



ANTRAG

des Stadtrates vom 26. März 2020



GR Geschäfts-Nr. 28/2020

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen in «Stettbach Mitte»: Beantragung eines Kredites für die Rohbaumiete und für den Innenausbau der Mieträumlichkeiten

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 26. März 2020, gestützt Art. 5, Ziff. 3 und 4, der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

1. Die Kosten für den Mieterausbau von 1'600'000.00 CHF werden zulasten der Investitionsrechnung Konto 7100.504000.IR01028 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
 2. Die jährlich wiederkehrenden Mietkosten im Betrag von 164'587.80 CHF (inkl. Akontobetrag für Heiz- und Betriebsnebenkosten) werden zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
 3. Von den Folgekosten im Umfang von 333'753.00 CHF wird zustimmend Kenntnis genommen.
 4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

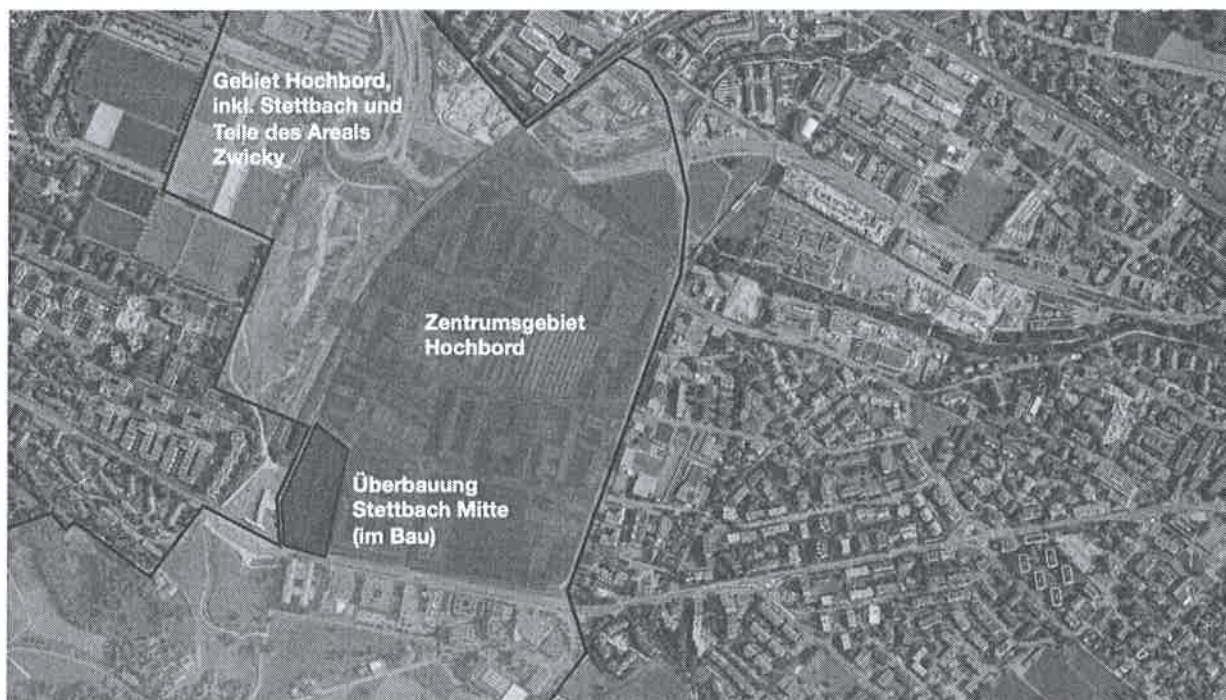
1	Ausgangslage	3
2	Projektbeschrieb	4
2.1	Doppelkindergarten im Mietbereich A	4
2.2	Tagesstrukturen im Mietbereich B.....	4
2.3	Aussenraum	5
2.3	Rohbaumiete und Innenausbau	5
3	Verweis auf Legislaturziele	5
3.1	Relevante Legislaturziele des Stadtrates	5
4	Bezug zu Gesamtentwicklungskonzept	6
5	Finanzplan und Budget	6
6	Dringlichkeit	7
7	Ablauf der weiteren Planungen und Kompetenzen	7
8	Begründung der beantragten Lösung	7
9	Konsequenzen einer Ablehnung	8
10	Kosten	8
10.1	Bis heute aufgelaufene Kosten	8
10.2	Einmalige Kosten.....	8
10.3	Mietkosten	9
10.4	Folgekosten	9
11	Antrag	10
	Aktenverzeichnis	12



1 Ausgangslage

Die Primarschule Dübendorf hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Basler & Hofmann AG ein Gesamtentwicklungskonzept für alle Primarschulanlagen der Stadt Dübendorf erarbeitet. In diesem Konzept sind auch die Kindergärten sowie die Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen (Hort) und die Musikschule berücksichtigt. Aufgrund der starken Bevölkerungszunahme, insbesondere im Gebiet Hochbord, hat die Primarschule das Planungsbüro Eckhaus AG mit der Prognostizierung der Schülerzahlen beauftragt. Am 19. März 2019 hat die Primarschule im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung die Schülerprognosen und das Gesamtentwicklungskonzept vorgestellt. Die im Konzept vorgesehenen planerischen und baulichen Massnahmen sind auch in einer Roadmap abgebildet.

Das Gesamtentwicklungskonzept sieht vor, dass im Zentrumsgebiet Hochbord kurzfristig Standorte für 2 Kindergärten und mittelfristig für eine Primarschule gesucht werden. Im Rahmen der Standort-suche hat die Primarschule entschieden, in einem ersten Schritt einen Doppelkindergarten inkl. Tagesstrukturen (Hort) in der Überbauung «Stettbach Mitte» prioritär weiterzuverfolgen.

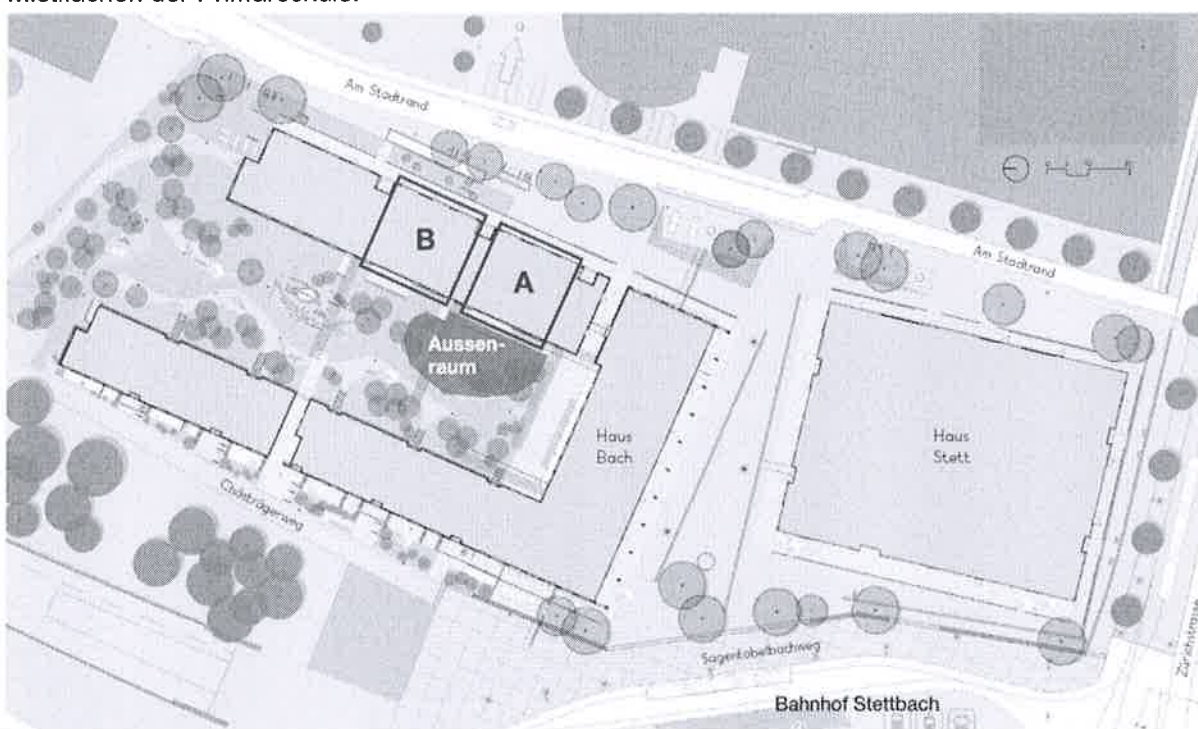


Lageplan: Die Überbauung «Stettbach Mitte» am westlichen Stadtrand von Dübendorf



2 Projektbeschreibung

An der Stadtgrenze von Dübendorf, unmittelbar beim Bahnhof Stettbach entsteht ab 2021 die Überbauung «Stettbach Mitte». Das Projekt wird von der Pensimo Management AG entwickelt und umfasst zwei markante Gebäude: die Häuser Stett und Bach. Die beiden Häuser bieten Raum für Wohnungen und Büroflächen. In ihren publikumsorientierten Erdgeschossen sind Läden und Gastronomieangebote vorgesehen. Im hinteren Bereich des Hauses Bach befinden sich erdgeschossig die Mietflächen der Primarschule.



Situationsplan, ohne Massstab

Mietbereich A und B im Haus Bach rot gekennzeichnet

2.1 Doppelkindergarten im Mietbereich A

Der Mietbereich A umfasst Raum für einen Doppelkindergarten. Die Kindergärten sind strassenseitig erschlossen und verfügen über einen gemeinsamen Garderobenbereich. Beide Kindergärten haben Zugang zum hofseitigen Aussenraum. Die Anforderungen an die Hindernisfreiheit sind durch ein IV-WC und durch ebenerdige Zugänge gewährleistet (siehe Beilagen 1.1 und 1.2 «Grundrisse Kindergärten»).

2.2 Tagesstrukturen im Mietbereich B

Der Mietbereich B ist eingeschossig und umfasst Raum für die Tagesstrukturen. Aufgrund der Grösse dieser Mietfläche, kann ein zusätzlicher und separat abtrennbarer Raum geschaffen werden, der sowohl für die Tagesstrukturen als auch als Klassen- oder Kindergartenzimmer nutzbar ist. Mit dieser multifunktionalen Nutzung kann die Primarschule flexibel auf den künftigen Raumbedarf reagieren (siehe Beilagen 2.1 und 2.2 «Grundrisse Hort»).



2.3 Aussenraum

Für den Kindergarten und die Tagesstrukturen kann im Hof der Überbauung ein eigens zugewiesener Aussenraum gestaltet werden. Dieser Aussenraum steht während den Betriebszeiten (Montag bis Freitag, 7 bis 18 Uhr) exklusiv den Kindergärten und den Tagesstrukturen zur Verfügung. Ausserhalb der Betriebszeiten kann dieser Aussenraum auch von der Bewohnerschaft der Überbauung genutzt werden. Umgekehrt darf die Primarschule auch die übrigen Spiel- und Aufenthaltsflächen im Hofbereich während den Betriebszeiten der Schule nutzen (siehe Beilagen 1.4 und 2.4. «Umgebungsplan Aussenraum»).

2.3 Rohbaumiete und Innenausbau

Die Anlagestiftung Pensimo vermietet die beiden Mietbereiche der Primarschule als sogenannte Rohbaumiete. Die entsprechenden Schnittstellen sind in einem Schnittstellendokument beschrieben. Die Laufzeit der Mietverträge beträgt zehn Jahre. Danach kann die Primarschule die Mietverträge einseitig und zu unveränderten Bedingungen zweimal um jeweils weitere fünf Jahre verlängern. Für die beiden Bereiche werden separate Mietverträge erstellt. So kann die Primarschule die Miete nach Bedarf für beide Bereiche oder für nur einen Bereich verlängern. Die Nutzung des Aussenraums ist Bestandteil der Rohbaumieten (Mietverträge siehe Beilagen 1 und 2, Schnittstellendokumente siehe Beilagen 1.3 / 2.3).

Die Primarschule wird den Innenausbau durch die Totalunternehmung der Überbauung ausführen lassen. Die Senn Construction AG hat auf Grundlage der vorliegenden Pläne die Kosten für den Innenausbau beider Mietbereiche geschätzt. Die Realisierung erfolgt nicht zu einem Pauschalbetrag, sondern mit einer offenen Abrechnung. Das Mobiliar und die mobilen Ausstattungen im Aussenraum werden direkt durch die Primarschule beschafft. Der Kreditantrag weist entsprechend neben den alljährlich wiederkehrenden Kosten für die Rohbaumiete auch die einmaligen Ausgaben für den Innenausbau, die Möblierung und die Ausstattung des Aussenraums aus (siehe Beilagen 1.5 / 2.5 «Ausbauprogramme TU», Beilage 5 «Ausstattungskosten» und Beilage 6 «Grundlagen Innenausbau und Aussenraum»).

3 Verweis auf Legislaturziele

3.1 Relevante Legislaturziele des Stadtrates

Dübendorf pflegt ein breites und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot. Dübendorf entwickelt sich mit all seinen Bildungsangeboten zu einem Bildungsstandort mit regionaler Ausstrahlung.

3.2 Relevante Legislaturziele der Schulpflege

Die Primarschule Dübendorf schafft neuen, zeitgemäss eingerichteten Schulraum und optimiert gleichzeitig den vorhandenen. Dadurch wird sichergestellt, dass sowohl den steigenden Schülerzahlen als auch den veränderten infrastrukturellen Anforderungen Rechnung getragen wird.

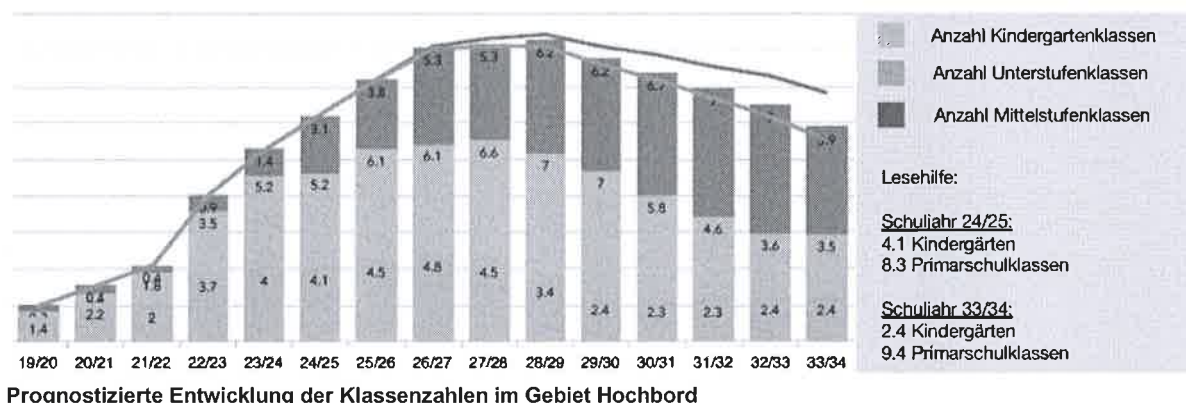
Neue und komplexer werdende Aufgaben kommen in den nächsten Jahren auf unsere Schule zu. Lehrplan 21, Digitalisierung oder der Integrationsauftrag bei gleichzeitigem Individualisierungsanspruch fordern unsere Lehrpersonen fachlich und pädagogisch. Damit sie ihren Auftrag weiterhin erfolgreich bewältigen können, benötigen sie eine moderne und gut ausgerüstete Infrastruktur mit genügend Raumangeboten. Folgende Teilziele werden dabei angestrebt:

Alle Infrastrukturangebote berücksichtigen die Anforderungen eines modernen Unterrichtes, 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.



4 Bezug zu Gesamtentwicklungskonzept

Dieser Kreditantrag stützt sich auf das erarbeitete Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule. Darin sind auch die Schülerprognosen für das Gebiet Hochbord festgehalten (siehe Beilage 3 «Gesamtentwicklungskonzept» und Beilage 4 «Schülerprognosen»). Das Planungsbüro Eckhaus AG weist für dieses Gebiet eine «buckelartige» Entwicklungskurve aus (siehe Abbildung unten). Grund dafür ist die Berücksichtigung der Wohnbautätigkeit. Obschon Eckhaus AG für dieses Gebiet einen tieferen Kinderanteil angenommen hat als für andere Gebiete (0.25 Kinder pro Wohneinheit für das Gebiet Hochbord, 0.16 Kinder pro Wohneinheit für den Jabee-Tower, 0.31-0.33 Kinder pro Wohneinheit für die übrigen Gebiete), ist in den kommenden zehn Jahren mit einem starken Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen. Bezüglich des Anteils der Privatschüler wurde der heutige Stand fortgeschrieben. Im Gebiet Hochbord (inkl. Zwicky) beträgt dieser 34 Prozent. Insgesamt geht die Stadtplanung mittel- bis langfristig für das Gebiet Hochbord (inkl. Stettbach und Teile des Areals Zwicky) von rund 5'000 Einwohnerinnen und Einwohner aus.



Gemäss den Ausführungen im Gesamtentwicklungskonzept wird die Primarschule die Schülerspitzen in den Jahren 2025–2032 mit zusätzlichen temporären Schulräumlichkeiten decken müssen. Ein entsprechendes Konzept ist in Bearbeitung. Für das Gebiet Hochbord (inkl. Stettbach und Teile des Zwicky Areals) hat die Primarschule bis in das Schuljahr 2033 einen Bedarf an drei Kindergärten und neun Primarschulklassen ausgewiesen. Mit dem Projekt «Stettbach Mitte» kann die Primarschule in einem ersten Schritt Raum für zwei Kindergärten einschliesslich des notwendigen Hortbereichs sowie einen multifunktionalen Raum für eine weitere Kindergarten- oder eine Primarschulklassen erstellen. Für die Deckung des weiteren Raumbedarfs im Gebiet Hochbord klären Stadtrat und Primarschule gemeinsam weitere Standortmöglichkeiten.

5 Finanzplan und Budget

Der aktuelle Projektstand erlaubt es, die nächste Investitionsplanung zu präzisieren. Der Investitionszeitraum erstreckt sich über die Jahre 2020 bis 2022 und die Investitionssumme beträgt CHF 1'600'000.00. Mit dem früheren Wissensstand wurden in der Investitionsplanung 2019 CHF 150'000 eingeplant.

Für den Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen "Stettbach Mitte" sind die jährlichen Mietkosten im Umfang von CHF 164'587.80 ab Budget 2022 in der Erfolgsrechnung einzuplanen.

Im Weiteren sind, vorbehaltlich der Zustimmung an einer Urnenabstimmung, die Kapitalfolgekosten im Umfang von CHF 105'106.00 und die betrieblichen Folgekosten im Umfang von CHF 78'647.12 ab dem Budget 2022 entsprechend dem Projektstand jährlich zu budgetieren.



Im Investitionsprogramm Konto 7100.504000.IR01028 ist die Verteilung des beantragten Kredites wie folgt vorgesehen:

2020	CHF	150'000.00
2021	CHF	700'000.00
2022	CHF	750'000.00
Total beantragter Investitionskredit	CHF	1'600'000.00

6 Dringlichkeit

Das vorliegende Projekt hat eine hohe Dringlichkeit. Die Primarschule hat die Standortsuche im Gebiet Hochbord bereits vor der Fertigstellung des Gesamtentwicklungskonzepts aufgenommen und diese mit vorliegenden Berichten intensiviert. Das Projekt «Stettbach Mitte» ist bereits in Bau. In den Mietverträgen mit der Anlagestiftung Pensimo konnte die Primarschule ein Vorzugsrecht verhandeln. Darin ist festgehalten, dass die Verträge vorbehaltlich der Zustimmungen durch den Gemeinderat und den Souverän von Dübendorf gelten. Kann der Souverän jedoch nicht bis spätestens Ende Juni 2021 über diesen Kredit befinden, verfällt das formulierte Vorzugsrecht. Die Anlagestiftung Pensimo kann dann eine andere Mieterschaft suchen.

Der Schulraumbedarf im Gebiet Hochbord ist unbestritten. Mit dem Projekt «Stettbach Mitte», das bereits in Bau ist, kann bereits ab Beginn des Schuljahres 2022/23 dringend notwendiger Schulraum in Betrieb genommen werden. Je schneller qualitativ guter Schulraum geschaffen werden kann, desto mehr reduziert sich der Bedarf an temporärem Schulraum.

7 Ablauf der weiteren Planungen und Kompetenzen

Mit Genehmigung des Kredits wird die Primarschule mit der Umsetzung des Projekts beauftragt. Dafür wird eine Projektgruppe gebildet bestehend aus einer Vertretung der Schulpflege, einem Schulleiter, einer Kindergartenlehrperson und dem Verantwortlichen für Liegenschaften der Primarschule Dübendorf. Sie wird von einem externen Bauherrenberater unterstützt. Dieser stellt sicher, dass im Rahmen der weiteren Projektierung und der Realisierung des Innenausbaus die Interessen der Primarschule gegenüber dem Totalunternehmer und der Anlagestiftung Pensimo gewahrt bleiben. Die Projektgruppe verfügt innerhalb des bewilligten Kredits über eine Finanzkompetenz von CHF 150'000.

Für die weitere Planung gelten folgende Meilensteine:

- Ende Juni 2021: Spätester Termin für die Kreditabstimmung durch den Souverän
- Ab Kreditfreigabe bis Oktober 2021: Projektierung mit der Totalunternehmung
- Oktober 2021: Übergabe der Mietbereiche A und B im Rohbau, Beginn des Mieterausbaus
- Oktober 2021 bis Juli 2022: Innenausbau und Fertigstellung des Aussenraums
- April 2022: Mietbeginn für die Mietbereiche A und B (gemäss den Mietverträgen)
- Juli / August 2022: Bezug der Mietbereiche A und B

8 Begründung der beantragten Lösung

Die Mieträumlichkeiten der Überbauung «Stettbach Mitte» bieten ideale Voraussetzungen, um dringend notwendigen Raum für einen Doppelkindergarten zu schaffen. Dieses Projekt gewährleistet einen separaten Zugang an einer verkehrsarmen Strasse, wie auch einen eigens dem Kindergarten zugewiesener und direkt zugänglicher Aussenraum. Dass unmittelbar angrenzend zum Kindergarten auch geeignete Räumlichkeiten für Tagesstrukturen gemietet werden können, ist ein Glücksfall. Damit kann die Primarschule zwei Ziele erreichen: Zum einen kann sie im Gebiet Hochbord einen Quartierkindergarten erstellen. Zum anderen kann gleichzeitig ein Tagesstrukturangebot geschaffen werden, welches für berufstätige Eltern äusserst wichtig ist.



9 Konsequenzen einer Ablehnung

Lehnt der Souverän den Kredit ab, werden die Mietverträge mit der Anlagestiftung Pensimo hinfällig. Damit entstehen für die Primarschule zwar keine Kosten. Allerdings wird eine einmalige Chance verpasst, im Gebiet Hochbord, in unmittelbarer Nähe der Wohnorte der Kinder, qualitativ wertvolle Kindergarten-Räumlichkeiten zu schaffen.

Um trotz steigender Schülerzahlen ausreichend Schulraum für alle Kindergartenkinder sicherzustellen, hat die Primarschule in bestehenden Räumlichkeiten an der Zelglistrasse, im Schulhaus Wil und in der ehemaligen Hauswartwohnung im Schulhaus Sonnenberg Platz für zusätzliche Kindergärten vorgesehen. Damit können zwar in einem ersten Schritt die Schülerspitzen abgedeckt werden, aber diese temporären Kindergärten besetzen das räumliche Entwicklungspotential der jeweiligen Schulanlagen. Auch müssen die Kindergartenkinder des Gebiets Hochbords an allen Schultagen mit dem Bus in den Kindergarten gefahren werden.

10 Kosten

10.1 Bis heute aufgelaufene Kosten

Bewilligte Kredite: (Erfolgsrechnung 7100.313200) Suchen von Gelegenheiten für einen Doppelkindergarten im Gebiet Hochbord / Neugut (Zwicky) Davon bereits Ausgegeben:	Beschluss Schulpflege Präsidial 04.10.2018	CHF	25'000.00
	Mandat Architekt Vollenweider Architekt	CHF	11'280.00
	Projektleiterbauherr Immoprogess	CHF	5'857.80
	Diverses "Sitzungsgelder, Barauslagen"		
Total bis heute aufgelaufene Kosten (Stand Dezember 2019)		CHF	17'130.80
Offene Kosten (Mandatskosten, Sitzungsgelder, etc.)		CHF	7'869.20
Total Kredit (Erfolgsrechnung 2019)		CHF	25'000.00

10.2 Einmalige Kosten

Investitionskonto: 7100.504000.IR01028

Mieterausbau Mietfläche A, inkl. Aussenraum	CHF	681'511.60
Mobiliar Mietfläche A	CHF	170'000.00
Mieterausbau Mietfläche B	CHF	438'196.83
Mobiliar Mietfläche B	CHF	90'000.00
Bauherrenbegleitung	CHF	48'465.00
Reserve 15% für Unvorhergesehenes / Rundung	CHF	171'826.55
Totalkosten	inkl. MwSt. CHF	1'600'000.00



10.3 Mietkosten

incl. Akonto Heiz- und Betriebsnebenkosten Erfolgsrechnung: Konto 7100.316000

Mietfläche A	jährlich	CHF	82'261.80
Mietfläche B	jährlich	CHF	82'326.00
Totalkosten	inkl. MwSt.	CHF	164'587.80

10.4 Folgekosten

Kapitalfolgekosten

Anlagenkategorie, planmässige Abschreibungen/Zinsen

Bereich	Konto Erfolgsrechnung	Anschaffungs- wert	Nutzungsdau- er	in %	Kosten in CHF
Mieterausbau A und B (incl. Reser- ve und Bauherr)	7100.330040	1'340'000.00	33	3.0 3	40'606.00
Mobiliar A und B	7100.330060	260'000.00	8	12. 5	32'500.00
Verzinsung ab Kre- ditgenehmigung		1'600'000.00		2	32'00.00
Total Kapitalfol- gekosten					105'106.0 0

Betriebliche Folgekosten

Sachaufwand/Personalaufwand

Bereich	Konto Erfolgsrechnung	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in CHF
Heizkosten / Be- triebskosten Akonto Mietfläche A	7100.314400		jährlich		12'148.56
Heizkosten / Be- triebskosten Akonto Mietfläche B	7100.314400		jährlich		12'148.56
Sachaufwendungen	7100.314400	1'600'000.00		2	32'000.00
Personelle Folge- kosten: Reinigung Mietflä- che A und B (400 Std.) Hauswartung Mietfläche A und B (100Std.)	7100.301000				16'200.00 6'150.00
Total betriebliche Folgekosten (pro Betriebsjahr)					78'647.12



Indirekte Folgekosten

Weitere Aufwendungen, welche durch das Vorhaben ausgelöst werden können

Rückbaukosten ab 15 Jahre (ab 20 Jahre entfallen ge- mäss Vertrag die Rückbau- kosten)					150'000.00
Total Indirekte Folgekos- ten					150'000.00

11 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Die Kosten für den Mieterausbau von 1'600'000.00 CHF werden zulasten der Investitionsrechnung Konto 7100.504000.IR01028 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
2. Die jährlich wiederkehrenden Mietkosten im Betrag von 164'587.80 CHF (inkl. Akontobetrag für Heiz- und Betriebsnebenkosten) werden zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
3. Von den Folgekosten im Umfang von 333'753.00 CHF wird zustimmend Kenntnis genommen.

Dübendorf, 26. März 2020

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Martin Kunz
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 28/2020

Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen in «Stettbach Mitte»: Beantragung eines Kredites für die Rohbaumiete und für den Innenausbau der Mieträumlichkeiten

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, Datum

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Patrick Schärli
Präsident

Edith Bohli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, Datum

Gemeinderat Dübendorf

Reto Heeb
Präsident

Edith Bohli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom Datum



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 28/2020

Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen in «Stettbach Mitte»: Beantragung eines Kredites für die Rohbaumiete und für den Innenausbau der Mieträumlichkeiten

1. Weisung vom Datum (dreifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 5 vom 26. März 2020
3. Primarschulpflegebeschluss vom 10.03.2020
4. 1_Mietvertrag Kindergarten (Mietbereich A)
 - 1.1_Beilage 1: Grundrissplan Raumaufteilung
 - 1.2_Beilage 2: Grundrisse Mietfläche
 - 1.3_Beilage 3: Schnittstellenbeschreibung
 - 1.4_Beilage 4: Umgebungsplan Aussenraum
 - 1.5_Beilage 5: Ausbauprogramm TU
5. 2_Mietvertrag Tagesstrukturen (Mietbereich B)
 - 2.1_Beilage 1: Grundrissplan Raumaufteilung
 - 2.2_Beilage 2: Grundrisse Mietfläche
 - 2.3_Beilage 3: Schnittstellenbeschreibung
 - 2.4_Beilage 4: Umgebungsplan Aussenraum_Kopie
 - 2.5_Beilage 5: Ausbauprogramm TU
 - 2.5_Beilage 5: Ausbauprogramm TU
6. 3_Gesamtentwicklungskonzept Primarschule Dübendorf vom 24. Januar 2019
7. 4_Schülerprognosen Eckhaus AG vom 20. Dezember 2018
8. 5_Ausstattungskosten
9. 6_Grundlagen Innenausbau und Aussenraum