

Eine beispiellose Verzögerungstaktik mit pikanten Ideen (3/6)

vom Verein Vernünftige Schulraumplanung Fällanden (vsp-f)

Kapitel 3: Die Immobilienstrategie vom Oktober 2013



In der im Oktober 2013 durch die Schulpflege in Auftrag gegebenen und vom Steuerzahler finanzierten **"Immobilienstrategie 2013"**, erstellt durch die planzeit GmbH Architekten (Kosten rund 300'000 Franken), wurden **drei Strategien** zur nachhaltigen Schulraumsanierung und Schulraumerweiterung vertieft untersucht und ausformuliert. Dies geschah unter Berücksichtigung der zu erwartenden zukünftigen Entwicklungen und nicht zuletzt mit Blick auf die schon damals sich abzeichnenden steigenden Schülerzahlen der Sekundarstufe.

Von der Schulpflege favorisiert wurde die von ihr mit Rang 1 bewertete **"Strategie 3"**, mit Neubauten ausserhalb des Siedlungsgebietes für die Kindergartenstufe und Primarstufe Benglen/Pfaffhausen und mit einem Neubau für die Sekundarstufe beim Kreisel (Parzellen 3999, 4773, 4808), an der Hauptstrasse zwischen den Ortsteilen Benglen und Pfaffhausen. (Quellenverweis: Immobilienstrategie Oktober 2013, Seite 113)

Dabei hätte einerseits die ganze Schulhausanlage Pfaffhausen inkl. Kindergärten, andererseits die ganze Schulhausanlage Benglen, das Kleinschulhaus Bodenacher mit Musikschule und Hort inkl. Kindergarten (bis auf die Mehrzweck- und Turnhallen und das Schwimmbad Buechwis) abgebrochen werden müssen. Die Grundstücke in Benglen hätten an einen Investor verkauft werden sollen. (Quelle: Immobilienstrategie Oktober 2013, Seite 17)

Wegen der vom Zürcher Stimmvolk am 17.06.2012 angenommenen "Kulturlandinitiative" und zu deren Umgehung hatte die Schulpflege vorgesehen, das Grundstück der Schulanlage in Bommern zur Landwirtschaftszone rückzubauen und im Gegenzug das Land beim Kreisel zur Zone öffentlicher Bauten zu machen. Dazu hätte dieses Land zuerst erworben und erschlossen werden müssen. Den Steuerzahlern wären dazu allein Kosten von 9.0 Mio. Franken auferlegt worden (Stand 2013), ohne dass auch nur ein einziges Schulzimmer gebaut worden wäre. Gleichzeitig hätten sich in Pfaffhausen vielleicht einige Leute über die neu gewonnene, unverbaubare Landwirtschaftszone gefreut. Und die daraus resultierende Wertsteigerung der angrenzenden, privilegierten Grundstücke Sandacher, Breiti, Bommern und Sängglen mit unverbaubarer Aussicht wäre den betreffenden Eigentümern zweifellos willkommen gewesen.

Es darf im Gemeinderat als bekannt vorausgesetzt werden, dass die Aussicht auf eine erfolgreiche Umsetzung dieser von der Schulpflege mit Rang 1 bewerteten "Strategie 3" nach Annahme der "Kulturlandinitiative" bereits 2012 unrealistisch war. Zudem gewährleistet der Kanton mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG1, Inkrafttreten am 1. Mai 2014 und RPG2, Inkrafttreten am 15. Februar 2024), dass zur Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes hohe Anforderungen an die Interessenabwägung gestellt werden. Die Genehmigung von Planungsmassnahmen setzt ein überwiegendes öffentliches Interesse voraus und es ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden können. Zudem befindet sich die Schulhausanlage Buechwis im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich.

Die Gemeinde Fällanden hat keinen Schulraumnotstand, sondern lediglich einen dringlichen Handlungsbedarf bei der Umsetzung einer ergebnisorientierten Schulraumentwicklung und Schulraumsanierung. Die Schulhausparzelle Bommern in Pfaffhausen ist weitgehend unverbaut und weist als einziger Schulstandort die notwendige Landreserve auf für einen nachhaltigen, kostengünstigen, zweckmässigen und ökologisch ressourcenschonenden Ausbau, einschliesslich eines Neubaus zugunsten der Sekundarstufe.

Aus diesem Grund hat die Schulpflege im Jahr 2013 – wenigstens vordergründig – die mit Rang 2 bewertete **"Strategie 2"** zur Umsetzung anvisiert, welche sofort und hürdenlos hätte realisiert werden können. Diese sieht vor, auf der grosszügig angelegten Schulhausparzelle Bommern am Schulstandort in Pfaffhausen ein neues Sekundarschulhaus zu erstellen, in Ergänzung zur bestehenden Primarschule für die Erst- bis Sechstklässler aus Pfaffhausen. Diese Lösung gestattet es zudem, das Primarschulhaus Buechwis in Benglen – nach einer ressourcenschonenden und energetischen Innensanierung und selbstverständlich unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften des Denkmalschutzes – wieder den Bengler Primarschülern der 1. bis 6. Klasse zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise bleibt auch die Bengler Siedlungsstruktur intakt und die sorgfältig angelegte, das Ortsbild prägende Umgebungsplanung kann bewahrt werden.

In der Immobilienstrategie 2013 wurde in diesem Zusammenhang auch der Dringlichkeit entsprechend ein Zeitplan skizziert. Zuerst sollte das neue Sekundarschulhaus in Pfaffhausen erstellt werden. Der Bezug wurde für 2017 vorgesehen. Dann hätte das Primarschulhaus in Pfaffhausen saniert (oder allenfalls neu gebaut) werden können. Es wäre im Jahr 2020 für den Bezug bereit gewesen. Anschliessend hätte man das Primarschulhaus in Benglen saniert und später die Schulanlagen in Fällanden. (Quellenverweis: Immobilienstrategie Oktober 2013, Seite 108)

Bezeichnenderweise hat der Gemeinderat aber bis im November 2021 darauf spekuliert, die Zusammenlegung der Schulstandorte Benglen und Pfaffhausen ausserhalb des Siedlungsgebietes doch noch umsetzen zu können. (Quellenverweis: Protokoll Ortsplanungsgespräch vom 5. November 2021)

Fortsetzung folgt.....