



## ANTRAG

Der Primarschulpflege vom 8. April 2014



GR Geschäft Nr. 6/2014

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

**Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 453'520.75 für die Planung der Gesamtsanierung mit Teilneubau Schulhaus Stägenbuck**

---

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages der Primarschulpflege vom 8. April 2014

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

1. Für die Planung der Gesamtsanierung mit Teilneubau des Schulhauses Stägenbuck wird ein Bruttokredit von Fr. 453'520.75 genehmigt.
  2. Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug.
-



## WEISUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage .....	2
2	Betriebskonzept Stägenbuck.....	3
3	Vorgehen .....	3
4	Baulicher Zustand.....	3
4.1	Dringlichkeit .....	3
4.2	Konsequenzen einer Ablehnung .....	4
5	Entwicklung der Wohnbevölkerung .....	4
6	Zukünftige Anzahl Primarklassen und Kindergartenabteilungen .....	4
7	Gesamtsanierung mit Teilneubau.....	4
8	Visualisierungsentwurf.....	5
9	Nachhaltiges Bauen.....	5
10	Denkmalpflege.....	5
11	Wirtschaftlichkeitsprüfung.....	5
12	Kosten.....	6
12.1	Bis heute aufgelaufene Kosten Vorprojekt .....	6
12.2	Planungskredit .....	6
12.3	Bruttokredit .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Aktenverzeichnis.....		10

---

## 1 Ausgangslage

Die Schulanlage Stägenbuck liegt im nördlichen Stadtteil in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Dübendorf. Sie wurde 1975 von der Firma Züger Architekten AG in Zusammenarbeit mit den Architekten U. Zimmermann und W. Hess erbaut.

Die als Schulcampus gebaute Anlage auf der Parzelle 14495 verfügt neben den beiden Hauptgebäuden für die Primar- und Sekundarschule auch über zwei Turnhallen, eine Sporthalle, ein 25m Lernschwimmbecken, ein Betriebspersonalgebäude und einen Singsaal. Die gesamte Anlage ist zur Hälfte Miteigentum der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach und zur anderen Hälfte der Stadt Dübendorf, vertreten durch die Primarschulpflege Dübendorf.

Die Zustandsbewertungen haben ergeben, dass die beiden Schulgebäude, die Nebengebäude sowie die Sport- und Turnhallen und das Schulhallenbad einen hohen Instandsetzungsbedarf aufweisen.



Um das weitere Vorgehen für die zukünftigen Investitionen zu klären, wurde die Nutzung im Rahmen einer schulraumstrategischen Planung überprüft.

## **2 Betriebskonzept Stägenbuck**

In Zusammenarbeit mit dem Ingenieur, Planer- und Beratungsbüro Basler & Hofmann hat die Projektgruppe Sanierung Schulanlage Stägenbuck im Jahr 2013 räumliche Betriebskonzepte für die Primar- und Sekundarschule ausgearbeitet. Anhand der Resultate aus der Analysephase ist die künftige Nutzung sämtlicher Räume der Haupt- und Nebengebäude geklärt und mit Hilfe eines Variantenvergleichs eine Entwicklungsstrategie für die gesamte Schulanlage erarbeitet worden. Während der Bearbeitung hat sich gezeigt, dass neben der Variante von Raumrochaden innerhalb des Bestandes auch die Planung von allfälligen Neubauten oder Teilneubauten auf dem Schulareal in Betracht gezogen werden soll. Der gesamte Variantenvergleich umfasste die drei Testplanungen Gesamtsanierung mit Erweiterung, Neubau und Gesamtsanierung mit Teilneubau.

## **3 Vorgehen**

Im Anschluss an die Ausarbeitung der Varianten haben die Primarschulpflege Dübendorf und die Sekundarschulpflege Dübendorf-Schwerzenbach aufgrund der idealen Konzeption beschlossen, für die Variante Gesamtsanierung mit Teilneubau eine Planungskreditvorlage für die Sanierung und Erweiterung der beiden Schulhäuser sowie für den Singsaal und die Hauswartwohnungen erarbeiten zu lassen. Mit dem bewilligten Planungskredit soll ein Architekturwettbewerb finanziert werden. Für das ausgewählte Projekt wird anschliessend eine durch Fachleute erstellte Kostenschätzung für die Gesamtsanierung mit Teilneubau veranlasst.

Separat erarbeiten die beiden Schulpflegen eine Projektierungskreditvorlage für die Gesamtsanierung der Sporthalle und des Schulhallenbades.

## **4 Baulicher Zustand**

Die Auswertung hat ergeben, dass sich die Gebäude auf der Schulanlage zum Zeitpunkt der Auswertung im 2013 in einem mittleren baulichen Zustand befinden. 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 bei allen Gebäuden die Gebäudehülle mit den Fenstern, den Fassaden und den Dächern sowie die Lüftungsanlagen und die Sanitärleitungen als erste Bauteile instand gesetzt werden müssen.

### **4.1 Dringlichkeit**

Neben dem laufenden Unterhalt, der aus finanziellen Überlegungen auf das Allernötigste beschränkt ist, wurden in den 40 Betriebsjahren nur wenige und kleinere Sanierungsarbeiten ausgeführt. Nun weisen die Schulgebäude einen Zustand auf der anzeigt, dass die Planung für eine umfassende Sanierung in die Wege geleitet werden muss. Dies auch aus wirtschaftlichen Gründen weil in naher



Zukunft damit gerechnet werden muss, dass die beiden Schulpflegen gebundene und kostenintensive Massnahmen in die Wege leiten müssen.

Durch das uns heute bekannte und prognostizierte Bevölkerungswachstum von 18.6% und der damit verbundenen Zunahme von Schülerinnen und Schüler muss zusätzlicher Schulraum bereitgestellt werden.

#### **4.2 Konsequenzen einer Ablehnung**

Der geordnete Schulbetrieb in einer angemessenen funktionsfähigen Schulinfrastruktur steht im Vordergrund und muss von den beiden Schulpflegen gewährleistet werden. Die beiden Schulpflegen werden im Falle einer Ablehnung nicht darum herum kommen, 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 der Schulklassen gemietet werden müssten.

### **5 Entwicklung der Wohnbevölkerung**

Neben der Raumanalyse für die Schulanlage Stägenbuck wurden im Gesamtentwicklungskonzept für die Primarschule Dübendorf die Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler und das langfristige Wohnbaupotential in Dübendorf untersucht. Für die Region Glattal 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 Glattals einzuordnen war.

### **6 Zukünftige Anzahl Primarklassen und Kindergartenabteilungen**

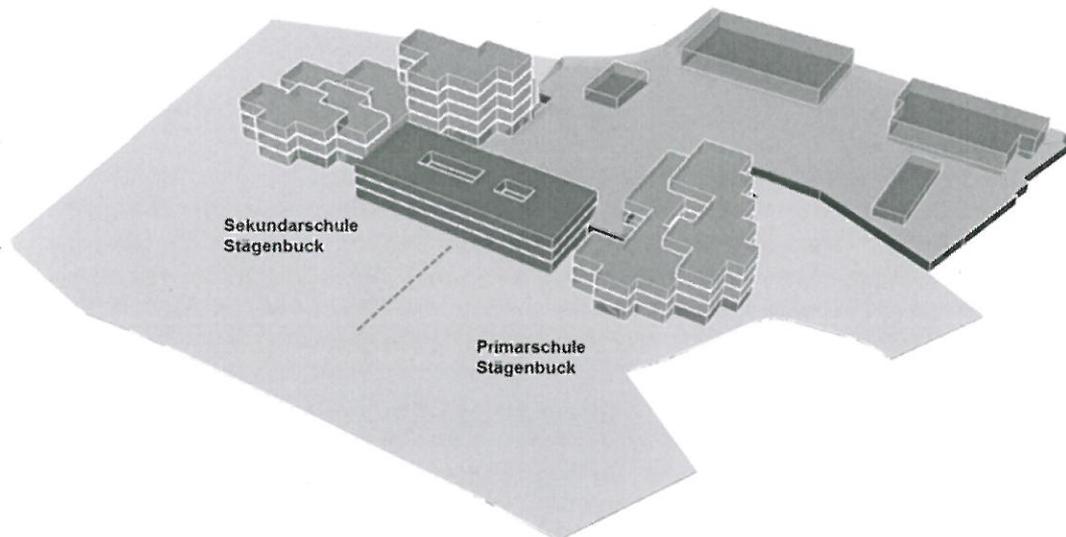
Auf der Basis der Bevölkerungsentwicklung wird für die Planung der Primarschule Stägenbuck festgelegt, in der zukünftigen Projektierung 18 Primarklassen und 3 Kindergartenabteilungen zu berücksichtigen.

### **7 Gesamtsanierung mit Teilneubau**

Aufgrund der sehr grossen Nachfrage nach Sporthallenangeboten, sieht das Projekt, Gesamtsanierung mit Teilneubau in der Testplanung vor, die bestehenden Einfachturnhallen durch eine unterteilbare Dreifachturnhalle nach Baspo Norm 201 zu ersetzen. Die Flächen für die Primar- und Sekundarschule, welche für die Umsetzung des Richtraumprogrammes notwendig sind, sollen in einem Neubau über der Turnhalle konzipiert werden. Dabei sind separate Haupteingänge für die Primar- und Sekundarschule auf gleichem Niveau wie der heutige Pausenplatz vorgesehen.



## 8 Visualisierungsentwurf



## 9 Nachhaltiges Bauen

Als Energiestadt hat sich Dübendorf verpflichtet, die gemeindeeigenen Um- und Neubauten sowie Sanierungen soweit wirtschaftlich vertretbar, gemäss dem Minergie-Standard zu planen.

Die Gesamtanierung soll den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Ob die Instandsetzung allenfalls die Vorgaben von Minergie erfüllen soll, wird im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung geklärt.

## 10 Denkmalpflege

Die gesamte Schulanlage Stägenbuck ist mit Ausnahme des Pavillons im überkommunalen Register der Denkmalpflege eingetragen. Die kantonale Denkmalpflege ist im laufenden Prozess zu integrieren und die Schulanlage Stägenbuck ist nach denkmalpflegerischen Kriterien zu sanieren.

## 11 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge ist vorgesehen, sämtliche Projektvorschläge von einem externen Baukostenplaner im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit prüfen zu lassen. Die Plausibilisierung erfolgt anhand von Flächenkennzahlen. Die Kosten für die Wirtschaftlichkeitsprüfung sind ebenfalls im Planungskredit berücksichtigt.



## 12 Kosten

### 12.1 Bis heute aufgelaufene Kosten Vorprojekt

Projektstudie der Primarschule mit Fokus Sanierung Primarschulhaus	Architekturleistungen	78'655.50	Effektive Kosten zulasten der Primarschule
	Fachexperten Haustechnik	19'821.00	
	Fachexperten Bauphysik	1'626.05	
	Sachleistungen	777.95	
	Evaluation Bauherrenberatung	10'583.50	
<b>Total aus den Jahren 2010-2012</b>		<b>111'464.00</b>	
Vorprojekt Sekundar- und Primarschule Sanierung und Teilneubau	Bauherrenberatung	36'487.55	
	Expertisen	32'513.15	
	Konzepte	30'252.35	
	Aufbereitung von Plänen	616.20	
	Entschädigung Präsidium Projektgruppe	3'187.50	
<b>Total aus Vorprojekt</b>		<b>103'056.75</b>	
<b>Total bis heute aufgelaufene Kosten</b>		<b>214'520.75</b>	

### 12.2 Planungskredit

Externe Begleitung	Erstellung Projektpflichtenheft	25'000.00	Richtbetrag inkl. Nebenkosten
	Organisation und Durchführung Planerauswahlverfahren	75'000.00	Richtbetrag inkl. Nebenkosten
Planungsgrundlagen	Gebäudeaufnahmen	65'000.00	Digitale Daten
	Geländeaufnahme	15'000.00	Digitale Daten
Entschädigung Sachexperten		3'840.00	Annahme Sitzungsgeld
Entschädigung Fachexperten		42'000.00	Empfehlung Konferenz der Bauorgane des Bundes
Entschädigung weiterer Experten	Baukostenplaner Fr. 8'500.00	17'000.00	
	Experte Nachhaltigkeit Fr. 8'500.00		
Entschädigung der Teilnehmer	Annahme 5 – 8 Teilnehmende	175'000.00	In Anlehnung an SIA 142
Nebenkosten	Plankopien, Publikationen etc.	6'400.00	
	Modellgrundlagen	18'000.00	
Total Planungskredit, exkl. MWSt.		442'240.00	
MWSt. 8%		35'379.20	
Total Planungskredit, inkl. MWSt.		477'619.20	
Total Planungskredit, inkl. MWSt.	gerundet	<b>478'000.00</b>	
Anteil Primarschule Dübendorf	50%	<b>239'000.00</b>	
Anteil Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach	50%	239'000.00	

Damit es zu einer Auftragserteilung kommen kann, muss die Sekundarschulgemeindeversammlung Dübendorf-Schwerzenbach für ihren Anteil einen gleichlautenden Beschluss fassen.



### 12.3 Bruttokredit

Aufgelaufene Kosten Vorprojekt		214'520.75	Stand 2. Juni 2014
Anteil Primarschule Dübendorf am Planungskredit		239'000.00	
<b>Total beantragter Bruttokredit</b>		<b>453'520.75</b>	

Dübendorf, 8. April 2014

Primarschulpflege Dübendorf

Edith Jöhr  
Präsidentin

Christof Bögli  
Schulsekretär



GR Geschäft 6/2014

---

**Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 453'520.75 für die Planung der Gesamtsanierung mit Teilneubau Schulhaus Stägenbuck**

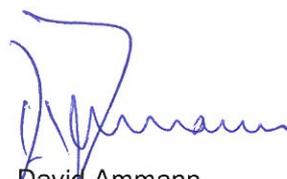
---

Der Stadtrat unterstützt die Planung der Gesamtsanierung mit Teilneubau des Schulhauses Stägenbuck sowie den Bruttokredit von Fr. 453'520.75.

Dübendorf, 12. Juni 2014

Stadtrat Dübendorf

  
Lothar Zörjen  
Stadtpräsident

  
David Ammann  
Stadtschreiber



**GR Geschäft Nr. 6/2014**

---

**Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 453'520.75 für die Planung der Gesamtsanierung mit Teilneubau Schulhaus Stägenbuck**

---

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Andrea Kennel  
Präsidentin

Beatrix Peterhans  
Sekretärin

---

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Patrick Schnider  
Präsident

Beatrix Peterhans  
Sekretärin

---

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des  
Bezirksrates Uster  
vom



## Aktenverzeichnis

GR Geschäft Nr. 6/2014

### **Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 453'520.75 für die Planung der Gesamtsanierung mit Teilneubau Schulhaus Stägenbuck**

---

1. Weisung GR Geschäftsnummer 6/2014 vom 8. April 2014
2. Primarschulpflegebeschluss vom 8. April 2014
3. Stadtratsbeschluss Nr. 14-185 vom 12. Juni 2014
4. Grundlagen für den Planungskredit
5. Nutzungspläne
6. Objektauswertung
7. Richtraumprogramm, quantitative Analyse
8. Plandokumentation Teilneubau
9. Raumprogramm Wettbewerb
10. Kostenberechnung Planungskredit