

Eglisau

Politische Gemeinde | Schulgemeinde

Gemeindeversammlung

Donnerstag, 17. März 2022 um 19.30 Uhr

Saalsporthalle Schalmenacker, Rafz





Allgemeine Hinweise

Mit der Aufhebung der Corona-Massnahmen des Bundes ist für die Gemeindeversammlung kein Schutzkonzept mehr erforderlich. Entsprechend kann auf das Erfassen der Kontaktdaten verzichtet werden. Das Anmeldeverfahren, wie es an den letzten Gemeindeversammlungen durchgeführt wurde, entfällt.

Aus Rücksicht auf Personen mit einem erhöhten Schutzbedürfnis und auf besonders gefährdete Personen besteht zwischen den Sitzplätzen weiterhin ein Sicherheitsabstand von 1,5 Metern. Wenn Sie möchten, können Sie die Stühle zusammenrücken und direkt nebeneinandersitzen.

Auch ohne Maskenpflicht steht es Ihnen frei, eine Maske zu tragen. Vielleicht ist es Ihrem Sitznachbar wohlher, wenn Sie auch eine Maske tragen? Auf Nachfrage geben wir Ihnen vor Ort sehr gerne eine Schutzmaske ab. Zudem stehen an den Ein- und Ausgängen Handdesinfektionsmittel zur Verfügung.

Die Gemeindeversammlung findet in der Saalsporthalle Schalmenacker in Rafz statt. Sie wünschen einen Fahrdienst? Dann melden Sie sich bis spätestens am 10. März 2022 unter info@eglisau.ch oder unter Tel. 043 422 35 02 für einen Transportservice an.

Besucherinnen und Besucher sind gebeten, vor der Gemeindeversammlung die Website von Eglisau (www.eglisau.ch) zu konsultieren. Wir werden dort allfällige kurzfristige Änderungen publizieren.

Einladung und Traktanden

Donnerstag, 17. März 2022 um 19.30 Uhr

Saalsporthalle Schalmacker, Rafz

	Politische Gemeinde Eglisau		Seite
1	Vorberatung der Urnenabstimmung über Projekt und Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe „Kleeblatt“	E. Villiger	4

	Schulgemeinde Eglisau		
1	Vorberatung der Urnenabstimmung über die Bewilligung eines Baukredits für den Neubau eines Sekundarschulhauses inkl. Doppeltturnhalle Typ B am Standort Schlafapfelbaum	I. Haderer	9

Aktenauflage

Sämtliche Unterlagen zu den Geschäften können **ab 3. März 2022**, im Gemeindehaus, Obergass 17, eingesehen werden.

Schalterzeiten

Montag	08.30 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 19.00 Uhr
Dienstag	08.30 bis 11.30 Uhr
Mittwoch und Donnerstag	08.30 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 16.30 Uhr
Freitag	07.00 bis 13.00 Uhr (durchgehend)

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

Impressum:

Hrsg. Gemeindebehörden Eglisau
Druck: OS Druck, Eglisau



Politische Gemeinde
Eglisau

Vorberatung der Urnenabstimmung

Projekt und Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt»


Antrag der des Gemeinderats und der Behörde für Alters- und Pflegefragen

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen:

Projekt und Kredit für die Miete der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» mit 14 Pflegebetten in der neuen Mehrgenerationensiedlung an der Rihaldenstrasse

Die Vorlage wird an der Gemeindeversammlung vom 17. März 2022 vorberaten. Die Abstimmung an der Urne erfolgt am 15. Mai 2022.

Die Vorlage in Kürze



Die Wohnbaugenossenschaft Rihalde plant mit voraussichtlichem Baustart im Sommer 2022 die Überbauung «Kleeblatt» im Ortsteil Seglingen in Eglisau. In der Mehrgenerationensiedlung soll nachhaltiger und bezahlbarer Wohnraum entstehen, in dem künftig Familien, Singles, Alleinerziehende und SeniorInnen in Mitverantwortung und gemeinsamer Selbsthilfe ein neues Daheim finden. Eingebettet in grosszügige Freiflächen und Begegnungszonen entstehen vier Wohnhäuser mit total 42 Wohnungen. Auf der Westseite des Grundstücks sind Räumlichkeiten für eine Pflegewohngruppe mit 14 Zimmern, einer Cafeteria sowie vier kleinen Gewerberäumen geplant. Diese neue Wohnform ermöglicht mehr Begegnungen zwischen Generationen und auch Menschen mit Demenz sind besser in die Gesellschaft integriert. Zudem steht für die BewohnerInnen der neuen Pflegewohngruppe mehr Grünraum zur Verfügung. Der Gemeinderat und die Behörde für Alters- und Pflegefragen möchten diese einmalige Chance nicht verpassen. Die heute bestehende Pflegewohngruppe Riiburg an der Burgstrasse 3 in Eglisau, deren Ausbaustandard nicht mehr zeitgemäss ist, soll in der neuen Mehrgenerationensiedlung ihr neues Zuhause finden.

Ausgangslage

Das Alterszentrum Weierbach bietet mit der Wohngruppe an der Burgstrasse 3 in Eglisau Menschen mit dem Krankheitsbild Demenz/Alzheimer eine ihren Bedürfnissen angepasste Wohn- und Lebensform. Familienähnliche Strukturen garantieren einen möglichst natürlichen und individuellen Tagesablauf. Die Pflegewohngruppe wurde im Jahr 2002 eröffnet und entspricht baulich nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Mehrheit der Zimmer sind kleine Doppelzimmer ohne Nasszellen. Duschen und Toiletten teilen sich die BewohnerInnen auf der Etage.

Mit dem Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft Rihalde eröffnet sich für die Gemeinde Eglisau die Chance, sich mit der Pflegewohngruppe in der neuen Mehrgenerationensiedlung an der Rihaldenstrasse einzumieten. Sie beabsichtigt, in der neuen Mehrgenerationensiedlung «Kleeblatt» 950.14 m² Mietfläche und 692.20 m² Aussenfläche zu mieten und darin eine Pflegewohngruppe mit 14 Pflegeplätzen – gestützt auf ein Betriebskonzept – einzurichten.



Das «Kleeblatt» bietet allen Generationen ein Zuhause.

Die Wohnbaugenossenschaft Rhialde überlässt als Vermieterin der Gemeinde Eglisau als Mieterin das Mietobjekt zum Zweck des Betriebs der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 192'000, zahlbar in monatlichen Raten à Fr. 16'000. Der Mietvertrag gilt ab Fertigstellung des Gebäudes (der Zeitpunkt wird 8 Monate im Voraus von der Wohnbaugenossenschaft Rhialde angekündigt) und wird auf eine feste Mietdauer von 20 Jahren abgeschlossen. Der Mieterin wird das Recht eingeräumt, nach Ablauf der festen Mietdauer, den Mietvertrag um 5 Jahre, d.h. vom 1. Januar 2044 bis 31. Dezember 2048 zu verlängern.

Die Pflegewohngruppe wird im Auftrag der Gemeinde Eglisau durch das Alterszentrum Weierbach betrieben. Das im Alterszentrum Weierbach bestehende Leitbild sowie die vorhandenen Leitlinien und Konzepte gelten auch für die Pflege, Betreuung und das Wohnen in der Pflegewohngruppe. Die bestehende Infrastruktur des Alterszentrums Weierbach wird nach Bedarf mitgenutzt werden. Dienstleistungen wie z.B. die Bewohner- und Personaladministration sowie die Wäscheversorgung werden durch das Alterszentrum gewährleistet.



Auf der Westseite des Grundstücks, in Haus 3, sind Räumlichkeiten für die Pflegewohngruppe geplant.



In Haus 3 sind 14 Zimmer vorgesehen.



Die Zimmer werden mit Bad, Balkon/Terrasse ausgestattet.

Kosten

Die Kosten für die Miete der Räumlichkeiten belaufen sich auf jährlich Fr. 192'000 exkl. Nebenkosten.

Die Personalkosten basieren auf dem Lohnsystem der Gemeinde Eglisau und belaufen sich gemäss Betriebskonzept auf jährlich Fr. 1'245'000 (inkl. Zulagen und Sozialleistungen). Die Betriebskosten werden auf jährlich Fr. 215'000 geschätzt.

Zusammenstellung der jährlichen Folgekosten		
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)		
Mietzins	Fr.	192'000
Betriebskosten (Lebensmittel, Wasser, Strom, Versicherungen usw.)	Fr.	215'000
Total	Fr.	407'000
Personelle Folgekosten		
Personalaufwand inkl. Zulagen und Sozialleistungen (1'450 Stellenprozente)	Fr.	1'245'000
Kapitalfolgekosten		
Planmässige Abschreibungen für Mobiliar (CHF 600'000 über 8 Jahre)	Fr.	75'000
Verzinsung (Annahme 1% von CHF 600'000)	Fr.	6'000
Total	Fr.	81'000
Total Folgekosten	Fr.	1'733'000
Folgeberträge		
Pensionstaxe (Belegung 95%)	Fr.	777'000
Betreuungstaxe (Belegung 95%)	Fr.	243'000
Pflegetaxen für 14 Bewohner/-innen	Fr.	734'000
Total	Fr.	1'754'000
Total Folgeberträge	Fr.	1'754'000

Zusammenstellung der wiederkehrenden Miet-, Personal und Betriebskosten sowie der budgetierten Erträge.



Das Generationenwohnen integriert auch Menschen mit Demenz besser in die Gesellschaft.

Betriebskonzept

Um den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» zu definieren und die Kosten zu ermitteln, stützte man sich auf das bereits bestehende Pflege- und Betreuungskonzept der Pflegewohngruppe Burgstrasse 3, das auch in der neuen Wohngruppe umgesetzt wird:

Pflege und Betreuung

Im Zentrum der Pflege und Betreuung stehen die BewohnerInnen und die Gestaltung des alltäglichen Lebens. Die BewohnerInnen und Bewohner nehmen, wo immer möglich, am Alltag teil (Kochen, Putzen, Waschen, Einkaufen, Ausflüge etc.). Die Pflege und Betreuung der BewohnerInnen findet rund um die Uhr durch ausgebildetes Fachpersonal statt. Das Pflege- und Betreuungsteam ist sich seiner Aufgaben, Kompetenzen, Funktionen und Verantwortungen bewusst und bietet eine qualitative sowie professionelle Pflege an.

Bewohnerzimmer (Pensionsverträge)

Die Zimmer in der Pflegewohngruppe sind für betagte Menschen geeignet, die Unterstützung im Alltag durch Pflege und Betreuung benötigen. Auch Menschen mit leichten bis mittelschweren kognitiven Einschränkungen sind in der Pflegewohngruppe willkommen.

Ärztliche Betreuung

Es besteht freie Arztwahl. Die heimärztliche Tätigkeit ist vertraglich mit EMEDA – die Heimärzte geregelt

und schliesst auch die BewohnerInnen der Pflegewohngruppe mit ein.

Interdisziplinäre Zusammenarbeit

Leistungen wie Physiotherapie, Ergotherapie, Phytotherapie, Coiffeur und Podologie werden durch das Alterszentrum Weierbach organisiert und können kostenpflichtig jederzeit in Anspruch genommen werden.

Verpflegung

Die Haupt- und Zwischenmahlzeiten werden mit den BewohnerInnen und dem Betreuungsteam zusammen geplant und gemeinsam zubereitet. Die Mahlzeiten können aber auch jederzeit vom Alterszentrum bezogen/geliefert werden.

Hauswirtschaft

Das Pflege- und Betreuungsteam erledigt die täglichen Haushaltsarbeiten auf Wunsch unter Einbezug der BewohnerInnen. Wöchentliche, monatliche und jährliche Reinigungsarbeiten werden durch das Hauswirtschaftsteam des Alterszentrums Weierbach durchgeführt.

Infrastruktur

Die Zimmer sind grosszügig konzipiert; bei sechs Zimmern besteht ein direkter Zugang ins Grüne (EG), sieben Zimmer verfügen über einen Balkon. Die BewohnerInnen haben die Möglichkeit, ihre Zimmer mit eigenen Möbeln und Bildern ergänzend einzurichten, sodass es zu ihrem Zuhause wird. Jedes Zimmer verfügt über eine Nasszelle. Im Keller stehen eine Waschmaschine sowie ein Tumbler zur Verfügung.

Ein grosser Gemeinschaftsraum mit Kücheninsel befindet sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss wird ein Atelier eingerichtet. Für die Mitarbeitenden stehen ein Personalraum sowie Garderoben mit WC/Dusche zur Verfügung.

Stellenplan

Der Stellenplan entspricht den Vorgaben des qualitativen Mindeststellenplans der Gesundheitsdirektion Zürich. Er ist so ausgerichtet, dass eine dipl. Pflegefachperson über 24 Std. anwesend ist (Tag- und Nachtdienst). Das Pflege- und Betreuungsteam besteht aus Mitarbeitenden mit den Abschlüssen FaGe, AGS/PA und Pflegehelfer SRK. Eine Teamleitung wird im HF-Bereich mitarbeiten und ein Teilzeitpensum für die Teamleitung innehaben.

Zukunft der Räumlichkeiten an der Burgstrasse 3

Die freierwerdenden Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe Riiburg an der Burgstrasse 3 sind im Besitz der Gemeinde Eglisau. Die ursprünglich vier 2-Zimmerwohnungen wurden vor 20 Jahren so ausgebaut, dass ein Rückbau gut möglich ist. Der Gemeinderat sowie die Behörde für Alters- und Pflegefragen sind der Ansicht, dass die Liegenschaft im Besitz der Gemeinde bleiben soll (z.B. Nutzung als Alterswohnungen). Die Entscheidung, was mit dieser Liegenschaft passiert, wird in einem separaten politischen Prozess behandelt.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Kreditantrag gemäss § 59 Abs. 2 des Gemeindegesetzes unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und für richtig befunden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt, das Projekt und den Kredit der Politischen Gemeinde für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» gemäss dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

Schlussbemerkungen

Mit der Ersterung der neuen Pflegewohngruppe in der Mehrgenerationensiedlung «Kleeblatt» im Ortsteil Seglingen besteht für die bisherige Pflegewohngruppe Riiburg die Möglichkeit, an der Rhihal-denstrasse ein neues Zuhause zu finden. Der Betrieb kann über das Alterszentrum Weierbach unter wirtschaftlichen Aspekten geführt werden.

Aufgrund der Höhe der jährlich wiederkehrenden Kosten bedarf es für den Abschluss des Mietverhältnisses einen Kreditbeschluss durch die Eglisauer Stimmberechtigten. Das Geschäft ist in der Gemeindeversammlung vorzubereiten.

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat und die Behörde für Alters- und Pflegefragen empfehlen den Eglisauer Stimmberechtigten, dem Antrag zuhanden der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 zuzustimmen.

Vorberatung zur Urnenabstimmung



Kreditantrag über Fr. 27'020'000 als Baukredit für den Neubau eines Sekundarschulhauses inklusive Doppelturnhalle Typ B am Standort Schlafapfelbaum

Antrag der Schulpflege:

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen:

Bewilligung eines Baukredits über Fr. 27'020'00 für den Neubau eines Sekundarschulhauses inkl. Doppelturnhalle Typ B am Standort Schlafapfelbaum.

Die Vorlage in Kürze

An der Schule Eglisau herrscht auf allen Stufen seit längerer Zeit grosse Raumnot. Mit kostspieligen Provisorien stehen zeitlich befristete Übergangslösungen zur Verfügung. Die Schülerzahlen nehmen in den nächsten Jahren weiter zu, weshalb mittelfristig nur ein Neubau den auf allen Stufen benötigten Raum sicherstellen kann. Auch für den Schul- und den Vereinssport fehlt seit mehreren Jahren eine genügende Infrastruktur in Form einer Turnhalle.

Im Frühjahr 2020 wurde mit einem Architektur-Wettbewerb ein geeignetes Schulhausprojekt für die neue Sekundarschule evaluiert. Im November 2020 haben die Eglisauer Stimmberechtigten an der Urne einen Projektierungskredit von Fr. 1,58 Mio. bewilligt, um die Planung des im Wettbewerb ausgewählten Projekts «Lernlandschaft» auszuarbeiten. Gleichzeitig wurde dem Kauf eines ausreichend grossen Grundstücks beim Schlafapfelbaum zugestimmt und dafür ein Kredit von Fr. 2,6 Mio. bewilligt.

Das beauftragte Generalplanerteam MAK architecture AG Zürich hat per Januar 2022 die Vorprojektphase abgeschlossen. Das neue Sekundarschulhaus Schlafapfelbaum bietet Platz für neun Schulklassen mit den entsprechenden Unterrichts-, Spezial- und Nebenräumen, die in drei fast quadratischen, versetzt angeordneten Pavillons untergebracht sind. Eine Doppelturnhalle ist im steil nach Süden hin abfallenden Wiesenhang eingebettet, an dessen Rand sich unten an der Dachselenstrasse der grosse Veloparkplatz für die Schülerinnen und Schüler befindet. Der Aussenraum bei der Rafzerstrasse ist gekennzeichnet durch eine begrünte Ankunftszone. Im Südwesten befindet sich der öffentlich zugängliche Sportplatz mit Fussballfeld, Laufbahn und einem kleinen Skaterpark.

Mit Abschluss der Vorprojektphase liegt mit dem sorgfältig und detailliert ausgearbeiteten Vorprojekt «plus» eine Kostenschätzung +/-15% vor. Für das Bauprojekt sind Gesamtinvestitionen von Fr. 28,6 Mio. veranschlagt. Davon wurde für die Projektierung bereits ein Kredit von Fr. 1,58 Mio. bewilligt. Demzufolge beläuft sich der Antrag für die Bewilligung eines Baukredits auf Fr. 27,02 Mio. Diese hohen Investitionen werden den Eglisauer Finanzhaushalt in den kommenden Jahren stark belasten. Die Finanzplanung 2021 zeigt hinsichtlich Tragbarkeit der zukünftigen Kosten eine positive Perspektive. In der Erstellung des diesjährigen Finanzplanes wird erneut geprüft, ob und wann eine Steuerfusserhöhung allenfalls nötig sein wird.

Schulpflege und Baukommission haben im vergangenen Jahr das Projekt intensiv bearbeitet und wo möglich Kostenoptimierungen vorgenommen. Die Hanglage beim Schlafapfelbaum stellt bei der Realisierung durch das grosse Aushubvolumen und die benötigten Hangsicherungen eine Herausforderung dar, welche sich auch bei den Kosten widerspiegelt. Auf Wunschbedarf beim Innenausbau wie auch bei der Gestaltung des Aussenraums wurde komplett verzichtet. Es soll ein zweckmässiges und den Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend ausgestattetes Schulhaus inkl. einer Doppelturnhalle entstehen, welche den Kindern und Jugendlichen einen optimalen Schulort anbietet und den Vereinen ermöglicht, ihre Aktivitäten in der neuen Turnhalle auszuüben.

Die Schulpflege beantragt der vorberatenden Gemeindeversammlung, einen Baukredit von Fr. 27'020'000 für den Neubau des Sekundarschulhauses inkl. Doppelturnhalle Typ B am Standort Schlafapfelbaum zuhanden der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 zuzustimmen.

Ausgangslage

Bevölkerungs- und Schülerzahlen: Entwicklung, Prognose und Schulraumbedarf

Eglisau ist in den vergangenen zehn Jahren markant gewachsen, die Bevölkerungszahl hat sich seit dem Jahr 2010 von 4'200 auf 5'500 erhöht, was einem Zuwachs von etwa 25% entspricht. Dementsprechend ist auch die Anzahl Kinder und Jugendliche in Eglisau angewachsen. Die Schülerzahl lag vor zehn Jahren bei etwa 550 Schülerinnen und Schülern. Aktuell werden an unserer Schule vom Kindergarten bis zur Sekundarstufe 670 Kinder unterrichtet, und zusätzlich besuchen 65 Kinder die Schule auswärts, sei es in einer Sonderschule, einer Privatschule, an der Kantonsschule Bülach oder im Berufsvorbereitungsjahr an der Berufswahlschule Bülach. Unsere Prognose und die kantonale Statistik zeigen auf, dass die Zahl der Schülerinnen und Schüler, welche vor Ort in Eglisau zur Schule gehen, bis ins Jahr 2024/25 nochmals auf rund 700 Kinder und Jugendliche ansteigen wird. Es ist langfristig damit zu rechnen, dass sich die Schülerzahl dort einpendelt und nicht markant sinken wird.

Wegen dieser gestiegenen Schülerzahlen entstand Raumbedarf, welcher sich in den letzten Jahren prioritär bei der Primarschule abzeichnete. Deshalb mussten im Steinboden im Jahr 2016 Provisorien errichtet werden, welche nur zeitlich befristet bestehen bleiben können. Es ist absehbar, dass die zahlreicheren Primarschülerinnen und -schüler in naher Zukunft an die Sekundarschule wechseln werden. Dies führt dazu, dass zu dem—auch auf der Sekundarstufe—bestehenden Platzmangel zusätzlicher Raum nötig wird.

Nebst dem Bedarf an Unterrichtsräumen ist auch der Bedarf bei den Turnhallen gestiegen. So können in der Turnhalle Städtli und in der Mehrzweckhalle Steinboden nicht mehr alle Klassen ihre Sportlektionen abhalten, weil für die Anzahl Klassen zu wenig Unterrichtsstunden zur Verfügung stehen. Das führt dazu, dass Klassen teilweise zusammen oder wöchentlich alternierend ihren Sportunterricht haben oder auf alternative Sportangebote ausserhalb der Schule ausgewichen werden muss. Dies ist längerfristig nur mit Zustimmung der Lehrerschaft und des Volksschulamtes rechtens.

Pädagogische Anforderungen, Raumnutzungs- und Schulraumkonzept

Auch die pädagogischen Anforderungen haben sich in den vergangenen Jahren gewandelt. So findet der Unterricht auf der Sekundarstufe immer mehr auch interaktiv und in Niveaugruppen statt, die von Fach zu Fach neu zusammengesetzt werden. Projektunterricht wechselt sich mit selbstorganisiertem Lernen und Frontalunterricht ab. Der Gestaltungsspielraum ist auf allen Ebenen grösser geworden. Das neue Sekundarschulhaus trägt dieser Entwicklung Rechnung.

Das Raumkonzept ist flexibel gestaltet und bietet alle Möglichkeiten eines zeitgemässen Unterrichts.

Während die Unterrichtsräume primär den Schülerinnen und Schülern zur Verfügung stehen, sollen die Turnhalle, die Aula und die angrenzenden Spezialräume auch der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Das langfristige Schulraumkonzept, welches die Schulpflege in einem sorgfältigen und umfassenden Prozess erstellt hat, sieht vor, dass für die Sekundarschule ein neues Schulhaus gebaut wird und dadurch für die Primarschule in den bestehenden Schulhäusern Städtli und Steinboden genügend Platz entsteht. Die Provisorien beim Schulhaus Steinboden, die für maximal 10 Jahre befristet bewilligt wurden, sollen abgebaut werden.

In der Standortevaluation für die neue Sekundarschule wurde das Areal neben dem Sportplatz Schlafapfelbaum als das dafür am besten geeignete anerkannt. Dies besonders in Kombination mit der Schulanlage Städtli, da die Primarschülerinnen und -schüler vom Städtli die neu geplante Turnhalle beim Schlafapfelbaum mitbenützen können.

Politischer Prozess, Wettbewerb, Vorprojekt

Im März 2019 hat die Schulgemeindeversammlung einen Kredit von Fr. 275'000 für die Durchführung des Architekturwettbewerbs genehmigt. Im Frühjahr 2020 führte die Schulpflege ein Wettbewerbsverfahren durch, um ein geeignetes Schulhausprojekt für die neue Sekundarschule zu evaluieren.

Im November 2020 wurde an der Urne einem Projektierungskredit von Fr. 1'580'000 für die Planung eines neuen Sekundarschulhauses am Standort Schlafapfelbaum zugestimmt. An dieser Urnenabstimmung wurde ebenfalls dem Kauf von 8'500 m² Land beim Schlafapfelbaum (Kat.-Nr. 3262) für Fr. 2'600'000 zugestimmt.

In den vergangenen 12 Monaten seit dieser Genehmigung wurde vom beauftragten Generalplanerteam MAK architecture AG Zürich in Zusammenarbeit mit Hochbaumanagement AG Zürich ein Vorprojekt für ein Sekundarschulhaus inklusive Doppeltturnhalle erarbeitet.

Hierfür wurde eine Baukommission gebildet, in die folgende Personen Einsitz nahmen:

Andrea Wenk, Schulpräsidentin
Ilona Haderer, Schulpflegerin
Thomas Barth, Schulpfleger
Hansruedi Leuenberger, Schulpfleger
Peter Bär, Gemeindepräsident
Stephan Passerini, Schulleiter Sekundarschule (beratende Stimme)
Evelyn Quaini, Leiterin Schulverwaltung (Aktuarat)

Die Baukommission wurde fachlich durch eine Bauherrenbegleitung unterstützt. Damit wurde das Büro Helbling Beratung + Bauplanung AG Zürich beauftragt. Für die Begleitung und Sicherung des Bauprozesses wurde ein detailliertes Projekthandbuch mit Kompetenzen und Verantwortlichkeiten erstellt.

Bauprojekt

Projektvorstellung, Raumplan, Konzept, Standards

Das vom Generalplanerteam MAK architecture AG Zürich entworfene Projekt «Lernlandschaft» bietet Platz für neun Schulklassen. Neben den Klassenzimmern werden neun Gruppenräume sowie Fachräume für technisches und textiles Werken und Gestalten, Naturwissenschaften und Hauswirtschaft geplant. Ebenfalls ist eine Aula mit Bühne und kleiner Küche Teil des Raumprogramms und soll als Versammlungs-, Unterrichts-, Aufenthalts- und Verpflegungsort dienen. Auf dem Areal entsteht nebst dem Schulhaus auch eine Doppelturnhalle Typ B.

Das Schulhaus ist aus drei Pavillons zusammengesetzt, die über ihre Ecken verbunden sind. Jeder Pavillon verfügt über seine eigene vertikale Erschliessung mit Lift oder Wendeltreppe. Die horizontale Erschliessung zwischen den unterschiedlichen Pavillons erfolgt über den Aussenraum, durch die umlaufenden Balkone. Im Bedarfsfall könnte die Schulanlage in einer weiteren Ausbautetappe durch einen vierten Pavillon im Nordosten ergänzt werden. Das wurde bei der Konzeptionierung der Haustechnik und der Gebäudekonstruktion bereits berücksichtigt.

Die Turnhalle präsentiert sich als erweiterter halbunterirdischer Sockel und funktioniert sowohl mit den Schulräumen in der Tagesnutzung als auch ohne, in unabhängiger Funktion z.B. in der Abendnutzung durch Vereine. Die verschiedenen Nebenräume sind seitlich auf zwei Untergeschosse entlang der 7m hohen Turnhalle angeordnet.

Nachfolgend werden die einzelnen Stockwerke kurz beschrieben.

Erdgeschoss

Der Pavillon A ist als öffentlich zugängliches Gebäude gestaltet und umfasst vielseitig nutzbare Räume wie die Aula und den Musikraum, welche einen separaten Zugang ausserhalb der Schulzeit gewährleisten. Die Turnhalle ist über eine separate Treppe erschlossen.

Im Pavillon B befinden sich die Wirtschaftsräume wie die Küche, der Blockzeitenraum sowie das Büro der Schulleitung.

Im Pavillon C befinden sich die Spezialräume für den Fachunterricht.

1. Obergeschoss

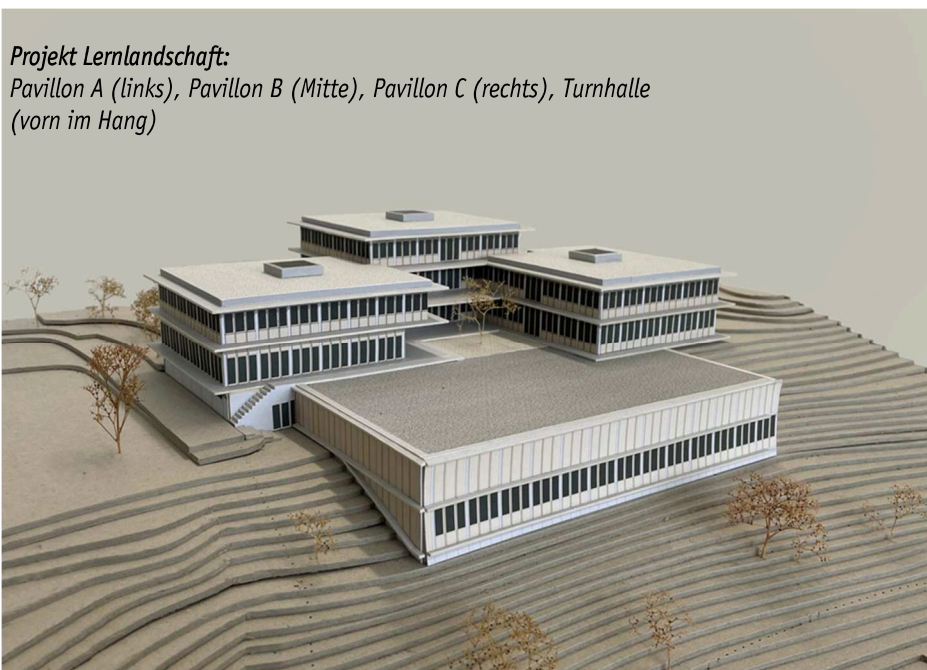
Die Schul- und Klassenräume sind in sogenannten Clustern angeordnet. In den Clustern sind die einzelnen Klassenzimmer und Niveauzimmer mit zugehörigen Gruppenräumen windmühlenartig um den zentralen Erschliessungsraum organisiert. Die drei Cluster sind auf der Ebene des ersten Obergeschosses platziert. Im Aussenbereich beim Hof wird der Laubengang zur Plattform, zum Ort der Kommunikation und des Austausches.

2. Obergeschoss

Das zweite Obergeschoss beinhaltet Fachunterrichtsräume (Natur und Technik) mit den dazugehörigen Nebenräumen, den Bereich für Lehrpersonen, Arbeitsplätze, Vorbereitungs- und Besprechungsräume.

Projekt Lernlandschaft:

Pavillon A (links), Pavillon B (Mitte), Pavillon C (rechts), Turnhalle (vorn im Hang)



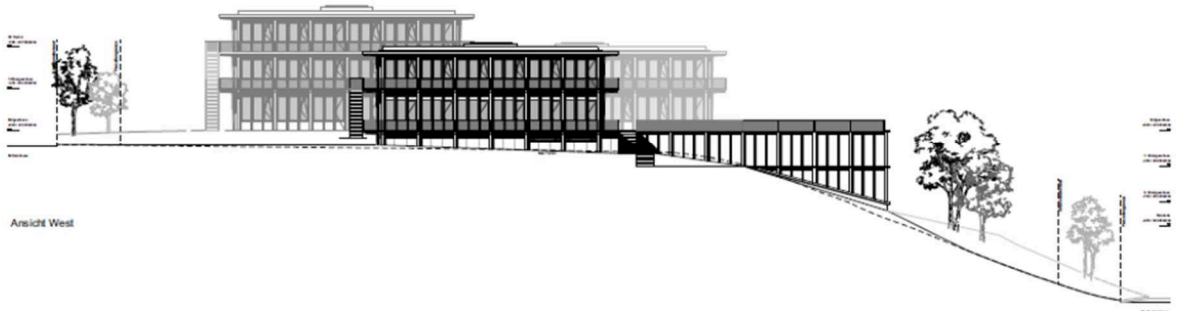
1. Untergeschoss

Im ersten Untergeschoss ergänzen sich unterschiedliche Nutzungen, die entweder der Schule oder der Sporthalle dienen. Entlang der Turnhalle liegt der Verbindungsgang mit seiner abgestuften Zuschauertribüne. Von diesem Gang werden alle Garderoben, die Technikräume, der Hauswartraum, die WC-Anlage sowie sämtliche Lager- und Materialräume erreicht.

2. Untergeschoss / Turnhalle

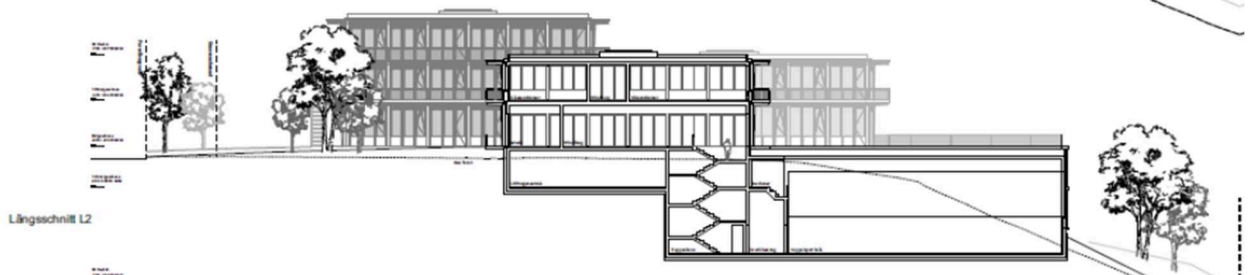
Im zweiten Untergeschoss befindet sich die Doppelturnhalle mit den dazugehörigen Geräteräumen sowie die Garderobe für die Erwachsenen. An der Südfassade befindet sich eine Fluchttreppe aus der Turnhalle. Die Fläche der Turnhalle beträgt 23.50 x 44m, die Höhe 7m. Dadurch ist genügend Platz für das Vereinstraining, z.B. von Unihockey, Volleyball, Handball sowie fürs Turnen geboten.

Ansicht West



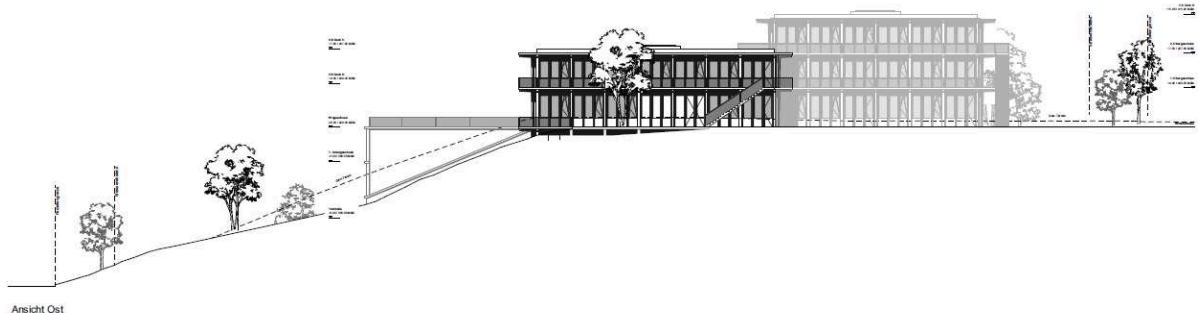
Ansicht West

Längsschnitt



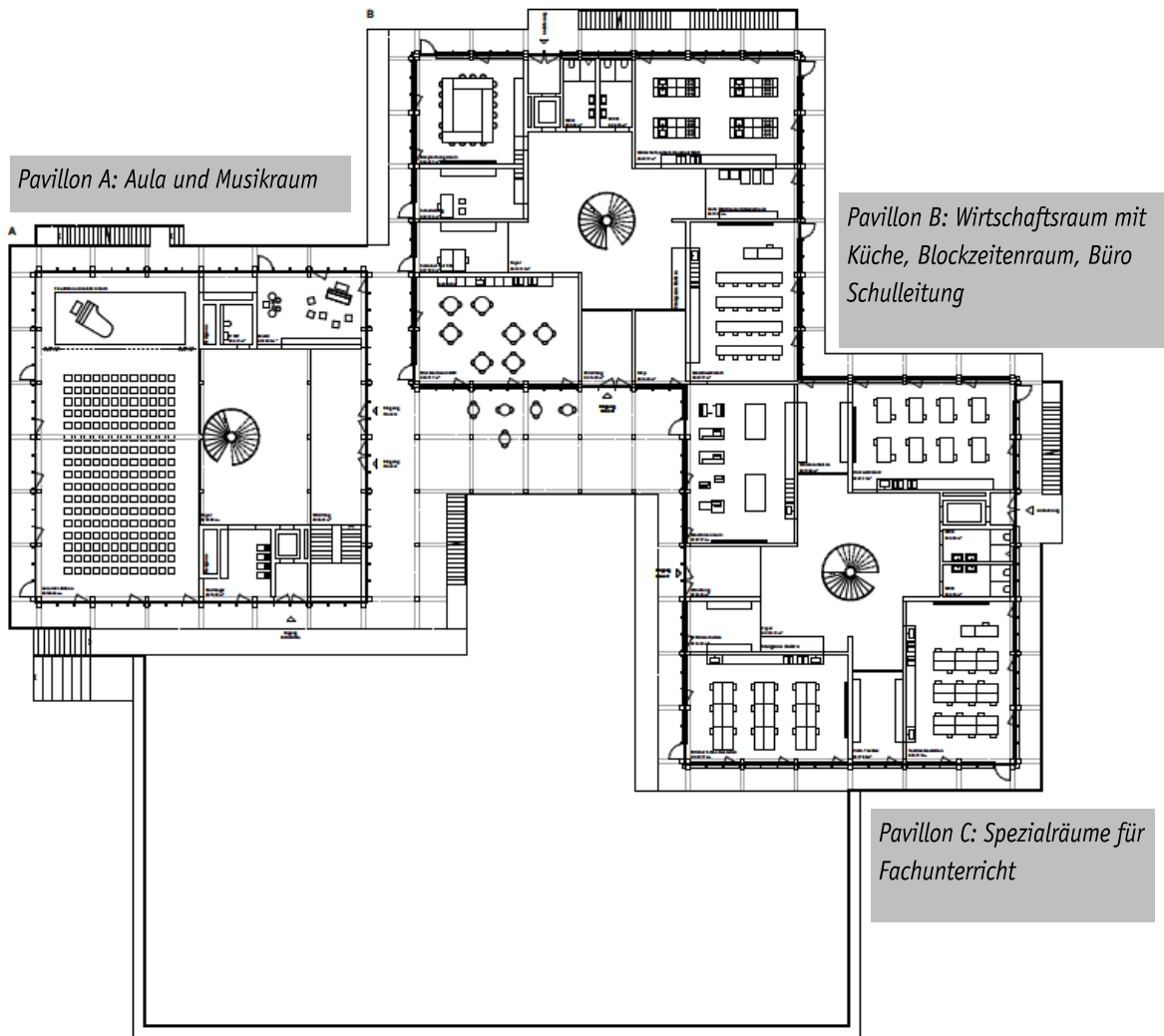
Längsschnitt L2

Ansicht Ost



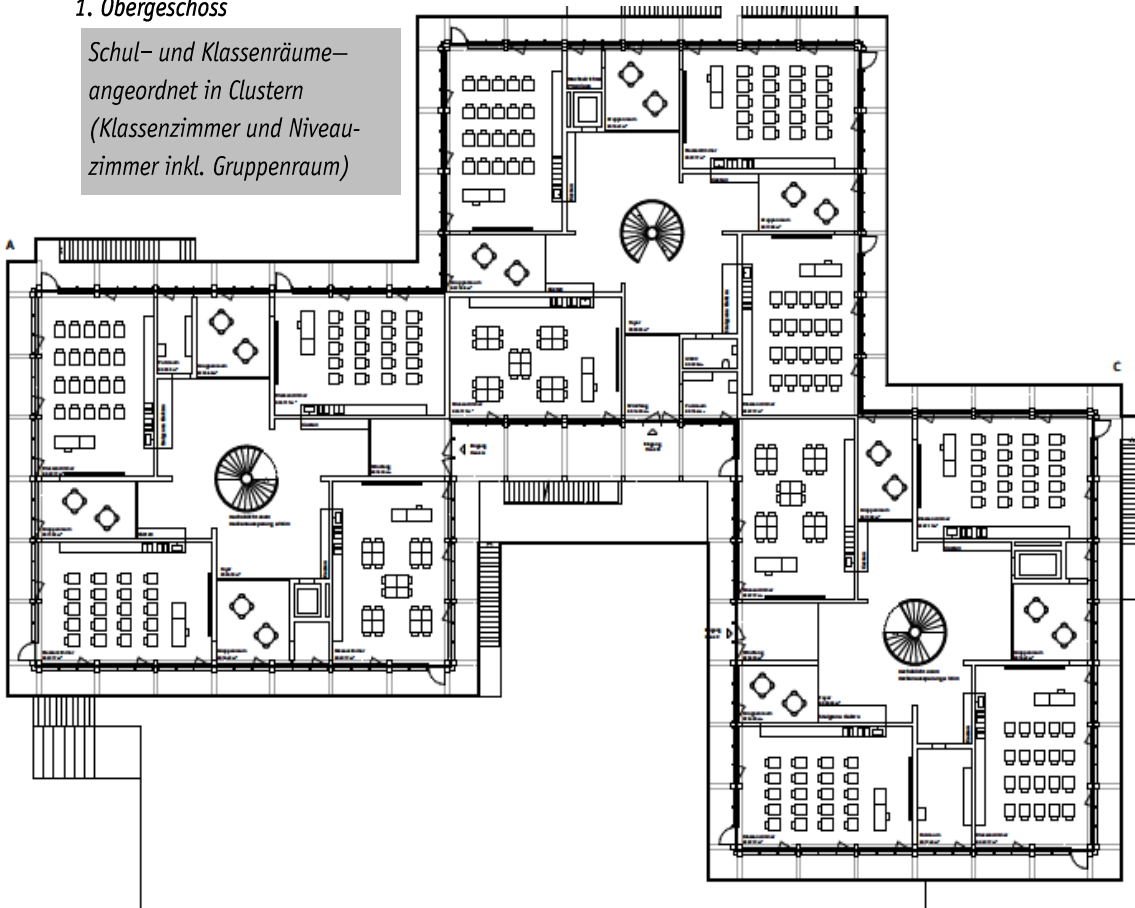
Ansicht Ost

Grundriss Erdgeschoss



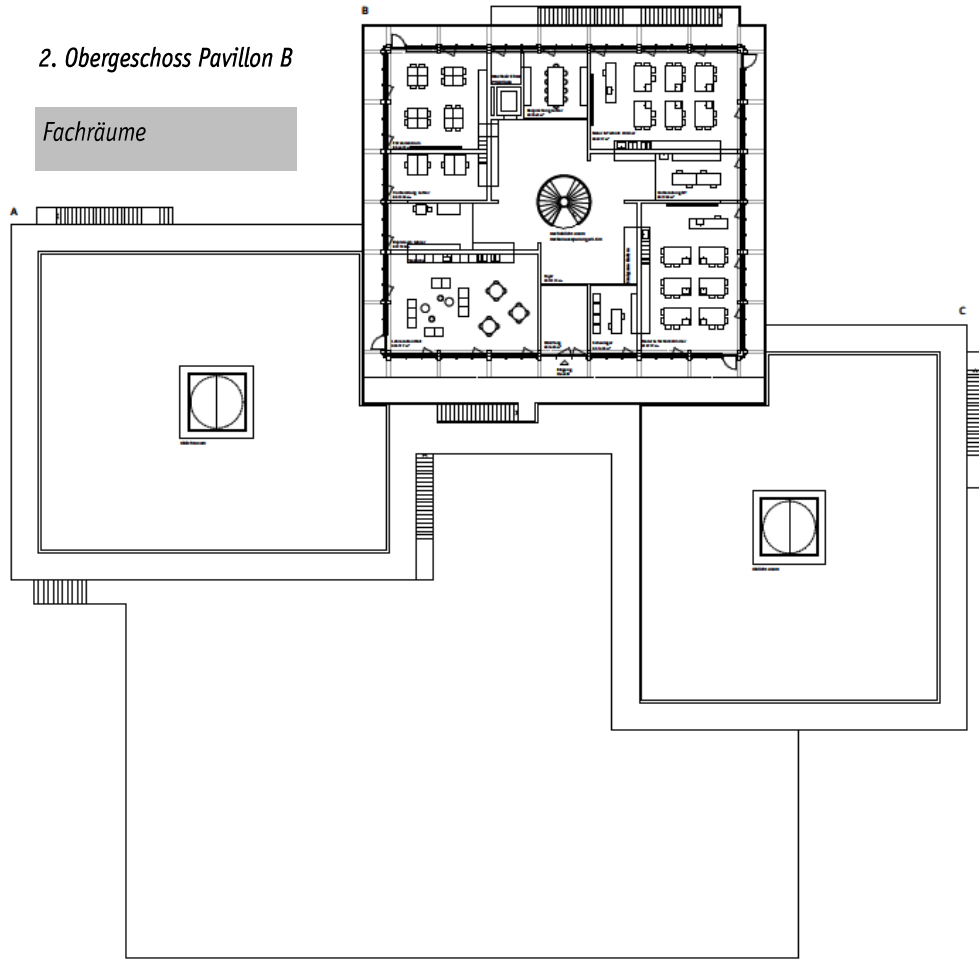
1. Obergeschoss

Schul- und Klassenräume—
angeordnet in Clustern
(Klassenzimmer und Niveau-
zimmer inkl. Gruppenraum)



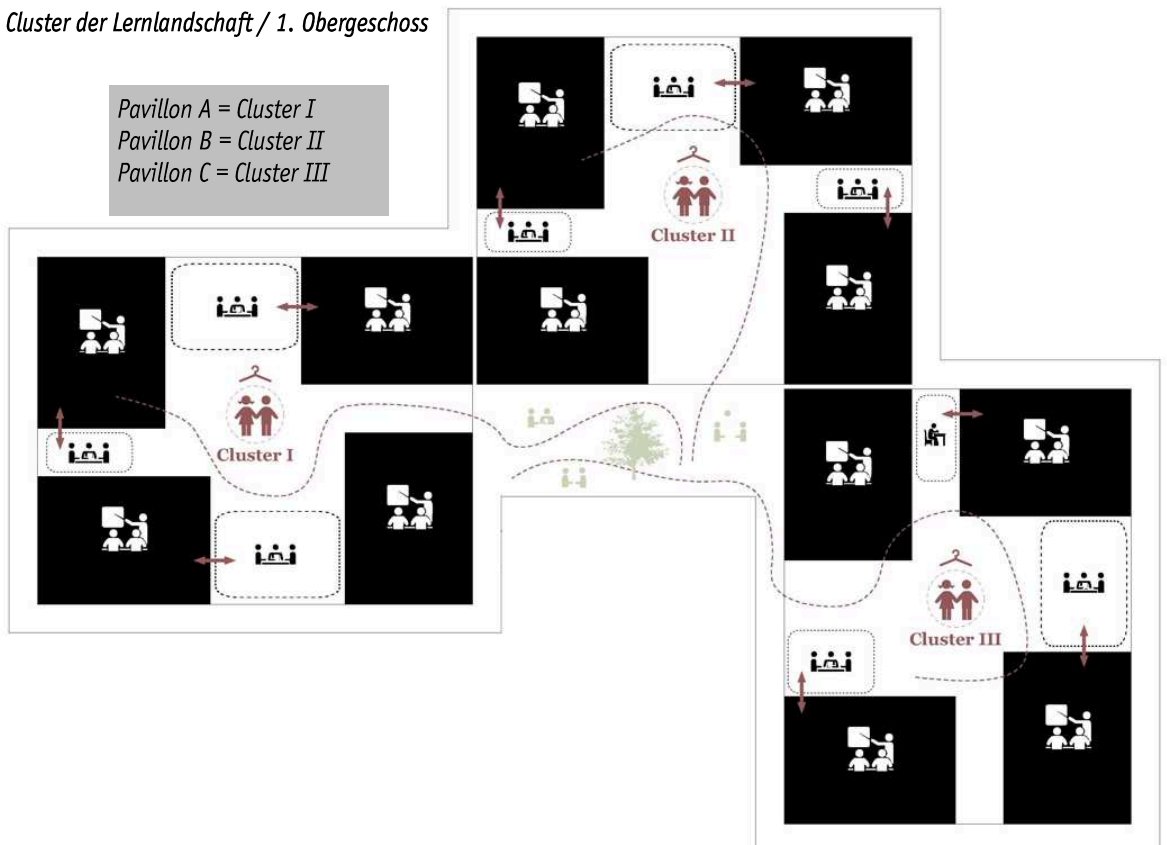
2. Obergeschoss Pavillon B

Fachräume



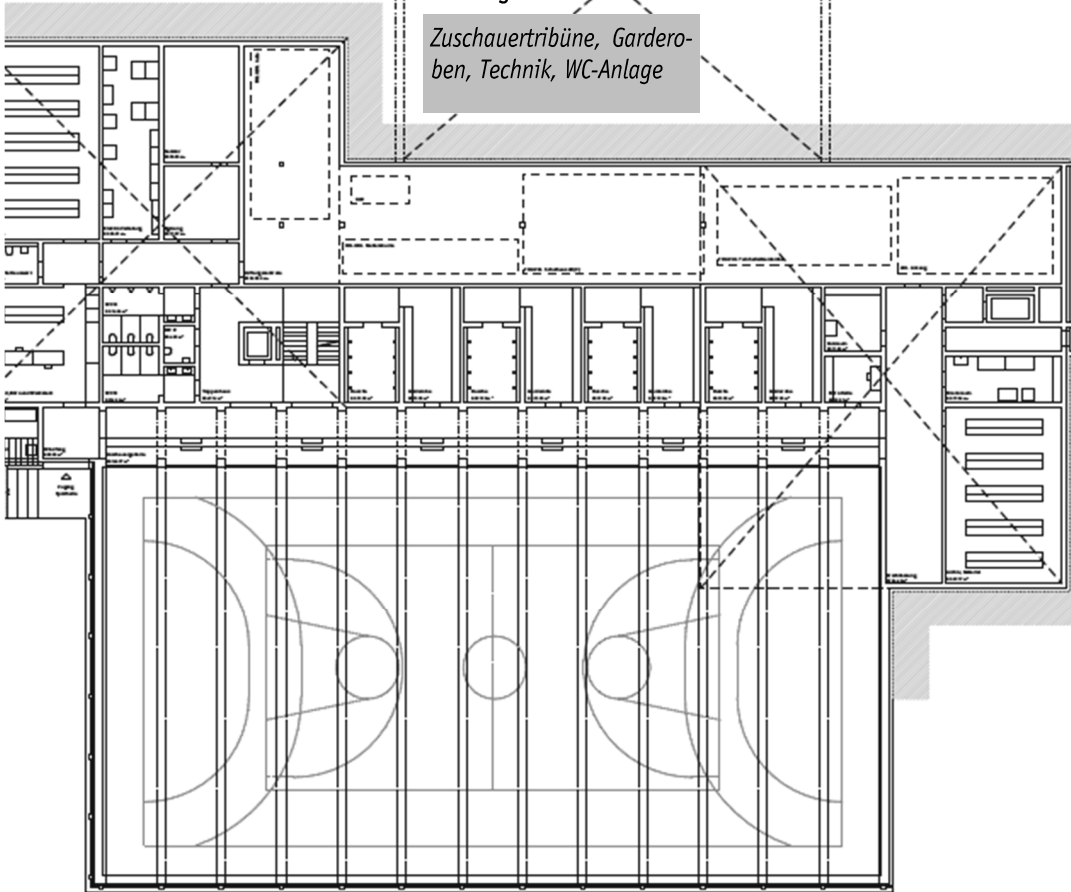
Cluster der Lernlandschaft / 1. Obergeschoss

Pavillon A = Cluster I
Pavillon B = Cluster II
Pavillon C = Cluster III



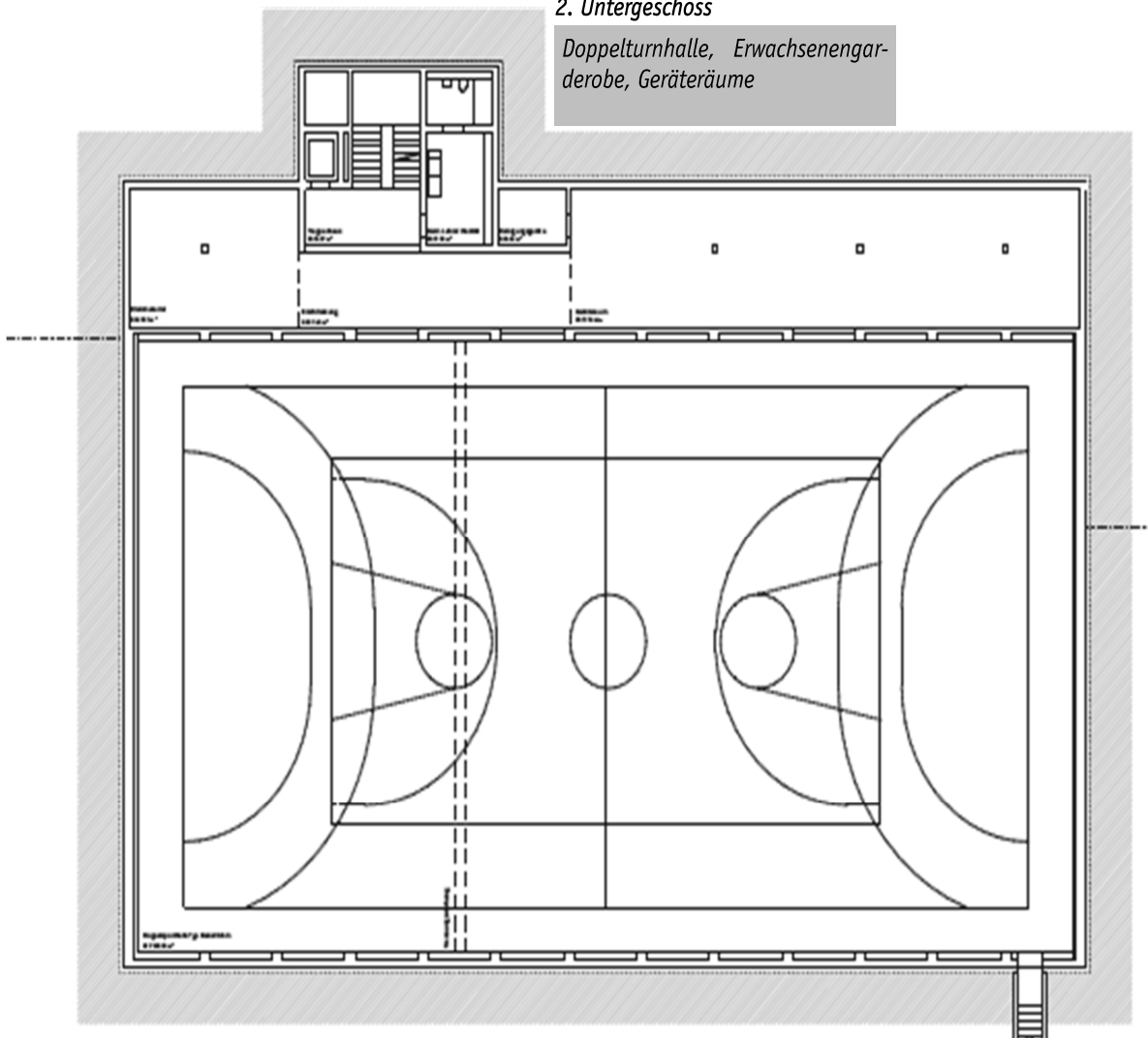
1. Untergeschoss

Zuschauertribüne, Garderoben,
Technik, WC-Anlage



2. Untergeschoss

Doppeltumhalle, Erwachsenengarderobe,
Geräteräume



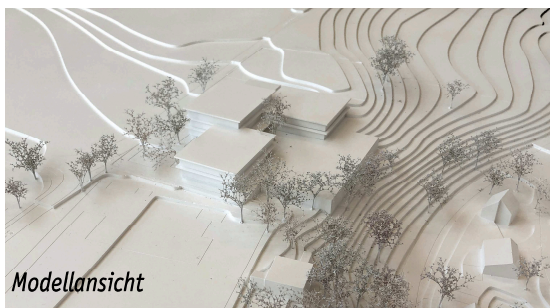
Aussenanlage / Umgebung

Die Schulanlage ist als Lebensraum für Kinder und Jugendliche, das Schulpersonal und die Einwohnerinnen und Einwohner Eglisau konzipiert. Durch die Setzung der Gebäude entstehen auf der Anhöhe sowohl ein Eingangsplatz im Westen und als auch ein Pausenplatz auf dem Sporthallendach im Osten.

Der Eingangsbereich ist als Gartenanlage konzipiert und setzt einen einladenden Auftakt zur Schulanlage von der Rafzerstrasse her. Er steht den Schülerinnen und Schülern, wie der Pausenplatz, als Pausenfläche zur Verfügung. Der Garten des Eingangsbereichs erstreckt sich von West nach Ost bis zu den Parkplätzen. Sträucher, Stauden, einzelne kleine Bäume und chaussierte Wege sollen die begrünte Fläche ergänzen.

Der Pausenplatz auf der zur Hangkante gelegenen Terrasse ermöglicht den Zugang zu den verschiedenen Pavillons. Als grösste Pausenfläche soll er möglichst viel Freiraum und Flexibilität bieten und deshalb mit einer mobilen Ausstattung bestückt werden. Der Platz hat einen naturnahen chaussierten Belag, ergänzt von einer begrünten Fläche mit einem Baum als zentrales Element im Hofbereich. Schatten spenden sollen auch Sonnenschirme oder ein grosszügiges Sonnensegel.

Der steile Hangbereich hinunter zur Dachselenstrasse bietet eine Wiese, die ihren natürlichen Charakter beibehält und möglichst unberührt aussehen wird.



Modellansicht

Kunst und Bau

Im Rahmen des Neubauprojekts wird auch dem Aspekt «Kunst und Bau» Rechnung getragen. Es wird ein Wettbewerb durchgeführt, um für den Aussenraum ein interessantes und optisch ansprechendes Kunstwerk zu finden. Ziel des Kunstwerkes soll es sein, ein Element der Verbindung mit der Umgebung, dem Gebäude in seiner Funktion als Schule sowie mit der Bevölkerung zu schaffen. In einer offenen Ausschreibung werden im Kanton Zürich lebende Künstlerinnen und Künstler, die Interesse haben, sich am Projektwettbewerb zu beteiligen, aufgerufen ihr künstlerisches Dossier einzureichen. Eine Jury aus Fachpersonen und Mitgliedern der Schulpflege wird in einem regulären Verfahren ein Kunstprojekt für das Sekundarschulhaus auswählen. Für das Wettbewerbsverfahren mit Objekt sind Fr. 100'000 im beantragten Kredit eingerechnet.

Haustechnik, Energie

Die im 1. Untergeschoss angeordnete grossflächige Technikzentrale beinhaltet sämtliche Lüftungs-, Sanitär-, Elektro- und Heizungsräume und dient sämtlichen Schul- und Sporthallen.

Lüftung

In den Klassen- und Spezialräumen aber auch im Lehrpersonenbereich, der Aula usw. ist eine kontrollierte mechanische Lüftung (Ab- und Zuluftsystem) vorgesehen.

Heizung

In den Schulpavillons wird sowohl in den Unterrichtsräumen wie in den Arbeitsräumen eine Heizkörperanlage eingesetzt. In der Sporthalle und den dazugehörigen Räumen wie Garderoben ist eine Bodenheizung vorgesehen.

Sanitär

Nebst den in der Schulanlage in jedem Pavillon zentral angeordneten WC-Anlagen wird in den Klassenzimmern ein Wandbrunnen installiert. Weitere Sanitärinstallationen gibt es in den Kücheninseln und bei den Labortischen.

Elektro

Die Unterrichtsräume werden gemäss den vorhandenen Normen und Richtlinien mit einem Brüstungskanal entlang der Fassade ausgerüstet, in dem die nötigen Strom- und UKV-Steckdosen integriert werden.

Auf der Dachfläche des Pavillons B ist eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Diese wird über ein Contracting-Mandat geplant. In der Bauphase soll diese PV-Anlage in Zusammenarbeit mit dem Bauphysiker entsprechend dem Bedarf optimiert werden.

Brandschutz

Das Brandschutzkonzept basiert auf einer Entfluchtung über die Laubengänge im Aussenbereich. Somit können sämtliche Flächen im Innenbereich von den Brandschutzanforderungen befreit und die Flächen für den Unterricht genutzt werden. Die Entfluchtung der Turnhalle wird über separate, unabhängige Fluchttreppenkerne gelöst.

Umgebungsplan und Aussenanlage



Wärmeerzeugung / Fernwärmeverbund Städtli

Der Gemeinderat plant seit längerer Zeit einen Fernwärmeverbund Städtli, der mit erneuerbarer Energie und in einer Contracting-Lösung betrieben wird. Die Idee, die dazu notwendige Holzschnitzel-Heizzentrale am Standort des neuen Sekundarschulhauses zu erstellen, musste in der Schulhaus-Vorprojektphase aus diversen Gründen wieder verworfen werden. Wegen Projektänderungen hätte das Holzschnitzelsilo unterirdisch gebaut werden müssen, was zu unverhältnismässig hohen Kosten geführt hätte.

Das Wärmeverbundprojekt wird in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Contractor (RENERCON Genossenschaft für erneuerbare Energie) entwickelt. Zurzeit bestehen noch mehrere Optionen für den Standort der erwähnten Heizzentrale. Die definitive Festlegung inkl. vertraglicher Einigung mit dem jeweiligen Grundeigentümer wird in den nächsten Monaten erfolgen. Sollten sich diese Verhandlungen verzögern, würde RENERCON auf eigene Rechnung eine temporäre Heizzentrale erstellen und betreiben. Dafür kann die Gemeinde ein Grundstück im Bauelement zur Verfügung stellen.

Die RENERCON hat sich vertraglich verpflichtet, das neue Sekundarschulhaus mit Wärme (für Raumheizung und Warmwasser-Aufbereitung) zu versorgen. Dieser Vertrag mit RENERCON wurde von Schule und Gemeinde unterzeichnet. Dieser Fernwärmeanschluss bedeutet eine hohe Versorgungssicherheit und vermeidet jegliche Emissionen auf dem Areal bei minimalem Platzbedarf. Die dafür notwendigen Anschlusskosten von Fr.115'000 sind Bestandteil des Baukredits.

Bei der Ausarbeitung des Vorprojekt «plus» wurde sicherheitshalber eine eigene Wärmeerzeugung geprüft und berechnet. Die Investitionskosten für eine Sole/Wasser-Wärmepumpe würden sich auf rund Fr. 788'000 belaufen. Aufgrund des Vertragsabschlusses mit dem Energielieferanten des Wärmeverbunds kommt diese Lösung nicht zur Anwendung.

Erschliessung

Verkehr

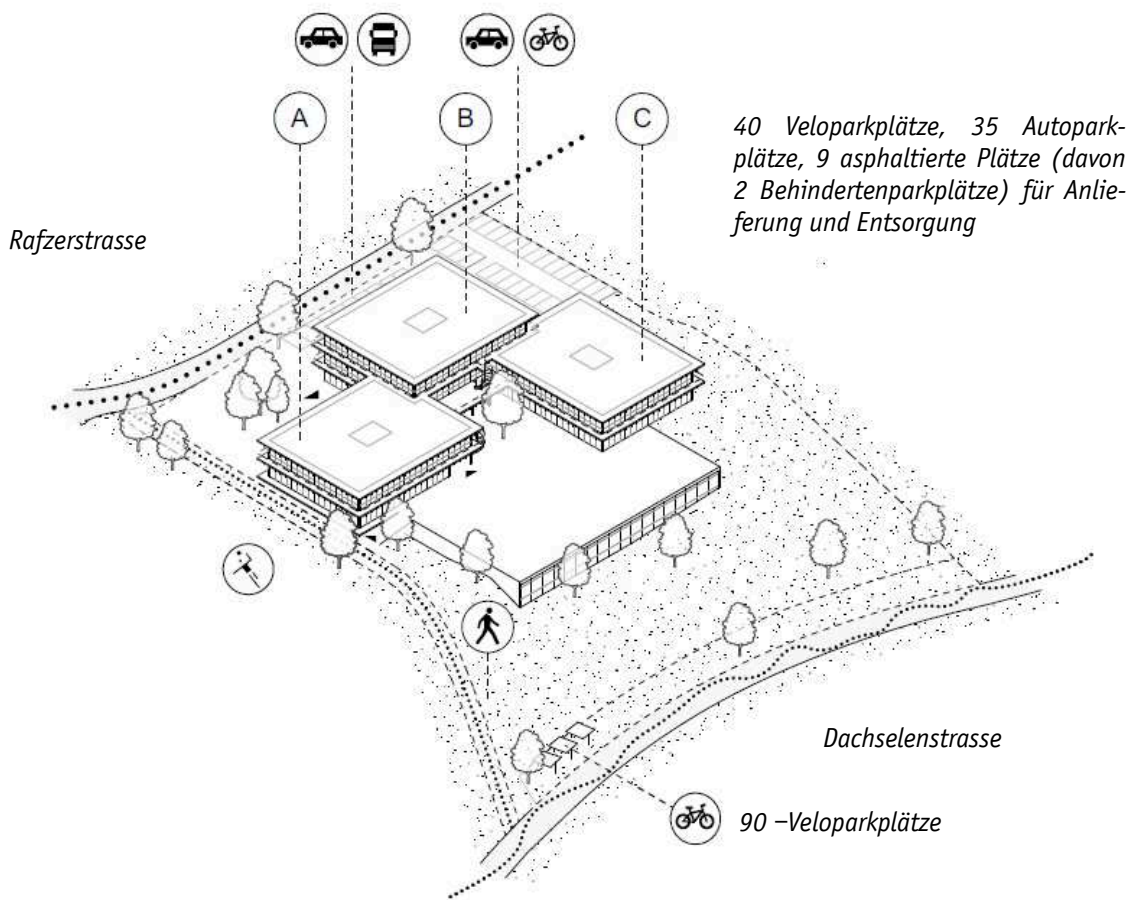
Der Neubau wird nördlich über die Rafzerstrasse erschlossen und dient sowohl dem motorisierten Verkehr als auch dem Langsamverkehr. Südlich ist der Zugang über die Dachselenstrasse für den Langsamverkehr, d.h. Fussgänger und Velos vorgesehen. Der Haupteingang der Schule öffnet sich als grosszügiger Vorplatz nach Süden hin und zur Sport- und Allwetterplatzanlage. Auf dem Vorplatz sind 40 Veloparkplätze untergebracht, während die restlichen 90 Veloparkplätze unten an der Dachselenstrasse Platz finden. Die geforderten 35 Autoparkplätze befinden sich einerseits im nordöstlichen Bereich als dauerhafte doppelreihige Anlage mit einer Chaussierung. Andererseits befinden sich parallel zur Rafzerstrasse neun asphaltierte Plätze, zwei davon Behindertenparkplätze, zur Mitbenutzung für die Anlieferung und Entsorgung. Zwischen dem Autoverkehr und dem Fussgängerverkehr entsteht in diesem Bereich eine klare und sichere räumliche Trennung.

Da rund 70% der Schülerinnen und Schüler vom Süden her via «Steig» zum Schulhaus gelangen und hier Fussgänger, Schnell- und Langsamverkehr aufeinandertreffen, sieht das Verkehrskonzept der Gemeinde vor, diese Stelle in geeigneter Form zu beruhigen. Kurzfristig wird das in Form von Geschwindigkeitsbegrenzungen erfolgen, deren Grundlage im Frühjahr 2022 mit entsprechenden Messungen erbracht werden. Langfristig ist auch eine andere Linienführung des Busses vorgesehen. Weitere Massnahmen ergeben sich aus den Erfahrungen, die dereinst im Schulbetrieb gemacht werden und im Dialog mit der Bevölkerung ausgearbeitet werden.

Erschliessung / Anlieferung

Für die Anlieferung tagsüber werden die neun Autoparkplätze entlang der Rafzerstrasse temporär gesperrt. Zwei separate Zugänge mit Lift direkt an den Fassaden der Pavillons B und C sind für die Waren- und Materialanlieferung angedacht. Der Aufzug im Pavillon B ermöglicht die Anlieferung in den Natur- und Technik-Zimmern für Chemikalien, Gasflaschen usw. im 2. Obergeschoss. Der Pavillon C, mit direktem Liftzugang zum 1. Untergeschoss, ermöglicht die Anlieferung in den Material- und Lagerräumen.

Der Entsorgungsraum für den Kehricht im Aussenbereich ist als gedeckter und abschliessbarer Raum gebaut. Der Zugang erfolgt von den drei Pavillons direkt am Rande der Gartenanlage entlang.



Erschliessung Dachselenstrasse

Die Schulanlage ist über das sogenannte Totengässli auch von der Dachselenstrasse her erschlossen. Das Totengässli wird von der Dachselenstrasse her über zahlreiche Treppenstufen begangen, verläuft am Rande des Sportplatzes Schlafapfelbaum und endet oben an der Rafzerstrasse als Wiesenfussweg. Im Verlauf der weiteren Projektierung wird die neue Positionierung und Beschaffenheit des Totengässli auf dem Schulareal überprüft. Für das Gässli werden zusammen mit der politischen Gemeinde der Verlauf und eine Sanierung des Weges festgelegt, so dass sich dieser harmonisch mit der Schulanlage verbindet. Dieses Teilprojekt ist nicht Bestandteil des Baukredits.

Baustellen-Verkehr

Der Beginn der Bauphase ist hauptsächlich durch die Aushubarbeiten geprägt. In dieser Phase, die rund drei Monate dauern wird, ist mit dem grössten Verkehrsaufkommen in Form von Lastwagen-transporten zu rechnen. Diese Fahrten, wie auch der übrige Baustellenverkehr, sollen hauptsächlich über die Rafzer- und Schaffhauserstrasse abgewickelt werden, sodass die Immissionen für die Anwohnenden so gering wie möglich gehalten werden.

Kosten

Baukosten

Grundlage der Baukostenberechnung des Vorprojekts «plus» ist der Baubeschrieb und die detaillierte Kostenschätzung des Generalplanerteams MAK architecture AG Zürich. Diese Kostenschätzung wurde vom beauftragten Büro für Bauökonomie AG Luzern per 14. Januar 2022 zuhanden der Baukommission geprüft und für korrekt befunden.

Das Generalplanerteams MAK architecture AG hat der Schulpflege diese per 19. Januar 2022 überprüfte und von der Baukommission freigegebene Kostenaufstellung vorgelegt. Gemäss Prüfung und Beschluss der Schulpflege vom 25. Januar 2022 ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben (inkl. MWST) zu rechnen:

BKP	Bezeichnung	Betrag Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	988'700
2	Gebäude (Schulhaus inkl. Turnhalle Typ B)	22'807'400
3	Betriebseinrichtung	352'500
4	Umgebung	1'520'600
5	Baunebenkosten und Übergangskosten (inkl. Anschlussgebühr für Fernwärme)	1'130'900
6	Reserve	800'000
9	Ausstattung (inkl. «Kunst und Bau»)	999'900
	Total Baukosten für Neubau Sekundarschulhaus Schlafapfelbaum (inkl. MWST) (+/-15%)	28'600'000
	abzüglich bereits bewilligter Projektierungskredit von Fr. 1,58 Mio. (Beschluss Urnenabstimmung vom 29.11.2020)	-1'580'000
	Beantragter Baukredit	27'020'000

Kapitalfolgekosten

Zu den Kapitalfolgekosten gehören die jährlichen Abschreibungen sowie die Verzinsung.

Die Abschreibungen für dieses Projekt erfolgen gemäss dem Mindeststandard nach §30 VGG. Hochbauten werden ab Nutzungsbeginn über 33 Jahre abgeschrieben.

Da es sich um ein sehr grosses Projekt handelt, ist eine Finanzierung in Form von langfristigen Darlehen im Umfang von ca. Fr. 20 Mio. notwendig. Gemäss Finanzplan würde dieses Kapital gestaffelt über die Jahre 2023 bis 2025 aufgenommen. Für die Verzinsung dieser notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1% gerechnet.

Planmässige Abschreibungen:
Herstellungskosten Schulanlage

Fr. 28,6 Mio	33 Jahre	Fr. 867'000
--------------	----------	-------------

Verzinsung:

Zinsaufwand für Fremdmittelaufnahme

Fr. 20,0 Mio	1%	Fr. 200'000
--------------	----	-------------

Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)

Total		Fr. 1'067'000
--------------	--	----------------------

Betriebliche und personelle Folgekosten

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2% auf Basis der geschätzten Herstellungskosten gerechnet. Die personellen Folgekosten ergeben sich aufgrund des erhöhten Personalbedarfs bei der Hauswartung.

Sachaufwand (betriebliche Folgekosten: Betriebs- und Verbrauchsmaterial, Energie, Unterhalt etc.)

Fr. 28,6 Mio	2%	Fr. 572'000
--------------	----	-------------

Personalaufwand (personelle Folgekosten für Hauswartung)

		Fr. 127'500
--	--	-------------

Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)

Total		Fr. 699'500
--------------	--	--------------------

Angabe jährliche Heizkosten Schulhaus
(in betrieblichen Folgekosten enthalten)

Grundpreis 1 (fix in Abhängigkeit Heizleistung)

Fr. 67.70 / kw/a	230kW	Fr. 15'571
---------------------	-------	------------

Grundpreis 2 (fix in Abhängigkeit Heizleistung)

Fr. 75.30 / kw/a	230kW	Fr. 17'319
---------------------	-------	------------

Energie (variabel, gemäss Energiekonsum)

Fr. 93.00/ MWh	448MWh	Fr. 41'664
-------------------	--------	------------

Total jährliche Kosten

(Annahme durchschnittliche Witterung)

Total		Fr. 74'554
--------------	--	-------------------

Finanzierung

Im Mehrjahresplan sind von der Schulpflege folgende Beträge eingestellt worden:

Jahr 2020 Fr. 275'000
(Kredit für Architekturwettbewerb bewilligt GV 26.03.2019)

Jahr 2021 Fr. 1'580'000
(Projektierungskredit bewilligt Urne 29.11.2020)

Jahr 2022 Fr. 500'000
Jahr 2023 Fr. 7'000'000
Jahr 2024 Fr. 11'400'000
Jahr 2025 Fr. 8'120'000

Finanzpolitische Reserve

In den Jahren 2019, 2020 und 2022 konnten aufgrund der positiven Ergebnisse in den Jahresrechnungen der Schulgemeinde Einlagen in die sogenannte Finanzpolitische Reserve getätigt werden. In diesen drei Jahren ist dadurch ein Betrag von Fr. 2,1 Mio. zurückgelegt worden. Der Gesamtbetrag der finanzpolitischen Reserve ist zweckbestimmt zurückgelegt für den Schulhausbau.

Erläuterungen zu den Kosten

Üblicherweise schliesst eine Vorprojektphase 31 SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) mit einem Kostengenauigkeitsgrad von +/-20% ab. Durch den Vorbezug einzelner Leistungen aus der anschliessenden Bauprojektphase 32 SIA können wir unser Schulhausprojekt als Vorprojekt «plus» mit einem Genauigkeitsgrad von +/-15% abschliessen. Diese zweckmässigen Vorleistungen waren nötig, um das Projekt zeitlich voranzutreiben und die geplante Inbetriebnahme im Frühling/Sommer 2025 zu sichern.

Im Gesamtinvestitionsvolumen von Fr. 28,6 Mio. ist der Betrag des von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 bereits bewilligten Projektierungskredits von Fr. 1,58 Mio. enthalten. Somit reduziert sich der beantragte Baukredit auf Fr. 27,02 Mio.

Die Baukommission und die Schulpflege haben bereits in der Vorprojektphase massive Einsparungen am Projekt vorgenommen. Dies um die Gesamtinvestitionen so tief wie möglich zu halten, ohne auf die wesentlichen und für den funktionalen zeitgemässen Betrieb nötigen Einrichtungen verzichten zu müssen. So wurde zum Beispiel auf den ursprünglich skizzierten Holzbau verzichtet und stattdessen ein Hybridbau aus Beton und Holz weiterentwickelt. Auch sind zahlreiche Fensterflächen und Ausbaustandards reduziert worden, um die Kosten weiter zu senken. Mit den aussen liegenden Fluchtwegen weisen die Pavillons ein gutes Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zu Geschossfläche (GF) auf. Diese Flächeneffizienz ergibt einen funktionalen Mehrwert durch die Nutzungsmöglichkeiten dieser Korridorflächen. Bei der Umgebungsgestaltung wurde auf den anfangs geplanten Panoramaweg von der Dachselenstrasse zur neuen Schulanlage Schlafapfelbaum verzichtet. Die Geländegestaltung ist dort, wo ökologisch sinnvoll, natürlich chaussiert. Die benötigten Plätze für die Velo- und Fahrzeugparkierung sind zweckdienlich auf zwei Standorte aufgeteilt. Die Pausenplatzgestaltung enthält einfache Ausbauten wie Basketballkörbe und Tischtennistische. Die Inneneinrichtung der Unterrichtsräume entspricht dem normalen Standard. Auf zusätzlichen Wunschbedarf wurde sowohl im Innen- wie im Aussenbereich konsequent verzichtet. Der Ausbau des oberen Teils des Totengässli wird separat durch die Gemeinde abgerechnet und nicht dem Baukredit zugeschlagen.

Im Vergleich zu Objekten, welche auf geraden Flächen realisiert werden können, bringt der Bau dieses Schulhauses die Herausforderung der Hanglage mit sich. Es sind grosse Aushubarbeiten sowie Hangabstützungen und Wassersicherungen notwendig, welche kostenmässig mit rund Fr. 1,0 Mio. zu Buche schlagen. Ebenfalls im Baukredit enthalten sind Anschlussgebühren für Kanalisation und Wasser von rund Fr. 585'000, wovon aber ein grosser Teil in den Finanzen der Gemeinde Eglisau verbleibt. Im schweizweiten Vergleich bleiben die Baukosten des Schulhauses mit Doppelturnhalle deutlich unter dem Kostenmedian ähnlicher Schulbauten.

Folgen Steuerfuss

Die Finanzplanung für die Jahre 2022 – 2026 zeigt für den konsolidierten Finanzhaushalt eine positive Perspektive. Schulpflege und Gemeinderat werden in der Finanzplanung im Jahr 2022 erneut überprüfen, wie sich die zukünftigen hohen Investitionen auf den Finanzhaushalt in den Jahren 2023 – 2027 auswirken werden und ob und wann eine Steuerfusserhöhung nötig werden könnte. Ein wesentlicher Anteil der Investitionskosten wird mit Fremdmitteln finanziert werden müssen. Dazu wird die Aufnahme eines langfristigen Darlehens notwendig sein. Im aktuellen Finanzumfeld können Darlehen über eine mehrjährige Laufzeit kostengünstig aufgenommen werden. Mit Blick auf die längerfristige Zukunft wird bei den wiederkehrenden Kosten jedoch vorsichtshalber mit einer Verzinsung von 1% gerechnet.

Zeitplan	
Phasen 31 – 33 (Vorprojekt, Bauprojekt, Baueingabe)	April 2021 bis Mai 2022
Phasen 41 + 51 (Ausschreibung, Submission, Ausführungsplanung)	Juni bis November 2022
Baustart	Ende Januar 2023
Phase 52 (Tiefbau, Rohbau, Ausbau)	Januar 2023 bis Dezember 2024
Fertigstellung, Mängelbehebung	Januar bis März 2025
Inbetriebnahme, Übergabe Bauwerk	März 2025
Voraussichtlicher Bezug des neuen Schulhauses	Start Schuljahr 2025/26

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission inkl. Abstimmungsempfehlung

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Kreditantrag gemäss § 59 Abs. 2 des Gemeindegesetzes unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und für richtig befunden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Eglisauer Stimmberechtigten den Baukredit für den Neubau eines Sekundarschulhauses inkl. Doppelturnhalle Typ B am Standort Schlafapfelbaum von Fr. 27'020'000 zu genehmigen.

Schlussbemerkungen

Mit der Genehmigung des Projektierungskredites und des Landkaufs beim Schlafapfelbaum an der Urnenabstimmung im November 2020 haben die Eglisauer Stimmberechtigten den Grundstein gelegt, die Planung eines Neubaus für die Sekundarschule mit Doppelturnhalle aufzunehmen.

In der Zwischenzeit konnte das ausgewählte Projekt «Lernlandschaft» weiter bearbeitet und zur Umsetzung verabschiedet werden. Das Vorhaben ermöglicht es, die seit Jahren bestehenden räumlichen Engpässe auf allen Stufen inklusive Sport und Tagesstrukturen zu beheben. Mit der Genehmigung des Baukredits für den Bau des Sekundarschulhauses mit Doppelturnhalle Typ B kann dieser so wichtige und dringende Schritt in der Realisierung des Gesamtentwicklungskonzeptes der Schule Eglisau endlich getan werden.

Eine Ablehnung dieses Baukredits würde diese Entwicklung einerseits um Jahre zurückwerfen und andererseits müssten bereits aufgewendete Kosten von knapp Fr. 2,0 Mio. abgeschrieben werden. Für die Ausarbeitung eines neuen Projekts würde wiederum viel Zeit und zusätzliches Geld beansprucht. In der Zwischenzeit müsste die Schulraumnot mit weiteren kostspieligen Provisorien für Unterrichtsräume und fürs Turnen aufgefangen werden. Da mit dem im Dezember 2020 getätigten Kauf von 8'500m² Land im Schlafapfelbaum dieses Grundstück im Besitz der Schulgemeinde ist, müsste anstelle eines neuen Sekundarschulhauses dort die Errichtung von mehreren zusätzlichen und zeitlich befristeten Provisorien geprüft werden.

Ein neues Sekundarschulhaus hilft uns die Schulraumnot zu beseitigen. Das neue Schulhaus bringt aber auch für die allgemeine Bevölkerung einen Mehrwert. Es entsteht eine neue Doppelturnhalle, welche die Bedürfnisse der Vereine deckt und mehr Trainingskapazitäten schafft. Die Aula und die Schulküchen sind so konzipiert, dass sie der Öffentlichkeit für Anlässe zugänglich gemacht werden können. Auch der zusätzliche Aussenraum

rund um die neue Schulanlage, direkt neben dem Sportplatz Schlafapfelbaum, steht der Bevölkerung als Begegnungsort zur Verfügung.

Die Bewilligung eines Kredits von Fr. 27'020'000 liegt gemäss Art. 10, Ziffer 2 der Gemeindeordnung in der Kompetenz der Stimmberechtigten an der Urne. Alle Geschäfte, die von den Stimmberechtigten an der Urne zu beschliessen sind, werden gemäss Art. 14 Ziffer 1 Gemeindeordnung in der Gemeindeversammlung vorberaten.

Abstimmungsempfehlung Schulpflege

Die Schulpflege bittet die Eglisauer Stimmberechtigten, dem Kreditantrag von Fr. 27'020'000 für den Neubau des Sekundarschulhauses inkl. Doppelturnhalle Typ B am Standort Schlafapfelbaum zuhanden der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 zuzustimmen.

