



**Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates Fällanden vom 24. Mai 2016**

04.	Bauplanung	116
04.05.00.	Zonenpläne	
04.05.10.	Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen Teilrevision kommunale Bau- und Zonenordnung Umzonung Kindergärten Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG	

IDG-Status:	öffentlich	<b>X</b>
	nicht öffentlich	

**1. Einleitung**

**1.1 Handlungsbedarf**

Teilrevision 2015

Am 17. September 2013 hat der Gemeinderat entschieden, eine Teilrevision der Fällander Ortsplanung in die Wege zu leiten. Diese Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 festgesetzt.

Schulgemeinde  
Fällanden

Im August 2013 hat die Schulgemeinde Fällanden ein Umzonungsgesuch für Kindergärten eingereicht. Die Kindergärten sollen von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine quartierübliche Wohnzone umgezont werden. Am 14. Januar 2014 hat der Gemeinderat diese Umzonungen mangels nachvollziehbarer Immobilienstrategie der Schule abgelehnt. Danach hat die Schulgemeinde dem Gemeinderat ihre Liegenschaftenstrategie vorgestellt und gleichzeitig darum gebeten, noch einmal auf den Entscheid zurück zu kommen (Rückkommensantrag). Dieser Rückkommensantrag wurde vom Gemeinderat am 23. Juni 2015 gutgeheissen. Da die Bearbeitung der Teilrevision 2015 schon weit fortgeschritten war, konnten die Umzonungen der Kindergärten der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 nicht mehr vorgelegt werden. Dies soll nun in einer weiteren Teilrevision erfolgen.

**1.2 Liegenschaftenstrategie der Schule**

Steigende  
Schülerzahlen

Wegen der steigenden Schülerzahlen braucht die Schule Fällanden dringend mehr Schulraum. Es fehlen im Moment zwei Kindergärten, und für die Tagesbetreuung der Schüler und Schülerinnen muss mehr Raum zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind die bestehenden Kindergärten teilweise sanierungsbedürftig und verfügen nicht über genügend Erweiterungspotenzial.

Dezentrale Lage der Kindergärten  
Ein weiteres Problem ist die dezentrale Lage einiger Kindergärten. Sie verhindert die heute übliche stufenübergreifende Zusammenarbeit in den Schulen. Zudem müssen jene Kindergärtler, welche die Betreuungsangebote der Schule nutzen, den Weg vom Kindergarten zum jeweiligen Schulhaus über Mittag oder nach dem Kindergarten jeweils alleine bewältigen.

Aktuelle Strategie  
Gemäss aktueller Liegenschaftenstrategie der Schule Fällanden sollen die Kindergärten direkt in die Schulhausareale integriert oder näher an die Schulhäuser angebunden werden.

Verkauf Kindergarten-Areale  
Diese Strategie hat zur Folge, dass zukünftig einige der bestehenden Kindergarten-Areale nicht mehr gebraucht werden und somit verkauft werden könnten. Mit dem Erlös aus dem Verkauf der Kindergarten-Grundstücke könnten neue Schulgebäude mitfinanziert werden.

Umzonung in eine Wohnzone  
Um die Grundstücke verkaufen zu können, ist eine Umzonung der Kindergärten von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine quartierübliche Wohnzone notwendig. Dies schafft für die Schulgemeinde Fällanden die nötige Planungssicherheit, um die Strategie umsetzen zu können.

Rückfallebene  
Sollten die von der Schulgemeinde geplanten Projekte nicht umgesetzt werden können, kann die bestehende Nutzung der Kindergärten auch bei einer Umzonung erhalten bleiben. Der Betrieb der Kindergärten ist auch in einer Wohnzone möglich.

Erstes Projekt  
Ein erstes Projekt gemäss der neuen Strategie ist bereits am Laufen. An der Gemeindeversammlung der Schule vom 25. November 2015 wurde ein Kredit für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes für ein neues Schulgebäude beim Schulhaus Lätten in Fällanden gutgeheissen. In diesem neuen Schulgebäude sollen sieben Kindergärten mit dem dazugehörigen Aussenbereich sowie vier Betreuungsräume für die Tagesstrukturen erstellt werden.

Der Gesamtleistungswettbewerb soll bis Juli 2016 abgeschlossen sein. Danach soll der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 der Projektierungskredit beantragt werden.

## **2. Umzonung Kindergartenareale**

Umzonungsantrag  
Wie bereits erwähnt, ist im August 2013 beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung der Kindergarten-Areale eingegangen. Die Kindergärten sollen von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine quartierübliche Wohnzone umgezont werden. Am 23. Juni 2015 hat der Gemeinderat den Antrag gutgeheissen. In der vorliegenden Teilrevision sollen diese Umzonungen nun vollzogen werden. Es handelt sich dabei um folgende Kindergarten-Areale (siehe Abbildungen nächste Seiten):

Umzonung Kindergärten

Kindergarten	Zone alt	Zone neu	ES <sup>1</sup> neu	Abbildung
Kindergarten Breiteli, Fällanden	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig, dicht (W3D)	II	1
Kindergarten Pfaffenstein, Pfaffhausen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone eingeschossig (W1)	II	2
Kindergarten Bommern, Pfaffhausen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone zweigeschossig, dicht (W2D)	II	3
Kindergarten Buechwies, Benglen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig, locker (W3L)	II	4
Kindergarten Bodenacher, Benglen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil, locker (WG3L)	II	5

<sup>1</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Kindergarten Breiteli

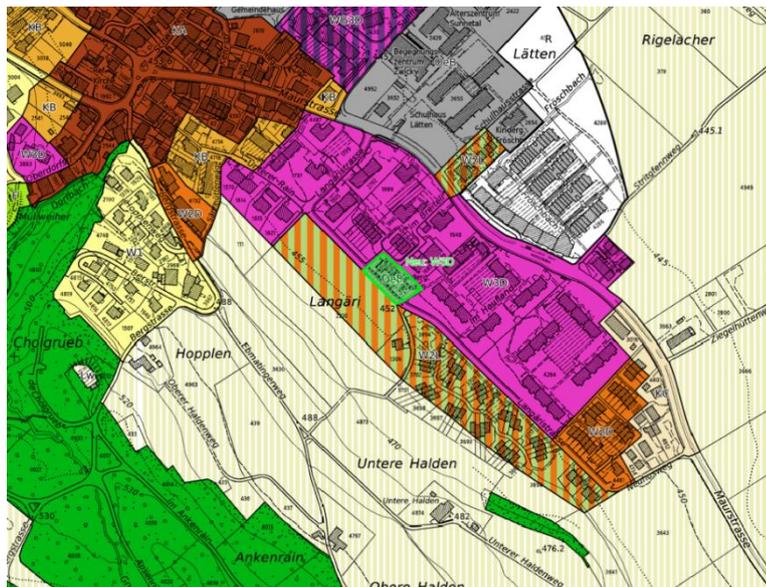


Abbildung 1: Umzonung Kindergarten Breiteli, Fällanden, neu W3D / ES II

Kindergarten  
Pfaffenstein

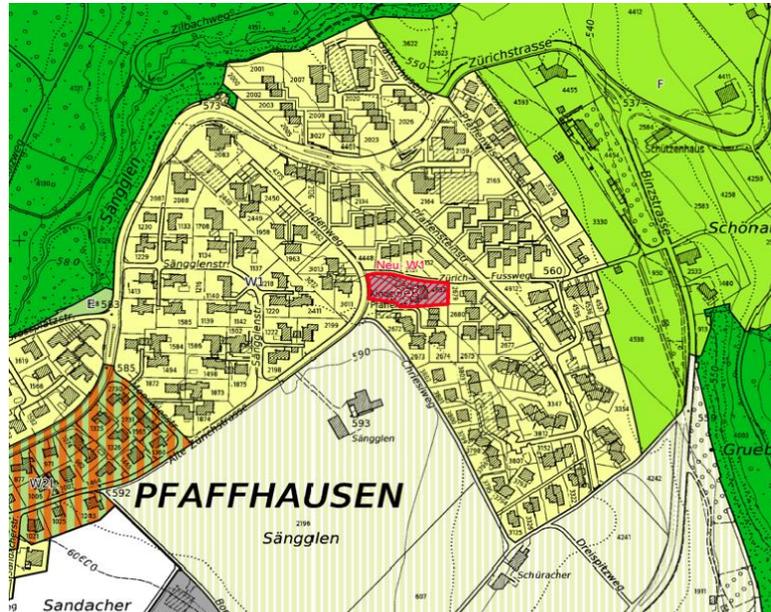


Abbildung 2: Umzonung Kindergarten Pfaffenstein, Pfaffhausen, neu W1 / ES II

Kindergarten Bommern

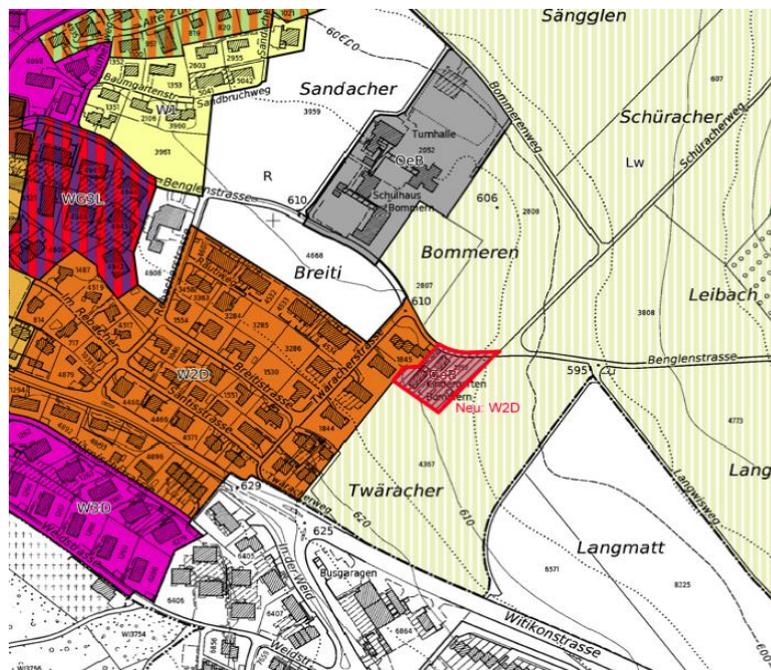


Abbildung 3: Umzonung Kindergarten Bommern, Pfaffhausen, neu W2D / ES II

Kindergarten  
Buechwies

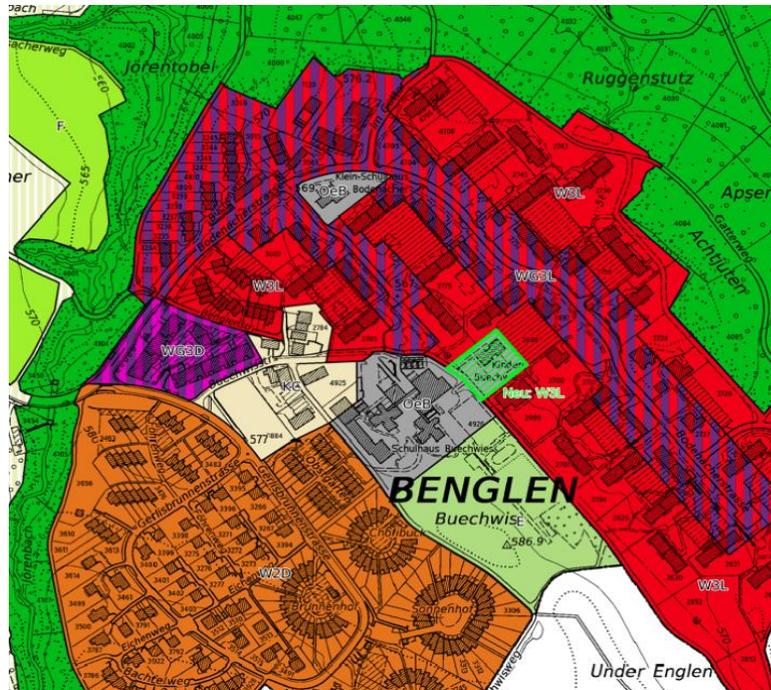


Abbildung 4: Umzonung Kindergarten Buechwies, Benglen,  
neu W3L / ES II

Kindergarten  
Bodenacher

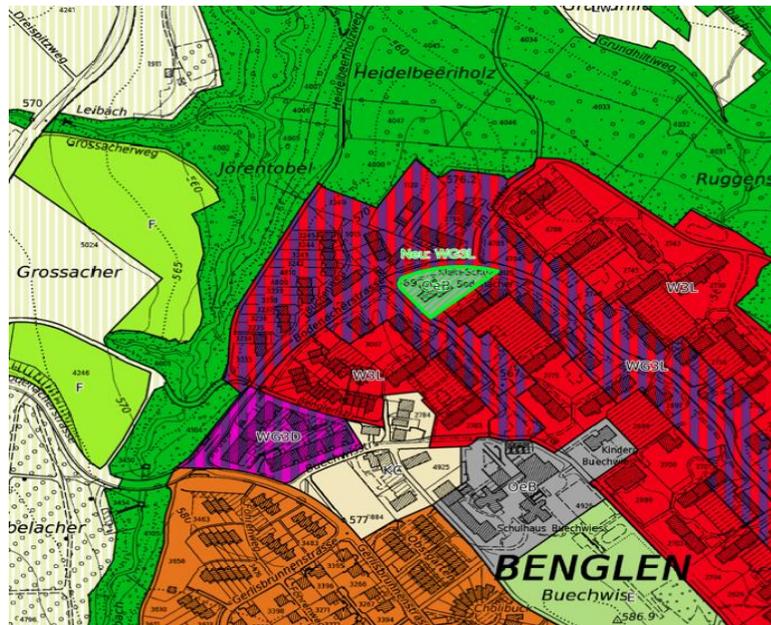


Abbildung 5: Kindergarten Bodenacher, Benglen,  
neu WG3L / ES II

Planungsrechtliche  
Beurteilung

Aus planungsrechtlicher Sicht steht diesen Umzonungen nichts im Wege. Durch die Parzelle des Kindergartens Breiteli verläuft zwar ein eingedoltes öffentliches Gewässer (Fröschbach). Die Festlegung eines Gewässerabstandes nur für die von der Umzonung betroffene Parzelle wird aber als nicht zweckmässig erachtet.

Es müsste vielmehr der gesamte Verlauf des Gewässers durch das Siedlungsgebiet betrachtet werden. Die vorliegende Umzonung steht einer späteren Gesamtbetrachtung des Gewässers nicht im Wege.

### **Rechtliches**

Gemäss Art. 13 lit. b der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Fällanden ist für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung die Gemeindeversammlung zuständig.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die Teilrevision Ortsplanung 2016 wird zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet.
2. Mitteilung an:
  - Schulgemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden; persönlich überreicht durch den Leiter der Abteilung Hoch- und Tiefbau
  - Planpartner AG, Urs Brüngger, Hofstrasse 1, 8032 Zürich
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
  - Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
  - Abteilung Hoch- und Tiefbau; zum Vollzug, per E-Mail
  - Website; zur Veröffentlichung
  - 04.05.00.
  - 04.05.10.

---

Für richtigen Protokollauszug:



Leta Bezzola Moser  
Stellvertreterin Gemeindeschreiberin

Versand: 26. Mai 2016