



Gemeindeversammlung

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Oetwil an der Limmat werden hiermit zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom Dienstag, 30. Mai 2006, **20.00 Uhr** in der Gemeindscheune an der Schmittengasse eingeladen.

Inhaltsverzeichnis

Politische Gemeindeversammlung

Traktanden:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Genehmigung der Jahresrechnung 2005 der Politischen Gemeinde | Seiten 04 - 14 |
| 2. Planungskredit für Neubau „Betreutes Wohnen im Alter“ sowie Renovation Alters- und Pflegeheim „Im Morgen“, Weiningen | Seiten 15 - 20 |
| 3. Alte Landstrasse 12 - Umbau der Stockwerkeinheit-Nr. 2 (Atelier) zu einer Wohnung, Kreditgenehmigung | Seiten 21 - 23 |
| 4. Eschenbachstrasse - Strassenbau, Genehmigung der Bauabrechnung | Seiten 24 - 25 |
| 5. Eschenbachstrasse - Ersatz der bestehenden Wasserleitung, Genehmigung der Bauabrechnung | Seiten 26 - 27 |
| 6. Sanierung Gemeinderatssitzungszimmer, Kreditabrechnung | Seiten 28 - 30 |
| 7. Anfragen im Sinne von §51 des Gemeindegesetzes | |

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2005 der Politischen Gemeinde

Antrag des Gemeinderates

Die Jahresrechnung 2005 der Politischen Gemeinde Oetwil an der Limmat, einschliesslich der Sonderrechnungen, wird genehmigt.

Abschied des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 11 lit. d) Ziffer 5 der Gemeindeordnung, zu beschliessen:

Laufende Rechnung

Aufwand	CHF	6'535'891.04
Ertrag	CHF	7'079'027.16
Ertragsüberschuss	CHF	543'136.12

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben	CHF	546'626.20
Einnahmen	CHF	228'429.80
Nettoinvestitionen	CHF	318'196.40

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben	CHF	23'589.55
Einnahmen	CHF	0.00
Nettoinvestitionen	CHF	23'589.55

Bestandesrechnung

Aktiven	CHF	15'359'060.78
Passiven	CHF	10'965'411.84
Eigenkapital	CHF	4'393'648.94

Der Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung von CHF 543'136.12 wird vorschriftsgemäss dem Eigenkapital zugewiesen, welches Ende Jahr CHF 4'393'648.94 beträgt.

Gemeinderat Oetwil an der Limmat, 6. März 2006

Der Präsident
P. Studer

Der Schreiber
D. Mayenzet

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung 2005 der Politischen Gemeinde an ihrer Sitzung vom 10. April 2006 abschliessend behandelt.

Gestützt auf die Prüfung wurde festgestellt, dass Aufbau und Darstellung der Jahresrechnung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, die Jahresrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmt und die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.

Die Laufende Rechnung schliesst bei CHF 6'535'891.04 Aufwand und CHF 7'079'027.16 Einnahmen mit einem Ertragsüberschuss von CHF 543'136.12 ab. Die Investitionsrechnung zeigt beim Verwaltungsvermögen bei Ausgaben von CHF 546'626.20 und Einnahmen von CHF 228'429.80 einen Ausgabenüberschuss von CHF 318'196.40. Beim Finanzvermögen resultiert aus den Ausgaben von CHF 23'589.55 und Einnahmen von CHF 0.00 eine Nettoveränderung von CHF 23'589.55. Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je CHF 15'359'060.78 aus. Durch den Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung von CHF 543'136.12 erhöht sich das Eigenkapital von CHF 3'850'512.82 auf CHF 4'393'648.94.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2005 zu genehmigen.

Rechnungsprüfungskommission
Oetwil an der Limmat, 10. April 2006

Der Präsident
R. Schmid

Der Aktuar
U. Leemann

Kurzkommentar

Der Voranschlag für das Jahr 2005 sah einen Aufwandüberschuss von CHF 150'450 vor. Der Rechnungsabschluss weist stattdessen einen Ertragsüberschuss von CHF 543'136.12 aus. Die Rechnung fiel damit um CHF 693'586.12 besser aus als budgetiert. Das ist zwar erfreulich, trotzdem stellt sich natürlich sofort die Frage nach den Gründen für diese Abweichung.

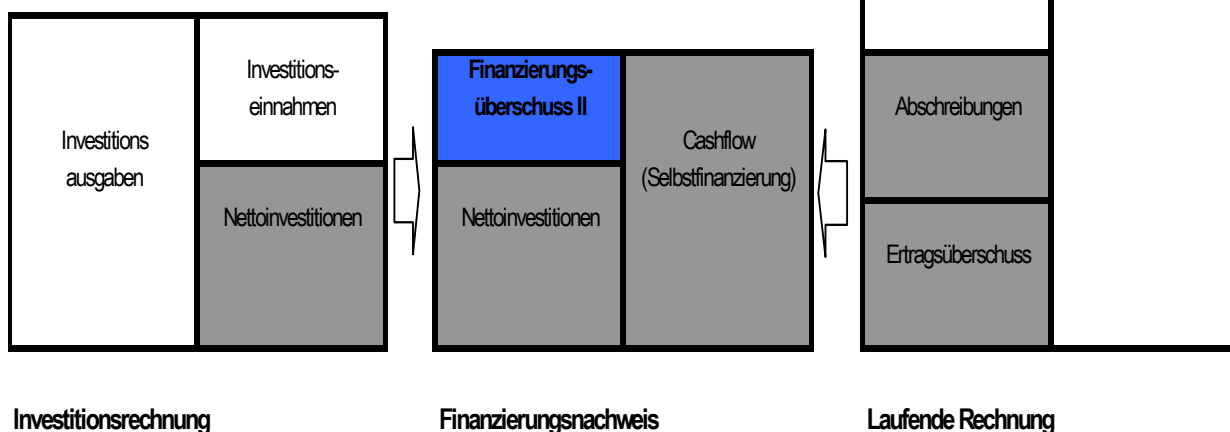
Bei den Grundsteuern verfehlten wir die budgetierten Einnahmen um CHF 150'006.85 deutlich, dafür konnten wir CHF 393'864.75 mehr ordentliche Steuererträge vereinnahmen. Unsere Steuereinnahmen lagen gesamthaft um CHF 255'962.88 über dem Voranschlag, was rund 7% Mehreinnahmen bedeutet.

Genau umgekehrt sieht es beim Aufwand aus. Als erstes sticht hervor, dass der Defizitbeitrag für das Spital Limmattal wiederum eklatant tiefer ausgefallen ist als im Vorjahr und zweitens sind unsere Kosten für die Wirtschaftliche Hilfe massiv zurück gegangen. Dass im Bereich Sicherheit ebenfalls eine massive Budgetunterschreitung ausgewiesen wird liegt daran, dass die Anstellung eines eigenen Gemeindepolizisten vom Souverän abgelehnt wurde. Bei den Verwaltungsliegenschaften wie im Strassenwesen wurden nicht alle vorgesehenen Renovierungen vorgenommen, da gilt allerdings aufgeschoben ist nicht aufgehoben! Letztendlich kam noch ein weit höherer Gewinnanteil der ZKB als erwartet. All diese Positionen kumuliert führen zu dem erfreulichen Ergebnis.

Im Ergebnis sind Abschreibungen von CHF 349'196.40 enthalten. Das bedeutet, dass im 2005 eine Mittelzunahme von CHF 892'332.52 ausgewiesen werden kann.

Die Investitionen blieben rund 5% unter dem Voranschlag.

Das positive Ergebnis und der nach wie vor geringe Investitionsbedarf führen dazu, dass weiter Schuldenabbau betrieben werden kann, ohne dass die Infrastrukturaufgaben vernachlässigt werden. Der durchschnittliche Selbstfinanzierungsgrad der letzten 8 Jahre beträgt 98%! Das bedeutet, dass die gesamten Investitionen dieser Zeitspanne von über CHF 7 Mio. aus eigenen Mitteln finanziert wurden.



Rechnungsübersicht

Voranschlag 2005			Rechnung 2005	
Soll	Haben		Soll	Haben
7'059'900	6'909'450	1 Laufende Rechnung	6'535'891.04	7'079'027.16
	150'450	Total Aufwand		
		Total Ertrag		
		Aufwandüberschuss	543'136.12	-
		Ertragsüberschuss		
7'059'900	7'059'900		7'079'027.16	7'079'027.16
689'300	325'100	2 Investitionen im Verwaltungsvermögen		
	364'200	a) Nettoinvestitionen		
		Total Ausgaben	546'626.20	
		Total Einnahmen		228'429.80
		Nettoinvestitionen		318'196.40
		Einnahmenüberschuss		
689'300	689'300		546'626.20	546'626.20
364'200	-	b) Finanzierung I	318'196.40	-
	355'000	Nettoinvestitionen		
		Einnahmenüberschuss		
		Abschreibungen Verwaltungsvermögen		349'196.40
150'450		Aufwandüberschuss der Laufenden Rechnung	-	
	159'650	Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung		543'136.12
		Finanzierungsfehlbetrag I		
		Finanzierungsüberschuss I	574'136.12	
514'650	514'650		892'332.52	892'332.52
-	-	3 Investitionen im Finanzvermögen		
		a) Nettoveränderung		
		Total Ausgaben	23'589.55	
		Total Einnahmen		
		Nettoveränderung		23'589.55
-	-		23'589.55	23'589.55
-	-	b) Finanzierung II		
		Nettoveränderung	23'589.55	-
159'650		Finanzierungsfehlbetrag I		
		Finanzierungsüberschuss I		574'136.12
	159'650	Finanzierungsfehlbetrag II		
		Finanzierungsüberschuss II	550'546.57	
159'650	159'650		574'136.12	574'136.12
		4 Veränderung Kapitalkonto		
		Finanzvermögen	12'555'060.78	
		Verwaltungsvermögen	2'804'000.00	
		Fremdkapital		8'641'347.27
		Verrechnungen		1'176'094.68
		Spezialfinanzierungen		1'147'969.89
		Eigenkapital		4'393'648.94
			15'359'060.78	15'359'060.78

Entwicklung der Verwaltungsrechnung nach Aufgaben

Behörden und Verwaltung

Legislative, Exekutive, Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung, Verwaltungsliegenschaften

	Jahresrechnungen		Voranschlag
	2004	2005	2005
Ertrag	340'782	276'823	268'200
Aufwand	-1'311'665	-1'277'637	-1'339'000
Saldo	-970'883	-1'000'814	-1'070'800

Die Einnahmen aus Baubewilligungsgebühren entsprachen den Budgetvorgaben, fielen aber gegenüber dem Vorjahr um CHF 100'000 geringer aus.

Budgetierte, aber nicht ausgeführte Renovationen im Gemeindehaus und Einnahmen aus der Vermietung öffentlichen Grundes sind weitere Faktoren, die zu der Budgetunterschreitung beitrugen.

Rechtsschutz und Sicherheit

Rechtspflege, Polizei, Rechtssprechung, Feuerwehr u. Feuerpolizei, Militär, Zivilschutz

	Jahresrechnungen		Voranschlag
	2004	2005	2005
Ertrag	135'025	104'343	160'800
Aufwand	-453'432	-465'254	-584'900
Saldo	-318'407	-360'911	-424'100

Die vom Souverän nicht gebilligte Einstellung eines Gemeindepolizisten führten zu Minderaufwendungen und -erträgen von ca. CHF 52'000 gegenüber dem Budget.

Gegenüber 2004 sind CHF 42'000 weniger Rückerstattungen zu Gunsten der Nachführung im Vermessungswerk vereinnahmt worden.

Kultur und Freizeit

Kulturförderung, Massenmedien, Antennenanlagen, Parkanlagen, Wanderwege, Sport, übrige Freizeitgestaltung

	Jahresrechnungen		Voranschlag
	2004	2005	2005
Ertrag	153'855	181'385	192'300
Aufwand	-340'125	-377'002	-376'900
Saldo	-186'270	-195'616	-184'600

Die Betriebsrechnung „Antennen- und Kabelanlage“ schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 5'188.20 ab. Budgetiert waren CHF 30'700. Mit ein Grund für den geringeren Aufwandüberschuss war der Signalzubringerertrag der Cablecom für zwei Jahre. Die Reserven (Eigenkapital) des Regiebetriebes „Antennen- und Kabelanlage“ betragen Ende 2005 CHF 8'000.

An die Platzsanierung des Tennisclubs leistete die Gemeinde einen einmaligen, nicht budgetierten Beitrag von CHF 30'000.

Gesundheit

Spitäler, Ambulante Krankenpflege, Krankheitsbekämpfung, Lebensmittelkontrolle, übriges Gesundheitswesen

	Jahresrechnungen		Voranschlag
	2004	2005	2005
Ertrag	2'685	8'860	2'700
Aufwand	-612'926	-463'231	-582'700
Saldo	-610'241	-454'371	-580'000

Trotz der für unsere Gemeinde ungünstigen Einführung von Sockelbeiträgen fiel unser Beitrag an das Defizit des Spitals Limmattal um CHF 148'000 tiefer aus als angenommen, gegenüber dem Vorjahr sogar um CHF 183'000.

Für die Spitex musste im 2005 eine einmalige Nachzahlung für das Jahr 2004 geleistet werden, was einen Mehraufwand von rund CHF 30'000 bedeutet.

Soziale Wohlfahrt

Sozialversicherung allgemeines, Krankenversicherung, Zusatzleistungen zur AHV/IV, Jugend, Invalidität, Alters- und Pflegeheim Weiningen, gesetzliche wirtschaftliche Hilfe, freiwillige wirtschaftliche Hilfe, Asylbewerberbetreuung, übrige soziale Wohlfahrt, Hilfsaktionen

	Jahresrechnungen		Voranschlag
	2004	2005	2005
Ertrag	674'744	687'244	679'100
Aufwand	-1'216'644	-1'229'517	-1'295'400
Saldo	-541'900	-542'273	-616'300

Die Aufwendungen im Bereich der sozialen Wohlfahrt sind erfahrungsgemäss schwierig zu budgetieren, da sie einerseits von den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten abhängen und andererseits in kleineren Gemeinden auch starken Schwankungen unterliegen.

Im Jahr 2005 wurden mehr Fälle unterstützt als budgetiert, die Unterstützungen dauerten jedoch in der Regel kürzer als angenommen und es gab mehr Einnahmen aus Rückerstattungen (Rückzahlungen, Sozialversicherungen, Fonds, Stipendien).

Die abzuschreibenden Alimentenbevorschussungen bewegen sich in ähnlicher Höhe wie im Vorjahr. Gegenüber dem Budget weichen sie jedoch relativ stark ab. Bedingt durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten wird es immer schwieriger, bevorschusste Alimente einzufordern.

Verkehr

Gemeindestrassen, Bundesbahnen, Regionalverkehr

	Jahresrechnungen		Voranschlag
	2004	2005	2005
Ertrag	194'388	202'793	178'700
Aufwand	-403'470	-474'109	-501'000
Saldo	-209'082	-271'317	-322'300

Eine Nachzahlung von Pikettenschädigungen wurde durch Rückerstattungen von Dritten an Schadenfällen mehr als kompensiert. Zudem wurde die budgetierte Beleuchtung am Bachweg nicht realisiert.

Der Beitrag an den Verkehrsverbund ZVV entsprach den budgetierten Kosten, gegenüber dem Vorjahr nahm er aber um CHF 50'000 (106%) zu.

Umwelt und Raumordnung

Brunnenwasserversorgung, Wasserwerk, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung, Friedhof und Bestattung, Gewässerunterhalt und -verbauung, Naturschutz, übriger Umweltschutz, Raumordnung

	Jahresrechnungen		Voranschlag
	2004	2005	2005
Ertrag	983'585	996'652	1'064'300
Aufwand	-1'104'738	-1'081'489	-1'198'600
Saldo	-121'153	-84'837	-134'300

Die Betriebsrechnung "Wasser" weist einen Ertragsüberschuss von CHF 195'365.27 aus, budgetiert waren CHF 191'200. Die Reserven (Eigenkapital) des Regiebetriebes "Wasser" betragen Ende 2005 CHF 428'000.

Die Betriebsrechnung "Abwasser" weist einen Aufwandüberschuss von CHF 50'311.60 aus, budgetiert waren CHF 98'100. Dies zeigt ein um CHF 47'788.40 besseres Ergebnis als veranschlagt. Der Abschluss der Kläranlage und Kehrrechtverbrennung Limmattal verursacht geringere Kosten. Die Reserven (Eigenkapital) des Regiebetriebes "Abwasser" betragen Ende 2005 CHF 521'000.

Die Betriebsrechnung "Abfallbeseitigung" weist einen Ertragsüberschuss von CHF 7'961.21 aus, budgetiert war ein Defizit von CHF 10'900. Die Kosten für Kehrichtabfuhr und -verbrennung sind rund CHF 6'000 tiefer als veranschlagt. Die Aufwendungen für die Altpapierentsorgung, den Häckseldienst, Sonderabfuhr, die Altmetallentsorgung und Sperrgutabfuhr sind rund CHF 14'000 tiefer als veranschlagt. Mehraufwand von CHF 3'000 ist bei der Grüngutabfuhr zu verzeichnen. Die Reserven (Eigenkapital) des Regiebetriebs "Abfallbeseitigung" betragen Ende 2005 CHF 158'000.

Volkswirtschaft

Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei, Industrie, Gewerbe, Handel, Elektrizitätsversorgung

	Jahresrechnungen		Voranschlag
	2004	2005	2005
Ertrag	118'220	136'485	86'400
Aufwand	-40'785	-41'784	-46'400
Saldo	77'435	94'700	40'000

Die budgetierte Gewinnausschüttung der ZKB in Höhe von CHF 30'000 wurde um CHF 46'872.85 übertroffen.

Finanzen und Steuern

Gemeindesteuern, Finanzausgleich, Kapitaldienst, Buchgewinne u. -verluste, Grundeigentum Finanzvermögen, Abschreibungen, Stiftungen

	Jahresrechnungen		Voranschlag
	2004	2005	2005
Ertrag	4'565'291	4'484'442	4'276'950
Aufwand	-1'303'892	-1'125'868	-1'135'000
Saldo	3'261'399	3'358'574	3'141'950

Bei den ordentlichen Steuern liegen die Einnahmen um rund CHF 393'000 (= rund 13%) über den Erwartungen und sogar um rund CHF 588'000 über dem Vorjahreswert.

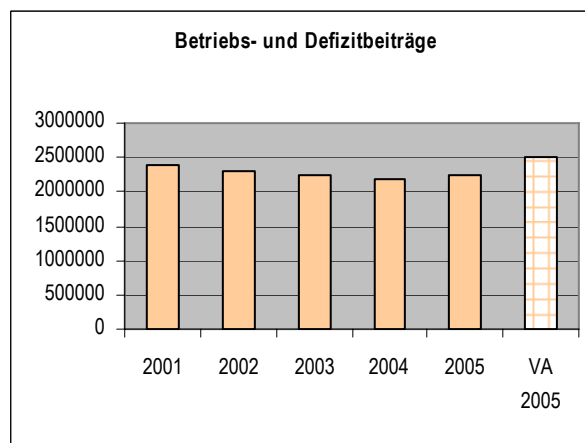
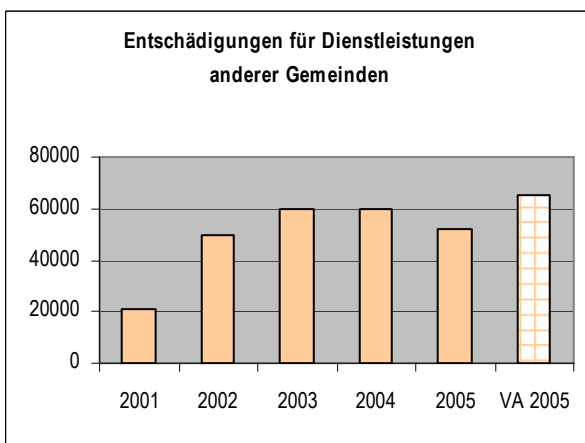
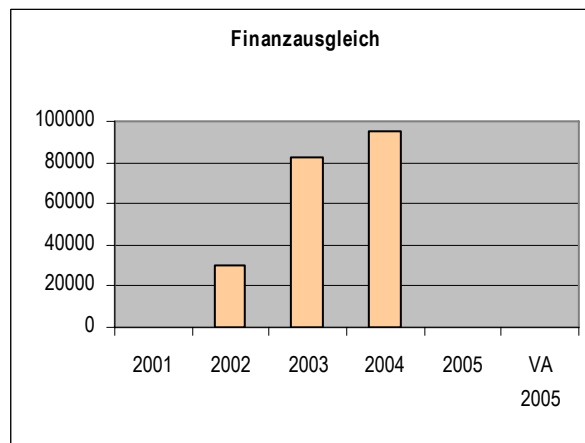
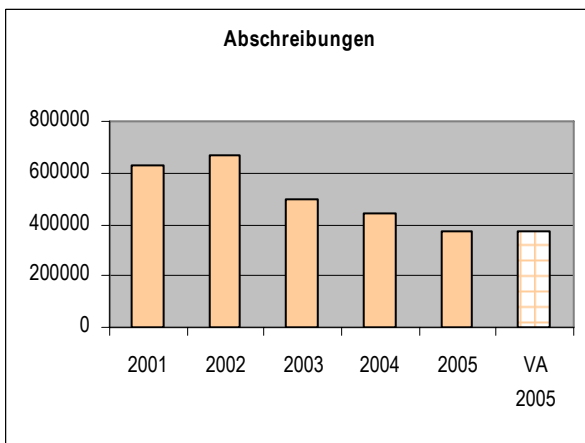
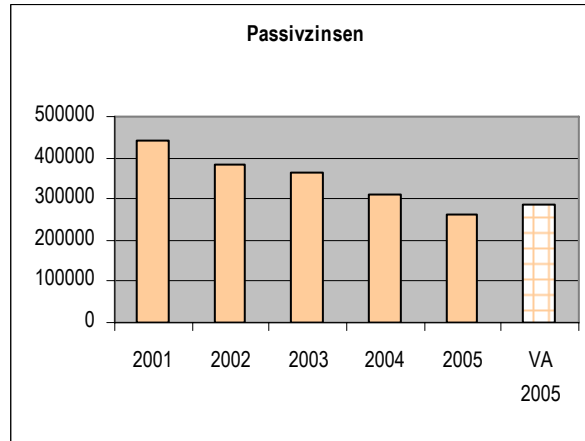
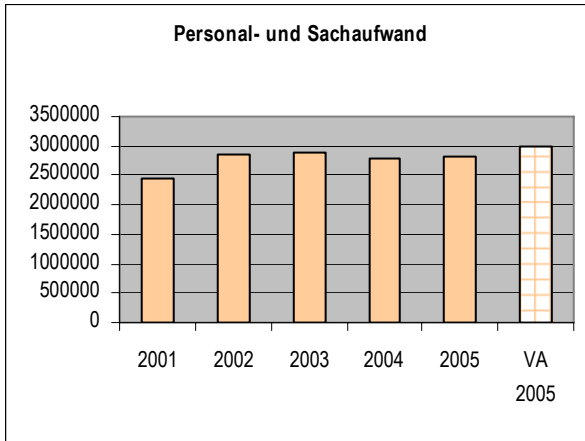
Im Grundsteuerbereich resultiert hingegen ein Minderertrag von rund CHF 150'000 gegenüber dem Voranschlag. Im Vergleich zum Vorjahr musste ein Minderertrag von rund CHF 485'000 hingenommen werden. Der Wegfall der Handänderungssteuer spielt dabei auch eine Rolle.

Wie erwartet, musste kein Beitrag in den Finanzausgleich geleistet werden. Im Vorjahr waren es noch CHF 40'000.

Die Heizungssanierung in der Liegenschaft Alte Landstrasse 12 belastet die Rechnung mit CHF 22'000.

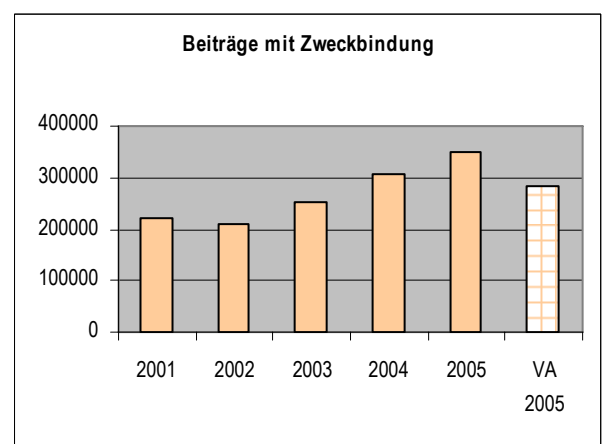
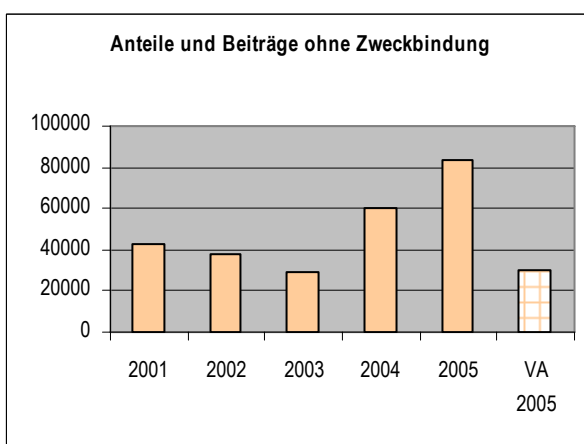
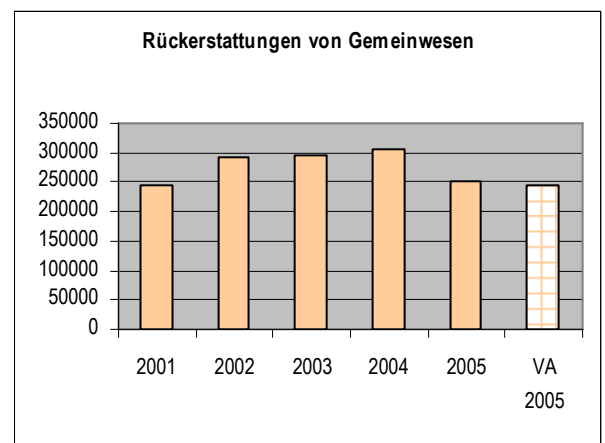
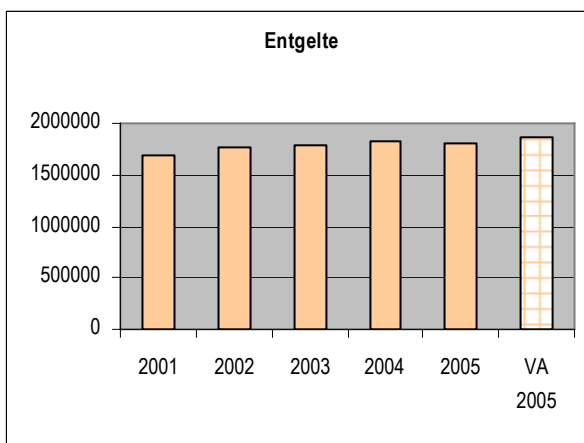
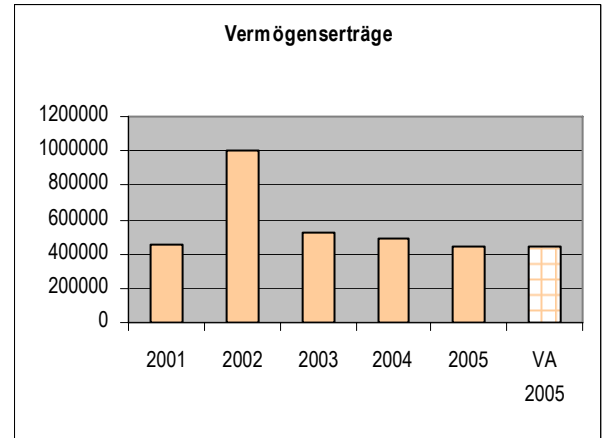
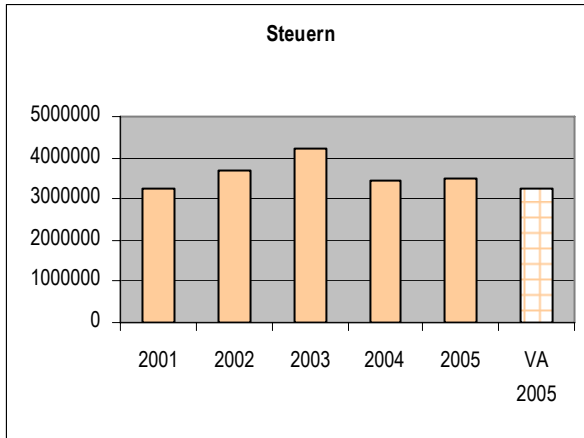
Die Rückerstattungen Dritter fielen tiefer aus als budgetiert.

Entwicklung des Aufwandes der Sachgruppen 2001 bis 2005



Wegen den sehr unterschiedlichen Umsätzen der einzelnen Bereiche wurden verschiedene Skalen verwendet.

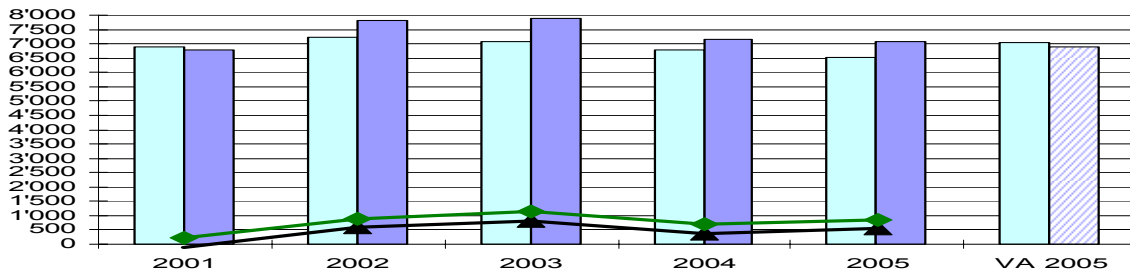
Entwicklung des Ertrages der Sachgruppen 2001 bis 2005



Wegen den sehr unterschiedlichen Umsätzen der einzelnen Bereiche wurden verschiedene Skalen verwendet.

Finanzkennzahlen / Auswertungen

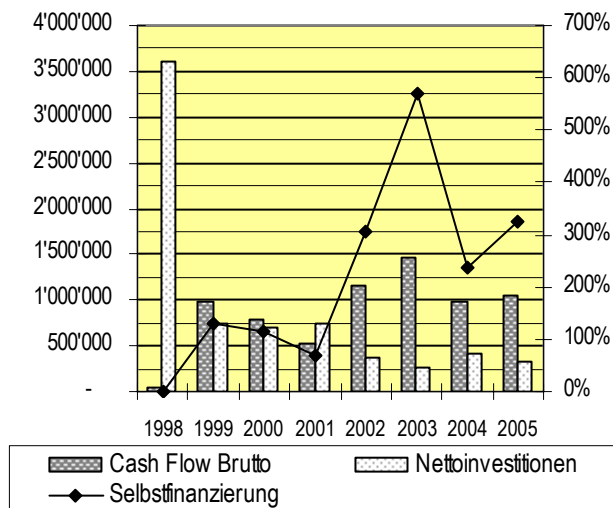
in tausend Franken	2001	2002	2003	2004	2005	VA 2005
Aufwand	6'882.9	7'223.0	7'068.6	6'787.6	6'535.9	7'059.9
Ertrag	6'779.3	7'820.3	7'897.7	7'168.5	7'079.0	6'909.4
Gewinn/Verlust	-103.6	597.3	829.1	380.9	543.1	-150.5
Netto-Cash-Flow	222.3	902.8	1'141.1	696.0	854.3	174.4



Selbstfinanzierungsgrad

Diese Kennzahl zeigt die Finanzierung der Investitionen aus den selbst erarbeiteten Mitteln. Der Durchschnitt der letzten 8 Jahre liegt bei 98 %.

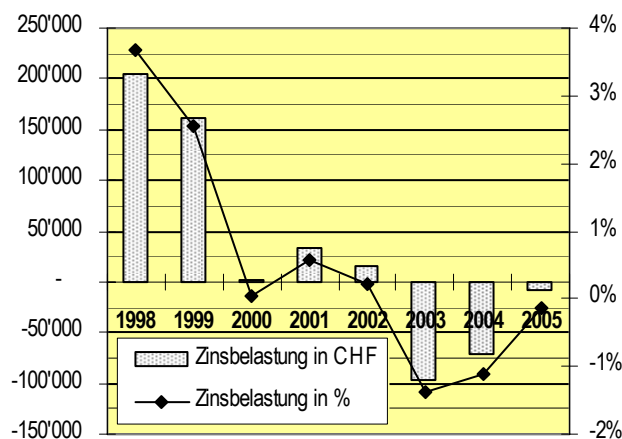
- < 60 % starker Schuldenzuwachs
nicht tragbar
- 60 - 75 % Schuldenzuwachs
Erhöhung der Leistungsfähigkeit
- 75 - 100 % leichter Schuldenzuwachs
Finanzhaushalt ausgeglichen
- > 100 % Schuldenabbau
optimale Finanzlage



Zinsbelastungsanteil

Diese Kennzahl zeigt den Anteil des Finanzertrages, welcher für den Zinsendienst aufgewendet wurde bzw. wird. Ein hoher Zinsbelastungsanteil weist auf eine hohe Verschuldung hin und/oder auf hohe Kapitalkosten (Zinsen).

- | | | |
|--------|--------------|--------------|
| | Verschuldung | Belastung |
| 0 - 2% | klein | erträglich |
| 3 - 5% | mittel | gross |
| 6 - 8% | gross | sehr hoch |
| > 8% | überschuldet | kaum tragbar |

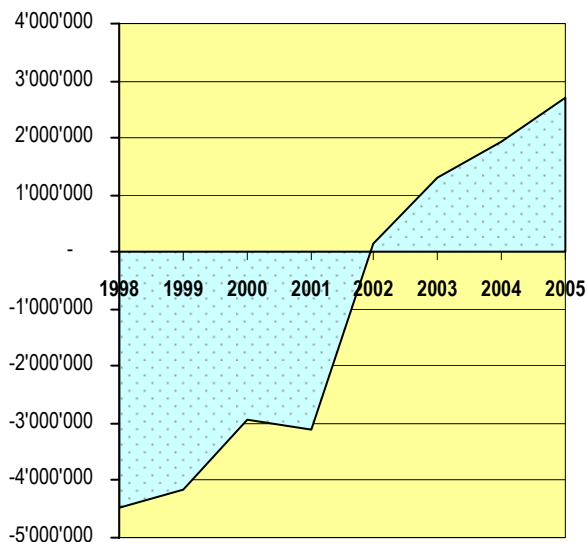


Nettoschuld / Nettovermögen

Diese Kennzahl zeigt die Verschuldung bzw. das Vermögen in absoluten Zahlen.

Eine hohe Nettoschuld führt zu hohen Zinsaufwendungen und belastet längerfristig den Finanzhaushalt des Gemeinwesens.

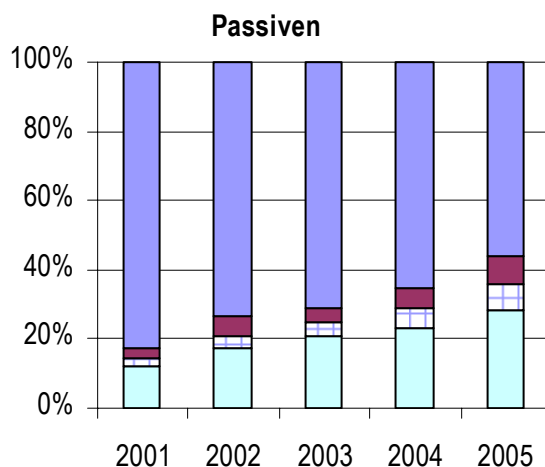
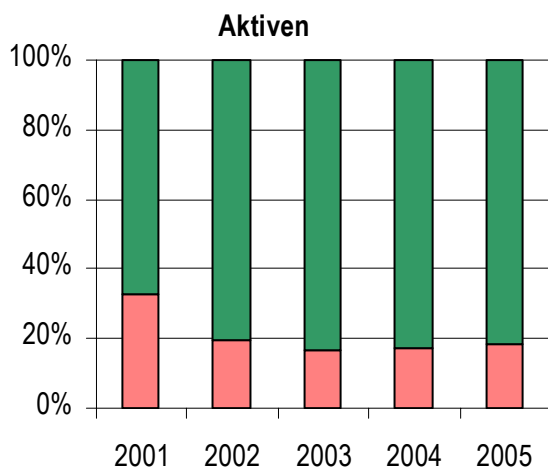
Die Nettoverschuldung bzw. das Nettovermögen hängt stark von den jährlichen Investitionen ins Verwaltungsvermögen und den Abschreibungssätzen ab.



Strukturvergleich Bilanz

in tausend Franken

	Aktiven	2001	2002	2003	2004	2005
	Finanzvermögen	11'501.3	12'383.2	14'033.0	13'667.4	12'555.0
	Verwaltungsvermögen	5'559.9	2'958.0	2'836.0	2'835.0	2'804.0
	Verpflichtungen für Spezialfinanzierungen	-	-	-	-	-
	Passiven					
	Fremdkapital	14'117.0	11'287.6	11'989.5	10'823.9	8'641.3
	Verrechnungen	483.9	905.3	728.0	883.1	1'176.1
	Vorschüsse für Spezialfinanzierungen	417.2	507.8	682.0	944.8	1'148.0
	Eigenkapital	2'043.1	2'640.5	3'469.5	3'850.6	4'393.6
	Bilanzsumme	17'061.2	15'341.2	16'869.0	16'502.4	15'359.0



Investitionsrechnung Verwaltungs- und Finanzvermögen

Voranschlag 2005		Aufgabenbereiche Politische Gemeinde	Rechnung 2005	
Ausgaben	Einnahmen		Ausgaben	Einnahmen
15'000		020 EDV-Anlage	31'524.45	
30'000		090 Verwaltungsliegenschaften	51'176.65	
		100 Investitionen Betriebsamt	58'000.00	
39'000		100 Melioration Feld		
108'000		110 Investitionen Polizei		
5'000		321 Neuanschlüsse, Verkabelungen	19'519.45	
30'000		321 Neubau Verbindungsleitungen	39'221.00	
		321 Digitalisierung Leitungen	-9'304.85	
	12'600	321 Antennenanschlussgebühren		1'600.00
	1'000	321 Rückerstattung Investitionen		20'455.80
	128'000	340 Sport Rückerstattungen Investitionen		128'199.00
106'800		400 Investitionsbeiträge Spital Limmattal	99'509.00	
34'200		570 Investitionsbeiträge Altersheim	39'220.80	
98'500		620 Sanierung Eschenbachstrasse	77'200.85	
40'000		620 Sanierung Gässliackerweg		
		620 Ersatzbeschaffung Parkuhren	-1'242.45	
	20'000	620 Rückerstattung Gässliackerweg		
92'800		701 Wasserleitung Eschenbachstrasse	84'974.45	
		701 Ringleitung Rebweg	10'047.85	
	75'500	701 Wasseranschlussgebühren		31'396.00
60'000		710 Erneuerungen Kanalisation/Sanierung	-8'547.95	
30'000		710 Neubau Meteorwasserkanal G.-weg		
		710 Einlage ins Ausgleichskonto	55'326.95	
	88'000	710 Kanalisationsanschlussgebühren		46'779.00
689'300	325'100		546'626.20	228'429.80
	364'200	Nettoinvestitionen VV		318'196.40
689'300	689'300		546'626.20	546'626.20

Voranschlag 2005		Aufgabenbereiche Politische Gemeinde	Rechnung 2005	
Ausgaben	Einnahmen		Ausgaben	Einnahmen
		942 Renovation Dorfstrasse 41	19'583.20	
		942 Renovation Dorfstrasse 32	4'006.35	
-	-		23'589.55	-
	-	Nettoinvestition FV		23'589.55

2. Planungskredit für Neubau „Betreutes Wohnen im Alter“ sowie Renovation Alters- und Pflegeheim „Im Morgen“, Weiningen

Antrag des Gemeinderates

1. Der Planung einer Überbauung von auf die Altersbetreuung ausgerichteten Wohnbauten ("Betreutes Wohnen im Alter") auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4264P, Weiningen, sowie der gleichzeitigen Projektierung einer Renovation des Alters- und Pflegeheimes "Im Morgen", Weiningen, zum Gesamtaufwand von CHF 975'000 wird zugestimmt. Die Planung erfolgt im Gemeinschaftswerk mit den Gemeinden Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil an der Limmat. Der auf Oetwil an der Limmat anfallende Kreditanteil von CHF 117'000 zulasten der Investitionsrechnung der Politischen Gemeinde wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen finanziellen Mittel zu beschaffen, falls notwendig mittels Aufnahme eines entsprechenden Kredites bei einer Bank oder einem anderen Finanzierungsinstitut.
3. Die Versammlung nimmt zur Kenntnis, dass
 - für die effektive Realisierung des betreuten Wohnens im Alter eine noch zu bildende Trägerschaft in Form der Interkommunalen selbstständigen Anstalt errichtet wird;
 - der Kredit nebst den Kosten für die erforderlichen Planungsarbeiten bis und mit detailliertem Kostenvoranschlag auch noch die Aufwendungen umfasst für die koordinierte Projektsteuerung dieser zwei Bauvorhaben sowie die Ausgaben für die rechtlichen Abklärungen zwecks Bildung der Trägerschaft in Form der Interkommunalen selbstständigen Anstalt;
 - die Genehmigung des Projektierungskreditanteils Oetwil an der Limmat jährliche Folgekosten von CHF 11'700 zulasten der Laufenden Rechnung der Politischen Gemeinde verursacht;
- die Projektierung für die Renovation des Alters- und Pflegeheimes "Im Morgen" zusammen mit der Planung für die Neubauten der betreuten Wohnungen ausschliesslich aufgrund der "Einheit der Materie" erfolgt. Bei einer allfälligen Verweigerung des nun vorgeschlagenen gemeinsamen Planungskredits, hat die Renovation des Alters- und Pflegeheimes aufgrund der im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Liegenschaften-Werterhaltung auf separatem Wege zu erfolgen.
4. Kommt die gemeinsame Gesamtplanung für den Neubau des "Betreuten Wohnens im Alter" sowie der Renovation des Alters- und Pflegeheimes zustande, wird der Zweckverband Alters- und Pflegeheim "Im Morgen", Weiningen, dazu ermächtigt, bezüglich der durchzuführenden Planungsarbeiten als die im öffentlich-rechtlichen Submissionsverfahren zuständige Instanz zu walten. Dies solange, bis die für die Realisierung des Neubaus angestrebte Trägerschaft rechtsverbindlich gegründet ist. Als Verwaltungsorgan wird die Alters- und Pflegeheimkommission bestimmt.

Gemeinderat Oetwil an der Limmat, 27. März 2006

Der Präsident

Der Schreiber

P. Studer

D. Mayenzet

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates geprüft. Ihre Empfehlung an die Gemeindeversammlung stützt sich auf die Kenntnis der folgenden Punkte:

(Anmerkung: Da es sich beim Planungskredit um den Gesamtbetrag für alle Gemeinden handelt, wird der Anteil für die Gemeinde Oetwil jeweils kursiv in Klammern aufgeführt.)

1. Der Planungskredit schliesst die erforderlichen Planungsarbeiten für den Neubau bzw. die Renovation bis zum baubewilligungsfähigen Projekt ein.
2. Im Planungskredit von CHF 975'000 (CHF 117'000) sind Aufwendungen in der Höhe von CHF 570'000 (CHF 68'000) vorhanden, die durch den Gemeinderat bereits in eigener Kompetenz genehmigt und für die folgenden Bereiche verwendet wurden:
 - a) Bericht der Weiterentwicklungskommission (WEK-Bericht): CHF 130'000 (CHF 15'600)
 - b) Wettbewerb: CHF 230'000 (CHF 27'600)
 - c) Zusatzkredit Optimierung Siegerprojekt / Trägerschaft: CHF 210'000 (CHF 25'200)

Der Planungskredit setzt sich daher zusammen aus:

- a) einem Kreditantrag von CHF 405'000 (CHF 48'600) für zukünftige Planungsarbeiten und
- b) der nachträglichen Genehmigung eines durch den Gemeinderat bereits bewilligten und verwendeten Kredits von CHF 570'000 (CHF 68'400).

In Kenntnis der oben aufgeführten Punkte sowie unter Berücksichtigung der geschätzten Neubaukosten von CHF 23.5 Mio. (+/- 15% für Bauteuerung) bzw. den Renovationskosten von CHF 4.4 Mio. erachtet die Rechnungsprüfungskommission den beantragten Planungskredit als gerechtfertigt.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt daher der Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderates für eine nachträgliche Genehmigung des

Projektkredits im Umfang von CHF 570'000 (CHF 68'400) sowie der Gewährung eines Zusatzkredits von CHF 405'000 (CHF 48'600) zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission

Oetwil an der Limmat, 5. Mai 2006

Der Präsident

Der Aktuar

R. Schmid

U. Leemann

Weisung

Ausgangslage

Das Alters- und Pflegeheim "Im Morgen", Weiningen, wurde in den frühen 70er-Jahren als Gemeinschaftswerk der Gemeinden Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil an der Limmat erstellt. Noch heute vermag es den damals gesetzten Zielen, nämlich die würdevolle und kompetente Betreuung von Betagten und pflegebedürftigen Menschen, vollauf gerecht zu werden. Allerdings sind die räumlichen Kapazitäten des Heimes infolge der seit damals in diesen Gemeinden erheblich gestiegenen Bevölkerungszahl nunmehr erschöpft. Aufgrund der zu erwartenden Altersentwicklung der Bevölkerung rechts der Limmat, müssen konkrete Planungen angegangen werden.

Zur Sicherung von Landreserven für Erweiterungsbauten, haben die dem Alters- und Pflegeheim "Im Morgen" angeschlossenen Verbandsgemeinden im Jahre 2003 das unmittelbar an das Heim angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 4264P in Weiningen erwerben können. Zusätzlich haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Weiningen der für die Bebauung notwendigen Umzonung dieses Areals zugestimmt. Ziel ist es nun, auf diesem Grundstück zweckdienliche Bauten zu bewerkstelligen. Dabei steht nicht die Erweiterung des bestehenden Heims, sondern die Erstellung von Wohnraum für das "Betreute Wohnen im Alter" im Vordergrund. Damit soll die auch von der älteren

Generation nicht minder angestrebte grösstmögliche Selbstbestimmung ihres individuell ausgestalteten Alltages gewährleistet werden.

Aufgrund dieser Zielvorgaben wurden in Zusammenarbeit aller Verbandsgemeinden in einem ersten Schritt ein Weiterentwicklungskonzept sowie eine Machbarkeitsstudie realisiert. Anschliessend wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, aus welchem ein überzeugendes Projekt siegreich hervorging. Nun gilt es das in der Zwischenzeit optimierte Projekt zu konkretisieren.

Planungsabsichten

Bei der angestrebten Planung sollen die neusten Erkenntnisse in der Gestaltung von Wohnen und Wohnumfeld der älteren Bevölkerung berücksichtigt werden. Das Konzept des betreuten Wohnens im Alter umfasst zwei zentrale Merkmale: Zum einen soll im Alltag für die Bewohner nur soviel Hilfe geleistet werden, wie nötig und erwünscht. Zum andern soll ein möglichst privates, autonomes und selbstbestimmtes Leben garantiert bleiben. Hoher Wohnkomfort, bleibende Selbstständigkeit und ein bewusstes Sicherheitsgefühl prägen die Wünsche und Bedürfnisse der heutigen älteren Generation.

Gleichzeitig mit der Planung der Neubauten für das "Betreute Wohnen im Alter" gilt es auch die erforderliche und seit langem angestrebte Renovation des bestehenden Alters- und Pflegeheimes voranzutreiben. Das Zuwarten mit der Projektierung für dieses Renovationsvorhaben macht insoweit Sinn, als dass jetzt mit der gemeinsamen Planung die räumlichen und logistischen Schnittstellen zu den Neubauten aufeinander abgestimmt werden können.

Betreutes Wohnen im Alter

Unter dem Begriff "Betreutes Wohnen im Alter" sind behindertengerechte Wohnungen für ältere Personen zu verstehen, welche den Bewohnerinnen und Bewohnern ein autonomes Wohnen mit einem umfassenden Angebot an Sicherheit und abrufbaren Hilfeleistungen (psychisch wie physisch) ermöglichen. Mieterinnen und Mieter können aus einer Vielzahl von Serviceleistungen wie Reinigung, Wäsche, Pflege, Essen, Haushaltshilfe usw. individuell auswählen. Als fixe Kosten fallen dabei die eigentliche Miete sowie eine Pauschale für die Sicherstellung von Grundleistungen (Infrastruktur und möglicher Notfalleinsatz) an. Die bezogenen Serviceleistungen werden nach Aufwand berechnet. Wo immer möglich bestimmt die einzelne Bewohnerin bzw. der einzelne Bewohner, welche Leistung sie oder er beziehen möchte.

Das Bauwerk für das betreute Wohnen im Alter wird sich über die einzufordernden Mietzinsen, welche sich an die ortsüblichen Mietpreise zu richten haben, ausschliesslich selbst finanzieren. Zur Wohnungsmiete verbindlich hinzu kommt die Pauschale für die Sicherstellung der Grundleistungen. Die zur Verfügung stehenden individuellen Serviceleistungen werden nur verrechnet, wenn solche effektiv in Anspruch genommen werden. Die Mieter können jedoch einen Anteil der Kosten solcher Serviceleistungen von der Krankenkasse zurückfordern, sofern der notwendige Bedarf aus gesundheitlichen Gründen nachgewiesen ist.

Alters- und Pflegeheim

Das bestehende Alters- und Pflegeheim bleibt in seiner heutigen Funktion erhalten. Die einzelnen Wohn- und Pflegeräume werden zeitgerecht instand gestellt. Soweit in räumlicher Hinsicht möglich, werden einzelne zusätzliche Heimplätze geschaffen. Die wesentlichsten Änderungen erfolgen bei der Infrastruktur wie Küche, Speisesaal, Lingerie oder Personalabteilung (Pflegedienst, Haushaltsdienst, Verwaltung usw.). Diese werden mit Blick auf die zukünftigen Neubauten so umgestaltet bzw. neu positioniert, dass die aus diesen

beiden Bauvorhaben entstehenden Synergien möglichst effizient und ökonomisch nutzbar sind.

Der eigentliche Betrieb des Alters- und Pflegeheimes wird nur hinsichtlich der für das betreute Wohnen im Alter zu erbringenden Serviceleistungen eine Änderung erfahren. Hierfür muss der organisatorische und personelle Bereich vollständig in Erwägung gezogen und angepasst werden. Für die Heimbewohnerinnen und -bewohner selbst, wird sich ausser der neuen "Nachbarschaft", welche einen positiven Effekt in den Alltag des Alters- und Pflegeheimes ausstrahlen wird, nichts Wesentliches ändern.

Trägerschaften

Das Alters- und Pflegeheim wird durch den Zweckverband Alters- und Pflegeheim "Im Morgen" betrieben. Diesem Zweckverband gehören seit jeher die Gemeinden Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil an der Limmat an. An dieser Trägerschaftsform wird auch in Zukunft festgehalten.

Die Trägerschaft für das betreute Wohnen im Alter soll jedoch von diesem Zweckverband durch die Neubildung einer Interkommunalen selbstständigen Anstalt klar getrennt werden. Obschon bei diesen Bauten diverse Gemeinsamkeiten eindeutig auszumachen sind, besteht unter den Exekutiven der Verbandsgemeinden die einvernehmliche Meinung, dass eine Trennung aus strategischen Gründen und zur Sicherstellung einer einwandfreien Transparenz unbedingt anzustreben ist. Es gilt zu bedenken, dass sich das betreute Wohnen im Alter ausschliesslich selbst finanzieren muss. Die Übernahme allfälliger Betriebsdefizite durch die Trägergemeinden, wie dies beim Alters- und Pflegeheim erfolgen darf, wird beim betreuten Wohnen im Alter ausgeschlossen. Aus diesem Grund und um allfällige unerwünschte Quersubventionierungen zu vermeiden, sprechen sich die Verbandsgemeinden für die Bildung der neuen Trägerschaftsform aus, welche für den Bau und den Betrieb des betreuten Wohnens im Alter zuständig sein wird.

Approximative Baukosten / Bruttorendite

Über die angestrebten Bauvorhaben (Neubauten, Renovation) liegen aufgrund der ausgeführten Vorprojektierungen und Studien folgende Kostenschätzungen (Stand März 2006) vor:

Erstellung Neubauten für das betreute Wohnen im Alter (inkl. Landkosten)	23.5 Mio. Franken
Renovation bestehendes Alters- und Pflegeheim	4.4 Mio. Franken
Total	27.9 Mio. Franken

Wie bereits erwähnt, werden sich die Neubauten über die einzufordernden ortsüblichen Mieten für Wohnungen und Nebenräume (rund 1.4 Mio. Franken im Jahr) ausschliesslich selbst finanzieren. Aufgrund dieser Erträge und der heute vorliegenden Kostenschätzung, liegt die zu erwartende Bruttorendite zwischen 5.75% und 6.25%. Die Bruttorendite ergibt sich aus dem Verhältnis des jährlichen Bruttoertrages zum gesamten Anlagewert der Liegenschaft. Die wesentlichen Bestandteile sind der Basiszinssatz, die Eigentümerlasten sowie die Rückstellungen. Ebenfalls darin enthalten sind die anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten. Aufgrund der prognostizierten Bruttorendite lässt sich die Liegenschaft für das betreute Wohnen im Alter nachhaltig und zukunftsorientiert betreiben.

Planungskredit

Der nun zur Genehmigung beantragte Planungskredit von insgesamt CHF 975'000 umfasst Ausgaben für Arbeitsprozesse, welche über die eigentliche Projektierung der angestrebten Bauvorhaben (Betreutes Wohnen im Alter, Renovation Alters- und Pflegeheim) hinausgehen. Nebst den Projektierungsarbeiten gilt es auch Aufwendungen zu tätigen für die koordinierte Projektsteuerung sowie für rechtliche Abklärungen zur notwendigen Grundlagenerarbeitung hinsichtlich der Bildung der neuen Interkommunalen selbstständigen Anstalt und deren Abgrenzung zum bestehenden

Zweckverband Alters- und Pflegeheim "Im Morgen".

Nachfolgend die Auflistung der Kostenpunkte:

Architektur Neubau			
"Betreutes Wohnen"	CHF		400'000
Architektur Umbau			
Alters- und Pflegeheim	CHF		100'000
Projektsteuerung und			
Projektleitung	CHF		310'000
Recht und Vertragswesen	CHF		165'000
Total	CHF		975'000

Kostenanteil Oetwil an der Limmat sowie Folgekosten

Die Aufteilung der Kosten auf die an dieser Planung beteiligten Gemeinden Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil an der Limmat erfolgt nach dem für den Zweckverband Alters- und Pflegeheim "Im Morgen" geltenden Teilschlüssel. Gemäss dem im Voranschlag 2006 geregelten Kostenverlegerfaktor bedeutet dies:

Oberengstringen	29%	CHF	282'750
Unterengstringen	16%	CHF	156'000
Weiningen	19%	CHF	185'250
Geroldswil	24%	CHF	234'000
Oetwil an der Limmat	12%	CHF	117'000
Total		CHF	975'000

Der Investitionsanteil von Oetwil an der Limmat beträgt somit CHF 117'000. Die jährlichen Folgekosten zulasten der Laufenden Rechnung für diesen Planungskredit betragen 10% der getätigten Investition (CHF 11'700; durchschnittlicher Abschreibungs- und Verzinsungssatz über 13 Jahre). Allerdings gilt es zu vermerken, dass im Falle der Realisierung des betreuten Wohnens im Alter aufgrund der zu erfolgenden Rückerstattungen durch die neue Trägerschaft bezüglich des Kostenanteils für die Neubauten mit keinen Folgekosten zulasten der Gemeinden zu rechnen ist.

Weiteres Vorgehen

Stimmen sämtliche Gemeinden diesem Planungskredit zu, so wird die detaillierte Projektierung der angestrebten Bauvorhaben für die Ermittlung der Baukostenvoranschläge unverzüglich an die Hand genommen. Gleichzeitig werden die rechtlichen Abklärungen und Verhandlungen getätigt bezüglich der Gründung der neuen Trägerschaft für das betreute Wohnen im Alter sowie die entsprechenden Vertragswerke erarbeitet, sodass die angestrebte Interkommunale selbstständige Anstalt für die effektive Realisierung der Neubauten als handelnde Instanz feststeht. Die bis dahin erfolgten Ausgaben der Verbandsgemeinden, welche als Vorleistungen für die Realisierung des betreuten Wohnens im Alter getätigt wurden (Landkauf, Vorprojektierungen, Planungen), werden dannzumal der neuen Trägerschaft in Rechnung gestellt.

Die Genehmigung des Baukredits bezüglich der Renovation des Alters- und Pflegeheimes fällt jedoch in die Kompetenz der hierfür zuständigen Organe des Zweckverbandes Alters- und Pflegeheimes "Im Morgen". Ebenso die Veräusserung des zweckverbandseigenen Landes, welches unmittelbar an das Alters- und Pflegeheim angrenzt und nun für die Überbauung des betreuten Wohnens im Alter durch die neue Trägerschaft vorgesehen ist. In diesen Punkten wird die Stimmbürgerschaft von Oetwil an der Limmat zum gegebenen Zeitpunkt zur Beschlussfassung eingeladen.

In welchem Umfang die Stimmbürgerschaft bezüglich dem betreuten Wohnen im Alter über weitere Entscheidungen zu befinden hat, bestimmt sich aufgrund der noch zu definierenden Bestimmungen der neuen Trägerschaftsform. Ausschlaggebend wird hier unter anderem sein, inwieweit in den Statuten der neuen Trägerschaft das Mitspracherecht der Stimmbürgerschaft stipuliert wird.

Ziel ist es, noch im laufenden Jahr die genauen Kosten für die Bewerkstelligung dieser beiden Bauvorhaben zu eruieren und die notwendigen Vereinbarungen zu treffen zwecks Gründung der rechtsverbindlichen Trägerschaftsform für das betreute Wohnen im Alter.

Submissionsverfahren

Um den Planungsprozess nach erfolgter Krediterteilung ohne Verzug in die Wege zu leiten, muss als erster Schritt ein Submissionsverfahren im Sinne der öffentlich-rechtlichen Gesetzgebung erfolgen. Die Durchführung dieses Verfahrens bedingt das Vorhandensein einer öffentlich-rechtlichen Instanz. Währendem für die Renovation des Alters- und Pflegeheimes der bestehende Zweckverband handlungsfähig ist, fehlt eine solche rechtsverbindliche Instanz für das angestrebte Neubauvorhaben.

Das Projekt "Betreutes Wohnen im Alter" wurde durch den Zweckverband Alters- und Pflegeheim "Im Morgen" initiiert. Insofern macht es Sinn, dass dieser Verband das Verfahren solange weiterführt, bis die neue Trägerschaft für die Realisierung der Neubauten rechtsverbindlich definiert und handlungsfähig ist. Allerdings fehlt in den geltenden Verbandsstatuten eine entsprechende Zweckbestimmung, welche das Handeln für ein solches Bauvorhaben erlaubt. Somit muss der Zweckverband für die Zeit bis zur rechtsverbindlichen Gründung der neuen Trägerschaft mit den notwendigen Kompetenzen ausgestattet werden. In

diesem Sinne haben die Gemeindeversammlungen der Verbandsgemeinden, welche für die Festlegung der Statuten des Zweckverbandes Alters- und Pflegeheim "Im Morgen" zuständig sind, eine temporäre, das heisst zeitlich befristete Ausweitung der Aufgabenbestimmung des Zweckverbandes festzulegen.

Empfehlung des Gemeinderates

In Anbetracht der sich abzeichnenden Altersentwicklung der Bevölkerung rechts der Limmat sowie des damit verbundenen nachgewiesenen Bedarfes nach zusätzlichen Alterswohn- und Pflegeplätzen, drängen sich zukunftsgerichtete Planungen auf. Mit der Sicherung der dafür benötigten Landreserve unmittelbar neben dem bestehenden Alters- und Pflegeheim "Im Morgen", Weiningen, konnten ideale Verhältnisse geschaffen werden. Die an diesem Standort entstehenden logistischen und synergetischen Vorteile gilt es zu nutzen. Mit der Realisierung von auf die Altersbetreuung ausgerichteten Wohnbauten ("Betreutes Wohnen im Alter") an diesem Standort, werden die aktuellen und künftigen Bedürfnisse der älteren Generationen berücksichtigt. Dieses Vorhaben gilt es zielgerichtet und verantwortungsvoll weiter zu verfolgen.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

3. Alte Landstrasse 12 - Umbau der Stockwerkeinheit-Nr. 2 (Atelier) zu einer Wohnung, Kreditgenehmigung

Antrag des Gemeinderates

1. Für den Umbau der Stockwerkeinheit-Nr. 2 (Atelier) im Wohnhaus mit Gewerbe, Assek.-Nr. 370, Alte Landstrasse 12, wird ein Zusatzkredit in Höhe von CHF 150'000 zulasten der Ausgabenkompetenz der Gemeindeversammlung und zugunsten der Investitionsrechnung erteilt.
2. Der vorstehende Kredit erhöht bzw. reduziert sich um die Mehr- bzw. Minderkosten, welche aufgrund der Bauteuerung (Kostenstand 31.12.2005) und der Bauausführung entstehen.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausarbeitung eines konkreten Projektes bezüglich Umbaus des Ateliers in eine 3 ½-Zimmer-Wohnung inklusive dem Einholen von Offerten - gestützt auf das Submissionsverfahren - ermächtigt.

Gemeinderat Oetwil an der Limmat,
12. Dezember 2005

Der Präsident Der Schreiber

P. Studer D. Mayenzet

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft „Alte Landstrasse 12 - Umbau der Stockwerkeinheit Nr. 2 (Atelier) zu einer Wohnung“ und den Kreditantrag des Gemeinderates an ihrer Sitzung vom 12. April 2006 behandelt.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest:

- der Umbau des Ateliers in ein Wohnung ist, in Anbetracht der heutigen Marktsituation, sinnvoll und zweckmässig,
- die getätigte Investition wird mit dem zu erwartenden Mietzins genügend refinanziert.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2006, den vorliegenden Kreditantrag zu genehmigen.

Rechnungsprüfungskommission
Oetwil an der Limmat, 12. April 2006

Der Präsident Der Aktuar

R. Schmid U. Leemann

Weisung

Gemäss Mitteilung der Liegenschaftsverwaltung (OMIT AG, Liegenschaftsverwaltungen und Immobilien-treuhand, 8953 Dietikon), ist die Stockwerkeinheit-Nr. 2 (Atelier) im Wohnhaus mit Gewerbe, Assek.-Nr. 370, Alte Landstrasse 12, nur sehr schwer zu vermieten. Insbesondere ist auch der gewünschte Mietzins von CHF 1'900 immer wieder Grund, dass allfällige Interessenten von einer Miete dieses Objektes absehen. Die Liegenschaftsverwaltung hat deshalb vorgeschlagen den Mietzins auf CHF 1'400 zu reduzieren.

Bereits im Jahre 1996 wurde durch die S&O Architekten AG, Spyrstrasse 11, 8044 Zürich, ein Projekt bezüglich Umbau des Ateliers in eine 3 ½-Zimmer-Wohnung erarbeitet und ein entsprechender Kostenvoranschlag erstellt. Das damalige Projekt mit Kostenvoranschlag ergab Gesamtkosten von CHF 140'000. Unter Berücksichtigung dieses Kosten-

voranschläges und der aufgelaufenen Bauteuerung von 6 bis 7 % seit 1996 ergibt sich nach heutigem Kostenstand ein Betrag von rund CHF 150'000.

Demgemäss ergibt sich der überarbeitete Kostenvoranschlag wie folgt:

BKP: Arbeitsgattung: Kurzbeschreibung: . . .

ANLAGEKOSTEN				CHF	150'000
2	GEBÄUDE			CHF	140'000
211	Baumeisterarbeiten	Spitzarbeiten, Zwischenwände	CHF	12'500	
221	Fenster	Glaswechsel bei Bad/WC	CHF	1'000	
228	Äussere Abschlüsse	Sonnenmarkise Sitzplatz	CHF	2'000	
23	Elektroinstallationen	Anpassungen, Erweiterungen	CHF	8'000	
243	Wärmeverteilung	Anpassungen, Handtuchradiator	CHF	2'000	
244	Lüftungsanlagen	Luftentfeuchter UG, Küchenabluft	CHF	5'000	
25	Sanitäranlagen	Einbau Bad/WC, Boiler und WM	CHF	25'000	
258	Kücheneinrichtung	Einbau einer Küche	CHF	15'500	
271	Gipserarbeiten	Leichtbauzwischenwände	CHF	10'000	
272	Metallbauarbeiten	Briefablagekasten	CHF	500	
273	Schreinerarbeiten	Zimmertüren, Einbauschränk	CHF	7'500	
281	Bodenbeläge	Fertigparkett (CHF 80/m2)	CHF	13'500	
282	Plattenarbeiten	Plattenbeläge in Bad/WC und Küche	CHF	6'000	
285	Malerarbeiten	Streichen der neuen und best. Bauteile	CHF	12'500	
287	Baureinigung	Bezugsreinigen der neuen Wohnung	CHF	1'000	
291	Honorar Architekt	Ausführungsprojekt und Bauleitung	CHF	17'000	
292	Honorar Bauingenieur	Statische Abklärungen	CHF	1'000	
4	UMGEBUNG			CHF	3'000
421	Gärtnerarbeiten	Ergänzen Sitzplatz (Sichtschutz)	CHF	3'000	
5	BAUNEKENKOSTEN			CHF	4'000
51	Bewilligungen, Gebühren		CHF	1'500	
52	Plankopien		CHF	500	
53	Versicherungen		CHF	1'000	
56	Übrige Baunebenkosten		CHF	1'000	
6	RESERVE			CHF	3'000
51	Reserve	Ausgewiesene Reserve/Rundung	CHF	3'000	

Durch die Liegenschaftsverwaltung wurde, gestützt auf den geschätzten Investitionsaufwand von CHF 150'000, eine Renditeberechnung erstellt. Zur Deckung dieser Investition müsste nachfolgend ein minimaler monatlicher Mietzins von CHF 1'850 zzgl. Nebenkosten (Mietzins pro Jahr: CHF 22'200) erzielt werden können. Aufgrund von Ausbaustandard und Grösse der 3 ½-Zimmer-Wohnung kann jedoch von einem höheren Mietzins ausgegangen werden. Es wird ein Mietzins von CHF 2'000 pro Monat (Mietzins pro Jahr: CHF 24'000) vorgeschlagen.

Im Voranschlag ist weder in der Laufenden Rechnung noch in der Investitionsrechnung ein entsprechender Betrag eingestellt.

Die Gemeindeversammlung verfügt gemäss Art. 11, lit. d) Finanzen, Ziff. 8 der Gemeindeordnung und unter

Vorbehalt von Art. 8, Ziff. 2 der Gemeindeordnung (neue einmalige Ausgaben und Zusatzkredite von mehr als CHF 1'000'000, welche der Urnenabstimmung unterstehen), sinngemäss über die Kompetenz zur Erteilung von Nachtragskrediten und neue Ausgaben wenn diese im Einzelfall den Betrag von CHF 50'000 übersteigen.

In Anbetracht der Tatsache, dass Gewerberäumlichkeiten zurzeit nur schwer zu vermieten sind, ist der Umbau des Ateliers in eine Wohnung sinnvoll und zweckmässig. Mit dem zu erwartenden Mietzins von CHF 2'000 pro Jahr kann die getätigte Investition refinanziert werden.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

4. Eschenbachstrasse - Strassenbau, Genehmigung der Bauabrechnung

Antrag des Gemeinderates

1. Die Honorarrechnung des Gemeindeingenieurs in Höhe von CHF 14'290.80 netto inkl. Mehrwertsteuer und die Schlussrechnung vom 6. Februar 2006 in Höhe von CHF 3'530.80 netto inkl. Mehrwertsteuer werden genehmigt.
2. Die Bauabrechnung inkl. Honorar vom 14. Februar 2006 über den Baukredit für die Sanierung der Eschenbachstrasse mit Gesamtaufwendungen von CHF 79'089.50 inkl. Mehrwertsteuer, was Minderkosten von CHF 19'410.50 gegenüber dem Verpflichtungskredit von CHF 98'500 entspricht, wird genehmigt.

Gemeinderat Oetwil an der Limmat,
27. Februar 2006

Der Präsident

Der Schreiber

P. Studer

D. Mayenzet

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft „Bauabrechnung Eschenbachstrasse, Strassenbau“ und den Antrag des Gemeinderates an ihrer Sitzung vom 13. März 2006 behandelt.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest:

- die detaillierte und aussagekräftige Bauabrechnung schliesst mit Baukosten von CHF 79'089.50 (inkl. Mehrwertsteuer) ab,
- die Abrechnung stimmt mit der Buchhaltung überein.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2006, die vorliegende Bauabrechnung zu genehmigen.

Rechnungsprüfungskommission

Oetwil an der Limmat, 13. März 2006

Der Präsident

Der Aktuar

R. Schmid

U. Leemann

Weisung

Mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23. November 2004 wurde das Projekt genehmigt und ein Baukredit in Höhe von CHF 98'500 inkl. Mehrwertsteuer zulasten der Investitionsrechnung, Kto.-Nr. 620.5010.08; Sanierung Eschenbachstrasse, erteilt.

Aufgrund der durchgeführten Submission wurde die Weibel AG, Strassen- und Tiefbauunternehmung, 5430 Wettingen, mit der Ausführung der Bauarbeiten (Strassenbau) beauftragt. Die Bauarbeiten wurden in der Zeit von Anfang April bis Ende Mai 2005 ausgeführt.

Sämtliche Rechnungen bezüglich Sanierung der Eschenbachstrasse liegen vor. Durch den bauleitenden Gemeindeingenieur (Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner & Rauch AG, Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon) wurde die Bauabrechnung über den Baukredit am 14. Februar 2006 erstellt. Zusammen mit der Bauabrechnung unterbreitet der Gemeindeingenieur die Honorarrechnung in Höhe von CHF 14'290.80 netto inkl.

Mehrwertsteuer zur Prüfung und Genehmigung und stellt am 6. Februar 2006 diesbezüglich Schlussrechnung.

Durch die Bau- & Werkabteilung wurde die Honorarrechnung geprüft. Diese wurde gemäss der Ordnung SIA 103 „Ordnung für Leistungen und Honorare der Bauingenieure“ berechnet und entspricht den Vereinbarungen gemäss gültigem „Vertrag zur Führung des Gemeindeingenieurbüros der Gemeinde Oetwil an der Limmat“ vom 18. Dezember 1995 bzw. dem mit Gemeinderatsbeschluss vom 21. Februar 2005 genehmigten Verrechnungstarif 2005.

Demgemäss schliesst die Bauabrechnung inkl. Honorar für die Sanierung der Eschenbachstrasse mit Gesamtaufwendungen von CHF 79'089.50 inkl. Mehrwertsteuer, was Minderkosten von CHF 19'410.50 gegenüber dem Verpflichtungskredit von CHF 98'500 entspricht. Die Minderkosten ergeben sich insbesondere aus dem Vergabeerfolg, der bei den Bauarbeiten erzielt werden konnte.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

5. Eschenbachstrasse - Ersatz der bestehenden Wasserleitung, Genehmigung der Bauabrechnung

Antrag des Gemeinderates

1. Die Honorarrechnung des Gemeindeingenieurs in Höhe von CHF 14'024.15 exkl. Mehrwertsteuer (CHF 15'090 inkl. Mehrwertsteuer) und die Schlussrechnung vom 6. Februar 2006 in Höhe von CHF 4'330 netto inkl. Mehrwertsteuer werden genehmigt.
2. Die Bauabrechnung inkl. Honorar vom 14. Februar 2006 über den Baukredit für den Ersatz der Wasserleitung in der Eschenbachstrasse mit Gesamtaufwendungen von CHF 74'990.35 exkl. Mehrwertsteuer (CHF 80'689.60 inkl. Mehrwertsteuer), was Minderkosten von CHF 17'809.65 gegenüber dem Verpflichtungskredit von CHF 92'800 entspricht, wird genehmigt.

Gemeinderat Oetwil an der Limmat,
27. Februar 2006

Der Präsident

Der Schreiber

P. Studer

D. Mayenzet

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft „Bauabrechnung Eschenbachstrasse, Ersatz der bestehenden Wasserleitung“ und den Antrag des Gemeinderates an ihrer Sitzung vom 13. März 2006 behandelt.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest:

- die detaillierte und aussagekräftige Bauabrechnung schliesst mit Baukosten von CHF 74'990.35 (exkl. Mehrwertsteuer) ab,
- die Abrechnung stimmt mit der Buchhaltung überein.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2006, die vorliegende Bauabrechnung zu genehmigen.

Rechnungsprüfungskommission

Oetwil an der Limmat, 13. März 2006

Der Präsident

Der Aktuar

R. Schmid

U. Leemann

Weisung

Mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23. November 2004 wurde das Projekt genehmigt und ein Baukredit in Höhe von CHF 92'800 exkl. Mehrwertsteuer zulasten der Investitionsrechnung, Kto.-Nr. 701.5010.08; Wasserleitung Eschenbachstrasse, erteilt.

Aufgrund der durchgeführten Submission wurde die Weibel AG, Strassen- und Tiefbauunternehmung, 5430 Wettingen, mit der Ausführung der Bauarbeiten (Grabarbeiten für Wasserleitung) bzw. die Dittli AG, Sanitäranlagen, 8955 Oetwil an der Limmat, mit der Ausführung der Installationsarbeiten beauftragt. Die Bau- und Installationsarbeiten wurden in der Zeit von Anfang April bis Ende Mai 2005 ausgeführt.

Sämtliche Rechnungen bezüglich des Ersatzes der Wasserleitung in der Eschenbachstrasse liegen vor. Durch den bauleitenden Gemeindeingenieur (Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner & Rauch AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon) wurde die Bauabrechnung über den Baukredit am 14. Februar 2006 erstellt. Zusammen mit der Bauabrechnung unterbreitet der Gemeindeingenieur die Honorarrechnung in Höhe von CHF 14'024.15 netto

exkl. Mehrwertsteuer (CHF 15'090 inkl. Mehrwertsteuer) zur Prüfung und Genehmigung und stellt am 6. Februar 2006 diesbezüglich Schlussrechnung. Durch die Bau- & Werkabteilung wurde die Honorarrechnung geprüft. Diese wurde gemäss der Ordnung SIA 103 „Ordnung für Leistungen und Honorare der Bauingenieure“ berechnet und entspricht den Vereinbarungen gemäss gültigem „Vertrag zur Führung des Gemeindeingenieurbüros der Gemeinde Oetwil an der Limmat“ vom 18. Dezember 1995 bzw. dem mit Gemeinderatsbeschluss vom 21. Februar 2005 genehmigten Verrechnungstarif 2005.

Demgemäss schliesst die Bauabrechnung inkl. Honorar für den Ersatz der Wasserleitung in der Eschenbachstrasse mit Gesamtaufwendungen von CHF 74'990.35 exkl. Mehrwertsteuer (CHF 80'689.60 inkl. Mehrwertsteuer), was Minderkosten von CHF 17'809.65 gegenüber dem Verpflichtungskredit von CHF 92'800 entspricht. Die Minderkosten ergeben sich insbesondere aus dem Vergabeerfolg, der bei den Bauarbeiten erzielt werden konnte.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

6. Sanierung Gemeinderatssitzungszimmer, Kreditabrechnung

Antrag des Gemeinderates

1. Von der Abrechnung über die Renovation des Gemeinderatssitzungszimmers in Höhe von CHF 53'274.85 inkl. Mehrwertsteuer, was Mehrkosten von CHF 8'374.85 gegenüber den genehmigten Krediten von insgesamt CHF 44'900 (CHF 30'000 zzgl. Nachtragskredit von CHF 14'900) entspricht, wird Kenntnis genommen.
2. Die Abrechnung mit Gesamtaufwendungen von CHF 53'274.85 inkl. Mehrwertsteuer wird genehmigt.

Gemeinderat Oetwil an der Limmat,
12. Dezember 2005

Der Präsident Der Schreiber
P. Studer D. Mayenzet

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft „Bauabrechnung Sanierung Gemeinderatssitzungszimmer“ und den Antrag des Gemeinderates an ihrer Sitzung vom 13. März 2006 behandelt.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest:

- die detaillierte und aussagekräftige Bauabrechnung schliesst mit Baukosten von CHF 53'274.85 ab,
- die Abrechnung stimmt mit der Buchhaltung überein.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2006, die vorliegende Bauabrechnung zu genehmigen.

Rechnungsprüfungskommission
Oetwil an der Limmat, 13. März 2006

Der Präsident Der Aktuar
R. Schmid U. Leemann

Weisung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. Juli 2005 wurde ein Kredit in Höhe von CHF 44'900, bestehend aus dem Voranschlagskredit von CHF 30'000 und einem Nachtragskredit von CHF 14'900 zulasten der Ausgabekompetenz des Gemeinderates und zugunsten der Investitionsrechnung, Kto.-Nr. 090.5010.01; Renovation Gemeinderatssitzungszimmer, erteilt. Gleichzeitig wurde der Bauvorstand ermächtigt, den jeweils günstigeren Unternehmer gemäss Aufstellung im Kostenvoranschlag, ohne weitere Ausschreibung, mit der Ausführung der entsprechenden Arbeiten zu beauftragen. Im Weiteren wurde mit der Bauleitung für die Renovationsarbeiten die Schöner Wohnen by Team GmbH, Innenarchitektur & Möbelhandel, 8105 Regensdorf, beauftragt.

In der Zeit vom 23. August bis Ende September 2005 wurden die Renovationsarbeiten ausgeführt. Die letzten Fertigstellungsarbeiten sind in den ersten Oktoberwochen 2005 ausgeführt worden. Sämtliche Rechnungen liegen vor. Die Abrechnung über die Renovation des Gemeinderatssitzungszimmers kann erstellt werden. Diese ergibt sich wie folgt:

Pos.:	Arbeitsgattung:	Unternehmer:	Kostenvoranschlag:	Rechnungssumme
1+2	Maurer-/Gipserarbeiten		CHF 12'550	CHF 15'684.40
	Abdeck- / Spitzarbeiten	Walter Fröhlich		CHF 10'000.00
				CHF 5'684.40
3	Heizungsarbeiten		CHF 6'600	CHF 7'050.15
	Neue Konvektoren	Wärmebau AG		CHF 6'593.05
	Anpassung Lüftung	Wärmebau AG		CHF 457.10
4	Elektroinstallationen		CHF 3'000	CHF 4'111.30
	Ergänzung Inst.	Elektro Müller		CHF 4'111.30
5	Schreinerarbeiten		CHF 3'150	CHF 5'142.70
	Neue Türe, Simsen	Walter Bachmann		CHF 5'142.70
6	Parkettbodenbelag		CHF 10'600	CHF 10'876.95
	Parkett inkl. Sockel	A. Bänzinger & Co.		CHF 10'876.95
7	Malerarbeiten		CHF 2'400	CHF 3'227.80
	Streichen	Malfag Toni GmbH		CHF 2'826.75
				CHF 401.05
8	Honorare		CHF 4'100	CHF 7'181.55
	Bauleitung	Schöner Wohnen GmbH		CHF 5'083.35
				CHF 2'098.20
10	Reserve		CHF 2'500	CHF 0.00
	Total		CHF 44'900	CHF 53'274.85

Die Abrechnung schliesst mit Aufwendungen von insgesamt CHF 53'274.85 netto inkl. Mehrwertsteuer, was Mehrkosten von CHF 8'374.85 bzw. rund 18 % entspricht.

Die Mehrkosten ergeben sich aus zusätzlichen Aufwendungen von insgesamt rund CHF 8'300 für:

- das ursprünglich nicht vorgesehene Erstellen der Kniestockwände (Maurerarbeiten, ca. CHF 1'950),
- das nicht erforderliche Ausgleichen/Erhöhen des Unterlagsbodens (Maurerarbeiten, ca. CHF -2'000),
- das Aufziehen eines Abriebs auf Decke und Wände anstelle Tapezieren/Streichen (Gipserarbeiten, ca. CHF 2'000),
- das Installieren von Elektroanschlüssen, das Reaktivieren eines Telefonanschlusses und neuer Schalterabdeckungen (Elektroinstallationen, ca. CHF 1'000),
- eine zusätzliche Fensterbank, Abdeckleisten bei den Dachlukarnen und Ausführung der Türe gemäss Anforderungen der Feuerpolizei, inkl. Glaseinsatz (Schreinerarbeiten, ca. CHF 2'000),
- das Streichen der Lukarnenfenster inkl. Abdeckleisten, der Türe sowie der Heizungsrohre (Malerarbeiten, ca. CHF 900),
- das nicht notwendige Streichen der Gipsplatten, da mit Abrieb ausgeführt (Malerarbeiten, ca. CHF -1'000).

Die zusätzlichen Aufwendungen haben sich als notwendig erwiesen und sind gerechtfertigt. Mit der Ausführung der Renovationsarbeiten hat das Gemeinderatzimmer einen zeitgemässen Ausbaustandard erhalten, der ihm als Trau- und Sitzungszimmer zusteht.

Gemäss Art. 11 lit. d) Ziff. 7 der Gemeindeordnung verfügt der Gemeinderat über die Kompetenz für im Voranschlag enthaltenen einmaligen Ausgaben bis CHF 50'000. Die Abrechnung über die Renovation des Gemeinderatzimmers schliesst mit Ausgaben von CHF 53'274.85, wodurch die Ausgabekompetenz überschritten wird. Folgemäss ist die Abrechnung der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.