

Immobilienstrategie Fällanden Themen und Ziele Studie
ENTWURF 15. August 2012

	Fragen/ Themen	Stand ist	Szenarien Soll	Umsetzung	Zeitraum	Bemerkungen
Inhaltliche und organisatorische Themen Immobilienstrategie Fällanden						
Kindergarten und Schule	Wo wird was angeboten? (KG, US, MS, OS)	FÄ: KG, US, MS PF: KG, US, MS BE: GS, US, OS				
	Kindergarten/ Grundstufe	FÄ und PF mit KG, BE mit GS	Aktuell bleibt der Ist-Zustand, Tendenz geht zu Grundstufe an allen Standorten	Räumliche Planung für Grundstufe an allen Standorten		
	Anbindung KG's an Schulstandorte	Dezentrale Lösung, KG's verteilt	O Zentrale Lösung: KG's an Schulen direkt angebunden	Raum für Kindergärten an den 3 zentralen Schulstandorten schaffen		
	Unterstufe (1.-3. Klasse)	Unterstufe an allen Standorten, BE gehört organisatorisch zu PF	O bleibt gleich			
	Mittelstufe (4.-6. Klasse)	Mittelstufe in FÄ und PF, Kinder von BE pendeln nach PF	O bleibt gleich			
	Oberstufe (Sekundarstufe)	zentral in Benglen	O bleibt gleich Variante: zentral an anderem Standort	Standort prüfen		
Heilpädagogik	Integration Raumangebot zusätzlich	Raumbedarf in Klassenzimmern integriert	bleibt gleich	kein zusätzlicher Raumbedarf		
Sport	Turnhallen	FÄ: 2 TH à 24 x 12 m (290 m2) PF: 1 TH à 24.1 x 12 (298 m2) BE: 1 TH à 25 x 12 m (300m2), 1 TH à 26 x 13.8 (360 m2)	O Sollgrössen (16 x 26) müssen bei Neubau erfüllt werden	Umsetzung Sollgrössen zusammen mit allfälligem Schulhausneubau		kein Bedarf für 2- oder 3-fach Turnhalle
	Sportplätze	eher Überkapazität	eher Abbau der Flächen	in Zusammenhang setzen mit allfälligen Neubauten. Unterhaltsoptimierung		Rasenplätze werden wenig genutzt, Allwetterplätze werden mehr genutzt
	Schwimmbad	Beckengrösse: 15.7x 9.2m mit Hubboden	O bleibt gleich Variante: Neubau Lehrschwimmbad	Erweiterung oder Neubau: Defizite Nebenräume (Garderoben, etc.) müssen behoben werden		Grösse Becken ist i.O., Vermietung auch an Externe. Öffentliche Nutzung wünschenswert
Tagesschulen	Tagesschule	keine Tagesschule	Tagesschule wird eingeführt werden zu noch unbestimmtem Zeitpunkt	Tagesschule ausgebaut. Bei Einführung Tagesschule Umwandlung von Schulstruktur und Tagesstruktur zu Tagesschule.		
Tagesstrukturen (Horte, Mittagstisch)	Tagesstrukturen	FÄ hat Tageshort, PF und BE haben Mittagstisch	Platz für 50% der SchülerInnen, Verpflegung z. B. in zwei Schichten	Ausbau der Tagesstrukturen in PF und BE		
Musikschule		FÄ: fixe Räumlichkeiten PF und BE: Doppelnutzung mit Schulnutzungen	Doppelnutzung von Räumen möglich.	Muss organisatorisch und akustisch gelöst werden		Da die Lehrerarbeitsplätze neu im Lehrerzimmerbereich angeordnet werden sollen, ist die Doppelnutzung von Schulzimmern einfacher
Mengengerüst	Schulstatistik	Schulstatistik 2011/2012: Total 775 Kinder in der SG Fällanden, total 39 Klassen	Prognosen: 2020/ 2025/ 2030 Annahme. ungefähr gleichbleibend			Nur noch geringe Baulandreserven in Gemeinde Fällanden. Geringer Bevölkerungszuwachs
	Raumreserven	Reserven vorhanden	2 Klassenzimmer pro Standort	bei Neu- und Umbauten		Flexibilität soll gewährleistet werden. Räume können auch mit Zwischennutzungen (Z. B. Computerraum) genutzt werden.
Raumprogramm	Umsetzung Fällender Raumstandard gemäss Protokoll Schulpflege vom 6. Februar 2012	in Bestand nur teilweise erfüllt	O in Neubauten und Gesamtsanierungen umzusetzen			

Protokoll

Immobilienstrategie Fällanden, Startsitung mit Auftraggeber

Sitzungsort: Schulgemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
 Zeit: **Mittwoch, 11. Juli 2012, 10.00- 11.30**
 Teilnehmer: Herr Rolf Tschudin (TSR) Schulgemeinde Fällanden
 Herr Roger Thomen (THR) Schulgemeinde Fällanden
 Martin Schmid (SCM) planzeit GmbH

Traktanden

Wer Termin

1. **Stand Vergabe** THR
 Herr Thomen orientiert über den Stand Vergabe Immobilienstrategie Fällanden.
 Es ist davon auszugehen, dass keine Rechtsmittel ergriffen werden.
2. **Projektorganisation, Beteiligte, Organigramm** THR
 Herr Thomen verteilt das Organigramm. Herr Thomen hat die Projektleitung auf der Seite Auftraggeber inne. Periodisch wird eine Arbeitsgruppe (Ausschuss) in das Projekt miteinbezogen. Mitglieder der Arbeitsgruppe:
 - Herr Bruno Loher, Präsident
 - Herr Ueli Hohl, Finanzen
 - Frau Beatrice Seiterle, Infrastruktur, EDV
 - Rolf Tschudin, Infrastruktur Leitung
 - Roger Thomen, Projektleiter
 - Martin Schmid, Gesamtleitung Studie
 - Weitere nach Bedarf
3. **Vertrag Planerleistungen planzeit GmbH** Erl.
 Der vorliegende Vertrag wird mit geringfügigen Anpassungen von beiden Seiten genehmigt und unterzeichnet.
4. **Generelles Vorgehen, Ablaufplan** SCM
 M. Schmid erläutert kurz nochmals den vorgesehen Ablauf der Studie Immobilienstrategie Schulgemeinde Fällanden.
5. **Termine Immobilienstrategie**
 Immobilienstrategie: Für die Phase Bedürfnisabklärung, Raumprogramm werden 2 Termine mit der Arbeitsgruppe gesucht.
 1. Termin: 15./16. August 12, Thema Schulbedürfnisse
 2. Termin: 19./20. September 12, Thema Raumprogramm
 R. Thomen macht bei der Arbeitsgruppe eine Terminumfrage. THR KW 28

6. Terminplan Wettbewerbe, Projektierung, Realisierung

M. Schmid stellt eine mögliche Terminübersicht vor. Die Zeitfenster für die politischen Prozesse werden noch überarbeitet.

- Überarbeitetes Dokument in der Anlage

SCM Anlage

7. Zielformulierung, Bedürfnisse

- Schule
- Grundstufe
- Kindergarten
- Tagesbetreuung
- Weitere...

Die Themen werden an der 1. Arbeitsgruppensitzung diskutiert. M. Schmid wird dazu noch die Fragen/ Traktanden vor der Sitzung versenden.

SCM 11.8.12

8. Unterlagen:

- Planunterlagen Bauten und weitere Unterlagen
- R. Thomen übergibt M. Schmid die Plan-Dokumentation aller Bauten und weitere Dokumente in digitaler Form
-

THR Erl.

9. Diverses

Protokolle und Einladung: M. Schmid wird diese verfassen. Zu den Traktanden wird er sich vorher mit R. Thomen absprechen.

SCM Laufend

Erstellt: SCM, 12.7.2012

Anlagen:

- Gesamtterminplan alle Phasen, Stand 12.7.2012

Protokoll

Immobilienstrategie Fällanden, Arbeitsgruppe Immobilienstrategie Fällanden

Sitzungsort: Schulgemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
 Zeit: **Mittwoch, 15. August 2012, 17.00- 19.00**
 Teilnehmer: Herr Rolf Tschudin (TSR) Schulgemeinde Fällanden, Infrastruktur
 Herr Roger Thomen (THR) Schulgemeinde Fällanden

 Martin Schmid (SCM) planzeit GmbH
 Hans-Peter Bauer (BAH) planzeit GmbH

 Herr Bruno Loher (LOB) Schulgemeinde Fällanden, Präsident (entschuldigt)
 Herr Ueli Hohl (HOU) Schulgemeinde Fällanden, Finanzen (entschuldigt)

Traktanden	Wer	Termin
1. Begrüssung Herr Schmid stellt Herr Bauer vor. Herr Bauer wird ebenfalls an der Erarbeitung der Studie mitwirken. Projektleitung bleibt bei Martin Schmid		
2. Generelles Vorgehen, Ablaufplan Kurzvorstellung Ablaufplan Studie (Siehe Beilage 1)	SCM	
3. Terminplan Wettbewerbe, Projektierung, Realisierung Muster Grobterminplan Planung und Bau eines Neubaus (Siehe Beilage 2)	SCM	
4. Zielformulierung, Bedürfnisse der Schulgemeinde Fällanden Die Bedürfnisse wurden anhand der Übersicht von planzeit diskutiert. Der Stand und die Ergebnisse sind in der Beilage 3 (Excel-Liste) festgehalten.	AG	
5. Diverses Nächster Termin Arbeitsgruppe Immobilienstrategie Fällanden: 18. September 2012, 18.00 bis 21.00, Gemeindehaus Fällanden		

Erstellt: SCM, 13.8.2012

Beilagen:

- Ablaufplan Studie,
- Muster Grobterminplan Planung und Bau
- Inhaltliche Vorgaben Immobilienstrategie Fällanden, Stand 15.8.2012

Protokoll

Immobilienstrategie Fällanden

Besprechung 2 Arbeitsgruppe Immobilienstrategie Fällanden

Sitzungsort: Schulgemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
 Zeit: **Dienstag, 18. September 2012, 18.00-20.00**
 Teilnehmer: Herr Bruno Loher (LOB) Schulgemeinde Fällanden, Präsident
 Herr Ueli Hohl (HOU) Schulgemeinde Fällanden, Finanzen
 Herr Rolf Tschudin (TSR) Schulgemeinde Fällanden, Infrastruktur
 Herr Roger Thomen (THR) Schulgemeinde Fällanden

 Martin Schmid (SCM) planzeit GmbH
 Hans-Peter Bauer (BAH) planzeit GmbH

Traktanden

Wer Termin

1. **Protokoll Besprechung Arbeitsgruppe 15.8.2012** SCM
 Das Protokoll wird ohne Änderungen genehmigt
2. **Vorstellung Raumprogramm für Immobilienstrategie Fällanden** SCM
 - Raumprogramm Ist (Bestand), Systematik
 - Raumprogramm Soll, Grundlagen und Annahmen
 - Vergleich Raumprogramm Soll-Ist an den Standorten Lätten, Bommern, Buechwis, Erkenntnisse und erste Rückschlüsse

M. Schmid stellt das Raumprogramm vor. Folgende Unterlagen werden abgegeben:

- Raumprogramm Bestand (Ist) von allen Schulanlagen
- Raumprogramme Soll für alle Standorte
- Vergleiche Soll-Ist Schulstandorte
- Zusammenfassung als Power-Point- Dokument

Die AG nimmt den Aufbau des Raumprogramms und die Annahmen für das Soll-Raumprogramm zustimmend zur Kenntnis.

3. **Offene Fragen Raumprogramm** AG
 - **Standards Sportanlagen:** Die AG beschliesst gemäss Antrag planzeit, den Standard Soll für Sportinnen- und Aussenanlagen nur bei Neubauten und nicht bei Sanierungen anzuwenden.
 - **Schwimmbad:** Ein Schulschwimmbad soll grundsätzlich Bestandteil des Raumprogramms sein. Falls die Strategie ergibt, dass ein Neubau sinnvoller ist als eine Sanierung, ist der Entscheid unter dem Kostenaspekt nochmals zu prüfen

- **Ausserschulische Betreuung, Mengengerüst:** Die AG ist einverstanden mit dem Berechnungsmodell gemäss Vorschlag planzeit: 50% der Kinder werden mit einem durchschnittlichen Betreuungsgrad von 50% (2.5 Tage) betreut. Dies ergibt ein ungefähres Soll für die SG Fällanden von rund 200 Betreuungsplätzen.
- **Tagesschule, Einplanung von Raumreserven ja/nein:** Für die Tagesschule sollen im Raumprogramm keine weiteren Reserven eingeplant werden. Der Zeithorizont der Umsetzung und der effektive Platzbedarf sind heute noch nicht abschätzbar.
- **Musikschule, Raumbedarf, Doppelnutzung mit Unterrichtsräumen:** Die Musikschule soll im Soll-Raumprogramm auf vorhandene Räume (Klassenzimmer, etc.) zurückgreifen. Keine Extra-Räume. Mit der Umsetzung von Lehrerarbeitsplatzbereichen werden die Klassenzimmer besser verfügbar werden.
- **Mittelstufe Benglen, Standort und Raumreserven:** Für die Mittelstufe Benglen ist davon auszugehen, dass diese in Pfaffhausen bleibt. Reserven sind höchstens strategieabhängig (z. B. bei Überkapazität nach Verlegung Sekundarschule) auszuweisen.
- **Lageräume Schulmaterial:** Lagerräume auf den Geschossen sind nicht einzuplanen. Zentrale Lager in UG's.
- **Besprechungsräume à 12 m2:** 2-3 Besprechungsräume à 12 m2 sollen an allen 3 Standorten vorgesehen werden für flexible Nutzungen wie: Schulsozialarbeit, Elterngespräche, Nutzung Musikschule, etc.

4. Stand der Untersuchungen der Fachplaner

SCM

- SCM orientiert über den Stand der Untersuchungen der Fachplaner:
- **Altlasten:** Bericht Altlastenscreening ist im Entwurf fertig, SCM prüft diesen zurzeit.
- **Nachhaltigkeit:** Erste Einschätzung aller Bauten und Zusammenstellung kostenrelevanter Massnahmen zur Erreichung der Standards liegt vor.
- **Erdbebensicherheit:** Untersuchung läuft
- **Kostenplaner:** Erste Grobkostenschätzungen in Bezug auf die Sanierung der bestehenden Gebäude liegen vor.

5. Termine, weiteres Vorgehen

AG

- Nächste Termine Arbeitsgruppe:
- **2. Oktober 2012, 07.00 bis 09.00:** Thema: Welche Varianten werden wo untersucht, Vorstellung der bisherigen Untersuchungsergebnisse
- **30. Oktober 2012, 18.00-20.00:** Zwischenresultate Variantenuntersuchungen

6. Diverses

Verrechnung Kosten der Subplaner: SCM fragt an, ob er die Zahlungen Subplaner auf Richtigkeit prüfen und direkt an die SG Fällanden zur Zahlung weiterleiten darf. Die AG stimmt der Anfrage zu. SCM bedankt sich.

SCM

Erstellt: SCM, 20.9.2012

Protokoll

Immobilienstrategie Fällanden

Besprechung 3 Arbeitsgruppe Immobilienstrategie Fällanden

Sitzungsort: Schulgemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
 Zeit: **Dienstag, 9. Oktober 2012, 17.00-19.00**
 Teilnehmer: Herr Bruno Loher (LOB) Schulgemeinde Fällanden, Präsident
 Herr Ueli Hohl (HOU) Schulgemeinde Fällanden, Finanzen
 Herr Rolf Tschudin (TSR) Schulgemeinde Fällanden, Infrastruktur
 Herr Roger Thomen (THR) Schulgemeinde Fällanden
 Martin Schmid (SCM) planzeit GmbH

Traktanden

Wer Termin

1. **Protokoll Besprechung 2 Arbeitsgruppe vom 18.9.2012** SCM
 Das Protokoll wird ohne Änderungen genehmigt.
2. **Vorstellung Variantenprogramm für Immobilienstrategie Fällanden** SCM
 - Standort Fällanden
 - Standort Pfaffhausen
 - Standort Benglen

M. Schmid stellt die Variantenübersicht und die Systematik an den 3 Standorten vor. (Anlage 1)
3. **Stand Untersuchungen** SCM
 - Nachhaltigkeit: M. Schmid gibt den aktuellen Stand der Übersicht Analyse und Massnahmen Nachhaltigkeit ab.
 - Bericht Altlasten: Bericht Altlasten wird kurz erläutert. Zusammenfassung und dringliche Massnahmen werden mit Protokoll verschickt. (Anlage 2)
 - Erdbeben: Erste Übersicht wurde erstellt. EAG ist daran ausgewählte Bauten (SH Lätten, SH Buechwis und Pavillon) mit Ing.-Plänen zu überprüfen.
 - Kostenplanung: M. Schmid gibt Übersicht Kosten Instandsetzung ab. PBK hat die Instandsetzungskosten auf Elementbasis für alle Bauten erhoben.
4. **Kommunikation**
 - Kommunikation Immobilienstrategie: B. Loher und R. Thomen werden sich Überlegungen zur Kommunikation machen und einen ersten Artikel

zum Stand der Immobilienstrategie verfassen. M. Schmid liefert dazu Grundlagenmaterial.

- Terminplanung Gemeindeversammlungen: Als Termin Gemeindeversammlung für den Projektierungskredit wird der 11. 9.2013 vorgesehen (19.6.2013 ist mit Vorlauf zu knapp)

5. Termine

Nächste Termine Arbeitsgruppe:

31. Oktober 2012, 18.00-20.00

29. November 2012, 18.00-20.00 (wird evtl. nochmals verschoben)

6. Diverses

M. Schmid bestellt Grundbuchauszüge zu Grundstücken, die für Neubauten in Frage kommen.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht Varianten, Entwurf
- Anlage 2: Altlastenbericht, Auszug

Erstellt: SCM, 11. 10. 2012

Protokoll

Immobilienstrategie Fällanden

Besprechung 4 Arbeitsgruppe Immobilienstrategie Fällanden

Sitzungsort: Schulgemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
 Zeit: **Mittwoch, 31. Oktober 2012, 18.00-20.00**
 Teilnehmer: Herr Bruno Loher (LOB) Schulgemeinde Fällanden, Präsident
 Herr Ueli Hohl (HOU) Schulgemeinde Fällanden, Finanzen
 Herr Rolf Tschudin (TSR) Schulgemeinde Fällanden, Infrastruktur
 Herr Roger Thomen (THR) Schulgemeinde Fällanden

 Martin Schmid (SCM) planzeit GmbH
 Hans-Peter Bauer (HP) planzeit GmbH

Traktanden

Wer Termin

1. **Protokoll Besprechung 3 Arbeitsgruppe vom 9. Oktober 2012** SCM
 Das Protokoll wird genehmigt.

2. **Protokoll Besprechung mit Herrn Hegi, Abt. Bau Gemeinde Fällanden** SCM
 M. Schmid informiert über die Besprechung mit Herrn Hegi. Im Zusammenhang mit der Annahme der Kulturlandinitiative liegt das Potential für Neubauten im wesentlichen auf den in der Bauzone liegenden Grundstücke im Besitz der Schulgemeinde.

 Verkehrsgarten: Herr Thomen hat bei der Ortsgemeinde Interesse am Grundstück Verkehrsgarten signalisiert. Die Ortsgemeinde möchte den Platz voraussichtlich als Festplatz freihalten. R. Thomen wird über die weitere Entwicklung des Grundstücks informieren.

3. **Vorstellung Variantenprogramm für Immobilienstrategie Fällanden** SCM
Umbauvarianten:
 - Standort Fällanden: Variante Anpassungen/ Umbau
 Im SH Lätten werden die Anforderungen an das Soll grösstenteils erreicht. Einzig im Lehrerbereich sind Anpassungen erforderlich.

 - Standort Pfaffhausen: Variante Umbau PS/KG/Betreuung
 Im SH Bommern ist es möglich, das geforderte Soll von PS/KG/Betreuung mit Umbaumassnahmen im SH Bommern zu realisieren. Grössere Umbaumassnahmen sind erforderlich.

 - Standort Benglen: Variante Umbau Sekundarschule
 Das neue Soll für die Sekundarschule kann in den Häusern 1+2 alleine nicht realisiert werden. Mit Einbezug und Gesamtsanierung kann das Soll Sel.

Knapp erreicht werden. Die PS hat dann aber keinen Platz mehr. Grössere Umbaumassnahmen sind erforderlich.

- Variante Umbau Buechwis zu PS/GS/Betreuung
In den Häusern 1+2 kann das Soll PS/GS/Betreuung mit grösseren Umbaumassnahmen realisiert werden. Die Sek. muss an einem anderen Standort realisiert werden.

Standorte für Neubauten:

- Pfaffhausen: Standort Bommern
Am Standort Bommern ist es auf dem Schulareal möglich, zusätzlich ein neues Sekundarschulhaus zu realisieren. Ebenfalls geprüft wird die Variante, das Primarschulhaus am selben Standort als Neubau zu realisieren.
- Fällanden: Standort Maurstrasse / Standort Fröschbach
Die Grundstücke Maurstrasse und Fröschbach werden als Standorte für einen Neubau für die Grundstufe und die Tagesbetreuung geprüft.
- Benglen:
Die Hochspannungsleitung schränkt die Bebaubarkeit der Grundstücke Kleinschulhaus, Kindergarten und Turnhalle 2 stark ein. Auf dem Areal SH Buechwis gibt es wenig Reserven. Ein Neubau könnte nur bei vorherigem Abbruch der Anlage Buechwis realisiert werden.
- Weitere Standorte
Weitere Grundstücke, die ausserhalb der Bauzonen liegen, sind aufgrund der Kulturlandinitiative vorderhand als nicht bebaubar auszuschliessen.

- | | |
|--|-----|
| 4. Stand Untersuchungen | SCM |
| <ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltigkeit, Bericht Altlasten, Erdbebensicherheit, Kostenplanung <p>M. Schmid informiert über den Stand der Untersuchungen</p> | |

- | | |
|--|----|
| 5. Termine, Kommunikation | AG |
| <ul style="list-style-type: none"> • Terminplanung und Kommunikation Immobilienstrategie • Kommunikationskonzept und -massnahmen | |

B. Loher informiert: Artikel zur Immobilienstrategie ist verfasst und soll den Zeitungen zur Verfügung gestellt werden. Genauer Ablauf und Termin ist noch in Planung.

6. Diverses

Erstellt: SCM, 07.11.2012

Protokoll

Immobilienstrategie Fällanden

Besprechung 5 Arbeitsgruppe Immobilienstrategie Fällanden

Sitzungsort:	Schulhaus Lätten, Haus C, Sitzungszimmer, 8117 Fällanden	
Zeit:	Donnerstag, 29. November, 18.00-20.00	
Teilnehmer:	Herr Bruno Loher (LOB)	Schulgemeinde Fällanden, Präsident
	Herr Ueli Hohl (HOU)	Schulgemeinde Fällanden, Finanzen
	Herr Rolf Tschudin (TSR)	Schulgemeinde Fällanden, Infrastruktur
	Herr Roger Thomen (THR)	Schulgemeinde Fällanden
	Martin Schmid (SCM)	planzeit GmbH
	Hans-Peter Bauer (HP)	planzeit GmbH

Traktanden

Wer Termin

- Protokoll Besprechung 4 Arbeitsgruppe vom 31. Oktober 2012** SCM
 Das Protokoll wird genehmigt.
 Zum Standort Kreisel/ Sandacher ist noch folgendes beizufügen: M. Schmid hat mit F. Blindenbacher /Kt. ZH gesprochen. Vor Verabschiedung des Gesetzes Kulturlandinitiative gibt es keine Klarheit. Es scheint unwahrscheinlich dass das Land umgezont bzw. abgetauscht werden kann. M. Schmid wird sich dazu noch mit Herrn Meier von der Fa. Planpartner kurzschliessen.
- Weiterentwicklung Variantenprogramm für Immobilienstrategie Fällanden** SCM
 - Umbauvarianten:
 - Neubauvarianten:
 -
 M. Schmid stellt die überarbeiteten Varianten vor. Für den Standort Bommern wurde neu auch eine Neubauvariante für die PS/KG/ TB vorgestellt.
 Beim Standort Buechwis wurde ebenfalls zusätzlich eine Variante Neubau PS/KG/TB an Stelle der Gesamtsanierung SH Buechwis geprüft.
- Umsetzung Varianten in Strategien: Vorstellung** SCM
 - Übersicht Strategien
 - 4 Strategien im Detail
 Aus der Kombination der unterschiedlichen Variante ergeben sich im zeitlichen Ablauf unterschiedliche Strategien. M. Schmid stellt die Übersicht und Systematik der Strategien vor und stellt 4 unterschiedliche Strategien im Detail vor.
 Anhand eines Beispiels wird auch aufgezeigt, wie die Kosten pro Jahr/Massnahme mit der Strategie kombiniert werden.

4. **Kommunikation**

Kommunikation: B. Loher hat einen Artikel zur Schulraumstrategie verfasst für die Medien. Er wird diesen M. Schmid noch zustellen.

SCM

AG

5. **Diverses**

Abstimmung Grundstufe: Auswirkungen auf das Raumprogramm

Die Abstimmung mit dem Resultat, dass die Grundstufe wieder abgeschafft werden soll hat keine konkreten Auswirkungen auf die Studie. Die Soll-Raumprogramme differenzieren nicht zwischen Kindergarten und Grundstufe.

6. **Termine**

Folgende Termine werden für die Immobilienstrategie festgelegt:

Abgabe Entwurf Studie an die Arbeitsgruppe: **7. Januar 2013**

Besprechung 6 AG Immobilienstrategie: **16. Januar 2013, 18.00-20.00**

Workshop zur Strategie mit Arbeitsgruppe: **4. Februar 2013, 16.00-20.00**

Workshop mit Schulpflege Gesamt: **25. Februar 2013, 16.00-20.00**

Erstellt: SCM, 4.12.2012

Protokoll

Immobilienstrategie Fällanden

Workshop 1 Arbeitsgruppe Immobilienstrategie Fällanden

Sitzungsort:	Schulhaus Lätten, Haus C, Sitzungszimmer, 8117 Fällanden	
Zeit:	Montag, 4. Februar 2013, 17.00-20.00	
Teilnehmer:	Herr Bruno Loher (LOB)	Schulgemeinde Fällanden, Präsident
	Herr Ueli Hohl (HOU)	Schulgemeinde Fällanden, Finanzen
	Herr Rolf Tschudin (TSR)	Schulgemeinde Fällanden, Infrastruktur
	Herr Roger Thomen (THR)	Schulgemeinde Fällanden
	Martin Schmid (SCM)	planzeit GmbH
	Jörg Lamster (LAJ)	durable GmbH
	Florian Flüeler (FLF)	PBK, AG (entschuldigt)

Traktanden

Wer Termin

1. Detailtabellen zu den einzelnen Varianten

SCM
LAJ

Erläuterungen, Verständnisfragen, Kommentare

M. Schmid erläutert die Tabellen zu den einzelnen Varianten im Detail. J.

Lamster erläutert die Details zu den Themen Energiestandards.

Nutzwertanalyse: R. Thomen stellt M. Schmid noch weitere Unterlagen zum Thema Nutzwertanalyse zu. M. Schmid wird diese in geeigneter Weise in die Vergleichstabellen integrieren.

2. Strategien und Varianten

AG

Die Arbeitsgruppe einigt sich in der anschliessenden Diskussion, folgende drei Strategien für den nächsten Workshop weiterzuverfolgen:

- Strategie mit Verbleib Sekundarschule in Benglen-Buechwis
- Strategie mit Umzug Sekundarschule nach Pfaffhausen- Bommern
- Strategie „grüne Wiese“ : Neubau Sekundar- und Primarschule am Standort Kreisel, Neubau Kindergarten/ Tagesbetreuung in Fällanden vorgezogen

M. Schmid wird zudem weitere Abklärungen zu den Grundstücken am Kreisel vornehmen. (Grundeigentümer, etc.)

3. Weiteres Vorgehen

Alle

Vorbereitung Workshop 2 mit Gesamtschulpflege:

B. Loher stellt bisheriges Vorgehen vor. (mit Unterstützung durch M. Schmid)

M. Schmid: Überarbeitung und Vorstellung der drei weiterverfolgten Strategien gemäss Workshop 1.

Im einem nächsten Schritt soll die Immobilienstrategie dann den Vertretern der

Gemeinde Fällanden vorgestellt werden.

Nach Abschluss der Präsentationen soll ein definitiver Entscheid zur Strategie getroffen werden. Die Immobilienstrategie wird danach abschliessend überarbeitet

4. Termine:

Workshop mit Gesamtschulpflege am 25. Februar 2013, 16.00 bis 20.00

Erstellt: SCM, 07.02.2013

Immobilienstrategie Schulgemeinde Fällanden



Präsentation für Workshop
Schulpflege Fällanden
am 26. Februar 2013

Teil 2: Vorstellung Resultate
Martin Schmid, planzeit GmbH

Themen und Ablauf



1. Ausgangslage, Auftrag
2. Inhaltliche Ziele der Immobilienstrategie
3. Raumprogramme Ist und Soll,
Fälländer Raumstandard
4. Rahmenbedingungen
5. Varianten, Lösungsmöglichkeiten
pro Standort
6. Varianten Gesamtstrategie

2. Inhaltliche Ziele der Immobilienstrategie

plan
zeit

- Kindergarten und Grundstufe
- Primarstufe
- Sekundarstufe
- Sportgebäude
- Musikschule
- Tagesbetreuung
- Tagesschule

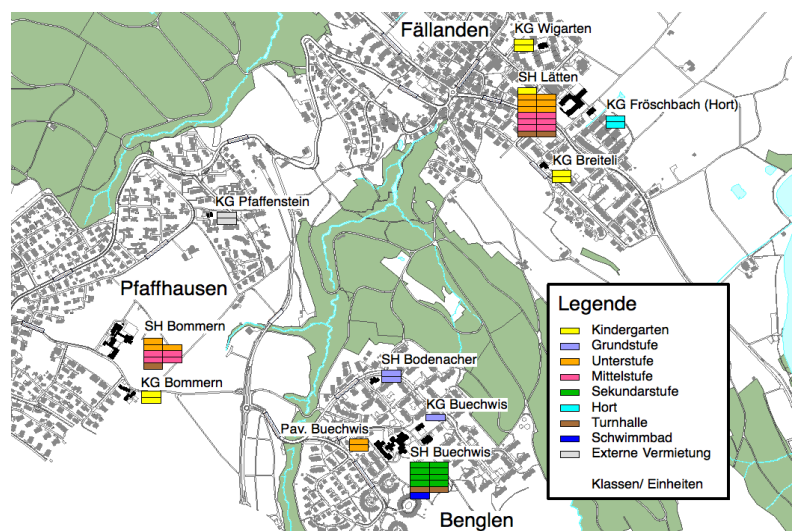
26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

3

Schulgebäude und Nutzungen

plan
zeit



26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

4

Schulhausstatistik 2011/2012



Die Schulhausstatistik des Schuljahres 2011/2012 weist für die Schulgemeinde Fällanden eine Gesamtschülerzahl von 775 Schülern aus. Davon sind 395 männlich und 380 weiblich.

Auf die Standorte bezogen sieht die Verteilung wie folgt aus:

KG Lätten:	18
KG Breiteli	38
KG Wigarten	42
KG Pfaffhausen	29
GST Buechwis	61
Total KG und Grundstufe:	188
PS Lätten (1. bis 6. Klasse)	249
PS Bommern (1. bis 6. Klasse)	143
PS Buechwis (2. und 3. Klasse)	35
Total PS:	427
Sek. Buechwis	160
Total Schulgemeinde Fällanden:	775

Entwicklung Schülerzahlen



Der Zonenplan von Fällanden weist keine grossen Baulandreserven mehr aus. Die Bautätigkeit in Fällanden ist seit 2006 stark zurückgegangen und liegt heute unter dem kantonalen Durchschnitt. Die gemäss Regio-Rok prognostizierten 1% Bevölkerungswachstum sind eher hoch angesetzt. Bleibt das Wachstum unter 0,5% und entwickelt sich die demografische Struktur gleichzeitig weiter zu mehr älteren Menschen und weniger Kindern, so ist kaum oder nur marginal von höheren Schülerzahlen auszugehen. Als grosse Unbekannte ist der Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren einzuschätzen. Ein solcher ist schwer voraussehbar und kann innerhalb kurzer Zeit eine Altersgruppe / Stufe der Primarschule so stark anschwellen lassen, dass eine neue Klasse gebildet werden muss.

Für die Immobilienstrategie werden deshalb folgende Annahmen getroffen:
Die Schülerzahl wird in Zukunft etwa gleichbleibend sein. Um kurzfristige Schwankungen bei der Anzahl Schüler aufnehmen zu können, werden pro Primarschulhaus 1 bis 2 Klassen Reserve eingeplant, für die Sekundarschule werden 2 Klassen Reserve eingeplant. Damit können auch zukünftige konzeptuelle Änderungen wie z. B. die Einführung der Tagesschule aufgefangen werden.

3. Raumprogramm Ist und Soll



- Gesamtflächen über alle Standorte wären theoretisch ausreichend
- Standort Fällanden: Kindergarten und Tagesbetreuung haben zu wenig Platz
- Schulhäuser Bommern und Buechwis sind genügend gross, Strukturen sind für Gruppenräume aber ungeeignet
- Aussenräume sind teilweise ungenügend

Fazit: Problem sind nicht reine Flächen, sondern ungeeignete Strukturen für zeitgemässen Schulbetrieb und hoher Sanierungsbedarf

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

7

Raumstandards



- Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kt. Zürich, 1.1.12
- Raumstandard für den Bau von Volksschulanlagen der Stadt Zürich, Immo Stadt Zürich, 2004
- Raumstandards für den Bau von Betreuungsstätten der Volksschule in der Stadt Zürich, Immo Stadt Zürich, 2009
- „Fälländer Raumstandard“: Beschluss vom 6. Februar 2012, Schulgemeinde Fällanden, 2012

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

8

4. Rahmenbedingungen



Baurecht: Potential für Neubauten, Weitere Areale

- Standort Fällanden: Grundstücke Maurstrasse und Fröschbach bieten grösstes Potential
- Standort Bommern: Hat sehr viel Ausbaureserve, ist aber verkehrsmässig ungünstig erschlossen
- Standort Benglen: Grundstück Buechwis hat nur bei Abbruch der best. Gebäude Potential. Hochspannungsleitung ist für Grundstücke Kleinschulhaus, KG und TH II problematisch

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

9

Rahmenbedingungen



Baurecht: Potential für Neubauten

- Standort Kreisel: Gut gelegen für Benglen und Pfaffhausen, aber baurechtlich schwierig realisierbar
- Standort Rüteli (oberhalb Fällanden): als Standort für Benglen und Pfaffhausen zu weit entfernt

26.02.13

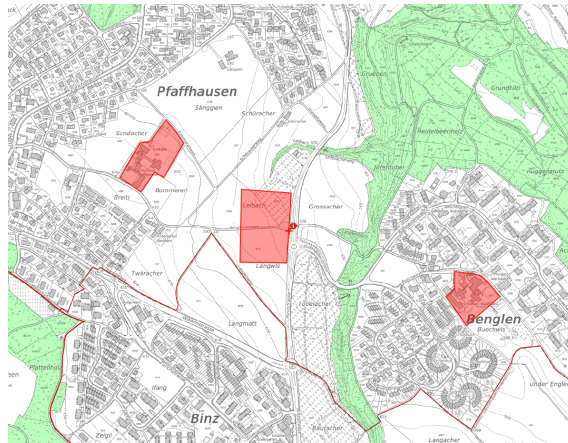
Workshop Schulpflege Fällanden

10

Rahmenbedingungen



Baurecht: Potential für Neubauten: Standort Kreisel



26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

11

Rahmenbedingungen



Behindertengerechtigkeit:

- Alle mehrgeschossigen Gebäude, zum Teil auch die Kindergärten weisen grosse Defizite auf

Erdbebensicherheit

- Häuser A, B und C in Fällanden und Häuser I und II in Buechwis müssen bei einer Sanierung verstärkt werden.

Massnahmen Behindertengerechtigkeit und Erdbebensicherheit können gekoppelt werden (Lifteinbau als aussteifendes Element)

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

12

Rahmenbedingungen



Schadstoffgutachten:

- Beim den Gebäudeuntersuchungen ist nur ein verhältnismässig geringer Handlungsbedarf festgestellt worden. Im Verhältnis zu den übrigen Instandsetzungskosten sind die Kosten für die Schadstoffsanierung zu vernachlässigen

Brandschutz

- Akuter Handlungsbedarf besteht nur bei Haus III, SH Bommern (Decken über Erschliessung und Abschlüsse)

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

13

Rahmenbedingungen



Zivilschutzanlagen:

- Auf den Arealen SH Bommern und SH Buechwis befinden sich ein Ortskommandoposten bzw. eine Luftschutzanlage: Die Anlagen können überbaut werden. Die Überbauung bzw. ein Neubau dieser Anlagen muss im Rahmen eine konkreten Projektierung geklärt werden.

Safety and Security:

- Standard Kanton Zürich wird zurzeit erneuert. Bei allen Neubauvarianten wurden Massnahmen eingerechnet.

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

14

5. Varianten, Lösungsmöglichkeiten pro Standort

plan
zeit

Übersicht Varianten

	Sanierung und Erweiterung		Neubau	Bemerkungen
Fällanden: Schulhaus Lätten, A, B, C	x	v. a. Behindertengerechtigkeit und Erdbbensicherheit		keine Neubauvariante
Fällanden: Kindergärten Breiteli, Wigarten, Fröschbach, Tagesbetreuung	x	Sanierung Breiteli, Wigarten, Fröschbach	x	Neubau am Standort Fröschbach oder Maurstrasse
Bommern: Primarschulhaus Bommern, Kindergarten Pfaffhausen, Tagesbetreuung	x	Sanierung Häuser I bis IV Bommern	x	Neubau am Standort Bommern
Variante Kosten	x		x	
Benglen: Primarschule Buechwis (Pavillon bzw. Neubau), Kindergärten Buechwis und Tagesbetreuung (neu)	x	Sanierung KSH, Pavillon und KG	x	Neubau an Standort Buechwis
Benglen: Sekundarschulhaus	x	Sanierung Häuser I, II und Pavillon	x	Neubau an den Standorten Bommern oder Buechwis
Benglen: Turnhallen I, II und Hallenbad	x	Sanierung TH I, II und HABA	x	Neubau von 2 TH und Haba

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

15

Varianten pro Standort

plan
zeit

Schulhaus Lätten, Sonderfall Sanierung

Detailtabelle Schulhaus Lätten A, B, C

Fällanden: Schulhaus Lätten, A, B, C	Sanierung und Erweiterung in CHF Mio.	Neubau in CHF Mio.	Differenz Neubau zu Sanierung in CHF Mio.	Bemerkungen
Instandsetzungs- und / oder Neubaukosten	0.45			
SIA 500 und SIA 2018	4.30			
Alltlasten Schadstoffe	0.10			inkl. Reserve für Aussenplatz
Auflagen Feuerpolizei				keine
Safety & Security				keine
Sanierung Umgebung (inkl. Erschliessung, Spielplätze usw.)	0.60			
Fehlende Flächen (Raumstandard)				
Total	5.45		-5.45	
Instandhaltungskosten in 30 Jahren	12.75		-12.75	Annahme Unterhalt/a: Gesamtanierung 50.- m2/ GF, Neubau 42.5.-/ m2 GF bei 8'500 m2 GF

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

16

Varianten pro Standort

plan
zeit

Kindergärten und Tagesbetreuung in Fällanden

Detailtabelle Kindergärten Fällanden				
Fällanden: Kindergärten Breiteli, Wigarten, Fröschbach, Tagesbetreuung	Sanierung und Erweiterung in CHF Mio.	Neubau Maurstrasse od. Fröschbach in CHF Mio.	Differenz Neubau zu Sanierung in CHF Mio.	Bemerkungen
Instandsetzungs- und / oder Neubaukosten	2.65			
SIA 500 und SIA 2018	0.25			Basis Berechnung: Übriger Rohbau 90%, Haustechnik 10%, Ausbau 10%)
Altlasten Schadstoffe	0.05			gemäss Ecosens AG
Auflagen Feuerpolizei				keine
Safety & Security	0.10			Schätzung Ausbau 10%
Sanierung Umgebung (inkl. Erschliessung, Spielplätze usw.)	0.16			
Fehlende Flächen (Raumstandard)	3.24			Fehlende Flächen Tagesbetreuung und KG: ca. 900 m2 GF à 3'600.-m2 GF
Total	6.45	8.18	1.73	Sanierungskosten 79% der Neubaukosten
Instandhaltungskosten in 30 Jahren	3.15	2.70	-0.45	Annahme Unterhalt/a: Gesamtsanierung 50.- m2/ GF, Neubau 42.5.-m2 GF, bei 2'100 m2 GF Soll
Total inkl. Instandhaltungskosten	9.60	10.88	1.28	

26.02.13

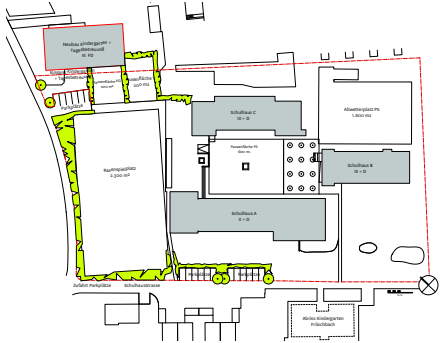
Workshop Schulpflege Fällanden

17

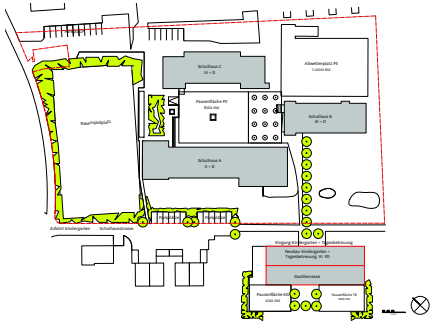
Varianten Neubau

plan
zeit

Kindergärten und Tagesbetreuung in Fällanden



Variante Maurstrasse



Variante Fröschbach

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

18

Varianten pro Standort

plan
zeit

Schulhaus Bommern

Detailtabelle Schulhaus Bommern				
Bommern: Primarschulhaus Bommern, Kindergarten Pfaffhausen, Tagesbetreuung	Sanierung und Erweiterung (Häuser I bis IV) in CHF Mio.	Neubau (KG, PS, TB) in CHF Mio.	Differenz Neubau zu Sanierung in CHF Mio.	Bemerkungen
Instandsetzungs- und / oder Neubaukosten	14.95			
SIA 500 und SIA 2018	1.10			Basis Berechnung: Übriger Rohbau 90%, Haustechnik 10%, Ausbau 10%)
Alltasten Schadstoffe	0.10			gemäss Ecosens AG
Auflagen Feuerwehr				keine
Safety & Security	0.20			Schätzung Ausbau 10%
Sanierung Umgebung (inkl. Erschliessung, Spielplätze usw.)	0.85			
Fehlende Flächen (Raumstandard)	1.15			Anbau Gruppenräume an Haus III, ca. 320 m2 GF à 3'600.--
Total	18.35	24.50	6.15	Sanierungskosten ca. 75% der Neubaukosten
Instandhaltungskosten in 30 Jahren	7.20	8.00	0.80	Annahme Unterhalt/a. Gesamtsanierung 50.- m2/ GF, Neubau 42.5.-/ m2 GF(Sanierung 4800 m2 ohne grössere TH, Neubau 6300 m2 mit TH)
Total inkl. Instandhaltungskosten	25.55	32.50	6.95	

26.02.13

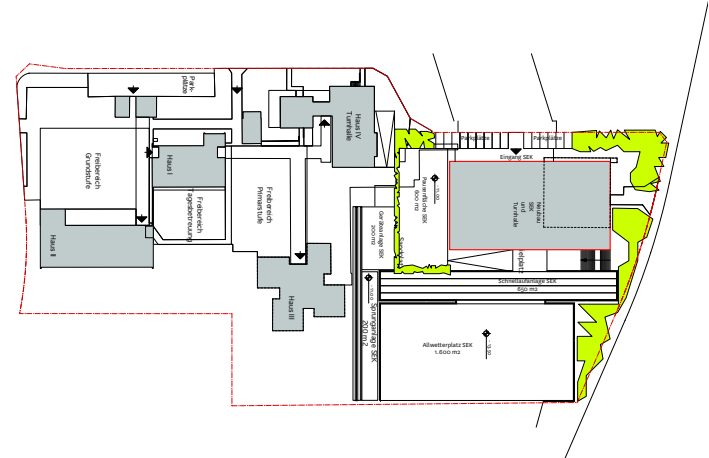
Workshop Schulpflege Fällanden

19

Varianten Neubau

plan
zeit

Schulhaus Bommern



26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

20

Varianten pro Standort



Kindergärten, Primarschule und Tagesbetreuung in Benglen

Detailtabelle KSH, KG und Pavillon Buechwis					
Benglen: Primärschule Buechwis (Pavillon bzw. Neubau), Kindergärten Buechwis und Tagesbetreuung (neu)	Sanierung und Erweiterung (KSH, KG, Pavillon) in CHF Mio.	Umgaz in SH Buechwis Häuser I+II mit Sanierung	Neubau KG, PS, TB in CHF Mio.	Differenz Neubau zu Sanierung in CHF Mio.	Bemerkungen
Instandsetzungs- und / oder Neubaukosten	5.00	7.80			
SIA 500 und SIA 2018	0.80	1.20			Basis Berechnung: Übriger Rohbau 90%, Haustechnik 10%, Ausbau 10%)
Altlasten Schadstoffe	0.10	0.10			gemäss Ecosens AG
Auflagen Feuerpolizei	0.00	0.00			keine
Safety & Security	0.20	0.20			Schätzung Ausbau 10%
Sanierung Umgebung (inkl. Erschliessung, Spielplätze usw.)	0.80	1.00			
Fehlende Flächen (Raumstandard)					
Total	6.90	10.30	8.00	1.10	Sanierungskosten ca. 86% der Neubaukosten, Neubau: 2'200 m2 GF à 3'600.--
Instandhaltungskosten in 30 Jahren	3.45		2.80	-0.65	Annahme Unterhalt/a: Gesamtsanierung 50 m2/ GF, Neubau 42.5 -> m2 GF, Sanierung 2300 m2, Neubau 2200 m2
Total inkl. Instandhaltungskosten	10.35		10.80	0.45	

26.02.13

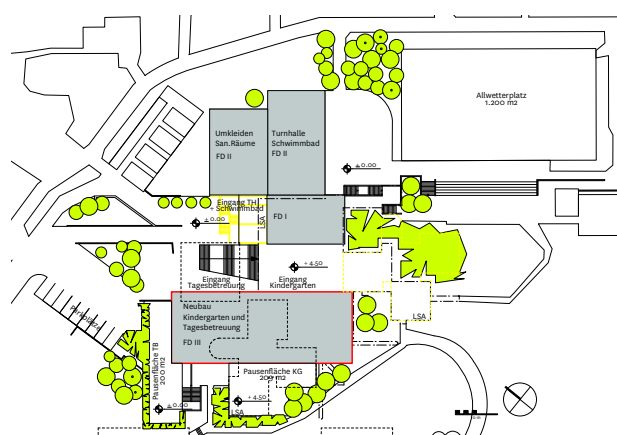
Workshop Schulpflege Fällanden

21

Varianten Neubau



Kindergärten, Primarschule und Tagesbetreuung in Benglen



26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

22

Varianten pro Standort

plan
zeit

Sekundarschule in Benglen, bzw. in Bommern

Detailtabelle SH Buechwis Sekundarschule				
Benglen: Sekundarschulhaus: Häuser I und II und Pavillon	Sanierung und Erweiterung in CHF Mio.	Neubau in CHF Mio.	Differenz Neubau zu Sanierung in CHF Mio.	Bemerkungen
Instandsetzungs- und / oder Neubaukosten	10.10			
SIA 500 und SIA 2018	1.50			Basis Berechnung: Übriger Rohbau 90%, Haustechnik 10%, Ausbau 10%)
Altlasten Schadstoffe	0.10			gemäss Ecossens AG
Auflagen Feuerpolizei	0.00			keine
Safety & Security	0.20			Schätzung Ausbau 10%
Sanierung Umgebung (inkl. Erschliessung, Spielplätze usw.)	1.60			
Fehlende Flächen (Raumstandard)	1.80			ca. 500 m2 GF für Gruppenräume à 3'600.– Sanierungskosten ca. 80% der Neubaukosten, Neubau 5'300 m2 GF ohne TH
Total	15.30	19.10	3.80	
Instandhaltungskosten in 30 Jahren	7.20	6.70	-0.50	Annahme Unterhalt/a: Gesamtsanierung 50, m2 GF, Neubau 42.5.–/– m2 GF, Sanierung ca. 4'800 m2, Neubau 5'300 m2
Total inkl. Instandhaltungskosten	22.50	25.80	3.30	

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

23

Varianten Neubau

plan
zeit

Sekundarschule in Benglen



26.02.13

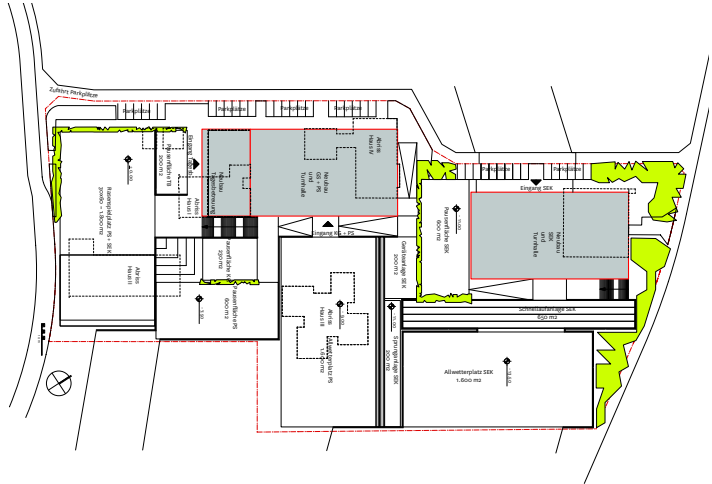
Workshop Schulpflege Fällanden

24

Varianten Neubau

Sekundarschule in Pfaffhausen/ Bommern

plan
zeit



26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

25

Varianten pro Standort

Turnhallen und Hallenbad in Benglen

plan
zeit

Detailtabelle Turnhallen und Hallenbad Buechwis					
Benglen: Turnhallen I, II und Hallenbad	Sanierung und Erweiterung in CHF Mio.	Neubau in CHF Mio.	Differenz Neubau zu Sanierung in CHF Mio.	Prozen- tual zu Neubau	Bemerkungen
Instandsetzungs- und / oder Neubaukosten	10.30				
SIA 500 und SIA 2018	1.70				Basis Berechnung: Übriger Rohbau 90%, Haustechnik 10%, Ausbau 10%)
Altlasten Schadstoffe	0.10				gemäss Ecosens AG
Auflagen Feuerpolizei	0.00				keine
Safety & Security	0.20				Schätzung Ausbau 10%
Sanierung Umgebung (inkl. Erschliessung, Spielplätze usw.)	0.50				
Fehlende Flächen (Raumstandard)	1.90				380 m2 GF à 5'000.-- (Sollgrössen TH)
Total	14.70	20.00	5.30	74%	Neubau 2 TH und HABA mit ca. 4'800 m2 à 4'000.--/m2 GF
Instandhaltungskosten in 30 Jahren	4.80	4.90	0.10		Annahme Unterhalt/a: Gesamtsanierung 40.- m2/ GF, Neubau 34.-/ m2 GF, Sanierung ca. 4'000 m2, Neubau 4'800 m2
Total inkl. Instandhaltungskosten	19.50	24.90	5.40		

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

26

6. Varianten Gesamtstrategie



- Strategie 1: Neubauten / Standort unverändert
- Strategie 2: Variante Neubauten / Standort SEK in Bommern
- Strategie 3: Variante Neubau für Benglen und Pfaffhausen am Standort „Kreisel“

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

27

6. Varianten Gesamtstrategie



Für alle Varianten gilt:

- Neubau oder Sanierung der Kindergärten/ Tagesbetreuung in Fällanden erfolgt unabhängig von Baumaßnahmen in Pfaffhausen/ Benglen. Kann nachher oder vorher ausgeführt werden.
- Baumaßnahmen in Pfaffhausen/ Benglen hängen zusammen, wenn Provisorien vermieden werden sollen.

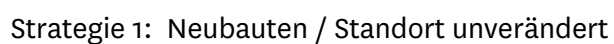
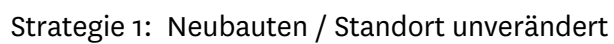
Nachhaltigkeit: Für alle Strategien werden folgende Standards empfohlen:

- Neubauten: Standard Minergie-P
- Sanierungen: Standard Minergie-Neubauten

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

28



Strategie 1: Neubauten / Standort unverändert

plan
zeit

Chancen:

- politische Akzeptanz recht hoch („es bleibt alles wie es ist“)
- überschaubare Schuleinheiten bleiben bestehen

Risiken:

- In Benglen sind (wenige) Provisorien notwendig
- Sek. für drei Jahre provisorisch in Bommern
- Gesamtkosten sind hoch

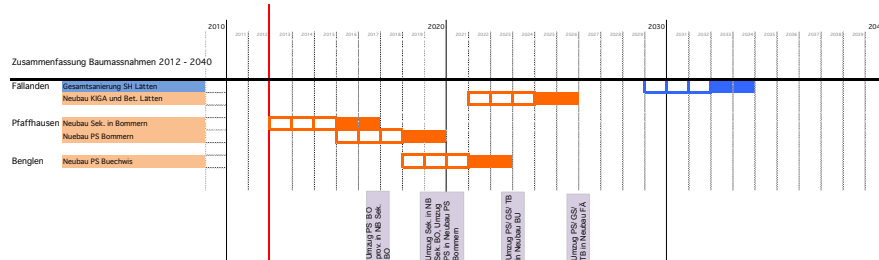
26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

31

Strategie 2: Neubauten / Standort SEK in Bommern

plan
zeit



26.02.13

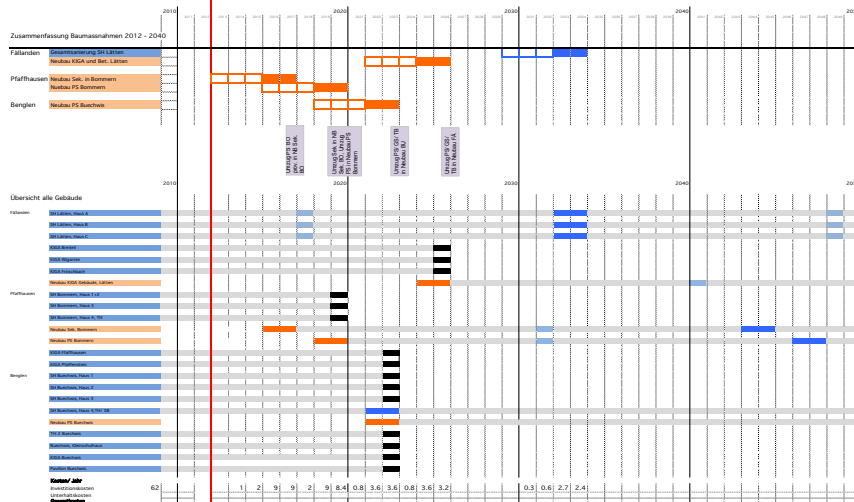
Workshop Schulpflege Fällanden

32

Strategie 2: Neubauten / Standort SEK in Bommern

plan
zeit

Immobilienstrategie Fällanden
Strategie mit Neubau SEK in Bommern



26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

33

Strategie 2: Neubauten / Standort SEK in Bommern

plan
zeit

Chancen:

- keine Provisorien notwendig

Risiken:

- politische Akzeptanz schwierig: Mehr Bauvolumen und Verkehr in Bommern
- hoher Finanzbedarf

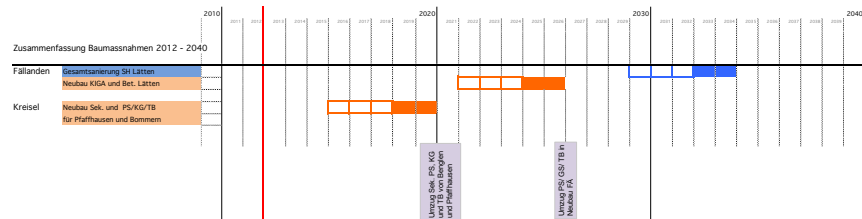
26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

34

Strategie 3: Neubau für Benglen und Pfaffhausen Standort Kreisel

plan
zeit



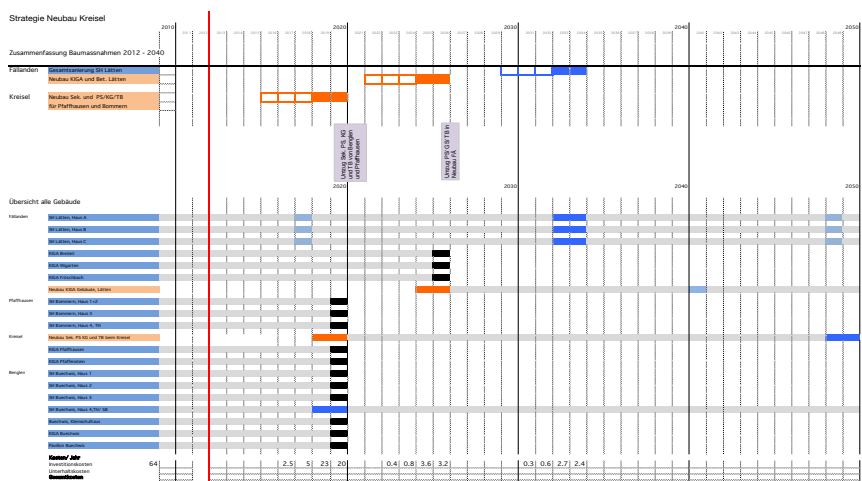
26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

35

Strategie 3: Neubau für Benglen und Pfaffhausen Standort Kreisel

plan
zeit



26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

36

Strategie 3: Standort Kreisel

plan
zeit

Chancen:

- keine Provisorien notwendig
- grosse Synergien mit einem Standort für Pfaffhausen und Benglen

Risiken:

- Entfernung zu Pfaffhausen und Benglen für KG und Unterstufe grösser, evtl. wenig Akzeptanz
- planungsrechtlich sehr schwierig, Umsetzung sehr unsicher
- Kosten für Landkauf und Erschliessung noch unklar

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

37

Vergleich der 3 Stragien Nutzwertanalyse

plan
zeit

Kriterium	Gewichtung	Varianten Immobilienstrategie					
		Variante Naubau / Standorte unverändert		Variante Neubau / Standort SEK in Bommern		Variante Neubau für Benglen und Pfaffhausen auf der grünen Wiese	
		Zielwert	Wert	Zielwert	Wert	Zielwert	Wert
Kosten	5	8	40	8	40	10	50
Instandhaltungskosten	5	8	40	8	40	10	50
Erfüllung der Standortkonzentration	4	5	20	5	20	10	40
Kosten Provisorien usw.	4	8	32	10	40	10	40
Erfüllung der qualitativen Anforderungen (baulich, energetisch, betrieblich, architektonisch)	4	8	32	8	32	10	40
Ausbau resp. Erweiterungspotential	4	10	40	8	32	10	40
Umsetzung der Varianten / bewilligungsfähige Variante oder Standort	5	10	50	10	50	2	10
Qualität Standort / aus betrieblicher Sicht	3	8	24	8	24	10	30
Politische Akzeptanz der Variante	5	10	50	8	40	5	25
Punkte / Summe		328		318		325	
Variantenwertung		Rang 1		Rang 3		Rang 2	

26.02.13

Workshop Schulpflege Fällanden

38

Protokoll

Immobilienstrategie Fällanden

Sitzung 8 mit Arbeitsgruppe Immobilienstrategie Fällanden

Sitzungsort: **Schulhaus Lätten, Haus C, Sitzungszimmer, 8117 Fällanden**
 Zeit: **Donnerstag, 18. April 2013, 18.30-21.00**
 Teilnehmer: Herr Bruno Loher (LOB) Schulgemeinde Fällanden, Präsident
 Herr Ueli Hohl (HOU) Schulgemeinde Fällanden, Finanzen
 Herr Rolf Tschudin (TSR) Schulgemeinde Fällanden, Infrastruktur
 Herr Roger Thomen (THR) Schulgemeinde Fällanden
 Martin Schmid (SCM) planzeit GmbH

Traktanden

Wer Termin

1. Strategien:

SCM

Vergleich der 3 Strategien:

- Neubauten best. Standorte
- Neubauten mit Sek. in Bommern
- Neubauten am Standort Kreisel

Die 3 Strategien Kreisel werden im Gremium nochmals durchbesprochen.
 Ergänzungen bei A1: Bestehende Zivilschutzanlagen und C4: Synergien mit Nachbargemeinde.

2. Stand Variante Kreisel

SCM

Kontakte mit Grundeigentümern: Kontakt hat stattgefunden. Am Montag, 29. 4.2013 findet eine Besprechung mit den Grundeigentümern statt.

Anschliessend soll erstes Gespräch mit dem Kanton geführt werden.
 Planpartner soll ein Mandat für Verhandlungen mit Kanton erhalten. Anfrage M. Schmid.

3. Weiteres Vorgehen

Termine:

Studie: M. Schmid verteilt Studie Stand 17. April 2013. Die Mitglieder der AG werden die Studie via Herr Thomen elektronisch erhalten und bis zur nächsten Sitzung AG ihr Feedback einbringen.

AG 27.5.13

Nächste Sitzung AG: Montag, 27. Mai 2013, 17.00 -19.00, Sitzungszimmer C SH Lätten.

4. Kommunikation:

M. Schmid stellt Konzeptpapier zur Kommunikation Immobilienstrategie vor. Für

die Kommunikation wird M. Schmid der Arbeitsgruppe eine Offerte erstellen.

SCM Mitte
Mai 13

Erstellt: SCM, 19.04.2013

-Anhang: überarbeiteter Vergleich der Strategien als Excel und pdf

Einladung/ Traktanden

Immobilienstrategie Fällanden

Sitzung 9 mit Arbeitsgruppe Immobilienstrategie Fällanden

Sitzungsort: **Schulhaus Lätten, Haus C, Sitzungszimmer, 8117 Fällanden**
 Zeit: **Montag, 27. Mai 2013, 17.00-19.00,**
 Teilnehmer: Herr Bruno Loher (LOB) Schulgemeinde Fällanden, Präsident
 Herr Ueli Hohl (HOU) Schulgemeinde Fällanden, Finanzen
 Herr Rolf Tschudin (TSR) Schulgemeinde Fällanden, Infrastruktur
 Herr Roger Thomen (THR) Schulgemeinde Fällanden
 Martin Schmid (SCM) planzeit GmbH

Traktanden

Wer Termin

1. Immobilienstrategie

Rückmeldungen, Korrekturen aus der AG:

R. Thomen hat die Anmerkungen per Mail übermittelt.

B. Loher wird seine Anmerkungen noch per Mail an SCM senden

LOB KW 22

Generelle Punkte:

- Grundstufe überall herausnehmen
- Thema Schülerzahlen: Diese sind ansteigend entgegen Prognosen B+H, im Gebiet Huebwies entstehen 150 neue Wohnungen, alle Klassen sind jetzt schon gut gefüllt.
- Unterhaltskosten SH Bommern überprüfen
- Strategie o (reine Unterhaltskosten) den Strategien 1 bis 3 gegenüberstellen

Termin Fertigstellung

SCM KW 25

2. Stand Variante Kreisel

SCM

Kontakt mit Grundeigentümern: Der Bruder von Frau Galli ist grundsätzlich auch mit einem Abtausch einverstanden.

Nächste Schritte Argumentarium:

Vervollständigung und Gewichtung Argumentarium durch B. Loher an SCM

LOB KW 22

Argumentarium zur Stellungnahme an U. Brüngger, Planpartner

KW 23

Sitzung mit Kanton organisieren

SCM KW 23

- Variante Kreisel und Argumente vorstellen
- Thema Sportplätze auf Kulturland abklären

3. Kommunikation

Offerte planzeit GmbH: Offerte wird Schulpflege zur Genehmigung beantragt. THR

4. Weiteres Vorgehen

Variante Kreisel wird primär wie oben weiterverfolgt AG

5. Termine: Keine weiteren AG-Termine traktandiert

Erstellt: SCM, 28.05.2013