



20-101 B3.5.4  
Erweiterung und Gesamtanierung Schulanlage Stägenbuck  
Zwischenbericht zu Händen des Gemeinderates

---

## Ausgangslage

Das Postulat von Stefanie Huber sowie 9 Mitunterzeichnenden (GEU/glp) betreffend «Vorgehen bezüglich Gesamtanierung/Erweiterung Schulhaus Stägenbuck bezüglich Denkmalschutz (Geschäft Nr. 167/2017)» 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 die denkmalpflegerischen Massnahmen besser abschätzen zu können. Weiter sollten mögliche Kantonsbeiträge an die denkmalpflegerischen Massnahmen geklärt, ein Kostenvergleich mit einer Ersatzneubau erstellt und die Auswirkungen von notwendigen Erbebenertüchtigungsmassnahmen abgeschätzt werden. Der Gemeinderat beschloss daraufhin an seiner Sitzung vom 6. 11.2017 mit 21 zu 10 Stimmen, das Postulat aufrecht zu erhalten.

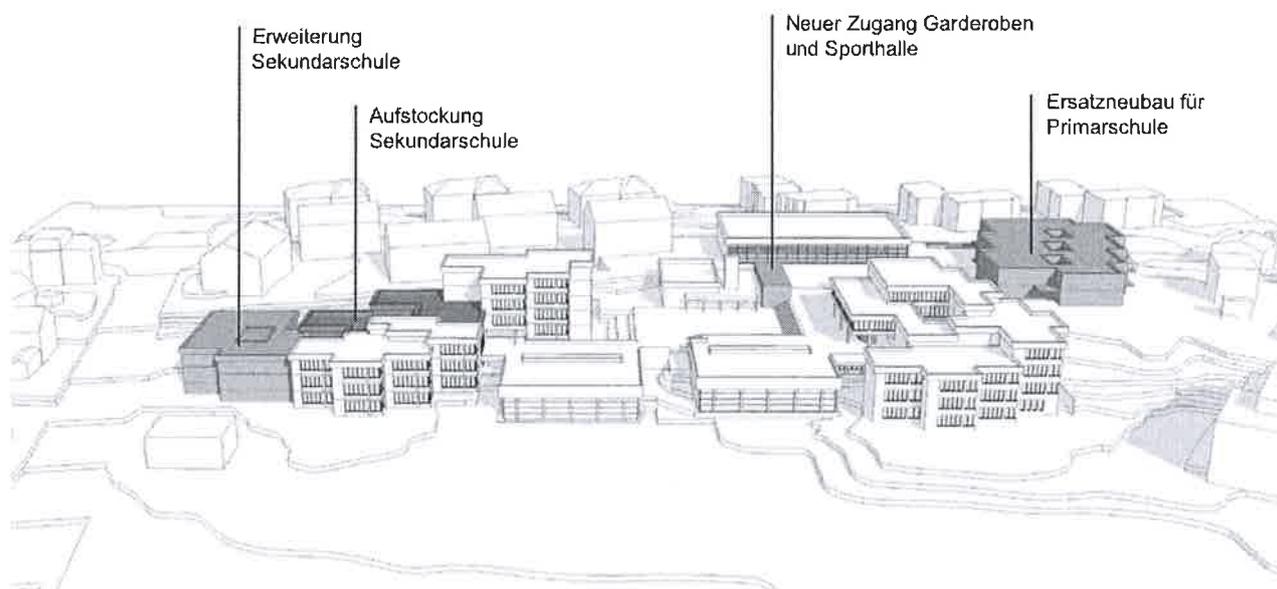
An seiner Sitzung vom 10.12.2018 bewilligte der Gemeinderat einen Zusatzkredit von Fr. 310'000.00, um die vom Stadtrat in Aussicht gestellten zusätzlichen Abklärungen sowie eine Projektüberarbeitung durchzuführen. Die Projektüberarbeitung hatte zum Ziel die Kosten mittels einer Reduktion des Raumprogramms zu reduzieren. So wurden u.a. die Anzahl Klassen der Sekundarschule von 21 auf 18 Klassen reduziert, auf eine Turnhalleneinheit verzichtet und die Räumlichkeiten für eine neue Primarschulverwaltung aus dem Raumprogramm gestrichen.

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

Die Projektgruppe Stägenbuck begleitete vom Februar bis September 2019, in enger Zusammenarbeit mit den Architekten und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und beider Schulleitungen, die Projektüberarbeitung. Am 22. Oktober 2019 wurden die Primarschulpflege, am 29. Oktober 2019 die Sekundarschulpflege und am 15. Januar 2020 der Stadtrat über den Stand der Arbeiten informiert. Mit dem vorliegenden Bericht erhält nun auch der Gemeinderat sämtliche Informationen aus der Überarbeitungsphase.

## 2 Resultate der Projektüberarbeitung und der vertieften Abklärungen

Der volumetrisch markanteste Eingriff in die Gesamtanlage erfolgt weiterhin mit dem Ersatz des Halenbadgebäudes 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. Mit diesen Massnahmen kann das Raumprogramm für eine Sekundarschule mit 18 Klassen umgesetzt werden. Die Hauptnutzungen der Primarschule sollen auch künftig im heutigen Primarschulgebäudetrakt untergebracht werden. Zusammen mit dem Ersatzneubau kann damit auch für die Primarschule ein Raumprogramm für 18 Klassen umgesetzt werden.

Im Gegensatz zum vorhergehenden Projektstand bleiben die beiden bestehenden Einfachturnhallen in Ihrer Nutzung erhalten. 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 Garderobebereich der Hauswartung

Die Anforderungen an die Hindernisfreiheit kann mittels zusätzlich Liften erreicht werden. Eingeplant sind hindernisfreie Zugänge für alle 4 Turnhalleneinheiten sowie die hindernisfreie Erreichbarkeit aller Geschosse der Primar- und der Sekundarschule mit Hauptnutzungen.

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.

Für die komplette Dokumentation wird auf die Beilagen A\_01, A\_02 und B\_03 verwiesen.

## Grobkostenschätzung / Kostenreduktion

Die Baumanagementunternehmung GMS Partner hat die Gesamtkosten für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck auf CHF 85 Mio. inkl. MWST geschätzt (siehe Beilagen B\_05 und B\_06). 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.

## Erdbebensicherheit

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 (siehe Beilage C\_07 und C\_11) 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 Sekundarschulenteil typengleich erstellt worden ist, kann auch dort mutmasslich mit einem gleichen oder zumindest ähnlichen Resultat gerechnet werden.

## Wärmeschutzmassnahmen Bestandsgebäude

Unter Wahrung der denkmalpflegerischen und energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle der Bestandsbauten wurden in Zusammenarbeit mit der BWS Bauphysik AG verschiedene energetische Sanierungsmassnahmen modellhaft geprüft (siehe Beilage C\_09). Unter Berücksichtigung aller Bauteile der Gebäudehülle (Dächer, Böden Fenster, Wände und Türen) kann mit dem Ersatz der Fenster, der partiellen Innenisolation bei den Klassenzimmern und ohne zusätzliche Aussendämmungen bei den Fassaden der massgebende Umbau-Grenzwert nahezu erreicht werden. Auch ist zu beachten, dass gemäss den gültigen Wämedämmvorschriften des Kantons Zürichs und namentlich bei schützenswerten Bauten, die Anforderungen angemessen reduziert werden können, wenn die volle Erfüllung nur mit unverhältnismässigem Aufwand erreicht werden kann.

Ebenfalls evaluiert wurde die aus energetischer und wirtschaftlicher Sicht am besten geeigneten Wärmeerzeugung (siehe Beilage C\_08). Nebst einer Erdsondenwärmepumpenanlage (mit und ohne Gasheizung für die Deckung des Spitzenbedarfs) wurde die Wärmeerzeugung mittels Holzschnitzelanlage und Pellets geprüft. Aufgrund der vorliegenden Berechnungen und des aktuellen Wissensstands wird eine Erdsondenwärmepumpe mit Gasheizung für die Spitzendeckung als die insgesamt vorteilhafteste Variante eingeschätzt. Die finale Evaluation hat jedoch im Rahmen der Projektierungsarbeiten zu erfolgen. Auch eine Photovoltaik-Anlage auf den Dächern des Ersatzneubaus und der Sporthalle wird weiterhin in Betracht gezogen.



## Brandschutz:

Um die im Rahmen der Projektüberarbeitung angestrebte Kostensicherheit zu erreichen, wurden auch die brandschutztechnischen Anforderungen durch einen Brandschutzexperten beurteilt (siehe Beilage C\_10). Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass mittels zusätzlichen Fluchtwegtüren (welche vom bestehenden Fluchtwegkorridor direkt ins Freie führen) sowie durch den Einsatz von Brandfalltüren innerhalb der bestehenden Fluchtwegkorridore, die gültigen Brandschutzvorschriften eingehalten werden können.

## Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege wurde in den Planungsprozess einbezogen. Gemäss mündlicher Aussage von Roger Strub, stellvertretender kantonalen 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. Die detaillierten Resultate des Workshops sind in der Beilage C\_13 dokumentiert.

Unter Berücksichtigung aller darin aufgeführten Aspekte ist sich die Expertengruppe einig, dass sich die baulichen Mehrkosten aufgrund denkmalpflegerischer Anforderungen im tiefen einstelligen Prozentbereich, das heisst zwischen 3-5% der gesamten Baukosten bewegen werden. Zusammenfassend können bei Folgenden baulichen Massnahmen Mehraufwendungen aufgrund denkmalpflegerischer Anforderungen entstehen:

- **Voruntersuchungen:** Restauratorische Voruntersuchungen (z.B. Farbuntersuchungen) als Grundlage für die weitere Planung und für die Submissionierung der Ausführungsarbeiten.
- **Einbau der Lüftungsanlage in den Bestand:** Vereinbarung von brandschutztechnischen, denkmalpflegerischen, architektonischen und lüftungstechnischen Anforderungen (Dimensionierung der Querschnitte) führen zu einer hohen Komplexität, welche vor allem planerisch anspruchsvoll zu bewältigen ist.
- **Dachrandabschlüsse (Betonfries):** Instandsetzung inkl. restauratorische Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes (Farbgebung).
- **Erschliessungsbereich:** Viel bauzeitliche Substanz vorhanden, möglichst umfassende Erhaltung des Bestands als Ziel: Gestalterischer Umgang mit neuen Elementen wie Türen, Absturzsicherungen bei Treppen etc. und unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Anforderungen kann zu Mehraufwendungen führen.
- **Sanierung der bestehenden Brunnenanlage:** Restauration der bestehenden Brunnenanlage unter Berücksichtigung der betrieblichen und sicherheitstechnischen Anforderungen kann zu Mehraufwendungen führen.
- **Schützen von bestehender Bausubstanz:** Das Schützen von bestehender Bausubstanz während der Realisierung kann zu Mehraufwendungen führen. Geschützte Bauteile können jedoch weiterverwendet werden, was wiederum zu Minderkosten führt.

Weiter ist sich die Expertengruppe einig, dass die Kombination der einzelnen Anforderungen wie Brandschutz, Gewährleistung der Hindernisfreiheit, Wärmedämmvorschriften und Denkmalschutz einen hohen Planungsaufwand verursachen. Dieser zusätzliche Planungsaufwand ist zwar mit dem

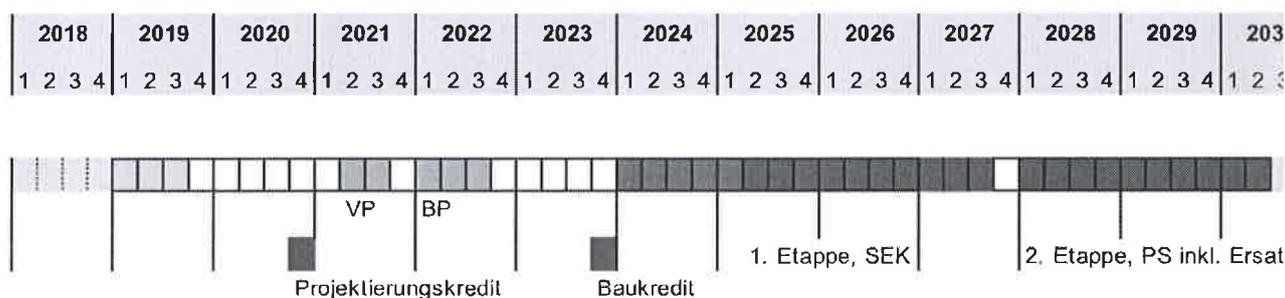


Umbauszuschlag von 20% auf die Planerhonorare berücksichtigt (Gemäss der SIA Ordnung 102, 2014 ist ein Umbauszuschlag von 10-30% für Sanierungsbauten vorzusehen), kann aber wie obig beschrieben nicht allein dem Denkmalschutz zugewiesen werden.

Bezüglich Subventionen verweist der Kanton auf die gesetzlich verankerte Selbstbindung. In Ausnahmefällen können für besonders aufwendige Einzelmassnahmen Beiträge gesprochen werden. Ob bei der Schulanlage Stägenbuck entsprechende Subventionsmöglichkeiten bestehen, muss im Rahmen des Vor- und Bauprojekts geprüft und gegebenenfalls durch die Bauherrschaft beim Kanton beantragt werden. Entscheidungsinstanz ist die Baudirektion des Kantons Zürichs.

### Grobterminplan bis zur Realisierung

Untenstehender Abbildung kann der Grobterminplan entnommen werden. 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 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 (siehe auch Beilage B\_04).



Legende:

- Projektüberarbeitung
- Vorprojekt (VP) und Bauprojekt (BP)
- Ausschreibung
- Realisierung

Grobterminplan Erweiterung und Gesamtsanierung Schulanlage Stägenbuck

### Abhängigkeiten mit dem Projekt Hallenbad

Das weitere Vorgehen im Projekt Hallenbad ist mitentscheidend für das weitere Vorgehen beim Projekt Stägenbuck, da die Realisierung der letzten Bauetappe von der Verlegung des Hallenbadstandortes abhängt. Am 3. Februar 2020 bewilligte der Gemeinderat den Projektierungskredit für das neue Hallenbad. Anlässlich dieser Sitzung des Gemeinderates bekräftigten zudem die Fraktionen grossmehrheitlich, dass der Standort für ein neues Hallenbad in jedem Fall am Standort Oberdorf gesehen wird. Der Stadtrat hatte bereits an seiner Sitzung vom 29.10.2015 festgehalten, dass das neue Hallenbad am Standort Oberdorf projektiert und mit dem heutigen Freibad kombiniert werden soll (Geschäft Nr. 15-342). Entsprechend kann für die Planung auf dem Schulareal Stägenbuck mit dem dereinstigen ersatzlosen Abbruch des Hallenbades geplant werden. Dem oben aufgeführten Grobterminplan ist weiter zu entnehmen, dass der Ersatzneubau auf dem Schulareal Stägenbuck innerhalb der letzten Bauetappe ab 2028 realisiert werden soll. Bis zu diesem Zeitpunkt ist auch die Realisierung des neuen Hallenbads am Standort Oberdorf realistisch.



### 3 Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 15. Januar 2020 beschlossen, im Rahmen des Zwischenschrittes weitere Abklärungen vorzunehmen, darunter die nochmalige Prüfung eines Provokationsverfahrens, ein allfälliges Gespräch mit dem Regierungsrat sowie eine detailliertere Prüfung der energetischen Situation. Erst danach soll definitiv über das weitere Vorgehen entschieden werden.

Der aktuelle Projektstand würde die Beantragung eines Projektierungskredites erlauben. Bei einer gemeinsamen Vorgehensweise (Primarschule/Stadt Dübendorf und Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach) sind aufgrund der mutmasslichen Kredithöhe gleichlautende Urnenabstimmungen in Schwerzenbach und Dübendorf durchzuführen. Es braucht je eine Mehrheit in Dübendorf und in Schwerzenbach um den Kredit zu genehmigen.

### 4 Kostenstand

Per 31.10.2019 sind insgesamt Leistungen im Umfang von CHF 431'646.15 (inkl. Nebenkosten und MWST) vergeben, davon wurden CHF 201'535.60 bereits in Rechnung gestellt. Der Kreditrahmen von CHF 580'000.- kann für die weiteren Arbeiten bis und mit Genehmigung des Projektierungskredits aus heutiger Sicht eingehalten werden.

### Beschluss

1. Dem Zwischenbericht zuhanden des Gemeinderates im Zusammenhang mit der Erweiterung und Gesamtanierung der Schulanlage Stägenbuck wird im Sinne der vorstehenden Ausführungen zugestimmt.

### Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z.H. Gemeinderat (öffentlicher Beschluss)
- Primarschulpflege Dübendorf
- Akten

Stadtrat Dübendorf

  
André Ingold  
Stadtpräsident

  
Martin Kunz  
Stadtschreiber



## Aktenverzeichnis (Beilage)

### **A: Pläne**

A\_01\_Plangrundlagen Architekt

A\_02\_Visualisierungen

### **B: Beschrieb und Grobkostenschätzung**

B\_03\_Allgemeiner Beschrieb

B\_04\_Terminplan / Etappierungsvorschlag

B\_05\_Grobkostenschätzung

B\_06\_Berechnungen für Grobkostenschätzung

### **C: Fachthemen**

C\_07\_Stellungnahme Bauing. Leistungen

C\_08\_Konzept Wärmeerzeugung

C\_09\_Konzept Bauphysik

C\_10\_Konzept Brandschutz

C\_11\_Erdbebenanalyse

C\_12\_Stellungnahme Denkmalpflege\_ pendent

C\_13\_Mehr- und Minderaufwendungen Denkmalpflege