

**Schulpflege Fällanden**  
**Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 25. März 2024**

6.1.1 Strategien, Konzepte 324  
Immobilienstrategie - Varianten; Planung für Schuljahr 2024/2025

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

**Ausgangslage**  
**Infrastrukturentwicklung Schulgemeinde 2035**

Die Immobilienstrategie 2013 und die Machbarkeitsstudie 2023 wurde entwickelt, um klare Ziele und Richtlinien für den Umgang mit den Schulimmobilien zu definieren. Sie hilft dabei, langfristige Entscheidungen zu treffen, Ressourcen effizient einzusetzen und Risiken zu minimieren. Die vorliegende Immobilienstrategie ermöglicht es der Schulpflege bzw. dem Gemeinderat, ihre Immobilienbestände optimal zu nutzen, Wertsteigerungen zu erzielen, Sanierungen und Erweiterungen zu planen und potenzielle Probleme frühzeitig zu erkennen und anzugehen.

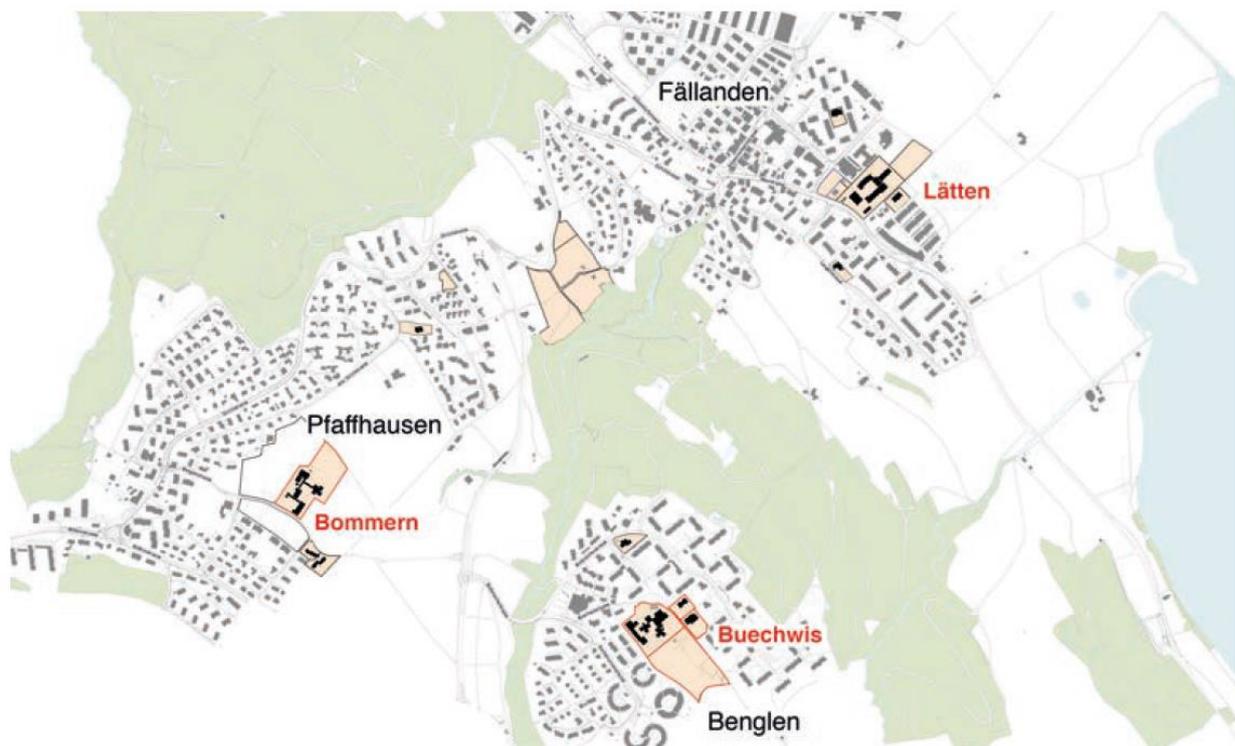


Abbildung 1: Übersicht zu den Schulliegenschaften, Stand: 2024

Die Schulinfrastruktur wurde 2013 analysiert und im Immobilienstrategiebericht dokumentiert. Zwei Treiber fordern zeitnah eine Schulinfrastrukturentwicklung in den nächsten Jahren. Einerseits sind die Immobilien aus den 1970er Jahren stark sanierungsbedürftig oder sollten durch Neubauten ersetzt werden; andererseits ist die Anzahl Schülerinnen und Schüler stark angestiegen und steigt in den nächsten 15 Jahren weiter an. Die entsprechenden Prognosen werden in den kommenden Monaten verfeinert und zusätzlich extern aufbereitet. Es wird insgesamt von einem hohen Investitions- und Planungsvolumen ausgegangen.

### Variantenstudium Sanierung bzw. Neubauten Standort Buechwis und Bommern

Die Immobilienstrategie 2013 schlägt die nachstehenden drei Varianten bzw. Strategien vor:

#### Strategie 1

In den vergangenen acht Jahren wurden verschiedene Standorte für die Primar- und Sekundarschulen geprüft. Eine mögliche Variante ist, dass die bisherigen Standorte bestehen bleiben und durch Neubauten ersetzt und nach den notwendigen Bedürfnissen erweitert werden.

#### Strategie 2

Eine mögliche zweite Variante ist, dass auf dem Areal Bommern Neubauten für die Primar- und Sekundarschulen erstellt werden könnten. Der Aussenraum soll benutzerfreundlich und mit hoher Qualität ausgearbeitet werden. Für den Turn- und Sportunterricht müssen drei Turnhallen zur Verfügung stehen. Die Erschliessung muss im Dorfteil Pfaffhausen sichergestellt werden. Die Schulhausanlage Buechwis würde verkleinert werden. Nur die Kindergärten und die Unterstufe sollen in Benglen verbleiben. Der Aussenraum und die Gebäude sind so anzuordnen, dass sie ausserhalb der Microteslazone liegen.

#### Strategie 3

Ein Variante 3: „Neubauten am Standort Kreisel“ schlägt vor, dass ein neues Schulhaus am Standort Kreisel für alle Schulnutzungen von Benglen und Pfaffhausen gebaut werden soll.

Vergleich und Wertung Strategien 1 bis 3			
Thema Gewichtung	Strategie 1 Neubauten an bestehenden Standorten gewichteter r Wert	Strategie 2 Neubauten mit SEK in Bommern gewichteter Wert	Strategie 3 Neubauten Standort Kreisel gewichteter Wert
A Standort (Gewichtung 20%)			
Total A	1.05	1.475	1.85
B Schulische Aspekte (Gewichtung 20%)			
Total B	1.55	1.5	1.4
C Verkehr, Lärm, Erschliessung (Gewichtung 15%)			
Total C	1.21	1.11	1.01
D Kosten (Gewichtung 25%)			
Total D	2	2	2.5
E Termine, Risiken (Gewichtung 20%)			
Total E	1.6	1.4	0.9
100% Maximum 10 Punkte	7.41	7.485	7.66
Rangfolge Strategien	Rang 3	Rang 2	Rang 1

Abbildung 2: Nutzwertanalyse

Die Nutzwertanalyse ergab, dass Strategie 3 in Bezug auf Investitionen und Unterhaltskosten die wirtschaftlichste Strategie wäre. Sie kann heute aber aufgrund der fehlenden Einzonungsmöglichkeit (Leibach und Langwis) nicht mehr umgesetzt werden. Die betroffenen Grundstücke sind zudem im Privatbesitz.

Die Strategien 1 und 2 liegen fast gleichauf.

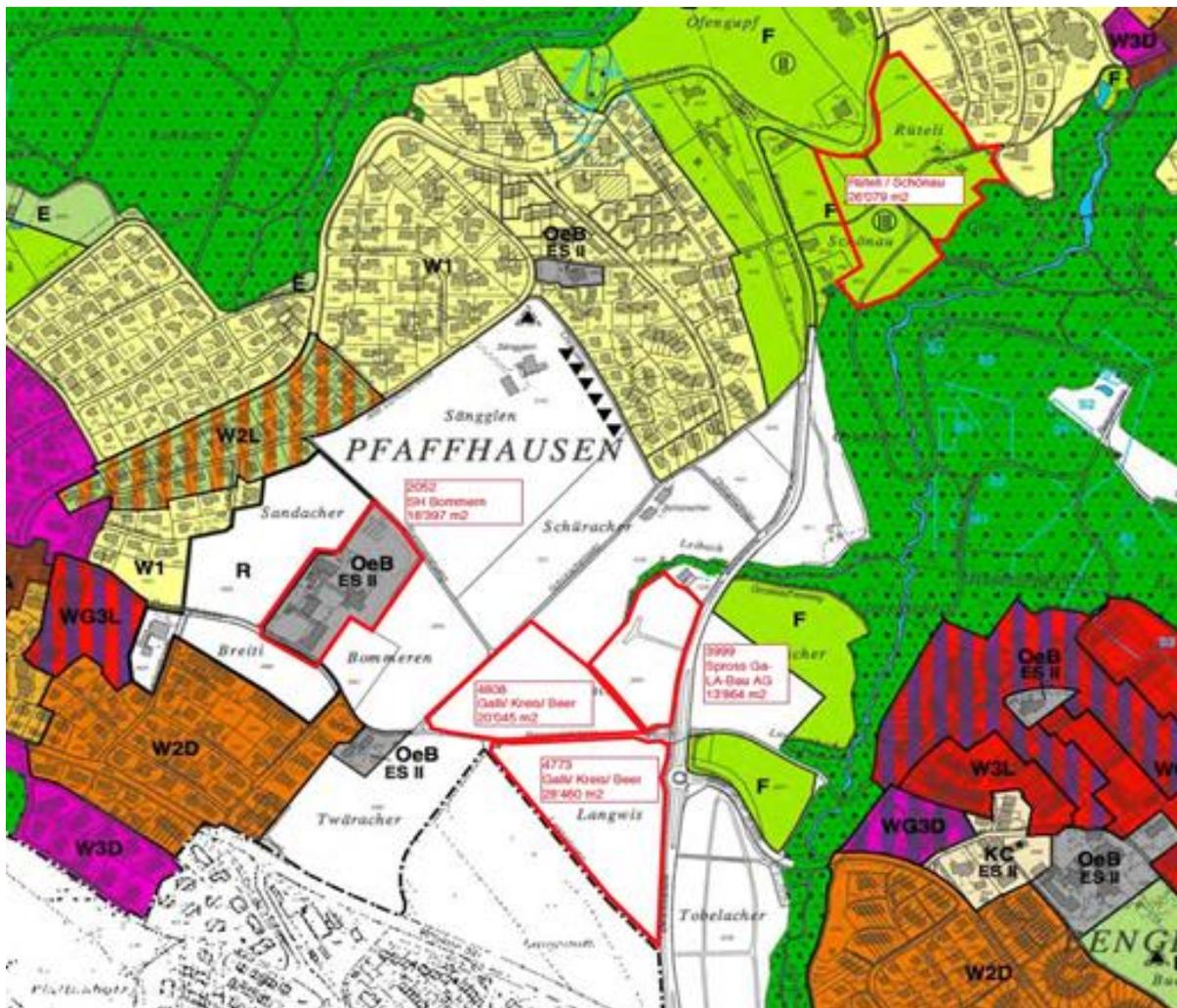


Abbildung 3: Zonenplan Pfaffhausen

Die vertiefte Machbarkeitsstudie vom 1. Mai 2023 bestätigt, dass die Strategie 3 heute nicht mehr umgesetzt werden kann.

Sie überprüft die beiden verbleibenden Strategien 1 und 2.

Beide Strategien weisen erhebliche Vor- und Nachteile auf. Diese müssen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden. Die hier abgebildete Grafik stellt die einzelnen Kriterien gegenüber und nimmt über die Farben grün (positiv) und rot (negativ) eine erste Bewertung vor. Schwarze Textblöcke bilden Kriterien ab, die an beiden Standorten ähnlich oder identisch bewertet wurden.

	<b>Strategie 1</b> (Benglen)	<b>Strategie 2</b> (Bommern)
Standorte Schulstufen	Erhalt best. Standorte	neuer Standort SEK
Grösse Schuleinheit	2 mittelgrosse Schulanlagen	1 sehr grosse Schulanl. (32KL.)
Risiko Rekurse	hoch aufgrund Denkmalschutz	hoch aufgrund Verkehr + Grösse
Turnhallen	2 neue Turnhallen	3 neue Turnhallen
Aussen-Sportanlagen	vorhanden	sehr aufwendig,
	keine Massnahmen	Umzonung Reservezone erford.
Hochspannungsleitung	psychologischer Konflikt	kein Konflikt
Belange Zivilschutz	anspruchsvoll, lösbar	anspruchsvoll, lösbar
Parkierung	ohne Tiefgarage möglich	Tiefgarage erforderlich
Verkehrsbelastung Quartier	leicht erhöht	stark erhöht
Denkmalschutz	Inventarentlassung zwingend	Inventarentlassung angestrebt
Naturschutz	evtl. Schutzentlassungen nötig	Schutzentlassungen nötig
Provisorien	keine zusätzlichen nötig	keine zusätzlichen nötig
Termine	2023 - 2033	2023- 2035
Kosten	98'800'000,- CHF (inkl. MWSt.) Kostengenauigkeit +/- 25%	96'800'000,- CHF (inkl. MWSt.) Kostengenauigkeit +/- 25%

Abbildung 4: Stärken-Schwächen-Analyse

Nach sorgfältiger Prüfung der beiden Strategien wird aufgrund der Machbarkeitsstudie 2023 die Strategie 1 - den Ausbau bestehender Standorte – empfohlen. Trotz einzelner, nicht zu unterschätzender Herausforderungen, ist der Beibehalt der gewachsenen Strukturen für den Rückhalt in der Gemeinde und die Standortverträglichkeit entscheidend. Die Herausforderungen am Standort Buechwis werden vor allem die von der Hochspannungsleitung ausgehende Strahlung und der Umgang mit dem Denkmalschutz sein.

In Bommern wären die Herausforderungen eine Schuleinheit dieser Grösse im Allgemeinen und dem daraus resultierenden zusätzliche Ziel- und Quellverkehr zu beachten. Auch die notwendige Einzonung eines Teils der Reservezone, um den Sportplatz (Laufbahn) unterzubringen, stellt eine Hürde dar, da die Umzonung in die Erarbeitung des aktuellen Richtplans einfließen müsste. Die pädagogischen Chancen, dass eine neue Sekundarschule gebaut werden könnte, sind markant. Die Raumbedürfnisse wie Lernlandschaften, Mehrzweckräume, Fach- und Klassenzimmer inklusive Gruppenräume könnten den heutigen Bedürfnissen gerecht werden. Die wichtigen zusätzlichen Bedürfnisse wie Musikräume und Sporthallen könnten ebenso gezielt einfließen.

### **Sanierung bzw. Ergänzungsbau Standort Lätten**

Im Dorfteil Fällanden ist aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung, z.B. Arealüberbauung Haufland mit rund 150 zusätzlichen Wohneinheiten, von stetig steigenden Schülerzahlen betroffen. Das 2020 fertig gestellte Schulhaus ist, inkl. der darin vorgehaltenen Reserveflächen, bereits voll ausgenutzt. Gemäss aktuellen Prognosen werden ab dem Schuljahr 2025/26 spätestens 2026/2027 jedoch zwei bis vier weitere Klassenzimmer für den Kindergarten und die Primarschule benötigt. Auf dem Schulareal selbst würde die Bereitstellung eines weiteren Gebäudes zu Lasten wertvoller und notwendiger Aussenräume gehen (Pausenplatz, Allwetterplatz, Spielwiese). Aus diesem Grund soll der ganz in der Nähe befindliche, ehemalige Kindergarten Breiteli, welcher noch bis Sommer 2024 an einen Kinderhort vermietet ist, saniert bzw. durch einen Ersatzmodulbau wieder als Schulraum genutzt werden.

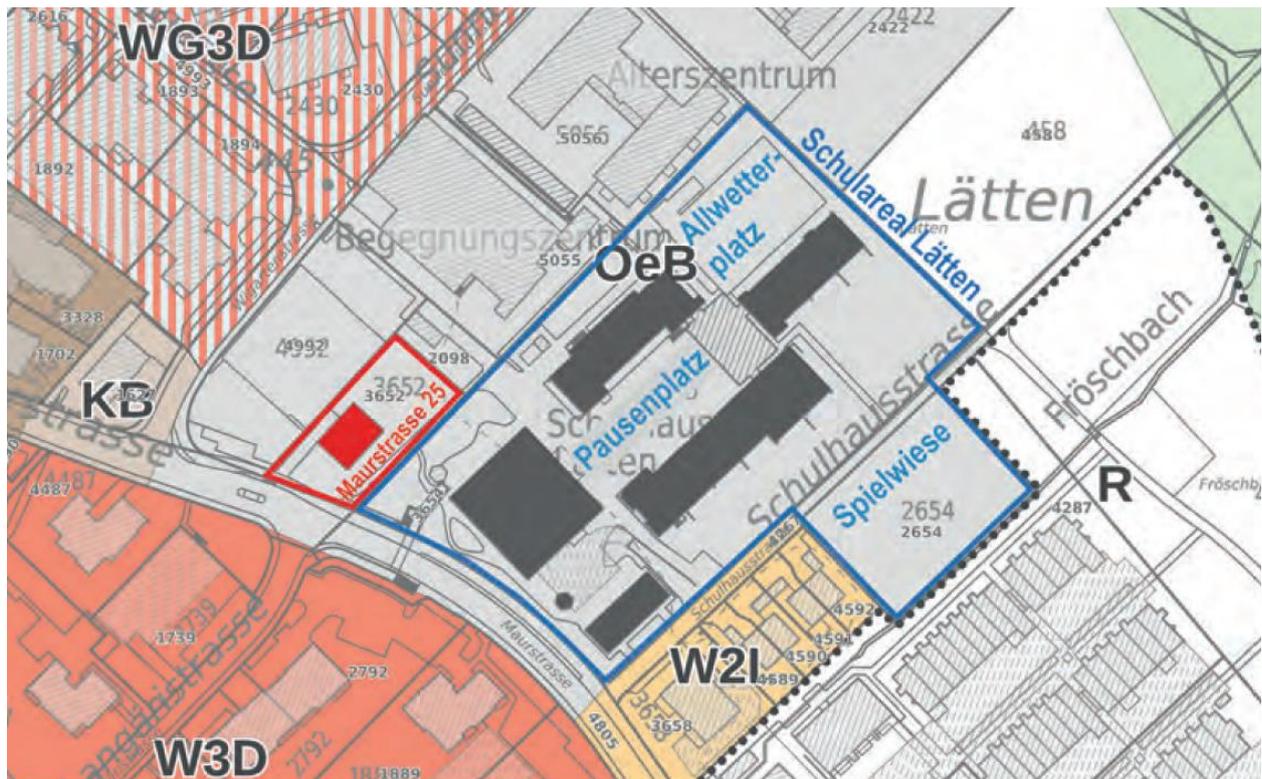


Abbildung 5: Zonenplan Fällanden

### Erwägungen

Es liegt zwar eine Empfehlung der Baukommission in der Machbarkeitsstudie 2023 vor, aber noch kein Schulpflegebeschluss als Bestellauftrag an den Gemeinderat, um den Planungskredit für die Gemeindeversammlung am 18. September 2024 auszulösen.

### Initiative

In der Zwischenzeit hat mit Schreiben vom 30. November 2023 Dietrich Hunkeler, Benglen, gestützt auf § 146 Abs. 1 Gesetz über die politischen Rechte (GPR) eine von 10 Personen mitunterzeichnete Einzelinitiative in der Form der allgemeinen Anregung unter dem Titel «Projektierungskredit für einen Neubau der Sekundarschule am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen» eingereicht. Der Initiativtext lautet wie folgt:

«Der Gemeinderat der Gemeinde Fällanden wird beauftragt, einen Projektierungskredit für die Ausarbeitung eines definitiven Projekts für den Neubau einer Schulanlage für die Sekundarstufe am Schulstandort Bommern in Pfaffhausen (in Ergänzung zum bestehenden oder neu zu erstellenden Schulraum für die Primarschulstufe der Pfaffhauser Primarschüler der 1. bis 6. Klasse) zu erarbeiten und diesen mit Antrag auf Bewilligung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.»

Der Gemeinderat wird ebenso die Initiative an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 den Bürgerinnen und Bürgern vorlegen.

Sollte die Initiative angenommen werden, würde die Strategie 1 hinfällig werden. Die Strategie 3 wurde bereits, vergleiche die oben erwähnten Überlegungen, als nicht umsetzbar bewertet.

### **Strategieentscheid für die Schulstandorte Buechwis und Bommern**

Aufgrund der Chance- und Risikobeurteilung, des Resultates aus der Nutzwertanalyse und des neuen zusätzlichen politischen Aspektes zeichnet es sich ab, dass die Strategie 2 «neuer Standort des Sekundarschulhauses in Bommern» weiterverfolgt werden sollte, damit das Ziel geeigneten Schulraum zu entwickeln ermöglicht werden würde.

### **Planung für die Entwicklung des Schulstandorts Lätten**

Es zeichnet sich ab, dass die Schulanlage Lätten in Fällanden mit bis zu 7 Klassenzimmern in den nächsten Jahren erweitert werden muss. Diesbezüglich müssen mehrere Optionen überprüft werden.

Kurzfristig kann das ehemalige Kindergartengebäude «Breiteli» für schulische Zwecke ab 2025 genutzt werden. Dies wurde bereits 2020 entsprechend eingeplant. Das Gebäude wurde zeitlich limitiert bis Ende Juli 2023 mit der Option einer Verlängerung bis Ende Juli 2024 zwischenvermietet.

Variante 1: Erschliessung auf der Nachbarparzelle. Dafür kommt z.B. die direkt angrenzende Parzelle 3652 (zukünftig 5134), Maurstrasse 25 in Frage. Diese befindet sich in der öffentlichen Zone und ist heute mit einem Wohnhaus bebaut, welches im Inventar der kommunalen Denkmalpflege gelistet ist. Bei dieser kompakten Bebauung des Standorts können die bestehenden Aussen- und Sportflächen, Turnhallen und Mehrzweckräume mitgenutzt werden. Dadurch werden die knappen Flächen der öffentlichen Bauzone optimal ausgenutzt und räumliche wie personelle Ressourcen geschont.

Variante 2: Alternativ wäre auch ein zweiter Schulstandort, aufgrund der heutigen Grösse der Schule mit mehr als 500 Schülerinnen und Schülern, im Dorfteil Fällanden zu prüfen. Die Aufspaltung der Primarschule und der Kindergärten würde damit je Schuleinheit eine organisatorisch und pädagogisch sinnvolle Grösse erreicht werden. Der nordwestliche Dorfteil würde geeigneter mit einer Primarschule inkl. Kindergärten erschlossen werden können.

Variante 3: Erweiterung auf dem heutigen Schulgelände mittels Aufstockung oder Ergänzungsbauten.

Sobald konkrete Zahlen und Szenarien vorliegen, soll mittels einer separaten Machbarkeitsstudie die Erweiterung der Schulanlage sorgfältig geprüft werden.

### **Informationsveranstaltung**

Die Bevölkerung und die Mitarbeitenden sollen anlässlich einer Informationsveranstaltung, die am 18. April 2024 stattfindet, breit über die Schulraumplanung bis ins Jahr 2035 orientiert werden.

### **Rechtliches**

Die Gemeinde führt nach § 41 Volksschulgesetz, LS 412.100, die öffentliche Volksschule. Die Schulpflege bezeichnet die Schule und legt nach § 41 a Volksschulgesetz, LS 412.100, die Organisation fest. Die Schulpflege nimmt zudem die Schulraumbewirtschaftung nach Art. 35 Gemeindeordnung, SR 100.1 wahr.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Entscheid der Schulpflege kann nach § 75 des Volksschulgesetzes (VSG), LS 412.100, in Verbindung mit § 22 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG), LS 175.2, innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bezirksrat Uster, Amtsstrasse 3, 8610 Uster, schriftlich

Rekurs eingereicht werden. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Das Rekursverfahren ist kostenpflichtig, die Verfahrenskosten trägt in der Regel die unterliegende Partei.

### **Beschluss**

Die Schulpflege beschliesst,

1. dass die Strategie 2 «neuer Standort des Sekundarschulhauses in Bommern» umgesetzt werden soll.
2. dass die Bestellung des notwendigen Schulraums nach der Strategie 2 dem Gemeinderat in Auftrag gegeben wird, um einen Planungskredit an der Gemeindeversammlung vorzulegen.
3. dass die Planungsarbeiten, um das ehemalige Kindergartengebäude «Breiteli» der Schule als Schulraum zur Verfügung zu stellen, umgesetzt werden.
4. dass eine Machbarkeitsstudie für die Schulraumentwicklung im Dorfteil Fällanden in Auftrag gegeben wird.
5. dass an einer Informationsveranstaltung am 18. April 2024 die Öffentlichkeit sowie die Mitarbeitenden orientiert werden.

### **Mitteilung durch Protokollauszug**

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)
- ePublikation

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

- Leitung Schule und Bildung; Bättig Stefan
- Ulrich Hohl, Benglenstrasse 2, 8118 Pfaffhausen
- Beatrice Seiterle, Pfaffensteinstrasse 4, 8118 Pfaffhausen
- Mario Solis, Pfaffensteinstrasse 8, 8118 Pfaffhausen
- Marleen Helbling, Toktergass 9, 8117 Fällanden
- Tanja Berger Koprowski, Bodenacherstrasse 52, 8121 Benglen
- Schulleitung Sekundarschule Buechwis, Nicole Knecht
- Schulleitung Sekundarschule Buechwis, Andrea Larry
- Schulleitung Primarschulen Buechwis und Bommern, Saskia Zysset
- Schulleitung Primarschule Buechwis und Bommern, Isabelle Gsell
- Schulleitung Primarschule Lätten, Rutschi Annette
- Schulleitung, Savva-Galli Andrea, Primarschule Lätten
- Abteilungsleitung Präsidiales
- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften

Für richtigen Protokollauszug:

Milli Waldvogel, Protokollführerin

Versand: