

Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 21. Mai 2024

6.1.1 Strategien, Konzepte 99
Immobilienstrategie; Schulraumplanung Teil I; Bewilligung Projektierungskredit; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

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

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

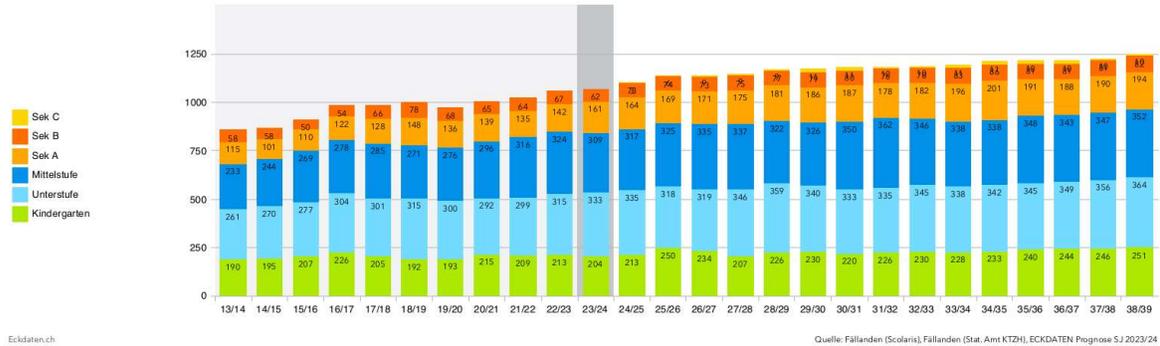


Abbildung 1: Standortunabhängige Prognose

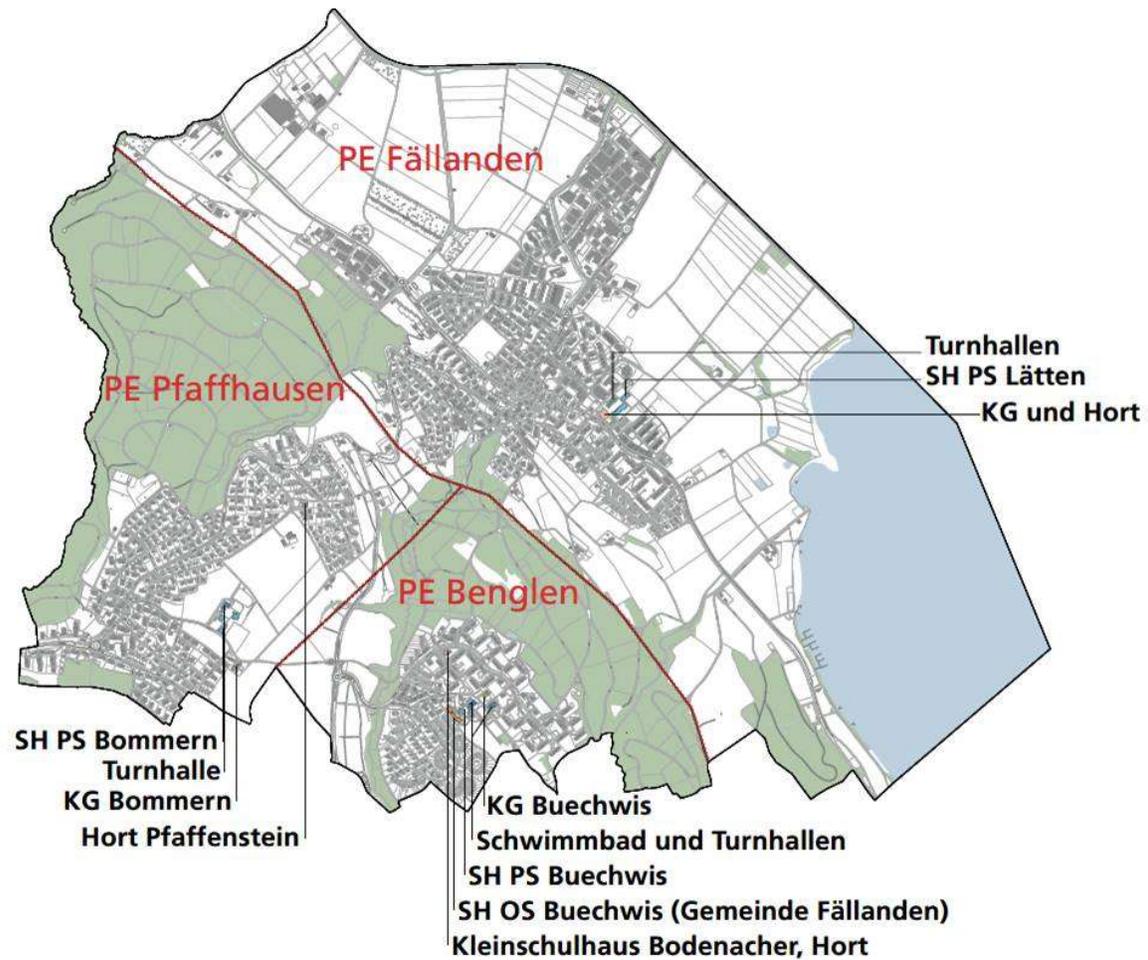


Abbildung 2: Einzugsgebiete der drei Schulstandorte

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 Schulbau-richtlinien);
- 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.

Vorgehenskonzept



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

(Text folgt)

Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 11. September 2024 wird beantragt, für die Schulraumplanung (Teil I) und entsprechende Projektierung der Schulbauten der Gemeinde Fällanden einen Projektierungskredit von CHF 676'000 inkl. MWST zu bewilligen.
2. Der obige Text wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen. Folgende diesem Beschluss zugrunde liegenden Entscheidungsgrundlagen sind den Stimmberechtigten zur Einsicht aufzulegen (Aktenuflage Gemeindeversammlung):
 - Immobilienstrategie 2013 (planzeit)
 - Vertiefte Machbarkeitsstudien zur Immobilienstrategie vom 1. Mai 2023
 - Beschluss Nr. 324 der Schulpflege vom 25. März 2024
 - Bericht Eckhaus, Präsentation vom 18. April 2024
 - Präsentation Schulraumplanung vom 18. April 2024
3. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, den Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission diesen Beschluss mit den erforderlichen Unterlagen zur Prüfung digital zuzustellen.
4. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihren Abschied zuhanden der Stimmberechtigten der Gemeindeschreiberin bis am 12. Juli 2024 einzureichen.
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 Projektierungskredit (Kostenträger 1.9100.5040.27 Projektierung Neubau und Sanierung Schulbauten, vormals Neubau und Sanierung SH Bommern) zur Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

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

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 23. Mai 2024