Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Beleuchtender Bericht
Gemeindeversammlung

Mittwoch, 11. September 2024, 19.30 Uhr
im Kultur- und Begegnungszentrum Zwicky-Fabrik
Wigartenstrasse 13, Fällanden

Inhaltsverzeichnis

Immobilienstrategie; Schulraumplanung Teil I; Bewilligung Projektierungskredit 4
Abschied der Rechnungsprüfungskommission 12

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Fällanden werden eingeladen, am

Mittwoch, 11. September 2024, 19.30 Uhr
im Kultur- und Begegnungszentrum Zwicky-Fabrik
Wigartenstrasse 13, 8117 Fällanden

an der Gemeindeversammlung zur Behandlung der folgenden Geschäfte teilzunehmen.
Im Falle eines Versammlungsabbruchs wird als Ersatztermin der 18. September 2024, 19.30 Uhr, festgelegt.

Traktanden

1. Immobilienstrategie; Schulraumplanung Teil I; Bewilligung Projektierungskredit
2. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Der Beleuchtende Bericht kann mindestens zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung von der Gemeindewebsite heruntergeladen werden. Zudem liegen einige Exemplare beim Haupteingang des Gemeindehauses auf. Auf Anfrage werden die Unterlagen per Post zugestellt, dafür kann man sich an den Fachbereich Präsidiales, Telefon 043 355 35 55 oder praesidiales@faellanden.ch wenden.

Die Akten liegen ab dem Datum der Publikation (Freitag, 9. August 2024) während der Öffnungszeiten des Gemeindehauses im Fachbereich Präsidiales zur Einsicht auf.

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes, die spätestens zehn Arbeitstage vor den Gemeindeversammlungen eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Stimmberechtigt sind alle Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt, ihren politischen Wohnsitz in der Gemeinde Fällanden haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind.

Zur Gemeindeversammlung sind alle interessierten Personen als Zuhörerinnen und Zuhörer eingeladen. Für sie sind separate Plätze reserviert.

Gemeinderat Fällanden

Die detaillierten Unterlagen liegen zur Einsicht auf. Informationen rund um die Gemeindeversammlung können auch abgerufen werden unter www.faellanden.ch.

Immobilienstrategie; Schulraumplanung Teil I; Bewilligung Projektierungskredit

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Für die Schulraumplanung (Teil I) und entsprechende Projektierung der Schulbauten der Gemeinde Fällanden wird ein Projektierungskredit von CHF 676'000 inkl. MWST bewilligt.

Weisung

Ausgangslage

Die Schule Fällanden hat im Jahr 2013 – damals noch von der politischen Gemeinde getrennt – die «Immobilienstrategie Schule Fällanden» erarbeitet. Ergänzend wurde im Jahr 2023 die vertiefte Machbarkeitsstudie für die Schulstandorte Benglen und Pfaffhausen erstellt und der Entscheid für die Erstellung eines Provisoriums in Pfaffhausen gefällt. Aufgrund der Rückweisung an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023, hat der Gemeinderat entschieden, dass das Provisorium neu in Benglen erstellt werden soll (Abstimmung an der Gemeindeversammlung von 12. Juni 2024). Die Erstellung des dringend benötigten Schulraums (Provisorium) erfolgt im Jahr 2025.

Die bisher verfassten Strategieberichte sind gut zehn Jahre später mit den aktuellen Erkenntnissen zu überprüfen und zu aktualisieren. Die Neuausrichtung der Strategie erfolgt im Rahmen der Erstellung der Gesamtimmobilienstrategie der Gemeinde Fällanden sowie der Teilportfoliostrategie «Bildung und Sport» ab Mitte 2024.

Aufgrund der Prognose der Schüler/innen- und Klassenzahlen bis zum Schuljahr 2038/2039 der Firma Eckhaus sowie der Entscheidung für das provisorische Schulhaus am Standort Benglen müssen die weiteren Entwicklungsschritte unverzüglich in Angriff genommen werden. Die öffentliche Informationsveranstaltung, die der Gemeinderat am 18. April 2024 durchgeführt hat, bot der Bevölkerung Gelegenheit, sich diesbezüglich eingehend zu informieren.

Schüler:innen	Total	857	868	913	984	985	1004	973	1007	1023	1061	1069	1172	1194	1253
	Sek C												11	11	10
	Sek B	58	58	50	54	66	78	68	65	64	67	62	79	83	82
	Sek A	115	101	110	122	128	148	136	139	135	142	161	186	196	194
	Mittelstufe	233	244	269	278	285	271	276	296	316	324	309	326	338	352
	Unterstufe	261	270	277	304	301	315	300	292	299	315	333	340	338	364
	Kindergarten	190	195	207	226	205	192	193	215	209	213	204	230	228	251

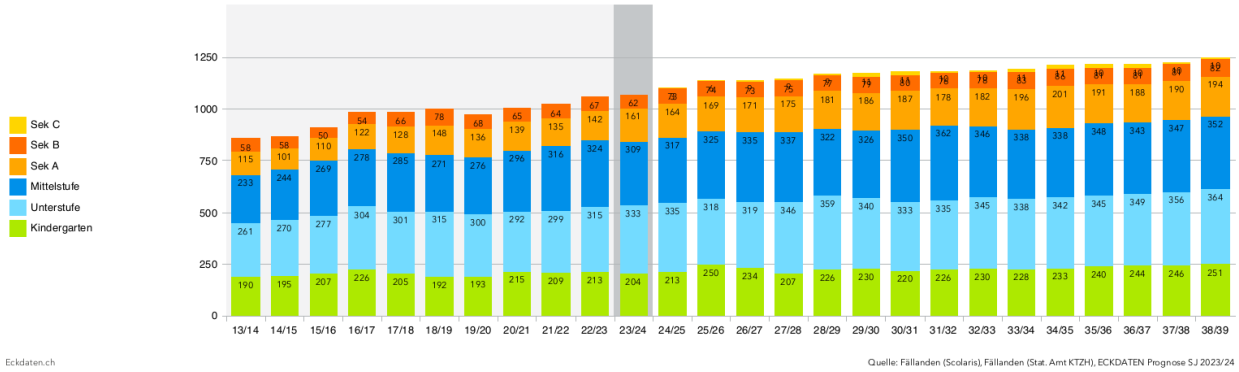


Abbildung 1: Standortunabhängige Prognose

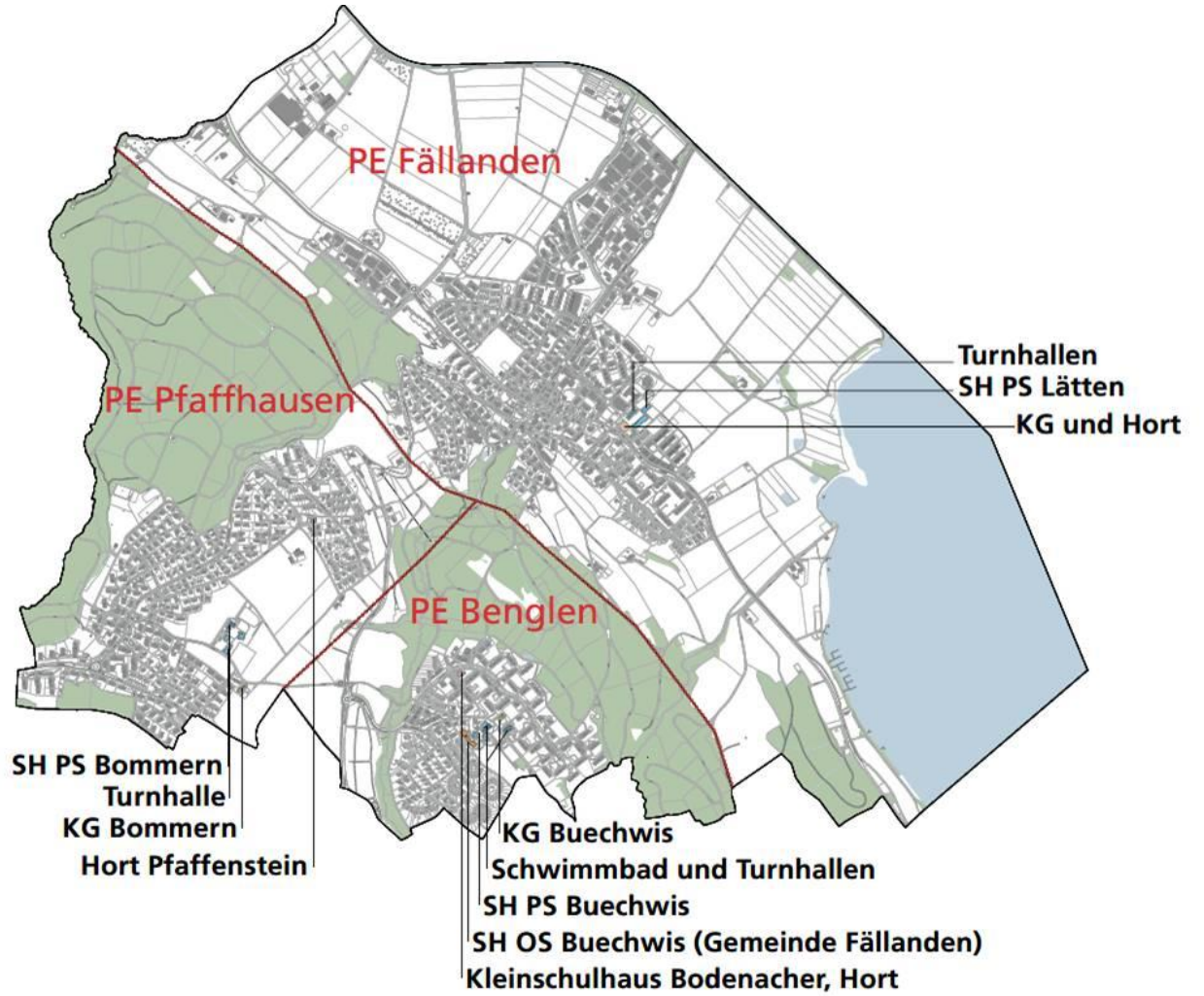


Abbildung 2: Einzugsgebiete der drei Schulstandorte

Der Neubau Kindergarten und Tagesstrukturen der Schulanlage Lätten in Fällanden wurde im Jahr 2020 bezogen. Dieser Standort wird aufgrund der Prognosezahlen ebenfalls einer Überprüfung bedürfen.

Standort Pfaffhausen – Bommern
Die Schulpflege hat an der Sitzung vom 25. März 2024 entschieden, dass ein neues Sekundarschulhaus am Standort Bommern erstellt werden soll. Mit diesem Standortentscheid wird die Einzelinitiative von Dietrich Hunkeler vom 30. November 2023 unterstützt und der Weg für die geforderte Projektierung begangen. An der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 entscheiden die Stimmberechtigten über die Annahme oder Ablehnung der Initiative.

Bestand und Sanierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf
Die Gemeinde Fällanden besitzt Schulbauten mit einem Gebäudeversicherungswert von fast CHF 85 Millionen. Mehr als 80 % davon stammen aus den Baujahren zwischen 1960 und 1980, auch wenn zwischenzeitig Sanierungen oder Modernisierungen stattfanden. Viele Schulgebäude bedürfen demzufolge einer umfassenden Erneuerung (Gesamtsanierung oder Neubau). Dieser Bedarf wird in der Schulraumplanung berücksichtigt und muss detailliert geprüft werden.

Rahmenbedingungen und Vorgehen
Veränderungen gesetzlicher Vorgaben, die technologische Entwicklung und der gesellschaftliche Wandel mit veränderten Ansprüchen erhöhen die Anforderungen an die kommunale Infrastruktur.

Zur Erarbeitung eines sinnvollen Gesamtkonzepts (über alle Standorte) dürfen die einzelnen Standorte im Rahmen der Gesamtschulraumplanung bzw. des Gesamtentwicklungskonzepts nicht isoliert betrachtet werden.

Folgende Aufgaben werden im Rahmen der Schulraumplanung bzw. des Gesamtentwicklungskonzepts bearbeitet:
- Definition des massgebenden Raumstandards (in Anlehnung an die kantonalen Schulbaurichtlinien);
- Erstellen eines Richtraumprogramms anhand der vorliegenden Schüler/innen- und Klassenprognosen pro Standort und eines Nutzungsprofils mit pädagogischen Anforderungen (quantitativer und qualitativer Raumbedarf);
- Klärung betrieblicher Grundsatzfragen (Tagesstrukturen, Tagesschule usw.) aufgrund des aktuellen Standes;
- Aktualisierung, Ergänzung und Überprüfung der Grundlagendokumente wie z. B. Beurteilung der Erdbebensicherheit, feuerpolizeiliche Vorgaben, Schadstoffgutachten, Massnahmen zur Barrierefreiheit etc.;
- Strategische Variantenstudie und Bewerten der verschiedenen Lösungsansätze aus pädagogischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und ökologischer Sicht.

Erwägungen

Die Schulgebäude sollen in erster Linie einen pädagogisch hochwertigen Unterricht für die Schülerinnen und Schüler ermöglichen und im Sinne der Nachhaltigkeit in guter baulicher Qualität erstellt werden. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, dass jeder Ortsteil über eine eigene Primarschule verfügt. Der Gemeinderat Fällanden hat aus diesem Grund die Erstellung einer Immobilienstrategie und einer Teilportfoliostrategie «Bildung und Sport» in Angriff genommen. Eine zentrale Grundlage bilden die Prognose der Schüler/innenzahlen und die entsprechenden «Ortsteilprognosen», um den Raumbedarf evaluieren zu können. Ergänzende Informationen über die gewünschten Tagesstrukturen bzw. Tagesschulen werden definiert und zu einem Gesamtanforderungskatalog zusammengestellt.

In einem nächsten Schritt wird der Schulgebäudebestand untersucht und die Prüfberichte als Entscheidungs- und Planungsgrundlage für den Gemeinderat und die externen Planer aufbereitet. In dieser Phase wird ebenfalls der Abgleich zwischen Ist-Raumprogramm und Soll-Raumprogramm erfolgen.

Wichtige Eingangsdaten für die Bestellung des Schulraums werden von der Gemeinde als Standards (z. B. Raumstandards, Materialstandards etc.) definiert und somit für sämtliche Schulhäuser angewendet. Die Vorgaben aus der übergeordneten «Immobilienstrategie» fliessen ebenfalls mit ein.

Abbildung 3: Vorgehenskonzept der Teilportfoliostrategie «Bildung und Sport»

Mit dem Fokus auf strategische Aspekte und standortübergreifende Planung unter Berücksichtigung sämtlicher Überlegungen zu allen Schulstandorten wird die Grundlage für eine erfolgreiche und zielorientierte Umsetzung geschaffen.

Standort Benglen
Die Erstellung des provisorischen Schulraums in Benglen (Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024) bildet im Jahr 2025 den Beginn der Ausführungsarbeiten. Der Gebäudebestand der Schwimm- und Sporthalle wird parallel ebenfalls evaluiert und eine zeitnahe Sanierung geprüft. Auch die Schulhäuser in Benglen werden einer Bestandesanalyse unterzogen und in das Gesamtsanierungskonzept integriert. Für diese Gesamtbetrachtung wird entweder ein Planerwahlverfahren oder ein Architekturwettbewerb durchgeführt, dieser ist nicht Gegenstand dieses Kreditantrags. Es werden lediglich die Bestandesaufnahmen als Grundlage für das weitere Vorgehen berücksichtigt.

Standort Pfaffhausen
Am Schulstandort Pfaffhausen ist die Erstellung eines neuen Sekundarschulhauses vorgesehen. Um das Projekt gut und effizient zu planen, muss das gesamte Areal Bommern mit sämtlichen erforderlichen Veränderungen geplant werden. Dies bedeutet, dass auch sämtliche Sanierungen und Erweiterungsbauten (wenn auch zeitlich später benötigt) bereits geplant werden müssen. Die Realisierung der verschiedenen Gebäude erfolgt etappiert gemäss Abbildung 4. Für diese Gesamtbetrachtung Bommern ist ein Architekturwettbewerb vorgesehen.

Standort Fällanden
Für den Ortsteil Fällanden wird ebenfalls der Gesamtbedarf unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude (Sanierungen, Aufstockungen, Neubau) betrachtet. Nachdem die Grundlagenuntersuchungen des Bestands vorliegen und der Bedarf (Abgleich Soll-Ist) definiert ist, wird über die weiteren Planungsschritte entschieden. Im Rahmen des vorliegenden Projektierungskredits werden lediglich die Bestandesaufnahmen als Grundlage für das weitere Vorgehen berücksichtigt.

Termine

Der Ablauf der einzelnen Gesamtsanierungen bzw. Neubauten ist folgendermassen vorgesehen:

Abbildung 4: Ablaufplan zur Schaffung von Schulraum, Quelle Präsentation vom 18. April 2024

Mit diesem Vorgehen soll der erforderliche Schulraum für die Gemeinde Fällanden bis ca. 2033 geschaffen werden.

Kosten
Die nachfolgend prognostizierten Kosten für die Studien und Wettbewerbe von insgesamt CHF 676'000 gemäss Kostenschätzung vom 7. Mai 2024 beziehen sich auf alle Ortsteile.

Kostenschätzung (+/-25 %) Projektierungskredit Schulbauten
Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	Total in CHF
	Objekt	
0	**Grundstück** Pfaffhausen, Schulhaus Bommern Fällanden, Schulhaus Lätten	**30'000** 15'000 15'000
1	**Vorbereitungsarbeiten** Pfaffhausen, Schulhaus Bommern Benglen, Schulhaus Buechwis Fällanden, Schulhaus Lätten	**200'000** 80'000 60'000 60'000
5	**Baunebenkosten und Übergangskonten** Pfaffhausen, Schulhaus Bommern Benglen, Schulhaus Buechwis	**446'000** 440'000 6'000
	Total Pfaffhausen, Schulhaus Bommern Benglen, Schulhaus Buechwis Fällanden, Schulhaus Lätten	**676'000** 535'000 66'000 75'000

Tabelle 1: Kostenschätzung Projektierung

Zusammenstellung Schulraumplanung Teil I nach Ortsteil

Benglen, SH Buechwis	CHF 66'000	Grundlagenuntersuchungen
Pfaffhausen, SH Bommern	CHF 535'000	Grundlagen und Wettbewerbsdurchführung
Fällanden, SH Lätten	CHF 75'000	Grundlagenuntersuchungen
Total	**CHF 676'000**	**Projektierungskosten Schulraumplanung Teil I**

In der Summe werden somit für die Schulraumplanung Teil I CHF 676'000 benötigt. Die Projektierungsanträge für weitere Schulraumplanungen der Standorte Benglen und Fällanden erfolgen nach Auswertung der Grundlagen und Definition des Raumbedarfs der beiden Ortsteile separat.

Finanzielles
In der Investitionsrechnung 2024 ist auf dem Kostenträger 1.9100.5040.27 Projektierung Neubau und Sanierung Schulbauten (vormals Neubau und Sanierung SH Bommern) CHF 500'000, und für das Folgejahr 2025 CHF 1'000'000 eingestellt.

Rechtliches
Ausgabenkompetenz über im Budget enthaltene Ausgaben
Gemäss Artikel 16 Abs. 4 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 5'000'000 für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 500'000 für einen bestimmten Zweck zuständig. Die finanzielle Kompetenz liegt demnach bei der Gemeindeversammlung.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 wurde die Initiative von Dieter Hunkeler angenommen, die vom Gemeinderat fordert, die Planung für ein Sekundarschulhaus in Pfaffhausen anzustossen. Der erste Teil dieses Projektierungskredits liegt nun vor. Dieser beinhaltet die Grundlagenstudien und Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Standort Bommern (CHF 535'000) sowie Grundlagenuntersuchungen an den Standorten Benglen (Buechwis) und Fällanden (Lätten) (CHF 141'000).
Mit dem Planungskredit werden die Grundlagen nicht nur für die Bauten in Pfaffhausen geschaffen, sondern auch notwendige Untersuchungen für spätere Arbeiten in Benglen (Sanierung Schulhaus) und Fällanden (Erweiterung Schulraum) durchgeführt.

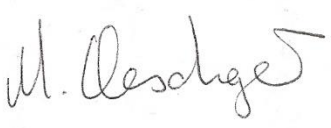
Die RPK erwartet, dass mit dem vorliegenden Planungskredit der Grundstein für eine vernünftige Schulraumplanung gelegt ist und dass die Umsetzung nun rasch, zielführend und kosteneffizient an die Hand genommen wird.

Antrag und Empfehlung

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung den Projektierungskredit für die Schulraumplanung zu genehmigen.

Fällanden, 26. Juni 2024

Für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident	Der Aktuar
	
Martin Oeschger	Daniel Lienhard