



18-304 L2.2

Genehmigung eines Zusatzkredites von Fr. 310'000.00 für die Planung der Gesamtsanierung mit Teilneubau Schulhaus Stägenbuck

Ausgangslage

An der Gemeinderatssitzung vom 1. Dezember 2014 wurde ein Planungskredit von Fr.453'520.75 für ein Planer Auswahlverfahren bewilligt. Der Kredit war dafür bestimmt, auf der Schulanlage Stägenbuck einen Projektwettbewerb durchzuführen.

Durchführung Projektwettbewerb

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten für die Durchführung des Projektwettbewerbs hat sich gezeigt, dass ein Klärungsbedarf hinsichtlich den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen einerseits und der künftigen Nutzung des Hallenbads andererseits bestehen. Im Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege und mit Einbezug des stellvertretenden kantonalen Denkmalpflegers, konnte die Projektgruppe mit Unterstützung des Preisgerichtes erwirken, dass die Rahmenbedingungen für den Projektwettbewerb entscheidend gelockert wurden. Betreffend Hallenbad haben beide Schulpflegen entschieden den Bearbeitungssperimeter des Projektwettbewerbes um den Bereich der Sporthalle und des Hallenbads zu erweitern. Damit konnte die Schulanlage als Ganzes weitergeplant und auch Erweiterungsmöglichkeiten im heutigen Bereich des Hallenbads aufgezeigt werden.

Im Rahmen der Durchführung des Projektwettbewerbs hat das Preisgericht empfohlen, mit den besten 4 Projekten eine Bereinerungsstufe durchzuführen. Nach sorgfältiger Abwägung der Argumente wurde der Projektvorschlag APPIA des Zürcher Büros Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG einstimmig als Sieger erkoren.

Am 8. Februar 2018 fand im Foyer des Stadthauses in Dübendorf die Ausstellungseröffnung statt. Eingeladen waren der Stadt- und Gemeinderat, die beiden Schulpflegen, der Gemeinderat Schwerzenbach, das Preisgericht und alle Wettbewerbsteilnehmer. In den darauffolgenden Wochen war die Ausstellung bis zum 2. März 2018 für die Öffentlichkeit zugänglich.

Grobkostenschätzung Siegerprojekt

Die Projektgruppe hat innerhalb des bewilligten Kreditrahmens eine Grobkostenschätzung für das Siegerprojekt durch die Firma PBK AG erstellen lassen. Die Kosten für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage werden auf Fr. 111'630'000 inkl. MWST geschätzt.

Ebenfalls in Auftrag gegeben wurde eine Grobkostenschätzung für einen Ersatzneubau mit gleichem Raumprogramm wie das Siegerprojekt. Diese Kosten werden auf Fr. 125'170'000 inkl. MWST geschätzt. Die Kostengenauigkeit wird in den Grobkostenschätzungen mit $\pm 20 - 25\%$ angegeben.

Die Grobkostenschätzungen werden seitens der Projektgruppe als plausibel erachtet. Gleichwohl ist die Projektgruppe der Meinung, dass Kostenreduktionen vorgenommen werden müssen. Der Projektwettbewerb hat gezeigt, dass das erarbeitete Raumprogramm auf der räumlich begrenzten Schulanlage zu kostenintensiven Umsetzungsvorschlägen führt. Hier sind beide Schulen gefordert zu prüfen, ob der notwendige Schulraum an anderen Standorten genauso zweckdienlich, jedoch kosten-



günstiger erstellt werden kann. Zudem sind die dem Raumprogramm zu Grunde liegenden Auswertungen aus dem Jahr 2014 zu aktualisieren, so dass neue Erkenntnisse in die weitere Planung einbezogen werden können.

Dazu kommt, dass das Postulat zur Schulanlage Stägenbuck im Gemeinderat weiterhin hängig ist. Die Antworten auf die darin formulierten Fragen sollen ebenfalls mit dem bevorstehenden Planungsschritt erarbeitet werden.

Projektüberarbeitung und vertiefte Abklärungen

Die Projektgruppe möchte, mit dem Ziel einer massgebenden Kostenreduktion, eine Projektüberarbeitung durchführen. Diese Kostenreduktion soll in erster Linie mit einem verkleinerten Raumprogramm erfolgen. Mit den vertieften Abklärungen soll einerseits die Kostensicherheit erhöht, andererseits die noch offenen Fragen seitens des Gemeinderats geklärt werden.

Die Primarschule lässt zurzeit das Gesamtentwicklungskonzept aktualisieren. Es ist geplant, an einer Schulpflegesitzung Anfang 2019 die Resultate und die daraus gewonnenen Rückschlüsse durch die Schulpflege bewilligen zu lassen. Basierend auf diesen Resultaten kann die Primarschule auch Reduktionen am Raumprogramm für die Schulanlage Stägenbuck beschliessen.

Um die Kostensicherheit innerhalb der Kostenschätzung zu erhöhen, ist auch eine vertiefte Betrachtung beider Schulhäuser notwendig (Primar- und Sekundarschule). Darin soll der Umgang mit der Fassade im Austausch mit der Denkmalpflege, der Feuerpolizei und der Bauherrschaft vertieft geklärt werden. Mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen können auch die noch offenen Fragen hinsichtlich des Umgangs mit der denkmalgeschützten Bausubstanz in angemessenem Umfang geklärt werden. Um weitergehende Fragen bezüglich möglicher Kostenfolgen auch in Bezug auf die Erdbebenertüchtigung zu beantworten, sind weitere Abklärungen notwendig. Diese werden durch die Primarschule getragen.

Die Sanierung der Schulanlage Stägenbuck wird immer dringender und auch die Unterhaltskosten steigen jährlich an. Um keine Zeit zu verlieren, empfiehlt die Projektgruppe eine zweigleisige Vorgehensweise: Neben der Überarbeitung des Raumbedarfs sollen auch bis Ende des Jahres dem Stadt- und Gemeinderat, sowie der Gemeindeversammlung der Sekundarschule der Projektstand erläutert und das weitere Vorgehen aufgezeigt werden. Im Rahmen dieser Information bezüglich des Planungsstandes soll auch der für die Projektüberarbeitung notwendige Kredit beantragt werden. Werden die Kreditanträge bewilligt, kann mit der Projektüberarbeitung voraussichtlich Anfang 2019 begonnen werden.

Die Projektüberarbeitung wird durch das siegreiche Team erarbeitet. Das Team kann bei Bedarf um weitere Planer aus den Fachrichtungen Bauphysik, Haustechnik und Brandschutz ergänzt werden. Bauherrnseitig wird das Planerteam durch die Projektgruppe begleitet. Es ist geplant, dass Basler & Hofmann als Bauherrenberater weiterhin die Projektgruppe unterstützt. Es wird mit einer Bearbeitungsdauer von ca. 6 Monaten gerechnet. Sind sich beide Schulpflegen über Resultate der Projektüberarbeitung und das weitere Vorgehen einig, ist es geplant einen Projektierungskredit zu beantragen. Dazu werden Urnenabstimmungen notwendig sein.



Kosten

Zusammensetzung Planungskredit

Bezeichnung	Bewilligung	Beschluss Datum	Betrag	Bemerkung
Planungskredit	Gemeinderat	1. 12. 2014	Fr. 453'520.75	
1. Zusatzkredit	Schulpflege	4. 4. 2017	Fr. 95'000.00	Für die Durchführung der optionalen Reinigungsstufe und Mehraufwendungen bezüglich der Klärung der Rahmenbedingungen
2. Zusatzkredit	Schulpflege	10. 7. 2018	Fr. 25'000.00	Für die Vorbereitung einer Projektüberarbeitung
3. Zusatzkredit	Gemeinderat		Fr. 310'000.00	Für eine Projektüberarbeitung und die Vorbereitung der Urnenabstimmungen
Neues Total Planungskredit Anteil Primarschule			Fr. 883'520.75	

Zusammensetzung des beantragten Zusatzkredites

Der Zusatzkredit wird benötigt für die Durchführung der Projektüberarbeitung sowie die Vorbereitung und Begleitung des Projektierungskredites bis zur Urnenabstimmung.

Insgesamt wird jetzt ein Zusatzkredit von Fr. 580'000.00 inkl. MWST benötigt. Dieser Zusatzkredit wird zwischen der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach und der Primarschule (Stadt Dübendorf) aufgeteilt.

Beschreibung	Betrag
Planer Honorare	304'000.00
Planungsgrundlagen, Bauherrenseitige Aufwände, Nebenkosten und Reserve	113'000.00
Weitergehende Abklärungen Postulat Beantwortung	40'000.00
Vorbereitung Urnenabstimmung	78'500.00
Zwischentotal, exkl. MWST	535'500.00
MWST, 7.7%	41'233.50
Total, inkl. MWST	576'733.50
Total, inkl. MWST gerundet	580'000.00

Kostenaufteilung

Im Grundsatz werden die Kosten hälftig von der Sekundarschule und der Primarschule getragen. Weil die Planungskosten "weitergehende Abklärungen für die Postulatsbeantwortung" vollumfänglich durch die Primarschule getragen werden, resultieren nachfolgende Kostenaufteilungen.



Anteil Primarschule

- Anteil Projektüberarbeitung und vertiefte Abklärungen: Fr. 270'000.00
- "Weitergehende Abklärungen für Postulatsbeantwortung": Fr. 40'000.00
- **Total beantragter 3. Zusatzkredit zum Planungskredit: Fr. 310'000.00, inkl. MWST.**

Mit diesem Kredit soll das vorliegende Projekt überarbeitet, vertiefte Abklärungen durchgeführt, Kosten eingespart, noch offene Fragen geklärt und die notwendigen Urnenabstimmungen vorbereitet werden.

Anteil Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach

- Anteil Projektüberarbeitung und vertiefte Abklärungen: Fr. 270'000.00
- Total: Fr. 270'000.00, inkl. MWST.

Erwägungen

Für den Stadtrat sind die Vorlage und das Vorgehen der Primarschulpflege nachvollziehbar. Somit kann der Antrag zuhanden des Gemeinderates unterstützt werden.

Beschluss

1. Der Antrag der Primarschulpflege für den Zusatzkredit von Fr. 310'000.00 wird zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.
2. Vom Antrag und der Weisung der Primarschulpflege zuhanden des Gemeinderates wird Kenntnis genommen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat - zuhanden der GRPK und des Gemeinderates
- Primarschulpflege
- Leitung Finanz- und Controllingdienste
- Kreditkontrolle
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Martin Kunz
Stadtschreiber