



17-291 L2.2

Schulanlage Högler

Verabschiedung eines Baukredites von Fr. 5'885'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Högler

Ausgangslage

Die Schulanlage Högler wurde 1970 erbaut und vor rund zwölf Jahren mit Ausnahme einzelner Flachdächer umfassend instand gesetzt. In den beiden Unterrichtstrakten A und B werden aktuell zwölf Primarklassen unterrichtet. Im Erdgeschoss des Traktes B befindet sich zudem ein integrierter Kindergarten, welcher zwei Klassenzimmer belegt. Der Turnhallentrakt umfasst zwei Einfachturnhallen und eine Gymnastikhalle. Neben dem Trakt B befinden sich der Singsaal mit separatem Eingang sowie eine vom Hauswart bewohnte Wohnung.

Am westlichen Rand der Schulanlage liegt das freistehende Gebäude «Wasserfurren» mit einem Doppelkindergarten im Erdgeschoss und Räumlichkeiten für die Schülergänzenden Angebote inklusive Produktionsküche im Obergeschoss.

Zusammen mit der Schulanlage Stägenbuck gilt die Schulanlage Högler mit vier Musikzimmern, einem Band-Raum im Luftschuttkeller sowie einem Singsaal als wichtiger Standort für die Musikschule. Zudem werden der DaZ-Unterricht für die Mittelstufe und der Psychomotorik-Unterricht für die gesamte Primarschule an diesem Standort angeboten.

Ein Grossteil der Schulanlage Högler wurde 2004 gesamtsaniert. Eine zusätzliche Erweiterung der Schulanlage wurde zu diesem Zeitpunkt aufgrund des mangelnden Bedarfs nicht in Betracht gezogen. Im Jahr 2015 wurde eine Verbindung zwischen den Musikzimmern eingebaut, sodass die Räume neu auch für schulische Gruppenarbeiten eingesetzt werden können.

2016 wurde das Dach des Verbindungstraktes aufgrund von flächendeckenden Schäden saniert. Zudem ist ab 2019 eine Instandsetzung der Produktionsküche geplant, damit die Anforderungen gemäss aktueller Lebensmittelverordnung erfüllt werden können.

Erwägungen

Auf der Schulanlage Högler soll das Raumangebot den Prognosen hinsichtlich des Schülerinnen- und Schülerzuwachses und dem benötigten Platz für die Betreuung angepasst werden. Durch die geplante Erweiterung kann gewährleistet werden, dass die übliche und gewünschte Schulhauszuteilung innerhalb des Wohnquartiers optimal umgesetzt wird. Die bestehenden Kindergartenabteilungen im Gebäude «Wasserfurren» und der Kindergarten im Schulhaus-Trakt Süd sollen neu im Erweiterungsbau Platz finden. Diese Raumrochade gibt den nötigen Platz für Schulklassen innerhalb des Schulhauses frei und das Gebäude «Wasserfurren» steht nach dem Umzug dem Betreuungsangebot zur Verfügung. Gleichzeitig soll für die Kindergartenabteilungen ein eigener Aussenraum beim Ergänzungsbau geschaffen werden.

Als Grundfläche wird von einem Grundriss mit zwei gegenüberliegenden Kindergartenklassen bzw. Schulräumen ausgegangen. Diese können ein- bis viergeschossig ausgeführt werden. Bei der Erarbeitung des räumlichen Konzepts wurde die Flächenempfehlung Schulbauten des Kantons Zürichs für Kindergarten- und Primarschulräume berücksichtigt. Die Ausgestaltung der Grundrisse basiert auf der Modularität. Diese lässt verschiedene Möglichkeiten und nachträgliche Umbauten



und Umnutzungen zu. Der Erweiterungsbau ist so flexibel nutzbar und kann mit wenig Aufwand an künftige Bedürfnisse angepasst werden. Kindergartenräume können bei Bedarf beispielsweise zu Primarschulräumen und später wieder zu Kindergartenräumen werden. Die Grundrisse sind gestalterisch für die Primärnutzung als Kindergarten ausgearbeitet.

Durch die Verlegung der Kindergartenabteilung vom Schulhaus Högler in den Erweiterungsbau werden dort zwei Klassenzimmer für zukünftige Schulklassen frei. Die Versetzung der zwei Kindergartenabteilungen vom Kindergarten «Wasserfurren» in den Erweiterungsbau ermöglicht, dass im Gebäude «Wasserfurren» Raum für das Betreuungsangebot frei wird. Mit dem zusätzlichen Raum kann das Angebot Mittagstisch, das derzeit im Schulhaus untergebracht ist, ebenfalls im Gebäude «Wasserfurren» einquartiert werden, was wiederum einen Raum im Schulhaus freispielt.

Die Primarschule Dübendorf hat von 2011 bis 2012 ein Gesamtentwicklungskonzept für ein Immobilienportfolio durch die Firma Basler & Hofmann erarbeiten lassen, worin festgehalten wird, welche Bauten zu welchem Zeitpunkt saniert und/oder erweitert werden sollen. Es wurden dabei sämtliche Gebäude des Schulbauportfolios mit zwei verschiedenen Analyseinstrumenten bewertet. Mit dem Werkzeug „Stratus“ wurde in einem ersten Schritt der bauliche Zustand analysiert, um Aussagen zum künftigen Unterhalts- und Finanzbedarf machen zu können. Mithilfe des Werkzeugs „Pädagogikus“ wurde anschliessend eine quantitative Raumanalyse auf Grundlage der kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen erstellt. Es wurde festgehalten, die getroffenen Annahmen periodisch überprüfen zu lassen. Im Jahr 2015 wurde die erste Überprüfung umgesetzt, im Jahr 2018 eine weitere geplant. Das überarbeitete Gesamtentwicklungskonzept 2015 ergab für die Primarschule Dübendorf bis zum Jahr 2030 einen Bedarf von 16-19 zusätzlichen Primarklassen sowie 5-8 zusätzlichen Kindergartenklassen.

Die städtebaulichen Veränderungen im Quartier Hochbord schreiten aktuell eher schneller voran als im Gesamtentwicklungskonzept 2015 angenommen wurde, was eine stärkere Zunahme der Bevölkerung zur Folge hat als erwartet. Die Schulanlage Högler ist an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt. Aus den Zahlen der bereits in Dübendorf wohnhaften Kinder ist ersichtlich, dass auf Sommer 2018 für Kindergarten und Primarschule voraussichtlich vier neue Klassen eröffnet werden müssen und im Sommer 2019 nochmals mehrere neue Klassen dazukommen werden. Der höchste Zuwachs wird aus den Quartieren Hochbord, Zwicky und Giessen erwartet, welche im Einzugsgebiet der Schulanlagen Högler und Birchlen liegen. Da sich die Erweiterung der Schulanlage Birchlen verzögert, erhöht dies den Druck auf die Schulanlage Högler. Das Projekt hat für die Primarschule Dübendorf deshalb höchste Priorität.

Kosten

Aufgrund des aktualisierten Gesamtentwicklungskonzept 2015 wurden für die Investitionsplanung finanzielle Mittel vorgesehen. Damit ein bewilligungsfähiges Bauprojekt erarbeitet werden konnte, wurde vom Ressort Infrastruktur der Primarschule am 23.03.2016 ein Kredit von 21'600 Fr. für eine Machbarkeitsstudie bewilligt. An ihrer Sitzung vom 13.12.2016 bewilligte die Primarschulpflege Dübendorf einen Kredit in Höhe von 102'600 Fr. damit ein bewilligungsfähiges Bauprojekt nach SIA 31-33 ausgearbeitet werden konnte. Im Investitionsplan 2016 - 2020 sind dafür 5,58 Mio. Franken eingesetzt.



Bis heute aufgelaufene Kosten

Machbarkeitsstudie / Vorprojekt Erweiterung Schulhaus Högler: Beschluss Ressort Infrastruktur 23.03.2016	Machbarkeitsstudie SIA 102 4.31	21'600.00
	Bauprojekt SIA 102 4.31-33	102'600.00
Bauprojekt Erweiterung Schulanlage Högler SIA 32-33 Beschluss Primarschulpflege 13.12.2016	Grundbuchauszug, Katasterplan, Plankopien	1'807.30
	Vermessung	1'890.00
Planungsgrundlagen		
Total bis heute aufgelaufene Kosten (in Baukredit eingerechnet)		127'897.30

Baukredit

Kostenvoranschlag

(± 10 %, inkl. 8 % MwSt., Stand 08.06.2017)

BKP 0- Grundstücke	Fr.	0.00	
BKP 1- Vorbereitungsarbeiten	Fr.	150'000.00	
BKP 2- Gebäude	Fr.	3'562'500.00	
BKP 4- Umgebung	Fr.	565'000.00	
BKP 5- Baunebenkosten	Fr.	1'107'500.00	Honorarkosten 645'000.00 Reserve 5% 175'000.00 Teuerung 2% 80'000.00
BKP 9- Ausstattung	Fr.	500'000.00	
Total Baukredit, inkl. MwSt.	Fr.	5'885'000.00	

Bruttokredit

Aufgelaufene Kosten	Fr.	127'897.30	Stand 08. Juni 2017
Offene Kosten	Fr.	5'757'102.70	
Total beantragter Baukredit	Fr.	5'885'000.00	



Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm (Stand Juni 2017) Konto 1217.5030.43 ist die Verteilung des beantragten Kredites wie folgt vorgesehen:

2016	Fr.	40'000.00
2017	Fr.	150'000.00
2018	Fr.	1'350'000.00
2019	Fr.	4'040'000.00
Totalbetrag Investitionsprogramm	Fr.	5'580'000.00

Im Investitionsantrag 2017 - 2020 werden die Kosten und deren Verteilung an den derzeitigen Planungsstand angepasst werden.

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:

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung)		
Abschreibung und Verzinsung 10 % von Fr. 5'885'000.00	Fr.	588'500.00
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen)		
2 % von Fr. 5'885'000.00	Fr.	117'700.00
Personelle Folgekosten (Grundbesoldung multipliziert mit Faktor 1.5)		
975 Reinigungsstunden Fr. 26'325.00 x	Fr.	39'487.50
1.5	Fr.	12'300.00
200 Hauswartungsstunden (SIA 469) Fr. 8'200.00 x 1.5		
Total Folgekosten	Fr.	757'987.50

Beschluss

1. Antrag und Weisung der Primarschulpflege vom 11. Juli 2017 für die Erweiterung der Schulanlage Högler werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Baukostenindex zwischen der Preisbasis des Kostenvoranschlages (Mai 2017) und der Ausführung.
3. Der Stadtrat unterstützt die Erweiterung der Schulanlage Högler sowie den Baukredit von 5'885'000.00 Franken.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates und der GRPK
- Finanz- und Controllingdienste (für alle Kreditbeschlüsse)
- Sekretär der Primarschulpflege – z. H. der Primarschulpflege
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber