



13-275 L2.2

Bewilligung eines Bruttokredites von Fr. 1'454'706.00 für die Projektierung der Gesamtsanierung und Erweiterung des Schulhauses Birchlen
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Im Rahmen des Gesamtentwicklungskonzeptes wurde eine Zustandsbewertung der einzelnen Schultrakte der Schulanlage Birchlen vorgenommen, um den Instandsetzungsbedarf analysieren zu können. Die Methode gliedert das Gebäude in Bauteile, damit jeder Teil für sich als ein unabhängiges Instandsetzungspaket betrachtet werden kann. Der aktuelle Zustand der Bauteile wird aufgrund des angetroffenen Schadenbildes von Fachpersonen bewertet. Aufgrund dieser Zustandsbewertungen kann festgestellt werden, zu welchem Zeitpunkt eine Instandsetzung fällig ist, respektive gewesen wäre. Im Modell werden die Instandsetzungskosten sowie die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes berechnet.

Das Ergebnis zeigt, dass die Schultrakte der Schulanlage Birchlen in den roten Bereich eingestuft werden müssen. Dies bedeutet, dass ein hoher Instandsetzungsbedarf vorliegt und strategische Entscheide getroffen werden müssen.

Raumanalyse (Soll-Ist-Vergleich)

Die quantitative Raumanalyse vergleicht das Raumangebot der jeweiligen Schule mit Raumstandards, welche in sogenannten Richtraumprogrammen abgebildet werden. Die standardisierten Flächenanforderungen stützen sich dabei auf die Empfehlungen des Kantons Zürich vom 1. Januar 2012 und weisen den Bedarf pro Schulstufe (Kindergarten, Primar- und Oberstufe) und pro Anzahl geführter Klassen aus. Für die Schulanlage Birchlen hat die quantitative Raumanalyse ergeben, dass Raumdefizite sowohl für die Primarschule als auch für den Kindergarten bestehen.

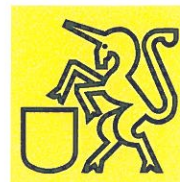
Entwicklung der Schülerzahlen

Neben der Raumanalyse für die Schulanlage Birchlen wurden im Gesamtkonzept auch die Schülerfortschreibung und das langfristige Wohnbaupotential in Dübendorf untersucht. Die nachfolgende Grafik zeigt, dass die Einwohnerzahl in den Jahren 2000 bis 2010 um ca. 14 % gestiegen ist. Entsprechend der Einwohnerzahl hat sich auch die Anzahl der Primarschüler und Kindergartenkinder erhöht. Der Anteil Primarschüler an der Gesamtbevölkerung liegt bei ca. 6 %, derjenige der Kindergartenkinder bei 2 %.

Die Stadt Dübendorf rechnet mit einem weiteren Zuwachs der Schülerzahlen. Für die Erarbeitung des Gesamtkonzeptes wurde die Annahme getroffen, dass die Bevölkerung um ca. 1 % pro Jahr weiter wächst (ab 2010 bis 2022 um 12 %). Entsprechend wird für das Jahr 2022 von einer Bevölkerungszahl von rund 28'000 Einwohner ausgegangen (Stichtag 31.12.2012: 25'086 Einwohner). Weiter wird angenommen, dass der Anteil Primarschüler an der Gesamtbevölkerung unverändert 5,5 – 6,0 % beträgt, derjenige der Kindergartenkinder 1,8 – 2,0 %. Die durchschnittliche Anzahl Kinder pro Klasse wird mit 20 - 22 angenommen.

Gesamtsanierung und Erweiterung

Im Rahmen einer Gesamtsanierung sollen alle Trakte nach den gesetzlich gültigen Vorschriften instand gesetzt werden. Es wird vorgeschlagen, den eingeschossigen, aufgrund seiner geringen Gebäudetiefe von 5,7 m höchst ineffizienten Trakt (weiss) mit einem Ersatzneubau zu ersetzen. Dieser soll die Raumdefizite der Primarschule auffangen. Als Planungsgrundlage für den Ersatzneubau wird von einer Gebäudegrundfläche von rund 384 m² ausgegangen. Ein viergeschossiger Ersatzneubau



würde demzufolge eine Geschossfläche von 1'536 m² und ein Gebäudevolumen von 5'568 m³ aufweisen.

Umsetzung RICHTRAUMPROGRAMM

Das Raumprogramm für den Erweiterungsbau stützt sich auf die kantonalen Empfehlungen und dient als Grundlage für die Grobkostenschätzung. Neben einem Aufenthalts- und Arbeitsbereich für die Lehrpersonen und einem Schulleitungsbüro beinhaltet das Raumprogramm auch zwei Besprechungszimmer, welche zusammenschaltbar geplant werden sollen. Im Weiteren soll der Ersatzneubau eine Bibliothek, einen Medienraum und zusätzliche Therapieräume aufnehmen. Ebenfalls geplant sind Räumlichkeiten für die Betreuung sowie zwei Handarbeitszimmer mit angrenzenden Materialräumen. Die Zusammenstellung der Hauptnutzflächen des RICHTRAUMPROGRAMMES für den Neubau ergibt gesamthaft eine Fläche von rund 882 m².

Grobkostenschätzung

Gemäss Grobkostenschätzung basierend auf der Grobdiagnose nach IP-Bau wird für die Gesamtsanierung und Erweiterung mit Erstellungskosten von rund 17 Mio. Franken inkl. MwSt. gerechnet. Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 25\%$. Die detaillierte Grobkostenschätzung ist im Anhang 4 enthalten. Im Zusammenhang mit der Grobkostenschätzung sind folgende Hinweise zu beachten:

Zusammensetzung Projektierungskredit

Der Projektierungskredit von Fr. 1'454'706.00 inkl. MwSt. setzt sich aus den Kosten für die Planer-submission sowie der Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes zusammen. Die Honorarschätzung des Generalplaners für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes bezieht sich auf das Investitionsvolumen, welches aus der Grobkostenschätzung hervorgeht.

Kosten

Projektierungskredit; Durchführung Planerauswahlverfahren

Externe Begleitung:

Erstellung Projektpflichtenheft (Richtbetrag, inkl. Nebenkosten, Aufwand ca. 650 Stunden)	Fr.	30'000.00
Organisation und Durchführung Projektwettbewerb	Fr.	70'000.00

Entschädigung Beurteilungsgremium:

Fachexperte Architektur 1 (nach KBOB 2013; Total 4,5 Tage inkl. 1 Tag Vorbereitung)	Fr.	10'500.00
Fachexperte Architektur 2 (nach KBOB 2013; Total 4,5 Tage inkl. 1 Tag Vorbereitung)	Fr.	10'500.00
Fachexperte Baukosten (nach KBOB 2013; Total 4,5 Tage inkl. 1 Tag Vorbereitung)	Fr.	10'500.00
Sachexperten (Sitzungsgelder)	Fr.	5'000.00

Entschädigung der Teilnehmer:

Annahme 5 – 8 Teilnehmer, mit Ersatzregelungen (in Anlehnung an SIA 142, Preisgeld / Entschädigung)	Fr.	70'000.00
--	-----	-----------



Nebenkosten:

Plankopien, Publikation, ev. Raummiete etc.	Fr.	2'500.00
Modellgrundlagen	Fr.	5'000.00
Zwischentotal	exkl. MwSt.	Fr. 214'000.00

Projektierungskredit; Vor- und Bauprojekt

Planungsgrundlagen :

Gebäudeaufnahmen (digitale Daten)	Fr.	30'000.00
Geologisches Gutachten aktuell (Bericht)	Fr.	8'000.00
Geländeaufnahme Umgebung (digitale Daten)	Fr.	8'000.00
Gebäudecheck / Altlasten (Bericht)	Fr.	10'000.00
TV-Aufnahmen Kanalisation (Bericht)	Fr.	5'000.00
Prüfung Machbarkeit Photovoltaik (Bericht)	Fr.	5'000.00

Honorare:

Generalplaner (gemäss Übersicht: Voraussichtliches Honorar Generalplaner)	Fr.	885'000.00
Nebenkosten Generalplaner (5 % Honorar GP)	Fr.	44'250.00
Bauherrenseitiges Projektmanagement (Richtbetrag, inkl. Nebenkosten)	Fr.	75'000.00
Sitzungsgelder Bauausschuss (Annahme 20 Sitzungen; Fr. 60.00 pro Person und Sitzung / 6 Personen)	Fr.	7'200.00

Nebenkosten:

Plankopien, Diverses etc.	Fr.	2'500.00
---------------------------	-----	----------

Unvorhergesehenes:

Reserve	Fr.	10'000.00
Bewilligungsgebühren (vgl. Grobkostenschätzung)	Fr.	40'000.00
Abstimmungsvorlage (Infoveranstaltung inkl. Catering)	Fr.	3'000.00

Zwischentotal	exkl. MwSt.	Fr. 1'132'950.00
Total Projektierungskredit	exkl. MwSt.	Fr. 1'346'950.00
Total Projektierungskredit	inkl. MwSt.	Fr. 1'454'706.00

Die Ausgaben von Fr. 1'454'706.00 sind in der Investitionsplanung eingestellt und werden zulasten Konto 1217.5030.82 verbucht.

Beschluss

1. Antrag und Weisung der Primarschulpflege vom 3. September 2013 für die Projektierung der Gesamtsanierung und Erweiterung des Schulhauses Birchlen werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat unterstützt die Projektierung der Gesamtsanierung und Erweiterung des Schulhauses Birchlen sowie den Investitionskredit von Fr. 1'454'706.00.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. der GRPK und des Gemeinderates
- Primarschulpflege
- Abteilung Finanzen
- Leiter Primarschulverwaltung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber