



## ANTRAG

Primarschulpflege vom 24. Mai 2016



### GR Geschäfts-Nr. 142/2016

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

### **Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Baukredites für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Birchlen**

---

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages der Primarschulpflege vom 24. Mai 2016

b e s c h l i e s s t :

1. Dem Baukredit für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Birchlen von Fr. 28'490'000.00 wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto 1217.5030.82, zugestimmt.
  2. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Baukostenindexes zwischen der Preisbasis des Kostenvoranschlages (April 2016) und der Ausführung entstehen.
  3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug der Urnenabstimmung.
-



## WEISUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage .....	3
1.1	Baulicher Zustand .....	4
2	Zielsetzung - Projekt Schulanlage Birchlen .....	4
2.1	Vorprojekt .....	4
2.2	Projekt .....	5
2.3	Pläne .....	8
2.4	Ansichten .....	13
2.5	Umgebung .....	14
2.6	Aussenanlage .....	15
3	Legislaturziele .....	15
4	Bezug zum Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule .....	16
5	Finanzplan und Budget .....	16
6	Dringlichkeit .....	17
7	Lösungsvarianten .....	17
7.1	Einsparung finanzieller Mittel durch Rochaden .....	17
7.2	Weiterentwicklungen zum Projektwettbewerb .....	17
8	Ablauforganisation und Kompetenzen .....	19
9	Konsequenzen einer Ablehnung .....	19
10	Begründung der beantragten Lösung .....	19
11	Kosten .....	20
11.1	Bis heute aufgelaufene Kosten Projekt Schulhaus Birchlen .....	20
11.2	Baukredit .....	20
11.3	Bruttokredit .....	21
11.4	Investitionsplanung .....	21
12	Jährliche Folgekosten .....	21
13.	Aktenverzeichnis .....	25

---



## 1 Ausgangslage

Die Schulanlage Birchlen wurde 1959/60 von Schoch & Heusser Architekten aus Winterthur erbaut. Die Anlage umfasst vier langgezogene, relativ niedrige Baukörper, welche einen grossen Hartplatz und einen überdachten Durchgang umschliessen. Die vier Schultrakte stehen auf künstlich erhöhtem Grund und bilden ein grosszügiges, architektonisch einheitliches Ensemble, welches durch eine überdachte Erschliessungszone zusammengehalten wird. Westlich der Schultrakte befinden sich die Sport- und Spielwiese sowie der Allwetterplatz mit den Aussensportanlagen. Die Schulanlage wurde letztmals 1984 saniert, ein Grossteil des Ausbaus ist jedoch im Originalzustand von 1960.

Die Schulanlage Birchlen soll nun im Rahmen einer Gesamtsanierung von 10 Primar- und 2 Kindergartenklassen auf 12 Primar- und 4 Kindergartenklassen erweitert werden. Dafür sind neben Instandsetzungsmassnahmen bestehender Gebäude auch Erweiterungen bei den Gebäuden rot, gelb und blau, zwei Ersatzneubauten des weissen und grünen Traktes sowie Nutzungsrochaden erforderlich.



Quellnachweis: Google



In Zusammenarbeit mit einer externen Firma wurde eine Zustandsbewertung der einzelnen Schulhaustrakte der Schulanlage Birchlen vorgenommen. Die angewandte Methode gliederte die Schulanlage in einzelne Bauteile auf, damit jeder Bauteil als unabhängiges Instandsetzungspaket betrachtet werden kann. Das Ergebnis dieser Bewertung zeigt auf, dass die Schulanlage Birchlen im roten Bereich einzustufen ist, was einen hohen Instandsetzungsbedarf aufzeigt.

Gleichzeitig wurde eine quantitative Raumanalyse durchgeführt. Diese vergleicht das bestehende Raumangebot mit den standardisierten Flächenempfehlungen. Die standardisierten Flächenempfehlungen stützen sich auf die Empfehlungen des Kantons Zürich vom 1. Januar 2012. Für die Schulanlage Birchlen hat die Raumanalyse Defizite im Raumangebot aufgezeigt.

An der Gemeinderatssitzung der Stadt Dübendorf vom 7. April 2014 wurde ein Projektierungskredit von 1.45 Mio. Franken für die Projektierung der Gesamtsanierung und Erweiterung bewilligt.

### **1.1 Baulicher Zustand**

Bei der im Jahr 2011 erarbeiteten Gebäudeanalyse wurden Mängel in und an den Gebäudeteilen festgestellt. Die Sanitär- und Elektroleitungen sind noch aus der Erstellungszeit und wurden seither nicht saniert. Die Elektro- und die Sanitärinstallationen sind in die Jahre gekommen und müssen ersetzt werden. Im Bereich der Nasszellen in der Turnhalle beispielsweise sind nicht mehr alle Duschen betriebsfähig. Die Auswertung zeigt auf, dass die Gebäudehüllen mit den Fenstern und den Fassaden schon diverse altersbedingte Schäden aufweisen. Im Bereich der hindernisfreien und feuerpolizeilichen Auflagen entspricht die Schulanlage nicht mehr den gültigen Vorschriften. Im Aussenbereich bedarf es einer Sanierung der Hartplätze und der Aussenspielplätze.

## **2 Zielsetzung - Projekt Schulanlage Birchlen**

Mit der Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Birchlen will die Primarschule Dübendorf die Schulanlage für die derzeitige und kommende Nutzung instand setzen und erweitern. Durch die Erweiterungen können die ausgewiesenen Flächendefizite verringert und die zu erwartenden zusätzlichen Kindergarten- und Schulklassen aufgenommen werden. Aufgrund der im Jahr 2011 erhobenen Auswertungen sind vorausschauende planerische Massnahmen in die Wege geleitet worden, damit die Schulanlage Birchlen mit den besten Voraussetzungen die kommenden Aufgaben erfüllen kann. Mit der Gesamtsanierung und Erweiterung kann die in der Stadt Dübendorf übliche und gewünschte Schulhauszuteilung im Quartier, für heutige und zukünftige Schülerinnen und Schüler optimal gewährleistet werden.

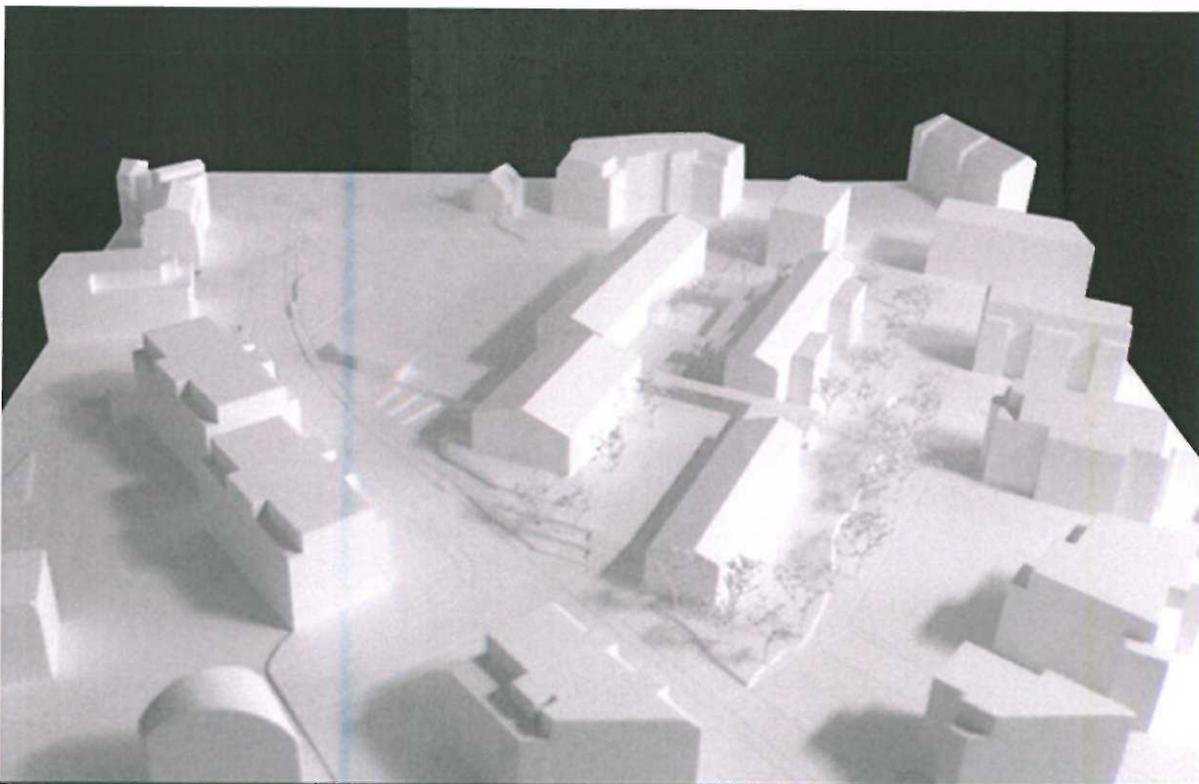
### **2.1 Vorprojekt**

Für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Birchlen wurde im Jahr 2014 ein Projektwettbewerb für Generalplaner im selektiven Verfahren ausgeschrieben. Die Primarschule Dübendorf beabsichtigte mit diesem Verfahren, einen Generalplaner zu evaluieren, welcher für die gestellte Aufgabe eine überzeugende Gesamtlösung vorschlägt und anschliessend das Bauprojekt umsichtig und ganzheitlich plant und umsetzt. In einem zweistufigen Verfahren konnte aus sechs eingereichten Projekten das Siegerprojekt ausserkoren werden. Das Siegerprojekt mit dem Namen „Ensemble“, von der Firma Fischer Architekten AG, konnte die Jury durch seine klare städtebauliche Haltung und mit dem Anliegen, den bestehenden Charakter eines Quartierschulhauses zu erhalten, überzeugen.



## 2.2 Projekt

Der im Wettbewerb von den Verfassern gewählte Projektname „Ensemble“ bildet den prägenden Leitgedanken dieses hier beantragten Projektes für den Um- und Erweiterungsbau der Schulanlage Birchlen. Der Begriff des „Ensembles“ wird als eine Verpflichtung verstanden, die bestehende Substanz zu wahren und das Neue in diesen Zusammenhang zu setzen.



Die ursprünglich als Gesamtanlage geplante Schulanlage wurde im Verlauf der letzten Jahre stark fragmentiert und verlor damit die Kraft des sehr schönen architektonischen Zeitzeugen. Mit dem geplanten Neubau wird der strukturelle Charakter der Gesamtanlage wieder vervollständigt. Zudem wird die Möglichkeit geboten, den Bedürfnissen einer heutigen Schule grösstmöglich zu entsprechen, sowie das erweiterte Raumangebot optimal auf die pädagogische Nutzung abzustimmen.

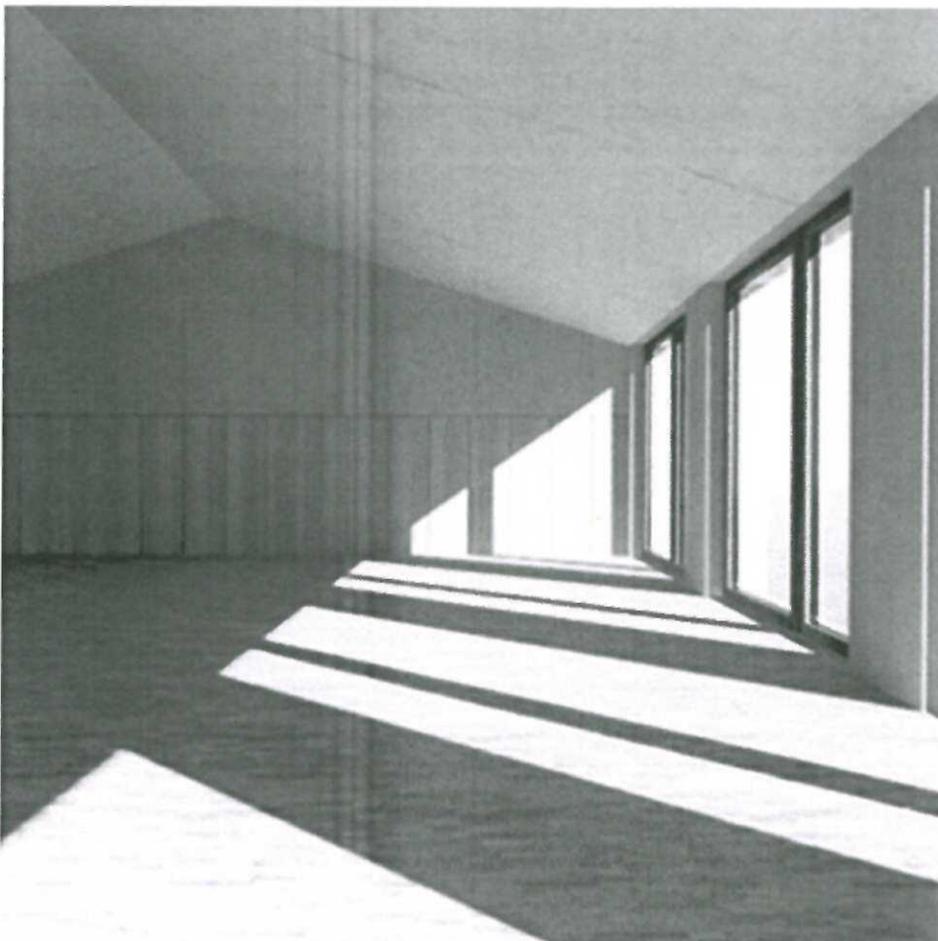
Die Ersatzneubauten (Trakt Weiss / Turnhalle Grün) führen das städtebauliche Thema der gestaffelten Setzung langgestreckter Baukörper fort und bilden im Ensemble mit den bestehenden Bauten eine zentrale Sequenz von schönen Spiel- und Bewegungsbereichen. In diesem Kernstück ist der grosse Pausenplatz zugleich Treffpunkt und Ort der Ankunft. In der Abfolge, unter den Öffnungen des die Baukörper verbindenden Daches, entstehen ruhige Freiräume mit einer vegetativen Ausstattung. Mittels der umfassenden energetischen Sanierung der bestehenden Bauten kann Alt und Neu auch optisch wertvoll zusammengebunden werden. Mit feinen Nuancen in der Detaillierung und Beschaffenheit der Materialoberflächen soll jedoch die Geschichte ablesbar gemacht werden.



Der Neubau des Schul- und Turnhallentraktes wird im MINERGIE P eco-Standard erstellt und entspricht damit den höchsten energetischen Anforderungen. Bezüglich grösstmöglicher Nachhaltigkeit kommen nur gesunde und punkto „Grauer Energie“ effiziente Baumaterialien zur Anwendung.

Neben der neu komplett barrierefreien Erschliessung des Neubaus übernimmt das grosse Treppenhaus die organisatorische Funktion eines Scharniers. Die vertikale Versorgung und die Verbindung zwischen dem zentralen Pausenplatz und Sportplatz sowie zwischen Schul- und Turnhallentrakt werden so gewährleistet.

An dieses Treppenhaus angeschlossen und damit auch für ausserschulische Angebote separat gut nutzbar sind die Bibliothek, der Medienraum und der Singsaal. Die Unterrichtszimmer und der Lehrpersonenbereich können ausserhalb der Präsenzzeit vom Treppenhaus abgetrennt werden. Erreichbar sind diese Räumlichkeiten genauso wie der Betreuungsbereich über den vom Tageslicht durchfluteten Korridor.



Die Turnhalle ist nach der Norm des Bundesamtes für Sport geplant und entspricht, im Gegensatz zur alten Halle, sämtlichen Ansprüchen eines zeitgemässen Turnunterrichts. Der Grossteil des mobilen Geräteinventars wird übernommen. Der freie Raum im Untergeschoss der Halle wird für einen kleineren, auf die Kindergartenkinder abgestimmten Gymnastikraum, genutzt.



Auf demselben Geschoss wie der Gymnastikraum situiert sich im freien Raum die Zentralküche. Die Versorgung der Küche erfolgt von aussen und vom Schulbetrieb getrennt. Warenanlieferungen sowie die Auslieferung fertiger Mahlzeiten an die städtischen Betreuungsstandorte können störungsfrei erfolgen.

Die bestehenden Trakte blau (Kindergarten), gelb und rot (Primarklassen) werden komplett saniert und zwar sowohl energetisch als auch in Bezug auf Schadstoffe und die veralteten technischen Installationen. Alte Fenster werden ersetzt und die Fassade wärmegeklämt. Zudem werden die Schulzimmer mit Raumlüftungen ergänzt, welche den CO<sub>2</sub>-Gehalt der Raumluft regulieren. Mit diesen baulichen und technischen Massnahmen werden die Vorgaben von Umbau MINERGIE erreicht.

Alle Klassenzimmer werden modernisiert und erhalten mit dem angebauten Gruppenraum die für den heutigen Unterricht notwendige räumliche Erweiterung. Das bestehende Mobiliar wird ergänzt. Weiter werden die Sanitäranlagen erneuert und um je ein behindertengerechtes WC pro Gebäudeteil ergänzt. Damit werden die Umbauten bezüglich der Behindertengerechtigkeit aufgewertet.

Der Gebäudetrakt blau wird zu einem reinen Kindergarten trakt für vier Kindergartenabteilungen umgebaut. Diese Massnahme trägt dazu bei, der aktuell ungünstigen Verflechtung von Nutzungseinheiten auf der Schulanlage Birchlen entgegenzuwirken. Vor dem Haupteingang entsteht ein attraktiver und für die Kindergartenkinder separierter gedeckter Warte- und Spielbereich. Im Untergeschoss des bestehenden Kindergartens wird nebst den notwendigen Technik- und Lagerflächen ein zentralisierter Hauswartbereich eingerichtet.



## 2.3 Pläne

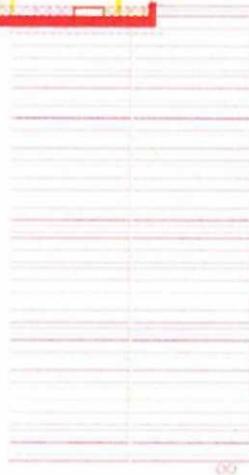
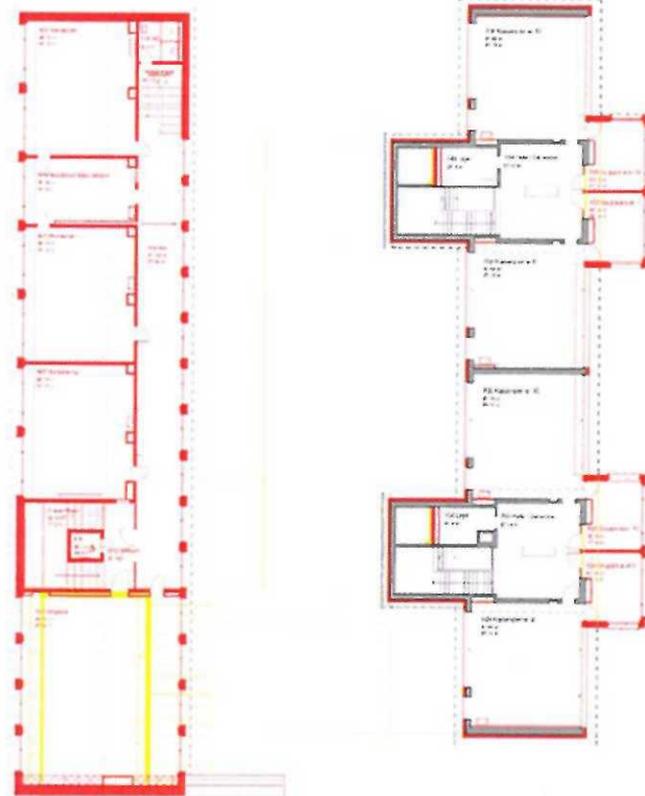
### Grundriss Erdgeschoss



### Grundriss Obergeschoss

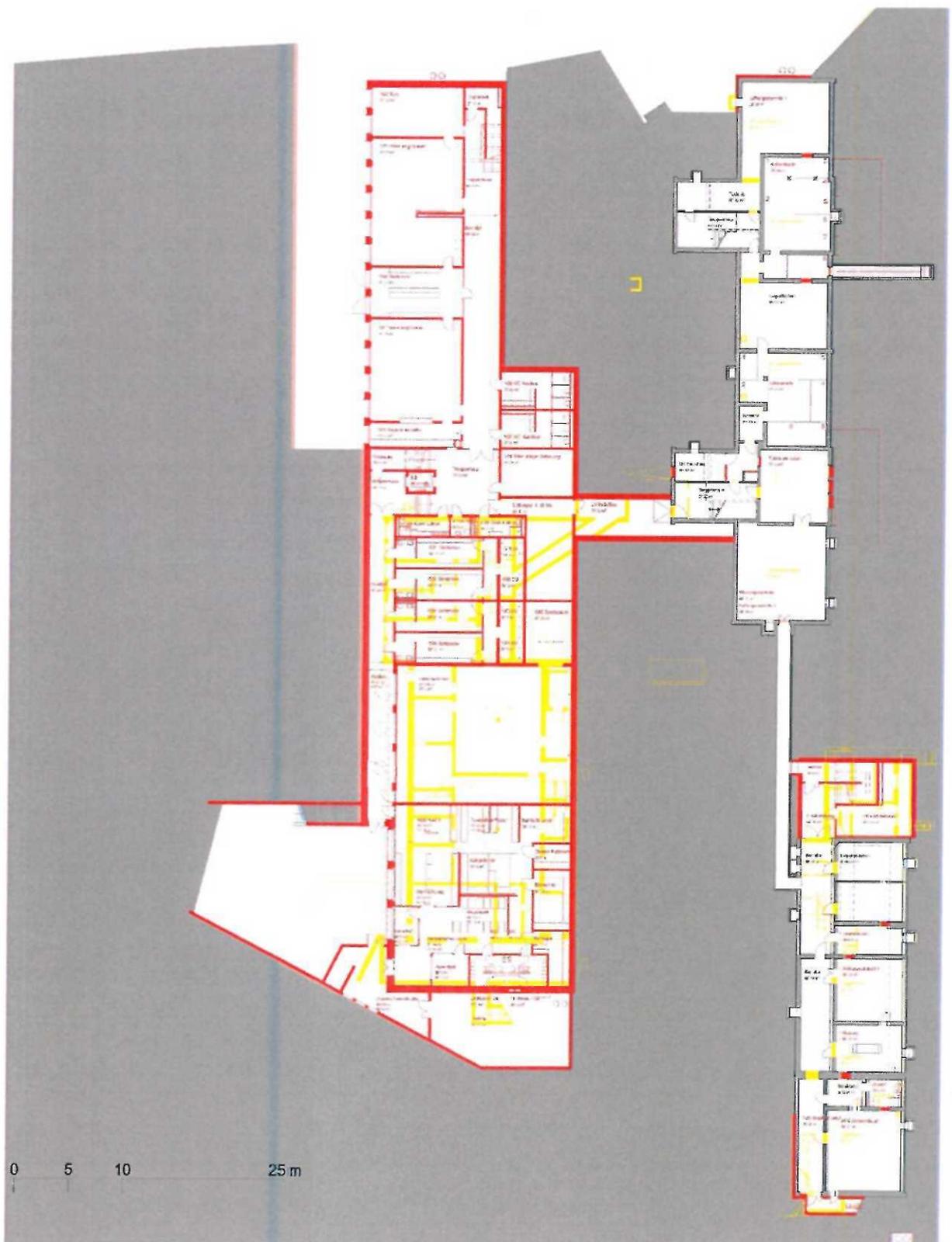


0 5 10 25 m  
Grundriss 2. Obergeschoss

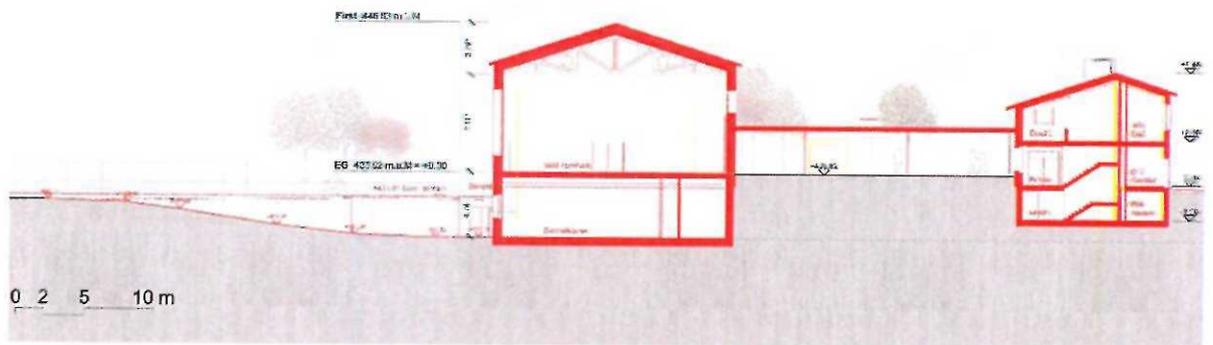


0 5 10 25 m

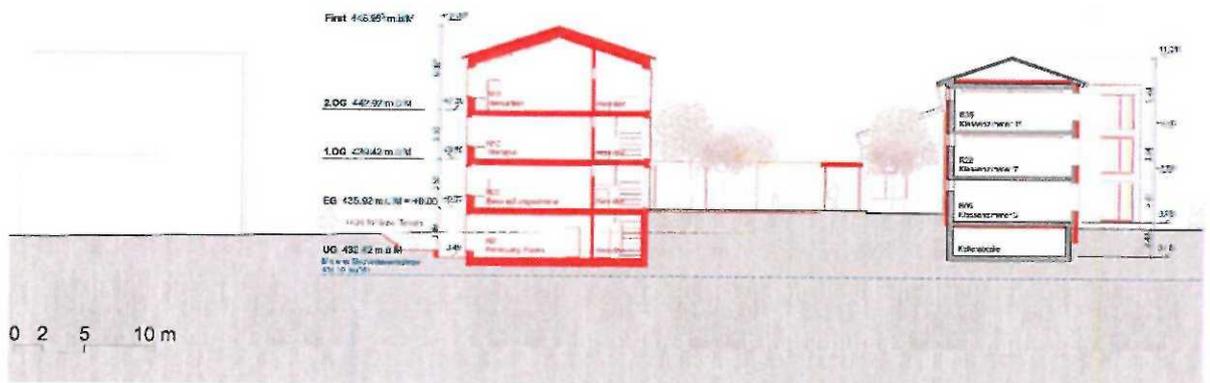
Grundriss Untergeschoss



Schnitt A-A



Schnitt E-E





## 2.4 Ansichten

### Pausenhof





## Korridor Neubau Schultrakt



### 2.5 Umgebung

Durch den Erhalt des bestehenden Baumbestandes und eine Weiterentwicklung des vorhandenen Aussenraumes wird eine wertvolle Begegnungszone erstellt, die nicht nur den Lernenden und Lehrenden zugutekommt, sondern auch der Quartierbevölkerung zur ausserschulischen Nutzung. Neu bietet der von der Quartierstrasse abgetrennte Vorbereich genügend Platz für die ankommenden oder wartenden Kinder. Hinter dem bestehenden Schultrakt wird mittels Umgebungsgestaltung ein Umfeld mit Wegen und Nischen geschaffen, welches zu einem attraktiven Unterricht im Freien animiert und von allen benutzt werden soll. Der Kindergartentrakt erhält einen von der Primarschule separierten Aussenbereich, welcher mit altersstrukturierten Spielmöglichkeiten ausgestattet wird. Die Umgebung bildet hier einen geschützten Bereich, welcher die Möglichkeit bietet, auch mit mehreren Kindergartengruppen gleichzeitig im Freien zu spielen. Im an den Pausenplatz angegliederten Spielkiosk finden die Kinder Spielgeräte zur freien Nutzung während des Pausenbetriebes. Der im Neubau organisierte Betreuungsbereich ist so konzipiert, dass die Kinder einen eigenen, direkt zugänglichen Aussenbereich zur Verfügung haben werden. Dieser Aussenraum ist zudem an den Sportplatz angeschlossen. Der grosse Sportplatz ist in eine Wiesen- und eine Hartplatzfläche unterteilt. Die Zwischenstreifen sind mit Aussensportgeräten ausgestattet.



Die durch den Erweiterungsbau notwendige Versetzung der städtischen Trafostation in den Aussenraum wird aktiv angegangen, indem dieser neue Ort zu einem Lernort wird, an welchem Themen wie Energiegewinnung (Photovoltaik), Photosynthese oder Biodiversität anschaulich behandelt werden können. Durch die Erweiterung der Spiel- und Sportmöglichkeiten wird auch dem im Legislaturprogramm des Stadtrates festgelegten Leitsatz betreffend Förderung von Sportaktivitäten Rechnung getragen.

## 2.6 Aussenanlage

Umgebungsplan



## 3 Legislaturziele

Für die Projekterarbeitung wurden das Legislaturprogramm 2014 - 2018 des Stadtrates und die Legislaturziele der Primarschulpflege 2014 – 2018 als unterstützende Wegweiser miteinbezogen.

Die vom Stadtrat formulierten Ziele sind im Projekt Schulhaus Birchlen berücksichtigt:

- Ein attraktives äusseres Erscheinungsbild spiegelt den hohen Qualitätslevel der Schule;
- Die Liegenschaften der Schule werden kontinuierlich erneuert und dem Bedarf angepasst;



- Die Stadt optimiert ihr Umfeld für Freizeit-, Kultur- und Sportangebote durch die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur.

Folgende Legislaturziele der Primarschule wurden im Projekt aufgegriffen:

- Die Planung für den Schulraumbedarf wird laufend an Bevölkerungswachstum sowie an pädagogische und gesellschaftliche Bedürfnisse angepasst. Notwendige Bauprojekte kontinuierlich weiterverfolgen und realisieren;
- Räume werden multifunktional und mehrfach genutzt;
- Die Möglichkeiten für Tagesstrukturen werden weiterverfolgt;
- Bei Neu- und Umbauprojekten werden vielfältige Bewegungsmöglichkeiten für Kinder geschaffen.

Bei der geplanten Teilsanierung und Erweiterung der Schulanlage Birchlen wurden die gefassten Ziele bestmöglich umgesetzt.

#### **4 Bezug zum Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule**

Die Primarschule Dübendorf hat von 2011 bis 2012 ein Gesamtentwicklungskonzept über das Immobilienportfolio durch die Firma Basler und Hofmann erarbeiten lassen, worin festgehalten wird, welche Bauten zu welchem Zeitpunkt saniert und/oder erweitert werden sollen. Die wesentlichen Resultate und Erkenntnisse sind im Gesamtkonzept Schulraumentwicklung Primarschule Dübendorf vom 10. August 2012 zusammengefasst.

Für das Gesamtentwicklungskonzept von 2012 wurden sämtliche Gebäude des Schulbauportfolios mit zwei verschiedenen Analyseinstrumenten bewertet. Mit dem Werkzeug „Stratus“ wurde in einem ersten Schritt der bauliche Zustand analysiert, um Aussagen zum künftigen Unterhalts- und Finanzbedarf machen zu können. Mit Hilfe des Werkzeugs „Pädagogikus“ wurde anschliessend eine quantitative Raumanalyse auf Grundlage der kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen erstellt. Im Gesamtentwicklungskonzept von 2012 wurde festgehalten, die getroffenen Annahmen periodisch überprüfen zu lassen.

Im Jahr 2015 wurde das Gesamtentwicklungskonzept, unter Berücksichtigung der neusten schulischen und städtebaulichen Erkenntnisse, überarbeitet. Als Grundlage für die Aktualisierung wurde für die Primar- und Kindergartenstufen eine Zusammenstellung der Anzahl Klassen im langfristigen Zeithorizont erstellt. Diese zeigt auf, wie die zu erwartenden Klassen aufgenommen werden können.

Die städtebauliche Entwicklung in den Quartieren Hochbord, Neugut und Giessen sowie das für die Region Glattal prognostizierte Bevölkerungswachstum von 18,6% bis ins Jahr 2030, wurde im Gesamtentwicklungskonzept erfasst und im vorliegenden Projekt entsprechend berücksichtigt.

#### **5 Finanzplan und Budget**

Aufgrund des Gesamtentwicklungskonzeptes 2012 wurden finanzielle Mittel in die Investitionsplanung eingesetzt. Damit ein Wettbewerb und anschliessend ein bewilligungsfähiges Bauprojekt erarbeitet werden konnten, wurde 2014 ein Kredit von 1.454 Mio. Franken beantragt und vom Gemeinderat am 7. April 2014 bewilligt. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes und mit Einbezug der städtebaulichen Entwicklungen, die im aktualisierten Gesamtentwicklungskonzept 2015 erfasst sind, wurden die finanziellen Mittel im Investitionsprogramm 2016 - 2020 (Stand März 2016) hinterlegt.



## 6 Dringlichkeit

In den letzten 30 Jahren wurden nur die nötigsten Instandhaltungsarbeiten ausgeführt. Nötige Unterhaltsarbeiten können nur noch mit hohen finanziellen Aufwendungen durchgeführt werden. Wegen fehlenden Ersatzteilen müssten ganze Armaturen und Apparate ersetzt werden. Im Hinblick auf die bevorstehende Sanierung wurden Feuerpolizei- und Sicherheitsauflagen provisorisch sistiert. Das Betreuungsangebot wird derzeit als Übergangslösung in der ehemaligen Hauswartwohnung angeboten. Mit der Gesamtanierung und Erweiterung können die zu erwartenden zusätzlichen Kindergarten- und Schulklassen aus dem Zuteilungsrayon der Schulanlage Birchlen aufgenommen werden.

## 7 Lösungsvarianten

Durch den Projektwettbewerb wurden Lösungsvarianten geprüft. Das Siegerprojekt „Ensemble“ von der Firma Fischer Architekten AG wurde von der Jury als das beste Projekt ausgewählt und prämiert. Das im Wettbewerb vorgestellte Projekt, diente als wesentliche Grundlage für die weitere Ausarbeitung. Mit der Projektweiterentwicklung im Sportbereich wurden aus bautechnischen Gründen verschiedene Lösungsvarianten für eine Doppel- oder Dreifachturnhalle überprüft. Durch den Entscheid für eine Einfachturnhalle und eine kleine Gymnastikhalle wird dem Gesamterscheinungsbild der Schulanlage Rechnung getragen, die wichtige Nord-Süd-Verbindung wird beibehalten und räumlich aufgewertet.

### 7.1 Einsparung finanzieller Mittel durch Rochaden

Durch einen straffen Terminplan und eine temporäre Auslagerung von Schulklassen in andere Schulhäuser kann auf ein teures Provisorium verzichtet werden. Vorgesehen ist, vorübergehend die Klassen der Mittelstufen in angrenzenden Schulliegenschaften einzuquartieren.

Im Weiteren werden durch gestaffelte Bauetappen die jeweiligen Trakte so umgebaut, dass durch Rochaden der Schulbetrieb der Unterstufe sowie der Kindergartenabteilungen ohne Provisorien weitergeführt werden kann.

### 7.2 Weiterentwicklungen zum Projektwettbewerb

Im Jurybericht und im Projektpflichtenheft wurde darauf hingewiesen, dass einzelne Punkte noch zu prüfen und zu überarbeiten sind. Bei der Ausarbeitung des jetzigen Bauprojektes wurden unter anderem vertiefte Überprüfungen im statischen Bereich ausgeführt. Die Erdbebensicherheit gemäss Bundesamt für Umwelt stand bei dieser Analyse im Vordergrund. Daraus wurde ersichtlich, dass der Turnhallentrakt mit grossen baulichen Massnahmen und mit unverhältnismässig hohen Kosten saniert werden müsste um die Vorschriften einzuhalten.

Im gleichen Zeitraum wurden die Turnhallenkapazitäten der gesamten Primarschule Dübendorf im Rahmen des Gesamtentwicklungskonzepts überprüft. Die Erkenntnis daraus ist, dass die Turnhallenkapazitäten in naher Zukunft im Zentrumsbereich der Stadt ungenügend sein werden. Im Wissen um diese Fakten wurde im laufenden Bauprojektprozess, nach einer Gegenüberstellung Sanierung – Neubau, die Variante Neuerstellung der Turnhalle weiterverfolgt. Daraus resultierte die Planung einer Turnhalle nach BASPO-Norm (Bundesamt für Sport) und einer kleinen Gymnastikhalle mit den nötigen Garderoben und Sanitäranlagen.

In der Planung musste die im Untergeschoss der Turnhalle bestehende Sanitätshilfsstelle des Zivilschutzes nicht mehr berücksichtigt werden. Das freie Raumvolumen konnte in der Phase der Bauprojektplanung einer neuen Nutzung zugeordnet werden. Weil ab 2020 die beiden Produktionsküchen der schulergänzenden Angebote Wasserfurren und Zwinggarten umfangreich instandgesetzt werden



müssen, wurde durch die neu gegebene Chance des zusätzlichen Raumvolumens im Untergeschoss der Turnhalle eine Zusammenlegung der Produktionsküchen überprüft und, auf Grund der günstigen Umstände, in das Bauprojekt aufgenommen. Sämtliche Weiterentwicklungen konnten im Rahmen des bewilligten Projektierungskredites für die Gesamtanierung und Erweiterung der Schulanlage Birchlen erfolgen.

Für den Ersatzbau der Turnhalle musste das Volumen nur unwesentlich angepasst werden, um die BASPO zu erfüllen. Alle weiteren Ergänzungen im Untergeschoss der Turnhalle wie die Gymnastikhalle, die dazu gehörenden Garderoben und die Zentralküche sind im heute schon bestehenden Volumen eingeplant. Für Sanierung und Rückbauten im Untergeschoss war von Projektbeginn an klar, dass zusätzliche finanzielle Mittel dafür eingesetzt werden müssen.

Die bis anhin im Turnhallentrakt eingelagerte Trafostation der Glattwerk AG wird, damit der OMEN-Verordnung (Orte mit empfindlicher Nutzung) Rechnung getragen werden kann, als eigenständiger Baukörper am Rande der Schulanlage Birchlen eingeplant.

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Projektwettbewerbes, wurden auf Grund des damaligen Wissenstandes, in der Investitionsplanung 17'600'000.00 Franken eingeplant. Die Genauigkeit auf diesen Kosten betrug dannzumal +/- 25%. Im Verlauf der Projektentwicklung der Schulanlage Birchlen wurden regelmässig, dem Projektstand entsprechend, präzisere Kostenschätzungen vorgenommen.

14.08.2013	Grobkostenschätzung Wettbewerbsprogramm (Schätzung vor Wettbewerb)	Fr. 17'062'000.00	+/- 25%
27.07.2015	Grobkostenschätzung Wettbewerbsprogramm (Siegerprojekt Fischer Architekten) - inkl. MwSt. - inkl. Projektierungskredit	Fr. 19'264'000.00	+/- 25%
19.10.2015	Kostenschätzung Vorprojekt Entwicklung gegenüber Grobkostenschätzung: - Anpassungen Feuerwehrezufahrten - Anpassungen infolge Schadstoffuntersuchung - Anpassungen Erdbebensicherheit - Auflagen bestehender Turnhallentrakt - Anpassungen feuerpolizeiliche Auflagen - Teilweise Ausstattung und Mobiliar - Bauherrenleistungen - Rückbau Zivilschutzräume - Zentralküche im Zivilschutzkeller - Anpassung Reserve - Verbesserung Kostengenauigkeit - inkl. Projektierungskredit	Fr. 24'308'500.00	+/- 15%



26.04.2016	Kostenvoranschlag Projektkredit Entwicklung gegenüber Vorprojekt: - Vollständige Umgebung - Vollständige Ausstattung und Mobiliar - mit Ersatzbau Sporttrakt (Turnhalle BASPO-Norm, Gymnastikraum, optimierte Zentralküche, Garderoben) - Auslagerung Trafostation - Vollständige Reserve - Verbesserung Kostengenauigkeit - inkl. Projektierungskredit	Fr. 28'490'000.00	+/- 10%
------------	---	-------------------	---------

## 8 Ablauforganisation und Kompetenzen

Die Primarschulpflege Dübendorf beauftragte die Projektgruppe Schulhaus Birchlen mit der Sanierung und Erweiterung Schulhaus Birchlen. Die Projektgruppe Birchlen setzt sich aus einer Planungsgruppe und der Nutzergruppe zusammen.

Planungsgruppe:	Nutzergruppe:
Vorsitz (Schulpflegemitglied)	Schulleitung
Schulpflegemitglied	Lehrervertretungen
Geschäftsleitung Primarschule	Dienstleiter Schulergänzende Angebote
Dienstleitung Infrastruktur	Hausdienst

Die finanziellen Kompetenzen sind, sofern die nötigen Kredite bewilligt sind, auf Fr. 30'000.00 festgelegt. Sämtliche nötigen Beschlüsse für das Projekt Schulhaus Birchlen werden von der Primarschulpflege beschlossen.

## 9 Konsequenzen einer Ablehnung

Der geordnete Schulbetrieb in einer angemessenen funktionsfähigen Schulinfrastruktur steht im Vordergrund. Die Schulpflege wird im Falle einer Ablehnung nicht darum herum kommen, grössere gebundene Finanzmittel zu bewilligen, damit sukzessive die Anlageteile erneuert und saniert werden können. Das ist in einem derart grossen Umfang nicht wirtschaftlich. Zudem würden in einem solchen Verfahren weitere politische Gremien und die stimmberechtigte Bevölkerung nicht eingebunden.

Für den fehlenden Schulraum müssten dann sogenannte Notlösungen in die Wege geleitet werden. Das könnte zum Beispiel sein, dass mit relativ hohen gebundenen finanziellen Mitteln Container für die Unterbringung von Schulraum gemietet werden müssten.

Bei einer Projektverzögerung, die einen Einfluss auf den Bauterminplan haben wird, muss mit Mehrkosten gerechnet werden. Eine temporäre Auslagerung von Schulklassen wird ab dem Schuljahr 2019/20 laut Prognose der Schülerzahlen nicht mehr möglich sein. Dies würde bedeuten, dass ein provisorischer Schulraum erstellt werden müsste.

## 10 Begründung der beantragten Lösung

Der Primarschulpflege ist es mit diesem Projekt gelungen, diverse einzelne Projekte auf einer Quartierschulanlage sinnvoll zusammenzufassen und so einer wirtschaftlich zweckmässigen Gesamtlösung zuzuführen. Es konnte eine sehr vorteilhafte Kombination auf der Basis der bestehenden Infra-



struktur mit zusätzlichem Schulraum, einer Sanierung und einer Verbesserung des Energiestandards geschaffen werden.

Als Energiestadt hat sich Dübendorf verpflichtet, die gemeindeeigenen Um- und Neubauten sowie Sanierungen, soweit wirtschaftlich vertretbar, gemäss dem Minergie-Standard zu planen. Erweiterungen und Sanierungen sollen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, Neubauten dem Minergie P eco-Standard.

## 11 Kosten

### 11.1 Bis heute aufgelaufene Kosten

Vorprojekt / Bauprojekt Schulhaus Birchlen Planungskredit Fr:1'454'706.00 Beschluss Gemeinderatsitzung 07.April 2014	Vorprojekt	53'500.45
	Wettbewerb	212'524.15
	Planungsgrundlagen	52'833.20
	Architekturleistungen Planerleistungen	777'419.75
	Diverses	2'357.15
<b>Total bis heute aufgelaufene Kosten (in Baukredit eingerechnet)</b>		<b>1'098'634.70</b>

### 11.2 Baukredit

<b>Kostenvoranschlag</b> (± 10 %, inkl. 8 % MwSt., Stand 26.04.2016)			
BKP 0- Grundstücke	Fr.	0.00	
BKP 1- Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'098'000.00	
BKP 2- Gebäude	Fr.	20'980'000.00	Anteil Honorare Bauprojekt Fr. 3'972'000.00
BKP 3- Betriebseinrichtungen	Fr.	662'000.00	
BKP 4- Umgebung	Fr.	2'169'000.00	
BKP 5- Baunebenkosten	Fr.	1'189'000.00	
BKP 6- Reserven	Fr.	996'000.00	
BKP 9- Ausstattung	Fr.	1'396'000.00	
<b>Total Baukredit, inkl. MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>28'490'000.00</b>	



### 11.3 Bruttokredit

2013 ausgegeben	Fr.	51'793.80	Stand 26. April 2016. Bestandteil des bewilligten Projektierungskredites von Fr. 1'454'706.00
2014 ausgegeben	Fr.	108'050.30	
2015 ausgegeben	Fr.	600'435.45	
2016 ausgegeben	Fr.	338'355.15	
<b>Total aufgelaufene Kosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'098'634.70</b>	
Offene Kosten	Fr.	27'391'365.30	Setzt sich zusammen aus: - Offener Betrag aus dem bewilligten Projektierungskredit (Fr. 356'071.30) - Betrag des zu bewilligenden Baukredits
<b>Total beantragter Baukredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>28'490'000.00</b>	

### 11.4 Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm, Konto 1217.5030.82, ist die Verteilung des beantragten Kredites wie folgt vorgesehen:

2016	Fr.	700'000.00
2017	Fr.	100'000.00
2018	Fr.	7'500'000.00
2019	Fr.	9'500'000.00
2020	Fr.	10'690'000.00
<b>Total beantragter Baukredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>28'490'000.00</b>

### 12 Jährliche Folgekosten

Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Inneren über den Gemeindehaushalt in den Zürcher Gemeinden sind die Folgekosten für die Investitionen auszuweisen. In der folgenden Aufstellung werden die Kosten aufgeführt:

<b>Kapitalfolgekosten</b> (Abschreibung und Verzinsung)		
Abschreibung und Verzinsung 10 % von Fr. 28'490'000.00	Fr.	2'849'000.00
<b>Betriebliche Folgekosten</b> (Sachaufwendungen)		
2 % von Fr. 28'490'000.00	Fr.	569'800.00
<b>Personelle Folgekosten</b> (Grundbesoldung multipliziert mit Faktor 1.5)		
963 Reinigungsstunden Fr. 26'001.00 x 1.5	Fr.	39'001.50
421 Hauswartungsstunden (SIA 469) Fr. 17'261.00 x 1.5	Fr.	25'891.50
<b>Total Folgekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'483'693.00</b>



Dübendorf, 24. Mai 2016

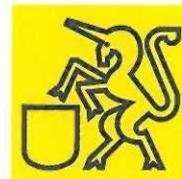
Primarschulpflege Dübendorf



Susanne Hänni  
Präsidentin der Primarschulpflege



Christof Bögli  
Sekretär



GR Geschäfts-Nr. 142/2016

---

**Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Baukredites für die Gesamtsanierung  
und Erweiterung der Schulanlage Birchlen**

---

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, 1. September 2016

Stadtrat Dübendorf

  
Lothar Zörjen  
Stadtpräsident

  
Martin Kunz  
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 142/2016

---

**Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Baukredites für die Gesamtsanierung  
und Erweiterung der Schulanlage Birchlen**

---

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Dr. Andrea Kennel  
Präsidentin

Beatrix Peterhans  
Sekretärin

---

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Hanspeter Schmid  
Präsident

Beatrix Peterhans  
Sekretärin

---

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des  
Bezirksrates Uster  
vom



### 13. Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 142/2016

#### **Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Baukredites für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Birchlen**

---

1. Weisung vom 1. September 2016 (dreifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 16-291 vom 1. September 2016
3. Primarschulpflegebeschlüsse vom 24. Mai 2016 und 19. August 2016
4. Baubeschrieb vom 26. April 2016
5. Kostenvoranschlag 26. April 2016
6. Planunterlagen
7. Bauablaufschemata
8. Terminplan
9. Raumprogramm mit Bezug zur kantonalen Empfehlung für Schulhausanlagen
10. Kostenentwicklung Bauprojekt Schulanlage Birchlen
11. Kostenvergleich mit anderen Schulhausanlagen
12. Zusammenfassung von Bauelementen mit deren Kostenwirksamkeit