
Umzug Krippe an den Schulweg 1

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 Frühjahr 2022 wurde der Schule das ganze Gebäude sowie der dazugehörige grosse Garten zur Nutzung im Mietverhältnis angeboten. Umgehend wurden verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung des Gebäudes geprüft. Dafür genehmigte die Primarschulpflege am 19. Mai 2022 einen Planungskredit von Fr. 20'000.-. Die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Auslagerung der Krippe in das Gebäude Schulweg 1 wurde bei einem erfahrenen Architekten in Auftrag gegeben. Diese Studie zeigte auf, dass die Wohnung im ersten Stock für den Betrieb einer Krippe geeignet ist.

Mit der Eigentümerin des Gebäudes am Schulweg 1 wurden daher Verhandlungen zur Umnutzung der Wohnung und des Gartens zur Krippe und der damit einhergehenden Ausarbeitung eines langjährigen Mietvertrages geführt. Nun liegen unterzeichnete Rahmenbedingungen vor, die den Grundstein für einen langjährigen Mietvertrag bilden. 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.

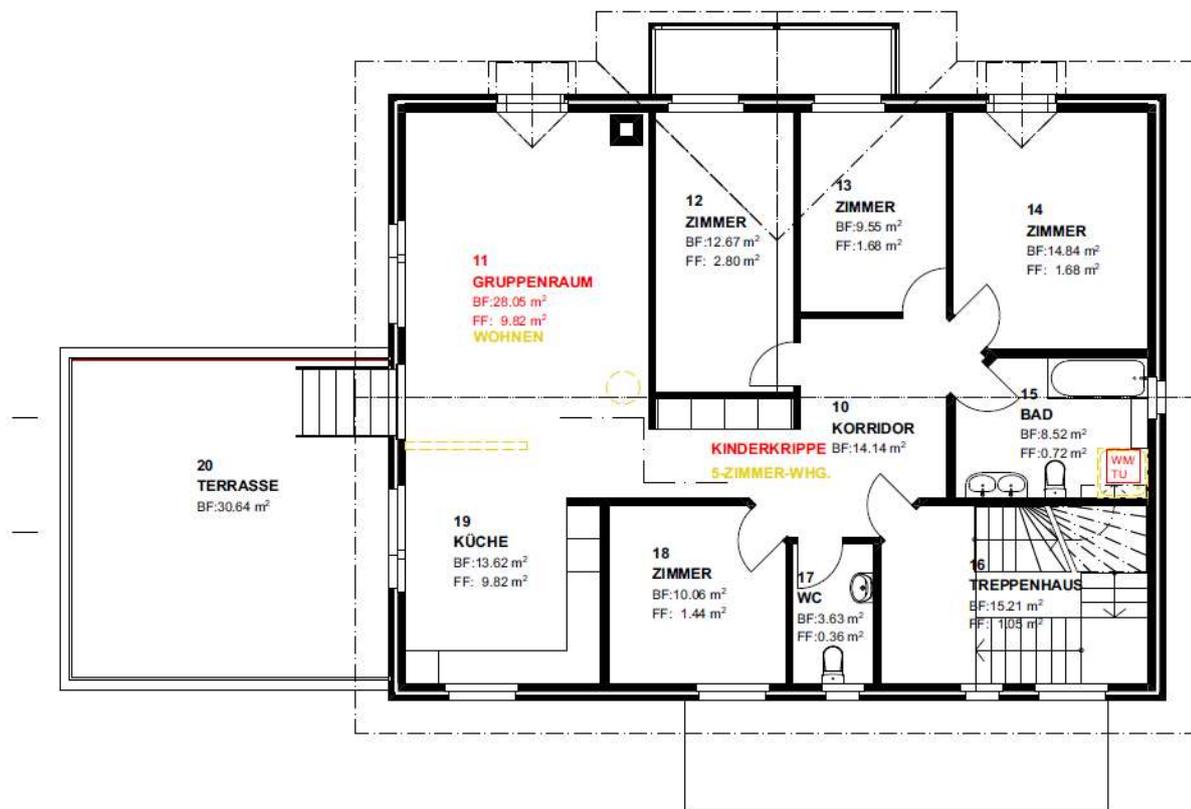
Eine Integration der Krippenräume in das Neubauprojekt für Schule und Tagesbetreuung wurde bei der Erarbeitung des Neuprojektes eingehend geprüft. Eine Erweiterung des Neubaus um die für die Krippe notwendigen Räumlichkeiten erwies sich als konzeptionell und finanziell ungünstiger als die Umnutzung der Wohnung.

Lageplan



Geplante Erneuerungen

Die bei einem Mieterwechsel üblichen Erneuerungen in der Liegenschaft (beispielsweise Malerarbeiten, Ersatz der Fenster) im Umfang von rund Fr. 38'100.- werden durch die Eigentümerin übernommen. Sämtliche Anpassungen, die aufgrund der Nutzung der Wohnung und des Gartens durch die Kinderkrippe anfallen (Fr. 60'000.-) sowie die Kosten für Umzug und Möblierung (Fr. 6'000.-) werden durch die Gemeinde finanziert. Um einen offenen, grosszügigen Ess- und Spielbereich zu erhalten, erfolgt ein Wandabbruch im Küchenbereich. Aus Sicherheitsgründen werden an sämtlichen Fenstern abschliessbare Griffe montiert und die Nasszellen werden angepasst. Zudem wird ein Garderobenbereich eingerichtet. Der grosszügige Garten wird eingezäunt und mittels einfacher Anpassungen kindgerecht gestaltet. Der Grossteil der Möblierung und Ausstattung wird aus der bestehenden Krippe übernommen und nur wo nötig ergänzt.



Grundriss Krippe am Schulweg 1
5 Zimmer, Gesamtfläche 115.08 m²

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 den Umzug und die Möblierung einberechnet. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben werden für die Berechnung des Verpflichtungskredites auch die kapitalisierten Mietkosten berücksichtigt, der Mietzins wird im vorliegenden Fall über einen Zeitraum von 10 Jahren (Mindestdauer des Mietvertrages) berechnet. Der monatliche Mietzins inklusive Nebenkosten beläuft sich auf 2'150.-. Demzufolge sind zusätzlich zu den Kosten für die Umgestaltung zur Krippe Fr 258'000.- als kapitalisierte Mietkosten zu beantragen.

Bauliche Massnahmen gemäss Kostenschätzung	Fr.	60'000
Umzug	Fr.	1'000
Möblierung	Fr.	5'000
Kapitalisierte Miete über 10 Jahre	Fr.	258'000
Total Verpflichtungskredit	Fr.	324'000

Eine Auflistung 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	30. März 2023
Baustart Umbauten	Mai 2023
Übergabe / Inbetriebnahme	August 2023

Folgekosten des Ausbaus

Kapitalfolgekosten

Die Vorbereitungsarbeiten, die Umbaukosten sowie die Baunebenkosten inkl. Reserven belaufen sich auf Fr. 32'000.- und werden über 33 Jahre mit jährlich Fr. 970.- abgeschrieben.

Die Kosten für die Umgebungsarbeiten belaufen sich auf Fr. 28'000.- und werden über 20 Jahre mit jährlich Fr. 1'400.- abgeschrieben.

Die Kosten für die Möblierung und Umzug belaufen sich auf Fr. 6'000.00 und werden über 8 Jahre mit jährlich Fr. 750.00 abgeschrieben.

Personelle Folgekosten

Betriebsnotwendiges Personal pro Jahr
(Hauswartung, Reinigung)

ca. Fr. 15'000.-

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Genehmigung des Verpflichtungskredites von Fr. 324'000 (inkl. MWST) für den Umzug der Krippe der Kindertagesstätte Lollipop ins Gebäude am Schulweg 1, Ottenbach.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat an der Sitzung vom 13. Februar 2023 den Antrag «Genehmigung des Verpflichtungskredites von Fr. 324'000 (inkl. MWST) für den Umzug der Krippe der Kindertagesstätte Lollipop», behandelt und gibt den Stimmberechtigten dazu folgende Empfehlung ab:

Die RPK Ottenbach empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den vorliegenden Antrag des Gemeinderates zur Annahme.