

Abs: Schmid Schärer, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich
Gemeinderat Oekingen
Gehrenstrasse 1
4566 Oekingen

Stellungnahmen zu Mitwirkungseingaben Gestaltungs- und Erschliessungsplan «focus jugend» in Oekingen

Anonymisierte Version

Sehr geehrter Gemeinderat

Anbei erhalten Sie unsere Stellungnahmen zu den Mitwirkungseingaben (A,B,C,D). Siehe auch Anhang 3 Übersicht zu Mitwirkungseingaben.

A. Eingabe eines Gemeindemitglieds

Die Eingabe bejaht die Frage 1 bzgl. Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Unterlagen, sowie die Frage 3 bzgl. der Sinnhaftigkeit des neuen Fussweges.

Sie kritisiert jedoch unter Frage 2 die ortsbauliche Sinnhaftigkeit des Gestaltungsplans und unter «weitere Bemerkungen» die behördlichen Vorgaben zur Erdgeschosskote respektive dem Hochwasserschutz.

Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

A.1 Gebäudelänge

Das geplante Schulhaus ist nicht 180m lang, sondern nur das im Gestaltungsplan ausgewiesene Baufeld in dem es gebaut werden kann. Das Gebäude ist im aktuellen Vorprojektstand nur 130m lang.

A.2. Gebäudegliederung/Unterteilung

Das Richtprojekt wie auch das aktuelle Vorprojekt ist gestaffelt ausgebildet. D.h. es erscheint unter Einbezug der Licht/Schattenwirkung in vier Gebäudeteile gegliedert.

Im Übrigen verweist der Gestaltungsplan unter §5 Abs2 explizit darauf, dass die Gliederung, Proportionierung sowie Material- und Farbgebung teils des Baueingabeverfahrens sein muss und eine überzeugende Gesamtwirkung dadurch entstehen muss. Siehe des weiteren Kapitel 2 im Raumplanungsbericht.

Die städtebauliche Gliederung, Proportionierung sowie Material- und Farbgebung war Teil des Wettbewerbsprojektes und wurde von einer qualifizierten Jury in einem vom Submissions- und Baurecht anerkannten Qualitätsverfahren als überzeugend bewertet.

Im Übrigen ist auch anzumerken, dass dieses Thema vom ARP in seiner Vorprüfung in keiner Weise kritisiert wurde. Im Gegenteil begrüsst es das Wettbewerbsverfahren und dessen Ergebnis und taxiert dessen abgestimmte Architektur und Aussenraumgestaltung als besonders wichtig (letzter Abschnitt Seite 1 Vorprüfungsbericht).

A.3 Vergleiche/Anhänge

Die Vergleiche (Anhänge 1-5) sind insofern irreführend, da das Baufeld, d.h. die baugesetzlichen maximalen Randlinien mit effektiven Bauten gezeigt, respektive verglichen werden.

Würde man das aktuelle Vorprojekt vergleichen, könnte man zu anderen Schlüssen kommen:

- Das Vorprojekt ist mit 130m 30% kürzer als das Synthes-Gebäude in Solothurn.
- Das Vorprojekt ist mit 130m nur 1,6 mal länger als das OZ13 in Subingen, in vier Teile gegliedert und in seiner naturfarbenen Materialisierung gegenüber der Landschaft deutlich zurückhaltender. Siehe auch Anhang 2 Visualisierung aktueller Projektstand Feldseite.

Wir haben des weiteren einen anderen Kartenausschnitt analog zu Anhang 1 gewählt, der mehrere Bauten von vergleichbarer Grösse zeigt. Gewerbegebiete wie in Subingen, die ebenfalls direkt an die Wohn- und Landwirtschaftszonen grenzen mit um vielfach grösseren Gebäuden wollen wir gar nicht erst in den Vergleich einbringen. Siehe Anhang 1 Kartenausschnitt mit markierten vergleichbaren Gebäuden.

A.4 Erweiterbarkeit nach Osten

Eine Erweiterung nach Osten in die Landwirtschaftszone ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Das im Gestaltungsplan ausgewiesene Baufeld beinhaltet bereits eine Reserve für zukünftige Etappen. Desweiteren bestehen innerhalb des Geländes nach Ablauf der Lebensdauer von den diversen Bauten zukünftige Verdichtungsreserven zur Verfügung.

A.5 Ausführungen zu Terrainaufschüttungen und Auftrennung in mehrere Gebäudeteile

Die Anmerkung zu angeblichen Terrainaufschüttungen, um von Pausenplätzen die Eingangskote zu erreichen, zeigt das mangelnde Fachverständnis der Ausführungen. Selbstverständlich erhöhen wir kein Terrain, sondern haben bei jedem Eingang eine Treppe mit wenigen Stufen ins «Hochparterre». Der nördlichste Eingang liegt nicht mehr im Hochwassergefahrengbiet und hat daher einen ebenerdigen Zugang zu einem Lift welcher die beiden Geschosse über die ganze Länge erschliesst. Eine Aufteilung des Baus in mehrere Gebäudeteile hätte nicht nur betriebliche Nachteile, es würde auch für jeden Gebäudeteil eine separate ebenerdige Lifterschliessung notwendig welche durch die Anzahl wie auch ihre technische Ausführung (da im Hochwasserperimeter) erhebliche Kosten verursachen würde.

A.6 Ausführungen zur von den kant. Behörden (AfU und SGVSO) vorgegebenen Hochwasserschutzkote

Wir haben in Zusammenarbeit mit den kommunalen und kantonalen Behörden die Hochwasserschutzkoten und deren dahinterliegenden Berechnungsmodelle kritisch geprüft. Die aktuellen Berechnungen weisen eine Hochwasserschutzkote für ein 300jähriges Hochwasser von 453.80müM aus. Die SGVSO stellt gemäss §8 in Aussicht, im Rahmen des Baubewilligungsverfahren, eine Reduktion um 30cm zu prüfen. Dabei geht es nicht um einen Zweifel an den Berechnungsgrundlagen, sondern um die Abschätzung von versicherungstechnischen Risiken in Relation zum Fortschritt der andernorts umzusetzenden Hochwasserschutzmassnahmen.

B. Eingabe eines Gemeindemitglieds

Die Eingabe bejaht die Frage 1 bzgl. Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Unterlagen, sowie die Frage 3 bzgl. der Sinnhaftigkeit des neuen Fussweges.

Sie kritisiert jedoch unter Frage 2 die ortsbauliche Sinnhaftigkeit des Gestaltungsplans.

Unsere Stellungnahme dazu ist deckungsgleich mit Absatz A.1, A.2, A.3.

C. Eingabe einer benachbarten Grundeigentümerschaft

Die Eingabe verneint Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Unterlagen sowie die Sinnhaftigkeit des neuen Fussweges. Sie stellt diverse Fragen.

Wir beantworten die Fragen wie folgt:

C.1 *Wieso sind die Unterlagen bereits ein halbes Jahr alt? (Letzte Anpassung der Version Oktober 2021) Sind das noch die heute aktuellen Pläne? Wenn nein, wieso werden die aktuellen Pläne zum Neubau nicht aufgelegt?*

Beim Gestaltungsplanverfahren ist das von der Jury im Wettbewerbsverfahren beurteilte Projekt als sogenanntes «Richtprojekt» rechtlich relevant. Das aktuelle (sich in Entwicklung befindende Projekt) wird erst im Baubewilligungsverfahren wieder relevant.

Die Versionierung bezieht sich auf den Gestaltungsplan und nicht auf das Projekt.

C.2 *Der Neubau wirkt in das Grundstück «reingezwungen». Bleibt so genügend Platz für die Schulkinder für Pausen, Spielen usw. ?*

Ja. Es bleibt nicht nur genügend Platz für die Schulkinder, sondern die befestigten Pausenflächen werden nahezu verdreifacht und die begrünten Spielplätze verdoppelt.

C.3 *Wieso wurde die Gemeinde Kriegstetten in die Überarbeitung nicht einbezogen? Die Anfahrt via Auto und ÖV kommt fast ausschliesslich über Kriegstetten zum focus Jugend.*

Die Gemeinde Kriegstetten wurde in den Prozess mit eingebunden. Der Gemeindepräsident ist Mitglied der Baukommission der Schulraumerweiterung. Das Projekt wie auch der Gestaltungsplan wurde den Gemeindepräsidenten aller drei angrenzenden Gemeinden jeweils bei Präsidententreffen erläutert.

C.4 *Wie viele m² (Innenfläche) nutzt die focus Jugend heute und wie viele m² (Innenfläche) stehen dem focus Jugend nach dem Bau vom neuen Schulgebäude zur Verfügung?*

Diese Frage kann im Gestaltungsplanverfahren nicht beantwortet werden, da sich das zu realisierende Projekt (1. Etappe) erst in Planung befindet. Siehe aber auch Antwort D.2.2

C.5 *Wie sieht die Nutzung der bestehenden Gebäude nach dem Neubaues aus? Werden diese weiterhin vollumfänglich genutzt?*

Wieso werden die bestehenden Gebäude nicht renoviert, um die neusten Standards zu erfüllen?

Die bestehenden Gebäude werden laufend saniert und auch zukünftig genutzt. Die Pavillonprovisorien (teils ungeheizt und ohne Wasser- und Abwasseranschlüsse) werden jedoch alle rückgebaut.

C.6 Wieso ist das Neubau Baufeld viel grösser als der effektiv geplante Neubau? Für zukünftige Bauten einzuzonen ist dies nicht sinnvoll, besser soll bei erneutem (zusätzlichem) Bedarf eine weitere Einzonung nochmals beurteilt werden.

Ein Gestaltungsplan ist ein Mittel der Raumplanung und soll über ein einzelnes Bauprojekt/Bauetappe hinweg Gültigkeit haben. Wir sprechen hier von einem Zeithorizont von 30 Jahren. Die einzelnen im Baufeld ausgewiesenen Etappierungsschritte werden im Baubewilligungsverfahren jeweils für sich beurteilt.

C.7 Wie erfolgt die Finanzierung des Projektes? Falls die Gelder vom Kanton kommen, gibt es dazu noch einen kantonale Abstimmung?

Diese Frage kann im Gestaltungsplanverfahren nicht beantwortet werden.

C.8 Erfolgt der Neubau in Absprache mit anderen Standorten, welche ähnliche Dienstleistungen anbieten? Denn gemäss Informationsabend werden in Zukunft mehr Kinder/Jugendliche erwartet. Bauen daher die anderen Standorte nicht aus? Um zu verhindern, dass am Schluss eine Überkapazität besteht.

Ja. Es erfolgt eine Absprache mit dem Volksschulamt welches die Bedürfnisse im Kanton koordiniert.

C.9 Wieso wird ein neuer Weg gebildet? Es bestehen ja bereits zwei Wege entlang des Rains. Welche Gründe und welcher Bedarf rechtfertigen einen weiteren Weg, welcher gepflegt und unterhalten werden muss?

Der Weg schliesst das bestehende Fuss- und Velowegnetz und schafft eine neue Verbindung parallel zur befahrenen Hauptstrasse. Desweiteren wird der Weg auch für die beidseitige Zugänglichkeit zum Gebäude für Unterhaltsarbeiten, etc genutzt.

C.10 Wer bezahlt den Unterhalt des Weges?

Die Stiftung focus jugend.

C.11 Wie wird der Bauverkehr geregelt während dem Neubau? Gibt es Entschädigungen für die Anwohner für die Emissionen bezüglich Lärm usw.?

Der Bauverkehr, respektive die Bauinstallation wird im Baubewilligungsverfahren behandelt. Sie erfolgt via Grubenstrasse im Bereich der Grundstücksgrenze (kein Durchgangsverkehr). Allfällige Entschädigungen unterliegen dem normalen gesetzlichen Bestimmungen.

C.12 Wie wird sich die Parksituation in Zukunft an der Grubenstrasse entwickeln?

Es besteht ein Fahrverbot für die Grubenstrasse ab der Einfahrt auf das focus jugend Areal. Die weitere Fahrt ist nur für den Zubringerdienst gestattet. Angestellte von focus jugend gelten nicht als Zubringer. Es besteht jedoch kein Parkverbot.

D.h. die Polizei kann und wird parkierte Fahrzeuge bzgl. der Missachtung eines Fahrverbots büssen. Die Gemeinde wird dies der Schulverwaltung mitteilen und falls weiterhin Reklamationen seitens der Bevölkerung gemeldet werden, bei der Polizei aktivere Kontrollen einfordern.

D. Eingabe einer benachbarten Grundeigentümerschaft

Die Eingabe verneint Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Unterlagen sowie die Sinnhaftigkeit der ortsbaulichen Setzung und des neuen Fussweges.

Sie stellt diverse Fragen.

Wir beantworten die Fragen wie folgt:

D.1.1 ...Wieso wurden die anderen zwei Gemeinden nicht miteinbezogen?

Siehe Antwort C.3.

D.1.2 ...Der südlichste Teil des Referenzprojektes ist schraffiert dargestellt, auf Aussenansichten ist er gar nicht dargestellt. Ist gar nicht geplant, diesen zu bauen?...

Siehe Antwort C.6

D.1.3 ...Wenn effektiv ein kleinerer Bau geplant ist, weshalb wird dann ein grösseres Baufeld eingegeben?...

Siehe Antwort C.6

D.1.4 ...Was ist mit den anderen bestehenden (evtl. nicht mehr benötigten) Gebäuden geplant?

Siehe Antwort C.5

D.2.1 Der Neubau hat eine Länge von 179m, eine Breite von 23m und eine Höhe von ca. 10m. Kein Gebäude in den Gemeinden Kriegstetten, Oekingen und Halten hat auch nur annähernd diese Grösse. Wie passt ein solches Gebäude am Dorfrand, direkt im Naherholungsgebiet der drei Dörfer, ins landwirtschaftliche Bild?...

Siehe Antwort A.1, A.2, A.3

D.2.2 ...Ist dieser massive Ausbau der Innenfläche gerechtfertigt durch die leichte Erhöhung der Schülerzahl?

Die heutigen Klassenzimmer entsprechen in ihrer Grösse nicht mehr den aktuellen Schulbaunormen. Ebenso fehlt es an Gruppenräumen und Spezialräumen. Insofern ist der Zuwachs an Fläche v.a. auf den Ausbau auf den heutzutage geforderten pädagogischen Anspruch an die Raumgrössen und Arten zurückzuführen, wenn auch die Anzahl Klassenzüge ebenso erhöht werden.

D.2.3 ...Wie werden diese massiv steigenden Unterhaltskosten gerechtfertigt bei einer leichten Erhöhung der Schülerzahl?

Diese Frage hat der Bauherr selbst zu verantworten und ist innerhalb des Gestaltungsplanverfahrens nicht relevant.

D.2.4 ...Wenn die Aussage des Besuchers (Kanton sieht keine Steigerung der Schülerzahlen vor) korrekt ist, wieso wird dann für eine gleichbleibende Schülerzahl ein solch riesiges Gebäude zusätzlich gebaut?

Beim Besucher handelte es sich um den soeben gewählten Präsidenten des ZKSK. Wir gehen davon aus, dass diese Aussage in diesem Zusammenhang gemacht wurde und für das ZKSK keine Steigerung der Schülerzahlen zu erwarten ist. Für unsere Institution ist diese Aussage nicht korrekt. Bei den von uns betreuten Kindern und Jugendlichen geht der Kanton von steigenden Schülerzahlen aus, was in der Praxis auch zu beobachten ist. Ausserdem erhielt focus jugend im Verlauf des Ausschreibungsverfahrens OptiSo+ den Zuschlag für zusätzliche Angebote. Ein wichtiger Grund für den Neubau ist, dass in den letzten 10 - 20 Jahren der Schulraumbedarf durch zahlreiche Provisorien geschaffen wurde. Die dringendsten räumlichen Bedürfnisse wurden mit verschiedenen Provisorien gestillt, z.B. wurden Räumlichkeiten im ehemaligen Personalhaus behelfsmässig in Schulräume umfunktioniert oder Pavillons erstellt. Dies führte mit den Jahren zu einem Flickenteppich. Auch erfüllt das jetzige, vor mehr als 50 Jahren gebaute Schulhaus die Anforderungen an eine zeitgemässe Sonderpädagogik nicht mehr. Nicht zuletzt eröffnen uns die neuen, grösseren Räumlichkeiten die Möglichkeit, bei Bedarf grössere Klassen zu führen.

D.2.5Was setzt focus jugend diesbezüglich (Parkplatzmangel) um?

Die Schule prüft verschiedene Massnahmen um einerseits die Anfahrt mit dem Auto weniger attraktiv zu gestalten und andererseits kostenpflichtige Parkplätze ausserhalb des Areals zu erschliessen.

D.2.6 Der Neubau überbaut den heutigen Fussballplatz, Teile des Spielplatzes resp. Parks. Das reduziert die Pausenfläche massiv, vor allem gerade direkt um die Schulgebäude herum. Ist dies im Sinne der Schule und der SchülerInnen? Wird damit nicht der für die SchülerInnen enorm wichtige Platz «verbaut» und weggenommen?

Siehe Antwort C.2

D.2.7 ...Auf welcher Grundlage gibt es von focus jugend oder von anderen Interessensgemeinschaften einen Bedarf für einen neuen Mehrzweckraum für externe Anlässe im focus jugend? Ist dies im Auftrag der Stiftung focus jugend enthalten?

Der Bedarf für einen Bewegungsraum der auch als Mehrzweckraum genutzt werden kann ist in erster Linie schulintern. Das Angebot der externen Nutzung ist ein reiner Mehrwert für die Öffentlichkeit und kein Kriterium bei der Dimensionierung oder Erstellung.

D.3.2 ...Woher gibt es einen Bedarf, der diese zusätzliche unnötige Bebauung (Fuss- und Veloweg) rechtfertigt?

Siehe Antwort C.9

D.3.3 ...Der neue Fussweg ist nur Mittel zum Zweck. Können Sie dies bestätigen?

Nein. Siehe Antwort C.9

Freundliche GrüÙe

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roger Schärer', written in a cursive style.

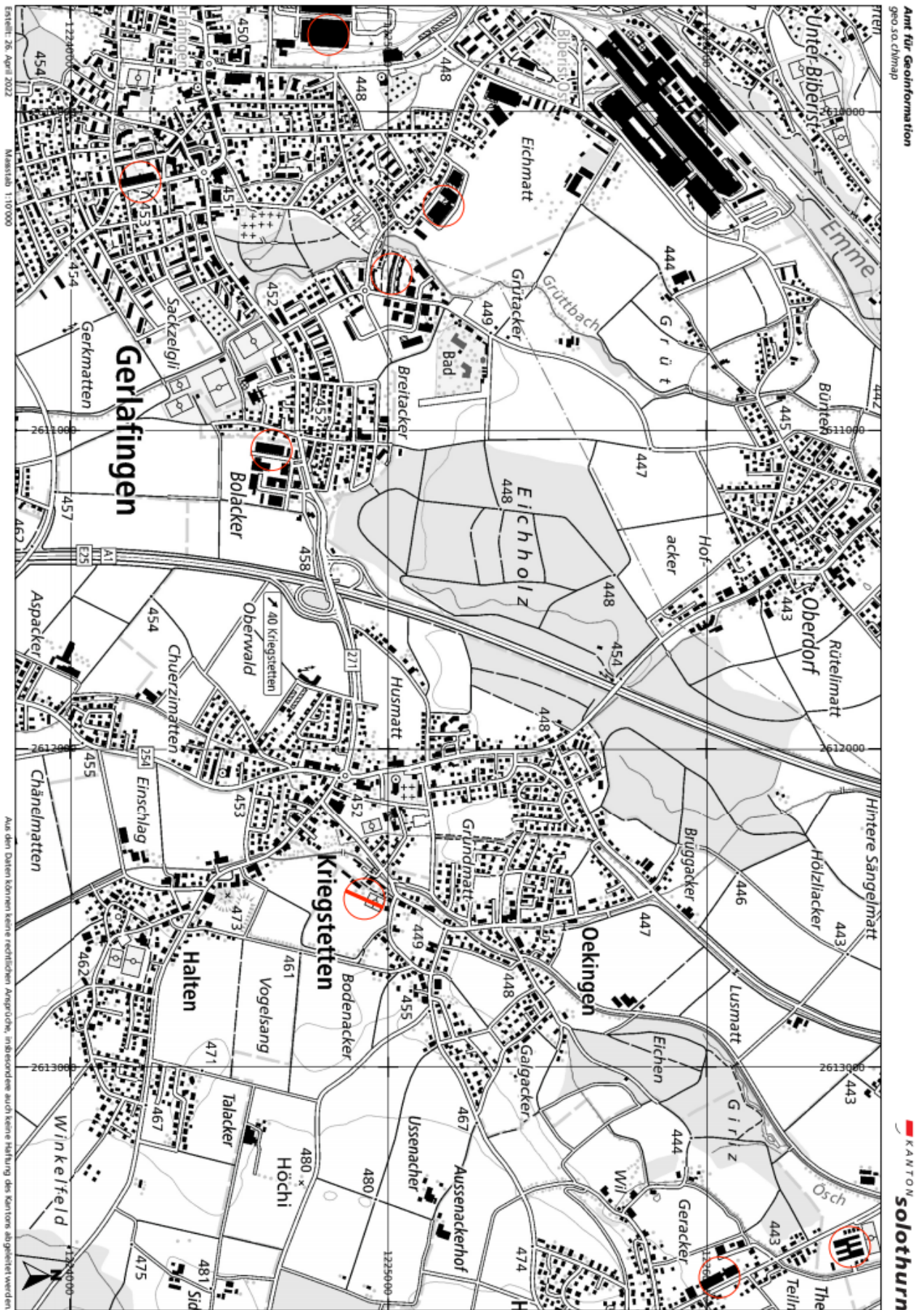
Roger Schärer, Schmid Schärer Generalplaner GmbH

Beilagen/Anhänge:

- 1. Kartenausschnitt mit markierten vergleichbaren Gebäuden
- 2. Visualisierung Bauprojekt Feldseite
- 3. Übersicht zu Mitwirkungseingaben

Anhang I: Kartenausschnitt mit markierten vergleichbaren Gebäuden

roter Kreis = 180m Durchmesser



Anhang 2: Visualisierung Bauprojekt Feldseite



Auswertungsübersicht

Gestaltungs- und Erschliessungsplan «focus jugend» in Oekingen

Gesamthaft 4 Eingaben:

- A Eingabe eines Gemeindemitglieds
- B Eingabe eines Gemeindemitglieds
- C Eingabe einer benachbarten Grundeigentümerschaft
- D Eingabe einer benachbarten Grundeigentümerschaft

1. Sind die Unterlagen (Gestaltungsplan, Raumplanungsbericht) verständlich und nachvollziehbar?

| | ja | eher ja | eher nein | nein |
|---|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| A | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| B | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| D | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

2. Erachten Sie die Ergänzung des bestehenden Schulhauses mit dem Längsbau grundsätzlich als sinnvoll und Ortsbaulich nachvollziehbar?

| | ja | eher ja | eher nein | nein |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| B | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| C | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| D | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

3. Erachten Sie den neuen Fussweg als sinnvolle Ergänzung des neuen Fusswegnetzes?

| | ja | eher ja | eher nein | nein |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| B | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| D | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |