



Sitzung Nr. 03/15-16 vom 15. Dezember 2015

## Protokollauszug

Einzelne Schulgebäude, Turn- und Sportanlagen, Pausenplätze

L2.1.2.

**Projekt Teilsanierung und Erweiterung Schulhaus Wil:**  
**-Wiedererwägung des Beschlusses vom 20. Januar 2015**  
**-Rückzug der Weisung an den Gemeinderat vom 20. Januar 2015**  
**-Verabschiedung der neuen Weisung an den Gemeinderat**

44



<b>ANTRAG</b>	
Primarschulpflege vom .....	
Geschäfts-Nr. GR .....	
Beschluss des Gemeinderates	
betreffend	
<b>Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Baukredites für die Teilsanierung und Erweiterung Schulhaus Wil</b>	

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages der Primarschulpflege vom .....

**b e s c h l i e s s t :**

1. Dem Baukredit für die Teilsanierung und Erweiterung vom Schulhaus Wil von Fr. 5'851'000.00 wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto 1217.5030.50, zugestimmt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Baukostenindex zwischen der Preisbasis des Kostenvoranschlages (Dezember 2014) und der Ausführung entstehen.
3. Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug.



## WEISUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Baulicher Zustand.....	4
2	Zielsetzung – Projekt Schulhaus Wil.....	4
2.1	Vorprojekt.....	4
2.2	Projekt.....	5
2.3	Grundrisse.....	6
2.4	Ansichten.....	8
2.5	Umgebung.....	9
2.6	Ansicht Aussenanlage.....	9
3	Legislaturziele.....	10
4	Bezug zum Gesamtentwicklungskonzept 2011 und 2015.....	10
5	Finanzplan und Budget.....	11
6	Dringlichkeit.....	11
7	Lösungsvarianten.....	11
8	Ablauforganisation und Kompetenzen.....	12
9	Konsequenzen einer Ablehnung.....	12
10	Begründung der beantragten Lösung.....	13
11	Kosten.....	13
11.1	Bis heute aufgelaufene Kosten Projekt Schulhaus Wil.....	13
11.2	Baukredit.....	13
11.3	Bruttokredit.....	14
11.4	Investitionsplanung.....	14
12	Jährliche Folgekosten.....	14
13	Begründung und Wertung des Bauprojektes.....	15
14	Aktenverzeichnis.....	18



## 1 Ausgangslage

Das Schulhaus Wil liegt im südlichen Stadtteil nahe der Waldgrenze. Die Primarschulanlage Wil besteht aus zwei Gebäuden, welche über eine gemeinsame überdeckte Aussenluftpauzenhalle verbunden sind. Das alte Schulhaus aus dem Jahre 1861 wurde 1965 mit Pausenhalle und neuem Schultrakt erweitert. Sowohl in schulischer wie auch in bautechnischer Hinsicht ist das Schulhaus in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den Bedürfnissen des Nutzers.

1992 wurde der neue Schulhausteil mit rund 1.3 Mio. Franken saniert, ein Grossteil des Ausbaus ist aber im Originalzustand von 1965. Das alte Schulhaus Wil wurde 1998 mit 1 Mio. Franken teilsaniert.

Der vom Architekten H.P. Kunz erstellte Erweiterungsbau beinhaltet 5 Klassenzimmer, 1 Handarbeits- / Werken Zimmer, Lehrerzimmer und Vorbereitungsraum. Im UG ist nebst den technischen Räumen eine mittlerweile aberkannte Schutzraumanlage erstellt worden. Im Dachgeschoss wurden eine 1½-Zimmerwohnung und eine 4-Zimmerwohnung eingebaut. Für eine kurzfristige Verbesserung der Raumsituation wurden die beiden Wohnungen im Dachgeschoss als Schulraum umgenutzt.

Die Aussenanlage besteht aus einem Hartplatz und einem Rasensportplatz, der als Spiel- und Pausenplatz genutzt wird. Nachträglich wurden noch ein Klettergerät und Tischtennistische für Pausen- und Spielvergnügen erstellt.

Der Flächenbedarf ist nicht mehr ausreichend. Damit die heutigen Schulunterrichtsformen sinnvoll ausgeführt werden können, fehlen im Schulhaus Wil Klassenzimmer und geeignete Gruppenräume. Das Lehrerzimmer sowie das Vorbereitungsraum sind für die Anzahl beschäftigter Lehrpersonen unzureichend. Es fehlen geeignete Vorbereitungs- und Besprechungsräume, das als Provisorium erstellte Schulleiterbüro ist für Besprechungen ungeeignet.

Zudem weist das Gebäude in mehreren Teilen dringenden Sanierungsbedarf auf. Das Steildach weist vor allem bei den Dachaufbauten Schäden an der Eindeckung auf. Die Sanitärsteigleitungen bedürfen einer Erneuerung. Die Wärmeisolierung entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und ist entsprechend den neusten kantonalen Anforderungen anzupassen.

Der Brandschutz ist ebenfalls den neusten kantonalen Vorschriften anzupassen (Richtlinien 2015). Insbesondere müssen sämtliche Türabschlüsse und teilweise die Zargen ersetzt werden! Die fehlende behindertengerechte Erschliessung ist mit baulichen Ergänzungen (Lift, IV-WC) zu realisieren. Die Heizungsinstallationen wurden überprüft und sind in einem sehr guten Zustand. Die Heizkapazität ist für eine Erweiterung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss ausreichend.

Die Hauptverteilung Elektroanlagen und deren Steigleitungen bedürfen keiner Instandsetzungsmaßnahmen. Die Beleuchtung ist jedoch veraltet und soll durch energiesparende LED-Leuchten ersetzt werden. Die Aussenanlage sollte mit einem Belag für Sportaktivitäten ergänzt werden. Durch die fehlende Turnhalle beim Schulhaus Wil ist es wünschenswert, bei geeigneter Witterung den Turnunterricht in der Aussenanlage durchführen zu können.



## 1.1 Baulicher Zustand

Die Auswertung hat ergeben, dass sich das Schulgebäude zum Zeitpunkt der Auswertung im 2011 in einem mittleren baulichen Zustand befindet. Dies bedeutet, dass derzeit glücklicherweise noch keine Einschränkungen im Gebrauch vorliegen, jedoch ein Instandsetzungsbedarf bei den einzelnen Bauteilen klar ausgewiesen wird. In der nächsten Zeit müssen umfassende Instandsetzungsmaßnahmen geplant und umgesetzt werden. Die Auswertung zeigt im Weiteren auf, dass neben dem laufenden Unterhalt beim Gebäude die Gebäudehülle mit den Fenstern, den Fassaden sowie die Sanitärleitungen als erste Bauteile instandgesetzt werden müssen. Das sanierungsbedürftige Dach muss ebenfalls instandgesetzt werden.

## 2 Zielsetzung – Projekt Schulhaus Wil

In der Analysenphase wurde ein Flächendefizit von -19% ausgewiesen. Insbesondere bei den Gruppen- und Spezialräumen besteht dringender Optimierungsbedarf. Aktuell steht den 6 Primarklassen kein Gruppenraum, sondern lediglich ein Förderraum im Dachgeschoss zur Verfügung. Auch fehlen geeignete Räumlichkeiten, um schulergänzende Angebote an diesem Standort anbieten zu können. Zum heutigen Zeitpunkt werden Unterrichtslektionen wie Werken und Logopädie in die Schulanlage Högler ausgelagert. Mit der Teilsanierung und Erweiterung wird die räumliche Situation im Schulhaus Wil deutlich verbessert. Ausser den Turnlektionen, die im Schulhaus Högler unterrichtet werden, kann dann sämtlicher Schulunterricht im Schulhaus Wil angeboten werden.

Durch die städtebauliche Entwicklung im Hochbord, die mit einem grossen Wohnanteil ausgewiesen ist, muss zusätzlicher Schulraum im Schulhaus Högler bereitgestellt werden. Mit der Erweiterung vom Schulhaus Wil und der Rückführung vom ausgelagerten Unterricht wird nun Raum frei für neue Schulklassen. Durch die zu erwartende und prognostizierte Zunahme von Kindergarten- und Primarschulkindern ist mit weiteren baulichen Erweiterungen im Schulhaus Högler zu rechnen.

### 2.1 Vorprojekt

Bei der Schulraumplanung im 2011 wurde der Ausbau des Dachgeschosses als kurzfristige Massnahme in die Planung aufgenommen. Ein zusätzlicher Erweiterungsanbau wurde als mittelfristiges Ziel eingeplant. Bei der Vorprojektplanung wurde schnell ersichtlich, dass eine Aufstockung und der Ausbau des Dachgeschosses wirtschaftlich den grössten Nutzen aufweist.

Die im Schulraumkonzept und im Investitionsprogramm aufgezeigten Kosten von 7 Mio. Franken für einen Erweiterungsanbau und die Kosten für den Dachstockausbau von 0.625 Mio. Franken werden dadurch nicht beansprucht. Auch die Investitionskosten von Fr. 150'000.00, für die Aufwertung vom Pausen- und Spielplatz Schulhaus Wil, sind im Kredit für die geplante Teilsanierung und Erweiterung eingeschlossen.

Die Kosten im Investitionsplan von 2011 wurden wie folgt aufgelistet:

150'000.00	Pausenplatzerweiterung Schulhaus Wil
150'000.00	Hartplatzsanierung Schulhaus Wil
625'000.00	Ausbau Dachgeschoss zu Schulraum
<u>7'000'000.00</u>	Erweiterungsbau (Planung ab 2018-2020)
<u>7'925'000.00</u>	Total Investitionskosten

Insgesamt werden mit diesem zusammenfassenden Projekt die verschiedenen im Voraus, im Investitionsprogramm einzeln geplanten Kosten, in einem Umfang von Fr. 1.85 Mio., reduziert. Die frühere Projektidee Dachstockausbau ist mit Fr. 4.21 Mio. im Investitionsprogramm 2015 enthalten. Das be-



## 1.1 Baulicher Zustand

Die Auswertung hat ergeben, dass sich das Schulgebäude zum Zeitpunkt der Auswertung im 2011 in einem mittleren baulichen Zustand befindet. Dies bedeutet, dass derzeit glücklicherweise noch keine Einschränkungen im Gebrauch vorliegen, jedoch ein Instandsetzungsbedarf bei den einzelnen Bauteilen klar ausgewiesen wird. In der nächsten Zeit müssen umfassende Instandsetzungsmaßnahmen geplant und umgesetzt werden. Die Auswertung zeigt im Weiteren auf, dass neben dem laufenden Unterhalt beim Gebäude die Gebäudehülle mit den Fenstern, den Fassaden sowie die Sanitärleitungen als erste Bauteile instandgesetzt werden müssen. Das sanierungsbedürftige Dach muss ebenfalls instandgesetzt werden.

## 2 Zielsetzung – Projekt Schulhaus Wil

In der Analysenphase wurde ein Flächendefizit von -19% ausgewiesen. Insbesondere bei den Gruppen- und Spezialräumen besteht dringender Optimierungsbedarf. Aktuell steht den 6 Primarklassen kein Gruppenraum, sondern lediglich ein Förderraum im Dachgeschoss zur Verfügung. Auch fehlen geeignete Räumlichkeiten, um schulgänzende Angebote an diesem Standort anbieten zu können. Zum heutigen Zeitpunkt werden Unterrichtslektionen wie Werken und Logopädie in die Schulanlage Högler ausgelagert. Mit der Teilsanierung und Erweiterung wird die räumliche Situation im Schulhaus Wil deutlich verbessert. Ausser den Turnlektionen, die im Schulhaus Högler unterrichtet werden, kann dann sämtlicher Schulunterricht im Schulhaus Wil angeboten werden.

Durch die städtebauliche Entwicklung im Hochbord, die mit einem grossen Wohnanteil ausgewiesen ist, muss zusätzlicher Schulraum im Schulhaus Högler bereitgestellt werden. Mit der Erweiterung vom Schulhaus Wil und der Rückführung vom ausgelagerten Unterricht wird nun Raum frei für neue Schulklassen. Durch die zu erwartende und prognostizierte Zunahme von Kindergarten- und Primarschulkindern ist mit weiteren baulichen Erweiterungen im Schulhaus Högler zu rechnen.

### 2.1 Vorprojekt

Bei der Schulraumplanung im 2011 wurde der Ausbau des Dachgeschosses als kurzfristige Massnahme in die Planung aufgenommen. Ein zusätzlicher Erweiterungsanbau wurde als mittelfristiges Ziel eingeplant. Bei der Vorprojektplanung wurde schnell ersichtlich, dass eine Aufstockung und der Ausbau des Dachgeschosses wirtschaftlich den grössten Nutzen aufweist.

Die im Schulraumkonzept und im Investitionsprogramm aufgezeigten Kosten von 7 Mio. Franken für einen Erweiterungsanbau und die Kosten für den Dachstockausbau von 0.625 Mio. Franken werden dadurch nicht beansprucht. Auch die Investitionskosten von Fr. 150'000.00, für die Aufwertung vom Pausen- und Spielplatz Schulhaus Wil, sind im Kredit für die geplante Teilsanierung und Erweiterung eingeschlossen.

Die Kosten im Investitionsplan von 2011 wurden wie folgt aufgelistet:

150'000.00	Pausenplatzenerweiterung Schulhaus Wil
150'000.00	Hartplatzsanierung Schulhaus Wil
625'000.00	Ausbau Dachgeschoss zu Schulraum
<u>7'000'000.00</u>	Erweiterungsbau (Planung ab 2018-2020)
<u>7'925'000.00</u>	Total Investitionskosten

Insgesamt werden mit diesem zusammenfassenden Projekt die verschiedenen im Voraus, im Investitionsprogramm einzeln geplanten Kosten, in einem Umfang von Fr. 1.85 Mio., reduziert. Die frühere Projektidee Dachstockausbau ist mit Fr. 4.21 Mio. im Investitionsprogramm 2015 enthalten. Das be-



antragte Projekt kostet Fr. 5.85 Mio. Damit müssen im Investitionsprogramm auf dieser Projektposition die Kosten um Fr. 1.64 Mio. erhöht werden.

## 2.2 Projekt

Im Areal des Schulhauses Wil wäre noch Platz für einen Neubau vorhanden. Da im bestehenden Volumen jedoch noch Ausbaupotential vorhanden ist und zudem die Dachgeschossflächen suboptimal ausgenutzt werden, können die zusätzlich benötigten Flächen mit einer Aufstockung äusserst wirtschaftlich untergebracht werden. Eine spätere Erweiterung (Turnhalle) ist somit immer noch jederzeit möglich. Die verschiedenen Funktionen (Schule, Sport) werden nicht vermischt, was zu einer konzeptionell einfachen und damit auch wirtschaftlichen Lösung führt.

Das Dachgeschoss, welches ursprünglich zu Wohnzwecken diente, wird abgebrochen und ein zusätzliches Voll- und ein Attikageschoss auf den bestehenden Massivbau aufgesetzt. Mit dieser Massnahme können die fehlenden oder zu kleinen Schulräumlichkeiten (Lehrerzimmer/ AVOR, Gruppenräume, Schulleiter etc.) im bestehenden Gebäude untergebracht werden. Zudem werden mit der neuen Liftanlage, welche ausserhalb des Gebäudes erstellt wird, sämtliche Geschosse behindertengerecht erschlossen.

Die neuen Aufbauten werden in Holzbauweise erstellt, um den statischen Anforderungen Rechnung zu tragen und zudem sollen die Klassen nach rund 6-7 Wochen im bereits sanierten Teil (UG/ EG/ 1.OG) den Schulbetrieb wieder aufnehmen können. Die Kosten für ein teures Provisorium können somit eingespart werden.

Sämtliche Nasszellen und Schulwandbecken in den Schulzimmern werden inkl. deren Steigzonen saniert. Lehrerzimmer, AVOR-Bereich und Sitzungszimmer werden neu im Attikageschoss untergebracht, wobei Lehrer- und Sitzungszimmer verbunden werden können, was die Flexibilität (z.B. für grössere Meetings) deutlich erhöht.

Durch das bewusste Zurücksetzen des Attikageschosses auf der Längsseite des Gebäudes wird auf die Bauten entlang des Strassenraumes reagiert. Der über eine offene Pausenhalle im Erdgeschoss angebaute Altbau mit seinen architektonisch markanten Dachaufbauten wird mit dieser Massnahme als eigenständiges Pendant zum modernen Neubau respektvoll behandelt.

Mit der Aufstockung wird der Minergie Standard angestrebt. Auf eine Zertifizierung wird jedoch verzichtet, da die Nachrüstung einer kontrollierten Lüftung für die zu sanierenden Räume äusserst aufwändig ist und zudem auch die Raumhöhen unter das durch die Schulhausrichtlinien empfohlene Mass reduziert würden. Zudem wird der bereits bestehende Gebäudeteil nochmals zusätzlich gedämmt, um auch hier den heutigen Forderung nach Energiesparen Rechnung zu tragen. Im Zuge der Fassadensanierung werden auch sämtliche Fenster erneuert.

Die geplante Photovoltaikanlage auf dem Flachdach erhöht die Energieeffizienz zusätzlich, weil damit der grösste Teil des täglichen Strombedarfes abgedeckt werden kann. Die Anlage ist aufgrund des hohen Eigenbedarfes während der Tageszeit und der Förderung durch den Bund äusserst wirtschaftlich. Nach rund 10 Jahren ist die Anlage, bei einer Laufzeit von ca. 35 Jahren, bereits amortisiert.



### 2.3 Grundrisse

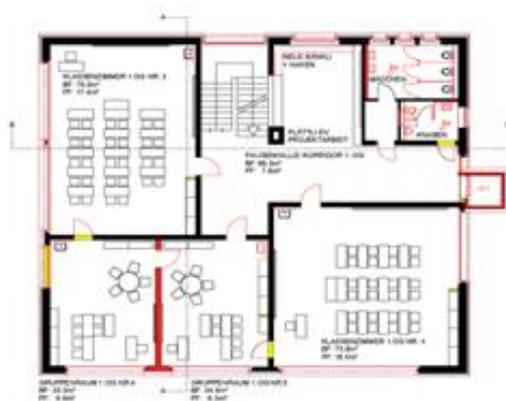
Grundriss (Teilsanierung) UG



Grundriss (Teilsanierung) EG

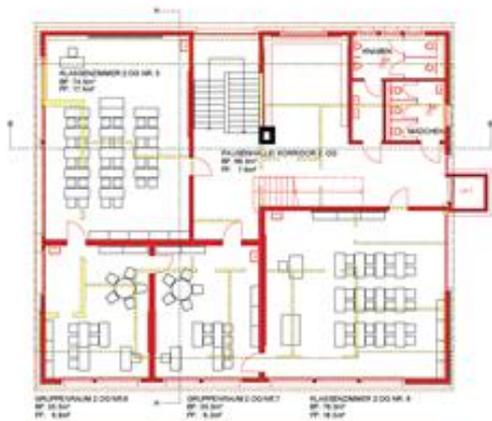


Grundriss (Teilsanierung) 1. OG

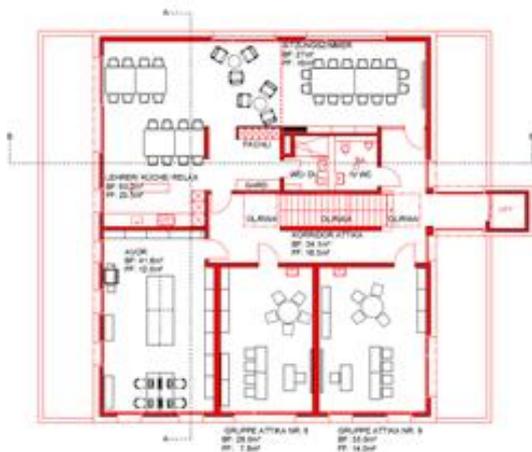




Grundriss (Erweiterung) 2. OG



Grundriss (Ausbau) Dachgeschoss





## 2.4 Ansichten

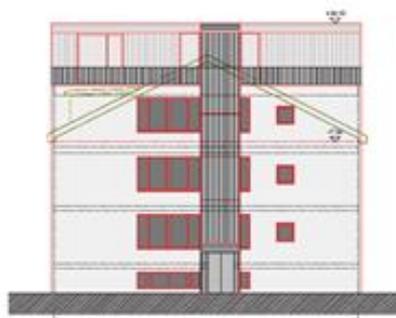
*Ansicht Süd-Ost (Seite Geerenstrasse)*



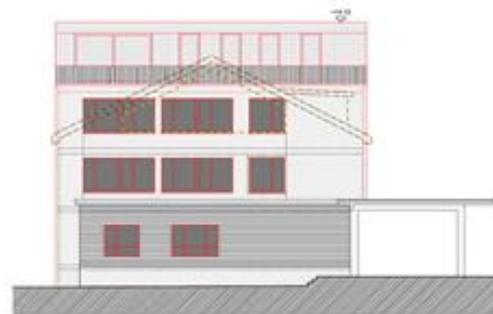
*Ansicht Nord-West (Seite Pausenplatz)*



*Ansicht Nord-Ost*



*Ansicht Süd-West*





## 2.5 Umgebung

Die Umgebungsgestaltung der Schulanlage Wil wird komplett überarbeitet. Im Bereich der Unteren Geerenstrasse werden sämtliche Abstellmöglichkeiten für Autos und Fahrräder funktionsgetrennt voneinander angeordnet und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die Aussenbereiche für Sport und Spiel werden getrennt angeordnet. Sämtliche Ballspiele, bei welchen auch Fangzäune erforderlich sind, werden auf dem südlichen Pausenbereich vorgesehen, während der Spielbereich mit Klettern, Wasserspiel, Tischtennis etc. im nördlichen Teil konzentriert wird.

Durch die Erweiterung der Spiel- und Sportmöglichkeiten wird auch dem im Legislaturprogramm des Stadtrates festgelegten Leitsatz betreffend Förderung von Sportaktivitäten Rechnung getragen.

## 2.6 Ansicht Aussenanlage





### 3 Legislaturziele

Für die Projekterarbeitung wurden das Legislaturprogramm 2014-2018 vom Stadtrat und die Legislaturziele der Primarschule Dübendorf 2015–2018 als unterstützende Wegweiser miteinbezogen.

Die vom Stadtrat formulierten Ziele sind im Projekt Schulhaus Wil berücksichtigt

- Ein attraktives äusseres Erscheinungsbild spiegelt den hohen Qualitätslevel der Schule
- Die Liegenschaften der Schule werden kontinuierlich erneuert und dem Bedarf angepasst.
- Die Stadt optimiert ihr Umfeld für Freizeit-, Kultur- und Sportangebote durch die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur.

Die Legislaturziele der Primarschule wurden im Projekt aufgegriffen:

- Die Planung für den Schulraumbedarf wird laufend angepasst an Bevölkerungswachstum sowie pädagogische und gesellschaftliche Bedürfnisse. Notwendige Bauprojekte kontinuierlich weiterverfolgen und realisieren.
- Räume werden multifunktional und mehrfach genutzt.
- Die Möglichkeiten für Tagesstrukturen werden weiterverfolgt.
- Bei Neu- und Umbauprojekten werden vielfältige Bewegungsmöglichkeiten für Kinder geschaffen.

Bei der geplanten Teilsanierung und Erweiterung der Schulanlage Wil wurden die gefassten Ziele bestmöglich umgesetzt.

### 4 Bezug zum Gesamtentwicklungskonzept 2011 und 2015

Die Primarschule Dübendorf hat von 2011 bis 2012 ein Gesamtentwicklungskonzept über das Immobilienportfolio erarbeiten lassen, worin festgehalten wird, welche Bauten zu welchem Zeitpunkt saniert und/oder erweitert werden sollen. Die wesentlichen Resultate und Erkenntnisse sind im Schlussbericht „Schulraumentwicklung Primarschule Dübendorf - Gesamtkonzept“ vom 10. August 2012 von Basler & Hofmann zusammengefasst worden. In den vergangenen Jahren hat die Primarschule Dübendorf die Grundlagen für die ersten Teilprojekte wie zum Beispiel den Projektwettbewerb für die Gesamtanierung und Erweiterung der Schulanlage Birchlen sowie das Vor- und Bauprojekt für die Gesamtanierung der Schulanlage Wil erarbeiten lassen.

Im Gesamtentwicklungskonzept von 2012 wurde als Empfehlung festgehalten, die getroffenen Annahmen periodisch überprüfen zu lassen. Die aktualisierten Erkenntnisse sollen als Grundlage für die Weiterentwicklung der Schulraumplanung verwendet werden können. Gleichzeitig wird es als notwendig erachtet, die Investitions- und Terminplanung von 2012 zu überarbeiten. Im Hinblick auf das zu erwartende Bevölkerungswachstum ist es empfehlenswert, die Annahmen zur städtebaulichen Entwicklung in den Prozess einzubeziehen.

Derzeitig ist die Aktualisierung vom Gesamtentwicklungskonzept 2015 in Bearbeitung. Für das Gesamtentwicklungskonzept von 2012 wurden sämtliche Gebäude des Schulbauportfolios mit zwei verschiedenen Analyse-Instrumenten bewertet. Mit dem Werkzeug „Stratus“ wurde in einem ersten Schritt der bauliche Zustand analysiert, um Aussagen zum künftigen Unterhalts- und Finanzbedarf ermitteln zu können. Mit Hilfe des Werkzeugs „Paedagogicus“ wurde anschliessend eine quantitative Raumanalyse auf Grundlage der kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen erstellt. Im Rahmen der Aktualisierung des Gesamtentwicklungskonzeptes wurde keine Aktualisierung dieser Resultate vorgenommen. Für die Aktualisierung der Angaben zur Stadtentwicklung wurde im Mai 2015 ein Interview mit Reto Lorenzi, Leiter Stadtplanung Dübendorf, geführt.

Als Grundlage für die Aktualisierung der Teilprojekte wurde für die Primar- und Kindergartenstufen eine Zusammenstellung der Anzahl Klassen für den gesicherten und langfristigen Bedarf erstellt,



welche aufzeigen soll, wie die zu erwartenden Klassen umgesetzt werden können. Die Massnahmen für die Umsetzung des gesicherten Bedarfs sind im Gesamtentwicklungskonzept bis 2020 eingeplant. Während der Bearbeitung der aktualisierten Version des Gesamtentwicklungskonzeptes wurde erkannt, dass aufgrund der Wohnbautätigkeit und der demografischen Entwicklung sehr schwer vorhersehbar ist, wie sich die SchülerInnenzahlen entwickeln werden. Ob der beobachtete starke Anstieg der Zahlen lediglich ein Trend oder erst ein Anfang ist, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Da die Zahlen des gesicherten Bedarfs vorwiegend auf der Fortschreibung der bereits vorgemerkten Kinder basiert, ist die Bereitstellung des Schulraums gemäss den vorgesehenen Teilprojekte bis 2020 zwingend notwendig.

Neben der Raumanalyse für das Schulhaus Wil wurden im Gesamtentwicklungskonzept für die Primarschule Dübendorf die Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler und das langfristige Wohnbaupotential in Dübendorf untersucht. Für die Region Glatttal wird gemäss dem Statistischen Amt des Kantons Zürich für den Zeitraum 2010 bis 2030 ein Wachstum von 18.6 % prognostiziert. Diese Annahme kann auch für Dübendorf verwendet werden, da die Gemeinde in der Vergangenheit im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum im Mittelwert des Glatttals einzuordnen war.

Auf der Basis der Bevölkerungsentwicklung wird für die Planung vom Schulhaus Wil festgelegt, in der zukünftigen Projektierung sechs Primarklassen zu berücksichtigen.

## 5 Finanzplan und Budget

Auf Grund des Gesamtentwicklungskonzept 2011 wurden in der Investitionsplanung 2012 bereits 7 Mio. Franken ab 2017 eingesetzt für eine Weiterentwicklung der Schulanlage Wil. Die Primarschulpflege hat an der Sitzung Nr.06/13-14 vom 04.März 2014 den Projektierungskredit für den Ausbau Schulhaus Wil in Höhe von 130'000.00 Franken genehmigt.

## 6 Dringlichkeit

In den letzten 20 Jahren wurden nur die nötigen Instandhaltungsarbeiten ausgeführt. Durch die fehlenden Räumlichkeiten kann eine Vorbereitung wie auch der Unterricht nicht optimal ausgeführt werden. Die derzeitige Nutzung der beiden Wohnungen als Schulraum ist nur provisorisch und auf dem niedrigsten Raumstandard als Schulraum nutzbar. Das defekte Steildach bedarf einer dringenden Gesamtanierung.

## 7 Lösungsvarianten

Da die Lösung einer Aufstockung und Ausbau vom Dachgeschoss deutlich kostengünstiger sind als ein Anbau oder ein Solitärbau wurden auf teure Planungsvarianten verzichtet. In der im Gesamtkonzept von 2011 erbrachten Variante wurde die fehlende Fläche nach dem Dachstockausbau aufgezeigt. Die Kostenberechnung erfolgte über die Gebäudegrundfläche.

Basler & Hofmann hält in Bezug auf das gewählte Vorgehen folgende Erwägungen fest:

- In der Analysephase wurde für die Schulanlage Wil ein Flächendefizit von - 19 % ausgewiesen. Insbesondere bei den Gruppen- und Spezialräumen besteht dringender Optimierungsbedarf. Aktuell steht den 6 Primarklassen kein Gruppenraum, sondern lediglich ein Förderraum im Dachgeschoss zur Verfügung. Auch fehlen geeignete Räumlichkeiten, um die schulergänzenden Angebote an diesem Standort anbieten zu können.
- Während der Bearbeitung des Vorprojektes wurde erkannt, dass sich aus wirtschaftlicher und betrieblicher Sicht mit einer Aufstockung die bessere Möglichkeit anbieten würde, die räumlichen Defizite zu verbessern. Mit einer Aufstockung könnte auf den Annexbau und somit auf



eine Beeinträchtigung des Aussenraums verzichtet werden. Zudem könnte die Chance für eine Aufwertung des Aussenraums wahrgenommen werden.

- Gemäss den Grundrissplänen des Bauprojektes wären in der Aufstockung Flächen für den Lehrkraftbereich sowie für zwei Gruppenräume vorgesehen. Im 1. und 2. Obergeschoss wären neu zwei identische Grundrisse geplant, wobei jeweils ein Klassenzimmer pro Geschoss in zwei Gruppenräume aufgeteilt würde. Die Flächen des ehemaligen Lehrkraftbereichs im Erdgeschoss würden neu ebenfalls als Gruppenraumfläche genutzt werden können. Im Rahmen der Sanierung ist im Untergeschoss zudem ein Grossgruppenraum geplant, welcher künftig für Blockzeitenbetreuung und als Mittagstisch genutzt werden soll. Auch eine Synergienutzung dieses Raumes als Bibliothek wird weiterverfolgt.
- Die von der Primarschule Dübendorf geplante Lösung wird als ressourcenschonende Möglichkeit erachtet, um die bestehenden Defizite mittelfristig zu beheben. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen kann die räumliche Situation für 6 Primarklassen eindeutig verbessert werden. Allerdings sollte davon abgesehen werden, nach der Umsetzung der Teilsanierung und Erweiterung zusätzliche Primarklassen an diesem Standort zu unterrichten. Empfohlen wird zudem, das Untergeschoss soweit auszubauen, dass neben dem Mittagstisch auch der Raumbedarf für 11 Hortplätze abgedeckt werden kann.

## 8 Ablauforganisation und Kompetenzen

Die Primarschulpflege Dübendorf beauftragt die Projektgruppe Schulhaus Wil die Teilsanierung und Erweiterung vom Schulhaus Wil auszuarbeiten. Die Projektgruppe Wil setzt sich aus einer Planungsgruppe und der Nutzergruppe zusammen.

<u>Planungsgruppe:</u>	<u>Nutzergruppe:</u>
- Vorsitz (Schulpflegemitglied)	- Schulleitung
- Schulpflegemitglied	- Lehrvertretung
- Geschäftsleitung Primarschule	- Hausdienst
- Dienstleitung Infrastruktur	

Die finanziellen Kompetenzen sind, sofern die finanziellen Mittel vorhanden und bewilligt wurden, auf Fr. 30'000.00 festgelegt. Sämtliche nötigen Beschlüsse für das Projekt Schulhaus Wil werden von der Primarschulpflege beschlossen.

## 9 Konsequenzen einer Ablehnung

Der geordnete Schulbetrieb in einer angemessenen funktionsfähigen Schulinfrastruktur steht im Vordergrund. Die Schulpflege wird im Falle einer Ablehnung nicht darum herkommen, grössere gebundene Finanzmittel zu bewilligen, damit sukzessive die Anlageteile erneuert und saniert werden können. Das ist in einem derart grossen Umfang nicht wirtschaftlich. Zudem würden in einem solchen Verfahren weitere politische Gremien und die stimmberechtigte Bevölkerung nicht eingebunden.

Für den fehlenden Schulraum müssten dann so genannte Notlösungen in die Wege geleitet werden. Das könnte zum Beispiel sein, dass mit relativ hohen Finanzmitteln Container für die Unterbringung von Schulraum gemietet werden müssten.



## 10 Begründung der beantragten Lösung

Der Primarschulpflege ist es mit diesem Projekt gelungen, diverse einzelne Projekte in einem Quartierschulhaus zusammenzufassen und so einer wirtschaftlichen zweckmässigen Gesamtlösung zuzuführen. Es konnte eine sehr vorteilhafte Kombination auf der Basis der bestehenden Infrastruktur mit zusätzlichem Schulraum, einer Sanierung und einer Verbesserung des Energiestandards geschaffen werden.

Als Energiestadt hat sich Dübendorf verpflichtet, die gemeindeeigenen Um- und Neubauten sowie Sanierungen, soweit wirtschaftlich vertretbar, gemäss dem Minergie-Standard zu planen. Die Erweiterung und Teilsanierung soll den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Wie vorstehend erläutert, wird im vorliegenden Projekt der Minergie Standard angestrebt, auf eine Zertifizierung wird jedoch verzichtet.

## 11 Kosten

### 11.1 Bis heute aufgelaufene Kosten Projekt Schulhaus Wil

Vorprojekt/ Bauprojekt Schulhaus Wil	Planungsgrundlagen	13'000.00
	Kopien, Pläne	293.55
	Sanitärplanung	1'162.10
	Architekturleistungen	75'600.00
	Bauphysikleistungen	1'620.00
	Ingenieurleistungen	21'097.45
Total bis heute aufgelaufene Kosten (in Baukredit eingerechnet)		112'773.10

### 11.2 Baukredit

Kostenvoranschlag (± 10%, inkl. 8% MwSt., Stand 04.12.2014)			
BKP 0- Grundstücke	Fr.	0.00	
BKP 1- Vorbereitungsarbeiten	Fr.	297'000.00	
BKP 2- Gebäude	Fr.	3'802'500.00	Anteil Honorare Bauprojekt Fr. 672'000.00
BKP 4- Umgebung	Fr.	916'000.00	
BKP 5- Baunebenkosten	Fr.	140'500.00	
BKP 6- Reserven	Fr.	270'000.00	
BKP 9- Einrichtungen/Mobiliar	Fr.	425'000.00	
Total Baukredit, inkl. MwSt.	Fr.	5'851'000.00	



### 11.3 Bruttokredit

Aufgelaufene Kosten	Fr.	112'773.10	Stand 21. Oktober 2015
Offene Kosten	Fr.	5'738'226.90	
<b>Total beantragter Baukredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>5'851'000.00</b>	

### 11.4 Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm, Konto 1217.5030.50, ist die Verteilung des beantragten Kredites wie folgt vorgesehen:

2014	Fr.	91'000.00
2015	Fr.	200'000.00
2016	Fr.	500'000.00
2017	Fr.	3'500'000.00
2018	Fr.	1'560'000.00
<b>Total beantragter Baukredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>5'851'000.00</b>

### 12 Jährliche Folgekosten

Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Inneren über den Gemeindehaushalt in den Zürcher Gemeinden sind die Folgekosten für die Investitionen auszuweisen. In der folgenden Aufstellung werden die Kosten aufgeführt:

<b>Kapitalfolgekosten</b> (Abschreibung und Verzinsung)		
Abschreibung und Verzinsung 10% von Fr. 5'851'000.00	Fr.	585'100.00
<b>Betriebliche Folgekosten</b> (Sachaufwendungen)		
2% von Fr. 5'851'000.00	Fr.	117'020.00
<b>Personelle Folgekosten</b> (Grundbesoldung multipliziert mit Faktor 1.5)		
780 Reinigungsstunden	Fr. 21'060.00 x 1.5	Fr. 31'590.00
183 Hauswartungsstunden (SIA 469)	Fr. 7'503.00 x 1.5	Fr. 11'254.50
<b>Total Folgekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>744'964.50</b>



### 13 Begründung und Wertung des Bauprojektes

Der Primarschulpflege ist es mit diesem Projekt gelungen, diverse einzelne Projekte in einem Quartiersschulhaus zusammenzufassen und so einer wirtschaftlichen zweckmässigen Gesamtlösung zuzuführen. Es konnte eine sehr vorteilhafte Kombination auf der Basis der bestehenden Infrastruktur mit zusätzlichem Schulraum, einer Sanierung und einer Verbesserung des Energiestandards geschaffen werden.

Dübendorf, ..... 2015

Primarschulpflege Dübendorf

Susanne Hänni  
Präsidentin

Christof Bögli  
Schulsekretär



Stadthaus  
 Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf  
 Telefon +41 (0)44 801 67 17  
 beatrix.peterhans@duebendorf.ch

## Stadt Dübendorf

Geschäfts- und  
 Rechnungsprüfungskommission



Stadtrat  
 Usterstrasse 2  
 8600 Dübendorf



Dübendorf, 5. Juni 2015

### **Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Baukredites für die Teilsanierung und Erweiterung Schulhaus Wil Geschäfts-Nr. GR 38/2015**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
 Sehr geehrte Frau Stadträtin, sehr geehrte Herren Stadträte

In der GRPK wurde an der letzten Sitzung die Diskussion über oben erwähntes Geschäft geführt. Daraus haben sich folgende Kritikpunkte ergeben, welche wir an den Stadtrat richten mit der Bitte, die Weisung entsprechend anzupassen und der GRPK wieder vorzulegen:

- Der Bezug zum Gesamtkonzept fehlt und soll ergänzt werden. Darin soll auch eine Prognose in die Zukunft enthalten sein, welche aussagt, wie lange die geplante Lösung voraussichtlich (unter Einbezug der erwarteten Bevölkerungszunahme) ausreichen wird.
- Ein Variantenvergleich und die Begründung für die gewählte Lösungsvariante fehlen und sollen ergänzt werden.
- Die GRPK fordert einen übersichtlichen Raumvergleich der beiden Schulhäuser Wil und Högler zusammen in Bezug zu heute gegenüber der geplanten Lösung (inkl. Variantenvergleich Ergänzungsbau).

Als gutes Beispiel einer Weisung betreffend Schulhaus erwähnen wir gerne das Geschäft „Schulhaus Birchlen“. Diese war verständlicher und vollständiger und damit eine gute Entscheidungsgrundlage.

Wir bitten um sorgfältige Prüfung der drei Kritikpunkte und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundlich grüssen

  
 Dr. Andrea Kennel  
 Präsidentin

  
 Beatrix Peterhans  
 Sekretärin

... die Stadt an der Glatt



## Bericht

Die Primarschulpflege hat mit Beschluss am 20. Januar 2015 den Antrag und die Weisung an den Stadt- und Gemeinderat verabschiedet. Anschliessend hat durch die Primarschulpflege eine Projektvorstellung beim Stadtrat stattgefunden. Der Stadtrat hat daraufhin den Antrag und die Weisung zuhanden des Gemeinderates am 26. Februar 2015 gutgeheissen.

Die GRPK bildete eine Unterkommission und begann mit der Prüfung des Geschäfts. Erste Klärungen bei einem Rundgang vor Ort sind am Dienstag 12. Mai 2015, 18.00 Uhr erfolgt. Ergänzend dazu hat es mündliche und Email Informationen (26. Mai 2015) gegeben.

Am Rundgang vor Ort haben teilgenommen:

Herr M. Berli (Gemeinderat, Vorsitz UK)

Frau T. Bösch (Gemeinderätin)

Herr B. Eggenberger (Gemeinderat)

Frau B. Würsch (Primarschulpflege, Vorsteherin Ressort Infrastruktur)

Herr G. Mozzetti (Primarschule, Dienstleiter Liegenschaften)

Mit oben stehendem Schreiben von der GRPK an den Stadtrat, datiert 5. Juni 2015, hat die Primarschulpflege über seine Präsidentin vom Inhalt erfahren. Die Vorsteherin Ressort Infrastruktur und die Präsidentin der Primarschulpflege sind übereingekommen, die Weisung an den Gemeinderat zu überarbeiten.

## Antrag

- a. Der Beschluss der Primarschulpflege vom 20. Januar 2015 soll in die Wiedererwägung gezogen werden.
- b. Der Beschluss der Primarschulpflege vom 20. Januar 2015 soll aus inhaltlichen Gründen aufgehoben werden.
- c. Der Stadtrat soll gebeten werden, die Akten vom 20. Januar zurückzuziehen.
- d. Die in diesen Akten vorliegende neue Weisung soll zuhanden des Stadt- und Gemeinderates verabschiedet werden

Auf Antrag eines Schulpflegemitgliedes beschliesst die Primarschulpflege den Punkt I im Beschluss aufzunehmen.

Auf Antrag der Präsidentin der Primarschulpflege und der Vorsteherin Ressort Infrastruktur

## DIE PRIMARSCHULPFLEGE BESCHLIESST

- I. Die Primarschulpflege als Behörde mit selbständigen Verwaltungsbefugnissen stellt Antrag an den grossen Gemeinderat der Stadt Dübendorf. Der Stadtrat von Dübendorf reicht diese Anträge mit seinem Gutachten an den Gemeinderat weiter. Zukünftig soll die Kommunikation bei der Prüfung eines beantragten Geschäfts, direkt zwischen dem Gemeinderat (GRPK) und der Primarschulpflege stattfinden.
- II. Der Beschluss der Primarschulpflege vom 20. Januar 2015 wird in die Wiedererwägung gezogen.
- III. Der Beschluss der Primarschulpflege vom 20. Januar 2015 wird aus inhaltlichen Gründen aufgehoben.
- IV. Der Stadtrat wird gebeten, die Akten vom 20. Januar zurückzuziehen.
- V. Die neue Weisung wird zuhanden des Stadt- und Gemeinderates verabschiedet.
- VI. Mitteilung an:  
Stadt- und Gemeinderat (via AXIOMA Geschäftsverwaltungsprogramm)

Für die Richtigkeit des Auszugs  
Präsidentin Sekretär

Susanne Hänni

Christof Bögli