

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Gemeinderat Fällanden
Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 19. August 2025

- 6.1.3.2 LS im Finanzvermögen 160
Umnutzung und Erweiterung Liegenschaft Maurstrasse 25, Fällanden;
Bewilligung Projektierungskredit; Antrag und Beleuchtender Bericht zuhanden
der Gemeindeversammlung

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

Ausgangslage

Das Gebäude Maurstrasse 25 (Kat.-Nr. 5134, Vers.-Nr. 79) beherbergt zwei Mietwohnungen und diente früher u. a. auch als Gemeindehaus. Aufgrund der Schulraumplanung 2038/2039 und der Schulraumbestellung durch das Ressort Bildung wurde eine Umnutzung mit Erweiterungsbau zu einem Hort mit Tagesstrukturen (Betreuungsangebot ausserhalb Schulzeiten) sowie einer Dorfwerkstatt basierend auf einer Machbarkeitsstudie geprüft. Die Grundlagen dafür wurden auf Basis eines Raumprogramms erarbeitet und als Planungsgrundlage der Studie verwendet.

Beim Gebäude an der Maurstrasse 25 in Fällanden handelt es sich um das ehemalige, kommunal inventarisierte Lehrerhaus aus dem Baujahr 1886. Es wurden bereits mehrere Umbauten (1916, 1921, 1974), zuletzt im Jahr 2003 vorgenommen. Die Gemeinde Fällanden gab bereits im Jahr 2013 ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes in Auftrag, worin folgendes festgehalten wird: «Das ehemalige Lehrerwohnhaus Maurstrasse 25 ist aufgrund seiner ortsbildlichen Stellung, seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung und seiner architektonischen Gestaltung ein besonderes und identitätsstiftendes Gebäude des Ortes. Insbesondere ist es der repräsentativste Vertreter des Neoklassizismus auf Gemeindegebiet. Das Objekt erfüllt damit mehrere Bedingungen, die gemäss § 203 des Planungs- und Bauge setzes (PBG) an einen wichtigen Bauzeugen gestellt werden. Die Schutzwürdigkeit auf kommunaler Stufe ist damit zweifelsfrei gegeben».

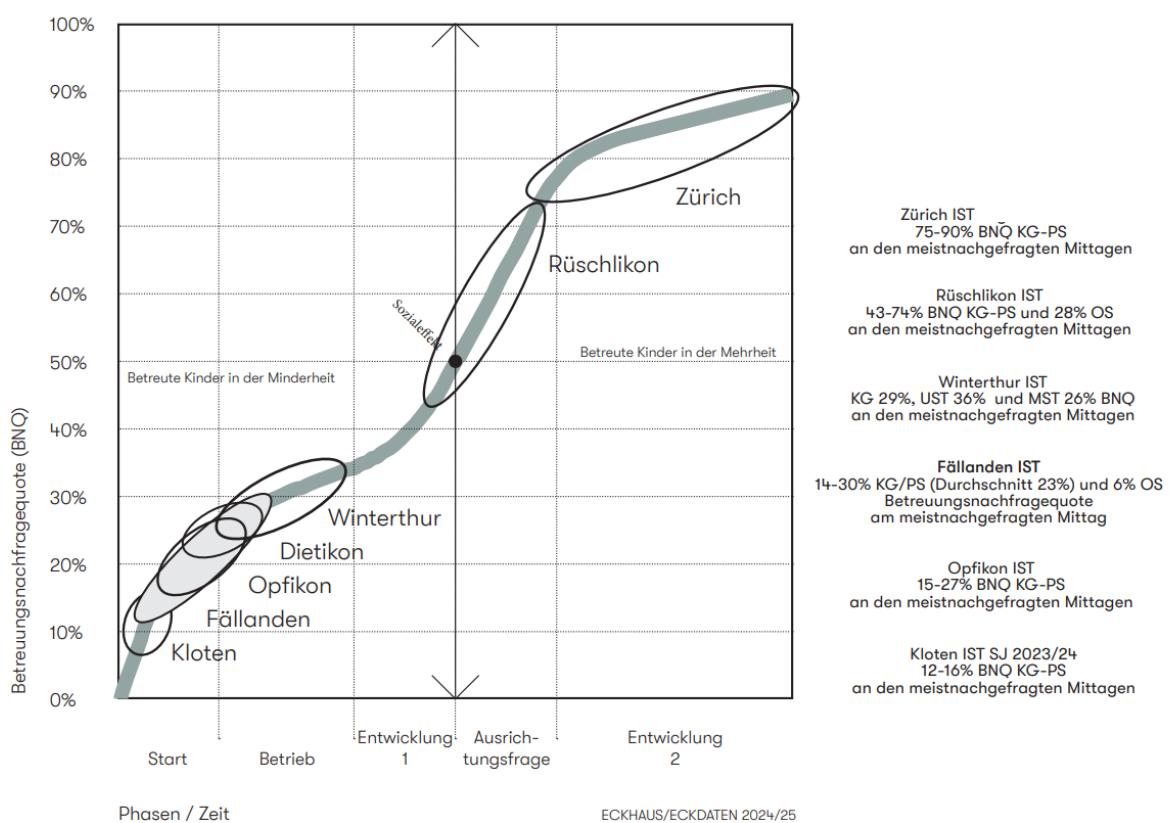
Die Gebäudehülle befindet sich aktuell in einem erdenklich schlechten Zustand und muss dringend einer Sanierung unterzogen werden. Weitere Massnahmen im Inneren des Gebäudes (Bad- und Küchenersatz, Erneuerung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen) sind ebenfalls zeitnah erforderlich.

Die Erweiterung für Schulnutzungen ist auf den Grundstücken mit den Kat.-Nr. 5134 (1'209 m²) und 2098 (345 m²) möglich, auf der Kat.-Nr. 2098 allerdings unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung als Trafostation.

Prognose Schülerinnen- und Schülerzahlen bzw. Betreuungsplätze Fällanden

Im Rahmen der Schulraumplanung 2024/2025 wurde im Jahr 2025 die Prognose der «Szenarien Tagesstrukturen» erstellt (Eckhaus AG Städtebau Raumplanung). Diese dient als Basis für die Auslegung der Betreuungseinrichtungen. Die Entwicklung der Anzahl nachgefragter Betreuungsplätze basiert auf zwei Elementen, der «Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen» und der «Entwicklung der Betreuungsnachfragequote». Für die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen stützt sich die Berechnung auf die Schulprognose Fällanden 2023/2024. Mit steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen nimmt der Bedarf an Betreuungsplätzen zu, selbst wenn die Betreuungsnachfragequote stabil bleibt. Die Quote liegt für Fällanden momentan bei ca. 23 % und ist damit eher tief im Vergleich zu anderen Gemeinden (s. Abbildung 1).

Modell Entwicklung Betriebsphasen und Betreuungsnachfragequote



Betreuungsnachfragequote (BNQ): Verhältnis zwischen nachgefragten Betreuungsplätzen zu den effektiv vorhandenen Schülerinnen und Schülern nach Betreuungsmodul, Schulstufe und Wochentagen in Prozent.

Abbildung 1: Betreuungsnachfragequote im Vergleich (Quelle: Studie Eckhaus «Szenarien Tagesstrukturen SJ 2024/2025)

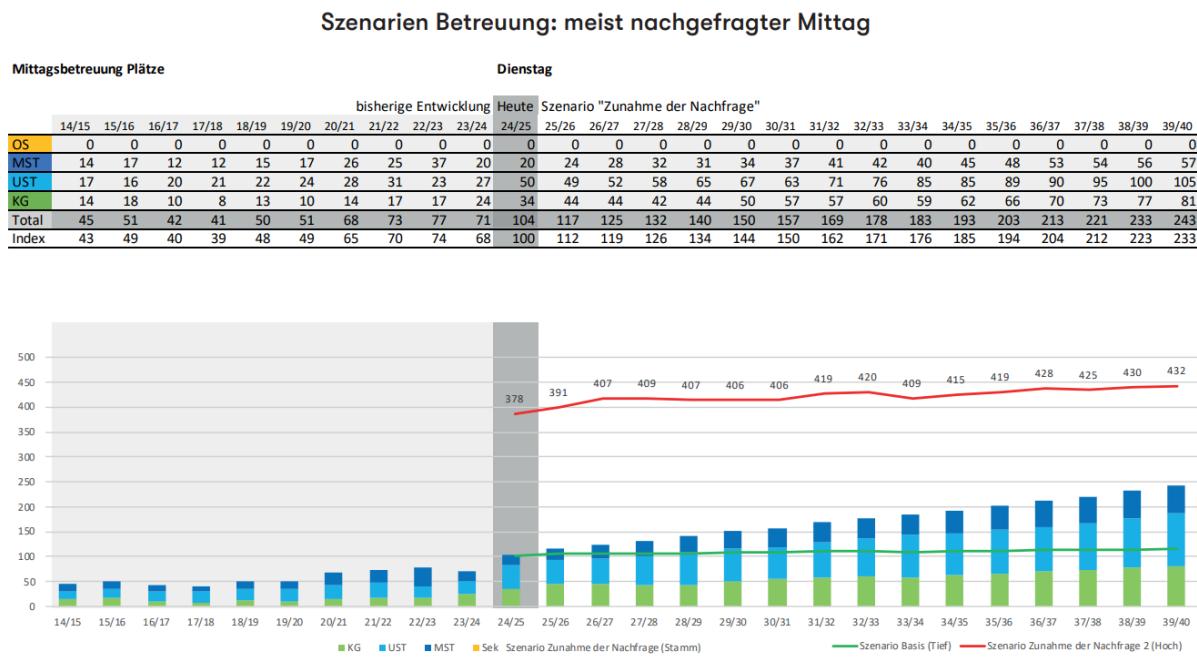


Abbildung 2: Szenarien Betreuung Fällanden (Quelle: Studie Eckhaus «Szenarien Tagesstrukturen SJ 2024/2025)

Die relevante Regelgröße (Auslegung der Räumlichkeiten) ist dabei der meist nachgefragte Mittagstisch (in Fällanden momentan Dienstag). Hinsichtlich der Tagesstrukturen stellt die Gemeinde Fällanden bereits heute eine stetig zunehmende Nachfrage fest. Die Annahme des Angebots ist von vielen weiteren Faktoren (wie z. B. kommunales Angebot, gesellschaftliche Entwicklung usw.) abhängig und kann nur unter Annahme der heute bekannten Kenngrössen abgeschätzt werden. Eine periodische Überprüfung dieser Zahlen ist erforderlich, um rechtzeitig reagieren zu können. Weiterhin bedarf es einer vorausschauenden Raumbedarfsplanung und, wo möglich, einer Mehrfachnutzung der Räumlichkeiten. Diese Mehrfachnutzung ist durch Vereinheitlichung der Raumgrössen (bzw. Unterteilbarkeit der Räume) möglich und kann z. B. für Musikunterricht, Hort und Klassenzimmer sowie Mischnutzung mit anderen, auch ausserschulischen, Funktionen erfolgen.

Perimeter Schulanlage Fällanden

Die Schulanlage Fällanden befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und in direkter Nachbarschaft von weiteren Liegenschaften der Gemeinde Fällanden (z. B. Zwicky-Fabrik, Alterszentrum). Als Entwicklungsperimeter wird die blau markierte Fläche definiert.

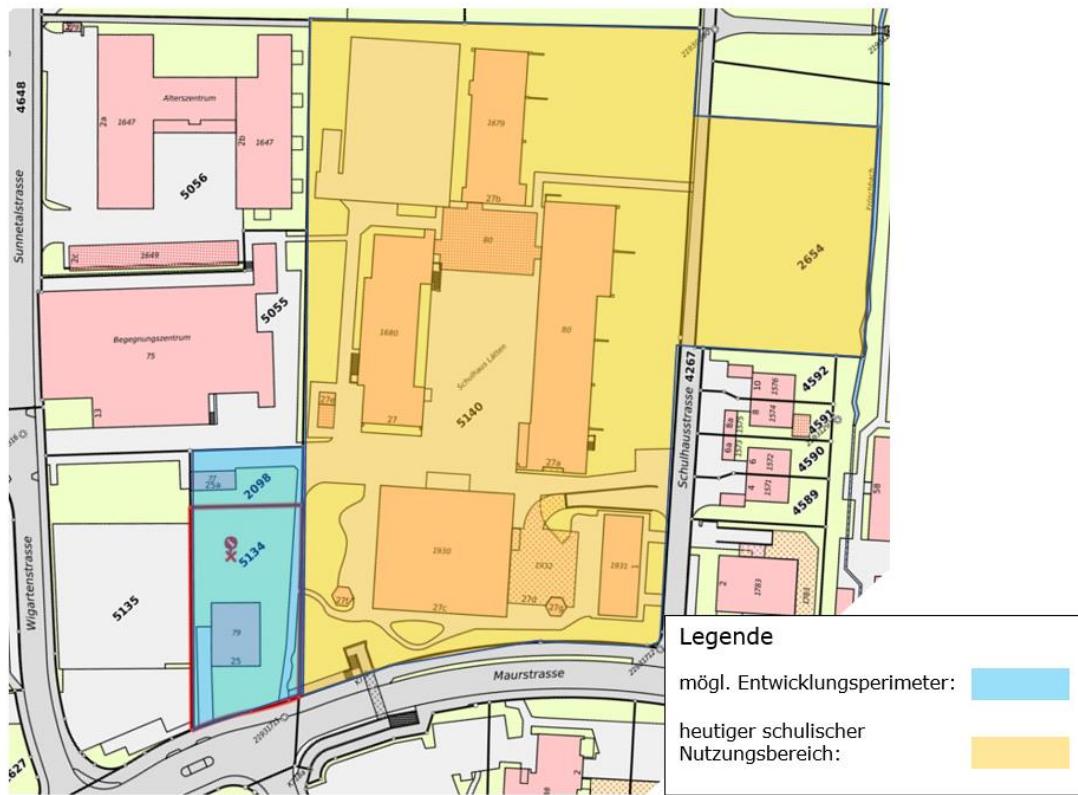


Abbildung 3: Schulanlage Fällanden und Umfeld

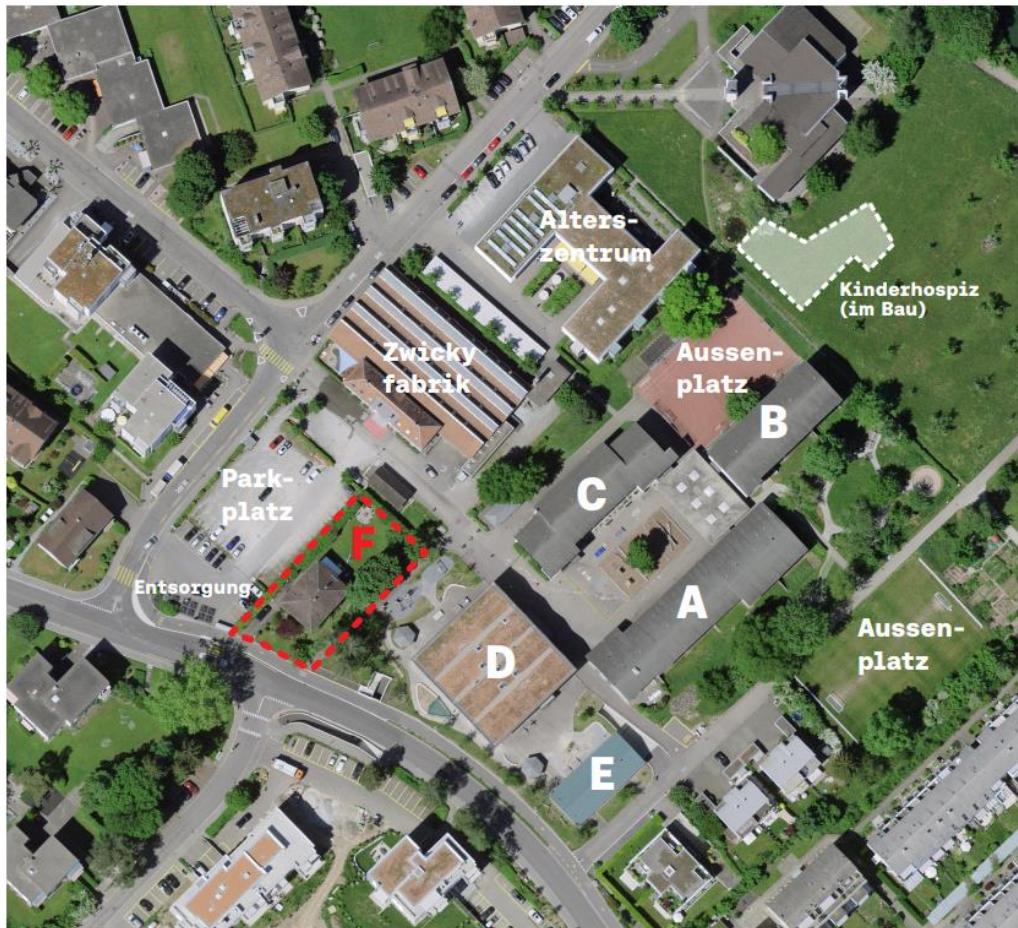


Abbildung 4: Luftbild Areal

Projektablauf

Mit dem vorliegenden Kreditantrag sollen die SIA-Phasen 11 bis 32 bearbeitet und abgeschlossen werden. Für die Weiterbearbeitung und Realisierung erfolgt eine separate Urnenabstimmung nach Vorlage des Kostenvoranschlags zum Bauprojekt.

Maurstrasse 25 8117 Fällanden		Projektphasen		
SIA Phase	Phasen-bezeichnung	Bezeichnung	Gemeinde-versammlung	Urnen-abstimmung
			Stand: 26.11.2025	noch offen
1	Strategische Planung			
11		Bedürfnisformulierung		
2	Vorstudie			
21		Vorstudien		
22		Wettbewerb		
3	Projektierung			
31		Vorprojekt		
32		Bauprojekt		
33		Bewilligungsverfahren		
4	Ausschreibung			
41		Ausschreibung		
5	Realisierung			
51		Ausführungsprojekt		
52		Ausführung		
53		Inbetriebnahme		

Erwägungen

In der Machbarkeitsstudie (Stand 7. April 2025) konnte das geforderte Raumprogramm bestehend aus Hort, Tagesstrukturen sowie einer Dorfwerkstatt auf dem Areal sehr gut realisiert werden. Die Grundstücke bieten sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Schulhaus Lätten hervorragend an. Die Wege für Schülerinnen und Schüler können minimiert und das Gefahrenpotential (Strassenquerung etc.) reduziert werden. Das Raumprogramm wurde im bestehenden, «ehemaligen Lehrerhaus» sowie einem Neubau als Annexbau nachgewiesen. Durch die Verbindung von Erhalt des schützenswerten Bestandsgebäudes mit einem ergänzenden Anbau kann das Gebäude zugleich bewahrt und zeitgemäß modernisiert werden, während zusätzliche Flächen für dringend erforderliche Nutzungen entstehen. Durch die Schaffung eines separaten Hortgebäudes kann das obere Stockwerk des Kindergartens Lätten (heute als Hort genutzt) auch für Kindergartenzwecke umgenutzt werden und so die aktuellen Bedürfnisse nach zusätzlichem Schulraum abdecken. Die vorgesehene multifunktionale Raumstruktur des Neu- und Umbaus ermöglicht die zukünftige flexible Nutzung als Hort-, Kindergarten- oder Klassenraum und kann so mögliche Schwankungen im Raumbedarf abdecken. Die dringend anstehenden Investitionen der Gemeinde Fällanden für die Sanierung der Liegenschaft Maurstrasse 25 können durch die geplante Umnutzung sinnvoll eingesetzt werden. Eine umfassende Sanierung wäre auch bei einer weiteren Nutzung als Wohnhaus notwendig.

Verfahrenswahl

Um für diese anspruchsvolle Planungsaufgabe eine qualitativ überzeugende und tragfähige Lösung zu erhalten, soll ein alterner Gesamtleistungswettbewerb (mit vorgängiger Präqualifikation) durchgeführt werden. Geplant ist, aus den eingereichten Bewerbungen maximal zehn qualifizierte Architekturbüros zur Wettbewerbsteilnahme einzuladen. Durch das Wettbewerbsverfahren kann, dass für die vorhandenen Rahmenbedingungen am besten geeignete Projekt umgesetzt werden.

1 Vorbereitung und Ausschreibung

In einem ersten Schritt wird ein Wettbewerbsprogramm erstellt, das die baulichen Rahmenbedingungen (Bestandesgebäude, Neubau und Umfeld wie z. B. Zwicky-Fabrik), die Anforderungen an den zukünftigen Betrieb sowie die Zielsetzungen des Projekts definiert. Gleichzeitig werden die Kriterien für die Präqualifikation festgelegt.

2 Präqualifikation

Die Wettbewerbsteilnahme wird auf Architekturbüros beschränkt, die sich im Rahmen eines Präqualifikationsverfahrens beworben und ihre Eignung nachgewiesen haben. Diese Auswahl erfolgt anhand qualitativer Kriterien (z. B. Referenzprojekte, Erfahrung mit Umnutzungen, Kapazitäten, Arbeitsweise usw.). Aus den eingegangenen Bewerbungen werden maximal zehn Planungsteams zur Teilnahme am eigentlichen Wettbewerb eingeladen.

3 Projektphase (anonymisiert)

Die ausgewählten Planungsteams reichen innerhalb der Wettbewerbsfrist ihre anonymisierten Projektvorschläge ein. Diese werden anhand definierter Beurteilungskriterien – unter anderem Einordnung in die Umgebung, architektonische Qualität, funktionale Eignung für den Tagesstrukturbetrieb, Umgang mit dem Bestand, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit – beurteilt.

4 Beurteilung durch das Preisgericht

Ein unabhängiges Preisgericht, bestehend aus Fach- und Sachjuror/innen, bewertet die eingereichten Projekte und empfiehlt das überzeugendste Projekt zur Weiterbearbeitung.

5 Würdigung und Auftragserteilung

Das siegreiche Projekt wird vom Gemeinderat begutachtet und gewürdigt. Der Planungsauftrag für die weiteren Projektphasen wird an das siegreiche Team vergeben.

Projektierungskosten

Für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens und der Projektierung bis und mit SIA-Phase 32 (Bauprojekt) wird mit Projektierungskosten in der Höhe von CHF 900'000 (inkl. MWST) gerechnet.

SIA-Phase	Bezeichnung	CHF
21	Vorstudien	65'000
22	Wettbewerbsverfahren	250'000
31 und 32	Vor- und Bauprojekt	450'000
	Reserve	67'562
Total Projektierungskredit exkl. MWST		832'562
Mehrwertsteuer 8.1 %		67'438
Total Projektierungskredit inkl. MWST		900'000

Termine

Damit der dringend fehlende Schulraum für die Tagesstrukturen und Schule so bald wie möglich geschaffen werden kann, muss ein Projektierungskredit bewilligt werden. Aufgrund der Höhe der zu erwartenden Kosten erfolgt die Freigabe durch die Gemeindeversammlung.

- | | |
|------------------------|-------------------|
| – Projektierungskredit | 26. November 2025 |
| – Wettbewerbsverfahren | bis Mitte 2026 |
| – Planung | bis ca. Q1/2027 |
| – Objektkredit Urne | 2027 |

Finanzielles

Im Budget 2026 sind in der Investitionsrechnung auf dem entsprechenden Kostenträger (Ktr 19100504034 Projektierung und Ausführung Erweiterung/Neubau Hort/KIGA und Schulraum, Koa 504000 Hochbauten) CHF 1'250'000 eingestellt.

Rechtliches

Gemäss Artikel 16 Ziff. 4 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 5'000'000 für einen bestimmten Zweck und 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 26. November 2025 wird beantragt:

Für die Umnutzung und Erweiterung der Liegenschaft Maurstrasse 25, Vers.-Nr. 79, Kat.-Nr. 5134, wird zulasten der Investitionsrechnung 2026 ein Projektierungskredit von CHF 900'000 inkl. MWST bewilligt.

2. Der obige Text wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen. Folgende diesem Beschluss zugrunde liegenden Entscheidungsunterlagen sind den Stimmberkrechtigten zur Einsicht aufzulegen (Aktenauflage Gemeindeversammlung):
 - Machbarkeitsstudie Maurstrasse 25, Stand 7. April 2025
 - Szenarien Tagesstrukturen, Eckhaus AG, Stand 28. März 2025
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 Stimmberkrechtigten der Gemeindeschreiberin bis am 15. Oktober 2025 einzureichen.
5. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft fristgerecht zuhanden der Gemeindeversammlung vorzubereiten.

6. Die Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, unmittelbar nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen dem Gemeinderat die Abrechnung für diesen Projektierungskredit 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
- Leitung Bildung
- Mitglieder Rechnungsprüfungskommission
- Fachbereich Präsidiales
- Gemeindeschreiberin
- Kreditkontrolle

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin