



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 12. März 2024

- 6.1.3.1 LS im Verwaltungsvermögen 54
Provisorium Schule Buechwis, Benglen; Bewilligung Objektkredit; Verabschie-
dung zuhanden der Gemeindeversammlung

IDG-Status:	öffentlich (mit Aktenauflage Gemeindeversammlung)	Medienmitteilung ☒
		Website ☒

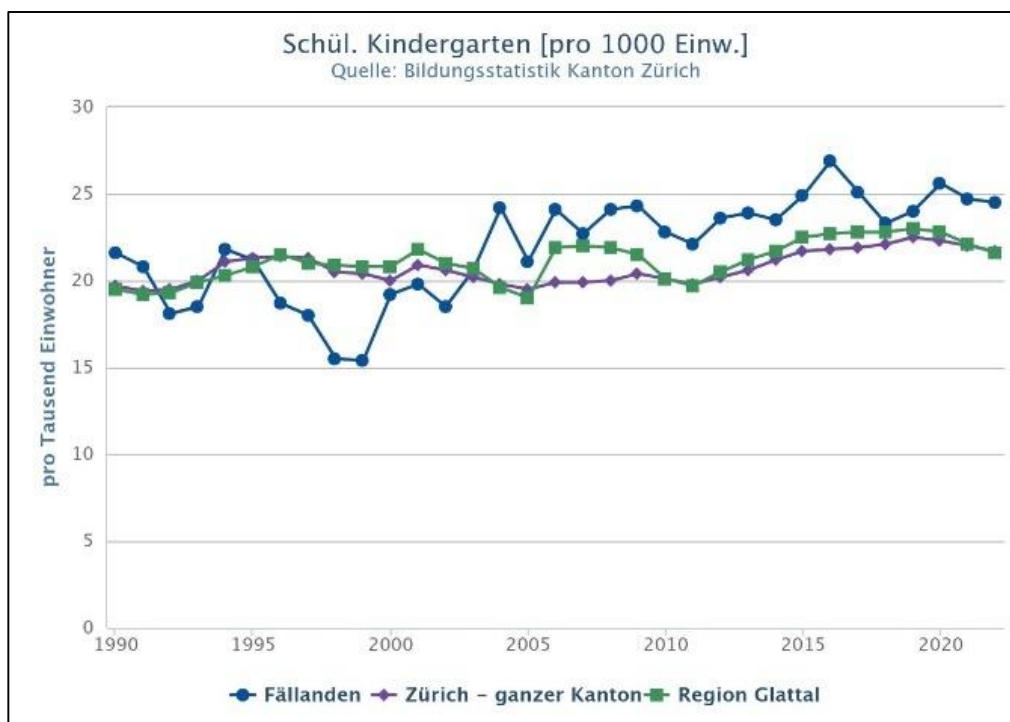
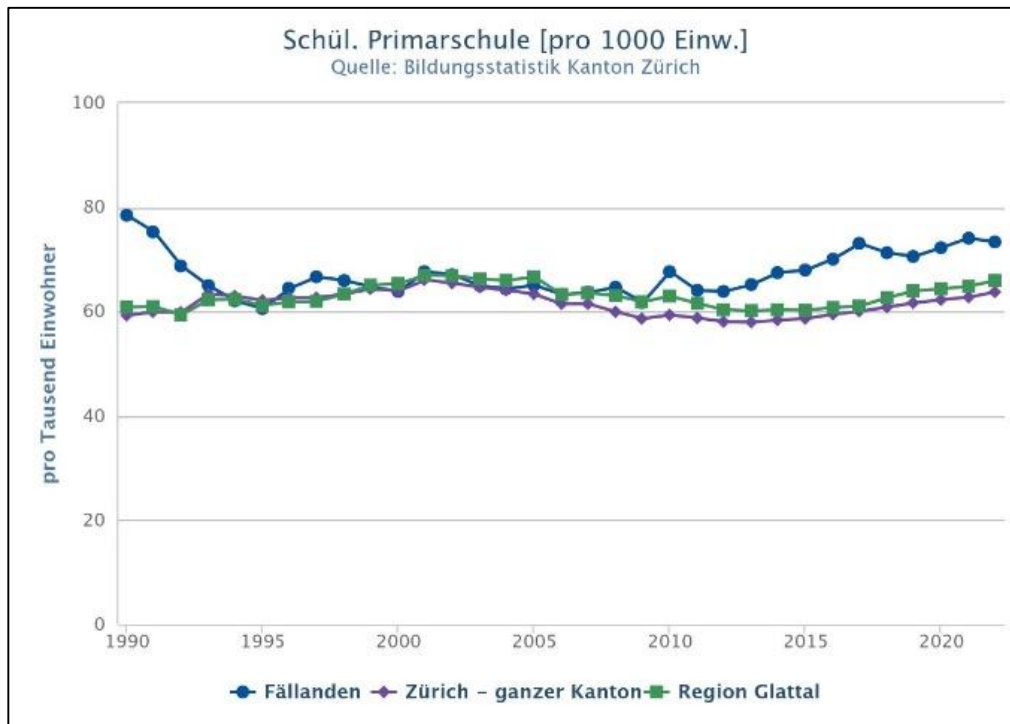
Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 wurde das auf der Schulanlage Bommern in Pfaffhausen geplante Schulraumprovisorium zurückgewiesen. Um dem aktuellen Wachstum der Schülerzahlen zu begegnen und die an der Gemeindeversammlung geäusserten Bedürfnisse der Bevölkerung abdecken zu können, hat die Schulpflege entschieden, die Erstellung des dringend notwendigen provisorischen Holzmodulbaus am Standort Benglen anstatt in Pfaffhausen zu realisieren.

Die Gemeinde Fällanden muss in den nächsten Jahren ihre Schulinfrastruktur erneuern und die einzelnen Standorte gemäss den zukünftigen Bedürfnissen weiter ausbauen. Vor allem die aus den 70er-Jahren stammenden Schulhäuser in Benglen und Pfaffhausen weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Sie sind nicht behindertengerecht und entsprechen den heutigen energetischen und sicherheitstechnischen Ansprüchen nicht mehr.

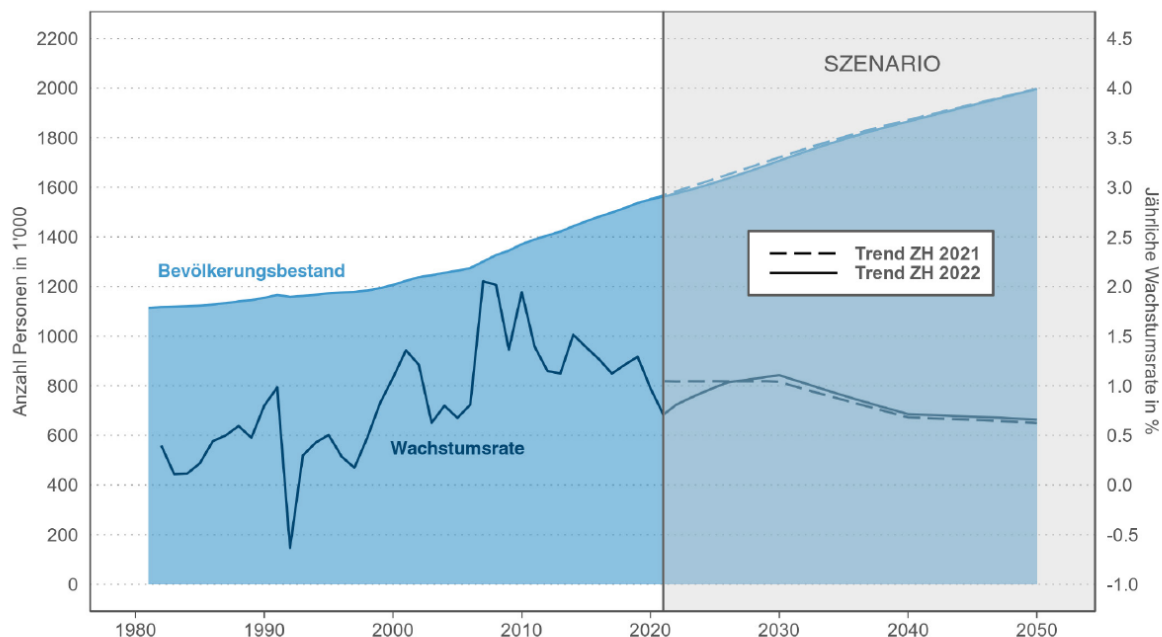
Zudem reicht aufgrund des kontinuierlichen Schülerwachstum in der Gemeinde Fällanden der vorhandene Schulraum nicht mehr aus. Die Schule Fällanden zählt im Schuljahr 2023/2024 gegen 1'100 Schüler/innen gegenüber rund 850 Schüler/innen im Schuljahr 2013/2014. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 25 % in zehn Jahren. Aufgrund heutiger Hochrechnungen wird bis 2038/2039 ein weiterer Anstieg der Schülerzahlen auf ca. 1'200 erwartet.

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Fällanden stiegen in den vergangenen zehn Jahren von 8'139 auf 9'550 Personen – dies entspricht einem Anstieg um rund 17 %. Die Gemeinde Fällanden hat gemäss den Statistiken einen im regionalen und kantonalen Vergleich sehr hohen Schüleranteil. Für den Kanton Zürich wird auch weiterhin ein erheblicher Anstieg der Einwohnerzahlen angenommen – insbesondere im Glattal.



Grafik 11: Bevölkerungsentwicklung, Kanton Zürich, 1981–2050

Vergleich der Szenarien «Trend ZH 2022» und «Trend ZH 2021»



Hinweis: Wechsel der Bevölkerungszählweise in den Jahren 1992 und 2010.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: KBE, Szenario «Trend ZH 2021», Szenario «Trend ZH 2022»

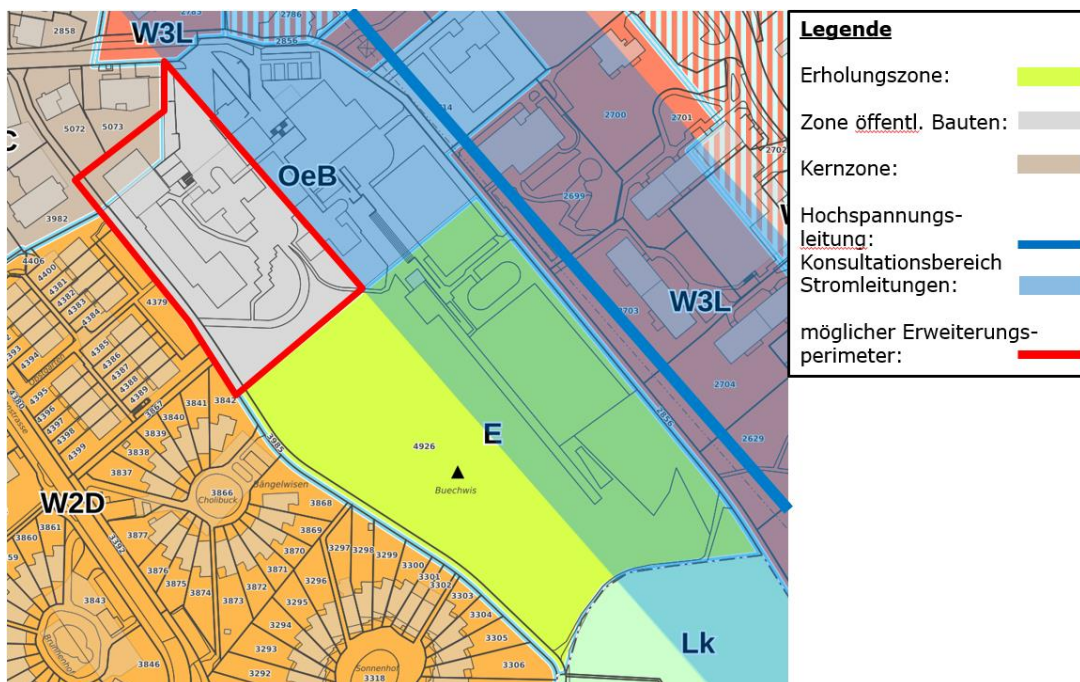
Erwägungen

Das geplante Provisorium dient nicht nur zur Schaffung des dringend notwendigen Schulraums für die steigenden Schülerzahlen, sondern soll zusätzlich für die anstehenden Projekte der Schulraumerneuerung über die nächsten 10–15 Jahre als Ausweichfläche verwendet werden. Um den Schulbetrieb möglichst wenig zu beeinträchtigen und das Bildungsangebot möglichst uneingeschränkt aufrechterhalten zu können, erfolgt diese Erneuerung in Etappen, beginnend mit dem Errichten eines zweckdienlichen Schulprovisoriums auf der Schulanlage Buechwis in Benglen. Dieses soll bis zum Beginn des Schuljahrs 2025/2026 bezugsbereit sein und dann während rund 10–15 Jahren als Schulraumerweiterung und Ausweichfläche genutzt werden.

Für die Erstellung des temporären Schulprovisoriums braucht es entsprechende Fundationen, die nach dem Entfernen des Provisoriums wieder rückgebaut werden. Die Umgebung wird dann in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt.

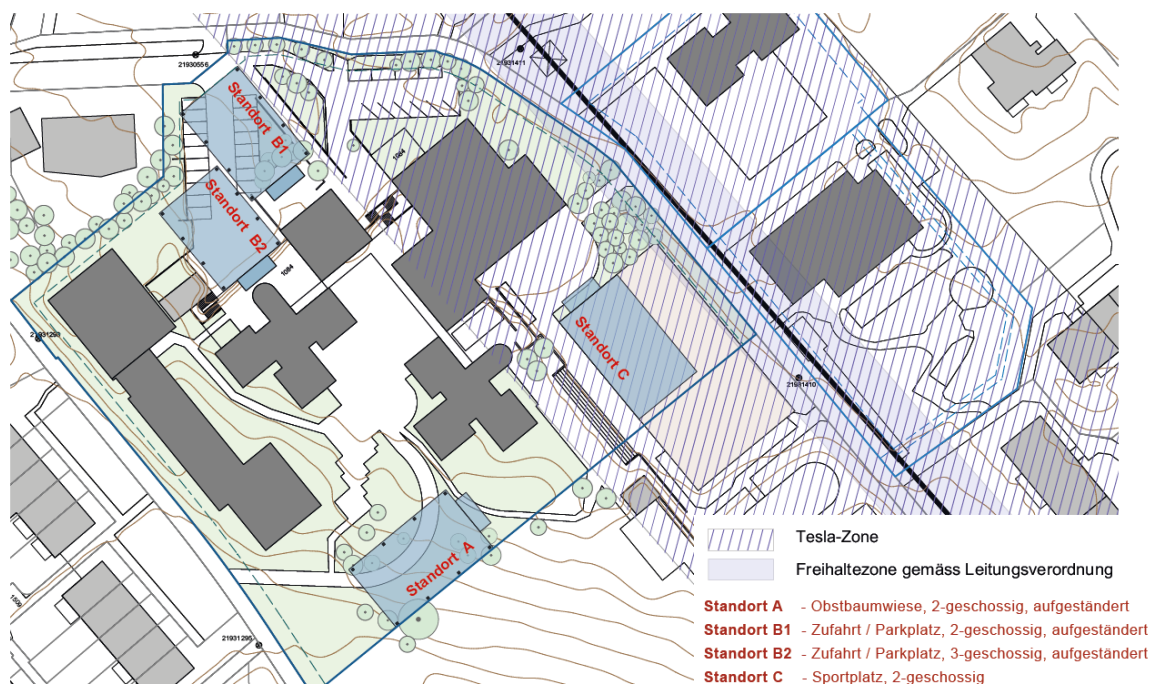
Standort

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 wurden die möglichen Standorte für das Schulraumprovisorium in Benglen geprüft. Verschiedene Faktoren – wie Bauzonen, Hochspannungsleitung, Einbindung in den Gebäudebestand, Zugänglichkeit, Erschliessungs- und Errichtungskosten, Naturschutz, Schulstrukturen und Betriebsabläufe wie auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Schulanlage – wurden dabei berücksichtigt.



Gestützt auf diese Vorgaben wurde der mögliche Erweiterungsperimeter festgelegt (rot eingezeichnet). Für diesen Perimeter wurden wiederum die Standortmöglichkeiten des vorgesehenen Modulbaus überprüft. Es ergeben sich lediglich zwei realistisch mögliche Standorte (Standort A und B1/B2). Der Standort C liegt innerhalb des Konsultationsbereichs der Stromleitungen. Für den Standort B müsste aufgrund der Nutzungsgrundfläche die Dimension des Baus angepasst werden.

Mögliche Standorte Provisorien Benglen

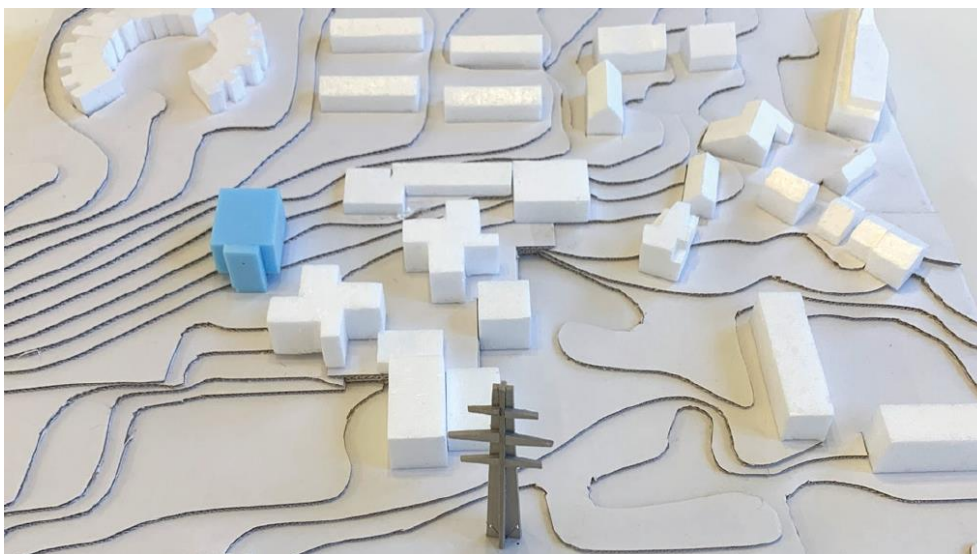


In der Schlussfolgerung muss somit die weitere Planung bzw. Realisierung im Bereich des Standorts A erfolgen. Die heute vorhandene Zufahrt (Feuerwehr und Notfall) muss im Rahmen der Ausführungsplanung angepasst bzw. verlegt werden.

Schulhausprovisorium

Das zweigeschossige Provisorium ergänzt das bestehende inventarisierte Schulhausensemble in Benglen und nimmt Rücksicht auf die vorhandene Bebauung. Die Organisation im Inneren entspricht dem bisher geplanten Provisorium, ist einfach, zweckmässig und folgt den Regeln eines klassischen Modulbaus. Pro Geschoss sind zwei grosse (93 m²) und ein kleineres (72 m²) Klassenzimmer angeordnet, ergänzt um je einen Gruppenraum und die notwendigen WC-Anlagen. In den Korridorbereichen finden die Kinder ausreichend Platz, um ihre Garderobe und Taschen unterzubringen. Das Gebäude wird als nachhaltiger Holzbau errichtet. Das Material Holz ist auch an der Fassade und im Innenraum der wichtigste Baustoff und sorgt für eine angenehme Atmosphäre und ein entspanntes Lernklima. Das modulare Gebäude kann nach seinem Einsatz problemlos abgebaut und an einem anderen Standort mit neuer Nutzung weiterverwendet werden. Die hindernisfreie Erschliessung muss im Rahmen der Zufahrtsanpassung erstellt werden.

Die exakte Farbgebung und Materialisierung wird in Abstimmung mit dem Architekten und den Bewilligungsbehörden definiert.



Umgang mit dem inventarisierten Bestand/Umgebung

Die mögliche Erweiterung der Schulanlage Buechwis in Benglen ist aufgrund der Inventarisierung erschwert. Der sorgfältige Umgang mit dem Bestand und die Berücksichtigung der Rahmenbedingungen erfordern eine umsichtige Planung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Im laufenden Prozess der Erweiterungsplanung werden diese Rahmenbedingungen geprüft. Mit dem Denkmalschutz hat eine erste Begehung stattgefunden, hierbei wurde ebenfalls der Standort A priorisiert und eine Bewilligung in Aussicht gestellt.

Im Bereich des Standorts A werden mehrere Bäume für das Provisorium gefällt werden müssen. Die Gemeinde wird in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten geeignete Ersatzmassnahmen ausarbeiten. Nach einem Rückbau des Provisoriums erfolgte eine Wiederinstandstellung der Umgebung. Eine Bestandsaufnahme erfolgt vor Beginn der Bauarbeiten.

Betriebskonzept Schulen

Die ursprünglich geplante Lösung mit einem Schulraumprovisorium für die Unterstufe der Primarschule Benglen auf der Schulanlage Bommern in Pfaffhausen kann aufgrund der Rückweisung des Objektkredits an der Gemeindeversammlung und der entsprechenden deutlichen Voten für den Verbleib der Unterstufe im Ortsteil Benglen nicht realisiert werden.

- Sekundarschule: Die Sekundarschule benötigt aufgrund des kontinuierlichen Anstiegs der Anzahl Klassen dringend Unterrichtsräume. Ein Schulraumprovisorium hätte ab Sommer 2024 die Platznot an der Sekundarschule gelindert. Die Folgen, bis entsprechender Schulraum geschaffen werden kann, sind insbesondere, dass in der zukünftigen 2. und 3. Klasse der Sek B je eine Klasse zusammengelegt sowie eine 1. Sekundarklasse weniger geführt werden soll. Die pädagogischen Nachteile für die Schüler/innen der zusammengelegten Klassen werden durch flankierende Massnahmen aufgefangen. Ein alternativer Standort für Teile der Sekundarschule im Schulhaus Bommern in Pfaffhausen musste aus pädagogischen und organisatorischen Gründen verworfen werden. Eine reguläre Sekundarklasse wird durch mehrere Fachlehrpersonen auf drei Niveaustufen beschult, d. h. in einem Jahrgang wird mehrmals in der Woche die Stammklasse aufgelöst und der Unterricht findet in Niveauklassen statt. Der Fachunterricht, wie beispielsweise die Naturwissenschaften, finden in speziell eingerichteten Fachzimmern an der Sekundarschule statt. Die Lehrpersonen und die Schülerinnen und Schüler wechseln jeden Tag mehrmals das Klassen- bzw. Fachzimmer. Der notwendige Raum für die Sekundarschule Buechwis wird im heutigen Pavillon realisiert.
- Primarschulen: Die 3. Primarklasse wird für das Schuljahr 2024/2025 ins Primarschulhaus Bommern nach Pfaffhausen wechseln. Die Primarschule Bommern schafft im dortigen Schulhaus ein zusätzliches Klassenzimmer durch eine Reorganisation der Raumzuteilung. Die 1. und 2. Primarklasse Buechwis werden im Pavillon in Benglen bleiben. Der Wechsel an die Primarschule Bommern ist ausschliesslich für das Schuljahr 2024/2025 geplant. Sobald der provisorische Schulraum in Benglen zur Verfügung steht, wird die Unterstufe wieder von der 1. bis zur 3. Klasse an der Primarschule Buechwis in Benglen unterrichtet werden können.
- Tagesstrukturen Bommern: Die Tagesstruktur wird den Eltern der künftigen 3. Primarklasse eine Lösung anbieten, bei der die Eltern bei der Anmeldung für die Tagesstruktur selbstständig wählen können, wo ihr Kind das Mittagessen einnehmen soll, d. h. in Pfaffhausen oder in Benglen.
- Kindergärten: Die beiden Kindergärten in Benglen wie auch diejenigen in Pfaffhausen sind von den Veränderungen nicht tangiert.

Strategie Schulpflege

Für die Schulpflege ist es ein erklärtes Ziel, dass in allen drei Ortsteilen Primarschulhäuser zur Verfügung stehen sollen. Dies zeigen auch Rückmeldungen aus der Bevölkerung, die insbesondere für die Unterstufe eine nahe gelegene Schule als wichtig erachten.

Ausschreibung/Vergabe

Die Ausschreibung der Bauarbeiten für das Provisorium erfolgte im Frühjahr 2023 über die öffentliche Plattform simap. Dort wurde der Auftrag detailliert ausgeschrieben und in Plänen dargestellt. Mit der Firma Baltensperger AG in Winterthur konnte auf diesem Weg ein

erfahrener Partner gefunden werden, um einen Modulbau zu erstellen. Die Firma Baltensperger AG ist zudem für den angepassten Standort mit identischem Gebäude verfügbar und begleitet das Projekt weiterhin.

Im Anschluss an die Submission und Vergabe konnte die Planung verfeinert und das Gebäude optimiert werden. Ebenfalls wurden die standortunabhängigen Auflagen aus der Baubewilligung (Standort Pfaffhausen) berücksichtigt. Der vorab gesteckte Kostenrahmen wird durch das vorliegende Projekt weiterhin eingehalten und gewährleistet die Erstellung eines modernen und nachhaltig temporären Schulgebäudes. Die Mehr- und Minderkosten des Standortwechsels von Pfaffhausen nach Benglen halten sich nahezu die Waage.

Ökologie

In der Ausschreibung für den Modulbau wurde bewusst auf eine reine Holzbauweise gesetzt und es wurden klare Vorgaben für ökologische Materialien und die energetische Nachhaltigkeit gemacht. Um den Energieverbrauch des Gebäudes gering zu halten und überhitzten Klassenzimmern vorzubeugen, wird das Gebäude mit einem Lüftungssystem ausgestattet, das mit dem Prinzip der Wärmerückgewinnung das Gebäude kühlen, heizen und belüften kann. Somit ist – abgestimmt auf die Umgebungstemperatur – ein behagliches und lernfreundliches Raumklima gewährleistet. Neben den klimatischen Verhältnissen wird mittels dieser Anlage auch eine ideale Raumluftqualität mit kontrolliertem CO₂-Gehalt der Luft gewährleistet. Ein manuelles Öffnen der Fenster ist nicht erforderlich, dennoch jederzeit möglich. Die verbauten Materialien entsprechen dem Eco-Standard, sind lösemittel- und formaldehydfrei und gewährleisten eine schadstofffreie Raumluft.

Kosten

In der Angebotssumme der Baltensperger AG von CHF 3'123'773.27 (inkl. MWST) ist die betriebliche Ausstattung als Budgetposition bereits eingerechnet. Während der Projektierungs- und Bewilligungsphase wurden ergänzende Leistungen, wie z. B. die Lüftungsanlage (HLK Unternehmervariante und Gebäudeautomation) sowie ein Aussenaufzug für die behindertengerechte Erschliessung, berücksichtigt und unter der Position Gebäude eingerechnet.

Kostenzusammenstellung in CHF (+/-10 %)	
Vorbereitungsaufgaben	49'000
Gebäude	3'403'336
Umgebung	87'882
Baunebenkosten und Übergangskonten	113'806
Total exkl. MWST	3'654'024
Mehrwertsteuer 8.1 %	295'976
Total inkl. MWST	3'950'000

Folgekosten

Für die Erhebung der betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) werden die Richtwerte des Kantons Zürich eingesetzt. Für «Allgemeine Hochbauten» hat der Kanton Zürich einen Richtwert von 2 % definiert.

Das temporäre Gebäude ist für eine Lebensdauer von rund 40–50 Jahren konzipiert und kann nach Beendigung des Einsatzes am Standort Benglen z. B. auf der Schulanlage in

Pfaffhausen oder in Fällanden weiterverwendet werden. Gestützt auf das Gemeindegesetz (GG) resp. die Gemeindeverordnung (VGG) des Kantons Zürich wird das Gebäude als Hochbaute eingestuft und innert 33 Jahren abgeschrieben.

Folgekosten pro Jahr	Kosten in CHF	in % der Gebäudekosten
Basis: Total Gebäudekosten	3'950'000	
1 Abschreibungen	120'000	3.04
2 Verzinsung	79'000	2.00
3 Sachaufwand (betriebliche Folgekosten)	79'000	2.00
4 Personalaufwand (personelle Folgekosten)	44'000	1.11
Total Folgekosten/Jahr	322'000	8.15

Terminplan

Mit der Modulbauweise und den vorgefertigten Bauelementen wird die Bauphase vor Ort gegenüber einem konventionellen Massivbau erheblich reduziert. Die Holzmodule weisen einen sehr hohen Vorfertigungsgrad auf. Die vorbereiteten Module werden angeliefert und innert weniger Tage zusammengefügt. Der erforderliche Innenausbau findet danach vor Ort statt. Die entsprechenden Foundationen und die Erschliessung des Modulbaus müssen rechtzeitig begonnen werden. Das Provisorium wird mit Beginn des Schuljahrs 2025/2026 in Betrieb genommen.

Projektstart/Ausführungsplanung	Ende Juni 2024
Eingabe Baugesuch	Juli/August 2024
Produktionsbeginn	Januar 2025
Baubeginn Vorbereitung	Anfang 2025
Bauvollendung/Abnahme	Juli 2025
Bezug	August 2025

Finanzielles

Im Budget 2024 ist auf dem entsprechenden Konto (Koa 504000, Ktr. 1.9100.5040.25 Ausführung prov. Schulraumbaute 2024) kein Betrag eingestellt. Der Betrag von CHF 3'950'000 wurde gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 (Genehmigung Budget 2024) gestrichen.

Rechtliches

Gemäss Artikel 28 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für die Bewilligung von im Budget nicht enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 200'000 für einen bestimmten Zweck zuständig. Gemäss Art. 16 Ziff. 4 der Gemeindeordnung liegt die Zuständigkeit für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben über CHF 200'000 bis CHF 5'000'000 für einen bestimmten Zweck bei der Gemeindeversammlung.

Demzufolge ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung des Objektkredits für das Provisorium Schule Buechwis, Benglen, zuständig.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

(Text folgt)

Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 wird beantragt, für die Errichtung eines Schulraumprovisoriums auf dem Schulareal Buechwis in Benglen einen Objektkredit von CHF 3'950'000 inkl. MWST zu bewilligen.
2. Der obige Text wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen. Folgende diesem Beschluss zugrunde liegenden Entscheidungsunterlagen sind den Stimmberechtigten zur Einsicht aufzulegen (Aktenauflage Gemeindeversammlung):
 - Immobilienstrategie der Schule vom Juli/Okttober 2013
 - Vertiefte Machbarkeitsstudien zur Immobilienstrategie vom 1. Mai 2023
 - Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihren Abschied zuhanden der Stimmberechtigten der Gemeindeschreiberin bis am 3. Mai 2024 einzureichen.
4. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, den Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission diesen Beschluss mit den erforderlichen Unterlagen zur Prüfung digital zuzustellen.
5. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft fristgerecht zuhanden der Gemeindeversammlung vorzubereiten.
6. Der Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, unmittelbar nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen dem Gemeinderat die Abrechnung für diesen Objektkredit (Kto. 1.9100.5040.25) zur Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vorzulegen.
7. Die Vorsteherin Ressort Liegenschaften und der Schulpräsident als Vorsteher Ressort Bildung werden beauftragt, dem Gemeinderat die Zusammensetzung des Bauausschusses für das Provisorium Schule Buechwis sowie die Kompetenzen dieses Bauausschusses zur Genehmigung vorzulegen.
8. Der Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird – vorbehältlich der Bewilligung des Objektkredits durch die Gemeindeversammlung – beauftragt, die ausgewiesenen Folgekosten von CHF 322'000 zukünftig als jährliche gebundene Ausgaben zu budgetieren.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Abteilungsleitung Finanzen
- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften
- Fachbereich Präsidiales
- Mitglieder Rechnungsprüfungskommission
- Leitung Schule und Bildung

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 15. März 2024