# Sitzung Nr. 04/23-24 vom 28. November 2023

## Geschäft

**LIEGENSCHAFTEN, ERWERB, BAU UND REPARATUREN** **S1L2**

**9 20231128-BS-Abrechnung Baukredit Erweiterung Schulanlage Högler** 32

**Ausgangslage**
Der Baukredit mit einem Umfang von Fr. 7'290‘000.00 wird an der Sitzung der Primarschulpflege vom 11. Juli 2017 (Sitzung Nr. 09/16-17) zuhanden des Stadt- und Gemeinderates und einer anschliessenden Urnenabstimmung verabschiedet.

*Vorrealisierung*
Die Schulanlage Högler wurde im Jahr 1970 erbaut und wurde 2004 teilweise instandgesetzt. Das Schulhaus Högler besteht aus den Trakten A und B, die für insgesamt 12 Klassen konzipiert wurden. Es gibt auch einen Turnhallentrakt mit zwei einfachen Turnhallen und einer Gymnastikhalle. Neben Trakt B befinden sich der Singsaal mit einem separaten Eingang sowie eine Hauswartwohnung. Am westlichen Rand der Schulanlage steht das freistehende Gebäude "Wasserfurren", das nun nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus als Betreuungshaus genutzt werden kann. Am 27. September 2018 wurde vom Dübendorfer Stimmvolk ein Bruttokredit in Höhe von Fr. 7'290'000 für die Erweiterung der Schulanlage Högler bewilligt. Mit dem viergeschossigen Holzmodulbau beabsichtigte man, das Raumangebot an die Prognosen bezüglich des erwarteten Zuwachses an Schülerinnen und Schülern sowie den erforderlichen Platzbedarf für die Betreuung anzupassen. Durch die geplante Erweiterung soll sichergestellt werden, dass die übliche und gewünschte Zuteilung der Schulräume innerhalb des Wohnquartiers optimal umgesetzt werden kann. Die Kindergartenabteilungen im Gebäude "Wasserfurren" sowie der Kindergarten im südlichen Schulhausteil sollen im Erweiterungsbau untergebracht werden. Durch diese Umstrukturierung wird ausreichend Platz für Schulklassen im Schulhaus frei, während das Gebäude "Wasserfurren" nach dem Umzug für das Betreuungsangebot zur Verfügung steht. Gleichzeitig soll für die Kindergartenabteilungen ein eigener Aussenbereich beim Erweiterungsbau geschaffen werden.

*Projektbeschreibung*
Realisierung
Nach einer zweijährigen Planungs- und Entwicklungsphase wurde das Projekt im September 2018 bei den Baubehörden eingereicht und im Januar 2019 genehmigt. In einer Volksabstimmung vom 18. September 2018 wurde der Baukredit bewilligt. Die Bauplanung dauerte weitere neun Monate, und die Bauausführung begann wie geplant im Oktober 2019. Im Januar 2020 wurde der Holzbau errichtet, und die Rohbauabnahme erfolgte im März 2020. Die Bauarbeiten wurden durch die Herausforderungen der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 erschwert. Diese führte zu schwierigen Arbeitsbedingungen und Verzögerungen bei den Materiallieferungen und in den Produktionsabläufen. Zusätzlich musste ein erheblicher Wasserschaden an den Holzmodulbauelementen behoben werden, wobei die Kosten in Abstimmung mit den Verantwortlichen geregelt wurde. Trotz diesen Herausforderungen wurde der Bau wie geplant im Sommer 2020 innerhalb des budgetierten Kostenvoranschlag abgeschlossen. Die Bezugsabnahme erfolgte am 13. Juli 2020, und das Gebäude wurde am 12. August 2020 an die Primarschule Dübendorf übergeben. Auf Beginn des Schuljahres am 24. August 2020 wurde das Gebäude in Betrieb genommen. Bei der zweijährigen Garantieabnahme im Sommer 2023 wurden keine wesentlichen Mängel festgestellt.

Projektbeschrieb
Das viergeschossige Gebäude wurde vollständig aus Holzmodulelementen in einer geschlossenen Bauweise errichtet. Der Grundriss kann entweder zwei gegenüberliegende Kindergartenklassen oder drei Klassenzimmer beherbergen. Die Grundrisse sind modular gestaltet und ermöglichen verschiedene Anpassungen und Umnutzungen, um den pädagogischen Anforderungen gerecht zu werden. Darüber hinaus ist es leicht möglich, die Räumlichkeiten von Kindergarten zu Klassenzimmer und umgekehrt umzubauen. Die Abmessungen basieren auf einem optimalen Holzelementraster von 3.125 x 3.125 Metern, was eine kosteneffiziente Umsetzung gewährleistet.

Gebäudetechnik
Die Gebäudetechnik wurde speziell für die Holzmodulbauweise entwickelt und erfüllt alle aktuellen Energie- und Lärmschutzvorschriften. Darüber hinaus könnte das Gebäude als umweltfreundliche Minergie- oder Minergie-P-Bauweise zertifiziert werden. Es entspricht somit den neuesten technischen Standards und bietet ein hervorragendes Komfortniveau in Bezug auf Luftqualität, thermische Behaglichkeit und Schutz vor Innen- und Aussenlärm. Bei der Planung wurde auch ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis erarbeitet und die Modularität der Grundrisse ermöglicht es, das Gebäude leicht für spätere Umbauten und Umnutzungen anzupassen. Alle Installationen im gesamten Gebäude sind daher einfach zugänglich und flexibel gestaltet.

Umgebung

Die äusseren Bereiche des neuen Kindergartens sind harmonisch in das Gesamtkonzept der Anlage integriert. Ein grosszügiger Umgebungsbereich dient als Aufenthalts- und Spielplatz für die Kinder. Hier finden sie einen Sandkasten mit Sonnensegel, eine Rutsche, Schaukeln und Trampoline, die für abwechslungsreichen Spielspass sorgen. Der gesamte Aussenbereich wird von Bäumen und Sträuchern umgeben, die nicht nur als Sichtschutz zur angrenzenden Strasse dienen, sondern auch eine gemütliche und geschützte Atmosphäre im Aussenbereich des Kindergartens schaffen.

Kennzahlen

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Volumen: | | m3 | 7'725.00 | | |
| Gesamtnutzfläche: | NGF | m2 | 2'025.00 | | |
| Gebäudekosten : | BKP 2 | Fr./m3 | 585.00 | Fr./m2 | 2'225.00 |
| Anlagekosten: | BKP 1-9 | Fr./m3 | 945.00 | Fr./m2 | 3'600.00 |

**Kreditabrechnung**

Verwendung des Bruttokredits von Fr. 7'290'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Högler.

Bauabrechnung nach Baukostenplan (BKP) Architekturbüro Wurzel2

| **BKP** | **Arbeitsgattung** | **Fr.** | **Betrag** | **In Prozenten** |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 55'965.65 | 0,8% |
| 2 | Gebäude | Fr. | 4'510'157.45 | 61,9% |
| 4 | Umgebung | Fr. | 639'965.65 | 8,8% |
| 5 | Baunebenkosten und Übergangskonten | Fr. | 1'378'143.10 | 18'9% |
| 9 | Ausstattung | Fr. | 704'161.25 | 9.6% |
| | Rundung Differenz<br>(Zahlungen FIS mit Rappen) | Fr. | 0.01 | |
| Total | | Fr. | 7'288'393.26 | 100% |

Die Bauabrechnung des Architekturbüros Wurzel2 weist eine geringfügige Abweichung von 1 Rappen auf. Diese Differenz ergibt sich aufgrund des Baukostenprogramms, welches Beträge auf die nächste 5-Rappenstufe aufrundet, im Vergleich zu den tatsächlich bezahlten Rechnungsbeträgen.

Mehr- und Minderkosten

| | | |
|---|---|---|
| Baukredit | Fr. | 7'290'000.00 |
| Bauabrechnung | Fr. | 7'288'893.26 |
| **Minderausgaben** | **Fr.** | **1'606.74** |

Abrechnung nach Investitionskonten

| Kontonummer | Jahr | Betrag in Fr. |
|---|---|---|
| 1217.5030.43 | 2017 | 27'635.00 |
| 1217.5030.IR00044 | 2018 | 133'341.64 |
| 7104.504000.IR00044 | 2019–2022 | 7'127'416.62 |
| **Total** | | **7'288'393.26** |

**Mehr- und Minderkosten**

Trotz unvorhersehbaren Herausforderungen wie der COVID-19-Pandemie, einem nicht absehbaren Wasserschaden und zusätzlichen Auflagen durch die Baubehörde, gelang es der Primarschule Dübendorf, ihr Kostenziel einzuhalten. Darüber hinaus wurden im Nachhinein Anpassungen vorgenommen, um den sich verändernden klimatischen Bedingungen gerecht zu werden. Dadurch konnte im Korridorbereich durch bauliche Massnahmen die sommerliche Wärmebildung reduziert werden.

Minderkosten

Die Minderkosten ergaben sich hauptsächlich im Bereich der Vorbereitung (Baukostenplan 1), bedingt durch Umbuchungen und Verschiebungen hin zu Baukostenplan 2 für gemeinsame Baustelleneinrichtungen, die aufgrund der COVID-19-Pandemie anders als geplant erstellt werden mussten.

Mehrkosten
Eine alternative Wegführung über die Wasserfurrenstrasse musste infolge der geänderten Auflagen für Feuerwehrzufahrten umgesetzt werden. Dies führte zu zusätzlichen Kosten im Bereich des Baukostenplans 4 (BKP 4). Ein Mehraufwand im Bereich BKP5 entstand von zusätzlicher Arbeit seitens des Architekten und der Bauleitung. Dieser Mehraufwand wurde einerseits durch die Änderungen in der Koordination der COVID-19-Auflagen verursacht und andererseits durch die notwendigen Anpassungen aufgrund des Wasserschaden, welcher durch die Holzbaufirma verursacht wurde. Ein Teil der Honorarkosten im Bezug zum Wasserschaden konnte nicht weiterverrechnet werden, da die Primarschule Dübendorf zusätzliche Untersuchungen in Auftrag gegeben hatte, um sicherzustellen, dass keine späteren Schäden auftreten.

**Beschluss**

I. Die Abrechnung des Bruttokredites zulasten Konto 7104.504000.IR00044 im Betrag von Fr. 7'290'000.00, mit Aufwendungen von Fr. 7'288'393.26 und Minderausgaben von Fr. 1'606.74 für die Erweiterung der Schulanlage Högler wird genehmigt.

II. Der Antrag und die Weisung werden genehmigt und zuhanden des Stadt- und Gemeinderats verabschiedet.

III. Mitteilung an:
Dienstleitung Liegenschaften
Stadtschreiber zuhanden Stadtrat

Kommunikation
Für den Erweiterungsbau der Schulanlage Högler hat die Primarschulpflege die Abrechnung des Baukredits von Fr. 7'290'000.00, mit Aufwendungen von Fr. 7'288'393.26 und Minderausgaben von Fr. 1'606.74 genehmigt und zuhanden der Abnahme durch den Stadt- und Gemeinderat verabschiedet.

Für die Richtigkeit des Auszugs

| Präsidentin | Leiter Administrative Dienste |
|---|---|
| Susanne Hänni | Marcel Rüegg |