



**Politische Gemeinde
Eglisau**

Gemeindeversammlung Eglisau

**Dienstag, 26. März 2019, um 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle Steinboden**

Einladung und Traktanden

Dienstag, 26. März 2019, um 19.30 Uhr
Mehrweckhalle Steinboden

Schulgemeinde Eglisau

- 1 Kreditantrag über Fr. 275'000.00 zwecks Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau eines Sekundarschulhauses am Standort Schlafapfelbaum

Politische Gemeinde Eglisau

- 1 Teilrevision der Nutzungsplanung «Schlafapfelbaum» (Ergänzung Kommunalen Richtplan, Änderung Zonenplan in den Gebieten Schlafapfelbaum und Steinboden)

Aktenauflage

Sämtliche Unterlagen zu den Geschäften können ab 12. März 2019, im Gemeindehaus, Obergass 17, eingesehen werden.

Schalterzeiten

Montag	08.30 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 19.00 Uhr
Dienstag bis Donnerstag	08.30 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 16.30 Uhr
Freitag	07.00 bis 14.00 Uhr (durchgehend)

Die wichtigsten Unterlagen finden Sie auf www.eglisau.ch.

Schulgemeinde Eglisau

Kreditantrag über Fr. 275'000.00 zwecks Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau eines Sekundarschulhauses am Standort Schlafapfelbaum

Antrag der Schulpflege

Die Schulpflege Eglisau beantragt der Schulgemeindeversammlung einen Kredit von Fr. 275'000.00 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 durch die Primarschule Städtli und durch Vereine sowie durch die Realisierung des geplanten Wärmeverbunds Städtli.

Es soll deshalb auf dem Grundstück nördlich des Sportplatzes Schlafapfelbaum ein neues Sekundarschulhaus sowie eine Doppelturnhalle 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. 275'000.00 zwecks Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau eines Sekundarschulhauses am Standort Schlafapfelbaum.

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 Schüler-

zahlen 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.

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: Zum Beispiel 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.

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.

Teilrevision Nutzungsplanung

Das zum Bau des Schulhauses und der Doppelturnhalle vorgesehene 8'500 m² grosse Grundstück befindet sich nördlich des Sportplatzes Schlafapfelbaum und muss eingezont 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 abgeschlossen.

Bezüglich einer allfälligen finanziellen Abgeltung der zu kompensierenden Landfläche in der Erholungszone C im Steinboden hat sich die Schulpflege rechtsanwältlich beraten lassen.

Es gibt bezüglich der Kompensation einer einzuzonenden Landfläche bisher keine gängige Praxis. Jedoch besagen die Bundesgerichtssprechung wie auch ein von der Schulpflege eingeholtes 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.



Areal Schlafapfelbaum

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	21.0 Mio.
Neubau Doppelturnhalle	9.5 Mio.
Landkauf Schlafapfelbaum	2.1 Mio.
Entschädigung Kompensation Steinboden max.	0.34 Mio.

Wettbewerbskredit

Der nächste Schritt zur Realisierung der neuen Sekundarschule ist die Bewilligung eines Kredits über Fr. 275'000.00 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.

Die Kosten von Fr. 275'000.00 (inkl. MWSt.) für die Durchführung des Architekturwettbewerbs sind im Budget 2019 eingestellt und setzen sich wie folgt zusammen:

Externe Begleitung	Fr.	25'000
Organisation u. Durchführung Wettbewerb	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	Fr.	274'635
Kreditsumme inkl. MWSt.	Fr.	275'000

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

Schlussbemerkungen der Schulpflege

Das weiterhin gültige Gesamtentwicklungskonzept der Schule Eglisau aus dem Jahre 2015 soll zeitnah eine 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. 275'000.00 zwecks Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau eines Sekundarschulhauses am Standort Schlafapfelbaum zuzustimmen.

Termine

Genehmigung Wettbewerbskredit	26. März 2019
Publikation Wettbewerb	Juni 2019
Versand Unterlagen Wettbewerb	Juli 2019
Jurierung Wettbewerb	März 2020
Vergabe und Publikation des gewählten Projekts	April 2020
Kostenschätzung für Projektierungskredit	Mai – Juli 2020
Vorberatende Gemeindeversammlung zum Projektierungskredit	Ende August 2020
Urnenabstimmung Projektierungskredit	November 2020
Ausarbeitung Vor- und Bauprojekt	November 2020 – Juni 2021
Ausführungsplanung/Submission	Juli 2021 – April 2022
Vorberatende Gemeindeversammlung zum Baukredit	Mai/Juni 2022
Urnenabstimmung Baukredit	September 2022
Ausführungsplanung Generalunternehmer	September – Dezember 2022
Baubeginn neues Schulhaus	Januar 2023
Bezug Neubau Sekundarschulhaus Schlafapfelbaum	August 2024

Politische Gemeinde Eglisau

Teilrevision der Nutzungsplanung «Schlafapfelbaum» (Ergänzung Kommunalen Richtplan, Änderung Zonenplan in den Gebieten Schlafapfelbaum und Steinboden)

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung „Schlafapfelbaum“ (Ergänzung im Kommunalen Richtplan, Änderung Zonenplan in den Gebieten Schlafapfelbaum sowie Steinboden) wird festgesetzt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen dieser Vorlage, die sich aus allfälligen Rekurs- und dem Genehmigungsverfahren zwingend ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen sowie über Teilkraftsetzungen zu beschliessen.

Die Vorlage in Kürze

Die Schule Eglisau benötigt dringend Schulraum. Die Schulraumplanung sieht vor, dass im Gebiet Schlafapfelbaum eine Schulanlage für 9 bis maximal erweiterbar auf 12 Klassen und eine Doppelturnhalle erstellt werden soll. Für dieses Projekt müssen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, indem im Schlafapfelbaum geeignete Flächen um-, bzw. eingezont werden. Weil das Baugebiet grundsätzlich nicht ausgeweitet werden soll, verlangt der Kanton, dass diese Einzonung kompensiert wird. Darum ist vorgesehen, einen Teil der nicht benötigten Erholungszone im Steinboden der Landwirtschaftszone zuzuführen.

Ausgangslage

Die Schulgemeinde Eglisau hat aufgrund der sehr dynamischen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und des damit verbundenen Anstiegs der Schülerzahlen eine umfassende Schulraumplanung durchgeführt. Der Raumbedarf ist stark gestiegen und erfordert langfristig tragfähige Lösungen, da heute bereits auf allen Stufen der Unterricht in provisorischen Räumlichkeiten stattfindet. Seit 2015 kann zudem nicht mehr allen Kindern angemessener Turnunterricht gemäss Lehrplan erteilt werden.

Entgegen früherer Prognosen wird Eglisau eine eigenständige Sekundarschule führen. Die Schulbehörde Eglisau hat aufgrund des schwierigen politischen Prozesses und des dringenden Handlungsbedarfs entschieden, aus dem Zweckverband Sekundarschule Eglisau und Unteres Rafzerfeld auszutreten, was automatisch zu dessen Auflösung führte.

Die Schulpflege Eglisau hat mit Vertretern des Gemeinderates, der Rechnungsprüfungskommission (RPK) und der Verwaltung die möglichen Optionen für den Standort eines Sekundarschulhauses erarbeitet. Anschliessend wurde ein vertiefter Vergleich der beiden möglichen Standorte Schlafapfelbaum und Steinboden in Auftrag gegeben. Daraus hat sich das Areal Schlafapfelbaum als der am besten geeignete Standort erwiesen. Eine Umzonung bildet die Voraussetzung dafür.

Ziele der Vorlage

Das Gesamtentwicklungskonzept der Schule Eglisau von 2015 soll möglichst rasch umgesetzt werden, damit der Kostenaufwand für temporäre Lösungen reduziert und auf die Erstellung weiterer Provisorien möglichst verzichtet werden kann. Aufgrund des hohen Zeitdrucks zur Ergänzung des fehlenden Schulraums auf der Primar- wie auf der Sekundarstufe hat eine langfristig

tragbare und nachhaltige Lösung oberste Priorität. Dem Gesamtentwicklungskonzept entsprechend soll ein neues Sekundarschulhaus mit Doppelturnhalle realisiert werden, womit sich gleichzeitig die räumlichen Engpässe auf der Primarstufe beheben lassen. Mittelfristig soll die Option einer überkommunalen Sekundarschule mit diversen möglichen Partnern offengehalten werden.

Elemente der Teilrevision

Änderung Zonenplan

Der Sportplatz im Gebiet Schlafapfelbaum mit Kat.-Nr. 2047 liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Erholungszone C (EC) für Sportanlagen (9'046 m²). Die Schulgemeinde Eglisau ist Eigentümerin. Die EC dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen sowie den dafür notwendigen Anlagen und Bauten. Die EC wird neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Es ist vorgesehen, dass der Sportplatz dort erhalten und öffentlich zugänglich bleibt.

Das nördlich angrenzende bereits weitgehend überbaute Areal liegt auf der Parzelle mit Kat.-Nr. 1466 in der Landwirtschaftszone. Es handelt sich um ein Wohngebäude mit Nebenbauten. Die Schulgemeinde hat die Absicht, 8'500 m² der Fläche für den Bau der neuen Schulanlage mit Turnhalle zu kaufen (Vorvertrag abgeschlossen). Die Fläche wird der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

Zur Erschliessung des Schulhauses wird der westlich angrenzende Strassenabschnitt der Rafzerstrasse ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen (516 m²). Auch das zwischen Sportplatz und künftigem Schulareal liegende Totengässli wird eingezont (267 m²). Insgesamt werden so 9'284 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont; mit der Erholungszone C werden damit gesamthaft 18'330 m² der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

Der Kanton verlangt bei Einzonungen Kompensation, um einen Kulturlandverlust zu vermeiden.

Die Erholungszone C im Gebiet Steinboden ist rechtlich für die Erstellung von Freizeit- und Sportanlagen vorgesehen und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück ist in

privatem Eigentum und es ist weder von der politischen noch von der Schulgemeinde als Reserve für künftige Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen. Daher wird eine gleich grosse Fläche (exkl. Erschliessungsflächen), wie im Schlafapfelbaum für die Zone für öffentliche Bauten benötigt, ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Andere sinnvolle Kompensationsmöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung.

Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung

In der Zone für öffentliche Bauten ist gemäss Art. 51 der Bau- und Zonenordnung eine Gebäudehöhe von maximal 13.50 m zulässig. Dies ist für die geplanten Gebäude ausreichend. Eine Anpassung der Bestimmungen ist daher nicht notwendig.

Kommunaler Richtplan

Im rechtsgültigen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen aus dem Jahr 1987 ist der Sportplatz im Gebiet Schlafapfelbaum bereits als bestehend eingetragen. Hier sind neue Einträge für das geplante Schulhaus und die geplante Turnhalle notwendig. Mit der Anpassung des Zonenplans wird auch eine entsprechende Ergänzung des Kommunalen Richtplans beantragt.

Landerwerb und Kompensation

Das Grundstück beim Schlafapfelbaum steht heute im privaten Eigentum. Die Schulpflege hat die nötigen Vorverträge für einen Landkauf abgeschlossen. Die Kosten für diesen Landerwerb sind im Schulhausprojekt enthalten.

Auch das auszuzonende Gebiet im Steinboden ist in privatem Eigentum. Aufgrund der Rechtsprechung und eines eingeholten Rechtgutachtens kommen der Gemeinderat und die Schulpflege zum Schluss, dass für diese Auszonung dem Grundeigentümer keine Entschädigung geschuldet wird. Im Sinne des Vorsichtsprinzips wird beim Schulhausprojekt eine Position eingerechnet, um allenfalls eine Entschädigung zu finanzieren.

Planungsverlauf

Die Schulgemeinde liess bereits 2011 und 2014 detaillierte Schülerprognosen berechnen. 2015 wurde ein Gesamtentwicklungskonzept für die Schulraumplanung erarbeitet und der Bedarf für alle Schulstufen ermittelt. Für diverse Standorte wurden detaillierte Nutzwertanalysen erarbeitet. Für mögliche Schulstandorte in den Gebieten Mineralquelle (Primarschule) und Bauelenzelg (Sekundarschule) in Eglisau wurde zudem eine Störfallrisiko-Beurteilung für die Gefahrguttransporte per Bahn in Auftrag gegeben.

Im Rahmen einer Vorabklärung wurde die Vorlage zur Umzonung für ein kommunales Sekundarschulhaus auf dem Areal Schlafapfelbaum dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) am 22. Februar 2018 zur Prüfung eingereicht, am 9. März 2018 fand eine Besprechung zwischen Vertretern der politischen Gemeinde, der Schulgemeinde und dem ARE statt. Aufgrund der Auflagen und Vereinbarungen wurde eine überarbeitete Vorlage zur 2. Vorabklärung eingereicht, wobei der kommunale Bedarf im Bericht Standortvergleich Sekundarschule vom 11. Juni 2018 im Detail nachgewiesen wird. Gemäss Rückmeldung des ARE waren die eingereichten Unterlagen so detailliert und umfassend, dass eine abschliessende 2. Vorprüfung durchgeführt werden konnte. Die erste Vorprüfung bezog sich auf die Einzonung für ein gemeinsames Sekundarschulhaus mit dem Zweckverband. Die Anträge des 2. Vorprüfungsberichtes wurden in die Vorlage integriert.

Der Gemeinderat Eglisau hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 15. Oktober bis 14. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind fristgerecht zwei schriftliche Einwendungen und im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden und der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU fünf Stellungnahmen eingegangen. Sämtliche

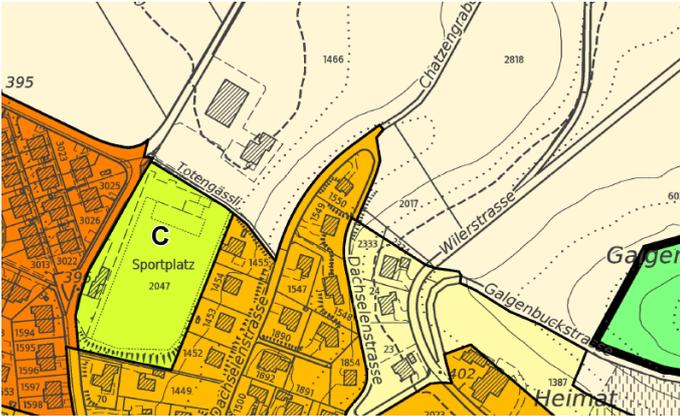
Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und abgelehnt. Der Forderung, dass ein Landstreifen entlang der Dachselenstrasse als Landwirtschaftsland bleiben soll bzw. nicht eingezont wird, konnte nicht stattgegeben werden. Die vorgesehene Einzonung entspricht dem Flächenbedarf. Einen Streifen Land in der Landwirtschaftszone zu belassen ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Dachselenstrasse ist bereits entlang der bestehenden Wohnzone der Bauzone zugewiesen und kann daher der Erschliessung dienen. Die Erschliessung und die Zufahrt während der Bauphase sind erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Mit dem Architekturwettbewerb wird die Frage der zweckmässigen Erschliessung zu klären sein.

Weiter wurde verlangt, dass eine Heizzentrale für Fernwärme nicht im Schlafapfelbaum erstellt werden soll. Auch diesbezüglich hat der Gemeinderat die Vorlage nicht angepasst. Die neue Heizzentrale soll in einem Wärmeverbund neben dem neuen Schulhaus auch das Städtli mit Energie versorgen. Aufgrund der Emissionen ist ein erhöhter Standort zweckmässig, ansonsten müssten die Abluftkamine entsprechend höher ausgelegt werden. Die Zone für öffentliche Bauten dient gemäss § 60 PBG «zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben». Dazu gehört auch die Energieversorgung. Zudem liegt die neue Zone am Bauzonenrand und die Heizzentrale muss strengen Umweltschutzbestimmungen genügen, so dass die Auswirkungen auf die Anwohnerschaft gering sein werden.

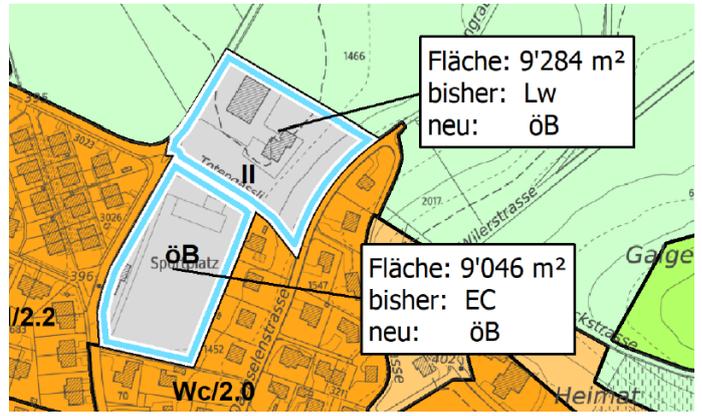
Schlussbemerkung des Gemeinderates

Der Standort Schlafapfelbaum ist aus raumplanerischer Sicht ein guter Standort, um den dringend benötigten Schulraum zu schaffen. Diese Vorlage schafft die rechtliche Grundlage dafür.

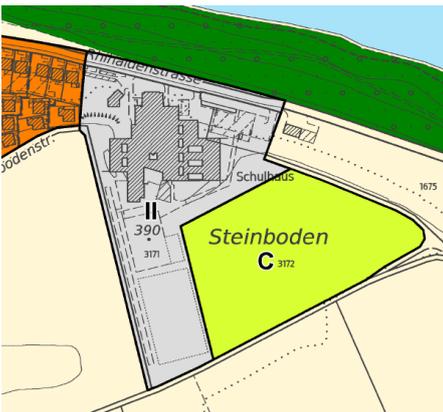
Der Gemeinderat bittet die Stimmberechtigten, dieser Teilrevision der Nutzungsplanung zuzustimmen.



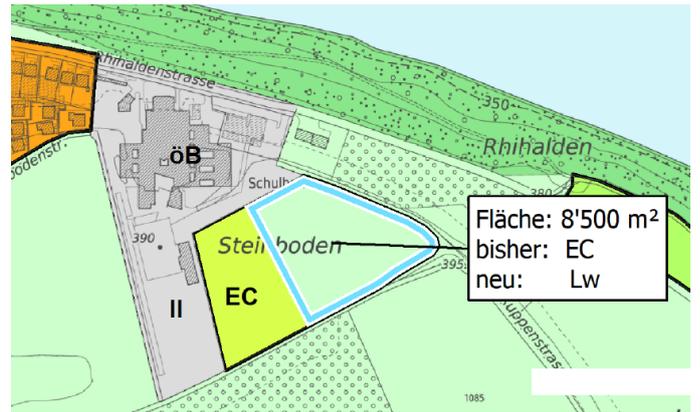
Gebiet Schlafapfelbaum (aktueller Zonenplan)



Gebiet Schlafapfelbaum (geplante Um- und Einzonung)



Gebiet Steinboden (aktueller Zonenplan)



Gebiet Steinboden (geplante Auszonung)

EC: Erholungszone C
Lw: Landwirtschaftszone
öB: Zone für öffentliche Bauten