



## Gemeinderat Fällanden

### Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 26. März 2024

0.4.2	Initiativen	58
	Einzelinitiative «Projektierungskredit für einen Neubau der Sekundarschule am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen»; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung	

IDG-Status:	öffentlich (mit Aktenauflage Gemeindeversammlung)	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

#### Ausgangslage

Mit Schreiben vom 30. November 2023 reichte Dietrich Hunkeler, Benglen, gestützt auf § 146 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) eine von 10 Personen mitunterzeichnete Einzelinitiative in der Form der allgemeinen Anregung unter dem Titel «Projektierungskredit für einen Neubau der Sekundarschule am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen» ein. Der Initiativtext lautet wie folgt:

«Der Gemeinderat der Gemeinde Fällanden wird beauftragt, einen Projektierungskredit für die Ausarbeitung eines definitiven Projekts für den Neubau einer Schulanlage für die Sekundarstufe am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen (in Ergänzung zum bestehenden oder neu zu erstellenden Schulraum für die Primarschulstufe der Pfaffhauser Primarschüler der 1. bis 6. Klasse) zu erarbeiten und diesen mit Antrag auf Bewilligung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.»

Begründet wird die Initiative wie folgt:

«Um langfristig planen zu können, hatte die damalige Schulgemeinde Fällanden im Jahr 2013 bei der Firma planzeit GmbH die Erstellung einer umfassenden Immobilienstrategie in Auftrag gegeben (Immobilienstrategie 2013). Die Immobilienstrategie 2013 untersuchte das gesamte Portfolio und setzte sich mit verschiedenen Varianten auseinander. Im Ergebnis wurden darin drei Strategievarianten aufgezeigt:

#### *Strategie 1*

Neubauten an bestehenden Standorten unter Beibehaltung der Sekundarschule in Benglen

- Nicht umsetzbar, da Schulanlage Buechwis im Inventar Denkmalschutz, nicht ausreichend Raumreserven

#### *Strategie 2*

Neubauten mit Sekundarschule in Bommern

- Ohne Hindernisse umsetzbar, ausreichend Raumreserven

### *Strategie 3*

Neubau für Sekundarschule am Standort Kreisel

- Nicht umsetzbar, da der Kanton Zürich angesichts der entwicklungsfähigen grossen Parzelle in Bommern keinen Schulraumnotstand sieht.

Die Immobilienstrategie 2013 kommt zum Schluss, dass die Strategie 3 den ersten Platz, die Strategie 2 den zweiten Platz und die Strategie 1 den dritten Platz belegt (Immobilienstrategie, S. 113).

Somit wurde beschlossen, zuerst die Strategie 3 weiterzuverfolgen (Immobilienstrategie, S. 18). Diese Strategie ist aber nicht umsetzbar. Sie würde eine Umzonung der entsprechenden Parzellen ausserhalb des Siedlungsgebiets voraussetzen. Dabei handelt es sich um Kulturland. Infolge Annahme der Kulturlandinitiative 2012 stehen alle Grundstücke, die nicht der Bauzone zugewiesen sind und die als Kulturland genutzt werden, für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung. Für die Umzonung allein wären für den Steuerzahler übrigens Kosten in der Höhe von rund CHF 9 Mio. angefallen (Immobilienstrategie, S. 56). Die Voraussetzungen für eine Zustimmung zur Umzonung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) sind nicht gegeben, weil für die Schule Fällanden keinerlei Raumnotstand nachweisbar ist, denn auf der Parzelle Kat. Nr. 2052, Zone öffentliche Bauten (OB), sind am Schulstandort Bommern ausreichend Raumreserven vorhanden. Unverständlicherweise hat die Schulpflege bis im November 2021 an der Strategie 3 festgehalten und so wertvolle Zeit verloren, um dem bereits im Jahr 2013 vorherzusehenden Schulraumangel in der Sekundarstufe ergebnisorientiert entgegenzuwirken.

Die Strategie 1, welche von der Schulpflege neuerdings favorisiert wird, beruht auf der wenig begründeten Annahme, dass die Schulanlage Buechwis aus dem Inventar des kantonalen Denkmalschutzes entlassen werde und somit ein stark verdichteter Neubau am Standort Benglen möglich wäre. Die Schulpflege versucht schon seit einem Jahrzehnt erfolglos, eine Entlassung der Schulanlage Buechwis aus dem Inventar zu erwirken. Inzwischen ist das Gegenteil eingetreten. Denn der Kanton benachrichtigte die Gemeinde mit Schreiben vom 20. März 2023, dass zusätzlich zu den bereits im Inventar befindlichen Schulbauten auch die Umgebung, die als Sport- und Aussenanlage genutzt wird, ins Inventar aufgenommen werden soll (vgl. Gemeinderatsbeschluss 128 vom 20. Juni 2023, Seite 3). Die beengten Platzverhältnisse am Schulstandort Benglen erlauben zudem keinen nachhaltigen Aus- oder Neubau für ein Primar- und Sekundarschulhaus.

Deshalb erweist sich einzig die Strategie 2 als hürdenlos umsetzbar und sinnvoll. Sie sieht vor, durch einen entsprechenden Neubau auf dem Areal Bommern neuen Schulraum für die Sekundarstufe zu schaffen. Die Schulhausparzelle Bommern bietet als einziges Grundstück der Schulgemeinde noch Entwicklungspotenzial. Ein Neubau der Sekundarschule am Standort Bommern wäre auch mit dem ÖV aus allen Ortsteilen gut erreichbar. Die Erkenntnisse der Immobilienstrategie 2013 wurden in der Machbarkeitsstudie 2023, die wiederum von der planzeit GmbH erstellt wurde, bestätigt (Machbarkeitsstudie 2023, S. 63). Am Schulstandort Bommern kann somit nicht nur der Bedarf an Schulraum für die Pfaffhauser Primarschüler der 1. bis 6. Klasse abgedeckt werden, sondern nachhaltig, zeiteffizient und kostenbewusst auch der benötigte Schulraum für die Sekundarschule bereitgestellt werden.

Die Immobilienstrategie 2013 sah die Inbetriebnahme der Sekundarstufe in Bommern bereits für 2017 vor. Ein 4-Millionen-Provisorium wäre heute nicht nötig, wenn man bereits 2013 die einzig richtige, hürdenlos umsetzbare Strategie (Strategie 2) in Angriff genommen und realisiert hätte.

Es ist offensichtlich, dass der Neubau eines zeitgemässen Sekundarschulhauses einzig auf dem Schulareal Bommern umgesetzt werden kann. Somit braucht es nun die Ausarbeitung eines Bauprojekts, das sich ausdrücklich auf die Weiterentwicklung von Schulraum für die Sekundarstufe konzentriert. Aus diesem Grund soll der Gemeinderat beauftragt werden, einen Projektierungskredit für die Ausarbeitung eines definitiven Projekts für den Neubau eines Sekundarschulhauses in Bommern (unter Sicherstellung des bereits bestehenden Schulraums für die Primarschüler und den Kindergarten von Pfaffhausen) zu erarbeiten und diesen mit Antrag auf Bewilligung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Es ist anerkannt, dass in allen drei Ortsteilen von Fällanden (Lätten), Benglen (Buechwis) und Pfaffhausen (Bommern) sowohl der Kindergarten als auch die 1. und 2. Primarklasse (1. Schulzyklus) sowie die 3. bis 6. Primarklasse (2. Schulzyklus) inkl. Tagesbetreuung angeboten werden müssen. Das Leitbild der Gemeinde geht ebenfalls davon aus, dass in allen drei Ortsteilen ein Kindergarten- und ein Primarschulangebot von der 1. bis zur 6. Klasse besteht.

Es ist eine Tatsache, dass der bestehende Schulraum erneuert und für die Sekundarschule erweitert werden muss.

Die Schule Fällanden will jedoch mindestens für eine Übergangszeit von rund 15 Jahren davon abweichen, dass in allen drei Ortsteilen zusammen mit dem Kindergarten ein Primarschulangebot besteht. Sie will, dass mindestens in der Übergangszeit von 15 Jahren alle Primarschülerinnen und Primarschüler aus Benglen während der Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Schulanlagen in das Schulhaus Bommern eingeteilt werden. Gemäss dieser Planung soll der freiwerdende Schulraum im Primarschulhaus Buechwis durch die Sekundarstufe belegt werden. Der Kindergarten Buechwis bleibt hingegen bestehen. Damit würde der 1. und 2. Schulzyklus auseinandergerissen und der Schulalltag für Eltern mit Kleinkindern deutlich erschwert.

Eine solche Entwicklung hätte für Benglen zur Folge, dass der Ortsteil Benglen für Familien mit kleinen Kindern unattraktiv wird. Der Ortsteil Benglen würde viel von seiner Lebendigkeit und Dynamik verlieren. Denn Eltern mit Kindern im Kindergarten- und Primarschulalter sind viel ortsgebundener und mit ihrem Wohnquartier viel enger verbunden als Eltern mit grösseren Kindern oder Erwachsene ohne Kinder. Die Eltern mit kleinen Kindern bevorzugen verständlicherweise Wohnorte mit einem Schulhaus ganz in der Nähe.

Es besteht eine grosse Gefahr, dass aus dem 15-jährigen Provisorium ein Dauerzustand wird und die Sekundarstufe dauerhaft das Primarschulhaus der Bengler Primarschüler beansprucht, während die Primarschülerinnen und Primarschüler aus Benglen auf unbestimmte Zeit im Schulhaus Bommern zur Schule gehen müssten. Dagegen wendet sich die vorliegende Einzelinitiative. Sie will erreichen, dass sich die Planung und Projektierung der Erweiterung des Schulhauses Bommern, welches sich auf einer weitgehend unverbauten Parzelle befindet, ausdrücklich danach ausrichtet, dass zum bestehenden Schulraum für die Pfaffhauser Primarschüler der 1.–6. Klasse neuer Schulraum für die Sekundarstufe geschaffen wird. Wenn die Bengler Primarschüler in ihrem angestammten Primarschulhaus in Benglen bleiben können, muss das Schulhaus Bommern zudem für die Primarschüler von der 1.–6. Klasse aus Benglen nicht kostenintensiv erweitert werden.»

### *Gültigkeit der Initiative*

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2023 hat der Gemeinderat festgestellt, dass die Einzelinitiative «Projektierungskredit für einen Neubau der Sekundarschule am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen» von Dietrich Hunkeler, Benglen, und 10 Mitunterzeichnenden vom 30. November 2023 die formellen Gültigkeitskriterien erfüllt und somit zustande gekommen ist. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 6. Februar 2024 wurde die Einzelinitiative als gültig erklärt, da sie auch alle weiteren gesetzlichen Kriterien für die materielle Gültigkeit einer Einzelinitiative erfüllt.

### *Weiteres Vorgehen*

Wird eine Einzelinitiative in der Form der allgemeinen Anregung von den Stimmberechtigten angenommen, arbeitet der Gemeinderat eine Umsetzungsvorlage aus und legt diese innert 18 Monaten nach der ersten Abstimmung erneut den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vor (§ 154 GPR). Gemäss Stellungnahme des Gemeindeamts Kanton Zürich handelt es sich bei der im Gesetz vorgesehenen Frist von 18 Monaten um eine nicht zwingende Ordnungsfrist, die im Einzelfall im Einverständnis mit dem Initianten überschritten werden kann.

Die Stimmberechtigten entscheiden in einem ersten Schritt an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 darüber, ob sie die Einzelinitiative «Projektierungskredit für einen Neubau der Sekundarschule am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen» grundsätzlich befürworten oder nicht. Wie hoch der angestrebte Projektierungskredit dann sein wird und um welche Projektdetails es dannzumal gehen wird, ist somit nicht Gegenstand dieser Vorlage. Nehmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Grundsatzabstimmung zur vorliegenden Initiative an, können sie in einer späteren Gemeindeversammlung über die eigentliche Umsetzungsvorlage, d. h. über den konkreten Projektierungskredit abstimmen.

Lehnen die Stimmberechtigten die vorliegende Einzelinitiative in der Grundsatzabstimmung am 12. Juni 2024 ab, wird die Initiative als erledigt abgeschrieben.

### **Erwägungen**

Gemäss Initiativtext soll der Gemeinderat beauftragt werden, einen Projektierungskredit für die Ausarbeitung eines definitiven Projekts für den Neubau einer Schulanlage für die Sekundarstufe am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen (in Ergänzung zum bestehenden oder neu zu erstellenden Schulraum für die Primarschulstufe der Pfaffhauser Primarschüler der 1. bis 6. Klasse) zu erarbeiten und diesen mit Antrag auf Bewilligung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Eingereicht wurde die Einzelinitiative im Nachgang zur Gemeindeversammlung vom 29. November 2023, bei welcher der beantragte Objektkredit für die Errichtung eines Schulraumprovisoriums auf dem Schulareal Bommern in Pfaffhausen zurückgewiesen wurde. In der Diskussion an der Gemeindeversammlung wurde vor allem kritisiert, dass drei Primarschulklassen während einer Übergangsphase von mehreren Jahren von Benglen nach Pfaffhausen hätten verlegt werden sollen, was einen bedeutend längeren Schulweg zur Folge gehabt hätte. Ebenfalls wurde ein damit verbundener Attraktivitätsverlust von Benglen als Wohnort für Familien als Grund genannt.

Ausgehend von dieser Diskussion an der letzten Gemeindeversammlung erarbeiteten die Schulpflege und der Gemeinderat alternative Lösungen – einerseits für die zeitnahe Realisierung eines Schulhausprovisoriums in Benglen, andererseits für ein Gesamtprojekt für die dringend anstehenden Schulraumsanierungen und die Schaffung des zusätzlich notwendigen

Schulraums aufgrund der stetig wachsenden Schülerzahlen. Im Rahmen dieser Auslegeordnung wurden die Standortmöglichkeiten für die verschiedenen Schulen erneut umfassend geprüft und beurteilt.

#### *Variantenstudium Sanierung bzw. Neubauten Standort Buechwis und Bommern*

Dabei bestätigte sich, dass basierend auf der Immobilienstrategie 2013 und der vertieften Machbarkeitsstudie vom 1. Mai 2023 die lange von der Schulpflege favorisierte Strategie 3 ausser Betracht fällt und definitiv zu verwerfen ist. Die Gegenüberstellung der beiden verbleibenden Strategien 1 (Benglen) und 2 (Bommern) zeigt auf, dass beide Varianten erhebliche Vor- und Nachteile aufweisen. In Abwägung aller Vor- und Nachteile hat sich die Schulpflege zwischenzeitlich aufgrund der Machbarkeitsstudie nach weiterer Prüfung für die Variante 2 entschieden, denn die pädagogischen Chancen, die sich mit dem Bau eines neuen Sekundarschulhauses ergeben, sind markant. Die Raumbedürfnisse, wie Lernlandschaften, Mehrzweckräume, Fach- und Klassenzimmer inklusive Gruppenräume, können gemäss den heutigen Bedürfnissen gebaut werden. Auch die zusätzlichen Bedürfnisse, wie Musikräume und Sporthallen, können gezielter einfließen. Zusätzlich könnten mit der Realisierung dieses ersten Projekts Provisorien während der späteren Sanierung bzw. Erweiterung der anderen Objekte (Primarschule Pfaffhausen und Schulhäuser Benglen) weitgehend vermieden werden.

Dieser Strategieentscheid der Schulpflege, der besagt, dass die Strategie 2 neuer Standort des Sekundarschulhauses in Bommern weiterverfolgt werden soll, deckt sich mit dem Begehren der vorliegenden Einzelinitiative, bei der es um die Grundsatzabstimmung zur Erarbeitung eines Projektierungskredits für den Neubau eines Sekundarschulhauses in Pfaffhausen geht. Mit dieser Grundsatzabstimmung wird der Gemeinderat beauftragt, für diese Variante einen Projektierungskredit zu erarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Den Entscheid der Schulpflege unterstützt der Gemeinderat ausdrücklich. Dies vor allem auch, weil – neben der Entwicklung der Schülerzahlen – sich die Rahmenbedingungen nicht grundsätzlich änderten und damit die in der Immobilienstrategie gezogenen Schlüsse und der Vorzug der Variante «Sek Bommern» vor der Variante «Sek Buechwis» weiterhin richtig sind. Dazu kommt, dass die Variante «Sek Buechwis» durch die schwierige Situation der Hochspannungsleitung und inzwischen bekannten Haltung des kantonalen Denkmalschutzes noch unrealistischer wurde.

Im Falle der Annahme der Einzelinitiative werden zwei Abstimmungen folgen, bis ein Bauvorhaben für ein Sekundarschulhaus in Pfaffhausen zur Realisierung gelangen wird:

- Abstimmung an der Gemeindeversammlung über den Projektierungskredit (Umsetzungsvorlage innerhalb von 18 Monaten nach Annahme);
- Urnenabstimmung über den Objekt- bzw. Baukredit.

Demzufolge wird den Stimmberechtigten empfohlen, in der Grundsatzabstimmung der Einzelinitiative «Projektierungskredit für einen Neubau der Sekundarschule am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen» zuzustimmen.

#### **Rechtliches**

Gemäss Art. Ziff. 4 i. V. m. Art. 28 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung Fällanden liegt die Bewilligung des mit der Initiative angestrebten Projektierungskredits in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. Die genaue Höhe dieses Projektierungskredits ist zwar im jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt, jedoch kann aufgrund einschlägiger Erfahrungen davon

ausgegangen werden, dass der Projektierungskredit höher als CHF 200'000 sein wird (bis zu diesem Betrag erstreckt sich die Finanzkompetenz des Gemeinderats) und weniger als CHF 5 Mio. betragen wird (ab diesem Betrag ist eine Urnenabstimmung durchzuführen).

Liegt die Kompetenz für die Bewilligung des Projektierungskredits in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung, so ist gemäss § 151 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) auch die Grundsatzabstimmung zu dieser Frage derselben Instanz zur Beschlussfassung vorzulegen.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

[Text folgt]

### **Beschluss**

1. Die Einzelinitiative «Projektierungskredit für einen Neubau der Sekundarschule am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen» von Dietrich Hunkeler, Benglen, und 10 Mitunterzeichnenden vom 30. November 2023 wird als Initiative in Form einer allgemeinen Anregung (Grundsatzabstimmung) zuhanden der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 verabschiedet.
2. Der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 wird beantragt, in der Grundsatzabstimmung der Einzelinitiative «Projektierungskredit für einen Neubau der Sekundarschule am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen» zuzustimmen.
3. Der obige Text wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen. Folgende diesem Beschluss zugrunde liegenden Entscheidungsunterlagen sind den Stimmberechtigten zur Einsicht aufzulegen (Aktenauflage Gemeindeversammlung):
  - Einzelinitiative «Projektierungskredit für einen Neubau der Sekundarschule am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen» von Dietrich Hunkeler, Benglen, und 10 Mitunterzeichnenden vom 30. November 2023
  - Beschluss des Gemeinderats vom 19. Dezember 2023 (Formelle Gültigkeit)
  - Beschluss des Gemeinderats vom 6. Februar 2024 (Materielle Gültigkeit)
  - Zirkularbeschluss des Gemeinderats vom 13. Februar 2024 (Datum GV)
4. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihren Abschied zuhanden der Stimmberechtigten der Gemeindeschreiberin bis am 3. Mai 2024 einzureichen.
5. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, den Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission diesen Beschluss mit den erforderlichen Unterlagen zur Prüfung digital zuzustellen.
6. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft fristgerecht zuhanden der Gemeindeversammlung vorzubereiten.

### **Mitteilung durch Protokollauszug**

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

**Mitteilung per E-Mail**

- Mitglieder Rechnungsprüfungskommission
- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften
- Gemeindeschreiberin
- Fachbereich Präsidiales

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 27. März 2024