

Protokollauszug

Protokoll 2019/1

Sitzung vom 15. Januar 2019, Geschäft Nr. 2

2 L2.4. Submissionswesen, Arbeitsvergaben generell

Kreditantrag an die Schulgemeindeversammlung über Fr. 275'000 zwecks Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau eines Sekundarschulhauses am Standort Schlafapfelbaum

Die Schulpflege Eglisau beantragt der Schulgemeindeversammlung einen Kredit von Fr. 275'000.- zwecks Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau eines Sekundarschulhauses am Standort Schlafapfelbaum.

Die Vorlage in Kürze

An der Schule Eglisau herrscht seit längerer Zeit Raumnot, der bisher mit Provisorien begegnet wurde. Mittelfristig ist jedoch auch infolge des weiteren Bevölkerungswachstums sowie der ansteigenden Schülerzahlen ein Schulhaus-Neubau für die Sekundarschule zu realisieren. Die Raumknappheit existiert nicht nur bei den Schulräumen, sondern auch bei den Turnhallen und bei den Tagesstrukturen.

Im Rahmen der Standortevaluation wurden die Grundstücke östlich des Schulhauses Steinboden sowie nördlich des Sportplatzes Schlafapfelbaum geprüft. Der Standort Schlafapfelbaum schneidet deutlich besser ab, da er mit dem Städtli verflochten und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Weitere Synergien bestehen durch die Nutzung der Turnhalle von der Primarschule Städtli und von Vereinen sowie durch die Realisierung des geplanten Wärmeverbunds Städtli.

Es soll deshalb auf dem Grundstück nördlich des Sportplatzes Schlafapfelbaum ein neues Sekundarschulhaus sowie eine Doppeltturnhalle gebaut werden. Geplant ist ein Schulhaus für neun Klassen mit Klassenzimmern, Gruppenräumen, Spezialräumen für Handarbeiten, Werken usw.

Die Schulpflege beantragt als ersten Schritt den Stimmberechtigten den Kredit von Fr. 275'000.- zwecks Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau eines Sekundarschulhauses am Standort Schlafapfelbaum.

1. Ausgangslage

Im Oktober 2017 beantragte der Zweckverband «Gemeinsame Sekundarschule Eglisau – Unteres Rafzerfeld» einen Wettbewerbskredit zur Planung eines neuen Sekundarschulhauses am Standort Schlafapfelbaum. Dieser Kreditantrag scheiterte im Unteren Rafzerfeld, weshalb der Zweckverband zwischen den Schulgemeinden Eglisau und dem Unteren Rafzerfeld per 31. Dezember 2018 aufgelöst worden ist.

Der hohe und dringende Schulraumbedarf in Eglisau führt dazu, dass die Schule Eglisau nun im Alleingang ein Schulhausprojekt für die Sekundarschule realisieren muss.

In Eglisau ist die Einwohnerzahl in den letzten zehn Jahren um 50% gestiegen. Die Schülerzahlen nehmen trotz moderaterem Bevölkerungswachstum auch in den kommenden Jahren zu. Aufgrund der gestiegenen Schülerzahl findet der Unterricht bereits seit 2014 auf allen Stufen auch in provisorischen Räumlichkeiten statt. Seit 2015 sind die Kapazitäten in den

beiden Turnhallen Städtli und Steinboden ausgeschöpft und für jede neu zu eröffnende Klasse fehlt Raum zum Turnen. Einige Vereine mussten bereits auf andere Turnhallen in der Region ausweichen. Die Raumknappheit schliesst auch die Tagesstrukturen ein. Es ist somit dringend neuer Schulraum in Form von Klassenzimmern sowie einer Doppelturnhalle zu schaffen, um die Unterrichtsqualität halten zu können und bevor weitere Gelder in provisorische Lösungen investiert werden müssen.

Entwicklung Schülerzahlen und Schulraumkonzept

Für die nächsten Jahre beträgt der Schülerzuwachs durch Fortschreibung 10%. Die Gesamtschülerzahl steigt von heute rund 700 Kindern bis zum Schuljahr 2024/25 auf ca. 760 Schülerinnen und Schüler. Nicht berücksichtigt ist dabei der Schülerzuwachs durch die bauliche Verdichtung und die beiden Bauprojekte im Entwicklungsgebiet in der Nähe des Bahnhofs Eglisau. Zwischen 2019 und 2027 werden dort in Etappen rund 280 Wohnungen neu erstellt, was zu einer weiteren Erhöhung der Schülerzahl führen wird.

Ebenfalls nicht berücksichtigt ist bei dieser Berechnung der Zuwachs an Schülerinnen und Schülern durch eine Überbauung des Thurella Areals.

Die Sekundarschule wird mittelfristig rund 180 Schülerinnen und Schüler unterrichten und somit eine Grösse aufweisen, die ein vielfältiges Unterrichtsangebot ermöglicht. Über eine eigene Sekundarschule zu verfügen und alle Stufen in der eigenen Gemeinde unterrichten zu können, ist ein positiver Standortfaktor.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger Eglisaus haben sich anlässlich der Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom Oktober 2017 deutlich für den Standort Schlafapfelbaum in Eglisau entschieden.

Auch mit Blick auf zukünftige schulische Entwicklungen in der Region und im Rafzerfeld sind grundsätzlich Schul- und Turnhallenstandorte zu bevorzugen, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind, nicht peripher, sondern zentral liegen und daher für möglichst viele Nutzerinnen und Nutzer gleich gut erreichbar sind.

Das Gesamtentwicklungskonzept der Schule sieht vor, dass die Sekundarschule in einen Neubau ausgelagert wird und danach die Primarschule auf beiden Rheinseiten mit etwa gleich vielen Klassen an den Standorten Städtli und Steinboden geführt werden kann. Die Kindergärten verbleiben einerseits bei den Schulhäusern und andererseits in den Quartieren. Durch einen Neubau für die Sekundarschule können die räumlichen Engpässe der Primar- und Kindergartenstufe behoben werden. Die vorhandenen Provisorien, u.a. auch auf dem Hartplatz Steinboden, sollen durch den neu geschaffenen Schulraum aufgehoben werden. Mit dem Bau einer Doppelturnhalle im Schlafapfelbaum stehen zukünftig wieder genügend Hallen zur Verfügung. Ebenfalls entsteht durch den Neubau Platz für das Angebot an Tagesstrukturen.

Die Voraussetzungen für einen optimalen Schulbetrieb haben sich in den letzten Jahren auf allen Stufen erheblich verändert. Eine Vielzahl von neuen Unterrichtsformen hat im Schulalltag Einzug gehalten: z.B. der Unterricht in Halbklassen, integrierte Sonderschulung, selbstgesteuertes Lernen, Projekt- und Abschlussarbeiten, Teamteaching sowie Klassenassistenzen. Mit der Einführung des Lehrplans 21 werden weitere Anforderungen an den Schulbetrieb, auch betreffend der Schulinfrastruktur, umzusetzen sein.

2. Standortvergleich Schlafapfelbaum und Steinboden

Gemeinsam mit Vertretenden des Gemeinderates, der Rechnungsprüfungskommission und den Verwaltungen hat die Schulpflege die beiden für den Bau einer kommunalen Sekundarschule möglichen Standorte Steinboden und Schlafapfelbaum verglichen. Dabei ist der Standort Schlafapfelbaum nochmals für den Neubau einer Sekundarschule favorisiert worden: Bezüglich Funktionalität, Synergiepotential, Situierung, Kosten, Ressourcenverbrauch und Mobilität werden die Eigenschaften des Standorts Schlafapfelbaum besser bewertet.

Der Standort Steinboden schneidet gegenüber dem Standort Schlafapfelbaum vor allem durch die periphere Lage schlechter ab. Weiter ist das Schulhaus Steinboden denkmalgeschützt und auf acht Primarklassen und drei Kindergärten ausgelegt. Die Sekundarschule könnte nicht einfach integriert oder angebaut werden, sondern es müsste ein komplett eigenständiger Neubau südlich des bestehenden Schulhauses realisiert werden. Zwar könnte ein Teil des heutigen Sportplatzes Steinboden für den Bau dieses Schulhauses genutzt werden, aber für den neuen Sportplatz müsste auf dem sich in Privatbesitz befindenden angrenzenden Grundstück Ersatz geschaffen werden. Die Auswirkungen des Lärms auf das umliegende Quartier werden als weniger störend betrachtet. Das Verkehrsaufkommen ist hingegen belastender, weil beim Schulhaus Steinboden eine Sackgassensituation besteht.

Standort Schlafapfelbaum

Der Schlafapfelbaum überzeugt als zentral gelegener Standort, welcher mit dem Städtli verflochten und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist. Der bereits vorhandene Sportplatz befindet sich im Besitz der Schule und kann weiter genutzt werden. Im Schlafapfelbaum muss flächenmässig etwa gleich viel Land von der Schule erstanden und umgezont werden, wie wenn im Steinboden gebaut würde. Der vom Gemeinderat entwickelte «Wärmeverbund Städtli» kann in das Neubau-Projekt der Schule eingebunden werden und lässt diese umgekehrt direkt profitieren.

Die Nähe zum Städtli ist ein sehr gewichtiges Argument für den Standort Schlafapfelbaum. Die fehlende zweite Turnhalle für die Primarschule Städtli kann durch die Mitbenützung der neu geplanten Turnhalle Schlafapfelbaum kompensiert werden.

3. Teilrevision Nutzungsplanung

Das zum Bau des Schulhauses und der Doppeltturnhalle vorgesehene 8'500 m² grosse Grundstück befindet sich nördlich des Sportplatzes Schlafapfelbaum und muss ein- und umgezont werden. Dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde daher am 3. Juli 2018 die Teilrevision Schlafapfelbaum zur zweiten Vorabklärung eingereicht. Der Planungsbericht zur Standortwahl eines kommunalen Sekundarschulhauses enthielt sorgfältig erarbeitete Bedarfs- und Standortnachweise sowie den Bericht nach Art. 47 RPV. Am 19. September 2018 ist die positive Beurteilung des ARE zum Standort Schlafapfelbaum eingegangen.

Das ARE stellt der Teilrevision «Nutzungsplanung Steinboden und Schlafapfelbaum» eine Genehmigung in Aussicht. Bedingung dafür ist die Rückführung von 8'500 m² der Erholungszone C im Steinboden in die Landwirtschaftszone als Kompensation der einzuzonenden Fläche gleichen Ausmasses im Schlafapfelbaum.

Der Erwerb des Grundstücks nördlich des Sportplatzes Schlafapfelbaum ist mittels Vorvertrag sichergestellt. Die Schulpflege und der Eigentümer haben sich über die Eckwerte des Landkaufs geeinigt und einen Vertrag notariell beurkundet.

Bezüglich einer allfälligen finanziellen Abgeltung der zu kompensierenden Landfläche in der Erholungszone C im Steinboden hat sich die Schulpflege rechtsanwaltlich beraten lassen. Es gibt bezüglich der Kompensation einer einzuzonenden Landfläche bisher keine gängige Praxis. Jedoch besagen die Bundesgerichtssprechung wie auch das Rechtsgutachten, dass eine allfällige Entschädigung nur geltend gemacht werden könnte, wenn seitens Grundeigentümer zum aktuellen Zeitpunkt eine Änderung der Nutzungsabsicht erkennbar wäre. Da keine solche Nutzungsänderung des unerschlossenen Landstücks bekannt ist, ist keine Entschädigungspflicht gegeben.

Schulpflege und Gemeinderat stehen in Kontakt mit dem Grundeigentümer. Im Sinne einer kooperativen Zusammenarbeit wurde ihm im Dezember 2018 eine mögliche Entschädigung von Fr. 40.-/m² in Aussicht gestellt. Diese als Kompensation rückzuführende Landfläche – von Erholungszone C wieder in Landwirtschaftsland – wird nicht gekauft, sondern verbleibt nach der Auszonung weiterhin im Besitz des Eigentümers.

4. Bauprojekt Sekundarschulhaus inkl. Doppelturnhalle Schlafapfelbaum

Im künftigen Sekundarschulhaus sollen neun Klassen Platz finden. Die Erweiterungsmöglichkeit auf 12 Klassen soll mitgedacht werden. Neben den Klassenzimmern werden neun Gruppenräume sowie Fachräume für technisches und textiles Werken, Naturwissenschaften, Gestalten und Hauswirtschaft inbegriffen sein. Vorgesehen ist auch eine Aula bzw. ein Singsaal mit Bühne. Dieser Raum dient als Versammlungs-, Unterrichts-, Aufenthalts- und Verpflegungsraum. Auf demselben Grundstück nördlich des Sportplatzes soll ebenfalls eine Doppelturnhalle zur Nutzung durch die Sekundar- und Primarschule realisiert werden. Der bestehende Sportplatz Schlafapfelbaum bleibt unverändert erhalten.

Vom Mehrwert durch erhöhtes Synergiepotential bei den Turnhallen, bei der Aula und den Spezialräumen wie Werkstätten und Schulküchen kann auch die Bevölkerung profitieren.

Die Gesamtkosten für die Realisierung des neuen Sekundarschulhauses im Schlafapfelbaum werden auf 33 Millionen Franken geschätzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Neubau Schulhaus	Fr.	21 Mio.
Neubau Doppelturnhalle	Fr.	9.5 Mio.
Landkauf Schlafapfelbaum	Fr.	2.1 Mio.
Entschädigung Kompensation Steinboden max.	Fr.	0.34 Mio.

5. Wettbewerbskredit

Der nächste Schritt zur Realisierung der neuen Sekundarschule ist die Bewilligung eines Kredits über Fr. 275'000.- für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs. Im Rahmen eines selektiven Wettbewerbs mit Präqualifikation (Vorauswahl der teilnehmenden Planungsteams) werden 5 – 7 Projektteams qualifiziert, welche Lösungen zur gestellten Aufgabe erarbeiten. Im Team vertreten sind die Disziplinen Architektur, Ingenieure, Gebäudetechnik sowie Spezialisten des Brandschutzes, der Bauphysik und der Landschaftsarchitektur. Die Auswahl des siegreichen Teams erfolgt durch ein Preisgericht, welches mit externen Fach- und internen Sachjuroren besetzt ist.

Die Kosten von Fr. 275'000.- (inkl. MWSt.) für die Durchführung des Architekturwettbewerbs sind im Budget 2019 eingestellt und setzen sich wie folgt zusammen:

Externe Begleitung	Fr.	25'000.-
Organisation und Durchführung des Wettbewerbs	Fr.	75'000.-
Entschädigung Preisgericht	Fr.	35'000.-
Preisgeld Teilnehmende	Fr.	75'000.-
Experten Vorprüfung	Fr.	25'000.-
Kopien, Publikationen	Fr.	5'000.-
Modellgrundlagen	Fr.	10'000.-
Vorbereitung Abstimmung	Fr.	5'000.-
Zwischentotal (exkl. MWSt.)	Fr.	255'000.-
MWSt. 7.7%	Fr.	19'635.-
Gesamttotal Wettbewerbskredit, inkl. MWSt.	Fr.	274'635.-
Gerundet für Kreditantrag, inkl. MWSt.	Fr.	275'000.-

6. Weiteres Vorgehen

Sofern die Schulgemeindeversammlung dem Kreditantrag zustimmt, wird der Architekturwettbewerb sofort vorbereitet und anschliessend ausgeschrieben. Das von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt wird durch eine Kostenschätzung ergänzt, damit der Projektierungskredit ermittelt werden kann. Den Stimmberechtigten wird sodann im 2. Quartal 2020 ein Projektierungskredit zur Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts inkl. Kostenschät-

zung beantragt. Über den Baukredit können die Stimmberechtigten voraussichtlich im 2. Quartal 2021 an der Urne entscheiden.

Termine

Wettbewerbskredit	März 2019
Publikation Wettbewerb	Juni 2019
Versand Unterlagen	Juli 2019
Jurierung WBW	November 2019
Vergabe und Publikation	Dezember 2019
Kostenschätzung	März 2020
Urnenabstimmung Projektierungskredit	Juni 2020
Ausarbeitung Vor- und Bauprojekt	Juli 2020 – März 2021
Urnenabstimmung Baukredit	Juni 2021
Ausführungsplanung/Submission	Juni 2021 – März 2022
Baubeginn	April 2022
Bezug	Oktober 2023

7. Schlussbemerkungen der Schulpflege

Das weiterhin gültige Gesamtentwicklungskonzept der Schule Eglisau aus dem Jahre 2015 soll zeitnah nachhaltige Umsetzung finden. Dabei werden die Strategien für die Primarschule inkl. Kindergärten, die Sekundarschule sowie die Turnhallen und die Tagesstrukturen berücksichtigt. Mit der Genehmigung des Wettbewerbskredites wird der nächste Schritt für die Realisierung eines Neubaus für die Sekundarschule geschaffen, so dass damit die räumlichen Engpässe auf allen Stufen der Schule Eglisau behoben werden können. Der Standort soll weiterhin eine regionale Sekundarschule auf Eglisauer Gemeindegebiet ermöglichen.

Die Schulpflege Eglisau bittet die Stimmberechtigten, dem Kreditantrag von Fr. 275'000.- zwecks Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau eines Sekundarschulhauses am Standort Schlafapfelbaum zuzustimmen.

Die Schulpflege beschliesst:

1. Antrag und beleuchtender Bericht werden zuhanden der ausserordentlichen Schulgemeindeversammlung (voraussichtlich im März 2019) verabschiedet.
2. Schulverwaltung und Gemeindeverwaltung werden beauftragt, die Terminierung der a.o. Gemeindeversammlung rechtzeitig zu publizieren und die Weisung den StimmbürgerInnen zukommen zu lassen.

Mitteilung an

- RPK Eglisau
- Schulpflege-Mitglieder
- Schulverwaltungsleiterin

SCHULPFLEGE EGLISAU


Andrea Wenk
Schulpräsidentin


Evelyn Quaini
Leiterin Schulverwaltung