



ANTRAG

des Stadtrates vom 22. April 2021



GR Geschäfts-Nr. 49/2021

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Primarschulraum THREE POINT und Einfachsporthalle: Beantragung eines Kredits für den Innenausbau des Schulraums und für den Bau sowie den Innenausbau der Einfachsporthalle. Beantragung der Reklassifizierung des Stockwerkeigentums ins Verwaltungsvermögen.

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 22. April 2021, gestützt auf Art. 5, Abs. 1, Ziff. 3 und 4, der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005.

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

1. Der Reklassifizierung des Stockwerkeigentums Three Point vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von Fr. 7'600'000.00 wird zugestimmt und zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
 2. Die Kosten für den Innenausbau und die Möblierung der Schulräumlichkeiten sowie die Möblierung des Pausenplatzes von Fr. 1'910'000.00 werden zulasten der Investitionsrechnung IR01166 (Hochbauten) bzw. IR01167 (Mobilien) zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
 3. Die Kosten für den Bau der Sporthalle sowie für die Ausstattung von Fr. 6'750'000.00 werden zulasten der Investitionsrechnung IR01159 (Hochbauten) und IR01168 (Mobiliar) zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet, vorbehältlich der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans THREE POINT (Kat-Nr. 17780/17781).
 4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



Betriebskosten Sporthalle	7100.30XXXX	6.75 Mio.		1	67'500.00
"ausserschulische Nutzung" Sporthalle	7100.30XXXX				16'000.00
Total betriebliche Folgekosten (pro Betriebsjahr)					524'100.00

11 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

5. Der Reklassifizierung des Stockwerkeigentums Three Point vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von Fr. 7'600'000.00 wird zugestimmt und zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
6. Die Kosten für den Innenausbau und die Möblierung der Schulräumlichkeiten sowie die Möblierung des Pausenplatzes von Fr. 1'910'000.00 werden zulasten der Investitionsrechnung IR01166 (Hochbauten) bzw. IR01167 (Mobilien) zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
7. Die Kosten für den Bau der Sporthalle sowie für die Ausstattung von Fr. 6'750'000.00 werden zulasten der Investitionsrechnung IR01159 (Hochbauten) und IR01168 (Mobiliar) zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet, vorbehältlich der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans THREE POINT (Kat-Nr. 17780/17781).
8. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

Dübendorf, 22. April 2021

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Martin Kunz
Stadtschreiber



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	3
2	Projektbeschrieb.....	3
2.1	Gesamtprojekt.....	3
2.2	Schulraum THREE POINT.....	3
2.3	Reklassifizierung Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen.....	3
2.4	Aussenraum.....	4
2.5	Bereitstellung Sporthalle.....	4
3	Verweis auf Legislaturziele.....	5
3.1	Relevante Legislaturziele des Stadtrates.....	5
3.2	Relevante Legislaturziele der Schulpflege.....	5
4	Bezug auf Gesamtentwicklungskonzept.....	5
5	Finanzplan und Budget.....	6
6	Dringlichkeit.....	6
7	Ablauf der weiteren Planungen und Kompetenzen.....	6
8	Konsequenzen einer Ablehnung.....	7
9	Begründung der beantragten Lösung.....	7
10	Kosten.....	8
10.1	Bis heute aufgelaufene Kosten.....	8
10.2	Einmalige Kosten.....	9
10.3	Folgekosten.....	10
11	Antrag.....	12
	Aktenverzeichnis.....	14



1 Ausgangslage

Die Schulraumplanung der Primarschule hält fest, dass sich gestützt auf die errechneten Schülerprognosen die Anzahl der Schulklassen stark erhöhen wird (Beilage 4 und 5). Ungefähr die Hälfte des gesamten Wachstums wird im Gebiet Hochbörd erwartet, was eine Schulanlage in diesem Gebiet nach 2030 erforderlich macht. Diese wird auch mit dem geplanten Neubau auf der Schulanlage Birchlen in der erweiterten Variante notwendig. Im Zeitraum vor 2030 wird bei den Schülerzahlen zusätzlich mit einem Peak gerechnet, welcher mit Provisorien überbrückt werden müsste, bis die geplanten Um- und Neubauten fertiggestellt sind. Mit dem Erwerb der Stockwerkeinheiten im Hochbörd können teure Provisoriumsbauten vermieden und langfristig Schulraum gesichert werden. Dabei kann der Schulraum zu einem Preis erworben werden, der auch gegenüber den Kosten eines Schulhausneubaus auf einem eigenen Grundstück konkurrenzfähig ist.

Die Schülerprognosen (Stand 9. Februar 2021; Beilage 5) weisen in der Prognoseeinheit Hochbörd für das Schuljahr 2028/2029 den Bedarf von 3-4 Kindergärten und ca. 9 Primarschulklassen aus. Dieser reduziert sich aber in der Folge wieder auf 2-3 Kindergärten und ca. 6 Primarschulklassen. Die Schulraumplanung empfiehlt, in der Prognoseeinheit Hochbörd für den Zeithorizont bis ins Schuljahr 35/36 von 2 Kindergärten und 6 Primarschulklassen auszugehen. Für die Kindergärten werden beim Projekt Stettbach Mitte Räumlichkeiten gemietet. Der Kreditantrag wurde vom Stadtrat am 26. März 2020 (SRB 20-121) an den Gemeinderat überwiesen. Der Gemeinderat hat dem Kredit an seiner Sitzung vom 14. Dezember 2020 zugestimmt (Gemeinderatsgeschäft Nr. 28/2020). Auf der Primarstufe können bei Bedarf von mehr als 6 Klassen auch bis zu 3 Klassen vom Ersatzneubau Schulhaus Birchlen aufgenommen werden.

Der Kreditantrag für den Erwerb von 4 Stockwerkeigentums-Einheiten in den Gebäuden D und E des Projekts Three Point von Fr. 7.6 Mio. wurde am 17. September 2020 (SRB 20-386) vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen. Der Gemeinderat hat dem Antrag an seiner Sitzung vom 14. Dezember 2020 zugestimmt. Die 4 Stockwerkeinheiten wurden zwischenzeitlich als Büro- und Gewerberäumlichkeiten gekauft und sollen nun einer Schulraumnutzung (Schulanlage von 6 Primarschulklassen) zugeführt werden.

2 Projektbeschreibung

2.1 Gesamtprojekt

Das definierte Gesamtziel beinhaltet, im Projekt Three Point einerseits Schulräumlichkeiten für 6 Primarschulklassen zu schaffen und andererseits im Gebiet Hochbörd auf dem Grundstück des Projekts Three Point eine Sporthalle für die obligatorischen wöchentlichen Sportstunden zu bauen. Das Gesamtziel (Schule und Sporthalle) soll als Ganzes umgesetzt werden. Mit der Realisierung einer Einfachsporthalle im Nahbereich zu den geplanten Schulräumlichkeiten können teure Transportkosten und ein betrieblicher Mehraufwand verhindert werden, da die Schüler nicht in Sporthallen anderer Schulhäusern transportiert werden müssen.

2.2 Schulraum THREE POINT

Aufgrund der Dringlichkeit wurde in einem ersten Schritt beim Gemeinderat der Kredit für den Erwerb der Stockwerkeinheiten beantragt. Die Stockwerkeinheiten wurden zwischenzeitlich als (vermietbare) Büro- und Gewerberäumlichkeiten gekauft und sind aktuell als Anlagen im Finanzvermögen ausgewiesen.

2.3 Reklassifizierung Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen



In einem nächsten Schritt sollen die 4 Stockwerkeinheiten vom Finanzvermögen (Büro/Gewerbe) ins Verwaltungsvermögen (Schule) überführt werden. Dem Gemeinderat wird der Kredit von Fr. 7.6 Mio. für die Reklassifizierung der Gewerbeflächen in Schulräumlichkeiten in diesem Antrag zuhanden der Urnenabstimmung unterbreitet.

2.4 Innenausbau, Möblierung der Schulräumlichkeiten Aussenraum

Die Kosten für den Innenausbau gemäss Anforderungen der Primarschule und den Grundrissplänen sind im Kaufpreis von Fr. 7.6 Mio. enthalten. Hingegen ist für die Möblierung der Schulräumlichkeiten ein Kredit erforderlich.

Für die ausgeschiedene Aussenfläche zwischen den Gebäuden D und E gilt ein exklusives Nutzungsrecht der Primarschule (vgl. Beilage 8d). Die Fläche ist öffentlich zugänglich, für den Betrieb und Unterhalt wird die Primarschule zuständig sein. Die Pausenfläche grenzt direkt an einen grosszügigen Park mit vielfältigen Spielmöglichkeiten an. Die von den Verkäuferinnen beauftragte Totalunternehmerin ADT INNOVA Construction AG, Altendorf SZ (ADT) realisiert die Umgebung gemäss Umgebungsplan vom 25. August 2020 (Beilage 8a). Die Primarschule muss lediglich für die Zusatzkosten aufkommen. Dies sind Zusatzkosten für einen hochwertigen Hartbelag (ursprünglich war eine Chausurierung geplant), die Kosten für einen Pausenunterstand und die Kosten für die mobilen Geräte. Der Rest ist bereits im Kaufpreis von Fr. 7.6 Mio. enthalten.

2.5 Bereitstellung Sporthalle

Für den Bau der Einfachsporthalle wurde in einem ersten Schritt die Machbarkeit nachgewiesen. Die planungs- und baurechtlichen Abklärungen haben ergeben, dass die Realisierung einer Einfachsporthalle auf dem Grundstück des Projekts Three Point ohne Einschränkungen aufgrund der bestehenden Hochspannungsleitung möglich ist. Der Gestaltungsplan ist jedoch anzupassen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Richtprojekt für die Sporthalle erarbeitet und anschliessend zum Bauprojekt weiterentwickelt (Beilage 9a). Da die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Ausnützung bereits mit dem Projekt Three Point praktisch vollständig konsumiert wurde, muss diese durch eine Gestaltungsplananpassung erhöht werden und es muss eine zusätzliche Mantellinie für die Sporthalle festgelegt werden, da die Anzahl der Hauptgebäude bereits ausgeschöpft ist.

Da die Ausnützung für die Sporthalle weiter erhöht werden muss, ist die Zustimmung des Gemeinderats notwendig. Die Festsetzung des Gestaltungsplans wurde dem Gemeinderat in einem separaten Antrag vorgelegt (Weisung-Nr. 2020/170). Der Kredit für den Bau und die Ausstattung der Sporthalle ist im vorliegenden Antrag inkludiert und wird dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet. Im Bau sind alle festen Sportgeräte enthalten. Die Ausstattung gemäss Beilage 9d umfasst die mobile Ausrüstung des Geräteraums inklusive die dafür notwendigen Schränke. Mit der heutigen Grundeigentümerin wurde zudem vereinbart, dass, wenn die Sporthalle gebaut wird, diese als unentgeltliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. In Bezug auf den gesamten Aussenraum wurde vereinbart, dass die Stadt Dübendorf 40% und die übrigen Stockwerkeigentümer 60% der Unterhaltskosten für den Aussenraum tragen.

Mit SRB-Nr. 20-499 vom 3. Dezember 2020 wurde die ADT im Umfang von Fr. 300'000.00 (inkl. MwSt.) bereits mit Architekturleistungen beauftragt, um die Kosten für die Sporthalle mit einer Genauigkeit von +/- 3% zu ermitteln und das Baugesuch bereits vorbereiten zu können. Dies weil der Baustart der Sporthalle im Frühling 2022 erfolgen muss (vgl. Kapitel 7). Die Leistungen umfassen die Leistungen gemäss Art. 3 und 4 SIA 102 (2003) (Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts inklusive Baubewilligungsverfahren). Diese Kosten sind im Erstellungspreis für die Sporthalle von Fr. 6'462'000 nicht enthalten.



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 Teilzeile 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 auf Gesamtentwicklungskonzept

Dieser Kreditantrag stützt sich auf das erarbeitete Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule. Darin sind auch die Schülerprognosen für das Gebiet Hochbord festgehalten (siehe Beilage 4 "Gesamtentwicklungskonzept"). Das Planungsbüro Eckhaus AG weist für dieses Gebiet eine "buckelartige" Entwicklungskurve aus. 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 je nach Schulstufe zwischen 30-40 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.

Das Planungsbüro Eckhaus AG aktualisiert jährlich im Auftrag der Primarschule Dübendorf die Schüler*innen und Klassenprognosen. Mit den jeweils neuen Erkenntnissen überprüft die Primarschule Dübendorf die tatsächlichen Entwicklungen und die laufenden Projekte. Für das Quartier Hochbord haben die letzte Aktualisierung (siehe Beilage 5 "Schülerprognosen Eckhaus AG vom 9. Februar 2021") den Trend bestätigt. Die Prognose (Mittel von Szenario tief und hoch) weist im Quartier Hochbord für das Schuljahr 2028/2029 den Bedarf von 3-4 Kindergärten und ca. 9 Primarschulklassen aus. Dieser reduziert sich in der Folge wieder auf 2-3 Kindergärten und ca. 6 Primarschulklassen. Bis 2030 könnte der Bedarf gemäss Entwicklungskonzept über den Ausbau der bestehenden Schulanlagen gedeckt werden, sofern im Gebiet Hochbord in nützlicher Frist kein Schulhaus realisiert werden kann. Für den Zeitraum 2030 bis 2040 ist jedoch auch im Gebiet Hochbord ein Quartiersschulhaus zu konzipieren. Für die Schulhäuser Birchlen und Dorf gibt es bereits Erweiterungsabsichten, da die Prognose zeigt, dass auch im Dübendorfer Zentrum mit einem Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen ist. Das Wachstum im Hochbord findet bereits statt und es könnte somit zu einer Überschneidung des Schulraumbedarfs und den Umbauten der Schulanlagen kommen. Basler & Hofmann empfiehlt im Hochbord bereits für das Schuljahr 23/24 2 Kindergarten- und 6 Primarschulklassen zu realisieren, um die prognostizierte Spitze abdecken zu können. So kann der Bau von teuren Provisorien und die Abhängigkeit zum Ausbau der bestehenden Schulanlagen verhindert werden. Mit einem Schulhaus



im Gebiet Hochbord kann der Schulraum für das Quartier für einen langfristigen Zeithorizont gesichert und die Strategie der Primarschule Dübendorf, welche Quartierschulhäuser anstrebt, kann verfolgt werden. Mit dem Projekt "Three Point" kann der Primarschulbedarf von 6 Klassen gedeckt werden.

Mit dem Projekt "Stettbach Mitte" konnte die Primarschule bereits Raum für zwei Kindergärten einschliesslich des notwendigen Hortbereichs sowie einen multifunktionalen Raum für eine weitere Kindergartenklasse erstellen. Der Gemeinderat hat dem Kreditantrag für die Mietung dieser Räumlichkeiten am 14. Dezember 2020 zugestimmt (Beschluss 28/2020).

5 Finanzplan und Budget

Der Erwerb des Stockwerkeigentums erfolgte am 12. März 2021. Die Stockwerkeinheiten werden vorerst im Finanzvermögen bilanziert. Mit der Genehmigung dieses Antrags wird über die Reklassifizierung in das Verwaltungsvermögen und die weiteren Projektschritte entschieden.

Die Projekte werden in der Investitionsplanung geführt. Es ist vorgesehen, dass die Arbeiten bis Ende 2023 fertiggestellt sind.

6 Dringlichkeit

Sachlich besteht eine Vollzugsdringlichkeit. Die Verkäuferinnen haben mit dem Bau begonnen und die Stockwerkeinheiten sind bereits im Verkauf. Deshalb wurde der Erwerb des Stockwerkeigentums bereits vollzogen.

Der Schulraumbedarf im Gebiet Hochbord ist unbestritten. Mit der Realisierung im Projekt Three Point kann zeitnah der Schulbetrieb im Gebiet Hochbord aufgenommen und so der Bedarf an temporärem Schulraum reduziert werden. Für die Primarschule ist es wichtig, dass auch eine Sporthalle im Gebiet zur Verfügung steht. Damit der Bau der Sporthalle erfolgen kann, muss der Gestaltungsplan angepasst werden. Der ADT ist es ein wichtiges Anliegen, dass der Bau der geplanten Sporthalle zu keinen Verzögerungen bei den drei Wohntürmen führt.

7 Ablauf der weiteren Planungen und Kompetenzen

Mit der Genehmigung des Kredits wird die Primarschule mit der Umsetzung des Schulhaus-Projekts beauftragt. Die Primarschule wird durch einen externen Bauherrenvertreter unterstützt. Dieser stellt sicher, dass im Rahmen der weiteren Projektierung und der Realisierung des Innenausbaus die Interessen der Primarschule gewahrt werden.

Baubewilligung / Umnutzung

Für die weitere Planung des Schulraums werden folgende Meilensteine angestrebt:

- Ca. Mai 2021: Einreichung Umnutzungsgesuch und Mieterausbau Schule
- September 2021: Spätester Termin für die Kreditabstimmung durch den Gemeinderat
- November 2021: Volksabstimmung
- Herbst 2021: Übergabe der Flächen im Rohbau, Beginn des Innenausbaus
- Herbst 2023: Fertigstellung des Aussenraums
- Voraussichtlich Herbst 2023: Bezug

Die Stadt und die Primarschule werden gemeinsam die Bestellerinnen des Baus für die Sporthalle sein, welche die ADT den Bestellerinnen schlüsselfertig übergeben wird. Der vom Stadtrat und der Primarschule gemeinsam beauftragte externe Bauherren- bzw. Käufervertreter wird zusammen mit der ADT die Baugesuchunterlagen vorbereiten und das Projekt bei der weiteren Projektierung und



Realisierung begleiten, um die Interessen der Stadt und der Primarschule zu gewährleisten. Für die weitere Planung der Sporthalle werden folgende Meilensteine angestrebt:

- Juni 2021: Spätester Termin für die Festsetzung der Revision des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat
- Ca. September 2021: Genehmigung der Revision des Gestaltungsplans durch die Baudirektion des Kantons Zürich
- Ca. August 2021: Einreichung Baugesuch
- September 2021: Spätester Termin für die Kreditabstimmung durch den Gemeinderat
- November 2021: Volksabstimmung
- Ca. Oktober 2021: Die Revision des Gestaltungsplan tritt in Kraft.
- Ca. Oktober 2021: Publikation Baueingabe Einfachsporthalle
- November 2021: Volksabstimmung
- Ziel: Frühling 2022: Baustart Einfachsporthalle
- Ca. Ende 2022: Rohbau fertig
- Mitte 2023: Innenausbau fertig
- Ca. Dezember 2023: Fertigstellung der Einfachsporthalle

8 Konsequenzen einer Ablehnung

Werden die beantragten Kredite durch den Gemeinderat oder an der Urnenabstimmung abgelehnt, verbleiben die bereits gekauften vier Stockwerkeinheiten im Finanzvermögen und werden als Büro- und Gewerberäumlichkeiten vermarktet. Die Sporthalle kann dann ebenfalls nicht gebaut werden und die Anpassung des Gestaltungsplans wird hinfällig.

Da die Planung der durch die Stadt und die Primarschule beauftragte ADT aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit vorangetrieben wurde, müsste die Stadt Dübendorf im Falle einer Ablehnung des Kreditantrages durch den Gemeinderat oder an der Urnenabstimmung zusätzlich zu den bereits geleisteten Kosten (vgl. Kapitel 10.1) für Kosten von Fr. 100'000 (exkl. MwSt.) aufkommen. Lehnt das Parlament diesen Kredit ab, kann das Gesamtziel nicht erreicht werden.

Lehnt der Souverän diesen Kredit ab, verbleibt der Gewerbebau auch zukünftig im Finanzvermögen und wird als solcher vermarktet. Die Sporthalle kann dann nicht gebaut werden und somit wird auch die Anpassung des Gestaltungsplans hinfällig.

Da die Planung von der ADT bereits vorangetrieben wird, müsste die Stadt Dübendorf im Falle einer Ablehnung des Kreditantrages durch den Gemeinderat oder an der Urnenabstimmung zusätzlich zu den bereits geleisteten Kosten (vgl. Kapitel 10.1) für Kosten von Fr. 100'000 (exkl. MwSt.) aufkommen.

9 Begründung der beantragten Lösung

Die Umnutzung der bereits erworbenen 4 Stockwerkeinheiten und deren Reklassifizierung ins Verwaltungsvermögen ebnet den Weg, um den benötigten Schulraumbedarf im Hochbord nachhaltig zu decken. Dies insbesondere auch unter der Berücksichtigung, dass die Schülerprognosen aufzeigen, dass die Hälfte des gesamten Wachstums im Gebiet Hochbord erwartet wird. Das Projekt ist nicht nur kostenseitig eine optimale Lösung, sondern auch die Möglichkeit im Nahbereich zum geplanten neuen Schulraum und in der Nähe zum geplanten Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen beim Projekt "Stettbach Mitte" eine Sporthalle zu erstellen, ist ein weiterer Vorteil.

Erwerb der STWEG Einheiten Turm D und E jeweils EG und 1. OG der Hochbord Immobilien AG, Three Point, Dübendorf ebnet den Weg, um den benötigten Schulraumbedarf im Hochbord nachhaltig zu decken. Dies insbesondere auch unter der Berücksichtigung, dass die Schülerprognosen aufzei-



gen, dass die Hälfte des gesamten Wachstums im Gebiet Hochbord erwartet wird. Das Projekt ist nicht nur kostenseitig eine optimale Lösung, auch die Möglichkeit der Erstellung einer Sporthalle ist optimal und die Nähe zum geplanten Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen beim Projekt "Stettbach Mitte" ist ein weiterer Vorteil.

Wenn im Hochbord keine Sporthalle zur Verfügung gestellt wird, müssten die Schüler in die Sporthalle beim Schulhaus Stägenbuck ausweichen. Dies ist jedoch erst möglich, wenn die Aufteilung der Sporthalle bei der Schulanlage Stägenbuck in zwei Halleneinheiten erfolgt ist. Zudem müssten dann ein Teil der Schüler im Schulhaus Stägenbuck auf die Sporthalle im Schulhaus Flugfeld ausweichen. Um diesen betrieblichen Mehraufwand und die teuren Transportkosten zu vermeiden, ist der Bau der Sporthalle auf dem Areal Three Point für die Primarschule die beste Lösung.

10 Kosten

10.1 Bis heute bewilligte Kosten

Thema	Beschluss-Nr.	Status	Kosten [CHF]	Davon bereits in Auftrag gegeben [CHF] (Stand 31.03.2021)
Gesamtkredit SR:	SRB 20-102 vom 12.03.2020	bewilligt	100'000.00	
Anpassung Umgebungsplan	Offerte vom 15.02.2020 (Studio Vulkan)		37'425.75	33'222.75
Machbarkeitsnachweis Sporthalle und Weiterentwicklung zu Richtprojekt	Offerte vom 19.03.2020 (Maier + Hess Architekten)		10'770.00	10'770.00
Grundrissanpassungen Schule	Maier + Hess Architekten		6'462.00	6'462.00
Visualisierungen Schule	Maier + Hess Architekten		7'539.00	4'308.00
Visualisierungen Sporthalle	Maier + Hess Architekten		5'385.00	Noch offen
Anpassung Revision Gestaltungsplan	Offerte vom 12.05.2020 (Suter von Känel Wild) + Gebühren Kanton Zürich		16'000.00 (nur SKW)	15'864.25
Anpassung kommunaler Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen	Offerte vom 18.02.2021 (Suter von Känel Wild)		4'500.00	Noch offen



Weitere Aufträge	Diverse		11'918.25	Noch offen
Zwischentotal			100'000.00	70'627.00
Kosten Primarschule (IR01085)	Sitzung 07/19-20 vom 19.05.2020	bewilligt	60'000.00	
Bauherrenunterstützung	Immoprogess AG		25'000.00	28.02.2021: 25'519.45
Kostenermittlung für Innenausbau und Aussenraum	ADT Innova		15'000.00	0.00
	Maier + Hess Architekten		10'000.00	0.00
Weitere Aufträge	Diverse		10'000.00	Noch offen
Zwischentotal			60'000.00	25'519.45
Kosten Projektierung Sporthalle (IR01159)	SRB vom 3.12.2020 (SRB-Nr. 20-499)	bewilligt	300'000.00	300'000.00
Kosten Abklärungen FCD	SRB vom 3.09.2020 (SRB Nr. 20-350)	bewilligt	65'000.00	
Überprüfungen betreffend STWEG-Einheiten, Sporthalle und weitere Abklärungen	Diverse		65'000.00	8'650.00
Zwischentotal			65'000.00	8'650.00
Totalkosten		Inkl. MwSt.	525'000.00	404'796.45

10.2 Einmalige Kosten Projektausführung

Thema	Grundlagen / Bemerkung	Kosten [CHF]
Reklassifizierung Stockwerkeigentum	GR 82/2020 Kaufvertrag (Beilage 6)	7'600'000.00
Erwerb Keller	4 Kellerräume im 2. Untergeschoss des Hauses D (Grösse 21.89 m ² , 18.86 m ² , 19.72 m ² und 22.28 m ²) - Beilage 7c	129'000.00
Erwerb Doppelparkplatz		80'000.00
Mieterausbau Schule	Die Kosten für den Innenausbau gemäss Anforderungen der Primarschule und den Grundrissplänen sind im Kaufpreis von Fr. 7.6 Mio. enthalten. 1) Grundrisspläne (Beilagen 7a, b, d, e) 2) Baubeschrieb THREE POINT, Vertragsversion vom 16.07.2020 (Beilage 7f)	



	3) Anforderungen an die Innenräume (Beilage 7g)	
Mobilier Schule	1) Erstausrüstung_200909 (Beilage 7h)	1'175'000.00
Bauherrenbegleitung Primarschule	Budgetposition für externe Begleitung Mieterausbau Häuser D und E (Primarschule)	60'000.00
Anpassungen für Aussenraum Primarschule	Die Realisierung der Pausenplatzfläche gemäss Planbeilage 8a (ohne Möblierung und mit einer Chausseierung) ist im Kaufpreis des Stockwerkeigentums von Fr. 7.6 Mio. enthalten. Spielgeräte, ein Pausenunterstand und die Zusatzkosten für eine asphaltierte Pausenplatzfläche müssen von der Stadt Dübendorf finanziert werden.	65'000.00 (asphaltierter Belag)
- Bodenbelag	1) Situationsplan_250_A0_Schule (Beilage 8a)	150'000 (Unterstand)
- Spielgeräte	2) Kosten Ausstattung Aussenraum (Beilage 8b)	40'000 (Ausstattung Aussenraum)
- Unterstand	3) Kosten und Machbarkeit Unterstand (Beilage 8c)	
Baubewilligungsgebühren Projektänderung Umnutzung Schule und Aussenraum		15'000.00
Reserve		196'000.00
Gesamtkosten Schulraum + Pausenplatz		1'910'000.00
Bau Sporthalle	1) Richtprojekt Sporthalle (Beilage 9a)	6'462'000.00
	2) Baubeschrieb (Beilage 9b)	
	3) Kostenvoranschlag (Beilage 9c)	
Mobile Ausstattung Sporthalle	1) Ausstattung Sporthalle_201030 (Beilage 9d)	80'000.00
Bauherrenbegleitung Stadt Dübendorf	Budgetposition für externe Begleitung Sporthalle	60'000.00
Reserve		148'000.00
Gesamtkosten Sporthalle		6'750'000.00
Totalkosten (inkl. MwSt.)		16'260'000.00

10.3 Jährliche Folgekosten

Kapitalfolgekosten



Bereich	Konto Erfolgsrechnung	Anschaffungs-wert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in CHF
Abschreibung Kaufsumme STWEG+ Keller+PP+Anpassungen	7100.330040	7'600'000 + 129'000 + 80'000 + 296'000	33	3.03	245'606.00
Abschreibung Erstausstattung Schule	7100.330060	1'175'000 + 150'000	8	12.5	165'625.00
Abschreibung Bau Sporthalle	7100.330040	6'750'000	33	3.03	204'545.00
Abschreibung Mobiliar Sporthalle	7100.330060	80'000.00	8	12.5	10'000.00
Verzinsung ab Kreditgenehmigung		16'260'000		2	325'200.00
Total Kapitalfolgekosten					950'976.00

Betriebliche Folgekosten

Bereich	Konto Erfolgsrechnung	Anschaffungs-wert	Nutzungsdauer	In %	Kosten in CHF
Heizkosten /Betriebskosten (inkl. 5'000.- für Reinigung und Hauswartung Allgemeinflächen)	7100.314400		jährlich		86'500.00
Nebenkosten Sachaufwendungen	7100.314400	Haus D und E (615'000.00 und 560'000.00) + 255'000.00		2	28'600.00
Nebenkosten Unterhalt STWEG		Kaufsumme abzgl. Betriebs-, Heizkosten sowie Erneuerungsfonds		2	56'000.00
Ab 2026 – Erneuerungsfonds (Stockwerkeigentümerschafts Beschluss notwendig)	7100.314400		jährlich		9'500.00
Hauswartung (Schule + Pausenplatz + Sporthalle)	7100.30XXXX		jährlich		140'000.00
Unterhalt Aussenraum (nur wenn Sporthalle realisiert wird / 40% Stadt, 60% weitere STWEG-Eigentümer)	7100.30XXXX		jährlich		120'000.00



GR Geschäfts-Nr. 49/2021

Primarschulraum THREE POINT und Einfachsporthalle: Beantragung eines Kredits für den Innenausbau des Schulraums und für den Bau sowie den Innenausbau der Einfachsporthalle. Beantragung der Reklassifizierung des Stockwerkeigentums ins Verwaltungsvermögen.

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Schulgeschäfte

Paul Steiner
Präsident

Edith Bohli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Flavia Sutter
Präsidentin

Edith Bohli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 49/2021

Primarschulraum THREE POINT und Einfachsporthalle: Beantragung eines Kredits für den Innenausbau des Schulraums und für den Bau sowie den Innenausbau der Einfachsporthalle. Beantragung der Reklassifizierung des Stockwerkeigentums ins Verwaltungsvermögen.

1. Weisung vom 22. April 2021
2. Stadtratsbeschluss Nr. 21-145 vom 22. April 2021
3. Primarschulpflegebeschluss vom 13. April 2021
4. Gesamtentwicklungskonzept Primarschule Dübendorf vom 24. Januar 2019
5. Schülerprognosen Eckhaus AG vom 9. Februar 2021
6. Stockwerkeigentum - Kaufvertrag
7. Primarschule
 - a. Grundrissplan Gebäude E Erdgeschoss vom 11. Februar 2021
 - b. Grundrissplan Gebäude E Obergeschoss vom 11. Februar 2021
 - c. Grundrissplan Untergeschoss vom 11. Februar 2021
 - d. Grundrissplan Gebäude D Erdgeschoss vom 11. Februar 2021
 - e. Grundrissplan Gebäude D Obergeschoss vom 11. Februar 2021
 - f. Baubeschrieb vom 16. Juli 2020
 - g. Anforderungen Innenräume Primarschule vom 19. August 2020
 - h. Erstausrüstungskosten Schule vom 9. September 2020
 - i. Visualisierung
8. Aussenraum
 - a. Umgebungsplan vom 25. August 2020
 - b. Kosten Ausstattung Aussenraum



- c. Machbarkeit Unterstand
- d. Ausschliessliches Nutzungsrecht Primarschule

9. Einfachsporthalle

- a. Bauprojektpläne Sporthalle
- b. Baubeschrieb Sporthalle
- c. Kostenvoranschlag Sporthalle
- d. Kosten Ausstattung mobile Geräte