



21-145 S1.1
Schule und Sporthalle THREE POINT
Kreditantrag
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Die Schulraumplanung der Primarschule hält fest, dass sich gestützt auf die errechneten Schülerprognosen die Anzahl der Schulklassen stark erhöhen wird. Ungefähr die Hälfte des gesamten Wachstums wird im Gebiet Hochbord erwartet, was eine Schulanlage in diesem Gebiet nach 2030 erforderlich macht. Diese wird auch mit dem geplanten Neubau auf der Schulanlage Birchlen in der erweiterten Variante notwendig. Im Zeitraum vor 2030 wird bei den Schülerzahlen zusätzlich mit einem Peak gerechnet, welcher mit Provisorien überbrückt werden müsste, bis die geplanten Um- und Neubauten fertiggestellt sind. Mit dem Erwerb der Stockwerkeinheiten im Hochbord können teure Provisoriumsbauten vermieden werden und langfristig Schulraum gesichert werden. Dabei kann der Schulraum zu einem Preis erworben werden, der auch gegenüber den Kosten eines Schulhausneubaus auf einem eigenen Grundstück konkurrenzfähig ist.

Die Schülerprognosen (Stand 9. Februar 2021) weisen in der Prognoseeinheit Hochbord für das Schuljahr 2028/2029 den Bedarf von 3-4 Kindergärten und ca. 9 Primarschulklassen aus. Dieser reduziert sich aber in der Folge wieder auf 2-3 Kindergärten und ca. 6 Primarschulklassen. Die Schulraumplanung empfiehlt in der Prognoseeinheit Hochbord für den Zeithorizont bis ins Schuljahr 35/36 von 2 Kindergärten und 6 Primarschulklassen auszugehen. Für die Kindergärten werden beim Projekt Stettbach Mitte Räumlichkeiten gemietet. Der Kreditantrag wurde vom Stadtrat am 26. März 2020 (SRB 20-121) an den Gemeinderat überwiesen. Der Gemeinderat hat dem Kredit an seiner Sitzung vom 14. Dezember 2020 zugestimmt (Gemeinderatsgeschäft Nr. 28/2020). Auf der Primarstufe können bei Bedarf von mehr als 6 Klassen auch bis zu 3 Klassen vom Ersatzneubau Schulhaus Birchlen aufgenommen werden.

Beim Projekt Three Point besteht aktuell die Möglichkeit, die beiden ersten Stockwerke der Gebäude D und E, insgesamt 4 Stockwerkeinheiten zu kaufen. Die Fläche dieser Stockwerkeinheiten kann für eine Schulanlage von 6 Primarschulklassen genutzt werden. Der Kreditantrag für den Erwerb der Stockwerkeigentüm-Einheiten von Fr. 7.6 Mio. wurde am 17. September 2020 (SRB 20-386) vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen. Der Gemeinderat hat dem Antrag an seiner Sitzung vom 14. Dezember 2020 zugestimmt.

Dem Stadtrat wird nun der Kreditantrag für die Ausstattung der Primarschule Three Point, die Anpassung der Umgebung sowie der Kredit für den Kauf der Sporthalle vorgelegt. Weiter soll der Erwerb der Stockwerkeinheiten vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt werden.

Erwägungen

Gesamtziel

Das definierte Gesamtziel beinhaltet, im Projekt Three Point einerseits Schulräumlichkeiten für 6 Primarschulklassen zu schaffen und andererseits im Gebiet Hochbord auf dem Grundstück des Projekts Three Point eine Sporthalle für die obligatorischen wöchentlichen Sportstunden zu bauen. Das Gesamtziel (Schule und Sporthalle) soll als Ganzes umgesetzt werden. Mit der Realisierung einer Einfachsporthalle können teure Transportkosten und ein betrieblicher Mehraufwand verhindert werden, da die Schüler nicht in Sporthallen anderer Schulhäuser transportiert werden müssen.



Schulraum Three Point

Aufgrund der Dringlichkeit wurde in einem ersten Schritt beim Gemeinderat der Kredit für den Erwerb der Stockwerkeinheiten beantragt. Der Kreditantrag für den Erwerb der Stockwerkeigentum-Einheiten von Fr. 7.6 Mio. wurde am 17. September 2020 (SRB 20-386) vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen (Gemeinderatsgeschäft Nr. 82/2020). Der Gemeinderat hat dem Antrag an seiner Sitzung vom 14. Dezember 2020 zugestimmt.

Reklassifizierung

Die genannten Stockwerkeinheiten wurden in einem ersten Schritt als (vermietbare) Büro- und Gewerberäumlichkeiten gekauft und dem Finanzvermögen zugeführt. In einem nächsten Schritt sollen die 4 Stockwerkeinheiten vom Finanzvermögen (Büro/Gewerbe) ins Verwaltungsvermögen (Schule) überführt werden. Dem Gemeinderat wird der Kredit von Fr. 7.6 Mio. für die Reklassifizierung der Gewerbeflächen in Schulräumlichkeiten und die Bereitstellung der Sporthalle in diesem Antrag zur Genehmigung unterbreitet.

Aussenraum

Für die ausgeschiedene Aussenfläche zwischen den Gebäuden D und E gilt ein exklusives Nutzungsrecht für die Primarschule. Die Fläche ist öffentlich zugänglich, für den Betrieb und Unterhalt wird die Primarschule zuständig sein. Die Pausenfläche grenzt direkt an einen grosszügigen Park mit vielfältigen Spielmöglichkeiten an. Die ADT realisiert die Umgebung gemäss Umgebungsplan vom 25. August 2020. Die Primarschule muss lediglich für die Zusatzkosten aufkommen. Dies sind Zusatzkosten für einen hochwertigen Hartbelag (ursprünglich war eine Chaussierung geplant), die Kosten für einen Pausenunterstand und die Kosten für die mobilen Geräte. Der Rest ist bereits im Kaufpreis von Fr. 7.6 Mio. enthalten.

Bereitstellung Sporthalle

Für den Bau der Einfachsporthalle wurde in einem ersten Schritt die Machbarkeit nachgewiesen. Die planungs- und baurechtlichen Abklärungen haben ergeben, dass die Realisierung einer Einfachsporthalle auf dem Grundstück des Projekts Three Point ohne Einschränkungen aufgrund der Hochspannungsleitung möglich ist. Der Gestaltungsplan ist jedoch anzupassen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Richtprojekt für die Sporthalle erarbeitet. Da die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Ausnützung bereits mit dem Projekt Three Point praktisch vollständig konsumiert wurde, muss diese durch eine Gestaltungsplananpassung erhöht werden und es muss eine zusätzliche Mantellinie für die Sporthalle festgelegt werden, da die Anzahl der Hauptgebäude bereits ausgeschöpft ist.

Da die Ausnützung für die Sporthalle weiter erhöht werden muss, ist die Zustimmung des Gemeinderats notwendig. Die Festsetzung des Gestaltungsplans wurde dem Gemeinderat in einem separaten Antrag vorgelegt (Weisung-Nr. 2021/13). Der Kredit für den Bau und die Ausstattung der Sporthalle ist in diesem Antrag inkludiert und wird dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet. Im Bau sind alle festen Sportgeräte enthalten. Die Ausstattung umfasst die mobile Ausrüstung des Geräteraums inklusive die dafür notwendigen Schränke. Vereinbart wurde zudem, wenn die Sporthalle gebaut wird, dass dann die Stadt Dübendorf 40% der Unterhaltskosten für den Aussenraum übernimmt. Die restlichen 60% werden von den übrigen Stockwerkeigentümern getragen.

Mit SRB-Nr. 20-499 vom 3. Dezember 2020 wurde die ADT im Umfang von Fr. 300'000.00 (inkl. MwSt.) bereits mit Architekturleistungen beauftragt, um die Kosten für die Sporthalle mit einer Genauigkeit von +/- 3% zu ermitteln und das Baugesuch bereits vorbereiten zu können. Dies weil der



Baustart der Sporthalle im Frühling 2022 erfolgen muss. Die Leistungen umfassen Art. 3 und 4 SIA 102 (2003) (Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts inklusive Baubewilligungsverfahren). Diese Kosten sind im Preis der Sporthalle von Fr. 6'462'000 nicht enthalten.

Kosten

Für das Projekt wurden bereits Fr. 404'796.45 in Auftrag gegeben. Darin enthalten sind Fr. 300'000 für Architekturleistungen für die Sporthalle. Diese Leistungen mussten bereits in Auftrag gegeben werden, damit eine Kostengenauigkeit von +/- 3% für den Bau der Sporthalle ermittelt werden konnte und das Projekt aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit bereits vorangetrieben werden musste.

Reklassifizierung Stockwerkeigentum		Fr.	7'600'000.00
Erwerb Keller		Fr.	129'000.00
Erwerb Parkplätze		Fr.	80'000.00
Mobiliar Schule		Fr.	1'175'000.00
Bauherrenbegleitung Primarschule		Fr.	60'000.00
Anpassung Aussenraum Primarschule		Fr.	255'000.00
Baubewilligungsgebühren Projektänderung Umnutzung Schule und Aussenraum		Fr.	15'000.00
Reserve		Fr.	196'000.00
Totalkosten Schule und Aussenraum	inkl. MwSt.	Fr.	1'910'000.00
Sporthalle		Fr.	6'462'000.00
Mobiliar Ausstattung Sporthalle		Fr.	80'000.00
Bauherrenbegleitung Stadt Dübendorf		Fr.	60'000.00
Reserve		Fr.	148'000.00
Total	inkl. MwSt.	Fr.	6'750'000.00
Gesamtkosten	inkl. MwSt.	Fr.	16'260'000.00

Jährliche Folgekosten

	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Kapitalfolgekosten (Anlagenkategorie, planmässige Abschreibungen/Zinsen)				
Abschreibung Kaufsumme + Ausbau	8'105'000	33	3.03	245'606.00
Erstausrüstung Schule	1'355'000	8	12.5	165'625.00
Sporthalle	6'750'000	33	3.03	204'545.00
Mobiliar Schule	80'000	8	12.5	10'000.00
Verzinsung ab Kreditgenehmigung	16'260'000		2	325'200.00
Total Kapitalfolgekosten				950'976.00



Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand/Personalaufwand)	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
				0.00
Heizkosten / Betriebskosten		Jährlich		86'500.00
Nebenkosten Sachaufwendungen			2	28'600.00
Nebenkosten Unterhalt STWEG			2	56'000.00
Ab 2026 – Erneuerungsfonds		Jährlich		9'500.00
Hauswart		Jährlich		140'000.00
Unterhalt Aussenraum		Jährlich		120'000.00
Betriebskosten Sporthalle	6'642'000	Jährlich	1	67'500.00
"auserschulische Nutzung" Sporthalle				16'000.00
Total betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)				524'100.00
Total jährliche Folgekosten				1'475'076.00

Die einmaligen Kosten sind im Budget 2021 nicht enthalten und sind gemäss Art. 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Beschluss

1. Gestützt auf den Antrag und die Weisung der Primarschulpflege vom 13. April 2021 für den Innenausbau des Schulraums und den Erwerb sowie die Ausstattung der Einfachturnhalle und die Reklassifizierung der Stockwerkeinheiten THREE POINT wird das Gesamtprojekt zustimmend zur Kenntnis genommen und zuhanden des Gemeinderats bzw. zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
2. Der Stadtrat unterstützt die Reklassifizierung des Stockwerkeigentums THREE POINT vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von Fr. 7'600'000.00 und verabschiedet sie zuhanden des Gemeinderats bzw. zuhanden der Urnenabstimmung.
3. Der Stadtrat unterstützt die einmaligen Kosten in der Höhe von Fr. 1'910'000.00 für den Innenausbau des Schulraums THREE POINT und von Fr. 6'750'000.00 für den Bau sowie die Ausstattung der Einfachturnhalle zuhanden des Gemeinderates bzw. zuhanden der Urnenabstimmung.
4. Der Stadtrat nimmt die jährlichen Folgekosten im Umfang von Fr. 1'475'076.00 zustimmend zur Kenntnis
5. Die Weisung Nr. 49/2021 wird genehmigt.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Cédric Perrenoud, Immoprogess, cedric.perrenoud@immoprogess.ch (per Mail)
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Leitung Finanz- und Controllingdienste (für alle Kreditbeschlüsse)
- Kreditkontrolle (für alle Kreditbeschlüsse)
- Stadtplanung (alle)
- Leiterin Finanz- und Controllingdienste
- Leiterin Hochbau
- Primarschulpflege
- Akten

Stadtrat Dübendorf



André Ingold
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber