

7. März 2023

Geschäft

LIEGENSCHAFTEN, ERWERB, BAU UND REPARATUREN

S1L2

Baukredit Birchlen

Ausgangslage

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 neun Primarschul-klassen sowie eine Kindergartenklasse unterrichtet. Die Anlage wird heute für ihre differenzierten Aussenräume geschätzt. Diese bieten ideale Voraussetzungen für die verschiedenen Altersstufen sowie einen eigenen Spielbereich für Kindergarten und Hort. Ein weiterer Doppelkindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Birchlenstrasse. Dieser ist nicht Teil des vorliegenden Projektes, gehört aber zur Schuleinheit Birchlen.

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 potenziellen Schülerinnen und Schüler bei der weiteren Planung der Schulanlagen Birchlen und Högler zu berücksichtigen. Es wird mit einem starken Anstieg der Anzahl Primar- und Kindergartenklassen gerechnet.

In den bestehenden Quartieren rund um die Schulanlage Birchlen wurden in den letzten 15 Jahren Bau-landreserven überbaut und die Bebauung auf einzelnen Parzellen verdichtet. Der Zuwachs an Schülerinnen und Schülern ist auch von dieser Seite her spürbar. Bei weiteren Parzellen mit aktuell älterer Bebauung und tieferer Ausnützung wird in den nächsten Jahren mit einer Erneuerung und Verdichtung gerechnet. Zusätzlich befindet sich die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf in Revision. Sie schlägt eine generelle Aufzonung für das Quartier Birchlen vor, was das Potenzial für neuen Wohnraum weiter erhöhen würde.

Im Umkreis von 900 Metern zur Schulanlage Birchlen 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 Pri-vatschülerzahlen bereits berücksichtigt und entsprechend die erwarteten Schülerzahlen aus dem Gebiet Hochbord um rund einen Drittel reduziert. Durch seine zentrale Lage kann das Schulhaus Birchlen im Falle der Überlastung einer anderen Schul-anlage als Puffer dienen und vorübergehend Klassen aufnehmen.

Schulraumbedarf

In einem nächsten Schritt hat die Firma Immo-progress im Rahmen der ebenfalls jährlichen Überarbeitung des Gesamtentwicklungskonzepts festgelegt, wo welche Erweiterungsbauten notwendig sind, um die zusätzlichen Klassen unterzubringen. Dies geschah unter Berücksichtigung der neusten schulischen und städtebaulichen Erkenntnisse sowie der ab Sommer 2024 bezugsbereiten Schulanlage Three Point im Gebiet Hochbord mit sechs Primarklassen.

Immo-progress empfiehlt im aktuellen Update zum Gesamtentwicklungskonzept vom 5. Mai 2022:

«Mit den aktuellen Schülerprognosen wird für das Schulhaus Birchlen im langfristigen Zeithorizont (bis ins SJ 36/37) eine Raumreserve von acht Klassen ausgewiesen. Diese Raumreserve basiert auch auf einer Vollbelegung beim Schulhaus Three Point (sechs Klassen) und die bis dann realisierte Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck von heute 14 auf 18 Klassen. Immo-progress empfiehlt, den Ausbau des Standorts Birchlen auf 18 Klassen weiterzuverfolgen.

Einerseits kann die Schulanlage aufgrund der sehr zentralen Lage Schülerinnen und Schüler aus den Gebieten Hochbord, Stägenbuck, Högler und Dorf aufnehmen. Andererseits können Kapazitätsreserven während der Sanierung der Schulhäuser Stägenbuck und Dorf als «Provisorien» genutzt werden.» Die Auswirkungen der Revision Bau- und Zonenordnung (BZO) im Gebiet Birchlen sind in dieser Einschätzung noch nicht berücksichtigt. Diese werden zu beurteilen sein, nachdem die BZO den offiziellen Genehmigungsprozess durchlaufen hat.

Tagesstrukturen

Unter dem Begriff Tagesstrukturen werden alle schulergänzenden Betreuungsmodule der Primarschule Dübendorf zusammengefasst. Die Primarschule Dübendorf stellt seit 2022 an jedem Schulstandort oder in dessen unmittelbarer Nähe ergänzend zum Unterricht ein freiwilliges, kostenpflichtiges, ganztägiges Betreuungsangebot zur Verfügung. Es richtet sich an alle Schülerinnen und Schüler mit entsprechendem Bedarf. Im Angebot enthalten ist eine warme Mittagsmahlzeit. Die Eltern haben die Möglichkeit, die einzelnen Module pro Wochentag frei zu wählen. Es steht damit ein professionelles, äusserst flexibles und kindgerechtes Angebot zur Verfügung. Dieses berücksichtigt die Bedürfnisse der erwerbstätigen und jener Eltern, welche die ausserschulische Betreuung ihrer Kinder selbst übernehmen.



Produktionsküche

Die zwei eigenen Produktionsküchen der Primarschule Dübendorf sorgen seit jeher für eine gesunde, abwechslungsreiche, saisonale und täglich frisch zubereitete Ernährung der Kinder. Für die Produktion der jährlich rund 70'000 Mittagessen werden regionale Anbieter berücksichtigt. Die Menüpläne werden von den eigenen Köchen geschrieben und von einer Ernährungsberatung geprüft und gutgeheissen. Frühstück, Mittagessen und Zwischenmahlzeiten bzw. Zvieri sind optimal aufeinander abgestimmt. Die eigenen Richtlinien für Gemeinschaftsverpflegung stellen eine standardisierte Vorgehensweise sowie eine hohe Qualität sicher. Seit Jahren nimmt die schulergänzende Betreuung der Primarschule Dübendorf inkl. der beiden Küchen am kantonalen Aktionsprogramm der Zürcher Regierung zur Gesundheits- und Bewegungsförderung teil und wurde mit dem Zertifikat «Leichter Leben» ausgezeichnet.

Die Produktion erfolgt tagesfrisch, d. h. es wird täglich frisch gekocht und unmittelbar danach heiss an alle Standorte ausgeliefert. Es werden in der Regel sämtliche Verpflegungskomponenten wie Frühstück, Mittagessen und Zvieri frisch zubereitet. Die Speisen für den Mittag werden gegart, heiss angerichtet, in beheizbaren Speisebehältern in die Essräume gebracht und dort bis zum Verzehr warmgehalten. Dieses Vorgehen nennt man Cook and Serve bzw. Kochen und Servieren. Dies ist die direkteste und aus gesundheitlicher Sicht ideale Form der Verpflegung. Sie steht im Gegensatz zum sogenannten Cook and Chill bzw. Kochen und Kühlen. Bei diesem Verfahren der Gemeinschaftsverpflegung werden die Speisen im Voraus zubereitet, gekühlt und danach an den Bestimmungsort geliefert. Dort werden sie für den Verzehr in Konvektomaten bzw. Steamern regeneriert.

Produktionsküchen Kapazitätsgrenze

Die beiden heutigen Produktionsküchen in den Horten Zwinggarten und Högler wurden ursprünglich als Hortküchen für diese einzelnen Horte gebaut und auf deren Grösse ausgelegt (Zwinggarten 1964, Högler 1967). Die Küche Zwinggarten befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes ohne direkte Zufahrt und die Küche Högler im ersten Obergeschoss, ebenfalls ohne direkte Zufahrt. Die Kapazität der beiden Küchen war für die damaligen Verhältnisse bemessen, je 25 Betreuungsplätze, inklusive möglicher Erweiterung des Angebotes. Mit dem stark steigenden Bedarf an Tagesstrukturen um die Jahrtausendwende wurde schnell klar, dass die Küchenkapazität bei weitem nicht ausreichen würde und stark erweitert werden musste. So wurden die Küchen gesamthaft erneuert, mit zeitgemässen Geräten ausgestattet und aus damaliger Sicht fit für die Zukunft gemacht. Diese Massnahmen vor über 20 Jahren führten zu einer deutlichen Verbesserung der Situation, eine Erweiterung der Flächen war jedoch nicht möglich. Die Kapazitätsgrenzen sind mit heute 200 bzw. 300 Menüs an Spitzentagen seit längerem erreicht. Die Kühl- und Lagermöglichkeiten sind aus Platznot auf verschiedene Räume und Etagen verteilt, Lebensmittel und Material müssen zu Fuss und von Hand transportiert werden. Deshalb beabsichtigt die Primarschulpflege, die beiden Produktionsküchen in einer Zentralküche zu vereinen. Diese interne Lösung bleibt aus den oben genannten Aspekten sehr interessant in Bezug auf Preis und Qualität und beinhaltet zudem weiteres Optimierungspotenzial im gesamten Bereich der Gemeinschaftsverpflegung.

Musikschule Region Dübendorf

Die Musikschule Region Dübendorf (mrd) umfasst die Anschlussgemeinden Fällanden, Schwerzenbach, Wangen-Brüttisellen und Dübendorf. Es ist das erklärte Ziel aller Vertragsgemeinden, den Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen eine grundlegende musikalische Bildung zu ermöglichen. Durch qualifizierte Berufsmusikerinnen und -musiker sollen sie die bestmögliche Unterstützung und Förderung im aktiven Musizieren erhalten. Neben der Förderung des Musischen legen Studien heute nahe, dass eine direkte Verbindung zwischen musikalischer Früherziehung und der Sprachentwicklung von Kindern besteht. Dies unterstützt, das Lesen, Schreiben und Erlernen sozialer Kompetenzen. In diesem Sinne ergänzt und unterstützt Musikunterricht das schulische Lernen sinnvoll.

Der Musikunterricht in Dübendorf findet nach Möglichkeit dezentral in den Räumen der öffentlichen Schulen statt. Daneben werden einige Angebote zentral im Schulhaus Stägenbuck angeboten. Durch den steigenden Platzbedarf der Primarschule hat sich die mrd vereinzelt extern eingemietet. Zusätzlich findet der Unterricht privat zu Hause bei Lehrpersonen statt. Dies ist aus rechtlichen Gründen heikel. Gesamthaft besuchen rund 1'200 Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren aus den Vertragsgemeinden den Instrumental- oder Gesangsunterricht an der mrd. Daneben bietet die Musikschule für die Primarschulen die Musikalische Grundausbildung, Klassensingen und Bläserklassen an sowie das Musizieren in der Freizeit für verschiedene Bevölkerungsgruppen. 75 Lehrpersonen sind für den Unterricht und die Entwicklung der Lernenden verantwortlich und werden von einem Schulleitungsteam (150 % Stellenprozente) sowie einer Administration (170 %) unterstützt. Die Anschlussgemeinden stellen dabei eigene Räumlichkeiten für den Musikunterricht zur Verfügung. Mittels Vollkostenrechnung beteiligen sie sich anteilmässig an den Kosten für die zentrale Schulleitung und Administration.

Die Schülerzahlen der Musikschule sind indirekt an die Schülerzahlen der Volksschule gekoppelt. Im Durchschnitt besuchen 25 % der Primarschülerinnen und Primarschüler in Dübendorf die Musikschule. Entsprechend der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung geht die Musikschule von wachsenden Zahlen in den kommenden Jahren aus, was einen grösseren Raumbedarf nach sich zieht.

Künftige Ausrichtung der Musikschule

Der steigende Raumdruck auf alle Schulanlagen erschwert die Verteilung des Unterrichts zusehends. Im Rahmen des Gesamtentwicklungskonzepts wurden 2018 deshalb die Raumanforderungen der Musikschule detailliert erarbeitet. Dies geschah gemäss den Richtlinien für Musikräume des Verbands Zürcher Musikschulen. Anlässlich der Sitzung der Primarschulpflege vom 4. September 2018 wurden folgende Eckpunkte festgelegt:



Für die Musikschule soll ein zentraler Ort geschaffen werden, wo Leitung, Administration sowie ein Grossteil der benötigten Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Dieser zentrale Standort wird ergänzt durch einen kleineren Standort in Gockhausen sowie einzelne dezentrale Musikzimmer. In diesen kann vor allem für die jüngeren Kinder Unterricht vor Ort angeboten werden. Zahlreiche grössere Städte im Kanton Zürich wie beispielsweise Wetzikon, Uster oder Bülach haben bereits solche Musikschulzentren realisiert und machen damit positive Erfahrungen.

Durch die Lage auf dem Dach der Sporthalle kann das Musikschulzentrum eigenständig betrieben werden. Dadurch wird sichergestellt, dass der Unterricht der Primarschule nicht gestört wird. Die Musikschule erreicht man über den Eingang zur Sporthalle über ein Treppenhaus oder barrierefrei mit dem Lift. Ein kleiner Eingangsbereich bietet einen Empfangs- und Wartebereich für die Kundinnen und Kunden. Die Räumlichkeiten der Administration finden sich an diesen Bereich angrenzend.

Die Unterrichtsräume und Übungszimmer sind rund um einen quadratischen Innenhof angeordnet. Die verglasten Wände zum Innenhof erzielen eine öffnende Wirkung. In dem Dachaufbau befinden sich 13 Unterrichtsräume und drei Übungsräume sowie die Büroräumlichkeiten für die Schulleitung und Administration.

Die Unterrichtsräume weisen unterschiedliche Grössen auf und sind für die verschiedenen Unterrichtsformen (Einzel- oder Kleingruppenunterricht) ausgelegt. In der nordöstlichen Ecke, in Richtung Sportplatz, liegt der Bandraum welcher für Schlagzeug- und Bandunterricht genutzt wird. Heute findet dieser Unterricht im Luftschuttkeller der Schulanlage Högler statt.

Durch die Möglichkeit, Musikzimmer parallel zu nutzen, kann die lang ersehnte Zusammenarbeit innerhalb des Musikunterrichtes ausgebaut werden. Altersdurchmisches Lernen oder auch fächerübergreifende Lektionen können einfach umgesetzt werden und sind eine wichtige Ergänzung des Musikunterrichtes. Dies im Vergleich zur heutigen Situation, in der viele Lehrpersonen ihre Schülerinnen und Schüler im Gruppenraum einer Schulanlage allein unterrichten.

Insgesamt bietet das geplante Musikschulzentrum für die Musiklehrpersonen einen attraktiven Arbeitsplatz. Gerade in Zeiten des Lehrpersonenmangels ist dies ein wichtiges Argument bei der Rekrutierung von neuem Personal.

Raumbedarf für den Musikunterricht langfristig gesichert

Mit dem vorliegenden Projekt erhält die Musikschule die lang ersehnten eigenen Musikräumlichkeiten. Anstelle der auf viele Standorte verteilten Gruppenräume, Werkräume, Klassenzimmer, Luftschuttkeller oder auch Privaträume stehen für den Musikschulbetrieb auch längerfristig genügend adäquate Musikzimmer zur Verfügung. So kann in entsprechend eingerichteten und akustisch geeigneten Räumen zeitgemässer Musikunterricht erteilt werden.

Optimierung Musikschulbetrieb

Mit eigenen Räumlichkeiten an einem Ort wird die gesamte Planung und Organisation des Musikunterrichtes vereinfacht. Die heute bestehende Abhängigkeit von Dritten fällt weg und erleichtert der Administration die Nutzung und Zuteilung der Räumlichkeiten. Zusätzlich erhalten die Musiklehrpersonen die Möglichkeit, den Unterricht vor Ort vorzubereiten.

Zusammenarbeit

Analog zur Volksschule können im neuen Musikschulzentrum mehrere Musiklehrpersonen an einem Ort unterrichten und so einfacher zusammenarbeiten. Die Arbeit im Team wird dadurch erheblich verbessert und vereinfacht. Auch deshalb steigert das vorliegende Projekt die Arbeitsplatzattraktivität für angestellte und potenzielle Musiklehrpersonen. Entsprechend wirkt sich dies auf die Schülerinnen und Schüler aus. Für die Führung der Musikschule werden die Prozesse schlanker und die Wege kürzer. Weiterentwicklung und Qualitätssicherung können einfacher und effizienter gestaltet werden, da die Lehrpersonen vor Ort sind.

Synergienutzung

Neben einem effizienten Betrieb stellt dieses Modell eine maximale Synergienutzung sicher. Der Singsaal der neuen Schulanlage Birchlen kann dabei als Konzertsaal mitgenutzt werden. Um Spitzen beim Instrumentalunterricht abzudecken, können die Klassen- bzw. Gruppenräume der Primarschule ausserhalb der Schulzeiten für Musikunterricht oder als Übungsräume genutzt werden. Das Synergiepotenzial wird gegenüber der Flächenangabe aus dem Gesamtentwicklungskonzept auf 50 % veranschlagt. Damit kann der Gesamtflächenbedarf massgeblich reduziert werden.

Vorteile für die Kundinnen und Kunden der Musikschule

Das geplante Musikschulzentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von allen Seiten der Stadt gut erreichbar. Fortgeschrittene Schülerinnen und Schüler, die sich beispielsweise auf Wettbewerbe oder ein Musikstudium vorbereiten, können in Ruhe üben, ohne andere dabei zu stören.

Da die Musikräume eigenständig betrieben werden, können sie auch während der Unterrichtszeiten der Primarschule für Kurse mit Kindern im Vorschulalter, von Erwachsenen und Senioren genutzt werden.

Raumanordnung

Die Lage des Musikzentrums ist bewusst nicht innerhalb der Primarschule gewählt. Mit der Anordnung auf der Sporthalle kann so ohne Lärmbelästigung Musikunterricht erteilt werden. Die ruhigeren Räume der Administration sind zu den nächstgelegenen Wohnhäusern hin ausgerichtet, um Lärmbelastungen für das Umfeld möglichst zu vermeiden.



Projektierungskredit Neubau

Am 3. Februar 2020 erteilte der Gemeinderat den Auftrag für die Planungs- und Projektierungsarbeiten eines Neubauprojektes Schulanlage Birchlen. Dafür genehmigte er einen Projektierungskredit von CHF 1.45 Mio. Im Kredit enthalten waren die Durchführung eines zweistufigen Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren sowie ein Vorprojekt. Gewünscht wurde die Erarbeitung eines Projektes für 22 Klassen und einem optionalen Musikschulzentrum, über das später separat abgestimmt werden kann.

Mit dem Projektierungskredit wurde der weitere Ablauf festgelegt. Der Baukredit wird nach Abnahme des Vorprojekts auf Basis der entsprechenden Kostenschätzung beantragt. Er beinhaltet die Phasen Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung und Realisierung inkl. Inbetriebnahme und Abschluss.

Dieses Vorgehen wurde bewusst gewählt, um das Projekt zeiteffizient durchführen und fertigstellen zu können. Der Baukreditantrag basiert damit nicht auf einer abgeschlossenen Projektierung, sondern auf Vorprojektplänen und Konzepten, die in der Bauprojektphase vertieft ausgearbeitet und bereinigt werden. Als Kostenbasis dient die Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$.

Projektwettbewerb

Nach der Genehmigung des Projektierungskredits schrieb die Primarschule Dübendorf im Frühjahr 2020 den Architekturwettbewerb aus. Als Grundlage für den Wettbewerb wurde mit allen relevanten Beteiligten ein Pflichtenheft erarbeitet, das die betrieblichen und baulichen Anforderungen beschrieb. Das Musikschulzentrum wurde bereits im Wettbewerb als Option deklariert. Die Projektvorschläge mussten mit oder ohne Musikschulzentrum städtebaulich, gestalterisch und betrieblich überzeugend funktionieren. Zusätzlich wurde ein Grobkonzept für die Produktionsküche erstellt.

Zur Beurteilung von Bewerbungen und Projektvorschlägen wurde eine Jury bestimmt. Diese bestand aus erfahrenen und etablierten Fachjuroren aus Architektur- und Landschaftsarchitektur und einem Fachexperten aus der Stadtbildkommission. Für die Stadt nahmen der Leiter Stadtplanung und ein Mitglied des Stadtrats Einsitz. Die Primarschule war mit drei Mitgliedern der Schulpflege vertreten. Zudem standen verschiedene Nutzervertreter sowie weitere Fachexperten beratend zur Seite.

Insgesamt bewarben sich 75 Planungsteams für Architektur und Landschaftsarchitektur zur Teilnahme am Wettbewerb. Aus den 69 zur Beurteilung zugelassenen Bewerbungen bestimmte die Jury zehn Teams, die zur Erarbeitung eines Projektvorschlags eingeladen wurden, darunter drei Nachwuchsteams. Das Siegerprojekt überzeugte aufgrund seiner modularen und effizienten Gebäudestruktur. Diese ist gepaart mit einer sehr gelungenen Gestaltung der Innen- und Aussenräume und fügt sich nahtlos ins Quartier Birchlen ein. Die Anforderungen des Wettbewerbs waren äusserst komplex. Es galt, die verschiedenen Nutzungseinheiten, die auch unabhängig voneinander funktionieren müssen, sinnvoll zu verbinden. Das vorliegende Projekt übertraf die Erwartungen.

Die Kompaktheit des Baus und die räumliche Nähe der verschiedenen Nutzungseinheiten (Primarschule, Kindergarten, Betreuung, Musikschule, Singsaal, Sporthalle, Schulbibliothek, Arbeits- und Sitzungsräume) ermöglichen Synergien und erlauben verschiedenen Nutzenden, die Räume nacheinander oder gleichzeitig zu nutzen. So können z. B. Räume der Betreuung oder der Musikschule auch von der Schule als Förderräume genutzt werden. Umgekehrt wird die Betreuung oder die Musikschule auch die Infrastruktur der Schule (z. B. Schulbibliothek, Singsaal, Medienraum, Sitzungszimmer, Arbeitsräume und Toiletten) mitnutzen können. Wenn die Nachfrage nach Betreuungsplätzen weiter steigt, wäre eine engere Zusammenarbeit etwa zwischen Betreuung und Schule im Neubau Birchlen problemlos umsetzbar.

Vorprojekt

Bis zum Projektierungsstart verstärkte sich das Architekturbüro mit dem renommierten und erfahrenen Baumanagementbüro Jaeger Baumanagement AG aus Zürich. Dieser Prozess wurde durch die externe Bauherrenvertretung der Primarschule unterstützt und eng begleitet. Es war der Bauherrschaft bewusst, dass es erfolgsentscheidend sein kann, das junge Architekturbüro gut zu begleiten.

Parallel zur öffentlichen Beschaffung der restlichen Fachplaner durch das Baumanagement nahm der Architekt Anfang 2021 die Projektierung in Angriff. Er überarbeitete insbesondere die Kubatur des Wettbewerbsprojekts mit dem Ziel, das noch zu hohe Gesamtvolumen zu reduzieren.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Rechtsunsicherheit bezüglich der korrekten Anwendung der Grenzabstände erkannt. Gemäss geltender Baugesetze lässt die Ermittlung von Grenzabständen in öffentlichen Zonen Raum für Interpretation. Um dieses Projektrisiko auszuschliessen, entschied die Baukommission im Mai 2021 die korrekte Anwendung der Grenzabstände mittels rechtsverbindlichen Vorentscheids klären zu lassen. Während dieser Zeit verhängte sie einen Planungsstopp, der insgesamt 12 Monate dauern sollte.

Die Bewilligungsbehörden bestätigten in ihrem Entscheid vom 16. August 2021 die vorgesehenen Grenzabstände. Das Baurekursgericht wies mit Entscheid vom 23. Februar 2022 einen entsprechenden Rekurs ab, sodass die Anwendung der projektspezifischen Grenzabstände rechtsverbindlich vorlag.

Anfang Mai 2022 wurde die Planung wiederaufgenommen. Gemeinsam mit allen relevanten Fachplanungen und Spezialisten erarbeitete der Generalplaner bis Januar 2023 das Vorprojekt mit allen Fach-konzepten sowie einer verbindlichen Kostenschätzung.



In diesem Prozess wurde der aktuelle Kostenstand regelmässig und immer differenzierter ermittelt. Kostenpositionen wurden kritisch hinterfragt und bei Bedarf reduziert. Das von der Baukommission und der Primarschulpflege abgenommene Vorprojekt verfügt damit bereits über einen sehr hohen Detaillierungsgrad und eine in hohem Masse optimierte Kostenberechnung und Kostengenauigkeit. Das Vorprojekt bildet die Grundlage für den vorliegenden Baukreditantrag.

Generelle Zielsetzung Neubau

Mit dem beantragten Projekt soll auf dem Grundstück der Schulanlage Birchlen ein Schulhaus für 18 Primarklassen und vier Kindergartenklassen realisiert werden. Zur Schulanlage gehört eine Doppeltturnhalle sowie ein Singsaal, der für Proben und Veranstaltungen von der Musikschule mitgenutzt werden kann. Die integrierten Tagesstrukturen umfassen 144 Plätze für Mittagstisch und ausserschulische Betreuung. Im Untergeschoss befindet sich die zentrale

Produktionsküche, welche für maximal 750 Mahlzeiten pro Tag ausgelegt ist und alle Schulstandorte der Primarschule Dübendorf mit täglich frisch zubereitetem Essen beliefert.

Das Musikschulzentrum der Musikschule Region Dübendorf übernimmt die musikalische Schulung der Dübendorfer Schülerinnen und Schüler sowie Erwachsener. Es verfügt über Übungs- und Unterrichtsräume sowie Flächen für die regionale Schulleitung und Administration.

Produktionsküche, Hauswartung und Anlieferung

Das Untergeschoss ist zur Versorgung und Instandhaltung der Schule vorgesehen. Hier findet neben der Hauswartung auch die Produktionsküche mit unterirdischer Anlieferung Platz. Die Sporthalle liegt am anderen Ende des Untergeschosses und ist auch über dieses zu erreichen. Zugunsten der Aussenfläche wurde die Produktionsküche samt Anlieferung ins Untergeschoss verlegt. Für die Anlieferung steht ein geräumiger Umschlagplatz mit Stell- und ausreichend Rangierfläche zur Verfügung. Die Küche wird über eine abgegrabene Böschung mit ausreichend Tageslicht versorgt. Die hier untergebrachten Bereiche der Instandhaltung, Lagerhaltung und Versorgung wie auch die Räume der Hauswartung profitieren von der unterirdischen Anlieferung. Die betrieblichen Arbeiten sind von der Schulnutzung getrennt, was Emissionen und Gefahren reduziert.

In den Tagesstrukturen werden an Spitzentagen künftig gut und gerne 750 Mittagessen zubereitet. Der Chefkoch und seine Crew, bestehend aus zwei weiteren Köchen und den Küchenhilfen, übernehmen den gesamten Aufgabenbereich: von der Wareneingangskontrolle über die Kühlung bis zum Waschen, Vorbereiten und Verarbeiten. Danach beginnt die rasche Auslieferung an die verschiedenen Standorte. Zu guter Letzt erfolgt die Reinigung, welche sämtliche Vorgaben der regelmässigen Lebensmittelkontrolle durch das kantonale Labor der Gesundheitsdirektion einhält. Damit die zahlreichen Aufgaben professionell und den Vorgaben entsprechend ausgeführt werden können, wird eine moderne, professionell ausgestattete Produktionsküche benötigt mit optimalem Warenfluss und genügend Lager- und Kühlräumen. Der effiziente und reibungslose Warenumschatz für die An- und Auslieferung muss gewährleistet sein.

Die Inbetriebnahme der zentralen Produktionsküche im neuen Schulhaus Birchlen mit ausreichender Kapazität gemäss Gesamtentwicklungskonzept sichert langfristig eine kindgerechte, täglich frische, saisongerechte und gesunde Ernährung. Sämtliche Anforderungen an eine moderne Produktionsküche sind erfüllt. Durch die unterirdische Anlieferung ist ein idealer Warenumschatz und Materialfluss gewährleistet. Ohne diese direkte Anlieferungsmöglichkeit wäre die Produktionsküche erheblich eingeschränkt und die Abläufe wären deutlich komplizierter und teurer. Die Integration der Produktionsküche im Schulhaus Birchlen stellt eine zentrale und ideale Lösung dar.

Die schuleigenen Küchen verarbeiten aktuell jährlich Lebensmittel im Wert von rund CHF 200'000.-. Für die Produktion werden auch zahlreiche regionale Anbieter berücksichtigt. So werden z. B. Fleischprodukte vom Metzger aus der Region geliefert, Gemüse und Obst stammen vom Gemüsebauer in unmittelbarer Nähe usw. Die Lieferketten und Transportwege sind kurz und die Qualität der Produkte ist optimal. Dies ist für alle Beteiligten eine Win-win-Situation. Die Menüpläne werden von den eigenen Köchen geschrieben und diese wählen die zu verarbeitenden Produkte aus. Wir bestimmen selbst und wissen genau, was auf den Tellern der Kinder landet.

Sporthalle

Der Eingang zur Sporthalle befindet sich gegenüber dem Haupteingang der Primarschule. Eine Treppe führt nach unten zu den Umkleiden. Die Doppeltturnhalle ist in einem eigenen Gebäude untergebracht, kann aber bei schlechtem Wetter auch unterirdisch erreicht werden. Da die Umkleiden und sanitären Einrichtungen unterhalb der gedeckten Pausenhalle liegen, kann das Gebäudevolumen der Sporthalle kleinstmöglich gehalten werden und fügt sich auch mit seiner Höhe gut in die Umgebung ein. Für die Sporthalle ist eine Belegung von 300 Personen vorgesehen, die Fluchtwege sind für spezielle Anlässe auf 600 Personen ausgelegt. Für grössere Anlässe stehen zudem die Sporthalle Stägenbuck sowie die künftigen Dreifachturnhallen im Turnsportzentrum Dürnbach zur Verfügung.

Musikschulzentrum über den Dächern der Stadt

Das Zentrum der jetzt noch auf zahlreiche Standorte verteilten Musikschule ist auf dem Dach der Sporthalle vorgesehen. Die Musikschule geht zusammen mit der Verbindungsbrücke zum Schulgebäude nahtlos in der Fassade auf. Erreicht werden kann die Musikschule über jene Verbindungsbrücke und über den ebenerdigen Eingang der Sporthalle. Durch die verschiedenen Möglichkeiten der Erschliessung kann das Musikschulzentrum als eigenständige Einheit genutzt werden und ist doch gut in die Schule integriert.



Raumprogramm Vorprojekt

Bez.	Nutzungseinheit	Raumbedarf	Hauptnutzfläche gemäss Vorprojekt	Veränderung Hauptnutzfläche gegenüber Wettbewerbsprogram m
A	Kindergarten	4 Kindergärten	453 m ²	-15 m ²
B	Primarschule	18 Klassen	2'774 m ²	+11 m ²
C	Betreuung	144 Plätze	568 m ²	-8 m ²
D1	Musikschule	Unterrichtsräume	135 m ²	-27 m ²
D2	Musikschulzentrum	Unterrichtsräume, Verwaltung	431 m ²	+44 m ²
E	Sport- und Turnhallen	Doppeltturnhalle	911 m ²	+1 m ²
F	Hauswartung		28 m ²	+10 m ²
G	Produktionsküche	für gesamte Primarschule	309 m ²	+36 m ²
A-G	Total Hauptnutzfläche HNF		5'609 m ²	+52 m ²

Erstellungskosten

Die vorliegende Kostenschätzung vom 18. Januar 2023 basiert auf dem Planstand vom 19. Dezember 2022 nach Abschluss des Vorprojektes. Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 15\%$. Diese Genauigkeit ist als Resultat eines Vorprojekts üblich und entspricht dem Planungsfortschritt und der Bearbeitungstiefe. Das vorliegende Vorprojekt wurde in vielen Punkten bereits vertieft bearbeitet und die Kosten analog einem präziseren Kostenvoranschlag methodisch ermittelt. Kostenbasis für die Schätzung bildet aufgrund der aktuell sehr volatilen Preisentwicklung der Oktober 2020.

gemäss Kostenschätzung $\pm 15\%$ inkl. Musikschulzentrum:

BKP		CHF auf 1'000 CHF gerundet
0	Grundstück	5'000
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Anteil Provisorium)	3'107'000
2	Gebäude (inkl. Honorare)	41'029'000
3	Betriebseinrichtungen	1'024'000
4	Umgebung	1'918'000
5	Baunebenkosten	1'842'000
9	Ausstattung	2'915'000
Total	Erstellungskosten inkl. MwSt.	CHF 51'840'000
6	Reserve (baugebunden)	1'815'000
Total 1-9	Erstellungskosten inkl. Reserve (baugebunden) inkl. MwSt.	CHF 53'655'000

Erstellungskosten nach Nutzungseinheit

Die Erstellungskosten (inkl. Reserve, inkl. MwSt.) setzen sich dabei wie folgt zusammen:

	CHF auf 1'000 CHF gerundet
Primarschule (inkl. Kindergarten und Doppeltturnhalle)	42'612'000
Betreuung	4'620'000
Produktionsküche	3'640'000
Musikschulzentrum	2'783'000
Gesamtkosten inkl. MwSt.	CHF 53'655'000



Investitionskosten

Mit den erfolgten Detaillierungen und Projektänderungen im Rahmen des Vorprojekts kann nun ein Gesamtbudget eingereicht werden, welches inklusiv einer eingerechneten Reserve von CHF 5 Mio. innerhalb der Spannbreite der Machbarkeitsstudie von CHF 45.44 Mio. $\pm 25\%$ liegt. Beantragt wird ein Bruttokredit von CHF 55'935'320.-.

Gemäss Kostenschätzung $\pm 15\%$ inkl. Musikschulzentrum. Ein Gesuch an den Sportfonds des Kantons Zürich für einen Beitrag an die Sporthalle ist geplant. Im Falle eines positiven Entscheids kann dieser Betrag von den Investitionskosten abgezogen werden.

	CHF auf 1'000 CHF gerundet
Erstellungskosten inkl. Reserve (baugebunden) inkl. MwSt.	53'655'000
Abzüglich Reserve (baugebunden)	-1'815'000
Abzüglich bereits ausgeführtes Vorprojekt	- 905'000
Total Investitionskosten ohne Reserve inkl. MwSt.	50'935'000
Reserve	5'000'000
Total Investitionskosten inkl. Reserve inkl. MwSt.	55'935'000
Abzüglich Option Musikschule	- 2'783'000
Total Investitionskosten ohne Option Musikschulzentrum inkl. MwSt.	53'152'000

Folgekosten

Kapitalfolgekosten

	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Kapitalfolgekosten (Anlagenkategorie, planmässige Abschreibungen/Zinsen)				
Erstellungskosten Schule, Doppeltturnhalle, Betreuung und Küche	47'957'000	33 Jahre	3.03	1'453'242.42
Erstellungskosten Musikschule	2'783'000	33 Jahre	3.03	84'333.33
Mobiliar	2'915'000	8 Jahre	12.5	364'375
Verzinsung ab Kreditgenehmigung	53'655'000		2	1'073'100
Total Kapitalfolgekosten				2'975'050.76



Betriebliche Folgekosten

Die betrieblichen Folgekosten betragen gemäss §37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt 2 % der Bruttokosten.

Sachaufwand	Investitionsvolumen		jährlich
Schule, Doppeltturnhalle, Betreuung und Küche	47'957'000	2 %	959'140
Musikschule	2'783'000	2 %	55'660
Mobiliar	2'915'000	2 %	58'300
Personalaufwand (Grundbesoldung multipliziert mit Faktor 1.5)			
Hauswart Betriebszeiten Mo–Fr, 7–18 Uhr			142'500
Reinigung Betriebszeiten Mo–Fr, 7–18 Uhr			165'000
Reinigung Musikschule Betriebszeiten Mo–Fr, 7–18 Uhr			16'500
Vereinswartung (Doppeltturnhalle, Singsaal) Betriebszeiten Mo–Fr, 18–22 Uhr, Samstag / Sonntag			30'000
Total betriebliche und personelle Folgekosten pro Betriebsjahr			1'427'100
Indirekte Folgekosten Weitere Aufwendungen, die durch das Vorhaben voraussichtlich ausgelöst werden			
Total indirekte Folgekosten			0
Total Folgekosten jährlich			1'427'100

Die einmaligen Kosten sind im Budget nicht enthalten und der Urnenabstimmung zu unterbreiten. Die betrieblichen Folgekosten werden ab dem Bezugsjahr in die jeweiligen Budgets aufgenommen.

Beschluss

- I. Für den Neubau des Schulhaus Birchlen mit zentraler Produktionsküche und Musikschulzentrum, wird ein einmaliger Kredit von CHF 55'935'320 (Index vom Oktober 2020, inkl. 7.7% MwSt.) zuhanden Stadt- und Gemeinderat und einer Volksabstimmung verabschiedet.
- II. Der Antrag und die Weisung werden genehmigt und zuhanden des Stadt- und Gemeinderats verabschiedet.
- III. Der Baukredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis Oktober 2020 = 100 Punkte) und der Bauausführung.

Kommunikation

Für den Neubau des Schulhaus Birchlen mit zentraler Produktionsküche und Musikschulzentrum hat die Primarschulpflege Antrag und Weisung für einen Baukredit zu Handen Stadt- und Gemeinderat und einer Volksabstimmung verabschiedet.

Für die Richtigkeit des Auszugs

Präsidentin

Leiter Administrative Dienste

Susanne Hänni

Christof Bögli