



<b>LIEGENSCHAFTEN, ERWERB, BAU UND REPARATUREN</b>	<b>L2.</b>
<b>Einzelne Liegenschaften und Areale (Erwerb, Projekte, Bau und Reparaturen), Dienstbarkeiten</b>	<b>L2.1.</b>
<b>Einzelne Schulgebäude, Turn- und Sportanlagen, Pausenplätze</b>	<b>L2.1.2.</b>
<b>22. Verabschiedung eines Projektierungskredites von CHF 1'450'000.00 für einen Ersatzneubau der Schulanlage Birchlen</b>	<b>169</b>

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Schulanlage Birchlen

Die Schulanlage Birchlen wurde 1959/60 von Schoch & Heusser Architekten aus Winterthur gebaut. Die Anlage umfasst vier langgezogene, relativ niedrige Baukörper, welche einen grossen Hartplatz und einen überdachten Durchgang umschliessen. Aktuell werden auf dem Schulareal 10 Primarschulklassen sowie zwei Kindergartenklassen unterrichtet. Geschätzt werden heute die differenzierten Aussenräume, welche ideale Voraussetzungen bieten für die Kindergärten und den Hort. Ein weiterer Doppelkindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Birchlenstrasse. Dieser ist nicht Teil des vorliegenden Projektes.



**Abb. 1 Bestand**  
Perspektive Schulanlage Birchlen, Dübendorf

Quelle: [www.google.ch](http://www.google.ch)

### 1.2 Einzugsgebiet

Die Schulanlage Birchlen liegt in unmittelbarer Nähe zum schnell wachsenden Quartier Hochbord. Aufgrund der zahlreichen Bauprojekte gilt es, die Entwicklung im Gebiet Hochbord zu verfolgen und die potentiellen Schülerinnen und Schüler bei der weiteren Planung der Schulanlagen Birchlen und Högler zu berücksichtigen. Es wird mit einem starken Anstieg der Zahl der Primar- und Kindergartenklassen gerechnet.

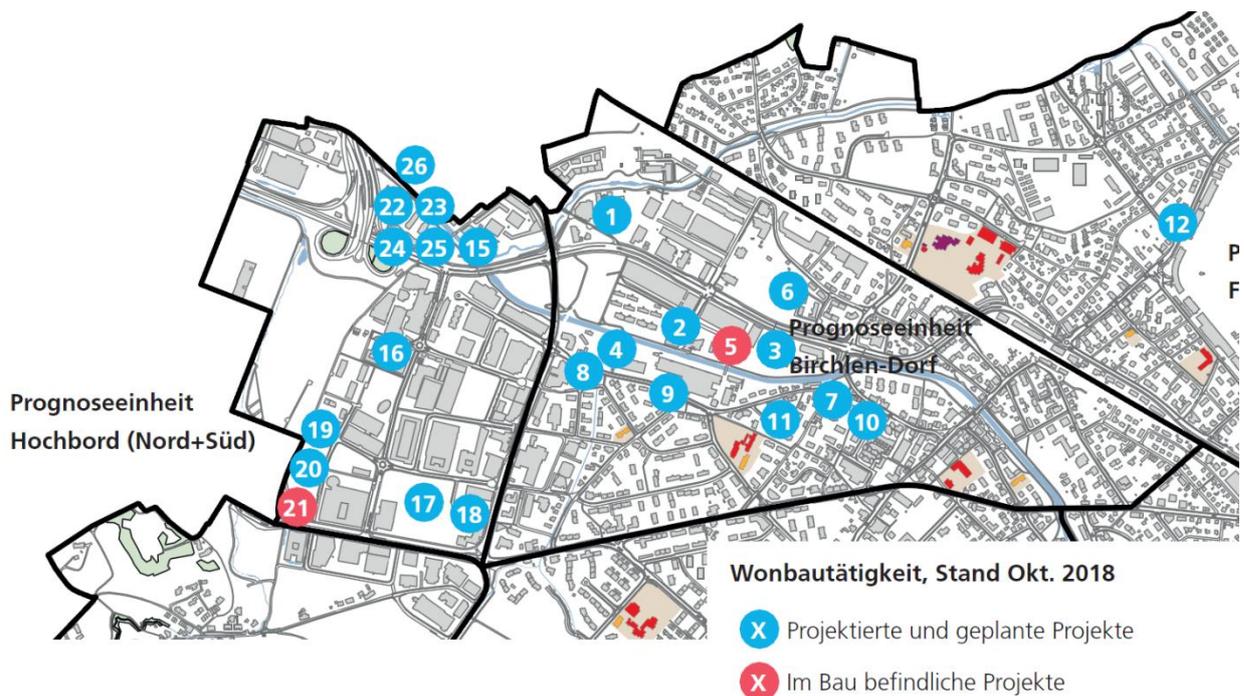
In den bestehenden Quartieren rund um die Schulanlage Birchlen wurden in den letzten 15 Jahren die letzten Baulandreserven überbaut sowie die Bebauung auf einzelnen Parzellen verdichtet. Der Zuwachs an Schülerinnen und Schülern ist seit einigen Jahren auch von dieser Seite her spürbar.

Im Umkreis von zwei Kilometern befinden sich zwei grosse Privatschulen, die Swiss International School und das Lycée Français. Das Lycée wird zurzeit von mehr als eintausend Schülerinnen und Schülern besucht. Für die Erstellung der Schülerzahlprognosen wurden die Privatschülerzahlen bereits berücksichtigt.



### 1.3 Schülerinnen- und Schülerprognosen

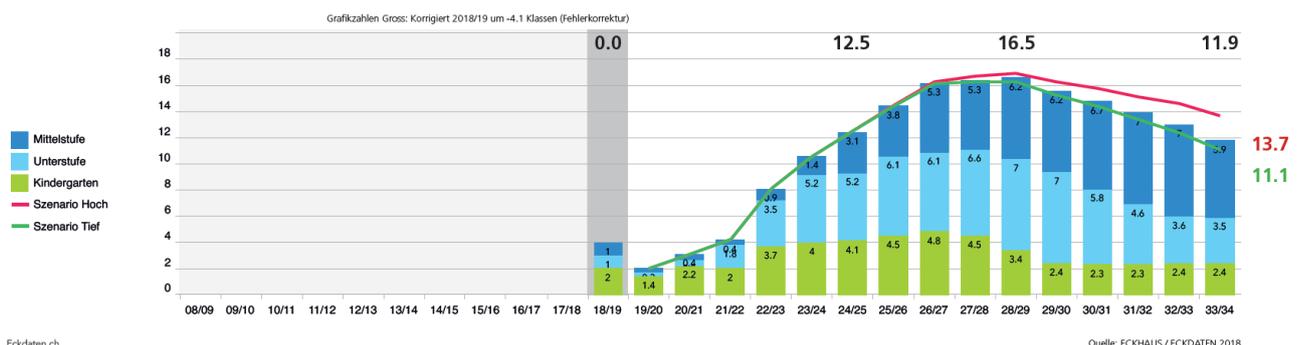
Im Jahr 2018 liess die Primarschule Dübendorf die auf Bevölkerungsprognosen spezialisierte Firma Eckhaus detaillierte Prognosen zu den künftigen Schülerinnen- und Schülerzahlen erstellen. Die Wohnbautätigkeit in Dübendorf wurde dabei anhand der Raubeobachtung und zusammen mit der Stadtplanung ermittelt. Die Entwicklung in der Prognoseeinheit Birchlen-Dorf wird im Bericht einerseits stabil konstant erwartet und andererseits mit der hohen Wohnbautätigkeit kurzfristig stark wachsend im Zeitraum 2023 bis 2028. Für die Prognoseeinheit Hochbord (Gebiet Hochbord/Zwicky/Giessen) wird aufgrund der sehr hohen Wohnbautätigkeit sowie der zahlreichen bereits bekannten Projekte mit rund 3'200 Einwohnern im Jahr 2025 gerechnet. Bis 2033 wird mit einer weiterhin regen Wohnbautätigkeit und einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl auf rund 3'500 bis 4'000 Einwohner gerechnet. Auch nach dem Zeithorizont der Prognose bis 2033 ist mit weiterer Bautätigkeit und einem dynamischen Wachstum im Gebiet zu rechnen.



Quelle: Prognosebericht Eckhaus, 20. Dezember 2018

Aus den ermittelten Schülerprognosen wurden die für die Primar- und Kindergartenstufe prognostizierten Klassenzahlen errechnet. Gemäss diesen ist bis ins Schuljahr 2033/34 mit einer gesamthaften Schülerzunahme von 24% zu rechnen. Dies entspricht rund 24 zusätzlichen Schulklassen. Dabei wird ungefähr die Hälfte des Wachstums im Gebiet Hochbord erwartet und die andere Hälfte vor allem in den Gebieten Högler-Wil, Birchlen-Dorf und Sonnenberg. Kennzeichnend für diese Prognose ist auch, dass die Schülerzahlen bis ins Schuljahr 2027/28 kontinuierlich ansteigen, um dann wieder leicht auf das Niveau des Schuljahres 2024/25 zu fallen.

### Klassenprognose für das Gebiet Hochbord:





#### 1.4 Schulraumbedarf

In einem nächsten Schritt wurde durch die Firma Basler & Hofmann im Rahmen der Überarbeitung des Gesamtentwicklungskonzepts festgehalten, wo welche Erweiterungsbauten notwendig sind, um die zusätzlichen Klassen unterzubringen. Dies geschah unter Berücksichtigung der neusten schulischen und städtebaulichen Erkenntnisse.

Bei den nachfolgenden Angaben zum Schulraumbedarf wird davon ausgegangen, dass im Gebiet Hochbord vorläufig "nur" ein Doppelkindergarten realisiert werden kann sowie allenfalls Räumlichkeiten zur Deckung der Schülerspitzen hinzugemietet werden können. Die Primarschüler werden von den angrenzenden Schulhäusern Högler, Birchlen und Stägenbuck aufgenommen. Dies aufgrund der Tatsache, dass die Stadt in diesem Gebiet nicht über eigene Landreserven zum Bau eines Schulhauses verfügt und ein Landerwerb zu hohe Investitionen verursachen würde. Im Weiteren könnte ein neues Schulhaus im Gebiet Hochbord nicht in nützlicher Frist (bis spätestens 2025) erstellt werden.

Für den Standort Birchlen Schulhaus wird damit ein gesicherter Bedarf bis 2025 von 15 Primarschulklassen, 3 Kindergartenklassen und 100 Betreuungsplätzen nachgewiesen. Der weitergehende Bedarf wird als Erweiterungspotential pro Schulanlage oder als provisorischer Schulraum definiert. Das Erweiterungspotential der Schulanlage Birchlen wird auf 18 Primarschulklassen, 4 Kindergartenklassen und 144 Betreuungsplätze voranschlagt. Für beide Betriebsgrößen ist eine Doppelturnhalle erforderlich. Der Doppelkindergarten "Birchlenstrasse" bleibt bestehen.

#### 1.5 Bedarf Tagesstrukturen

Unter dem Thema Tagesstrukturen werden die Schulergänzenden Angebote der Primarschule Dübendorf zusammengefasst. Die Primarschule Dübendorf ist bestrebt, auf jeder Schulanlage oder in unmittelbarer Nähe dazu in Ergänzung zum Unterricht ein freiwilliges, kostenpflichtiges, ganztägiges Betreuungsangebot inklusive warmer Mittagsmahlzeit für alle Schüler und Schülerinnen mit entsprechendem Bedarf zur Verfügung zu stellen. Die Eltern haben die Möglichkeit, die einzelnen Module pro Wochentag frei zu wählen. Es steht damit ein äusserst flexibles und kindgerechtes Angebot zur Verfügung, welches die Bedürfnisse sowohl der erwerbstätigen Eltern wie auch derjenigen Eltern berücksichtigt, welche die ausserschulische Betreuung ihrer Kinder selbst übernehmen.

Mit dem neuen Volksschulgesetz sind die Gemeinden im Kanton Zürich verpflichtet, neben dem Unterricht dem Bedarf entsprechend weitergehende Tagesstrukturen anzubieten (§ 27 Abs. 3 Volksschulgesetz, VSG). Die Primarschule stellt aktuell eine stark wachsende Nachfrage fest. Der Betreuungsgrad hat sich in Dübendorf seit der Einführung der Tagesstrukturen stetig erhöht und lag 2018 bei 22%. In der Schulanlage Birchlen lag der Anteil der Schülerinnen und Schüler, welche das Betreuungsangebot in Anspruch nahmen, auf Grund der beschränkten Plätze bei 10%.

Um das künftige Wachstum der Tagesstrukturen zu definieren, ist im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtentwicklungskonzepts der Anteil der Betreuungsspitzen für das Schuljahr 24/25 (Betriebsgrösse) und für den Zeitraum ab 2025 (Erweiterbarkeit) definiert worden. Diese Planungsannahmen bilden auch die Grundlage für das vorliegende Projekt. Auf der Schulanlage Birchlen ist im Rahmen des anstehenden Gesamtprojektes das Angebot auf die Quartieranforderungen auszurichten. Die Prognosen liegen bei einem Betreuungsgrad von 25% (2024/25), beziehungsweise 30% (2033/34).

Um den künftigen Raumbedarf zu errechnen, wird der Anteil Betreuungsspitzen auf die mutmasslichen Schülerzahlen gemäss der Prognose angewendet. Daraus resultiert die mutmassliche Anzahl Schülerinnen und Schüler an den drei meistbesuchten Tagen. Da die Betreuungsspitzen über den Mittag stattfinden und in dieser Zeit viele Räumlichkeiten der Schule nicht genutzt werden, drängt sich eine Zusammenarbeit zwischen Schule und Betreuung auf. Gemäss dem Verband Kinderbetreuung Schweiz (kibesuisse) kann der Raumbedarf von 4m<sup>2</sup> auf 3m<sup>2</sup> pro Betreuungsplatz reduziert werden, wenn sich das Betreuungsangebot auf der Schulanlage befindet und die Räume der Schule (u.a. Turnhallen, Bibliotheken, Werkräume) während der schulfreien Mittagszeit mitgenutzt werden können. Der berechnete Raumbedarf basiert auf der reduzierten Fläche von 3m<sup>2</sup> pro Betreuungsplatz.



## 1.6 Produktionsküche

Eine kindgerechte, täglich frische, saisongerechte und gesunde Ernährung ist eine wichtige Aufgabe in den beschriebenen Tagesstrukturen. Grundsätzlich kann diese über externe Anbieter oder über die interne Produktion sichergestellt werden.

Beim externen Bezug wird in der Regel nur das Mittagessen bei einem Verpflegungsanbieter bestellt. Die Zubereitung erfolgt im Voraus beim Anbieter. Die Menükomponenten werden in sehr grossen Mengen gegart, danach abgekühlt, in Einheiten abgepackt und in Kühlräumen zwischengelagert. Zwei- bis dreimal pro Woche wird an die Besteller ausgeliefert. Wichtig ist, dass die Kühlkette dabei nicht unterbrochen wird. Im einzelnen Betrieb werden die abgepackten Menükomponenten am Verpflegungstag vom Küchenpersonal aus dem betriebseigenen Kühlraum geholt und in der Regenerationsküche aufbereitet. Danach werden sie heiss angerichtet, in beheizbaren Speisebehältern in die Essräume gebracht und dort bis zum Verzehr warmgehalten. Weitere Verpflegungskomponenten wie z.B. Rohkost, Salate, Frühstück und Zvieri werden in der Regel im Betrieb selbst zubereitet.

Bei der internen Produktion werden in der Regel sämtliche Verpflegungskomponenten wie Frühstück, Mittagessen und Zvieri täglich frisch vom Küchenpersonal zubereitet. Die Speisen werden gegart, heiss angerichtet, in beheizbaren Speisebehältern in die Essräume gebracht und dort bis zum Verzehr warmgehalten.

In zwei Betrieben der Schulergänzenden Angebote der Primarschule Dübendorf wird die Verpflegung seit Jahr und Tag in internen Produktionsküchen täglich frisch für alle Betriebe zubereitet. Unter anderem bürgen eine Ernährungsberatung und die Richtlinien für Gemeinschaftsverpflegung der Primarschule Dübendorf für eine hohe Qualität. Dieses Modell hat sich bewährt und ist auch preislich sehr interessant. So bewegen sich die gesamten Herstellungskosten für eine Tagesverpflegung (Frühstück, Mittagessen, Zvieri) der internen Produktion auf demselben Niveau wie der Preis für ein Mittagessen ohne zusätzliche Komponenten bei externen Anbietern (CHF 7.50). Bei der externen Lösung würden deshalb zusätzlich weitere Kosten für die Bereitstellung der Regenerationsküchen und das entsprechende Personal für die Aufbereitung der Mittagessen und der Zusatzverpflegung (Rohkost, Salate, usw.) anfallen und insgesamt zu Mehrkosten führen. In Bezug auf die professionelle Zubereitung mit frischen Produkten von lokalen Lieferanten sind die beiden Varianten praktisch gleichwertig. Beide Modelle arbeiten mit ausgebildeten Köchen/Köchinnen und weiterem Küchenpersonal. Bei der externen Variante kommt allerdings der Aufwand für Kühlung, Zwischenlagerung und Regeneration hinzu. Bei der internen Variante müssen hingegen eine professionelle Produktionsküche und geeignetes Personal zur Verfügung stehen, was bei der externen Variante entfällt. Hier kann dafür die Menüvielfalt weniger frei festgelegt werden.

Die Primarschulpflege bevorzugt die interne Produktion aufgrund der genannten Erwägungen. Die beiden bestehenden Produktionsküchen Högler und Zwinggarten haben jedoch bereits ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Die Primarschulpflege beabsichtigt, in Zukunft die beiden Produktionsküchen in einer Zentralküche zu vereinen. Diese Lösung beinhaltet weiteres Optimierungspotential im gesamten Bereich der Gemeinschaftsverpflegung. Der Standort Birchlen sowie der Zeitpunkt der Realisierung werden für diesen Schritt als geeignet betrachtet.

## 1.7 Musikschulzentrum

Die Regionale Musikschule Dübendorf (RMD) umfasst die Anschlussgemeinden Fällanden, Schwerzenbach, Wangen-Brüttisellen und Dübendorf. Es ist das erklärte Ziel der Musikschule, den Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen eine musikalische Ausbildung zu ermöglichen, in der sie durch qualifizierte Berufsmusikerinnen und -musikern die bestmögliche Unterstützung und Förderung im aktiven Musizieren erhalten. Der Musikunterricht in Dübendorf findet zurzeit dezentral in den Räumen der öffentlichen Schulen statt. Daneben werden einige Angebote zentral im Schulhaus Stägenbuck angeboten. Zudem hat sich die RMD vereinzelt extern eingemietet oder der Unterricht findet privat bei Lehrpersonen statt.

Die Primarschulpflege Dübendorf verfolgt die Realisierung eines Musikschulzentrums, wie dies in mehreren grösseren Städten aktuell umgesetzt wird, wie z.B. die Zentren der Musikschule Zürcher Unterland in Bülach (Bezug Juli 2019) oder der Musikschule Uster-Greifensee. Die Organisation an einem zentralen Standort lässt sich vereinfacht und flächenoptimiert betreiben.

Eine Arbeitsgruppe erarbeitete die Raumanforderungen der Musikschule, welche sich an den Richtlinien für Musikräume des Verbands Zürcher Musikschulen orientieren (Erscheinungsdatum 2013). Im aktuellen Gesamtentwicklungskonzept wird die Entwicklung der räumlichen Situation der Musikschule in Dübendorf be-



rücksichtigt. Zur Umsetzung empfohlen wird das kombinierte Modell. Dabei bietet die Musikschule ihr Angebot auf allen Schulanlagen dezentral an. An einem Standort ist ein Zentrum eingerichtet mit einem grösseren Angebot sowie Leitung und Sekretariat. Neben einem effizienten Betrieb stellt das kombinierte Modell maximale Synergienutzung sicher. Der Singsaal kann als Konzertsaal verwendet werden und Klassen-, bzw. Gruppenräume der Primarschule dienen ebenfalls dem Musikunterricht oder als Übungsräume. Das Synergiepotential wird gegenüber der Flächenabgabe aus dem Gesamtentwicklungskonzept auf 50% voranschlagt. Damit kann der Gesamtflächenbedarf um 637m<sup>2</sup> reduziert werden.

### 1.8 Sanierung und Erweiterung

Im Rahmen des Gesamtentwicklungskonzepts wurde der Zustand der Bestandsbauten mit der Methode Stratus ermittelt. Für den Standort Birchlen wird ein schlechter Zustand mit hohem Instandsetzungsbedarf ausgewiesen. Die Zustandsanalyse hält mehrere Mängel in und an den Gebäudeteilen fest.

Die Sanitär- und Elektroleitungen sind noch aus der Erstellungszeit und müssten ersetzt werden. Im Bereich der Nasszellen in der Turnhalle sind zum Beispiel nicht mehr alle Duschen betriebsfähig. Ebenso weist die Gebäudehülle mit den Fenstern und Fassaden diverse altersbedingte Schäden auf. Im Bereich von hindernisfreien und feuerpolizeilichen Auflagen entspricht die Schulanlage nicht mehr den gültigen Vorschriften. Auch energetisch entspricht die Anlage nicht mehr den geltenden Standards. Im Aussenbereich sind die Hartplätze und die Spielplätze sanierungsbedürftig.

Der Vergleich der Raumsituation in den bestehenden Schulanlagen im Schuljahr 2018/19 mit dem Richtprogramm der Empfehlung des Kantons Zürich für Schulhausbauten erfolgte nach der Methode Paedagogicus und weist für den Standort Birchlen erhebliche Raumdefizite von 21% für die Primarschule und 37% für den Kindergarten aus. Ebenfalls kritisch ist die aktuelle Situation von Hort und Mittagstisch zu beurteilen. Der empfohlene Flächenbedarf pro Schülerin und Schüler wird zeitweise deutlich unterschritten.

Bereits 2014 wurde ein Architekturwettbewerb zur Sanierung und Erweiterung des bestehenden Standorts Birchlen durchgeführt. Der entsprechende Baukreditantrag über CHF 28.49 Mio. wurde am 29. Mai 2017 vom Gemeinderat abgelehnt. Eine von der Primarschulpflege daraufhin in Auftrag gegebene Grobkostenschätzung eines Neubaus als Alternative zur Sanierung und Erweiterung zeigte, dass ein Neubau für die Schulanlage Birchlen eine langfristig nachhaltige Lösung darstellt.

Gemäss aktualisiertem Gesamtentwicklungskonzept von Basler & Hofmann vom 24. Januar 2019 wird für den Standort Birchlen ein Ersatzneubau vorgeschlagen, welcher neben dem Schulhaus Högler die Schülerinnen und Schüler des sich dynamisch entwickelnden Gebiets Hochbord aufzunehmen vermag.

### 1.9 Einschätzung der aktuellen betrieblichen Situation

Einerseits sind die Schulzimmer zu klein und andererseits fehlen die Gruppenräume, welche speziell auch im Zusammenhang mit der integrativen Förderung zwingend vorhanden sein müssten. Zudem ist mit der aktuellen Infrastruktur ein zeitgemässer Unterricht kaum möglich.

In jüngerer Vergangenheit haben immer wieder Lehrpersonen ihre Arbeitsstelle im Schulhaus Birchlen gekündigt, weil sie mit den Platzverhältnissen unzufrieden waren und der Arbeitsplatz stets an Attraktivität verloren hat. Speziell im Hinblick auf den prognostizierten Lehrermangel muss auch diesem Aspekt Rechnung getragen werden.

### 1.10 Machbarkeit Ersatzneubau

Als erster Schritt wurde die Machbarkeit des Vorhabens geprüft. Die situationsspezifischen Rahmenbedingungen wurden erhoben und geklärt. Mittels Flächen- und Volumenstudien wurden die Machbarkeit inkl. der notwendigen Aussenräume sowie allfälliger Provisorien nachgewiesen und die Grobkosten geschätzt. Die Studie bildet die Grundlage für den Projektierungskredit und das anschliessende Planerwahlverfahren.

Die Machbarkeitsstudie behandelt die folgenden drei Szenarien:

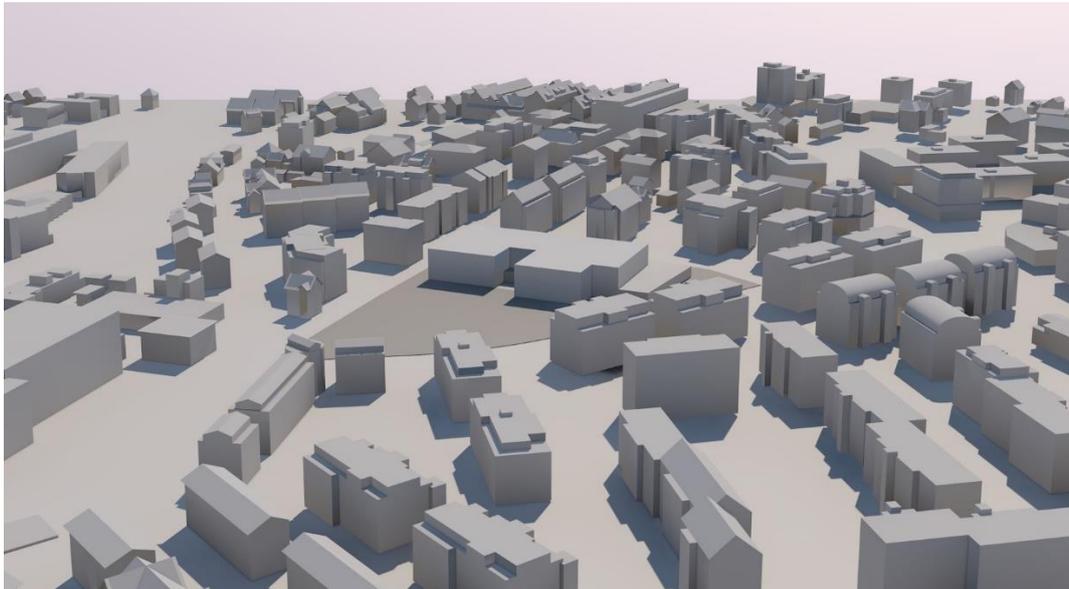
- **Szenario 1: Betriebsgrösse**  
gemäss gesichertem Bedarf (bis 2025)
- **Szenario 2: Erweiterung**  
gemäss zu erwartendem Bedarf (ab 2025)
- **Szenario 3: Erweiterung mit Musikschulzentrum MSZ**  
gemäss Auftrag der Primarschulpflege vom 18.06.2019



Die entsprechenden Raumprogramme wurden vom Richtraumprogramm aus dem aktuellen Gesamtentwicklungskonzept abgeleitet. Es gilt der folgende Grundbedarf für den Standort Birchlen Schulhaus (ohne Doppelkindergarten Birchlenstrasse):

			<b>Szenario 1</b>	<b>Szenario 2</b>	<b>Szenario 3</b>
	Bestand	Vorgänger Projekt	Betriebsgrösse (bis 2025)	Erweiterung (ab 2025)	Erweiterung mit Musikschulzentrum
	Heute	2016	2019	2019	2019
	<b>Bestand</b> als Ersatzneubau	<b>Sanierung &amp; Erweiterung</b> als Ersatzneubau	<b>Ersatzneubau</b>	<b>Ersatzneubau</b>	<b>Ersatzneubau</b>
Primarschule	10 Klassen	12 Klassen	15 Klassen	18 Klassen	18 Klassen
Kindergarten	2 Klassen	4 Klassen	3 Klassen	4 Klassen	4 Klassen
Turnhalle	Einfach-Turnhalle	Einfach-Turnhalle, Gymnastikhalle	Doppel-Turnhalle	Doppel-Turnhalle	Doppel-Turnhalle
Betreuung	28 Plätze	55 Plätze	100 Plätze	144 Plätze	144 Plätze
Musikschule (Hauptnutzfläche)	-	-	145m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	635m <sup>2</sup>

Die Studie weist die Machbarkeit für Szenario 3 mit dem höchsten Flächenbedarf nach:



Quelle: Machbarkeitsstudie Ladner Meier Architekten, 28. August 2019

Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie:

- Szenario 3 ist am vorgesehenen Standort sinnvoll und städtebaulich verträglich möglich
- Szenario 3 bewegt sich nahe am möglichen Maximum der örtlichen Gegebenheiten
- Lösungsvielfalt und guter Projektvorschlag sind zu erwarten
- Zusätzliche Anforderungen an Rahmenbedingungen führen rasch zu eingeschränkter Lösungsvielfalt
- Aufrechterhaltung Betrieb auf Gelände ist nur unter erschwerten Bedingungen möglich (Provisorien oder Bestand)
- Etablierungen verlängern Bauzeit, belasten Schulbetrieb und Quartier und führen zu Mehrkosten



## 2 Zielsetzung – Ersatzneubau Birchlen

### 2.1 Zielsetzung

Das Projekt steht aufgrund der aktuellen Schülerprognosen unter Zeitdruck. Um die prognostizierten Schülerzahlen möglichst aufnehmen zu können, ist eine Fertigstellung bis 2025 notwendig. Dabei orientiert sich der Ersatzneubau am gesichert nachgewiesenen Raumbedarf bis 2025 sowie dem zu erwartenden Raumbedarf bis 2033. Dies immer unter der Annahme, dass sich im Hochbord kurzfristig kein neuer Schulstandort realisieren lässt (ausser einem Doppelkindergarten). Das berücksichtigte Raumprogramm umfasst die in den aktuellen Legislaturzielen der Primarschule aufgeführten Angebote für bedarfsgerechte Tagesstrukturen und den Musikunterricht.

Die Umsetzung des Projekts Ersatzneubau der Schulanlage Birchlen beabsichtigt, bis 2025 den gesicherten Raumbedarf sowie den zu erwartenden Raumbedarf auch nach 2025 abzudecken. Die Investition muss wirtschaftlich nachhaltig sein, d.h. die vorhandenen finanziellen Mittel werden bewusst zur Optimierung der wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Qualitäten eingesetzt. Die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten stellen ein attraktives Lern und Lehrumfeld sicher und werten das Quartier auf. Hohe Funktionalität für den Schulbetrieb, Flexibilität bezüglich Raumnutzung und eine gute Akustik stellen weitere Projektziele dar. Für Dübendorf als Energiestadt erfüllt der Neubau die Anforderungen von Minergie P ECO.

### 2.2 Prüfung Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie von Ladner Meier Architekten vom 28. August 2019 weist die Machbarkeit aller drei Szenarien nach. Trotz des grössten Flächenbedarfs lässt Szenario 3 auf dem bestehenden Grundstück eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Lösung zu.



### 2.3 Kostenprognosen auf Grund der Machbarkeitsstudie

Die nachfolgende Übersicht erläutert den aus dem Gesamtentwicklungskonzept abgeleiteten Flächenbedarf und die geschätzten Grobkosten zu den drei Szenarien der Machbarkeitsstudie.

Die Zahlen des Vorgängerprojekts "Sanierung und Erweiterung" sowie die grobgeschätzten Erstellungskosten eines analogen, jedoch flächenoptimierten Ersatzneubaus sind im Anhang dargestellt. (Aktenverzeichnis Nr.14)

	<b>Szenario 1</b>	<b>Szenario 2</b>	<b>Szenario 3</b>
	Machbarkeitsstudie <i>Betriebsgrösse</i> (bis 2025)	Machbarkeitsstudie <i>Erweiterung</i> (ab 2025)	Machbarkeitsstudie <i>Erweiterung mit Musikschulzentrum</i>
	2019	2019	2019
	<b>Ersatzneubau</b>	<b>Ersatzneubau</b>	<b>Ersatzneubau</b>
<b>Flächenbedarf</b>			
Hauptnutzfläche	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	LMA, 28.08.19	LMA, 28.08.19	LMA, 28.08.19
Primarschule	2'395	2'665 +270	2'665 -
Kindergarten	395	505 +110	505 -
Sport & Turnhalle	910	910 -	910 -
Betreuung	540	830 +290	830 -
Musikschule	145	250 +105	635 +385
<b>Flächenbedarf Total HNF</b>	<b>4'385</b>	<b>5'160</b> <b>+775</b>	<b>5'545</b> <b>+385</b>
<i>Geschossfläche GF</i>	<i>7'890</i>	<i>9'285</i>	<i>9'980</i>
<i>Faktor GF/HNF</i>	<i>1.80</i>	<i>1.80</i>	<i>1.80</i>
<i>Gebäudevolumen [m<sup>3</sup>]</i>	<i>33'000</i>	<i>39'550</i>	<i>42'270</i>
<b>Erstellungskosten</b>			
Grobschätzung	CHF	CHF	CHF
	LMA, 28.08.19	LMA, 28.08.19	LMA, 28.08.19
<b>Kostengrobschätzung</b> <i>inkl. Schulprovisorien, Abbruch, Ausstattung und Betriebseinrichtungen</i>	<b>33.68Mio</b> +/-25%	<b>39.00Mio</b> +/-25%	<b>41.47Mio</b> +/-25%
<b>Reserve</b>	<b>(10%) 3.20Mio</b>	<b>(10%) 3.73Mio</b>	<b>(10%) 3.97Mio</b>
<b>Finanzbedarf</b>	<b>36.88Mio</b> +/-15%	<b>42.73Mio</b> +/-15%	<b>45.44Mio</b> +/-15%

#### Legende Abkürzungen

\_GF: Geschossfläche

\_HNF: Hauptnutzfläche

\_LMA: Ladner Meier Architekten, Zürich



## 2.4 Verfahren Planerwahl

Die Projektgruppe prüfte die verschiedenen möglichen Vorgehensweisen zur Beschaffung von Planern und Unternehmern mittels Gegenüberstellung ihrer Vor- und Nachteile. Im Ausschussverfahren wurde für die vorliegende Aufgabe der lösungsorientierte Wettbewerb klar als geeignetes Vorgehen ermittelt.

Alternativ zum Projektwettbewerb wurde ein Gesamleistungswettbewerb von der Primarschulpflege detailliert geprüft.

Der Gesamleistungswettbewerb bringt neben einem Projekt mit verbindlichen Kosten einen Gesamtleister hervor, welcher die Planung und die komplette Werkserstellung übernimmt. Dies ermöglicht die einmalige Beantragung eines Projektkredits (Projektierungs- und Baukredit) und damit eine schnelle Projektabwicklung.

Der Gesamleistungswettbewerb erfordert dazu jedoch entweder eine funktionale oder eine verbindliche präzise Projektdefinition als Bestellung. Die Bauherrschaft muss dazu die Anforderungsdefinition bereits vor der Projektierung und über 3 Jahre vor Baubeginn ohne konkreten Projektvorschlag festlegen. Die funktionale Definition kann mit geringem Zeitbedarf erstellt werden, überlässt dem Anbietenden jedoch grossen Spielraum und kann Lösung hervorbringen, welche die Bedürfnisse von Nutzer und Betrieb nicht zufriedenstellend zu erfüllen vermögen. Alternativ kann eine detaillierte Anforderungsdefinition erarbeitet werden. Dies bedingt eine zusätzliche, zeit- und kostenintensive Vorbereitungsphase, welche den Zeitvorteil beinahe komplett aufhebt. Bei diesem aufwändigeren Vorgehen sind ebenfalls Projektänderungen während der Projektierung zu erwarten, weil auch die präziseren Anforderungen im Planungsprozess laufend überprüft und bei Bedarf präzisiert werden müssen.

Die Wahrscheinlichkeit für spätere notwendige Anpassungen ist in diesem Projekt vorhanden, beispielsweise durch Präzisierung infolge technischer Neuerungen, sich ändernden Schülerzahlenprognosen oder Anpassungen durch die politischen Gremien zur Kostenreduktion. Solche Änderungen könnten bei diesem Verfahren nur noch mit erhöhter Kostenfolge vorgenommen werden. Damit steigt das Kostenrisiko. Der fixe Preis erschwert Einflussnahme sowie Projekt- und Kostenoptimierungen durch die Bauherrschaft. Der Fixpreis kann zudem zu Lasten der Bestellerin ausfallen, sollte das siegreiche Projekt hohe Kosten aufweisen (Marktrisiko) und entsprechend vergeben werden müssen. Mit der Vergabe an einen Gesamtleister ist zudem bereits bei Projektbeginn das Realisierungsmodell definitiv bestimmt.

Das Modell Gesamleistungswettbewerb wurde von der Primarschulpflege aufgrund der genannten Gründe verworfen.

Der Projektwettbewerb bringt neben einem Projekt ein Planungsteam hervor, welches den Vorschlag während der anschliessenden Projektierungsphase gemeinsam und in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft präzisiert. Die durch die Projektierung ermittelten genaueren Baukosten werden zur Realisierung als Baukredit beantragt.

Durch den Projektwettbewerb wird sichergestellt, dass aus verschiedenen Lösungen dasjenige Projekt gewählt werden kann, welches die rechtlichen Rahmenbedingungen, die ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Anforderungen an Nutzung und Betrieb am besten zu erfüllen vermag. Während der Projektierung werden das Siegerprojekt optimiert und weitere Rahmenbedingungen geklärt. Das Realisierungsmodell kann nach der Projektierung festgelegt werden. Konkret bleibt mit diesem Vorgehen eine spätere Vergabe an eine General- oder Totalunternehmung weiterhin möglich.

Die Primarschule Dübendorf ist überzeugt, dass sie für dieses Projekt mit verschiedenen Nutzungen und möglichen Änderungen der Rahmenbedingungen im Projektverlauf maximal handlungsfähig bleiben muss. Optimierungen und Präzisierungen müssen zu Gunsten der Bauherrschaft möglich bleiben, um die Projektziele bestmöglich erfüllen zu können. Die bekannten Risiken aus diesem Verfahren werden mit geeigneten Massnahmen reduziert. Aus diesen Gründen erachtet die Primarschule Dübendorf den Projektwettbewerb als bestgeeignetes Planerwahlverfahren und bestimmt, einen selektiven Projektwettbewerb durchzuführen.

Die Primarschule hält fest, dass der Ersatzneubau zwar hohe Qualitäten an Architektur und Städtebau erfüllen muss, prägt doch die neue Schulanlage massgeblich und langfristig den Schulbetrieb und das Quartier. Dazu wird jedoch eine vernünftige Lösung gesucht, die möglichst viele Qualitäten für die eingesetzten finanziellen Mittel bieten kann. Das Beurteilungsgremium hat entscheidenden Einfluss auf die Wahl des Siegerprojekts. Die Primarschule bestimmt deshalb eine ausgewogene Jurybesetzung (mit je einer Vertretung aus Stadtrat und Stadtplanung). Ebenso werden die Baukosten für die Projektbeurteilung berücksichtigt. Ein teures architektonisches Leuchtturmprojekt wird ausdrücklich nicht gewünscht.



## 2.5 Zeitdruck und Politisches Vorgehen

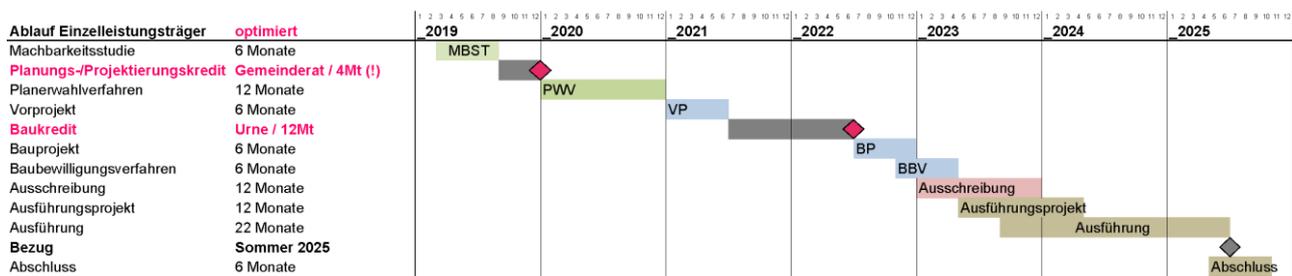
Das Projekt steht aufgrund der aktuellen Schülerprognosen unter Zeitdruck. Um die prognostizierten Schülerzahlen möglichst aufnehmen zu können, ist eine Fertigstellung bis 2025 notwendig. Dazu sind verschiedene Vorgehensvarianten und deren Zeitbedarf geprüft worden:

- Ablauf mit Gesamtleister (funktional): Bezug per Frühjahr 2025 (kürzeste Projektlaufzeit)
- Ablauf mit Gesamtleister (detailliert): Bezug per Herbst 2025
- Standard-Ablauf Planer mit Einzel-, General- oder Totalunternehmer: Bezug per Frühjahr 2026
- Optimierter Ablauf Planer mit Einzel-, General- oder Totalunternehmer: Bezug per Sommer 2025

Der Standard-Ablauf kann beschleunigt werden. Eine Verkürzung der Projektlaufzeit ist hauptsächlich durch die Optimierung des Finanzierungsprozesses zu erreichen. Anstatt wie üblich Planungs-, Projektierungs- und Baukredit einzeln zu beantragen, sind für das vorliegende Projekt zwei Kredite vorgesehen. Im Rahmen des vorliegenden Projektierungskredits wird nach dem Projektwettbewerb die Vorprojektphase als erster Teil der Projektierung durchgeführt. Der Baukredit wird aufgrund des genehmigten Vorprojekts mit einer Kostengenauigkeit von +/-15% beantragt, anstatt aufgrund eines Bauprojekts mit einer Kostengenauigkeit von +/-10%.

Nach der Genehmigung des Baukredits wird die Bauprojektphase als zweiter Teil der Projektierung mit einem bewilligungsfähigen Projekt abgeschlossen. Das Baugesuch wird parallel dazu erstellt. Das Projekt wird umgehend so ausgeschrieben, dass Auflagen aus der Bewilligung in der Vergabe (GU/TU) oder den Vergaben (Einzelleistungsträger) berücksichtigt werden können.

### Optimierter Projektablauf:



Die Aufteilung der Projektierung ermöglicht zudem, dass die Genehmigung des Projektierungskredits in der Kompetenz des Gemeinderats liegt und erst der Baukredit an die Urne gebracht wird. Damit kann der Gemeinderat im Rahmen des Baukreditantrags bereits vor Abschluss der Projektierung zum konkreten Projekt erneut Stellung nehmen. Sollte im Laufe des Prozesses der Bedarf nach zusätzlicher politischer Kontrolle entstehen, hätte der Gemeinderat nach Abschluss des Vorprojekts die Möglichkeit, den zweiten Teil der Projektierung zusätzlich separat zu genehmigen. Dies ginge dann jedoch zu Lasten der Projektlaufzeit.

Bereits das Vorgängerprojekt "Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Birchlen" wurde infolge hoher Dringlichkeit mit zwei Kreditanträgen geplant. Damals wurden Planungs- und Projektierungskredit zusammengefasst, sodass sich der Gemeinderat erst nach abgeschlossener Projektierung zum Projektstand äussern konnte. Beim vorliegenden Projekt erhält der Gemeinderat die Möglichkeit, bereits zu einem früheren Zeitpunkt Stellung zu nehmen.

## 3 Legislaturziele

Für die Projekterarbeitung werden das Legislaturprogramm 2018 - 2022 vom Stadtrat und die Legislaturziele der Primarschulpflege 2018 – 2022 als unterstützende Wegweiser miteinbezogen.

Die vom Stadtrat formulierten Ziele sind im Projekt Ersatzneubau Schulanlage Birchlen berücksichtigt:

- Die Aufwertung und Entwicklung der Qualität des Glattraums, des Stadtzentrums und von Quartieren wird ermöglicht und gefördert, damit Dübendorf als Wohn- und Arbeitsort weiter an Attraktivität gewinnt;
- Die Bildungsangebote ermöglichen allen Kindern, unabhängig von deren sozialer und kultureller Herkunft, optimale Chancen und die Förderung ihrer Stärken;
- Die bestehenden Infrastrukturen und Freiräume werden in ihrem Wert und in ihrer Qualität erhalten und gezielt weiterentwickelt;



- Die Stadt erzielt eine Vorbildwirkung im nachhaltigen Bau, Betrieb und Unterhalt der Infrastruktur und fördert damit das allgemeine ökologische Bewusstsein;
- Die Stadt optimiert die Infrastrukturbauten für das umfassende Freizeit-, Kultur- und Sportangebot.

Die Legislaturziele der Primarschule werden im Projekt aufgegriffen:

- Alle Infrastrukturangebote berücksichtigen die Anforderungen eines modernen Unterrichts, insbesondere indem sie ausreichend und genügend grosse Räume zur Verfügung stellen;
- Die Schulen verfügen über ein anpassungsfähiges IT-System;
- Die Schule Dübendorf verfügt über Räumlichkeiten für bedarfsgerechte Tagesstrukturen;
- Die Schule Dübendorf verfügt über Räumlichkeiten für den Musikunterricht;
- Die Arbeitsbereiche und Einrichtungen sind zeitgemäss und auf vergleichbarem Standard in der ganzen Gemeinde ausgestattet.

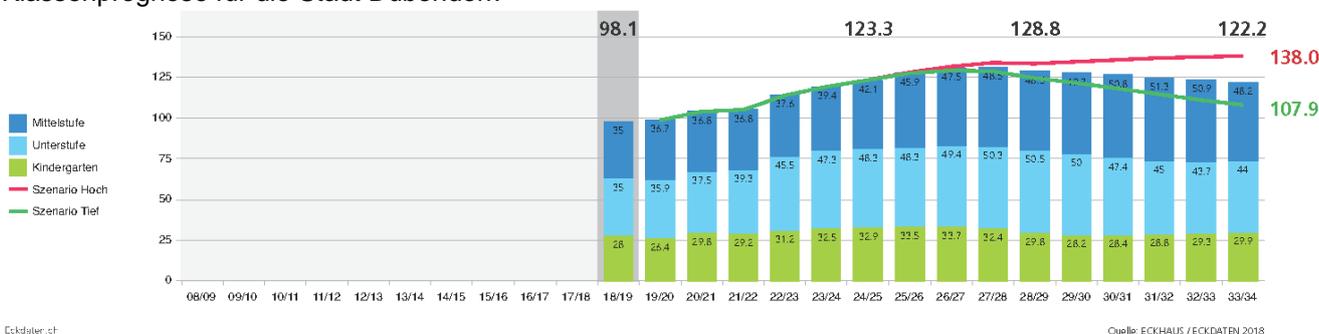
Beim Ersatzneubau der Schulanlage Birchlen werden die gefassten Ziele bestmöglich umgesetzt.

#### 4 Bezug zum Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule

Die Primarschule Dübendorf hat im Jahr 2018 ihr Gesamtentwicklungskonzept von Basler & Hofmann über ihr gesamtes Immobilienportfolio überarbeiten lassen.

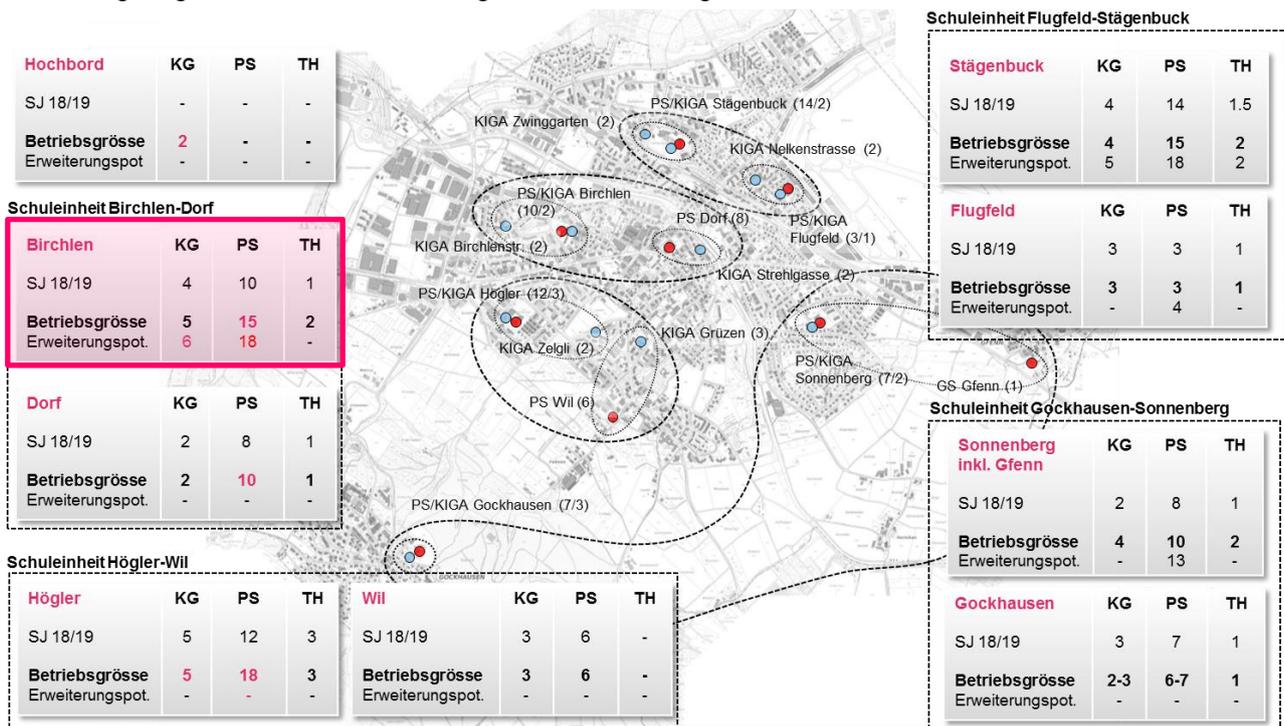
Diese Aktualisierung beinhaltet den Raumbedarf aufgrund der Schülerprognosen, den Raumbedarf aufgrund des pädagogischen Konzepts (pro Schulstufe, inkl. Tagesstrukturen und Turnhallenbedarf) und den Instandsetzungsbedarf der bestehenden Liegenschaften. Ebenso ist auch der Raumbedarf der Musikschule im Entwicklungskonzept berücksichtigt worden. Neu in der aktualisierten Version sind die übersichtlichen und einfach nachvollziehbaren Gesamtauswertungen pro Thema und die separate Erstellung der Schülerprognosen durch das darauf spezialisierte Raumplanungsbüro Eckhaus AG. Die Resultate sind im Gesamtentwicklungskonzept vom 24.01.2019 zusammengefasst und dokumentiert.

#### Klassenprognose für die Stadt Dübendorf:





Daraus folgt folgende Klassenentwicklung für die Schulanlage Birchlen:



Quelle: Gesamtentwicklungskonzept Basler & Hofmann, 24. Januar 2019

Für den Standort Birchlen wird damit bis 2025 ein gesicherter Bedarf als Betriebsgrösse und bis 2033 ein erwarteter Bedarf als Erweiterungspotential ausgewiesen. Um die zu erwartende Entwicklung der Schülerzahlen langfristig bis 2033 auffangen zu können, ist gemäss heutiger Einschätzung die Realisierung des Erweiterungspotentials notwendig.

Im Gebiet Hochbord wird der langfristige Bedarf bis 2033 in den erweiterten Standorten Birchlen und Högler abgedeckt. Infolge der aktuell hohen Bautätigkeit und der folgenden Bevölkerungszunahme werden die Schülerzahlen bis ins Schuljahr 27/28 kontinuierlich ansteigen, um dann wieder leicht auf das Niveau des Schuljahres 24/25 zu fallen. Es ist geplant, diese Schülerspitzen im Gebiet Hochbord durch zusätzliches, befristetes Einmieten von Schulräumen oder durch Provisorien abzudecken.

Für den Zeitraum 2030-2040 ist jedoch auch im Gebiet Hochbord ein Quartiersschulhaus zu konzipieren, da infolge vorhandener Baulandreserven und zu erwartenden Bauvorhaben die Bevölkerung auch nach dem betrachteten Zeithorizont bis 2033 dynamisch weiterwachsen wird. Dafür wird ein geeignetes Grundstück gesucht sowie der Erwerb von Schulraum und eine Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich (grenznahe neue Schulhäuser in Schwamendingen) geprüft.

Gemäss Gesamtentwicklungskonzept sind zur Abdeckung des langfristigen Raumbedarfs Bauvorhaben an verschiedenen Standorten nötig. Parallel zu deren Umsetzung erreichen die Schülerzahlen im Schuljahr 27/28 eine Spitze. Zur Sicherstellung des Schulbetriebs während der Bauprojekte und zur Aufnahme der Schülerspitzen ist die Primarschule bestrebt, den provisorischen Schulraum ganzheitlich koordiniert und effizient zu gestalten. Dazu ist ein Konzept in Arbeit.

## 5 Finanzplan und Budget

Aufgrund der Resultate der Machbarkeitsstudie vom 28.08.2019 sowie dem vorgesehenen Projektablauf wurden finanzielle Mittel in die Investitionsplanung eingesetzt. Damit ein externer Projektleiter Bauherr beschafft und eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden konnte, bewilligte die Primarschulpflege am 10.07.2018



sowie am 09.04.2019 einen Kredit von insgesamt CHF 145'000.00. Aufgrund des aktuellen Kenntnisstandes wurden die finanziellen Mittel für den beantragten Projektierungskredit im Investitionsprogramm 2019 - 2023 (Stand Juni 2019) hinterlegt.

## 6 Dringlichkeit

Gemäss den Schülerprognosen ist bis ins Schuljahr 2033/34 mit einer gesamthaften Schülerzunahme von 24% zu rechnen, wobei ungefähr die Hälfte des Wachstums im Gebiet Hochbord erwartet wird. Auf Grund des fehlenden Schulraums im Gebiet Hochbord weichen die Schülerinnen und Schüler aus diesem Gebiet auf die Schulanlagen Birchlen und Högler aus. Die heutige Schulanlage weist erhebliche Raumdefizite aus im Vergleich zu den kantonalen Empfehlungen. Der aktuelle Betrieb erfolgt bereits unter erschwerten Umständen. Das Betreuungsangebot wird beispielsweise derzeit als Übergangslösung in der ehemaligen Hauswartwohnung angeboten. Auch aus Sicht der Arbeitsplatzattraktivität besteht dringender Handlungsbedarf.

Die Bestandsbauten weisen einen schlechten Zustand mit hohem Instandsetzungsbedarf auf. In den letzten gut 30 Jahren wurden lediglich die Instandhaltungsarbeiten, nicht aber Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. Aktuell können nötige Unterhaltsarbeiten nur noch mit hohen finanziellen Aufwendungen durchgeführt werden. Wegen fehlender Ersatzteile müssten ganze Armaturen und Apparate ersetzt werden. Im Hinblick auf das bevorstehende Bauvorhaben wurden Feuerpolizei- und Sicherheitsauflagen provisorisch sistiert.

Mit dem Ersatzneubau können die zu erwartenden zusätzlichen Kindergarten- und Schulklassen sowie das Betreuungsangebot aus dem Zuteilungsrayon auf der Schulanlage Birchlen aufgenommen werden.

## 7 Lösungsvarianten

Folgende Lösungsvarianten wurden geprüft und transparent gegenübergestellt:

### 7.1 Szenario 1: Betriebsgrösse

Der ausgewiesene Raumbedarf bis 2025 gilt als gesichert, basieren die Schülerprognosen doch auf Kenntnis der bereits geborenen Kinder und von realisierten oder geplanten Wohnbauprojekten. Das aktualisierte Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule Dübendorf bettet die Schulanlage Birchlen in die Gesamtstrategie der Primarschule über das gesamte Stadtgebiet ein. Sie basiert auf der Annahme, dass im Gebiet Hochbord vorläufig "nur" ein Doppelkindergarten realisiert werden kann.

### 7.2 Szenario 2: Erweiterung

Der Raumbedarf nach 2025 gilt als nicht gesichert, da die Schülerprognosen und die Entwicklung der Quartiere auf Erwartungen und Hochrechnungen beruhen. Obwohl der prognostizierte Raumbedarf eine geringere Genauigkeit aufweist, ist eine weitere Zunahme der Schülerzahlen ab 2025 aufgrund der detailliert ausgewiesenen Bauvorhaben absehbar. Nicht gesichert ist lediglich der genaue Umfang der Zunahme. Bei einer Realisierung von Szenario 1 muss davon ausgegangen werden, dass der Ersatzneubau bei seiner Inbetriebnahme den anstehenden Flächenbedarf bereits nicht mehr abdecken kann. Aus diesem Grund wird die Zusatzfläche im Projektumfang berücksichtigt. Die Realisierung als nachträgliche Erweiterung ist kostenintensiver und belastet Betrieb und Quartier.

### 7.3 Szenario 3: Erweiterung mit Musikschulzentrum

Der Flächenbedarf der Regionalen Musikschule Dübendorf ist bereits im aktuellen Gesamtentwicklungskonzept berücksichtigt. Im kombinierten Modell bietet die Musikschule ihr Angebot auf allen Schulanlagen dezentral an. An einem Schulstandort werden zudem das Musikschulzentrum mit erweitertem Angebot sowie dessen Leitung und Administration realisiert. Das kombinierte Modell ist sehr effizient, da es einen schlanken, zentralisierten Betrieb mit hoher Synergienutzung der Primarschulräumlichkeiten verbindet.

Die Primarschulpflege hat die Projektgruppe Birchlen im Juni 2019 beauftragt, die Realisierung des Musikschulzentrums im Projekt Birchlen zu prüfen. Die Realisierung an einem anderen Standort wäre voraussichtlich erst nach 2030 möglich.



## 8 Ablauforganisation und Kompetenzen

Zur Begleitung des Bauvorhabens hat die Primarschule Dübendorf eine Projektgruppe eingesetzt. In einem aufwändigen Selektionsverfahren nach öffentlichem Submissionsrecht wurde für die gesamte Projektdauer ein externer Projektleiter Bauherr mit einem breiten Erfahrungshintergrund in ähnlichen Projekten gefunden und beauftragt. Die Projektgruppe hat im März dieses Jahres ihre Arbeit aufgenommen.

Um die Projektgruppe breit abzustützen, hat der Stadtrat zudem zugesagt, eine Vertretung in die Wettbewerbsjury und die Baukommission für die Planung und Realisierung zu delegieren sowie eine Delegation der Stabsstelle Stadtplanung für die Wettbewerbsjury zuzuziehen.

Die Primarschule Dübendorf wird zur Beurteilung der Baukosten im Projektwettbewerb einen externen Kostenexperten beiziehen.

Die Projektorganisation, welche die Zusammenarbeit im Projekt regelt, wird in einem Projekthandbuch festgehalten und vereinbart. Darin werden die Rollen aller Projektbeteiligter inkl. ihrer Kompetenzen beschrieben.

Die Projektanforderungen an Bau und Betrieb werden gemeinsam mit den Nutzervertretungen erarbeitet und in einem Pflichtenheft festgehalten. Das Pflichtenheft bildet die Grundlagen zum Projektwettbewerb.

Projekthandbuch und Projektpflichtenheft sind durch die Baukommission und die Primarschulpflege zu genehmigen.

## 9 Konsequenzen einer Ablehnung

Im Falle einer Ablehnung werden grössere Finanzmittel zu bewilligen sein, damit sukzessive die Anlageteile erneuert und saniert werden können. Das ist in einem derart grossen Umfang nicht wirtschaftlich.

Für den fehlenden Schulraum müssten Übergangslösungen in Form von Provisorien oder Mietlokalitäten in die Wege geleitet werden.

## 10 Begründung der beantragten Lösung

Der beabsichtigte Ersatzneubau löst verschiedene anstehende Herausforderung der Primarschule. Die neuen Räumlichkeiten stellen sicher, dass die prognostizierte Entwicklung der Schülerzahlen gebührend aufgefangen werden kann. Das Projekt berücksichtigt die Anforderungen eines modernen Unterrichts und stellt dazu ausreichend und genügend grosse Räume zur Verfügung, bietet Räumlichkeiten für bedarfsgerechte Tagesstrukturen sowie den Musikunterricht und bietet der Lehrerschaft zeitgemässe Arbeitsbereiche und Einrichtungen (Legislaturziele der Primarschule). Es ersetzt die Bestandsbauten, welche ein erhebliches Defizit der Betriebsflächen für die aktuellen Schülerzahlen sowie einen hohen Instandsetzungsbedarf aufweisen.

Das Grundstück der Schulanlage Birchlen verfügt über Ausnützungsreserven, die zugunsten einer langfristigen Lösung beansprucht werden. Das Raumprogramm mit Erweiterung und Musikschulzentrum lässt sich auf dem vorhandenen Grundstück gemäss der Machbarkeitsstudie als gute Lösung realisieren. Das Projekt deckt einen grossen Teil des Raumbedarfs aufgrund der aktuell prognostizierten Schülerzahlen im Einzugsgebiet ab. Das Musikschulzentrum wird als flächeneffiziente Version ebenfalls ins Projekt eingebunden. Der vorgesehene Projektlauf unterstützt eine möglichst rasche Umsetzung und führt dazu, dass die dringend notwendigen Flächen möglichst bald zur Verfügung stehen werden.

Der Flächenbedarf der Erweiterung führt zu Zusatzkosten, welche als Ohnehin-Kosten zu betrachten sind. Die Realisierung von Schulflächen im Hochbord oder zur Aufnahme von zusätzlichen Schülerinnen und Schülern nach 2025 verursachen standortunabhängig entsprechende Investitionen. Die Umsetzung des Musikschulzentrums im Rahmen des Ersatzneubaus ermöglicht eine hohe Kosteneffizienz infolge Synergienutzung und eine zeitnahe Realisierung.



Am Standort Birchlen kann damit ein funktionaler und ansprechender Bau für den Schulbetrieb zur Verfügung gestellt werden, welcher die schulischen und betrieblichen Bedürfnisse der kommenden Jahrzehnte langfristig erfüllt.

## 11 Investitionskosten

### 11.1 Finanzbedarf Projektierungskredit

<b>Kostenzusammenstellung</b>			
(Stand 15.07.2019)			
<b>Durchführung Submission PL Bauherr und Machbarkeitsstudie (SIA Phase 21)</b>			
Planungsgrundlagen	CHF	5'000.00	
Planerhonorare	CHF	55'000.00	Architekt
Bauherrenseitige Aufwände	CHF	49'000.00	Prozessbegleitungen
Vorbereitung Projektierungskredit	CHF	13'000.00	
Nebenkosten	CHF	3'000.00	
Reserve	CHF	10'000.00	
<b>Zwischentotal Phase 21 (exkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>135'000.00</b>	<b>genehmigt durch Schulpflege 145'000.- inkl. MwSt.</b>
<b>Durchführung Projektwettbewerb (SIA Phase 22)</b>			
Planungsgrundlagen	CHF	10'000.00	Modelle
Externe Begleitung	CHF	100'000.00	Prozessbegleitung
Vorprüfungen	CHF	35'000.00	Experten
Preisgericht	CHF	36'000.00	Fach- & Sachpreisrichter
Preisgeld	CHF	180'000.00	
Diverses		4'000.00	Nebenkosten
Reserve	CHF	5'000.00	Reserven
<b>Zwischentotal Phase 22 (exkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>370'000.00</b>	
<b>Erarbeitung Vorprojekt (SIA Phase 31)</b>			
Honorare	CHF	710'000.00	Architekt und Fachplaner
Weitere Grundlagen	CHF	25'000.00	
Externe Begleitung	CHF	50'000.00	Prozessbegleitung
Sitzungsgelder	CHF	5'000.00	Projektgruppe
Vorbereitung Baukredit	CHF	10'000.00	
Diverses	CHF	5'000.00	Nebenkosten
Reserve	CHF	35'000.00	
<b>Zwischentotal Phase 31 (exkl. MwSt.)</b>		<b>840'000.00</b>	
<b>Total Projektierungskredit, exkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>1'345'000.00</b>	
Mehrwertsteuer 7.7%	CHF	103'565.00	
Rundung	CHF	1'435.00	
<b>Total Projektierungskredit, inkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>1'450'000.00</b>	



### 11.2 Bis heute aufgelaufene Kosten

Bewilligte Kredite:	Beschluss Schulpflegsitzung Nr. 06/18-19 09.04.2019	145'000.00
Davon bereits ausgegeben:	Submissionsbegleitung Pro- jektleiter Bauherr	10'708.25
<b>Total bis heute aufgelaufene Kosten (Stand 18.Juli 2019)</b>		<b>10'708.25</b>
Offene Kosten (Projektleiter Bauherr, Architekt Machbarkeitsstudie, Ne- benkosten, Planungsgrundlagen, Diverses, etc.)		134'291.75
<b>Total Investitionskredit (Schulpflegsitzung Nr. 11/17-18 vom 10.07.2018 und Nr. 06/18-19 09.04.2019)</b>		<b>145'000.00</b>

### 11.3 Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm (Stand Juli 2019), Konto 7100.504000 / IR 311, ist die Verteilung des beantragten Kredites wie folgt vorgesehen:

2019	CHF	145'000.00
2020	CHF	200'000.00
2021	CHF	1'100'000.00
2022	CHF	5'000.00
<b>Total beantragter Baukredit</b>	<b>CHF</b>	<b>1'450'000.00</b>

### 12 Jährlich wiederkehrende Kosten

Kapitalfolgekosten:

Die Grundlagen dazu bilden das Handbuch des Gemeindeamtes für das HRM2.

<u>Abschreibung</u> Die jährliche Abschreibung des beantragten Projektierungskredites von CHF 1'450'000.00 erfolgt zusammen mit den weiteren Krediten nach Inbetriebnahme des Hochbauobjektes über einen Zeitraum von 33 Jahren.	CHF	43'940.00
<u>Verzinsung</u> Die jährliche Verzinsung des Kredites von CHF 1'450'000.00 mit 2% erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kreditgenehmigung.	CHF	29'000.00
<b>Total jährliche Folgekosten</b>	<b>CHF</b>	<b>72'940.00</b>

### 13 Bezug auf allfällige frühere Weisungen zu Vergleichszwecken

Der Gemeinderat bewilligte für das abgelehnte Projekt Birchlen mit Beschluss vom 07.04.2014 einen Projektierungskredit von CHF 1'454'706.00. Daraus wurde der Baukreditantrag in der Höhe von CHF 28'490'00.00 ausgearbeitet. Dieser Baukreditantrag wurde am 29. Mai 2017 durch den Gemeinderat abgelehnt.



#### 14 Aktenverzeichnis

1. Kostenzusammenstellung Projektierungskredit von Basler & Hofmann vom 15.07.2019
2. Machbarkeitsstudie von Ladner Meier Architekten vom 28.08.2019
3. Roadmap und temporärer Schulraum von Basler & Hofmann vom 02.07.2019
4. Gegenüberstellung Gesamtleister von Basler & Hofmann vom 26.06.2019
5. Ablaufplanung von Basler & Hofmann vom 24.05.2019
6. Gesamtentwicklungskonzept von Basler & Hofmann vom 24.01.2019
7. Übersicht Beschaffungsformen (Auszug aus: map.arch.ethz.ch/wettbewerb)
8. Kostengrobschätzung von B+P vom 31.05.2018
9. Präzisierungen zur Kostengrobschätzung von B+P vom 16.08.2019
10. Raumprogramm Bauprojekt Fischerarchitekten mit Flächenzuweisung von Basler & Hofmann vom 22.08.2019
11. Tabelle "Flächen- und Kostenvergleiche" vom 29.08.2019

Auf Antrag der Projektgruppe Birchlen

#### **DIE PRIMARSCHULPFLEGE BESCHLIESST**

Anlässlich der ausserordentlichen Schulpflegesitzung vom 20.08.2019 und Zirkularbeschluss vom 30.08.2019.

- I. Als Ersatzneubau der Schulanlage Birchlen wird für die Planung Szenario 3 "Erweiterung mit Musikschulzentrum" weiterverfolgt.
- II. Als Planerwahlverfahren wird ein selektiver Projektwettbewerb durchgeführt.
- III. Das Bauprojekt wird im optimierten Projektablauf mit 2 Kreditgenehmigungsverfahren abgewickelt.
- IV. Der Stadtrat wird angefragt, seine Delegation für Wettbewerbsjury, Baukommission Projektierung und Baukommission Realisierung zu bestimmen sowie die Delegation der Stadtplanung zu benennen.
- V. Der Projektierungskredit zur Durchführung von Planerwahlverfahren und Vorprojekt über CHF 1'450'000.00 (inkl. MwSt.) wird zu Händen von Stadt- und Gemeinderat verabschiedet (Konto 7100.504000 / IR 311).

Mitteilung an:

Stadt- und Gemeinderat (über das Geschäftsverwaltungstool der Stadt)

Für die Richtigkeit des Auszugs

Präsidentin

Sekretär

Susanne Hänni

Christof Bögli