



Gemeindeversammlung

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Oetwil an der Limmat werden hiermit zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom Dienstag, 20. März 2007, **20.00 Uhr** in der Gemeindscheune an der Schmittengasse eingeladen.

Inhaltsverzeichnis

Politische Gemeindeversammlung

Traktanden:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Neues Wasserreglement, Genehmigung | Seiten 04 - 25 |
| 2. Kindergartenareal im Oberdorf,
Genehmigung Projektkredit | Seiten 26 - 33 |
| 3. Anfragen im Sinne von §51 des Gemeindegesetzes | |

1. Neues Wasserreglement, Genehmigung

Antrag des Gemeinderates

1. Das vorliegende Wasserreglement wird genehmigt.
2. Das durch die Gemeindeversammlung am 4. Dezember 1984 festgelegte Wasserreglement der Gemeinde Oetwil an der Limmat wird auf den Zeitpunkt der Inkraftsetzung des neuen Wasserreglements aufgehoben.
3. Beiträge und Gebühren (Artikel 10):
Die Gemeinde Oetwil an der Limmat erhebt zur Finanzierung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen Beiträge und Gebühren nach Massgabe des übergeordneten Rechts sowie gemäss Reglement über Beiträge und Gebühren, welches durch den Gemeinderat zu erlassen und nach Massgabe von § 68a Gemeindegesetz öffentlich bekannt zu machen ist.

Gemeinderat Oetwil an der Limmat,
27. November 2006

Der Präsident	Der Schreiber
P. Studer	D. Mayenzet

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft „Neues Wasserreglement, Genehmigung“ und den Antrag des Gemeinderates an ihrer Sitzung vom 26. Februar 2007 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest:

- das neue Wasserreglement basiert auf den Erkenntnissen der Vergangenheit und dem Entwurf des kantonalen Musterreglements;
- der Aufbau, die Gliederung und die Kompetenzregelungen lehnen sich sinnvoll an die geltende Siedlungsentwässerungsverordnung an.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung das neue Wasserreglement zu genehmigen.

Oetwil an der Limmat, 26. Februar 2007

Rechnungsprüfungskommission	
Der Präsident	Der Aktuar
R. Schmid	U. Leemann

Weisung

Ausgangslage

Das bestehende Wasserversorgungsreglement wurde im Jahre 1984 festgesetzt. In den vergangenen Jahren haben sich einzelne Bestimmungen des übergeordneten Rechts geändert und die Anforderungen an eine zeitgemässe Wasserversorgung setzen eine aktuelle gesetzliche Grundlage voraus. Im Rahmen einer generellen Überarbeitung der kommunalen Reglemente und Verordnungen im Bereich der Werke wird eine Vereinheitlichung mit gleichartiger Systematik und Terminologie angestrebt.

In einem ersten Schritt wurde die Siedlungsentwässerungsverordnung überarbeitet. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurde auch die grundsätzliche Trennung von Reglement/Verordnung bzw. Gebührenreglement/-verordnung festgelegt. Die neue Siedlungsentwässerungsverordnung ist am 23. November 2004 von der Gemeindeversammlung festgesetzt worden und am 24. November 2005 von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt worden. Die dazugehörige Gebührenverordnung wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 24. April 2006 festgesetzt.

Totalrevision Wasserreglement

Gestützt auf das Musterreglement zum Wasserversorgungsreglement der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und der Vorgabe der Siedlungsentwässerungsverordnung hat die Bau- & Werkabteilung ein neues Wasserversorgungsreglement ausgearbeitet.

Aufbau und Gliederung lehnen sich an die Siedlungsentwässerungsverordnung an und wurden in Bezug auf die Wasserversorgung mit spezifischen Kapiteln ergänzt.

Die Kapitel bezüglich Finanzierung und Gebühren sind nicht mehr Bestandteil des neuen Wasserversorgungsreglements sondern werden analog zur Siedlungsentwässerungsverordnung in einem separaten Reglement über Beiträge und Gebühren für Wasserversorgungsanlagen geregelt. Artikel 10 des neuen Wasserversorgungsreglements überträgt die Erlasskompetenz dem Gemeinderat.

Dem separaten Kommentar zum neuen Wasserversorgungsreglement können ergänzende Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln entnommen werden. Der Kommentar verweist jeweils auf die entsprechende Bestimmung im bisherigen Wasserversorgungsreglement, im Musterreglement zum Wasserversorgungsreglement oder in der geltenden Siedlungsentwässerungsverordnung. Der Kommentar kann beim Einwohnerdienst oder unter http://www.oetwil-limmat.ch/xml_1/internet/de/application/d137/f163.cfm bzw. auf der Gemeindeforum <http://www.oetwil-limmat.ch> unter der Rubrik Politik / Gemeindeversammlung bezogen werden.

Nach geltender Gemeindeordnung steht die Kompetenz zum Erlass bzw. zur Änderung des Wasserversorgungsreglements der Gemeindeversammlung zu.

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

WASSERVERSORGUNGSREGLEMENT - INHALTSVERZEICHNIS**I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Artikel 1	Zweck
Artikel 2	Gesetzliche Grundlage
Artikel 3	Planerische Grundlage
Artikel 4	Geltungsbereich
Artikel 5	Versorgungsgebiet
Artikel 6	Aufgaben der Wasserversorgung
Artikel 7	Aufsicht
Artikel 8	Leistungs- und Anlagekataster, Unterhaltsplan
Artikel 9	Stand der Technik
Artikel 10	Beiträge und Gebühren

II. ORGANISATION UND VERWALTUNG

Artikel 11	Rechtsform
Artikel 12	Beizug von Fachleuten
Artikel 13	Brunnenmeister

III. WASSERVERSORGUNGSANLAGEN

Artikel 14	Umfang der Wasserversorgungsanlagen
Artikel 15	Haupt- und Versorgungsleitungen
Artikel 16	Hydrantenanlagen
Artikel 17	Laufbrunnen
Artikel 18	Lage von öffentlichen Leitungen und Hydrantenanlagen

IV. HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN UND HAUSINSTALLATIONEN**1. Hausanschlussleitungen**

Artikel 19	Definition
Artikel 20	Eigentumsverhältnisse

2. Bau und Unterhalt der Hausanschlussleitungen

Artikel 21	Leitungsführung
Artikel 22	Ausführung
Artikel 23	Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz, technische Bedingungen
Artikel 24	Durchleitungsrechte

Artikel 25	Unterhalt
Artikel 26	Stilllegung

3. Wasserzähler

Artikel 27	Eigentum, Einbau und Unterhalt
Artikel 28	Anzahl
Artikel 29	Standort
Artikel 30	Haftung
Artikel 31	Technische Vorschriften
Artikel 32	Unterhalt, Nacheichung
Artikel 33	Störungen

4. Hausinstallationen

Artikel 34	Definition
------------	------------

5. Bau und Unterhalt der Hausinstallationen

Artikel 35	Erstellung, Veränderung
Artikel 36	Ausführung der Hausinstallationen, technische Vorschriften
Artikel 37	Wasserbehandlungsanlagen
Artikel 38	Privatversorgung, Grau- oder Regenwassernutzung
Artikel 39	Änderung der Druckverhältnisse

6. Bewilligungsverfahren

Artikel 40	Anschlussbewilligung
Artikel 41	Bewilligungsgesuch
Artikel 42	Zusätzliche Unterlagen
Artikel 43	Auflagen
Artikel 44	Geltungsdauer

7. Abnahmen und Kontrollen

Artikel 45	Baukontrolle
Artikel 46	Abnahme, Pläne ausgeführtes Bauwerk
Artikel 47	Unterhaltungspflicht
Artikel 48	Unterhaltskontrolle
Artikel 49	Anpassung

V. WASSERABGABE

<i>Artikel 50</i>	<i>Umfang und Garantie der Wasserlieferung</i>
<i>Artikel 51</i>	<i>Einschränkung der Wasserabgabe</i>
<i>Artikel 52</i>	<i>Abnahmepflicht</i>
<i>Artikel 53</i>	<i>Wasserabgabe für besondere Zwecke</i>
<i>Artikel 54</i>	<i>Spitzenbezüge</i>
<i>Artikel 55</i>	<i>Vorübergehender Wasserbezug, Bauwasser</i>
<i>Artikel 56</i>	<i>Unberechtigter Wasserbezug</i>
<i>Artikel 57</i>	<i>Wasserableitungsverbot</i>
<i>Artikel 58</i>	<i>Haftung des Wasserbezügers</i>
<i>Artikel 59</i>	<i>Kündigung des Wasserbezuges</i>

VI. ÜBERGANGS-,STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

<i>Artikel 60</i>	<i>Strafbestimmungen</i>
<i>Artikel 61</i>	<i>Rechtsmittel</i>
<i>Artikel 62</i>	<i>Inkrafttreten</i>

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

Durch dieses Reglement wird der Bau, der Betrieb und der Unterhalt sowie die Finanzierung der Wasserversorgungsanlagen und die Beziehung zwischen der Gemeinde, nachfolgend Wasserversorgung genannt und den Bezüglern festgelegt, soweit die Vorschriften des Bundes oder des Kantons nichts Abweichendes enthalten.

Art. 2

Gesetzliche Grundlagen

Für die Versorgung mit Wasser für Trink-, Brauch- und Löschzwecke sind ausser diesem Reglement im Wesentlichen folgende übergeordnete gesetzliche Bestimmungen massgebend:

- a) Gewässerschutzgesetz (SR 814.20)
- b) Gewässerschutzverordnung (SR 814.201)
- c) Lebensmittelgesetz (SR 817.0)
- d) Lebensmittel- und Gebrauchsgegenständeverordnung (SR 817.02)
- e) Trink-, Quell- und Mineralwasser (SR 817.022.102)
- f) Wasserwirtschaftsgesetz (LS 724.11)
- g) Verordnung über die Wasserversorgung (LS 724.41)

Art. 3

Planerische Grundlage

- ¹ Die Wasserversorgungsanlagen werden aufgrund eines nach den kantonalen Richtlinien ausgearbeiteten Generellen Wasserversorgungsprojektes (GWP) erstellt.
- ² Für die Disposition der Wasserversorgung ist das Generelle Wasserversorgungs-Projekt (GWP) massgebend.
- ³ Der Ausbau des Leitungsnetzes erfolgt innerhalb des Baugebietes nach Massgabe des Erschliessungsplanes, ausserhalb des Baugebietes nach Bedürfnis und Wirtschaftlichkeit.

Art. 4

Geltungsbereich

Dieses Reglement findet Anwendung auf die Anlagen der Wasserversorgung im Bereich der öffentlichen Wasserversorgung.

Art. 5

Versorgungsgebiet

1 Die Gemeinde stellt die Wasserversorgung innerhalb des Gemeindegebietes sicher. Ausserhalb des Baugebietes besteht eine Versorgungspflicht nur soweit dies verhältnismässig und zumutbar ist.

2 Die Wasserversorgung kann auch Wasser abgeben für Liegenschaften oder Teilgebiete in anderen Gemeinden. Ebenso kann die Wasserversorgung Liegenschaften bzw. Teilgebiete in der eigenen Gemeinde durch Nachbarversorgungen beliefern lassen. Die Abgabe bzw. der Bezug wird durch Lieferverträge zwischen den beteiligten Wasserversorgungen geregelt.

Art. 6

Aufgaben der Wasserversorgung

1 Die Wasserversorgung plant, erstellt, betreibt und unterhält das gesamte Leitungsnetz sowie die Anlagen entsprechend den Anforderungen an eine zeitgemässe Wasserversorgung und ist Mitglied der Gruppenwasserversorgung Geroldswil - Oetwil an der Limmat - Weiningen (GWV GOW).

2 Die Wasserversorgung liefert Trinkwasser in einwandfreier Qualität, unter genügendem Druck und in ausreichender Menge zu Trink-, Brauch- und Löschzwecken. Die Konsumenten werden mindestens einmal jährlich über die Qualität des Trinkwassers informiert.

3 Die Wasserversorgung versorgt damit die Haushalte, die Landwirtschaft, die Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsbetriebe zu den Bedingungen dieses Reglements und gemäss separatem Reglement über Beiträge und Gebühren.

4 Für die Trinkwasserversorgung in Notlagen erarbeitet die Wasserversorgung ein Konzept.

Art. 7

Aufsicht

1 Die Aufsicht über Bau, Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen und der privaten Wasserversorgungsunternehmen obliegt dem Gemeinderat.

2 Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen Ausnahmen von Vorschriften dieses Reglements bewilligen, sofern damit keine wesentlichen Interessen und kein übergeordnetes Recht verletzt werden.

Art. 8

Leitungs- und Anlagekataster, Unterhaltsplan

¹ Die Wasserversorgung führt einen Leitungs- und Anlagekataster, welcher die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen und die daran angeschlossenen, ausserhalb der Gebäude liegenden privaten Wasserversorgungsanlagen, enthält. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die hierfür notwendigen Angaben und Unterlagen zu liefern.

² Die Wasserversorgung führt in Form eines Qualitätssicherungs-Systems für die Wasserversorgung (WQS) einen Unterhaltsplan über die Anlagen.

³ Die Wasserversorgung kann einen Kataster über die Betriebe führen. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die hierfür notwendigen Angaben zu machen und Unterlagen zu liefern.

Art. 9

Stand der Technik

¹ Das Leitungsnetz und die Wasserversorgungsanlagen sind nach dem Stand der Technik und unter Beachtung der technischen Normen und Richtlinien zu planen, zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern.

² Der Gemeinderat kann ergänzende Bestimmungen erlassen.

Art. 10

Beiträge und Gebühren

Die Gemeinde Oetwil an der Limmat erhebt zur Finanzierung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen Beiträge und Gebühren nach Massgabe des übergeordneten Rechts sowie gemäss Reglement über Beiträge und Gebühren, welches durch den Gemeinderat zu erlassen und nach Massgabe des Gemeindegesetzes (GemG) öffentlich bekannt zu machen ist.

II. ORGANISATION UND VERWALTUNG**Art. 11**

Rechtsform

¹ Die Wasserversorgung ist ein unselbständiger gewerblicher Betrieb des öffentlichen Rechtes und steht im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unter Aufsicht und Verwaltung des Gemeinderates.

² Der Gemeinderat ist für die technische und administrative Leitung der Wasserversorgung zuständig.

Art. 12

Beizug von Fachleuten

Für die Behandlung von Geschäften kann der Gemeinderat Fachleute, wie den Gemeindeingenieur und den Brunnenmeister beiziehen.

Art. 13

Brunnenmeister

¹ Die Überwachung der Wasserversorgungsanlagen wird dem Brunnenmeister übertragen. Seine Tätigkeit richtet sich nach den Bestimmungen dieses Reglements, dem Pflichtenheft und dem Qualitätssicherungs-System (WQS).

² Der Gemeinderat wählt den Brunnenmeister sowie dessen Stellvertreter und legt deren Pflichtenheft und Besoldung fest.

³ Der Brunnenmeister und dessen Stellvertreter stehen unter der Aufsicht des Gemeinderates.

III. WASSERVERSORGUNGSANLAGEN**Art. 14**

Umfang der Wasserversorgungsanlagen

¹ Die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen umfassen das gemeindeeigene Leitungsnetz bestehend aus den Haupt- und Versorgungsleitungen, den Hydrantenanlagen und seine Einrichtungen wie Pumpwerke und Reservoir.

² Hauptleitungen sind Wasserleitungen innerhalb des Versorgungsgebietes, von denen aus die Versorgungsleitungen gespeist werden. In der Regel zweigen keine Hausanschlussleitungen von den Hauptleitungen ab. Die Hauptleitungen sind Bestandteil der Basiserschliessung. Sie werden von der Wasserversorgung nach Massgabe der baulichen Entwicklung und des Generellen Wasserversorgungsprojektes (GWP) erstellt.

³ Versorgungsleitungen sind Wasserleitungen innerhalb des Versorgungsgebietes, an die in der Regel die Hausanschlussleitungen angeschlossen sind. Sie dienen zur Erschliessung der Grundstücke.

Art. 15

Haupt- und Versorgungsleitungen

Für die technische Disposition der Haupt- und Versorgungsleitungen ist die Wasserversorgung zuständig. Die Anlagen sind nach den Bedingungen der zuständigen kantonalen Instanzen sowie der technischen Richtlinien des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) auszuführen.

Art. 16

Hydrantenanlagen

¹ Die Wasserversorgung erstellt die Hydranten gemäss den Richtlinien der Gebäudeversicherung. Anzahl und Standort erfolgen im Einvernehmen mit dem Feuerwehrkommando.

² Die Hydrantenanlagen werden der Feuerwehr für den Brandfall unbeschränkt zur Verfügung gestellt. Die Wasserbezugsstellen müssen jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sein. Im Brandfall steht der gesamte Wasservorrat der Feuerwehr zur Verfügung.

³ Für die Benutzung der Hydrantenanlagen zu anderen öffentlichen oder privaten Zwecken bedarf es einer Bewilligung der Wasserversorgung.

⁴ Die Wasserversorgung übernimmt die Kontrolle, den Unterhalt und die Reparaturen der Hydranten. Die Ausführung kann an fachkundige Dritte übertragen werden.

⁵ Das Öffnen der Hydranten, das Entlüften und Entleeren sowie das Umstellen von Schiebern und Klappen ist Unbefugten verboten.

⁶ Für das Bemalen der Hydranten bedarf es einer Bewilligung der Wasserversorgung.

Art. 17

Laufbrunnen

¹ Der Betrieb der öffentlichen Laufbrunnen, deren Leitungen und Quellauffassungen unterstehen der Wasserversorgung. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten erfolgen zulasten der Wasserversorgung.

² Die öffentlichen Laufbrunnen dienen der Trinkwasserversorgung in Notlagen.

Art. 18

Lage von öffentlichen Leitungen und Hydrantenanlagen

¹ Öffentliche Leitungen und Hydrantenanlagen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb der Baulinien bzw. innerhalb des Strassenabstandes verlegt bzw. versetzt.

² Wenn in besonderen Fällen Privatgrund beansprucht wird, ist ihr Bestand bei Verlegung bzw. Versetzung innerhalb der Baulinien im Grundbuch anzumerken und in den übrigen Fällen mit einem Durchleitungsrecht sicherzustellen.

³ Jeder Bezüger, bzw. Grundeigentümer ist verpflichtet Durchleitungsrechte für Leitungen entschädigungslos zu gewähren und gestattet das Versetzen von Schiebern und Hydranten sowie das Anbringen der entsprechenden Hinweistafeln auf seinem Privatgrund. Standortwünsche des Grundeigentümers werden nach Möglichkeit berücksichtigt.

IV. HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN UND HAUSINSTALLATIONEN**1. Hausanschlussleitungen****Art. 19**

Definition

Die Hausanschlussleitung verbindet die Versorgungsleitung mit der Hausinstallation bis und mit Wasseruhr. In Ausnahmefällen kann der Anschluss auch an eine Hauptleitung erfolgen.

Art. 20

Eigentumsverhältnisse

Alle Anlageteile der Hausanschlussleitung im öffentlichen und privaten Grund stehen, mit Ausnahme des Wassermessers, im Eigentum des Grundeigentümers.

2. Bau und Unterhalt der Hausanschlussleitungen**Art. 21**

Leitungsführung

Die Leitungsführung und die Art der Hausanschlussleitung werden durch die Wasserversorgung bestimmt.

Art. 22

Ausführung

Der Grundeigentümer darf die Hausanschlussleitung nur durch die Organe der Wasserversorgung oder deren Beauftragte gemäss Anschlussbewilligung ausführen lassen.

Art. 23

Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz, technische Bedingungen

¹ *Jede Liegenschaft wird in der Regel nur durch eine einzige Hausanschlussleitung angeschlossen. Wo dies zweckmässig ist, kann die Wasserversorgung für mehrere Häuser eine gemeinsame Hausanschlussleitung anordnen. Werden mehrere Grundstücke mit einer gemeinsamen Anschlussleitung angeschlossen, müssen die Rechte und Pflichten der Eigentümer an der Anschlussleitung vor Baubeginn geregelt und grundbuchrechtlich gesichert sein.*

² *Für Überbauungen grösserer Ausdehnung können in besonderen Fällen weitere Anschlussleitungen zugestanden werden.*

³ *Jede Hausanschlussleitung ist mit einem Absperrschieber zu versehen. Dieser ist möglichst nahe an der Versorgungsleitung und wenn möglich im öffentlichen Grund einzubauen.*

⁴ *Terrainveränderungen und das Überstellen von Leitungen mit Bauten sowie das Pflanzen von tief wurzelnden Pflanzen sind verboten. Gegebenenfalls sind bestehende Leitungen in Absprache mit der Wasserversorgung zu sichern oder zu verlegen. Allfällige Schäden trägt in jedem Fall der betreffende Grundeigentümer.*

Art. 24

Durchleitungsrecht

Der Erwerb allenfalls notwendiger Durchleitungsrechte auf Grundstücken Dritter ist Sache des Anschliessenden. Das Recht wird auf Kosten des Berechtigten ins Grundbuch eingetragen.

Art. 25

Unterhalt

¹ *Die Hausanschlussleitung wird zulasten des Grundeigentümers durch die Wasserversorgung oder durch deren Beauftragte unterhalten und erneuert. Installationsarbeiten an der Hausanschlussleitung bis und mit Wassermesser werden durch die Wasserversorgung angeordnet.*

² Leckortung und das notwendige Offenlegen von Leitungsbrüchen oder Leitungserneuerungen, Installationsarbeiten und -material, das fachgerechte Wiedereindecken, die Instandstellungsarbeiten inkl. Rohrisolation im Gebäudeinnern sowie die Behebung von Kulturschäden erfolgen zulasten des Bezügers bzw. des Grundeigentümers.

³ Schäden, die sich an der Hausanschlussleitung zeigen, sind der Wasserversorgung sofort mitzuteilen.

Art. 26

Stilllegung

Unbenützte Hausanschlussleitungen werden von der Wasserversorgung zulasten des Eigentümers von der Versorgungsleitung oder der gemeinsamen Hausanschlussleitung abgetrennt, sofern der Eigentümer nicht schriftlich innert 30 Tagen nach Ankündigung eine Wiederverwendung innert sechs Monaten zusichert.

3. Wasserzähler

Art. 27

Eigentum, Einbau und
Unterhalt

Die Abgabe und die Verrechnung der Wassermenge erfolgen aufgrund des Verbrauchs. Dieser wird durch einen Wasserzähler festgestellt, welcher von der Wasserversorgung zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Der Wasserzähler verbleibt im Eigentum der Wasserversorgung.

Art. 28

Anzahl

¹ Pro Hausanschlussleitung bzw. angeschlossener Liegenschaft wird in aller Regel nur ein Wasserzähler eingebaut.

² Reihen- oder Terrassenhausüberbauungen gelten als eine Liegenschaft, sofern Sie nur über eine Hausanschlussleitung verfügen.

³ Wünscht ein Bezüger oder eine Eigentümergemeinschaft weitere Wasserzähler, so hat er die Kosten für die Anschaffung, den Einbau und Unterhalt selber zu tragen.

⁴ Die Wasserversorgung ist nur zur Ablesung eines Wasserzählers pro Hausanschlussleitung verpflichtet.

Art. 29**Standort**

1 Der Standort des Wasserzählers wird von der Wasserversorgung, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Grundeigentümers, bestimmt. Der Grundeigentümer hat den Platz für den Einbau des Wasserzählers unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

2 Der Wasserzähler muss an einem frostsicheren Ort, jedoch nicht im Heizraum, eingebaut und leicht zugänglich sein.

Art. 30**Haftung**

1 Der Wasserbezüger haftet für Beschädigungen, welche nicht auf normale Abnutzung zurückzuführen sind.

2 Er darf am Wasserzähler keine Änderungen vornehmen oder vornehmen lassen.

Art. 31**Technische Vorschriften**

1 Vor und nach dem Wasserzähler sind Absperrvorrichtungen anzuordnen. Dabei sind die Einbauregeln des Wasserzähler-Lieferanten zu beachten.

2 Die Leitsätze für die Erstellung von Wasserinstallationen des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) sind zu beachten.

Art. 32**Unterhalt, Nacheichung**

1 Die Wasserzähler werden zulasten der Wasserversorgung periodisch revidiert.

2 Zweifelt der Wasserbezüger die Messgenauigkeit des Wasserzählers an, so wird dieser durch die Wasserversorgung ausgebaut und einer amtlichen Prüfung unterzogen. Ergibt die Nacheichung, dass die Messgenauigkeit innerhalb der zulässigen Toleranz von $\pm 5\%$ bei 10% Nennleistung liegt, so trägt der Wasserbezüger die entstandenen Kosten. Im anderen Fall übernimmt die Wasserversorgung die Prüf- und Reparaturkosten.

Art. 33

Störungen

- ¹ Störungen sind der Wasserversorgung sofort zu melden.
- ² Bei fehlerhaften Zählerangaben wird für die Festsetzung der Verbrauchsgebühr der Normalverbrauch aus dem Verbrauch eines entsprechenden Zeitraumes vor oder nach dem Defekt berechnet.
- ³ Eine Korrektur erfolgt höchstens für die letzten zwölf Monate.

4. Hausinstallationen**Art. 34**

Definition

Als Hausinstallationen gelten alle Leitungen und Anlageteile nach dem Wassermesser.

5. Bau und Unterhalt der Hausinstallationen**Art. 35**

Erstellung, Veränderung

Der Wasserbezüger hat die Hausinstallationen auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten. Diese dürfen nur durch Installateure, die Inhaber einer Bewilligung der Wasserversorgung sind, erstellt, erweitert, verändert oder unterhalten werden. Alle Installationsarbeiten sind der Wasserversorgung zu melden.

Art. 36

Ausführung der Hausinstallationen, technische Vorschriften

Zur Erstellung, Veränderung, Erneuerung und zum Betrieb der Verbrauchsanlagen sind die Leitsätze für die Erstellung von Wasserinstallationen des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) verbindlich.

Art. 37

Wasserbehandlungsanlagen

- ¹ Es dürfen nur Wasserbehandlungsanlagen installiert werden, welche vom Bundesamt für Gesundheitswesen genehmigt wurden.
- ² Das Zurückfliessen des Wassers ins öffentliche Leitungsnetz ist durch den Einbau eines Rückflussverhinderers unmittelbar vor der Anlage zu verhindern.

Art. 38

Privatversorgung, Grau- oder Regenwassernutzung

¹ Verfügt ein Bezüger zusätzlich über eigenes Wasser bzw. nutzt er Grau- oder Regenwasser, so dürfen zwischen diesen Systemen und jenem der öffentlichen Wasserversorgung keine Verbindungen oder Umstellmöglichkeiten hergestellt werden.

² Messung und Verrechnung des anfallenden Abwassers ist in der diesbezüglichen Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) bzw. in der Verordnung über Beiträge und Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (GebV zur SEVO) geregelt.

Art. 39

Änderung der Druckverhältnisse

Werden im öffentlichen Versorgungssystem Ausbauten getätigt oder Umstellungen vorgenommen, welche die Druckverhältnisse verändern und Anpassungen an der Hausinstallation bedingen, werden die notwendigen Arbeiten zulasten des Grundeigentümers ausgeführt.

6. Bewilligungsverfahren**Art. 40**

Anschlussbewilligung

Erstellung, Erweiterung und Sanierung von Hausanschlussleitungen und Hausinstallationen bedürfen einer Anschlussbewilligung der Wasserversorgung. Dasselbe gilt für Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen, welche auf den Wasserverbrauch einen wesentlichen Einfluss haben.

Art. 41

Bewilligungsgesuch

¹ Für jeden Neuanschluss ist der Wasserversorgung ein Anschlussgesuch einzureichen. Die Anschlussbewilligung erfolgt im Rahmen dieses Reglements sowie des zugehörigen Reglements über Beiträge und Gebühren mit Gebühren- und Wassertarif.

² Dem mindestens in dreifacher Ausfertigung schriftlich einzureichenden Gesuch sind folgende, vom Bauherrn unterzeichnete Unterlagen beizulegen:

- Leitungskataster im Mst. 1:250 oder 1:500 mit der geplanten Hausanschlussleitung bis zur Versorgungsleitung.

- *Projektplan des Gebäudes im Mst. 1:100 mit Angabe über den Standort der Hauseinführung und Wasserverteilterie.*
 - *Detailpläne und -angaben über die Hausinstallationen (Schemata).*
- ³ *In den Plänen sind Kaliber und Angaben über das verwendete Material, Apparate und besondere Anlagen anzugeben.*
- ⁴ *Unvollständige oder mangelhafte Gesuche werden zur Ergänzung zurückgewiesen.*
- ⁵ *Solange Installationen und Apparate nicht den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften sowie den Leitsätzen für die Erstellung von Wasserinstallationen des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) entsprechen, kann die Wasserversorgung einen Hausanschluss verweigern.*

Art. 42

Zusätzliche Unterlagen

Die zuständige Amtsstelle kann zusätzliche Unterlagen, insbesondere Nachweise über Durchleitungsrechte usw. verlangen

Art. 43

Auflagen

Mit der Anschlussbewilligung können Auflagen verbunden und deren Anmerkung im Grundbuch angeordnet werden.

Art. 44

Geltungsdauer

- ¹ *Die Anschlussbewilligung erlischt nach Ablauf von drei Jahren, wenn in dieser Zeit mit der Ausführung der Anlagen nicht begonnen oder die Bauarbeiten fortgesetzt wurden.*
- ² *Wird die Anlage im Zusammenhang mit dem Neu- oder Umbau eines Gebäudes erstellt oder geändert, so erlischt die Anschlussbewilligung gleichzeitig mit der baupolizeilichen Bewilligung.*
- ³ *Die Tatsache des Wasserbezuges gilt als Anerkennung des vorliegenden Reglements, des zugehörigen Reglements über Beiträge und Gebühren sowie der Anordnungen und Verfügungen, welche in deren Anwendung erlassen werden.*

7. Abnahmen und Kontrollen

Art. 45

Baukontrolle

¹ Im Bau befindliche Anlagen sind der Wasserversorgung zur Kontrolle, zur Einmessung und zur Abnahme anzumelden.

² Unterirdische Anlageteile dürfen erst eingedeckt werden, nachdem die Kontrolle und Einmessung stattgefunden haben.

Art. 46

Abnahme, Pläne ausgeführtes Bauwerk

¹ Jede Hausinstallation muss vor Inbetriebnahme von den Organen der Wasserversorgung abgenommen werden. Die Wasserversorgung übernimmt durch diese Abnahme jedoch keine Gewähr für die vom Installateur ausgeführten Arbeiten oder die installierten Apparate.

² Die privaten Installationen dürfen erst in Betrieb genommen werden, nachdem die Abschlussprüfung ergeben hat, dass sie fachgerecht ausgeführt sind und zweckentsprechend funktionieren.

³ Der Gemeinde sind nach der Abnahme Pläne/Schemata des ausgeführten Bauwerkes im Doppel einzureichen.

Art. 47

Unterhaltungspflicht

¹ Die Anlagen sind von den Bezügem baulich und betrieblich in gutem, funktionstüchtigen Zustand zu halten.

² Bei anhaltender Kälte sind Leitungen und Apparate, die dem Frost ausgesetzt sind, abzustellen und zu entleeren. Alle Schäden gehen zu Lasten des Bezügers.

Art. 48

Unterhaltskontrolle

¹ Bei vorschriftswidrig ausgeführten oder schlecht unterhaltenen Hausinstallationen hat der Wasserbezüger auf schriftliche Aufforderung der Wasserversorgung die Mängel innert der festgelegten Frist beheben zu lassen. Unterlässt er dies, so kann die Wasserversorgung die Mängel auf seine Kosten beheben lassen.

² Den Organen der Wasserversorgung ist zur Kontrolle der Hausinstallati-
onen sowie zur Ablesung der Wassermesser jederzeit der ungehinderte
Zutritt zu den Anlagen zu ermöglichen.

Art. 49

Anpassung

Der Gemeinderat kann die Eigentümer zur Anpassung ihrer Anlagen ver-
pflichten bei:

- a) erkannten Missständen,
- b) erheblicher Erweiterung der privaten Anlagen oder eingreifenden Umbau-
ten der angeschlossenen Gebäude,
- c) baulichen Sanierungen am öffentlichen Leitungsnetz.

V. WASSERABGABE

Art. 50

Umfang und Garantie der
Wasserlieferung

¹ Die Wasserversorgung liefert in der Regel zu jeder Zeit Trink- und
Brauchwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität.

² Die Wasserversorgung ist nicht verpflichtet,

- a) eine bestimmte Beschaffenheit des Trinkwassers (Härte, Salzgehalt,
Temperatur usw.) sowie einen konstanten Druck einzuhalten.
- b) einzelnen Wasserbezügern grosse Brauchwassermengen abzugeben
(z.B. für Bewässerungen, Kühlzwecke, Fabrikations- und Reinigungspro-
zesse usw.), wenn dies die Belieferung der Normalbezüger einschränkt.

³ Die Wasserabgabe für Haushaltzwecke geht anderen Verwendungs-
zwecken, ausser in Brandfällen, vor.

Art. 51

Einschränkung der Wasser-
abgabe

¹ Die Organe der Wasserversorgung können die Wasserabgabe ein-
schränken oder zeitweise unterbrechen:

- im Falle höherer Gewalt (Notlagen, Brandfall usw.),
- bei Betriebsstörungen,
- bei Wasserknappheit,
- bei Unterhalts- und Reparaturarbeiten oder

- bei Erweiterungen an den Wasserversorgungsanlagen

² Die Wasserversorgung ist für eine rasche Behebung von Unterbrüchen in der Belieferung besorgt. Sie übernimmt aber keinerlei Haftung für irgendwelche nachteilige Folgen.

³ Voraussehbare Einschränkungen oder Unterbrüche werden den Wasserbezügern rechtzeitig bekannt gegeben.

Art. 52

Abnahmepflicht

Die Bezüger bzw. Grundeigentümer sind verpflichtet, das Wasser bei der Wasserversorgung zu beziehen, sofern sie nicht über bestehende Anlagen verfügen, welche einwandfreies Wasser liefern.

Art. 53

Wasserabgabe für besondere Zwecke

¹ Jeder Anschluss eines Bassins, eines künstlichen Teiches oder eines Biotops an das Leitungsnetz und die Wasserabgabe für Kühl-, Klima- und Sprinkleranlagen sowie für Feuerlöschposten und dgl. bedarf einer speziellen Bewilligung.

² Mit der Bewilligung können besondere Auflagen verbunden werden. Zum Zweck der Einsparung von Trinkwasser wird für Bassins und dgl. in der Regel eine Wasseraufbereitungsanlage verlangt.

³ Dach- oder Fensterberieselungsanlagen sind verboten.

Art. 54

Spitzenbezüge

Die Wasserabgabe an Bezüger mit besonders grossem Wasserverbrauch oder mit hohen Verbrauchsspitzen bedarf einer besonderen Vereinbarung mit der Wasserversorgung.

Art. 55

Vorübergehender Wasserbezug, Bauwasser

Der Bezug von Bauwasser oder von Wasser für andere vorübergehende Zwecke bedarf einer Bewilligung durch die Wasserversorgung. Dies gilt auch für den Bezug ab Hydrant.

Art. 56

Unberechtigter Wasserbezug *Wer unbefugt Wasser bezieht, hat die Benützungsgebühren gemäss Reglement über Beiträge und Gebühren zu bezahlen und kann überdies strafrechtlich verfolgt werden.*

Art. 57

Wasserableitungsverbot

¹ *Ohne Bewilligung der Wasserversorgung darf kein Wasser an Dritte abgegeben werden. Ausgenommen ist die Wasserabgabe an Mieter und Pächter innerhalb der mit der Hausanschlussleitung versorgten Liegenschaft.*

² *Ebenso sind das Anbringen von Abzweigungen oder Zapfhähnen vor dem Wasserzähler und das Öffnen von plombierten Absperrventilen an Umgehungsleitungen verboten.*

³ *Als Dritte gelten auch andere Grundstücke des gleichen Eigentümers.*

Art. 58

Haftung des Wasserbezügers

¹ *Der Wasserbezüger haftet gegenüber der Wasserversorgung für alle Schäden, die er durch unsachgemässe Handhabung der Einrichtungen, mangelnde Sorgfalt und Kontrolle sowie ungenügenden Unterhalt der Wasserversorgung zufügt.*

² *Er haftet auch für Mieter, Pächter und andere Personen, die mit seinem Einverständnis solche Anlagen benutzen.*

Art. 59

Kündigung des Wasserbezuges

Will ein Wasserbezüger vom gesamten Wasserbezug zurücktreten, so hat er dies der Wasserversorgung schriftlich, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten, mitzuteilen. Der Hausanschluss wird dann auf Kosten des Wasserbezügers innerhalb von sechs Monaten vom Leitungsnetz der Wasserversorgung abgetrennt.

VI. ÜBERGANGS-, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 60***Strafbestimmungen*

Die Übertretung dieses Reglements und behördlicher Anordnungen, die sich darauf stützen, wird mit Busse bis CHF 500 bestraft. Vorbehalten bleibt eine Bestrafung nach den Bestimmungen der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

Art. 61*Rechtsmittel*

Gegen Anordnungen und Verfügungen, welche in Anwendung dieses Reglements erlassen werden, kann nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes Rekurs erhoben werden.

Zuständig sind:

- a) die Baurekurskommission I des Kantons Zürich, wenn die Anordnungen im koordinierten Verfahren nach der kantonalen Bauverfahrensverordnung, insbesondere im Baubewilligungsverfahren, ergingen.*
- b) der Bezirksrat Dietikon in den übrigen Fällen.*

Art. 62*Inkrafttreten*

Dieses Wasserversorgungsreglement tritt nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt werden alle damit in Widerspruch stehenden Vorschriften, insbesondere das Wasserversorgungsreglement vom 4. Dezember 1984, aufgehoben.

Durch die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom xx.xx.2007 genehmigt.

Namens der Politischen Gemeinde Oetwil an der Limmat

Der Gemeindepräsident: Paul Studer

Der Gemeindeschreiber: Didier Mayenzet

2. Kindergartenareal im Oberdorf, Genehmigung Projektkredit

Antrag des Gemeinderates

1. Der Projektierung eines Renditeobjektes auf eigene Rechnung wird - zu Lasten der Investitionsrechnung 2007, Konto 942.7010.00; Nichtüberbaute Liegenschaften - zum Gesamtaufwand von CHF 250'000 zugestimmt.
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.

Gemeinderat Oetwil an der Limmat,
12. Februar 2007

Der Präsident Der Schreiber
P. Studer D. Mayenzet

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates bezüglich der Überbauung Kindergartenareal im Oberdorf eingehend geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Antrag abzulehnen.

Unabhängig von der grundsätzlichen Frage, ob es überhaupt eine Aufgabe einer Gemeinde ist, Wohnbauprojekte zu realisieren, haben im Kern die folgenden Überlegungen die Rechnungsprüfungskommission zu einer ablehnenden Haltung bewegt:

Das vom Gemeinderat vorgeschlagene Projekt bringt finanzielle Risiken mit sich, die nach Ansicht der Rechnungsprüfungskommission nicht von der Gemeinde übernommen werden können. So bedarf die

Realisation des Projekts einen Kapitalbedarf von CHF 6'000'000. Demgegenüber steht der im positivsten Fall geschätzte Ertrag von CHF 140'000 jährlich. Bereits ein geringer Leerstand der Mietobjekte oder eine minimale Erhöhung der Hypothekarzinsen führen dazu, dass sich der Ertrag stark vermindert. Das Verhältnis von Investitionssumme und Ertrag beträgt bloss etwas mehr als ein Prozent, was das mit der Überbauung verbundene Risiko keinesfalls rechtfertigt.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, das Tempo, mit dem der Gemeinderat seit einigen Monaten das Projekt vorantreibt etwas zu drosseln und sich nochmals grundsätzliche Überlegungen zu weiteren Verwendungsmöglichkeiten des Grundstücks zu machen. Insbesondere auch, weil die Situation mit der Primarschulgemeinde Oetwil, die den Kindergarten auf dem jetzigen Areal betreibt, zur Zeit noch ungeklärt ist. Trotz der offenen Frage, ob und in welcher Form der Kindergarten auch im geplanten Wohnhaus weitergeführt wird, sind für die Ertragsberechnung bereits CHF 40'000 Mietzinseinnahmen für den Kindergarten budgetiert.

Rechnungsprüfungskommission
Oetwil an der Limmat, 1. März 2007

Der Präsident Der Aktuar
R. Schmid U. Leemann

Weisung

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Oetwil an der Limmat ist Eigentümerin mehrerer wertvoller Liegenschaften und Grundstücke an bester Lage im Oberdorf. Heute befinden sich auf dem Areal der Pavillon des Kindergartens der Primarschulgemeinde Oetwil an der Limmat - Geroldswil (PSOG) und eine ungenutzte Scheune ("Nötzli-Scheune"). Es sind die einzigen Grundstücke, welche die Gemeinde noch frei nutzen kann. Entsprechend umsichtig ist mit einer Nutzungsänderung umzugehen. Trotz finanziellen Negativtrends soll künftig eine ausgeglichene Rechnung bei gleich bleibendem Steuerfuss erzielt werden. Um diese Vorgaben erfüllen zu können, soll der brachliegende Wert des Areals genutzt werden. Zwei Faktoren haben den Gemeinderat im Sommer 2006 dazu bewogen, sich Gedanken über die künftige Nutzung der gemeindeeigenen Parzellen im Oberdorf zu machen.

Investitionsdruck: Die PSOG nutzt das Provisorium auf dem Kindergartenareal bereits seit 1962. Nun stehen - auch auf Wunsch der PSOG - grössere Investitionen (rund CHF 100'000) an. Da sich diese Ausgaben nicht lohnen, hat der Bauvorstand anfangs Sommer 2006 das Gespräch mit dem zuständigen Behördenmitglied der Primarschulpflege gesucht.

Finanzdruck: Die Einnahmen entwickeln sich langfristig betrachtet nicht im gleichen Ausmass wie die Ausgaben. Im Bereich der Grundsteuereinnahmen verläuft die Entwicklung aufgrund des absehbaren Einbruchs gar diametral. Demgegenüber stehen Ausgaben, welche mit der Anpassung der kantonalen Gesetzgebung an die Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA) im erhöhten Masse zunehmen.

Die künftige Nutzung des Areals, welches in einem ruhigen Wohngebiet liegt, ist seit mehreren Jahren ein

Thema. Die Gemeinde selbst hat für öffentliche Nutzung keinen Bedarf am Areal. Deshalb wurde vor einiger Zeit der Verkauf diskutiert.

Lage der Liegenschaften bzw. Grundstücke

Die voll erschlossenen Grundstücke befinden sich an der Dorfstrasse in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns, direkt angrenzend an den ehemaligen Weiler "Oberdorf". Dieser leicht erhöhte Dorfteil ist äusserst ruhig gelegen und abseits vom Durchgangsverkehr. Abgesehen von Grundstück Kataster-Nr. 681 fallen die Grundstücke unter die in der Kernzone speziell umschriebene Bungertfläche. Diese, das Ortsbild prägende Struktur, gewährt eine gelockerte Überbauungsform mit ursprünglichem Charakter.

Projekt bzw. Projektverlauf

Nach den Gesprächen mit Vertretern der PSOG hat der Gemeinderat verschiedene Optionen geprüft, so insbesondere den Verkauf der Grundstücke, die Abgabe im Baurecht, die Eigenrealisierung eines Renditebaues oder auch das Belassen des heutigen Zustandes. Ziel der Bemühungen war die Evaluation der optimalen wirtschaftlichen Nutzung bzw. Ertragssituation der Grundstücke.

Die entsprechenden Berechnungen und Markteinschätzungen haben in der Folge ergeben, dass die Realisierung eines Renditeobjektes durch die Gemeinde selbst den besten und nachhaltigsten Beitrag an die Finanzplanung der Gemeinde leisten können. Die entsprechenden Berechnungen beruhen auf Ausnutzungs- und ersten Überbauungsvorstellungen von Christen Architekt, Weiningen. Die Studie geht vom Neubau eines Mehrfamilienhauses, einem Mehrfamilienhausersatzbau, sowie einer Unterniveaugarage und entsprechenden Umgebungsarbeiten aus. Die Anlagekosten werden - inklusive Landkosten - auf CHF 8 Mio. veranschlagt. Die Arbeiten zur Projektstudie hat der

Gemeinderat freihändig an Christen Architekt, Weiningen, vergeben.

Anlagecharakter

Beim Projekt handelt es sich um eine definierte Anlage bzw. Investitionstätigkeit. Die fraglichen Grundstücke bzw. die Bauten werden nicht für die Erfüllung kommunaler Aufgaben durch die Gemeinde selbst benötigt, sondern sollen als Renditeobjekte langfristig vermietet werden. Es wird eine reine Wohnnutzung angestrebt mit Ausnahme des Umbaus der Scheune, in welcher der Kindergarten der PSOG eingemietet werden soll. Selbst diese geplante Vermietung beruht auf einem

baulichen Konzept, das jederzeit eine andere Nutzung (z.B. als Wohnung) der massgeblichen Räume zuliesse. Da es sich bei der Politischen Gemeinde und der Primarschulgemeinde um zwei unterschiedliche Körperschaften bzw. juristische Personen handelt, ist auch diese vorgesehene Vermietung als reine Anlage- bzw. Investitionstätigkeit zu qualifizieren. Die entstehenden Liegenschaften werden dann als Finanz- und nicht als Verwaltungsvermögen in der Gemeinderechnung geführt.

Variantenvergleich

Varianten	Vorteile	Nachteile
Keine Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Die Grundstücke bleiben bis auf weiteres frei verwendbar für allenfalls später auftauchende Bedürfnisse. Der Politischen Gemeinde entstehen keine finanziellen Risiken. 	<ul style="list-style-type: none"> Ohne Verwendung wirft das Grundstück keinen Ertrag ab. Je nach nicht wahrgenommener Nutzung entgehen der Gemeinde jährlich Einnahmen von mindestens CHF 48'000. Zur Instandhaltung fallen jährliche Unterhaltskosten an. Der Druck auf Überlassung zu einem Non-Profit-Zweck könnte zunehmen. Die PSOG zieht mittelfristig als Mieterin aus.
Verkauf der Liegenschaften bzw. Grundstücke	<ul style="list-style-type: none"> Die Schulden können kurzfristig massiv abgebaut werden. Die laufende Rechnung wird jährlich um CHF 48'000 entlastet. Die Politische Gemeinde geht keinerlei Unternehmerrisiko ein. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Abbau der Schulden kann dazu führen, dass Investitionen getätigt werden, die man bei höherer Schuldenlast nicht bewilligen würde. Die jährliche Kapitaldienstentlastung macht weniger als 1 Steuerprozent aus. Der Nutzen aus diesem schwerwiegenden Schritt ist klein.

		<ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde hat nur im Bau-bewilligungsverfahren Einfluss auf die Bebauung. Die Kompetenzen bezüglich Konzept und Mieterstruktur liegen beim Landkäufer. • Es wird die letzte Kapitalreserve der Gemeinde verkauft.
Überbauung der Grundstücke auf eigene Rechnung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Substanz bleibt erhalten. • Mit der Eigennutzung wird ein jährlicher Ertrag gesichert, der mit keinem andern Nutzungsmodell erreicht wird. • Das Vermietungsrisiko bei der angestrebten Bruttorendite ist klein. Auch bei tieferen Mietzinsen ist der Ertrag immer noch höher als bei den andern Varianten. • Ausbaustandard und Mietermix sind beeinflussbar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es besteht ein grosser Überwachungsaufwand während der Planungs- und Realisierungszeit. • Leerstandsrisiko.
Überbauung der Grundstücke mit Stockwerkeigentum	<ul style="list-style-type: none"> • Die Chance, dass eine attraktive Wohnüberbauung entsteht ist gross. • Es ist anzunehmen, dass auf diese Weise gute Steuerzahler nach Oetwil kommen. • Im Übrigen wie Variante Verkauf. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist nur ein geringerer Mehrwert gegenüber der Variante des Verkaufs erzielbar. • Im Übrigen wie Variante Verkauf.
Abgabe der Grundstücke im Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> • Die Grundstücke bleiben im Besitz der Gemeinde und werfen trotzdem Ertrag ab. • Es besteht kein Realisierungs- und Vermietungsrisiko. • Die Erträge werden langfristig gesichert. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es besteht kein Einfluss auf die Mieterstruktur. • Der Ertrag ist relativ bescheiden. • Es erfolgt eine langfristige Bindung.

Anlagekostenschätzung

Grundstücke		CHF	1'600'000
Vorbereitungsarbeiten	Abbruch Gebäude	CHF	80'000
	Baugrubensicherung, Wasserhaltung	CHF	50'000
Gebäude	MFH Neubau 7'030 m ³ à CHF 540	CHF	3'796'200
	MFH Ersatzbau 2'140 m ³ à CHF 560	CHF	1'198'400
	UN-Garage 1'870 m ³ à CHF 360	CHF	673'200
Umgebung	Gartenanlage	CHF	100'000
	Plätze, Zufahrt	CHF	50'000
	Werkleitungen	CHF	30'000
Baunebenkosten	Baubewilligungen, Gebühren	CHF	280'000
	Finanzierung	CHF	142'200
Total Anlagekosten		CHF	8'000'000

Mietzinsen

4 x 2 ½ - Zimmer-Wohnung	à CHF 1'600	CHF	76'800
2 x 3 ½ - Zimmer-Wohnung	à CHF 1'900	CHF	45'600
1 x 3 ½ - Zimmer-Maisonette-Wohnung	à CHF 2'000	CHF	24'000
2 x 4 ½ - Zimmer-Wohnung	à CHF 2'350	CHF	56'400
2 x 5 ½ - Zimmer-Wohnung	à CHF 2'600	CHF	62'400
2 x 5 ½ - Zimmer-Maisonette-Wohnung	à CHF 2'800	CHF	67'200
1 x 6 ½ - Zimmer-Maisonette-Wohnung	à CHF 2'950	CHF	35'400
1 Kindergarten		CHF	30'000
25 Autoabstellplätze in UN-Garage	à CHF 120	CHF	36'000
jährlicher Mietzinsenertrag		CHF	433'800

Projektkredit

Die Ausarbeitung eines Bauprojektes erfordert einen Planungskredit von CHF 250'000. Im Voranschlag 2007 sieht die Investitionsrechnung einen Planungskredit von CHF 250'000 sowie einen Baukredit für die erste Bauphase von CHF 1 Mio. vor.

Der Projektierungskredit beinhaltet folgende Leistungen:

Strategische Planung	Bedürfnisformulierungen und Lösungsstrategien.	CHF	60'300
Vorstudien	Definition des Vorhabens und Machbarkeitsstudie.	CHF	140'700
Projektierung			
Vorprojekt	Studium von Lösungsvorschlägen und Grobschätzung der Baukosten sowie Erstellung eines Vorprojektes inklusive Kostenschätzung.		
Bauprojekt	Erstellung von Bauprojekt, Detailstudien und Kostenvoranschlag.		
Bewilligungsverfahren	Durchführung des Bewilligungsverfahrens	CHF	16'750
Fachberatung	Schätzung	CHF	27'250
Zusätzliche Kosten	Anteil der geschätzten Kosten	CHF	5'000
Total		CHF	250'000

Buchwerte der Liegenschaften bzw. Grundstücke

Der Verkehrswert sämtlicher Liegenschaften und Grundstücke wird auf CHF 1.6 Mio. geschätzt. Die Vermögenswerte sind heute im Finanz- bzw. Verwaltungsvermögen der Politischen Gemeinde aktiviert und sind wie folgt bewertet:

Dorfstrasse 46, Kataster-Nr. 681	Finanzvermögen	Kindergarten, Hofraum und Garten	1'719 m ²	CHF	593'000
Dorfstrasse 42, Kataster-Nr. 682	Finanzvermögen	Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten, Gebäude Nrn. 344 + 348	1'022 m ²	CHF	230'000
Kataster-Nr. 683	Verwaltungsvermögen	Strassenabschnitt vor Kataster Nr. 682	7 m ²	CHF	-
Dorfstrasse 44, Kataster-Nr. 684	Finanzvermögen	Gebäudegrundfläche, Wiese und Acker, Gebäude Nr. 345	379 m ²	CHF	97'000
Kataster-Nr. 685	Verwaltungsvermögen	Strassenabschnitt vor Kataster Nr. 684	5 m ²	CHF	-
Total (ohne Verwaltungsvermögen)			3'120 m²	CHF	920'000

Terminplanung

Die Planung und Realisierung soll wie folgt verlaufen:

Genehmigung Voranschlag 2007 inklusive Projekt- und Baukredit durch die Gemeindeversammlung.	November 2006
Vorstellung des Vorprojektes und Antrag an die Gemeindeversammlung für die Genehmigung eines Projektierungskredits über CHF 250'000. Das Vorprojekt enthält eine Kostenschätzung sowie Aussagen über den möglichen Mietertrag, welcher die Bebauung des Grundstückes mit einer Bruttorendite sichert. Der Projektierungskredit dient zur Ausarbeitung eines konkreten Projektes, mit einem genauen Kostenvoranschlag, welches baubewilligungsfähig ist.	März 2007
Urnenabstimmung über den Baukredit.	September 2007
Beginn der ersten Bauphase (Tiefgarage) auf dem heutigen Areal der "Nötzli-Scheune".	Ende 2007
Bezug der Wohnungen.	Frühling 2009

Haltung der Primarschulgemeinde

Oetwil an der Limmat - Geroldswil

Die PSOG hat ein gemeinsames Bebauen des Areals abgelehnt, da diese noch Landreserven beim Primarschulhaus Letten besitzt. Bei einer Verlegung des Kindergartens aus dem Wohnquartier rechnet die PSOG jedoch mit Opposition der Bevölkerung. Den Standort und die grosszügige Bungalufäche erachten die Verantwortlichen als äusserst wertvoll. Deshalb möchte die PSOG Räumlichkeiten mieten, wenn der Preis und der Ausbaustandard (Integration des Themas Grundstufe) den Vorstellungen entsprechen. Die Räumlichkeiten würden demzufolge bedürfnisgerecht gebaut, was den Beizug der Verantwortlichen in der Planungsphase erfordert. Mit Schreiben vom 9. Februar 2007 unterstreicht die PSOG ihre Interesse am Standort und die Bereitschaft zur Miete. **Der Gemeinderat und die Primarschulpflege haben sich Ende Februar 2007 auf einen Mietzins (exkl. Nebenkosten) von jährlich CHF 30'000 und ein langfristiges Mietverhältnis geeinigt.**

Marktanalyse

Eine objektbezogene Marktanalyse ist äusserst kostenintensiv. Die Kosten für eine umfassende Marktanalyse "Wohnnutzung" bei der Zürcher Kantonalbank betragen rund CHF 35'000. Die Analyse beinhaltet einen ausführlichen Bericht mit sämtlichen relevanten Zahlen und Karten. Sollte der Souverän dem Projektkredit zustimmen, ist zumindest die Überprüfung der berechneten Rendite vorgesehen.

Fazit

Bei einer Gegenüberstellung aller Varianten müssen die Bedürfnisse der Gemeinde in den Vordergrund gestellt werden.

Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass eine langfristige Rentabilität wichtiger ist als eine möglichst einfache Wertrealisierung deren Nachhaltigkeit nicht gegeben ist. Im Vergleich der verschiedenen Szenarien schliesst die Lösung der eigenen Realisierung deutlich am besten ab. Im Bewusstsein, dass die Realisierung von Renditeobjekten keine Kernaufgaben des öffentlichen Gemeinwesens bilden, hat sich der Gemeinderat zur Sicherung optimaler Finanzressourcen trotzdem für die Variante "Überbauung des Grundstücks auf eigene Rechnung" entschieden. Diese Variante sichert der Gemeinde eine **jährliche Netto-rendite von CHF 128'700 oder rund zwei Steuerprozente**. Im Vergleich mit der kurzfristigen Optik, dem Verkauf, beträgt die jährliche Differenz CHF 80'700 zu Gunsten des langfristigen Denkens.

Es ist dem Gemeinderat wichtig, dass ein langfristiger finanzieller Erfolg erzielt werden kann und nicht kurzfristiges Profitdenken diese Substanzreserve vernichtet und die Existenz des Kindergartens im Oberdorf gefährdet.

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