



24-190 S1L2

Projektierungskredit Sanierung und Erweiterung Schulanlage Gockhausen
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Das Schulhaus Gockhausen wurde 1963 als zweigeschossiger Schulbau mit einer grossen, rechteckig anschliessenden, offenen Pausenhalle und einer Einfachturnhalle errichtet. Die Gebäude stehen an einer natürlichen Geländekante und grenzen unmittelbar an eine grosse Baulandreserve der Stadt Dübendorf. Im Jahr 2005 wurde am Arealrand ein zweigeschossiger Pavillon erstellt. Im Erdgeschoss dieses Pavillons sind zwei Kindergartenklassen mit einem gemeinsamen Eingangsbereich einquartiert. Im Obergeschoss wird eine Primarklasse unterrichtet. Die übrigen fünf Primarklassen sind im Hauptgebäude integriert. Die aktuelle Organisationsform des Unterrichts in altersdurchmischten Klassen hat auf die Planung der Gesamterneuerung und Erweiterung keinen Einfluss. Die ehemaligen Wohnungen im Dachgeschoss werden heute von der Schule als Therapieraum, Schulleiterbüro, Vorbereitungsraum und Teamzimmer genutzt. Das Untergeschoss des Hauptgebäudes wurde 2014 für die Schulgängenden Angebote sowie für den Werkunterricht ausgebaut.

Aktuell bestehen auf der Schulanlage Gockhausen diverse räumliche Defizite. Durch die ständige Verdichtung innerhalb des Gebäudes ist das Primarschulhaus sichtlich übernutzt. Jeder freie Ort wird als Stauraum, Besprechungszimmer oder Unterrichtsraum genutzt. Auch der Raumbedarf für die Musikschule kann im Bestand nicht abgedeckt werden, so dass externe Räume hinzugemietet werden müssen. Für die Turnhalle wird ein hoher Instandsetzungsbedarf ausgewiesen.

Für eine Machbarkeitsstudie und für einen Architekturwettbewerb wurde vom Gemeinderat am 12. November 2019 ein Planungskredit in Höhe von Fr. 480'000.00 bewilligt. In einem Projektwettbewerb im selektiven Verfahren wurde am 30. März 2022 das eingereichte Projekt "ARKADIA" von der Arbeitsgemeinschaft GXM Architekten GmbH und WT Partner AG, Zürich, als Siegerprojekt gewählt.

Im Juni 2023 gelangte die Primarschulpflege Dübendorf mit dem Kreditantrag für die Projektierungsphase an den Stadtrat. Der Projektierungskredit umfasste das nachfolgend beschriebene Gesamtprojekt mit der Erneuerung der Bestandesbauten und den notwendigen Erweiterungen. In der politischen Diskussion wurden folgende Punkte besprochen und bearbeitet:

- Etappierung des Projektes
- Verzicht auf Gesamterneuerung der Turnhalle und dafür Instandsetzung (Notmassnahmen)
- Verzicht auf die Erweiterung und Nutzungsanpassungen im Kindergarten
- Verzicht auf zugewiesene Umgebungsarbeiten

Das Steuergremium der Primarschulpflege hat im Auftrag der Primarschulpflege daraufhin das Projekt überarbeitet. Folgendes ist dazu festzuhalten:

- Eine Etappierung ist möglich (siehe Beilage). Der Neubau zwischen Turnhalle und Schulhaus sowie die Erneuerung des Schulhauses muss als Erstes in Angriff genommen werden. Dies hat insbesondere mit dem Platzbedarf für die Betreuung, der Wärmeerzeugung für die gesamte Schulanlage und der energetischen Ertüchtigung inkl. PV-Anlage auf dem Dach zu tun.
- Die Instandsetzung der Turnhalle mit einem Zeithorizont von ca. 10 Jahren ist sinnvoll und notwendig. Die Projektierung und Realisierung kann intern durch die Primarschule Dübendorf selber durchgeführt werden.



- Der Verzicht auf den Ausbau des Kindergartens und der Verzicht auf die zugewiesenen Umgebungsarbeiten ist sinnvoll. Als unabhängige Projektbestandteile lassen sich diese auch zu einem späteren Zeitpunkt, falls gewünscht, realisieren.

Weitere mögliche Optimierungen werden im Rahmen der Projektierung geprüft.

Erwägungen

Die Primarschule Dübendorf beabsichtigt, die Schulanlage Gockhausen für die heutige und zukünftige Nutzung zu sanieren und zu erweitern. Dadurch können die ausgewiesenen Flächendefizite aufgenommen werden. Es soll die Zuteilung aller in Gockhausen wohnhaften Schülerinnen und Schüler möglichst gewährleistet werden. In Gockhausen ist dies speziell wichtig, da kein anderes, gut erreichbares Schulhaus zur Verfügung steht. Als Energiestadt hat sich Dübendorf verpflichtet, die gemeindeeigenen Um- und Neubauten sowie Erneuerungen, soweit wirtschaftlich vertretbar, gemäss dem Minergie-Standard zu planen. Durch die gesetzlichen Vorgaben für das Erreichen der Klimaziele und mit der aktuellen Energiemangellage soll die Schulanlage auch energetisch für die zukünftigen Anforderungen gerüstet sein.

Projektbeschreibung "ARKADIA"

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde in der Projektoptimierungsphase die erkannten Verbesserungspotentiale überarbeitet. Das Projekt kann wie folgt beschrieben werden:

Schulhaus

Der neue Erschliessungskern in der nordöstlichen Ecke des Schulhauses stellt den wichtigsten Eingriff in den Bestand dar. Die neue Treppe und der Personenaufzug gewähren eine hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse sowie im Brandfall die Erfüllung der heutigen Fluchtweg Anforderungen. Dadurch darf nun die offene Treppenhalle informelle Nutzungen aufnehmen und zusätzliche Aufenthalts- und Arbeitsflächen bieten. Naheliegend, aufgrund dieser effizienten Erschliessung, ist die vollwertige Nutzung des Bestandes über alle vier Geschosse. Das Untergeschoss nimmt neue Funktionen auf, welche mit den nicht ganz konventionellen Raumkonfigurationen kompatibel sind: Werk- und Handarbeitsräume sowie Musikzimmer. Neu fungiert dieses Geschoss auch als rollstuhlgängige Verbindung zwischen dem Schulhaus, der neuen Erweiterung und der Turnhalle: Das ehemalige Kellergeschoss wird zur Drehscheibe und zum Ort der Kreativität. Im Erd- und im Obergeschoss bleibt die vorhandene Raumstruktur unverändert erhalten, oberflächlich aufgefrischt und wo nötig saniert. In Zusammenhang mit der neuen Vertikalerschliessung und den neuen Toilettenanlagen werden die sanitären und elektrischen Leitungen erneuert. Im Dachgeschoss befinden sich neu die speziellen Schulräume und die Lehrerarbeits- und Aufenthaltsbereiche. Die raumklimatischen Verhältnisse, insbesondere der sommerliche Wärmeschutz, werden dank des neuen Dachaufbaus verbessert.

Kindergarten

Das noch relativ junge Gebäude weist keine baulichen Mängel auf. Betrieblich leidet es aber an Platzdefizit. Zudem erschwert die fehlende Innenverbindung zwischen den Geschossen den Betrieb. Der Anbau auf der Seite des Pausenplatzes nimmt den neuen Eingangsbereich, eine Innentreppe, zwei Gruppenräume und die Sanitäranlagen auf. Im bestehenden Volumen entsteht durch die Auslagerung der Toiletten mehr Platz für die Garderoben und Stauraum für das Unterrichtsmaterial. Die vier Kindergartenzimmer bleiben unverändert, wobei eines davon als Ausweichzimmer für die Gesamtanlage zur Verfügung steht.



Turnhalle

Bei der Turnhalle werden die minimal notwendigen Massnahmen bezüglich Wärmedämmung und Erdbebenertüchtigung getroffen. Mit einfachen Eingriffen werden die bestehenden Eingangsbereiche mit dem Neubau verbunden und dadurch auch hindernisfrei zugänglich gemacht. Für den Benutzer ändert ansonsten nichts, bis auf eine Auffrischung der Oberflächen.

Neubau

Der Neubau wird als ergänzendes Passstück zu den erneuerten Bestandsbauten konzipiert. Er bietet Platz für zentrale Funktionen eines zeitgemässen Schulbetriebs: Offen und gut zugänglich gestaltete Gemeinschaftsräume (Singsaal, Medienraum und Bibliothek), als Schnittstelle zur Öffentlichkeit im Erdgeschoss. Darunter, an zentraler und jedoch auch abgeschirmter Lage, die Aufenthaltsräume der Tagesstruktur mit direktem Bezug zu eigenen Spiel- und Aufenthaltsbereichen im Freien.

Nicht zuletzt ist der Neubau eine verbindende Arkade, welche sich von der Turnhalle bis zum bestehenden Kindergarten erstreckt und dessen neuen Eingangsbereich bildet. Die heute angestrebte Integration der Basisstufe wird somit auch architektonisch umgesetzt.

Das Projektkennwort Arkadia bezieht sich nicht nur auf die Vorstellung einer idealen Landschaft, welche vielenorts die bauliche Entwicklung von Gockhausen geprägt hat, sondern auch auf diese neue Arkade, die den Pausenplatz fasst und dem heterogenen Baubestand ein gemeinsames, verbindendes und schützendes Dach verleiht.

Raumbedarf und Nutzungsanforderungen

Das Gesamtentwicklungskonzept der Schulen Dübendorf definiert für die Schule Gockhausen den Schulraumbedarf für die nächsten 20 Jahre. Entsprechend soll die Schulanlage Gockhausen um den für 7 Schulklassen und 3 Kindergartenabteilungen fehlenden Schulraum erweitert werden. Auch sollen die Mietlösungen der Musikschule aufgehoben und in die Schulanlage integriert werden. Ebenso sollen die bestehenden Defizite aufgehoben und Raum für folgende Nutzungsbereiche angeboten werden:

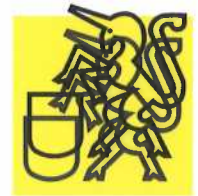
- Raum für die Schul- und Kindergartenklassen, inkl. fehlende Gruppenräume und Raumbedarf für die Werk- bzw. Gestaltungsräume
- Räume für die Musikschule
- Räume für die Sicherstellung der schulergänzenden Betreuung in Gockhausen
- Mehrzwecksaal, als Singsaal für die Musikschule und als öffentlicher Saal und ergänzendes Angebot für die Quartierbevölkerung
- Material- und Archivräume

Daraus abgeleitet muss für die verschiedenen Nutzungsbereiche folgendes zusätzliche Raumprogramm bereitgestellt werden:

- 3 Kindergartenabteilungen mit Haupt- und Nebenräumen	423.00 m ² HNF
- Zusätzliche Gruppenräume für die Primarschule	90.00 m ² HNF
- Flächenbedarf textiles und technisches Gestalten	68.50 m ² HNF
- Musikschule, Mehrzweckraum, Bibliothek	351.00 m ² HNF
- Material- und Archivräume	79.50 m ² HNF
Total zusätzlicher Flächenbedarf	1'012.00 m² HNF

Kostengrobschätzung

In der Projektoptimierungsphase hat der Generalplaner für das Gesamtprojekt eine Kostengrobschätzung erstellt, welche sich in die Teilprojekte Neubau, Umbau Schulhaus, Turnhalle, Kindergarten und



Umgebung gliedert. Die Kalkulation ergibt sich aus den Mengengerüsten und Kennzahlen der einzelnen Teilprojekte und besitzt, der Projektphase entsprechend, eine Kostengenauigkeit von +/- 20%. Die Kostengrobschätzung geht von folgenden Erstellungskosten aus:

- Neubau	Fr. 8'216'000.00
- Umbau Schulhaus	Fr. 5'876'000.00
- Turnhalle	Fr. 1'598'000.00
- Kindergarten	Fr. 1'580'000.00
- Umgebung	Fr. 2'349'000.00
Total Erstellungskosten	Fr. 19'619'000.00

Auch wird in der Projektierungsphase der Bedarf an Provisorien geklärt, welche mit grösster Wahrscheinlichkeit für einen optimalen und effizienten Bauablauf sowie einen sicheren Schulbetrieb notwendig werden. Auch die geschätzte Annahme an Mobiliar und Ausstattung wird in der nächsten Projektphase verifiziert. Mit diesen beiden Positionen ergibt sich folgender Investitionsbedarf (Zürcher Index für Wohnbaupreise Stand April 2022):

- Provisorien	Fr. 1'042'000.00
- Ausstattung	Fr. 1'311'000.00
Total Investitionsbedarf	Fr. 21'972'000.00

Die inzwischen aufgelaufene Teuerung beträgt 105.5 %, weshalb in der Kostengrobschätzung mit einem Investitionsbedarf von total Fr. 23'182'000.00 gerechnet werden müsste.

Die nun ausgearbeitete Planung ergibt für die Erneuerung Schulhaus und Neubau folgende approximativen Erstellungskosten (Zürcher Index für Wohnbaupreise Stand April 2023):

- Neubau	Fr. 8'668'000.00
- Umbau Schulhaus	Fr. 6'199'000.00
- Umgebung (nur Teilprojekt)	Fr. 1'200'000.00
Total Erstellungskosten	Fr. 16'067'000.00

In den Erstellungskosten sind die Notmassnahmen für die Instandhaltung der Turnhalle nicht enthalten, welche auf Fr. 300'000.00 geschätzt werden und als eigenständiges Projekt unabhängig umgesetzt wird.

Auch für die Realisierung des redimensionierten Projekts werden voraussichtlich Provisorien notwendig. Ebenfalls muss die Ausstattung der neuen und teilweise bestehenden Räume ergänzt werden. Dadurch ergibt sich gesamthaft folgender Investitionsbedarf:

- Provisorien	Fr. 1'099'000.00
- Ausstattung	Fr. 1'134'000.00 (Reduktion, Annahme)
Total Investitionsbedarf	Fr. 18'300'000.00

In dieser Kostengrobschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20% ist die ab 2024 gültige Mehrwertsteuer von 8.1% sowie die Teuerung enthalten.

Nach Abschluss der Projektierungsphase wird ein Kostenvoranschlag vorliegen, welcher eine Kostengenauigkeit von +/- 10% aufweisen wird. In diesem Kostenvoranschlag werden auch die Massnahmen zur Erreichung der Klimaziele detailliert ausgewiesen sein.



Kosten

Finanzbedarf Projektierungskredit (Redimensioniertes Projekt Neubau und Erneuerung Schulhaus)

Kostenzusammenstellung (Stand 23. März 2023)			
		exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
Honorar Generalplaner	Fr.	992'137.00	
Honorar Spezialisten	Fr.	66'263.00	
Nebenkosten Generalplaner (4% vom Honorar)	Fr.	42'366.00	
Honorar Projektleiter Bauherr (Phase 31 bis 33)	Fr.	64'610.00	
Nebenkosten Projektleiter BH (3% vom Honorar)	Fr.	1'938.00	
Baugrunduntersuchungen/Bestandsaufnahme	Fr.	30'000.00	
Sitzungsgelder	Fr.	10'000.00	
Reserven/Rundung	Fr.	13'777.60	
Total Projektierungskredit, exkl. / inkl. 8.1% MwSt.	Fr.	1'221'091.60	1'320'000.00

Bis heute aufgelaufene Kosten

Bewilligte Kredite: (Schulhaus Gockhausen, Erneuerung und Erweiterung) Kredit ausser Budget (Etappiierungsprüfung) Davon bereits Ausgegeben:	Beschluss Gemeinderat Geschäft Nr. 6/2020 vom 1. Februar 2020	Fr.	480'000.00
	Beschluss Schulpflege Sitzung Nr. 15/22-23 vom 11. Juli 2023	Fr.	46'000.00
	Submission Bauherrenvertretung	Fr.	55'090.80
	Durchführung Planerauswahlverfahren	Fr.	272'776.54
	Planungsgrundlagen Bauherrenbegleitung	Fr.	149'503.64
Total bis heute aufgelaufene Kosten (Stand Januar 2024)		Fr.	477'370.98
Offene Kosten (Honorare GP-Planer, Bauherrenbegleitung, etc.)		Fr.	48'629.02
Total Investitionskredit und Nachtrag (Gemeinderat Geschäft Nr. 6/2020 vom 1. Februar 2020)		Fr.	526'000.00



Jährlich wiederkehrende Kosten

Kapitalfolgekosten:

Die Grundlagen dazu bildet das Handbuch des Gemeindeamtes für HRM2.

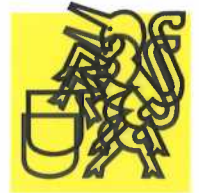
<u>Abschreibung</u> Die jährliche Abschreibung des beantragten Projektierungs-kredits von Fr. 1'320'000.00 erfolgt zusammen mit den weiteren Krediten nach Inbetriebnahme des Hochbauobjektes über einen Zeitraum von 33 Jahren.	Fr.	40'000.00
<u>Verzinsung</u> Die jährliche Verzinsung des Kredites von Fr. 1'320'000.00 mit 2% erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kreditgenehmigung.	Fr.	26'400.00
Total jährliche Folgekosten	Fr.	66'400.00

Beschluss

1. Gestützt auf den Antrag der Primarschulpflege vom 12. März 2024 für den Projektierungskredit für die Projektausarbeitung zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Gockhausen wird der Antrag zustimmend zur Kenntnis genommen und nachfolgender Antrag zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.
2. Im Grundsatz unterstützt der Stadtrat den Antrag, weist aber darauf hin, dass der Neubau und die Sanierung des Schulhauses nach Möglichkeit etappierbar sind und aus finanztechnischen Gründen frühestens ab 2028 realisiert werden können.
3. Dem Gemeinderat wird beantragt unter Berücksichtigung von Beschluss-Ziff. 2 dem Projektierungskredit für die Projektausarbeitung zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Gockhausen von Fr. 1'320'000.00 (Basis Index vom April 2023 = 100 Punkte, inkl. 8.1% MwSt.) zuzustimmen.
4. Die Weisung Nr. 22/2024 wird genehmigt.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Für die Projektausarbeitung zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Gockhausen hat der Stadtrat auf Antrag der Primarschulpflege einen Projektierungskredit von Fr. 1'320'000.00 zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.
4. Auskunftsperson bei Medienfragen: Susanne Hänni, Bildungsvorständin



Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat z. H. des Gemeinderates / der KSG
- Primarschulpflege
- Leitung Abteilung Finanzen
- Kreditkontrolle
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Rico Roffler
Stv. Stadtschreiber