

## **PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE Obfelden VOM 4. DEZEMBER 2025**

|                       |                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zeit:                 | 19:40 – 21:35Uhr                                                                                        |
| Ort:                  | MZH Zendenfrei                                                                                          |
| Vorsitz:              | Stephan Hinners                                                                                         |
| Protokollführerin:    | Michelle Meier                                                                                          |
| Stimmenzähler:        | Therese Huber<br>Daniela Letizia<br>Yvonne Temperli<br>Christa Hegglin Etter                            |
| Anwesend:             | 306 Stimmberechtigte (bis Traktandum 1: 303 Stimmberechtigte)                                           |
| Absolutes Mehr        | 154 (bis Traktandum 1: 152)                                                                             |
| Medienvertretung      | Dominik Stierli, Amtlicher Anzeiger und Obfelden.info                                                   |
| Stimmrecht:           | Das Stimmrecht wird niemandem bestritten.                                                               |
| Abstimmungsverfahren: | Die Anwesenden erklären sich stillschweigend bereit, offen über die vorliegenden Geschäfte abzustimmen. |

Der Vorsitzende weist auf die Auflage des Protokolls und die Rügepflicht hin.

Den Stimmberechtigten sind die Anträge auf Verlangen in Broschürenform zugestellt worden.

## Traktanden

1. Genehmigung Kreditabrechnung für die Sanierung der Gebäudehülle mit Einbau einer PV-Anlage beim Schulhaus C mit Singsaal im Chilefeld
2. Genehmigung Planungskredit von brutto CHF 350'000.00 (inkl. NK und MwSt., zuzüglich Teuerung) für den Ersatzneubau am Standort des Kindergartens Schlossächer
3. Genehmigung Planungskredit von brutto CHF 210'000.00 (inkl. NK und MwSt., zuzüglich Teuerung) für die Erweiterung der Mehrzweckhalle Zendenfrei
4. Genehmigung Verpflichtungskredit von brutto CHF 600'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung) für den Ersatz des Kinderplanschbeckens des Freibades Obfelden
5. Genehmigung Verpflichtungskredit von brutto CHF 470'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung) für die Sanierung des Bachdurchlasses Räschstrasse
6. Genehmigung Personalverordnung der politischen Gemeinde Obfelden
7. Genehmigung Reglement über die Beiträge der Gemeinde Obfelden für die Betreuung von Kindern im Vorschul- und Primarschulalter
8. Genehmigung Budget 2026 der politischen Gemeinde Obfelden und Festsetzung des Steuerfusses auf 95 %
9. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

## Traktandum 1

### Genehmigung Kreditabrechnung für die Sanierung der Gebäudehülle mit Einbau einer PV-Anlage beim Schulhaus C mit Singsaal im Chilefeld

---

#### Ausgangslage

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 02. Juni 2021 wurde für die Sanierung der Gebäudehülle mit Einbau einer PV-Anlage beim Schulhaus C mit Singsaal im Chilefeld ein Verpflichtungskredit von CHF 1'480'00.00 genehmigt.

Die Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle wurden im November 2023 abgeschlossen. Im September 2024 konnte die PV- Anlage in Betrieb genommen werden.

Die Bauabrechnung für dieses Projekt schliesst folgendermassen ab (CHF, inkl. MwSt):

| BKP                    |                           | KV                  | Abrechnung          |
|------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|
| 1                      | Vorbereitungsarbeiten     | 100'000.00          | 116'729.95          |
| 2                      | Gebäude                   | 1'298'000.00        | 1'434'803.55        |
| 3                      | Betriebseinrichtungen     | 0.00                | 0.00                |
| 4                      | Umgebung                  | 0.00                | 6'156.45            |
| 5                      | Baunebenkosten + Reserven | 82'000.00           | 378.25              |
| <b>Total Baukosten</b> |                           | <b>1'480'000.00</b> | <b>1'558'068.20</b> |

Gegenüber dem Kostenvoranschlag (KV) wurden die Baukosten bzw. der Bruttokredit um CHF 78'068.20 (+ 5.2 %) überschritten.

Die Kostenüberschreitung ist auf Mehraufwendungen bei folgenden Arbeiten zurückzuführen:

#### *BKP 224 Bedachungsarbeiten*

*KV CHF 360'000.00*

Der Dachaufbau konnte nicht wie vorgesehen ausgeführt werden. Dämmungen und Dichtungen mussten nach einer Überprüfung durch den Bauphysiker massiv aufwendiger als geplant erstellt werden. Zudem gestaltete sich die Dämmung der betonierten Dachvorsprünge als schwierig. Die geforderten Dämmwerte konnten nur mit kostspieligen Konstruktionen erreicht werden.

Die Abrechnung weist Aufwendungen (Rückbau, Dämmungen und Dichtungen, Dachhaut) von CHF 568'254.05 (+ CHF 208'254.05) aus.

#### *BKP 222 Spenglerarbeiten*

*KV CHF 80'000.00*

Im Zusammenhang mit dem neu vorgegebenen Dachaufbau sind bei den Spenglerarbeiten gegenüber dem Kostenvoranschlag ebenfalls Mehrkosten entstanden. Die Ausbildungen der versenkten Abflussrinnen und Abschlüsse an die Hinterlüftungsöffnungen mussten kostenintensiver ausgeführt werden.

Die Abrechnung weist hier Aufwendungen von CHF 107'293.30 (+ CHF 27'293.30) aus.

Durch Vergabeerfolge bei kostenrelevanten Budgetpositionen (Fassade, Äussere Malerarbeiten, Fenster) konnten diese Mehrkosten teilweise kompensiert werden.

## Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

Für die Sanierung der Gebäudehülle und den Einbau der PV-Anlage wurden Gesuche für Fördergelder eingereicht. Von der Energieförderung des Kantons Zürich wurde ein Förderbeitrag im Betrag von CHF 56'840.00 ausbezahlt. Für den Einbau der PV-Anlage sind Fördergelder als Einmalvergütung im Betrag von CHF 35'585.85 eingegangen.

Nach Ausrichtung der Fördergelder präsentiert sich die Kreditabrechnung wie folgt (CHF, inkl. MwSt.):

| BKP                                   | KV                  | Abrechnung          |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten               | 100'000.00          | 116'729.95          |
| 2 Gebäude                             | 1'298'000.00        | 1'434'803.55        |
| 3 Betriebseinrichtungen               | 0.00                | 0.00                |
| 4 Umgebung                            | 0.00                | 6'156.45            |
| 5 Baunebenkosten + Reserven           | 82'000.00           | 378.25              |
| <b>Total Anlagekosten</b>             | <b>1'480'000.00</b> | <b>1'558'068.20</b> |
| <b>Eingang Fördergelder</b>           |                     |                     |
| Energieförderung Kanton Zürich        |                     | 56'840.00           |
| Fördergelder PV-Anlage                |                     | <u>35'585.85</u>    |
| <b>Total Eingang Fördergelder</b>     |                     | <b>92'425.85</b>    |
| Total Anlagekosten abgerechnet        |                     | 1'558'068.20        |
| ./. Eingang Fördergelder              |                     | <u>- 92'425.85</u>  |
| <b>Total Kreditabrechnung (netto)</b> |                     | <b>1'465'642.35</b> |

Zum Zeitpunkt der Kreditbewilligung konnte nicht mit der Auszahlung von Fördergeldern gerechnet werden. Der Verpflichtungskredit von CHF 1'480'000.00 (brutto) wurde um CHF 14'357.65 (netto 0.97 %) unterschritten.

Die **Diskussion** wird nicht gewünscht.

### Antrag des Gemeinderates

Genehmigung Kreditabrechnung für die Sanierung der Gebäudehülle mit Einbau einer PV-Anlage beim Schulhaus C mit Singsaal im Chilefeld.

### Abstimmung

Die Kreditabrechnung für die Sanierung der Gebäudehülle mit Einbau einer PV-Anlage beim Schulhaus C mit Singsaal im Chilefeld wird mit 303 Ja- zu 0 Nein-Stimmen genehmigt.

### Beschluss

Die Gemeindeversammlung – gestützt auf den Antrag des Gemeinderates – beschliesst in Anwendung von Artikel 16 der Gemeindeordnung:

Genehmigung Kreditabrechnung für die Sanierung der Gebäudehülle mit Einbau einer PV-Anlage beim Schulhaus C mit Singsaal im Chilefeld.

## Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

### **Protokollauszug an:**

- Bezirksrat Affoltern, im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis (2-fach mit der Bitte um Rechtskraftbescheinigung)
- Stephan Hinnners, Vorstand Hochbau / Immobilien (CMI)
- Abteilung Finanzen (per E-Mail)
- Aktenablage CMI

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Rechnungsprüfungskommission Obfelden

2022-2026

**Antrag der Rechnungsprüfungskommission zur Bauabrechnung Schulhaus C mit Singsaal Chilefeld (Gebäudehülle, PV-Anlage)**

---

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2021 wurde für die Sanierung der Gebäudehülle und des Daches mit Einbau einer PV Anlage beim Schulhaus C mit Singsaal Chilefeld ein Verpflichtungskredit von CHF 1'480'000 genehmigt.

Unter Einbezug der (zum Zeitpunkt der Kreditbewilligung allerdings nicht bekannten) Fördergelder von CHF 92'425.85 wurde der gesprochene Kredit um CHF 14'357.65 unterschritten.

Die Rechnungsprüfungskommission nimmt die Begründungen, die zu Abweichungen in den einzelnen Positionen geführt haben, zur Kenntnis.

**Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung Schulhaus C mit Singsaal Chilefeld (Sanierung Gebäudehülle, PV-Anlage) im Betrag von CHF 1'465'642.35 (nach Abzug der bewilligten Fördergelder) zu genehmigen.**

Obfelden, 16. 08. 2025

Präsident: Ralph Kleiner

Aktuar: Werner Wider



Unterschrift:



## **Traktandum 2**

### **Genehmigung Planungskredit von brutto CHF 350' 000.00 (inkl. NK und MwSt., zuzüglich Teuerung) für den Ersatzneubau am Standort des Kindergartens Schlossächer**

---

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Gemeinde Obfelden plant einen Ersatzneubau beim Standort Kindergarten Schlossächer, da das bestehende Gebäude aus dem Jahr 1968 erhebliche räumliche und bauliche Defizite aufweist. Eine Sanierung oder Erweiterung wird als wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet. Eine Machbarkeitsstudie bestätigt, dass der Raumbedarf mit einem dreigeschossigen Neubau abgedeckt werden kann.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs nach SIA 142 beantragt der Gemeinderat einen Planungskredit von CHF 350'000.00 inkl. Nebenkosten und MWST. Das Projekt soll schrittweise umgesetzt und in Betrieb genommen werden.

#### **Ausgangslage**

Als Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Schulinfrastruktur hat die Gemeinde Obfelden im Jahr 2024 einen partizipativen Schulraumplanungsprozess in Zusammenarbeit mit den Firmen EBP AG und Schul Raum Entwicklung GmbH durchgeführt. Auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse wurde der erforderliche Schulraumbedarf ermittelt. Daraus ging hervor, dass kurzfristig keine Sofortmassnahmen notwendig sind. Mittelfristig wird jedoch ein Ersatzneubau des Kindergartens Schlossächer empfohlen, um die bestehenden Defizite zu beheben. Im vorliegenden Kreditantrag wird das geplante Vorgehen wie auch der Kostenrahmen für einen Ersatzneubau anhand der bisherigen Erkenntnisse aufgezeigt.

Die Schulanlage Schlossächer liegt nordöstlich des Dorfzentrums auf der Parzelle Nr. 3061. Sie umfasst ein Primarschulhaus, ein Kindergartengebäude, eine Einfachturnhalle sowie ein Hallenbad. Ergänzt wird die Anlage durch grosszügige Pausenflächen und Aussensportbereiche. Das Primarschulhaus wurde 1976 in Massivbauweise errichtet und zeichnet sich durch wabenförmig angeordnete Klassenzimmer aus, die über einen überdachten Bereich mit dem Sporttrakt verbunden sind. Der Kindergarten Schlossächer stammt aus dem Jahr 1968 und wurde als ein- bis zweigeschossiger Baukörper mit Satteldach realisiert. Keines der Gebäude der Schulanlage ist inventarisiert.

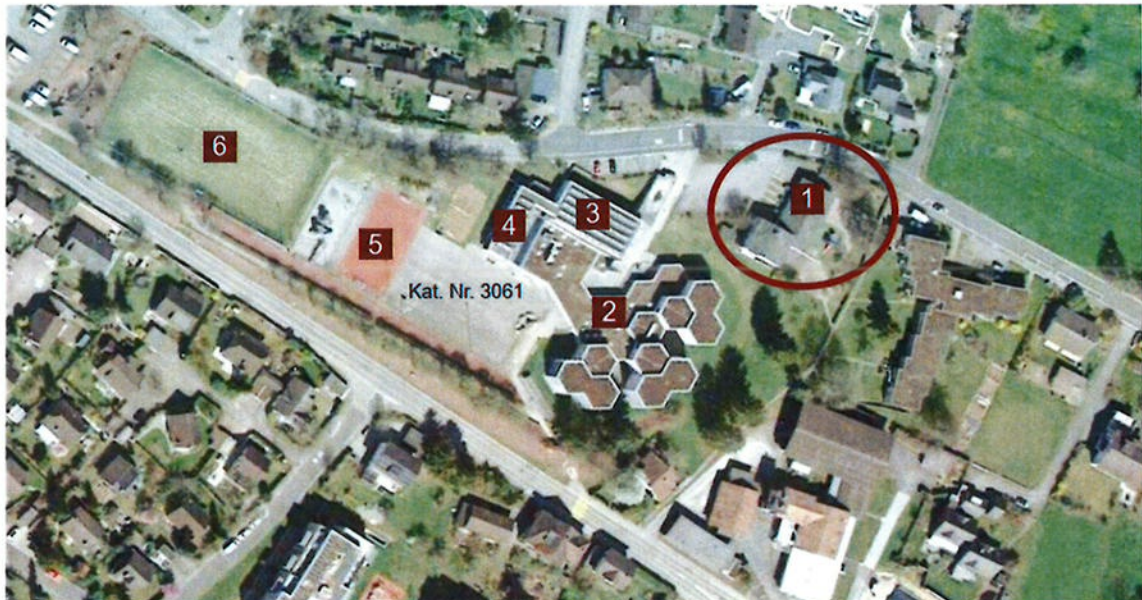


Abb. 1, Schulareal Schlossächer

#### Legende Areal

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1 Kindergarten Schlossächer     | 4 Hallenbad Schlossächer |
| 2 Primarschule Schlossächer     | 5 Aussensportanlagen     |
| 3 Einfachturnhalle Schlossächer | 6 Rasenspielfeld         |

Zwischen 2008 und 2011 wurden an der Schulanlage verschiedene Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Dazu gehörten unter anderem die Erneuerung der Gebäudehülle des Primarschulhauses, brandschutztechnische Anpassungen sowie die Installation einer Sonnenkollektoranlage zur Erwärmung des Schwimmbadwassers. Im Jahr 2024 folgte eine umfassende Innensanierung des Hallenbads. Während sich das Primarschulhaus und das Hallenbad heute in einem guten baulichen Zustand befinden, weist das Kindergartengebäude räumliche als auch bauliche Defizite auf. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und der begrenzten Nutzungsmöglichkeiten wird eine Sanierung oder Aufstockung aus Kosten-Nutzen-Perspektive als wenig zweckmässig erachtet. Ein Ersatzneubau hingegen bietet die Chance, die bestehenden Mängel effizient und nachhaltig zu beheben. Gleichzeitig kann der zukünftige Raumbedarf bedarfsgerecht und zeitgemäss abgedeckt werden. Neben den Räumlichkeiten für 3 Kindergartenklassen sollen die Bedürfnisse der Schulverwaltung, der Schulsozialarbeit, der Fach- und Förderräume für die Primarschule sowie das Angebot für rund 50 Mittagstischplätze und die Bibliothek berücksichtigt werden.

#### Machbarkeitsstudie

Zur Unterstützung der weiteren Planung hat die Gemeinde Obfelden im Jahr 2025 eine Machbarkeitsstudie für den Ersatzneubau Schlossächer bei Rubach Raumkonzepte GmbH in Auftrag gegeben. Ziel der Studie war es, die volumetrische als auch die planerische Umsetzbarkeit des ermittelten Raumbedarfs zu prüfen. Die Untersuchung zeigte, dass der erforderliche Raumbedarf durch einen dreigeschossigen Ersatzneubau in städtebaulich angemessener Weise und in sinnvoller Ergänzung zum Bestand realisiert werden kann. Der Zugang zum Haupteingang erfolgt gemäss dem Konzept der Machbarkeitsstudie weiterhin von der Alten Landstrasse aus. Die bestehende Haupteerschliessungsachse, die Durchwegung des Areals sowie der Fussweg entlang des östlichen Parzellenrands bleiben unverändert bestehen. Die geplante Zufahrtsrampe zur

Tiefgarage berührt den Schulweg lediglich an der Schnittstelle zur östlich angrenzenden Parzelle Nr. 2248, die sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befindet.



Abb. 2, Situationsplan Ersatzneubau

Das Konzept des Ersatzneubaus ist auf einem einheitlichen Raster gemäss Empfehlungen für Schulhausanlagen des Kantons Zürich aufgebaut. Dabei wird von einem Grundraster von 72 m<sup>2</sup> für Klassenzimmer, 36 m<sup>2</sup> für Gruppenräume und 18 m<sup>2</sup> für kleinere Einheiten wie Förderräume und Büros ausgegangen. Je nach Bedarf lassen sich die Räume zu grösseren Flächen flexibel zusammenschalten oder Flächen mittels mobiler Raumteiler in kleinere Einheiten teilen, ohne dass die Grundstruktur des Gebäudes verändert werden muss. Zu Gunsten einer grösstmöglichen Flexibilität für spätere Umnutzungen wurde bei der Erarbeitung des Raumprogramms darauf geachtet, den Grundraster für den gesamten Ersatzneubau gleichermassen anzuwenden, auch für die Schulverwaltung und die Bibliothek.

Insgesamt weist der Ersatzneubau der Studie eine Hauptnutzfläche von 1'670 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 4'786 m<sup>2</sup> und ein Bauvolumen von 18'065 m<sup>3</sup> auf. Die räumliche Anordnung ist der nachfolgenden 3D-Darstellung zu entnehmen. Zu beachten ist zudem, dass die Machbarkeitsstudie ausschliesslich der Prüfung des Raumbedarfs als Grundlage für ein Wettbewerbsverfahren dient. Die Behebung der räumlichen Defizite im bestehenden Primarschulhaus Schlossächer war nicht Gegenstand der Untersuchung. Die dort fehlenden Gruppenräume sollen im Rahmen eines separaten Projekts thematisiert werden.

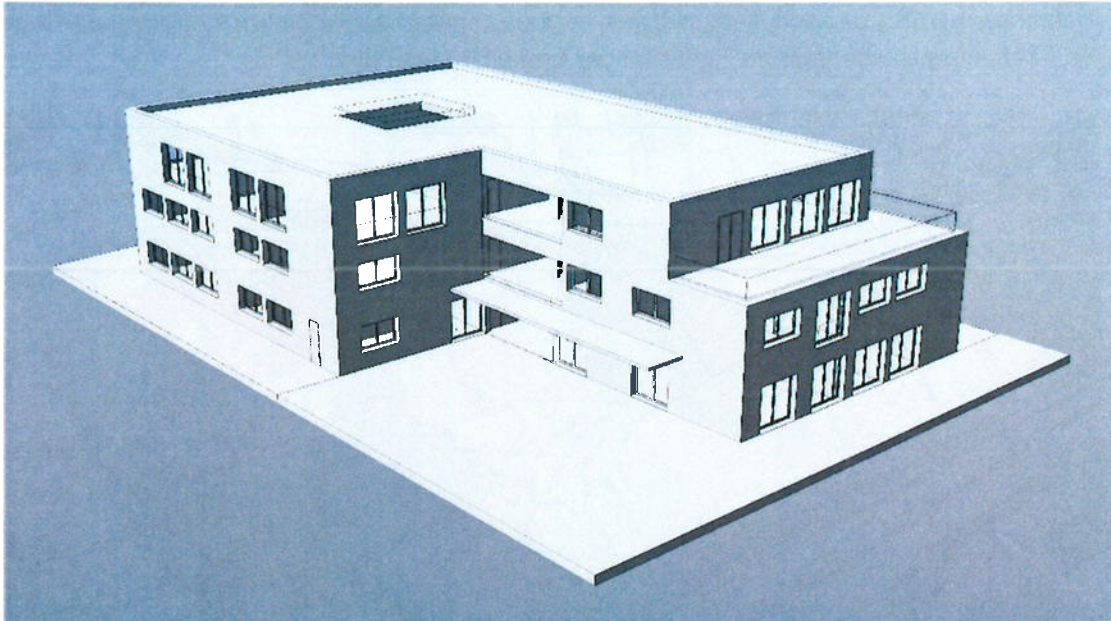


Abb. 3, 3D Nutzungsverteilung Ersatzneubau, Perspektive Nord

### **Rahmenbedingungen**

Die planerischen und baulichen Rahmenbedingungen wurden soweit möglich im Rahmen der Machbarkeitsstudie abgeklärt. Die Vorprüfung der Aspekte Baurecht, Brandschutz, Verkehr, Erschliessung und Feuerwehrezufahrt haben ergeben, dass ein Ersatzneubau wie in der Studie vorgesehen umsetzbar wäre. Basierend auf den Informationen aus dem GIS des Kantons Zürich bestehen für den Planungssperimeter derzeit keine Hinweise auf Altlasten, Naturgefahren, Lärmbelastungen oder technische Risiken. Auch befindet sich die Parzelle ausserhalb des nutzbaren Grundwasservorkommens im übrigen Bereich (üb), wodurch keine Einschränkungen zu erwarten sind. Dem geologischen Gutachten ist zu entnehmen, dass der Baugrund voraussichtlich eine Flachfundation zulässt. Einzige Risiken bestehen derzeit beim Rückbau aufgrund der nachgewiesenen Gebäudeschadstoffe (Asbest, PCB). Hierzu sind die entsprechenden Sicherheitsmassnahmen gemäss dem Schadstoffgutachten von Ecosens AG zu befolgen.

### **Nachhaltigkeit**

Bezüglich der baulichen Anforderungen und den Kosten für Betrieb und Unterhalt wird auf eine ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit sowie tiefe Lebenszykluskosten Wert gelegt. Die Gemeinde Obfelden ist seit 2019 im Besitz des Energiestadtlabels. Im Jahr 2023 erfolgte das Reaudit und die Gemeinde ist nun für weitere 4 Jahre als Energiestadt ausgezeichnet. Basierend auf den Vorgaben zum Energiestadtlabel sind die Massnahmen für Neubauten gemäss Gebäudestandard 2019.1 einzuhalten. Die Wahl des Gebäudestandards ist Bestandteil der weiteren Abklärungen. Auf der Dachfläche des Ersatzneubaus ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Für die Wärmeerzeugung wird ein System mit Erdwärmesonden in Betracht gezogen.

### **Zu erwartender Kostenrahmen**

Gemäss Kostengrobschätzung von PBK AG resultiert in der Machbarkeitsstudie für den Ersatzneubau ein Total von CHF 24.93 Mio. (inkl. Nebenkosten und MWST, inkl. 5 % Reserve, Kostengenauigkeit  $\pm 25$  %). Dieser Betrag beinhaltet neben den Investitionskosten für den Ersatzneubau auch die Budgetannahme von CHF 350'000.00 für das Wettbewerbsverfahren. Ausgenommen

sind im Total jedoch die Kosten für bauperrenseitige Leistungen, für Provisorien, für Betriebs- und Unterhaltskosten sowie für den Rückbau der schadstoffbelasteten Gebäudeteile.

### Provisorien

Für die Bereitstellung der Provisorien während der Bauzeit werden derzeit verschiedene Möglichkeiten evaluiert (Integration der Nutzungen in bestehende Schulhäuser oder separate Provisorien). Da das Vorgehen noch offen ist, wurden in der Kostengrobschätzung noch keine Kosten für die Provisorien einberechnet.

### Verfahren

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelten Kosten dienen als Grundlage für den vorliegenden Kreditantrag. Für das Auswahlverfahren ist ein Projektwettbewerb nach SIA 142 mit Präqualifikation vorgesehen. Geplant ist, im selektiven Verfahren 8 Generalplanerteams aus den Bereichen Architektur (federführend), Baumanagement, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKSE, MSRL) sowie Spezialisten (Bauphysik, Brandschutz, Verkehrsplaner etc.) auszuwählen, welche anschliessend einen Projektvorschlag erarbeiten. Prämiert wird derjenige Gestaltungsvorschlag, welcher den architektonischen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen am besten entspricht. Das siegreiche Generalplanerteam wird nach dem Verfahren unter Vorbehalt der weiteren Kreditgenehmigungen mit der Ausarbeitung des Vor- und Bauprojektes inklusive Bewilligungsverfahren (SIA Phase 31 – 33) beauftragt.

### Erforderlicher Planungskredit

Folgende Aufwendungen sind für den Planungskredit, resp. die Organisation und Durchführung des Projektwettbewerbs vorgesehen:

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Vorbereitung (Terrainaufnahme / Modelle)        | CHF 17'000.00         |
| Verfahrensbegleitung und Vorprüfung             | CHF 93'000.00         |
| Preissumme (Berechnung nach SIA 142)            | CHF 140'000.00        |
| Entschädigung Jury                              | CHF 58'320.00         |
| Diverses und Reserven                           | CHF 15'000.00         |
| <hr/>                                           |                       |
| Total Planungskredit Phase 22 inkl. NK          | CHF 323'320.00        |
| MWST 8.1 %                                      | CHF 26'188.92         |
| Total Planungskredit Phase 22 inkl. NK und MWST | CHF 349'508.92        |
| <b>Total Planungskredit Phase 22 gerundet</b>   | <b>CHF 350'000.00</b> |

Da mit dem Planungskredit lediglich die Kosten für das Verfahren eingeholt werden, muss für die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojektes zu einem späteren Zeitpunkt ein separater Projektierungskredit beantragt werden. Die Höhe dieses Kreditbegehrens basiert dann auf der Kosten- und Honorarermittlung des Siegerprojektes, welche im Anschluss an das Verfahren vorgesehen ist.

### Diskussion

- Stefan Höhener, Maschwanderstrasse 8, erkundigt sich, weshalb noch ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden muss, wenn die Machbarkeitsstudie bereits gemacht ist.

## Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

Stephan Hinnerts informiert, dass laut SIA ein Wettbewerb gemacht werden muss und dazu mind. 8 Projektteams eingeladen werden müssen, welche daran teilnehmen und ihr Projekt abgeben. Aus den eingereichten Projekten wird dann eine Jury das Siegerprojekt küren.

Stephan Höhener erkundigt sich, ob das Siegerprojekt dann umgesetzt werden muss, unabhängig von den Kosten.

Stephan Hinnerts erklärt, dass das Siegerprojekt so umgesetzt werden muss, die Kosten sind aber selbstverständlich eine Anforderung und auch ein Bewertungskriterium des Projektwettbewerbes.

- Erwin Schmäh, Schützenhausstrasse 13, erkundigt sich, ob man schon weiss, wie das finanziert werden soll. Es ist doch ein grosser Betrag so zwischen 20 Mio. und 30 Mio. Franken.

Christoph Kobel hält fest, dass die heute beantragten Projekte alle im Finanzplan abgebildet sind. Es ist aber so, dass die Gemeinde künftig Geld aufnehmen muss, da die zukünftigen grossen Investitionen nicht mehr aus dem Eigenkapital der Gemeinde finanziert werden können. Diese Vorgehensweise wurde auch schon früher so gemacht. Die Schulden konnten in den letzten 15 Jahren abgebaut werden und somit hat die Gemeinde aktuell keine Schulden mehr.

Erwin Schmäh stellt fest, dass der Eigenfinanzierungsgrad im Budget nur noch 13 % ist.

Christoph Kobel hält fest, dass der Eigenfinanzierungsgrad normalerweise über lange Zeit bei 10 % liegen sollte. Nun sind wir etwas darunter und in der Vergangenheit waren wir massiv darüber.

Erwin Schmäh möchte wissen, wie es zukünftig mit dem Steuerfuss aussieht.

Christoph Kobel stellt fest, dass er die konjunkturelle Entwicklung nicht vorhersehen kann. Nach Ende der betrachteten 5 Jahresperiode, wenn alles realisiert ist, wird es mit dem Steuerfuss aber auf jeden Fall knapp. Der Gemeinderat ist bei der Planung von einem gleichbleibenden Steuerfuss ausgegangen. Die Zukunft wird es zeigen. Obfelden ist primär von der Steuerkraftentwicklung des Kantons abhängig. Die eigene Steuerkraft hat weniger Einfluss darauf ob wir etwas vermögen oder nicht.

Erwin Schmäh erkundigt sich zudem, wie es mit der Entwicklung der Schülerzahlen aussieht. Ist es möglich, dass diese auch wieder sinken werden? Und besteht tatsächlich ein erhöhter Raumbedarf?

Markus Gysel bedankt sich für die Frage und informiert, dass die allgemeine Geburtenrate darauf hinweist, dass es einen Rückgang geben wird. Das grosse Thema in Obfelden ist jedoch die Binnenmigration, welche hier stärker ist als in anderen Gemeinden. Die Schülerzahlen sind für dieses Projekt jedoch nicht sehr relevant, da keine Schulzimmer gebaut, sondern der Kindergarten ersetzt werden soll. Zudem sollen auch Nebenräume gebaut werden. Der Bedarf für den geplanten 3. Kindergarten war ausgewiesen. Eine Aktualisierung der Planungszahlen wurde in Auftrag gegeben. Diese liegen jedoch noch nicht vor, weshalb heute noch keine Auskunft darüber geben werden kann. Aktuell werden bestehende Schulzimmer zweckentfremdet. Diese sind jedoch als Gruppenräume viel zu gross. Mit dem geplanten Projekt kann dies weiter optimiert werden.

- Daniel Nyffenegger, Stampfstrasse 17, hält fest, dass es beim heutigen Kindergarten einen Aussenspielfeld gibt. Dieser ist für die Kinder sehr wichtig. Gemäss den Planunterlagen ist kein Kinderspielfeld mehr eingezeichnet.

Stephan Hinnens zeigt anhand der Folie auf, dass auf der rechten Seite die Aussenfläche mit Spielfeld bestehen bleibt.

- Hansjörg Schneebeil, Weid 1, stört es, wenn nur 2- oder 3-stöckig gebaut wird. Aus seiner Sicht ist es eine Zeitfrage, bis noch mehr Raum benötigt wird. Er erkundigt sich, ob in diesem Gebiet nur 2-stöckig gebaut werden darf.

Stephan Hinnens erklärt, dass in dieser Zone (Zone für öffentliche Bauten) auch höher gebaut werden darf. Dies liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. Aufgrund des Raumbedarfes reicht aber ein 3-stöckiges Gebäude aus. Es wurde auch so geplant und budgetiert.

Hansjörg Schneebeil hält fest, dass eine Abwartswohnung auf dem Gebäude gebaut werden könnte.

- Christoph Schütz, Raihaltenstrasse 33, erkundigt sich, ob eine Dringlichkeit besteht, dass im oberen Stock die Bibliothek geplant ist, oder könnte man hier sparen und diesen Stock weglassen und somit die Bibliothek da belassen, wo sie heute ist.

Stephan Hinnens erklärt, dass die heutige Bibliothek gestützt auf die Normen des Volksschulamts in Relation zu den heutigen Einwohnerzahlen doppelt so gross sein müsste, wie sie heute ist.

- Theo Gwerder, Sentmattstrasse 45, erkundigt sich, ob die Katze im Sack gekauft wird oder ob es ein Kostendach für den Bau gibt. Ob 20 Mio. oder 100 Mio. Franken verbaut werden, ist ein grosser Unterschied.

Stephan Hinnens hält fest, dass in der Machbarkeitsstudie auch die Kosten geschätzt sind. Für den Projektwettbewerb wird die Kostenspanne kommuniziert und ist ein verbindlicher Bestandteil der Vorgaben. Aktuell liegt die Kostenschätzung bei 25 Mio. Franken (+/- 25%) dieser Betrag wird nochmals überprüft und definiert, bevor die Unterlagen zum Projektwettbewerb veröffentlicht werden. Auf jeden Fall wird es für den Baukredit eine Urnenabstimmung geben.

### **Antrag des Gemeinderates**

Genehmigung Planungskredit von brutto CHF 350'000.00 (inkl. NK und MwSt., zuzüglich Teuerung) für den Ersatzneubau am Standort des Kindergartens Schlossächer.

### **Abstimmung**

Der Planungskredit von brutto CHF 350'000.00 (inkl. NK und MwSt., zuzüglich Teuerung) für den Ersatzneubau am Standort des Kindergartens Schlossächer wird mit grossem Mehr Ja- zu 11 Nein-Stimmen und 11 Enthaltungen genehmigt.

**Beschluss**

Die Gemeindeversammlung – gestützt auf den Antrag des Gemeinderates – beschliesst in Anwendung von Artikel 16 der Gemeindeordnung:

Genehmigung Planungskredit von brutto CHF 350'000.00 (inkl. NK und MwSt., zuzüglich Teuerung) für den Ersatzneubau am Standort des Kindergartens Schlossächer.

**Protokollauszug an:**

- Bezirksrat Affoltern, im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis (2-fach mit der Bitte um Rechtskraftbescheinigung)
- Stephan Hinnners, Vorstand Hochbau / Immobilien (CMI)
- Abteilung Finanzen (per E-Mail)
- Aktenablage CMI

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

**Rechnungsprüfungskommission Obfelden**

**2022-2026**

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission zum Planungskredit Ersatzneubau Kindergarten Schlossächer**

---

Die Gemeinde Obfelden plant einen Ersatzneubau für den Kindergarten Schlossächer, da das bestehende Gebäude aus dem Jahr 1968 erhebliche räumliche und bauliche Defizite aufweist.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs beantragt der Gemeinderat einen Planungskredit von CHF 350'000.- inkl. Nebenkosten und MWST. Das Projekt soll ab 2026 schrittweise umgesetzt und voraussichtlich 2030 in Betrieb genommen werden.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Kreditantrag gemäss Gemeindegesetz unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und für richtig befunden.

**Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Kredit von CHF 350'000.- inkl. MWST gemäss dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.**

Obfelden, .....

06/10/2025

Präsident: Ralph Kleiner

Aktuar: Werner Wider



### **Traktandum 3**

#### **Genehmigung Planungskredit von brutto CHF 210'000.00 (inkl. NK und MwSt., zuzüglich Teuerung) für die Erweiterung der Mehrzweckhalle Zendenfrei**

---

##### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Mehrzweckhalle Zendenfrei in Obfelden soll erweitert werden, um den steigenden Anforderungen von Schule und Vereinen gerecht zu werden. Geplant ist eine bauliche Erweiterung in südöstlicher Richtung.

Die Erweiterung soll ökologisch und ökonomisch nachhaltig umgesetzt werden. Die Investitionskosten werden auf rund CHF 16.2 Mio. geschätzt (Kostengenauigkeit  $\pm 25\%$ , inkl. Verfahrenskosten, exkl. bauherrenseitige Leistungen, Provisorien, Betriebs-, Unterhalts- und Entsorgungskosten).

Zur Durchführung eines Planerwahlverfahrens nach SIA 144 beantragt der Gemeinderat einen Planungskredit von CHF 210'000.00 inkl. NK und MwSt.

##### **Ausgangslage**

Die Mehrzweckhalle Zendenfrei befindet sich im Dorfzentrum von Obfelden auf der Parzelle Nr. 3956 in direkter Nachbarschaft zur Primar- und Sekundarschulanlage Chilefeld. Sowohl die Halle als auch die grosszügigen Aussensportanlagen werden intensiv von der Schule, der Gemeinde und zahlreichen Vereinen für verschiedenste Veranstaltungen und Anlässe genutzt. Errichtet wurde die Halle im Jahr 1983 durch das Architekturbüro Spiess & Wegmüller aus Zürich. Laut Projektbeschreibung wurde bei der ursprünglichen Planung Wert auf niedrige Unterhaltskosten gelegt. Die Anlage verfügt daher über ein für die damalige Zeit innovatives Haustechnikkonzept: So kam erstmals bei einem grösseren Gebäude eine Kombination aus Wärmepumpenanlage, Erdkollektoren unter der Spielwiese sowie Sonnenkollektoren auf dem Dach zum Einsatz. Derzeit sind abgesehen von der Wärmeerzeugung keine grösseren Instandsetzungen am Bestandsgebäude vorgesehen, da sich das Gebäude insgesamt in einem guten baulichen Zustand befindet. Die Abmessungen der Halle entsprechen jedoch nicht mehr den aktuell gültigen Empfehlungen für Sporthallen des BASPO (Bundesamt für Sport).

Angesichts der verfügbaren Reservefläche auf der Parzelle sowie der vorhandenen Grundrisstopologie wird eine Erweiterung der Halle in südöstlicher Richtung in Erwägung gezogen. Ziel ist es, den wachsenden Bedürfnissen von Schule und Vereinen gerecht zu werden und zusätzliche Hallenkapazitäten bereitstellen zu können. Im vorliegenden Kreditantrag wird das geplante Vorgehen wie auch der Kostenrahmen für eine Erweiterung anhand der bisherigen Erkenntnisse aufgezeigt.



Abb. 1, Areal Zendenfrei / Chilefeld

#### Legende Areal

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1 Mehrzweckhalle Zendenfrei      | 5 Bibliothek                     |
| 2 Aussensportanlagen Zendenfrei  | 6 Hort Zick Zack                 |
| 3 A,C,D,E Primarschule Chilefeld | 7 Gemeindehaus                   |
| 3 B Einfachturnhalle Chilefeld   | 8 Kinderspielplatz am Lindenbach |
| 4 Sekundarschule Chilefeld       | 9 Beachvolleyballfelder          |

#### Machbarkeitsstudie

Als Grundlage für die weitere Planung wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht, wie eine Erweiterung in möglichst effizienter und funktionaler Form umgesetzt werden könnte.

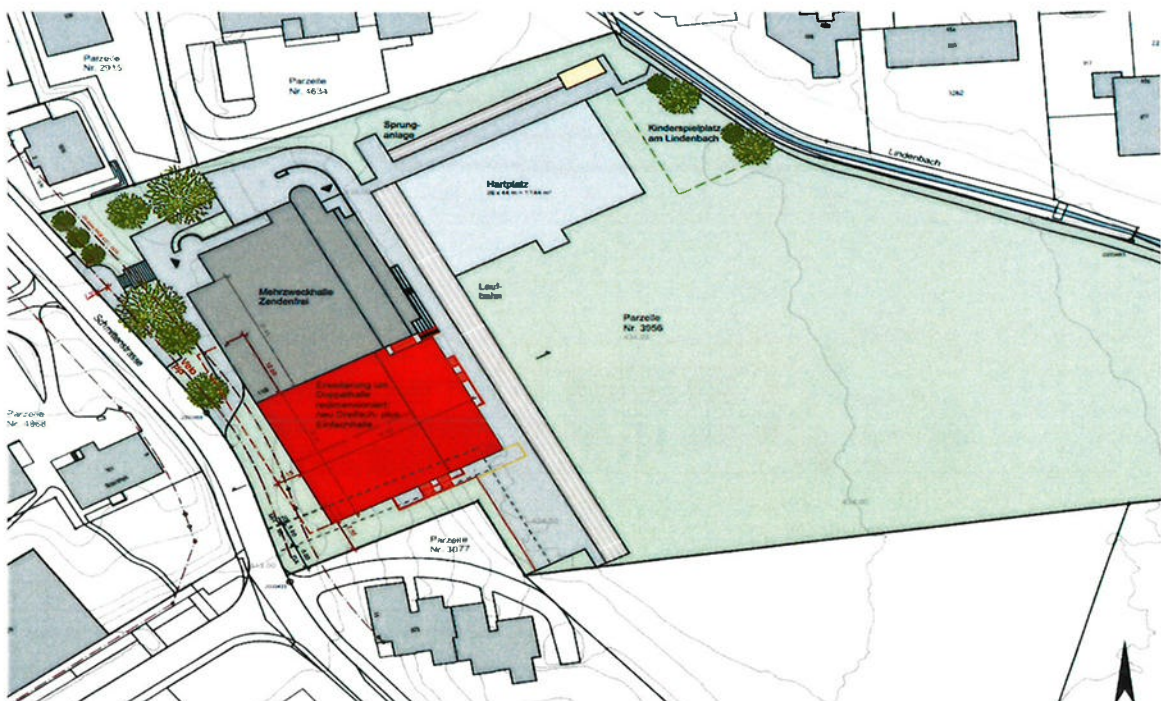


Abb. 2, Situation

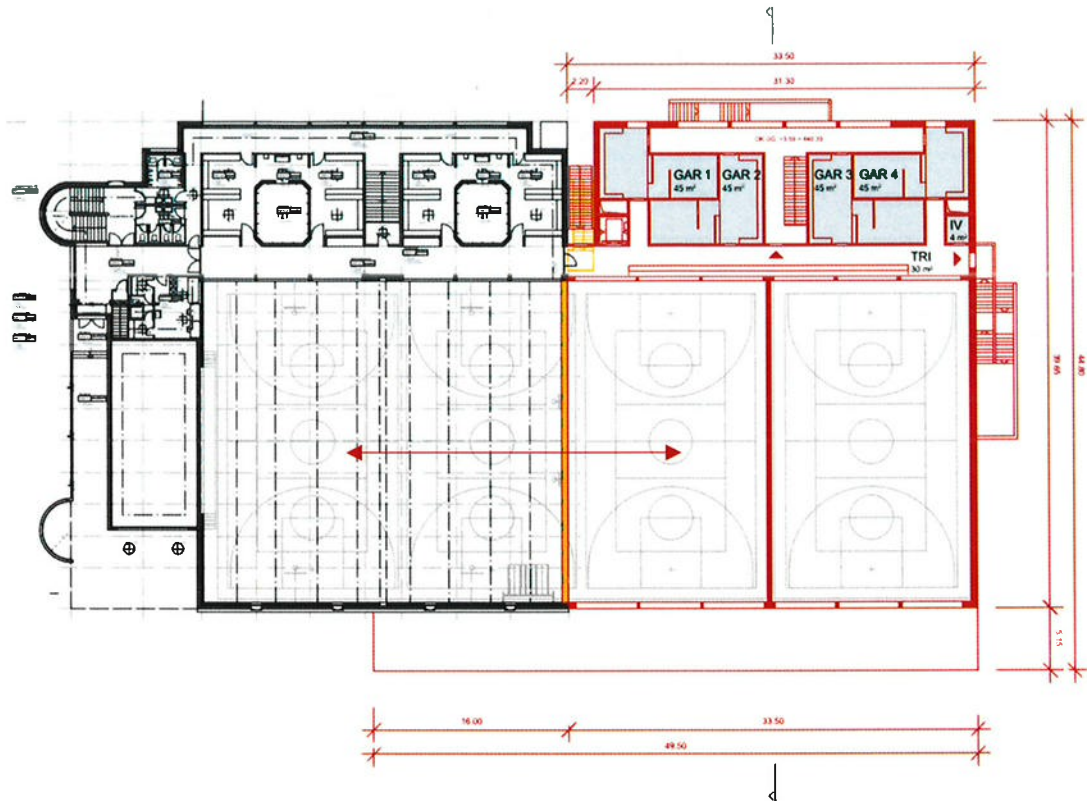


Abb. 3, Grundriss OG

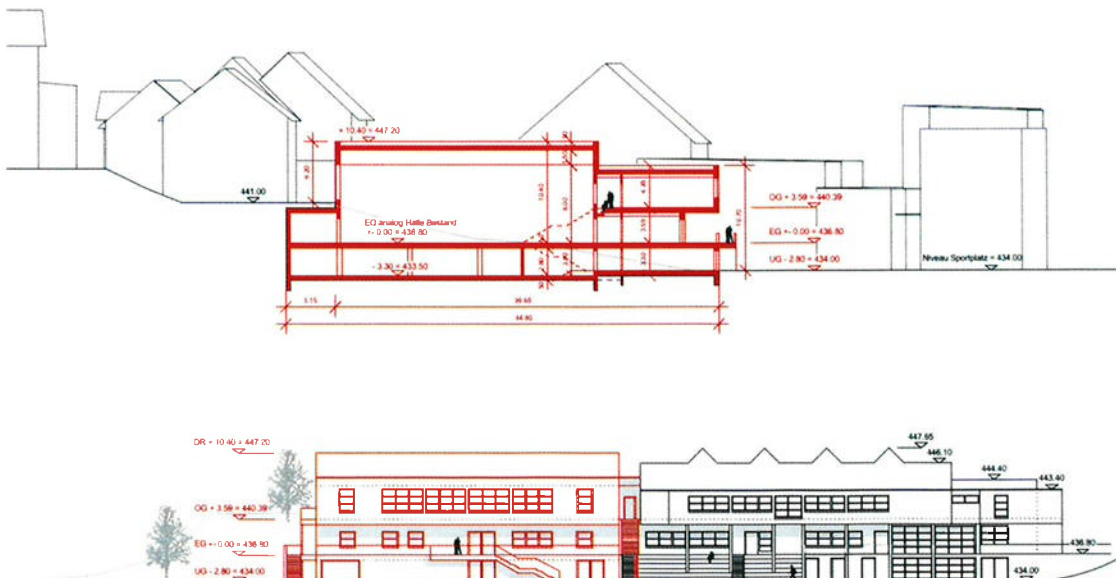


Abb. 4 / 5, Schnitt und Ansicht Ost

### Rahmenbedingungen

Die planerischen und baulichen Grundlagen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie weitgehend geprüft. Laut den Einträgen im GIS-System sind keine Altlastensanierungen im Baugrund erforderlich und es werden auch keine besonderen Massnahmen wegen Lärm oder technischer

Gefahren benötigt. Ein wichtiger Punkt ist jedoch die Naturgefahrenkarte, die auf eine Überschwemmungsgefahr durch den Lindenbach hinweist. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes ist ein Projekt in Planung, das den Durchlass bei der Dorfstrasse vergrössert und einen Damm entlang des Lindenbachs vorsieht. Nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2028 wird die Risikosituation neu bewertet. Es wird erwartet, dass die Gefahr dann deutlich reduziert ist und keine zusätzlichen baulichen Schutzmassnahmen für die Erweiterung der Halle notwendig sind.

### **Nachhaltigkeit**

Bei den baulichen Anforderungen sowie den Betriebs- und Unterhaltskosten soll auf eine ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit geachtet werden. Ziel ist es, die Lebenszykluskosten möglichst tief zu halten, wie dies bereits beim Bestandsbau erfolgreich umgesetzt worden ist. Hierzu gelten insbesondere auch die Vorgaben des Energiestadt-Labels. Die Gemeinde Obfelden trägt dieses Label seit 2019 und wurde 2023 für weitere vier Jahre ausgezeichnet. Für Neubauten müssen die Vorgaben des Gebäudestandards 2019.1 eingehalten werden. Dabei ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, welcher Standard am besten geeignet ist. Auf dem Dach der Erweiterung ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Für die Wärmeversorgung wird ein System mit Erdwärmesonden in Betracht gezogen.

### **Provisorien**

Aktuell wird davon ausgegangen, dass der Sportbetrieb grundsätzlich während den Bauarbeiten weitgehend aufrechterhalten werden kann. Bei der Zusammenlegung der Hallen sowie während der Erneuerung des Hallenbodens ist mit betrieblichen Einschränkungen zu rechnen.

### **Verfahren**

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelten Kosten dienen als Grundlage für den vorliegenden Kreditantrag. Für das weitere Vorgehen ist ein Planerwahlverfahren nach SIA 144 inklusive Präqualifikation vorgesehen (früher auch bekannt als Leistungsofferte). Dabei werden im selektiven Verfahren 8 Generalplanerteams für Planerleistungen aus den Bereichen Architektur (federführend), Baumanagement, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKSE, MSRL) sowie Spezialisten (Bauphysik, Brandschutz etc.) ausgewählt, welche anschliessend eine Arbeitsprobe (Zugang zur Aufgabe) mit Honorarofferte erarbeiten und abgeben. Prämiert wird das vorteilhafteste Angebot, welches neben der Honorarofferte auch die geeignetste Arbeitsprobe vorweist und somit die Zuschlagskriterien am besten erfüllt. Nicht Bestandteil des Planerwahlverfahrens nach SIA 144 ist die Erarbeitung eines vollständigen Projektvorschlags, wie dies bei einem Projektwettbewerb oder Studienauftrag der Fall wäre. Aufgrund der funktionalen Aufgabenstellung und des relativ geringen Gestaltungsspielraums bei der Hallenerweiterung wird diese Verfahrensart als adäquat erachtet.

Das siegreiche Generalplanerteam wird nach dem Verfahren unter Vorbehalt der weiteren Kreditgenehmigungen mit der Ausarbeitung des Vor- und Bauprojektes inklusive Bewilligungsverfahren (SIA Phase 31 – 33) beauftragt.

### **Erforderlicher Planungskredit**

Folgende Aufwendungen sind für das Verfahren vorgesehen:

|                                                 |            |                   |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Vorbereitung (Terrainaufnahme)                  | CHF        | 5'000.00          |
| Verfahrensbegleitung und Vorprüfung             | CHF        | 77'000.00         |
| Preissumme (Berechnung nach SIA 142)            | CHF        | 40'000.00         |
| Entschädigung Jury                              | CHF        | 40'320.00         |
| Diverses und Reserven                           | CHF        | 30'000.00         |
| <hr/>                                           |            |                   |
| Total Planungskredit Phase 22 inkl. NK          | CHF        | 192'320.00        |
| MwST 8.1 %                                      | CHF        | 15'577.92         |
| Total Planungskredit Phase 22 inkl. NK und MwSt | CHF        | 207'897.92        |
| <b>Total Planungskredit Phase 22 gerundet</b>   | <b>CHF</b> | <b>210'000.00</b> |

Da mit dem vorliegenden Planungskredit lediglich die Kosten für das Verfahren eingeholt werden, muss für die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojektes zu einem späteren Zeitpunkt ein separater Projektierungskredit beantragt werden. Die Höhe dieses Kreditbegehrens basiert auf der Kosten- und Honorarermittlung, welche im Anschluss an das Planerwahlverfahren vorgesehen ist.

Ralph Kleiner, Präsident RPK, führt die Gründe des ablehnenden Antrages aus. Er hält fest, dass dies ein wichtiges Geschäft ist, weshalb heute auch so viele Personen anwesend sind. Die Aufgabe der RPK ist es, das Geschäft aus finanzpolitischer Sicht zu betrachten. Die RPK ist der Ansicht, dass anhand der Entwicklung und der vorliegenden Schülerzahlen drei Hallen ausreichend sein sollten. Zudem kann sich Obfelden ein Turnhallenneubau in dieser finanziellen Höhe schlichtweg nicht leisten. Es sollen finanzielle Mittel eingespart werden, wo es möglich ist, da ansonsten langfristig eine Steuerfusserhöhung unumgänglich ist. Selbstverständlich kann jeder Stimmbürger frei entscheiden, ob er dem Antrag zustimmen oder diesen ablehnen möchte.

### **Diskussion**

- Philipp Schwendimann, Ottenbacherstrasse 54, stellt fest, dass die RPK geschrieben hat, dass es um eine Vergrösserung des Bewegungsraumes von 25 % geht. Wird dazu auch der Bewegungsraum Chilefeld miteinberechnet? Mit wie vielen Hallen hat die RPK in Obfelden gerechnet?

Ralph Kleiner orientiert, dass sie mit insgesamt vier Hallen gerechnet haben.

Philipp Schwendimann hält fest, dass er nicht auf die 25 % kommt. Denn im heutigen Zeitpunkt verfügt Obfelden über die Turnhallen Schlossächer, Zendenfrei und den veralteten Bewegungsraum Chilefeld. Nach dem Turnhallenneubau sind es vier Hallen aus seiner Sicht.

Ralph Kleiner erläutert nochmals, dass die RPK die vier Hallen ausgerechnet hat aufgrund der Informationen, welche ihnen zur Verfügung standen.

- Stefan von Bergen, Schützenhausstrasse 51, erkundigt sich, wie hoch die Grenzkosten, das heisst der finanzielle Unterschied, für drei oder vier Hallen sind.

Ralph Kleiner informiert, dass der Unterschied von drei auf vier Hallen 5 Mio. Franken beträgt.

Stephan von Bergen erkundigt sich wie die Beträge genau aussehen.

Ralph Kleiner erläutert, dass vier Hallen 16.2 Mio. Franken und drei Hallen 11.2 Mio. Franken kosten.

Stephan von Bergen stellt fest, dass man also für einen Drittel mehr Geld doppelt so viele Hallen erhält.

Ralph Kleiner bejaht diese Frage.

- Erwin Schmäb, Schützenhausstrasse 13, stellt fest, dass es doch Auswirkungen auf den Steuerfuss haben wird. Er hat grosse Bedenken.

Ralph Kleiner erläutert, dass es viele grosse Projekte sind. Ziel ist es, den Steuerfuss stabil zu halten. Mit der Fremdfinanzierung wird man jedoch nicht um eine Steuerfusserhöhung herumkommen. Er hält fest, dass die RPK nicht gegen die Halle ist, sondern dass die Argumentation aus rein finanzieller Sicht ist.

- Sonja Moser, Rainstrasse 16, stellt fest, dass wenn so viele moderne Hallen vorhanden sind, auch externe Vereine kommen und ihre Sportanlässe hier durchführen werden. Somit ist die Chance gross, dass diese Miete zahlen, um die Hallen nutzen zu können und somit Erträge generiert werden.

Stephan Hinnerts erläutert, dass nicht geplant ist, dass Tourismus gefördert wird. Primär sollen die Hallen der Schule und lokalen Vereinen zur Verfügung stehen.

- Roger Klaus, Fabrikstrasse 17, erkundigt sich, was nun bezüglich Schülerzahlen stimmt. Markus Gysel sagt die Schülerzahlen steigen und Ralph Kleiner sagt, die Schülerzahlen sinken.

Ralph Kleiner stellt fest, dass die Zahlen im Kanton Zürich generell rückläufig sind. Das ist folglich in Obfelden auch so, jedoch hat Markus Gysel allenfalls konkretere Angaben.

Roger Klaus erachtet die Begründung als einen komischen Kausalzusammenhang zwischen Kanton und Gemeinde. Hier geht es nur um Obfelden und nicht um den Kanton.

Ralph Kleiner erklärt nochmals, dass es hierbei in erster Linie um die Kosten geht.

- Heinz Zähler, Trainer Floorball Albis, Wolserstrasse 34, hält fest, dass er zweimal pro Woche in der Halle im Chilefeld trainiert. Diese Halle muss aus seiner Sicht aus dem Verkehr gezogen werden. Obwohl er den Kostenfaktor versteht, soll man an die Jugend denken. Es besteht aus seiner Sicht ein Investitionsstau, weshalb es notwendig ist, dass unbedingt zwei neue Hallen gebaut werden sollten. Er bittet die Anwesenden, diesem Traktandum zuzustimmen.

Stephan Hinners bedankt sich für das Votum und stellt fest, dass es heute nicht um die Anzahl der zu bauenden Hallen geht, sondern lediglich um den Planungskredit von CHF 210'000.00 um dieses Projekt zu planen.

- Hansjörg Schmidhauser, Mitglied RPK, Rebhaldenstrasse 96, möchte die Thematik der Schülerzahlen ergänzen. Er stellt fest, dass die RPK der Meinung ist, dass mit dem Bau einer zusätzlichen Turnhalle der Bedarf für die Schulen, auch wenn die Schülerzahlen steigen sollten, ganz klar abgedeckt ist.

Stephan Hinners bedankt sich für dieses Votum.

- Hansjörg Schneebeili, Weid 1, hält fest, dass die RPK davon ausgeht, dass die alte Halle im Chilefeld bestehen bleiben muss. Dies kann aber nicht das Ziel sein. Aus seiner Sicht ist es nicht zukunftsgerichtet, die alte Halle im Chilefeld zu behalten und wegen der Differenz von 5 Mio. Franken auf den Bau einer Doppelturnhalle zu verzichten.

Hansjörg Schmidhauser erklärt, dass es kein Konzept gibt, was in Zukunft mit der Halle passieren soll. Diese Informationen haben der RPK gefehlt. Er ist der Meinung, dass ohne zusätzliches Konzept keine zweite Halle gebaut werden kann.

- Marcel Kleiner, Bächlerstrasse 4, erkundigt sich, weshalb der Planungskredit für das Schlossäcker nur für Nebenräume durch die RPK gutgeheissen wurde und dieser Planungskredit, welcher allen dient, nicht.

Ralph Kleiner stellt fest, dass es für die Schule Vorgaben und demzufolge wenig Spielraum gibt. Die RPK hat bei den acht Traktanden nur bei zweien nein gesagt, da sie der Meinung sind, dass bei diesen Traktanden der Sache auch mit weniger gedient wäre.

- Pierre François Tschanz, Schmittenstrasse 20, erkundigt sich, ob es bei der Abstimmung noch Freiraum gibt, ob zusätzlich ein oder zwei Hallen gebaut werden sollen.

Stephan Hinners erklärt, dass die weiteren Schritte die Genehmigung eines Projektierungskredites entweder an einer Gemeindeversammlung oder bei einem Betrag über 2 Mio. Franken, an der Urne ist. Schlussendlich wird an einer Urnenabstimmung über den Baukredit abgestimmt. Der Gemeinderat hat alle Varianten durch Fachpersonen prüfen lassen und hat sich entschieden, nur mit einer Variante und nicht mit einem Variantenentscheid vors Volk zu gehen. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass zwei Hallen das Richtige ist, weshalb auch diese Variante weiterverfolgt werden soll.

Ralph Kleiner weist nochmals darauf hin, dass es genau darum geht, dass mit dem Planungskredit eine Doppelturnhalle gebaut werden soll. Diese Vorlage kann aus Sicht der RPK so nicht angenommen werden.

Beat Haas, Morgenhölzlistrasse 9, findet es gut, dass über einen Planungskredit abgestimmt wird. Die angegebene Zahl der Differenz von 5 Mio. Franken für eine weitere Halle ist eine Schätzung. Er würde sich wünschen, dass es zwei Varianten geben würde. So könnte man über Variante A oder B entscheiden. Es wäre schön, wenn noch ein Variantenentscheid eingebracht werden könnte. Grundsätzlich sollten die Anwesenden aber ja zum vorliegenden Antrag sagen.

Stephan Hinners bedankt sich für dieses Votum.

### **Antrag des Gemeinderates**

Genehmigung Planungskredit von brutto CHF 210'000.00 (inkl. NK und MwSt., zuzüglich Teuerung) für die Erweiterung der Mehrzweckhalle Zendenfrei.

### **Abstimmung**

Der Planungskredit von brutto CHF 210'000.00 (inkl. NK und MwSt., zuzüglich Teuerung) für die Erweiterung der Mehrzweckhalle Zendenfrei wird mit grossem Mehr Ja- zu 28 Nein-Stimmen und 17 Enthaltungen genehmigt.

### **Beschluss**

Die Gemeindeversammlung – gestützt auf den Antrag des Gemeinderates – beschliesst in Anwendung von Artikel 16 der Gemeindeordnung:

Genehmigung Planungskredit von brutto CHF 210'000.00 (inkl. NK und MwSt., zuzüglich Teuerung) für die Erweiterung der Mehrzweckhalle Zendenfrei.

### **Protokollauszug an:**

- Bezirksrat Affoltern, im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis (2-fach mit der Bitte um Rechtskraftbescheinigung)
- Stephan Hinners, Vorstand Hochbau / Immobilien (CMI)
- Abteilung Finanzen (per E-Mail)
- Aktenablage CMI

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Rechnungsprüfungskommission Obfelden

2022-2026

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission zum Planungskredit Doppel-Turnhalle Zendenfrei

---

Die Gemeinde Obfelden plant eine Erweiterung der bestehenden Turnhallen Zendenfrei um zwei weitere Hallen, um "den steigenden Anforderungen von Schule und Vereinen gerecht zu werden".

Zur Durchführung eines Planerwahlverfahrens beantragt der Gemeinderat einen Planungskredit von CHF 210'000.- inkl. NK und MWST. Das Projekt soll ab 2026 schrittweise umgesetzt und voraussichtlich Ende 2030 in Betrieb genommen werden.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Kreditantrag gemäss Gemeindegesetz unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft.

**Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Kredit von CHF 210'000.- inkl. MWST gemäss dem Antrag des Gemeinderates abzulehnen.**

Begründung:

- 1 zusätzliche Halle genügt, um die Bedürfnisse der Schulen langfristig abzudecken (Quelle: Bestehende Auslastung der Turnhallen, Schüler- und Klassenplanung Primar- und Sekundarschule)
- 1 zusätzliche Halle erhöht die für die Vereine verfügbare Kapazität Zendenfrei um 25%
- 1 zusätzliche Halle senkt die Investitionskosten und die zusätzlichen Unterhaltskosten deutlich

Da der vom Gemeinderat beantragte Planungskredit aber nur für eine Variante mit zwei Hallen verwendet werden soll, lehnt die RPK den Antrag ab.

Obfelden, .....

*29/10/2025*

Präsident: Ralph Kleiner

Aktuar: Werner Wider



#### **Traktandum 4**

#### **Genehmigung Verpflichtungskredit von brutto CHF 600'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung) für den Ersatz des Kinderplanschbeckens des Freibades Obfelden**

---

##### **Ausgangslage**

Das Freibad (Badi) der Gemeinde Obfelden wurde 1999 neu erstellt. Im Jahr 2016 mussten die technischen Anlagen für die Badewasseraufbereitung erneuert werden. Das undichte Schwimmbecken wurde gleichzeitig mit einer Edelstahlauskleidung ausgestattet. Das Kinderplanschbecken wurde in Zusammenhang mit diesen Arbeiten nicht erneuert und befindet sich im ursprünglich erstellten Zustand.

Die Anlage des Planschbeckens ist sehr klein, mittlerweile in die Jahre gekommen und entspricht nur noch teilweise den aktuellen Ansprüchen. Damit die Dichtigkeit gegeben ist, muss das betonierte Becken regelmässig neu gestrichen werden. Im Betrieb verursacht die Anlage, im Verhältnis zur Grösse, einen grossen Arbeitsaufwand. Das Becken ist im Wasseraufbereitungskreislauf des Schwimmerbeckens integriert, das Wasser muss aber für die Erhaltung der Hygieneanforderungen jeden Abend abgelassen und am Morgen neu befüllt werden. Die raue Betonoberfläche verursacht zudem einen erhöhten Reinigungsaufwand. Ebenfalls fehlt es an einer Beschattung für die badenden Kleinkinder.

Die Firma Beck Schwimmbadbau AG, Winterthur, wurde mit der Ausarbeitung eines Vorprojektes beauftragt. Beck Schwimmbadbau war massgeblich mit den Sanierungsarbeiten 2016 betraut und kennt die Anlagen des Freibades bestens. Aufgrund der Aufgabenstellung konnte Beck Schwimmbadbau, anhand ihrer Erfahrungswerte, einen Kostenrahmen als Grundlage für das Budget 2026 benennen.

Um die Kosten möglichst tief zu halten, ist es das Ziel, die bestehende Badewasseraufbereitungsanlage nicht zu vergrössern und möglichst die vorhandenen Leitungen zu verwenden.

##### **Projektbeschreibung**

Das geplante Projekt zeigt ein vergrössertes Kinderplanschbecken, die Wasserfläche wird um ca. 30 % bis 50 % vergrössert und in der Form neugestaltet. Die Grundidee der beiden Becken wird in dieser Variante aufgegriffen. Der Gewässerabstand wird eingehalten und die bestehenden Bäume sollen nicht gefällt werden müssen. Das bestehende Kinderplanschbecken wird soweit notwendig zurückgebaut. Nach Möglichkeit wird die vorhandene Bodenplatte für das neue Kinderplanschbecken wiederverwendet. Das Becken wird in CNS ausgeführt und mit verschiedenen Wasserattraktionen ausgestattet, welche noch definiert werden müssen. Das obere Becken soll über einen Strandauslauf verfügen, die Wassertiefe läuft von ca. 20 cm auf 0 cm aus. Das untere Becken hat eine Beckentiefe von max. 35 cm und ist über eine kleine Rutsche mit dem oberen Becken verbunden. Die genaue Beckengrösse wird im Verlaufe des Vorprojektes definiert, sodass die Kostenvorgabe eingehalten werden kann.

**Grobkostendarstellung** (Genauigkeit +/- 25 %)

Die folgenden Kosten wurden anhand vergleichbarer Projekte zusammengestellt. Die Kosten werden im Rahmen des Vorprojektes detaillierter kalkuliert. Die Zuteilungen können sich im Rahmen des Vorprojektes noch massgeblich verschieben und verändern.

|       |                                 |                       |
|-------|---------------------------------|-----------------------|
| 1     | Vorarbeiten                     | CHF 15'000.00         |
| 2     | Baumeister / Sanitär / Umgebung | CHF 100'000.00        |
| 3     | Becken / Wasseraufbereitung     | <u>CHF 300'000.00</u> |
|       | Total 1-3                       | CHF 415'000.00        |
|       | Honorare (ohne Vorprojekt)      | CHF 87'000.00         |
|       | Reserve 10% gerundet            | CHF 42'500.00         |
|       | Nebenkosten 2.5% gerundet       | CHF 10'500.00         |
| <hr/> |                                 |                       |
|       | Total exkl.                     | CHF 555'000.00        |
|       | MwSt. 8.1%                      | CHF 45'000.00         |
|       | <b>Total Kosten</b>             | <b>CHF 600'000.00</b> |

Aktuell sind die Preise für die Badewasseraufbereitung und die Beckenauskleidungen sehr volatil und sind stark von der Auslastung der Unternehmer abhängig.

**Weiteres Vorgehen / Terminplan**

Das weitere Vorgehen ist wie folgt geplant:

- |                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Genehmigung Kredit durch die Gemeindeversammlung            | 04.12.2025        |
| - Anschliessend: Auftragserteilung für die Planungsleistungen |                   |
| - Projektierung                                               | 12.2025 – 03.2026 |
| - Ausschreibung und Vergaben der Bauleistungen                | 03.2026 – 07.2026 |
| - Ausführungsplanung / Vorbereitung Realisierung              | 07.2026 – 09.2026 |
| - Realisierung                                                | 09.2026 – 05.2027 |
| - Inbetriebnahme Kinderplanschbecken                          | 06.2027           |

Die Realisierungstermine sind stark witterungsabhängig. Bei einem milden und trockenen Winter 2026/27, ist eine Eröffnung des Kinderplanschbeckens mit der normalen Eröffnung des Freibades möglich.

Die **Diskussion** wird nicht gewünscht.

**Antrag des Gemeinderates**

Genehmigung Verpflichtungskredit von brutto CHF 600'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung) für den Ersatz des Kinderplanschbeckens des Freibades Obfelden.

**Abstimmung**

Der Verpflichtungskredit von brutto CHF 600'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung) für den Ersatz des Kinderplanschbeckens des Freibades Obfelden wird mit grossem Mehr Ja- zu 39 Nein-Stimmen und 21 Enthaltungen genehmigt.

**Beschluss**

Die Gemeindeversammlung – gestützt auf den Antrag des Gemeinderates – beschliesst in Anwendung von Artikel 16 der Gemeindeordnung:

Genehmigung Verpflichtungskredit von brutto CHF 60'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung) für den Ersatz des Kinderplanschbeckens des Freibades Obfelden.

**Protokollauszug an:**

- Bezirksrat Affoltern, im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis (2-fach mit der Bitte um Rechtskraftbescheinigung)
- Stephan Hinnners, Vorstand Hochbau / Immobilien (CMI)
- Abteilung Finanzen (per E-Mail)
- Aktenablage CMI

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

**Rechnungsprüfungskommission Obfelden**

**2022-2026**

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission zum Verpflichtungskredit Ersatz Kinderplanschbecken**

---

Als Folge von hohem Unterhaltsaufwand, baulichen Mängeln und unzureichender Grösse des bestehenden Kinderplanschbeckens in der Badi Obfelden ist ein Ersatz geplant.

Das vorgesehene Projekt beinhaltet den Planungs- und Baukredit für ein grösseres Becken aus Chromstahl.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Kreditantrag gemäss Gemeindegesetz unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und für richtig befunden.

**Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Kredit von CHF 600'000.- inkl. MWST, zuzüglich Teuerung gemäss dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.**

Obfelden, 06/10/2025

Präsident: Ralph Kleiner



Aktuar: Werner Wider



## **Traktandum 5**

### **Genehmigung Verpflichtungskredit von brutto CHF 470'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung) für die Sanierung des Bachdurchlasses Räschstrasse**

---

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Gefahrenkarte zeigt, dass der Bachdurchlass Räschstrasse (Lindenbach) eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser für die Parzelle Nr. 3840 (Bachstrasse 27) verursacht. Um den Hochwasserschutz gemäss der Schutzzielmatrix des Kantons Zürich für die angrenzenden Liegenschaften sicherzustellen, soll der Bachdurchlass an der Räschstrasse vergrössert und die Gerinnekapazität im offenen Bachabschnitt erhöht werden. Im gleichen Zuge ist eine ökologische Aufwertung des Bachabschnitts vorgesehen. Dabei sollen die bestehenden Bachverbauungen entfernt und das Ufer auf einer Seite abgeflacht werden. Der bestehende Uferweg wird zurückgebaut und entlang der neuen Böschungsoberkante neu angelegt. Er übernimmt künftig zusätzlich die Funktion eines Hochwasserschutzdamms. Da der Kosten-Nutzen-Faktor unter dem für Förderbeiträge erforderlichen Schwellenwert liegt, handelt es sich um ein nicht subventionsberechtigtes Hochwasserschutzprojekt. Die Gesamtkosten von CHF 470'000.00 inkl. MwSt. werden vollständig durch die Gemeinde Obfelden getragen. Die Umsetzung des Projekts ist im Frühling 2026 geplant, direkt im Anschluss an die Fischeschönzeit.

#### **Ausgangslage**

Gemäss der Gefahrenkarte besteht aufgrund der unzureichenden Kapazität des Bachdurchlasses Räschstrasse eine mittlere Hochwassergefährdung. Besonders betroffen ist die Parzelle Nr. 3840 (Bachstrasse 27). Im Rahmen der bereits geplanten Sanierung der Ortsdurchfahrt (ODO) soll auch der weiter bachaufwärts gelegene Bachdurchlass an der Dorfstrasse (Lindenbach) erneuert werden. Zwar wird damit ein bestehendes Abflussdefizit behoben, gleichzeitig erhöht sich jedoch die hydraulische Belastung des Bachdurchlasses Räschstrasse. Um den Hochwasserschutz für die angrenzenden Liegenschaften zu gewährleisten, muss daher zunächst der Bachdurchlass Räschstrasse vergrössert werden, noch bevor der Ausbau an der Dorfstrasse erfolgt. Diese Vergrösserung stellt die erste Massnahme zur langfristigen Sicherung des Hochwasserschutzes entlang des Lindenbachs dar. Im Zuge dieses Ausbaus ist zudem vorgesehen, den flussaufwärts angrenzenden Bachabschnitt auf einer Länge von rund 130 Metern ökologisch aufzuwerten. Der bestehende Uferweg wird zurückgebaut und entlang der neuen Böschungsoberkante neu angelegt, um dem Gewässer mehr Raum zu geben. Gleichzeitig übernimmt der neue Weg die Funktion eines Hochwasserschutzdamms.

Mit Verfügung vom 20. Dezember 2024 erteilte der Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, die wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung sowie die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung für das kommunale Bauprojekt.

### Lage im Gewässernetz und Hydrologie

Das Einzugsgebiet des Lindenbachs beträgt beim Bachdurchlass an der Räschstrasse 5.6 km<sup>2</sup>. Es umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen, kleinere Waldgebiete sowie Siedlungsflächen der Gemeinden Mettmenstetten, Affoltern am Albis und Obfelden. In den Muldenlagen treten feuchte bis nasse Böden mit geringem Wasserspeichervermögen auf, während in den Kuppenlagen Böden mit höherem Speichervermögen vorherrschen.

Die Kapazität des Bachdurchlasses an der Räschstrasse (DN 1250 mm) beträgt bei Freisiegelabfluss und voll ausgenutztem Querschnitt unter den derzeitigen Bedingungen etwa 2 m<sup>3</sup>/s. Bei höheren Abflüssen staut sich das Wasser zurück und tritt rechtsseitig über die Ufer, wodurch die angrenzenden Gebäude gefährdet werden.

### Gefahrenkarte und Gewässerraum

Die Naturgefahren mit den Wassertiefen des Kantons Zürich zeigt die vorhandenen Schwachstellen der Bachläufe auf. Aufgrund der zu geringen Kapazität am Bachdurchlass Räschstrasse entsteht ein Rückstau. Folglich entsteht eine mittlere Gefährdung durch Wasser auf der Parzelle 3840 (Bachstrasse 27).

Der Gewässerraum unterhalb des Bachdurchlasses Räschstrasse wurde am 20.06.2024 durch die Baudirektion des Kantons Zürich verfügt und festgesetzt.

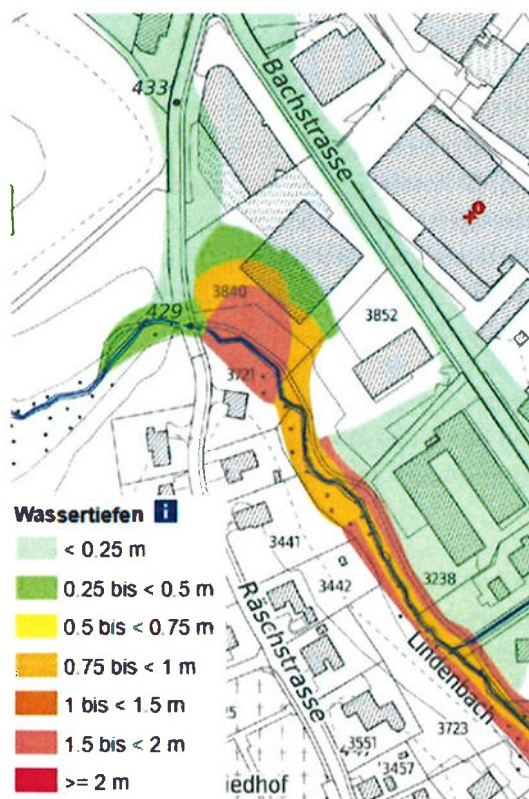


Abbildung 1: Naturgefahrenkarte:  
Wassertiefen HQ300 (GIS-ZH)

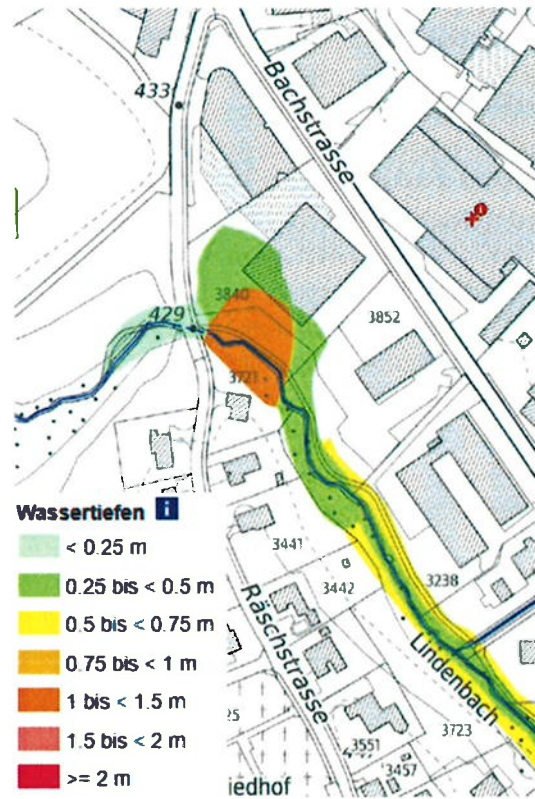


Abbildung 2: Naturgefahrenkarte:  
Wassertiefen HQ 100 (GIS-ZH)

## Schutz- und Projektziele

Das Hochwasserschutzziel ist nach der Schutzzielmatrix des Kantons Zürich festgelegt:

| Objektkategorie                               | HQ1                              | HQ10 | HQ20 | HQ50 | HQ100 | HQ300 | EHQ |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|------|------|------|-------|-------|-----|
| Naturlandschaften                             | Kein besonderer Hochwasserschutz |      |      |      |       |       |     |
| Landwirtschaftliche Flächen                   | Grün                             | Gelb | Rot  | Rot  | Rot   | Rot   | Rot |
| Einzelgebäude, lokale Infrastrukturen         | Grün                             | Grün | Grün | Grün | Gelb  | Rot   | Rot |
| Infrastrukturanlagen von nationaler Bedeutung | Grün                             | Grün | Grün | Grün | Grün  | Gelb  | Rot |
| Geschlossene Siedlungen, Industrieanlagen     | Grün                             | Grün | Grün | Grün | Grün  | Gelb  | Rot |
| Sonderobjekte, Sonderrisiken                  | Im Einzelfall bestimmen          |      |      |      |       |       |     |

### Schadensereignis

- HQx Hochwasser, welches statisch einmal in x Jahren auftritt  
 EHQ Hochwasser bei hydrologischen und meteorologischen Extremsituationen

### Schutzziel

- Grün vollständiger Schutz gewährleistet, minimale Schäden  
 Gelb Begrenzter Schutz gewährleistet, Schäden treten ein  
 Rot Fehlender Schutz, grosse Schäden

Abbildung 3: Schutzzielmatrix des Kantons Zürich

Dem Projekt liegen die folgenden Entwicklungsziele zugrunde, die als Leitlinien für die Konzeption und Umsetzung dienen:

### Hochwasserschutz

- Gewährleistung eines angemessenen Hochwasserschutzes für bestehende Siedlungsgebiete und Infrastrukturanlagen
- Zuverlässiger Rückhalt von Schwemmholz oberhalb des Bachdurchlasses an der Räschstrasse
- Realisierung langfristig betriebssicherer und wartungsfreundlicher Schutzbauten

### Ökologie

- Ökologische Aufwertung des Uferbereichs am Lindenbach

### Gesellschaft und Landschaft

- Stärkung der landschaftsprägenden Wirkung des Bachkorridors durch eine Verbreiterung des Gerinnes und eine naturnahe Gestaltung der Böschungen

### Projektbeschreibung

Die bestehende Eindohlung des Bachdurchlasses wird komplett rückgebaut und mit einem Durchlass ersetzt. Das Durchlassbauwerk wird auf derselben Höhenlage wie die bestehende Eindohlung zu liegen kommen. Mit einer Breite von 2.00 m und einer Höhe von 1.70 m (exkl. 0.80 m Sohleneinbau) bringt der Durchlass die nötigen Wassermengen bei einem HQ100 und einem Freibord von 0.50 m durch. Die Sohle des Durchlassbauwerks weist eine Mächtigkeit von 0.80 m auf und wird mit Blocksteinen verbaut. Es sind beidseitige Bankette mit einer Breite von 0.50 m für die Kleintierdurchgängigkeit geplant. Infolge der Vergrößerung des Querschnitts sind umliegende Anpassungen an den Werkleitungen (Wasser und öffentliche Beleuchtung) und der Räschstrasse notwendig. Vor dem Bachdurchlass wird ein Grobrechen für den Schwemmholzurückhalt installiert. Nach dem Bachdurchlass wird die bestehende Betonverbauung rückgebaut und ein Becken aus Blocksteinen erstellt. Die Fischdurchgängigkeit wird dabei nachhaltig verbessert.

Der Lindenbach soll im Projektperimeter aufgewertet werden, indem die seitlichen Verbauungen entfernt werden. Die Böschung wird einseitig flacher gestaltet, um die Gerinnkapazität zu erhöhen. Für die Gestaltung werden möglichst wenig Blocksteine verwendet. Für die Böschungssicherung rund um den angrenzenden Bachdurchlass Räschraste ist ein Blocksteinverbau hingegen erforderlich. Die Böschungen sollen mit standortgerechten und einheimischen Bepflanzungen aufgewertet werden. Bestehende einmündende Entwässerungsleitungen von angrenzenden Liegenschaften werden normgerecht in den Bach eingeführt und sofern möglich aus dem Hochwasserprofil entfernt respektive umgelegt.

Durch die Ausflachung der Böschung wird der bestehende Uferweg zurückgebaut und neu angrenzend an die neue Böschungsoberkante angelegt. Der Uferweg wird teilweise angehoben für die Sicherstellung des Hochwasserschutzes.

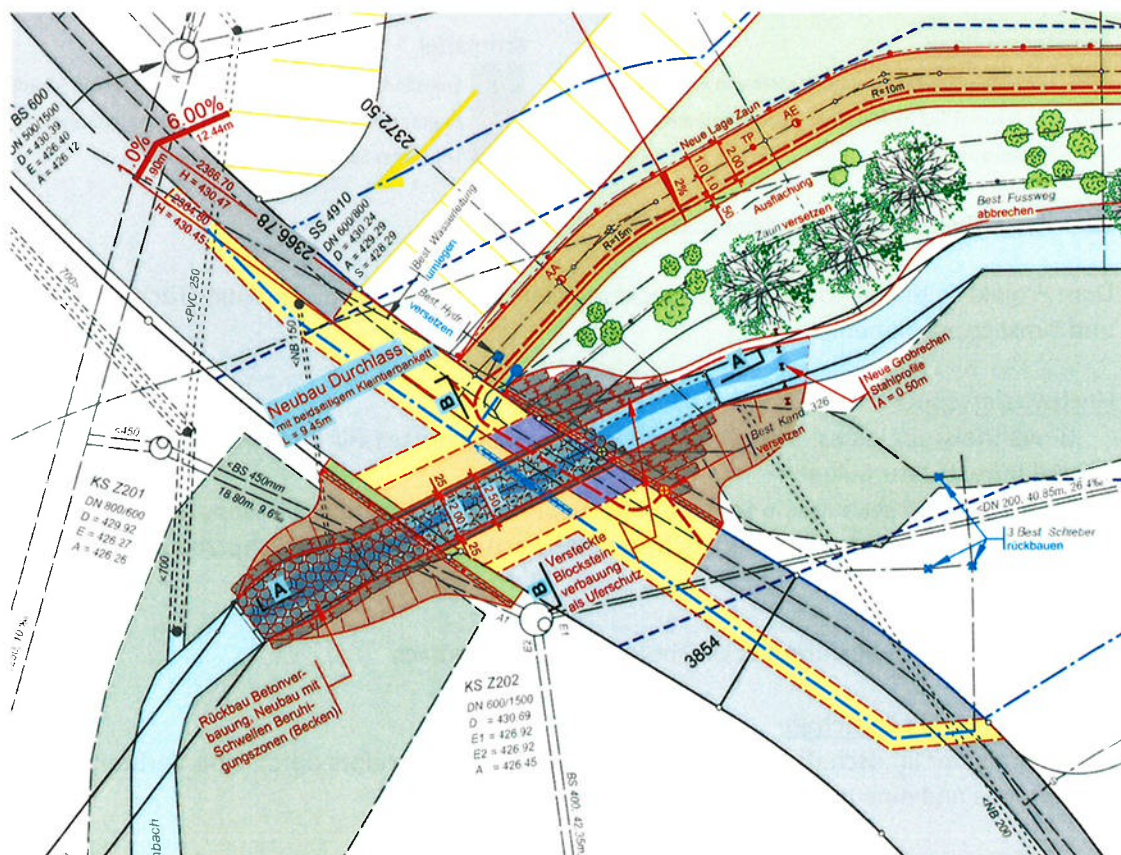


Abbildung 4: Auszug Situation Sanierung Bachdurchlass Räschraste

#### Unterhalt und Landerwerb

Für den künftigen Unterhalt sowie die Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit des Bauwerks sind regelmässige Unterhaltsmassnahmen erforderlich. Dazu gehören insbesondere das Räumen des Rechens nach Hochwasserereignissen, das Entfernen von Ablagerungen, der Schnitt der Uferbegrünung (Extensivpflege) sowie das Befreien des Uferbereichs von Totholz. Der Unterhalt wird durch die Abteilung Tiefbau der Gemeinde wahrgenommen.

Um den Zugang für Unterhaltsarbeiten auch künftig sicherzustellen, ist ein Landerwerb auf einer angrenzenden Parzelle vorgesehen. Die zu erwerbende Fläche soll der Strassenparzelle «Räschraste» zugewiesen werden und dient im Ereignisfall als Zugang zum Bachdurchlass.

Zusätzlich sollen mit weiteren angrenzenden Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern Vereinbarungen abgeschlossen werden, um den Unterhalt des Bachdurchlasses langfristig zu sichern.

### **Projektauswirkungen**

Das kommunale Bauprojekt hat vielfältige Auswirkungen auf die Siedlung, die Landschaft und die Umwelt. Diese zeigen sich insbesondere in folgenden Bereichen:

#### Siedlungen und Nutzflächen

- Durch die Erhöhung der Abflusskapazität im Projektperimeter wird die Parzelle 3840 (Bachstrasse 27) nachhaltig vor Hochwasser geschützt.

#### Natur und Landschaft

- Die ökologische Aufwertung des Lindenbachs schafft einen deutlichen Mehrwert für Natur und Landschaft.

#### Gewässerökologie und Fischerei

- Die Auswirkungen des Projekts sind aus gewässerökologischer Sicht durchweg positiv. Der Lindenbach erhält seine bislang unterbrochene Längsvernetzung zurück, was Fischen und terrestrischen Kleintieren zugutekommt. Die aquatische Fauna profitiert von einem vielfältig strukturierten Lebensraum, der unterschiedlichen Arten optimale Bedingungen bietet.

#### Landschaft und Wald

- Das Projekt beansprucht keine intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft. Die neue Linienführung des Lindenbachs bleibt innerhalb des dafür vorgesehenen Gewässerraums.

#### Erholung

- Die Hochwasserschutzmassnahmen steigern auch den Erholungswert des Lindenbachs. Ein neuer Uferweg in Kombination mit der ökologischen Aufwertung des Gewässerraums erhöht die Attraktivität des Gebiets für Spaziergänger und Naherholungssuchende.

### **Weiteres Vorgehen**

Mit der Annahme des Verpflichtungskredits wird die Ausführungsplanung fortgeführt. Die Realisierung des Projekts soll nach Ende der Fischeschonzeit im Frühling 2026 beginnen und voraussichtlich vier Monate dauern. Der geplante Baustart setzt optimale Bedingungen sowie einen reibungslosen Ablauf ohne Verzögerungen durch Einwendungen voraus.

### Investitionskosten

Die Investitionskosten des Projekts belaufen sich (+/- 10%) auf brutto CHF 470'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung). Der Kostenanteil setzt sich wie folgt zusammen:

|                                                    | Kosten in CHF     |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| Bachdurchlass Räschstrasse inkl. Verlegung Fussweg | 380'000.00        |
| Elektroversorgung (öffentliche Beleuchtung)        | 40'000.00         |
| Wasserversorgung                                   | 50'000.00         |
| <b>Total inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung</b>       | <b>470'000.00</b> |

Die Investitionskosten für die Sanierung des Bachdurchlasses Räschstrasse belaufen sich auf brutto CHF 470'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung). Die Finanzierung erfolgt über den allgemeinen Gemeindehaushalt.

Gemäss den buchhalterischen Grundsätzen der Gemeinde Obfelden sowie den Vorgaben des harmonisierten Rechnungsmodells (HRM2) wird der Betrag über eine Dauer von 30 Jahren linear abgeschrieben. Daraus ergibt sich eine jährliche Abschreibung von rund CHF 15'666.70 (exkl. Zinskosten).

Da es sich bei der Sanierung des Bachdurchlasses um eine Massnahme handelt, die gemäss den Vorgaben von Kanton und Bund nicht zu den beitragsberechtigten Kosten gehört, können für dieses Projekt keine Subventionen beantragt werden. Die anfallenden Kosten sind demnach vollständig durch die Gemeinde zu tragen.

### Was geschieht bei einer Ablehnung des Verpflichtungskredites

Wird der Verpflichtungskredit von der Gemeindeversammlung abgelehnt, kann das Projekt zur Sanierung des Bachdurchlasses an der Räschstrasse nicht umgesetzt werden. Die bestehende Gefährdungslage bleibt bestehen, insbesondere für die Parzelle Nr. 3080 (Bachstrasse 27), die gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Zürich einer mittleren Hochwassergefährdung ausgesetzt ist.

Mit dem bevorstehenden Ausbau des Bachdurchlasses an der Dorfstrasse im Rahmen des Gesamtprojekts «Ortsdurchfahrt Obfelden» würde sich die hydraulische Belastung des Bachdurchlasses Räschstrasse zusätzlich deutlich erhöhen. Ohne einen vorgängigen Ausbau dieses Engpasses würde sich die Gefährdungssituation weiter verschärfen.

Die **Diskussion** wird nicht gewünscht.

### Antrag des Gemeinderates

Genehmigung des Verpflichtungskredites von brutto CHF 470'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung) für die Sanierung des Bachdurchlasses Räschstrasse.

**Abstimmung**

Der Verpflichtungskredit von brutto CHF 470'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung) für die Sanierung des Bachdurchlasses Räschstrasse wird mit grossem Mehr Ja- zu 11 Nein-Stimmen und 18 Enthaltungen genehmigt.

**Beschluss**

Die Gemeindeversammlung – gestützt auf den Antrag des Gemeinderates – beschliesst in Anwendung von Artikel 16 der Gemeindeordnung:

Genehmigung des Verpflichtungskredites von brutto CHF 470'000.00 (inkl. MwSt., zuzüglich Teuerung) für die Sanierung des Bachdurchlasses Räschstrasse.

**Protokollauszug an:**

- Bezirksrat Affoltern, im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis (2-fach mit der Bitte um Rechtskraftbescheinigung)
- Peter Weiss, Vorstand Umwelt / Verkehr (CMI)
- Abteilung Finanzen (per E-Mail)
- Aktenablage CMI

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Rechnungsprüfungskommission Obfelden

2022-2026

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission zum Verpflichtungskredit Bachdurchlass Räschstrasse

---

Als Folge der unzureichenden Kapazität des Bachdurchlasses Räschstrasse besteht eine mittlere Hochwassergefährdung durch den Lindenbach.

Das vorgesehene Projekt umfasst neben der Verbesserung des Durchlasses Räschstrasse auch eine Verlegung des bestehenden Fussweges, die notwendigen Anpassungen an der Beleuchtung und der Wasserversorgung.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Kreditantrag gemäss Gemeindegesetz unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und für richtig befunden.

**Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Kredit von CHF 470'000.- inkl. MWST, zuzüglich Teuerung gemäss dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.**

Obfelden, 16.09.2025

Präsident: Ralph Kleiner

Aktuar: Werner Wider



---



---

## **Traktandum 6**

### **Genehmigung Personalverordnung der Politischen Gemeinde Obfelden**

---

#### **Ausgangslage**

Die heutige Personalverordnung der Gemeinde Obfelden stammt aus dem Jahr 2017 und entspricht in mehreren Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen an ein modernes Personalrecht. Seither haben sich die Erwartungen an Arbeitsbedingungen – insbesondere im Hinblick auf Work-Life-Balance, Flexibilität, Weiterbildung und Gleichstellung – stark verändert. Mit der neuen Personalverordnung soll das Regelwerk an die Entwicklungen im kantonalen Personalrecht sowie an die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt angepasst und die Attraktivität der Gemeinde als Arbeitgeberin gestärkt werden.

Das kommunale Personalrecht basiert weiterhin auf dem kantonalen Personalrecht. Das ist in Bezug auf die Rechtssicherheit im Alltag vorteilhaft. Nachteilig ist jedoch, dass die für mehr als 45'000 Staatsangestellte geltenden kantonalen Bestimmungen wenig flexibel sind. Nicht zuletzt aus Gründen der Arbeitsplatz- bzw. Arbeitgeberattraktivität ist es sinnvoll, abweichende Regelungen festzulegen.

Wie bisher setzt sich das Personalrecht der Gemeinde aus einer Personalverordnung und Ausführungsbestimmungen zusammen. Allerdings werden die heute in verschiedenen Beschlüssen festgehaltenen Ausführungsbestimmungen in einem Erlass (Vollziehungsbestimmungen) zusammengefasst. Sowohl für die Gemeinde als Arbeitgeberin als auch für die Mitarbeitenden ist es in Zukunft möglich, den Überblick über die geltenden Bestimmungen zu behalten.

#### **Personalverordnung und Ausführungs- bzw. Vollziehungsbestimmungen**

Die Personalverordnung der Gemeinde regelt die wichtigsten Grundzüge der Arbeitsverhältnisse der Gemeindeangestellten. Dazu gehören die Art des Arbeitsverhältnisses, das öffentlich-rechtlicher Natur ist, aber auch der Rechtsschutz oder die Personalvorsorge. Die Begründung, Dauer oder Beendigung der Arbeitsverhältnisse sowie die wichtigsten Rechte und Pflichten der Angestellten werden ebenfalls in der Personalverordnung geregelt. Insgesamt umfasst die Verordnung 62 Artikel.

Die Bestimmungen in der kommunalen Personalverordnung sind weitgehend identisch mit den Bestimmungen des kantonalen Personalrechts. Eine Wiederholung in der kommunalen Personalverordnung ist jedoch sinnvoll, weil damit sowohl die Gemeinde als auch die Angestellten die wichtigsten Bestimmungen in einer Verordnung finden. Es gibt einzelne Abweichungen, beispielsweise bei den ordentlichen Kündigungsfristen (Art. 16), welche für Kadermitarbeitende der Verwaltung 6 Monate betragen. Grosszügiger als die kantonale Regelung ist der Ferienanspruch der Mitarbeitenden in Art. 39 der Personalverordnung (25 Tage bis 49 Jahre, 30 Tage ab 50 Jahren, 35 Tage ab 60 Jahren). Diese Regelungen haben aber bereits heute Gültigkeit und stellen keine Änderung gegenüber den heute geltenden personalrechtlichen Erlassen der Gemeinde Obfelden dar. Im kantonalen Personalrecht entscheidet der Regierungsrat, im kommunalen Personalrecht entscheidet der Gemeinderat über Ausführungs- oder Vollziehungsbestimmungen.

Beibehalten wird die Grundlage für die Löhne und die Einreihung der Mitarbeitenden, die ebenfalls dem kantonalen Recht entsprechen. Der Gemeinderat legt jedoch neun Lohnbänder fest, in

welche alle Funktionen in der Verwaltung eingereiht werden (Kanton 29 Lohnklassen). Dadurch erhält die Gemeinde mehr Flexibilität bei der Anstellung sowie bei Lohnanpassungen. Zudem wird die Transparenz gegenüber den Angestellten verbessert. Dem Schutz der persönlichen Integrität wird in den Ausführungs- bzw. Vollziehungsbestimmungen ebenso Beachtung geschenkt, wie dem Umgang mit Arbeitsmitteln, welche die Gemeinde den Angestellten zur Verfügung stellt oder der Förderung von Weiterbildung.

Wie bisher gilt für die Angestellten das Jahresarbeitszeitmodell. Grundlage der jährlichen Sollarbeitszeit bildet neu eine Wochenarbeitszeit von 40 Stunden. Neben den gesetzlichen Ruhetagen gewährt der Gemeinderat den Angestellten neu den Geburtstag als freien Arbeitstag. Gefördert wird auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie oder die Betreuung von Kindern bzw. die Pflege von Angehörigen.

Solche und weitere Regelungen definiert der Gemeinderat in den Ausführungs- bzw. Vollziehungsbestimmungen. Das ermöglicht ihm, rasch auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Ausführungs- bzw. Vollziehungsbestimmungen sind nicht Bestandteil der Vorlage an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Der Gemeinderat entscheidet über diese Bestimmungen abschliessend. Dennoch ist es dem Gemeinderat im Sinn der Transparenz wichtig, auf einige relevante Aspekte in den Vollziehungsbestimmungen hinzuweisen.

So wird beispielsweise das flexible Arbeiten klar geregelt (Stichwort mobiles Arbeiten), das für Mitarbeitende mit einem Arbeitspensum von mehr als 70 % vorgesehen ist. Neue Wege beschreibt der Gemeinderat bei «Einkauf von Ferien». Mit dieser Regelung kann Mehrzeit mit zusätzlichen Ferien kompensiert werden.

### **Schlussbemerkungen**

Die neue Personalverordnung ist die Grundlage für ein modernes, transparentes und faires Arbeitsrecht. Obfelden positioniert sich damit als attraktive Arbeitgeberin im Kanton Zürich. Die Gemeinde trägt den heutigen Anforderungen an Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Personalentwicklung und Mitwirkung Rechnung. Das Personalrecht enthält für die Mitarbeitenden attraktive Neuerungen. Selbstverständlich müssen die Rechte und Benefits zugunsten der Mitarbeitenden mit den betrieblichen Bedürfnissen in Einklang gebracht werden. Nach wie vor steht die Dienstleistung der Verwaltung zugunsten von Bevölkerung und Behörden im Zentrum.

Ralph Kleiner, Präsident RPK, führt die Gründe des ablehnenden Antrages aus. Er hält fest, dass die RPK die Personalverordnung aus finanzpolitischer Sicht angeschaut hat. Aus diesem Grund kann die RPK die Personalverordnung so nicht annehmen. Es geht vor allem um die geplante 40 Stundenwoche. Bei 35 Mitarbeitenden sind das 4200 Stunden pro Jahr, was zur Folge hat, dass es sicherlich mehr Mitarbeitende benötigen wird. Die Kernaufgabe der RPK sind die Finanzen. Die Tatsache, dass es eine neue Personalverordnung braucht, wird nicht bestritten und bei 95 % der Veränderungen, wie Dienstaltersgeschenke etc. ist die RPK auch damit einverstanden. Wichtig ist, dass die Gemeinde noch immer attraktiv und krisensicher und daher eine gute und sichere Arbeitgeberin ist.

## Diskussion

- Erwin Schmäh, Schützenhausstrasse 13, hat gesehen, dass die Kosten für den Personalaufwand laut Budget um etwa 2 Mio. Franken zunehmen. Das geht von einem Anteil von 33 % auf 39 %. Er erkundigt sich, ob das korrekt ist.

Stephan Hinners kann sich diese Zahl nicht erklären und sie auch nicht nachvollziehen. Was neu im Budget abgebildet ist, ist die gesamte Lohnsumme der Jugendarbeit O2JUGEND, welche aber anteilmässig wieder an die Gemeinde Ottenbach verrechnet wird.

Christoph Kobel orientiert, dass es in den Abteilungen Tiefbau, Steuern und Finanzen Stellenaufstockungen gab, dies aufgrund des Bevölkerungswachstums und der vielen grossen anfallenden Projekte, für welche mehr Personal notwendig wurde. Die Erhöhung der Stellenprozente wurde durch den Gemeinderat genehmigt. Dies hat jedoch nichts mit der Personalverordnung zu tun, sondern mit dem Stellenplan.

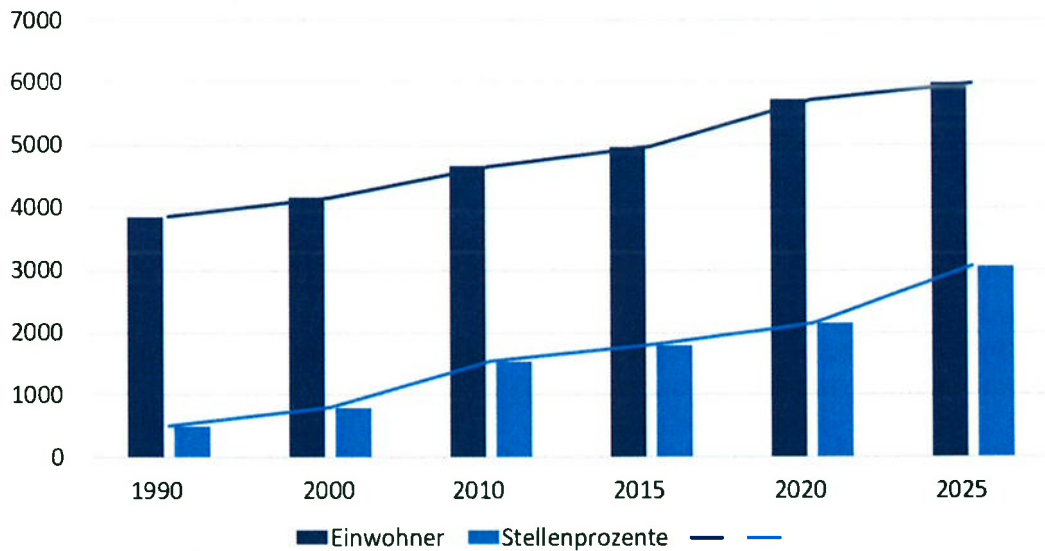
Erwin Schmäh hat angenommen, dass es aufgrund der neuen Personalverordnung mehr Mitarbeitende braucht und der Personalaufwand somit entsprechend höher ausfällt.

Christoph Kobel verneint diese Aussage klar und deutlich und hält nochmals fest, dass dieser Teil nicht Teil der Personalverordnung ist.

Stephan Hinners erklärt, dass es aufgrund der neuen Personalverordnung nicht mehr Personal benötigt. Zurzeit läuft die Reorganisation auf strategischer und operativer Ebene, um die Effizienz zwischen diesen Bereichen wesentlich zu steigern. Dadurch können die 2 Stunden pro Woche, welche nicht Bestandteil der vorliegenden Personalverordnung sind, eingespart werden. Die Festlegung der Sollarbeitszeit liegt schon seit Jahren in der Kompetenz des Gemeinderates und dies wird auch weiterhin der Fall sein.

Stephan Hinners stellt weiter fest, dass die RPK in ihrem Argumentarium festhält, dass der Personalaufwand in der öffentlichen Hand weit schneller zunimmt als das Bevölkerungswachstum. Anhand von Folien zeigt Stephan Hinners die Steigerung der Stellenprozente im Vergleich zum Wachstum der Einwohnerzahl auf. Im Jahr 2018 hat die Einheitsgemeinde einen Sprung in den Stellenprozente zur Folge. Auch heute sind viele Projekte vorhanden, die weit vorangeschritten sind. Um die ganzen Projekte weiter voranzutreiben und umzusetzen, braucht es motivierte und fachlich versierte Personen. Die Gemeinde verfügt über sehr gutes Personal und möchte diese Mitarbeitenden auch sehr gerne behalten.

## Entwicklung Einwohnerzahlen vs. Gemeindeverwaltung



Stephan Hinners hält fest, dass die RPK im weitem argumentiert, dass Obfelden mit dem Geld haushälterisch umgehen soll. Hier die Ausgaben für die Gemeindeverwaltung im Vergleich:

## Ausgaben für die Gemeindeverwaltung im Vergleich

| Analyse 2024 –<br>Total 158 Gemeinden | Ø Ausgaben<br>Fr./Einw. | Ø Median<br>Fr./Einw. | Ausgaben<br>Obfelden |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Exekutive                           | 51                      | 64                    | 54                   |
| - Allgemeine Dienste                  | 364                     | 366                   | 279                  |
| - Verwaltungsliegenschaften           | 39                      | 36                    | 23                   |
| - Übriges                             | 20                      | 19                    | 16                   |
| <b>Total Allgemeine Verwaltung</b>    | <b>473</b>              |                       | <b>373</b>           |

| Differenz zum Median für<br>unsere Gemeinde | Fr./Einw. | %   | Abweichung in<br>Franken |
|---------------------------------------------|-----------|-----|--------------------------|
| - Exekutive                                 | -10       | -16 | -59'564                  |
| - Allgemeine Dienste                        | -87       | -24 | -516'199                 |
| - Verwaltungsliegenschaften                 | -13       | -37 | -79'550                  |
| - Übriges                                   | -2        | -12 | -13'403                  |

## Handlungsbedarf bei allen Gemeinden

**vzgv**  
Verband Zürcher  
Gemeinden und  
Verwaltungskommunen

**Voten aus Zürcher Gemeinden**

**Jobs mit Wirkung.  
Ihre Zürcher Gemeinden.**

- «Stelle im Bereich Bau wurde zwei Mal ausgeschrieben, aber es war keine brauchbare Bewerbung dabei»
- «Beispiel Betreibungsamt: 60 Stellenprozente fest plus 4 Springer»
- «Lieber eine unfähige Person anstellen als zugeben müssen, dass man niemanden findet»
- «Springerfirmen bieten auch die Einführung von neuen Mitarbeitenden an»



**Bemerkungen:** Die Probleme werden nicht immer offen kommuniziert.

Projekt Fachkräftemangel

## Handlungsbedarf bei allen Gemeinden

**vzgv**  
Verband Zürcher  
Gemeinden und  
Verwaltungskommunen

**Aussichten: Es wird nicht besser**

**Jobs mit Wirkung.  
Ihre Zürcher Gemeinden.**

- Viele Gemeinden berichten, dass sie Schwierigkeiten haben, geeignetes Personal zu rekrutieren.
- Aufgrund der demografischen Entwicklung dürfte sich die Situation in den kommenden Jahren verschärfen.
- Im Jahr 2030 fehlen in der öffentlichen Verwaltung gemäss einer PwC-Studie schweizweit über 30'000 Fachkräfte.
- Das sind 25% des zu jenem Zeitpunkt erforderlichen Personals.



**Bemerkungen:** Das Problem wird nicht verschwinden, sondern absehbar weiter zunehmen.

Projekt Fachkräftemangel

Stephan Hinnerts hält nochmals fest, dass der Gemeinderat dem Fachkräftemangel bei der Gemeinde Obfelden mit attraktiven Anstellungsbedingungen entgegenwirken will.

## Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

- Simon Stalder, Lindenmattweg 1, hat folgende Verständnisfrage: Wenn also jemand 4 Jahre für die Gemeinde arbeitet, dann ein Jahr in eine intensive Ausbildung investiert und nachher wieder 4 Jahre für die Gemeinde arbeitet, hat er also innert 9 Jahren 8 Dienstjahre aber keinen Anspruch auf ein Dienstaltersgeschenk?

Stephan Hinnners erläutert, dass dies tatsächlich der Fall ist, wenn der Mitarbeitende den Arbeitsvertrag während der Ausbildung gekündigt hat.

- Mirco Kurt, Maschwanderstrasse 8, findet die Dienstaltersgeschenke wichtig und gut. Er erkundigt sich, weshalb die Dienstaltersgeschenke nur in Form von Geld und nicht auch als Ferien angeboten werden.

Michelle Meier, Gemeindeschreiberin, erklärt, dass der Mitarbeitende selbstverständlich zwischen dem Bezug des Geldes oder den Ferien wählen kann. Der Bezug erfolgt 1:1, also ½ Monatslohn entspricht zwei Wochen Ferien. In der Personalverordnung wird das Geld gesprochen und in den Ausführungsbestimmungen wird die Möglichkeit geregelt, das Dienstaltersgeschenk wahlweise auch als Ferien zu beziehen. Die Vollzugs- bzw. Ausführungsbestimmungen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

- Stefan von Bergen, Schützenhausstrasse 51, hält fest, dass die RPK gegen die Änderung der Sollarbeitszeit von 42 auf 40 Stunden pro Woche ist und deshalb die Personalverordnung ablehnt. Er erkundigt sich, weshalb Stephan Hinnners die 40 Stundenwoche nicht erwähnt hat.

Stephan Hinnners erklärt, dass die Sollarbeitszeit nichts mit der vorliegenden Personalverordnung zu tun hat, sondern die Kompetenz für die Bestimmung der Sollarbeitszeit bereits heute in der Kompetenz des Gemeinderates liegt. Auch bei der Ablehnung dieses Antrags könnte der Gemeinderat die 40 Stundenwoche einführen.

Stefan von Bergen erkundigt sich, weshalb die RPK dann die Personalverordnung ablehnt, wenn die Festlegung der Sollarbeitszeit in der Kompetenz des Gemeinderates liegt.

- Werner Wider, Mitglied RPK, Löwenweg 10, erklärt, dass gemäss Gemeindeordnung, welche im Jahre 2017 an der Urne angenommen wurde, das Arbeitsverhältnis Sache der Gemeindeversammlung ist. Später hat dies die Gemeindeversammlung an den Gemeinderat mit einem neuen Personalreglement delegiert. Diese Delegation ist aus seiner Sicht nicht zulässig. Das Arbeitsverhältnis ist in der Kompetenz der Gemeindeversammlung und nicht des Gemeinderates, dazu gehören aus seiner Sicht Sachen, wie Ferien und Arbeitszeit. Es geht nicht um individuelle Regelungen, welche selbstverständlich durch den Gemeinderat erlassen werden können, sondern Regelungen, welche für alle Mitarbeitenden Gültigkeit haben. Dieser Punkt müsste aus seiner Sicht abgeklärt werden. Mal abgesehen davon, dass die Aussage, dass auch bei Ablehnung der Personalverordnung der Gemeinderat die 40 Stundenwoche einführen kann, gegenüber der Gemeindeversammlung respektlos ist, ist sie juristisch gesehen sehr wahrscheinlich auch falsch.

Stephan Hinnners fragt nach, was genau respektlos ist.

Werner Wider stellt fest, dass es respektlos wäre, wenn Stephan Hinnners sagt, dass selbst, wenn der Souverän die Personalverordnung ablehnen würde, der Gemeinderat die 40 Stundenwoche trotzdem einführen würde.

Stephan Hinnerts erklärt, dass er lediglich informiert, dass es in der Kompetenz des Gemeinderates ist.

- Ralph Kleiner hält nochmals fest, dass die RPK in dieser Form dagegen ist. Die RPK hat die Aufgabe, den Souverän darauf aufmerksam zu machen.
- Rolf Vollenweider, Wolserstrasse 46, widerspricht Ralph Kleiner, dass solche Modelle in der Privatwirtschaft nicht üblich geworden sind, wie mehr Ferien, Dienstaltersgeschenke, Freitag am Geburtstag. Er kennt ganz viele Firmen, die über solche Modelle verfügen und bei welchen sich diese bewährt haben, um attraktiv zu bleiben auf dem Arbeitsmarkt. Es ist im Interesse der Bevölkerung, dass die Gemeinde Obfelden über gutes, fachlich qualifiziertes Personal verfügt und die Gemeinde als Arbeitgeberin attraktiv ist. Er unterstützt die Annahme der Personalverordnung.

Stephan Hinnerts bedankt sich für dieses Votum.

Ralph Kleiner informiert, dass es sicher Firmen gibt, die über solche Modelle verfügen, jedoch ist in der Finanzwirtschaft der Trend, dass tausende Personen entlassen werden. Da geht es darum, dass sie einen Job haben oder nicht. Er kennt nicht viele Firmen, die eine 40 Stundenwoche haben.

- André Affolter, Alte Landstrasse 36, erkundigt sich, ob das Traktandum neutral in den Kosten ist oder wie das Preisschild aussieht.

Stephan Hinnerts erläutert, dass aus Sicht des Gemeinderates die Annahme der Personalverordnung kostenneutral ausfallen soll. Die Organisationsstruktur und viele Arbeitsabläufe werden optimiert und somit können mit der gleichen Anzahl Mitarbeitenden in weniger Zeit dieselben Leistungen erbracht werden. So zum Beispiel findet ab der neuen Legislatur die Gemeinderatssitzung während der ordentlichen Arbeitszeit der Mitarbeitenden und nicht mehr am Abend statt, verschiedene Kommissionen werden aufgelöst, womit diverse Abläufe effizienter gestaltet werden können und die Digitalisierung hält vermehrt Einzug in der Verwaltung.

Stephan Hinnerts entschuldigt sich an dieser Stelle dafür, falls er sich respektlos verhalten haben sollte.

### **Antrag des Gemeinderates**

Genehmigung Personalverordnung der Politischen Gemeinde Obfelden.

### **Abstimmung**

Die Personalverordnung der politischen Gemeinde Obfelden wird mit 140 Ja- zu 77 Nein-Stimmen und 42 Enthaltungen genehmigt.

**Beschluss**

Die Gemeindeversammlung – gestützt auf den Antrag des Gemeinderates – beschliesst in Anwendung von Artikel 13 der Gemeindeordnung:

Genehmigung Personalverordnung der Politischen Gemeinde Obfelden.

**Protokollauszug an:**

- Bezirksrat Affoltern, im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis (2-fach mit der Bitte um Rechtskraftbescheinigung)
- Stephan Hinnens, Vorstand Präsidiales (CMI)
- Abteilung Finanzen (per E-Mail)
- Aktenablage CMI

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Rechnungsprüfungskommission Obfelden

2022-2026

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission zum Neuen Personalrecht für die Gemeinde Obfelden

---

Die Gemeinde Obfelden plant die Einführung eines neuen Personalrechts, das die bisherigen Reglemente und Verordnungen zusammenführen soll.

Das neue Personalrecht plant die Einführung neuer Lohnbänder, die Senkung der Arbeitszeit auf 40 Stunden, mehr Feiertage und weitere Änderungen, die die Attraktivität auf dem Arbeitsmarkt verbessern sollen.

**Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das neue Personalrecht in dieser Form abzulehnen.**

Begründung:

- Als Bezügerin von Transferleistungen im Zürcher Finanzausgleich muss die Gemeinde Obfelden mit ihren Mitteln haushälterisch umgehen. Während in der Privatwirtschaft aufgrund der angespannten Situation Kosten eingespart und Stellen abgebaut werden müssen, nimmt der Personalaufwand in der öffentlichen Hand weit schneller zu als das Bevölkerungswachstum. Auch in Obfelden:

|               |                |       |
|---------------|----------------|-------|
| Rechnung 2024 | 4.015 Mio. CHF |       |
| Budget 2025   | 4.314 Mio. CHF | +7.5% |
| Budget 2026   | 4.585 Mio. CHF | +6.3% |

- Die RPK erachtet es nicht als sinnvoll, dass die Gemeinden und der Kanton sich gegenseitig Mitarbeiter mit immer höheren Leistungen ausspannen. Die RPK ist der Ansicht, dass die Gemeinde Obfelden die wesentlichen Eckwerte, wie sie für die Kantonsangestellten definiert wurden, im Normalfall übernehmen soll (z.B. Arbeitszeit, etc.).

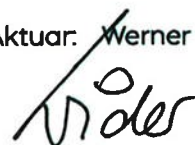
Obfelden, .....

29/10/2025

Präsident: Ralph Kleiner



Aktuar: Werner Wider



## **Traktandum 7**

### **Genehmigung Reglement über die Beiträge der Gemeinde Obfelden für die Betreuung von Kindern im Vorschul- und Primarschulalter**

---

#### **Ausgangslage**

Die geltenden Vorschriften über die Ausrichtung von Beiträgen (Krippen- und Tagesfamilienbetreuung) stammen aus dem Jahre 2005 mit Änderungsbeschlüssen vom Juni 2013 danach wurden nur noch Beitragssätze aktualisiert. Es ist aufgrund gesetzlicher Änderungen, organisatorischer Entwicklungen und der Anpassung der Subventionsregelungen nicht mehr zeitgemäss.

Die Reglemente und Tarifrduktionen der einzelnen Angebote (Tamburin, Schule, ZickZack, Spielgruppe etc.) stammen aus einer Zeit, in der andere gesellschaftliche, finanzielle und strukturelle Rahmenbedingungen galten. So erfordern Entwicklungen, wie veränderte Familienmodelle, steigende Lebenshaltungskosten oder neue Anforderungen an die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, eine zeitgemässe Anpassung.

Wichtig ist zudem, dass alle Familien in der Gemeinde gleichbehandelt werden. So bestehen, je nach Angebot, derzeit Unterschiede in der Berechnung und Höhe der Tarifrduktionen. Eine Vereinheitlichung stellt sicher, dass alle Familien – unabhängig davon, welches Angebot sie nutzen – nach den gleichen Kriterien entlastet werden. Unterschiedliche Reduktionsmodelle sind für Eltern schwer verständlich und oft undurchsichtig. Einheitliche Regelungen schaffen Klarheit und Vertrauen in die Vergabepaxis der Gemeinde.

Verschiedene Systeme bedeuten zudem einen erhöhten Aufwand bei der Berechnung, Prüfung und Kommunikation von Reduktionen. Einheitliche Richtlinien vereinfachen die Administration und steigern die Effizienz innerhalb der Gemeindeverwaltung.

Eine einheitliche Regelung trägt dazu bei, dass alle Kinder – unabhängig vom sozialen oder wirtschaftlichen Hintergrund – einen gleichwertigen Zugang zu frühkindlicher Bildung, Betreuung und Förderung erhalten.

Klare, einheitliche Tarife ermöglichen es Familien, langfristiger zu planen und finanzielle Belastungen realistisch einzuschätzen. Dies erleichtert auch die Entscheidung, welche Angebote genutzt werden sollen.

Anstelle einzelner, historisch gewachsener Strukturen soll eine gemeindeweite Lösung geschaffen werden, die den sozialen Auftrag der Gemeinde als Ganzes widerspiegelt. Mit einer einheitlichen Grundlage lassen sich Angebote und deren Wirkung besser vergleichen, evaluieren und strategisch weiterentwickeln.

Seit Inkrafttreten haben sich zudem die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene geändert, neue Rechnungslegungsvorschriften (HRM2) etabliert, die organisatorischen Abläufe innerhalb der Verwaltung modernisiert (u. a. digitale Aktenführung), sowie die Finanzierungs- und Subventionsmodelle für Kinderbetreuung entwickelt. Die bestehende Regelung ist daher inhaltlich überholt und nicht mehr praxistauglich. Eine Anpassung hätte den Anforderungen nicht genügt – es bedurfte einer Totalrevision.

## **Ziel der Totalrevision**

Die Totalrevision verfolgt folgende Ziele:

- die Subventionsregelungen sollen vereinheitlicht und transparenter gestaltet werden,
- die Familienfreundlichkeit und Planbarkeit für Eltern erhöht werden,
- die Bestimmungen an die aktuellen kantonalen Gesetze und Vorschriften angepasst werden,
- der Reglementtext gestrafft und verständlicher formuliert werden,

Die Überarbeitung bringt unter anderem folgende Neuerungen:

- Für alle Bereiche (Tagesstrukturen, Kinderkrippen und Spielgruppen) werden einheitliche Subjektbeiträge bereitgestellt. Dies sind einkommensabhängige Gemeindebeiträge zur Senkung der Tarife anspruchsberechtigter Eltern. Die Beitragshöhe wird aufgrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Familien bestimmt.
- Die Subjektbeiträge sind bis auf eine massgebende Berechnungsgrundlage von CHF 120'000 limitiert.
- Bis zu einer massgebenden Berechnungsgrundlage von CHF 40'000 wird der maximale Beitrag ausgerichtet.
- 10 % des steuerbaren Vermögens werden vom Nettovermögen gemäss Ziff. 490 der Steuererklärung, abzgl. Kant. Vermögensfreibetrag, hochgerechnet.
- Die Tarife für die Schulergänzende Betreuung werden so festgelegt, dass die Anteilsfinanzierung der Eltern neu bei einem Zielwert von 35 % bis 45 % zu liegen kommt (Gebührentarife ca. 40 %).
- Neue Struktur: Straffung des Reglements, bessere Übersichtlichkeit
- Finanzrechtliche Grundlagen: Umsetzung der HRM2-Vorgaben und des Finanzhaushaltsgesetzes.

Es ist geplant, das Reglement per 01.08.2026 in Kraft zu setzen.

## **Diskussion**

- Simon Stalder, Lindenmatt 11, erkundigt sich, von welchen Beträgen der angehobenen Ober- und Untergrenzen gesprochen wird.

Markus Gysel erklärt, dass die Ausgangslage das Einkommen ist, jedoch noch viele weitere Faktoren für die massgebende Berechnungsgrundlage hinzukommen. Die Berechnungsgrundlagen sind in den Vollziehungsbestimmungen geregelt, welche in der Kompetenz des Gemeinderates liegen.

- Sidonia Bär, Bergacherstrasse 11, fragt an, wie es mit dem Vermögen aussieht. Im Mittelstand handelt es sich bei den Vermögenswerten meistens um gebundenes Vermögen. So kann es sein, dass aufgrund der Vermögenswerte kein Anspruch auf Beiträge besteht, jedoch aufgrund der Einkommensverhältnisse schon.

## Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

Markus Gysel erklärt, dass es bei den Tagesstrukturen bis anhin so war, dass wenn man steuerbares Vermögen hatte, man keine Subventionen bekam. Zukünftig ändert sich das, so dass man allenfalls trotzdem Anrecht auf Unterstützung hat.

Sidonia Bär erkundigt sich, ob es einen Unterschied zwischen gebundenem und ungebundenem Vermögen gibt.

Markus Gysel verneint diese Frage und hält fest, dass es auf die Höhe des Vermögens ankommt, nicht aber ob es gebunden oder ungebunden ist.

Sidonia Bär erachtet diese als Problem. Wenn man beispielsweise das Haus der Grosseltern geerbt hat, ist es sehr gut möglich, dass kein Anspruch mehr auf Subventionsbeiträge besteht, obwohl die Einkommensverhältnisse sich nicht verändert haben.

Markus Gysel hält nochmals fest, dass es nach dem Vermögen, welches in der Steuererklärung ausgewiesen ist, geht.

### **Antrag des Gemeinderates**

Genehmigung Reglement über die Beiträge der Gemeinde Obfelden für die Betreuung von Kindern im Vorschul- und Primarschulalter.

### **Abstimmung**

Das Reglement über die Beiträge der Gemeinde Obfelden für die Betreuung von Kindern im Vorschul- und Primarschulalter wird mit grossem Mehr Ja- zu 25 Nein-Stimmen und 35 Enthaltungen genehmigt.

### **Beschluss**

Die Gemeindeversammlung – gestützt auf den Antrag des Gemeinderates – beschliesst in Anwendung von Artikel 13 der Gemeindeordnung:

Genehmigung Reglement über die Beiträge der Gemeinde Obfelden für die Betreuung von Kindern im Vorschul- und Primarschulalter.

### **Protokollauszug an:**

- Bezirksrat Affoltern, im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis (2-fach mit der Bitte um Rechtskraftbescheinigung)
- Markus Gysel, Vorstand Schule / Bildung (CMI)
- Abteilung Finanzen (per E-Mail)
- Aktenablage CMI

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

**Rechnungsprüfungskommission Obfelden**

**2022-2026**

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission zum Reglement Familienergänzende Kinderbetreuung**

---

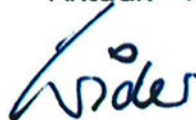
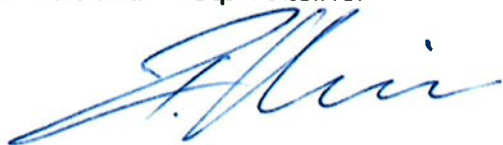
Die Rechnungsprüfungskommission hat die Revision des Reglements Familienergänzende Kinderbetreuung bezüglich der finanziellen Auswirkungen geprüft.

**Die Rechnungsprüfungskommission stimmt der Vorlage zu und empfiehlt diese zur Annahme.**

Obfelden, 06/10/2025

Präsident: Ralph Kleiner

Aktuar: Werner Wider



## Traktandum 8

### Genehmigung Budget 2026 der Politischen Gemeinde Obfelden und Festsetzung des Steuerfusses auf 95 %

Das Budget der politischen Gemeinde Obfelden für das Jahr 2026 rechnet mit folgenden Aufwänden und Erträgen:

#### Erfolgsrechnung

| Bereich                       | Funktion                            | Aufwand CHF | Ertrag CHF |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------|------------|
| 0                             | Allgemeine Verwaltung               | 3'977'974   | 1'151'576  |
| 1                             | Öffentliche Ordnung und Sicherheit  | 1'507'612   | 270'485    |
| 2                             | Bildung                             | 15'350'516  | 906'560    |
| 3                             | Kultur, Sport und Freizeit          | 1'502'437   | 394'200    |
| 4                             | Gesundheit                          | 2'202'734   | -          |
| 5                             | Soziale Sicherheit                  | 9'510'598   | 4'137'200  |
| 6                             | Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 2'070'849   | 299'000    |
| 7                             | Umweltschutz und Raumordnung        | 4'604'969   | 4'005'846  |
| 8                             | Volkswirtschaft                     | 113'910     | 712'270    |
| 9                             | Finanzen und Steuern                | 2'620'980   | 30'250'004 |
| Total ohne Kapitalveränderung |                                     | 43'462'579  | 42'127'141 |
| Aufwandüberschuss             |                                     |             | 1'335'438  |
| Gesamtaufwand und -ertrag     |                                     | 43'462'579  | 43'462'579 |

Die Nettoabschreibungen für die politische Gemeinde betragen CHF 3'672'049.00.

#### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Das vorliegende Budget rechnet mit einem 100-prozentigen Steuerertrag von CHF 14'250'632.00.  
An der Steuervorstandsitzung wurden folgende Sätze für das Budget 2026 festgelegt:

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Politische Gemeinde: | 95 % (unverändert, inkl. Primarschule) |
| Sekundarschule       | 24 %                                   |

Der Gesamtsteuerfuss für das Rechnungsjahr 2026 wird auf 119 % festgesetzt.

## Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025

Gegenüber dem Budget 2025 sind in folgenden Bereichen Mehr- (+) oder Minderaufwendungen (-) zu erwarten:

| Bereich | Hauptaufgaben                       | Betrag CHF       |
|---------|-------------------------------------|------------------|
| 0       | Allgemeine Verwaltung               | 230'807          |
| 1       | Öffentliche Ordnung und Sicherheit  | 68'753           |
| 2       | Bildung                             | 510'100          |
| 3       | Kultur, Sport und Freizeit          | 15'634           |
| 4       | Gesundheit                          | 343'553          |
| 5       | Soziale Sicherheit                  | 741'080          |
| 6       | Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 98'428           |
| 7       | Umweltschutz und Raumordnung        | 81'053           |
| 8       | Volkswirtschaft                     | 13'817           |
|         | <b>Total Mehraufwendungen</b>       | <b>2'103'225</b> |

Auf der Ertragsseite FINANZEN UND STEUERN wird gesamthaft mit einem Mehrertrag von CHF 2'133'230 gegenüber dem Budget 2025 gerechnet. Der Anstieg bei den Steuern ist unter anderem auf die Erhöhung der Grundstückgewinnsteuern um CHF 800'000 auf 3'000'000. Diese Erhöhung wurde aufgrund der Vorjahreszahlen umgesetzt.

### **Begründung erheblicher Abweichungen zum Budget Vorjahr**

#### **Allgemeine Verwaltung**

Der Personalbestand wurde im Vergleich zum Vorjahr angepasst. Ausschlaggebend dafür sind das kontinuierliche Bevölkerungswachstum sowie die steigende Anzahl laufender und geplanter Projekte, die eine Anpassung der Strukturen und Aufgabenverteilung notwendig machen.

#### **Bildung**

Gegenüber dem Vorjahr sind die Kosten für Sonderschulungen spürbar angestiegen, was auf die Zunahme der betreuten Fälle zurückzuführen ist. Zusätzlich erhöhen sich die Lohnkosten, sowohl für Abgaben an den Kanton als auch im Liegenschaftsunterhalt.

#### **Gesundheit**

Alle Zahlen basieren auf Hochrechnungen der aktuellen Werte für das Jahr 2025. Die Beiträge an private Unternehmen für Leistungen der Langzeitpflege sowie der ambulanten Krankenpflege (Spitex) insbesondere an private Unternehmen (pflegende Angehörige) sind gestiegen. Im Gegenzug sind die Beiträge an öffentliche Unternehmen für Leistungen der Langzeitpflege deutlich zurückgegangen, was zu einer entsprechenden Verschiebung innerhalb dieses Aufgabenbereichs führt.

### **Soziale Sicherheit**

Für die Analyse wurden erneut die hochgerechneten Zahlen des Jahres 2025 herangezogen. Die errechneten Kosten deuten auf eine Kostensteigerung hin. Zudem wurden vom Sozialdienst Bezirk Affoltern höhere Kosten für die Gemeindeanteile budgetiert, was die Gesamtausgaben zusätzlich erhöht und die Annahme untermauert.

### **Investitionsrechnung**

Die Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens zeigt bei einem Aufwand von CHF 13'006'000 und einem Ertrag von CHF 1'126'000 Nettoinvestitionen von CHF 11'880'000 auf. Im Finanzvermögen ist ein Nettoaufwand von CHF 392'000 budgetiert.

Grundlage der budgetierten Investitionsvorhaben ist das im Juni 2025 für die Finanzplanung erstellte Finanzprogramm 2025 - 2029+, aktualisiert mit Anpassungen von netto CHF 88'000. Die Abweichungen zu den Beträgen in der Finanzplanung ergeben sich mehrheitlich durch zeitliche Verschiebungen der Ausführung der geplanten Investitionen auf einen anderen Zeitpunkt. Die Hauptprojekte, die sich bereits ins Jahr 2025 verschoben haben, sind unter anderem, der ARA-Zusammenschluss Reuss-Schachen und die Ortsdurchfahrt Obfelden (ODO).

Die Investitionsausgaben im Finanzvermögen betragen CHF 392'000, es sind keine Investitionseinnahmen geplant.

### **Anmerkung**

Die Vorgaben des Budgets bedingen die Anpassung des Art.11.3 des Gebührentarif vom 01. Januar 2018.

### **Diskussion**

- Stefan von Bergen, Schützenhausstrasse 51, erkundigt sich, weshalb ein positiver Cashflow resultiert, wenn ein Aufwandüberschuss budgetiert wird.

Christoph Kobel erläutert, dass die Abschreibungen aufgrund von getätigten Investitionen notwendig und rein buchhalterisch sind, jedoch das Geld nicht ausgegeben wurde.

Stefan von Bergen ist der Meinung, dass dies nicht in den Cashflow gehört. Er erkundigt sich, ob der Mehr-/Mindereinnahmenvergleich ein Budget zu Budgetvergleich ist.

Christoph Kobel bejaht diese Frage.

**Antrag des Gemeinderates**

Genehmigung Budget 2026 der Politischen Gemeinde und Festsetzung des Steuerfusses auf 95 %.

**Abstimmung**

Das Budget 2026 der politischen Gemeinde und Festsetzung des Steuerfusses auf 95 % wird mit grossem Mehr Ja- zu 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen genehmigt.

**Beschluss**

Die Gemeindeversammlung – gestützt auf den Antrag des Gemeinderates – beschliesst in Anwendung von Artikel 16 der Gemeindeordnung:

Genehmigung Budget 2026 der politischen Gemeinde und Festsetzung des Steuerfusses auf 95 %.

**Protokollauszug an:**

- Bezirksrat Affoltern, im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis (2-fach mit der Bitte um Rechtskraftbescheinigung)
- Christoph Kobel, Vorstand Finanzen / Kultur (CMI)
- Abteilung Finanzen (per E-Mail)
- Aktenablage CMI

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

### 1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Obfelden in der vom Gemeindevorstand am 23.09.2025 beschlossenen Fassung geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

|                                                 |                                               |     |             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----|-------------|
| <b>Erfolgsrechnung</b>                          | Gesamtaufwand                                 | Fr. | 43'462'579  |
|                                                 | Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr | Fr. | 28'589'041  |
|                                                 | <b>Zu deckender Aufwandüberschuss</b>         | Fr. | -14'873'538 |
| <b>Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen</b> | Ausgaben Verwaltungsvermögen                  | Fr. | 13'008'000  |
|                                                 | Einnahmen Verwaltungsvermögen                 | Fr. | 1'126'000   |
|                                                 | <b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b> | Fr. | -11'880'000 |
| <b>Investitionsrechnung Finanzvermögen</b>      | Ausgaben Finanzvermögen                       | Fr. | 392'000     |
|                                                 | Einnahmen Finanzvermögen                      | Fr. | 0           |
|                                                 | <b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>      | Fr. | -392'000    |

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Obfelden finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Obfelden entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

### 2 Antrag zum Steuerfuss

|                                               |                                                      |     |             |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----|-------------|
| <b>Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)</b> |                                                      | Fr. | 14'250'632  |
| <b>Steuerfuss</b>                             |                                                      | %   | 95          |
| <b>Erfolgsrechnung</b>                        | <b>Zu deckender Aufwandüberschuss</b>                | Fr. | -14'873'538 |
|                                               | <b>Steuerertrag bei 95%</b>                          | Fr. | 13'538'100  |
|                                               | <b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b> | Fr. | -1'335'438  |

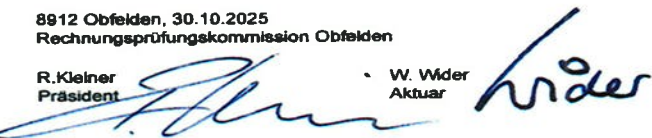
Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2026 auf 95 % (Vorjahr 95%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8912 Obfelden, 30.10.2025  
Rechnungsprüfungskommission Obfelden

R. Kleiner  
Präsident

W. Wider  
Aktuar



**Traktandum 9**  
**Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz**

---

Es sind keine Anfragen eingegangen.

### Schluss der Versammlung

Auf entsprechende Anfrage des Präsidenten werden seitens der Teilnehmenden keine Einwände gegen die Versammlungsleitung oder gegen das Abstimmungsprozedere erhoben. Weiter werden die anwesenden Stimmberechtigten durch den Präsidenten darauf hingewiesen, dass allfällige Einwände wegen Verletzung der politischen Rechte noch vor Ende der Versammlung angebracht werden müssen. Auf seine Anfrage hin ist das nicht der Fall.

Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung werden im amtlichen Publikationsorgan (Amtliche Nachrichten und Website [www.obfelden.ch](http://www.obfelden.ch)) unter Hinweis auf die möglichen Rechtsmittel veröffentlicht.

Der Gemeindepräsident weist auf folgende Termine hin:

- 11.01.2026: Neujahrsbrunch
- 08.03.2026 1. Wahlgang Gesamterneuerungswahlen
- 04.06.2026: Gemeindeversammlung

Der Präsident schliesst die heutige Versammlung formell. Im Anschluss informieren die Gemeinderäte aus ihrem Ressort.

Gemeindepräsident Stephan Hinners dankt den Anwesenden für die Teilnahme an der Gemeindeversammlung und wünscht allen eine schöne Adventszeit, frohe Weihnachten und nur das Beste für das bevorstehende neue Jahr.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

**Gemeindeversammlung  
der Politischen Gemeinde Obfelden**



Stephan Hinners  
Gemeindepräsident



Michelle Meier  
Gemeindeschreiberin