



**Gemeinderat Fällanden**

**Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 14. März 2023**

6.1.3.1 LS im Verwaltungsvermögen 52  
Provisorische Schulbauten; Standortentscheid und Submission; Kreditbewilligung

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

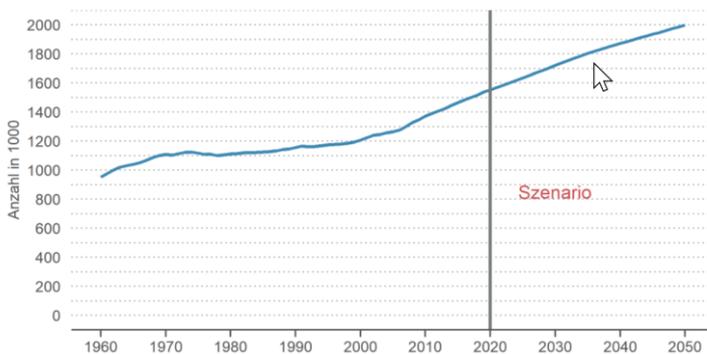
**Ausgangslage**

Die Schulraumplanung stützt sich auf Prognosen der Bevölkerungsentwicklung, die Zahlen der Einwohnerkontrolle, die bekannten Bauvorhaben, die mögliche langfristige bauliche Entwicklung und die demografischen Veränderungen in den Quartieren. Der wissenschaftliche Bericht des Kantons Zürich zur Bevölkerungsentwicklung geht davon aus, dass gemäss dem aktuellen Szenario die Bevölkerung des Kantons Zürich von 2020–2050 um rund 29 % auf gegen zwei Millionen wachsen wird. Die Bevölkerung wächst mehrheitlich durch Wanderungsgewinne, aber auch durch Geburtenüberschuss. Das Wachstum wird sich aber im Laufe der Zeit abschwächen. Einerseits wird davon ausgegangen, dass die Netto-Zuwanderung aus dem Ausland etwas zurückgeht. Andererseits nimmt in den nächsten Jahren die Zahl der Sterbefälle trotz steigender Lebenserwartung zu, weil die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960er-Jahren allmählich ins Rentenalter kommen. Da aber die Geburtenzahl ähnlich stark steigt wie die Zahl der Sterbefälle, trägt der Geburtenüberschuss noch lange Zeit zum Wachstum bei. Für den Kanton Zürich wird im Vergleich zu den anderen Kantonen aufgrund von höheren Wanderungsgewinnen und einem höheren Geburtenüberschuss mit einem überdurchschnittlichen Wachstum gerechnet. (Quelle:

[https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen/zukuenftige\\_entwicklung.html](https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen/zukuenftige_entwicklung.html))

**Bevölkerungsentwicklung im Kanton Zürich 1960–2050**

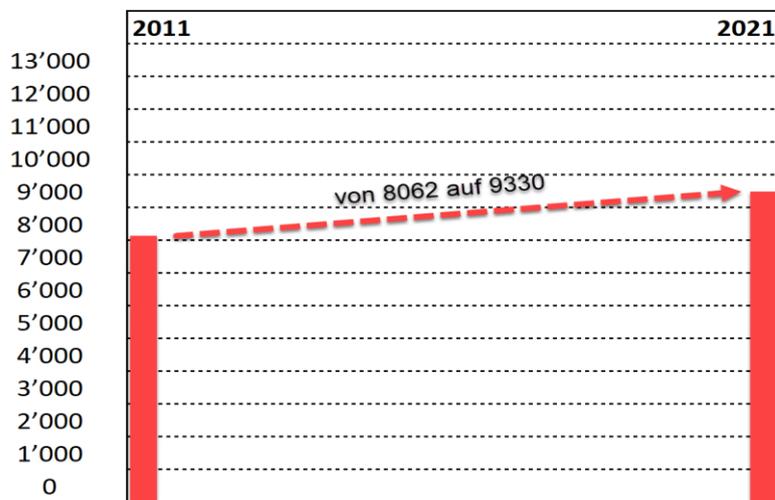
Szenario «Trend ZH 2021», Bevölkerung zivilrechtlich



Quellen: Kantonale Bevölkerungserhebungen / Regionalisierte Bevölkerungsprognosen für den Kanton Zürich (Statistisches Amt des Kantons Zürich)

Auch in Fällanden wurde zwischen 2011 und 2021 eine Bevölkerungszunahme von 15.73 % oder 1'268 Personen (Stand Ende 2021) verzeichnet.

**Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Fällanden 2011 bis 2021**

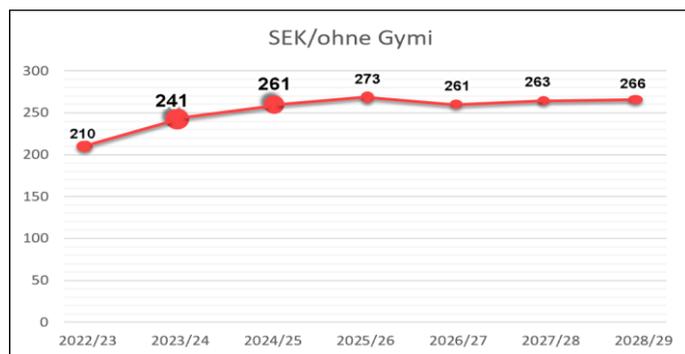


Die Bevölkerungszunahme hatte zur Folge, dass in den zehn Jahren zwischen 2011 und 2021 ein Zuwachs an Schülerinnen und Schülern (nachfolgend SuS) von 26.5 % bzw. 223 SuS registriert wurde. Auch der prozentuale Anteil an SuS in Bezug auf die Gesamtbevölkerung von Fällanden ist entsprechend angestiegen.

Gesamtbevölkerung Ende	2011
*Fällanden (alle Dorfteile)	8'062.00
<b>Total Bevölkerung Gemeinde Fällanden</b>	<b>8'062.00</b>
**Total SuS ohne Gymi (SJ 2011/2012)	843.00
<b>SuS in % zur Gesamtbevölkerung</b>	<b>10.46</b>

Gesamtbevölkerung Ende	2021
Fällanden	5'055.00
Pfaffhausen	2'210.00
Benglen	2'065.00
<b>Total Bevölkerung Gemeinde Fällanden</b>	<b>9'330.00</b>
<b>Total SuS ohne Gymi</b>	<b>1'066.00</b>
<b>SuS in % zur Gesamtbevölkerung</b>	<b>11.43</b>

Bereits 2015 hat die Schulpflege auf den absehbaren Bevölkerungszuwachs reagiert und im Dorfteil Fällanden mit einem Neubau die bevorstehende Schulraumnot vorläufig abgewendet. Parallel zum Projekt Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen in Fällanden hat die Schulpflege die Umsetzung der Immobilienstrategie in Angriff genommen. Im Verlauf der Machbarkeitsstudie zur Umsetzung der Immobilienstrategie wurde anhand der aktualisierten Schülerprognosen erkannt, dass auch im Bereich der Sekundarschule ab dem Schuljahr 2024/2025 für mehrere Jahre zu wenig Schulraum zur Verfügung stehen wird.



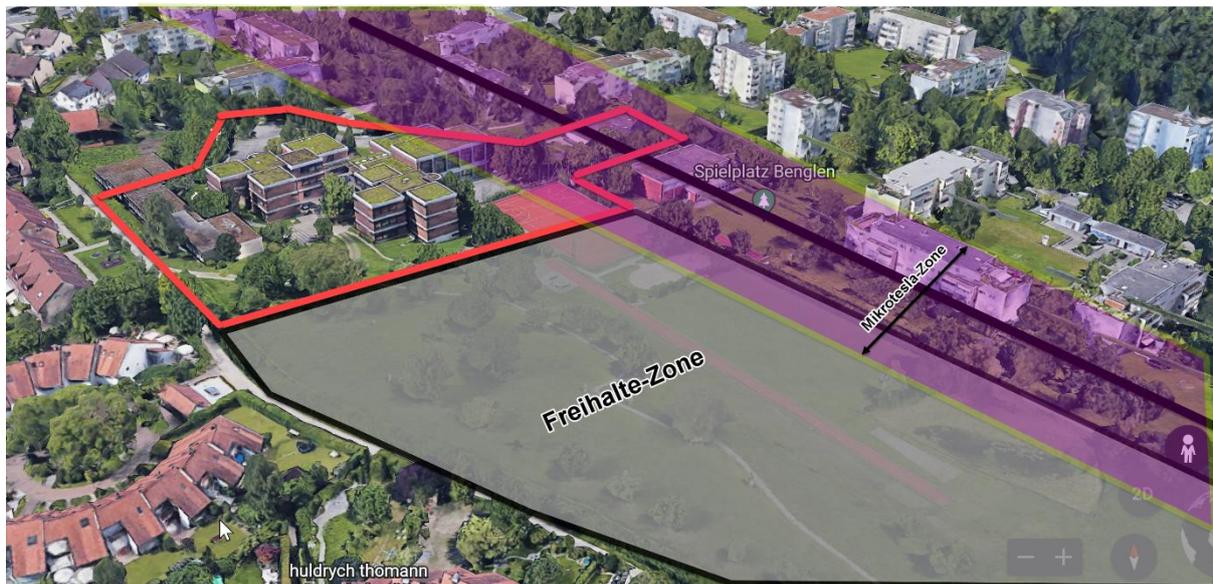
## Erwägungen

Im Dezember 2022 hat die Schulpfleg die Firma planzeit GmbH mit einer Grundlagenermittlung beauftragt. Anhand eines Raumprogramms haben die Planer überprüft, an welchem Standort eine provisorische Schulbaute platziert werden könnte. Als mögliche Standorte für die provisorischen Bauten hat die Schulpflege die Perimeter der Schulhausanlage Buechwis in Benglen und Bommern in Pfaffhausen bestimmt. Weil die neuen Schulräume bereits auf das Schuljahr 2024/2025 benötigt werden, müssen wegen der Planungssicherheit die provisorischen Bauten auf eigenem Grund und in der Zone für öffentliche Bauten realisiert werden.

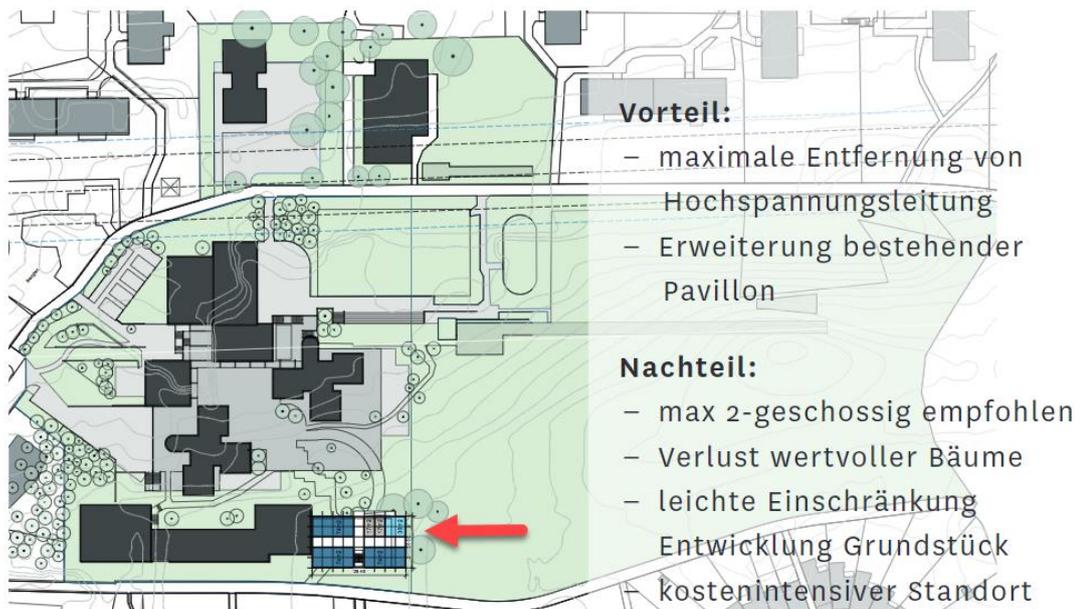
### *Provisorische Bauten auf dem Perimeter Schulhaus Buechwis*

In der Immobilienstrategie ist festgehalten: «Quer durch das Dorf Benglen verläuft seit den 60er-Jahren eine Hochspannungs-Freileitung. Von dieser Leitung sind diverse Grundstücke des Schulportfolios betroffen. Gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfte heute bei einer neuen Leitung die Mehrheit der Gebäude der Schule in Benglen nicht mehr gebaut werden. Sowohl die Kindergärten wie das Kleinschulhaus als auch einige Gebäude der Schulanlage Buechwis befinden sich in der  $1\mu\text{T}$  (1 Tesla)-Zone.»

Mit der Restriktion, dass die provisorischen Gebäude nicht in der Mikrotelazone realisiert werden dürfen, haben die Planer verschiedene Varianten aufgezeigt. Der zur Verfügung stehende Bauplatz ist jedoch äusserst eingeschränkt.

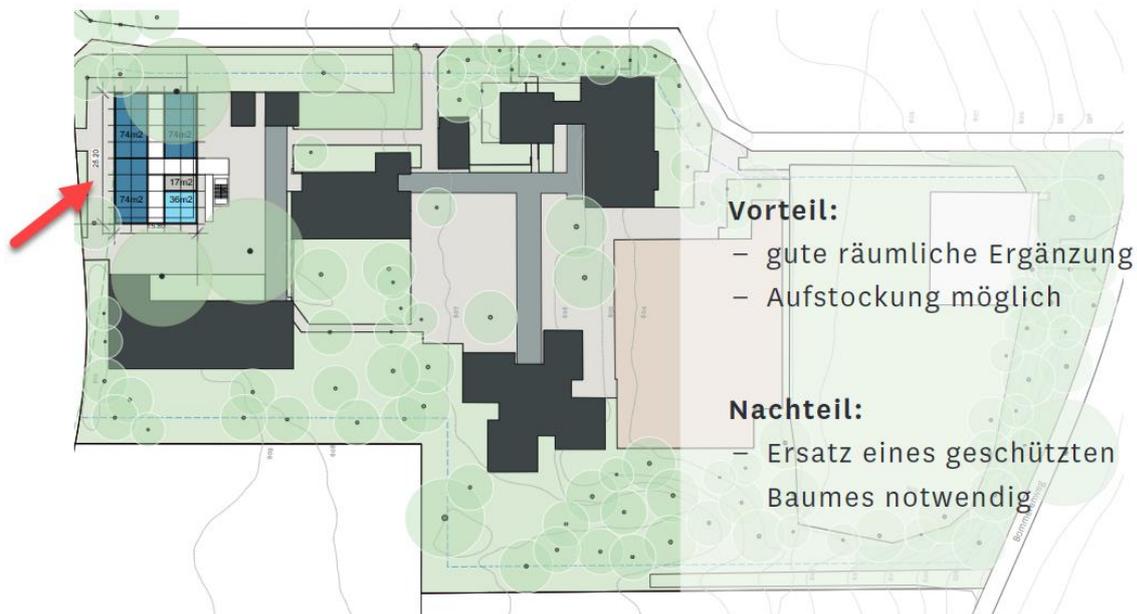


Aufgrund der erwähnten Restriktionen kam nur die nachfolgende Variante in die engere Auswahl. Wegen der topografischen Einschränkungen und der zu erwartenden hohen Baukosten hat die Schulpflege diese Variante jedoch abgelehnt.



#### Standort für die provisorischen Bauten in Pfaffhausen

Am 16. Januar 2023 hat die Schulpflege alle Varianten geprüft und entschieden, dass die provisorischen Bauten auf dem oberen Pausenplatz des Schulhauses Bommern erstellt werden sollen.



Umsetzung Schulraumprovisorium Sekundarschule Bengle - 13.12.2022

Die Schulpflege hat des Weiteren beschlossen, dass die Unterstufe der Primarschule Buechwis an den Schulstandort Bommern nach Pfaffhausen umziehen soll. Der Sekundarschule soll ab dem Schuljahr 2024/2025 somit der Pavillon zur Verfügung stehen. So wird sichergestellt, dass die Sekundarschule auch langfristig genügend Schulraum hat. In den provisorischen Bauten in Pfaffhausen sollen sechs Klassenzimmer und drei Gruppenräume realisiert werden. Mit diesem Raumangebot kann die Schule Fällanden mittelfristig genügend Schulraum für die Dorfteile Benglen und Pfaffhausen zur Verfügung stellen.



## Leistungen Ausschreibung und Vergabe

### Stundenansätze

- Gemittelter Stundenansatz: CHF 150

### Phase 1: Vorbereitung Ausschreibung

- Termine- und Prozessorganisation 10 h 1'500
- Grundlagen für Ausschreibung erarbeiten 150 h 22'500  
 (Standorte prüfen, Standards definieren, Raumprogramm aufstellen, Raumbblätter erstellen, Schnittstellen bestimmen, Vertragsentwurf)
- Ausschreibungsunterlagen für Provisorien erstellen 20 h 3'000
- Reserve für evtl. zusätzliche Ausschreibungen erstellen 40 h 6'000
- Besprechungen inkl. Vor- und Nachbereitung 40 h 6'000
- Präsentationen 20 h 3'000

Total Phase 1	280 h	CHF	42'000
---------------	-------	-----	--------

### Phase 2: Ausschreibung

- Publikation auf simap inkl. Unterlagen aufbereiten 5 h 750
- Protokoll Eingänge, Prüfung und Übersicht erstellen, Referenzauskünfte (Annahme 10 Eingaben) 10 h 1'500
- Reserve für evtl. Mitwirkung bei Ausschreibung weiterer Gewerke/Planer 5 h 750
- Besprechung zum Entscheid inkl. Vorbereitung und Protokoll 10 h 1'500
- Publikation Ergebnisse auf simap 5 h 750
- Mitwirkung bei Verfügung, Absagen, Zusagen, Serienbriefe erstellen 10 h 1'500
- Besprechungen inkl. Protokoll 5 h 750

Total Phase 2	50 h	CHF	7'500
---------------	------	-----	-------

### Phase 3: Vorbereitung Abstimmungsunterlagen

- Planunterlagen aufbereiten 5 h 750
- Textbeilagen mit Erläuterungen des Projektes erstellen 20 h 3'000
- Abstimmung Inhalte mit Auftraggeberin 10 h 1'500

Total Phase 3	35 h	CHF	5'250
---------------	------	-----	-------

<b>Total Phasen 1-3</b>	<b>330 h</b>	<b>CHF</b>	<b>54'750</b>
-------------------------	--------------	------------	---------------

- Nebenkosten planzeit pauschal 3% 1'643
- Total inkl. Nebenkosten 56'393
- Mehrwertsteuer 7.7% 4'342
- Rundung / Reserve 4'265

<b>Total Ausschreibung Provisorien inkl. MwSt.</b>		<b>CHF</b>	<b>65'000</b>
--	--	------------	---------------

**Phase 4: Projektierung, Baueingabe, Realisierung von Mai 24 bis Juli 24 (ca. 15 Monate)**

**Gemittelter Stundenansatz: Fr. 165.-**

- Mitwirkung Verträge
- Mitwirkung/Koordination Projektierung und Ausführung Schnittstellen TU/weitere Gewerke
- Allfällige weitere Abklärungen zum Standort
- Besprechungen inkl. Protokoll

Schätzung: 20h/Monat = 300h                      ca. Fr. 50'000.—

**Phase 5: Qualitätssicherung von Februar 24 bis September 24 (ca. 8 Monate)**

**Gemittelter Stundenansatz: Fr. 165.-**

- Qualitätssicherung vor Ort
- Abnahmen
- Mängelbehebung
- Besprechungen inkl. Protokoll

Schätzung: 30h/Monat = 240h                      ca. Fr. 40'000.—

**Phase 6: Kreditabrechnung**

**Gemittelter Stundenansatz: Fr. 165.-**

- Kostenabrechnung
- Aufbereitung für Gemeindeversammlung

Schätzung: 40h                                      ca. Fr. 6'600.--

**5. Versicherungen und Berufsverbände**

Die planzeit GmbH ist bei der Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, St.Gallen mit einer Berufshaftpflicht-Versicherung versichert.

Deckungssumme für Personen- und Sachschäden	CHF 5'000'000.--
Deckungssumme für reine Vermögensschäden	CHF 3'000'000.--

Die planzeit GmbH ist Firmenmitglied im SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband) sowie Mitglied der KUB (Kammer unabhängiger Bauherrenberater).

**6. Allgemeines**

Die Leistungen für die Organisation des Ausschreibungsverfahrens werden im Kostendach abgerechnet. Die Leistungen für die Projektkoordination sind als Budget zu verstehen. Sie werden im Aufwand verrechnet. Sie können zu einem Kostendach präzisiert werden, sobald der TU ermittelt und der Umfang der Leistungen und Schnittstellen genauer bestimmt werden kann.

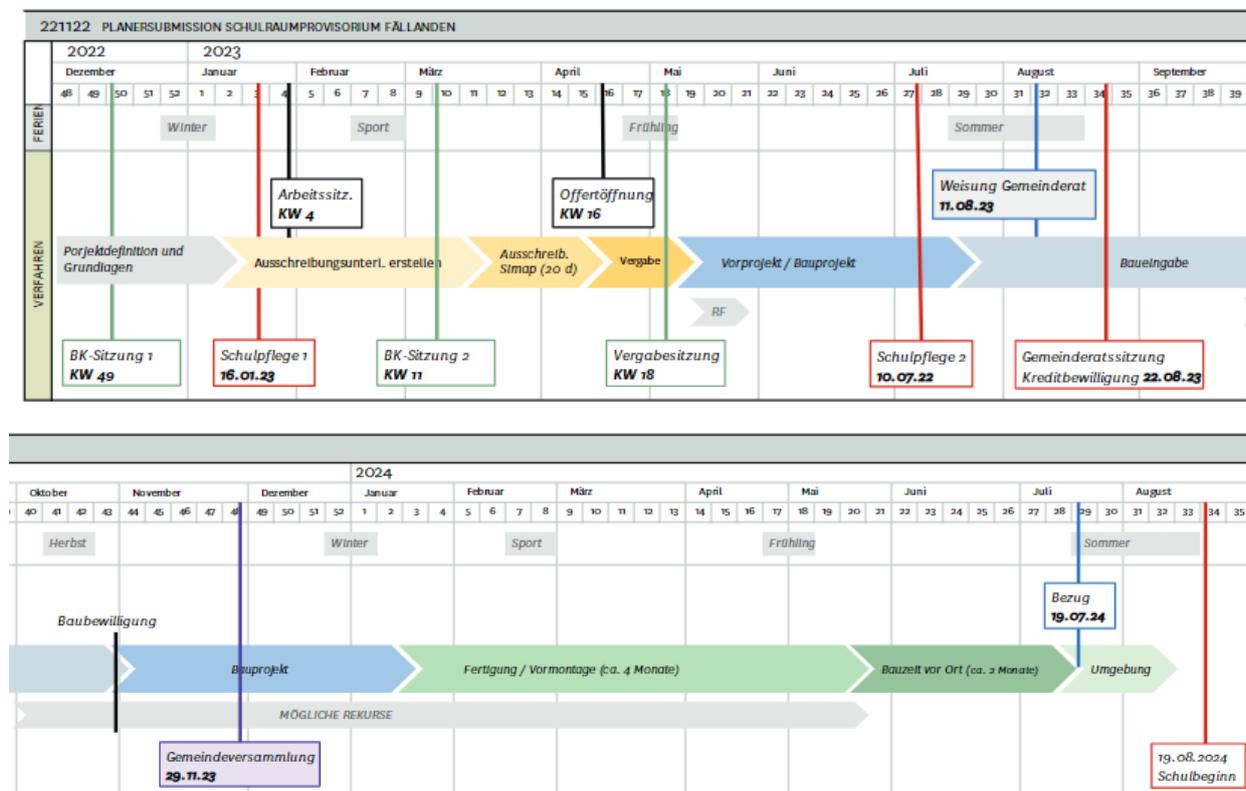
Die Rechnungsstellung an den Auftraggeber erfolgt monatlich nach erledigtem Aufwand. Wir würden uns freuen, die Begleitung des Verfahrens für Sie übernehmen zu dürfen. Für Fragen zu unserer Offerte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Schulpflege hat am 25. Januar 2023 mittels Zirkularbeschluss die Planerleistungen für die Phasen 1 bis 3 genehmigt.

Für die Ausschreibung hat die Abteilung Infrastruktur mit der Firma planzeit GmbH das Raumbuch, die Raublätter und die Anforderungen an die ICT sowie die Ausstattung definiert. Die räumlichen Anforderungen konnten weitestgehend vom Projekt Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen übernommen werden. Vorgesehen ist, die provisorischen Bauten mit einem Totalunternehmer auszuführen. Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen und wird wegen der zu erwartenden Baukosten im offenen Verfahren durchgeführt. Details zur Ausschreibung sind dem Dokument «Schulhausprovisorium Schulanlage Bommern» zu entnehmen.

Dem Gemeinderat wird der finale Entwurf der Ausschreibung «Schulhausprovisorium Schulanlage Bommern» zur Information und Kenntnisnahme vorgelegt. Der finale Entwurf wurde sachlich geprüft und als in Ordnung befunden. Externe Berater werden die Ausschreibung nochmals formal überprüft.

Die einzelnen Projektphasen sind wie folgt geplant:



## Finanzielles

In der Investitionsrechnung 2023 ist für die Projektierungsphase ein Betrag von CHF 150'000 eingestellt. Die Kosten für die Phasen 4 bis 6 müssen der Realisierung zugeordnet werden – zu Lasten des entsprechenden Objektkredits. Für die Ausführung wurde in der Investitionsrechnung 2023 ein Betrag von CHF 2'200'000 (inkl. Ausstattung CHF 200'000) eingesetzt. Ende April 2023 sollten die Offertauswertungen vorliegen. Nach der Offertauswertung muss der Betrag für Objektkredit eventuell noch angepasst werden.

Gemäss Artikel 28 Abs. 2 Ziff. 3 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 200'000 für einen bestimmten Zweck und neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 50'000 für einen bestimmten Zweck zuständig. Die finanzielle Kompetenz liegt demnach beim Gemeinderat.

### **Rechtliches**

Das Verfahren fällt nicht in den Staatsvertragsbereich. Grundlagen sind die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, 2001), das Beitrittsgesetz (BeiG, 2003) und die Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO, 2003).

Der Kanton Zürich delegiert die operative Umsetzung gemäss § 41 Abs.1 Volksschulgesetz (VSG) an die Gemeinden. Der Gemeinderat ist nach § 48 Abs. 3 Gemeindegesetz für die Planung und Realisierung der Schulinfrastruktur verantwortlich.

### **Beschluss**

1. Der Standort für die provisorischen Schulbauten in der Schulhausanlage Bommern, Pfaffhausen, wird genehmigt.
2. Dem weiteren Vorgehen und der Durchführung einer Submission gemäss den Erwägungen wird zugestimmt.
3. Für die Planerleistungen für die Phasen 1 bis 3 wird zulasten der Investitionsrechnung 2023, Kostenträger 1.9100.5040.15 Planungskredit Provisorische Schulraumbaute Sek, im Sinne eines Kostendachs ein Kredit von CHF 65'000 bewilligt.
4. Der Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Der Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, unmittelbar nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen dem Gemeinderat die Abrechnung für diesen Kredit zur Genehmigung vorzulegen.

### **Mitteilung durch Protokollauszug**

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

### **Mitteilung per E-Mail**

- Leiter Infrastruktur Bildung, Roger Thomen
- Abteilungsleitung Finanzen
- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 16. März 2023