



20-18 B3.5.4

Diskussionsgeschäft

Information zur Projektüberarbeitung Sanierung und Ergänzung Schulanlage Stägenbuck, Beantwortung Postulat Stefanie Huber «Vorgehen bezüglich Gesamtsanierung/Erweiterung Schulhaus Stägenbuck bezüglich Denkmalschutz» (GR Geschäft Nr. 167/2017).

Ausgangslage

Das Postulat von Stefanie Huber (GEU/glp) betreffend „Vorgehen bezüglich Gesamtsanierung / Erweiterung Schulhaus Stägenbuck bezüglich Denkmalschutz“ wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 7.9.2017 beantwortet. Der Stadtrat stellte in seiner Antwort in Aussicht, für das aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt eine detaillierte Kostenprognose zu erstellen sowie im Rahmen eines Zwischenschritts vertiefte Abklärungen vorzunehmen, um die Mehrkosten für denkmalpflegerische Massnahmen besser abschätzen zu können.

Der Gemeinderat beschloss daraufhin an seiner Sitzung vom 6. 11.2017 mit 21 zu 10 Stimmen, das Postulat aufrecht zu erhalten. Am seiner Sitzung vom 10.12.2018 bewilligte der Gemeinderat einen Zusatzkredit von Fr. 310'000.00 für die Planung der Gesamtsanierung mit Teilneubau Schulhaus Stägenbuck, um die in Aussicht gestellten zusätzlichen Abklärungen sowie eine Projektüberarbeitung durchzuführen. Diese hatten einerseits zum Ziel, die Kosten massgebend zu reduzieren, andererseits sollten durch vertiefte Abklärungen die noch offenen Fragen seitens des Gemeinderats geklärt werden.

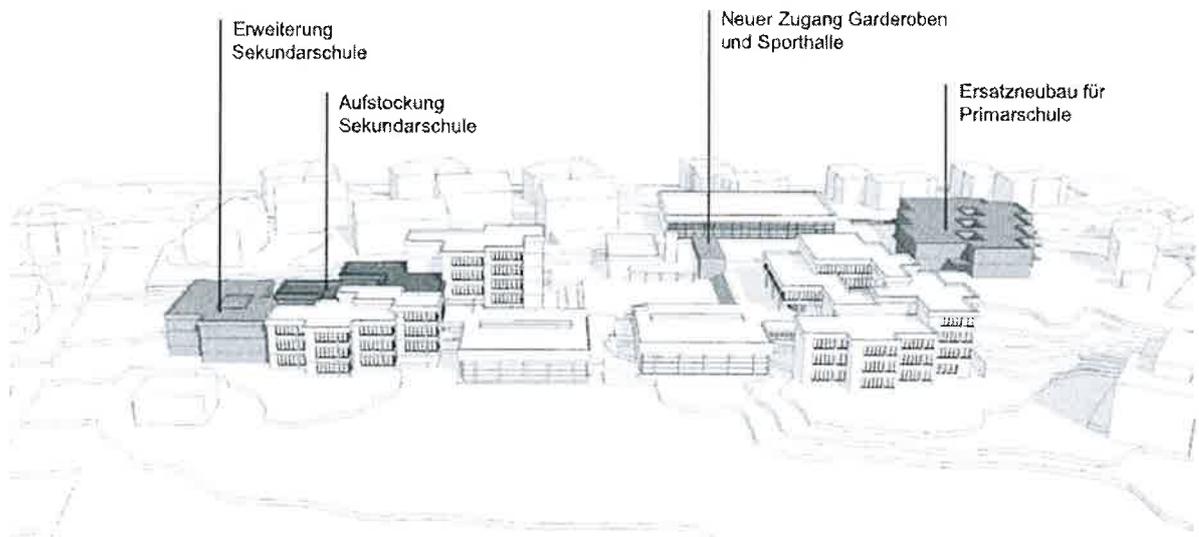
Die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach stimmte an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2018 ihrem Anteil des entsprechenden Zusatzkredits zu.

Die Projektgruppe Stägenbuck hat vom Februar bis September 2019, in enger Zusammenarbeit mit den Architekten und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und beider Schulleitungen, die Projektüberarbeitung begleitet. Am 22. Oktober 2019 wurden die Primarschulpflege und am 29. Oktober 2019 die Sekundarschulpflege über den Stand der Arbeiten informiert. Aus Sicht der Projektgruppe Stägenbuck liegen nun sämtliche Grundlagen für die Beantragung eines Projektierungskredites vor.

Aufgrund der Komplexität des Projektes möchte die Projektgruppe Stägenbuck jedoch zuerst die Rahmenbedingungen und die Vorgehensweise für einen gemeinsamen Projektierungskredit mit beiden Schulpflegen klären, bevor ein Projektierungskredit beantragt wird. Wie im Rahmen der Informationsveranstaltungen bereits erläutert wurde, erfolgt diese Klärung in Form dieses nun vorliegenden Beschlusses.

Resultate der Projektüberarbeitung und der vertieften Abklärungen

Der volumetrisch markanteste Eingriff in die Gesamtanlage erfolgt weiterhin mit dem Ersatz des Hallenbadgebäudes durch ein oberirdisch sichtbares drei- bzw. zweigeschossiges Bauvolumen. Das Volumen beherbergt die Kindergärten, die Räumlichkeiten der Betreuung, drei Klassenzimmer inkl. Gruppenräume, einzelne Spezialräume der Primarschule, sowie den schulpsychologischen Dienst.



Schulanlage Stägenbuck. Visualisierung der Erweiterungen

Um die gemäss Raumprogramm geforderten Nutzungen der Sekundarschule in unmittelbarer Nähe des Bestandes zu ermöglichen, wird weiterhin westseitig der heutigen Sekundarschule ein dreigeschossiger, kompakter Anbau vorgeschlagen. Neu wird das bestehende Sekundarschulhaus zwischen dem Nord- und Westturm mit den Räumlichkeiten der Lehrkraftbereiche sowie der zusätzlich geforderten Schulküche aufgestockt.

Im Gegensatz zum vorhergehenden Projektstand bleiben die beiden bestehenden Einfachturnhallen in Ihrer Nutzung erhalten. Wie bei allen Gebäuden der Schulanlage werden im Rahmen der Gesamtanierung auch hier die Bauten an die Anforderungen der Brandschutzvorschriften und der Hindernisfreiheit angepasst. Die Aula bleibt bis auf eine massvolle Ergänzung des Zugangsbereichs in der Struktur unverändert. Mit der neu vorgeschlagenen Zugänglichkeit der Sporthallen bei der Aula kann eine direkte Anbindung an die Sporthallen angeboten werden. Wie beim vorhergehenden Projektstand ist eine Teilbarkeit der Sporthalle inkl. der notwendigen zusätzlichen Garderoben geplant. Dadurch entstehen auf der Schulanlage Stägenbuck insgesamt 4 Turnhalleneinheiten. Den Räumlichkeiten des Hauswartgebäudes werden der Struktur entsprechend kleinteilige Nutzungen zugewiesen, dies sind u.a. Räumlichkeiten für den Instrumentalunterricht oder der Aufenthalts- und Garderobenbereich der Hauswartung.

Die Umgebungsplanung wurde im Rahmen der Projektüberarbeitung an die leicht angepasste Setzung der Neubauvolumen angepasst. Die weitergehende Planung des Aussenraums, unter anderem die genaue Positionierung der Auto- und Veloabstellplätze, sowie die Einplanung von gedeckten Aufenthaltsflächen im Pausenbereich, werden nach bewilligtem Projektierungskredit in der Vor- und Bauprojektphase vertieft behandelt.

Grobkostenschätzung / Kostenreduktion

Die Baumanagementunternehmung GMS Partner hat die Gesamtkosten für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck auf CHF 85 Mio. inkl. MWST geschätzt. Zusätzlich werden



rund CHF 8 Mio. für Provisorien während den Realisierungsetappen ausgewiesen. Ein entsprechendes Provisorium umfasst ein Raumprogramm für 18 Sekundarschulklassen. Im Vergleich mit dem Planungsstand von vor der Projektüberarbeitung resultiert eine Kosteneinsparung von ca. CHF 24 Mio. Diese Kosteneinsparung konnte wie geplant vor allem durch eine Reduktion des Raumprogramms erwirkt werden (18 Klassen statt 21 Klassen bei der Sekundarschule, Verzicht auf eine Turnhalleneinheit und Verzicht auf die Primarschulverwaltung). Die Projektgruppe Stägenbuck hat unter Anwendung der vorliegenden Benchmarks auch das Investitionsvolumen für einen Ersatzneubau mit gleichem Raumprogramm schätzen lassen. Dabei werden Kosten von CHF 95 Mio. exkl. Provisorien ausgewiesen.

Vertiefte Abklärungen

In der Regel erfolgen die vertieften Analysen zur Erdbebensicherheit in der Vorprojektphase. Um die Fragestellungen des noch offenen Postulats beantworten zu können, hat die Primarschule durch das Bauingenieurbüro Synaxis AG vom Primarschulhaus, von der Einfachturnhalle und von der Sporthalle eine Erdbebenanalyse durchführen lassen. Gemäss den vorliegenden Berichten kann bei allen 3 Gebäuden der jeweils geforderte Erfüllungsfaktor erreicht werden. Dies bedeutet, dass die drei Gebäude als erdbebensicher beurteilt werden und keine bauliche Zusatzmassnahmen getroffen werden müssen. Da der Sekundarschulteil typengleich erstellt worden ist, kann auch dort mutmasslich mit einem gleichen oder zumindest ähnlichen Resultat gerechnet werden. Die weiteren vertieften Abklärungen wurden zu den Fachthemen Wärmeerzeugung, Wärmeschutz und Brandschutz erbracht. Die Resultate dieser Abklärungen sind in die Schätzung der Grobkosten eingeflossen.

Einbezug Kantonale Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege wurde in den Planungsprozess einbezogen. Gemäss mündlicher Aussage von Roger Strub, stellvertretender kantonaler Denkmalpfleger, gilt das Projekt auch mit den gemachten Anpassungen als bewilligungsfähig. Vor der Einholung eines Projektierungskredits beabsichtigt die Projektgruppe Stägenbuck sich die Bewilligungsfähigkeit durch die kantonale Denkmalpflege schriftlich bestätigen zu lassen.

Das noch hängige Postulat zur Schulanlage Stägenbuck möchte u.a. die Mehr- und Minderkosten für denkmalpflegerische Aufwände ausgewiesen haben. Im Rahmen eines Workshops mit Bauexperten wurden diese anhand der Kostengliederung gemäss der Grobkostenschätzung qualitativ beschrieben. Unter Berücksichtigung aller darin aufgeführten Aspekte ist sich die Expertengruppe einig, dass sich die Mehrkosten aufgrund denkmalpflegerischer Anforderungen im tiefen einstelligen Prozentbereich der gesamten Baukosten bewegen werden.

Grobterminplan bis zur Realisierung

Die Projektgruppe Stägenbuck sieht eine Realisierung in 2 Etappen vor. So können die gleichen Provisorien zweimal genutzt werden: zuerst durch die Sekundarschule während der Realisierung des Sekundarschulteils und danach durch die Primarschule während der Realisierung des Primarschulteils. Der Ersatzneubau beim Hallenbad kann erst realisiert werden, wenn das neue Hallenbad in Dübendorf eröffnet ist. Gemäss dem Terminplan ist ab der Genehmigung des Projektierungskredits bis Vollendung mit einer Projektierungs- und Realisierungszeit von 8-9 Jahren zu rechnen. Darin eingerechnet ist auch der Zeitraum für die Beantragung eines Baukredits.

Das weitere Vorgehen in Sachen Hallenbad ist wesentlich mitentscheidend für das weitere Vorgehen beim Projekt Stägenbuck. Die Projektgruppe ist der Meinung, dass der Projektierungskredit Stägenbuck erst beantragt werden kann, nachdem der Gemeinderat den Projektierungskredit für das Hallenbad bewilligt hat. Gemäss aktueller Information wird das Geschäft im Februar 2020 im



Gemeinderat behandelt. Die Primarschulpflege kommt gar zum Schluss, dass ein Standortentscheid des Gemeinderates notwendig ist, bevor ein Projektierungskredit angegangen werden kann. Dies damit Planungssicherheit bezüglich des Ergänzungsbaus der Primarschule besteht, bevor Kosten für Planungsleistungen eingesetzt werden.

Ablaufplan Phase Projektierung

Nach Freigabe des Projektierungskredits durch den Souverän rechnet die Projektgruppe Stägenbuck für die Phasen Vor- und Bauprojekt mit einer Bearbeitungszeit von 2 1/2 Jahren bis der Baukredit zur Abstimmung kommt. Darin berücksichtigt ist, dass nach erfolgter Kreditfreigabe und vor der eigentlichen Vorprojektphase, die Haustechnikplanung gemäss den Anforderungen an das öffentliche Beschaffungswesen offen ausgeschrieben werden muss. Die Vergabe erfolgt durch Beschlüsse beider Schulpflegen. Die Projektgruppe sieht vor, dass auch die Phasenabschlüsse des Vor- und Bauprojekts jeweils von beiden Schulpflegen genehmigt werden.

Kostenteiler für Projektierungsphase

In der Miteigentumsordnung der Schulanlage Stägenbuck werden die Rechte und Pflichten betreffend die Nutzung und den Unterhalt der Schulanlage geregelt. Dieses Rechtsdokument wurde im März 1993 von der Primarschule und der Sekundarschule genehmigt. Die Projektgruppe ist der Meinung, dass die Miteigentumsordnung erst mit dem Baukreditantrag aktualisiert werden muss. Für die Aktualisierung ist der Beizug eines Juristen vorzusehen. Für die Projektierungsphase empfiehlt die Projektgruppe die Festlegung eines Kostenteilers. Dieser Kostenteiler definiert sich über das Verhältnis des geschätzten Investitionsvolumens pro Schulgemeinde. Demnach werden die Kosten für die Projektierungsphase zu 53% durch die Primarschule und 47% durch die Sekundarschule getragen.

Mutmassliche Kredithöhe / Anzahl Abstimmungen

Die Kreditsumme wird sich insgesamt auf ca. CHF 6-7 Mio. belaufen (ohne Provisorien gemäss Beschrieb unten). Um einen Entscheid herbeizuführen, sind gleichlautende Urnenabstimmungen in Schwerzenbach und Dübendorf durchzuführen. Abgestimmt wird jeweils über den Gesamtkredit, wobei der Kostenteiler im beleuchtenden Bericht entsprechend aufgeführt wird. Es braucht je eine Mehrheit in Dübendorf und in Schwerzenbach um den Kredit zu genehmigen. Die Sekundarschule verabschiedet das Geschäft an der Schulpflegesitzung. Bei der Primarschule geht das Geschäft nach der Freigabe durch die Primarschulpflege an den Stadtrat und schliesslich an den Gemeinderat.

Umgang Provisorien

Grundsätzlich sollen die Provisorien auf der grossflächigen Sportwiese auf der Schulanlage selber erstellt werden. Bezüglich der Umsetzung hat die Projektgruppe Stägenbuck zwei Varianten diskutiert. Die Provisorien sind Bestandteil des Projektierungs- und später auch des Baukredits. Die Provisorien werden von der Sekundar- und der Primarschule nur für die Sanierung der Schulanlage Stägenbuck erstellt und die Realisierungskosten werden nach einem noch zu definierenden Kostenteiler aufgeteilt.

Erwägungen

Die Primarschulpflege stellt fest, dass ganz besonders für den Ergänzungsteil der Primarschule, die Frage des Standortes des neuen Hallenbades ausschlaggebend für die Projektweiterarbeit ist. Diese Frage ist zu klären.



Fragen an den Stadtrat

1. Ist der Stadtrat damit einverstanden, dass die Projektarbeit Sanierung und Ergänzung der Schulanlage Stägebuck erst dann weitergeführt werden kann, wenn die Standortfrage des neuen Hallenbades durch den Gemeinderat geklärt ist?
2. Falls ja, wie ist vorzugehen, um diesen Entscheid vom Gemeinderat zu erhalten?
3. Ist der Stadtrat damit einverstanden, dass mit dem vorliegenden Text auf das Postulat von Stefanie Huber (GEU/glp) betreffend „Vorgehen bezüglich Gesamtsanierung / Erweiterung Schulhaus Stägenbuck bezüglich Denkmalschutz“ in der Form einer Gemeinderatsweisung geantwortet werden kann und der Gemeinderat entsprechend mit einer Informationsveranstaltung über die Resultate der Projektüberarbeitung informiert werden kann?
4. Welche weiteren Aspekte sind bei der Bearbeitung des Themas zu beachten?

Antworten des Stadtrates

1. Der neue Standort Oberdorf ist vom Stadtrat im Rahmen des Diskussionsgeschäfts Nr. 15-342 vom 29.10.2015 grundsätzlich festgelegt worden. Es wird jedoch unterstützt, dass im Sinne einer möglichst grossen Planungssicherheit eine diesbezügliche Aussage des Gemeinderates hilfreich sein würde.
2. Mündlicher Hinweis im Rahmen der Geschäftsbehandlung "Planungskredit Hallenbad Oberdorf" anlässlich der GR-Sitzung vom 3. Februar 2020.
3. Eine teilweise Postulatsbeantwortung im Rahmen eines Zwischenberichts unter Berücksichtigung der vorliegenden Abklärungen wird unterstützt. Der Bericht ist von der Primarschulpflege zuhanden des Stadtrates vorzubereiten. Eine Information anlässlich der GR-Sitzung an der die Postulatsbeantwortung behandelt wird, wird unterstützt.
4. Gestützt auf den Zwischenbericht wird der Planungsausschuss mit der Prüfung weiterer Massnahmen im Rahmen eines Zwischenschrittes (Prüfung Provokationsverfahren, Prüfung allfälliges Gespräch mit Regierungsrat, Prüfung energetische Situation) beauftragt.
5. Die Frage der Provisorien auf dem Gelände der Schulanlage Stägenbuck ist mit der Primarschulpflege nochmals zu klären.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Leiter Stadtplanung
- Sekretär der Primarschulpflege
- Akten



Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber