

Politische Gemeinde Ottenbach

---

Herzlich  
willkommen!

Zur Gemeindeversammlung

17. März 2016



# Traktandum

---



Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach zu Lasten der Investitionsrechnung

**Hauptantrag:** ohne Verlegung Zwillikerstrasse

**Varianteantrag:** mit Verlegung Zwillikerstrasse



# Gründe des Rückzuges im Dezember 2015

---



## 1. Zusätzlicher Informationsbedarf

→ Schaffung von Transparenz bzgl. Planungsstand und bisheriger Planungsinhalt: (a) Veröffentlichung von Planungsberichten auf [www.ottenbach.ch](http://www.ottenbach.ch) und (b) ausführliche Weisung für heutige Gemeindeversammlung

## 2. Genügend Zeit für Beratung an GV

→ Einberufung ausserordentliche Gemeindeversammlung

## 3. GR wollte nochmals „über die Bücher gehen“

→ Modifizierter Antrag

# Unterschied zum ursprünglichen Antrag (GV Dezember 2015)

---



## **1. Fächer nochmals öffnen**

- Gestaltung Dorfplatz
- Nutzung Parzellen Restaurant Post und Dorfplatz 4
- Realisierung mit oder ohne Investor
- Erhalt Dorffrestaurant (Engel oder Post)
- Standort Regiebetrieb

## **2. Beteiligung Bevölkerung**

- Weiterer Planungsprozess mit Arbeitsgruppe
- Entscheid betr. Verlegung Zwillikerstrasse durch Gemeindeversammlung

## **3. Kredithöhe**

- Fr. 230'000.00 (statt Fr. 200'000.00)

# Planungsphasen Zentrumsgestaltung



Phasen*	Teilphasen
<b>1. Strategische Planung</b>	Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien
<b>2. Vorstudien</b>	Definition Vorhaben, Machbarkeitsstudie
	Auswahlverfahren
<b>3. Projektierung</b>	Vorprojekt
	Bauprojekt
	Bewilligungsverfahren
<b>4. Ausschreibung</b>	
<b>5. Realisierung</b>	

\* gem. SIA-Norm 102

# Planungsphasen Zentrumsgestaltung



Phasen*	Teilphasen	Kosten- genauigkeit	Antrag 12.201 5	Antrag 03.201 6	Antrag xx.2017
<b>1. Strategische Planung</b>	Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	+/- 30%	✓	✗	✓
<b>2. Vorstudien</b>	Definition Vorhaben, Machbarkeitsstudie	+/- 25%	✗	✗	✓
	Auswahlverfahren		✗		✓
<b>3. Projektierung</b>	Vorprojekt	+/- 15%			✗
	Bauprojekt				
	Bewilligungsverfahren				
<b>4. Ausschreibung</b>					
<b>5. Realisierung</b>					

- 
1. Wie gestalten wir unser Dorfzentrum?
  2. Wie nutzen wir die Parzellen Rest. Post und Dorfplatz 4?
  3. Wie und wo lösen wir die „Hausaufgaben“ Regiebetrieb, Ärztezentrum, Spitex, Gemeindeverwaltung und barrierefreies Wohnen?

\* gem. SIA-Norm 102

# Ablauf

---



## I. Begrüssung/Einleitung

## II. Information

1. Planungsgeschichte bis heute (G. Noser)
2. Strassenführung (G. Noser)
3. Mehrzweckgebäude (R. Alder)
4. Regiebetrieb (P. Weis)
5. Varianten und Etappen (G. Noser)
6. Finanzen (R. Hatzi)
7. Weiteres Vorgehen (G. Noser)

## III. Diskussion und Beschlussfassung

# Ablauf

---



## I. Begrüssung/Einleitung

## II. Information

- 1. Planungsgeschichte bis heute (G. Noser)**
2. Strassenführung (G. Noser)
3. Mehrzweckgebäude (R. Alder)
4. Regiebetrieb (P. Weis)
5. Varianten und Etappen (G. Noser)
6. Finanzen (R. Hatzi)
7. Weiteres Vorgehen (G. Noser)

## III. Diskussion und Beschlussfassung

---

# Ausgangslage / Perimeter



## Legende

### Strassen, Wege, Plätze

-  Kantonsstrassen
-  Wichtige Fuss- und Radwege
-  Konfliktpunkte
-  Bushaltestellen
-  Dorfplatz
-  Eigentum Gemeinde

### Wichtige Gebäude/Areale

- 1 Engel
- 2 Post
- 3 Dorfplatz 4
- 4 Gemeindehaus
- 5 Volg
- 6 Post
- 7 Haus Appenzeller
- 8 Chlosterwiese

# Planungsgeschichte: 2001 bis 2006



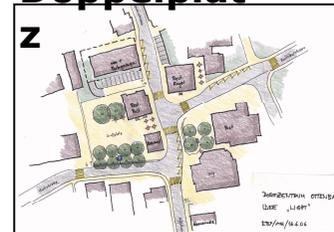
## Anforderungen an Zentrumsgestaltung:

- Attraktive **Begegnungsstätte** im Zentrum mit Dorfplatz
- Aufwertung Gebäude **Engel** durch Platzgestaltung
- **Restaurant / Kaffee** im Gebäude Engel
- **Sicherer Schulweg**
- **Netzwerkwiderstand** auf Achse Jonen-Obfelden

Light



Doppelplat



Steps



Terrassen



# Planungsgeschichte ab 2012

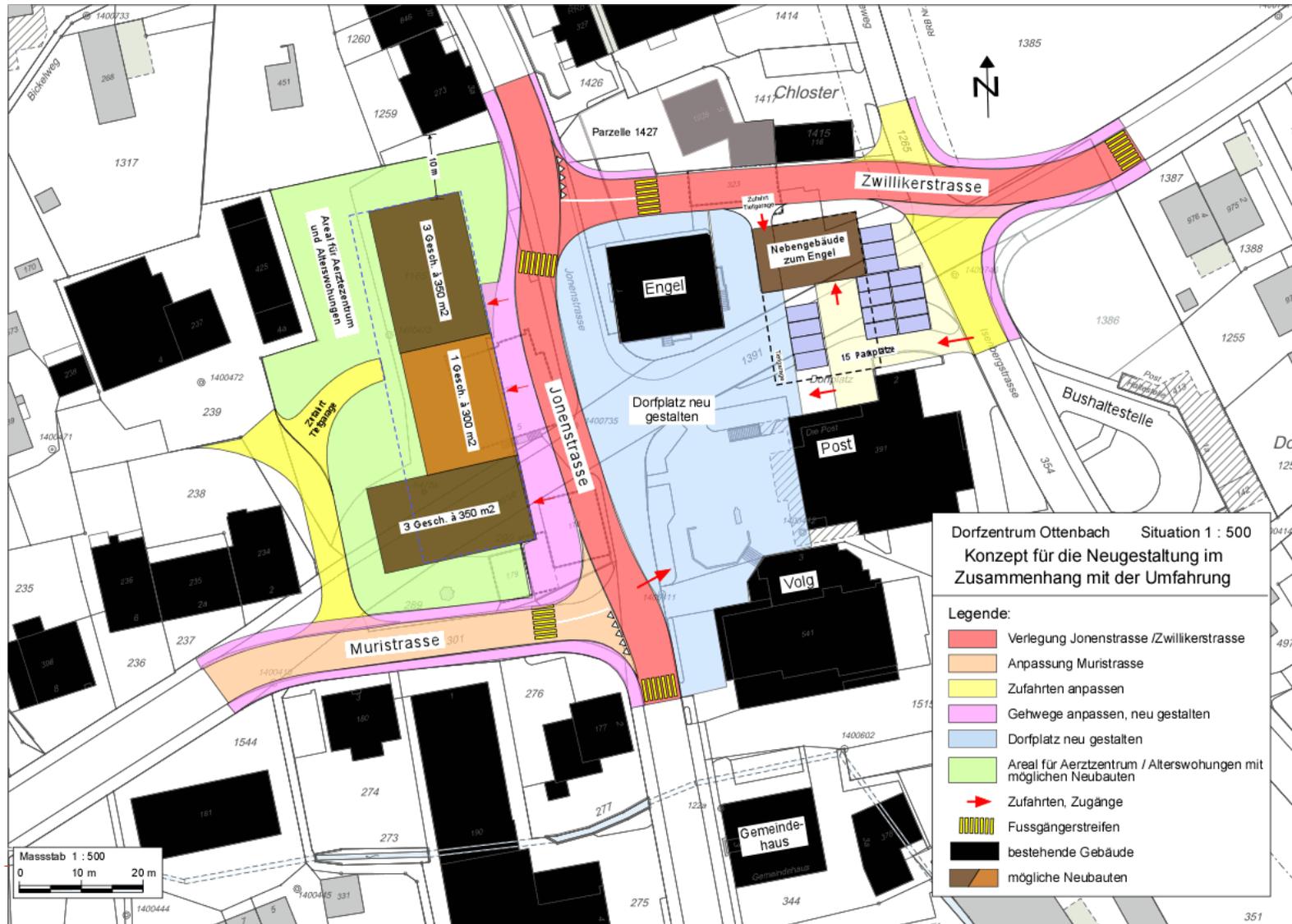


## Zusätzliche Bedürfnisse:

- (1) Regiebetrieb
- (2) Ärztezentrum
- (3) Barrierefreie Wohnungen
- (4) Spitex
- (5) Gemeindeverwaltung



# Konzept 2013



# Ablauf

---



## I. Begrüssung/Einleitung

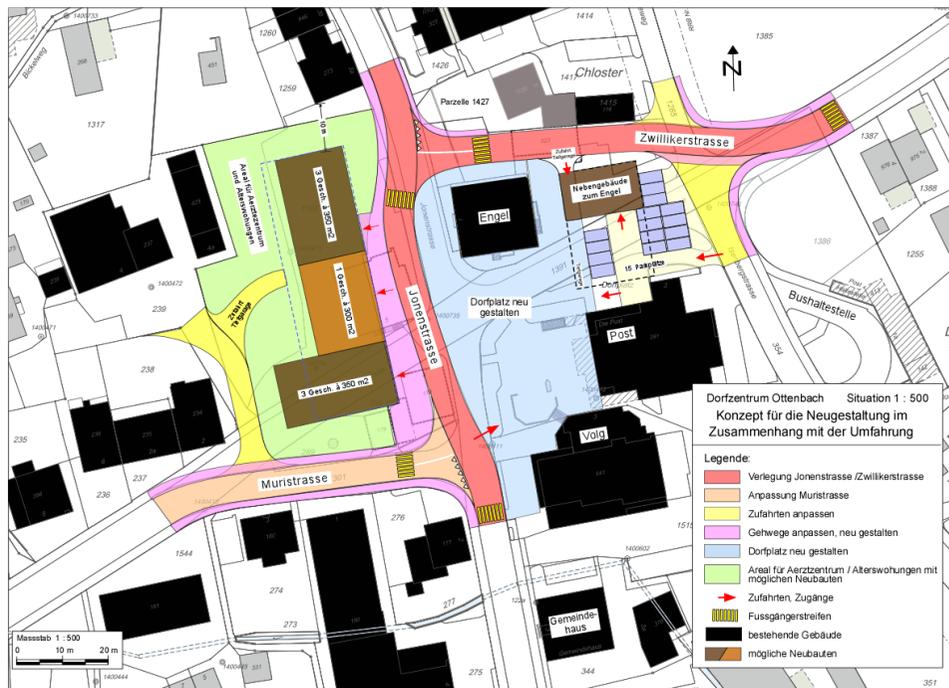
## II. Information

1. Planungsgeschichte bis heute (G. Noser)
2. **Strassenführung (G. Noser)**
3. Mehrzweckgebäude (R. Alder)
4. Regiebetrieb (P. Weis)
5. Varianten und Etappen (G. Noser)
6. Finanzen (R. Hatzi)
7. Weiteres Vorgehen (G. Noser)

## III. Diskussion und Beschlussfassung

---

# Strassenführung: Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK



- Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Engelkreuzung
- Auftraggeber: Gemeinde Ottenbach und Kanton Zürich (Amt für Verkehr)
- Planungsbüro: SNZ

# Strassenführung: Inhalte Betriebs- und Gestaltungskonzept



### Bemessungsfahrzeug Projektierung

Kanton Zürich  
Volkswirtschaftsdirection  
Amt für Verkehr  
Infrastrukturplanung  
20.05.2014 / Folie 31

**Gelenkbus**  
Centroliner (2,55m \* 18,75m)

### Doppel-LSA (Z1.1)

Kanton Zürich  
Volkswirtschaftsdirection  
Amt für Verkehr  
Infrastrukturplanung  
20.05.2014 / Folie 52

Zustand 1.1	MSP	ASP
Umlaufzeit (s)	75	60
LSA	Knoten Nord	VQS B
	Knoten Süd	VQS C
		VQS D

- Die VQS liegen, mit Ausnahme des Knotens Süd in der ASP, mindestens in Stufe C.
- Am Knoten Süd wird aufgrund der in Zustand 1.1 nur noch einstreifigen Zufahrten und der Fussgänger eine vierte Phase notwendig (nur FG); deshalb ist die VQS tiefer als in Zustand 1.0
- Koordination und Zwischenzeiten nach Norm in Berechnung berücksichtigt.

### Verkehrsprognosen

Kanton Zürich  
Volkswirtschaftsdirection  
Amt für Verkehr  
Infrastrukturplanung  
20.05.2014 / Folie 44

**Prognose-Zuwachs ASP für Z1.1 (2030 mit Umfahrung)**

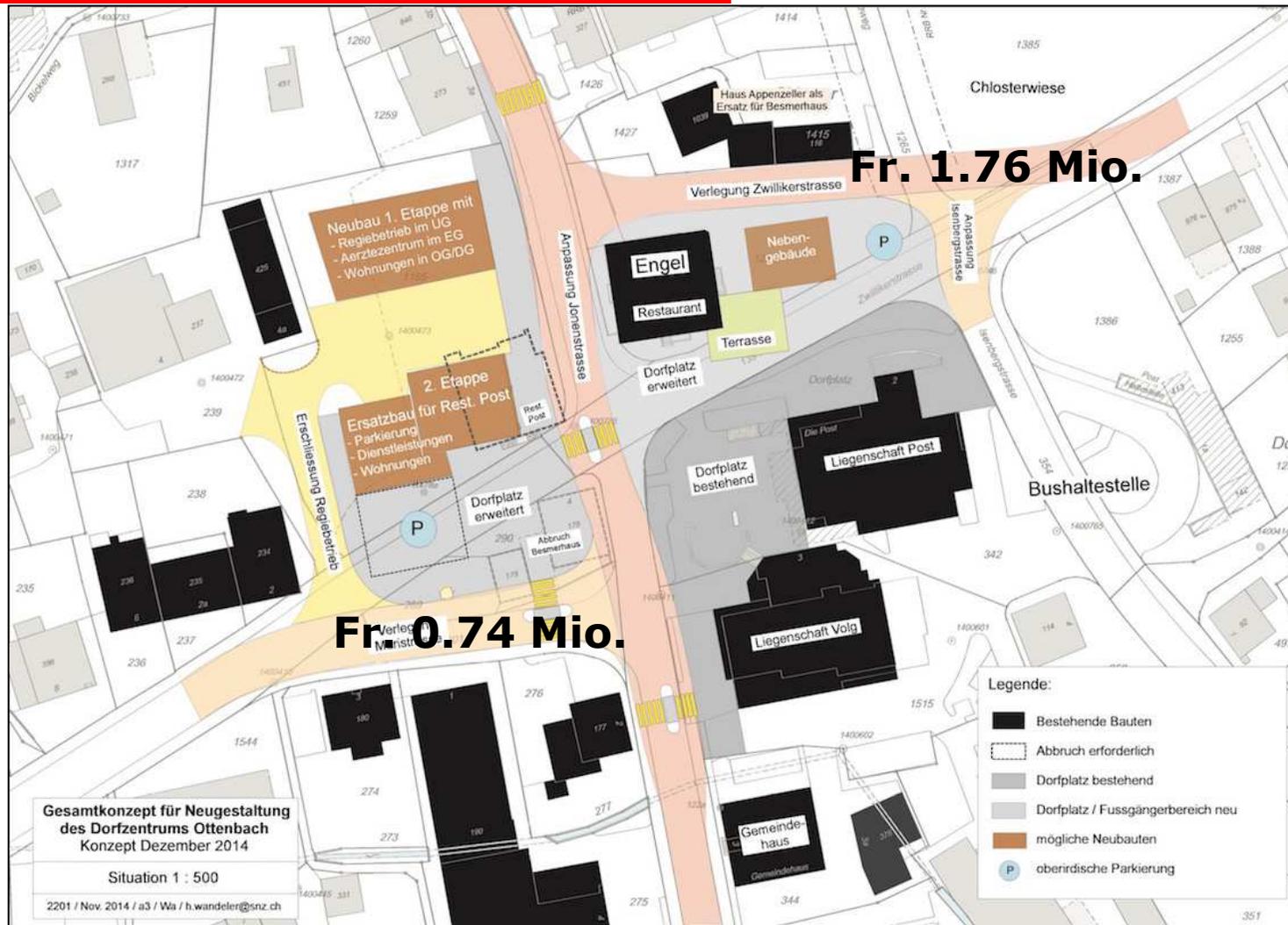
Entlastung Knotenbelastung:  
- 345 Mfz/h gegenüber Ist

### Kombination Knotensysteme

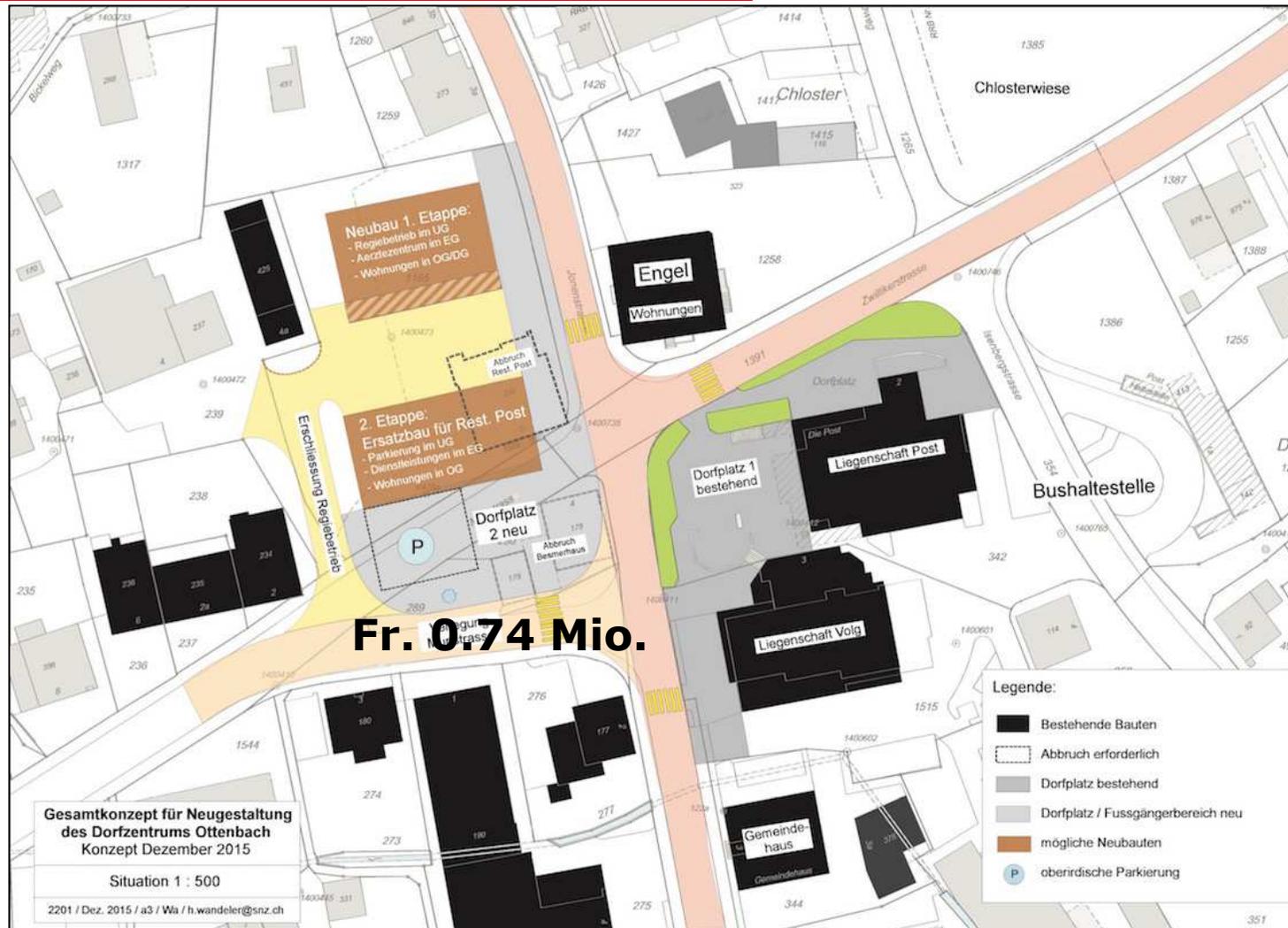
Kanton Zürich  
Volkswirtschaftsdirection  
Amt für Verkehr  
Infrastrukturplanung  
20.05.2014 / Folie 49

	Knoten Nord	Lichtsignal	Kreisverkehrsplatz	Kein Vortritt
Knoten Süd				
Lichtsignal	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Linksabieger</li> <li>(-) Platzbedarf Rückstaltungen</li> <li>(-) Stützungsverfügbare Gestaltung</li> <li>(-) Rückversetzte Halbbalken (Schleppkurven) verbleibender Räumlichkeiten</li> <li>(-) Five Fussgängerquerungen</li> <li>(*) Weicheabhängige Steuerung möglich (in Knotenkonfiguration möglich/überprüfbar)</li> <li>(*) Aus- bzw. Rückbaumöglichkeiten bei Z1.1</li> <li>(*) Busvorrang möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) Rückstaltungen der LSA beeinträchtigen Verkehrsfluss Kreisverkehrsplatz</li> <li>(-) grosser Platzbedarf im Dutzentrum</li> <li>(-) Behaltbarkeit (insbesondere Rechtsabieger) schwierig</li> <li>(-) Nur kleine Kreisbahndurchmesser (D&lt;22m) möglich (im Norden ohne Inseln)</li> <li>(*) Selbstregulierendes System</li> <li>(*) Leistungswechsellast durch variable Querschnittsmöglichkeiten direktbar (Mittelstrassen)</li> <li>(*) Leistungsfähigkeit gut bis sehr gut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Linksabieger</li> <li>(-) Platzbedarf Rückstaltungen</li> <li>(-) Rückversetzte Halbbalken (Schleppkurven) verbleibender Räumlichkeiten</li> <li>(-) Five Fussgängerquerungen (Nord)</li> <li>(-) überlasteter Knoten Süd in der ASP im Z1.0</li> <li>(*) Stützungsverfügbare Gestaltung</li> </ul>	
Kreisverkehrsplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Linksabieger</li> <li>(-) Platzbedarf Rückstaltungen</li> <li>(-) Rückversetzte Halbbalken (Schleppkurven) verbleibender Räumlichkeiten</li> <li>(-) Five Fussgängerquerungen (Nord)</li> <li>(-) überlasteter Knoten Süd in der ASP im Z1.0</li> <li>(*) Stützungsverfügbare Gestaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Rechtsabieger</li> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Linksabieger</li> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Dutzentrum</li> <li>(-) Behaltbarkeit Kreis (insbesondere Rechtsabieger) schwierig</li> <li>(-) Nur kleiner Kreisbahndurchmesser (D&lt;22m) möglich (ohne Inseln)</li> <li>(*) Selbstregulierendes System</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Rechtsabieger</li> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Linksabieger</li> <li>(-) System nur für Z1.1 möglich</li> <li>(*) Stützungsverfügbare Gestaltung</li> <li>(*) Überlastung Z1.0 durch LSA am Knoten Nord</li> </ul>	
Kein Vortritt	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Linksabieger</li> <li>(-) Platzbedarf Rückstaltungen</li> <li>(-) Rückversetzte Halbbalken (Schleppkurven) verbleibender Räumlichkeiten</li> <li>(-) Five Fussgängerquerungen (Nord)</li> <li>(-) überlasteter Knoten Süd in der ASP im Z1.0</li> <li>(*) Stützungsverfügbare Gestaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Rechtsabieger</li> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Linksabieger</li> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Dutzentrum</li> <li>(-) Behaltbarkeit Kreis (insbesondere Rechtsabieger) schwierig</li> <li>(-) Nur kleiner Kreisbahndurchmesser (D&lt;22m) möglich (ohne Inseln)</li> <li>(*) Selbstregulierendes System</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Rechtsabieger</li> <li>(-) Platzbedarf Vorrangung Linksabieger</li> <li>(-) System nur für Z1.1 möglich</li> <li>(*) Stützungsverfügbare Gestaltung</li> <li>(*) Überlastung Z1.0 durch LSA am Knoten Nord</li> </ul>	

# Ergebnis BGK: Mit Verlegung Zwillikerstrasse



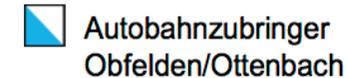
# Ergebnis BGK: Ohne Verlegung Zwillikerstrasse



# Exkurs: Autobahnzubringer



## Möglicher Ablauf



Die Realisierung des Autobahnzubringers inkl. der flankierenden Massnahmen dauert 4 Jahre. Gemäss heutiger Planung kann mit dem Bau im besten Fall im Jahr 2017 begonnen werden.

- Herbst 2014: öffentliche Planauflage
- Bis Sommer 2016** Behandlung von Rekursen und Projektfestsetzung durch den Regierungsrat
- 2018** Ausführungsprojektierung, Ausschreibungen und Arbeitsvergaben für Bauarbeiten
- 2019 – 2021** Bau Autobahnzubringer
- 2022** Bau flankierende Massnahmen

**Diese Termine verstehen sich ohne Berücksichtigung des Weiterzugs von Rekursen ans Verwaltungs- und Bundesgericht.**

# Ablauf

---



## I. Begrüssung/Einleitung

## II. Information

1. Planungsgeschichte bis heute (G. Noser)
2. Strassenführung (G. Noser)
3. **Mehrzweckgebäude (R. Alder)**
4. Regiebetrieb (P. Weis)
5. Varianten und Etappen (G. Noser)
6. Finanzen (R. Hatzi)
7. Weiteres Vorgehen (G. Noser)

## III. Diskussion und Beschlussfassung



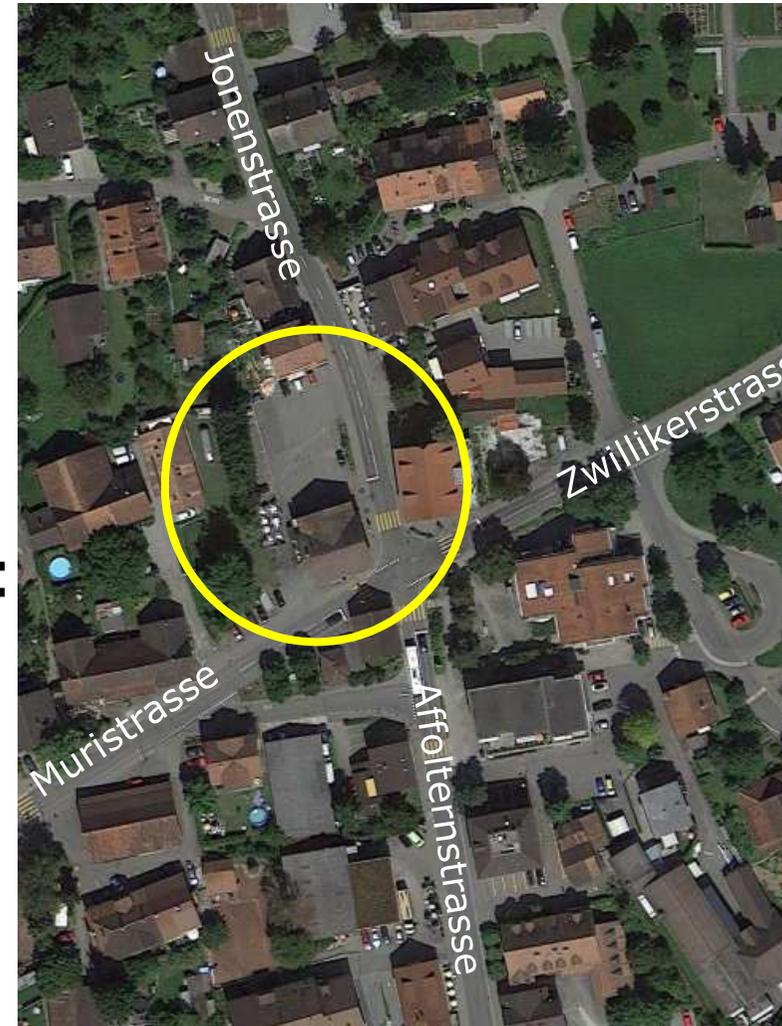
# Mehrzweckgebäude

In Machbarkeitsstudie  
vorgesehene Nutzungen:

- Ärztezentrum
- Barrierefreie Wohnungen
- Regiebetrieb

Weitere mögliche Nutzungen:

- Spitex
- Gemeindeverwaltung



# Mehrzweckgebäude

---



## Integriertes Gesundheitszentrum mit

- Arztpraxis
- Physiotherapie
- Psychologische Betreuung
- Spitex
- Und andere

# Mehrzweckgebäude

---



## Arztpraxis

- Medizinische Grundversorgung im Dorfzentrum, «im Dorf, fürs Dorf»
- «Hausärztemangel»
- Arbeitgeber
- Standortvorteil für Ottenbach
  
- Aktuelle Herausforderungen
  - Akuter Platzmangel
  - Verkauf des aktuellen Gebäudes 2018-2023

# Mehrzweckgebäude

---



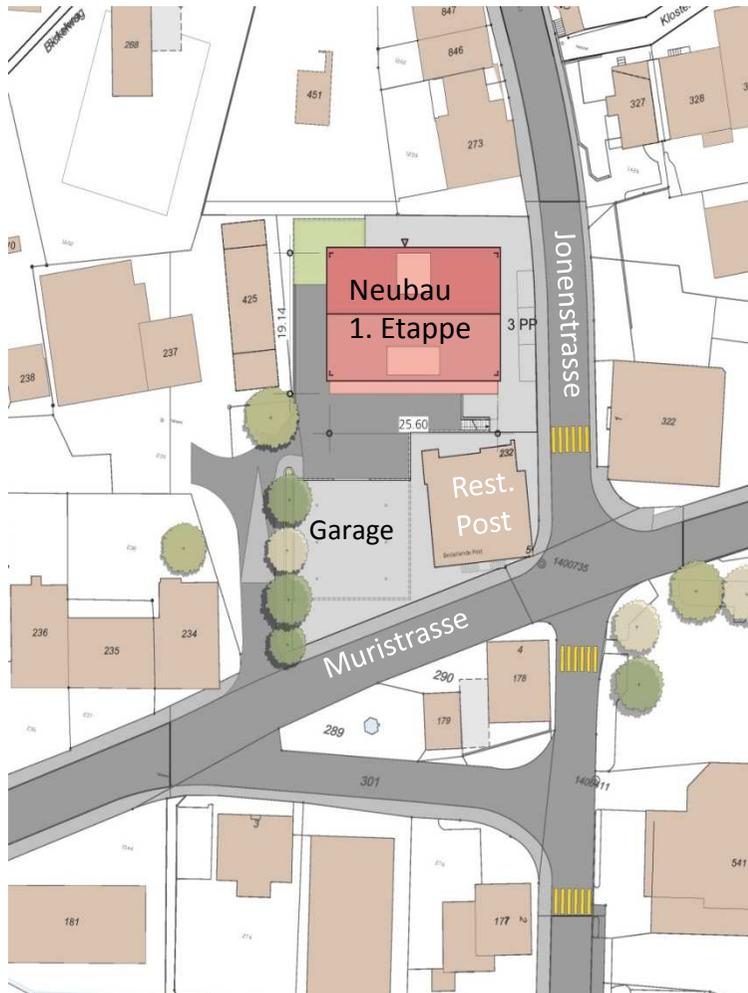
## Spitex

- Spitexzentrum Obfelden-Ottenbach aktuell in Obfelden
- Neuer Standort ab ca. 2019
- Intensivere Zusammenarbeit mit Arztpraxis erwünscht (Synergien)

## Barrierefreie Wohnungen

- Heutiger Baustandard, vorteilhaft für Personen mit Betreuungsbedarf, Behinderungen
- Ältere Personen
- Synergien mit Arztpraxis, Spitex

# Mehrzweckgebäude: Etappe 1



- Restaurant Post kann bestehen bleiben
- Kantonsstrassen (Muri- und Jonenstrasse) unverändert
- Erschliessung des Neubaus über best. Muristrasse
- Bedingt öffentlichen Gestaltungsplan

## Nutzungsmix:

Regiebetrieb, 1. UG	ca. 440m <sup>2</sup> NF
Arztpraxis, EG	ca. 390m <sup>2</sup> NF
10 Wohnungen oder Spitex, Physiotherapie, psychol. Betreuung, u.a.	
6 x 2 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 65m <sup>2</sup> WF
4 x 3 ½ Zimmer-Wohnungen	ca. 95m <sup>2</sup> WF
Garagenparkplätze	12 PP

# Mehrzweckgebäude: Etappe 2



- Restaurant Post wird abgebrochen
- Muristrasse wird umgelegt
- 8 Besucherparkplätze auf Garage mit Erschliessung über Muristrasse
- Bedingt öffentlichen Gestaltungsplan

## Nutzungsmix 1. Etappe

Regiebetrieb, 1. UG ca. 440m<sup>2</sup> NF

Arztpraxis, EG ca. 390m<sup>2</sup> NF

10 Wohnungen oder Spitex, Physiotherapie, psychol.

Betreuung, u.a.

6 x 2 ½ Zimmer-Wohnungen

ca. je 65m<sup>2</sup> WF

4 x 3 ½ Zimmer-Wohnungen

ca. je 95m<sup>2</sup> WF

Garagenparkplätze

12 PP

## Nutzungsmix 2. Etappe

Läden/Dienstleistung, EG

ca. 280m<sup>2</sup> NF

9 Wohnungen

5 x 2 ½ Zimmer-Wohnungen

ca. je 65m<sup>2</sup> WF

4 x 3 ½ Zimmer-Wohnungen

ca. je 95m<sup>2</sup> WF

Garagenerweiterung

um 11 PP

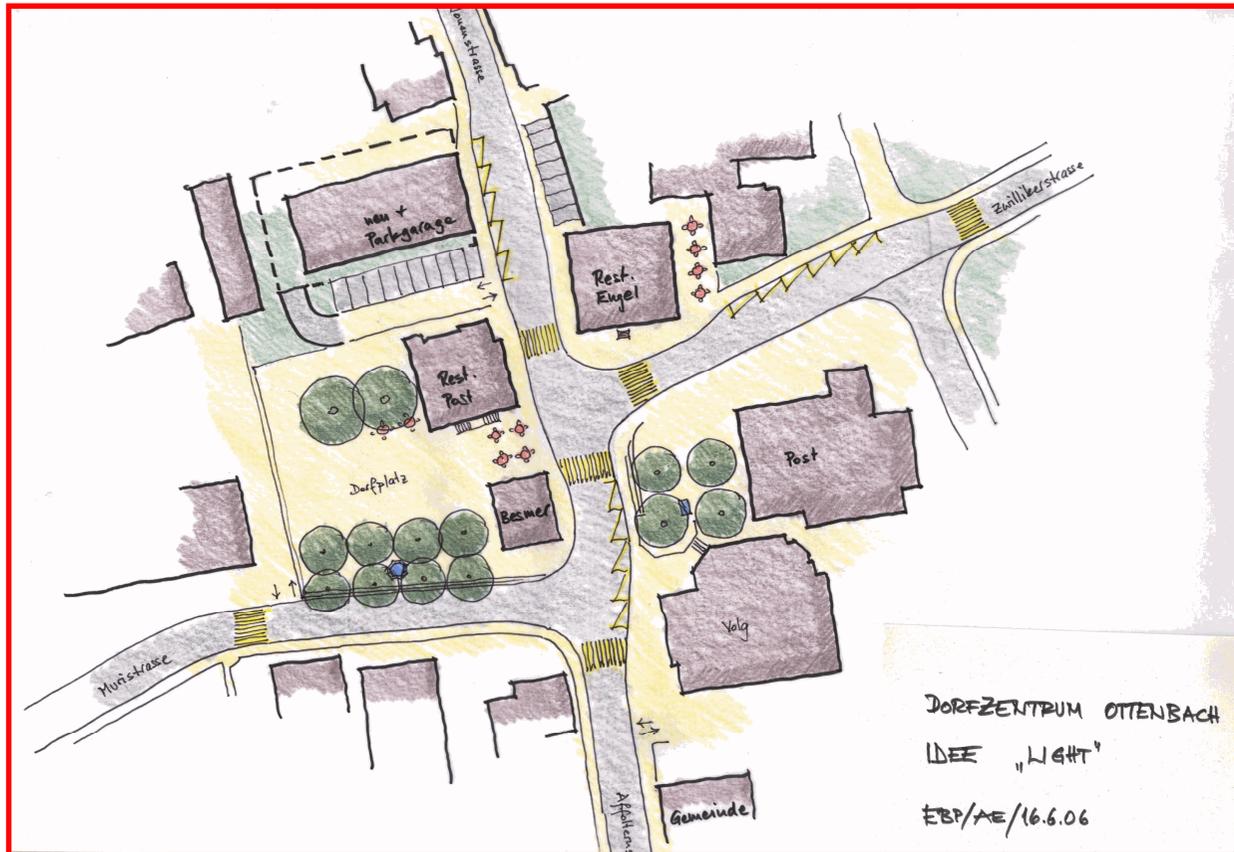
Abstellplätze Besucher

8 PP

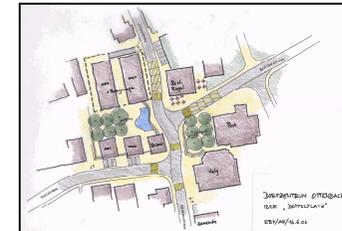
# Alternative: Variante Doppelplatz



## Doppelplatz



## Light



## Steps



## Terrassen



# Dorfrestaurant



# Mehrzweckgebäude: Gestaltungsplan



Vorschriften	Aktuelle BZO (Bau- und Zonenordnung )	Öffentlicher Gestaltungsplan für die Mehrzweckgebäude
Gebäudehöhe:	7.5m	8.6m
Geschosszahl:	1 Anrechenbares Untergeschoß 2 Vollgeschoße 2 Dachgeschoße	1 Anrechenbares Untergeschoß 3 Vollgeschoße 1 Dachgeschoß
Ausnützung:	40% resp. 55% mit Gewerbenutzung	zirka 85%

# Mehrzweckgebäude

---



## Zusammenfassung

- Integriertes Gesundheitszentrum entspricht Bedürfnis
- Barrierefreie Wohnungen ermöglichen Synergien
- Planung/Umsetzung jetzt, da:
  - akuter Platzmangel der Arztpraxis
  - Zeithorizont 2019 für Arztpraxis und Spitex
- Standortvorteil für Ottenbach
- Verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten

# Ablauf

---



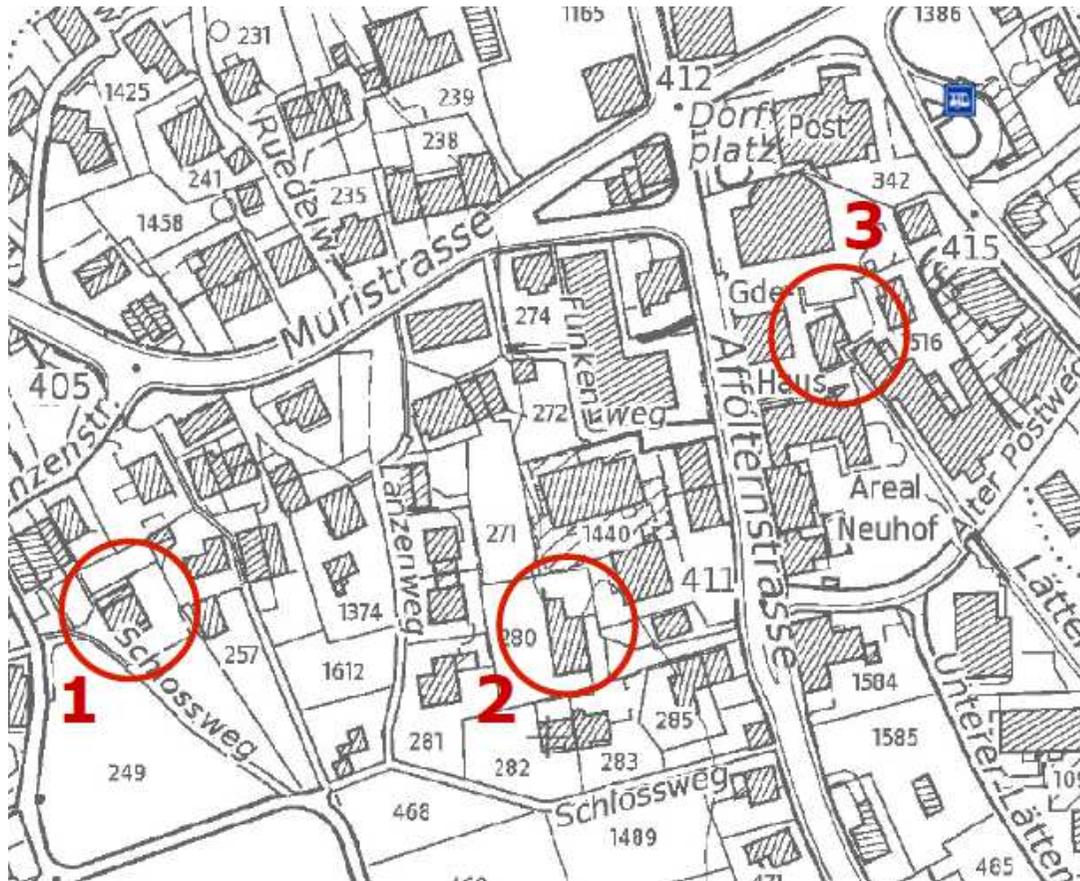
## I. Begrüssung/Einleitung

## II. Information

1. Planungsgeschichte bis heute (G. Noser)
2. Strassenführung (G. Noser)
3. Mehrzweckgebäude (R. Alder)
4. **Regiebetrieb (P. Weis)**
5. Varianten und Etappen (G. Noser)
6. Finanzen (R. Hatzi)
7. Weiteres Vorgehen (G. Noser)

## III. Diskussion und Beschlussfassung

# Regiebetrieb: Ausgangslage



- 1 **Lanzenscheune**  
(pol. Gemeinde)
- 2 **Treschscheune**  
(LGO)
- 3 **Regiebetrieb**  
beim Gemeindehaus  
(pol. Gemeinde)

# Regiebetrieb: Ausgangslage



- Notwendigkeit neuer Regiebetrieb ist seit langer Zeit unbestritten



# Regiebetrieb: Standortsuche



# Regiebetrieb: Guter Standort im Dorfzentrum

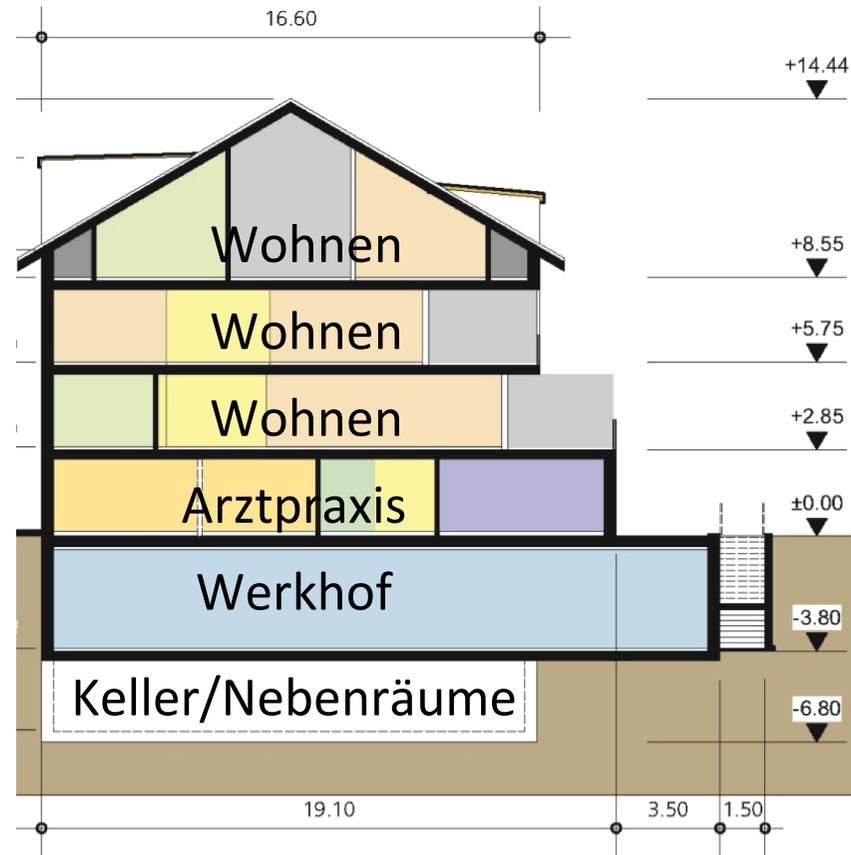


Bewertung:

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

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 LKW's 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/ Neuhof-Areal	3	3	1	0	0	1	2	0	3	3	52	Ja
3 Schulhausgelände	2	3	3	3	2	2	3	3	3	2	93	Ja
5 Liegenschaft Müli	1	3	3	0	0	1	2	0	1	3	48	Ja
8 Ramseier Hobacher	1	2	2	0	2	2	3	1	0	2	46	Ja
<b>Zentrum<sup>se</sup></b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>67</b>	<b>in</b>

# Regiebetrieb: Standort Parkplatz Restaurant Post



# Regiebetrieb

---



## **Vorteile Standortwahl „Parkplatz Restaurant Post“**

- Grundstück im Besitz der Gemeinde
- Synergien zu anderen Nutzungen
- Zentrumslage garantiert kurze Fahrwege
- Emissionen sind durch Tieferlegung im UG limitiert und mit der geltenden Bauzone konform (Kernzone)
- Durch Tieferlegung sowohl von der Jonen- als auch von der Muristrasse nicht sichtbar

## **Wie weiter?**

Gemeinderat ist vom Standort überzeugt, aber gegenüber Alternativen offen.

# Ablauf

---



## I. Begrüssung/Einleitung

## II. Information

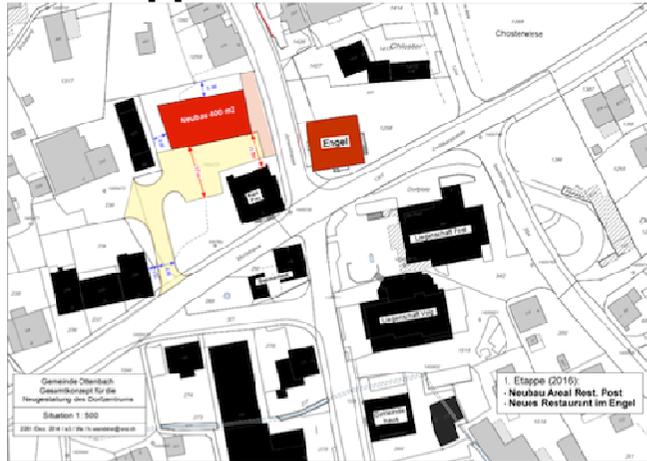
1. Planungsgeschichte bis heute (G. Noser)
2. Strassenführung (G. Noser)
3. Mehrzweckgebäude (R. Alder)
4. Regiebetrieb (P. Weis)
- 5. Varianten und Etappen (G. Noser)**
6. Finanzen (R. Hatzi)
7. Weiteres Vorgehen (G. Noser)

## III. Diskussion und Beschlussfassung

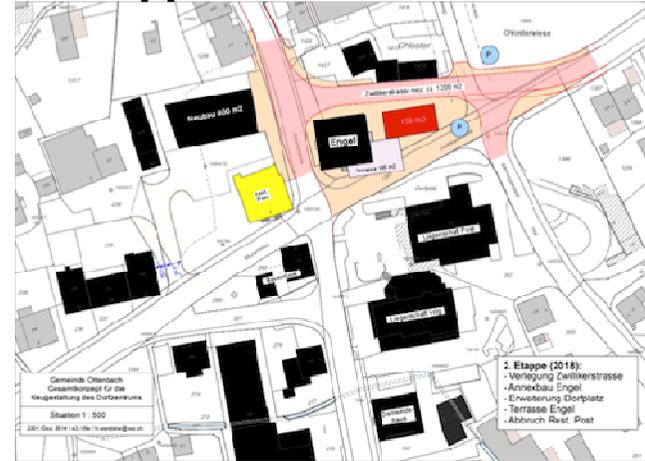
# Realisierung in Etappen



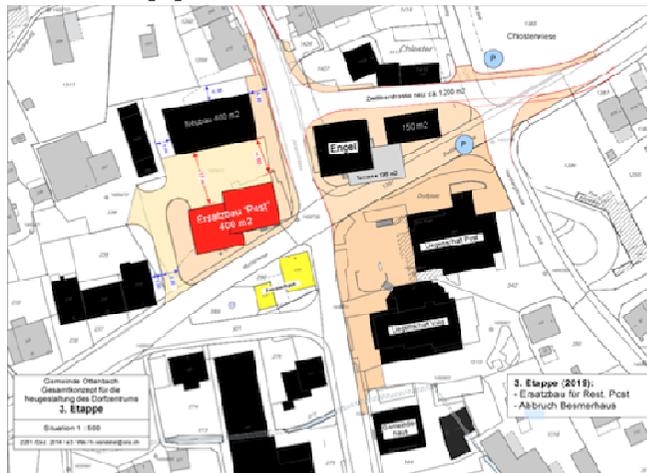
## 1. Etappe



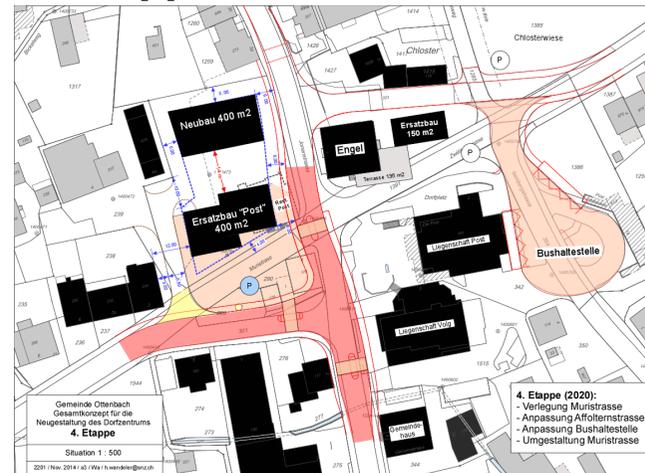
## 2. Etappe



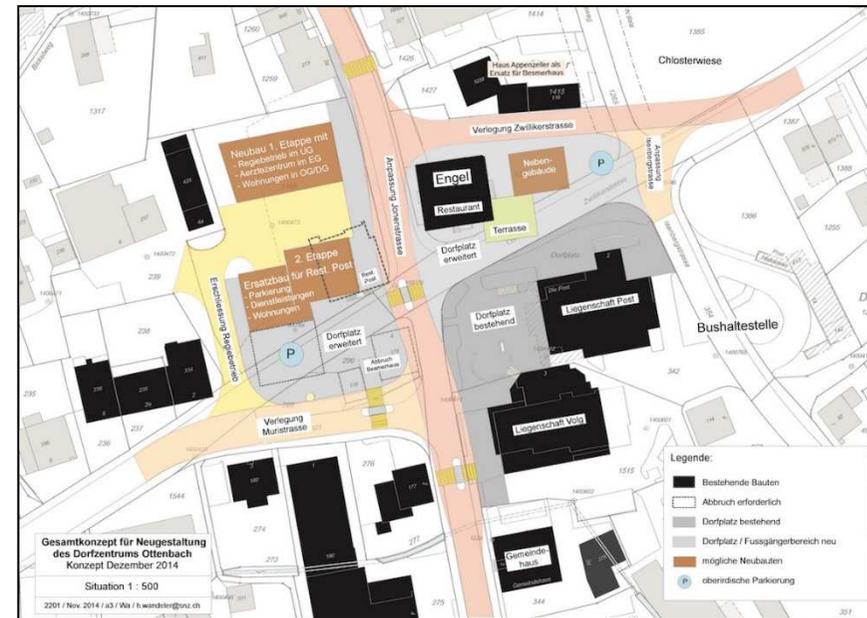
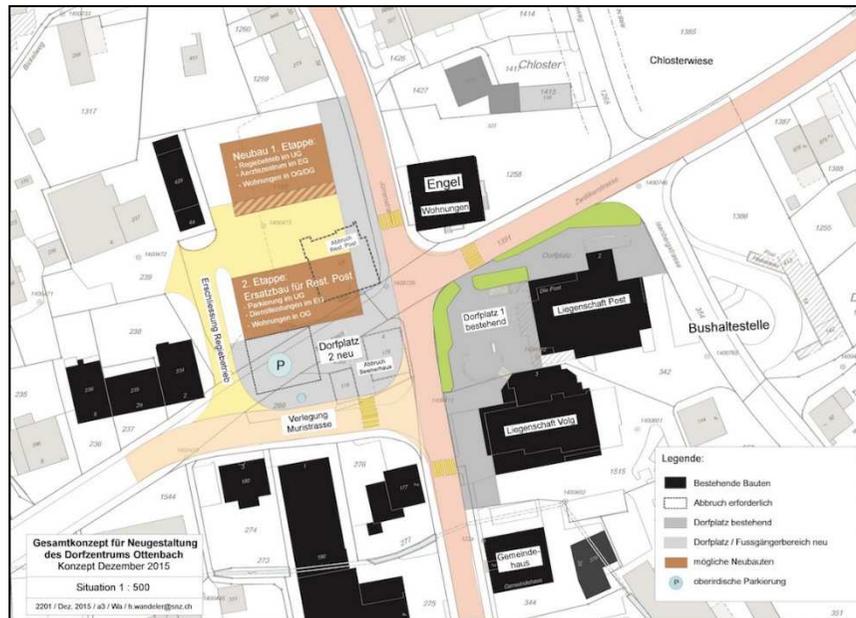
## 3. Etappe



## 4. Etappe



# Varianten mit vs. Variante ohne Verlegung Zwillikerstrasse



# Varianten-Vergleich



Kriterien Zentrumsgestaltung	Ohne Verlegung Zwillikerstrasse	Mit Verlegung Zwillikerstrasse
Attraktive Begegnungsstätte im Zentrum mit Dorfplatz	Dorfplatz bleibt in der heutigen Grösse bestehen. Zusätzliche Begegnungs- zone nach Abbruch des Hauses Dorfplatz 4.	Zusammenhängende Begegnungszone zwischen Volg, Poststelle und Engel und weitere Begegnungs- zone nach Abbruch des Hauses Dorfplatz 4.
Aufwertung Gebäude Engel durch Platzgestaltung	Situation Engel bleibt wie sie ist.	Engel kann frei gestellt und damit aufgewertet werden.
Restaurant/Kaffee im Gebäude Engel	Restaurantbetrieb unwahrscheinlich (gemäss Aussage des Besitzers)	Restaurantbetrieb möglich, inkl. Terrasse mit Gartenwirtschaft gegen Dorfzentrum hin.
Notwendiger Kauf Liegenschaften	Keine Kosten	Fr. 1'200'000.00 Wertverminderung: rund Fr. 500'000.00
Kosten Strassenverlegung Zwillikerstrasse	Keine Kosten	Fr. 1'762'300.00 Umlegung der Werkleitungen noch nicht berücksichtigt

# Ablauf

---



## I. Begrüssung/Einleitung

## II. Information

1. Planungsgeschichte bis heute (G. Noser)
2. Strassenführung (G. Noser)
3. Mehrzweckgebäude (R. Alder)
4. Regiebetrieb (P. Weis)
5. Varianten und Etappen (G. Noser)
- 6. Finanzen (R. Hatzi)**
7. Weiteres Vorgehen (G. Noser)

## III. Diskussion und Beschlussfassung

# Finanzen: Investitionsvolumen

---



Folgende Investitionen sind zu finanzieren  
(Kostengenauigkeit +/- 30%):

Strassenverlegung Zwillikerstrasse	Fr.	1'800'000.00
Hauskauf Appenzeller	Fr.	1'200'000.00
Strassenverlegung Muristrasse	Fr.	740'000.00
Mehrzweckgebäude Etappe 1	Fr.	8'616'000.00
inkl. Fr. 2'000'000.00 für Neubau Regiebetrieb		
Mehrzweckgebäude Etappe 2	Fr.	5'748'000.00

Weitere Investitionen:

- Dorfplatzgestaltung
- Umlegungen Werkleitungen (Muri- und Zwillikerstrasse)
- Sanierung Buswendeschlaufe

# Finanzen: Kosten Strassenführung

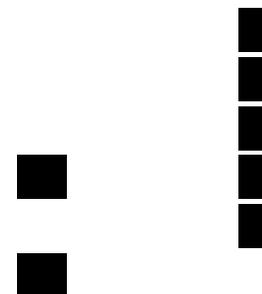


## Verlegung Zwillikerstrasse

	Total	Kosten Kanton	Kosten Gemeinde
1. Strassenanlagen	1'382'400	495'180	887'220
2. Ausrüstung/Kunstabauten/Kulturflächen	245'160	122'580	122'580
3. Lärmschutzmassnahmen	10'000		10'000
4. Lichtsignal-Anlage, Neubau	448'200	224'100	224'100
5. Öffentliche Beleuchtung	68'040	68'040	
6. Unvorhergesehenes und Honorare	896'400	378'000	518'400
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt</b>	<b>3'050'200</b>	<b>1'288'900</b>	<b>1'762'300</b>

Nicht enthaltene Kosten:

- Kauf Haus Appenzeller
- Leitungsumlegungen
- Platzgestaltung Dorfplatz
- Werkleitungserneuerungen
- Anpassung Buswendeschlaufe
- Optionale Bushaltestellen im Zentrum auf der Strasse



# Finanzen: Kosten Strassenführung

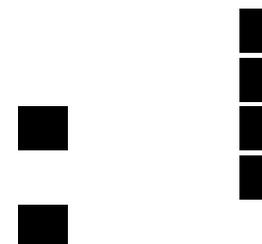


## Einlenker Muristrasse

	Total	Kosten Kanton	Kosten Gemeinde
1. Strassenanlagen	691'000	563'220	127'980
2. Ausrüstung/Kunstabauten/Kulturflächen	73'440	36'720	36'720
3. Lärmschutzmassnahmen	0	0	0
4. Lichtsignal-Anlage, Neubau	378'000	189'000	189'000
5. Öffentliche Beleuchtung	45'360	45'360	
6. Unvorhergesehenes und Honorare	507'600	356'400	151'200
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt</b>	<b>1'695'600</b>	<b>1'190'700</b>	<b>504'900</b>
Landerwerb (Bedarf Strassenraum)	260'000	25'000	235'000
<b>Gesamtkosten mit Landerwerb inkl. MwSt</b>	<b>1'955'600</b>	<b>1'215'700</b>	<b>739'900</b>

### Nicht enthaltene Kosten

- Leitungsumlegungen
- Platzgestaltung Dorfplatz
- Werkleitungserneuerungen
- Anpassung Buswendeschlaufe
- Optionale Bushaltestellen im Zentrum auf der Strasse



# Finanzen: Kosten/Rendite Mehrzweckgebäude



<b>Anlagekosten 1.+2. Etappe</b> (inkl. Grundstück)	<b>zirka Fr.</b>	<b>16'200'000</b>
1. Etappe	zirka Fr. 9'600'000	
2. Etappe	zirka Fr. 6'600'000	
Grundstück 2'239m <sup>2</sup> à Fr. 820/m <sup>2</sup>	zirka Fr. 1'836'000	
Anlagekosten Regiebetrieb	zirka Fr. 2'000'000	
<b>Total Mietzinseinnahmen</b> (1. Etappe Fr. 402'000/Jahr, 2. Etappe Fr. 276'000/Jahr)	<b>zirka Fr. /Jahr</b>	<b>678'000</b>
<b>Bruttorendite</b>		<b>zirka 4.2 %</b>
<b>Nutzungsmix 1.+2. Etappe</b>		
1 Regiebetrieb	440 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
1 Ärztezentrum	390 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
2 Läden/Dienstleistung im EG	280 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
19 Wohnungen: 11x2½ Zimmerwohnungen	715 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
8x3½ Zimmerwohnungen	760 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
23 Garagenparkplätze		
8 Besucherparkplätze		
<b>Mietzinse</b> (entspricht dem Mittel der Region für Neubauten)	<b>zirka Fr./m<sup>2</sup>/Jahr</b>	<b>250</b>

# Finanzen: Planungskosten

---



Bisherige Planungskosten 2013 bis Ende Dezember 2015	Fr. 118'130.55
Weitere Planungskosten:	
Arbeit in der Projektgruppe/n	Fr. 10'000.00
Allfällige Detailabklärungen Regiebetrieb	Fr. 20'000.00
Nachweis und Lösung Finanzierbarkeit (Finanzplan/Kapitalbeschaffung)	Fr. 10'000.00
Gestaltungsplan (für die (Teil-)Überbauung des Grundstückes)	Fr. 30'000.00
Planung an die Lösung des Kantons (Amt für Verkehr)	Fr. 20'000.00
Detail-Planungen	Fr. 10'000.00
Unvorhergesehenes	<u>Fr. 11'869.45</u>
Total Kreditantrag an die Gemeindeversammlung	<u>Fr. 230'000.00</u>



## ***Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt***

# Berechnung 1 Steuerprozent inkl. Ressourcenausgleich

---



Gemeinden mit einer Steuerkraft unter 95 % vom Kant. Mittel werden auf 95 % des Kant. Mittels ausgeglichen.

Kant. Mittel 2014: 3'473 Franken je E.

95 % vom Kant. Mittel: 3'299 Franken je E.

Einwohner Ottenbach 2015: 2'566

$3'299 * 2'566 = \text{ca. } 8,5 \text{ Mio. Franken}$

$8,5 \text{ Mio. Franken} / 100 = 85'000 \text{ Franken}$

$85'000 = 1 \text{ Steuerprozent inkl.}$

Ressourcenausgleich

# Zusatzkosten Verlegung Zwillikerstrasse



Zusammenfassung Folgekosten (Hauptantrag)	in 1'000 Franken
Investitionen Verwaltungsvermögen	1'800
Investitionen Finanzvermögen (Appenzellerhaus)	1'200

Kapitalfolgekosten	in 1'000 Franken
Abschreibungen 1,8 Mio. Franken = 20 Jahre Total	<u>90,0</u> 90,0
Darlehenszins (statische Betrachtung, 1/2 Investition zu 1 %)	15,0
Betriebliche Folgekosten (Zwillikerstrasse = Eigentum Kanton)	-
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>	<b>105,0</b>
Jährlich in Steuerprozenten	ca. 1,2 Steuerprozente

# Wertverminderung Haus Appenzeller



- Sofern das Haus nicht für Gemeindeaufgaben genutzt wird, ist es im Finanzvermögen
- Sobald die Gemeinde das Haus für Gemeindeaufgaben nutzt, muss es ins Verwaltungsvermögen übertragen werden
- Der Übertrag führt zum prognostizierten Buchverlust von 500'000 Franken, welcher einmalig der laufenden Rechnung belastet wird
- Einmalig  $500'000 / 85'000 = 5,9$  Steuerprozent

# Finanzielle Tragbarkeit



Zusammenfassung Folgekosten (Hauptantrag)	in 1'000 Franken
Investitionen Verwaltungsvermögen	2'740
Investitionen Finanzvermögen (Mehrzweckgebäude 1.+2. Etappe ohne Regiebetrieb)	12'364

Kapitalfolgekosten	in 1'000 Franken
Abschreibungen 2,00 Mio. Franken = 33 Jahre 0,74 Mio. Franken = 20 Jahre Total	60,6 <u>37,0</u> 97,6
Darlehenszins (statische Betrachtung, 1/2 Investition zu 1 %)	75,5
Betriebliche Folgekosten (Strassenbauten 1,5 % von 0,74 Mio. Franken)	11,1
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>	<b>184.2</b>
Jährlich in Steuerprozenten	ca. 2,2 Steuerprozente

# Finanzielle Tragbarkeit



Zusammenfassung Folgekosten (Hauptantrag nur 1. Etappe)	in 1'000 Franken
Investitionen Verwaltungsvermögen	2'740
Investitionen Finanzvermögen (Mehrzweckgebäude 1. Etappe ohne Regiebetrieb)	6'616
Kapitalfolgekosten	in 1'000 Franken
Abschreibungen 2,00 Mio. Franken = 33 Jahre 0,74 Mio. Franken = 20 Jahre Total	60,6 <u>37,0</u> 97,6
Darlehenszins (statische Betrachtung, 1/2 Investition zu 1 %)	46,8
Betriebliche Folgekosten (Strassenbauten 1,5 % von 0,74 Mio. Franken)	11,1
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>	<b>155,5</b>
Jährlich in Steuerprozenten	ca. 1,8 Steuerprozente

# Finanzielle Tragbarkeit



Zusammenfassung Folgekosten (Variantenantrag)	in 1'000 Franken
Investitionen Verwaltungsvermögen	4'540
Investitionen Finanzvermögen (Mehrzweckgebäude 1.+2. Etappe ohne Regiebetrieb und Appenzellerhaus)	13'564
Kapitalfolgekosten	in 1'000 Franken
Abschreibungen	
2,00 Mio. Franken = 33 Jahre	60,6
2,54 Mio. Franken = 20 Jahre	<u>127,0</u>
Total	187,6
Darlehenszins (statische Betrachtung, ½ Investition zu 1 %)	90,5
Betriebliche Folgekosten (Strassenbauten 1,5 % von 0,74 Mio. Franken, Zwillikerstrasse = Eigentum Kanton)	11,1
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>	<b>289,2</b>
Jährlich in Steuerprozenten	ca. 3,4 Steuerprozente

# Finanzierung

---



- ❑ Finanziert wird das Projekt (Hauptantrag wie auch Variantenantrag) zum Grössten Teil durch Neuverschuldung
- ❑ Die Verschuldung der Gemeinde steigt dementsprechend markant an (heute «nur» 3 Mio.)
- ❑ Die strukturell schwache Laufende Rechnung wird mit einem hohen Zinssatzänderungsrisiko belastet

# Verschuldung (Hauptantrag)

---

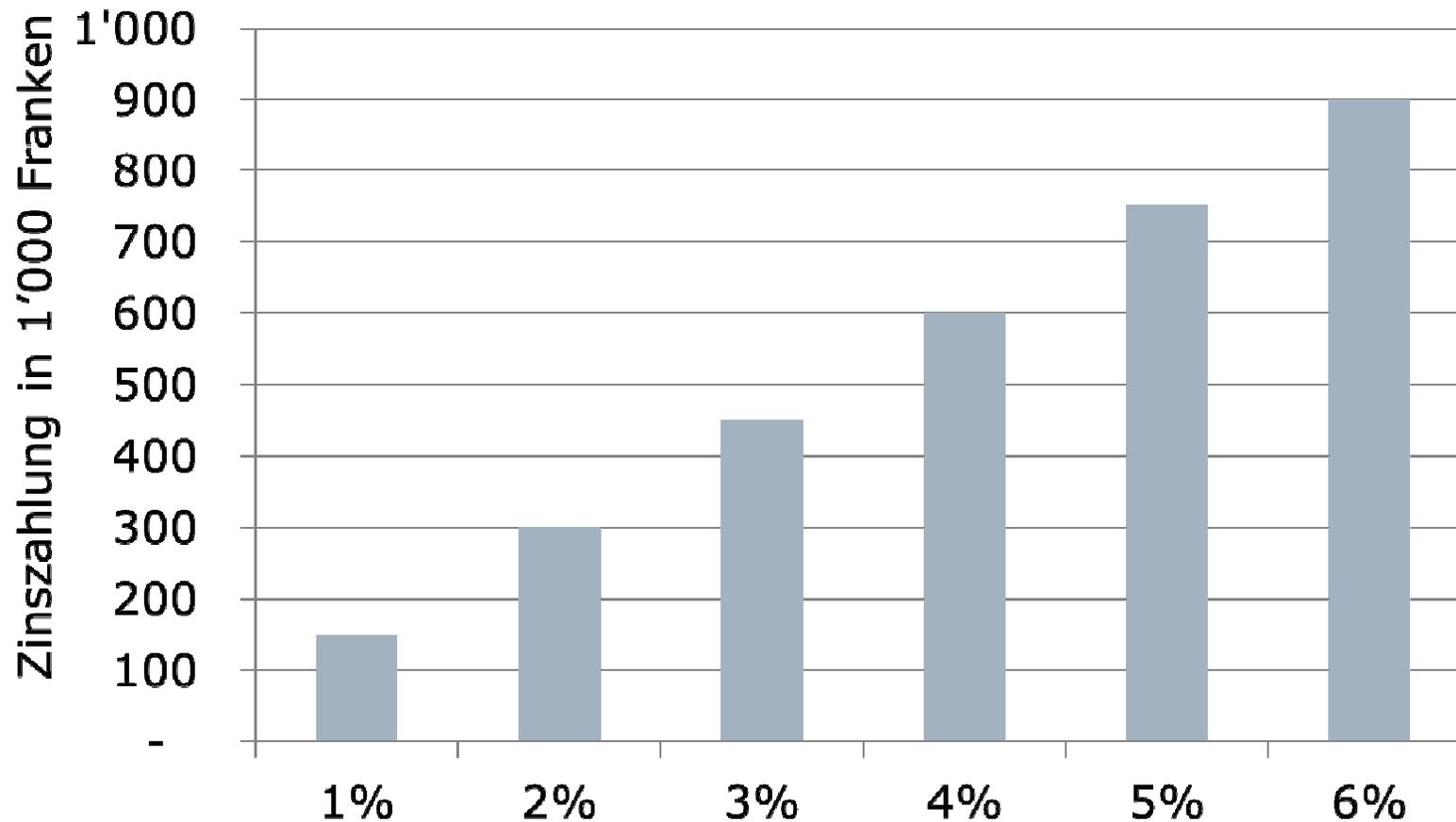


- 15 Mio. Franken Schulden = ca. 5'600 Franken Schulden je Einwohner (1. + 2. Etappe)
- 9 Mio. Franken Schulden = ca. 3'800 Franken Schulden je Einwohner (1. Etappe), Reserve ca. 4.4 Mio. Franken
- Verschuldung öffentliche Hand
  - *„Sinnvolles“ Maximum gem. OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung):  
Bruttoschulden von ca. 5'000 Fr./Einwohner*

# Beispiel Zinssatzänderungsrisiko



## 15 Mio. Schulden



# Pro und Contra Investor

---



## Pro

- Keine zusätzlichen Schulden
- Kein Zinssatzänderungsrisiko
- Kein Immobilienmarktrisiko
- Keine gemeindefremden Aufgaben

## Contra

- Keine Mietzinseinnahmen
- Abgabe Einflussnahme
- Langfristig Verzicht auf Rendite

# Ablauf

---



## I. Begrüssung/Einleitung

## II. Information

1. Planungsgeschichte bis heute (G. Noser)
2. Strassenführung (G. Noser)
3. Mehrzweckgebäude (R. Alder)
4. Regiebetrieb (P. Weis)
5. Varianten und Etappen (G. Noser)
6. Finanzen (R. Hatzi)
7. **Weiteres Vorgehen (G. Noser)**

## III. Diskussion und Beschlussfassung

# Inhalte weitere Planung



Planungsinhalt	Hauptantrag	Variantenantrag
1. Gestaltung Dorfplatz	<u>Ohne</u> Verlegung Zwillikerstrasse: z.B. Doppelplatz	<u>Mit</u> Verlegung Zwillikerstrasse: Dorfplatz- erweiterung bis Engel
2. Nutzung Parzellen Restaurant Post & Dorfplatz 4	(1) Ärztezentrum, (2) Spitex, (3) Barrierefreies Wohnen, (4) Gemeindeverwaltung, (5) Restaurant/Läden und/oder (6) Regiebetrieb?	
	Ein, zwei oder kein Mehrzweckgebäude?	
	Gestaltungsplan notwendig?	
3. Standort Regiebetrieb	Dorfzentrum oder alternativer Standort?	
4. Restaurant	Post und/oder Engel?	
5. Finanzierung	Investor* und/oder Gemeinde?	

- Bei beiden Anträgen wirkt eine Arbeitsgruppe bei der Planung mit. Die Arbeitsgruppe soll aus einer Kerngruppe (Sachverständige) und einer Begleitgruppe (Interessenvertreter) bestehen.

\* z.B. Private, Unternehmen oder Genossenschaft

# Arbeitsgruppe

---



- Arbeitsgruppe bestehend aus:
  - a) Kerngruppe (Sachverständige → Expertise)
  - b) Begleitgruppe (Interessenvertreter → breite Abstützung)
  
- Interessierte Bürger melden sich bitte bis 15. April 2016 bei der Gemeindeschreiberin Evelyne Abegglen (Tel.-Nr. 044 763 40 53 oder [e.abegglen@ottenbach.ch](mailto:e.abegglen@ottenbach.ch))

# Nächste Schritte

---



Aus heutiger Sicht peilt der Gemeinderat folgende Termine an:

Mai 2016 bis Frühjahr 2017	Besetzung Arbeitsgruppe Standorte fixiert, bisheriges Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK), insbesondere Dorfplatzgestaltung, abgeschlossen
2017	Gestaltungsplan und Finanzierung geklärt (ev. Investorenwettbewerb)
2018	Baubeginn 1. Etappe

# Warum vorwärts machen?

---



- Autobahnzubringer wird realisiert und wird unser Zentrum entlasten
- Wichtige Hausaufgaben müssen gelöst werden: Regiebetrieb, Gemeindeverwaltung
- Attraktives Zentrum hilft Läden, Restaurant in Ottenbach zu erhalten
- Ärzte brauchen jetzt eine Lösung/Perspektive

# Ablauf

---



## I. Begrüssung/Einleitung

## II. Information

1. Planungsgeschichte bis heute (G. Noser)
2. Strassenführung (G. Noser)
3. Mehrzweckgebäude (R. Alder)
4. Regiebetrieb (P. Weis)
5. Varianten und Etappen (G. Noser)
6. Finanzen (R. Hatzi)
7. Weiteres Vorgehen (G. Noser)

## **III. Diskussion und Beschlussfassung**

# Anträge

---



## **Hauptantrag**

Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach **ohne** Verlegung der Zwillikerstrasse zu Lasten der Investitionsrechnung

## **Variantenantrag**

Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrumsgestaltung Ottenbach **mit** Verlegung der Zwillikerstrasse zu Lasten der Investitionsrechnung

# Abschied RPK

---



Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 23. Februar 2016 den vorliegenden Antrag genehmigt und empfiehlt den Stimmberechtigten dessen Annahme:

Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 230'000.00 für die Planung der Zentrums-gestaltung Ottenbach ohne Verlegung der Zwillikerstrasse zu Lasten der Investitionsrechnung

# Abschied RPK Hinweise:

---



Von der Rechnungsprüfungskommission ergehen noch folgende Hinweise:

- Der Bedarf einer Neuorganisation des Werkhofes ist unbestritten. Es ist jedoch fraglich, ob der Standort des neuen Werkhofes im Dorfzentrum liegen muss.
- Die Idee eines Ärztezentrum ist nachvollziehbar. Finanzpolitisch ist es grundsätzlich nicht Kernaufgabe einer Gemeinde, ein Ärztezentrum in Eigenregie zu erstellen.

# Hinweise zum Abstimmungsprozedere

---



Heute gilt das übliche Verfahren bezüglich  
**Aktenauflage, Anträge und Abstimmung.**

Dies bedeutet, dass sowohl **Änderungsanträge, Anträge auf Rückweisung und Ordnungsanträge** (Abstimmung, Redezeitbeschränkung etc.) gestellt werden können.

# Hinweise zum Abstimmungsprozedere

---



Gibt es einander ausschliessende Änderungsanträge und Variantenanträge werden diese Anträge einander gegenüber gestellt.

d.h. jede stimmberechtigte Person hat pro Abstimmungsdurchgang nur **eine Stimme**. Der Antrag mit der tiefsten Stimmenzahl scheidet aus.

z.B.

Antrag A	Antrag B	Antrag C
110	80	10

# Hinweise zum Abstimmungsprozedere

---



Antrag A	Antrag B	<del>Antrag C</del>
110	80	<del>20</del>

Diese Bereinigung erfolgt solange, bis sich ein bereinigter Antrag ergibt.

Antrag A	Antrag B
150	50

Antrag A	<del>Antrag B</del>
150	<del>50</del>

# Hinweise zum Abstimmungsprozedere

---



Über diesen Antrag erfolgt die Schlussabstimmung:

Wollen Sie den bereinigten Antrag A annehmen?

Zustimmung ja oder nein

# Hinweise zum Abstimmungsprozedere

---



Sie können Anträge stellen wie immer.

Sie können Ihre Meinung bezüglich Strassenverlegung kundtun und Ihre Stimme der entsprechenden Variante geben.  
(Bereinigungsabstimmung mit einer Stimme)

Falls Sie die Planungskredit oder den «obsiegten» bereinigten Antrag ablehnen wollen, können Sie bei der Schlussabstimmung nein stimmen.

# Diskussion und Beschlussfassung

---



Diskussion

Beschlussfassung

# Wichtige Termine

---



## Nächste Gemeindeversammlung 8. Juni 2016





**Besten Dank für Ihre Teilnahme  
und Ihr Interesse!**

---