



Gemeindeverwaltung Eglisau

E: 23. April 2019 Vis:.....

- Zur Erledigung Termin
 FK zK
 Ablage/Registatur

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – *4-GR - Schule Eglisau* Genehmigung

Gemeinde **Eglisau**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 (Ausschnitt Schlafapfelbaum) vom 27. März 2019
 - Zonenplan Mst. 1:5000 (Ausschnitt Steinboden) vom 27. März 2019
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 27. März 2019
 - Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen vom 27. März 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Steinboden und Schlafapfelbaum» soll der Standort für ein dringend benötigtes neues Sekundarschulhaus für die Gemeinde Eglisau gesichert werden. Der Teilrevision gingen umfangreiche Abklärungen zu verschiedenen möglichen Standorten und eine Standortevaluation voraus.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Eglisau setzte mit Beschluss vom 26. März 2019 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 12. April 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. April 2019 ersucht die Gemeinde Eglisau um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit der Teilrevision werden am Standort Schlafapfelbaum rund 9000 m² von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont (bestehender Sportplatz). Zudem werden rund 9300 m² von der angrenzenden Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Im Gegenzug werden am Standort Steinboden 8500 m² der Erholungszone ausgezont. Das Amt für Raumentwicklung wird zu einem späteren Zeitpunkt den Plan der kantonalen Nutzungszonen anpassen und diese Fläche der kantonale Landwirtschaftszone zuordnen.

Wesentliche
Festlegungen

Der Zonenplan der Gemeinde Eglisau wird entsprechend angepasst. Die Vorschriften erfahren keine Veränderungen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 20. Juni 2016 und 18. September 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Der Standort Schlafapfelbaum liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Eglisau und umfasst die bestehende Erholungszone mit dem Sportplatz sowie das angrenzende teilweise bereits überbaute Areal ausserhalb der Bauzone. Das Areal liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets im Landwirtschaftsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Grundsätzlich kann in begründeten Fällen das Landwirtschaftsgebiet mit nachgeordneten Planungen durch Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durchstossen werden. An solche Massnahmen sind jedoch hohe Anforderungen zu stellen. Es ist insbesondere darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können.

Die Gemeinde Eglisau hat eine Standortevaluation von vier potentiellen Standorten (davon zwei in der bestehenden Bauzone) vorgelegt sowie in einem zweiten Schritt zwei mögliche Standorte miteinander verglichen. Letztendlich wurde der Standort Schlafapfelbaum als geeignetster Standort beurteilt. Zu den Standortevaluationen hat das Amt für Raumentwicklung jeweils Stellung genommen. Daher kann einer Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets durch eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugestimmt werden. Der Bedarf ist zudem durch die Schulraumplanung der Gemeinde Eglisau nachgewiesen. Die Verfügbarkeit bzw. der Kauf des nördlichen Grundstücks im Schlafapfelbaum durch die Schulgemeinde wurde mit einem Vertrag, der dem Planungsbericht angehängt ist, sichergestellt.

Zur Kompensation der Einzonung im Schlafapfelbaum wird im Gebiet Steinboden ein Teil der Erholungszone, der sich an die dortige Schulanlage anschliesst, ausgezont. Diese Fläche wird in einem separaten Verfahren durch das Amt für Raumentwicklung der kantonalen Landwirtschaftszone zugeordnet werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Eglisau mit Beschluss vom 26. März 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Eglisau wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen; diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;



- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amtes für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an

- Gemeinde Eglisau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- calörscher himer, Ingenieure Geometer Planer AG, Wasterkingeweg, Postfach, 8193 Eglisau (Katasterbearbeiterorganisation (KBO))
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM 18. APR. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau



Genehmigung

Zonenplan

Änderung
Schlafapfelbaum
1 : 5'000

Öffentliche Auflage vom 15. Oktober bis 14. Dezember 2018

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26. März 2019

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

P. B.

M. M.



18. April 2019

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV Nr. 0247/19

Für die Baudirektion:

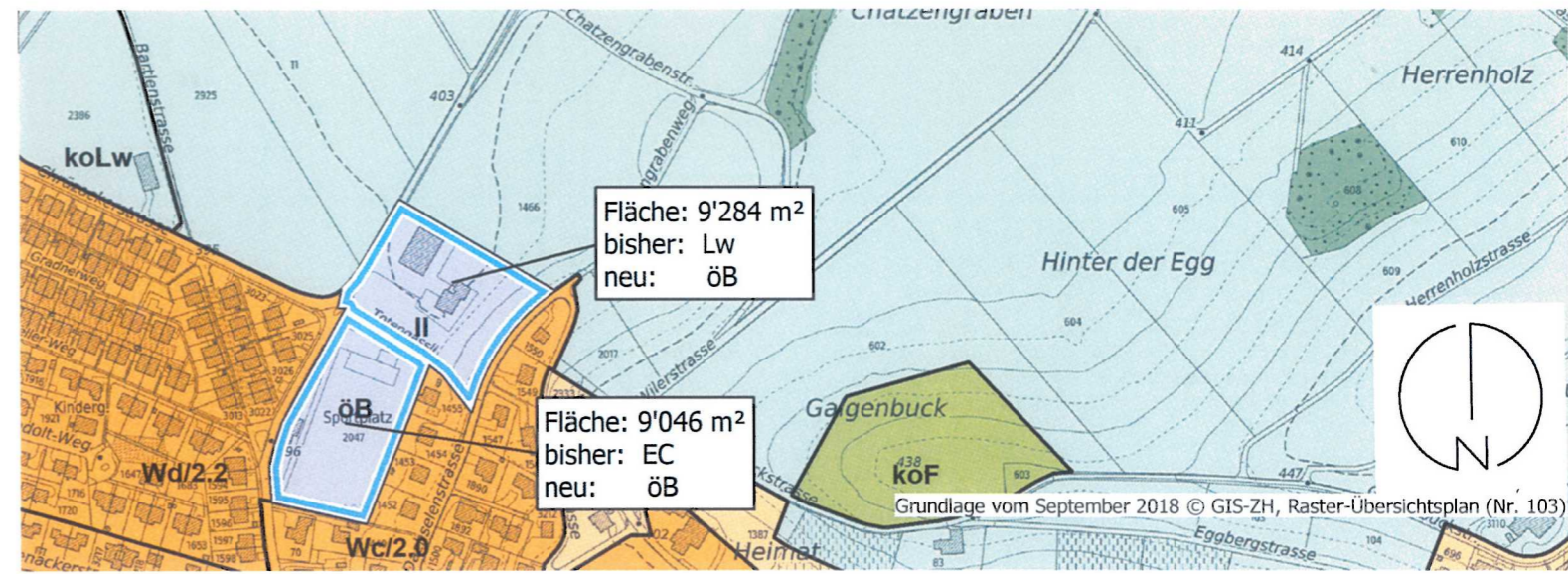
[Signature]

Die Zonenplan-Änderung wird nach Genehmigung in den Zonenplan 1:5'000 vom 19. Februar 2016 integriert.

Auftr.-Nr.: 11.2409 Plandatum: 27.03.19 **suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft**
Sachbearb.: GH Druckdatum: 27.03.19 Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
Gezeichnet: FM Plangrösse: 42 x 30 www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



N:\11 ZH\24 Eglisau\09 ZPÄ Schule\60 Gen\gws\ZPÄ_Schlafapfelbaum.gws



Temporäre Festlegungen

Beantragte Festlegung

Kommunale Zonen

ES	BMZ		
II	2.20 Wd	Wohnzone d	
II	2.00 Wc	Wohnzone c	
II	1.30 Wa	Wohnzone a	
*	öB	Zone für öffentliche Bauten	
	koF	Freihaltezone kommunal	
	koLw	Kommunale Landwirtschaftszone	
	*	Empfindlichkeitsstufe gemäss Zonenplan	

Überkommunale Zonen

Lw Kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalte

Wald

Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau



Genehmigung

Zonenplan

Änderung
Steinboden
1 : 5'000

Öffentliche Auflage vom 15. Oktober bis 14. Dezember 2018

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26. März 2019

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

P. B.

M. M.



Von der Baudirektion genehmigt am **18. April 2019**

BDV Nr. **0247/19**

Für die Baudirektion:

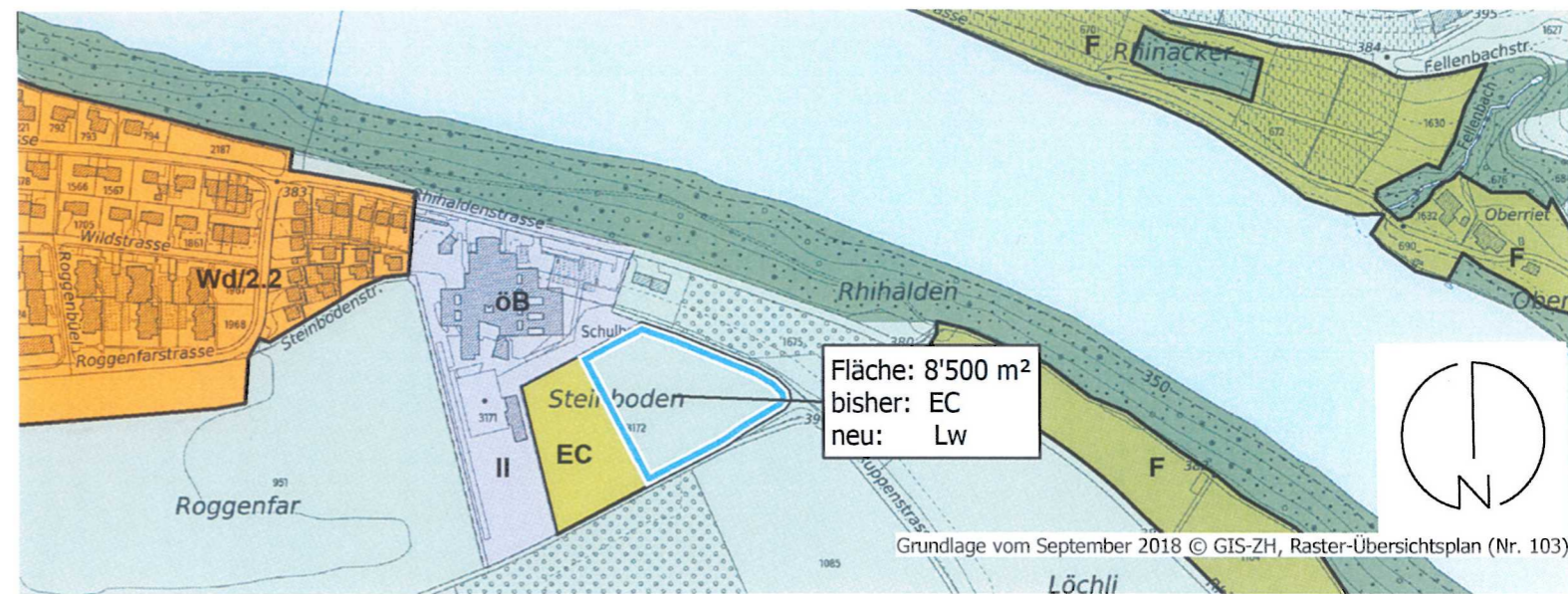
[Signature]

Die Zonenplan-Änderung wird nach Genehmigung in den Zonenplan 1:5'000 vom 19. Februar 2016 integriert.

Auftr.-Nr.: **11.2409** Plandatum: **27.03.19** **suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft**
Sachbearb.: **GH** Druckdatum: **27.03.19** Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
Gezeichnet: **FM** Plangrösse: **42 x 30** www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



N:\11 ZH\24 Eglisau\09 ZPÄ Schule\60 Gen\gws\ZPÄ_Schlafapfelbaum.gws



Temporäre Festlegungen

Beantragte Festlegung

Kommunale Zonen

ES	BMZ		
II	2.20 Wd		Wohnzone d
*	öB		Zone für öffentliche Bauten
	EC		Erholungszone C, Sportanlagen
	*		Empfindlichkeitsstufe gemäss Zonenplan

Überkommunale Zonen

	F	Freihaltezone kantonal
	Lw	Kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalte

	Wald
	Gewässer

Kanton Zürich
Gemeinde und Schule Eglisau



Genehmigung

Teilrevision Schlafapfelbaum

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Fabian Mariani

Auftraggeber: Schulgemeinde und Politische Gemeinde Eglisau
Obergass 17
8193 Eglisau
www.eglisau.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\24 Eglisau\09 ZPÄ Schule\60 Gen\Ber_Genehmigung_Sek_V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
27.06.2018	2. Vorabklärung V03 – kommunale Lösung, Vorprüfung
26.09.2018	Öffentliche Auflage V01
29.01.2019	Festsetzung V01
27.03.2019	Genehmigung V01

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Ziele	2
3	Planungsablauf	2
4	Bedarfsnachweis	3
4.1	Bevölkerungsentwicklung	3
4.2	Bevölkerungsprognose	7
4.2.1	Bevölkerungsprognose Stand 2014	7
4.2.2	Zu erwartende Änderungen der Bevölkerungsprognose	8
4.3	Nutzungsreserven im weit gehend überbauten Gebiet.....	11
4.4	Raum- und Flächenbedarf	13
5	Standortnachweis	15
5.1	Vergleich Standorte Sekundarschule	16
5.1.1	Sportplatz Schlafapfelbaum	18
5.1.2	Steinboden.....	20
5.2	Fazit	23
6	Kommunaler Richtplan und Räumliches Leitbild	24
6.1	Kommunaler Richtplan	24
6.2	Erschliessungsplan.....	25
6.3	Räumliches Leitbild und Strategie	26
7	Erläuterungen zur Nutzungsplanung	26
7.1	Erläuterungen zum Zonenplan	26
7.2	Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung	28
8	Abstimmung Siedlung und Verkehr	29
8.1	Schulwege.....	29
8.2	Verkehrsaufkommen MIV	29
8.3	Betriebs- und Gestaltungskonzept.....	30
8.3.1	Knoten Bahnstrasse/Zürcherstrasse	31

8.3.2	Knoten Nord	32
8.4	Fazit	32
8.5	ÖV-Güteklassen	33
9	Bericht gemäss Art. 47 RPV	34
9.1	Berücksichtigung des kantonalen und regionalen Richtplans	34
9.1.1	Kantonaler Richtplan	34
9.1.2	Regionaler Richtplan	35
9.2	Sachpläne und Konzepte des Bundes	36
9.2.1	Sachplan Fruchtfolgefleichen (FFF)	36
9.2.2	Bundesinventare	37
9.3	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung	38
9.3.1	Lärm	38
9.3.2	Schutz vor Naturgefahren	38
9.3.3	Gewässerschutz	40
9.3.4	Abfälle und Altlasten	40
9.3.5	Natur und Landschaft	41
9.3.6	Wasserversorgung	41
9.4	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	42
9.5	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	42
10	Berücksichtigung der 2. Vorprüfung	44
11	Änderungen nach der öffentlichen Auflage	45
12	Festsetzung	45

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Standort Schlafapfelbaum - Übersicht Situation heute (Quelle: Orthofoto GIS-ZH, Zoneplan vom 15.09.2015)	1
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000-2017 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)	3
Abb. 3	Altersstruktur Eglisau 2016	4
Abb. 4	Saldo aus Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 1990-2016 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)	5
Abb. 5	Schüler in Eglisau nach Schultypen und Einwohner 2006-16 (Quelle: statistik.zh.ch)	5

Abb. 6	Auszug Fortschreibungsprognose Schülerzahlen vom 15.08.2017 (Quelle: Bericht Standortvergleich vom 11. Juni 2018)	6
Abb. 7	Zuzüge in Neubauten und 5 % innere Verdichtung pro Jahr 2014-34 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014).....	7
Abb. 8	Erwartete Entwicklung Bevölkerung, Schüler und Betagte 2014-2034, Szenario 2 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014)	8
Abb. 9	Zuzüge in Neubauprojekte (mit Ergänzungen Projekte Hausherr AG und GP Mineralquelle) sowie 5 % innere Verdichtung 2017-34 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014, Ergänzung suisseplan 2018)	9
Abb. 10	Bestehende Schulanlage Städtli (Auszug Zonenplan vom 15. September 2015)	14
Abb. 11	Bestehende Schulanlage Steinboden (Auszug Zonenplan vom 15. September 2015)	15
Abb. 12	Auszug Zonenplan vom 15. September 2015 mit Arealen Schlafapfelbaum und Städtli	16
Abb. 13	Schulwegslängen in den Quadranten (Quelle: Anhang 3, Bericht Standortvergleich, 11. Juni 2018, schul raum entwicklung, Wetzikon).....	17
Abb. 14	Übersicht Flächenanteile Kat.-Nrn. 1466 und 2047 (Quelle: Bericht Standortvergleich, 11. Juni 2018, schul raum entwicklung, Wetzikon).....	18
Abb. 15	Übersicht mögliche Stellung der Neubauten Schulhaus mit Doppelturnhalle (Quelle: Bericht Standortvergleich, 11. Juni 2018, schul raum entwicklung, Wetzikon)	19
Abb. 16	Auszug Zonenplan vom 15. September 2015	20
Abb. 17	Situation und Flächenbedarf zum Bau des Sekundarschulhauses mit Einfachturnhalle (Quelle: Bericht Standortvergleich, 11. Juni 2018, schul raum entwicklung, Wetzikon)	21
Abb. 18	Situation und Flächenbedarf zum Bau des Sekundarschulhauses mit Doppelturnhalle (Quelle: Bericht Standortvergleich, 11. Juni 2018, schul raum entwicklung, Wetzikon)	21
Abb. 19	Auszug Kantonaler Richtplan vom 18. September 2015 (Stand Juli 2017).....	22
Abb. 20	Ausschnitt Kommunalen Gesamtplan vom 24./25.11.1987 und geplante Änderung	24
Abb. 21	Auszug Erschliessungsplan vom 07.03.2006	25
Abb. 22	Ausschnitt Zonenplan Gebiet Schlafapfelbaum vom 15. September 2015 und geplante Änderung	27
Abb. 23	Ausschnitt Zonenplan Gebiet Steinboden vom 15. September 2015 und geplante Änderung	28
Abb. 24	Verbesserte Fussgängerquerungen, Ausschnitt Präsentation Betriebs- und Gestaltungskonzept Eglisau vom 8. April 2014 (Quelle: Amt für Verkehr, Kanton Zürich).....	30
Abb. 25	Verbesserte Veloquerungen, Ausschnitt Präsentation Betriebs- und Gestaltungskonzept Eglisau vom 8. April 2014 (Quelle: Amt für Verkehr, Kanton Zürich).....	31

Abb. 26	Variante LSA-Knoten Nord kompakt mit Passarelle, Auszug Betriebs- und Gestaltungskonzept Eglisau vom 8. April 2014 (Quelle: Amt für Verkehr, Kanton Zürich).....	32
Abb. 27	ÖV-Güteklassen gemäss Fahrplanjahr 2017/18 (Quelle: maps.zh).....	33
Abb. 28	Auszug kantonaler Richtplan vom 18. September 2015 (Stand 2017).....	34
Abb. 29	Auszug regionaler Richtplan Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen vom 15. Mai 2017 (Stand Antrag der PZU an den Regierungsrat).....	35
Abb. 30	Fruchtfolgeflächen und landwirtschaftliche Nutzungseignungsklassen (Quelle: GIS-ZH)...	36
Abb. 31	Auszug ISOS, revidierte Fassung November 2012	37
Abb. 32	Archäologische Fundstelle Nr. 5462 (Quelle: GIS-ZH).....	38
Abb. 33	Auszug Gefahrenkartierung Naturgefahren Rafzerfeld vom 2.2016.....	39
Abb. 34	Auszug Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (Quelle: GIS-ZH)	40
Abb. 35	Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 (Quelle: GIS-ZH).....	41

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Erwartete Entwicklung schulpflichtiger Kinder gemäss Szenario 2 der Bevölkerungsprognose 2014 für 2017-27 mit Ergänzungen Projekte Hausherr AG und GP Mineralquelle (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014, Ergänzung suisseplan 2018) sowie Fortschreibungsprognose Schulverwaltung Eglisau vom 15.08.2017.....	10
Tab. 2	Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2017 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich EWR 2018, Berechnung suisseplan).....	11
Tab. 3	Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan 2017 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich EWR 2018, Berechnung suisseplan)	12
Tab. 4	Zusammenfassung Veränderung Einwohnerkapazitäten	13

Anhangverzeichnis

Anhang A

Überbauungsstand 2017

Anhang B

Kapazitätsberechnung Z0 (rechtsgültiger Zonenplan)

Anhang C

Kapazitätsberechnung Z1 (revidierter Zonenplan)

Anhang D

Öffentliche Beurkundung - Kaufvertrag Landkauf Schulgemeinde Eglisau für Liegenschaft Kat.-Nr. 1466, Chatzengraben, dat. 12. Juni 2017

Beilagenverzeichnis

Beilage 1: Bericht Standortvergleich Sekundarschule vom 11. Juni 2018, schul raum entwicklung, Wetzikon

Beilage 2: „Überprüfung der Störfallsituation – Standortvariante Schule Eglisau“, Bericht Nr. Z15729-1 vom 29.01.2016, suisseplan Ingenieure AG Zürich

Beilage 3: Eglisau – Gestaltungsplan Mineralquelle, Verkehrsgutachten Leemann + Bretscher AG HGV, Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, Roland Müller Küsnacht AG, Zürich, vom 5. September 2017

1 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 beabsichtigt Eglisau inzwischen eine eigenständige Sekundarschule zu führen. Die Schulbehörde Eglisau hat aufgrund des schwierigen politischen Prozesses und des dringenden Handlungsbedarfs entschieden, aus dem Zweckverband Sekundarschule Eglisau und Unteres Rafzerfeld auf Ende 2018 auszutreten, was automatisch zu dessen Auflösung führt.

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 aus Sicht der Schule das Areal Schlafapfelbaum als der am besten geeignete Standort erwiesen (vgl. beiliegenden Bericht Standortvergleich Sekundarschule vom 11. Juni 2018 mit Schülerprognose). Eine Umzonung bildet die Voraussetzung dafür.

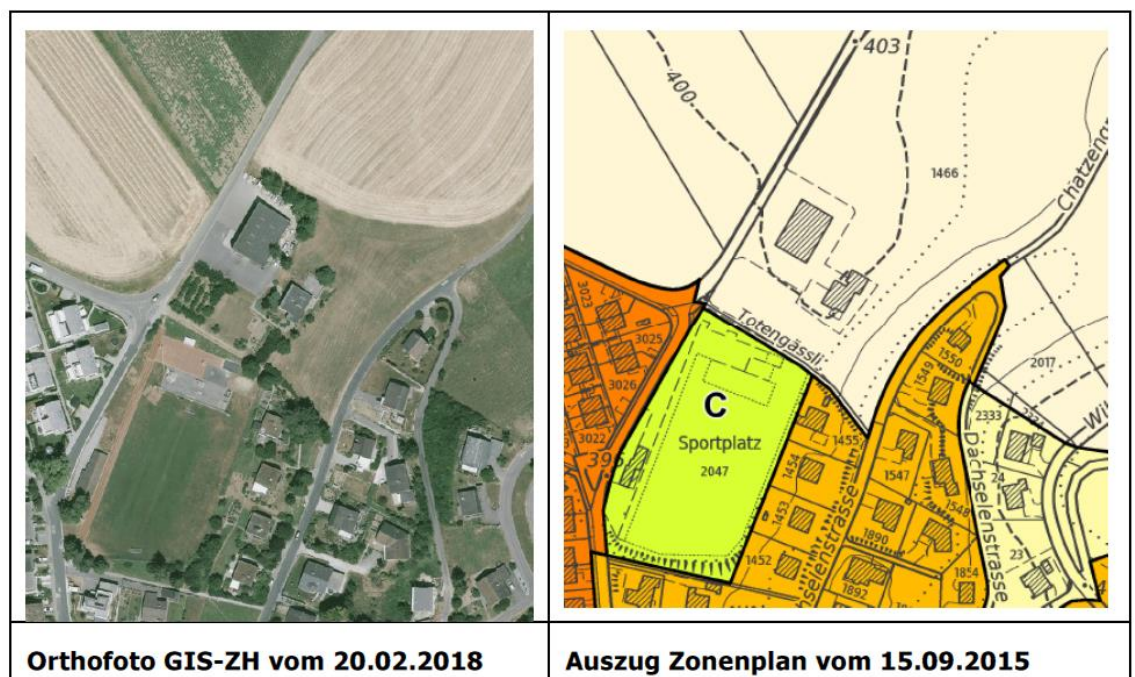


Abb. 1 Standort Schlafapfelbaum - Übersicht Situation heute (Quelle: Orthofoto GIS-ZH, Zoneplan vom 15.09.2015)

2 Ziele

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 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 offen gehalten werden.

3 Planungsablauf

Die Schulgemeinde Eglisau liess bereits 2011 und 2014 detaillierte Schülerprognosen berechnen. 2015 wurde von der Firma Basler & Hofmann AG 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 (Beilage 2).

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 beiliegenden 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 vom 20. Juni 2016 bezog sich auf die Einzonung für ein gemeinsames Sekundarschulhaus mit dem Zweckverband. Die Anträge des 2. Vorprüfungsberichtes wurden in die Teilrevision integriert.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand vom 15. Oktober bis 14. Dezember 2018 statt. Während der Mitwirkung fand am 1. November 2018 eine Informationsveranstaltung statt, an der das Vorhaben der Bevölkerung vorgestellt wurde. Mit der öffentlichen Auflage gingen sieben Stellungnahmen, davon zwei Einwendungen ein. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im separaten Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen dokumentiert und die Ablehnungen begründet.

An der Gemeindeversammlung vom 26. März 2019 wurde die Vorlage festgesetzt.

4 Bedarfsnachweis

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Seit Ende der 90er-Jahre verzeichnete Eglisau ein sehr hohes und im regionalen und kantonalen Vergleich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Von 2006 bis 2016 lag die Zuwachsrate bei fast 50 %. Die schöne Lage am Rhein inmitten von Rebbergen, der historische Ortskern verbunden mit guten Verkehrsverbindungen nach Zürich und zum Flughafen locken vor allem junge Familien oder Paare nach Eglisau; dies trotz Einschränkungen durch Flug-, Strassenlärm und die hohe Verkehrsbelastung. Daher ist die Eglisauer Bevölkerung im Verhältnis jünger als der Schweizer Durchschnitt. Der in fast allen ländlichen Gemeinden fortschreitende Überalterungsprozess zeigt sich in Eglisau abgeschwächt. Der Anteil der unter 40-Jährigen liegt seit Jahren knapp unter der 50-Prozent-Grenze.

Seit 2013 ist die jährliche Wachstumsrate von 5 bis 6 % deutlich zurückgegangen auf durchschnittlich 1.2 % in den Jahren 2014 bis 2017. Im Jahr 2017 zählte Eglisau 5'170 Einwohner.

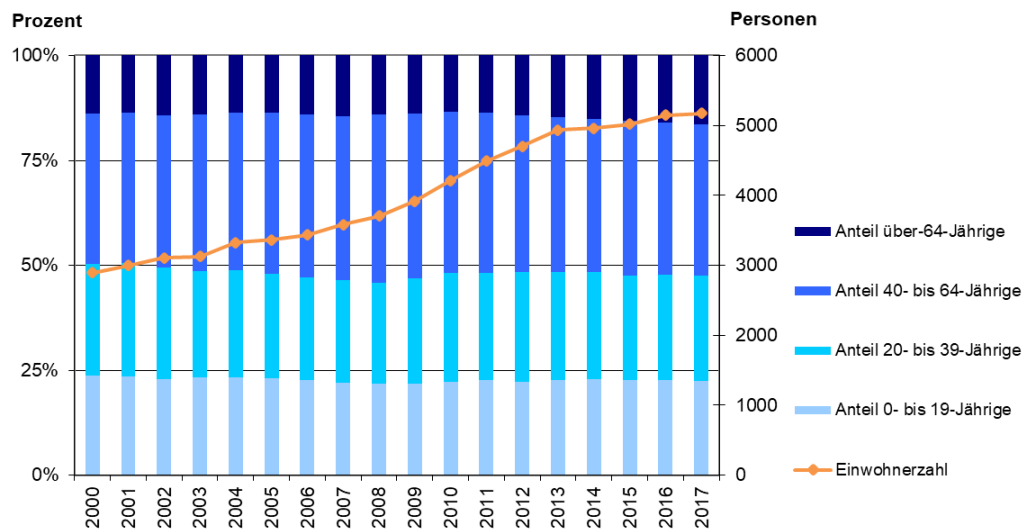


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000-2017
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)

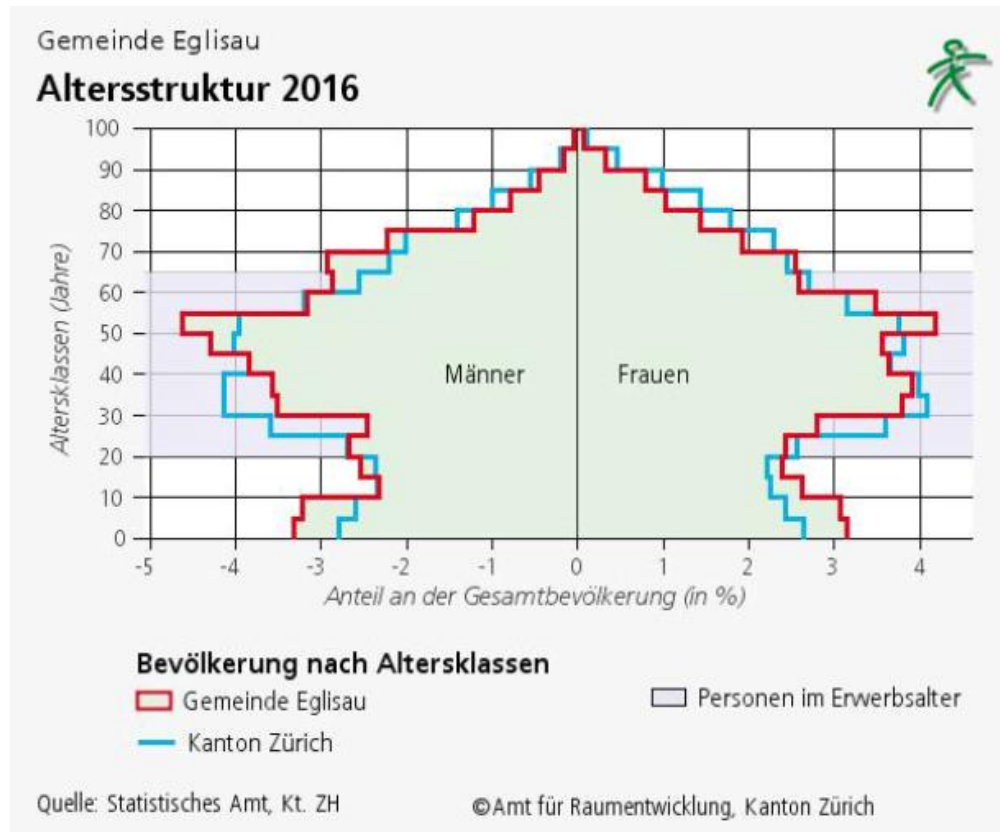


Abb. 3 Altersstruktur Eglisau 2016

Das Bevölkerungswachstum von Eglisau ist vor allem auf die positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Weiteren Einfluss hat die Struktur der Neuzugezogenen, welche sich vor allem aus jungen Familien und Paaren in der Phase der Familiengründung zusammensetzen. Daher lässt sich seit über zehn Jahren auch ein deutlicher Geburtenüberschuss verzeichnen. In den Jahren von 1999 bis 2013 war der Saldo von Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz deutlich im positiven Bereich. Im Jahre 2014 zogen erstmalig wieder etwa gleich viele Personen zu und weg. 2015 und 2016 zeigte die Wanderungsbilanz erneut eine deutlich positive Tendenz.

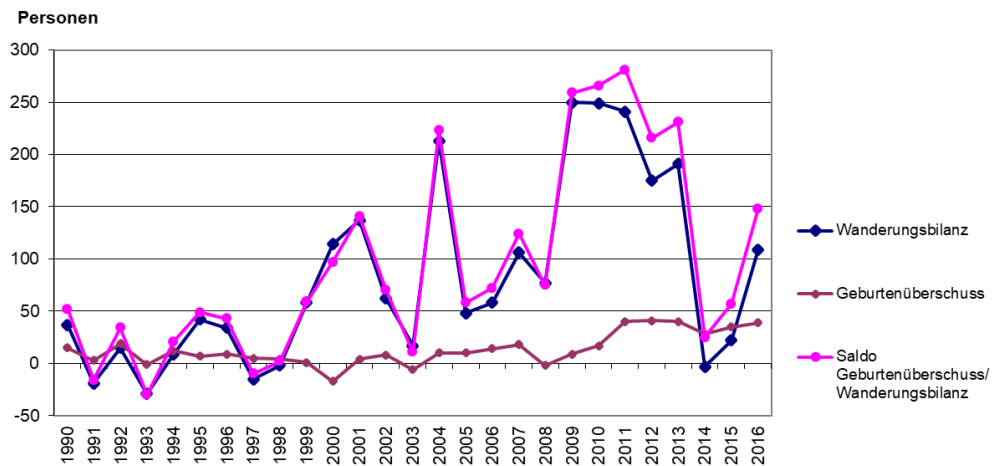


Abb. 4 Saldo aus Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 1990-2016
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)

Der Anteil der schulpflichtigen Kinder an der Gesamtbevölkerung war in Eglisau aufgrund des Zuzugs von jungen Familien zwischen 2009 und 2015 weit gehend stabil und nahm 2016 sogar leicht zu. Vor allem bei den Kindern im Vorschul- und Kindergartenalter war das Wachstum zwischen 2013 und 2016 überproportional.

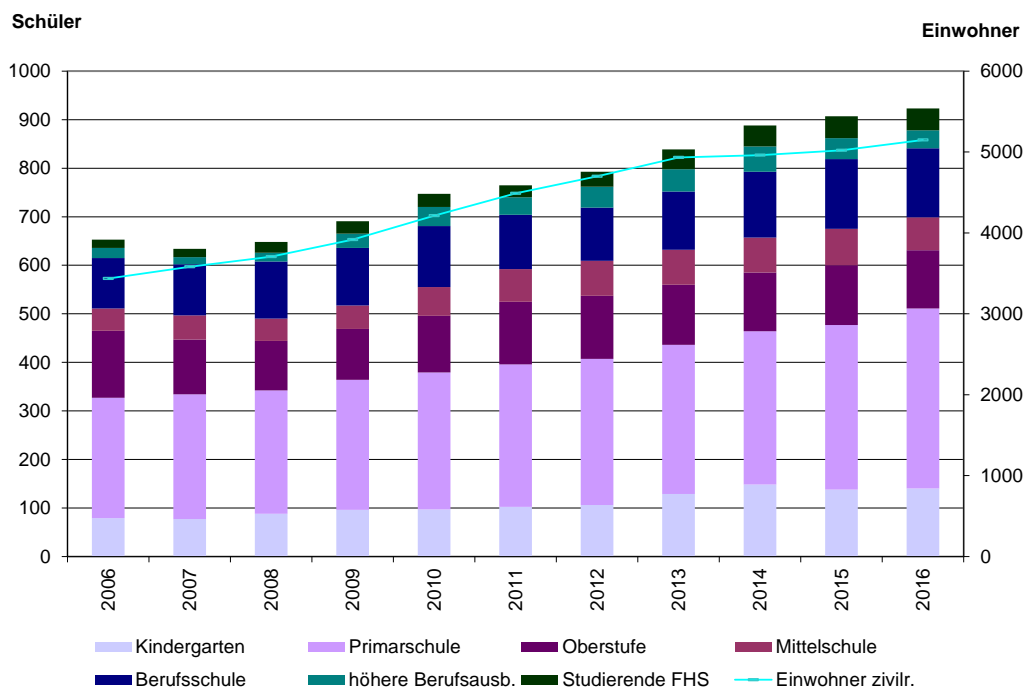


Abb. 5 Schüler in Eglisau nach Schultypen und Einwohner 2006-16 (Quelle: statistik.zh.ch)

Der aktuellen Schülerprognose der Schulgemeinde Eglisau vom 15. August 2017 im Anhang 1 des beiliegenden Berichtes Standortvergleich ist zu entnehmen, dass die Schülerzahlen weiterhin stark ansteigen. Allein durch die Fortschreibung der bestehenden Schülerzahlen werden innerhalb der nächsten sechs Jahre (bis 2024) über 100 mehr Kinder zu unterrichten sein, was einer Zunahme von etwa 15 % entspricht.

	2016/17		2017/18		2018/19		2019/20	
	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen
1. Kiga	77		65		79		63	
2. Kiga	62		75		65		79	
Total Kiga	139	7	140	7	144	7	142	7
1. Klasse	72	3.5	59	2.5	75	3.5	65	3.5
2. Klasse	73	3.5	72	3.5	59	2.5	75	3.5
3. Klasse	49	2.5	71	3.5	72	3.5	59	2.5
4. Klasse	58	2.5	50	2.5	71	3.5	72	3.5
5. Klasse	45	2	54	2.5	50	2.5	71	3.5
6. Klasse	64	3	44	2	54	2.5	50	2.5
Total Primar	361	17	350	16.5	381	18	392	19
1. Sek	37	2	59	3	39	2	49	2
2. Sek	43	2	36	2	59	3	39	2
3. Sek	31	2	37	2	33	2	56	3
Total Sek	111	6	132	7	131	7	144	7
Total Schüler in Eglisau	611		622		656		678	
Gymi-Schüler	27		30		25		25	
Sonderschüler	18		16		18		18	
Privatschüler	7		4		10		10	
10. Schuljahr	5		1		5		5	
Gesamttotal	668		673		714		736	

2020/21		2021/22		2022/23		2023/24	
Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen
62		60		65		65	
63		62		60		65	
125	6	122	6	125	6	130	6
79	3.5	63	3	62	3	60	3
65	3.5	79	3.5	63	3	62	2.5
75	3.5	65	3.5	79	3.5	63	3
59	2.5	75	3.5	65	3.5	79	3.5
72	3.5	59	2.5	75	3.5	65	3.5
71	3.5	72	3.5	59	2.5	75	3.5
421	20	413	19.5	403	19	404	19
45	2	66	3	67	3	54	3
49	2	45	2	66	3	67	3
36	2	46	2	42	2	63	2
130	6	157	7	175	8	184	8
676		692		703		718	
25		25		25		25	
18		18		18		18	
10		10		10		10	
5		5		5		5	
734		750		761		776	

Abb. 6 Auszug Fortschreibungsprognose Schülerzahlen vom 15.08.2017 (Quelle: Bericht Standortvergleich vom 11. Juni 2018)

4.2 Bevölkerungsprognose

4.2.1 Bevölkerungsprognose Stand 2014

Aufgrund der Vorgaben des Kantonalen Richtplans wäre mittelfristig kein sprunghafter Bevölkerungsanstieg mehr zu erwarten, da keine Neueinzonungen von Bauland vorgesehen sind. Jedoch gibt es noch ein gewisses Verdichtungspotenzial. So ist ein grösseres Wohnbauprojekt mit 95 Wohnungen der Hausheer Holzbau AG in Bahnhofsnähe bereits im Bau. Jedoch ist ein grosser Anteil kleiner Wohnungen (2.5 Zimmer) geplant, was auf Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte und wenig neue Schüler hindeutet. Auf dem angrenzenden Industrieareal des ehemaligen Getränkeabfüllers Thurella wurde ein städtebaulicher Studienauftrag als Grundlage für eine Umzonung in eine Mischzone und einen Gestaltungsplan durchgeführt. Die Genehmigung des Gestaltungsplans Mineralquelle mit ca. 200 geplanten Wohnungen wird für 2020 erwartet, die Überbauung wird etappiert erfolgen. Die beiden Projekte werden mittel- bis langfristig zu anhaltend hohen Schülerzahlen oder sogar zu einem weiteren Anstieg führen.

Im Rahmen der Schulraumplanung wurde im Jahr 2014 die letzte Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Eglisau berechnet. Da aufgrund des sehr dynamischen Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren der Schulraum bereits jetzt knapp wird und neue Schulbauten in Planung sind, ist ein erhöhtes Bevölkerungswachstum zu berücksichtigen.

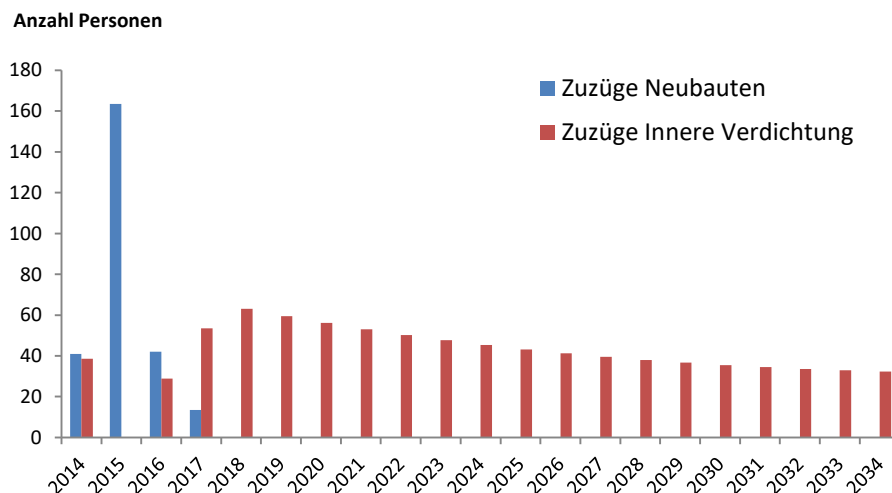


Abb. 7 Zuzüge in Neubauten und 5 % innere Verdichtung pro Jahr 2014-34
 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014)

Die oben stehende Abbildung zeigt die im 2014 erstellte Prognose zum Bevölkerungswachstum mit den zu erwartenden Zuzügen aufgrund der im Jahr 2014 bekannten Bauprojekte (blaue Säulen) sowie einer gleichmässigen inneren Verdichtung (rote Säulen). Bei der inneren Verdichtung wurde angenommen, dass Baulücken, unüberbaute und unternutzte Grundstücke in Zukunft jährlich um 5 % überbaut werden. Ab 2018 wurde aufgrund der abnehmenden Bauzonenreserven ein deutlicher Rückgang

der Zuzüge erwartet. Entsprechend war davon auszugehen, dass die Schülerzahlen ab 2020/21 deutlich zurückgehen.

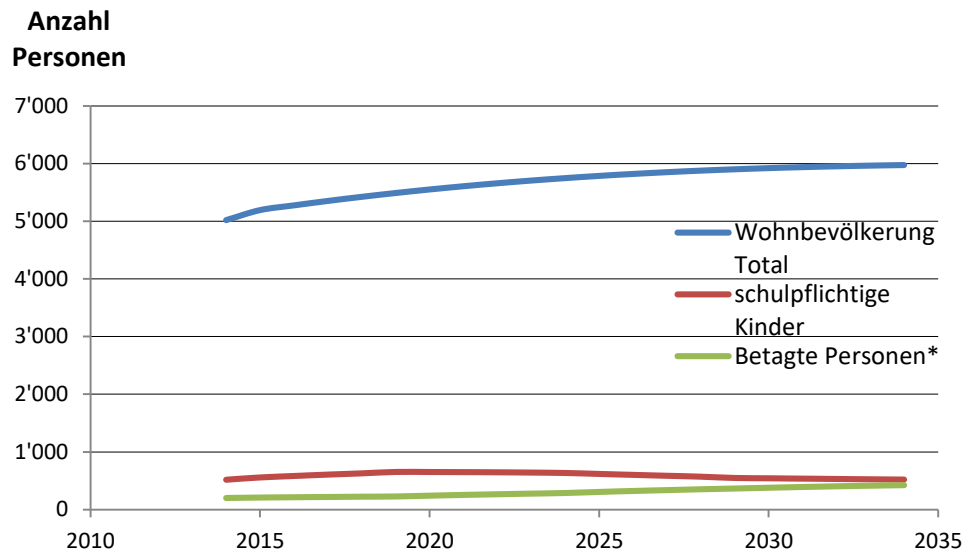


Abb. 8 Erwartete Entwicklung Bevölkerung, Schüler und Betagte 2014-2034, Szenario 2
 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014)

Gemäss der aktuellen Fortschreibungsprognose der Schulgemeinde Eglisau vom 15. August 2017, die die bis dato in Eglisau geborenen Kinder berücksichtigt, steigen die Schülerzahlen jedoch bis 2023/24 unvermindert an. Demnach lag die innere Verdichtung in den vergangenen Jahren deutlich über 5 %. Auch kann davon ausgegangen werden, dass die Haushaltsstruktur vom bisherigen Durchschnitt in Eglisau abweicht. In jedem Fall verzeichnet Eglisau seit 2009 einen zunehmenden Geburtenüberschuss.

4.2.2 Zu erwartende Änderungen der Bevölkerungsprognose

4.2.2.1 Projekt Hausheer Holzbau AG

Unterdessen wurde für die östlich neben dem Areal der Mineralquelle gelegene Parzelle der Hausheer Holzbau AG ein Bauprojekt für 95 Wohnungen bewilligt, was erneut zu einer verstärkten inneren Verdichtung führt. Allerdings ist ein hoher Anteil Kleinwohnungen geplant. Da es nach Regelbauweise realisiert wird, ist es bei der inneren Verdichtung zwar bereits berücksichtigt (rote Säulen), aufgrund der Grösse des Projektes verläuft die Verteilung jedoch ungleichmässiger als in der Abb. 9. Die rote Säule im Jahr 2019 würde höher werden, dafür würden die Säulenabschnitte in den Jahren ab 2024 niedriger werden. Der Grundeigentümer des Areals Mineralquelle hat aufgrund der Planung auf der Nachbarparzelle die Realisierung seines Projektes zeitlich verschoben und wird die 1. Etappe der Überbauung nicht vor 2020 starten, wenn der Markt wieder aufnahmebereit ist für neue Wohnungen.

4.2.2.2 Gestaltungsplan Mineralquelle

Die Überbauung des Areals Mineralquelle findet in mindestens drei Etappen statt. Wie bereits erläutert, wird der Baubeginn nicht vor dem Jahr 2020 stattfinden und dann wird alle zwei Jahre eine der mindestens drei Etappen fertiggestellt. Die Bevölkerungsprognose würde daher wie folgt beeinflusst werden. Die Zuzüge von insgesamt ca. 500 Einwohnern würden sich mindestens über 6 Jahre nämlich von 2022 bis 2027 verteilen. Konkret heisst dies, dass ab 2022 alle 2 Jahre ca. 80 Wohnungen erstellt würden. Die Fertigstellung der jeweiligen Etappe ist auf den Herbst angedacht, so würden einige Personen im Jahr der Fertigstellung die Wohnungen beziehen und einige im darauffolgenden Jahr. Somit ist mit einem Zuwachs von jährlich ca. 80 Einwohnern zu rechnen. Der Bauherr geht zum jetzigen Zeitpunkt von vier Etappen aus, womit das Wachstum noch stärker auf die einzelnen Jahre verteilt würde und auf die Marktsituation angepasst werden kann. Da es sich um eine Umzonung der Industriezone handelt, wo bisher keine Wohnbauten zulässig waren, geht das Prognosemodell für die Folgejahre von einer weiteren inneren Verdichtung der bestehenden Bauzonen aus, was jedoch äusserst unsicher und abhängig vom Immobilienmarkt ist.

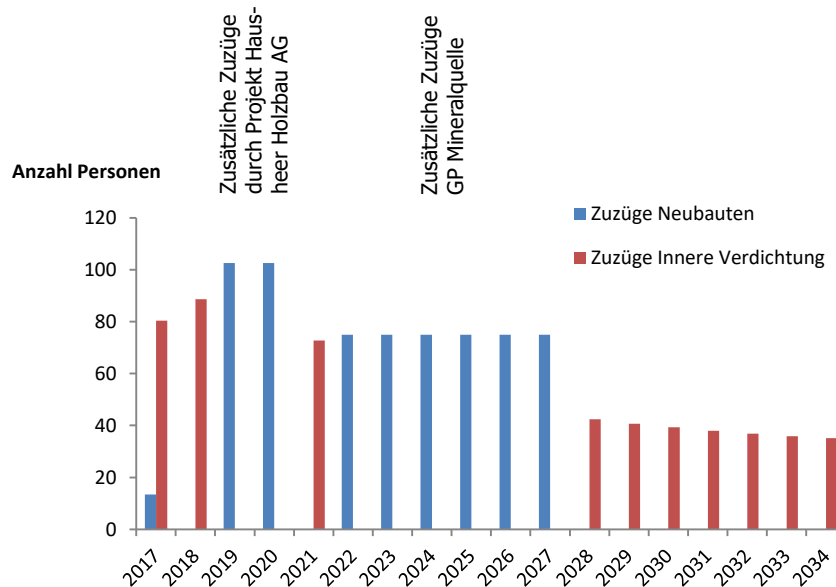


Abb. 9 Zuzüge in Neubauprojekte (mit Ergänzungen Projekte Hausherr AG und GP Mineralquelle) sowie 5 % innere Verdichtung 2017-34 (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014, Ergänzung suisseplan 2018)

Aufgrund der in Eglisau erfassten Haushaltsstruktur in den Neubaugebieten geht man für die Prognose von folgender Verteilung der Haushaltstypen aus: 30 % Paare mit Kindern, 20 % Paare ohne Kinder (teilweise in der Phase der Familiengründung), 50 % übrige Haushalte. Folgende Tabelle zeigt, dass im Prognosemodell von 2014 bei einem mittleren Szenario durch die beiden Neubauprojekte mit maximal 70 zusätzlichen schulpflichtigen Kindern über alle Klassen inkl. Kindergarten zu rechnen wäre. Bei 11 Klassenstufen wären das sechs bis sieben Kinder pro Klassenstufe, also zwei bis drei pro Klasse. Der letzten Zeile kann man entnehmen, dass die tatsächliche Schülerentwicklung das Szenario 2 bereits ohne die Neubauprojekte deutlich übersteigt.

Tab. 1 Erwartete Entwicklung schulpflichtiger Kinder gemäss Szenario 2 der Bevölkerungsprognose 2014 für 2017-27 mit Ergänzungen Projekte Hausherr AG und GP Mineralquelle (Quelle: tsp raumplanung, Bericht Schülerzahlen 2014, Ergänzung suisseplan 2018) sowie Fortschreibungsprognose Schulverwaltung Eglisau vom 15.08.2017

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kinder schulpflichtig	664	688	706	709	707	704	699	692	678	661	644
Kinder schulpflichtig mit Neubauten	672	700	723	731	733	740	745	749	747	731	715
Differenz	+ 8	+ 12	+ 17	+ 22	+ 26	+ 36	+ 46	+ 57	+ 69	+ 70	+ 71
Kinder schulpflichtig Fortschreibungsprognose	673	714	736	734	750	761	776				

4.3 Nutzungsreserven im weit gehend überbauten Gebiet

Zur Berechnung der Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen wurden die Daten aus dem Einwohnerregister (EWR) – Stand 31.12.2017 – vom kantonalen Statistischen Amt nach Bauzonen ausgewertet. Anschliessend wurde der Ausbaugrad bestimmt und anhand der Ausnützung, dem Flächenbedarf pro Einwohner und dem Wohnanteil die Einwohnerkapazität für den rechtsgültigen und den revidierten Zonenplan berechnet.

Der aktuelle Überbauungsstand wurde von der kommunalen Bauverwaltung überprüft und ergänzt (vgl. Anhang). Alle Flächen wurden gemäss dem Stand der Erschliessung den Kategorien „überbaut“, „Baulücke“ und „unüberbaut“ zugewiesen. Die kürzlich bewilligten Bauprojekte wurden berücksichtigt, indem die Flächen als „überbaut“ ausgewiesen wurden, was zu einer leichten Erhöhung des Ausbaugrades führt. Folgende Tabellen zeigen die Einwohnerkapazitäten im Detail nach Bauzonen für den rechtsgültigen und den revidierten Zonenplan, um die Auswirkung der Umzonung beurteilen zu können. Die detaillierten Berechnungen finden sich im Anhang.

Tab. 2 Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2017
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich EWR 2018, Berechnung suisseplan)

Zone	NBF total ha	davon NBF überbaut ha	Einwohner- kapazität in überbauter Bz Ew	Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken Ew	Einwohner- kapazität gesamt Ew	Einwohner EWR 2016 in Bauzonen
KA	1.56	1.56	260	0	260	247
KB	6.78	6.78	299	0	299	279
KC	8.72	8.13	342	28	370	334
KD	3.03	2.92	169	7	175	161
WGa	9.51	8.39	461	92	554	459
WGb	13.60	11.45	583	169	752	538
We	4.05	3.73	448	37	485	432
Wd	26.54	24.86	1769	154	1923	1756
Wc	21.71	17.92	645	217	863	629
Wb	2.01	1.96	60	3	63	55
Wa	7.45	6.04	158	53	211	145
IA	2.90	2.90	1	0	1	1
IB	2.92	2.92	0	0	0	0
IC	3.36	2.59	0	0	0	0
ED	0.55	0.55	7	0	7	6
G	8.89	5.98	21	4	25	20
OeB	8.71	8.71	19	0	19	18
Total	132.29	117.40	5243	764	6008	5080

Gemäss aktuellem Überbauungsstand sind 88.75 % der Bauzonen überbaut. Die Berechnungen ergeben eine Einwohnerkapazität von 6'008 Einwohnern gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Ausbaugrad und Wohnanteile wurden aufgrund der tatsächlichen

Einwohnerzahlen 2017 pro Bauzone abgeschätzt. Ende Dezember 2017 lebten 5'080 Personen innerhalb der Bauzonen (5'170 gesamt). Die Bauzonen bieten demnach gesamthaft Kapazitäten für etwa 930 zusätzliche Einwohner, was einer möglichen Bevölkerungszunahme von 16 % entspricht. Direkt verfügbar sind Kapazitäten für 764 Einwohner in den noch unüberbauten Bauzonen und Baulücken.

Angrenzend an das Areal Mineralquelle auf dem Gelände der Hausheer Holzbau AG wurde ein grösseres Bauprojekt in der Wohn- und Gewerbezone WGb nach Regelbauweise bewilligt. Hier werden ca. 80 Wohnungen realisiert, die Anfang 2019 bezugsbereit wären. Berechnet man die Einwohnerkapazitäten mit den gleichen Parametern für den revidierten Zonenplan mit der Umzonung des Areals Mineralquelle und dem Projekt der Hausheer Holzbau AG, so ergeben sich zusätzliche Einwohnerkapazitäten von ca. 640 Einwohnern; davon ca. 560 im bereits weit gehend überbauten Gebiet durch innere Verdichtung und 75 in der Baulücke. Die Erhöhung findet vor allem in der bereits überbauten Bauzone statt, da die Industriezone ausser dem Tennisplatz als überbaut gilt. Neue Einwohnerkapazitäten von ca. 500 Einwohnern ergeben sich allein durch die Umzonung. Gesamthaft erhöht sich die theoretische Einwohnerkapazität damit um gut 10 %.

Tab. 3 Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan 2017
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich EWR 2018, Berechnung suisseplan)

Zone	NBF total ha	davon NBF überbaut ha	Differenz NBF ZPprev.- ZPrg. ha	Einwohner- kapazität in überbauter Bz Ew	Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken Ew	Einwohner- kapazität gesamt Ew	Zunahme Einwohner- kapazität
KA	1.56	1.56	0.00	260	0	260	0
KB	6.78	6.78	0.00	299	0	299	0
KC	8.72	8.13	0.00	342	28	370	0
KD	3.03	2.92	0.00	169	7	175	0
WGa	9.40	8.28	-0.11	455	92	548	-6
WGb	13.60	11.45	0.00	733	169	902	150
We	4.05	3.73	0.00	448	37	485	0
Wd	26.54	24.86	0.00	1769	154	1923	0
Wc	21.71	17.92	0.00	645	217	863	0
Wb	2.01	1.96	0.00	60	3	63	0
Wa	7.45	6.04	0.00	158	53	211	0
IA	2.90	2.90	0.00	0	0	0	-1
IB/IC	0.00		-6.28				
WGc	6.39	5.62	6.39	419	75	494	494
ED	0.55	0.55	0.00	7	0	7	0
G	8.89	5.98	0.00	21	4	25	0
OeB	8.71	8.71	0.00	19	0	19	0
Total	132.29	117.40	0.00	5806	839	6645	637

Der Umfang der Bauzonen bleibt unverändert, die Flächenbilanz ist gleich Null (vgl. 4. Spalte). Durch den Gestaltungsplan Mineralquelle mit der Umzonung wird die theoretische Einwohnerkapazität um 637 Einwohner auf 6'645 erhöht. Gemessen an der Einwohnerzahl 2017 von 5'170 wäre damit neu insgesamt ein Bevölkerungswachstum von 28.5 % möglich, wenn alle Reserven ausgeschöpft würden (ohne zusätzliche innere Verdichtung). Das entspricht einem Wachstum von 1.9 % pro Jahr für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren und dem Ziel des moderaten Wachstums der Gemeinde. In den vergangenen Jahren wurden Wachstumsraten zwischen 20 % und 30 % in nur fünf Jahren erreicht. Da durch die Umzonung und das Richtprojekt neue Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten im bereits weit gehend überbauten Gebiet geschaffen werden, erhöht sich die Nutzungsdichte (Einwohner + Arbeitsplätze/ha) deutlich, was den Vorgaben des kantonalen und des regionalen Richtplans entspricht.

Tab. 4 Zusammenfassung Veränderung Einwohnerkapazitäten

	ZP rechtsgültig	ZP revidiert	Veränderung
Einwohnerkapazitäten in Bauzonen (gerundet)	6'008	6'645	+ 637

Da mit der Realisierung der ersten Etappe des Bauprojektes im GP Mineralquelle frühestens im Jahr 2020 begonnen wird, werden die ersten Bewohner ab 2022 erwartet.

4.4 Raum- und Flächenbedarf

In Eglisau wurde 2015 aufgrund der laufend steigenden Schülerzahlen ein Gesamtentwicklungskonzept für die Schulraumplanung erarbeitet. Das daraus abgeleitete Richtraumprogramm für neun Sekundarschulklassen findet sich im Anhang 3 des beiliegenden Berichtes zum Standortvergleich. Im Jahr 2014 wurde auf dem Areal Mineralquelle provisorisch ein Kindergarten eingerichtet. 2015 kam eine zweite Kindergartenklasse dazu, damit am Schulstandort Steinboden eine neunte Primarklasse in den Kindergartenräumen untergebracht werden konnte. Mittlerweile werden zur Deckung des benötigten Raumbedarfs in Eglisau drei Kindergärten provisorisch in bestehenden Liegenschaften geführt. Im Schuljahr 2018/19 werden insgesamt 18 Primarklassen zu unterrichten sein, per Schuljahr 2020/21 werden es 20 sein. Seit 2014/15 verzeichnet die Primarschule auf der rechten Rheinseite einen Raummangel von rund 20 % gegenüber den Empfehlungen für Schulbauten des Kantons Zürich.

Seit mehreren Jahren wurden auf der Sekundarstufe sechs Klassen unterrichtet, seit dem laufenden Schuljahr 2017/18 werden sieben Klassen geführt, wobei die siebte Klasse in den Räumen der Primarschule im Städtli eingerichtet ist. Gemäss Schülerprognose vom 15. August 2017 (vgl. Anhang 1 im Bericht Standortvergleich) wird erwartet, dass ab 2022/23 acht Klassen zu führen sind, mit der Bildung einer neunten Klasse wird spätestens ab 2024/25 gerechnet. Daher soll ein Sekundarschulhaus mit neun Klassen geplant werden, welches eine Erweiterung auf elf Klassen zulässt. Die

detaillierte Bedarfsanalyse ist Abs. 2.4 des Berichtes Standortvergleich in der Beilage zu entnehmen.

Steigen die Schülerzahlen wie erwartet an und es wären 24 Primarklassen, acht Kindergärten und elf Sekundarklassen zu führen, so reichen drei Turnhallen für den Schulbedarf nicht mehr aus. Zusätzlich zu den beiden vorhandenen Einfachhallen ist deshalb der Bau einer neuen Doppeltturnhalle zu prüfen. Zur besseren Auslastung während der Randzeiten wäre ein Standort nahe beim Städtli Eglisau ideal.

Der steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen beim Mittagstisch und im Hort soll mit einem Ausbau der Tagesbetreuungsstrukturen begegnet werden. Wegen der bereits bestehenden Raumknappheit muss auch hierfür mehr Platz geschaffen werden.

Die bestehenden Schulanlagen im Städtli und im Steinboden haben ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Im Städtli, das gemäss ISOS dem Erhaltungsziel A zugewiesen ist (vgl. Abs. 9.2.2.2), gibt es kein Erweiterungspotenzial.

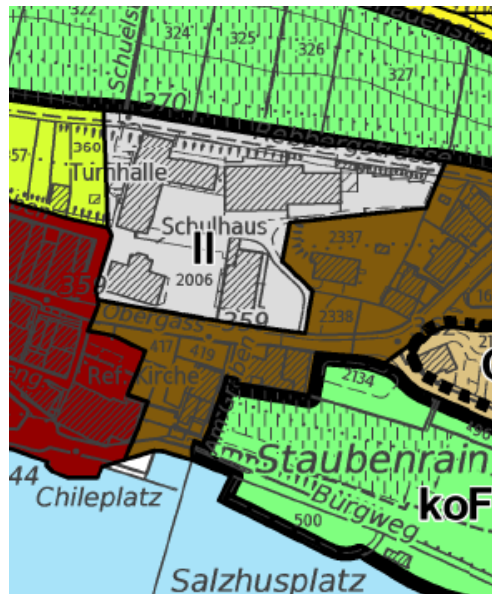


Abb. 10 Bestehende Schulanlage Städtli (Auszug Zonenplan vom 15. September 2015)

In den rechtsgültigen Zonen für öffentliche Bauten in Eglisau sind keine Reserven mehr vorhanden. Das Schulhaus im Steinboden wurde gerade erst ausgebaut. Von der Erholungszone C wurde mit der Revision 2015 ein Streifen in die Zone für öffentliche Bauten umgezont, weil die Fläche nicht ausreichte. Auch diese neuen Kapazitäten stossen bereits an ihre Grenzen. 2016 wurde ein Containerprovisorium beim bestehenden Schulhaus realisiert, das für das Schuljahr 2018/19 noch mal erweitert werden muss. Gemäss Auflagen der kantonalen Denkmalpflege müssen diese nach ein paar Jahren aber wieder entfernt werden.

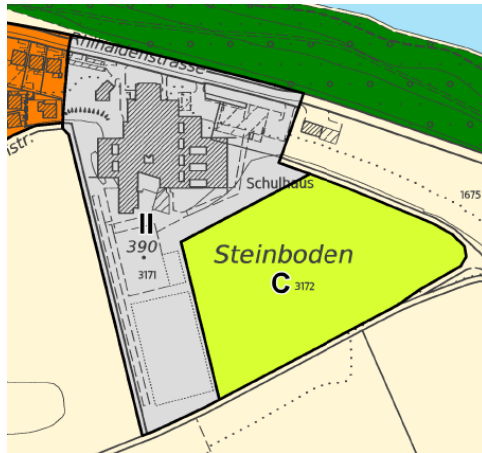


Abb. 11 Bestehende Schulanlage Steinboden (Auszug Zonenplan vom 15. September 2015)

Weder die politische noch die Schulgemeinde Eglisau verfügen auf der rechten Rheinseite über geeignete Landreserven.

Weitere Flächenreserven innerhalb des Siedlungsgebietes in der Gemeinde Eglisau gibt es nur noch in den bestehenden Industrie- bzw. Gewerbezone, die sich in Privatbesitz befinden. Gemäss Vorgaben aus der kantonalen und regionalen Richtplanung sind gewerblich-industrielle Flächen für das lokale Gewerbe zu erhalten. Auch ist das Konfliktpotenzial bezüglich Lärmbelastung, Störfallrisiko und Verkehr grundsätzlich höher und planerisch zu minimieren. Dennoch wurden diesbezüglich detaillierte Abklärungen gemacht und bereits Verhandlungen mit den Grundeigentümern geführt. Auf dem heutigen Industrieareal Thurella/Mineralquelle wird auch künftig ein Kindergarten geführt werden, die Planung eines Schulhauses wird in den Industriezonen aufgrund der Rahmenbedingungen nicht weiterverfolgt.

Das Städtli befindet sich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und ist von nationaler Bedeutung. Baubereiche, Strassen-, Platz- und Freiräume sind festgelegt und sollten erhalten werden. Es gibt ausserhalb der bestehenden Bausubstanz kaum Verdichtungspotenzial. Im Städtli lässt sich daher kein zusätzlicher Schulraum realisieren. Nach dem Auszug der Sekundarschule würde die Primarschule den dringend benötigten Platz im Städtli-Schulhaus übernehmen.

5 Standortnachweis

Die wichtigsten Eckpunkte des Gesamtentwicklungskonzeptes 2015 der Schule Eglisau sind folgende:

- Beidseits des Rheins eine Primarschule;
- dezentrale Kindergärten;
- rechts des Rheins eine neue Sekundarschule innerhalb des Zweckverbandes mit der Schule Unteres Rafzerfeld (SUR) zusammen;
- genügend Turnhallen sinnvoll auf die beiden Gemeindeseiten verteilt;
- bedarfsgerechtes Raumangebot für Tagesstrukturen.

Nach der Ablehnung des Wettbewerbskredites für ein gemeinsames Sekundarschulhaus durch die Schulgemeinde Unteres Rafzerfeld im Oktober 2017 will die Schule Eglisau im Alleingang einen Neubau für ein Sekundarschulhaus nach Möglichkeit mit Erweiterungsmöglichkeit für eine regionale Lösung realisieren.

Auf der Basis der bereits erfolgten Standortevaluationen mit Nutzwertanalysen für die gemeinsame Sekundarschule Eglisau – Unteres Rafzerfeld und eines Workshops der Schulpflege mit dem Gemeinderat, der RPK sowie der Gemeindeverwaltung wurde erneut ein detaillierter Vergleich für die beiden verbliebenen Standorte für die Sekundarschule in Eglisau in Auftrag gegeben (vgl. Beilage).

5.1 Vergleich Standorte Sekundarschule

Für die beiden Standorte Steinboden und Schlafapfelbaum in Eglisau wurden die bereits erarbeiteten Nutzwertanalysen herangezogen und punktuell vertieft sowie in einigen Bereichen erweitert.

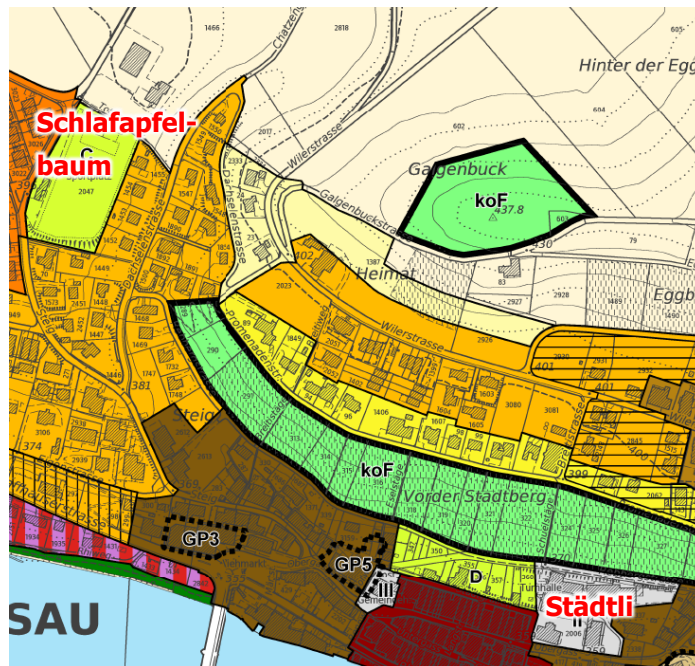


Abb. 12 Auszug Zonenplan vom 15. September 2015 mit Arealen Schlafapfelbaum und Städtli

Ziel war es, eine umfassende Standortbeurteilung gemäss den Grundsätzen der Nachhaltigkeit vorzunehmen, die neben den ökonomischen Erwägungen auch gesellschaftliche und umweltrelevante Kriterien umfasst. Die Beurteilung erfolgte in Anlehnung an die Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau. Bewertet wurden pro Nachhaltigkeitsdimension je drei Hauptkriterien:

Wirtschaft:

- Situierung, Lage
- Lebenszykluskosten, Investitionen
- Erweiterungsfähigkeit

Die Beurteilung der Kriterien, Kosten und Nutzen sind gegeneinander abzuwägen. Der Standortvergleich untersucht die einzelnen Kriterien für beide Standorte und liefert eine Gesamtbewertung. Die detaillierte Prüfung der Kriterien ist dem beiliegenden Bericht Standortvergleich zu entnehmen. Die wichtigsten Ergebnisse werden in den nachstehenden Abschnitten kurz zusammengefasst.

5.1.1 Sportplatz Schlafapfelbaum

Der bestehende Sportplatz im Gebiet Schlafapfelbaum am nördlichen Bauzonenrand von Eglisau gehört der Schulgemeinde und liegt zurzeit in der Erholungszone C, Sportanlagen. Er umfasst eine Fläche von 9'046 m² und könnte ohne Eingriffe weiterbetrieben werden, er müsste der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden (vgl. Abb. 1 und Abb. 14).

Nördlich des Sportplatzes liegt ein bereits überbautes Gebiet in der Landwirtschaftszone, das im Rahmen einer Landumlegung für die Umfahrung mit einer Wohnbaute und Nebenbauten überbaut werden durfte. Die Bauten wurden nie in Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Obwohl das abgetauschte Land in einer Bauzone lag, wurde diese Parzelle mit Kat.-Nr. 1466 weder eingezont noch dem Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan zugewiesen.

Der Grundeigentümer hat sich bereit erklärt, einen Teil des Grundstücks mit dem bestehenden Gebäude der Schulgemeinde zu einem marktüblichen Preis zu verkaufen. Der abgeschlossene Kaufvertrag zum Landkauf kann dem Anhang D entnommen werden. Dieser sichert die Landfläche von 8'500 m² auf der Liegenschaft mit Kat.-Nr. 1466, Chatzengraben, welche für den Neubau einer Sekundarschule mit Doppelturnhalle notwendig ist und in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden muss.



Abb. 14 Übersicht Flächenanteile Kat.-Nrn. 1466 und 2047 (Quelle: Bericht Standortvergleich, 11. Juni 2018, schul raum entwicklung, Wetzikon)

Zur Überprüfung des Flächenbedarfs wurde eine Machbarkeitsabschätzung im Rahmen der ersten Standortevaluation vorgenommen. Eine kompensatorische Auszonung wäre zu prüfen.



Abb. 15 Übersicht mögliche Stellung der Neubauten Schulhaus mit Doppelturnhalle (Quelle: Bericht Standortvergleich, 11. Juni 2018, schul raum entwicklung, Wetzikon)

Das Richtprogramm könnte vollständig und ohne Einschränkungen umgesetzt werden. Betreffend Schulwegdistanz, Sicherheit und Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird das Areal als sehr gut bewertet. Der Standort Schlafapfelbaum liegt in der ÖV-Güteklasse E und kann sowohl zu Fuss vom Bahnhof Hüntwangen als auch vom Gemeindegebiet Eglisau gut erreicht werden. Stündlich und zu den Stosszeiten halbstündlich fährt ein Bus, die Bushaltestelle liegt unmittelbar beim Sportplatz. Die Schulwege sind im Durchschnitt etwas weniger lang als zum Steinboden. Das Städtli liegt in Fussdistanz und bietet daher sowohl den Primarschülern die Möglichkeit, die Sportanlagen zu nutzen, als auch den Sekundarschülern attraktiven öffentlichen Raum für die Mittagspause.

Die Primarschule Eglisau müsste bei dieser Lösung keine weitere Turnhalle bauen, der bestehende Sportplatz steht bereits zur Verfügung. Zudem besteht die Möglichkeit, das Projekt „Wärmeverbund Städtli“ auf der neu zu erstellenden Schulanlage und damit an einem idealen Standort zu realisieren. Die Option einer künftigen Zusammenarbeit mit anderen Schulgemeinden bliebe offen.

Die Grobkostenschätzung ergibt für den Standort Schlafapfelbaum etwas geringere Lebenszyklus-/Investitionskosten, weil bei einer Realisierung der Sekundarschule am Standort Steinboden eine zusätzliche Einfach-Turnhalle rechts des Rheins gebaut werden müsste.

Im Standortvergleich schneidet der Standort am besten ab.

5.1.2 Steinboden

Die Schulhausanlage Steinboden befindet sich mit dem Hauswarthaus im regionalen Inventar der schützenswerten Bauten. Sie ist auf acht Primar- und drei Kindergartenklassen ausgelegt und liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Das Grundstück mit Kat.-Nr. 3171 gehört der Schule Eglisau und umfasst 16'125 m². Die östlich angrenzende Parzelle mit Kat.-Nr. 1753 ist 1'666 m² gross, wird als Parkplatz genutzt und gehört der Politischen Gemeinde. Die neue Sekundarschule könnte nicht einfach in die bestehenden Gebäude integriert oder angebaut werden, sondern es müsste ein eigenständiger Neubau südlich des bestehenden Schulhauses mit einer Einfach- oder Doppeltturnhalle realisiert werden. Die in der Zone für öffentliche Bauten liegende Fläche reicht dafür nicht aus. Das benachbarte Grundstück in der Erholungszone C befindet sich in Privatbesitz. Die notwendige Fläche müsste erworben und ebenfalls in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden. Es wurden noch keine Verhandlungen geführt. Eine kompensatorische Auszonung der Restfläche der EC wäre zu prüfen.

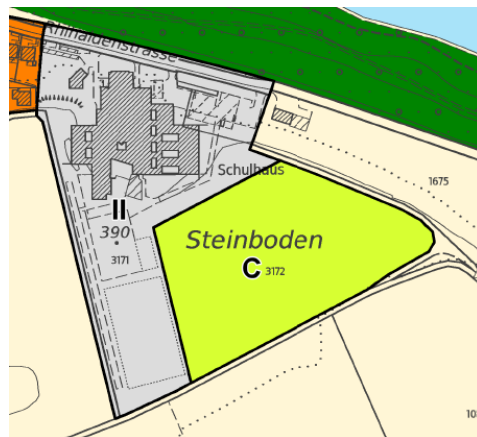


Abb. 16 Auszug Zonenplan vom 15. September 2015



Abb. 17 Situation und Flächenbedarf zum Bau des Sekundarschulhauses mit Einfachturnhalle
(Quelle: Bericht Standortvergleich, 11. Juni 2018, schul raum entwicklung, Wetzikon)



Abb. 18 Situation und Flächenbedarf zum Bau des Sekundarschulhauses mit Doppeltturnhalle
(Quelle: Bericht Standortvergleich, 11. Juni 2018, schul raum entwicklung, Wetzikon)

Gemäss Kantonalem Richtplan vom 18. September 2015 (Stand Juli 2017) liegt das Schulhaus innerhalb des Siedlungsgebietes, der Allwetterplatz und das Rasenspielfeld sowie die angrenzende Erholungszone C liegen im übrigen Landwirtschaftsgebiet teilweise mit Fruchtfolgefächern überlagert von einem Landschaftsförderungsgebiet aufgrund der Lage unmittelbar am BLN-Gebiet 1411 Untersee-Hochrhein. Eine Einzonung und Erweiterung des Siedlungsgebietes in diesem Bereich erfordert eine höhere Gewichtung des öffentlichen Interesses an einem kommunalen Schulhaus gegenüber dem nationalen Schutzinteresse.



Abb. 19 Auszug Kantonalen Richtplan vom 18. September 2015 (Stand Juli 2017)

Das Richtraumprogramm könnte auch hier mit einem Neubau vollständig umgesetzt und flexibel nutzbar gestaltet werden. Der Standort Steinboden liegt peripher am Bauzonenrand und ist schlecht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Er befindet sich in der ÖV-Gütekategorie F. Täglich fahren sechs Busse. Die Schulwege sind im Durchschnitt etwas länger, jedoch sind die Schulwege zu beiden Standorten vergleichbar sicher zu bewältigen, zumal die Sekundarschüler in der Regel allein in die Schule zu Fuss gehen oder mit dem Velo fahren.

Die Primarschule Eglisau müsste bei dieser Lösung eine weitere Turnhalle bauen. Es ergeben sich keine weiteren Synergien wie beim Anschluss an den „Wärmeverbund Städtli“. Eine künftige Kooperation mit anderen Schulgemeinden wäre aufgrund der peripheren Lage kaum zweckmässig.

Die Grobkostenschätzung ergibt für den Standort Steinboden etwas höhere Lebenszyklus-/Investitionskosten, weil bei dieser Lösung der bestehende Sportplatz überbaut und neu erstellt sowie eine zusätzliche Einfach-Turnhalle rechts des Rheins gebaut werden müsste. Zudem ergeben sich keine massgebenden Synergien.

Gemäss Standortvergleich schneidet der Standort Steinboden deutlich schlechter ab als der Schlafapfelbaum.

5.2 Fazit

Das Raumprogramm liesse sich an beiden Standorten umsetzen. Jedoch muss an beiden Standorten Land einzuzont werden, das gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets liegt. Im Schlafapfelbaum ist die einzuzonende Fläche etwas kleiner, im Steinboden liegt die benötigte Fläche in einem Landschaftsförderungsgebiet aufgrund des angrenzenden BLN-Gebietes. Das Land im Schlafapfelbaum ist verfügbar, die Erholungszone C im Steinboden könnte kompensatorisch ausgezont werden, was aufgrund des Landschaftsschutzes raumplanerisch zweckmässig wäre. Die Gesamtkosten sind im Schlafapfelbaum etwas geringer, da bei der Lösung Steinboden auf der rechten Rheinseite eine zusätzliche Turnhalle gebaut werden müsste. Die Schulwege zum Steinboden sind im Durchschnitt etwas weiter. Beim Standort Schlafapfelbaum bleiben die Optionen für eine künftige überkommunale Zusammenarbeit offen. Zudem ergeben sich Synergien aufgrund des geplanten Wärmverbundes.

Bei folgenden Kriterien erhält der Standort Schlafapfelbaum die besten Wertungen (vgl. Anhang 6 im Bericht Standortvergleich):

- Funktionalität (Umsetzung Raumprogramm, beim Steinboden zusätzliche Turnhalle auf der rechten Rheinseite notwendig);
- Synergien (Turnhalle, Quartier, Wärmeverbund);
- Situierung, Lage;
- Investitions-/Lebenszykluskosten;
- Ressourcenverbrauch (Energieverbrauch durch Wärmeverbund, etwas weniger Landverbrauch);
- Mobilität.

Einzig der Faktor Mobilität wurde beim Standort Steinboden mit „ungenügend“ (3) beurteilt.

Aufgrund der Gesamtbetrachtung und dem detaillierten Standortvergleich resultiert der Standort Schlafapfelbaum klar als die bessere Lösung.

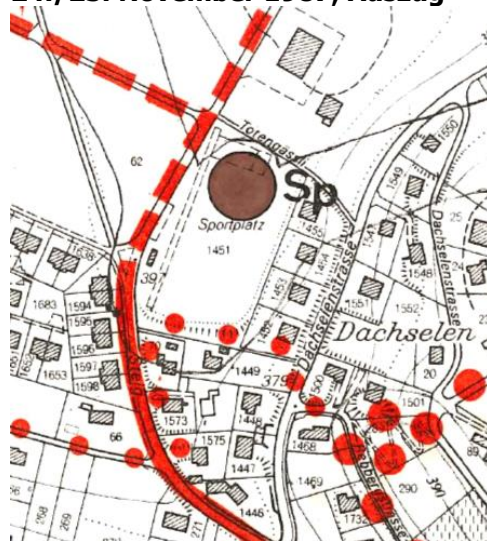
6 Kommunalen Richtplan und Räumliches Leitbild

6.1 Kommunaler Richtplan

Der Kommunale Richtplan wurde am 24./25. November 1987 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 3. Februar 1988 vom Regierungsrat genehmigt. Eine Änderung wurde am 13. März 1990 beschlossen und am 13. März 1991 genehmigt, eine Teilrevision des Verkehrsplans fand im Jahr 1990 statt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde entschieden, dass der Kommunale Richtplan nur für den Bereich Verkehr überarbeitet wird. Dies aber erst, wenn die Rahmenbedingungen aufgrund des kantonalen und des regionalen Richtplans sowie die Umsetzung der Umfahrung und der flankierenden Massnahmen feststehen.

Im rechtsgültigen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen vom 24./25. November 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 Richtplanänderung beantragt.

Kommunaler Gesamtplan: Plan öffentliche Bauten und Anlagen vom 24./25. November 1987, Auszug



Änderung Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, Auszug

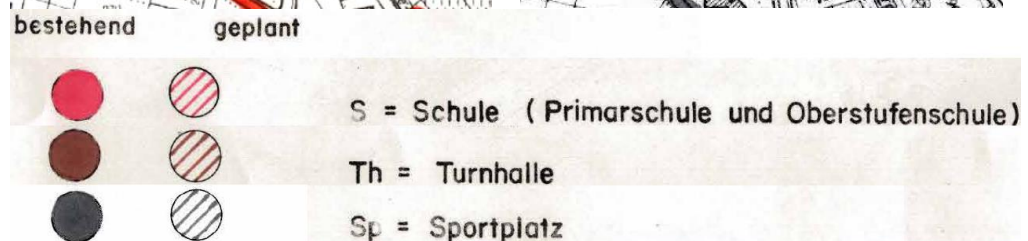
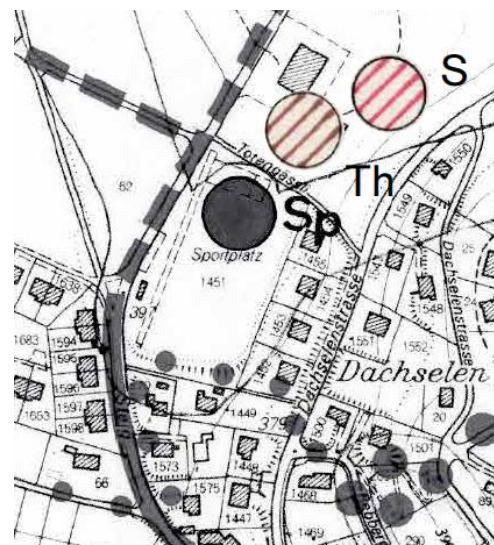


Abb. 20 Ausschnitt Kommunaler Gesamtplan vom 24./25.11.1987 und geplante Änderung

6.2 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan vom 7. März 2006 enthält folgende für das Gebiet relevante Massnahmen:

- Sammelstrasse Nr. 6 (Rafzerstrasse/Chatzengrabenstrasse/Wilerstrasse) zur verkehrstechnischen Erschliessung des Wilers ab Schaffhauserstrasse. Sie entlastet das Städtchen vom Durchgangsverkehr.

Umsetzung: Die Strasse wurde bis etwa zur Mitte des bestehenden Gebäudes auf Kat.-Nr. 1466 (Vers.-Nr. 993) erstellt, was für die Erschliessung des Grundstücks ausreichend ist.

- Sammelstrasse Nr. 5 (Rafzerstrasse/Steig) sollte ursprünglich mit einer Fahrbahn von 5.50 m ohne Gehweg ausgeführt werden. Aufgrund der Schleichweg-Problematik beschloss die Gemeindeversammlung vom 7. März 2006 den Sammelstrassen-Abschnitt gemäss dem heutigen Zustand zu belassen.

Umsetzung: Die Strasse wurde belassen und nicht verbreitert. Ein Strassenausbau wird auch mit einem neuen Schulhaus nicht realisiert. Mit dem BKG entfällt der Schleichverkehr (vgl. Abs. 8.3), die Langsamverkehrsverbindungen werden optimiert.










Strassen und Wege (1 - 14)	
Sammelstrassen	
Sammelstrasse Nr. 5, Steig/Rafzerstrasse <small>Rückzugsgelände (Erbau Otto Heitz-Rohrer, dat. 02.05.2006)</small>	
Wege und Trottoirs	
Abwasserbeseitigung (31 - 87)	
Kanalisation	
Regenüberlaufbecken	
Rückhaltebecken Chatzengraben	
Wasserversorgung (88 - 89)	
Hauptleitung	

Abb. 21 Auszug Erschliessungsplan vom 07.03.2006

- Sammelstrasse Nr. 4 und Wasser-Transportleitung Nr. 81 Chrüzackerstrasse (230 m Länge).

Umsetzung: Sowohl die Sammelstrasse als auch die Wasserleitung wurden realisiert.

Die Voraussetzungen für die Baureife eines neuen Schulhausgrundstücks auf Kat.-Nr. 1466 sind erfüllt. Die Groberschliessung für das Grundstück ist vorhanden. Die Notwendigkeit allfälliger ergänzender Massnahmen, wie die Erstellung eines Trottoirs auf der Seite des Schulhauses und der Ausbau der Sammelstrasse Nr. 5, sowie die Feinerschliessung sind im Baubewilligungsverfahren zu klären.

6.3 Räumliches Leitbild und Strategie

Im räumlichen Leitbild vom 28. November 2011 verpflichtet sich die Gemeinde einer nachhaltigen Entwicklung. Unter Abschnitt 4 Öffentliche Bauten lautet der Leitsatz L 4.1 „Die Infrastruktur wird dem Wachstum angepasst.“ Die dazugehörigen Massnahmen umfassen:

- Ausweisung Zone für öffentliche Bauten im Zonenplan prüfen (inkl. Reserve);
- Ausreichende Schulinfrastruktur durch laufende Überprüfung der Bevölkerungsprognose/Schülerzahlen.

In der Strategie des Gemeinderates vom November 2016 nehmen folgende Ziele einen wichtigen Stellenwert ein:

- lebendiges Städtli als gesellschaftliches und kulturelles Zentrum,
- lebendige Quartiere mit vielfältigen Angeboten für alle Generationen.

Mit der umfassenden Schulraumplanung und der vorliegenden Umsetzung in die Nutzungsplanung wird diesen Zielen entsprochen. Damit steht die Vorlage im Einklang mit dem räumlichen Leitbild und den strategischen Zielen der Gemeinde.

7 Erläuterungen zur Nutzungsplanung

Die kommunale Nutzungsplanung wurde am 15. September 2015 von der Gemeindeversammlung festgesetzt, am 19. Februar 2016 genehmigt.

7.1 Erläuterungen zum Zonenplan

Der Sportplatz im Gebiet Schlafapfelbaum mit Kat.-Nr. 2047 liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Erholungszone C für Sportanlagen (9'046 m²). Die Schulgemeinde Eglisau ist Eigentümerin. Gemäss Systematik des Raumplanungsgesetzes (RPG) handelt es sich um eine weitere Nutzungszone gemäss Art. 18 RPG. Die EC dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen sowie den dafür

notwendigen Anlagen und Bauten. Die maximale Gesamthöhe beträgt 12 m. 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 weit gehend überbaute Areal liegt auf der Parzelle mit Kat.-Nr. 1466 in der Landwirtschaftszone. Es handelt sich um ein Wohngebäude mit Nebenbauten, die nie in Zusammenhang mit einem Landwirtschaftsbetrieb genutzt wurden. Bei der Planung der Umfahrung Eglisau und der Festlegung der entsprechenden Baulinien wurde dieser Grundeigentümer vom Kanton durch Landabtausch entschädigt und von der rechtskräftigen Bauzone hierher in die Landwirtschaftszone umgesiedelt, was planungsrechtlich aus heutiger Sicht nicht nachvollziehbar ist. Bei der zwischenzeitlich erfolgten abschliessenden Festlegung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan blieb das Areal ausgespart (vgl. Abs. 9.1.1). Die Schulgemeinde hat die Absicht, 8'500 m² der Fläche für den Bau eines neuen Sekundarschulhauses mit Turnhalle zu kaufen (Kaufvertrag vom 12. Juni 2017, vgl. Anhang D). Die Fläche wird der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

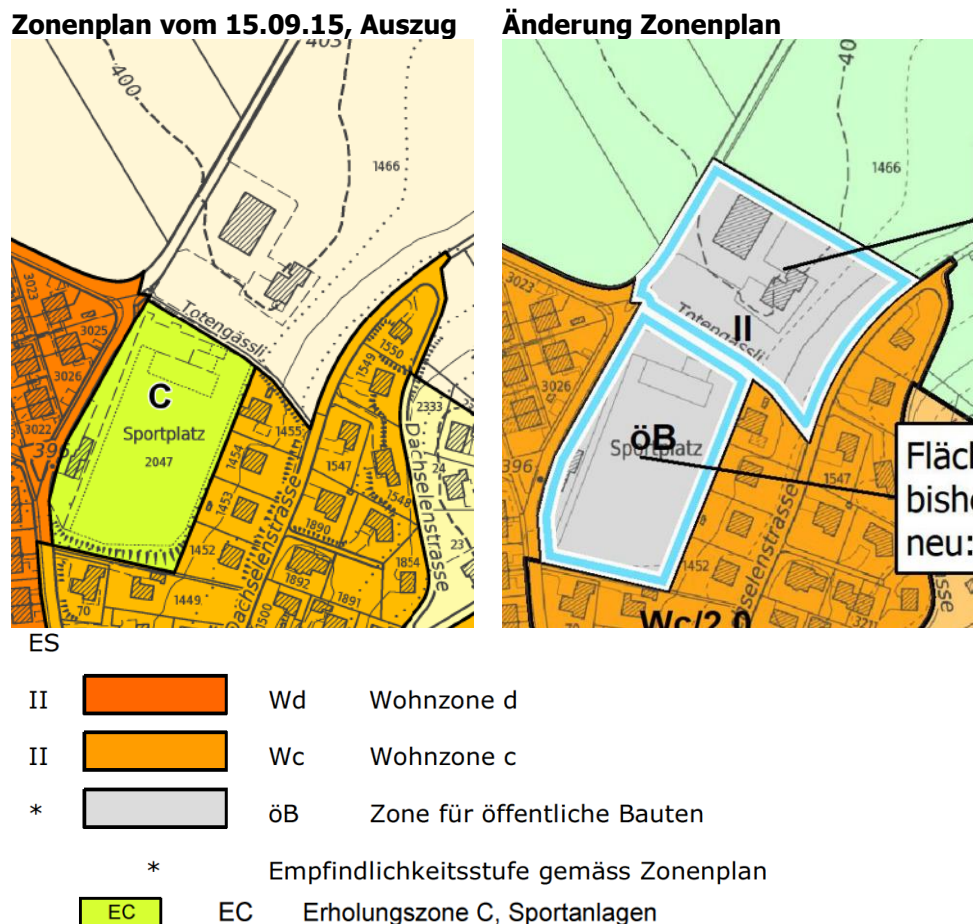


Abb. 22 Ausschnitt Zonenplan Gebiet Schlafapfelbaum vom 15. September 2015 und geplante Änderung
 Zur Erschliessung des Schulhauses wird der westlich angrenzende Strassenabschnitt der Rafzerstrasse ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen (516 m²). Auch das zwischen Sportplatz und künftigem 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.

Die Darstellung der Zonen des rechtsgültigen Zonenplans und des Plans „Änderung Zonenplan“ in der obenstehenden Abbildung unterscheiden sich aufgrund der neuen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vom 11. Mai 2016 vom separaten Zonenplan mit der Änderung.

Die Erholungszone C im Gebiet Steinboden ist gemäss BZO vom 15. September 2015 für die Erstellung von Freizeit- und Sportanlagen vorgesehen und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Sie 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. Die Fläche liegt wegen des BLN-Gebietes im Landschaftsförderungsgebiet gemäss Kantonalem Richtplan.

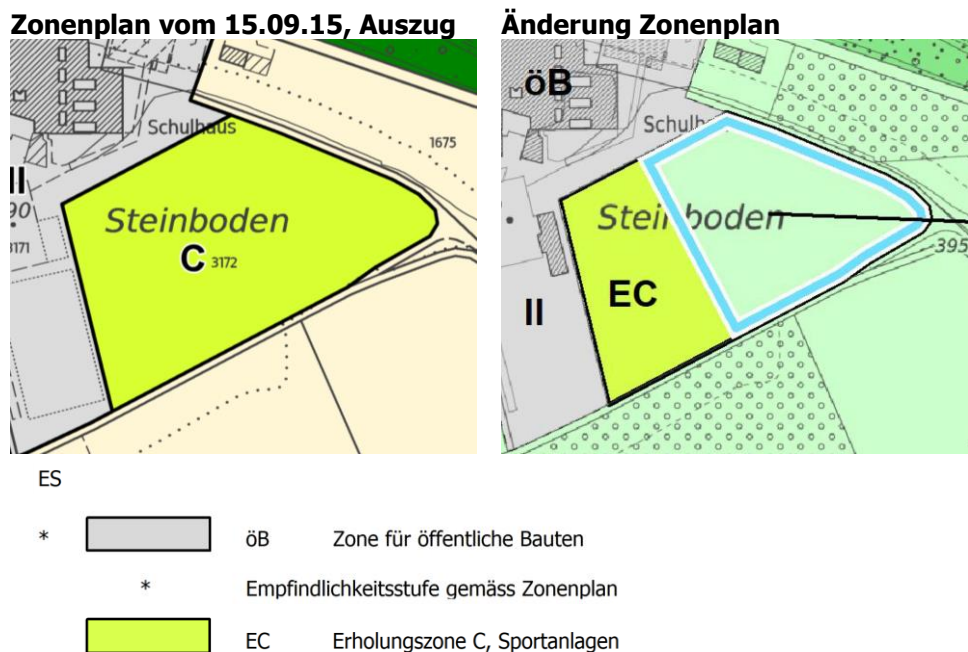


Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan Gebiet Steinboden vom 15. September 2015 und geplante Änderung

7.2 Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung

In der Zone für öffentliche Bauten ist gemäss Art. 51 BZO vom 15. September 2015 eine Gebäudehöhe von maximal 13.50 m zulässig. Dies ist für die geplanten Gebäude ausreichend. Eine Anpassung der Bestimmungen ist daher nicht notwendig.

8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

8.1 Schulwege

Normalerweise bewältigen die Schülerinnen und Schüler der Sekundarschule den Schulweg selbständig zu Fuss oder mit dem Velo. Im beiliegenden Bericht zum Standortvergleich wurden die Schulwege der Sekundarschülerinnen und -schüler untersucht. Die wichtigsten Erkenntnisse sowie der Übersichtsplan sind Abs. 5.1 zu entnehmen. Aus dem Gebiet in Seglingen südlich des Rheins, wo im Moment die stärkste Entwicklung stattfindet, ist der Schulweg mit durchschnittlich 1.2 km zu beiden Standorten etwa gleich lang.

8.2 Verkehrsaufkommen MIV

Der Bau eines neuen Sekundarschulhauses generiert nur unwesentlichen Mehrverkehr, da die Schülerinnen und Schüler im Normalfall zu Fuss oder mit dem Velo kommen. Der induzierte Mehrverkehr durch Lehrpersonal, Besucher und Teilnehmer an Veranstaltungen oder öffentlichen Nutzungen (z. B. Vereine) ist bei einer Verkehrsbelastung von ca. 20'000 DTV (Durchschnittlicher Verkehr pro Tag) am südlichen Ortszugang zu vernachlässigen.

Was die Erschliessung des Standortes Schlafapfelbaum für den MIV angeht, so ist der Verkehrsfluss gewährleistet, die Verfügbarkeit genügender Parkplätze ist mit dem Bauprojekt nachzuweisen. Im Steinboden ergäbe sich über die Rihaldenstrasse eine Sackgassensituation, was bei Schulanfangs- und -schlusszeiten sowie bei Anlässen zu Behinderungen des Verkehrsflusses führen würde.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung in Eglisau wird hinsichtlich der Schulwegsicherheit kurz auf das Verkehrsgutachten eingegangen, welches im Rahmen des Gestaltungsplans Mineralquelle erarbeitet wurde. Mit dem Verkehrsgutachten „Eglisau – Gestaltungsplan Mineralquelle“ der Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, und der Roland Müller Küsnacht AG, Zürich, vom 5. September 2017 (Beilage 2) wird aufgezeigt, mit welcher zusätzlichen Verkehrsbelastung durch den Gestaltungsplan Mineralquelle und der damit zusammenhängenden BZO-Änderung im Vergleich zum Ist-Zustand sowie zum rechtsgültigen Zonenplan mit der bestehenden Industriezone bei Maximalausbau zu rechnen ist. Durch den Gestaltungsplan Mineralquelle werden deutlich weniger Lastwagenfahrten erzeugt als durch die Industriezone bei Maximalausbau, was sich positiv auf die Schulwegsicherheit auswirkt.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Rheinsfelderstrasse vorgesehen. Der Mehrverkehr wird vor allem über den Knoten Bahnstrasse/Zürcherstrasse auf das übergeordnete Strassennetz fliessen.

8.3 Betriebs- und Gestaltungskonzept

Für die Zürcherstrasse wurde durch den Kanton ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet, um die Verkehrssituation der Ortsdurchfahrt zu verbessern, das bis 2022/23 umgesetzt werden soll. Dieses sieht unter anderem den Einsatz von Lichtsignalanlagen vor, um den Verkehr zu dosieren und genügend lange Zeitlücken zwischen den einzelnen Fahrzeugpulks zu schaffen, damit Fussgänger komfortabler queren können und der örtliche Verkehr besser abfliessen kann.

Die Massnahmen zur Optimierung der Querungen für den Langsamverkehr tragen wesentlich zur Erhöhung der Schulwegsicherheit bei.



Abb. 24 Verbesserte Fussgängerquerungen, Ausschnitt Präsentation Betriebs- und Gestaltungskonzept Eglisau vom 8. April 2014 (Quelle: Amt für Verkehr, Kanton Zürich)

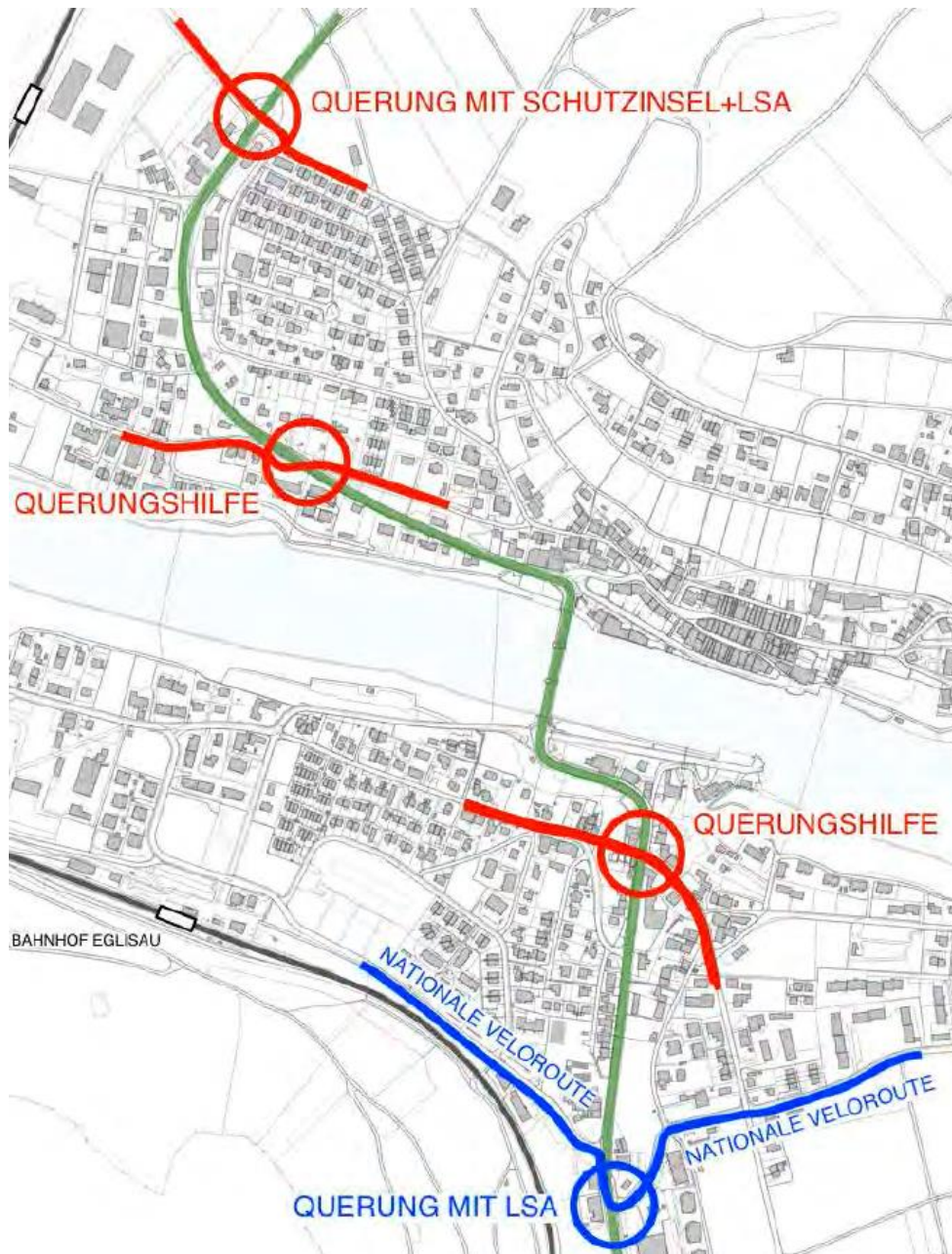


Abb. 25 Verbesserte Veloquerungen, Ausschnitt Präsentation Betriebs- und Gestaltungskonzept Eglisau vom 8. April 2014 (Quelle: Amt für Verkehr, Kanton Zürich)

8.3.1 Knoten Bahnstrasse/Zürcherstrasse

Ein grosser Teil des durch die Quartierentwicklung in Seglingen generierten Mehrverkehrs wird über den Knoten Bahnstrasse/Zürcherstrasse verkehren. Durch die vorgesehene Lichtsignalanlage wird der Verkehrsabfluss bereits im Ist-Zustand deutlich verbessert. In den beiden Szenarien maximaler Ausbau gemäss Industriezone oder Gestaltungsplan Mineralquelle nimmt die Verkehrsmenge am Knoten Bahnstrasse/Zürcherstrasse deutlich zu, sie kann aber bewältigt werden. Die Verkehrsqualität wäre nach Umsetzung des BGK insgesamt befriedigend (Verkehrsqualitätsstufe C).

8.3.2 Knoten Nord

Am Knoten Nord ist als Variante der Ausbau mit einer Fuss- und Velopassarelle vorgesehen. In jedem Fall wird mit den geplanten neuen und verbesserten Querungen die Anbindung des Langsamverkehrs an den Bahnhof Hüntwangen deutlich optimiert und sicherer gestaltet.

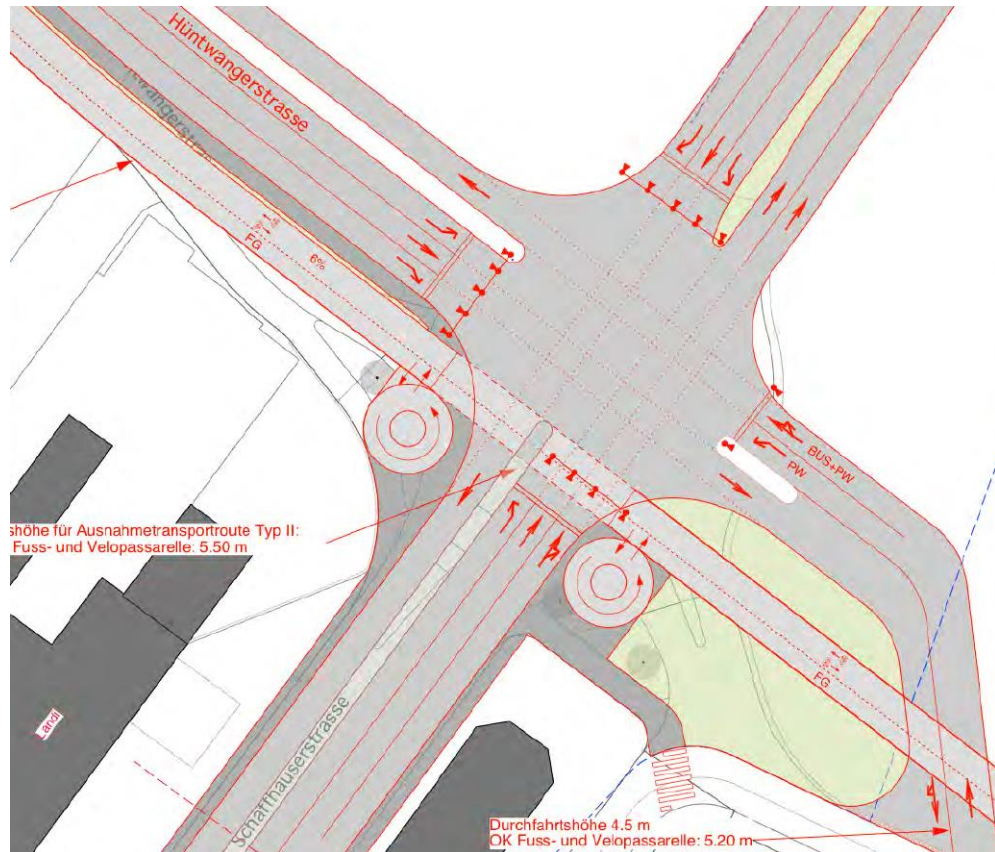


Abb. 26 Variante LSA-Knoten Nord kompakt mit Passarelle, Auszug Betriebs- und Gestaltungskonzept Eglisau vom 8. April 2014 (Quelle: Amt für Verkehr, Kanton Zürich)

8.4 Fazit

Mit der Umsetzung des BGK wird einerseits der Schleichverkehr zur Umfahrung der überlasteten Knoten unterbunden, andererseits können die Schülerinnen und Schüler die Schaffhauser-/Zürcherstrasse häufiger und sicherer zu Fuss oder mit dem Velo überqueren. Die Massnahmen tragen einen wesentlichen Teil zu einer höheren Schulsicherheit bei.

Der Bau eines neuen Sekundarschulhauses generiert nur unwesentlichen Mehrverkehr, da die Schülerinnen und Schüler im Normalfall zu Fuss oder mit dem Velo kommen. Die Erschliessung des Standortes Schlafapfelbaum für den MIV ist gewährleistet, die Verfügbarkeit genügender Parkplätze ist mit dem Bauprojekt nachzuweisen.

8.5 ÖV-Güteklassen

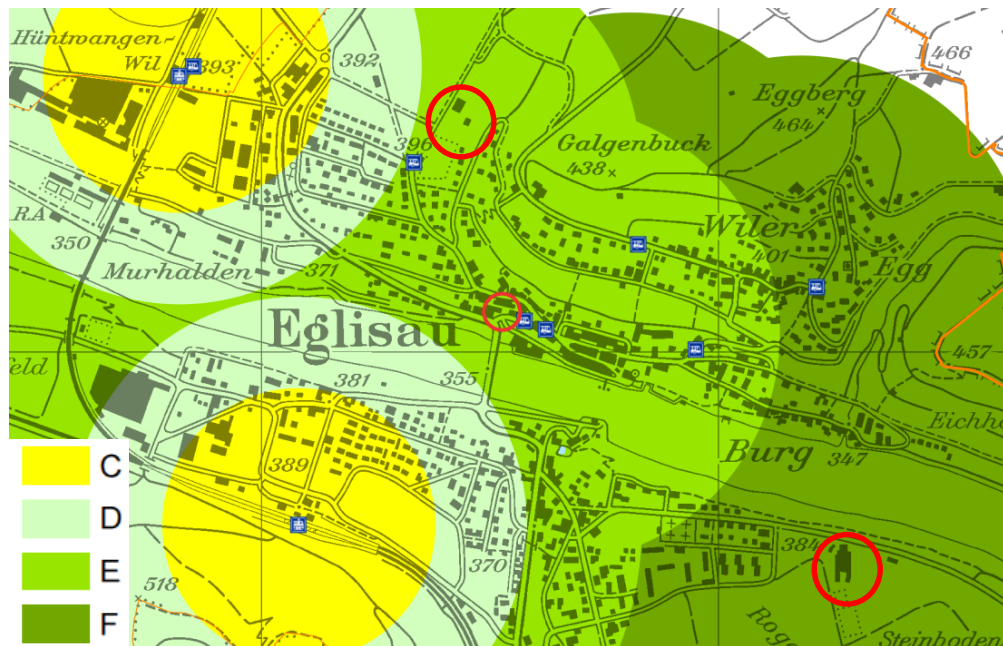


Abb. 27 ÖV-Güteklassen gemäss Fahrplanjahr 2017/18 (Quelle: maps.zh)

Der Standort Schlafapfelbaum befindet sich in der öV-Güteklasse E und ist sowohl zu Fuss ab dem Bahnhof Hüntwangen-Wil als auch vom Gemeindegebiet Eglisau her gut zu erreichen. Stündlich und zu den Stosszeiten halbstündlich fährt ein Bus vom Bahnhof Hüntwangen/Wil. Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar beim Sportplatz.

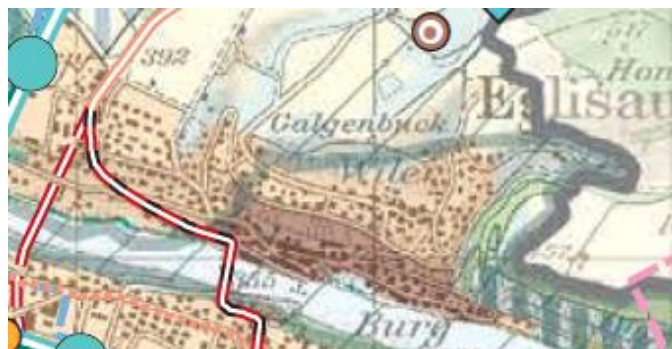
Der Steinboden liegt in der öV-Güteklasse F. Es fahren täglich sechs Busse. Obwohl die meisten Sekundarschüler zu Fuss oder mit dem Velo kommen, hat die ÖV-Güteklasse eine gewisse Relevanz, da einerseits das Lehrpersonal, andererseits aber auch Besucher und Teilnehmer an Veranstaltungen oder öffentlichen Nutzungen (z. B. Vereine) zum Teil auf den öffentlichen Verkehr angewiesen sind.

9 Bericht gemäss Art. 47 RPV

9.1 Berücksichtigung des kantonalen und regionalen Richtplans

9.1.1 Kantonaler Richtplan

Sowohl der Sportplatz in der Erholungszone C als auch das Wohngebäude mit den Nebenbauten in der Landwirtschaftszone liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss Kantonaalem Richtplan. Bei der Planung der Umfahrung und der Festlegung der entsprechenden Baulinien wurde dieser Grundeigentümer vom Kanton durch Landabtausch entschädigt und aus der Bauzone hierher umgesiedelt. Bei der zwischenzeitlich erfolgten abschliessenden Festlegung des Siedlungsgebietes im Kantonalen Richtplan blieb das Areal ausgespart. Es liegt im übrigen Landwirtschaftsgebiet und ist nicht als Fruchtfolgefläche klassiert.







	Siedlungsgebiet
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Bundesinventare: Landschaft (BLN)

Abb. 28 Auszug kantonalen Richtplan vom 18. September 2015 (Stand 2017)

Gemäss Pt. 3.2.2 Kantonaler Richtplan kann „das Landwirtschaftsgebiet für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszone oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung ‚durchstossen‘ werden. Hierfür sind die unter Pt. 3.2.3 a) genannten Kriterien zu erfüllen“.

Dort heisst es, dass der Kanton „im Rahmen der Genehmigung von Planungsmassnahmen zur Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes hohe Anforderungen an die Interessenabwägung“ stellt. Es sei darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können. Das ist vorgängig erfolgt.

9.1.2 Regionaler Richtplan

Für das Gebiet Schlafapfelbaum gibt es im Regionalen Richtplan vom 15. Mai 2017 keinen Eintrag.



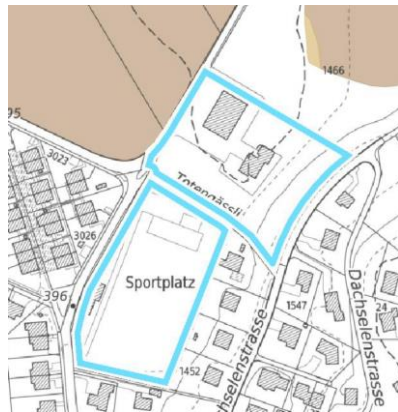
Abb. 29 Auszug regionaler Richtplan Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen vom 15. Mai 2017 (Stand Antrag der PZU an den Regierungsrat)

9.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

9.2.1 Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Das einzuzonende Areal weist keine Fruchtfolgeflächen auf. In der Übersicht der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen sind die bestehenden Bauten mit den befestigten Flächen nicht klassiert. Etwa 1'700 m² (zwischen Sportplatz und bestehenden Bauten) sind der Klasse 4G zugewiesen. Die übrige Fläche ist als 7N bzw. 9G klassiert, gutes bis mässig gutes bzw. extensives Wies- und Weideland. Mit der Auszonung bzw. der Kompensation im Gebiet Steinboden, wird eine deutlich grössere Fläche mit der Nutzungseignungsklassen 3S und 4S wieder der Landwirtschaftszone zugeführt, wodurch die Flächenbilanz für die qualitativ hochwertigen Böden positiv ausfällt.

Fruchtfolgeflächen



Landwirtschaftliche Nutzungseignungsklassen

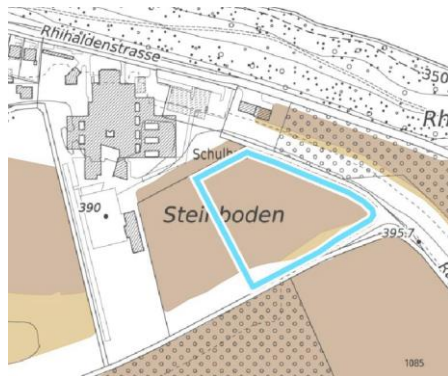
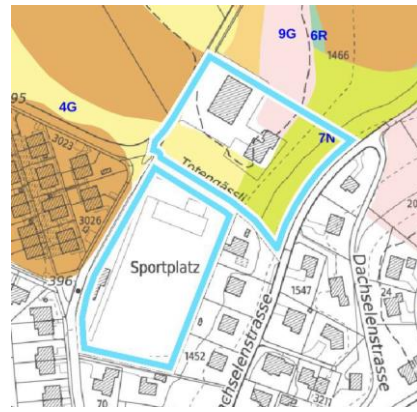


Abb. 30 Fruchtfolgeflächen und landwirtschaftliche Nutzungseignungsklassen (Quelle: GIS-ZH)

9.2.2 Bundesinventare

9.2.2.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN

Eglisau liegt im BLN-Gebiet Nr. 1411 Untersee-Hochrhein. Der geplante Schulstandort im Gebiet Schlafapfelbaum liegt jedoch ausserhalb des Perimeters (vgl. Abs. 9.1.1).

9.2.2.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Eglisau besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das alte Schulhaus im Städtli mit der Primarschule und der Nr. 1.0.2 hat das Erhaltungsziel A. Auch das Städtli selbst (Gebiet Nr. 1) trägt das Erhaltungsziel A. Der Erweiterungsbau der Schule ist mit 0.0.9 als Hinweis eingetragen. Ein weiterer Neubau für eine Turnhalle oder Anbauten wären im Bereich des bestehenden Schulhauses nicht möglich. Das Gebiet Schlafapfelbaum liegt ausserhalb des Schutzperimeters.

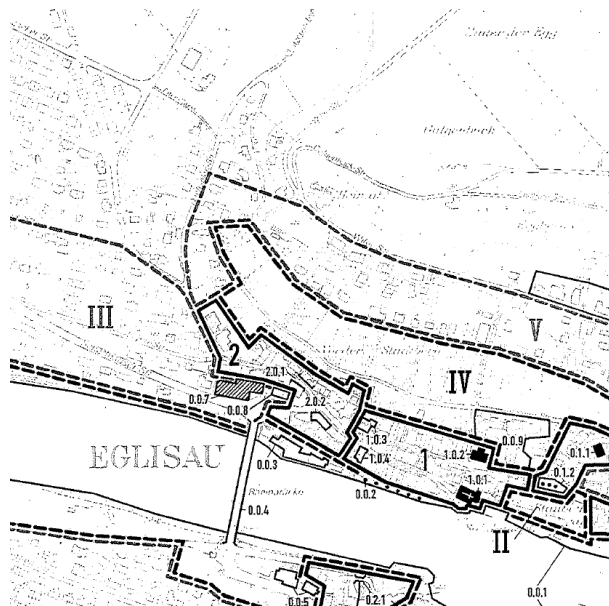


Abb. 31 Auszug ISOS, revidierte Fassung November 2012

9.2.2.3 Archäologische Zonen

Auf den Nachbarparzellen der geplanten Umzonung mit Kat.-Nrn. 2925 und 11 liegt eine archäologische Zone mit der Nr. 5462 gemäss der Karte Archäologische Zonen vom GIS-Browser des Kantons Zürich. Die einzuzonende Parzelle wird nicht vom Perimeter erfasst. Bei Arbeiten zur Erschliessung der Parzelle und Terrainveränderungen im Grenzbereich zu den Nachbarparzellen während der Bauphase ist allenfalls die Kantonsarchäologie zu informieren.

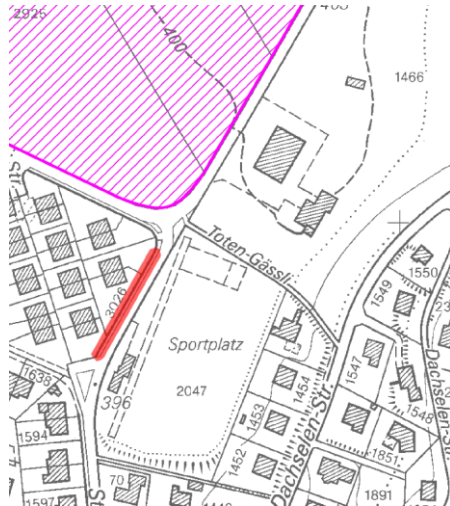


Abb. 32 Archäologische Fundstelle Nr. 5462 (Quelle: GIS-ZH)

9.3 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

9.3.1 Lärm

Die Zone für öffentliche Bauten wird der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen. Die Erholungszone C, Sportanlagen, war bisher keiner ES zugewiesen, in der Landwirtschaftszone galt die ES III. Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b. LSV „gilt die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen“. Die neue Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen grenzt an reine Wohnzonen mit ES II und an die Landwirtschaftszone mit ES III. Es sind keine Lärmquellen bekannt.

9.3.2 Schutz vor Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte Rafzerfeld (BDV Nr. 0140) vom 29. Februar 2016 ist der äusserste östliche Parzellenrand von einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser durch den ehemaligen Chatzengraben betroffen. Bei einer Hochwassersituation läuft das Wasser über den Chatzengrabenweg und die Dachselenstrasse in das südöstliche

Siedlungsgebiet. Die Gefahrenkarte wurde noch nicht in die Nutzungsplanung umgesetzt. Gemäss Technischem Bericht zur Gefahrenkartierung Rafzerfeld vom 20. Dezember 2015 sind für den ehemaligen Chatzengraben als Massnahmen Retentionsräume im Einzugsgebiet, eine Erhöhung der Kapazität der Eindolung und Objektschutzmassnahmen vorgesehen.

Der gefährdete Bereich liegt innerhalb des Strassenabstandes zum Chatzengrabenweg und muss daher sowieso von Bauten freigehalten werden. Die Erschliessung des neuen Schulhauses würde über die Rafzerstrasse erfolgen (vgl. Abs. 6.2 und 7.1). Eine Zufahrt ab Chatzengrabenweg kommt für die Erschliessung nicht in Frage. Daher wird der Chatzengrabenweg nicht der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. In jedem Fall ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Hochwassergefährdung berücksichtigt wurde und allfällig notwendige Objektschutzmassnahmen umgesetzt werden.

Die geplanten Neubauten (Schulhaus mit Doppelturnhalle) innerhalb des Einzugsperimeters sind Sonderrisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial. Für solche Objekte ist spätestens mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass gestützt auf ein Objektschutzgutachten sämtliche Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte oder Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrten gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten Massnahmen geschützt sind. Aufgrund der erhöhten Personengefährdung und dem hohen Schadenpotenzial ist im Objektschutzgutachten die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHQ) zu prüfen und über das Ergebnis Auskunft zu geben.

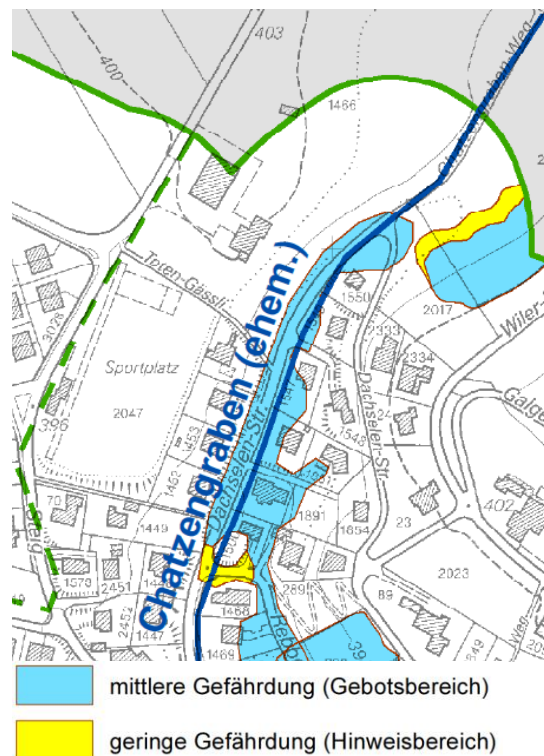


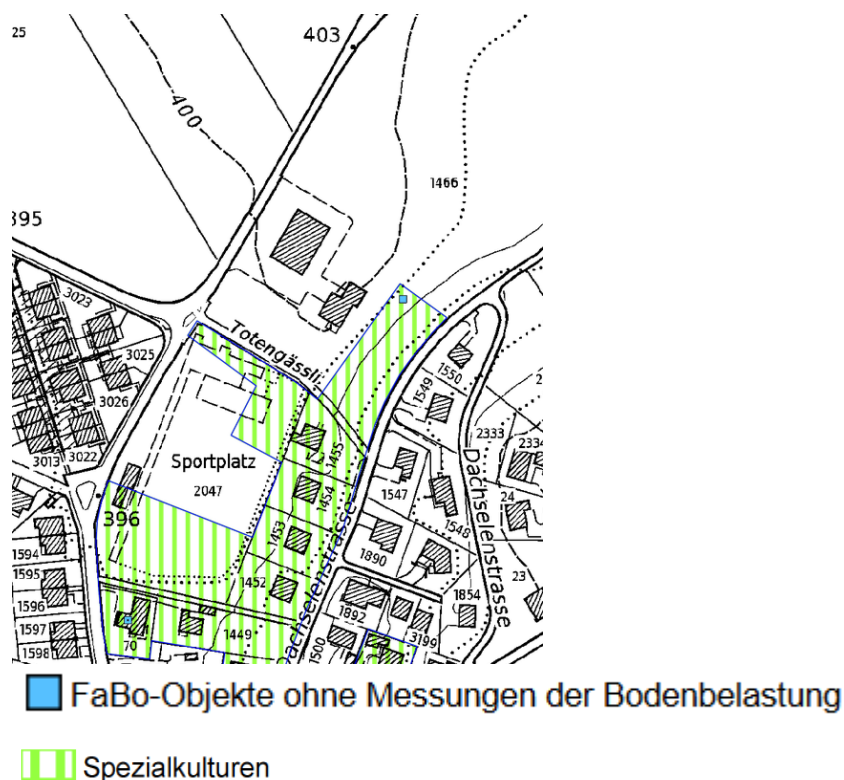
Abb. 33 Auszug Gefahrenkartierung Naturgefahren Rafzerfeld vom 2.2016

9.3.3 Gewässerschutz

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Es ist keine Grundwasserschutzzone ausgewiesen. Gemäss Ziffer 211 im Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen in den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Dies ist bei der Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

9.3.4 Abfälle und Altlasten

Der südöstliche Bereich liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen aufgrund von Spezialkulturen, die hier angebaut wurden. Es handelt sich um Flächen mit Hinweisen auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö). Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Das Ausmass der Belastung und der Umgang mit allfällig belasteten Böden sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.



9.3.5 Natur und Landschaft

Das Gebiet ist von keiner überkommunalen Natur- und Landschaftsschutzverordnung betroffen. Im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 gemäss GIS-ZH befindet sich im Gebiet ein geologisch-geomorphologisches Objekt von regionaler Bedeutung, nämlich eine eiszeitliche Schmelzwasserrinne (Chatzengraben) mit Nr. 103_146. Auf der einzuzonenden Parzelle stehen ein Wohnhaus und ein Schopf. Um die Gebäude herum befinden sich Parkplätze, weitere befestigte Flächen und ein Nutzgarten. Das Gebiet gilt als weit gehend überbaut. Allenfalls sind bei grösseren Terrainveränderungen Auflagen durch die Baubewilligungsbehörde zu erlassen.



Abb. 35 Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 (Quelle: GIS-ZH)

9.3.6 Wasserversorgung

Gemäss den Vorgaben der Richtlinie «Für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich an Hydrantenkontrollwartung und Hydrantenunterhalt» vom 1. April 2018 müssen für jedes Gebäude innerhalb der Bauzone zwei Hydranten in Abstand von maximal 100 m vorhanden sein. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens soll mit dem Feuerwehrkommandanten festgelegt werden, ob zusätzliche Hydranten gesetzt werden müssen.

9.4 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde bereits laufend an Informationsveranstaltungen der Schulpflege und des Zweckverbandes, an vergangenen Gemeindeversammlungen und im Mitteilungsblatt der Gemeinde sowie im Rahmen der Abstimmung über den Wettkreditt für den Bau eines gemeinsamen Sekundarschulhauses mit dem Zweckverband über den Stand der Schulraumplanung informiert. Am 1. November 2018 fand eine weitere Informationsveranstaltung zur geplanten Umzonung statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage erhielt die Bevölkerung Gelegenheit, sich zur Vorlage zu äussern. Es gingen insgesamt sieben Stellungnahmen, davon zwei Einwendungen ein.

9.5 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Das Gebiet ist bereits weit gehend überbaut. Ein (Teil-)Erhalt mit Umnutzung der bestehenden Bauten wird geprüft. Der Standort grenzt ans Siedlungsgebiet und trägt daher nicht zur Zersiedelung bei.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Die Standortwahl zur Deckung des langfristigen Schulraumbedarfs ist nachweislich die ressourcenschonendere Variante. Im Steinboden wird qualitativ besseres Kulturland flächengleich kompensatorisch ausgezont.	
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Innerhalb der Bauzone stehen keine geeigneten Flächen für eine neue Schulanlage mit Turnhalle zur Verfügung. Dennoch wurde darauf geachtet, dass der Standort an die bestehende Bauzone angrenzt und möglichst nahe am bestehenden Dorfzentrum liegt.	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Das von der Umzonung betroffene Kulturland ist bereits weit gehend überbaut. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Die Flächen mit Bodennutzungsseignung werden im Gebiet Steinboden mit höherwertigem Kulturland kompensiert (vgl. Abs. 9.2.1).	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Durch die Lage am Bauzonenrand an erhöhter Lage wird bei der Projektierung besonderer Wert auf die Siedlungsrandgestaltung sowie die architektonische Gestaltung und Einordnung der Bauten zu legen sein. Ein architektonischer Wettbewerb für das Schulhaus ist vorgesehen.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Es sind keine Gewässer betroffen.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Die Fläche ist bereits weit gehend überbaut. Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt, der Sportplatz wird in seiner Funktion erhalten.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Es ist kein Wald betroffen.	

Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 3 Abs. 4 a	regionale Bedürfnisse berücksichtigen
Bei der Schulraumplanung für die Sekundarschule Eglisau wurden die regionalen Bedürfnisse abgeklärt und berücksichtigt. Eine künftige Kooperation wäre an diesem Standort weiterhin möglich.	
Art. 3 Abs. 4 b	Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen
Der Schulstandort wird unmittelbar angrenzend an Wohngebiete geplant. Er ist mit einer Buslinie gut erschlossen. Für die Schulkinder ist er gefahrlos zu Fuss und mit dem Velo erreichbar.	
Art. 3 Abs. 4 c	nachteilige Auswirkungen vermeiden
Der Verlust an einer kleineren Fläche von noch nicht überbautem Kulturland wird mit einer Auszonung im Steinboden kompensiert. Ansonsten werden nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden. Im Gegenteil wirkt sich die Erweiterung des Schulraumangebotes mit Platz für weitere öffentliche Nutzungen, wie Vereine, Veranstaltungen, positiv auf die Bevölkerung und das Gemeindeleben aus.	

Die übrigen, nicht explizit aufgeführten Planungsgrundsätze sind für das Vorhaben nicht relevant. Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung lässt sich die Realisierung des Vorhabens ausserhalb, aber direkt angrenzend an das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan aufgrund des hohen öffentlichen Interesses und der umfassenden Variantenstudien als vertretbar beurteilen.

10 Berücksichtigung der 2. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 3. Juli 2018 wurde die Teilrevision Nutzungsplanung „Steinboden und Schlafapfelbaum“ zu einer zweiten Vorabklärung bei der Baudirektion eingereicht. Aufgrund des Detaillierungsgrads der Unterlagen konnte das ARE eine abschliessende 2. Vorprüfung vornehmen. Mit Datum vom 3. August 2018 hat das ARE im Rahmen einer Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit der Umzonung festgestellt: „Die Standortevaluation vermag insgesamt zu überzeugen und somit kann einer Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes durch eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen am Standort Schlafapfelbaum zugestimmt werden. Bedingung für die Einzonung ist die gleichzeitig vorgesehene Reduktion der dadurch nicht mehr benötigten Erholungszone im Steinboden.“ Das ARE hat am 18. September 2018 die Vorlage abschliessend vorgeprüft mit dem Ergebnis, dass die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Folgender Tabelle ist zu entnehmen, wie mit den Auflagen und Empfehlungen umgegangen wurde.

Betrifft	Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung	Erläuterungen Umsetzung/ Verweise
Teilausschnitte des Zonenplans		
Legende	Anstelle von „Bauzonen“ ist die Überschrift „Kommunale Festlegungen“ zu verwenden.	Wird teilweise umgesetzt: Analog der VDNP wird der Begriff „Kommunale Zonen“ verwendet.
Legende	Die Nutzungsziffer der Bauzonen soll in der Legende ergänzt werden.	Wird umgesetzt.
Legende	Die kommunale Landwirtschaftszone und die Erholungszone sind in den „Kommunalen Festlegungen“ einzuordnen.	Wird umgesetzt.
Planungsbericht zur Standortwahl für ein kommunales Sekundarschulhaus		
Gefahrenkarte	Im Kapitel 9.3.2 ist zu korrigieren, dass die Gefahrenkarte für die Gemeinde Eglisau (BDV Nr. 0140) vom 29. Februar 2016 datiert ist.	Wird umgesetzt.
Hochwasser	Die Anforderungen bezüglich der geplanten Sonderrisiko-Objekte sind im Kapitel 9.3.2 zu ergänzen.	Wird im Planungsbericht ergänzt.
Wasserversorgung	Mit dem Feuerwehrkommandanten soll festgelegt werden, ob zusätzliche Hydranten gesetzt werden müssen.	Wird im Planungsbericht vermerkt.
Siedlungsentwässerung	Die Änderungen der vorliegenden Teilrevision können in einer späteren GEP-Überarbeitung berücksichtigt werden, da das Vorhaben keine massgeblichen Auswirkungen für die Entwässerungsplanung hat.	Wird zur Kenntnis genommen.
IVHB	Das ARE empfiehlt, die BZO mit der nächsten Revision an die neuen Baubegriffe anzupassen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Formelle Hinweise

Nachführungsprozess ÖREB	Mit den Verfahrensschritten „öffentliche Auflage“, „Festsetzung“ und „Genehmigung“ ist der ÖREB-Kataster durch die KBO nachzuführen.	Wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.
--------------------------	--	---

11 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Der Gemeinderat von Eglisau hat die teilrevidierte 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 zwei schriftliche Einwendungen und fünf Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden und der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) fristgerecht eingegangen. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und abgelehnt bzw. teilweise berücksichtigt, was jedoch keine Anpassungen der Vorlage zur Folge hat. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im separaten Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen dokumentiert und die Ablehnungen begründet. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Urne entschieden.

Die fünf Stellungnahmen ohne Anträge sind von den zur Anhörung eingeladenen Organen der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU), der Stadt Bülach, den Gemeinden Rafz, Wil ZH und Glattfelden eingegangen. Die PZU bedauert, dass sich die Gemeinden des Rafzerfeldes nicht auf einen gemeinsamen Schulstandort einigen konnten. Die Region macht aber geltend, dass sie bei einer Einigung nach wie vor bereit wäre, den Standort im Regionalen Richtplan einzutragen.

12 Festsetzung

Die Vorlage wurde an der Gemeindeversammlung vom 26. März 2019 ohne Änderungen festgesetzt.

suisseplan Ingenieure raum + landschaft
Gabriele Horvath, Fabian Mariani

Anhang A

Überbauungsstand 2017



Überbauungsstand Eglisau

2017

Auftr.-Nr.: 11.2407

Sachbearb.: GH

Gezeichnet: FM

Plandatum: 19.04.18

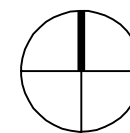
Plangrösse: 42 x 30

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70

www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

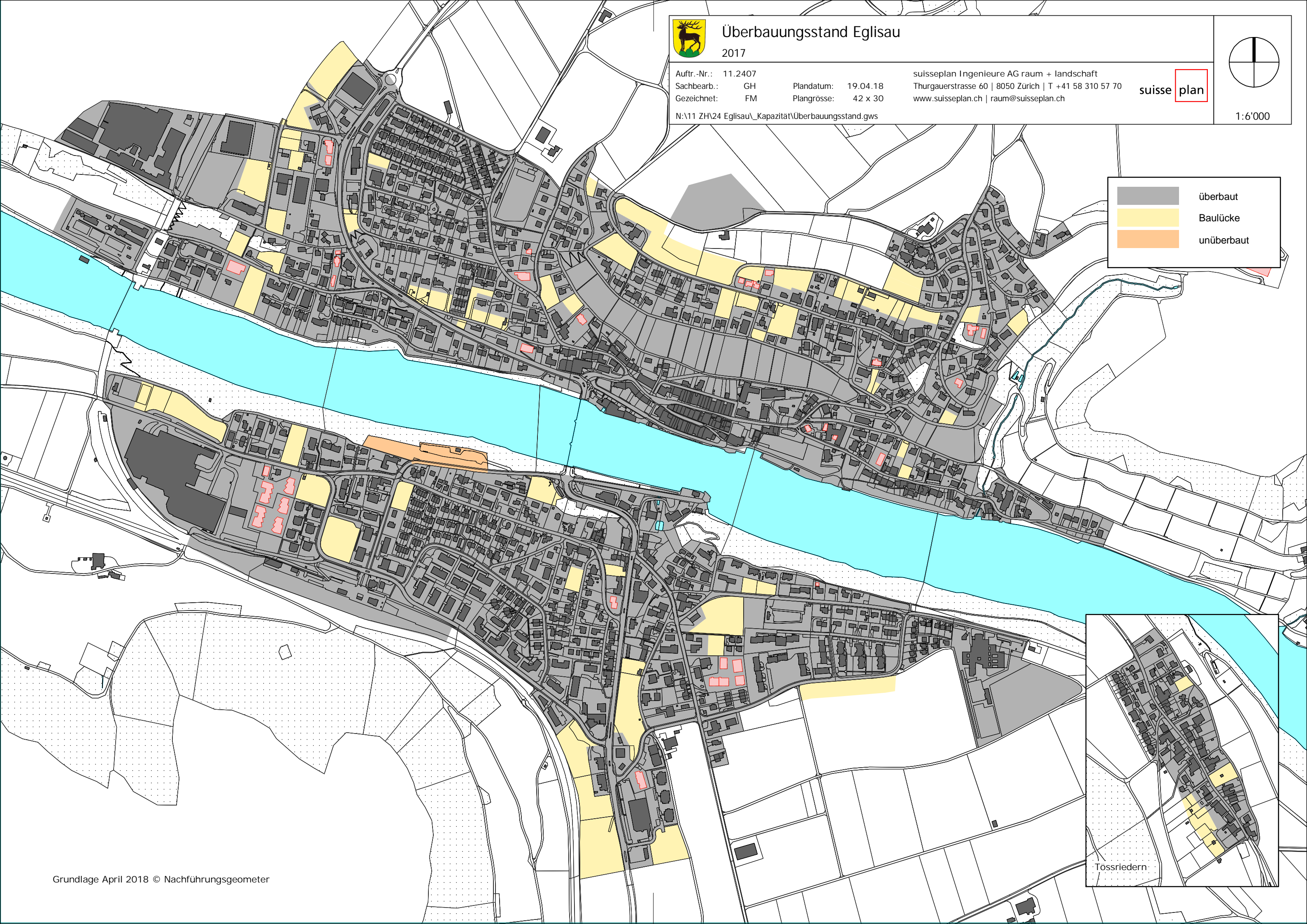
suisse plan



1:6'000

N:\11_ZH\24_Eglisau_Kapazität\Überbauungsstand.gws

	überbaut
	Baulücke
	unüberbaut



Anhang B

Kapazitätsberechnung Z0 (rechtsgültiger Zonenplan)

Anhang C

Kapazitätsberechnung Z1 (revidierter Zonenplan)

Zone		Nettosiedlungsfläche 1)			NBF überbaut	NBF Baulücken	NBF unüberbaut	NBF total	Dichte	Ausbaugrad	Flächenbedarf Einwohner	Wohnanteil	Einwohner	Arbeitsplatzanteil	a	Arbeitsplätze	Zweitwohnungsanteil	z	Zweitwohnungsbed. Faktor	Zweitwohnungsbed. Faktor	Hotelanteil	r	Hotelbetten	Einwohnergleichwerte total	Bemerkungen
		NSF ha	%	Strassenabzug ha																					
Eglisau																									
KA	überbaut			1.56				0.90	100	35	65	260	26	4.0	26	0	0.0	0	0	0	9	0.6	60	346	
	Baulücken				0.00			0.90	100	35	65	0	26	4.0	0	0	0.0	0	0	0	9	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.90	100	35	65	0	26	4.0	0	0	0.0	0	0	9	0.0	0	0	
	total				1.56				0.90	100	35	65	260	26	4.0	26	0	0.0	0	0	9	0.6	60	346	
KB	überbaut			6.78				0.55	70	48	55	299	41	8.0	28	0	1.0	0	4	0.6			36	363	
	Baulücken				0.00			0.55	70	48	55	0	41	8.0	0	0	1.0	0	4	0.0			0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.55	70	48	55	0	41	8.0	0	0	1.0	0	4	0.0		0	0	
	total			6.78				0.55	70	48	55	299	41	8.0	28	0	1.0	0	4	0.6			36	363	
KC	überbaut			8.13				0.55	70	55	60	342	40	8.0	28	0	0.0	0	0	0.6			0	370	
	Baulücken				0.59			0.55	80	55	60	28	40	8.0	2	0	0.0	0	0	0.0			0	31	
	unüberbaut	0.00	15	0.00			0.00		0.55	80	55	60	0	40	8.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			8.72				0.55	70	55	60	370	40	8.0	31	0	0.0	0	0	0.6			0	401	
KD	überbaut			2.92				0.55	75	50	70	169	30	8.0	9	0	1.0	0	0	0.0			0	178	
	Baulücken				0.11			0.55	80	50	70	7	30	8.0	0	0	1.0	0	0	0.0			0	7	
	unüberbaut	0.00	15	0.00			0.00		0.55	80	50	70	0	30	8.0	0	0	1.0	0	0	0.0		0	0	
	total			3.03				0.55	75	50	70	175	30	8.0	9	0	1.0	0	0	0.0			0	185	
WGa	überbaut			8.28				0.72	70	55	60	455	45	15.0	23	0	0.0	0	0	0.0			0	478	
	Baulücken				1.12			0.72	90	55	70	92	30	15.0	3	0	0.0	0	0	0.0			0	95	
	unüberbaut	0.00	15	0.00			0.00		0.72	90	55	70	0	30	15.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			9.40				0.72	70	55	60	548	45	15.0	25	0	0.0	0	0	0.0			0	573	
WGb	überbaut			11.45				0.80	80	55	55	733	40	15.0	36	0	0.0	0	0	0.0			0	768	Hausheer 80 Whgn
	Baulücken				2.15			0.80	90	55	60	169	40	15.0	8	0	0.0	0	0	0.0			0	176	
	unüberbaut	0.00	15	0.00			0.00		0.80	90	55	60	0	40	15.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			13.60				0.80	80	55	55	902	40	15.0	43	0	0.0	0	0	0.0			0	945	
WGc	überbaut			4.31				1.50	95	60	41	419	59	2.0	302	0	0.0	0	0	0.6			0	721	200 Whgn
	Baulücken				0.77			1.50	95	60	41	75	59	2.0	54	0	0.0	0	0	0.0			0	128	
	unüberbaut	0.00	0	1.31			0.00		1.50	95	60	41	0	59	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			5.07				1.50	95	60	41	494	59	2.0	355	0	0.0	0	0	0.6			0	850	
We	überbaut			3.73				0.74	90	50	90	448	10	2.0	25	0	0.0	0	0	0.6			0	473	
	Baulücken				0.31			0.74	90	50	90	37	10	2.0	2	0	0.0	0	0	0.0			0	39	
	unüberbaut	0.00	15	0.00			0.00		0.74	90	50	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			4.05				0.74	90	50	90	485	10	2.0	27	0	0.0	0	0	0.6			0	512	
Wd	überbaut			24.86				0.61	70	54	90	1769	10	4.0	49	0	0.0	0	0	0.0			0	1819	
	Baulücken				1.68			0.61	90	54	90	154	10	4.0	4	0	0.0	0	0	0.0			0	158	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.61	90	54	90	0	10	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			26.54				0.61	70	54	90	1923	10	4.0	53	0	0.0	0	0	0.0			0	1977	
Wc	überbaut			17.92				0.45	60	60	80	645	20	3.0	54	0	0.0	0	0	0.0			0	699	
	Baulücken				3.69			0.45	90	60	85	212	15	3.0	12	0	0.0	0	0	0.0			0	224	
	unüberbaut	0.11	5	0.01			0.10		0.45	90	60	85	6	15	3.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	6	
	total			21.71				0.45	60	60	80	863	20	3.0	66	0	0.0	0	0	0.0			0	929	
Wb	überbaut			1.96				0.44	60	60	70	60	35	6.0	5	0	0.0	0	0	0.6			0	65	
	Baulücken				0.05			0.44	90	60	75	3	25	6.0	0	0	0.0	0	0	0.0			0	3	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.44	90	60	75	0	25	6.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			2.01				0.44	60	60	70	63	35	6.0	5	0	0.0	0	0	0.6			0	68	
Wa	überbaut			6.04				0.28	70	60	80	158	20	6.0	7	0	0.0	0	0	0.6			0	164	
	Baulücken				1.41			0.28	90	60	90	53	10	6.0	1	0	0.0	0	0	0.0			0	54	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.28	90	60	90	0	10	6.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			7.45				0.28	70	60	80	211	20	6.0	8	0	0.0	0	0	0.6			0	219	
IA	überbaut			2.90				2.45	65	65	0	0	100	4.0	177	0	0.0	0	0	0.0			0	177	
	Baulücken				0.00			2.45	90	65	0	0	100	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0			0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		2.45	90	65	0	0	100	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			2.90				2.45	65	65	0	0	100	4.0	177	0	0.0	0	0	0.0			0	177	
IB	überbaut			0.00				2.25	45	65	0	0	100	5.0	0	0	0.0	0	0	0.0			0	0	
	Baulücken				0.00			2.25	95	65	0	0	100	5.0	0	0	0.0	0	0	0.0			0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		2.25	95	65	0	0	100	5.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			0.00				2.25	45	65	0	0	100	5.0	0	0	0.0	0	0	0.0			0	0	
IC	überbaut			0.00				1.70	80	55	1	0	99	5.0	0	0	0.0	0	0	0.0			0	0	
	Baulücken				0.00			1.70	90	60	1	0	99	5.0	0	0	0.0	0	0	0.0			0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		1.70	90	60	1	0	99	5.0	0	0	0.0	0	0	0.0		0	0	
	total			0.00				1.70	80	55	1	0	99	5.0	0	0	0.0	0	0	0.0			0	0	
EB	überbaut			0.76				0.05	100	50	0	0	100	20.0	0	0	0.0	0	0	0.0			0	0	
	Baulücken				0.00																				

Anhang D

Öffentliche Beurkundung - Kaufvertrag Landkauf Schulgemeinde Eglisau für Liegenschaft Kat.-Nr. 1466, Chatzengraben, dat. 12. Juni 2017

Öffentliche Beurkundung

Präambel

1. Die Schulgemeinde Eglisau möchte einen Teil des heute in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücks Kat.-Nr. 1466 erwerben, mit dem Zweck, dass darauf ein regionales Schulhaus des Zweckverbandes Gemeinsame Sekundarschule Eglisau – Unteres Rafzerfeld erstellt und betrieben werden kann.
2. Das zu erwerbende Grundstück liegt zum heutigen Zeitpunkt ausserhalb der Bauzone. Damit ein regionales Schulhaus auf der genannten Parzelle errichtet werden kann, bedarf es vorgängig eines Eintrages des Standortes im Regionalen Richtplan Zürich Unterland und im Anschluss daran einer Anpassung des kommunalen Zonenplans. Im Hinblick auf diese geplanten Änderungen wird folgender Vertrag geschlossen:

Kaufvertrag

Herr **Friedrich Kaiser**, geb. 02.05.1932, Bürgerort: Eglisau ZH, Zivilstand: verwitwet, Rafzerstrasse 2, 8193 Eglisau, als Alleineigentümer,

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

Schulgemeinde Eglisau, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Eglisau, Obergass 61, 8193 Eglisau, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch, Frau **Marianne Fröhlich**, geb. 22.03.1954, von Zürich und Brugg AG, in Eglisau und Herr **Hans-Rudolf Leuenberger**, geb. 18.06.1949, von Basel und Rohrbachgraben BE, in Eglisau,

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –



Handwritten signature and date:
K. Kaiser
20.10.2010

Grundbuchamtskreis: Eglisau

Gemeinde: Eglisau

Ca. 8'500 m² von Grundbuch Blatt 538, Liegenschaft, Kataster Nr. 1466, Chatzengraben

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 1466, Chatzengraben, Plan Nr. 2

28701 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|---|--------------------|
| - Gebäude Landwirtschaft, Nr. 05500993 | 491 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 05500992, Rafzerstrasse 2 | 239 m ² |

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| - Gebäude | 730 m ² |
| - Strasse, Weg | 127 m ² |
| - befestigte Fläche | 1711 m ² |
| - Gartenanlage | 443 m ² |
| - Acker, Wiese, Weide | 25690 m ² |

Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft:
Teilungsbeschränkung nach LG.

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft:
Bewirtschaftungs- und Unterhaltungspflicht nach LG.

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft:

Belastungsgrenze für Eglisau GB 538 und Hüntwangen GB 415 zusammen: Fr. 370'000.--.

dat. 23.05.1997, Beleg 108

dat. 28.04.2011, Beleg 125, Eglisau

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft:

Mitgliedschaft bei der Unterhaltsgenossenschaft Eglisau.

dat. 23.01.2004, Beleg 26

Vormerkungen

Keine.

VK
Ch. Fro
CA⁻²⁻

Dienstbarkeit

Last:

Durchleitungsrecht für Wasserleitung zugunsten Politische Gemeinde Eglisau.
Dat. 25.08.1981, SP 588

Grundpfandrecht

Laut Grundbuch. Das Kaufobjekt ist pfandrechtsfrei ins Eigentum der Käufer-schaft zu übertragen. Die entsprechende Pfandentlassungsbewilligung hat bis zur Eigentumsübertragung vorzuliegen.

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegter Planskizze.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeit ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Anlässlich der Eigentumsübertragung sind diese Anmerkungen resp. die Dienstbarkeit entsprechend zu bereinigen. Die Vertragsparteien teilen dem Grundbuchamt Eglisau rechtzeitig mit, welche Anmerkungen gelöscht werden können und reichen die dazugehörige Bewilligung ein. Bzgl. der Dienstbarkeit SP 588 teilen Sie dem Grundbuchamt Eglisau mit, auf welchem Grundstück diese nachzuführen ist.
3. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und-beschränkungen, bau-rechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
4. Allfällige im Grundbuch eingetragene Bemerkungen (zu den Einträgen in allen Abteilungen des Grundbuchs) im Sinne von Art. 130 der Grundbuch-verordnung (GBV) sind in diesem Grundstückbescrieb nicht enthalten.
5. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeich-ner Standort liegt.

K
48.10
CH

Der Kaufpreis beträgt Fr. 2'250'000.00 (Franken zwei Millionen zweihundertfünfzigtausend) und wird, ohne Mitwirkung des Notariat und Grundbuchamtes Eglisau, wie folgt getilgt:

- Fr. 240'000.00 durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Zf. 6 der weiteren Bestimmungen hiernach.
- Fr. 2'010'000.00 durch Überweisung -Wert Eigentumsübertragung- auf das Konto-Nr. 3541-5.739520.6, IBAN CH15 0070 0354 1573 9520 6, lautend auf Fritz Kaiser-Angst, Rafzerstrasse 992, 8193 Eglisau.

Die erwerbende Partei hat sich am Tage der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlungen durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

Fr. 2'250'000.00 total Kaufpreis

Bemerkung zum Kaufpreis:

Der Kaufpreis versteht sich für eine Fläche von 8'500 m². Ergibt sich nach deren Vermarkung und Vermessung durch den Grundbuchgeometer eine Mehr- oder Minderfläche, wird diese mit Fr. 160.00 pro Quadratmeter abgerechnet.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Freigabe des Baukredits durch die Verbandsgemeinden für das Schulhaus zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Sollte die Erteilung des Baukredites nicht bis zum 31.12.2019 erfolgt sein, fällt dieser Vertrag gegenseitig entschädigungslos dahin.

Va
H. F. 20
-4-
LH

Die erwerbende Partei ist ab sofort berechtigt, bezüglich des Vertragsobjektes sämtliche notwendigen, insbesondere planerischen Handlungen vorzunehmen die für die Errichtung des regionalen Schulhauses notwendig sind. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Vertragsobjekt Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was zu einer ordentlichen Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso darf die erwerbende Partei alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des Vertragsobjektes im Zusammenhang stehen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Schaffung der planerischen Voraussetzungen, der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren gehen zulasten der erwerbenden Partei.

Die veräussernde Partei bevollmächtigt die erwerbende Partei hiermit zur Einreichung der notwendigen Eingaben.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten und allfälligen Einnahmen (wie z.B. Kehrgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192-196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von der erwerbenden Partei bezahlt. Die veräussernde Partei weiss, dass sie dafür von Gesetzeswegen solidarisch haftet.

Die Kosten der Vermarkung und Vermessung durch den Grundbuchgeometer gehen zulasten der erwerbenden Partei.

6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

K
K. F. 50
-5-
LH

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt Eglisau provisorisch berechnet worden. Der durch das Steueramt Eglisau berechnete mutmassliche Steuerbetrag von Fr. 240'000.00 wird anlässlich der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Eglisau (Konto IBAN CH14 0070 0114 1000 9200 1, bei der Zürcher Kantonalbank, lautend auf die Politische Gemeinde Eglisau, 8193 Eglisau, mit dem Vermerk: Depot Rafzerstrasse 2) bezahlt.

Auf weitergehende Sicherstellung von Grundsteuern verzichtet die erwerbende Partei ausdrücklich.

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

8. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die veräussernde Partei wird die für das Vertragsobjekt bestehenden Mietverhältnisse sofort nach rechtskräftiger Freigabe des Baukredits kündigen. Die erwerbende Partei teilt der veräussernden Partei die Freigabe des Baukredits umgehend mit. Die erwerbende Partei übernimmt alle Nachteile, die sich durch eine allfällige Verzögerung in der Auflösung des Mietverhältnisses (Mieterschutz) ergeben könnten. Sie wird den Mieter über die Handänderung orientieren und dabei die Kündigung bestätigen.

9. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallatio-
nen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallatio-
nen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

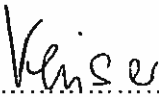
Die erwerbende Partei beabsichtigt, das Vertragsobjekt innert Jahresfrist einer Renovation zu unterziehen, welche auch die elektrische Niederspannungsinstallation umfasst. Die Vertragsparteien verzichten deshalb auf einen Sicherheitsnachweis, und die veräussernde Partei wird von jeder Gewährleistungspflicht befreit, sollten sich daraus Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) für die erwerbende Partei ergeben.

Vk
4.11.10
-6-
CA


10. Der entsprechende Beschluss der Schulgemeinde Eglisau sowie die Zustimmung der Stimmbürger zu diesem Rechtsgeschäft haben bis zur Eigentumsübertragung vorzuliegen.

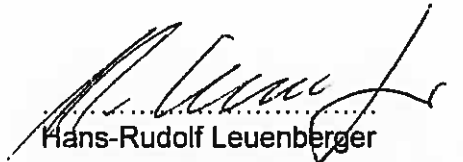
Eglisau, 12. Juni 2017

Die veräussernde Partei:


.....
Friedrich Kaiser

Die erwerbende Partei:
Für die Schulgemeinde Eglisau


.....
Marianne Fröhlich


.....
Hans-Rudolf Leuenberger

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Eglisau, 12. Juni 2017, 14:25Uhr



NOTARIAT EGLISAU

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Peter', written over a vertical line that serves as a signature separator.

P. Peter, Notar



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in schwarz/weiss



10

57



© CHN ZH, Kanton Zürich, 09.06.2017 11:13:24

Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungsbüro bezogen werden.

Massstab 1:1500

0 10 20 30m

Zentrum: [2681501.13,1270982.01]

Ver
2017
CH

Eghodan

Browser

Kontakt Hilfe Anmelden

Grundstück

Filter

Antliche Vermessung (1 Karte)

- Antliche Vermessung in Farbe
- Antliche Vermessung in sw

(6 Karten)

- Lageklassen 2015
- Lageklassen 2013
- Lageklassen 2011
- Lageklassen 2009
- Lageklassen 2004
- Lageklassen 2003

Mehrerenkaster

Sportanlagen

Standorte des Amtes für Wirtschaft und Arbeit

Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger

ORN-Kataster

Bevölkerung (4 Karten)

- Beschäftigtenstatistik
- Einwohnerstatistik
- Gebäudestatistik

Informationen für Stadtkommunen

Benennung Thema Hintergrund



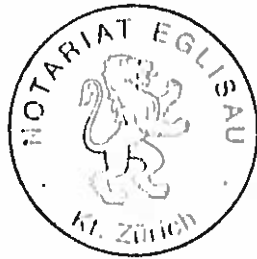
ca. 8500 m²

Ku
Ge. Fr
LH

Bestätigung

Das Rechtsgeschäft laut vorstehender Ausfertigung (Kopie) ist heute öffentlich beurkundet worden.

Eglisau, 12. Juni 2017



NOTARIAT EGLISAU

A handwritten signature in black ink, appearing to be "B. Peter", written over a vertical line that serves as a separator between the seal and the signature.

B. Peter, Notar



Genehmigung

Teilrevision Schlafapfelbaum

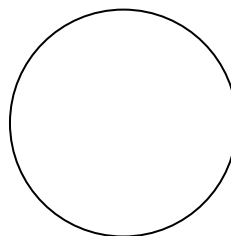
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26. März 2019

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....



.....

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Fabian Mariani

Auftraggeber: Schulgemeinde und Politische Gemeinde Eglisau
Obergass 17
8193 Eglisau
www.eglisau.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\24 Eglisau\09 ZPÄ Schule\60 Gen\Ber_nicht_berücks_Einwendgn.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
29.01.2019	Festsetzung V01
27.03.2019	Genehmigung V01

Inhaltsverzeichnis

1	Öffentliche Auflage	1
2	Nicht berücksichtigte Einwendungen	1
2.1	Einwendungen zur Zonenplan-Änderung	1

1 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat von 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. Die Begründung für die Ablehnung kann dem folgenden Bericht entnommen werden.

2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

2.1 Einwendungen zur Zonenplan-Änderung

Antrag 1 gemäss Einwendung vom 12. Dezember 2018

Es wird beantragt, dass ein Landstreifen entlang der Dachselenstrasse als Landwirtschaftsland bleiben soll bzw. nicht eingezont wird.

- a. Die Bebauung mit Schulhaus und Turnhallen soll auf der bereits erschlossenen und bebauten Ebene erfolgen. Also dort, wo der Boden bereits verdichtet und asphaltiert ist.
- b. Die Erschliessung soll von der Chrüzackerstrasse erfolgen.
- c. Die Zufahrt während der Bauphase soll ebenfalls von der Chrüzackerstrasse erfolgen.
- d. Die Dachselenstrasse kann für Velo und Fussgänger/Schüler als Zugang dienen.

Begründung gemäss Einwendung

Ein Grossteil der einzuzonenden Fläche bildet eine Magerwiese, welche über Jahre natur-schonend bewirtschaftet wurde. Im Sinne der Nachhaltigkeit und unter dem Aspekt der Vorbildfunktion gegenüber der Jugend soll so wenig Landwirtschaftsland wie möglich eingezont werden. Der untere Teil der Wiese entlang der Dachselenstrasse kann dank einer Erschliessung und Bebauung auf der Ebene unverändert Naturgebiet bleiben.

Erwägungen Gemeinderat

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.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Antrag 2 gemäss Einwendung vom 12. Dezember 2018

Die Einzonung des oberen Teils des Grundstückes soll für öffentliche Bauten (Schulhaus etc.) erfolgen, nicht aber für privatrechtliche Bauten und Industriebauten.

Begründung gemäss Einwendung

Eine Heizzentrale für Fernwärme gehört in die Gewerbe- und Industriezone, z. B. entlang der Kantonsstrasse, aber nicht in die Wohn- und Schulhausgegend.

Erwägung Gemeinderat

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.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Antrag 3 gemäss Einwendung vom 14. November 2018

Die gemäss Protokoll des Gemeinderates Eglisau vom 1. Oktober 2018 „Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Schlafapfelbaum“ auf der Parzelle Kat. Nr. 3172, Bauzone C, Steinboden, Eglisau, vorgesehene Teilfläche (Kompensationsfläche) sei als materielle Enteignung zu taxieren und als entschädigungspflichtige Auszonung festzulegen. Die Landpreisent-schädigung hat sich an der 2013 abgetretenen Teilfläche (Fr. 250.-/m²) zu orientieren und soll in gemeinsamer Absprache von Gemeinderat und Landeigentümer erfolgen. Ein diesbe-züglicher Entschädigungsvertrag ist bis zur vorgesehenen Gemeindeversammlung abzu-schliessen.

Begründung gemäss Einwendung

Es ist sehr befremdend, dass ich als betroffener Landeigentümer der Kompensationsfläche Steinboden zur Teilauszonung der Parzelle Kat. Nr. 3172 weder eine schriftliche Anfrage noch ein Entschädigungsangebot erhalten habe. Erst mit der Aktenaufgabe in der Gemeinde-verwaltung wurde die Situation für mich erkennbar. In dieser Sache ist auch die Frage zu klären, ob nur die für das Schulhaus benötigte Teilfläche oder aber allenfalls die gesamte eingezonte Fläche der Zone C zu entschädigen sei, da die Nutzung der kleinen Restfläche EC erheblich eingeschränkt und eine Wertverminderung ausgelöst würde.

Erwägung Gemeinderat

Die Verhandlungen mit dem Grundeigentümer über eine allfällige Entschädigung wurden aufgenommen. Das Ergebnis ist noch offen. Wird keine Einigung erzielt, ist die Entschädigungsforderung abzuweisen. Es gibt seit Jahren keine Bauabsicht, es wurden keine Vorleistungen bezüglich Planung oder Erschliessung erbracht, das Land war stets als Reserve für die Weiterentwicklung der Schule geplant und wird über das Schulgelände erschlossen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath, Fabian Mariani



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 31.07.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000358

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Eglisau, Obergass 17, 8193 Eglisau

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Schlafapfelbaum», Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8193 Eglisau

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Schlafapfelbaum» wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Eglisau an der Gemeindeversammlung vom 26. März 2019 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 18. April 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 11. Juli 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Schlafapfelbaum» tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: Baudirektion des Kantons Zürich, Verfügung 0247/19

Beschluss-/Verfügungsdatum: 18.04.2019

Rechtliche Hinweise:

Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Re- kurse:

Gemeinde Eglisau

Obergass 17

8193 Eglisau