



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 5. September 2023

- 6.1.3.1 LS im Verwaltungsvermögen 175
Provisorische Schulbauten Schulanlage Bommern, Pfaffhausen; Bewilligung
Objektkredit; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

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

Ausgangslage

Die Gemeinde Fällanden muss in den nächsten 15 Jahren ihre Schulinfrastruktur erneuern und die einzelnen Standorte weiter ausbauen. Vor allem die aus den 70er-Jahren stammenden Schulhäuser in Benglen und Pfaffhausen weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Sie sind nicht behindertengerecht und entsprechen den heutigen energetischen und sicherheitstechnischen Ansprüchen bei weitem nicht mehr.

Durch das kontinuierliche Schülerwachstum reichen die bestehenden Räume nicht mehr aus, es wird zusätzlicher Schulraum benötigt. Die Schule Fällanden zählt heute 1'100 Schülerinnen und Schüler gegenüber rund 840 vor zehn Jahren. Bis in zehn Jahren ist aufgrund heutiger Hochrechnungen ein weiterer Anstieg auf 1'350 Schülerinnen und Schüler zu erwarten.

Angesichts dieser Herausforderungen hat sich die Schulpflege in den letzten Jahren intensiv mit dem Thema Schulraumplanung auseinandergesetzt und eine Strategie für eine nachhaltige und bedürfnisgerechte Umsetzung erarbeitet. Das Wohl der Schulkinder stand bei den Erwägungen immer im Zentrum. Selbstverständlich wurden dabei auch ökonomische und ökologische Aspekte einbezogen.

Um dem aktuellen Wachstum der Schülerzahlen in der Sekundarschule in Benglen zu begegnen und fehlende Arbeitsräume in Pfaffhausen bereitzustellen, soll in Pfaffhausen ein provisorischer Holzmodulbau erstellt werden. Zusätzlich soll dieser Bau für die kommenden Projekte der Schulraumerneuerung über die nächsten 10–15 Jahre als Ausweichfläche verwendet werden können.

Erwägungen

Erneuerungsbedarf bestehender Schulanlagen

Am dezentralen Schulraumangebot mit drei verschiedenen Standorten in Fällanden, Pfaffhausen und Benglen soll weiterhin festgehalten werden. Über einen Zeitraum von 15 Jahren sollen die verschiedenen Schulanlagen schrittweise erneuert und neu oder ausgebaut werden. In vertieften Machbarkeitsstudien wurden die Standorte Bommern und Buechwis unter dem Beizug von verschiedenen Fachleuten gewissenhaft untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die bestehenden Gebäude nicht durch reine Sanierungsmassnahmen fit für die Zukunft

gemacht werden können. Die vorhandenen Raumstrukturen können nur beschränkt an die heutigen Schulraum-Bedürfnisse angepasst werden und die notwendigen energetischen und behindertengerechten Anforderungen wären nur mit dem Einsatz unverhältnismässig hoher Mittel zu erreichen. Eine Erweiterung der Schulanlage Buechwis ist aufgrund der Inventarisierung zusätzlich erschwert.

Um den Schulbetrieb dabei möglichst wenig zu beeinträchtigen, erfolgt die Erneuerung in Etappen, beginnend mit dem Errichten eines zweckdienlichen Schulprovisoriums auf der Schulanlage Bommern in Pfaffhausen. Dieses soll bis zum Beginn des Schuljahrs 2024/2025 bezugsbereit sein und rund 10 bis 15 Jahre als Schulraumerweiterung und Ausweichfläche genutzt werden.



Luftbild Schulanlage Bommern

Klassenzuwachs Sekundarschule Benglen

Die Schulanlage Buechwis in Benglen wird – aufgrund des beschränkten Raumangebots – bis zur erfolgten Schulraumerneuerung ausschliesslich durch die Sekundarschule belegt werden. Die Anzahl Sekundarschulklassen ist dort von 9 auf gegenwärtig 13 Klassen im Schuljahr 2023/2024 angestiegen. Es zeichnet sich ab, dass in den folgenden zwei Jahren voraussichtlich nochmals zwei Klassen hinzukommen werden. Dadurch fehlen für die Sekundarstufe mehrere Klassenzimmer.

Die potenziellen Standorte für ein entsprechendes Schulraumprovisorium wurden für die Standorte Benglen und Pfaffhausen durch die Firma planzeit GmbH untersucht und geprüft. Es zeigte sich, dass die Einschränkungen durch Faktoren wie zum Beispiel den Verlauf der Starkstromleitung, den Baumbestand und die Topologie in Benglen sehr gross sind und die Platzierung eines Provisoriums verunmöglichen. Auf dem Areal Bommern zeigte sich hingegen, dass eine Platzierung gut möglich ist. Mit dem Freispielen der aktuell in Benglen durch die Primarschule belegten Räume im Pavillonbau kann der Platzbedarf der Sekundarschule

kurz- und mittelfristig gedeckt werden. Aufgrund dieser und weiterer Überlegungen fiel die Wahl für das Schulraumprovisorium auf den Standort Bommern.

Aus diesem Grund werden die heute in Benglen angesiedelten drei Unterstufenklassen ab Sommer 2024 nach Pfaffhausen umziehen und dort in die Primarschule integriert werden. Die beiden Kindergärten in Benglen sind von den Veränderungen nicht tangiert und verbleiben in Benglen.

Zusammenlegung Primarschule Bommern und Buechwis

Der Umzug nach Bommern löst die bestehenden Schwierigkeiten der isolierten Lage der Unterstufe inmitten einer wachsenden Sekundarschule und bringt für die Erst- bis Drittklässler aus Benglen verschiedene Vorteile. So können die Klassen flexibler eingeteilt und Klassengrößen besser ausgeglichen werden. Vor allem stehen den Schülerinnen und Schülern mehr Freiflächen zur Verfügung und sie erhalten die Möglichkeit, mit Gleichaltrigen – über die eigene Klasse hinaus – in Austausch zu kommen, zu lernen und Freundschaften zu schliessen.

Für den längeren Schulweg der Primarschulkinder aus Benglen werden im Rahmen mehrerer Workshops gemeinsam mit den Eltern entsprechende flankierende Massnahmen erarbeitet, um diesen dem Alter angemessen zu gestalten und die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler zu gewährleisten.

Erklärtes Ziel der Schulpflege ist es, mittel- bis langfristig in jedem Ortsteil eine Primarschule zu führen. Die Schulpflege wird die Situation im Rahmen der weiteren Umsetzung der Erneuerung der Schulrauminfrastruktur laufend analysieren und selbstverständlich auch neue Entwicklungen (beispielsweise Tagesschule) mit in die Überlegungen einfließen lassen.

Ausschreibung/Vergabe

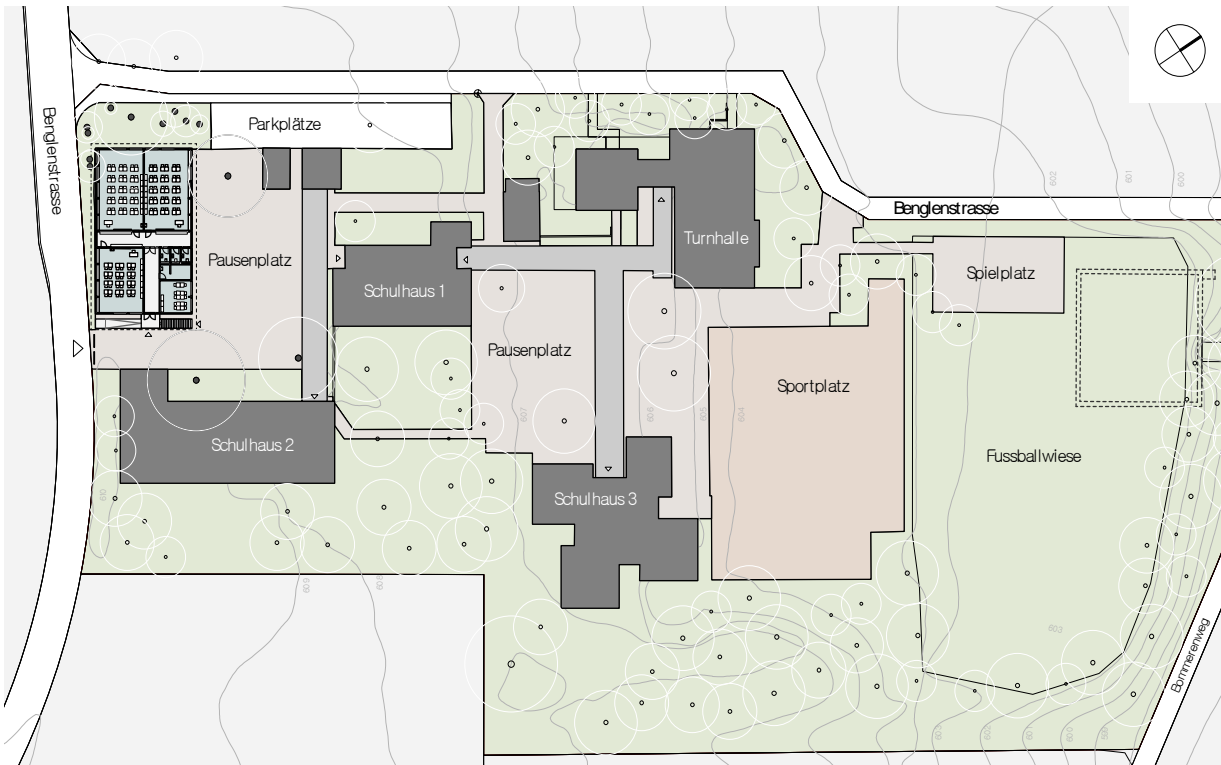
Die Ausschreibung der Bauarbeiten für das Provisorium erfolgte im Frühjahr 2023 über die öffentliche Plattform simap. Dort wurde der Auftrag detailliert beschrieben und in Plänen dargestellt. Mit der Firma Baltensperger AG in Winterthur konnte auf diesem Weg ein passender Partner gefunden werden, um einen Modulbau zu erstellen, der allen Anforderungen seitens der Schule entspricht. Der vorab gesteckte Kostenrahmen wird durch das Projekt vorbildlich eingehalten und gewährleistet die Erstellung eines modernen und nachhaltigen temporären Schulgebäudes.

Projekt

Der Standort für das neue Schulgebäude auf dem Areal Bommern wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sorgfältig ausgewählt. Verschiedene Faktoren, wie Einbindung in den Gebäudebestand, Zugänglichkeit, Erschliessungs- und Errichtungskosten, Naturschutz, Schulstrukturen und Betriebsabläufe wie auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Schulanlage, wurden dabei berücksichtigt.



Situationsplan Schulanlage Bommern



Situationsplan Schulanlage Bommern detailliert

Das zweigeschossige Provisorium ergänzt das Schulhausensemble in Bommern und nimmt Rücksicht auf die vorhandene Bebauung. Mit seiner Lage direkt an der Benglenstrasse kann ein wesentlicher Teil des vorderen Pausenplatzes erhalten werden und die wertvollen Bäume bleiben bestehen. Der Eingang ins Gebäude erfolgt vom Pausenplatz aus und ist dadurch auch ideal von den bestehenden Schulgebäuden aus erreichbar.

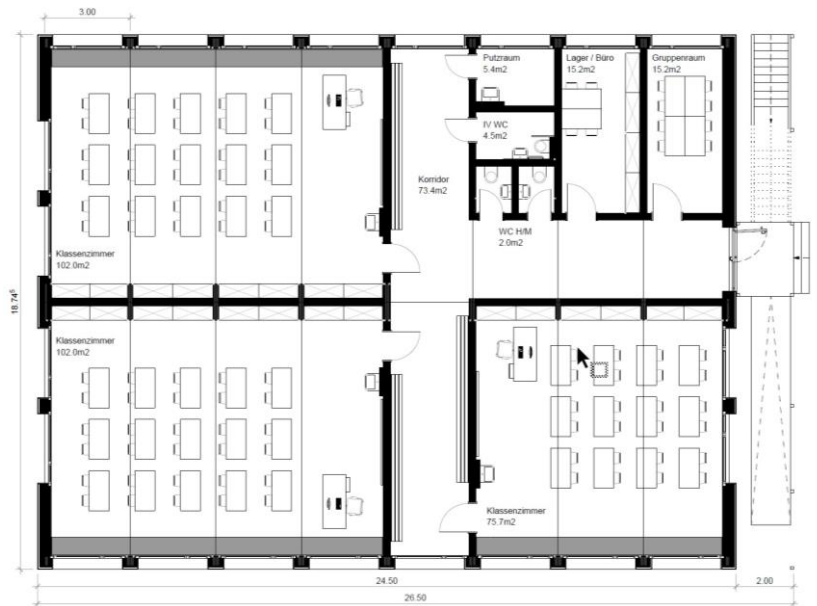
Die Organisation im Inneren ist einfach und zweckmässig und folgt den Regeln eines klassischen Modulbaus. Pro Geschoss sind zwei grosse (93 m²) und ein kleineres (72 m²) Klassenzimmer angeordnet, ergänzt um je einen Gruppenraum und die notwendigen WC-Anlagen. In den Korridorbereichen finden die Kinder ausreichend Platz, um ihre Garderobe und Taschen unterzubringen.

Das Gebäude wird als kostengünstiger, nachhaltiger Holzbau errichtet. Das Material Holz ist auch an der Fassade und im Innenraum der wichtigste Baustoff und sorgt für eine angenehme Atmosphäre und ein entspanntes Lernklima.

Das modulare Gebäude kann nach seinem Einsatz in Bommern problemlos abgebaut und an einem anderen Standort mit neuer Nutzung weiterverwendet werden.



Visualisierung/Ansicht von der Benglenstrasse



Grundriss Erdgeschoss

Ökologie

In der Ausschreibung für den Modulbau wurde bewusst auf eine reine Holzbauweise gesetzt und es wurden klare Vorgaben für ökologische Materialien und energetische Nachhaltigkeit gemacht. Aus Kostengründen wurde allerdings auf eine klar zugeschnittene Zertifizierung mittels Nachhaltigkeitsstandard verzichtet, um auf einfache und flexible, dem Modulbaustandard angemessene Lösungen zu setzen.

Um den Energieverbrauch des Gebäudes gering zu halten und überhitzten Klassenzimmern vorzubeugen, wird das Gebäude mit einem eigens für Modulbauten entwickelten einfachen und ökologischen Lüftungssystem ausgestattet, das mit dem Prinzip der Wärmerückgewinnung das Gebäude kühlen, heizen und belüften kann. Somit ist – abgestimmt auf die Umgebungstemperatur – ein behagliches und lernfreundliches Raumklima gewährleistet. Neben den klimatischen Verhältnissen wird mittels dieser Anlage auch eine ideale Raumluftqualität mit kontrolliertem CO₂-Gehalt der Luft gewährleistet. Ein manuelles Öffnen der Fenster ist dennoch jederzeit möglich.

Die verbauten Materialien entsprechen dem Eco-Standard, sind lösemittel- und formaldehydfrei und gewährleisten eine schadstofffreie Raumluft.

Die Gebäudetechnik ist auf Langlebigkeit ausgerichtet und passt sich den wandelnden klimatischen Bedingungen durch Heizen oder Kühlen an. Die nachhaltige Energieversorgung mittels Photovoltaik-Anlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe spart gegenüber konventionellen Anlagen Betriebskosten und schont die Umwelt.

Umgebung

Die grösste Veränderung im Aussenraum ist die Verlegung des Spielplatzes vom Pausenplatz an der Benglenstrasse an den Rand der Fussballwiese im nördlichen Schulareal. Damit ist dieser weiterhin direkt von der Benglenstrasse her zugänglich und kann ausserhalb der Schulzeiten auch von der Bevölkerung genutzt werden.

Der Pausenplatz wird in seinen reduzierten Abmessungen als solcher weitergenutzt und steht den Primarschulkindern auch zukünftig als Aufenthalts- und Spielfläche zur Verfügung. Zur Benglenstrasse hin wird der verbleibende Grünstreifen unter ökologischen Gesichtspunkten neu gestaltet und der Zugang zum Schulgelände für die Schülerschaft sicher abgeschränkt.

Dem Erhalt des alten Baumbestands auf dem Pausenplatz wird grosse Beachtung geschenkt, damit dieser auch zukünftig den Platz und das neue Schulhaus beschatten und Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten kann.

Termine

Dank Modulbauweise und vorgefertigten Bauelementen wird die Bauphase vor Ort sehr kurz sein. Die Holzmodule weisen einen sehr hohen Vorfertigungsgrad auf. Die fertig ausgebauten Module werden angeliefert und innert weniger Tage zu einem Ganzen zusammengefügt. Das Provisorium wird mit Beginn des Schuljahrs 2024/2025 in Betrieb genommen.

Projektstart/Ausführungsplanung	Dezember 2023
Produktionsbeginn	Januar 2024
Baubeginn	Februar 2024
Bauvollendung	Juli 2024
Bezug	August 2024

Kosten

Für den Bau des Provisoriums wird ein Objektkredit von brutto CHF 3.95 Mio. inkl. MWST beantragt.

Tabellarische Aufstellung der Kosten (in CHF)

Bezeichnung	Kosten in CHF inkl. MWST 8.1 %	in % der Gebäude- kosten
1 Angebotssumme	3'123'773.27	79.08
2 Verlegung Spielplatz	76'865.00	1.95
3 Unternehmervariante HLK	269'169.00	6.81
4 Gebäudeautomation (Option 2)	103'616.01	2.62
5 Einsparungen Gebäudeautomation (Option 2) Wegfall automatisierte Fensterlüftung	-75'670.00	-1.92
6 Einsparungen Reduzierung Anzahl Fenster, Zargen und Storen	-84'442.32	-2.14
7 Aussenlift	54'050.00	1.36
8 Mandat Bauherrenvertretung	100'000.00	2.53
9 Versicherungen, Gebühren, NK Bauherr	50'000.00	1.27
10 Reserve	332'639.40	8.43
Total Gebäudekosten	3'950'000.00	100.00

*MWST ab 2024: 8.1 % (bis Ende 2023: 7.7 %)

In der Angebotssumme von CHF 3'123'773.27 ist die komplette betriebliche Ausstattung als Budgetposition eingerechnet. Die Ausstattung kostet rund CHF 264'000. In Bezug auf die Gebäudekosten sind dies rund 6.7 %.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Erläuterungen ist die Projektierungsphase noch nicht vollumfänglich abgeschlossen. Mit einer Reserve von CHF 332'639 (rund 8.43 % in Bezug auf die Gebäudekosten) können mögliche Kosten für Projektanpassungen aufgefangen werden.

Folgekosten

Für die Erhebung des betrieblichen Sachaufwands werden die Richtwerte des Kantons Zürich eingesetzt. Für allgemeine Hochbauten hat der Kanton Zürich einen Richtwert von 2 % (in Prozent zum Gebäudewert) definiert.

Das temporäre Gebäude ist auf eine Lebensdauer rund 50 Jahren konzipiert und kann nach dem Einsatz auf der Schulanlage Bommern weiterverwendet werden. Die Nutzungsart des Gebäudes bleibt dabei flexibel und der Einsatzort kann frei gewählt werden. So besteht je nach zukünftigen Entwicklungen die Möglichkeit, dieses für andere temporäre Nutzungen in der Gemeinde einzusetzen oder weiterzuverkaufen. Gestützt auf das Gemeindegesetz (GG) resp. die Gemeindeverordnung (VGG) des Kantons Zürich wird das Gebäude als Hochbaute eingestuft und innert 33 Jahren abgeschrieben.

Tabellarische Aufstellung der betrieblichen Folgekosten (in CHF)

Betriebliche Folgekosten pro Jahr	Kosten in CHF	in % der Gebäudekosten
Basis: Total Gebäudekosten	3'950'000	
1 Sachaufwand	79'000	2.00
2 Abschreibungen	120'000	3.04
3 Personalaufwand	44'000	1.11
Total Betriebliche Folgekosten	243'000	6.15

Rechtliches

Gemäss Art. 16 Ziff. 4 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 5'000'000 für einen bestimmten Zweck zuständig, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Die finanzielle Kompetenz des Gemeinderats ist gemäss Art. 28 Abs. 2 Ziff. 4 begrenzt auf die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 200'000. Somit liegt die Kompetenz für die Bewilligung des Objektkredits für die provisorischen Schulbauten in Pfaffhausen bei der Gemeindeversammlung.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Fällanden benötigt dringend neuen Schulraum, um den durch das Bevölkerungswachstum kontinuierlich ansteigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen gerecht zu werden und Ausgleichsflächen für die anstehenden Erneuerungen der Schulanlagen Bommern und Buechwis zu schaffen. Dafür soll im Ortsteil Pfaffhausen ein temporäres Schulgebäude errichtet werden, das die bestehende Primarschule erweitert und die notwendigen Räume für einen zeitgemässen Unterricht zur Verfügung stellt.

Mit dieser Massnahme wird die Unterstufe aus dem Ortsteil Benglen für die nächsten Jahre nach Pfaffhausen umziehen und der in Benglen zusätzlich verfügbare Schulraum kann von der stark wachsenden Sekundarschule genutzt werden.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

(Text folgt)

Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 wird beantragt, den Objektkredit in der Höhe von CHF 3.95 Mio. inkl. MWST für die Errichtung eines Schulraumprovisoriums auf dem Schulareal Bommern in Pfaffhausen zu genehmigen.
2. Der Text gemäss Ausgangslage und Erwägungen wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen. Folgende diesem Beschluss zugrunde liegenden Entscheidungsunterlagen sind den Stimmberechtigten zur Einsicht aufzulegen (Aktenauflage Gemeindeversammlung):
 - Immobilienstrategie der Schule vom Juli/Oktober 2013
 - Schulraumplanung Fällanden, Umsetzung Schulraumprovisorium Sekundarschule Buechwis, Grundlagenermittlung vom 16. Januar 2023
 - Vertiefte Machbarkeitsstudien zur Immobilienstrategie vom 1. Mai 2023
 - Baueingabe, Pläne vom 14. Juli 2023
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihren Abschied zuhanden der Stimmberechtigten der Gemeindeschreiberin bis am 9. Oktober 2023 einzureichen.
4. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft fristgerecht zuhanden der Gemeindeversammlung vorzubereiten.
5. Die Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, unmittelbar nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen die Abrechnung für diesen Objektkredit (Kto. 1.9100.5040.25) dem Gemeinderat zur Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Mitglieder Rechnungsprüfungskommission
- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften
- Projektleitung Hochbau und Liegenschaften
- Abteilungsleitung Finanzen
- Abteilungsleitung Präsidiales
- planzeit GmbH, Ankerstrasse 24, 8004 Zürich

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 7. September 2023