



Otelfingen

Gemeindeversammlung

Politische Gemeinde

Donnerstag, 12. Dezember 2024, 20.00 Uhr

**Saal Kirchgemeindehaus
(Vorderdorfstrasse 36)**

Geschäfte

- 1. Leistungsvereinbarung Spitex Regional ab 01. Januar 2026**
Simone Weyermann, Gesundheits- und Sozialvorstand
- 2. Revision Privater Gestaltungsplan Erbist**
Dominique Huber, Hochbau- und Planungsvorstand
- 3. Verpflichtungskredit Sanierung Oberrainweg (Strasse, Beleuchtung und Wasserleitung)**
Franz Strub, Tiefbau- und Werkvorstand
- 4. Verpflichtungskredit Primarschule, Sanierung Fenster und Fassade Trakt B, Ersatz Beleuchtung durch LED gesamte Schulanlage**
Michael Roth, Primarschulpflegepräsident
- 5. Genehmigung Budget 2025 und Festsetzung des Steuerfusses**
Jacqueline Alf, Finanz- und Liegenschaftenvorstand
- 6. Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes**
Barbara Schaffner, Gemeindepräsidentin

Ab **Freitag, 08. November 2024** können die Akten mit den Anträgen und das Stimmregister während der Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung, Vorderdorfstrasse 36, Otelfingen, eingesehen werden.

Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse müssen für eine Beantwortung anlässlich dieser Gemeindeversammlung bis spätestens **Donnerstag, 28. November 2024** schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden.

Nach Abschluss der Gemeindeversammlung informiert der Gemeinderat über aktuelle Projekte. Anschliessend sind die Teilnehmenden zum Apéro eingeladen, welcher durch den Turnverein Otelfingen organisiert wird.

Otelfingen, 05. November 2024

Gemeinderat Otelfingen

Dieser beleuchtende Bericht und ergänzende Unterlagen können auf der Webseite der Gemeinde unter www.otelfingen.ch heruntergeladen werden.



Otelfingen

1. Leistungsvereinbarung Spitex Regional ab 01. Januar 2026

1.1 Kurzfassung

Der Vorstand Spitex Otelfingen und Umgebung teilte am 13. Mai 2024 den Gemeinden Boppelsen, Dänikon, Hüttikon und Otelfingen mit, dass er den Leistungsauftrag zur Erbringung von Spitex-Leistungen per 31. Dezember 2025 kündigt. Die Kündigung wird damit begründet, dass die Anforderungen an kleine Organisationen in der Zukunft immer anspruchsvoller werden. Zudem sind in absehbarer Zeit personelle Veränderungen bei Mitarbeitenden, Betriebsleitung und Vereinsführung zu erwarten.

Die beteiligten Gemeinden erwägen die Erteilung eines Leistungsauftrags an die Spitex Regional des Gesundheitszentrums Dielsdorf. Eine Übernahme der Leistungsaufträge ist auf den 01. Januar 2026 geplant.

1.2 Ausgangslage

Die Spitex Otelfingen und Umgebung erbringt seit Jahren wertvolle Dienstleistungen für die Einwohner der Gemeinden Boppelsen, Dänikon, Hüttikon und Otelfingen. Aufgrund der neuen und steigenden Anforderungen an eine Spitex-Organisation im Bereich Verkehr mit Krankenversicherungen, Ausbildungsverpflichtungen und Personalrekrutierungen wird es für kleine Spitex-Organisationen zunehmend schwieriger, diese personellen und fachlichen Ressourcen zu gewährleisten. Es wird immer schwieriger Fachpersonal zu finden. Die Nachfrage nach Spitex-Leistungen ist grossen Schwankungen unterworfen. Das macht es zunehmend schwieriger, den Mitarbeitenden verbindliche Arbeitspensen anbieten zu können.

In naher Zukunft stehen auch in Betriebsleitung und Vereinsführung Veränderungen an. Der Vorstand hat sich deshalb mit der künftigen Ausrichtung der Spitex Otelfingen und Umgebung intensiv beschäftigt. Vor dem genannten Hintergrund ist er zum Schluss gekommen, dass ein Fortbestand in diesem Umfeld über kurz oder lang nicht mehr gewährleistet werden kann.

Aufgrund dieser Situation ist es an der Zeit, Möglichkeiten zu eruieren und sich einer grösseren Organisation anzuschliessen. Damit kann den Mitarbeitenden eine sichere Zukunftsperspektive geboten werden. Die Spitex Otelfingen und Umgebung hat die Anschlussgemeinden über diese Schwierigkeiten informiert. Sie hat den Wunsch geäussert, sich einer grösseren Organisation wie der Spitex Regional anzuschliessen.

Der Vorstand Spitex Otelfingen und Umgebung teilte am 13. Mai 2024 den Gemeinden Boppelsen, Dänikon, Hüttikon und Otelfingen mit, dass er den Leistungsauftrag zur Erbringung von Spitex-Leistungen aus den dargelegten Gründen kündigt.



Otelfingen

Auch mit der Spitex Buchs-Dällikon wurden Gespräche geführt, welche aber nicht weiterverfolgt werden, da von Seiten Buchs-Dällikon kein Interesse an einem Zusammenschluss bekundet wurde.

Das Gesundheitszentrum Dielsdorf zeigte sich offen für Gespräche und auch die Kommission Spitex Regional bietet Hand für eine Zusammenarbeit und künftige Integration. Zudem ist die Spitex Regional bereit, in einer Übergangsphase bis zu einem Zusammenschluss, das Personal der Spitex Otelfingen bereits mitarbeiten zu lassen. Ein Zusammenschluss ist auf den 01. Januar 2026 geplant.

1.3 Ziele

Die Versorgungssicherheit mit Spitex-Dienstleistungen für die Bevölkerung der Gemeinden Boppelsen, Dänikon, Hüttikon und Otelfingen muss nach der Kündigung der Leistungsvereinbarung durch die Spitex Otelfingen und Umgebung seitens der politischen Gemeinden weiterhin gewährleistet sein. Aus diesem Grunde ist eine Leistungsvereinbarung mit der Spitex Regional des Gesundheitszentrums Dielsdorf notwendig. Die Spitex Regional unter dem Dach des Zweckverbands Gesundheitszentrum Dielsdorf, wird mit ihren ambulanten Angeboten - in enger Zusammenarbeit mit den stationären Angeboten - einen wesentlichen Beitrag zu einer kosteneffizienten Gesundheitsversorgung leisten.

Der Grundsatz «ambulant vor stationär» ist weiterhin handlungsleitend.

Die Einwohner/innen, zuweisende Ärzte/innen, Spitäler, weitere Dienste und die Gemeinden erhalten **einen** Ansprechpartner für die stationäre und die ambulante Pflege und Betreuung.

Als Teil des Zweckverbands bietet die Spitex Regional den Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen (Stellvertretungen, Möglichkeiten zur fachlichen Spezialisierung, Aus- und Weiterbildung, Aufstiegsmöglichkeiten).

Die Spitex Regional wird sich stärker in der Ausbildung von Fachkräften engagieren können.

1.4 Anschlusskosten

Berechnung Anschlussbeitrag

Pauschale pro Einwohner Fr. 7.00
(Stand 31.12.2023) 2'991

Fr. 20'937.00

Total

Fr. 20'937.00



Otelfingen

In dieser Anschluss-Pauschale pro Einwohner sind alle künftigen Neuinvestitionen der Spitex Regional sowie der Arbeitsaufwand der Administration, Leitung, Kommission, etc. enthalten.

Zusätzlich ist ein einmaliger Sockelbetrag von Fr. 20'000.00 für alle vier Anschlussgemeinden zu leisten. Dieser wird vom Verein Spitex Otelfingen und Umgebung übernommen. Darin sind die bisherigen Investitionen der Spitex Regional enthalten, welche in der Vergangenheit durch die bisherigen Mitgliedsgemeinden geleistet wurden wie IT, Infrastruktur, Fahrzeuge, etc.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt separat und fliesst ins Vereinsvermögen der Spitex Otelfingen und Umgebung. Dieses wird - nach Abzug aller beim Übertritt in die Spitex Regional anfallenden Kosten und gestützt auf die Vereinsstatuten (Art. 24 und Art. 25 Auflösung des Vereins) - auf die vier Gemeinden Boppelsen, Dänikon, Hüttikon und Otelfingen aufgeteilt. Als Verteilschlüssel gilt die Einwohnerzahl am Ende des der Auflösung vorangegangenen Jahres.

1.5 Restkosten

Die Spitex-Organisation mit kommunalem Leistungsauftrag kann die Vollkosten in aller Regel nicht mit den Beiträgen der Krankenversicherungen, den Patientenbeteiligungen, den Normdefizitbeiträgen der Gemeinden und den Zahlungen für hauswirtschaftliche Leistungen decken. Sie sind für die Restfinanzierung auf Beiträge der Gemeinden angewiesen.

Zurzeit gelingt es der Spitex Regional die Produktivität zu steigern und dadurch auf Restkosten-Beiträge der Gemeinden zu verzichten und sich nur mit den gesetzlichen Normdefizitbeiträgen zu finanzieren.

1.6 Rechtsgrundlagen

Das Gesundheitszentrum Dielsdorf ist in einem Zweckverband organisiert. Diesem sind die Gemeinden Boppelsen, Dänikon, Hüttikon und Otelfingen bereits angeschlossen.

Gemäss Art. 3 Abs. 1 der Statuten des Zweckverbands Gesundheitszentrum Dielsdorf hat dieser folgenden Zweck:

«Der Zweckverband betreibt ein regionales Zentrum für Gesundheit und Pflege, mit welchem der Bedarf an Langzeitpflege, Akut- und Übergangspflege – also stationäre Krankenpflege – sowie der ambulanten Versorgung im Bezirk Dielsdorf abgedeckt werden soll. Der Zweckverband sorgt, soweit nötig, zentral oder dezentral für seinen Ausbau. Der Zweckverband arbeitet zu diesem Zweck mit Spitälern, anderen Institutionen, frei praktizierenden Ärztinnen und Ärzten sowie spitalexternen Gesundheitsdiensten und weiteren Organen der Gesundheitsversorgung zusammen.»



Otelfingen

Gemäss Art. 14 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Otelfingen ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Beschlussfassung über den Beitritt zu Zweckverbänden.

1.7 Umsetzungskriterium

Die Kommission Spitex Regional befürwortet und unterstützt eine Übernahme eines Leistungsauftrags der Spitex-Leistungen für die vier Gemeinden. Die Delegiertenversammlung (nur die Mitgliedsgemeinden der Spitex Regional) werden anlässlich der Delegiertenversammlung vom Juni 2025 über den Antrag entscheiden. Somit kann die Spitex Regional die Spitex-Leistungen auch für die Gemeinden des unteren Furttals ab dem 01. Januar 2026 erbringen.

1.8 Antrag Gemeinderat Otelfingen

Die Leistungsvereinbarung mit der Spitex Regional des Gesundheitszentrums Dielsdorf mit dem Anschluss per 01. Januar 2026 wird genehmigt.

Otelfingen, 01. Oktober 2024

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

1.9 Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft zur Leistungsvereinbarung mit der Spitex Regional des Gesundheitszentrums Dielsdorf geprüft und stimmt dem Antrag zu.

Otelfingen, 07. November 2024

Rechnungsprüfungskommission

Heinz Schlatter
Präsident

André Clerc
Aktuar



2. Revision Privater Gestaltungsplan Erbist

2.1 Kurzfassung

Die Mäder Kräuter AG, Boppelsen, welche im Gestaltungsperimeter Erbist, Otelfingen Gewächshäuser zur Kräuteranpflanzung betreibt, hat Probleme mit der genügenden Bewässerung der Kräutergärtnerei mit dem einen bestehenden Regenwassernutzungsbecken. Daher ist vorgesehen den rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan aus dem Jahr 2004 bzw. 2019 zu revidieren, um zwei zusätzliche Regenwassernutzungsbecken erstellen zu können.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Television des privaten Gestaltungsplanes Erbist zuzustimmen.

2.2 Ausgangslage

Mit Beschluss vom 29. März 2004 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich den privaten Gestaltungsplan «Erbist».

Eine erste Revision des privaten Gestaltungsplan erfolgte im Jahr 2019, um den hohen Produktionsmengen auch in Zukunft gerecht zu werden. Durch die Revision konnte das zusätzliche Potential in der Umgebung genutzt und durch die Erweiterung der Gewächshäuser die Produktion gesteigert werden. Die Erweiterung erfolgte im nördlichen Gestaltungsplangebiet. Mit der 1. Revision wurde auch die Grundlage für die Erstellung eines Retentions- und Regenwassernutzungsbecken geschaffen.

Nach der Erstellung der ersten Etappe und deren Betrieb zeigte sich, dass die Bewässerung für alle Gewächshäuser insbesondere der 2. Etappe nicht ausreicht. Eine Erweiterung der Speicherbecken lässt der genehmigte private Gestaltungsplan aus dem Jahr 2019 nicht zu.

Entsprechend muss der private Gestaltungsplan erneut revidiert werden. Dafür wurden die entsprechenden Teilrevisionsunterlagen des privaten Gestaltungsplan «Erbist» eingereicht. Ziel ist es, den externen Wasserverbrauch im Sommer zu minimieren und die Produktion gleichzeitig zu erhalten.

2.3 Verfahren

Gemäss § 85 des Planungs- und Baugesetz (PBG) können Gestaltungspläne mit öffentlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern selbst aufgestellt werden, sofern keine schutzwürdigen Interessen Dritter verletzt werden.

Gemäss § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (Gemeindeversammlung).



Otelfingen

2.4 Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter «Erbist» (nachfolgend Perimeter genannt) umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 1552 und befindet sich am Siedlungsrand von Otelfingen an der südöstlichen Grenze zu Boppelsen und Buchs ZH. Südlich schliesst der Perimeter unmittelbar an das Industriegebiet an und umfasst eine Fläche von 51'656 m².



Plan Gestaltungsplanperimeter «Erbist» mit Änderungen

2.5 Umfang der Teilrevision

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision ist der Art. 7 der Vorschriften des privaten Gestaltungsplan «Erbist».

Der bisherige Art. 7 der Vorschrift besagt, dass zur Bewässerung der Pflanzen ein Speicherbecken anzulegen ist. Zusätzlich ist Retentionsvolumen für die Speicherung von Starkniederschlägen vorzusehen. Die Planung und der Betrieb der Anlagen ist mit der Gemeinde Otelfingen festzulegen.

Die wenig präzise Formulierung war bereits im ersten privaten Gestaltungsplan von 2004 enthalten und wurde in der Revision von 2019 nicht angepasst. Sie soll nun so angepasst werden, dass mehrere Speicherbecken angeordnet werden können. Entsprechend sind zwei Bereiche für die Erweiterungen vorgesehen (rot schraffiert im obigen Plan).

Diese Bereiche erstrecken sich von den Gewächshäusern bis zum südlichen Wegrand bzw. bis zum arealinternen Weg.



Otelfingen

Zum heutigen Zeitpunkt besteht der Bedarf für ein weiteres Regenwassernutzungsbecken. Für künftige Szenarien mit einem gesteigerten Bewässerungsbedarf, soll in der vorliegenden Teilrevision die Möglichkeit für die Erstellung eines dritten Regenwassernutzungsbeckens geschaffen werden. Die weiteren Vorschriften und Inhalte des Situationsplanes des rechtsgültigen privaten Gestaltungsplan werden nicht angepasst und haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Art. 7 der Vorschriften soll wie folgt ergänzt werden (rot = neu):

Art. 7 Speicher-/ Retentionsbecken

- ¹ Zur Bewässerung der Pflanzen **sind auf den dafür vorgesehenen Flächen Speicherbecken** anzulegen. Darin wird Niederschlagswasser von den Dächern der Treibhäuser gesammelt. Zusätzlich ist Retentionsvolumen für die Speicherung von Starkniederschlägen vorzusehen. Die Planung und der Betrieb der Anlagen **sind** mit der Gemeinde festzulegen.
- ² **Eine Etappierung ist zulässig.**
- ³ **Die Regenwassernutzungsbecken haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Es sind standort-typische und regionale Pflanzen zur Kaschierung der Becken vorzusehen.**
- ⁴ **Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass sich die Regenwassernutzungsbecken nicht zu einer Tierfalle entwickeln.**

2.6 Zielsetzung

Die Erweiterung mit den Regenwassernutzungsbecken Nrn. 2 und 3 ist notwendig, um die Bewässerung der Gewächshäuser in trockenen Perioden zu sichern und den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren. Das bestehende Becken wird bereits durch das Meteorwasser der Dachflächen der ersten Etappe gespeist, reicht aber bereits heute nicht aus, um den gesamten Bewässerungsbedarf dieser südlichen Gewächshäuser zu decken. Mit der sich zurzeit im Bau befindenden Erweiterung der Gewächshäuser im Norden gilt es einerseits mehr Kräuter zu bewässern, andererseits steht zusätzliches Regenwasser von den Dachflächen zur Verfügung, welches effizient gespeichert und zur Bewässerung genutzt werden kann. Diese Massnahmen fördern die ökologische Stabilität, dienen der Ressourcenschonung und der langfristige Produktionssicherheit des Betriebs, insbesondere angesichts klimatischer Herausforderungen wie Hitzewellen und sinkende Grundwasserstände.

2.7 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Gemeinderatsbeschluss 75-24 vom 7. Mai 2024 wurden die Unterlagen bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorliegenden Unterlagen zu äussern. Mit dem Bericht zur Vorprüfung vom 25. Juli 2024 wurde der private Gestaltungsplan positiv gewürdigt und eine Genehmigung unter Berücksichtigung gewisser Auflagen in Aussicht gestellt. Die Anträge und Empfehlungen der kantonalen Fachstellen wurden mit der Überarbeitung vom 13. September 2024 der Gestaltungsplanunterlagen berücksichtigt (Detail dazu im Kapitel 6.2 des Erläuterungsberichtes gemäss Art. 47 RPG).

2.8 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des PBG vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde parallel zur kantonalen Vorprüfung vom 24. Mai 2024 bis 23. Juli 2024 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen oder Anträge eingegangen.

2.9 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind nachgeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage. Von den nach- und nebengeordneten Planungsträgern gingen keine Einwendungen oder Anträge ein.

2.10 Hinweis

Die umfangreichen Unterlagen sind auf der Webseite der Gemeinde Otelfingen aufgeschaltet (www.otelfingen.ch) und liegen am Schalter der Gemeindeverwaltung auf.



2.11 Antrag des Gemeinderates

1. Der private Gestaltungsplan «Erbist», Teilrevision, Erweiterung Regenwassernutzungsbecken, bestehend aus:
 - Vorschriften
 - Situationsplan, Mst. 1:1000 vom 12.09.2024
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPVBeilagen:
 - Situationsplan Bewässerung und Entwässerung vom 22.08.2024 des Architekturbüros Schaub AG, Otelfingen
 - Übersichtsplan Bepflanzung vom 06.09.2024, der Matter Garten AG
 - Situationsplan Mst. 1:500 vom 06.09.2024, der Matter Garten AG
 - Querschnitt B-B, Mst. 1:100 vom 06.09.2024, der Matter Garten AG
 - Längsschnitt A-A, Mst. 1:100 vom 10.09.2024, der Matter Garten AGwird gestützt auf § 88 PBG festgesetzt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Erbist», Teilrevision, Erweiterung Regenwassernutzungsbecken, zu genehmigen.
3. Mit der Rechtskraft der Genehmigung des privaten Gestaltungsplan «Erbist», Teilrevision, Erweiterung Regenwassernutzungsbecken, durch die Baudirektion des Kantons Zürich werden nur die bis dahin gültigen Bestimmungen des Art. 7 der Vorschriften aufgehoben.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Erbist», Teilrevision, Erweiterung Regenwassernutzungsbecken, vorzunehmen, sofern sie als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

Otelfingen, 22. Oktober 2024

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

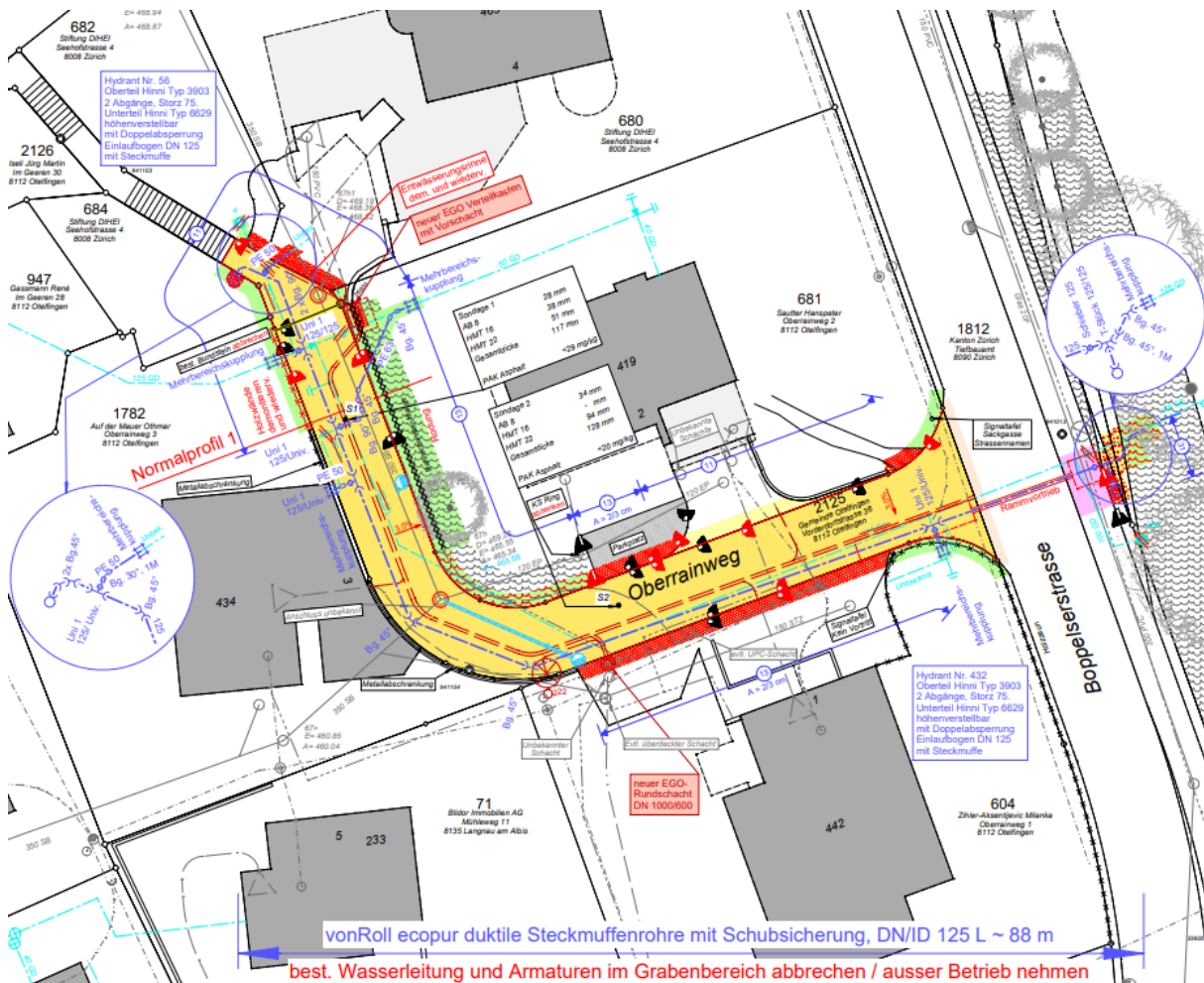


Otelfingen

3. Verpflichtungskredit Sanierung Oberrainweg (Strasse, Beleuchtung und Wasserleitung)

3.1 Ausgangslage

Am Oberrainweg, Kat. Nr. 2125, muss auf einer Länge von circa 150 m der Strassenbelag und die Wasserleitung saniert resp. ersetzt werden. Infolge des schlechten Zustandes der Wasserleitung und des Strassenbelages drängt sich deren gleichzeitige Sanierung auf.





3.2 Projektumfang

Strasse/Beleuchtung

Der Strassenbelag wird auf der ganzen Fläche des Oberrainwegs neu eingebaut und die Randabschlüsse neu gesetzt. Weiter wird die gesamte Strassenbeleuchtung erneuert und die Leuchtkörper durch LED-Leuchtkörper ersetzt.

Nördlich des Oberrainwegs schliesst eine öffentliche Treppe an, welche den Oberrainweg mit der Strasse Im Geeren verbindet und auch als Schulweg genutzt wird. Diese ist zum heutigen Zeitpunkt unbeleuchtet. Im Rahmen der Sanierung wird auch die Treppe mit einer LED-Beleuchtung ausgestattet.

Wasserleitung

Die Wasserleitung im Oberrainweg wird vom Schieber der Treppe nördlich des Oberrainwegs bis zum Schieber östlich der Boppelserstrasse komplett ersetzt. Die Boppelserstrasse wird dafür mittels Rammvorgang unterquert, sodass diese nicht aufgebrochen werden muss. Auch die Hauszuleitungen werden erneuert und der Hydrant bei der Treppe wird ersetzt.

3.3 Kosten

Strasse	Betrag
Strassenbelag und Beleuchtung	Fr. 325'000.00
~ MWST 8.1 %	Fr. 25'000.00

Total inkl. MWST	Fr. 350'000.00
-------------------------	-----------------------

Wasserleitung	Betrag
Wasserleitung und Hydrant	Fr. 69'000.00
Unterquerung	Fr. 5'000.00
~ MWST 8.1 %	Fr. 6'000.00

Total inkl. MWST	Fr. 80'000.00
-------------------------	----------------------

Gesamttotal inkl. MWST	Fr. 430'000.00
-------------------------------	-----------------------

Die Kosten basieren auf Offerten.

Die Kosten für die Strasse gehen zu Lasten der Investitionsrechnung und die Kosten für die Wasserleitung und Unterquerung zu Lasten der Spezialfinanzierung Wasserversorgung. Aufgrund der «Einheit des Ausgabezwecks» werden die Gesamtkosten ausgewiesen.

3.4 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Verpflichtungskredit für die Sanierung des Oberrainwegs (Wasserleitung, Strasse und Beleuchtung) mit Investitionsausgaben von Fr. 430'000.00 (inkl. MWST) zu genehmigen.

Otelfingen, 01. Oktober 2024

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

3.5 Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag geprüft und stimmt dem Verpflichtungskredit zu.

Otelfingen, 07. November 2024

Rechnungsprüfungskommission

Heinz Schlatter
Präsident

André Clerc
Aktuar



4. Verpflichtungskredit Primarschule, Sanierung Fenster und Fassade Trakt B, Ersatz Beleuchtung durch LED gesamte Schulanlage

4.1 Ausgangslage

Kurzzusammenfassung

Der Gemeinderat und die Primarschulpflege beantragen der Gemeindeversammlung einen Verpflichtungskredit von Fr. 750'000.00 für die Teilsanierung des Schulhauses Trakt B sowie den Ersatz der Beleuchtung durch LED. Geplant ist der Austausch der Fenster und Beschattungen an der Südfassade sowie von Dachfenstern des Trakts B. Zudem soll im Trakt B, Trakt C und in der Schwimmhalle inkl. Nebenräume der Mehrzweckhalle (MZH) die veraltete Beleuchtung durch energieeffiziente LED-Beleuchtung ersetzt werden. Die Massnahmen sind aufgrund von Defekten notwendig. Als Nebeneffekt tragen die Sanierungsmassnahmen langfristig zu Energieeinsparungen und Modernisierung der Schulanlage bei.

4.2 Schulhaus Trakt B

Der Trakt B wurde im Jahr 1991 errichtet und hat seither keine grösseren Sanierungen erfahren. Lediglich im Rahmen des Projekts der Schulraumerweiterung Primarschule wurde ein Raum umgenutzt.

Nun steht die Instandsetzung der Fensterfassade an: Die Südfassade besteht vollständig aus Fensterflächen, deren Lebensdauer bei Fenstern aus den 1990er Jahren mit 20 bis 30 Jahren angegeben wird. Bei den Holzfenstern der Südfassade treten regelmässig kleinere Wasserschäden auf. Zudem sind bei einigen Fenstern die Dichtungen spröde und teilweise fehlt die Gasfüllung, was den Isolationswert mindert und zur Bildung von Kondenswasser führt. Dies hat zur Folge, dass die Fenster trüb sind, Risse aufweisen und die Klassenzimmer sich im Sommer stark aufheizen.



Südensicht Trakt B



4.2.1 Projektumfang

Insgesamt sollen 109 Fenster am Gebäude ersetzt werden:

- An der Südfassade des Trakt B sollen 50 Fenster mit den drei oder vier Glaselementen demontiert und durch Holz-Metallfenster ersetzt werden
- Entsprechend sollen auch die Lamellenstoren der 50 Fenster durch neue Lamellenstoren ersetzt werden
- Als Hitzeschutz sollen neu zusätzliche Vertikalmarkisen an der Südfassade angebracht werden und dazu beitragen, dass die Innentemperatur um einige Grad reduziert werden kann
- Im Dach befinden sich weitere 59 Fenster, welche zu ersetzen sind

Die Nordfenster im Erdgeschoss sind noch in einem guten Zustand und werden daher nicht ersetzt.

4.2.2 Kosten

Für die Fenstersanierung inklusive Storen und neuer Beschattung wird mit folgenden Kosten gerechnet:

Ersatz Fenster / Beschattung Trakt B	Betrag in Fr.
Fenster Südfassade (Ersatz)	200'000.00
Lamellenstoren Südfassade (Ersatz)	40'000.00
Dachfenster inkl. Antrieb (Ersatz)	55'000.00
Beschattungsmarkisen Südfassade (Neu)	65'000.00
Gerüst für Nord- und Südseite	10'000.00
Reserve ($\approx 10\%$)	37'000.00
Mehrwertsteuer $\approx 8.1\%$	33'000.00
Gesamtkosten inkl. MWST	440'000.00

Die Kosten basieren auf Richt-Offerten.



4.2.3 Ausblick

Wie eingangs erläutert, sind seit 33 Jahren keine Sanierungsmassnahmen am Trakt B vorgenommen worden. Gemäss Zustandsaufnahme der Liegenschaften ist zu erwarten, dass in den nächsten 10 Jahre weitere Investitionen für Fassade, Bodenbeläge, Sanitärinstallationen, Innenausbau Substanz, EDV/IT-Anlage und Wärmeverteilung anfallen werden. Konkrete Projekte liegen jedoch noch nicht vor. Die Priorisierungen der Instandstellungsmassnahmen werden jährlich überprüft und mit den Gesamtinvestitionen der Gemeinde abgeglichen.

4.3 Ersatz Beleuchtung durch LED

Durch das Inkrafttreten der Energieeffizienzverordnung, welche den Import von Leuchtstoffröhren ab dem 24. August 2023 verbietet, können für die meisten Beleuchtungen bei Defekt keine neuen Leuchtmittel mehr beschafft werden. Hinzu kommt, dass bei der bestehenden Beleuchtung teilweise keine Ersatzteile mehr erhältlich sind. Aus Kosten- und Effizienzgründen soll daher - wo nötig - in der gesamten Primarschule die Beleuchtung erneuert und auf LED umgerüstet werden.

4.3.1 Projektumfang

Im Rahmen der Schulraumerweiterung der Primarschule 2019 wurde die Beleuchtung in allen Räumen mit grösseren baulichen Veränderungen bereits auf LED umgerüstet. Im Jahr 2024 wurde auch die Beleuchtung im Kindergarten Sandacker im Zuge des Umbaus auf LED modernisiert. Folgende Gebäude oder Gebäudeteile waren jedoch von den Um- und Ausbauarbeiten nicht betroffen und müssen nun nachgerüstet werden:

- Schulhaus Trakt B (156 Leuchten)
- Schulhaus Trakt C (44 Leuchten)
- Schwimmhalle inkl. Nebenräume der MZH (121 Leuchten)

In den drei genannten Bereichen sollen die Leuchten vollständig durch neue Beleuchtung und LED-Leuchtmittel ersetzt werden. Derzeit wird geprüft, ob das Förderprogramm in Anspruch genommen werden kann, was jedoch nur bei Verwendung dimmbarer Leuchtmittel möglich ist. In der aktuellen Kostenschätzung ist eine dimmbare Beleuchtung nicht berücksichtigt. Während der Projektumsetzung werden die Kosten mit und ohne dimmbarer Beleuchtung sowie inklusive und exklusive Förderbeiträge verglichen. Das wirtschaftlich günstigste Angebot erhält dann den Zuschlag.



4.3.2 Kosten

Für den Ersatz und LED-Umrüstung von total 321 Beleuchtung (Beleuchtung, Leuchtmittel, Installation und elektrische Arbeiten) in der Primarschule wird mit folgenden Kosten gerechnet:

LED Ersatz Trakt B, C und Schwimmhalle	Betrag in Fr.
Fachbauleitung und Ausschreibung	12'000.00
LED-Ersatz Trakt B 156 Leuchten	113'000.00
LED-Ersatz Trakt C 44 Leuchten	56'000.00
LED-Ersatz Schwimmhalle/Nebenräume MZH 121 Leuchten	59'000.00
Anpassung der elektrischen Anschlüsse in 89 Räumen	22'000.00
Reserve ($\approx 10\%$)	25'000.00
Mehrwertsteuer $\approx 8.1\%$	23'000.00
Gesamtkosten inkl. MWST	310'000.00

Die Kosten basieren auf einer Kostenschätzungen mit Richtofferten aufgrund einer detaillierten Bestandaufnahme eines Fachplaners.

4.4 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit für die Sanierung der Fenster und Beschattung im Trakt B sowie den Ersatz der Beleuchtung durch LED im Trakt B, C und der Schwimmhalle inkl. Nebenräume MZH als Kostendach von Fr. 750'000.00 zu genehmigen.

Otelfingen, 01. Oktober 2024

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

4.5 Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag geprüft und stellt fest, dass das Geschäft gut vorbereitet, finanztechnisch zulässig und rechnerisch korrekt ist.

Da nach Meinung der RPK noch keine unmittelbare Dringlichkeit für das Geschäft besteht, und gemäss Finanzplanung 2024-2028 «eine klare Priorisierung der Projekte» unerlässlich ist, beantragt die RPK die Rückweisung dieses Geschäftes.

Otelfingen, 07. November 2024

Rechnungsprüfungskommission

Heinz Schlatter
Präsident

André Clerc
Aktuar



5. Genehmigung Budget 2025 und Festsetzung des Steuerfusses

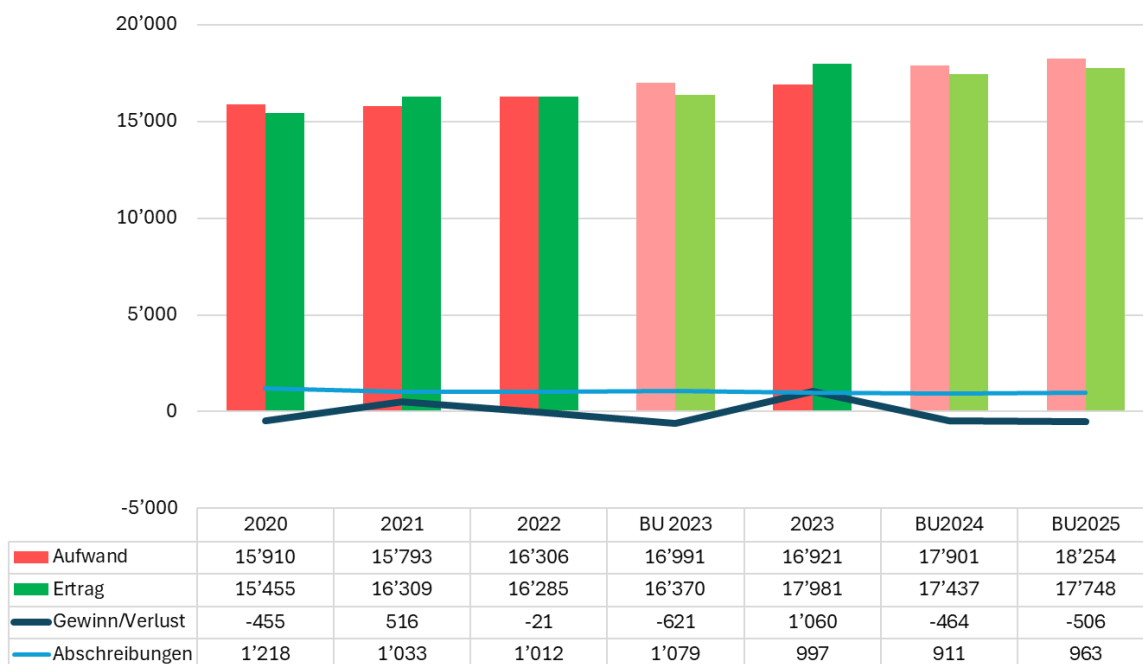
5.1 Das Wichtigste in Kürze

Das Budget 2025 der politischen Gemeinde schliesst bei erwarteten Einnahmen von Fr. 17'750'300 und geplanten Ausgaben von Fr. 18'258'000 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 507'700 ab. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Steuerfuss von 88 % zu belassen.

5.2 Erfolgsrechnung

Die derzeitige Konjunkturschwäche führt zu einem geringeren Wirtschaftswachstum. Gegenüber der letztjährigen Planung haben sich die Aussichten dementsprechend etwas abgeschwächt. Dennoch kann von einem weiteren Anstieg der Erträge ausgegangen werden. Die im Budget vorgesehenen Aufwandszunahme, insbesondere in nicht beeinflussbaren Bereichen (Soziales, Asyl, Pflegefinanzierung und Bildung) sowie die Teuerung und die gestiegenen Zinsen belasten demgegenüber den Haushalt.

Im Budget 2025 basieren die Steuereinnahmen auf den aktuellen Zahlen des laufenden Jahres sowie auf den Schätzungen des Kantons. Vor allem sind im Grundsteuerbereich erneut höhere Erträge zu erwarten. Einflüsse wie die private Sanierung einer Wohnsiedlung mit 50 Wohnungen und der damit verbundenen kurzfristigen Abnahme der Einwohnerzahl und die Verbesserung der Steuerkraft aufgrund der Teuerung, wurden bei der Kalkulierung berücksichtigt. Aufgrund der Bevölkerungsabnahme ist kurzfristig mit tieferen Erträgen aus dem Ressourcenausgleich zu rechnen.





Otelfingen

5.3 Investitionsrechnung Finanz- und Verwaltungsvermögen

Die Investitionsrechnung 2025 weist im Verwaltungsvermögen Nettoinvestitionen von Fr. 2'835'000 aus. Im Finanzvermögen sind keine Investitionen geplant.

In der Investitionsrechnung ist der Neubau der Asylunterkunft von Fr. 1'000'000 vorgesehen, welcher bereits an der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2024 genehmigt wurde. Weiter sind folgende Projekte vorgesehen:

Gemeindehaus

Auf den Dachflächen des Kirchgemeinde- und Gemeindehauses ist der Neubau einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) geplant. Aufgrund der gestiegenen Strompreise ist zu erwarten, dass die Baukosten der PV-Anlage innert ca. 10 Jahren amortisiert werden und dadurch mittelfristig Stromkosten eingespart werden können.

Durch das Inkrafttreten der Energieeffizienzverordnung, welche den Import von Leuchtstoffröhren ab dem 24. August 2023 verbietet, können für die meisten Beleuchtungen bei Defekt keine neuen Leuchtmittel mehr beschafft werden. Aus Kosten- und Effizienzgründen soll daher im gesamten Gemeindehaus die Leuchtmittel auf LED-Beleuchtung umgerüstet werden. Die bestehenden Lampen können aufgrund des guten Zustands weitergenutzt werden.

Primarschule

Im Bildungsbereich wurden die bereits im Jahr 2024 budgetierten Parkplätze ins Jahr 2025 verschoben. Diese sind aufgrund des überprüften Parkplatzkonzepts im Zusammenhang mit dem Neubau der SekUF nötig. Beide Schulen haben teilweise die gleichen Parkplätze ausgewiesen, wodurch ein Parkplatz-Unterbestand entsteht. Daher sollen weitere 18 Parkplätze südöstlich der Primarschulanlage (hinter Trakt C) an der Bühlstrasse erstellt werden. Die Hälfte der Parkplätze werden durch die SekUF finanziert. In der Investitionsrechnung ist nur der Anteil der Politischen Gemeinde ausgewiesen.

Weiter ist im Schulhaus Trakt B die Fenstersanierung, der Ersatz der Storen und Neuanbringung von Vertikalmarkisen geplant (siehe separater Verpflichtungskredit). Zusätzlich steht der Ersatz der Beleuchtung durch LED für die ganze Schule an (siehe separater Verpflichtungskredit). Durch die Umstellung auf LED wird das Budget mittelfristig entlastet.

Werkbereich

Im Werkbereich sind die Strassensanierung inkl. Beleuchtung und Wasserleitungsersatz im Oberrainweg (verschoben von 2024 ins 2025), die 1. Etappe Strassensanierung und Wasserleitungsersatz Im Geeren (Nord) geplant. Beide Strassen haben sanierungsbedürftige Wasserleitungen und einen sehr schlechten Strassenbelag.



Otelfingen

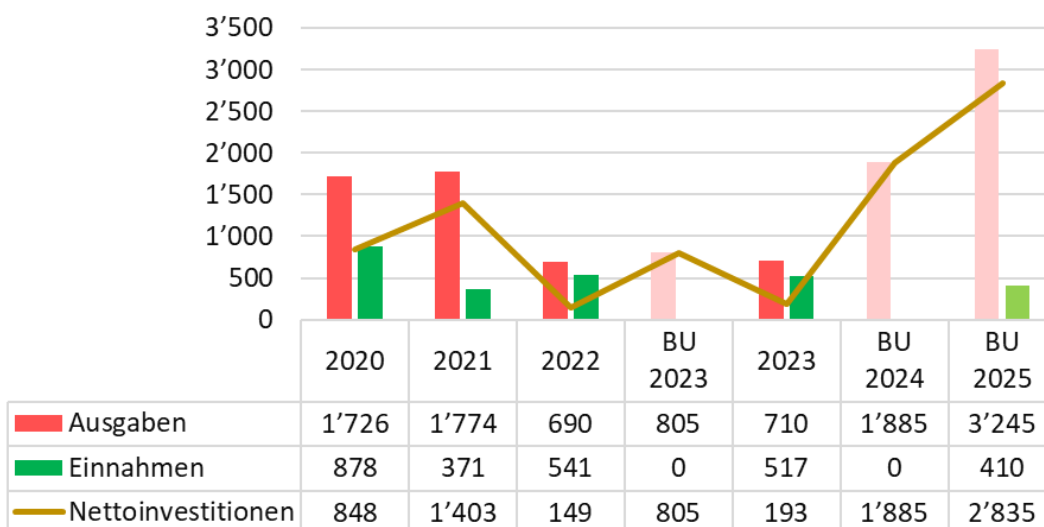
Die Strassenbeleuchtung soll im gesamten Gemeindegebiet in zwei Etappen mit LED-Leuchten ausgestattet werden. Die 1. Etappe soll im Jahr 2025 ausgeführt werden und die 2. Etappe im Jahr 2026. Durch die Umstellung auf LED wird das Budget mittelfristig entlastet.

Zudem ist im Jahr 2025 und den darauffolgenden Jahren geplant, vermehrt in den Unterhalt und in die Wiederinstandstellung der Flur- und Waldwege zu investieren. Bereits in den vergangenen Jahren wurden jährliche Unterhaltsarbeiten an den Flur- und Waldstrassen vorgenommen. Mit dem budgetierten Betrag konnte jedoch nur ca. ein Wegkilometer pro Jahr Instand gestellt werden. Bei total 47 Wegkilometern im Gemeindegebiet und einer erwarteten Lebensdauer von 15-20 Jahren können nicht alle Wege innert deren Lebensdauer unterhalten werden. Zukünftig sollen jährlich rund 5 Wegkilometer Instand gestellt/unterhalten werden.

Im Bereich Wasser ist ein Ringschluss Ellenbergstrasse-Schulweg geplant. Durch den Ringschluss wird die Löschsicherheit vor allem auf dem Schulareal der SekUF erhöht. Weiter ist die Umlegung und der Ersatz der öffentlichen Wasserleitung im Privatgrund des ehemaligen Otelfit's geplant. Diese Leitung ist sanierungsbedürftig. Zudem wird zeitnah die Überbauung des zurzeit brachliegenden Geländes erwartet. Einen Anschluss an eine sanierungsbedürftige Leitung macht keinen Sinn. In diesem Zusammenhang wird die Wasserleitung auch gleich in den Strassenbereich verlegt.

Im Bereich Abwasser sind Planungsarbeiten zur Aktualisierung der kommunalen Generellen Entwässerungsplanung (K-GEP) vorgesehen, die mit dem derzeit überarbeiteten Verbands-GEP (V-GEP) abgestimmt werden müssen. Der K-GEP und der V-GEP sind rund alle 10-15 Jahre zu überprüfen.

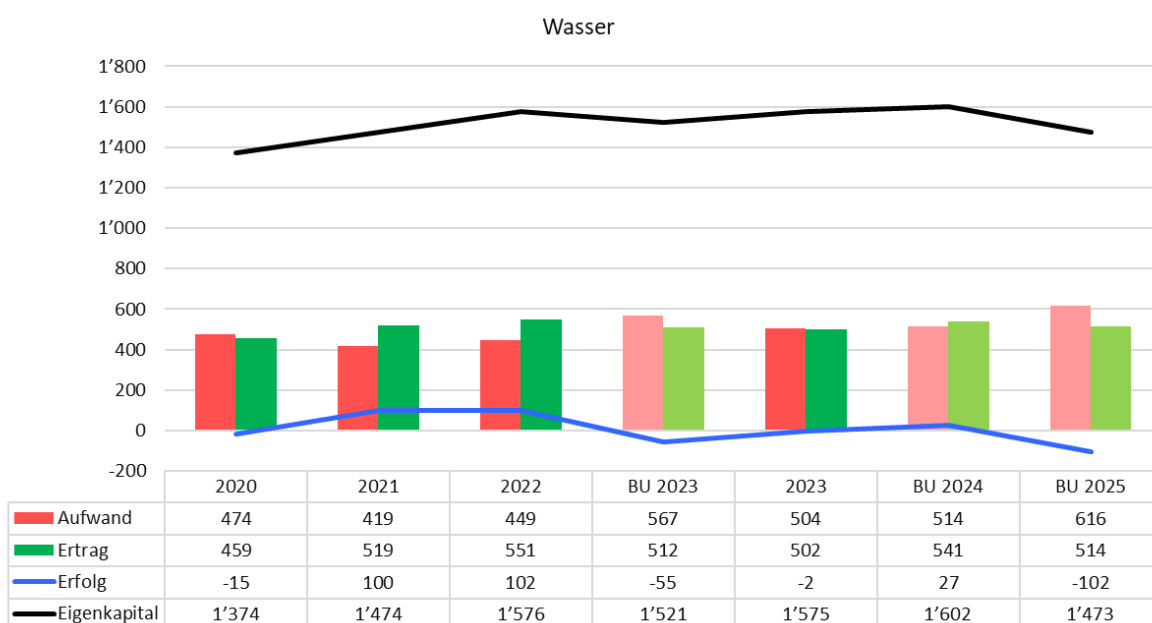
Entwicklung der Investitionen





5.4 Gebührenfinanzierte Bereiche

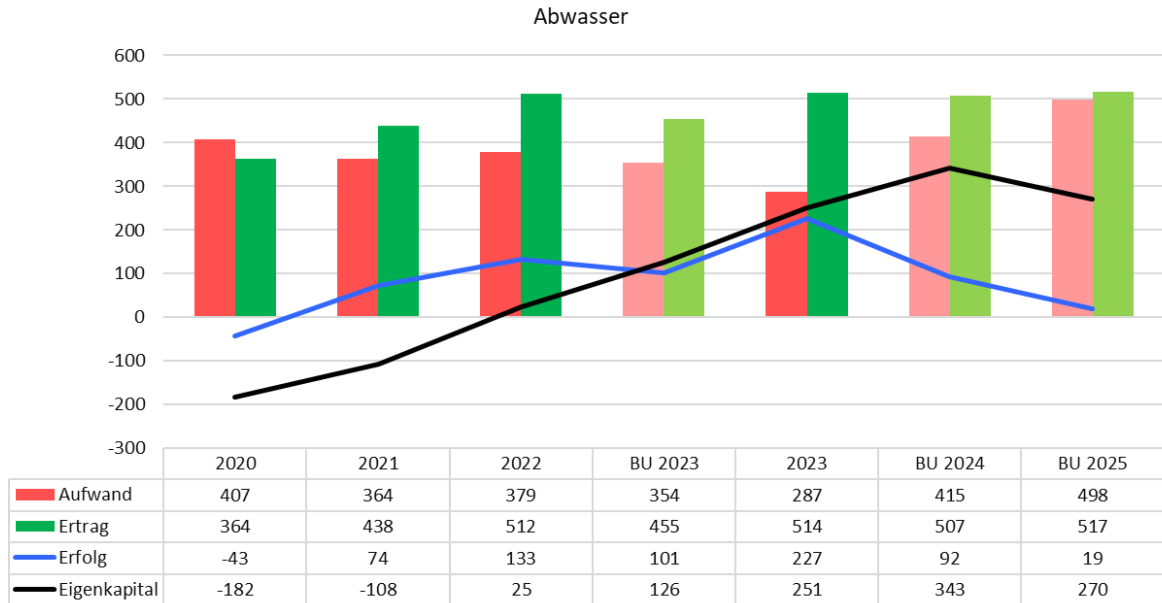
Die Budgets bei den gebührenfinanzierten Spezialfinanzierungen fallen unterschiedlich aus. Diese orientieren sich im Grundsatz am Kostendeckungs- und dem Verursacherprinzip. Das heisst, dass Aufwendungen durch Entgelt (Gebühren) gedeckt werden. Werden in diesen Bereichen Bilanzfehlbeträge ausgewiesen, müssen diese innert 5 Jahren abgetragen werden. Zusätzlich ist in den Bereichen Wasser und Abwasser langfristig mit hohen Aufwendungen für den Werterhalt zu rechnen.



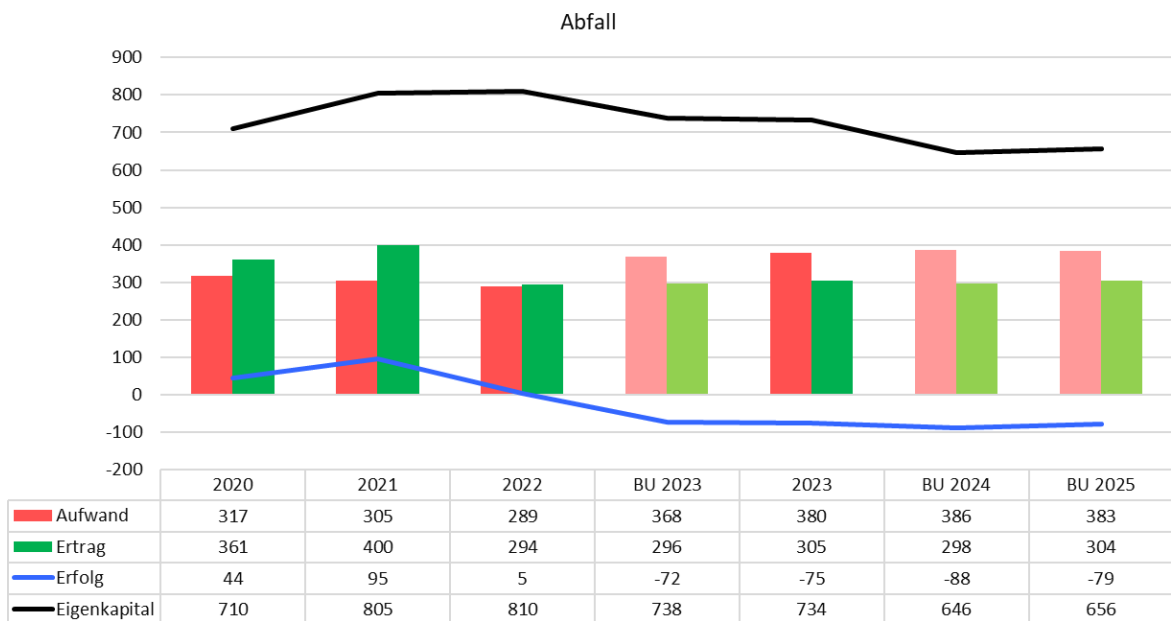
Im Wasserbereich wird mit einem Defizit von Fr. 101'700 gerechnet. Dies aufgrund eines einmaligen Ersatzes der Firewallsteuerung der Wasserversorgung und des Ersatzes der Wasserentkeimungsanlage (UV). Zudem werden wieder verminderte Einnahmen im Bereich Wasser infolge reduziertem Bezug der Landwirte erwartet. Durch den Aufwandsüberschuss reduziert sich das Eigenkapital Wasser auf Fr. 1'473'872.



Otelfingen



Im Bereich Abwasser wird hingegen mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 18'900 gerechnet. Dies führt zu einer Stärkung des Eigenkapitals Abwasser auf Fr. 270'809.



Im Abfallbereich wird aufgrund der Gebührenreduktion weiterhin ein Defizit von Fr. 78'950 erwartet und so das Eigenkapital Abfall auf Fr. 656'006 abgebaut.



5.5 Schlussfazit

In den nächsten Jahren stehen einige Investitionen in die Infrastruktur der Gemeinde an. Diese sollen ohne Steuerfusserhöhung gestemmt werden, was jedoch mit Aufnahme von neuem Fremdkapital einhergeht. Daher werden auch Massnahmen für die Optimierung der Einnahmen geprüft. Aufgrund des vorhandenen Nettovermögens sind Investitionen tragbar.

5.6 Budget 2025 der Politischen Gemeinde

Das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Otelfingen umfasst folgende Eckdaten:

a) Erfolgsrechnung		
Gesamtaufwand	Fr.	18'258'000
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	10'045'300
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	8'212'700
b) Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen		
Ausgaben	Fr.	3'245'000
Einnahmen	Fr.	410'000
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	2'835'000
c) Investitionsrechnung Finanzvermögen		
Ausgaben	Fr.	0
Einnahmen	Fr.	0
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	0
d) Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)	Fr.	8'756'000
e) Steuerfuss		88 %
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	8'212'700
Steuerertrag bei 88%	Fr.	7'705'000
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	507'700

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Eigenkapital belastet.

5.7 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1. Das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Otelfingen mit
 - a. einem Aufwandüberschuss von Fr. 507'700,
 - b. Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 2'835'000 und
 - c. Nettoinvestitionen im Finanzvermögen von Fr. 0zu genehmigen.
2. Den Steuerfuss 2025 auf 88 % (Vorjahr 88 %) festzusetzen.



Otelfingen, 22. Oktober 2024

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

5.8 Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1. Antrag zum Budget 2025

Die geplanten Investitionen führen, auch durch den Entscheid der Bürger für die kostspieligste Variante bei der Erweiterung der Asylunterkunft, zu einem weiteren Abbau des Nettovermögens. Die RPK stellt daher den folgenden Kürzungsantrag:

Kürzungsantrag RPK - Konto 0290.5040.00

Für die geplanten Investitionen Photovoltaikanlage Gemeindehaus (Fr. 160'000.00) und Ersatz Beleuchtung Gemeindehaus (Fr. 120'000.00) sieht die RPK eine unmittelbare Dringlichkeit als nicht gegeben.

Die RPK stellt den Antrag, die betreffenden Investitionen zurückzustellen und somit die Ausgaben von Fr. 1'280'000.00 auf Fr. 1'000'000.00 zu kürzen (nur Neubau der Asylunterkunft ohne PV-Anlage und Beleuchtungsersatz).

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Otelfingen unter Berücksichtigung des Kürzungsantrags um Fr. 280'000.00 zu genehmigen.

2. Antrag zum Steuerfuss

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2025 gemäss Antrag des Gemeindevorstandes auf 88% des einfachen Steuerertrags beizubehalten (Vorjahr 88%).

Otelfingen 07. November 2024

Rechnungsprüfungskommission

Heinz Schlatter
Präsident

André Clerc
Aktuar

