



- 17-315 B3.5.4
Postulat Stefanie Huber (glp/GEU) betreffend Vorgehen bezüglich Gesamtsanierung/
Erweiterung Schulhaus Stägenbuck bezüglich Denkmalschutz
Beantwortung (Geschäft Nr. 167/2017)
-

Ausgangslage

Gemeinderätin Stefanie Huber (glp/GEU) und 9 Mitunterzeichnende haben am 14. Februar 2017 nachfolgendes Postulat eingereicht:

„Vorgehen bezüglich Gesamtsanierung / Erweiterung Schulhaus Stägenbuck bezüglich Denkmalschutz“

Der Stadtrat wird aufgefordert Bericht und Antrag für Massnahmen zu stellen, damit die Gesamtsanierung/Erweiterung des Schulhauses Stägenbuck mit einem tragbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis und optimalen Rahmenbedingungen für den Schulbetrieb durchgeführt werden kann, in Koordination mit der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach.

Zu prüfen sind dabei ein Provokationsbegehren zur Entlassung aus dem Inventar, verschiedene Varianten mit den jeweiligen Kosten-Nutzen sowie Chancen-Risiken einerseits unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, aber auch ein Ersatz-Neubau. Ziel von Bericht und Antrag des Stadtrates muss es sein, vor den grösseren Entscheidungen im Rahmen der Gesamtsanierung/Erweiterung die Weichen so zu stellen, damit das Projekt mit tragbaren Kosten, zweckmässig und ökologisch sinnvoll vorangebracht werden kann.

Begründung:

Gemäss dem Informationsstand des Gemeinderates und der Öffentlichkeit ist das Schulhaus Stägenbuck als regionales Denkmalschutzobjekt im Inventar des Kantons Zürich eingetragen, jedoch ohne Schutzverfügung oder Vertrag mit ähnlicher Wirkung. Im aktuell laufenden Projektwettbewerb ist die kantonale Denkmalpflege eingebunden und die Zielsetzung, dem denkmalpflegerischen Wert der Schulanlage Rechnung zu tragen, ist als explizites Kriterium festgehalten.

Die Schutzwürdigkeit ist in den Augen der Unterzeichnenden gegenüber der Öffentlichkeit nicht begründet. Da bereits Überlegungen zum Neubau beim Freibad bekannt sind und das Hallenbad in der heutigen Form und mit der heutigen Funktion anscheinend nicht erhalten werden muss, scheint Diskussionsspielraum vorhanden.

Die Unterzeichnenden des Postulats befürchten durch die denkmalpflegerische Erhaltung von Einzelobjekten massive negative Auswirkungen und Einschränkungen in Bezug auf

- Möglichkeiten in der Projektierung (Gesamtneubau)*
- Mehrkosten der Gesamtsanierung / Erweiterung in der Höhe mehrerer Millionen*
- Mehrkosten im Betrieb und Unterhalt einer nicht zeitgemässen Schulanlage*
- die künftigen Nutzungsmöglichkeiten und die Erfüllung der heutigen/künftigen Anforderungen an den Schulraum und behindertengerechte Bauweise, auch im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Anstieg der Schülerzahlen*
- Landnutzung resp. Landverbrauch*
- die ökologischen Verbesserungsmöglichkeiten.*

In Anbetracht der Auswirkungen und Kosten-Nutzen-Überlegungen zu den erwartbaren Mehrkosten wird die Schutzwürdigkeit angezweifelt und ist konkret zu hinterfragen. Dies könnte durch ein Provokationsbegehren an den Kanton Zürich erreicht werden, welches in die Entlassung des Schulhauses Stägenbuck aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte oder in einer einsprachefähigen Verfügung mündet.



Neben der Möglichkeit eines Provokationsbegehrens wird der Stadtrat Dübendorf aufgefordert, weitere Möglichkeiten für eine Minimierung der erwarteten Auswirkungen aufzuzeigen sowie eine Vorgehensweise vorzuschlagen, welche den frühzeitigen Einbezug des Gemeinderats gewährleistet.

Die Grösse des zu erwartenden Projektes gemäss Einstellungen im Investitions- und Finanzplan rechtfertigt die frühzeitige Diskussion des weiteren Vorgehens bevor die Details der Gesamtsanierung und Erweiterung ausgearbeitet werden oder eine solche in Auftrag gegeben wird.

Erwartet wird ausserdem, dass im Bericht aufgezeigt wird, wie die Sekundarschulpflege als weitere Eigentümerin neben der Stadt Dübendorf einbezogen wird, resp. wie die Zusammenarbeit und Koordination aufgegleist ist.

Der Gemeinderat hat das Postulat an seiner Sitzung vom 6. März 2017 zur Beantwortung an den Stadtrat überwiesen. Der Stadtrat hat gestützt auf Art. 49 Abs. 2 der Geschäftsordnung innert sechs Monaten, vom Zeitpunkt der Überweisung an gerechnet, Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.

Erwägungen

Der Gemeinderat hat das Postulat Postulat Stefanie Huber und 9 Mitunterzeichnende betreffend Vorgehen bezüglich Gesamtsanierung/Erweiterung Schulhaus Stägenbuck bezüglich Denkmalschutz an seiner Sitzung vom 6. März 2017 zur Beantwortung an den Stadtrat überwiesen. Der Stadtrat hat gestützt auf Art. 49 Abs. 2 der Geschäftsordnung innert sechs Monaten, d.h. bis zum 7. September 2017 schriftlich Bericht zu erstatten.

Beschluss

1. Das Postulat von Postulat Stefanie Huber wird wie folgt beantwortet:

Ausgangslage

Die Schulanlage Stägenbuck wurde 1975 von Züger Architekten AG in Zusammenarbeit mit U. Zimmermann und W. Hess erbaut und liegt im nördlichen Stadtteil von Dübendorf in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Die als Schulcampus geplante Anlage zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen in kurzer Distanz aus: Die beiden Schulhaustrakte für die Primar- und Sekundarschule sind innerhalb der Gebäude auf dem Untergeschoss je mit einer Einfachturnhalle und Garderoben verbunden, während der Singsaal und der Hortpavillon über die gemeinsame Pausenplatzfläche erschlossen werden. Im nördlichen Teil der Schulanlage befinden sich die Doppeltturnhalle und das öffentlich zugängliche Hallenbad mit 25-Meter Becken. In südlicher Richtung erstrecken sich die weitläufigen Sportplätze und das Rasenspielfeld. Die Hauswartwohnung (aktuell Büro SPD, Schulpsychologischer Dienst) befindet sich peripher am westlichen Rand der Anlage. Die gesamte Anlage ist zur Hälfte Miteigentum der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach und zur anderen Hälfte der Stadt Dübendorf.

Bildung einer Projektgruppe

Am 7. Sept. 2009 setzten die Primarschule Dübendorf und die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach eine gemeinsame Projektgruppe ein, welche gemäss Pflichtenheft mit der Erarbeitung einer Gesamtsanierungslösung der Schulanlagen Stägenbuck betraut wurde. Die Projektgruppe setzte sich zusammen aus je zwei Vertretern von Primarschule und Sekundarschule, einem Bauherrenbegleiter (ab Nov. 2012) sowie einem Vertreter der Primarschule Schwerzenbach (nicht stimmberechtigt).



Umfassende Analyse

Die Projektgruppe beauftragte die Firma Basler & Hofmann mit einer umfassenden Analyse der Schulanlage als Grundlage für die weitere Planung. Der Auftrag lautete gemäss Bericht «Schulanlage Stägenbuck Dübendorf, Räumliche Betriebskonzepte Sekundar- und Primarschule» vom 6. Dezember 2013 (Beilage 1, 1. Einleitung):

«Durch den Wegzug der Kantonsschule aus den eingemieteten Räumen werden Schulräume im Primarschulhaus frei, welche in Zukunft neu genutzt werden können. Zustandsbewertungen haben zudem ergeben, dass die Gebäude einen hohen Instandsetzungsbedarf aufweisen. Bevor jedoch zielgerichtete Investitionen ausgelöst werden, ist im Rahmen einer schulraumstrategischen Planung die künftige Nutzungsverteilung zu klären. Der Auftrag für Basler & Hofmann besteht darin, im Austausch mit der Projektgruppe Sanierung Schulanlage Stägenbuck räumliche Betriebskonzepte sowohl für die Primar- als auch für die Sekundarstufen zu erstellen. Diese sollen auf der Stufe Testplanung als Grundlage für die weitere Planung dienen. Ziel ist es, die künftige Nutzung sämtlicher Räume der Haupt- und Nebengebäude zu klären und mit Hilfe eines Variantenvergleichs eine Entwicklungsstrategie für die Schulanlage Stägenbuck zu erarbeiten. Anhand von Umsetzungsvarianten sollen einerseits die pädagogischen, planerischen und wirtschaftlichen Aspekte überprüft und andererseits die Chancen und Risiken analysiert werden. Während der Bearbeitung hat sich zudem gezeigt, dass neben der Variante von Raumrochaden innerhalb des Bestandes auch die Planung von allfälligen Neubauten oder Teilneubauten auf dem Schulareal in Betracht gezogen werden soll. Der Variantenvergleich umfasst demnach die drei Varianten Gesamtsanierung mit Erweiterung, Neubau und Gesamtsanierung mit Teilneubau.»

Zur Nutzung des Gesamtareals wurde festgehalten (Beilage 1, 11.Zusammenfassung):

«Grundsätzlich soll bei allen drei Varianten das Gesamtpotential der Schulanlage in einem städtebaulich und betrieblich sinnvollen Mass ausgeschöpft und der Raumbedarf für Pausenplätze und Sportanlagen für die Anzahl zu unterrichtenden Klassen berücksichtigt werden.»

Variantenentscheid

Die von der Firma Basler & Hofmann durchgeführten Testplanungen mit den drei Entwicklungsvarianten Gesamtsanierung mit Erweiterung, Gesamtsanierung mit Teilneubau sowie der Ersatz der bestehenden Anlage durch einen Neubau sind im Bericht (Beilage 1) detailliert erläutert. Am 24. Oktober 2013 stellt die Projektgruppe den beiden Schulpflegern die möglichen Varianten vor (Beilage 2 - Protokoll Informationsveranstaltung Sanierung / Erweiterung Schulanlage Stägenbuck).

Um die Varianten in Bezug auf die zu erwartenden Kosten vergleichen zu können, wurde eine sehr grobe Kostenschätzung vorgenommen. Der Anteil der Primarschule wurde damals für einen Komplettneubau auf 24.2 Mio. geschätzt, für eine Gesamtsanierung mit Teilneubau auf 17.15 Mio.

Hinweise zu den Kostenschätzungen der Varianten (Beilage 1, Seite 29, 8. Kostengegenüberstellung):

«Um die drei Varianten auch hinsichtlich der Kosten vergleichen zu können, wurde von Basler & Hofmann eine Kostengegenüberstellung erarbeitet. Dabei wird von einer Kostengenauigkeit von $\pm 30\%$ inkl. Mehrwertsteuer und Planerhonorare ausgegangen. Die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten sind aus der baulichen Zustandsanalyse mit



dem Werkzeug Stratus eruiert worden und dienen als Schätzung auf Portfolioebene.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Grobkostenschätzung exkl. Kosten für Instandsetzung Hauswartwohnung, Abbruch und Provisorien*
- Grobkostenschätzung exkl. Kosten für Umgebung und Aussensportanlagen, jedoch sind Anpassungsarbeiten infolge Neubauten und Erweiterungen eingerechnet*
- Keine Ausmassreserven oder sonstige Reserven eingerechnet*
- Zukünftige Wärmeerzeugung (Kosten Energiekonzept) noch unbekannt*
- Annahme Gesamtsanierung nach gesetzlichen Vorgaben, Neubau Minergie*
- Kosten für Erdbebensicherheit, Altlasten und Schadstoffe gemäss Angaben aus den Zustandsanalysen*

*Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Ausschlüsse von Kosten für allfällige Provisorien und für die Aussenraumgestaltung **keine Rückschlüsse auf ein Gesamtinvestitionsvolumen** gezogen werden können.»*

Das Raumprogramm für die damalige Kostenschätzung enthielt zudem lediglich 15 statt 18 Primarklassen, zwei statt drei Turnhallen und keine Flächen für die Tagesbetreuung (Hort und Mittagstisch – Bedarf 1240m²). Die Sporthalle und das Hallenbad wurden dannzumal ebenfalls ausgeklammert. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Berichts die Inventarisierung durch den Kantonalen Denkmalschutz noch nicht bekannt war und dementsprechend keine denkmalpflegerischen Aspekte in den Kostenvergleich mit einbezogen worden waren.

Nach ausführlichen Diskussionen der Varianten kamen beide Schulpflegen zum Schluss, dass die Variante «Gesamtsanierung mit Teilneubau» weiterverfolgt werden soll. Dies vor allem auf Grund der damals prognostizierten, erheblichen Mehrkosten eines Neubaus sowie der bei der Variante «Gesamtsanierung mit Teilneubau» für den heutigen Schulbetrieb gut anpassbaren Grundrisse.

In ihren Beschlüssen zum Variantenentscheid entschieden sich die Schulpflegen im Sinne einer langfristigen Planung und des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses zudem für eine Erweiterung des Raumprogramms. Die Sekundarschulpflege beschloss künftig mit 21 statt 18 Klassen zu planen und eine zusätzliche Schulküche vorzusehen. (Beilage 1, Anhang 9, Beschluss 3.12.2013).

Die Primarschulpflege erhöhte ebenfalls um drei Klassen auf Total 18 Primar- und 3 Kindergartenklassen. Zudem beschloss die Primarschulpflege die Integration der Schulverwaltung in die Planung mit einzubeziehen. Dies auf Grund der langfristig unsicheren Zukunft der heutigen Schulverwaltung am jetzigen Standort auf dem Entwicklungsgebiet Leepünt (Beilage 1, Anhang 9, Beschluss 12.11.2013).

Die Schulpflegen beauftragten die Projektgruppe im selben Beschluss mit der Ausarbeitung eines Planungskredites zu Händen des Stadt- und Gemeinderates.

Denkmalschutz

Zu Beginn der Vorabklärungen für die gewählte Variante und der Erarbeitung des Planungskredits stellte die Projektgruppe an ihrer Sitzung vom 16.1.2014 fest, dass die Schulanlage Stägenbuck zwischenzeitlich von der Kantonalen Denkmalpflege in die Objektliste der überkommunalen Schutzobjekte aufgenommen worden war (Beilage 3 – Protokoll Projektgruppe, Absatz 4.3, 16.1.2014):



«Erste Abklärungen haben ergeben, dass für die Schulanlage Stägenbuck ein Eintrag im überkommunalen Inventar besteht (GIS Kataster). Die Schutzwürdigung stammt aus dem Jahr 2000, ist jedoch noch nicht detailliert ausgearbeitet. Gemäss Nachfrage bei der Baudirektion des Kantons Zürichs, Ressort Inventarisierung, wird vorgeschlagen, den Schutzzumfang in einer Begehung zu besprechen.»

Welche rechtliche Wirkung hat eine Inventaraufnahme? Mit der Aufnahme ins Inventar wird festgestellt, dass für ein Gebäude eine Schutzvermutung besteht. Die kommunalen Baubewilligungsbehörden müssen deshalb Baugesuche, die regional oder kantonal inventarisierte Bauten betreffen oder in deren Umgebungsbereich sind, der Kantonalen Denkmalpflege zur Prüfung und Bewilligung zustellen. Ein inventarisiertes Gebäude ist aber noch nicht geschützt. Erst wenn grössere (Bau-)Vorhaben anstehen, die den vermuteten Schutzcharakter beeinträchtigen könnten, muss die Schutzwürdigkeit abgeklärt werden. Den Entscheid über eine Unterschutzstellung oder Entlassung aus dem Inventar trifft die Baudirektion. Eigentümerinnen und Eigentümer oder beschwerdeberechtigte Dritte können erst gegen diesen Entscheid Rechtsmittel ergreifen.

Da mit der Aufnahme in die Objektliste die Schulanlage lediglich in eine Art „Watchlist“ aufgenommen war, wurde auch kein Entscheid gefällt bzw. zugestellt. Diese Objektliste wurde lediglich in einem Rundbrief der Baudirektion (ARE) an die kommunalen Baubewilligungsbehörden versandt. Dies mit dem Hinweis, dass im Falle von Bauvorhaben, welche Objekte auf der Liste betreffen, die Gemeinden dafür zu sorgen haben, dass die Kantonale Denkmalpflege als Fachstelle eine Beurteilung zum Bauvorhaben abgeben kann. (Beilage 4 – Schreiben ARE vom 15. 11.2012)

Anfang Februar 2014 wurde der Sekundarschulpflege die ausführliche Dokumentation mit der Würdigung der Objekte zugestellt (Beilage 5 – Dokumentation Kantonale Denkmalpflege Schutzobjekt Schulanlage Stägenbuck)

Bereits am 26.2.2014 fand eine Begehung der Anlage mit einer Vertreterin der Kant. Denkmalpflege statt. Die Projektgruppe orientierte an diesem Anlass über die geplante Sanierung und Erweiterung der Schulanlage und teilte mit, dass von der Eigentümerschaft ein möglichst baldiger Vorentscheid betreffend der Teilentlassung aus dem Inventar für die Einfachturnhallen und das Hauswartgebäude von Seiten der Kantonalen Denkmalpflege / Abteilung Archäologie und Denkmalpflege angestrebt wird. (Beilage 6, Protokoll Begehung und Besprechung mit Kant. Denkmalpflege, 26.2.2014)

Mit Schreiben vom 6. März 2014 nimmt die Kantonale Denkmalpflege Stellung (Beilage 7 – Schreiben Kant. Denkmalpflege vom 6.3.2014):

«Das wachsende Raumbedürfnis der Schulen ist ein gewichtiges Thema, mit dem wir uns zunehmend auch bei Schutzobjekten auseinandersetzen müssen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorarbeit, der erstellten Machbarkeitsstudie und der daraus resultierten bevorzugten Variante eines Neubaus und Teilabbruches der Anlage, namentlich der Doppeltturnhallen, (...) kommt die Denkmalpflege zum Schluss, dass dieser Ansatz weiterverfolgt werden kann... Es ist wie erwähnt bei Abbruch eine Teilentlassung der Turnhallen aus dem Inventar notwendig, welche immer mit einem Risiko des Rekurses durch den Heimatschutz zusammenhängt. Dies ist wichtig zu beachten... Die übrige Anlage ist nach denkmalpflegerischen Kriterien zu sanieren (...). Für das weitere Vorgehen ist es wichtig, die kantonale Denkmalpflege ständig in den Prozess zu integrieren, im Wettbewerbsverfahren ist die Denkmalpflege als stimmberechtigtes Mitglied des Beurteilungsgremiums einzubinden.»



Begründung Schutzwürdigkeit

Auszug aus der Dokumentation der Kantonalen Denkmalpflege zum Schutzobjekt Schulanlage Stägenbuck (Beilage 5)

«Städtebauliche Qualitäten

Bei der Schulanlage Stägenbuck handelt es sich um ein seltenes Beispiel für eine Grossschulanlage, die in zahlreiche Gebäude, Räume und Plätze gegliedert ist und das volle Programm anbietet: Primar- und Oberstufenschulhaus mit Turnhallen, Werk- und Handarbeitsräumen, Bibliothek, Sammlungs- und Lehrerzimmer, Singsaaltrakt, Sporthalle für Grossanlässe, Hallenbad, Abwartwohnhaus, Sportplatz, Spielwiese, Pausenplatz, Parkplätze, Sitztreppen, Brunnenanlage. Ganz im Sinne der Architekturtheorie der 1960er Jahre wird hier die Schulanlage zu einem multifunktionalen Bildungszentrum, von dem sämtliche Bevölkerungsgruppen profitieren (vgl. z.B. Werk 1960, Heft 3, S. 73ff). –

Überzeugende Gesamtgestaltung

Das grosszügige Grundstück ist geschickt in kleinere, in sich geschlossene Plätze, in Lärm- und Ruhezonon aufgeteilt. Die von der Allgemeinheit frequentierten Bauten (Sporthalle, Hallenbad) liegen an der Grenze zu den Siedlungsgebieten, während die Sportplätze eine Pufferzone zwischen Eisenbahn und Schulhäusern bilden. Durch die Aufteilung der Grossschulhäuser in verschiedene Kuben wird jegliche Monumentalität vermieden. Der von Gebäuden und Treppenanlagen umschlossene Pausenhof zeichnet sich durch grosse Intimität und sorgfältige künstlerische Gestaltung aus (Brunnenanlage von Bildhauer Josef Wyss).

Typologiegeschichtliche Qualitäten

Typologiegeschichtlich stehen die Schulhäuser Stägenbuck ganz in der Tradition der 1960er Jahre: übereck belichtete Klassenzimmer teilweise mit angefügter „Bastelnische“ (vgl. z. B. Oberstufenschulanlage Watt in Effretikon, Ass. 1794, und Schulanlage Im Mösli, Wallisellen, Ass. 1534f, separate Detailinventare); volles Raumprogramm mit Bibliothek, Lehrer- und Sammlungszimmer, Werk- und Handarbeitsräumen usw.; Gruppierung weniger Klassenzimmer um je eine kleine Halle und somit grösstmögliche Unterteilung der Gebäude in überschaubare Einheiten (Intimität statt Monumentalität, Vermeidung langer Korridore). Die daraus resultierenden verschachtelten, sich ins Gelände schmiegenden Grundrisse sind typisch für die Architektur der 1970er Jahre. Auch die in den Hang gebauten Turnhallen mit grosser Fensterfront auf der einen, einem Oberlichtband auf der anderen Seite stützen sich auf die Bautradition der 1960er Jahre.

Typologiegeschichtlich interessant ist vor allem auch das ausgedehnte Bauprogramm mit Sporthalle, Schwimmbad usw. Vgl. dazu Kapitel 4.1.

Stilgeschichtliche Qualitäten

Die in Farbgebung und Kubatur an Lehmbauten Nordafrikas gemahnenden Bauten sind typische Zeugen der Architektur der 1970er Jahre. Zeittypisch ist auch der grobe Kieselwurfputz, der den Gebäuden eine starke Licht-/Schattenwirkung verleiht und so den plastischen Effekt der in viele kleine Kuben aufgeteilten Grossgebäude unterstreicht. Die archaisierende Formensprache kommt auch in der künstlerischen Gestaltung zum Ausdruck (Wandgemälde Foyer und Singsaal im Singsaaltrakt, farbliche Gestaltung der Hallen und Schulzimmer): Das Kind soll nicht zu einem eindimensional und rational funktionierenden Wesen herangezogen, sondern durch sinnliche Erlebnisse und Erfahrungen auch menschlich geformt werden (Wecken der Sensibilität).



Besondere Aufmerksamkeit wurde daher der farblichen und künstlerischen Gestaltung der Gebäude geschenkt: „Zur Pflege der künstlerischen Beiträge zum Schulhaus ist eine Kommission und Arbeitsgruppe gebildet worden, der auch Gemeinderat Dr. Trachslers angehört und die keine Mühe scheut, mit den begrenzten wirtschaftlichen Mitteln alles zu tun, was dem neuen Schulhaus im Sinne einer gestalterischen und ästhetischen Dimension zugute kommt. (...) Von Material- und Oberflächenfragen, von der Putzstruktur bis zur plastischen und farbigen Detailgestaltung wird in Zusammenarbeit mit Architekt Ulrich Zimmermann und dem „Baubegleiter“, Architekt Würzler, und Lehrervertretern alles mit grösster Verantwortung und Einfühlung behandelt und entschieden. (...) Wer den Bildungsanspruch der Humanität anerkennt, weiss, dass die Kraft des Schöpferischen und die Wunder des Schönen unumgängliche Mittel zur moralischen und ästhetischen Erziehung des Menschen sind“ (Karl Schmid in: Heimatbuch Dübendorf 1973).

Typisch für die Architektur der 1970er Jahre sind auch die handwerklich sorgfältigen, filigranen Schlosserarbeiten der grossen Glaswände an Turnhallen, Sporthalle und Hallenbad.

Erhaltungszustand

Die Schulanlage befindet sich in hervorragendem, sozusagen unverändertem Erhaltungszustand»

Situation Lehrschwimmbecken und Sporthalle

Das Lehrschwimmbecken der Schulanlage Stägenbuck sowie die Sporthalle, welche eine Einheit bilden, sind ebenfalls dringend sanierungsbedürftig. Allerdings stellte sich seit längerem die Frage, ob eine Sanierung an diesem Standort sinnvoll ist oder für das Hallenbad längerfristig ein anderer Standort gesucht werden müsste. Die Primarschulpflege entschied sich an ihrer Sitzung vom 12.11.2013 (Beilage 1, Anhang 9, Beschluss 12.11.2013) auf Grund der unklaren Situation, Lehrschwimmbecken und Sporthalle separat zu betrachten und zum jetzigen Zeitpunkt nicht in den Perimeter für die Gesamtsanierung einzubeziehen. Am 12. Juni 2014 beschloss der Stadtrat, mit einer Sanierung von Lehrschwimmbecken und Sporthalle zuzuwarten und zunächst alternative Standorte für ein Hallenbad zu prüfen.

Bewilligung Planungskredit

Basierend auf den erarbeiteten Grundlagen (Beilage 8 – Basler & Hofmann, Grundlagen Planungskredit) erarbeiteten die beiden Schulpflegen den Planungskredit zu Händen Stadt- und Gemeinderat. Am 1. Dezember 2014 genehmigte der Gemeinderat den Planungskredit zur Durchführung eines Architekturwettbewerbes auf der Schulanlage Stägenbuck. Mit diesem Beschluss wurden das Raumprogramm sowie die Vorgehensweise für die Durchführung des Wettbewerbs durch den Gemeinderat genehmigt. Die Weisung legt ebenfalls das Vorgehen in Bezug auf den Denkmalschutz fest (GR Geschäft 6/2014 Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 453'520.75 für die Planung der Teilsanierung mit Teilneubau Schulanlage Stägenbuck):

«Die gesamte Schulanlage Stägenbuck ist mit Ausnahme des Pavillons im überkommunalen Register der Denkmalpflege eingetragen. Die kantonale Denkmalpflege ist im laufenden Prozess zu integrieren und die Schulanlage Stägenbuck ist nach denkmalpflegerischen Kriterien zu sanieren.»



Start des Projektwettbewerbes und Sistierung im Sommer 2015

Auf der Grundlage des Entscheids Gemeinderat stellte die Projektgruppe ein Preisgericht für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs zusammen. Das Planungsbüro Basler & Hofmann wurde mit der Organisation und Durchführung des Wettbewerbes beauftragt. Das Preisgericht setzte sich aus sechs Fachexperten sowie sechs Sachexpertinnen, jeweils inklusive Ersatz, Vertretung Denkmalpflege und Stadt Dübendorf, zusammen.

Die erste Aufgabe des Preisgerichtes bestand darin, das Programm für die Durchführung des Wettbewerbes freizugeben. Im Rahmen dieser Diskussion wurde ersichtlich, dass bezüglich der Schutzwürdigkeit der Schulanlage erhebliche Differenzen zwischen der Vertreterin der kantonalen Denkmalpflege und dem übrigen Preisgericht bestanden. Insbesondere bemängelten die Fachpreisrichter den fehlenden Gestaltungsspielraum im Rahmen des Projektwettbewerbes, sowohl bezüglich möglichen Aufstockungen oder Anbauten an die bestehenden Schulhäuser, welche von der kantonalen Denkmalpflege ausgeschlossen wurden, als auch bezüglich des Gestaltungsspielraumes im Innern der Gebäude. Ebenfalls bemängelt wurde, dass die Sporthalle und das Lehrschwimmbassin nicht Teil des Bearbeitungsperimeters waren, gehörten diese doch zur Gesamtanlage. (Beilage 9 – 1. Sitzung Beurteilungsgremium Wettbewerb, 15.6.2015)

Aufgrund dieser Erkenntnisse sistierte die Projektgruppe am 1. Juli 2015 den Projektwettbewerb (Beilage 10 – Protokoll Projektgruppe, 1.7.2015) und entschied sich für das folgende weitere Vorgehen:

1. Einholen einer juristischen Beratung bezüglich der Chancen eines Provokationsbegehrens.
2. Begehung der Anlage mit den Mitgliedern des Preisgerichts, der Vertreterin Denkmalpflege sowie dem Ressortleiter der kantonalen Denkmalpflege.

Juristische Abklärungen zum Provokationsbegehren

Bezüglich den Chancen und Risiken eines Provokationsbegehrens hat sich die Projektgruppe von Dr. Gaudenz Schwitter, Experte Bau- und Immobilienrecht bei Wenger+Platter Rechtsanwälte, beraten lassen. (Beilage 11 – Protokoll juristische Abklärung Wenger Plattner, 14.7.2015)

RA Schwitter legte den aktuellen Status der Schulanlage in Bezug auf die Unterschutzstellung dar und erläuterte «(...)dass die definitive Unterschutzstellung noch nicht erfolgt ist. Mit der Inventarisierung wurde lediglich der ‚Verdacht‘ geäussert, dass die Schulanlage schutzwürdig ist (...) Will der Grundeigentümer Klarheit über die Schutzwürdigkeit erhalten, kann er ein Provokationsbegehren stellen. Das Gemeinwesen klärt dann ab, ob die Anlage definitiv unter Schutz zu stellen ist (Schutzverfügung) oder aus dem Inventar zu entlassen ist.»

Den generellen Ablauf eines Provokationsbegehrens erläuterte RA Schwitter gemäss Protokoll wie folgt:

«Die Schulanlage ist im überkommunalen Inventar eingetragen, das heisst die zuständige Stelle ist der Kanton. Möchte die Eigentümerin eine Inventarentlassung erreichen, ist ein Provokationsbegehren gemäss § 213 PBG der Gemeindeexekutive einzureichen, die das Gesuch unverzüglich an die Baudirektion weiterzuleiten hat. Die kantonale Denkmalpflegekommission erstellt aufgrund des Begehrens ein Gutachten. Ein Entscheid muss innert Jahresfrist getroffen werden. Bei besonderen Verhältnissen (Ausnahmefall), kann die Behandlungsdauer um ein Jahr erstreckt werden.

Der Entscheid wird verfügt und publiziert. Bei einer Entlassung aus dem Inventar besteht das Risiko, dass insbesondere der Heimatschutz rekurriert. Bei einer Unterschutz-



*stellung kann die Eigentümerin rekurrieren. Die Eskalationsstufen sind wie folgt: 1. Bau-
rekursgericht, 2. Verwaltungsgericht, 3. Bundesgericht. Für jede Eskalationsstufe ist mit
mindestens 6 Monaten Bearbeitungsfrist zu rechnen.»*

Es werden diverse Fallbeispiele gezeigt.

RA Schwitter erläutert drei mögliche Vorgehensweisen:

Vorgehensweise 1: "Konsens"

*Die Planung wird wie bis anhin unter Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege weiter-
geführt. Es wird ein Konsens angestrebt. Gemäss dem Schreiben der Kantonalen
Denkmalpflege wird eine Entlassung der beiden Turnhallen aus dem Inventar in Aus-
sicht gestellt (Teilentlassung) Diese Entlassung wird publiziert. Es kann ein Rekurs ein-
gereicht werden (Heimatschutz). In dieser Vorgehensweise wird die Schulanlage auch
nach dem Bau nicht unter Schutz gestellt, sondern bleibt im Inventar.*

Vorgehensweise 2: "Provokationsbegehren"

*Die Eigentümerin stellt ein Provokationsbegehren. Der Ablauf erfolgt gemäss ([Erläute-
rung oben]). Das Risiko, dass die Turnhallen doch unter Schutz gestellt werden, ist als
eher tief einzustufen (Schreiben der Denkmalpflege). Jedoch wird, falls keine komplette
Entlassung erreicht wird, die Schulanlage unter Schutz gestellt und diese Unterschutz-
stellung lässt wenig Interpretationsspielraum übrig.*

Vorgehensweise 3: "Schutzumfang einvernehmlich beschreiben"

*Die Planung erfolgt wie in der Vorgehensweise 1. Anstelle der Teilentlassung aus dem
Inventar wird der Schutzumfang einvernehmlich beschrieben und auf das Bauprojekt
abgestimmt. Der verwaltungsrechtliche Vertrag bezüglich der Unterschutzstellung wird
publiziert. Das Rekursrisiko bleibt bestehen bzw. ein Rekursrisiko kann nicht ausge-
schlossen werden.*

Folgendes Fazit wird gezogen: Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Akten und den Erfah-
rungen mit anderen Schutzobjekten rät der Jurist Dr. Gaudenz Schwitter von einem Provokationsbe-
gehren eher ab:

*«Bei einem Provokationsbegehren ist die Einflussnahme der Eigentümerin während des
Bearbeitungsprozesses komplett eingeschränkt. Entsprechend steht GS mit dem heuti-
gen Wissensstand einem Provokationsbegehrens eher skeptisch gegenüber.»*

Wird die Schulanlage unter Schutz gestellt gewährt der Kanton zwar i.d.R. Subventionen für beitrags-
berechtigte Ausgaben, aber der Handlungsspielraum der Eigentümerschaft sinkt enorm. Das heisst
die Schulanlage ist so zu sanieren, dass es dem Schutzanspruch genügt und ein Teilabbruch der
Anlage sowie Erweiterungsbauten sind kaum mehr realistisch. Bei einer Unterschutzstellung kann die
Eigentümerschaft gemäss obigen Eskalationsstufen rekurrieren, jedoch ist nach Erhalt der Schutzver-
fügung (bis 2 Jahre) für jede Eskalationsstufe zusätzlich mit mindestens 6 Monaten Bearbeitungszeit
und mit entsprechenden Kosten zu rechnen.

Für die definitive Entscheidungsfindung wird das Einholen einer Zweitmeinung in Form eines denk-
malpflegerischen Gutachtens von RA Schwitter als hilfreich erachtet. Stellt dieses die Schutzwürdig-
keit im beschriebenen Umfang in Frage, kann es als Argumentation für die Einreichung eines Provo-
kationsbegehren genutzt werden. Bestätigt das Gutachten die Schutzwürdigkeit eher, könnten als
Begründung für ein Provokationsbegehren allenfalls Argumente wie steigende Schülerzahlen auf-



grund der wachsenden Gemeinde sowie ungeeignete Gebäudestrukturen für zeitgemässen Unterricht in Betracht gezogen werden. Gemäss RA Schwitter bedingt dies jedoch, dass die Gemeinde über keine alternativen Standorte verfügt, an denen Schulraum gebaut werden könnte.

Der Projektgruppe wird als nächster Schritt das Einholen einer unabhängigen Zweitmeinung bezüglich der Schutzwürdigkeit der Schulanlage empfohlen sowie danach allenfalls ein ausführliches rechtliches Gutachten zur Entscheid Findung. In Betracht gezogen wird die Weiterführung des Architekturwettbewerbs wie auch die Einreichung eines Provokationsbegehrens (Beilage 11, Grafik Seite 6)

Zweitmeinung zur Schutzwürdigkeit – Denkmalpflegerisches Gutachten

Für die allfällige Erstellung eines unabhängigen denkmalpflegerischen Gutachtens wurden zwei Offerten mittels Einladung eingeholt. Am 31. August 2015 beschloss die Projektgruppe, dass das Einholen eines Gutachtens sinnvoll ist, insbesondere hinsichtlich des weiteren Vorgehens bezüglich Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege (Konsens oder Konfrontation). Ebenfalls sollte im Falle eines Provokationsbegehrens das Risiko einer Unterschutzstellung durch den Kanton abgeschätzt werden. Das Gutachten bei der Firma vestigia in Auftrag gegeben (Beilage 12 – Protokoll Projektgruppe, 31.8.2015, Seite 4).

Die beiden Schulpflegen wurden laufend über das Vorgehen der Projektgruppe orientiert und deren Haltung abgeholt. Am 3.9.2015 wurde der Stadtrat mündlich orientiert, hat zu diesem Zeitpunkt jedoch weder materiell noch formell Stellung genommen.

Gemäss dem Gutachten der Firma vestigia hat sich die Schulanlage Stägenbuck wie nur wenige Schulanlagen aus den 1960er und 1970er Jahren, samt baukünstlerischer Gestaltung erhalten. Entsprechend ist die Klassifizierung als überkommunales Schutzobjekt gerechtfertigt. Eine Entlassung aus dem Inventar durch den Kanton würde demnach mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfolgen. (Beilage 13 – Gutachten Firma vestigia, 6.10.2015)

Die Projektgruppe diskutierte das weitere Vorgehen intensiv. Es standen die Varianten «Weiterführung des Projektwettbewerbs, welcher momentan sistiert ist» sowie «Abbruch des Projektwettbewerbs, allenfalls Einleiten eines Provokationsverfahrens» zur Diskussion (Beilage 14 - Protokoll Projektgruppe, 26.10.2015, S.3)

Gemeinsame Begehung der Schulanlage mit der Denkmalpflege im Februar 2016

Aufgrund der vorliegenden Fakten und wiederum nach Rücksprache mit den Schulpflegen, führte die Projektgruppe im Februar 2016 eine gemeinsame Begehung der Schulanlage durch, um eine Diskussion bezüglich der denkmalpflegerischen Aspekte der Schulanlage zu führen und Erweiterungs- und Veränderungsmöglichkeiten im Rahmen der anstehenden Gesamtanierung zu verhandeln (Beilage 15 - Protokoll Begehung, 14.3.2016).

An dieser Begehung nahmen die Projektgruppe, zwei Vertreter des Preisgerichtes und die kantonale Denkmalpflege teil, wobei die kantonale-Denkmalpflege neben der zuständigen Projektleiterin auch mit dem stellvertretenden Kantonalen Denkmalpfleger (Herr Roger Strub) vertreten war.

Mit der Begehung erreichte die Projektgruppe, dass im Rahmen des Projektwettbewerbes zwar der Umgang der Lösungsvorschläge bezüglich des denkmalpflegerischen Wertes der Anlage gewürdigt wurde, seitens der Denkmalpflege aber nun **keine Abbruch- oder Erweiterungsverbote** im Programm als Vorgabe mehr festgehalten wurden. Vielmehr sollte mit dem Projektwettbewerb ein Sanierungs- und Erweiterungsprojekt gesucht werden, welches **sowohl den denkmalpflegerischen An-**



sprüchen, als auch den neuen und zusätzlichen Raumbedürfnissen der Primar- und Sekundarschule gerecht wird.

Wiederaufnahme Projektwettbewerb im März 2016

Insbesondere das sehr hohe Risiko einer Unterschützstellung bei der Durchführung eines Provokationsbegehren und die negativen Folgen für beide Eigentümer, wie auch die Öffnung seitens der Denkmalpflege, haben beide Schulpflegen im März 2016 dazu bewogen, den Projektwettbewerb wieder aufzunehmen.

In der Zwischenzeit hatte sich auch die Thematik rund um das Hallenbad weiterentwickelt. Der Stadtrat beschloss am 29.10.2015, von der Sanierung des bestehenden Lernschwimmbekens Stägenbuck abzusehen und diese Variante nicht weiter zu verfolgen. Er setzte eine Projektgruppe ein, um die Idee eines Hallenbadneubaus in der Nähe des bestehenden Freibades zu konkretisieren und einen Planungskredit zu Händen des Gemeinderates zu erarbeiten. Erfolgt eine Realisierung des neuen Hallenbades, wird das Hallenbad auf dem Areal der Schulanlage Stägenbuck mittelfristig nicht mehr als Hallenbad betrieben. Die Ausserbetriebnahme des Hallenbades auf der Schulanlage Stägenbuck stand jedoch entsprechend unter dem Vorbehalt der Kreditgenehmigungen durch Gemeinderat sowie die Volksabstimmung.

Für die Projektgruppe bedeutete dies zwar noch keine Planungssicherheit. Auf Grund des sehr unwirtschaftlichen Betriebs des Lernschwimmbekens am jetzigen Standort Stägenbuck wurde die Wahrscheinlichkeit, dass längerfristig ein Hallenbad an einem anderen Standort erstellt werden kann, jedoch als sehr hoch eingeschätzt.

Der Bearbeitungsperimeter für den Projektwettbewerb wurde somit auf die gesamte Schulanlage Stägenbuck ausgeweitet, inklusive Lernschwimmbekens und Sporthalle (siehe Plan in der Beilage). Die Projektgruppe wurde zudem durch beide Schulpflegen beauftragt, die angepassten denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen in das überarbeitete Programm zu integrieren und die entsprechende Handhabung sicherzustellen.

Der von beiden Schulpflegen bestätigte Beschluss lautete:

«Die Projektgruppe hat den Wettbewerb im Juli 2015 aufgrund der Unstimmigkeiten mit der kantonalen Denkmalpflege und aufgrund der noch offenen Entwicklung rund um das Hallenbad sistiert. Die Projektgruppe beschliesst aufgrund der nun vorliegenden neuen Erkenntnisse, den Projektwettbewerb unter den untenstehenden Rahmenbedingungen nun durchzuführen:

Denkmalpflege:

Generelles

Es wird ein Sanierungs- und Erweiterungsprojekt gesucht, welches sowohl dem denkmalpflegerischen Wert der Schulanlage, als auch den neuen und zusätzlichen Raumbedürfnissen der Primar- und Sekundarschule gerecht wird. Im Rahmen der Projektierungsarbeiten sind auch die Auflagen hinsichtlich Feuerpolizei, Hindernisfreiheit und Energie im Austausch mit den zuständigen Behörden und den Eigentümervertretern in das Projekt zu integrieren.

Erweiterungsbauten

Um möglichst keine Lösungsansätze vorab zu verunmöglichen, werden seitens der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen des Projektwettbewerbes bewusst keine "Abbruch-



oder Erweiterungsverbote" ausgesprochen. Vielmehr soll mit den qualifizierten Teams im Rahmen einer Begehung der denkmalpflegerische Wert der Schulanlage aufgezeigt werden. An der Jurysitzung wird (neben betrieblichen, wirtschaftlichen, architektonischen und städtebaulichen Aspekten) der Umgang mit dem denkmalpflegerischen Wert der Schulanlage gewürdigt und bewertet.

Durch den Einbezug der kantonalen Denkmalpflege als stimmberechtigtes Mitglied des Preisgerichtes und durch die bereits vorliegende Auswahl hochqualifizierter Fachpreisrichter, ist die notwendige Würdigung der Projekte gewährleistet.

Ziel ist es, eine auch aus denkmalpflegerischer Sicht überzeugende Gesamtlösung für die Aufgabenstellung zu finden. Das Resultat des Wettbewerbes dient der kantonalen Denkmalpflege, bei Bedarf gezielte Teilentlassungen aus dem Inventar zu verfügen.

Fassadengestaltung

Die kantonale Denkmalpflege verfolgt das Ziel, die Aussenfassaden möglichst originalgetreu Instand zu setzen und zu erneuern. Lösungsansätze um den energetischen Anforderungen zu genügen, sind im Rahmen der Projektierung und im Austausch mit den zuständigen Behörden durch die Planer zu erarbeiten.

Innenräume

Die kantonale Denkmalpflege verfolgt in den Innenräumen das Ziel, das noch vorhandene ursprüngliche Gesamtkonzept wieder möglichst sicht- und erlebbar zu machen. Wie die betrieblichen Anforderungen, insbesondere die Schaffung von Gruppenräumen trotzdem umgesetzt werden können, sollen durch die teilnehmenden Teams auf einem Regelgeschoss exemplarisch aufgezeigt werden. Diese Konzepte dienen in erster Linie dazu mögliche Lösungsansätze aufzuzeigen und die Sorgfalt der Planer im Umgang mit der denkmalpflegerischen Substanz zu prüfen.

Wettbewerbsperimeter (Hallenbad)

Aufgrund der Entwicklungen rund um das Hallenbad, soll der Wettbewerbsperimeter auf die gesamte Schulanlage ausgeweitet werden. Das heisst, das siegreiche Team wird mit der Sanierung und Erweiterung der gesamten Schulanlage beauftragt (also neu auch der Sporthalle). Diese Auftragsvergabe erfolgt vorbehältlich der Kreditgenehmigungen.

Im Projektwettbewerb wird bekanntgegeben, dass es geplant ist, den Betrieb des Hallenbads auf der Schulanlage mittelfristig aufzuheben, jedoch erst, wenn der entsprechende Ersatz in Betrieb genommen werden kann. Ein mögliches Neubauvolumen, welches den heutigen Bereich des Hallenbads umfasst, muss daher auch als Erweiterungsetappe realisiert werden können. (Sollte das Hallenbad auf der Schulanlage nicht ausser Betrieb genommen werden können, kann diese Erweiterungsetappe im Rahmen der Projektierungsarbeiten umgeplant werden.)

Raumprogramm

Am im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung erarbeiteten Raumprogramm wird festgehalten. (entspricht Antrag?) Es ist das Raumprogramm, welches die Grundlage bildete für die Testplanung 2 und umfasst im groben folgenden Raumbedarf:

- _ 3 Kindergärten
- _ 21 Sekundarschulklassen
- _ 18 Primarschulklassen
- _ 3 Turnhallen (Aufteilung offen, zusätzlich zur bestehenden Sporthalle neben dem Hal-



lenbad)

– Räume für Betreuung, Musikschule und Schulverwaltung PS

Das Raumprogramm wird im Rahmen der Programmerarbeitung für den Wettbewerb detailliert erarbeitet. Im Wettbewerbsprogramm wird bezüglich des Raumprogramms nicht bezüglich Bestandsbauten und Neubauten unterschieden, sondern es werden lediglich wichtige Raumbezüge definiert. Entsprechend sind die Planer im Rahmen des Wettbewerbes aufgefordert Nutzungspläne über die gesamte Schulanlage zu erstellen.» (Beilage 16 - Protokoll Projektgruppe, 9.2.2016, 8. Beschlüsse)

Durchführung Architekturwettbewerb

Der Projektwettbewerb wurde am 1. Juli 2016 publiziert. Am 14. September 2016 selektionierte das Preisgericht aus 62 Bewerbungen 9 Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb. Die Mitglieder des Gemeinderates wurden am 3. Oktober 2016 von Stadtrat, Primarschulpflege und Sekundarschulpflege zu einer Informationsveranstaltung eingeladen und über den Planungsstand sowie Projektverlauf und Projektabklärungen informiert.

Im März 2017 wurden die eingereichten Projekte durch das Preisgericht begutachtet und diskutiert. Dabei wurde ersichtlich, dass die im Programm definierten Bestimmungen hohe Anforderungen an die teilnehmenden Teams stellen und dass mit diesem Planungsstand kein Projekt die betrieblichen, architektonischen und denkmalpflegerischen Anforderungen in ausreichendem Mass erfüllte. Da insbesondere 4 Projekte vielversprechende Ansätze verfolgen, empfahl das Preisgericht, von der Möglichkeit einer optionalen Bereinigungsstufe Gebrauch zu machen. Damit erhielten 4 Projektteams die Möglichkeit, ihre Projektidee an Hand der Kritik des Preisgerichts noch einmal zu überarbeiten und weiter zu entwickeln. Dieser Empfehlung folgten beide Schulpflegen (Beilage 18 – Beschluss Primarschulpflege vom 4.4.2017).

Die Jurierung der überarbeiteten Projekte wird im Herbst/Winter 2017 erfolgen.

Ausblick - Möglichkeiten eines Provokationsbegehrens nach Beendigung des Wettbewerbsverfahrens

Aus Sicht der Projektgruppe ist mit heutigem Wissensstand, der bisherige Weg für eine nachhaltige und umfassende Weiterentwicklung der Schulanlage Stägenbuck der Erfolg versprechendste. Ein Provokationsbegehren (Vorgehen Variante 2) könnte nicht auf denkmalpflegerischen Argumenten basieren, sondern höchstens auf der Argumentation aufbauen, dass eine für die Primarschule betrieblich befriedigende Lösung nicht gefunden werden konnte. Um so begründen zu können, muss zuerst das Resultat aus diesem Projektwettbewerb abgewartet werden und es müsste aufgezeigt werden können, dass sich im Wettbewerb keine befriedigende Lösung finden liess. Dieser Weg ist eine mögliche Option für das weitere Vorgehen. Die Stadt Dübendorf müsste in diesem Fall mit einem längeren Rechtsstreit, hohen Kosten und einer Phase grosser Planungsunsicherheit rechnen.

Weiter besteht die Möglichkeit, den Schutzzumfang einvernehmlich zu beschreiben, das heisst Vertraglich festzulegen (Variante 3). Diese Möglichkeit ist oben ebenfalls beschrieben. Dies ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag, welcher publiziert werden muss. Im Unterschied zur aktuell gewählten Vorgehensweise (Variante 1) wird im Falle eines Abbruchs der beiden Einfachturnhallen oder des Hallenbades keine Teilentlassung aus dem Inventar verfügt. Doch auch für Variante 3 ist die vorgängige Durchführung eines Projektwettbewerbes notwendig. Das vom Preisgericht ausgewählte Projekt dient als Grundlage für den Vertrag über den Schutzzumfang.

Nach der Beendigung des Projektwettbewerbs besteht zudem die Möglichkeit, an Hand des dann vorhandenen konkreten Projektes vertiefte Abklärungen vorzunehmen, um weitere Detailfragen zu klären, beispielsweise wie mit dem denkmalgeschützten Fassadenputz umgegangen werden muss.



Dadurch ergeben sich Hinweise zu den zu erwartenden Zusatzkosten auf Grund der Denkmalschutzauflagen. Es müssten dann zwischen Baukommission und Denkmalpflege Gespräche geführt werden zu Nutzen und Kosten der Auflagen. Je nach Ausgang der Gespräche können vertretbare Lösungen gefunden werden oder es muss allenfalls wiederum ein Provokationsbegehren in Betracht gezogen werden.

Offene Fragestellungen / Befürchtungen der Postulanten

Eingeschränkte Möglichkeiten in der Projektierung (Gesamtneubau) auf Grund des Denkmalschutzes

Die beiden Schulpflegen haben sich im Jahr 2013 aus Kostengründen gegen die Variante Abriss und Neubau entschieden. Zu diesem Zeitpunkt waren denkmalpflegerische Überlegungen noch kein Thema. Ziel des laufenden Architekturwettbewerbs ist genau dies, ein Projekt zu eruieren, welches den denkmalschützerischen Vorgaben entspricht und gleichzeitig die Möglichkeiten für den Schulbetrieb nicht einschränkt. Sollte eine solche Lösung nicht gefunden werden können, ist ein Provokationsbegehren ein zu überlegender nächster Schritt.

Befürchtete Mehrkosten der Gesamtsanierung / Erweiterung in der Höhe mehrerer Millionen

Die Projektgruppe geht aktuell davon aus, dass auf Grund der grundsätzlich soliden Bausubstanz der Gebäude sowie deren geringen Alters von lediglich 43 Jahren, die Mehrkosten für denkmalpflegerische Massnahmen in annehmbarem Mass bleiben werden.

Zu hohen Mehrkosten kann allenfalls die energetische Sanierung der Fassaden führen. Diese Frage ist mit einem Fassdengutachten zu klären, sobald ein Projekt vorliegt. Die Überprüfung der Erdbbensicherheit hat ebenfalls bei Vorliegen eines konkreten Projektes stattzufinden, wenn bekannt ist, welche Gebäude saniert werden und welche abgebrochen werden müssen.

Mehrkosten im Betrieb und Unterhalt einer nicht zeitgemässen Schulanlage

Gemäss Testplanung lässt sich der Gebäudebestand so sanieren und die Grundrisse so aufteilen, dass ein moderner Schulbetrieb ohne Einbussen stattfinden kann. Aus Sicht des Gebäudeunterhalts sind die Gebäude nach einer Sanierung einem Neubau gleichgestellt, da es sich in diesem Fall nicht um 200-jährige Gebäude handelt, für welche eine spezielle Handhabung oder Pflege nötig wäre.

Einschränkungen bei künftigen Nutzungsmöglichkeiten und der Erfüllung der heutigen/künftigen Anforderungen an den Schulraum und behindertengerechte Bauweise, auch im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Anstieg der Schülerzahlen

Siehe erste Frage oben. Die Einhaltung der Anforderungen an die Behindertengängigkeit ist zudem Bestandteil des Projektwettbewerbs.

Einschränkung bei der Landnutzung resp. Landverbrauch

Mit dem aktuell angestrebten Riehtraumprogramm erhält das Areal der Schulanlage Stägenbuck eine hohe Ausnützung. Das Riehtraumprogramm wurde 2013 auf Basis der Schulraumprognosen und auf der Grundlage der zu erwartenden Schülerzahlen in diesem Gebiet erstellt. Die vorhandenen Gebäude spielten dabei noch keine Rolle.



Einschränkungen bei den ökologischen Verbesserungsmöglichkeiten

Als Energiestadt hat sich Dübendorf verpflichtet, die gemeindeeigenen Um- und Neubauten sowie Sanierungen, soweit wirtschaftlich vertretbar, gemäss dem Minergie-Standard zu planen. Erweiterungen und Gesamtanierungen sollen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, Neubauten dem Minergie P eco Standard. Diese Vorgaben sind auch bei diesem Projekt einzuhalten. Eine offene Frage zu diesem Punkt ist wiederum die energetische Sanierung der Fassade, welche mittels eines Gutachtens geklärt werden soll.

Getroffene Massnahmen zur Kosten-Nutzen Optimierung der Gesamtanierung und Erweiterung

Wie oben unter «Bisheriger Planungsablauf» erläutert, steht die Projektgruppe im laufenden Austausch mit der Kantonalen Denkmalpflege und nimmt bei anstehenden Problemstellungen, welche das Projekt unnötig erschweren oder verteuern könnten, umgehend die Diskussion auf. Bisher konnten in diesem Konsensverfahren jeweils sinnvolle Lösungen gefunden werden.

Zudem wurde im Rahmen des Projektwettbewerbs die Firma PBK engagiert, ein auf Baukosten spezialisiertes Büro. Die Firma PBK prüfte im Rahmen der Vorprüfung bereits alle Wettbewerbsbeiträge hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit. Die entsprechenden Resultate flossen in die Beurteilung der Projekte mit ein. Dadurch wird ein möglichst optimales Kosten-Nutzen Verhältnis im Rahmen des Projektwettbewerbs sichergestellt. Die vier Projekte, welche sich aktuell in der Überarbeitung befinden, werden vor der erneuten Jurierung zudem einer vertieften Kostenanalyse unterzogen.

Mit Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden die ersten konkreten Kostenschätzungen vorgenommen werden können.

Zusammenarbeit Primarschulpflege und Sekundarschulpflege

Die Zusammenarbeit der beiden Schulpflegen hat im Projektverlauf trotz der herausfordernden Komplexität des Projektes sehr gut funktioniert. Die gewählte Organisationsform einer paritätisch besetzten Projektgruppe mit Begleitung durch eine Bauherrenberatung hat sich bewährt und es konnten in allen Situationen im gemeinsamen Gespräch mehrheitsfähige Lösungen gefunden und den beiden Schulpflegen entsprechend vorgeschlagen werden.

Einbezug des Gemeinderates im weiteren Projektverlauf

Da es sich um ein massgebendes Bauprojekt handelt, wird dem Gemeinderat der Projektkredit in zwei Tranchen vorgelegt. Bisher wurde lediglich der Planungskredit für die Durchführung des Projektwettbewerbs durch den Gemeinderat bewilligt. Mit Abschluss des Projektwettbewerbs und Ernennung des Wettbewerbssiegers durch das Preisgericht und die beiden Schulpflegen, wird der Gemeinderat über das Resultat und das weitere Vorgehen informiert. Auf der Grundlage des Siegerprojektes muss zu diesem Zeitpunkt (2018) ein Projektierungskredit zur Ausarbeitung des Bauprojektes zu Händen des Gemeinderates sowie der Volksabstimmung in Dübendorf und Schwerzenbach erstellt werden.

Mit der Genehmigung des Projektierungskredites werden die nächsten zwei Phasen bewilligt, die Erarbeitung des Vor- sowie des Bauprojektes.

Es besteht die Möglichkeit, dass nach Beendigung der Phase Vorprojekt Primarschulpflege und Stadtrat das Vorprojekt begutachten und danach beide Gremien gemeinsam den Kredit für die nächste Phase, die Ausarbeitung des Bauprojektes, freigeben.

Mögliche Massnahme - Zwischenschritt mit vertieften Abklärungen



Eine weitere Möglichkeit besteht darin, zwischen der Beendigung des Wettbewerbs und der Eingabe des Projektierungskredites einen Zwischenschritt einzuschalten, um vertiefte Abklärungen vorzunehmen, wie dies oben unter „Ausblick - Möglichkeiten eines Provokationsbegehrens“ beschrieben wurde. Im Rahmen dieses Zwischenschrittes werden an Hand des konkret vorliegenden Siegerprojektes vertiefte Abklärungen vorgenommen. Dazu können gehören:

- Detaillierte generelle Kostenschätzung
- Detailliertere Kostenschätzungen zu den Mehrkosten auf Grund denkmalpflegerischer Auflagen, insbesondere hinsichtlich der energetischen Sanierung Gebäudehülle
- Klärung des Kantonsbeitrages an die denkmalpflegerischen Massnahmen
- Kostenvergleich Sanierung zu Neubau
- Auswirkungen Erdbebenertüchtigungen auf Grund des konkreten Projektvorschlags

Nach Abschluss des Zwischenschrittes liegen alle notwendigen Grundlagen vor, um einen Entscheid treffen zu können bezüglich des weiteren Vorgehens in Bezug auf die Denkmalpflege. Falls eine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte, folgt danach die Eingabe des Projektierungskredites, falls nicht, besteht die Möglichkeit, ein Provokationsbegehren einzuleiten.

Zu beachten ist, dass die Kosten des hier vorgeschlagenen Zwischenschrittes nicht Teil des bereits bewilligten Planungskredites sind und für diesen Schritt zusätzliche Mittel bewilligt werden müssten. Ebenfalls ist zu beachten, dass die Sekundarschulpflege die Meinung vertritt, dass diese vertieften Analysen phasengerecht im Rahmen des späteren Vorprojektes erarbeitet werden sollen, also nach der Genehmigung des Projektierungskredites. Die Sekundarschulpflege wird sich daher voraussichtlich an einem solchen Zwischenschritt finanziell nicht beteiligen.

Fazit

Die Sanierung und Weiterentwicklung der Schulanlage Stägenbuck ist durch vielschichtige und zum Teil auch sich widersprechende Anforderungen bestimmt. Neben den bereits genannten betrieblichen, denkmalpflegerischen und architektonischen Anforderungen sind auch die energetischen Anforderungen, die Anforderungen hinsichtlich Brandschutz und Hindernisfreiheit und nicht zuletzt die Anforderungen bezüglich der Erdbebenertüchtigung der bestehenden Bauten zu erfüllen. Aus Sicht des Stadtrates muss es das Ziel sein, neben der Erfüllung all dieser Anforderungen in erster Linie ein Projekt auf dieser zentralen Schulanlage zu ermöglichen, welches in nützlicher Frist die künftigen Raumbedürfnisse der Primarschule sowie der Sekundarschule am besten umsetzt.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens, voraussichtlich im November 2017, wird geklärt sein, ob ein Projekt gefunden werden konnte, welches den Raumbedürfnissen der Primar- und Sekundarschule sowie den Anforderungen eines künftigen Schulbetriebs gerecht wird, welches die denkmalpflegerischen Anforderungen erfüllt bzw. bei welchem Kompromisse mit der Kantonalen Denkmalpflege gefunden werden konnten und wirtschaftlich (Flächenbedarf, Bau, Betrieb und Unterhalt) tragbar ist. Geht ein Siegerprojekt aus dem Wettbewerb hervor, welches diese Anforderungen erfüllt, so kann für das gewählte Projekt eine detailliertere Kostenprognose erstellt werden. Ebenfalls empfiehlt der Stadtrat, die oben beschriebene Variante eines Zwischenschrittes mit vertieften Abklärungen zu wählen, um die Mehrkosten für denkmalpflegerische Massnahmen besser abschätzen zu können, noch bevor viel Geld für ein Vorprojekt ausgegeben wurde. Bei Bedarf kann die Kostenschätzung den Kosten eines Neubaus gegenübergestellt werden.

Für die Wahl des weiteren Vorgehens gemäss den drei durch RA Schwitter ausgeführten Vorgehensweisen, müssen dann Kosten, Nutzen und allfällige Einschränkungen den Risiken eines Provo-



kationsbegehrens gegenübergestellt werden. Sind diese Fragen geklärt und zu Gunsten des Siegerprojektes beantwortet, wird als nächster Schritt der Projektierungskredit zu Händen des Gemeinderats erarbeitet.

Dieser Postulatsantwort liegen bei:

- Beilage Plan – Plan der Schulanlage Stägenbuck mit Projektperimeter vor und nach Wettbewerbssituation
 - Beilage 1 – «Schulanlage Stägenbuck Dübendorf, Räumliche Betriebskonzepte Sekundar- und Primarschule», Bericht der Firma Basler & Hofmann, 6.12.2013
 - Beilage 2 – Protokoll der Informationsveranstaltung für beide Schulpflege zu den Ergebnissen Testplanung mit 3 Varianten, 24.10.2013
 - Beilage 3 – Protokoll Nr. 19 Projektgruppe Stägenbuck, 16.1.2014
 - Beilage 4 – Rundschreiben Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 15.11.2012
 - Beilage 5 – Inventarblatt der Kantonalen Denkmalpflege zur Schulanlage Stägenbuck
 - Beilage 6 – Erste Begehung und Besprechung Schutzzumfang mit Kantonaler Denkmalpflege
 - Beilage 7 – Schreiben Kantonale Denkmalpflege mit Stellungnahme betreffend Schulanlage Stägenbuck, 6.3.2014
 - Beilage 8 – « Gesamtsanierung mit Teilneubau Schulhaus Stägenbuck, Grundlagen für den Planungskredit», Firma Basler & Hofmann, 25.2.2014
 - Beilage 9 – 1. Sitzung Beurteilungsgremium Architekturwettbewerb, 15.6.2015
 - Beilage 10 – Protokoll Nr. 31 Projektgruppe Stägenbuck, 1.7.2015
 - Beilage 11 – Protokoll juristische Abklärung RA Schwitter, Wenger Plattner, 14.7.2015
 - Beilage 12 – Protokoll Nr. 32 Projektgruppe Stägenbuck, 31.8.2015
 - Beilage 13 – Gutachten betreffen Denkmalschutz, vestigia GmbH, 6.10.2015
 - Beilage 14 – Protokoll Nr. 33 Projektgruppe Stägenbuck, 26.10.2015
 - Beilage 15 – Protokoll Begehung Schulanlage mit Kant. Denkmalpflege, 2.2.2016
 - Beilage 16 – Protokoll Nr. 34 Projektgruppe Stägenbuck, 9.2.2016
 - Beilage 17 – Beschluss Primarschulpflege, 15.3.2016
 - Beilage 18 – Beschluss Primarschulpflege, 4.4.2017
2. Dem Gemeinderat wird beantragt, das Postulat „betreffend Vorgehen bezüglich Gesamtsanierung/Erweiterung Schulhaus Stägenbuck bezüglich Denkmalschutz“ abzuschreiben.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Stefanie Huber, Schulhausstrasse 14a, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates
- Stadtschreiber
- Sekretär der Primarschulpflege – z.H. der Primarschulpflege
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Simon Winistörfer
Stadtschreiber-Stv.