



Schulanlage Stägenbuck Dübendorf

Räumliche Betriebskonzepte
Sekundar- und Primarschule

Kunde

Projektgruppe
Sanierung Schulanlage Stägenbuck
8600 Dübendorf

Datum

6. Dezember 2013



Impressum

Datum

6. Dezember 2013

Bericht-Nr.

4932.400_2

Verfasst von

RUA/PEC

Basler & Hofmann AG
Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395
Postfach
CH-8032 Zürich
T +41 44 387 11 22
F +41 44 387 11 00

Bachweg 1
Postfach
CH-8133 Esslingen
T +41 44 387 15 22
F +41 44 387 15 00

Verteiler

Projektgruppe Sanierung
Schulanlage Stägenbuck

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Übersicht Bestand	2
2.1	Gesamtanlage	2
2.2	Baurecht	3
2.3	Zustandsanalysen (Zusammenfassung)	3
2.3.1	Baulicher Zustand nach Stratus	3
2.3.2	Brandschutzbeurteilung	4
2.3.3	Erdbebensicherheit / Aufstockungspotential	4
2.3.4	Gebäudeschadstoffe	5
3.	Richtraumprogramm / Quantitative Analyse	6
3.1	Sekundarschule	6
3.2	Primarschule	8
3.3	Kindergarten	10
3.4	Hort / Tagesstruktur	11
3.5	Musikschule	12
4.	Übersicht Varianten	14
5.	Variante 1: Testplanung Gesamtsanierung mit Erweiterung	15
5.1	Sekundarschule	15
5.2	Primarschule	17
6.	Variante 2: Testplanung Neubau	22
6.1	Sekundarschule	23
6.2	Primarschule	24
7.	Variante 3: Testplanung Gesamtsanierung mit Teilneubau	25
7.1	Sekundarschule	26
7.2	Primarschule	28
8.	Kostengegenüberstellung	29
8.1	Sekundarschule	29
8.2	Primarschule	30
9.	Sporthallenangebot	30
10.	Entwicklungsstrategie	32
11.	Zusammenfassung	34
12.	Beschlüsse	35

Anhang

- _ 1: Nutzungspläne Ist-Zustand
- _ 2: Auszüge aus Stratus-Auswertung, Baulicher Zustand
- _ 3: Richtraumprogramm Primar- und Sekundarschule /
Quantitative Analyse
- _ 4: Plandokumentation Variante 1
- _ 5: Plandokumentation Variante 2
- _ 6: Plandokumentation Variante 3
- _ 7: Kostenschätzungen
- _ 8: Auswertung Sporthallenangebot
- _ 9: Beschlussdokumente

1. Einleitung

Ausgangslage

Die Schulanlage Stägenbuck wurde 1975 von Züger Architekten AG erbaut und liegt im nördlichen Stadtteil von Dübendorf in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Die als Schulcampus geplante Anlage verfügt neben den beiden Hauptgebäuden für die Primar- und Oberstufe auch über zwei Turnhallen, eine Sporthalle, ein Kleinhallenbad mit einem 25 m Becken, ein Betriebspersonalgebäude und einen Singsaal. Bereits bei Bezug der Schulanlage wurden einige Klassenzimmer von der Kantonsschule belegt. Die gesamte Anlage ist zur Hälfte Miteigentum der Oberstufengemeinde Dübendorf-Schwerzenbach und zur anderen Hälfte der Stadt Dübendorf.

Auftrag und Ziel

Durch den Wegzug der Kantonsschule aus den eingemieteten Räumen werden Schulräume im Primarschulhaus frei, welche in Zukunft neu genutzt werden können. Zustandsbewertungen haben zudem ergeben, dass die Gebäude einen hohen Instandsetzungsbedarf aufweisen. Bevor jedoch zielgerichtete Investitionen ausgelöst werden, ist im Rahmen einer schulraumstrategischen Planung die künftige Nutzungsverteilung zu klären. Der Auftrag für Basler & Hofmann besteht darin, im Austausch mit der Projektgruppe Sanierung Schulanlage Stägenbuck räumliche Betriebskonzepte sowohl für die Primar- als auch für die Sekundarstufen zu erstellen. Diese sollen auf der Stufe Testplanung als Grundlage für die weitere Planung dienen. Ziel ist es, die künftige Nutzung sämtlicher Räume der Haupt- und Nebengebäude zu klären und mit Hilfe eines Variantenvergleichs eine Entwicklungsstrategie für die Schulanlage Stägenbuck zu erarbeiten. Anhand von Umsetzungsvarianten sollen einerseits die pädagogischen, planerischen und wirtschaftlichen Aspekte überprüft und andererseits die Chancen und Risiken analysiert werden. Während der Bearbeitung hat sich zudem gezeigt, dass neben der Variante von Raumrochaden innerhalb des Bestandes auch die Planung von allfälligen Neubauten oder Teilneubauten auf dem Schulareal in Betracht gezogen werden soll. Der Variantenvergleich umfasst demnach die drei Varianten Gesamtsanierung mit Erweiterung, Neubau und Gesamtsanierung mit Teilneubau.

Vorgehen

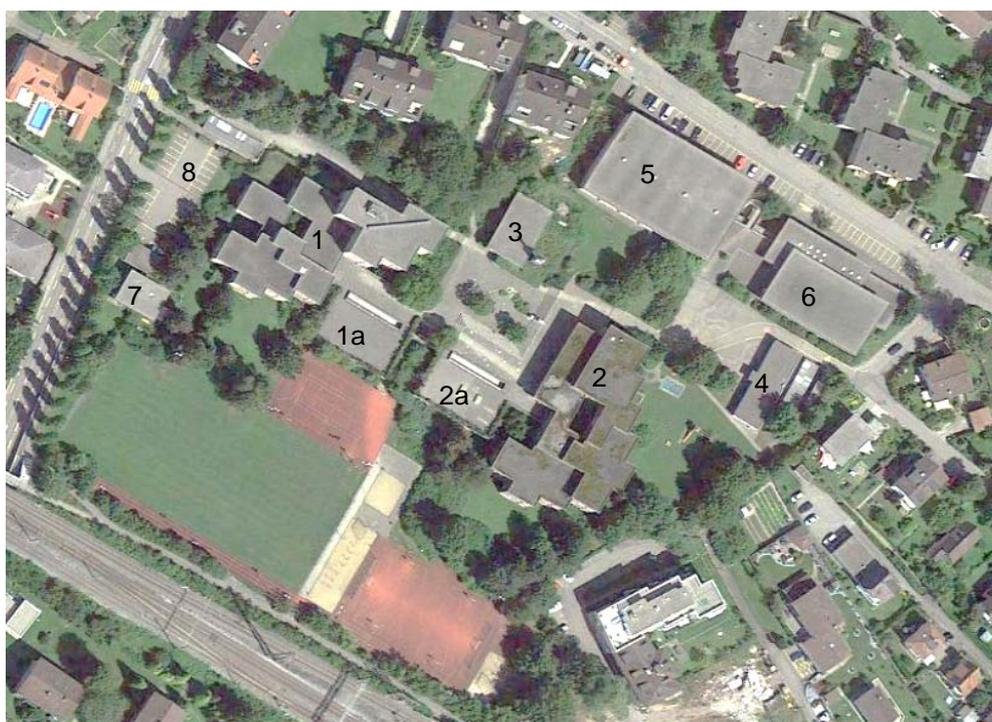
Im Sinne einer Analyse werden die schulisch genutzten Räume der Sekundarschule aufgenommen und mit dem Werkzeug „Paedagogicus“ ausgewertet. Dabei wird eine rein quantitative Auswertung erstellt. Für die Primarschule wurden die Aufnahmen bereits im Rahmen des Gesamtentwicklungskonzeptes im Jahr 2011 durchgeführt. Diese Auswertungen sollen überprüft und aktualisiert werden. Zusätzlich zu den Auswertungen erstellt Basler & Hofmann als Grundlage für die strategische Planung Nutzungspläne des Ist-Zustandes. In Zusammenarbeit mit der Projektgruppe wird die optimale Betriebsgrösse mit der Anzahl zu unterrichtenden Klassen für die Schulanlage geklärt. Anhand dieser Angabe werden die Richtraumprogramme und der Raumbedarf für die verschiedenen Stufen als Ausgangslage für die Erarbeitung der Varianten definiert. Für die Festlegung der Entwicklungsstrategie werden die drei Varianten im Anschluss an die Analyse evaluiert und das weitere Vorgehen für die einzelnen Gebäude als Bausteine in einem Gesamtkonzept erfasst.

2. Übersicht Bestand

2.1 Gesamtanlage

Schulanlage Stägenbuck

Die Schulanlage Stägenbuck zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen in kurzer Distanz aus: Die beiden Schulhaustrakte für die Primar- und Sekundarschule sind innerhalb der Gebäude auf dem Untergeschoss je mit einer Einfachturnhalle und Garderoben verbunden, während der Singsaal und der Hortpavillon über die gemeinsame Pausenplatzfläche erschlossen werden. Im nördlichen Teil der Schulanlage befinden sich die Doppelturnhalle und das öffentlich zugängliche Hallenbad. In südlicher Richtung erstrecken sich die weitläufigen Sportplätze und das Rasenspielfeld. Einzig die Hauswartwohnung befindet sich peripher am westlichen Rand der Anlage und wird über den Parkplatz erschlossen. Charakteristisch ist die Vernetzung mit der umliegenden Erschliessung. Das mit Treppen, Rampen und Plätzen in die Topografie eingebettete Wegnetz wird sowohl in Nord-Süd-, als auch in Ost-West-Richtung mit der Umgebung verbunden und ist flankiert durch einen dichten Baumbestand. Sämtliche Nutzungspläne des Ist-Zustandes der Schulanlage sind im Anhang 1 beigelegt.¹



Luftbild

Schulanlage Stägenbuck, Dübendorf

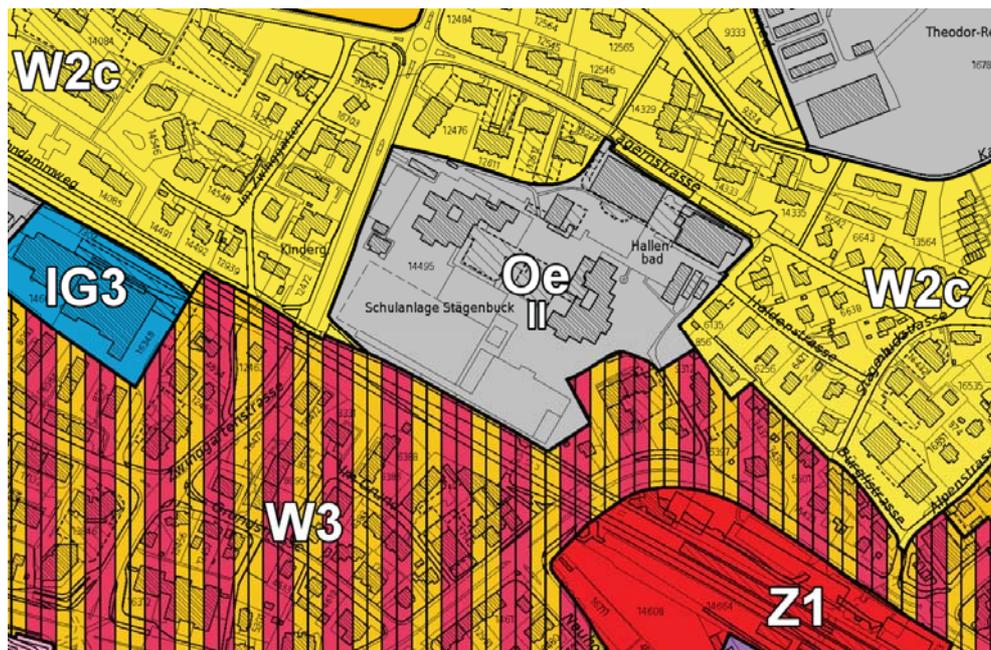
1	Sekundarschule	4	Hortpavillon
1a	Einfachturnhalle Sekundarschule	5	Sporthalle
2	Primarschule	6	Hallenbad
2a	Einfachturnhalle Primarschule	7	Hauswartwohnung
3	Singsaal	8	Parkplätze

¹ Nutzungspläne Ist-Zustand gemäss Begehung vom 14. Juni 2013

Bauvorschriften

2.2 Baurecht

Im Hinblick auf die Ausarbeitung der Varianten ist die baurechtliche Situation von Bedeutung. Die Schulanlage Stägenbuck liegt in der Zone Oe II, öffentliche Zone mit Empfindlichkeitsstufe II. Folglich gelten die Massvorschriften gemäss Art. 26 der Bauordnung der Stadt Dübendorf sowie die kantonal-rechtlichen Bestimmungen gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG). Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Für eine zukünftige Planung müssen allfällige Vorschriften im Zusammenhang mit den Abständen zum Gleistrasse geklärt werden.



Zonenplan

Schulanlage Stägenbuck, Dübendorf

2.3 Zustandsanalysen (Zusammenfassung)

Für sämtliche Gebäude der Schulanlage Stägenbuck wurden im Hinblick auf den Strategieentscheid und das weitere Vorgehen Zustandsanalysen erstellt. Die Resultate dienen als Grundlageninformationen und werden in den nachfolgenden Kapiteln zusammenfassend beschrieben.

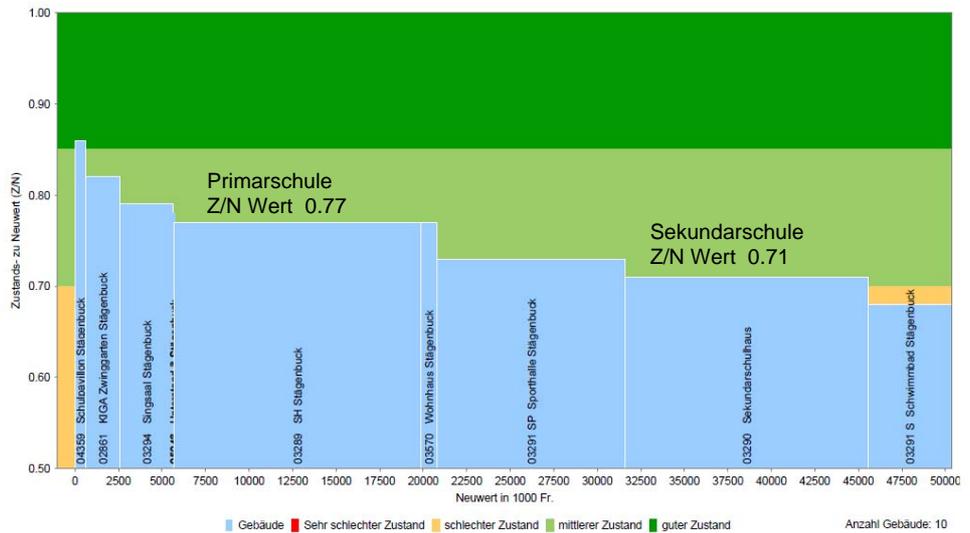
2.3.1 Baulicher Zustand nach Stratus

Generell sind die beiden Schultrakte der Primar- und Sekundarschule mit Einfachturnhallen, der Singsaal und die Sporthalle in einem mittleren Zustand.² Dies bedeutet, dass derzeit noch keine Einschränkungen im Gebrauch vorliegen, jedoch ein Instandsetzungsbedarf bei einzelnen Bauteilen ausgewiesen wird. Da das Sekundarschulhaus bereits im Auswertungsjahr 2013 knapp den mittleren Zustand erreicht, ist in der mittelfristigen Prognose damit zu rechnen, dass bis 2020/25 umfassende Instandsetzungsmaßnahmen geplant werden sollten. Die Stratus-Auswertung zeigt im Weiteren auf,

Zusammenfassung
Baulicher Zustand

² Vgl. Auszüge aus Stratusauswertung, Basler & Hofmann 2013, Anhang 2

dass neben dem laufenden Unterhalt bei allen Gebäuden die Gebäudehülle mit den Fenstern, den Fassaden und den Dächern sowie die Lüftungsanlagen und die Sanitärleitungen als erste Bauteile instand gesetzt werden müssen. Das Hallenbad ist bereits im Auswertungsjahr in einem schlechten Zustand und weist eine mangelhafte Gebäudehülle sowie eine veraltete Schwimmbadtechnologie auf, was zu einem hohen Energieverbrauch führt.



Baulicher Zustand 2013
Auswertung nach Stratus

Zusammenfassung
Brandschutz

2.3.2 Brandschutzbeurteilung

Da die Schulanlage in massiver Bauweise erstellt wurde, sind sowohl der bauliche Brandschutz als auch die Brandabschnittsbildung solide konzipiert. Teilweise mangelhaft sind die Brandschutztüren, insbesondere diejenigen zu den Luftschutzräumen in den Untergeschossen. Die Fluchtwegsituationen, die Brüstungen sowie die Lüftungsanlagen entsprechen nicht mehr den heutigen gesetzlichen Anforderungen und müssen überprüft und allenfalls erneuert werden. Im Hinblick auf eine Gesamtanierung sollte neben einem Brandschutz- auch ein Fluchtweg und Evakuationskonzept für die Schulhäuser und die Sporthalle erstellt werden. Die grosszügigen Korridore und Treppenhäuser laden dazu ein, Garderoben, Mobiliar und Ausstellungsmaterial aufzustellen. Generell muss gewährleistet werden, dass Fluchtweg freigehalten sind.³

Zusammenfassung
Erdbebensicherheit

2.3.3 Erdbebensicherheit / Aufstockungspotential

Beide Schulhaustrakte wurden hinsichtlich ihres Aufstockungspotentials überprüft. Dabei wird festgehalten, dass beim Sekundarschulhaus bei einer Sanierung ohne Aufstockung auf eine Erdbebenertüchtigung verzichtet werden kann, da die Verhältnismässigkeit zwischen Investitionskosten und Sicherheitserhöhung nicht gegeben ist. Es empfiehlt sich jedoch, bei einer Sanierung lokale Schäden wie Risse und Korrosionen instand zu setzen. Falls eine Aufstockung geplant ist, wird empfohlen entweder eine eingeschossige, massive oder eine zweigeschossige, leichte Konstruktion auf dem Mittel- und Südwesttrakt vorzusehen. Im ersten Fall muss voraussichtlich nur die Erd-

³ Zusammenfassung aus Bericht Brandschutz-Überprüfung, Basler & Hofmann, 8.Juli 2013

bebenertüchtigung der Tragstruktur umgesetzt werden. Von einer Aufstockung von mehr als zwei Geschossen sowie von einer Aufstockung im Nordosttrakt ist abzusehen. Im Vergleich dazu sind die Tragwerkreserven beim Primarschulhaus wesentlich kleiner. Es wird empfohlen, entweder eine eingeschossige, massive oder eine zweigeschossige, leichte Konstruktion auf dem Südwesttrakt in Erwägung zu ziehen, nicht jedoch auf dem Mittel- oder Nordosttrakt. Bei einer Sanierung ohne Aufstockung kann auch beim Primarschulhaus auf eine Erdbebenertüchtigung verzichtet werden.⁴

Da für die Einfachturnhallen und den Singsaal keine Tragwerkspläne vorhanden sind, wurde auf eine Überprüfung des Aufstockungspotentials bei diesen Gebäuden verzichtet.

2.3.4 Gebäudeschadstoffe

Die Analyse der Gebäudeschadstoffe hat aufgezeigt, dass sowohl im Primar- als auch im Sekundarschulhaus eine für das Baujahr relativ geringe Anzahl Schadstoffe verbaut ist. Schwachgebundener Asbest wurden in den Proben des Bodenbelags Cushion-Vinyl (,Novilon') im Sekundarschulhaus, in den Asbestschnüren der Heizzentrale sowie bei den Flanschdichtungen vorgefunden. Festgebundener Asbest befindet sich im PVC Bodenbelag im Sekundarschulhaus, in Fensterkitten der Holz- und Metallfenster beider Schulhäuser, in den Fliesenkleber des Singsaals sowie im Faserzement bei den Velounterständen und im Schwimmbad. PCB-haltige Materialien befinden sich zudem in den Fugendichtungsmassen und im Glanzanstrich an den Radiatoren des Singsaals. Als weitere schadstoffhaltige Materialien wurden die quecksilberhaltigen Schalter der Installationen in beiden Schulhäusern und in den Bleistägen der Holzfenster lokalisiert. Im Rahmen der Untersuchung wurden nur die freizugänglichen bzw. einsehbaren Bereiche berücksichtigt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass in nicht zugänglichen Bereichen weitere, versteckt verbaute, schadstoffhaltige Materialien vorhanden sind. Die Auflistung der Gebäudeschadstoffe ist daher nicht abschliessend.⁵

Zusammenfassung
Gebäudeschadstoffe

⁴ Zusammenfassung aus Bericht Überprüfung Tragstruktur, Sekundarschulhaus und Primarschulhaus, Schärli Oettli Bauingenieure SIA, 13.7.2013 / 15.8.013

⁵ Zusammenfassung aus Bericht Zustandsanalyse Gebäudeschadstoffe, Basler & Hofmann, 22. August 2013

3. RICHTRAUMPROGRAMM / QUANTITATIVE ANALYSE

3.1 SEKUNDARSCHULE

Richtraumprogramm

Das Richtraumprogramm für die Sekundarschule wurde in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe Sanierung Schulanlage Stägenbuck erarbeitet und orientiert sich an den Empfehlungen für Schulhausanlagen des Kantons Zürich vom 1. Januar 2012. Dabei wird der speziell für die Sekundarschule Stägenbuck definierte zusätzliche Raumbedarf separat ausgewiesen. Sämtliche Richtraumprogramme sind im Anhang 3 beigelegt.

Anzahl Klassen

Für die Ausarbeitung der Varianten ist die Festlegung der Anzahl zukünftig zu unterrichtenden Klassen von grosser Bedeutung. Im Schuljahr 2013/14 werden an der Sekundarschule Stägenbuck 13 Klassen unterrichtet. Für die langfristige Entwicklung ist davon auszugehen, dass der zukünftige Raumbedarf für rund 18 Klassen ausgelegt werden soll. Dies entspricht einer zweireihig geführten Sekundarstufe für Niveau A und B, einer einreihig geführten Sekundarstufe für Niveau C sowie zwei Kleinklassen und einer Reserveklasse. Ursprünglich war der Sekundarschultrakt auf der Schulanlage Stägenbuck für 16 Klassen konzipiert. Während der Projektbearbeitung hat sich aber gezeigt, dass eine Festlegung auf ein Richtraumprogramm für 18 Klassen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Es soll daher im Variantenvergleich aufgezeigt werden, welche Varianten sich für einen weiteren Ausbau auf 21 Klassen eignen würden. Gleichzeitig soll aber auch das Potential der Gesamtanlage überprüft werden.

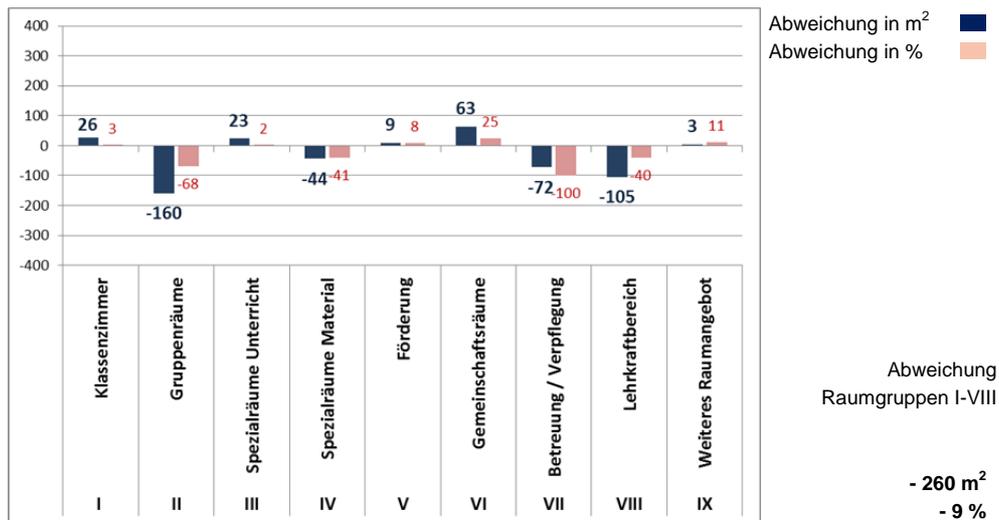


Sekundarschule Stägenbuck

Aufnahme Juni 2013

Soll-Ist-Vergleich
13 Sekundarklassen

Um den aktuellen Raumbestand mit dem zukünftigen Raumbedarf vergleichen zu können, wurde eine quantitative Analyse sämtlicher Raumgruppen erstellt. Die Auswertung zeigt auf, dass im Vergleich zum Richtraumprogramm für 13 Sekundarklassen im Schuljahr 2013/14 ein Flächendefizit von rund 9 % für die Raumgruppen I – VIII ausgewiesen wird. Gesamthaft verfügt die Sekundarschule über 2'700 m² Hauptnutzfläche, gemäss Richtraumprogramm wären jedoch rund 2'970 m² erforderlich. Sämtliche Auswertungstabellen der quantitativen Analyse sind im Anhang 3 beigelegt.

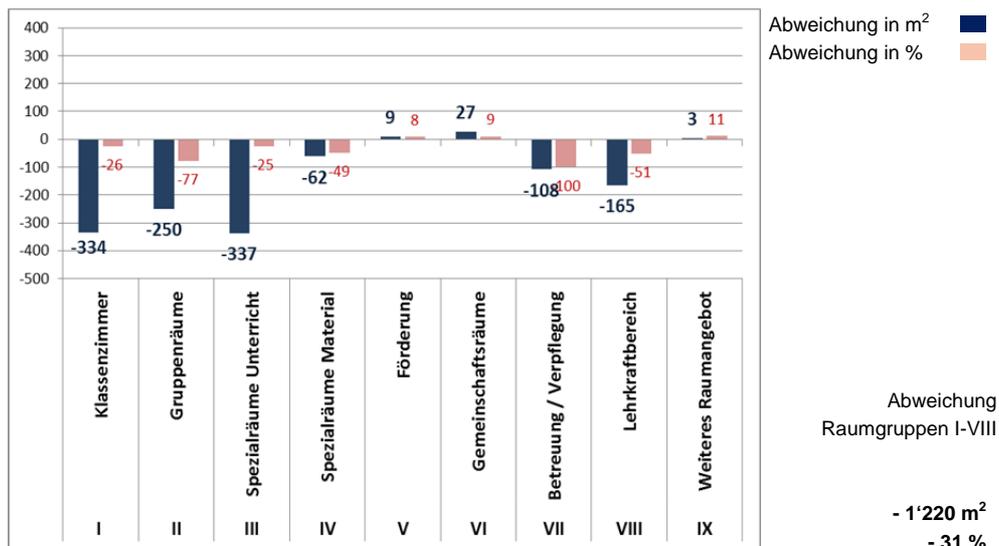


Soll-Ist-Vergleich
Quantitative Analyse für 13 Sekundarklassen

Obwohl die Klassenzimmer mit durchschnittlich 74 m² leicht grösser sind als in den Empfehlungen vorgegeben, wirkt sich der Mangel an Gruppenräumen auf die Gesamtbilanz deutlich stärker aus. Auch in der Raumgruppe VII (Betreuung) wird ein Flächendefizit ausgewiesen, da keine Flächen für den Schüleraufenthaltsraum nachgewiesen werden können. Der Lehrkraftbereich ist ebenfalls zu knapp bemessen. Einzig im Bereich der Gemeinschaftsräume wird ein Überschuss ausgewiesen, da sowohl ein grosszügiger Singsaal als auch eine Schülerbibliothek vorhanden sind.

Soll-Ist-Vergleich
18 Sekundarklassen

Wird das geforderte Richtraumprogramm für 18 Klassen dem aktuellen Raumbestand gegenübergestellt, zeigt sich, dass sich die heutigen Defizite zusätzlich verschärfen. Zudem fehlen Klassenzimmer und Gruppenräume. Gesamthaft ist für 18 Sekundarklassen eine Fläche von rund 3'930 m² erforderlich.



Soll-Ist-Vergleich
Quantitative Analyse für 18 Sekundarklassen

3.2 Primarschule

Richtraumprogramm

Analog zur Vorgehensweise für die Sekundarschule wurde auch das Richtraumprogramm für die Primarschule in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe erarbeitet und bildet die Grundlage für die quantitative Analyse wie auch für die Ausarbeitung der Varianten. Im Hinblick auf den zusätzlichen Raumbedarf wird darauf geachtet, dass zeitgleiche Projektierungen anderer Schulanlagen eine ähnliche Zusammenstellung von zusätzlichen Räumen aufweisen. Entsprechende Hinweise sind im Richtraumprogramm vermerkt.

Anzahl Klassen

Im Schuljahr 2013/14 werden an der Primarschule Stägenbuck 11 Primar- und 2 Kindergartenklassen unterrichtet. Für die zukünftige Projektierung wird mit einem Zuwachs von 4 Primar- und einer Kindergartenklasse gerechnet. Das ursprüngliche Raumkonzept aus dem Baujahr 1975 sah 18 Primarklassen und 3 Reserveklassen vor. Gemeinsam mit der Sekundarschule wären somit 34 – 37 Klassen auf der Schulanlage Stägenbuck unterrichtet worden. Das Konzept mit 18 Sekundar-, 15 Primar- und 3 Kindergartenklassen deckt sich folglich mit der ursprünglich geplanten Anzahl Klassen. Der Unterschied zeigt sich jedoch im Flächenverbrauch pro Klasse, welcher in den letzten 40 Jahren kontinuierlich zugenommen hat. Dafür ist die Anzahl Schülerinnen und Schüler pro Klasse kleiner als in den 70er Jahren.



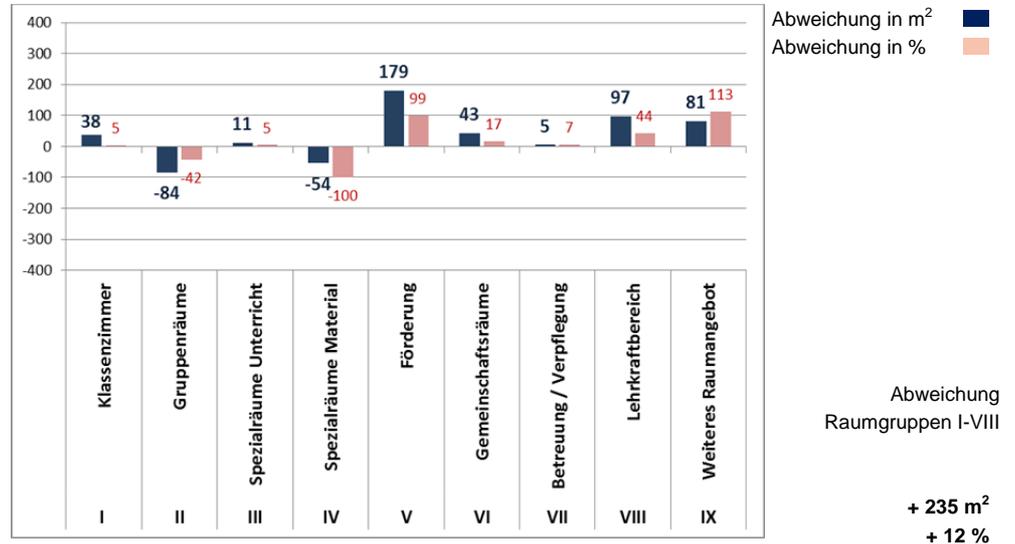
Primarschule Stägenbuck

Aufnahme Juni 2013

Soll-Ist-Vergleich
11 Primarklassen

Die Auswertung der quantitativen Analyse zeigt, dass im Vergleich zum Richtraumprogramm für 11 Klassen im Schuljahr 2013/14 ein Flächenüberschuss von rund 12 % für die Raumgruppen I - VIII vorhanden ist. Dem heutigen Flächenbestand von 2'370 m² steht eine geforderte Fläche von 2'060 m² für 11 Klassen im Richtraumprogramm gegenüber. Der derzeitige Flächenüberschuss wird hauptsächlich durch den Wegzug der Kantonsschule verursacht. Im Vergleich zum Richtraumprogramm steht sehr viel Fläche für Förderung und Therapie (Raumgruppe V) zur Verfügung. Diese Flächen wurden vorher durch die Kantonsschule genutzt. Auch die leicht grösseren Klassenzimmer mit durchschnittlich 77 - 79 m² tragen zum Flächenüberschuss bei. Allerdings fehlen, ausser bei zwei Klassenzimmern, die angrenzenden Gruppenräume. Dafür wird bei den Gemeinschaftsräumen und im Lehrkraftbereich ebenfalls ein Überschuss ausge-

wiesen. In der Raumgruppe IX (Weiteres Raumangebot) wurden lediglich der Unterrichtsraum für die Musikalische Grundschule sowie das Reservezimmer eingerechnet, nicht jedoch das Sekretariat der Musikschule und die Musikzimmer im 1. Untergeschoss.

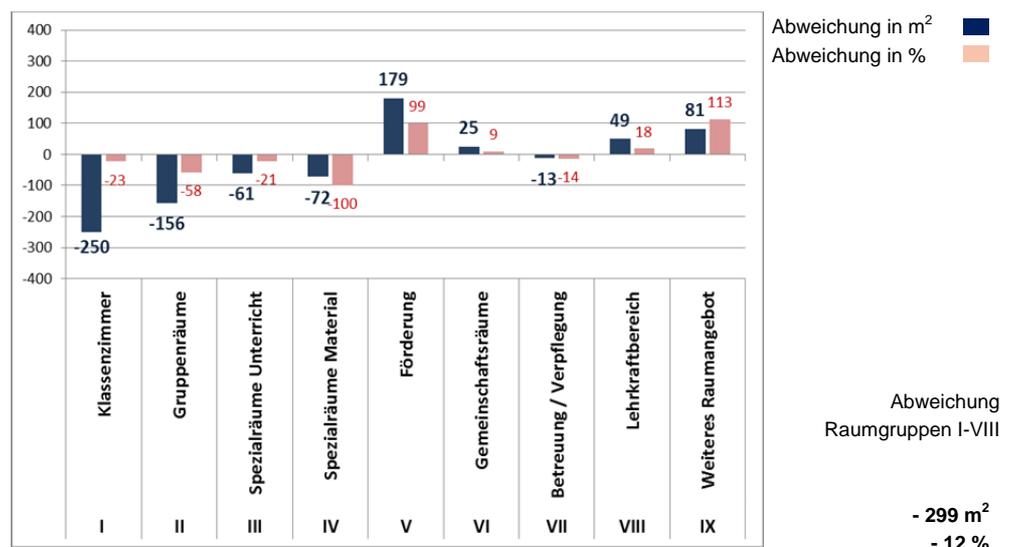


Soll-Ist-Vergleich

Quantitative Analyse für 11 Primarklassen

Soll-Ist-Vergleich
15 Primarklassen

Wird das Richtraumprogramm für 15 Primarklassen mit dem aktuellen Flächenbestand verglichen, zeigt sich ein Flächendefizit von 12 %. Da die quantitative Analyse eine reine Ist-Auswertung zum Zeitpunkt der Begehung darstellt, können mögliche Raumrochaden nicht berücksichtigt werden. Es ist daher klar, dass in der Raumgruppe I und II ein Defizit von Klassenzimmern und Gruppenräumen besteht, während in der Raumgruppe V immer noch sehr viel Fläche für Förderung und Therapie zur Verfügung steht. Die Festlegung einer neuer Nutzungsverteilung ist Bestandteil des Variantenvergleichs.



Soll-Ist-Vergleich

Quantitative Analyse für 15 Primarklassen

Richraumprogramm /
Anzahl Klassen

3.3 Kindergarten

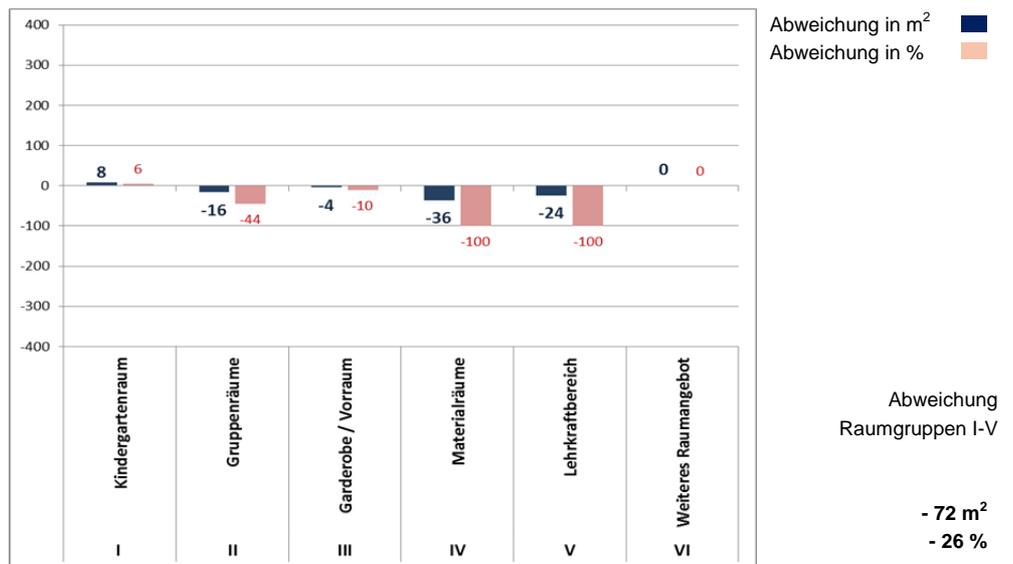
Im Schuljahr 2013/14 wird im Primarschulhaus Stägenbuck ein Doppelkindergarten in zwei Regelklassenzimmern im 1. Untergeschoss unterrichtet. Gemäss der Entwicklungsstrategie für die Primarschule mit zusätzlich 4 Primarschulklassen wird auch der längerfristige Raumbedarf für den Kindergarten auf 3 Kindergartenklassen ausgelegt. Der Raumbedarf ist im Richraumprogramm für den Kindergarten im Anhang 3 ersichtlich.



Kindergarten Stägenbuck
Aufnahme Juni 2013

Soll-Ist-Vergleich
2 Kindergartenklassen

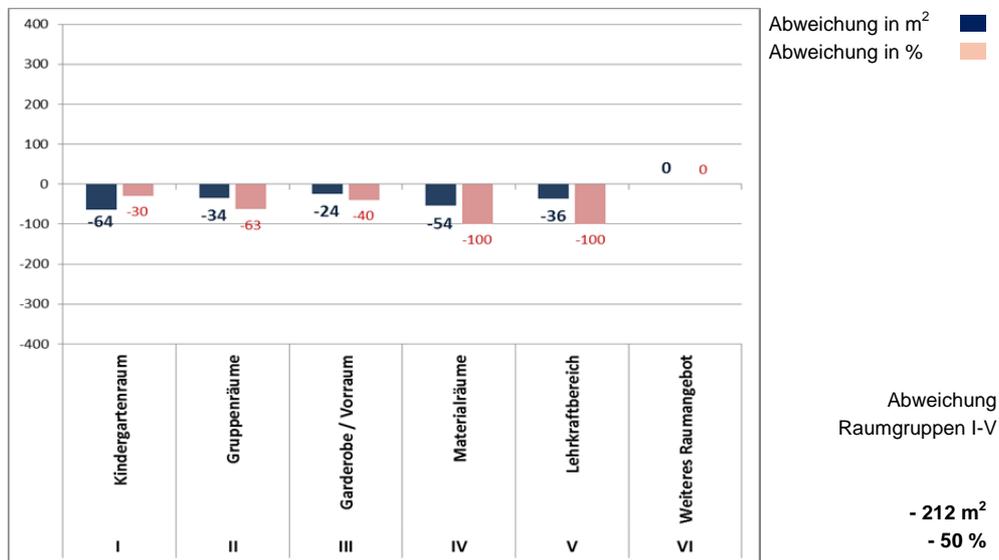
Der Soll-Ist-Vergleich weist in der Raumgruppe II (Gruppenräume) ein Defizit aus, da keine Gruppenräume zur Verfügung stehen. Eines der Klassenzimmer verfügt über eine Bastelnische, welche jedoch nicht separat benutzt werden kann. Die Garderoben befinden sich in der Erschliessungshalle. Es besteht kein direkter Aussenraumzugang oder eine separate Eingangszone für den Kindergarten. Weitere Defizite werden in den Raumgruppen IV (Materialräume) und V (Lehrkraftbereich) ausgewiesen.



Soll-Ist-Vergleich
Quantitative Analyse für 2 Kindergartenklassen

Soll-Ist-Vergleich
3 Kindergartenklassen

Es wird darauf hingewiesen, dass der Soll-Ist-Vergleich sowohl für 2 als auch für 3 Klassen von den bestehenden Flächen für den Kindergarten ausgeht. Aufgrund des Flächenüberschusses bei der Primarschule besteht jedoch durchaus Potential, den geplanten Dreifachkindergarten in den bestehenden Räumlichkeiten des Primarschulhauses zu realisieren. Diese Raumrochade wird im Variantenvergleich thematisiert.



Soll-Ist-Vergleich
Quantitative Analyse für 3 Kindergartenklassen

Richraumprogramm
Hort

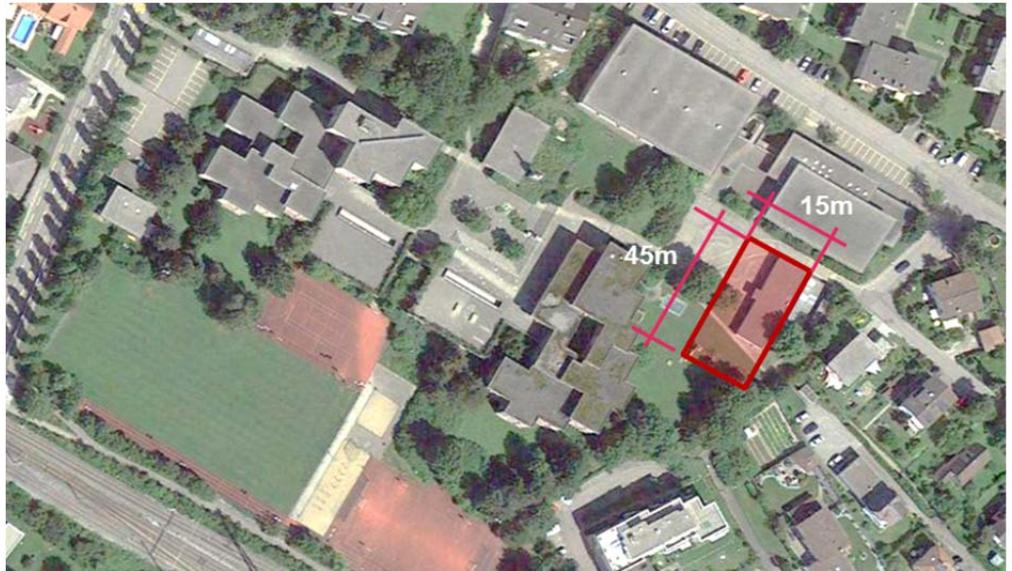
3.4 Hort / Tagesstruktur

Neben dem Raumbedarf für die Sekundar- und Primarschule sowie für den Kindergarten wurde in Zusammenarbeit mit Vertretern der Primarschule auch ein Richraumprogramm für den Hort ausgearbeitet. Analog zu den geplanten 15 Primar- und 3 Kindergartenklassen wird von einem Raumbedarf für 18 Klassen ausgegangen. Dies entspricht einer Anzahl von 50 Hortplätzen und 33 Mittagstischplätzen. Gesamthaft wird für die Umsetzung der Tagesstruktur eine Fläche von rund 1'240 m² benötigt. Der bestehende Hortpavillon wurde in den Sommerferien 2013 sanft renoviert und verfügt über zwei Räume mit einer Gesamtfläche von 240 m².



Hortgebäude Schulanlage Stägenbuck
Aufnahme Juni 2013

Für die Entwicklungsstrategie der Schulanlage Stägenbuck wird der Hort als separater Baustein behandelt. Um das geforderte Rhythmusprogramm umzusetzen, wäre ein dreigeschossiger Ersatzneubau mit einer Gebäudegrundfläche von rund 675 m² erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Variantenvergleiche wurde die Machbarkeit dieses Bausteins nicht weiter überprüft. Das weitere Vorgehen für dessen Umsetzung soll separat thematisiert werden.



Gebäudegrundfläche Tagesstruktur / Hort
gemäss Rhythmusprogramm

Rhythmusprogramm
Musikschule

3.5 Musikschule

Neben dem Hort und der Tagesstruktur wird auch der Raumbedarf für die Musikschule als separater Baustein für die Entwicklungsstrategie betrachtet. Der Singsaal liegt zwischen den beiden Schulgebäuden und wird derzeit sowohl von der Primar- als auch von der Sekundarschule genutzt.



Singsaal Stägenbuck
Aufnahme Juni 2013

Das Richtraumprogramm für eine Weiterentwicklung der Musikschule Stägenbuck in Richtung ‚Haus der Musik‘ umfasst neben den Übungsräumen für den Einzel- und Gruppenunterricht auch einen Bandraum mit spezieller Isolation, einen Raum für Grossformationen wie Chor und Orchester mit separatem Zugang sowie Räumlichkeiten für das Sekretariat und Arbeitsplätze für die Lehrpersonen. Gesamthaft wird mit einem Flächenbedarf von rund 800 m² gerechnet. Für den Fall, dass der Singsaal instand gesetzt wird, wäre eine Erweiterung der bestehenden Flächen denkbar. Um das Richtraumprogramm umzusetzen, ist eine zweigeschossige Erweiterung mit einer Gebäudegrundfläche von rund 720 m² notwendig. Der bestehende Singsaal mit Foyer weist eine Grundfläche von rund 390 m² auf. Da keine Statikpläne des Singsaals vorliegen, wurde auf eine detaillierte Überprüfung des Aufstockungspotentials verzichtet.



Gebäudegrundfläche Singsaal / Musikschule
gemäss Richtraumprogramm

4. Übersicht Varianten

Varianten 1-3

Während der Bearbeitung des Betriebskonzeptes für die Variante 1 ‚Gesamtsanierung mit Erweiterung‘ hat sich gezeigt, dass neben der Gesamtsanierung des Bestandes auch Varianten für Neubauten und Teilneubauten in Erwägung gezogen werden sollten. Dies hat dazu geführt, dass sowohl für die Primar- als auch für die Sekundarschule je drei Varianten inklusive entsprechender Kostengegenüberstellung erarbeitet wurden, welche in den nachfolgenden Kapitel detailliert erläutert werden. Die entsprechenden Plandokumentationen der einzelnen Varianten sind im Anhang 4 bis 6 beigelegt.

Richraumprogramm

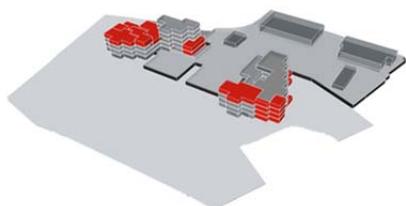
Es wird darauf hingewiesen, dass für alle drei Varianten das gleiche Richraumprogramm verwendet wird: Die Sekundarschule wird auf 18 Klassen, die Primarschule auf 15 Klassen und der Kindergarten auf 3 Klassen ausgelegt. Als einziger Unterschied wird der Umgang mit der Hauswartwohnung erwähnt. In der Diskussion mit der Begleitgruppe hat sich gezeigt, dass sich die Integration des Schulpsychologische Dienst der Primarschule in den Räumlichkeiten der Hauswartwohnung gut bewährt hat. Es wird daher in den Varianten 1 und 3 vorgeschlagen, die Hauswartwohnung ebenfalls instand zu setzen und weiterhin für den Schulpsychologischen Dienst (Primar- und Sekundarschule) zu nutzen. Einzig in der Variante 2 wird davon ausgegangen, dass der gesamte Flächenbedarf des Richraumprogrammes im Neubau geplant wird, da aufgrund der Neukonzeption der Aussensportanlagen die Hauswartwohnung im Abbruchperimeter liegen würde.

Bauablauf

Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wird in der Variante 1 und 2 davon ausgegangen, dass die beiden Einfachturnhallen instand gesetzt werden, während in der Variante 3 anstelle der Einfachturnhallen eine Doppelturnhalle in den Untergeschossen des Teilneubaus integriert wird. Um einen optimalen Bauablauf zu gewährleisten werden die Neubauten nicht an ursprünglicher Stelle geplant, sondern auf dem heutigen Rasenspielfeld. Dadurch sollte wenn möglich auf Provisorien verzichtet werden können. Diese Standortrochade hat aber zur Folge, dass in der Variante 2 sämtliche Aussensportanlagen neu konzipiert werden müssen, während in den Varianten 1 und 3 voraussichtlich nur Anpassungsarbeiten geplant sind.

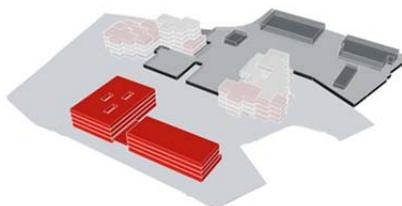
Variante 1

Gesamtsanierung +
Erweiterung



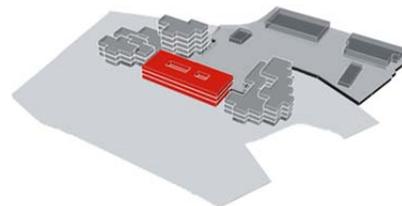
Variante 2

Neubau



Variante 3

Gesamtsanierung +
Teilneubau



Übersicht Varianten

Gesamtsanierung, Neubau und Teilneubau

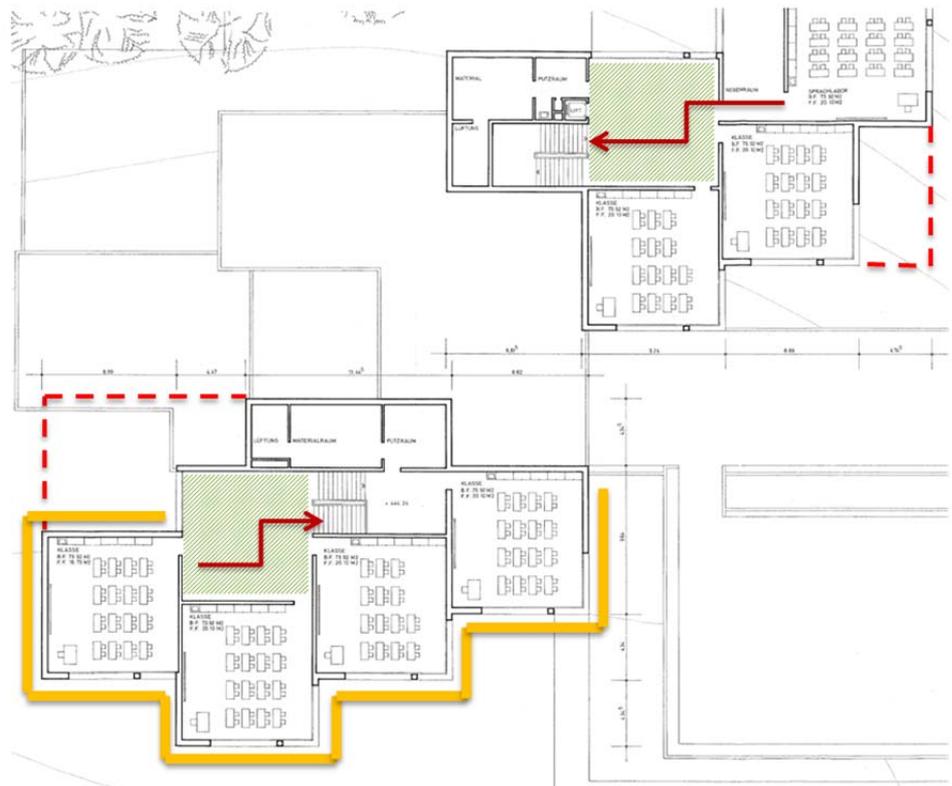
5. Variante 1: Testplanung Gesamtsanierung mit Erweiterung

5.1 Sekundarschule

Konzept

Die Testplanung für die Variante 1 ‚Gesamtsanierung mit Erweiterung‘ basiert auf dem Konzept, dass sämtliche Nutzungen, welche nicht durch Flächenoptimierungen innerhalb der beiden Schulhaustrakte Nordost und Südwest realisiert werden können entweder in Anbauten oder in Aufstockungen integriert werden. Im Vergleich zum heutigen Raumbestand muss für das Rhythmusprogramm für 18 Klassen mit rund 4'200 m² inklusive 260 m² für die Hauswartung gerechnet werden. Dies entspricht einem Flächenzuwachs von 56 %. Aufgrund der beträchtlichen Fassadenabwicklung und der teils schwierigen Belichtungssituation in den unteren Geschossen wurde das Konzept mit Fluchtbalkonen nicht weiterverfolgt. Der Vorteil von Fluchtbalkonen liegt darin, dass Erschliessungsflächen teilweise als Nutzfläche eingerechnet und allenfalls für Lernlandschaften genutzt werden können. Da die Erschliessungsflächen jedoch sowohl im Nordosttrakt wie auch im Südwesttrakt in den Obergeschossen nicht sehr gross sind, steht der Aufwand nicht im Verhältnis zum effektiven Ertrag.

Ausgangslage



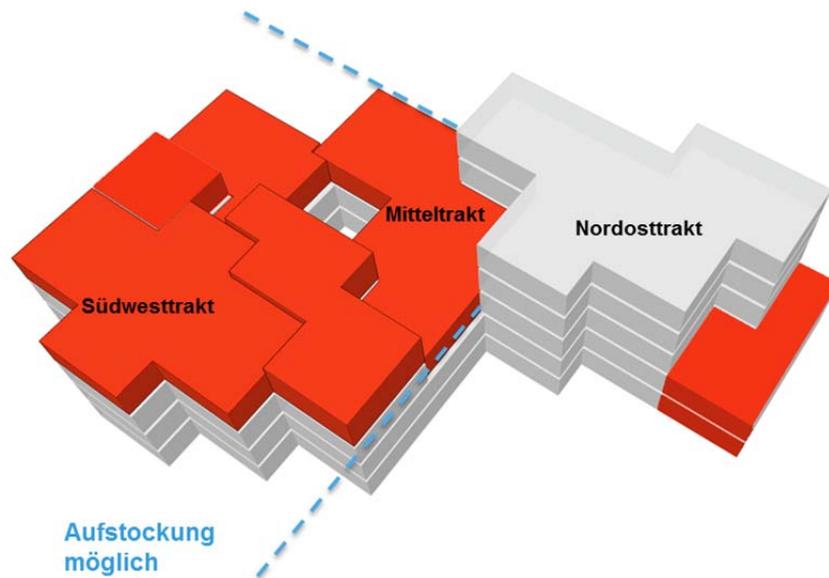
Räumliche Ausgangslage

Sekundarschulhaus

Es wird daher vorgesehen, die bestehende Erschliessungsstruktur und die Fluchtwegsituation beizubehalten und stattdessen folgende Anbauten und Erweiterungen vorzusehen:

- _ Anbau über 2 Geschosse im Nordostrakt für Lehrkraftbereich (Erdgeschoss) und Werkräume (Untergeschoss)
- _ Anbau über 4 Geschosse zwischen Mittel- und Südwesttrakt für Klassenzimmer
- _ Aufstockung um 1 Geschoss im Mittel- und Südwesttrakt für Klassenzimmer und Spezialräume

Konzeptschema



Konzept Variante 1
Sekundarschulhaus

Aufstockungspotential

Es wird darauf hingewiesen, dass die Variante 1 die Resultate aus der Tragwerksanalyse berücksichtigt und lediglich eine eingeschossige Aufstockung im Mittel- und Südwesttrakt vorsieht. Eine zweigeschossige Aufstockung in diesen Trakten wäre zwar möglich, aufgrund der Gebäudevolumetrie und der städtebaulichen Setzung wird in der Testplanung jedoch davon abgesehen.

Raumrochaden

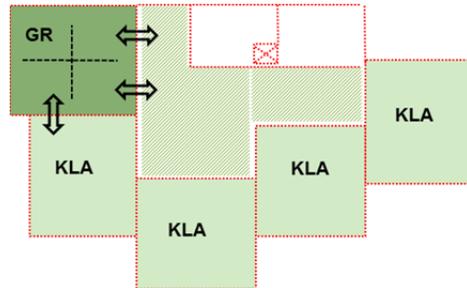
Neben den Anbauten und Aufstockungen werden in der Variante 1 auch zahlreiche Raumrochaden innerhalb des Gebäudes vorgeschlagen. Dabei wird am Grundsatz festgehalten, die Klassenzimmer möglichst in den gut belichteten Obergeschossen zu platzieren und das Erd- und Untergeschoss für die Spezial- und Gemeinschaftsräume zu nutzen.

Gruppenräume

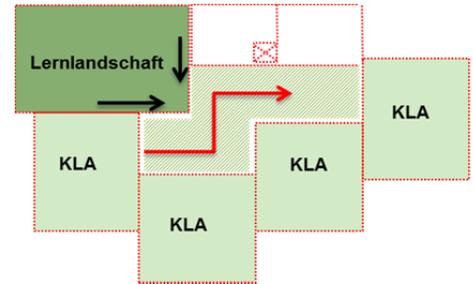
In der quantitativen Analyse (vgl. Kapitel 3) wird insbesondere bei den Gruppenräumen ein Flächendefizit ausgewiesen. Um dieses zu beheben, werden vier Varianten geprüft, in welcher Art die Gruppenräume im Bestand angeordnet werden könnten. Allerdings hat sich in der Diskussion mit der Begleitgruppe gezeigt, dass sämtliche Varianten 1a - d suboptimal sind, da trotz Raumrochaden nicht bei allen Klassenzimmern ein direkter Zugang zum angrenzenden Gruppenraum gewährleistet werden kann. Es erweist sich aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und der zahlreichen Splitlevels als schwierig, diesen Nachteil im Bestand zu beheben. Als beste Variante wird der Vorschlag 1c bewertet, wobei jeweils ein Klassenzimmer zu zwei Gruppenräumen à 36 m² umfunktionierte wird. Diese beiden Gruppenräume stehen jeweils 4 Klassenzimmern zur Verfügung.

gung. Somit ist zumindest flächenmässig der Nachweis erbracht, dass sämtliche Klassenzimmer einen Gruppenraumanteil nutzen können ($4 \times 18 \text{ m}^2 = 72 \text{ m}^2$). Für die künftige Planung wird es als wichtig erachtet, dass sich die Gruppenräume möglichst auf dem gleichen Geschoss befinden und einen Sichtbezug zu den entsprechenden Klassenzimmern aufweisen.

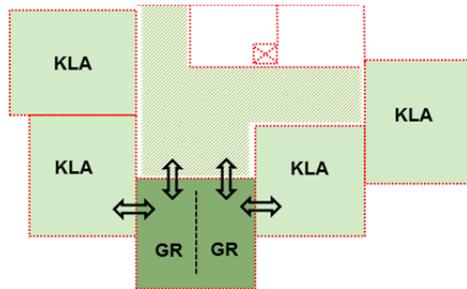
Gruppenräume im Bestand



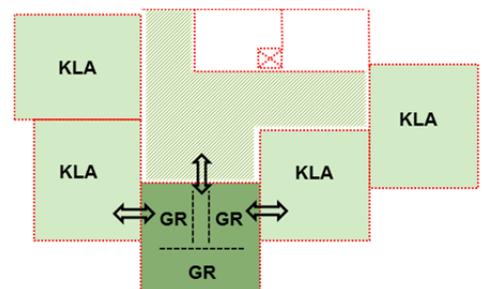
Variante 1a



Variante 1b



Variante 1c



Variante 1d

Varianten zur Anordnung der Gruppenräume im Bestand

Beispiel Südwesttrakt, Sekundarschulhaus

5.2 Primarschule

Konzept

Analog zur Vorgehensweise für die Sekundarschule wird auch für die Primarschule in der Variante 1 ein Konzept erarbeitet, welches einerseits Nutzungsoptimierungen innerhalb des Gebäudes vorsieht und andererseits den Flächenzuwachs mit Aufstockungen und Anbauten auffängt. Auch im Primarschulhaus wird auf ein Konzept mit Fluchtbalkonen verzichtet, da aufgrund der Fassadenabwicklung mit einer sehr aufwändigen Lösung gerechnet werden muss. Gemäss Richtraumprogramm muss für 18 Primar- und 3 Kindergartenklassen rund $3'040 \text{ m}^2$ Fläche zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht einem Flächenzuwachs von rund 18 %.

Ausgangslage



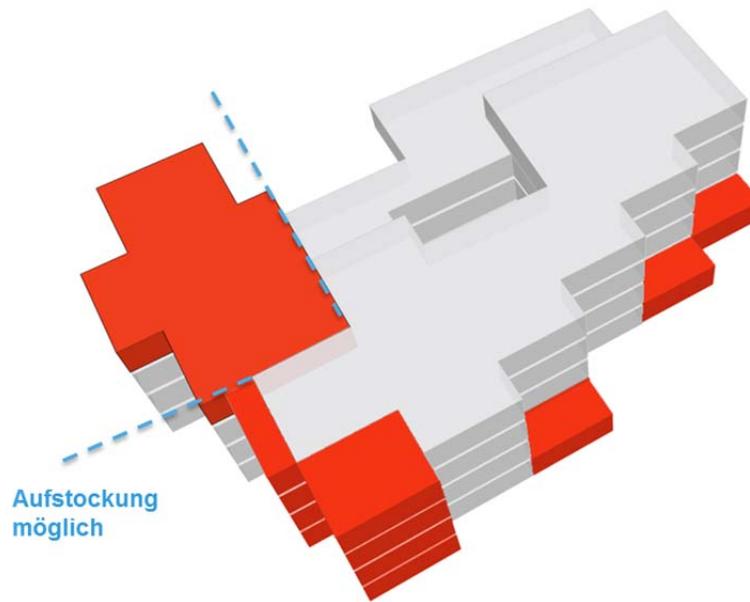
Räumliche Ausgangslage
Primarschulhaus

Aufstockungspotential

Im Gegensatz zum Sekundarschulhaus werden im Primarschulhaus Tragwerkreserven lediglich im Südwesttrakt ausgewiesen. Dies bedeutet, dass das Primarschulhaus nur in einem sehr geringen Teil aufgestockt werden kann. Das Erweiterungspotential beschränkt sich demzufolge mehrheitlich auf Anbauten an den Bestand. Wie auch beim Sekundarschulhaus wird in der Testplanung für das Primarschulhaus darauf geachtet, dass der ursprüngliche Charakter des Gebäudes mit seinen Vor- und Rücksprüngen bewahrt werden kann. Die nachfolgende Visualisierung zeigt auf, wie das Richtraumprogramm für 15 Primar- und 3 Kindergartenklassen mit den folgenden baulichen Massnahmen umgesetzt werden kann:

- _ Anbau über 1 Geschoss im Nordost- und Mitteltrakt für Gruppenräume Kindergarten
- _ Anbau über 4 Geschosse im Mittel- und Südwesttrakt für Klassenzimmer
- _ Aufstockung um 1 Geschoss für Klassenzimmer und Gruppenräume im Südwesttrakt

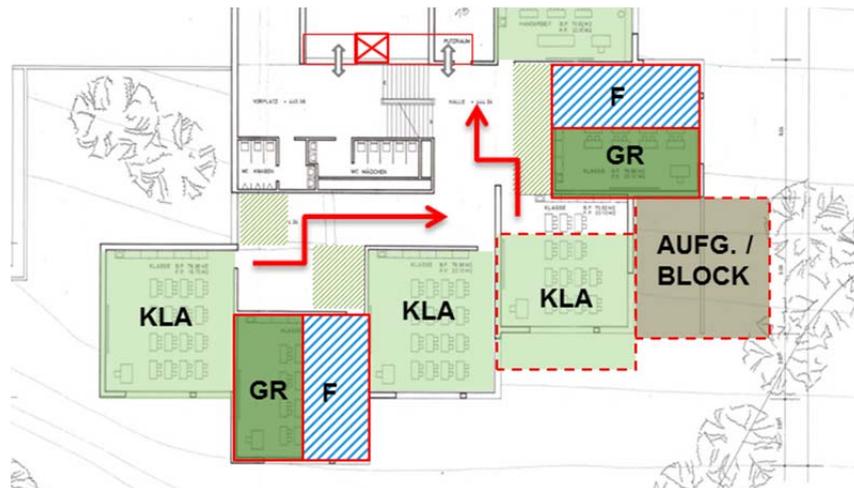
Konzeptschema



Konzept Variante 1
Primarschulhaus

Gruppenräume

Analog zum Sekundarschulhaus werden auch im Primarschulhaus einige Klassenzimmer zu Gruppenräumen umfunktioniert. Dabei teilen sich jeweils zwei Klassenzimmer ein Gruppenraum à 36 m². Die andere Hälfte des ehemaligen Klassenzimmers dient als flexibler Raum mit einer Fläche von 36 m², welcher je nach Bedarf für Förderstunden wie DaZ und IF oder als Besprechungszimmer genutzt werden kann. Denkbar wäre auch eine dreifache Teilung für jeweils zwei angrenzende Gruppenräume und einen Förderraum mit Erschliessungsgang (vgl. Plandokumentation Testplanung Variante 1, 1. Obergeschoss).

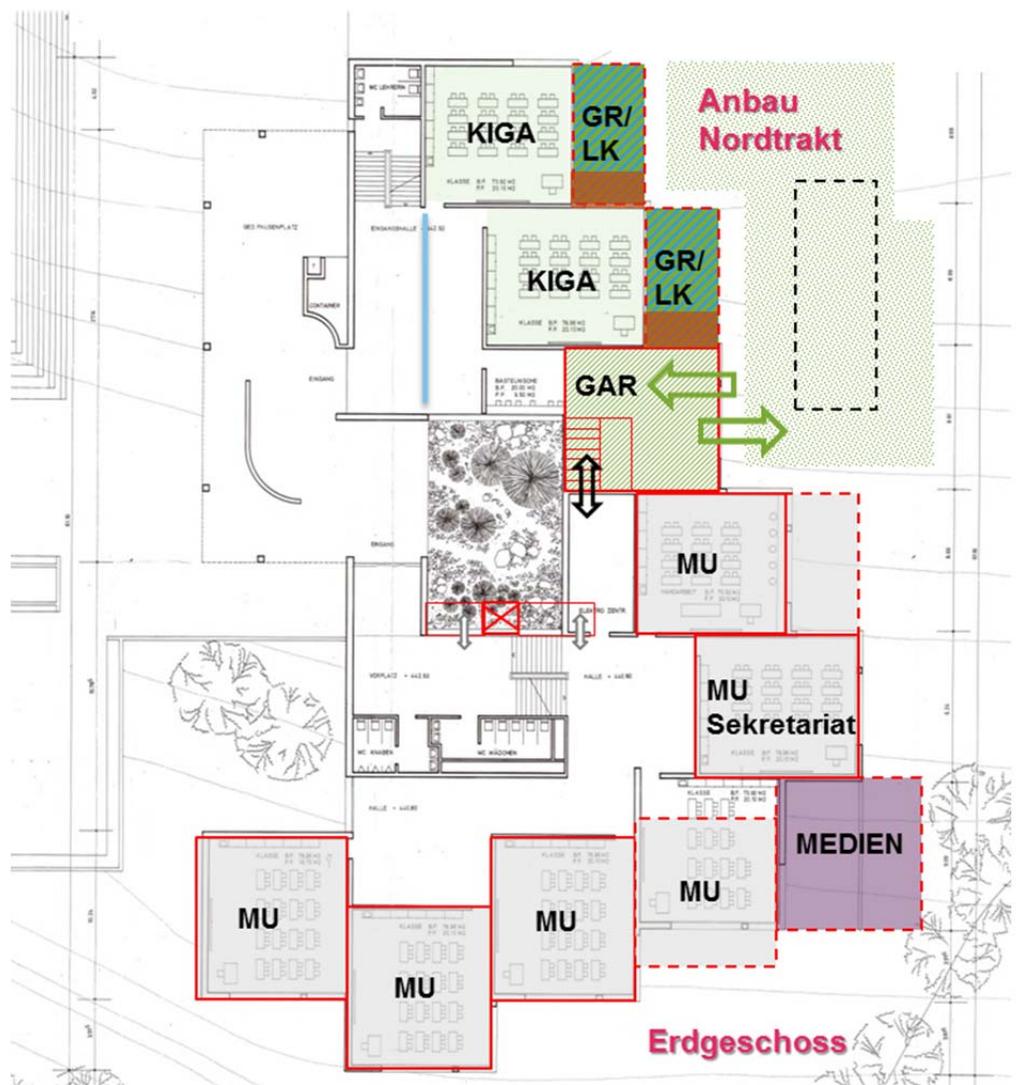


Anordnung der Gruppenräume
Primarschulhaus

Wachstumsstrategie
Primarschule

Im Unterschied zur Sekundarschule wird in der Testplanung Variante 1 für die Primarschule eine Wachstumsstrategie vorgeschlagen. Da zum heutigen Zeitpunkt noch unklar ist, wann der Baustein für die Erweiterung der Musikschule und der Bedarf für die zusätzlichen Klassen umgesetzt werden soll, wird eine Raumrochade für 12 Primarklassen und 2 Kindergartenklassen vorgeschlagen, welche im Südwesttrakt des Erdgeschosses flexibel nutzbare Unterrichtsräume für die Musikschule freispielt.

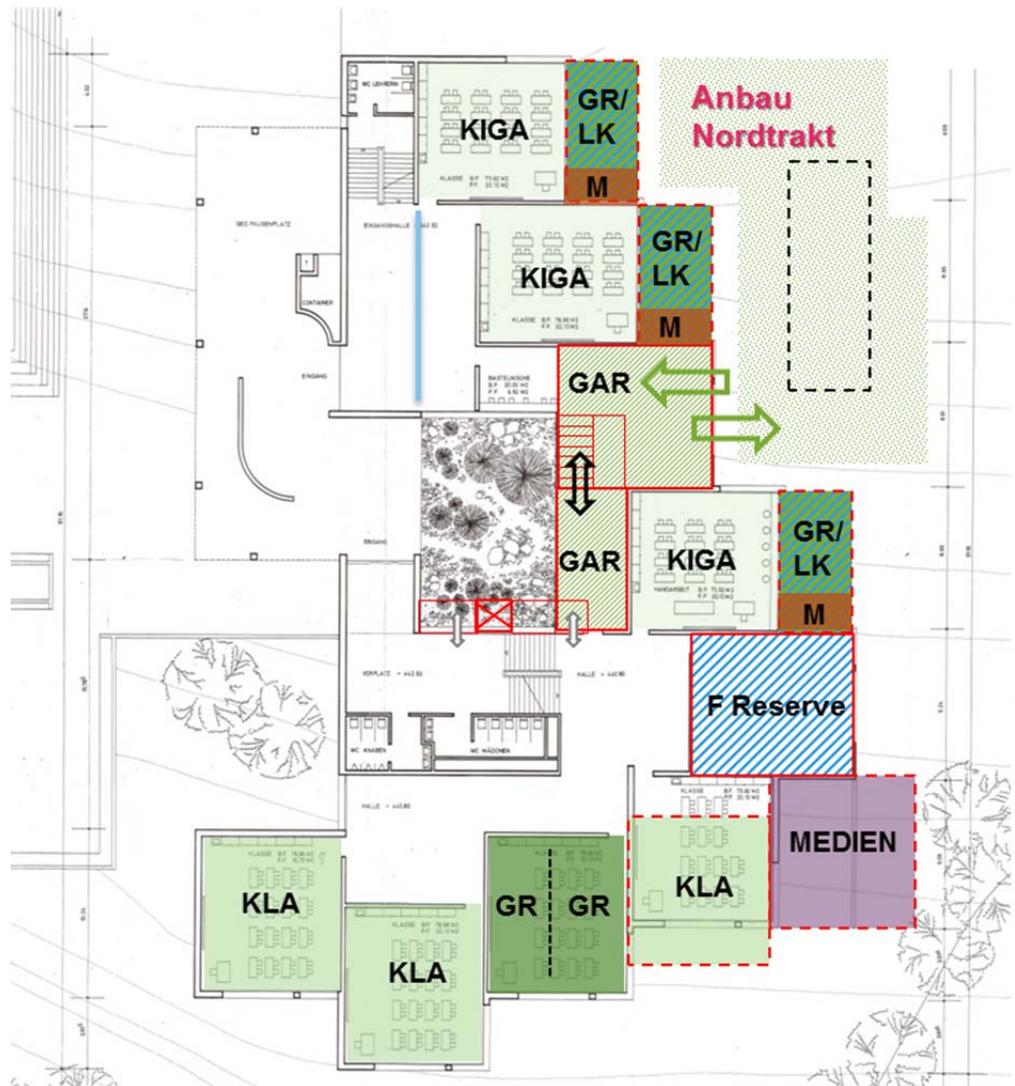
Die folgende Darstellung zeigt den Erdgeschossgrundriss mit den geplanten Anbauten der Variante 1 und der Nutzungsverteilung für 12 Primar- und 2 Kindergartenklassen sowie für die Räume der Musikschule.



Erdgeschoss, Nutzungsverteilung 12 PS / 2 KIGA / Musikschule
Primarschulhaus

Sollte der Baustein für die Musikschule umgesetzt und die Räumlichkeiten der Musikschule im Primarschulhaus frei werden, können die Räume analog zum Konzept für 15 Primar- und 3 Kindergartenklassen umfunktioniert werden. Sämtliche baulichen Massnahmen wie der Aussenraumzugang für den Kindergarten, die Erschliessung des tieferliegenden Südwesttraktes sowie die räumliche Erweiterung des Südwesttraktes werden jedoch als Voraussetzung für die Umsetzung betrachtet.

Im Rahmen der Gesamtanierung kann mit einem Lifteinbau im Atrium auch die behindertengerechte Erschliessung gewährleistet werden.



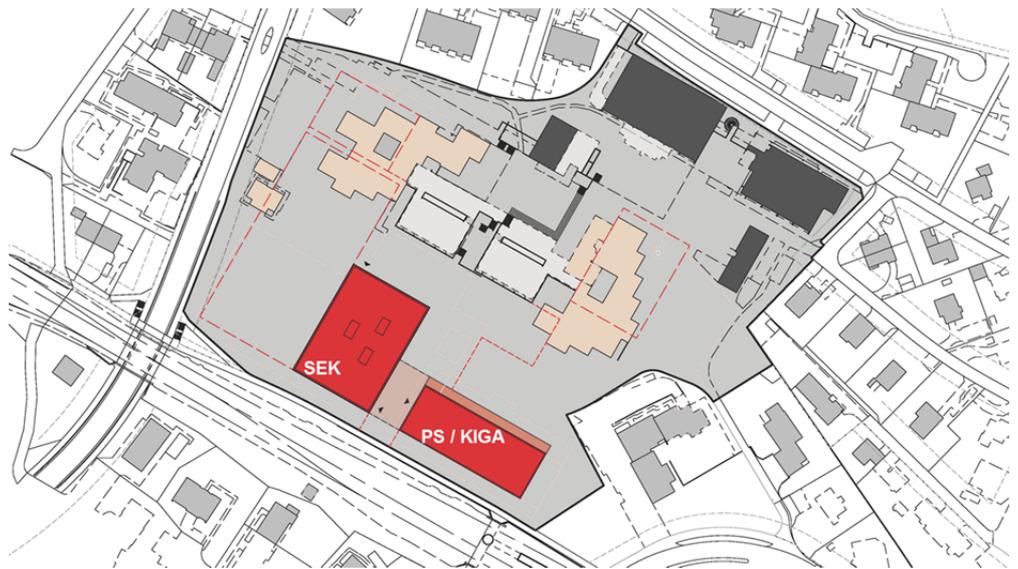
Erdgeschoss, Nutzungsverteilung 15 PS / 3 KIGA
Primarschulhaus

Die detaillierte Plandokumentation zur Variante 1 'Gesamtanierung mit Erweiterung' für die Sekundar- und Primarschule ist im Anhang 4 beigelegt.

6. Variante 2: Testplanung Neubau

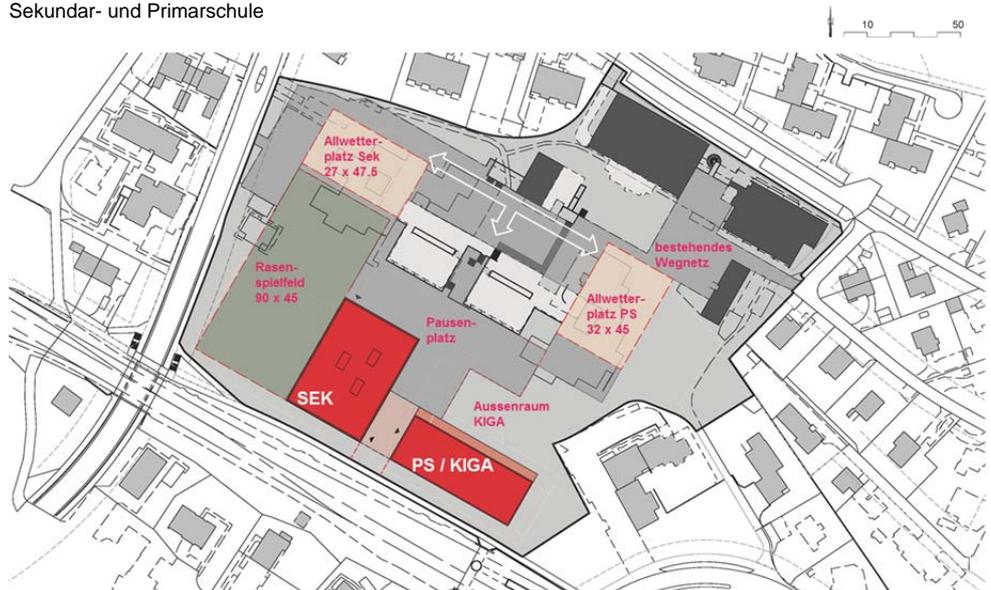
Situation

Für die städtebauliche Setzung der Neubauten in der Variante 2 spielt die Abmessung des Rasenspielfeldes eine entscheidende Rolle. Würde das Spielfeld an heutiger Position bestehen bleiben, wäre der Spielraum für den Planungserimeter der Neubauten als alternativer Standort neben dem Bestand sehr gering. Die Testplanung sieht daher vor, das Rasenspielfeld um 90° zu drehen und die beiden Neubauten für die Sekundar- und Primarschule entlang der südlichen Parzellengrenze, unter Berücksichtigung der Grenzabstände, zu positionieren.⁶ Das bestehende Wegnetz wird erhalten und durch zusätzliche Pausenplatzfläche ergänzt.



Situationsplan
Sekundar- und Primarschule

Aussenraum



Aussenraum
Sekundar- und Primarschule

⁶ Unter Vorbehalt der Abstände zum Gleistrasse, vgl. Kapitel 2.2

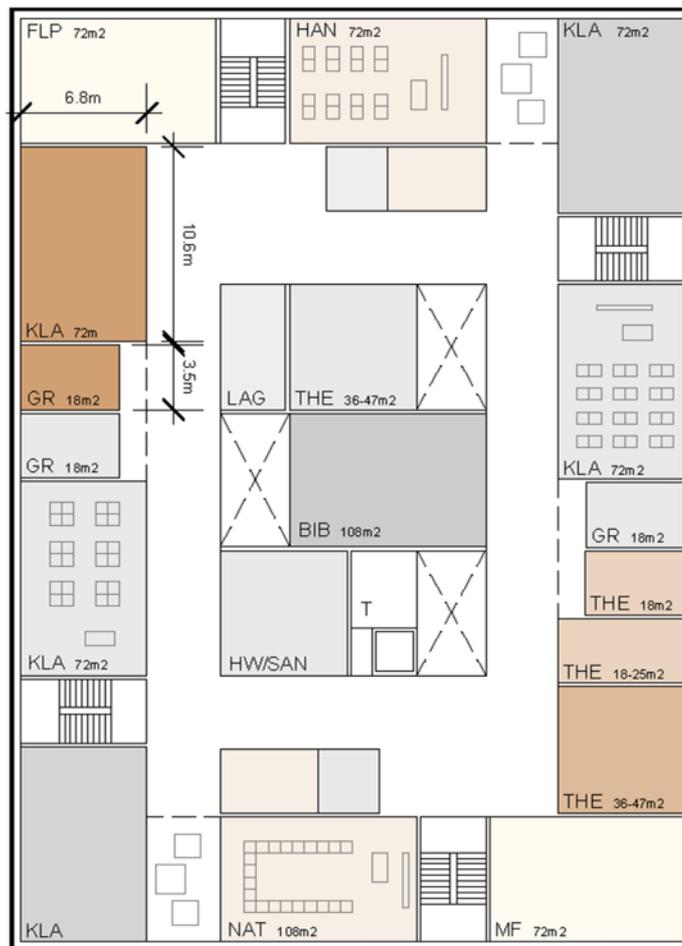
6.1 Sekundarschule

Flächenbedarf

Als Grundlage für die Testplanung Neubau dient wie in der Variante 1 das Richtraumprogramm für 18 Sekundarklassen. Dabei wird die gesamte Hauptnutzfläche mit einem Erfahrungswert von 1.8 multipliziert. Es resultiert eine oberirdische Geschossfläche von rund 7'070 m² (= 3930 m² x 1.8). Die Testplanung geht von einer Gebäudegrundfläche von 1800 m² und vier Geschossen aus. Gesamthaft wird somit in der Testplanung ein Neubau mit 7'200 m² Geschossfläche für die Sekundarschule nachgewiesen.

Grundrisskonzept

Als Grundrisskonzept wird ein Grundmodul mit einem Klassenzimmer à 72 m² und einem angrenzenden Gruppenraum à 18 m² vorgeschlagen. Mit Hilfe dieses Grundrasters können je nach Nutzungsverteilung kleinere Einheiten für Therapie- und Förder Räume à 36 m² oder grössere Unterrichtsräume für Spezialräume à 108 m² umgesetzt werden. Dies ermöglicht flexible Kombinationsmöglichkeiten für spätere Umnutzungen ohne dass dabei die vertikale Lastabtragung beeinträchtigt wird. Um die innenliegenden Räume und den Erschliessungsbereich optimal zu belichten, werden Atrien vorgeschlagen. Die vier an der Fassade liegenden Treppenhäuser sind windmühlenförmig angeordnet und tragen zu einer guten Orientierung und zusätzlichen Belichtung der Erschliessungszonen bei.



Regelgrundriss Testplanung
Neubau Sekundarschule

6.2 Primarschule

Flächenbedarf

Für die Primarschule resultiert aus dem Richtraumprogramm für 15 Primar- und 3 Kindergartenklassen eine oberirdische Geschossfläche von rund 5'470 m² (= 3'040 m² x 1.8). Die Testplanung geht von einer Gebäudegrundfläche von 1'550 m² aus. Die drei Obergeschosse sind mit 1'290 m² etwas kleiner dimensioniert. Gesamthaft wird somit in der Testplanung ein Neubau mit rund 5'420 m² Geschossfläche für die Primarschule nachgewiesen.

Grundrisskonzept

Analog zur Sekundarschule wird auch für die Primarschule ein flexibles Grundmodul mit einem Klassenzimmer à 72 m² und einem angrenzenden Gruppenraum à 18 m² vorgeschlagen. Eine grosszügige Erschliessungszone soll die beiden Treppenhäuser miteinander verbinden. Diese kann wahlweise mit Material- oder Lagerräumen für Handarbeits- und Werkräume oder mit Garderoben und Sitzgelegenheiten ergänzt werden. Alternierend sind offene oder geschlossene Gruppenraumnischen denkbar, welche eine natürliche Belichtung der Erschliessungszone gewährleisten. Die drei Kindergartenräume mit Gruppenräumen sind im Erdgeschoss angeordnet und verfügen je über einen direkten Aussenraumzugang über die Garderobengebiete.



Regelgrundriss Testplanung

Neubau Primarschule

Hinweis Fluchtwege

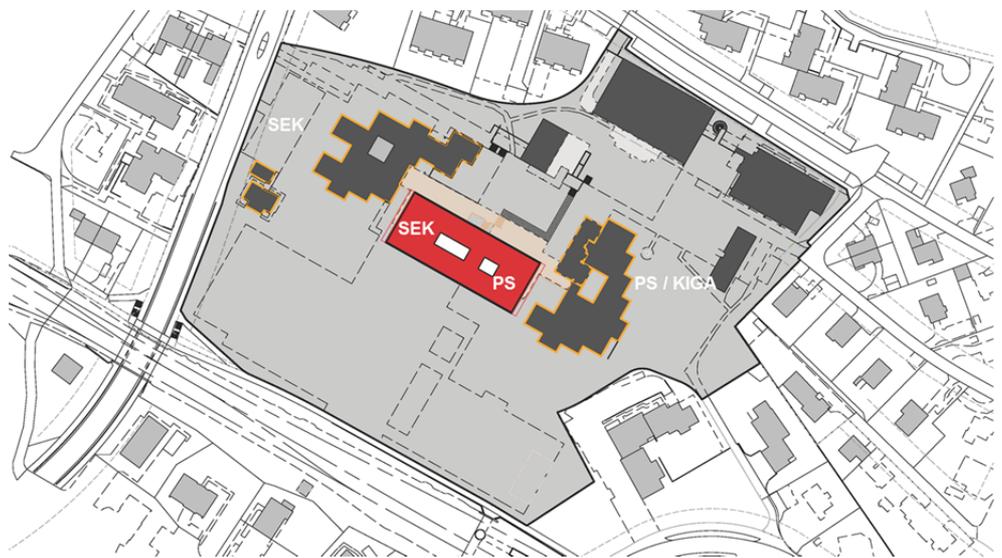
Für eine spätere Umsetzung wäre bei einem solchen Regelgrundriss darauf zu achten, dass die Fluchtwege freigehalten und die feuerpolizeilichen Auflagen erfüllt werden.

Die detaillierte Plandokumentation zur Variante 2 Neubau für die Sekundar- und Primarschule ist im Anhang 5 beigelegt.

7. Variante 3: Testplanung Gesamtsanierung mit Teilneubau

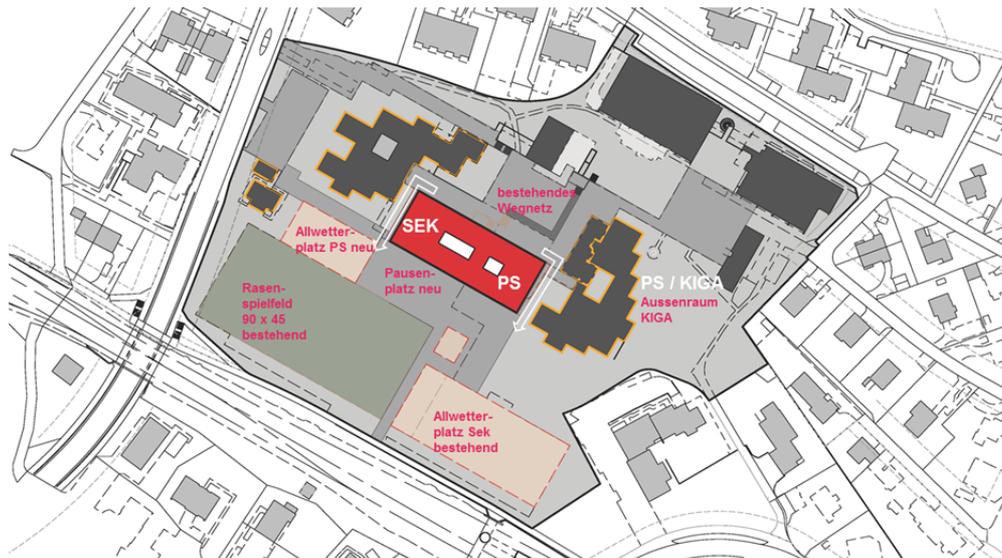
Situation

Die Testplanung für die Variante 3 sieht vor, neben der Gesamtsanierung der beiden Schulhäuser die bestehenden Einfachturnhallen mit einer Doppeltturnhalle im Untergeschoss zu ersetzen und die für die Umsetzung des Richtraumprogrammes notwendigen Flächen für die Primar- und Sekundarschule in einem Neubau über der Turnhalle zu konzipieren. Dabei sind je separate Haupteingänge für die Primar- und Sekundarschule auf gleichem Niveau wie der heutige Pausenplatz vorgesehen. Der Teilneubau würde ungefähr die gleiche Fläche beanspruchen wie die beiden Einfachturnhallen. Gleichzeitig wird vorgeschlagen, neben dem Rasenspielfeld auf dem unteren Niveau eine weitere Pausenplatzfläche zu schaffen, welche mit einer Treppenanlage vom heutigen Pausenplatz her erschlossen werden kann.



Situationsplan
Sekundar- und Primarschule

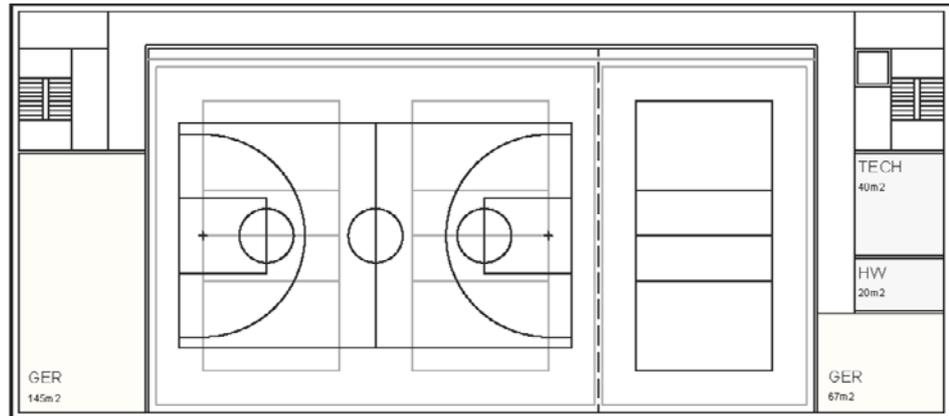
Aussenraum



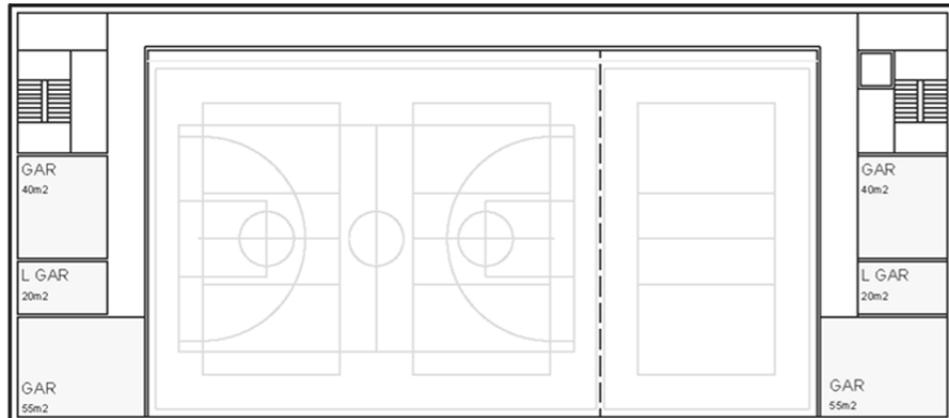
Aussenraum
Sekundar- und Primarschule

Grundrisskonzept
Doppelturnhalle

In den beiden Untergeschossen des Teilneubaus wird eine Doppelturnhalle B nach Baspo Norm vorgeschlagen. Die Grundfläche der Halle beträgt 1'034 m² (44 x 23.5 m) und kann im Verhältnis 2/3 zu 1/3 geteilt werden. Der grössere Hallenteil liegt auf der Seite der Sekundarschule. Um eine flexible Nutzung zu gewährleisten, sind zwei separate Treppenhauskerne geplant, welche mit einer Galerie verbunden sind. Im 1. Untergeschoss befinden sich die Garderoben für die Sekundar- und Primarschule.



Doppelturnhalle UG 2
Teilneubau



Doppelturnhalle UG 1, Garderoben
Teilneubau

Raumrochade
Altbau

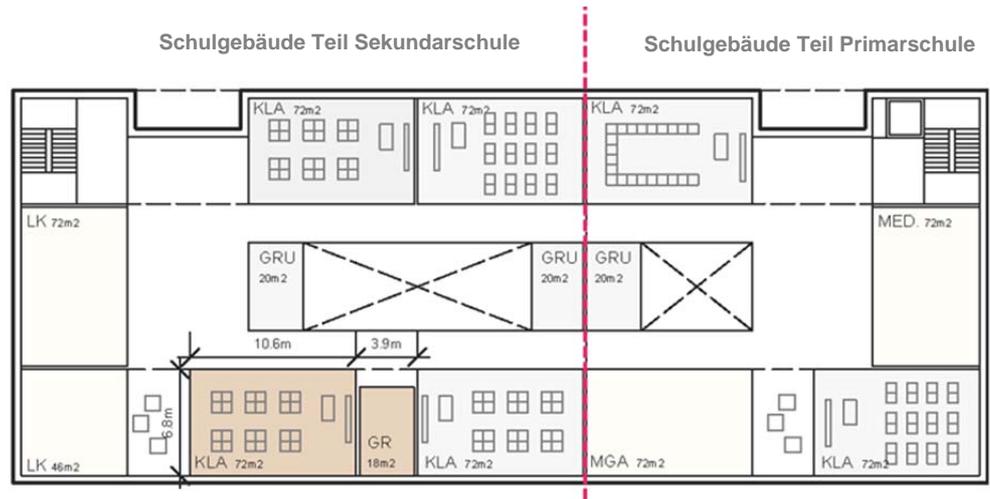
7.1 Sekundarschule

Aufgrund der Auslagerung von Nutzungen in den Teilneubau entstehen in der Variante 3 auch Raumrochaden im Altbau der Sekundarschule. Um die Anordnung der Gruppenräume zu optimieren wird vorgeschlagen, nur noch im Nordosttrakt des Altbaus zwei Klassenzimmer pro Geschoss zu planen und die restlichen Klassenzimmer mit angrenzenden Gruppenräumen in den Teilneubau zu verlegen. Somit kann das Bedürfnis nach einer flexiblen Grundstruktur mit Klassenzimmern und angrenzenden Gruppenräumen umgesetzt werden. Im Südwesttrakt sowie im Erd- und Untergeschoss des Altbaus werden sämtliche Spezial- und Förderräume für die Sekundarschule inte-

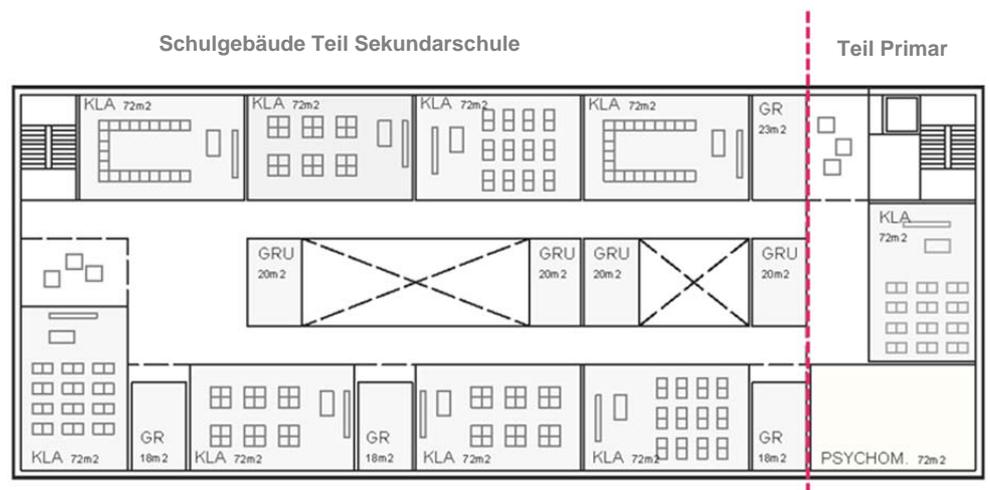
griert. Dies bedeutet, dass die Räume mit spezieller Installation für die Hauswirtschaft und die naturwissenschaftlichen Fächer erhalten bleiben.

Flächenbedarf
Teilneubau

Als Ergänzung zum Altbau werden im Teilneubau 12 Klassenzimmer und Gruppenräume sowie ein zusätzlicher Lehrkraftbereich auf zwei Geschossen für die Sekundarschule vorgesehen. Gesamthaft wird gemäss Richtraumprogramm eine Fläche von 2'140 m² in den Teilneubau verlegt, während in der Testplanung eine Geschossfläche von 2'200 m² für den Sekundarschulenteil nachgewiesen wird.



Grundriss EG
Teilneubau



Grundriss OG 1
Teilneubau

Der Teilneubau weist auf den schulisch genutzten Geschossen eine Geschossfläche von rund 1'575m² auf.

7.2 Primarschule

Raumrochade
Altbau

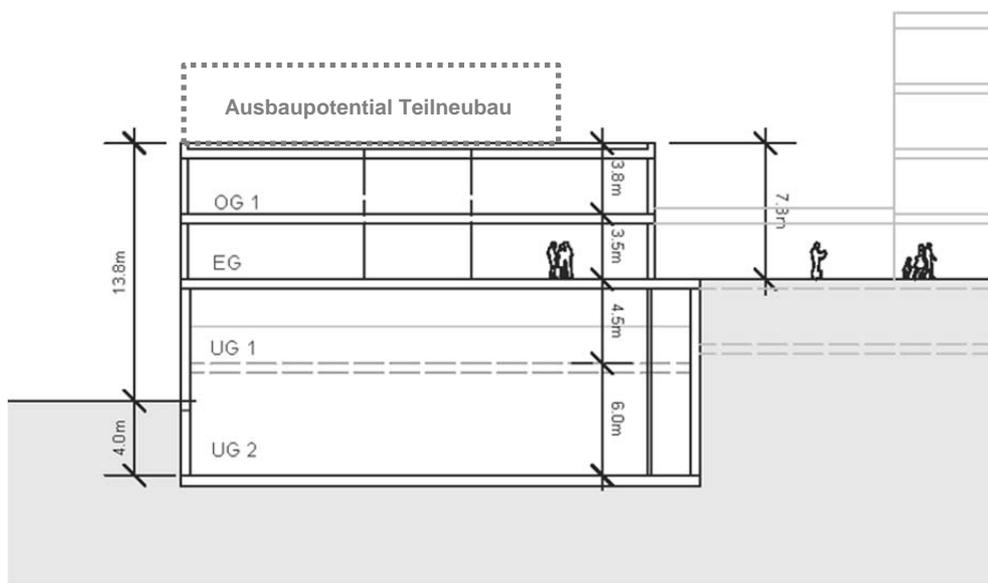
Analog zur Sekundarschule löst der Teilneubau auch eine Rochade im Altbau des Primarschulhauses aus. Allerdings ist diese nicht so gross, da weniger Fläche ausgelagert wird. Als wichtigste Raumrochade wird auf den Einbau der drei Kindergartenräume im Erdgeschoss des Primarschulhauses hingewiesen. Im Rahmen der Testplanung hat sich gezeigt, dass der Aussenraumzugang für den Kindergarten im Altbau besser gelöst werden kann als im Teilneubau. Gleichzeitig wird bei der Variante 3 auf sämtliche Anbauten und Erweiterungen am Bestand verzichtet. Dies führt dazu, dass die Gruppenräume und Garderobenbereiche innerhalb der bestehenden Struktur neu angeordnet werden müssen.

Flächenbedarf
Teilneubau

Als Ergänzung zum Altbau werden im Teilneubau für die Primarschule drei Klassenzimmer mit angrenzenden Gruppenräumen sowie drei Spezialräume vorgesehen. Dies entspricht gemäss Richtraumprogramm einer Fläche von rund 875 m². In der Testplanung werden 950 m² nachgewiesen.

Ausbaupotential

Die städtebauliche Betrachtung zeigt, dass sich ein zweigeschossiger Schulbau über der Doppelturnhalle gut in die bestehende Situation einfügt. Sollte der Raumbedarf um zusätzlich je 3 Klassen für die Primar- und Sekundarschule erhöht werden, wäre es denkbar, den Teilneubau mit einem zweiten Obergeschoss zu konzipieren. Gesamthaft würde die Schulanlage somit 21 Sekundar-, 18 Primar- und 3 Kindergartenklassen aufnehmen. Im Vergleich zur Variante 1 bieten die Variante 2 mit einem kompletten Neubau und die Variante 3 mit einem Teilneubau jeweils Ausbaupotential für weitere Klassen an.



Schematischer Schnitt
Teilneubau

Die detaillierte Plandokumentation zur Variante 3 ‚Gesamtsanierung mit Teilneubau‘ für die Sekundar- und Primarschule ist im Anhang 6 beigelegt.

8. Kostengegenüberstellung

Hinweise

Um die drei Varianten auch hinsichtlich der Kosten vergleichen zu können, wurde von Basler & Hofmann eine Kostengegenüberstellung erarbeitet. Dabei wird von einer Kostengenauigkeit von ± 30 % inkl. Mehrwertsteuer und Planerhonorare ausgegangen. Die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten sind aus der baulichen Zustandsanalyse mit dem Werkzeug Stratus eruiert worden und dienen als Schätzung auf Portfolioebene. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- _ Grobkostenschätzung exkl. Kosten für Instandsetzung Hauswartwohnung, Abbruch und Provisorien
- _ Grobkostenschätzung exkl. Kosten für Umgebung und Aussensportanlagen, jedoch sind Anpassungsarbeiten infolge Neubauten und Erweiterungen eingerechnet
- _ Keine Ausmassreserven oder sonstige Reserven eingerechnet
- _ Zukünftige Wärmeerzeugung (Kosten Energiekonzept) noch unbekannt
- _ Annahme Gesamtanierung nach gesetzlichen Vorgaben, Neubau Minergie
- _ Kosten für Erdbebensicherheit, Altlasten und Schadstoffe gemäss Angaben aus den Zustandsanalysen

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Ausschlüsse von Kosten für allfällige Provisorien und für die Aussenraumgestaltung keine Rückschlüsse auf ein Gesamtinvestitionsvolumen gezogen werden können.

Kostenvergleich
Sekundarschule

8.1 Sekundarschule

Die folgende Zusammenstellung zeigt den Kostenvergleich für die Sekundarschule. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Kosten nicht um einen Gesamtbetrag, sondern um ein Zwischentotal handelt, da die Kosten für allfällige Provisorien, Abbrucharbeiten und für die Aussenraumgestaltung separat berechnet werden müssen.

	Variante 1 Gesamtanierung + Erweiterung	Variante 2 Neubau	Variante 3 Gesamtanierung + Teilneubau
Instandsetzung Schulbau	11'000'000.-	--	11'000'000.-
Instandsetzung Einfachturnhalle	1'500'000.-	1'500'000.-	--
Nutzungsanpassungen	500'000.-	--	--
Erweiterung/ Neubauten	7'400'000.-	29'600'000.-	11'900'000.- (inkl. 50% Anteil Doppeltturnhalle)
Erdbebensicherheit	500'000.-	--	--
Altlasten/Schadstoffe	750'000.-	--	750'000.-
Zwischentotal	21'650'000.-	31'100'000.-	23'650'000.-
	+ Provisorien - kein Abbruch	≈ - keine Provisorien + Abbruch	< + Provisorien + Abbruch
	+ Instandsetzung Aussenraum	< + Neukonzeption Aussenraum	> + Anpassungen Aussenraum

Kostengegenüberstellung
Sekundarschule

8.2 Primarschule

Die folgende Zusammenstellung zeigt die Kostenschätzung für die Primarschule:

	Variante 1 Gesamtsanierung + Erweiterung	Variante 2 Neubau	Variante 3 Gesamtsanierung + Teilneubau
Instandsetzung Schulbau	9'200'000.-	--	9'200'000.-
Instandsetzung Einfachturnhalle	1'500'000.-	1'500'000.-	--
Nutzungsanpassungen	400'000.-	--	--
Erweiterung/ Neubauten	4'300'000.-	22'700'000.-	7'200'000.- (inkl. 50% Anteil Doppeltturnhalle)
Erdbebensicherheit	200'000.-	--	--
Altlasten/Schadstoffe	750'000.-	--	750'000.-
Zwischentotal	16'350'000.-	24'200'000.-	17'150'000.-
	+ Provisorien - kein Abbruch	≈ - keine Provisorien + Abbruch	< + Provisorien + Abbruch
	+ Instandsetzung Aussenraum	< + Neukonzeption Aussenraum	> + Anpassungen Aussenraum

Kostengegenüberstellung

Primarschule

Die detaillierte Kostenschätzung für die Sekundar- und Primarschule ist im Anhang 7 beigelegt. Für die prozentuale Gegenüberstellung wird auf die Zusammenfassung im Kapitel 10 verwiesen.

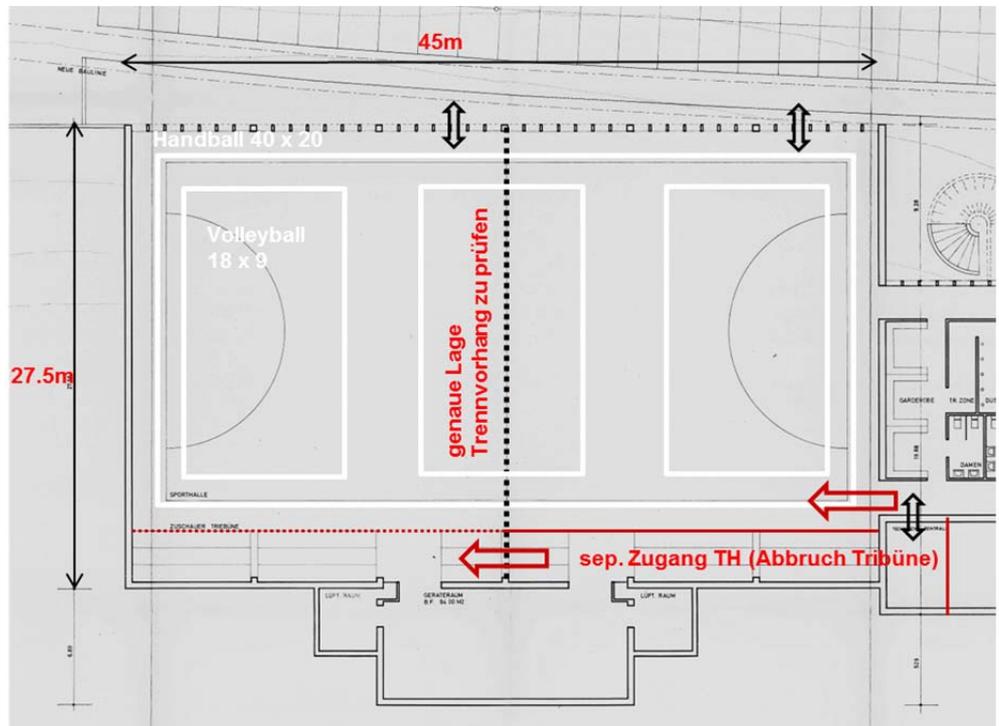
9. Sporthallenangebot

Optimierungen
Sporthalle

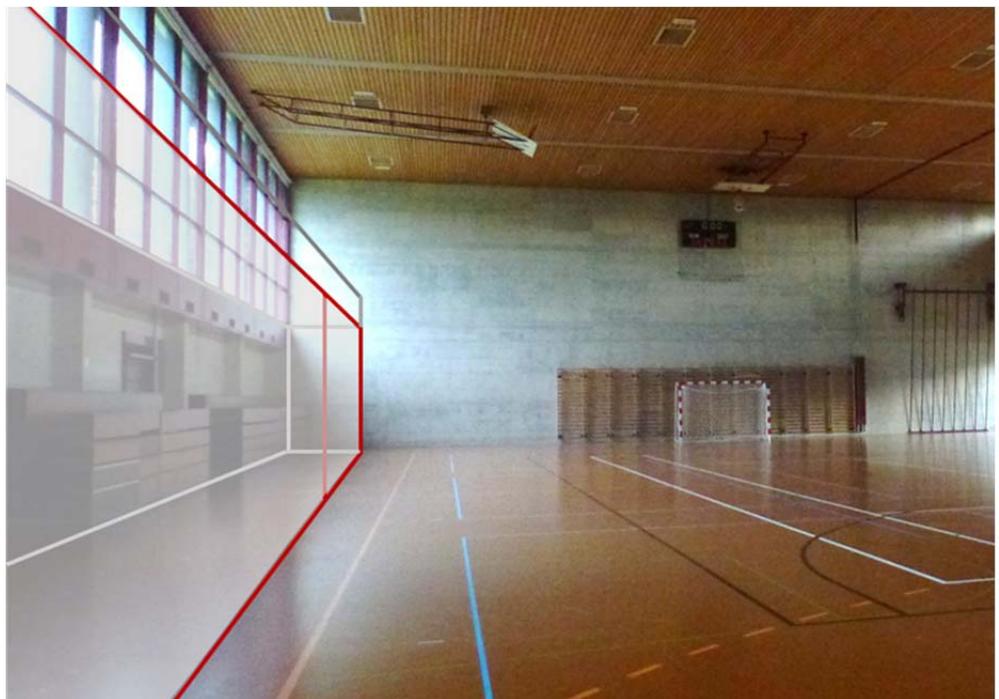
Im Hinblick auf das weitere Vorgehen wird auch das Sporthallenangebot für die Sekundar- und Primarschule auf der Schulanlage Stägenbuck untersucht. Die detaillierte Auswertung liegt im Anhang 8 bei. Es wird festgehalten, dass die Durchführung des Turnunterrichts für die Primarschule in der Sporthalle aufgrund der Hallengrösse nicht optimal ist. In der Auflistung des Stundenpotentials werden daher für die Primarschule keine Stunden in der Sporthalle vorgesehen. Anstelle der Sporthalle wird die Einfachturnhalle der Sekundarschule von der Primarschule genutzt.

Im Hinblick auf eine Gesamtsanierung der Sporthalle wird empfohlen, einen Trennvorhang vorzusehen, damit die Primarschule in Zukunft die Sporthalle mitbenützen kann. Die Abmessung der heutigen Sporthalle entspricht der Doppeltturnhalle B gemäss Baspo-Norm zuzüglich Tribüne. Da die Eingänge zu den Geräteräumen jedoch zentriert angeordnet sind, wäre nur eine mittige Lage des Trennvorhangs möglich. Für die Spielfeldeinteilung wäre aber eine 2/3 – 1/3 Teilung von Vorteil. Daher sollte die genaue Lage des Vorhangs in der weiteren Planung überprüft werden. Im Weiteren sollten auch separate Zugänge zu beiden Hallenteilen geplant werden um eine flexible

Nutzung zu gewährleisten. Dies könnte mit einem Durchgang anstelle der heutigen Tribüne realisiert werden. Gleichzeitig könnte über dem Durchgang eine Galerie mit direktem Aussenraumzugang vorgesehen werden.



Grundriss
Sporthalle



Visualisierung
Sporthalle mit neuem Durchgang und Galerie

Fazit Auswertung
Sporthallenangebot

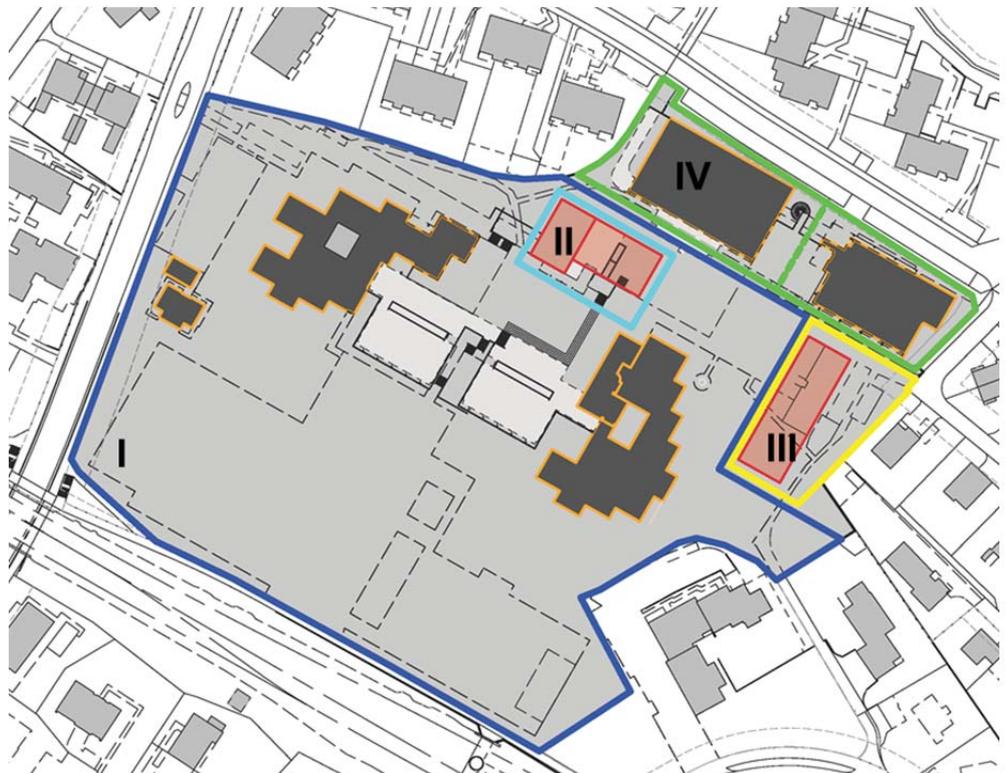
In der Auswertung für das Sporthallenangebot zeigt sich, dass der Bedarf an Turn- und Sporthallen für das Schuljahr 2013/14 für die Primar- und Sekundarschule unter Berücksichtigung der Entlastungsstunden im Hallenbad gedeckt ist. In der längerfristigen Betrachtung ist der Bedarf für das Schuljahr 2025 für die Primarschule mit 15 Klassen jedoch nicht mehr gewährleistet. Sollte das Hallenbad nicht instand gesetzt werden und sollten somit die Hallenbadstunden entfallen, wäre der längerfristige Bedarf weder für die Primar- noch für die Sekundarschule gedeckt.

Prüfungswert ist daher in der Variante 3 ‚Gesamtsanierung mit Teilneubau‘ auch eine Dreifachturnhalle. Diese weist eine Abmessung von 49 x 28 m auf, was zur Folge hat, dass die Garderoben nicht wie in der Variante 3 seitlich, sondern voraussichtlich nur im hinteren, unterirdischen Teil angeordnet werden können. Eine entsprechende Überprüfung sollte im Rahmen der Projektbearbeitung stattfinden.

10. Entwicklungsstrategie

Weiteres Vorgehen

Für das weitere Vorgehen wird vorgeschlagen, die einzelnen Gebäude der Schulanlage in Bausteine aufzuteilen, welche zeitlich unabhängig voneinander ausgelöst und umgesetzt werden können. Dabei werden die beiden Schulhäuser, die Einfachturnhallen und die Hauswartwohnung in einem Baustein zusammengefasst:



Bausteine für Entwicklungsstrategie
Schulanlage Stägenbuck

- _ Baustein I: Gesamtsanierung mit Erweiterung, Neubau oder Gesamtsanierung mit Teilneubau für die Sekundarschule und Primarschule inklusive Betrachtung der Ein-
fachturnhallen, der Hauswartwohnung und des Singsaals
- _ Baustein II: Erweiterung Singsaal in Richtung ‚Haus der Musik‘ bei Bedarf
- _ Baustein III: Ersatzneubau Hortpavillon für Tagesstruktur bei Bedarf
- _ Baustein IV: Sporthalle und Hallenbad separate Betrachtungsweise, jedoch Voraus-
setzung für Gesamtbetrieb: Sporthalle unterteilbar und Hallenbad saniert

Weiteres Vorgehen

Je nach Entscheid der jeweiligen Schulpflege für eine der drei Varianten werden vier Szenarien für das weitere Vorgehen definiert. Das Szenario A sieht vor, dass sich sowohl die Primar- als auch die Sekundarschule für die Variante 1 entscheiden. Demzufolge kann mit Hilfe der bereits erstellten Unterlagen ein Grundlagenpapier erarbeitet werden, welches zur Beantragung des Planungskredites für ein Wettbewerbsverfahren dienen soll. Aufgrund des Gewinnerprojektes kann eine genaue Kostenschätzung erstellt werden. Im Anschluss daran erfolgt die Beantragung des Projektierungskredites. Das gleiche Vorgehen wird auch für den Fall vorgeschlagen, dass sich die Primar- und Sekundarschule gemeinsam für die Variante 3 entscheiden. Für den Fall, dass sich eine der beiden Schulpflegen für die Variante 2 entscheidet, wird jedoch empfohlen, eine vertiefte Machbarkeitsstudie für den Neubau inklusive Kosten-Nutzen-Analyse erstellen zu lassen. Im Rahmen dieser Studie sollte im Hinblick auf einen Neubau auch eine städtebauliche Diskussion mit der Stadtbildkommission geführt und baurechtliche Fragen geklärt werden. Für eine genauere Kostenschätzung müssen Richtofferte eingeholt werden. Das weitere Vorgehen im Falle einer anderen Variantenkombination muss situativ diskutiert werden. Grundsätzlich wird es als sinnvoll betrachtet, aufgrund der betrieblichen, räumlichen und architektonischen Abhängigkeiten ein gemeinsames Verfahren für Primar- und Sekundarschule anzustreben und das weitere Vorgehen zu koordinieren.

	Variante 1 Gesamtsanierung + Erweiterung		Variante 2 Neubau		Variante 3 Gesamtsanierung + Teilneubau		Fazit
	PS	SEK	PS	SEK	PS	SEK	
Szenario A	X	X					Planungskredit für Wettbewerb beantragen
Szenario B					X	X	
Szenario C			X	X			Vertiefte Machbarkeits- studie inkl. Kosten- Nutzen-Analyse
Szenario D			Variantenkombination				Weiteres Vorgehen abhängig von der Variantenkombination

Szenarien A - D

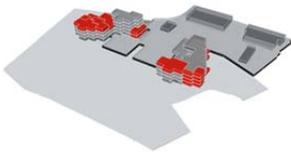
Weiteres Vorgehen Schulanlage Stägenbuck

11. Zusammenfassung

Ausgangslage

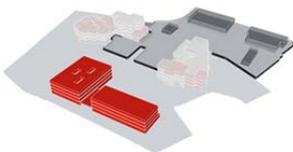
Die Schulanlage Stägenbuck weist aufgrund der baulichen Zustandsanalysen einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Neben den beiden Schulhäusern für die Sekundar- und Primarschule sollen auch die Sporthalle, das Hallenbad, der Singsaal, der Hortpavillon und die Hauswartwohnung in den Betrachtungsperimeter einbezogen werden. In Zusammenarbeit mit der Projektgruppe Sanierung Schulanlage Stägenbuck erarbeitet Basler & Hofmann die Richtraumprogramme für die Sekundar- und Primarschule, welche als Grundlage für den zukünftigen Flächenbedarf und die Ausarbeitung der räumlichen Betriebskonzepte für die drei Varianten ‚Gesamtsanierung mit Erweiterung‘, ‚Neubau‘ und ‚Gesamtsanierung mit Teilneubau‘ dienen. Dabei wird das Richtraumprogramm für die Sekundarschule auf 18 Klassen, jenes für die Primarschule auf 15 Klassen und für den Kindergarten auf 3 Klassen ausgelegt. Insgesamt würde die Schulanlage Stägenbuck somit auf 36 Klassen ausgebaut. Gemäss dem Baubeschrieb wurde die Schulanlage im Baujahr 1975 für rund 34 – 37 Klassen konzipiert.

Variante 1



Die Testplanung der Variante 1 zeigt auf, wie das Richtraumprogramm für die Sekundar- und Primarschule im Falle einer Gesamtsanierung umgesetzt werden könnte. Da der Flächenbedarf grösser ist als der Bestand, werden unter Berücksichtigung der Tragwerkreserven Anbauten und Aufstockungen vorgeschlagen. Es zeigt sich jedoch, dass es aufgrund der bestehenden Baustruktur voraussichtlich nicht möglich sein wird, für alle Klassenzimmer direkt angrenzende Gruppenräume zur Verfügung zu stellen. Dies bedeutet, dass in dieser Variante trotz Instandsetzungsmaßnahmen, Raumrochaden und optimierten Nutzungsverteilungen mit gewissen betrieblichen Defiziten gerechnet werden muss.

Variante 2



In der Testplanung der Variante 2 wird aufgezeigt, wie zwei Neubauten für die Primar- und Sekundarschule konzipiert werden könnten. Dabei werden die Baukörper auf dem heutigen Rasenspielfeld geplant, um mit Hilfe eines optimierten Bauablaufs möglichst auf Provisorien verzichten zu können. Für das Grundrisskonzept wird sowohl für die Primar- als auch für die Sekundarschule ein Grundmodul mit einem Klassenzimmer und einem angrenzenden Gruppenraum vorgesehen. Dieses flexible Grundraster ermöglicht vielfältige Kombinationsmöglichkeiten für spätere Umnutzungen, ohne dass dabei die vertikale Lastabtragung beeinträchtigt wird. Je nach Raumbedarf ist es in dieser Variante möglich, Flächen für Reserveklassen einzuplanen.

Variante 3



Für die Testplanung der Variante 3 wird vorgeschlagen, neben der Gesamtsanierung der beiden Schulhäuser die bestehenden Einfachturnhallen mit einer Doppelturnhalle im Untergeschoss zu ersetzen und die für die Umsetzung des Richtraumprogrammes notwendigen Flächen für die Primar- und Sekundarschule in einem Neubau über der Doppelturnhalle zu planen. Dabei wäre es denkbar, für die Sekundar- und Primarschule ein Ausbaupotential von je drei weiteren Klassen einzuplanen. Auch stellt sich die Frage, ob anstelle der Doppelturnhalle eine Dreifachturnhalle geplant werden sollte. Grundsätzlich soll bei allen drei Varianten das Gesamtpotential der Schulanlage in einem städtebaulich und betrieblich sinnvollen Mass ausgeschöpft und der Raumbedarf für Pausenplätze und Sportanlagen für die Anzahl zu unterrichtenden Klassen berücksichtigt werden.

Variantenvergleich

Die folgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der drei Varianten betreffend der zu erwartenden Kosten, der Anzahl Klassen sowie dem Potential der Gesamtanlage:

	Variante 1 Gesamtsanierung + Erweiterung		Variante 2 Neubau		Variante 3 Gesamtsanierung+ Teilneubau	
	PS	SEK	PS	SEK	PS	SEK
Vergleichskosten	16.35 Mio 100%	21.65 Mio. 100%	24.2 Mio. 148%	31.1 Mio. 144%	17.15 Mio. 105%	23.65 Mio. 109%
Anzahl Klassen	15 PS + 3 KIGA	18	15 PS + 3 KIGA	18	15 PS + 3 KIGA	18
Potential (Gesamtanlage)	--	--	+3 (21)	+3 (21)	+3 (21) ?	+3 (21) ?

Variantenvergleich

Schulanlage Stägenbuck

Weiteres Vorgehen

Für das weitere Vorgehen wird von vier Szenarien ausgegangen, welche vom Entscheid der jeweiligen Schulpflege abhängig sind. Für den Fall, dass sich beide Schulpflegen für die Variante 1 oder 3 entscheiden, wird empfohlen mit Hilfe der bereits erstellten Grundlagen einen Planungskredit für ein Wettbewerbsverfahren zu beantragen. Anhand des Siegerprojektes können die Kosten detaillierter abgeschätzt werden. Sollte aber eine der beiden Schulpflegen ein Neubauprojekt bevorzugen, wird empfohlen eine vertiefte Machbarkeitsstudie inklusive Kosten-Nutzenanalyse erstellen zu lassen. Somit könnten auch allfällige städtebauliche und baurechtliche Fragen geklärt werden. Aufgrund der betrieblichen, räumlichen und architektonischen Abhängigkeiten wird es als sinnvoll erachtet, ein gemeinsames Verfahren für die Primar- und Sekundarschule anzustreben und das weitere Vorgehen zu koordinieren.

12. Beschlüsse

Im Anschluss an die Präsentation vom 24.10.2013 von Basler & Hofmann wird sowohl von der Primar- als auch von der Sekundarschulpflege beschlossen, für die Variante 3 ‚Gesamtsanierung mit Teilneubau‘ eine Planungskreditvorlage für die Sanierung und Erweiterung der beiden Schulhäuser erarbeiten zu lassen. Mit dem bewilligten Planungskredit werden ein Architekturwettbewerb und eine Baukostenschätzung finanziert. Bei der Planung zu berücksichtigen ist im Weiteren die Auslegung der Primar- und Sekundarschule auf je 21 Klassen. Weitere Hinweise und Ergänzungen können den Beschlussdokumenten im Anhang 9 entnommen werden.

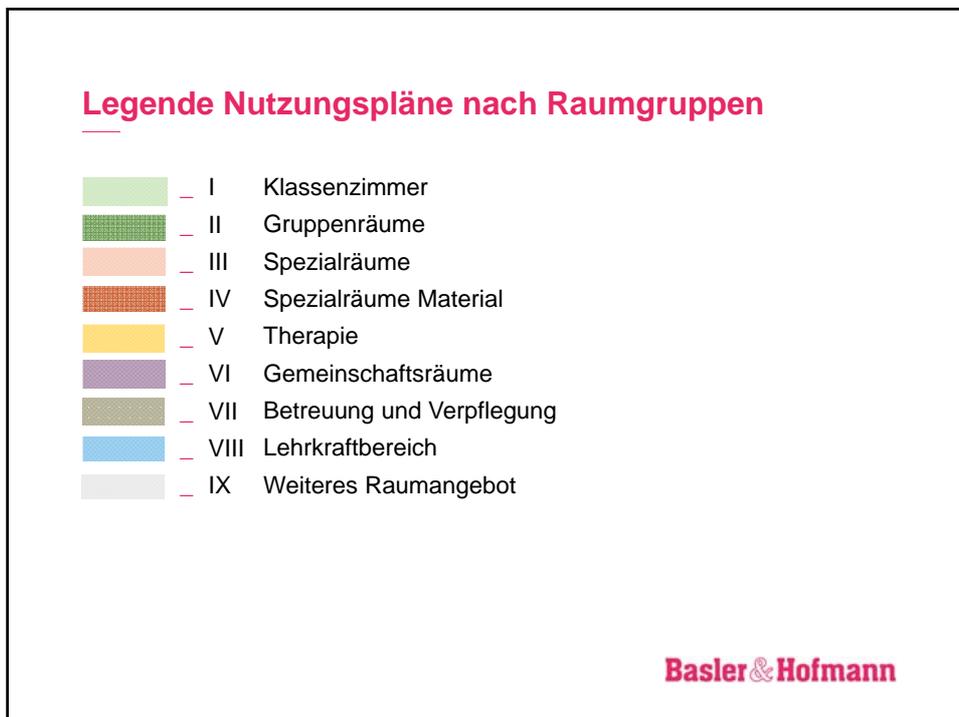
Anhang

Inhaltsverzeichnis

- _ 1: Nutzungspläne Ist-Zustand
- _ 2: Auszüge aus Stratus-Auswertung, Baulicher Zustand
- _ 3: Richtraumprogramm Primar- und Sekundarschule /
Quantitative Analyse
- _ 4: Plandokumentation Variante 1
- _ 5: Plandokumentation Variante 2
- _ 6: Plandokumentation Variante 3
- _ 7: Kostenschätzungen
- _ 8: Auswertung Sporthallenangebot
- _ 9: Beschlussdokumente

Anhang 1

Nutzungspläne Ist-Zustand

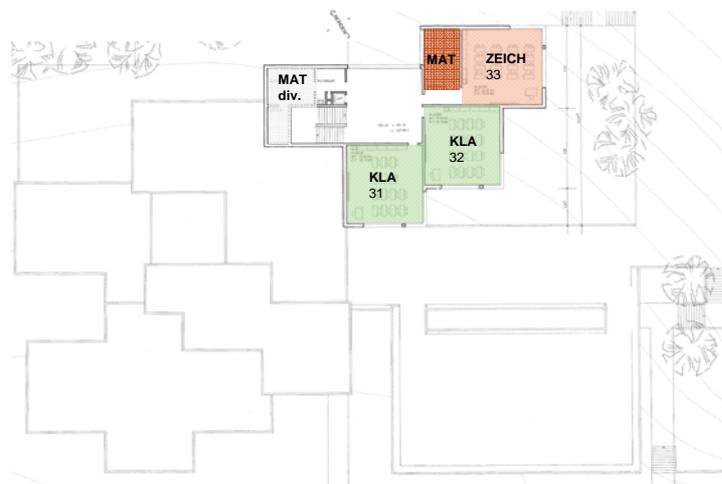


Situationsplan Schulanlage Stägenbuck Sekundarschule



Basler & Hofmann

Nutzungspläne 3. OG Sekundarschule



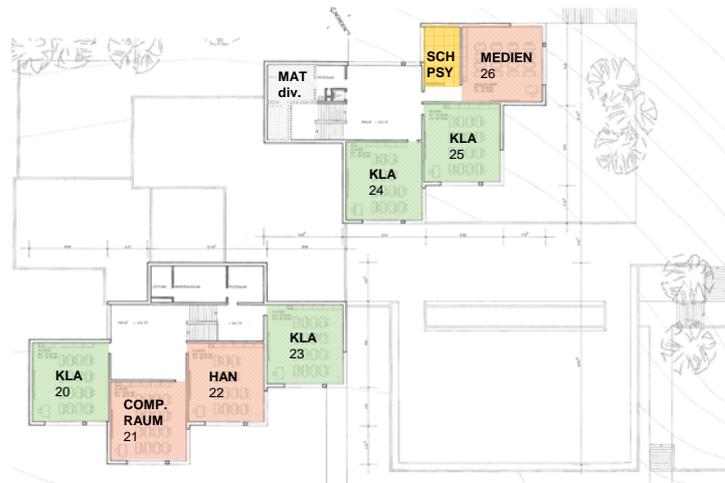
Basler & Hofmann

Nutzungspläne 2. OG Sekundarschule



Basler & Hofmann

Nutzungspläne 1. OG Sekundarschule



Basler & Hofmann

Nutzungspläne EG Sekundarschule



Basler & Hofmann

Nutzungspläne 1. UG Sekundarschule



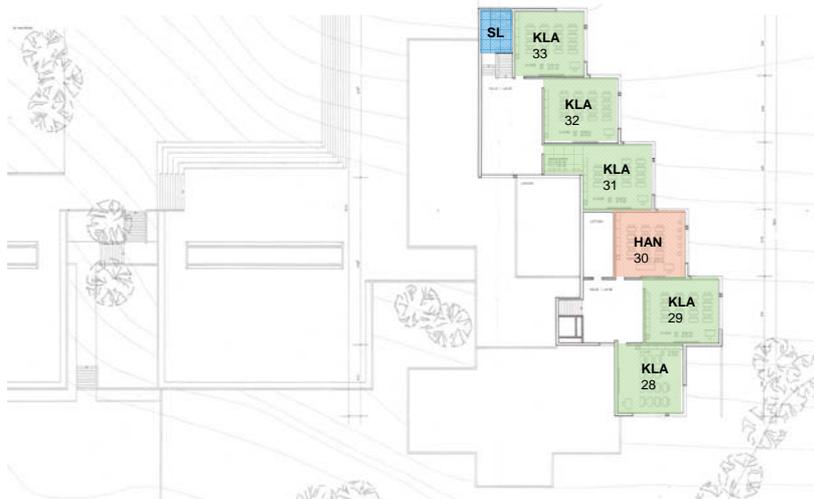
Basler & Hofmann

Situationsplan Schulanlage Stägenbuck Primarschule

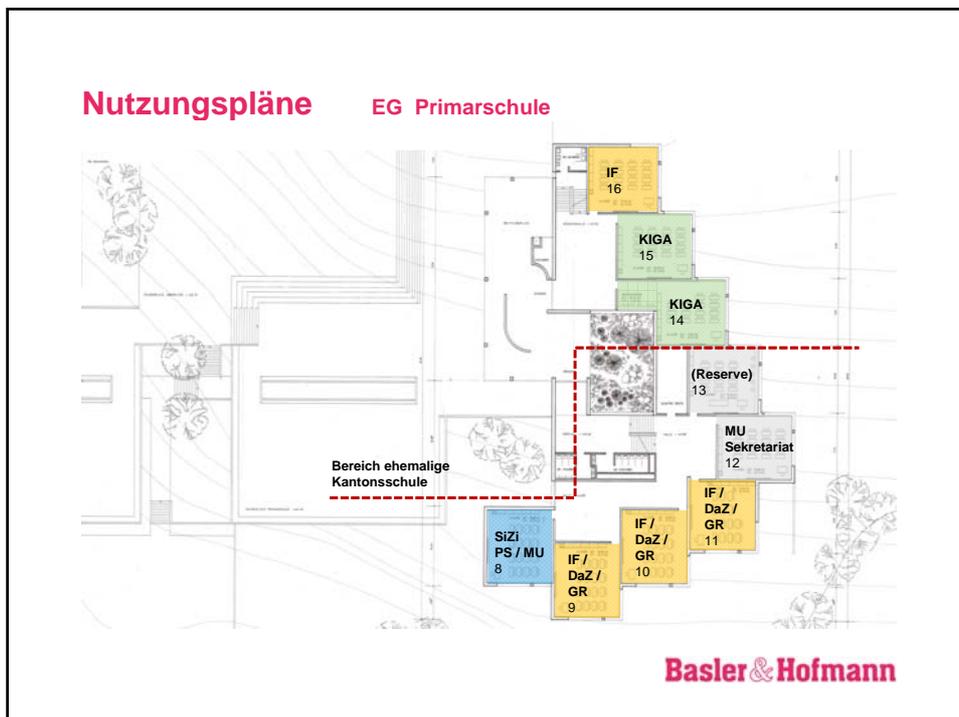
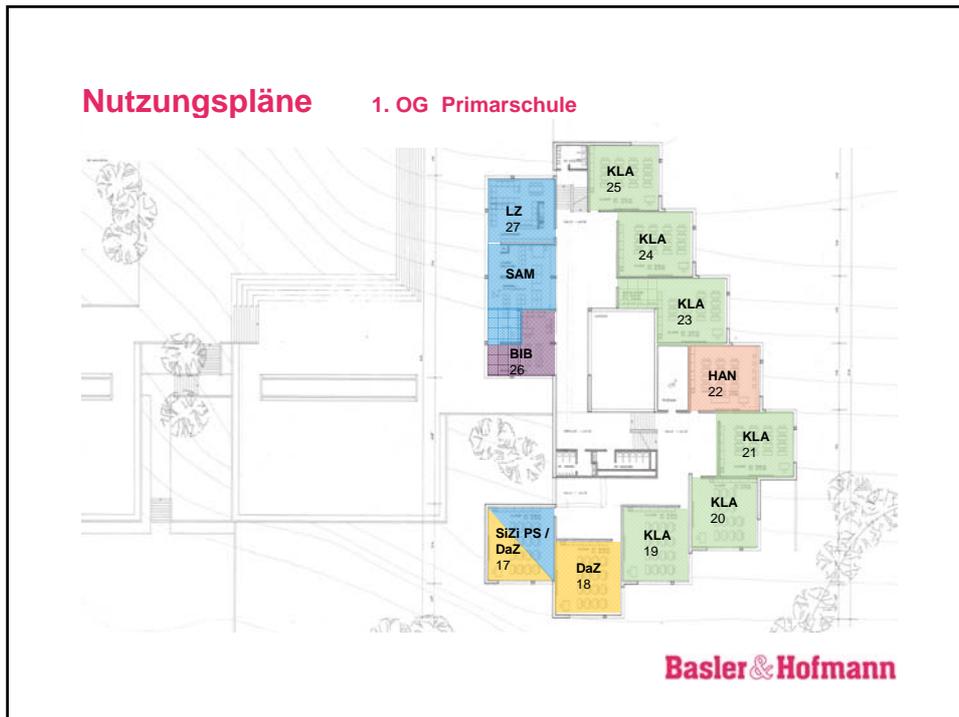


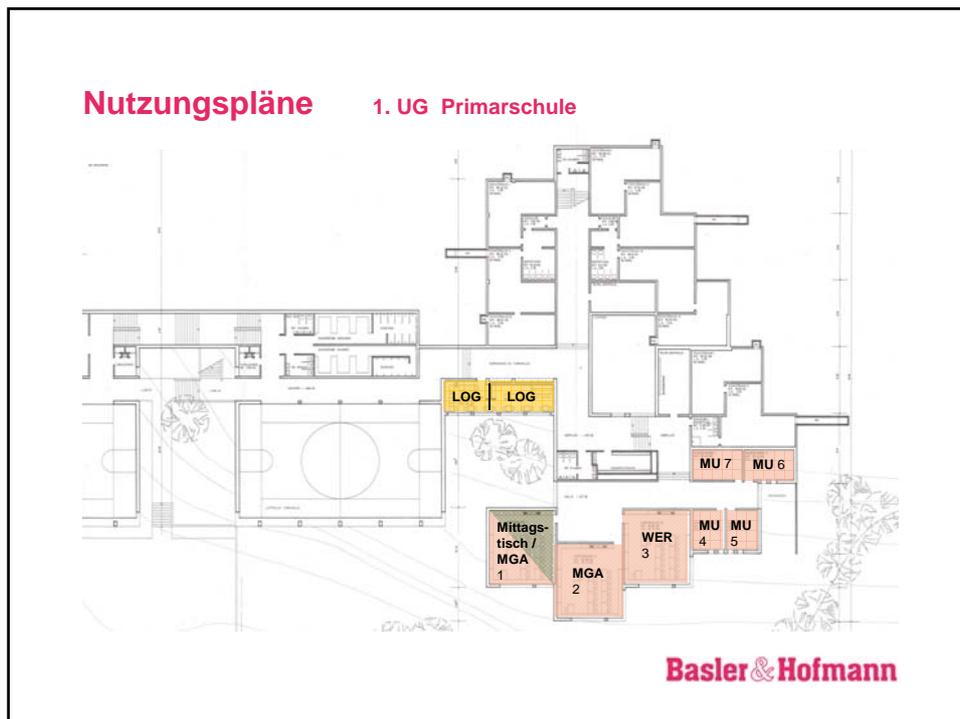
Basler & Hofmann

Nutzungspläne 2. OG Primarschule



Basler & Hofmann





Anhang 2

Auszüge aus Stratus-Auswertung



Stammdaten

Gebäudenummer	03289		
Identifikation	14495		
Bezeichnung	SH Stägenbuck		
Strasse/Nr.	Zwinggartenstrasse 28		
PLZ/Ort	8600 Dübendorf		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	MAF Dübendorf		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Schule		
Gebäudeart	02 Schulen		
Gebäudetyp	04 Mittelschulen, Gymnasien		
Frei1	Flugfeld - Stägenbuck		
Frei2	Stägenbuck		
Frei3			
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1973		
Volumen	24962 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	14037 kFr.	Jahr	2011
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: M. Fischbach (B&H)

Aufnahmedatum: 25.05.11

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Beton, Sichtbeton, Mauerwerk				2011	0.85	34
übriger Rohbau					2011	0.00	0
Steildach					2011	0.00	0
Flachdach	Kiesdach				2011	0.80	10
Fassade	verputzt und gestrichen, Sichtbeton				2011	0.75	7
Fenster	Holz- Metallfenster - IV BJ 1973				2011	0.70	12
Starkstrom-Anlagen	Originale revidiert				2011	0.80	4
Schwachstrom-Anlagen	Originale revidiert				2011	0.80	3
Wärmeerzeugung	Fernwärme, Unterverteilung				2011	0.80	1
Wärmeverteilung	original Radiatoren revidiert				2011	0.80	3
Sanitär	Originale revidiert				2011	0.80	4
Innenausbau Substanz	Flur und Treppenhaus mit Plattenboden				2011	0.80	8
Innenausbau Oberflächen	Klassenzimmer mit Linoleumboden, diverse Holzeinbauten				2011	0.80	11
Disponibel langlebig	Turnhalle mit 2 Umkleiden		+		2011	0.70	2
Disponibel mittel	Gebäudelüftung BJ 1973				2011	0.60	1
Disponibel kurzlebig					2011	0.00	0
Total							100

Auswertungen

bis 2012 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 13 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	14138	im Jahr 2013		
Neuwert pro Volumen	566 Fr./m3 SIA			
Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.85	Disponibel mittel	2013	118
übriger Rohbau	0.00	Flachdach	2014	1197
Steildach	0.00	Schwachstrom-Anlagen	2014	330
Flachdach	0.72	Sanitär	2016	477
Fassade	0.72	Fenster	2017	1401
Fenster	0.66	Starkstrom-Anlagen	2018	442
Starkstrom-Anlagen	0.77	Disponibel langlebig	2018	230
Schwachstrom-Anlagen	0.73	Wärmeverteilung	2019	355
Wärmeerzeugung	0.75	Innenausbau Oberflächen	2019	1285
Wärmeverteilung	0.78	Fassade	2022	809
Sanitär	0.76	Wärmeerzeugung	2024	125
Innenausbau Substanz	0.77	Innenausbau Substanz	2024	910
Innenausbau Oberflächen	0.75	Total in den nächsten 13 Jahren		7678
Disponibel langlebig	0.66			
Disponibel mittel	0.55	Instandsetzung (Annuität)		599 pro Jahr
Disponibel kurzlebig	0.00	Instandhaltung (Annuität)		161 pro Jahr
Gesamtes Gebäude	0.77 *			
Zustandswert	10851			

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

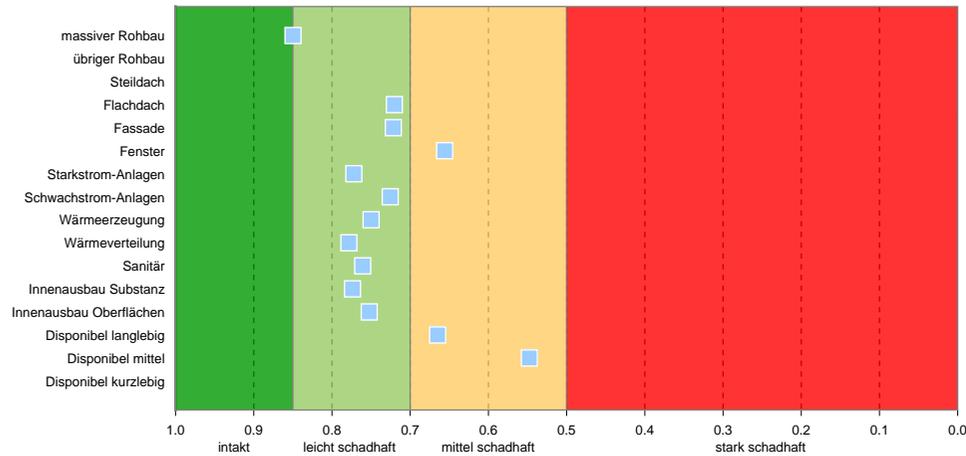
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
2013	Trakt Nord: Zimmersanierungen	0	0	280	280
Anzahl Projekte: 1		0	0	280	280

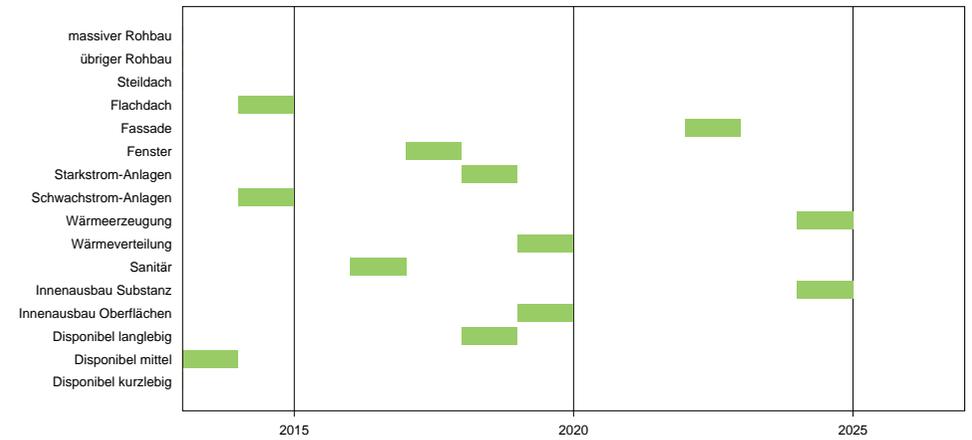
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 13 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

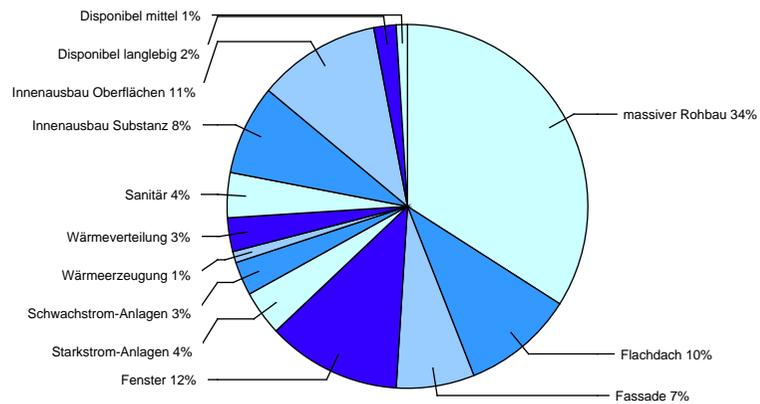
Baulicher Zustand



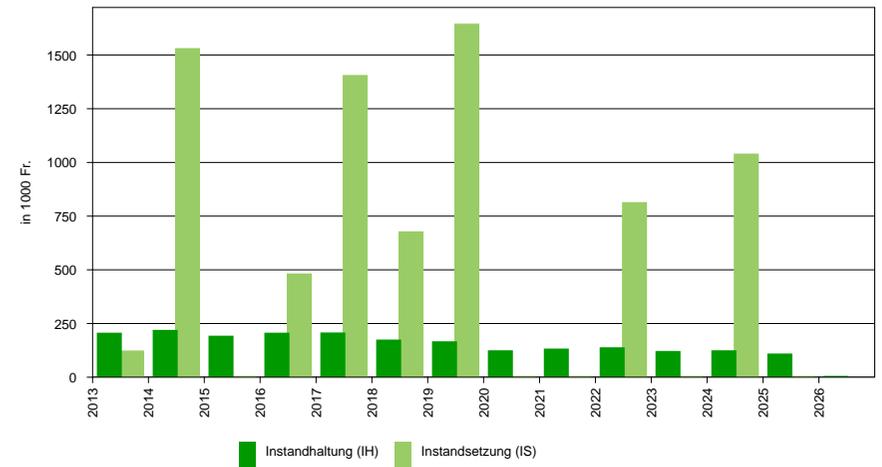
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	03290		
Identifikation	14495		
Bezeichnung	Sekundarschulhaus		
Strasse/Nr.	Zwinggartenstrasse 26		
PLZ/Ort	8600 Dübendorf		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	LCL		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Schule		
Gebäudeart	02 Schulen		
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen		
Frei1			
Frei2			
Frei3			
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1973		
Volumen	24429 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	13924 kFr.	Jahr	2013
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Lis

Aufnahmedatum: 12.06.13

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Beton, Sichtbeton, Mauerwerk				2013	0.80	23
übriger Rohbau					2013	0.00	0
Steildach					2013	0.00	0
Flachdach	Kiesdach				2013	0.70	8
Fassade	Putz gestrichen, Sichtbeton mit dekorativem Anstrich				2013	0.70	7
Fenster	Holz-Metall zweifach IV BJ 1973		+		2013	0.50	10
Starkstrom-Anlagen	Originale revidiert, Beleuchtung ca. 5-jährig				2013	0.80	6
Schwachstrom-Anlagen	Originale revidiert, neuer Server				2013	0.75	1
Wärmeerzeugung	Ferwärme, Unterverteilung (Heizzentrale aus 1992) 				2013	0.70	1
Wärmeverteilung	Radiatoren				2013	0.80	3
Sanitär	Brauchwarmwasserspeicher aus 1990; Originale revidiert				2013	0.55	4
Innenausbau Substanz	tw Aufteilung von 1 Zimmer in 2 Zimmer				2013	0.75	8
Innenausbau Oberflächen	Linoleum, Putz, Metalllochdecken, Kunssteinböden in Verkehrsfläche revidiert				2013	0.80	8
Disponibel langlebig	Turnhalle (Wände Sichtbeton, Holzdecke, Fenster original, 2 Umkleiden mit Duschen)		+		2013	0.70	15
Disponibel mittel	Schulküche original, Herde revidiert				2013	0.65	3
Disponibel kurzlebig	2 Lüftungsanlagen aus 1973			+	2013	0.50	3
Total							100

Bemerkungen

Sanitärleitungen rostig und oft verstopft

Auswertungen

bis 2012 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 13 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	13924	im Jahr 2013
Neuwert pro Volumen	570 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.80	Fenster	2013	1226
übriger Rohbau	0.00	Sanitär	2013	517
Steildach	0.00	Disponibel kurzlebig	2013	368
Flachdach	0.70	Flachdach	2014	962
Fassade	0.70	Schwachstrom-Anlagen	2015	110
Fenster	0.50	Disponibel mittel	2017	347
Starkstrom-Anlagen	0.80	Fassade	2020	784
Schwachstrom-Anlagen	0.75	Starkstrom-Anlagen	2020	653
Wärmeerzeugung	0.70	Disponibel langlebig	2020	1702
Wärmeverteilung	0.80	Wärmeerzeugung	2021	119
Sanitär	0.55	Wärmeverteilung	2021	350
Innenausbau Substanz	0.75	Innenausbau Oberflächen	2021	920
Innenausbau Oberflächen	0.80	Innenausbau Substanz	2023	913
Disponibel langlebig	0.70	Total in den nächsten 13 Jahren		8972
Disponibel mittel	0.65	Instandsetzung (Annuität)		704 pro Jahr
Disponibel kurzlebig	0.50	Instandhaltung (Annuität)		228 pro Jahr
Gesamtes Gebäude	0.71 *			
Zustandswert	9900			

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

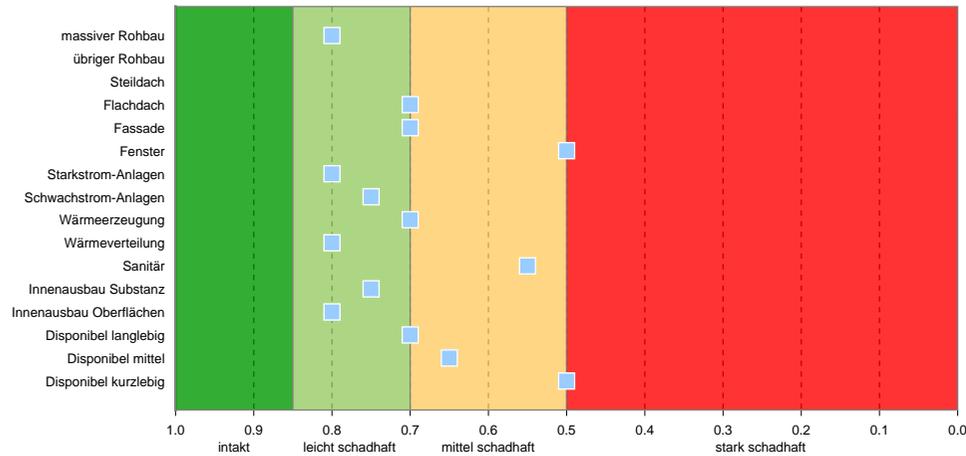
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
Anzahl Projekte:	0	0	0	0	0

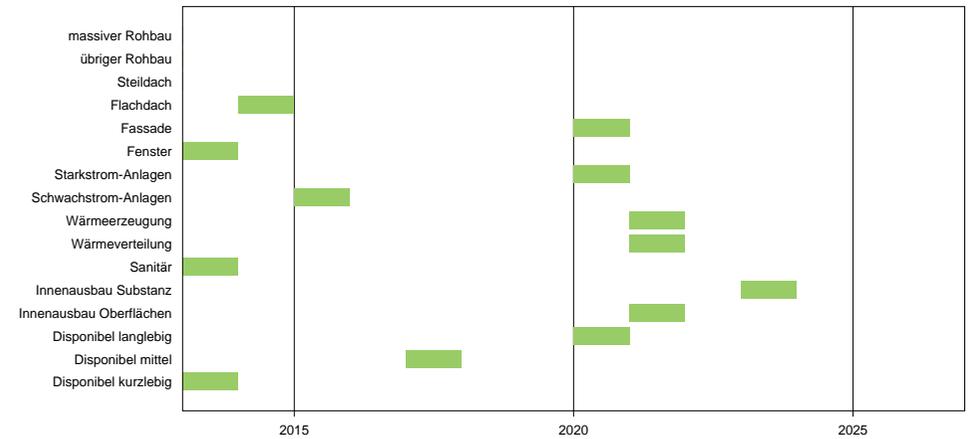
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 13 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

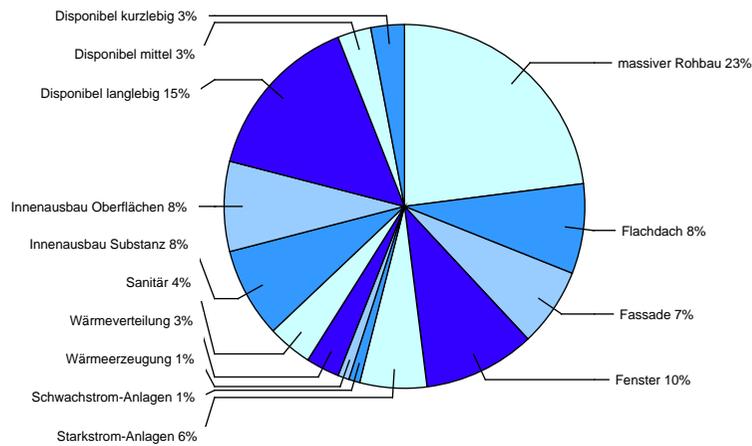
Baulicher Zustand



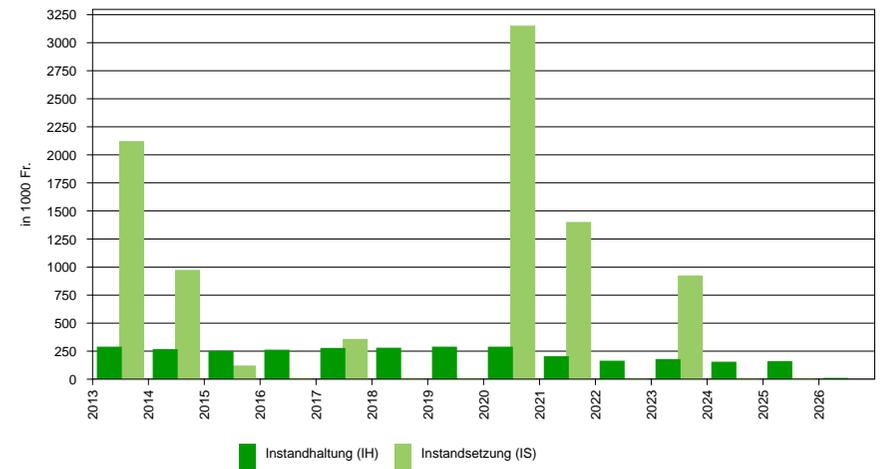
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten



Anhang 3

Richraumprogramm / Quantitative Analyse

Richtprogramm				Anzahl		Fläche		Total	Total SOLL	Bemerkungen
Raumtypen und Raumgruppen										
				m2		m2	m2		m2	
Schule				Raumbedarf für						
Sekundarschule Schulhaus Stägenbuck				13 Klassen total						
Grundlage: Empfehlungen für Schulhausbauten vom 1. Januar 2012				13	Klassen Sekundarschule (IST SJ 2013/14)					
Stand: 21.10.2013				0	Kleinklassen					
				0	Reserveklasse					
Raumtypen und Raumgruppen				Anzahl		Fläche		Total	Total SOLL	Bemerkungen
				m2		m2	m2		m2	
I Klassenzimmer				936						
	Klassenzimmer	72	1 pro Klasse	13	72	936				
II Gruppenräume				234						
	Gruppenraum	18	1 Kleingruppenraum pro Klasse à 18m2 oder pro 2 Klassen 1 Grossgruppenraum a 36m2	13	18	234				
III Spezialräume Unterricht				972						
	Handarbeiten	72	1 pro 9 Klassen	2	72	144				
	Werken	72	—	0	72	0				
	Werkstatt Holz	72	1 pro 9 Klassen	2	72	144				
	Werkstatt Metall	72	1 pro 15 Klassen	1	72	72				
	Kombi(Werkstatt) Zeichne	108	1 ab 12 Klassen	1	108	108				
	Naturkunde inkl. Sammlung	108	1 pro 12 Klassen	1	108	108				
	Schulküche inkl. Vorratsraum	108	1 pro 12 Klassen	1	108	108				
	Informatik	72	1 pro 9 Klassen	1	72	72				
	> Zusätzl. FLP Zimmer	72	—	2	72	144				
	> Zusätzl. Maschinenraum Holz	36	—	1	36	36				
	> Zusätzl. Maschinenraum Holz	36	—	1	36	36				
IV Spezialräume Material				108						
	Materialraum Handarbeiten	18	1 pro Handarbeitsraum	2	18	36				
	Materialraum Werken	18	1 pro Werkraum	0	18	0				
	Materialraum Holz	18	1 pro Werkstatt Holz	2	18	36				
	Materialraum Metall	18	1 pro Werkstatt Metall	1	18	18				
	Materialraum Kombiwerkstatt	18	1 pro Kombi-Werkstatt	1	18	18				
V Therapieräume				108						
	Psychomotorik	72	ab 12 Klassen	0	72	0				wird nicht benötigt
	> Zusätzl. Therapieräume DaZ	36	anstelle Psychomotorik	1	36	36				
	> Zusätzl. Therapieräume IF	36	anstelle Psychomotorik	1	36	36				
	> Raum für Schulsozialarbeit	18	—	1	18	18				
	> Raum für Schulpsychologie	18	—	1	18	18				
VI Gemeinschaftsräume				252						
	Mehrwecksaal / Singsaal	108	für 6 Klassen 72m2, für 12 Klassen 108m2, ab 24 Kl. 144m2	1	108	108				
	Bibliothek / Mediothek	72	für 12 Kl. 108m2	1	72	72				
	> Zusätzl. Multifunktionaler Raum	72	—	1	72	72				
VII Betreuung und Verpflegung				72						
	Aufenthaltsraum (Blockzeiten)	72	für 12 Kl. 72m2	1	72	72				
VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)				264						
	Lehrpersonen- / Leitungsbereich	6	pro Klassenzimmer 6m2	13	6	78				
	Arbeitsplätze Lehrpersonen	6	pro Klassenzimmer 6m2	13	6	78				
	Schulleitungsbüro	18	—	1	18	18				
	Sekretariat	18	—	0	18	0				
	> Zusätzl. Besprechungszimmer	36	—	1	36	36				
	> IT / Serverraum / EDV	36	—	1	36	36				
	> Küche Lehrkraftbereich	18	—	1	18	18				
	nicht im RRP eingerechnet:									
	Archiv-, Material- und Lagerraum	9	pro Unterrichtsraum 9m2	13	9	117				
IX Weiteres Raumangebot				27						
	> Sanitätszimmer	9	—	1	9	9				
	> Hauswartzraum	18	—	1	18	18				
				Total RRP				2'973		
				Zusätzlicher Raumbedarf				441		

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche	Total	Total IST	Total SOLL	Differenz	in Prozent	
			m2	m2	m2	m2	m2	%	
I	Klassenzimmer				962	936	26	3	
	SEK_UG 1	Klassenzimmer	2	74	148				
	SEK_EG	Klassenzimmer	3	74	222				
	SEK_OG 1	Klassenzimmer	4	74	296				
	SEK_OG 2	Klassenzimmer	2	74	148				
	SEK_OG 3	Klassenzimmer	2	74	148				
II	Gruppenräume				74	234	-160	-68	
	SEK_UG 1	Gruppenraum (Hälfte)	2	37	74				
III	Spezialräume Unterricht				995	972	23	2	
	SEK_UG 1	Werken Metall	1	74	74				
	SEK_UG 1	Werken Holz	1	74	74				
	SEK_UG 1	FLP Zimmer (Hälfte)	1	37	37				
	SEK_UG 1	Naturkunde inkl. Vorbereitung	1	115	115				
	SEK_EG	Physik inkl. Vorbereitung	1	115	115				
	SEK_UG 1	Schulküche inkl. Vorratsraum	1	105	105				
	SEK_EG	Schulküche inkl. Vorratsraum	1	105	105				
	SEK_EG	Handarbeiten	1	74	74				
	SEK_OG 1	Informatik / Medienraum	2	74	148				
	SEK_OG 1	Handarbeiten	1	74	74				
	SEK_OG 3	Zeichnen	1	74	74				
IV	Spezialräume Material				64	108	-44	-41	
	SEK_UG 1	Material Werken	1	25	25				
	SEK_UG 1	Material Handarbeiten	1	14	14				
	SEK_OG 2	Material Zeichnen	1	25	25				
V	Förderung				117	108	9	8	
	SEK_UG 1	IF (Hälfte)	1	37	37				
	SEK_EG	Schulsozialarbeit	1	18	18				
	SEK_OG 1	Schulpsychologie	1	25	25				
	SEK_OG 2	DaZ	1	37	37				
VI	Gemeinschaftsräume				315	252	63	25	
	Singsaal	Singsaal (Mitbenützung mit PS)	1	240	240				
	SEK_UG 1	Bibliothek	1	75	75				
VII	Betreuung / Verpflegung				0	72	-72	-100	
			0	0	0				
VIII	Lehrkraftbereich				159	264	-105	-40	
	SEK_EG	Lehrkraftbereich	1	74	74				
	SEK_EG	Lehrkraftbereich Vorbereitung / Samml.	1	60	60				
	SEK_OG 2	Schulleitung	1	25	25				
IX	Weiteres Raumangebot				30	27	3	11	
	SEK_OG 3	Personalraum	1	30	30				
					TOTAL	2'716	2'973	-257	-9 %
					RG I - VIII	2'686	2'946	-260	-9 %

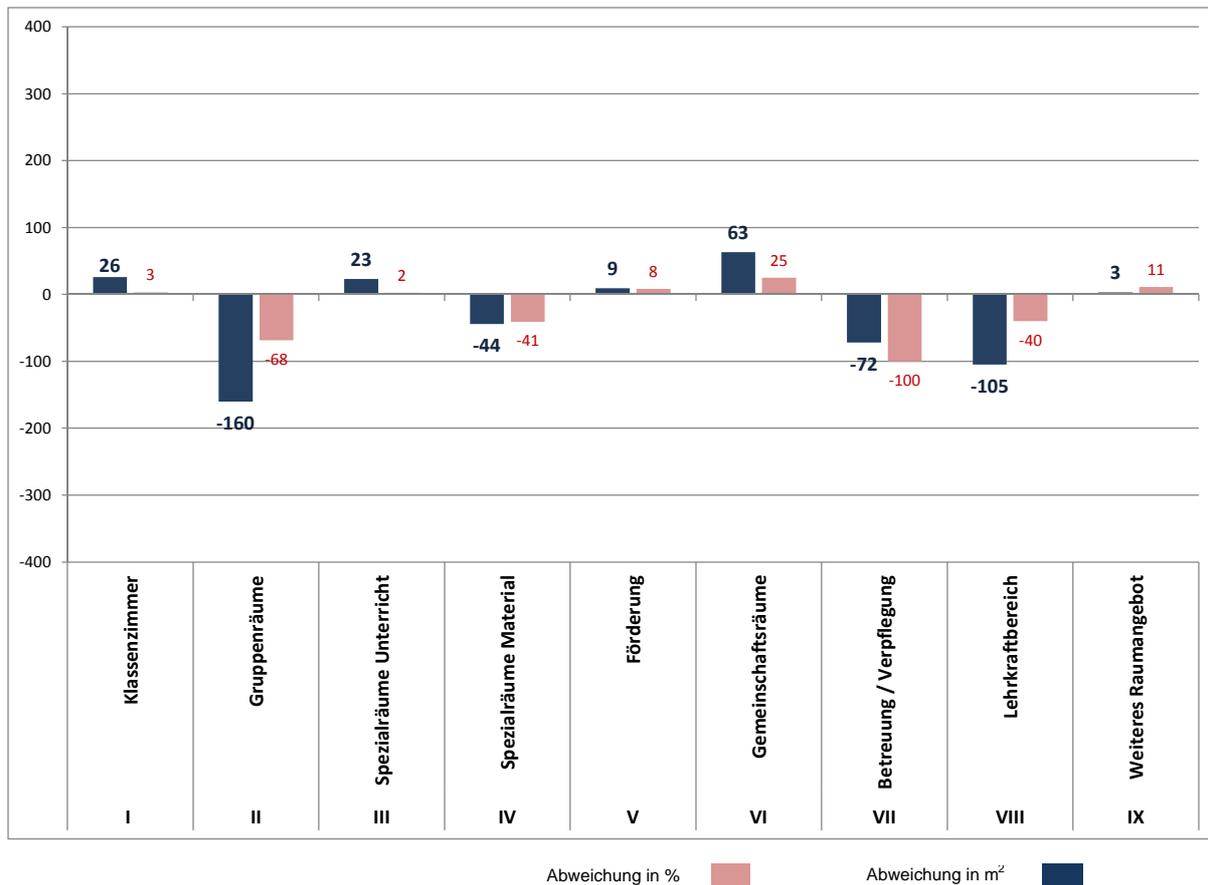
Gemeinde **Dübendorf, Schulhaus Stägenbuck**

Begehung **14.06.2013**

Schule **Sekundarschule**

Raumbedarf für **13** Klassen

Auswertungen



Interpretation

Die Auswertung der quantitativen Analyse zeigt, dass im Vergleich zum Richtraumprogramm für 13 Sekundarklassen im Schuljahr 2013/14 gesamthaft ein Flächendefizit von rund 9 % ausgewiesen wird. Obwohl die Klassenzimmer mit durchschnittlich 74 m² leicht grösser sind als in den Empfehlungen vorgegeben, wirkt sich der Mangel an Gruppenräumen auf die Gesamtbilanz deutlich stärker aus. Auch in den Raumgruppen VII (Betreuung) wird ein Flächendefizit ausgewiesen, da kein Schüleraufenthaltsraum vorhanden ist. Der Lehrkraftbereich ist ebenfalls zu knapp bemessen. Einzig im Bereich der Gemeinschaftsräume wird ein Überschuss ausgewiesen, da sowohl ein grosszügiger Singsaal als auch eine Schülerbibliothek vorhanden sind.

Richtprogramm				Anzahl		Fläche		Total		Total SOLL		Bemerkungen
Raumtypen und Raumgruppen												
				m2		m2		m2		m2		
Schule				18		Klassen total						
Sekundarschule Schulhaus Stägenbuck				15		Klassen Sekundarschule (RRP SJ 2020-25)						
Grundlage: Empfehlungen für Schulhausbauten vom 1. Januar 2012				2		Kleinklassen						
Stand: 21.10.2013				1		Reserveklasse						
I Klassenzimmer								1'296				
Klassenzimmer	72	1 pro Klasse	18	72	1'296							
II Gruppenräume								324				
Gruppenraum	18	1 Kleingruppenraum pro Klasse à 18m2 oder pro 2 Klassen 1 Grossgruppenraum a 36m2	18	18	324							
III Spezialräume Unterricht								1'332				
Handarbeiten	72	1 pro 9 Klassen	2	72	144							
Werken	72	—	0	72	0							
Werkstatt Holz	72	1 pro 9 Klassen	2	72	144							
Werkstatt Metall	72	1 pro 15 Klassen	2	72	144							
Kombi(Werkstatt) Zeichne	108	1 ab 12 Klassen	1	108	108							
Naturkunde inkl. Sammlung	108	1 pro 12 Klassen	2	108	216							
Schulküche inkl. Vorratsraum	108	1 pro 12 Klassen	2	108	216							
Informatik	72	1 pro 9 Klassen	2	72	144							
> Zusätzl. FLP Zimmer	72	—	2	72	144							
> Zusätzl. Maschinenraum Holz	36	—	1	36	36							
> Zusätzl. Maschinenraum Holz	36	—	1	36	36							
IV Spezialräume Material								126				
Materialraum Handarbeiten	18	1 pro Handarbeitsraum	2	18	36							
Materialraum Werken	18	1 pro Werkraum	0	18	0							
Materialraum Holz	18	1 pro Werkstatt Holz	2	18	36							
Materialraum Metall	18	1 pro Werkstatt Metall	2	18	36							
Materialraum Kombiwerkstatt	18	1 pro Kombi-Werkstatt	1	18	18							
V Therapieräume								108				
Psychomotorik	72	ab 12 Klassen	0	72	0					wird nicht benötigt		
> Zusätzl. Therapieräume DaZ	36	anstelle Psychomotorik	1	36	36							
> Zusätzl. Therapieräume IF	36	anstelle Psychomotorik	1	36	36							
> Raum für Schulsozialarbeit	18	—	1	18	18							
> Raum für Schulpsychologie	18	—	1	18	18							
VI Gemeinschaftsräume								288				
Mehrwecksaal / Singsaal	108	für 6 Klassen 72m2, für 12 Klassen 108m2, ab 24 Kl. 144m2	1	108	108							
Bibliothek / Mediothek	72	für 18 Kl. 108m2	1	108	108							
> Zusätzl. Multifunktionaler Raum	72	—	1	72	72							
VII Betreuung und Verpflegung								108				
Aufenthaltsraum (Blockzeiten)	72	für 18 Kl. 108m2	1	108	108							
VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)								324				
Lehrpersonen- / Leitungsbereich	6	pro Klassenzimmer 6m2	18	6	108							
Arbeitsplätze Lehrpersonen	6	pro Klassenzimmer 6m2	18	6	108							
Schulleitungsbüro	18	—	1	18	18							
Sekretariat	18	—	0	18	0							
> Zusätzl. Besprechungszimmer	36	—	1	36	36							
> IT / Serverraum / EDV	36	—	1	36	36							
> Küche Lehrkraftbereich	18	—	1	18	18							
nicht im RRP eingerechnet:												
Archiv-, Material- und Lagerraum	9	pro Unterrichtsraum 9m2	18	9	162							
IX Weiteres Raumangebot								27				
> Sanitätszimmer	9	—	1	9	9							
> Hauswartzimmer	18	—	1	18	18							
Total RRP								3'933				
						Zusätzlicher Raumbedarf				441		

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche	Total	Total IST	Total SOLL	Differenz	in Prozent	
			m2	m2	m2	m2	m2	%	
I	Klassenzimmer				962	1'296	-334	-26	
	SEK_UG 1	Klassenzimmer	2	74	148				
	SEK_EG	Klassenzimmer	3	74	222				
	SEK_OG 1	Klassenzimmer	4	74	296				
	SEK_OG 2	Klassenzimmer	2	74	148				
	SEK_OG 3	Klassenzimmer	2	74	148				
II	Gruppenräume				74	324	-250	-77	
	SEK_UG 1	Gruppenraum (Hälfte)	2	37	74				
III	Spezialräume Unterricht				995	1'332	-337	-25	
	SEK_UG 1	Werken Metall	1	74	74				
	SEK_UG 1	Werken Holz	1	74	74				
	SEK_UG 1	FLP Zimmer (Hälfte)	1	37	37				
	SEK_UG 1	Naturkunde inkl. Vorbereitung	1	115	115				
	SEK_EG	Physik inkl. Vorbereitung	1	115	115				
	SEK_UG 1	Schulküche inkl. Vorratsraum	1	105	105				
	SEK_EG	Schulküche inkl. Vorratsraum	1	105	105				
	SEK_EG	Handarbeiten	1	74	74				
	SEK_OG 1	Informatik / Medienraum	2	74	148				
	SEK_OG 1	Handarbeiten	1	74	74				
	SEK_OG 3	Zeichnen	1	74	74				
IV	Spezialräume Material				64	126	-62	-49	
	SEK_UG 1	Material Werken	1	25	25				
	SEK_UG 1	Material Handarbeiten	1	14	14				
	SEK_OG 2	Material Zeichnen	1	25	25				
V	Förderung				117	108	9	8	
	SEK_UG 1	IF (Hälfte)	1	37	37				
	SEK_EG	Schulsozialarbeit	1	18	18				
	SEK_OG 1	Schulpsychologie	1	25	25				
	SEK_OG 2	DaZ	1	37	37				
VI	Gemeinschaftsräume				315	288	27	9	
	Singsaal	Singsaal (Mitbenützung mit PS)	1	240	240				
	SEK_UG 1	Bibliothek	1	75	75				
VII	Betreuung / Verpflegung				0	108	-108	-100	
			0	0	0				
VIII	Lehrkraftbereich				159	324	-165	-51	
	SEK_EG	Lehrkraftbereich	1	74	74				
	SEK_EG	Lehrkraftbereich Vorbereitung / Samml.	1	60	60				
	SEK_OG 2	Schulleitung	1	25	25				
IX	Weiteres Raumangebot				30	27	3	11	
	SEK_OG 3	Personalraum	1	30	30				
					TOTAL	2'716	3'933	-1'217	-31 %
					RG I - VIII	2'686	3'906	-1'220	-31 %

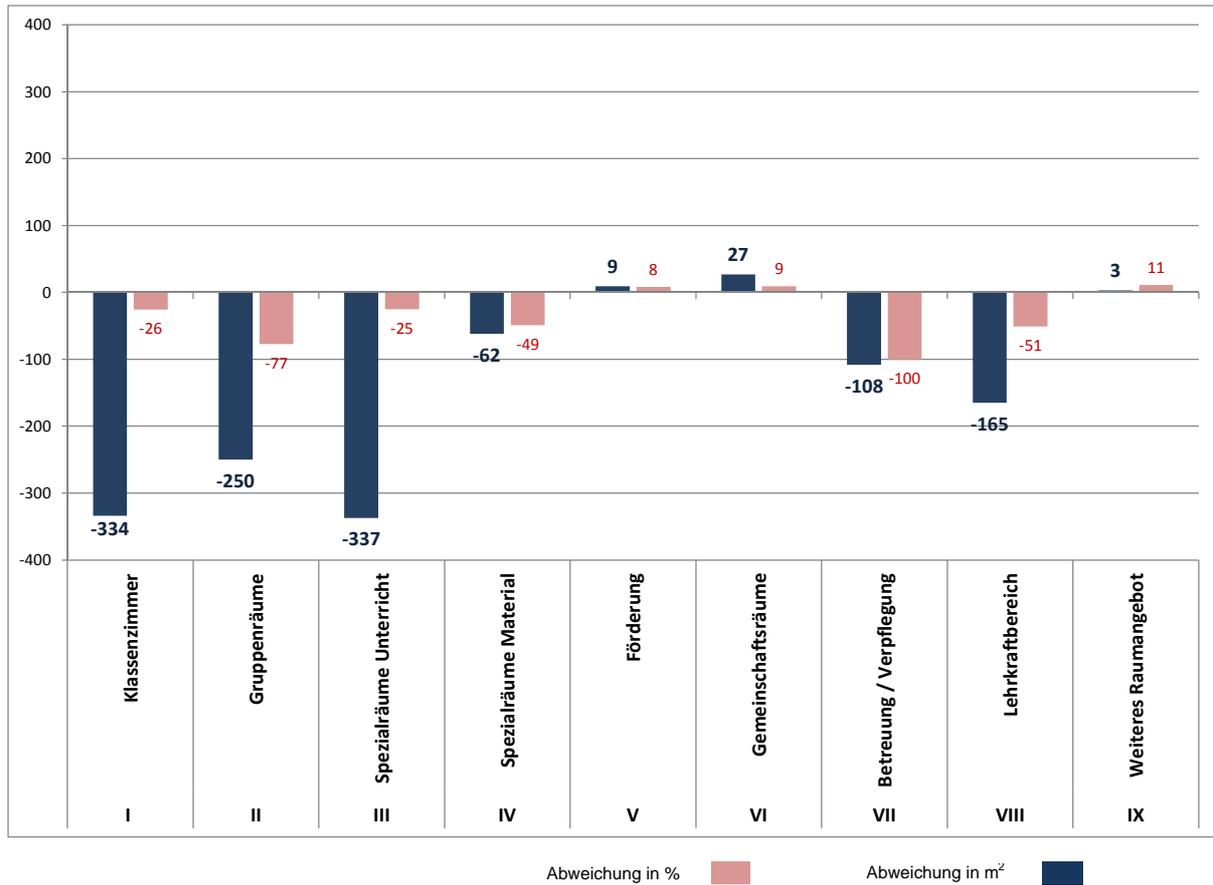
Gemeinde **Dübendorf, Schulhaus Stägenbuck**

Begehung **14.06.2013**

Schule **Sekundarschule**

Raumbedarf für **18** Klassen

Auswertungen



Interpretation

Interpretation vgl. Bericht Betriebskonzept

Richtraumprogramm

Schule
Primarschule Schulhaus Stägenbuck

Raumbedarf für
11 Klassen total

Grundlage: Empfehlungen für Schulhausbauten vom 1. Januar 2012

11 Klassen Primarschule (IST SJ 2013/14)
0 weitere Klassen

Stand: 21.10.2013

Raumtypen und Raumgruppen			Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	Bemerkungen
	m2	Primarschule PS		m2	m2	m2	
I Klassenzimmer						792	
Klassenzimmer	72	1 pro Klasse	11	72	792		
II Gruppenräume						198	
Gruppenraum	18	1 Kleingruppenraum pro Klasse à 18m2 oder pro 2 Klassen 1 Grossgruppenraum a 36m2	11	18	198		
III Spezialräume Unterricht						216	
Handarbeiten	72	1 pro 6 Klassen	2	72	144		
Werken	72	1 pro 6 Mittelstufenklassen	1	72	72		
plus evtl. Brenn- und Materialraum	18	-	0	18	0		
Werkstatt Holz	72	-	0	72	0		
Werkstatt Metall	72	-	0	72	0		
Kombi(Werkstatt)raum	108	-	0	108	0		
Informatik	72	-	0	72	0		
IV Spezialräume Material						54	
Materialraum Handarbeiten	18	1 pro Handarbeitsraum	2	18	36		
Materialraum Werken	18	1 pro Werkraum	1	18	18		
V Therapieräume						180	
Therapieraum	36	ab 6 Klassen	2	36	72		
Psychomotorik	72	ab 12 Klassen	1	72	72		
Schulsozialarbeit	72	-	0	72	0		extern
Schulpsychologie	72	-	0	72	0		extern
> Zusätzliche Therapieräume	36	-	1	36	36		
VI Gemeinschaftsräume						252	
Mehrzwecksaal / Singsaal	108	für 6 Klassen 72m2, für 12 Klassen 108m2, ab 24 Kl. 144m2	1	108	108		
Bibliothek / Mediothek	72	für 6 Klassen 36m2, für 12 Klassen 72m2, für 18 Kl. 108m2	1	72	72		
> Zusätzlicher Medienraum	72	-	1	72	72		
VII Betreuung und Verpflegung						72	
Aufenthaltsraum (Blockzeiten)	72	für 12 Kl. 72m2, für 6 Kl. 36m2, für 18 Kl. 108m2	1	72	72		
VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)						222	
Lehrpersonen- / Leitungsbereich	6	pro Klassenzimmer 6m2	11	6	66		
Arbeitsplätze Lehrpersonen	6	pro Klassenzimmer 6m2	11	6	66		
Schulleitungsbüro	18	-	1	18	18		
Sekretariat	18	-	0	18	0		
> Zusätzliche Besprechungszimmer	36	-	2	36	72		
nicht im RRP eingerechnet: Archiv-, Material- und Lagerraum	9	pro Unterrichtsraum 9m2	11	9	99		
IX Weiteres Raumangebot						72	
> Musikalische Grundschule	72	-	1	72	72		
Total RRP						2'058	
Zusätzlicher Raumbedarf						252	

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche	Total	Total IST	Total SOLL	Differenz	in Prozent
			m2	m2	m2	m2	m2	%
I	Klassenzimmer				830	792	38	5
	PS_OG 1	Klassenzimmer	4	74	296			
	PS_OG 1	Klassenzimmer	1	77	77			
	PS_OG 1	Klassenzimmer	1	79	79			
	PS_OG 2	Klassenzimmer	3	74	222			
	PS_OG 2	Klassenzimmer	1	79	79			
	PS_OG 2	Klassenzimmer	1	77	77			
II	Gruppenräume				114	198	-84	-42
	PS_EG	Gruppenraum	1	74	74			
	PS_EG	Gruppenraum	2	20	40			
III	Spezialräume Unterricht				227	216	11	5
	PS_UG 1	Werken	1	79	79			
	PS_OG 1	Handarbeiten	1	74	74			
	PS_OG 2	Handarbeiten	1	74	74			
IV	Spezialräume Material				0	54	-54	-100
			0	0	0			
V	Förderung				359	180	179	99
	PS_UG 1	Logopädie	2	27	54			
	PS_EG	IF/DaZ	2	77	154			
	PS_EG	IF	1	74	74			
	PS_OG 1	DaZ	1	77	77			
VI	Gemeinschaftsräume				295	252	43	17
	Singsaal	Singsaal (Mitbenützung mit Sek)	1	240	240			
	PS_OG 1	Bibliothek	1	55	55			
VII	Betreuung / Verpflegung				77	72	5	7
	PS_UG 1	Mittagstisch	1	77	77			
VIII	Lehrkraftbereich				319	222	97	44
	PS_EG	Sitzungszimmer	1	77	77			
	PS_OG 1	Sitzungszimmer	1	77	77			
	PS_OG 1	Lehrerzimmer mit Sammlung	1	145	145			
	PS_OG 2	Schulleitung	1	20	20			
IX	Weiteres Raumangebot				153	72	81	113
	PS_UG 1	Musikalische Grundschule	1	79	79			
	PS_EG	Reservezimmer	1	74	74			
	PS_UG 1	Musikschule Raum 1	1	25	25			
	PS_UG 1	Musikschule Raum 2	1	25	25			
	PS_UG 1	Musikschule Raum 3	1	20	20			
	PS_UG 1	Musikschule Raum 4	1	20	20			
	PS_EG	Musikschule Sekretariat	1	77	77			
TOTAL					2'374	2'058	316	15 %
RG I - VIII					2'221	1'986	235	12 %

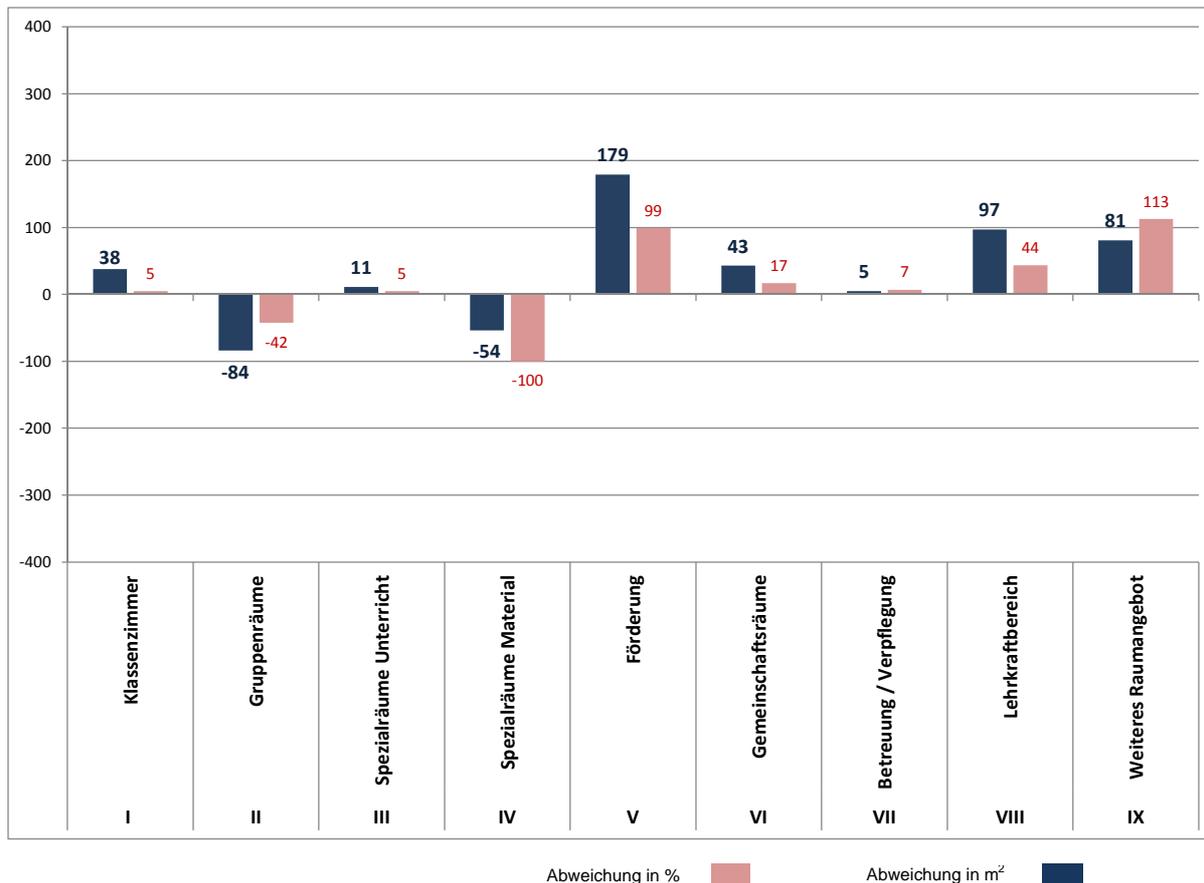
Gemeinde **Dübendorf, Schulhaus Stägenbuck**

Begehung **14.06.2013**

Schule **Primarschule**

Raumbedarf für **11** Klassen

Auswertungen



Interpretation

Die Auswertung der quantitativen Analyse zeigt, dass im Vergleich zum Richtraumprogramm für 11 Klassen im Schuljahr 2013/14 gesamthaft ein Flächenüberschuss von rund 15 % vorhanden ist. Dieser wird einerseits durch die leicht grösseren Klassenzimmer verursacht, welche im Schnitt 77 - 79 m² Bodenfläche aufweisen. Allerdings fehlen ausser bei zwei Klassenzimmer die angrenzenden Gruppenräume. Auch bei den Spezialräumen wie Werken und Handarbeiten wird ein Defizit ausgewiesen. Dafür steht im Vergleich zum Richtraumprogramm sehr viel Fläche für Förderung und Therapie (Raumgruppe V) zur Verfügung. Auch bei den Gemeinschaftsräumen und im Lehrkraftbereich wird ein Überschuss ausgewiesen. In der Raumgruppe IX (Weiteres Raumangebot) wurden lediglich der Unterrichtsraum für die Musikalische Grundschule sowie das Reservezimmer eingerechnet, nicht jedoch das Sekretariat der Musikschule und die Musikzimmer im 1. Untergeschoss.

Richtraumprogramm

Schule
Primarschule Schulhaus Stägenbuck

Raumbedarf für
15 Klassen total

Grundlage: Empfehlungen für Schulhausbauten vom 1. Januar 2012

15 Klassen Primarschule (RRP SJ 2020-25)
0 weitere Klassen

Stand: 21.10.2013

Raumtypen und Raumgruppen			Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	Bemerkungen
	m2	Primarschule PS		m2	m2	m2	
I Klassenzimmer						1'080	
Klassenzimmer	72	1 pro Klasse	15	72	1'080		
II Gruppenräume						270	
Gruppenraum	18	1 Kleingruppenraum pro Klasse à 18m2 oder pro 2 Klassen 1 Grossgruppenraum a 36m2	15	18	270		
III Spezialräume Unterricht						288	
Handarbeiten	72	1 pro 6 Klassen	2	72	144		
Werken	72	1 pro 6 Mittelstufenklassen	2	72	144		
plus evtl. Brenn- und Materialraum	18	–	0	18	0		
Werkstatt Holz	72	–	0	72	0		
Werkstatt Metall	72	–	0	72	0		
Kombi(Werkstatt)raum	108	–	0	108	0		
Informatik	72	–	0	72	0		
IV Spezialräume Material						72	
Materialraum Handarbeiten	18	1 pro Handarbeitsraum	2	18	36		
Materialraum Werken	18	1 pro Werkraum	2	18	36		
V Therapieräume						180	
Therapieraum	36	ab 6 Klassen	2	36	72		
Psychomotorik	72	ab 12 Klassen	1	72	72		
Schulsozialarbeit	72	–	0	72	0		ausgelagert
Schulpsychologie	72	–	0	72	0		ausgelagert
> Zusätzliche Therapieräume	36	–	1	36	36		
VI Gemeinschaftsräume						270	
Mehrzwecksaal / Singsaal	108	für 6 Klassen 72m2, für 12 Klassen 108m2, ab 24 Kl. 144m2	1	108	108		
Bibliothek / Mediothek	72	für 6 Klassen 36m2, für 12 Klassen 72m2, für 18 Kl. 108m2	1	90	90		
> Zusätzlicher Medienraum	72	–	1	72	72		
VII Betreuung und Verpflegung						90	
Aufenthaltsraum (Blockzeiten)	72	für 12 Kl. 72m2, für 6 Kl. 36m2, für 18 Kl. 108m2	1	90	90		
VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)						270	
Lehrpersonen- / Leitungsbereich	6	pro Klassenzimmer 6m2	15	6	90		
Arbeitsplätze Lehrpersonen	6	pro Klassenzimmer 6m2	15	6	90		
Schulleitungsbüro	18	–	1	18	18		
Sekretariat	18	–	0	18	0		
> Zusätzliche Besprechungszimmer	36	–	2	36	72		
nicht im RRP eingerechnet: Archiv-, Material- und Lagerraum	9	pro Unterrichtsraum 9m2	15	9	135		
IX Weiteres Raumangebot						72	
> Musikalische Grundschule	72	–	1	72	72		
Total RRP						2'592	
Zusätzlicher Raumbedarf						252	

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche	Total	Total IST	Total SOLL	Differenz	in Prozent
			m2	m2	m2	m2	m2	%
I	Klassenzimmer				830	1'080	-250	-23
	PS_OG 1	Klassenzimmer	4	74	296			
	PS_OG 1	Klassenzimmer	1	77	77			
	PS_OG 1	Klassenzimmer	1	79	79			
	PS_OG 2	Klassenzimmer	3	74	222			
	PS_OG 2	Klassenzimmer	1	79	79			
	PS_OG 2	Klassenzimmer	1	77	77			
II	Gruppenräume				114	270	-156	-58
	PS_EG	Gruppenraum	1	74	74			
	PS_EG	Gruppenraum	2	20	40			
III	Spezialräume Unterricht				227	288	-61	-21
	PS_UG 1	Werken	1	79	79			
	PS_OG 1	Handarbeiten	1	74	74			
	PS_OG 2	Handarbeiten	1	74	74			
IV	Spezialräume Material				0	72	-72	-100
			0	0	0			
V	Förderung				359	180	179	99
	PS_UG 1	Logopädie	2	27	54			
	PS_EG	IF/DaZ	2	77	154			
	PS_EG	IF	1	74	74			
	PS_OG 1	DaZ	1	77	77			
VI	Gemeinschaftsräume				295	270	25	9
	Singsaal	Singsaal (Mitbenützung mit Sek)	1	240	240			
	PS_OG 1	Bibliothek	1	55	55			
VII	Betreuung / Verpflegung				77	90	-13	-14
	PS_UG 1	Mittagstisch	1	77	77			
VIII	Lehrkraftbereich				319	270	49	18
	PS_EG	Sitzungszimmer	1	77	77			
	PS_OG 1	Sitzungszimmer	1	77	77			
	PS_OG 1	Lehrerzimmer mit Sammlung	1	145	145			
	PS_OG 2	Schulleitung	1	20	20			
IX	Weiteres Raumangebot				153	72	81	113
	PS_UG 1	Musikalische Grundschule	1	79	79			
	PS_EG	Reservezimmer	1	74	74			
	PS_UG 1	Musikschule Raum 1	1	25	25			
	PS_UG 1	Musikschule Raum 2	1	25	25			
	PS_UG 1	Musikschule Raum 3	1	20	20			
	PS_UG 1	Musikschule Raum 4	1	20	20			
	PS_EG	Musikschule Sekretariat	1	77	77			
TOTAL					2'374	2'592	-218	-8 %
RG I - VIII					2'221	2'520	-299	-12 %

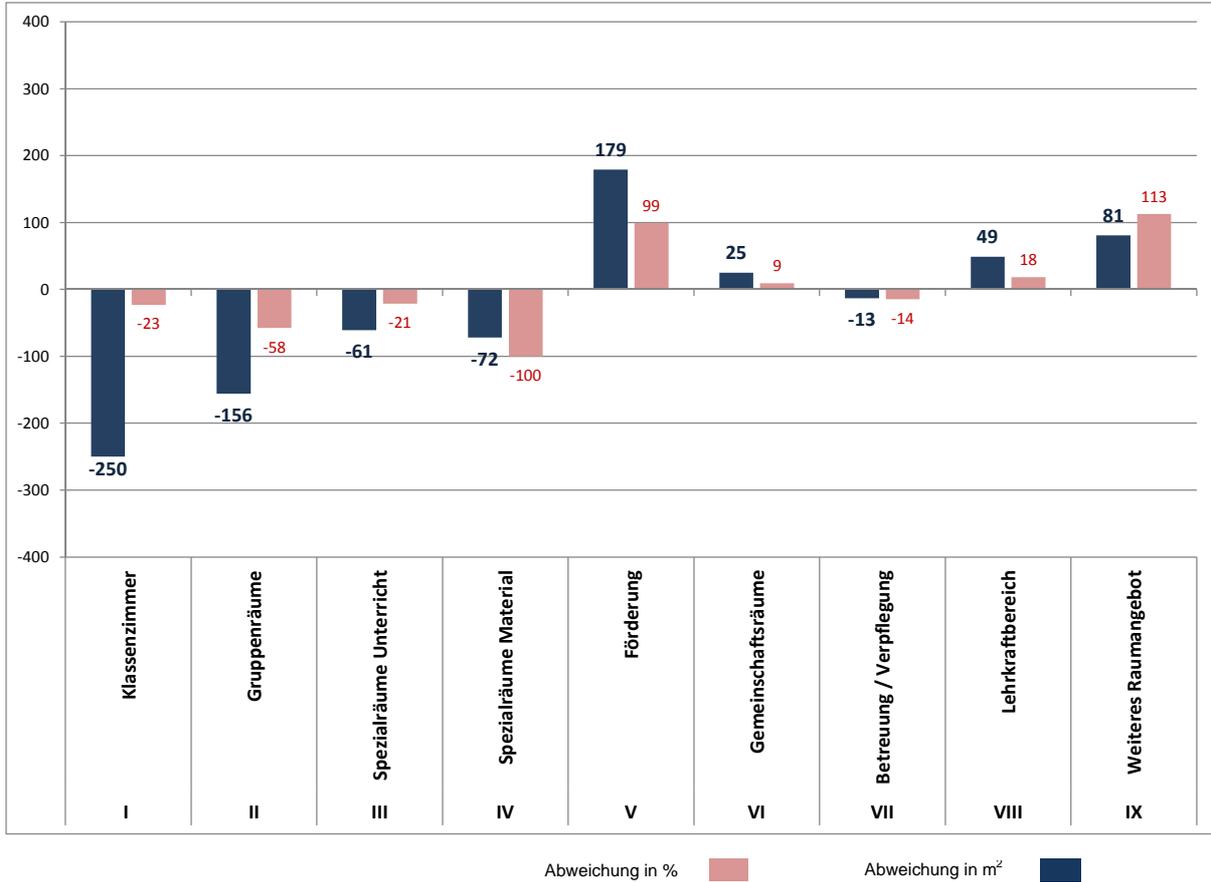
Gemeinde **Dübendorf, Schulhaus Stägenbuck**

Begehung **14.06.2013**

Schule **Primarschule**

Raumbedarf für **15** Klassen

Auswertungen



Interpretation

Interpretation vgl. Bericht Betriebskonzept

Richraumprogramm

Schule
Kindergarten Schulhaus Stägenbuck

Raumbedarf für
2 Klassen Total

Grundlage: Empfehlungen für Schulhausbauten vom 1. Januar 2012

Klassen Kindergarten (IST SJ 2013/14)
 weitere Klassen

Stand: 24.10.2013

Raumtypen und Raumgruppen			Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	Bemerkungen
	m2	Kindergarten KIGA		m2	m2	m2	
I Kindergartenraum						144	
Kindergartenraum	72	1 pro Klasse	<input type="text" value="2"/>	72	144		
II Gruppenräume						36	
Gruppenraum oder Grossgruppenraum	36	1 Grossgruppenraum à 36m2 pro Klasse oder nur 1 Gruppenraum a 18m2 pro Klasse	<input type="text" value="0"/>	36	0		
	18		<input type="text" value="2"/>	18	36		analog SA Birchlen
III Garderobe / Vorraum						40	
Zusätzlicher Raumbedarf Garderobe / Vorraum	20	pro Klasse, evt. in Erschliessung integriert	<input type="text" value="2"/>	20	40		nicht in Empfehlungen Kt. Zürich vorgegeben
IV Materialräume						36	
Materialraum innen / tägl. Bedarf	9	pro Klasse 9m2	<input type="text" value="2"/>	9	18		
Zusätzlicher Raumbedarf Materialraum aussen	9	pro Klasse 9m2	<input type="text" value="2"/>	9	18		nicht in Empfehlungen Kt. Zürich vorgegeben
V Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)						24	
Lehrpersonen- / Leitungsbereich	6	pro Klasse 6m2	<input type="text" value="2"/>	6	12		evt. in Kindergartenraum integriert
Arbeitsplätze	6	pro Klasse 6m2	<input type="text" value="2"/>	6	12		
VI Weiteres Raumangebot						0	
			<input type="text" value=""/>				
Total RRP inkl. Zusatz						280	
Zusätzlicher Raumbedarf						58	

Hinweis:

Ursprünglich noch gedeckte Pausenfläche von 9m2 pro Klasse eingerechnet

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl Fläche		Total	Total IST	Total SOLL	Differenz in Prozent		
				m2	m2	m2	m2	m2	%
I	Kindergartenraum				152	144	8	6	
	KIGA_EG	Kindergartenraum	1	79	79				
	KIGA_EG	Kindergartenraum	1	73	73				
II	Gruppenräume				20	36	-16	-44	
	KIGA_EG	Gruppenraum	1	20	20				
III	Garderobe / Vorraum				36	40	-4	-10	
	KIGA_EG	Garderobe in Erschliessung integriert	1	36	36				
IV	Materialräume				0	36	-36	-100	
	KIGA_EG	Materialraum innen	0	0	0				
	KIGA_aussen	Materialraum aussen (Nutzung als Bühne)	0	0	0				
V	Lehrkraftbereich				0	24	-24	-100	
	KIGA_EG	Lehrkraftbereich	0	0	0				
VI	Weiteres Raumangebot				0	0	0	0	
			0	0	0				
					TOTAL	208	280	-72	-26 %
					RG I - V	208	280	-72	-26 %

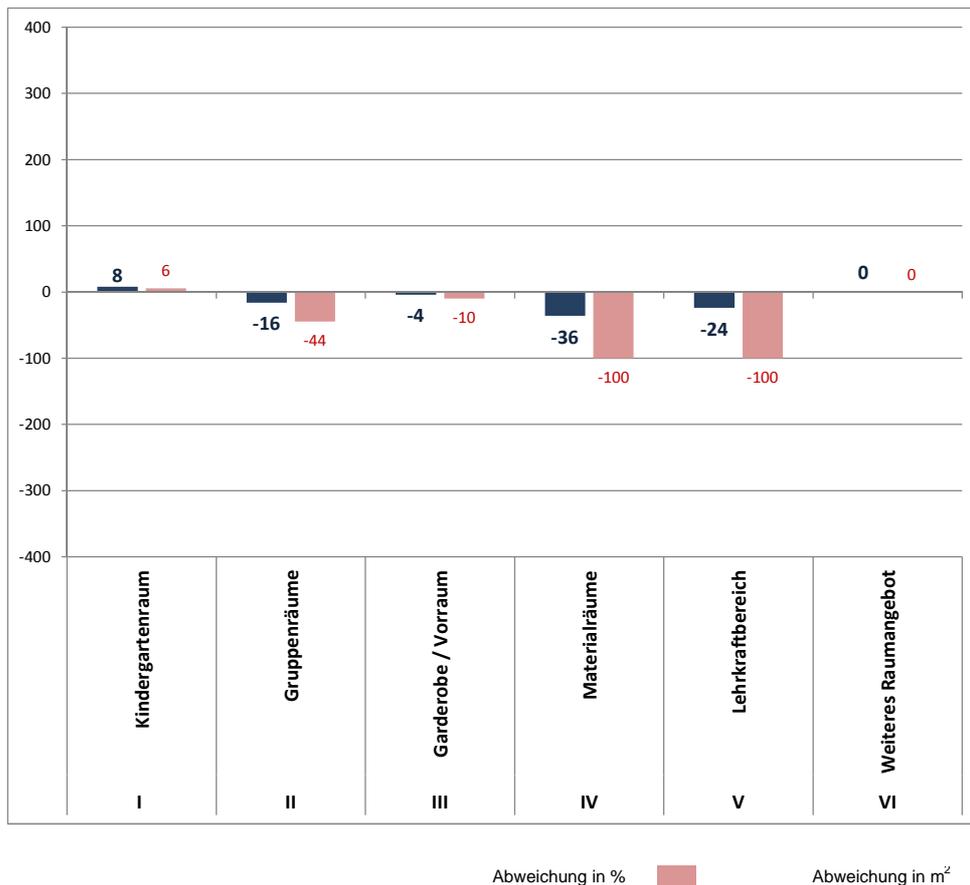
Gemeinde **Dübendorf, Schulhaus Stägenbuck**

Begehung **14.06.2013**

Schule **Doppelkindergarten**

Raumbedarf für **2** Klassen

Auswertungen



Interpretation

Der bestehende Doppelkindergarten im Primarschultrakt des Schulhauses Stägenbuck ist in zwei Standard-Klassenzimmern untergebracht und verfügt nur über einen Gruppenraum. Dieser kann jedoch nicht separat benutzt werden, da er als Nische eines Klassenzimmers ausgeführt wurde. Die Garderobe befinden sich in der Erschliessungshalle und bieten keine eigentliche Eingangszone für den Kindergarten. Auch in den Raumgruppen IV (Materialräume) und V (Lehrkraftbereich) besteht ein Flächendefizit, da ausser den Klassenzimmern keine weiteren Flächen für den Kindergarten zur Verfügung stehen.

Richraumprogramm

Schule
Kindergarten Schulhaus Stägenbuck

Raumbedarf für
3 Klassen Total

Grundlage: Empfehlungen für Schulhausbauten vom 1. Januar 2012

Klassen Kindergarten (RRP SJ 2020-25)
 weitere Klassen

Stand: 24.10.2013

Raumtypen und Raumgruppen			Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	Bemerkungen
	m2	Kindergarten KIGA		m2	m2	m2	
I Kindergartenraum						216	
Kindergartenraum	72	1 pro Klasse	<input type="text" value="3"/>	72	216		
II Gruppenräume						54	
Gruppenraum oder Grossgruppenraum	36	1 Grossgruppenraum à 36m2 pro Klasse oder nur 1 Gruppenraum a 18m2 pro Klasse	<input type="text" value="0"/>	36	0		
	18		<input type="text" value="3"/>	18	54		analog SA Birchlen
III Garderobe / Vorraum						60	
Zusätzlicher Raumbedarf Garderobe / Vorraum	20	pro Klasse, evt. in Erschliessung integriert	<input type="text" value="3"/>	20	60		nicht in Empfehlungen Kt. Zürich vorgegeben
IV Materialräume						54	
Materialraum innen / tägl. Bedarf	9	pro Klasse 9m2	<input type="text" value="3"/>	9	27		
Zusätzlicher Raumbedarf Materialraum aussen	9	pro Klasse 9m2	<input type="text" value="3"/>	9	27		nicht in Empfehlungen Kt. Zürich vorgegeben
V Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)						36	
Lehrpersonen- / Leitungsbereich	6	pro Klasse 6m2	<input type="text" value="3"/>	6	18		evt. in Kindergartenraum integriert
Arbeitsplätze	6	pro Klasse 6m2	<input type="text" value="3"/>	6	18		
VI Weiteres Raumangebot						0	
Total RRP inkl. Zusatz						420	
Zusätzlicher Raumbedarf						87	

Hinweis:
Ursprünglich noch gedeckte Pausenfläche von 9m2 pro Klasse eingerechnet

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl Fläche		Total	Total IST	Total SOLL	Differenz in Prozent		
				m2	m2	m2	m2	m2	%
I	Kindergartenraum				152	216	-64	-30	
	KIGA_EG	Kindergartenraum	1	79	79				
	KIGA_EG	Kindergartenraum	1	73	73				
II	Gruppenräume				20	54	-34	-63	
	KIGA_EG	Gruppenraum	1	20	20				
III	Garderobe / Vorraum				36	60	-24	-40	
	KIGA_EG	Garderobe in Erschliessung integriert	1	36	36				
IV	Materialräume				0	54	-54	-100	
	KIGA_EG	Materialraum innen	0	0	0				
	KIGA_aussen	Materialraum aussen (Nutzung als Bühne)	0	0	0				
V	Lehrkraftbereich				0	36	-36	-100	
	KIGA_EG	Lehrkraftbereich	0	0	0				
VI	Weiteres Raumangebot				0	0	0	0	
			0	0	0				
					TOTAL	208	420	-212	-50 %
					RG I - V	208	420	-212	-50 %

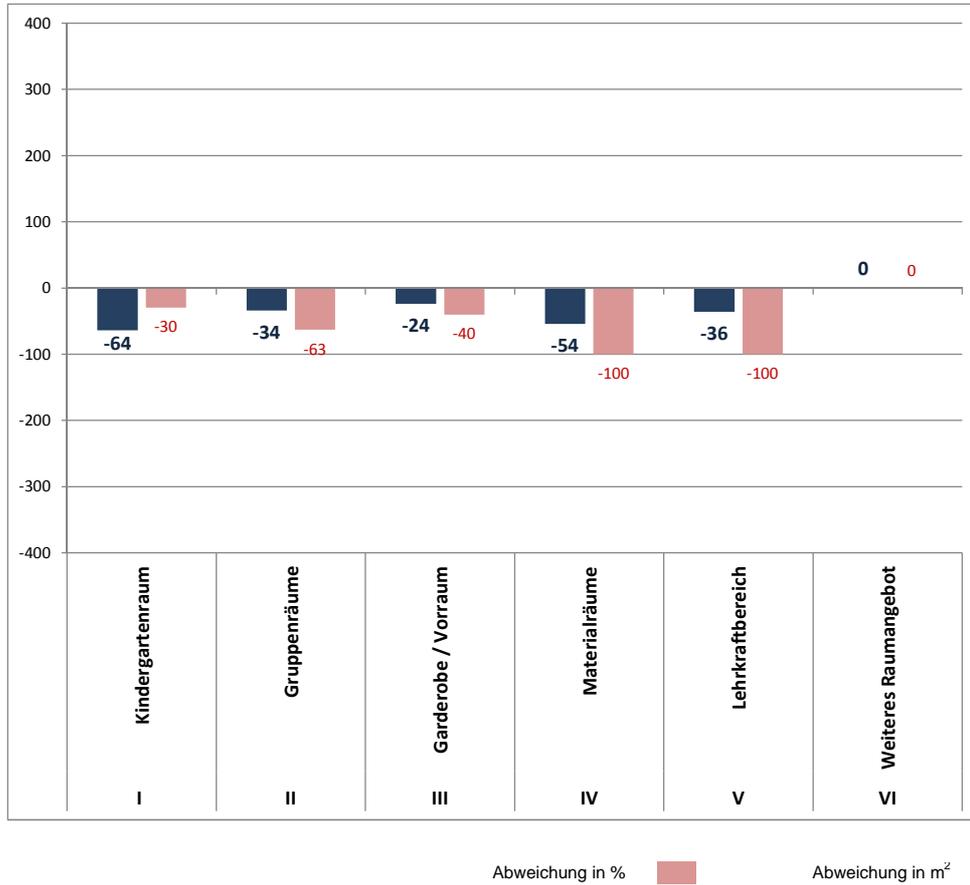
Gemeinde **Dübendorf, Schulhaus Stägenbuck**

Begehung **14.06.2013**

Schule **Dreifachkindergarten**

Raumbedarf für **3** Klassen

Auswertungen



Interpretation

Das Flächendefizit erhöht sich analog zu der Interpretation mit 2 Klassen.

Richtraumprogramm

Schule
Hort, Primarschule Stägenbuck

Raumbedarf für
18 Klassen total

Grundlage: Bildungsdirektion Kt. Zürich, Hortrichtlinien

50 Hortplätze
33 Mittagstischplätze

Stand: 24.10.2013

Raumtypen und Raumgruppen			Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	Bemerkungen
	m2	gemäss Angaben Primarschule		m2	m2	m2	
I Aufenthaltsräume						756	
Betreuungs- /Aufenthaltsraum	72	Hort Aufenthaltsraum	4.5	72	324		
	72	Hort Essraum	3	72	216		zusammenlegbar
	72	Mittagstisch / flexible Nutzung	3	72	216		
II Nebenräume						60	
Nebenräume	20	Mittagstisch	3	20	60		
III Garderobe / Vorraum						75	
Garderobebereich	30	Hort	1.5	30	45		
	20	Mittagstisch	1.5	20	30		
IV Materialräume						150	
Materialraum innen / tägl. Bedarf	100	Hort und Mittagstisch	1.5	100	150		
nicht im RRP eingerechnet: Materialraum aussen	9	pro Klasse 9m2	18	9	162		Integriert in Schulanlage
V Betreuungspersonal						30	
Personalraum inkl. 4 Arbeitsplätze und Spind	20	Hortleitung	1.5	20	30		
VI Gastronomie						170	
Grossküche für Verpflegung inkl. Lager	100	Hort und Mittagstisch	1.5	100	150		
Teeküche mit Backofen, Kühschrank, Ausguss	20	Hort und Mittagstisch	1	20	20		
VII Weiteres Raumangebot							
nicht im RRP eingerechnet: Aussenspielfeldbereich	500		1	500	500		Mitbenützung Schulanlage
Total RRP						1'241	

Bemerkungen:

_ Annahme für 12 Klassen: 33 Hortplätze und 22 Mittagstischplätze

Richtraumprogramm

Schule
Musikschule Schulhaus Stägenbuck

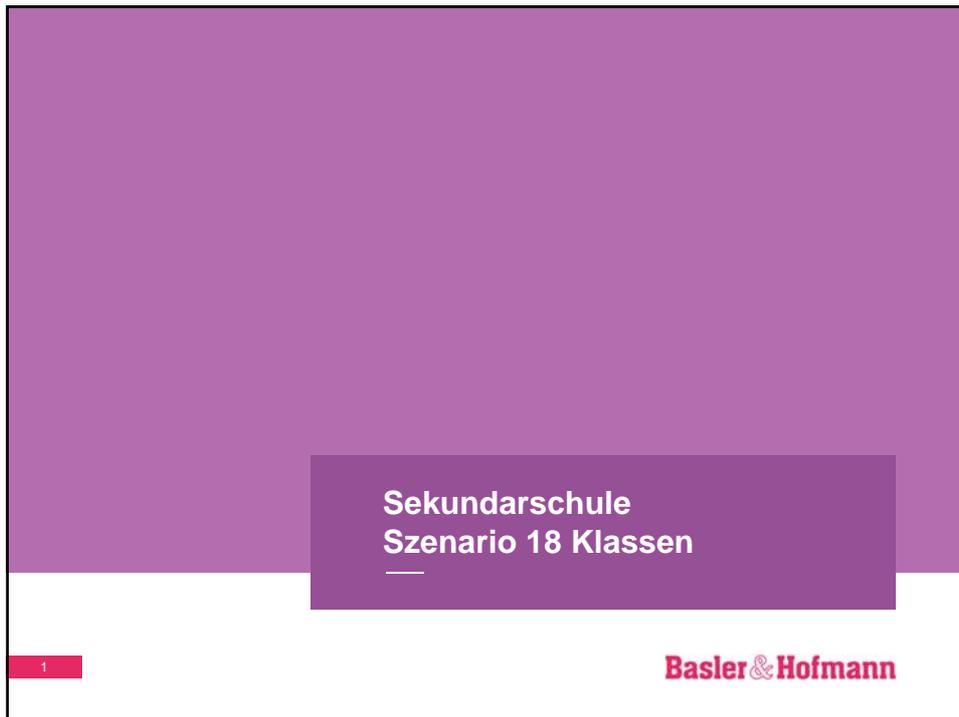
Weiterentwicklung Richtung Haus der Musik, Standort Stägenbuck

Stand: 24.10.2013

Raumtypen und Raumgruppen			Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	Bemerkungen
	m2	gemäss Angaben Musikschule		m2	m2	m2	
I Einzelunterricht						270	
Übungsräume	18	Einzelunterricht	15	18	270		Nachhallzeit 0.34-0.84 Raumhöhe 2.5m
II Gruppenunterricht						270	
Kleingruppenunterricht	36	2 - 3 SchülerInnen	2	36	72		Raumhöhe 2.5m, mit spezieller Isolation
Bandraum	36	Bandformation	1	36	36		
Gruppenunterricht Ensemble	54	bis 10 SchülerInnen	3	54	162		
III Musikalische Grundschule							
> in Raumprogramm Primarschule integriert							
IV Chor / Orchester / Vereine						180	
Grossformation	144	Chor / Orchesterbesetzung	1	144	144		Raumhöhe 2.5m, separater Zugang, un- abhängig von Singsaal
Geräteraum für Grossformation	36		1	36	36		
V Musikschulleitung						88	
Sekretariat, Schulleitung inkl. Empfang	72	gemäss Angaben Musikschule	1	72	72		
4 Arbeitsplätze Lehrpersonen	16	gemäss Angaben Musikschule	1	16	16		
VI Weiteres Raumangebot						0	
Total RRP inkl. Zusatz						808	

Anhang 4

Plandokumentation Variante 1



Überblick RRP		Sekundarschule
RRP 13 Klassen ohne zus. Raumbedarf	RRP 13 Klassen mit zus. Raumbedarf	RRP 18 Klassen mit zus. Raumbedarf
Fläche SOLL nach RRP 2'730 m²	Fläche SOLL nach RRP 2'730 m²	Fläche SOLL nach RRP 3'456 m²
	+ zusätzlicher Raumbedarf 477 m²	+ zusätzlicher Raumbedarf 477 m²
	<ul style="list-style-type: none">_ Zusätzliche FLP-Zimmer_ Maschinenraum Holz/Metall_ Zusätzliche Therapieräume_ Erweiterung Bibliothek_ Multifunktionaler Raum_ Sitzungszimmer/Küche für Lehrkraftbereich_ Sanitäts-/Hauswartraum	<ul style="list-style-type: none">_ vgl. 13 Klassen
Fläche IST (13 Klassen) 2'686 m²	Fläche SOLL nach RRP + Zusatz 3'207 m²	+ zusätzlicher Raumbedarf für Betrieb / Hauswartung ca. 260m²
	Fläche SOLL nach RRP + Zusatz 4'193 m²	
SJ 2012/13		→ SJ 2020-25

2

Basler & Hofmann

Szenario 18 Klassen

Beispiel 3. OG

The floor plan shows a central corridor with several rooms. On the right side, there are two classrooms (KLA) and a group room (GR). Below these is a room for English (FLP Englisch). On the left side, there are two more classrooms (KLA) and a group room (GR 2). A staircase area (MAT div. PU) is located in the center-left. Red arrows indicate movement paths between the group rooms and classrooms.

Gruppenräume Nordosttrakt

- _ 2 Klassenzimmer + 1 Spezialraum pro Geschoss
- _ Gruppenraum 1 ca. 25m² mit direktem Zugang
- _ Gruppenraum 2 ca. 15m²
- _ Einbezug der Erschliessungsfläche zu Gruppenräumen schwierig -> Freihaltung Fluchtwege/Garderobe

Basler & Hofmann

3

Szenario 18 Klassen

Beispiel 2. OG

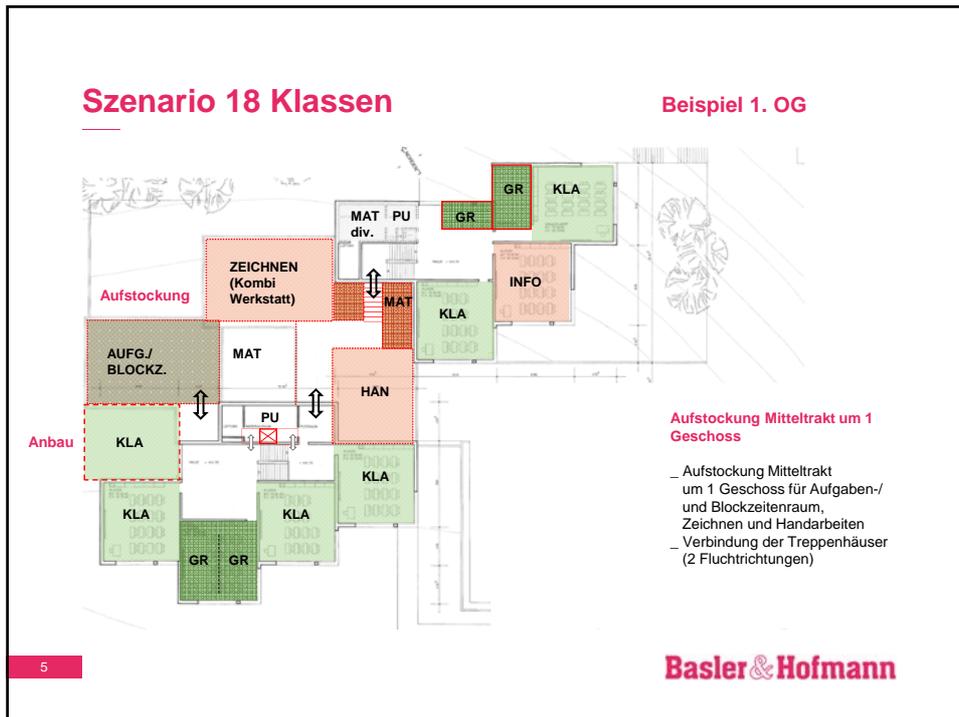
The floor plan shows a similar layout to the 3rd floor but with an extension on the left side. The extension includes a classroom (KLA), a DaZ room, a special room (SOZ), and a group room (GR). The main part of the floor plan includes classrooms (KLA), group rooms (GR), and a room for Religion (FLP Religion). A staircase area (MAT div. PU) is located in the center-left. Red dashed lines indicate the extension and the additional group room.

Aufstockung Südwesttrakt um 1 Geschoss und Anbau über 4 Geschosse

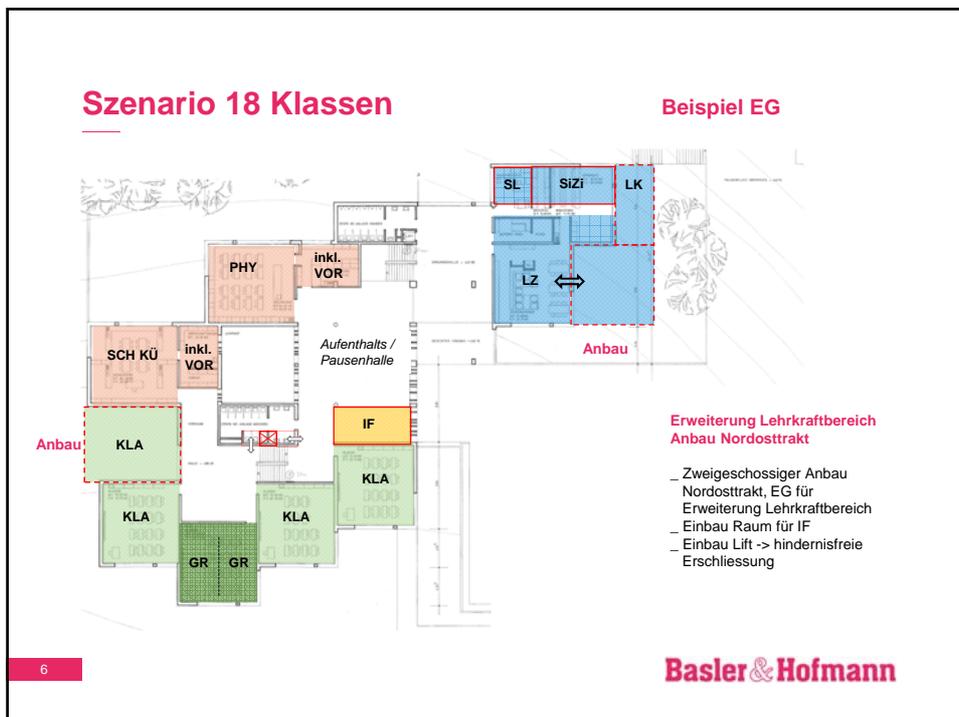
- _ 4 Klassenzimmer und 2 Gruppenräume pro Geschoss (Variante 1c) (2 x 36m² = 72m²)
- _ Therapie/Förderung (DaZ/Soz)

Basler & Hofmann

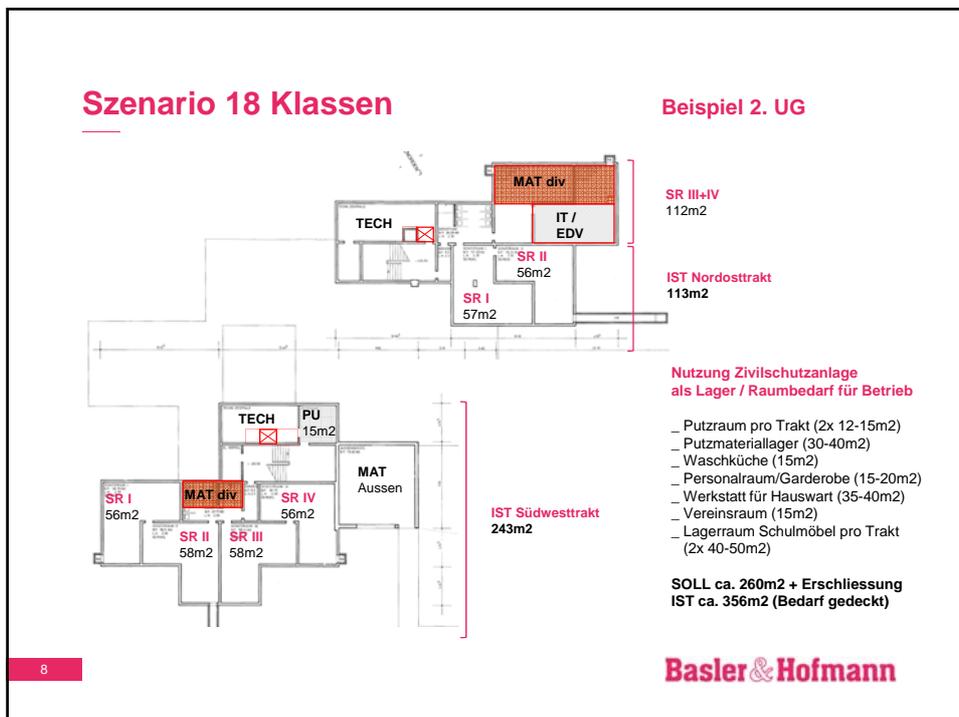
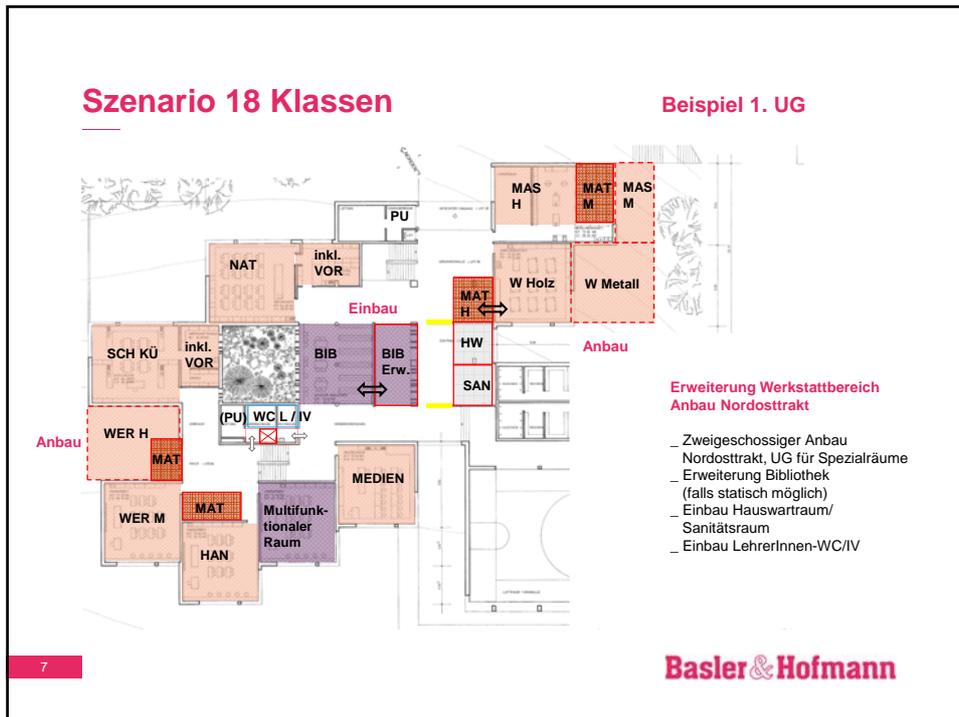
4



5



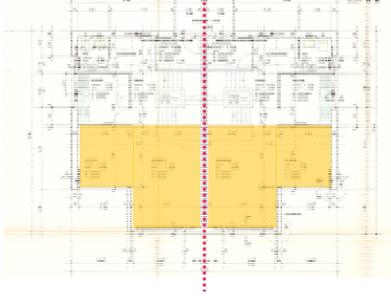
6



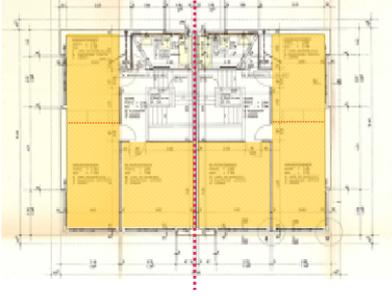
Szenario 18 Klassen

Umnutzung Hauswartwohnung

EG



OG



SCHULPSYCH. PRIMAR 22m² SCHULPSYCH. SEK 22m²

SCHULPSYCH. PRIMAR 37m² SCHULPSYCH. SEK 37m²

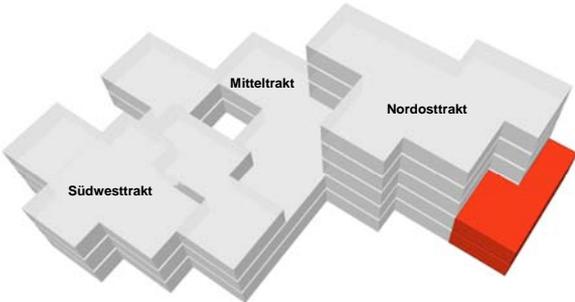
9

Basler & Hofmann

FAZIT

Umsetzung RRP 18 Klassen + zusätzlicher Raumbedarf im Bestand möglich mit:

- Anbau über 2 Geschosse für Lehrkraftbereich EG und Werkräume UG im Nordostrakt



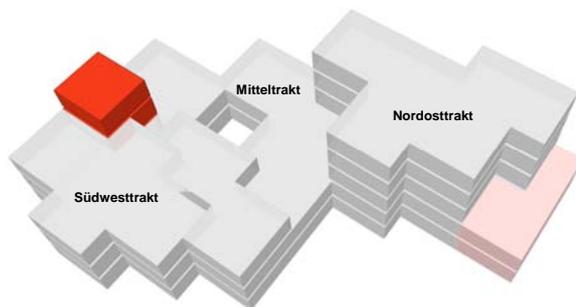
Südwesttrakt Mitteltrakt Nordostrakt

10

Basler & Hofmann

FAZIT

- Anbau über 4 Geschosse für Klassenzimmer zwischen Mittel- und Südwesttrakt



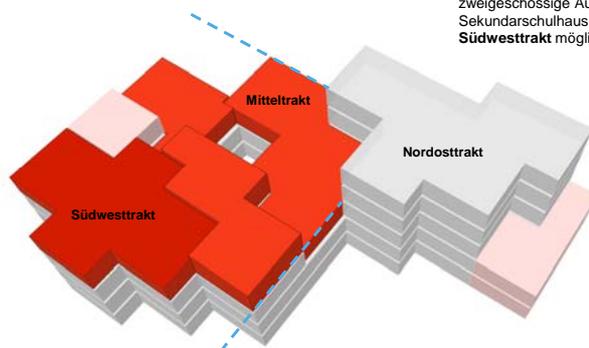
11

Basler & Hofmann

FAZIT

- Aufstockung um 1 Geschoss für Klassenzimmer und Spezialräume im Mittel- und Südwesttrakt

Hinweis: Gemäss Überprüfungsbericht zur Tragwerksstruktur sind ein- bis zweigeschossige Aufstockungen beim Sekundarschulhaus im **Mittel- und Südwesttrakt** möglich



12

Basler & Hofmann

Visualisierung

Sekundarschulhaus



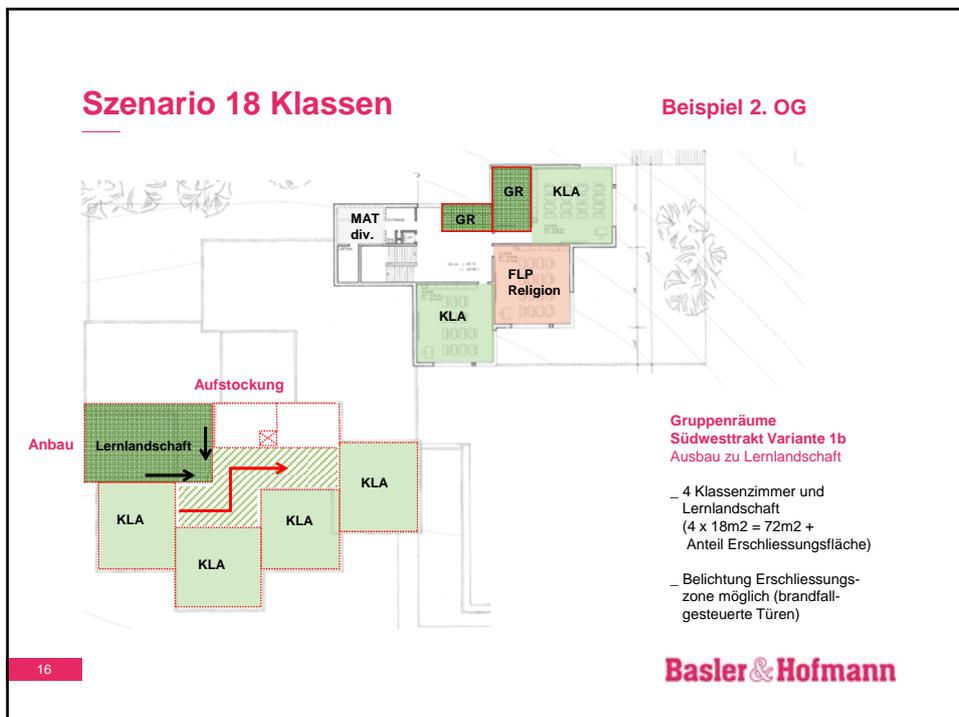
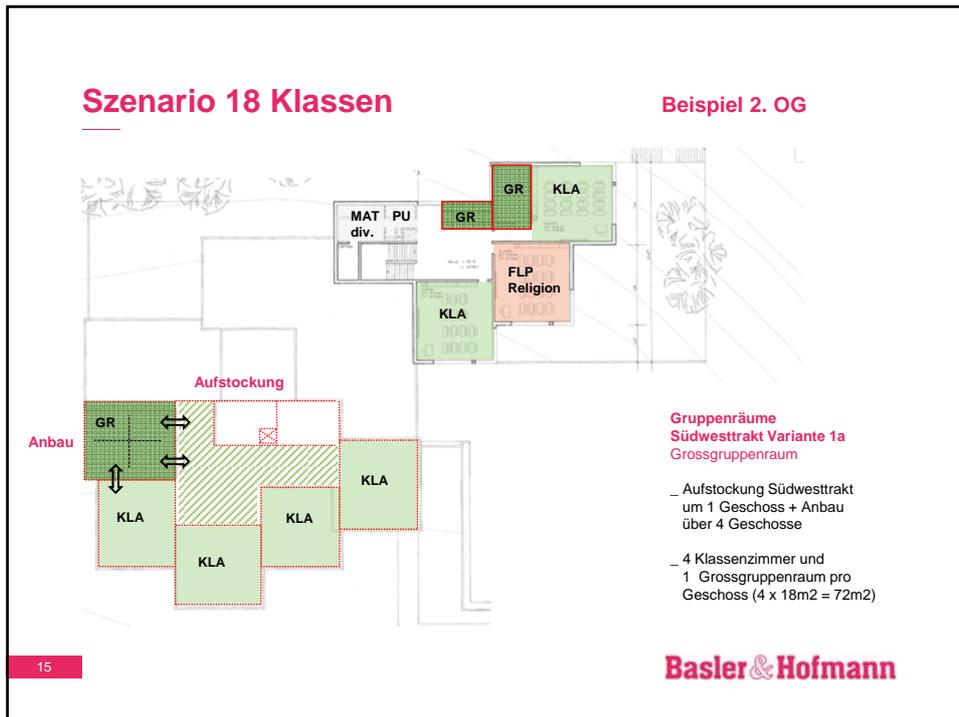
13

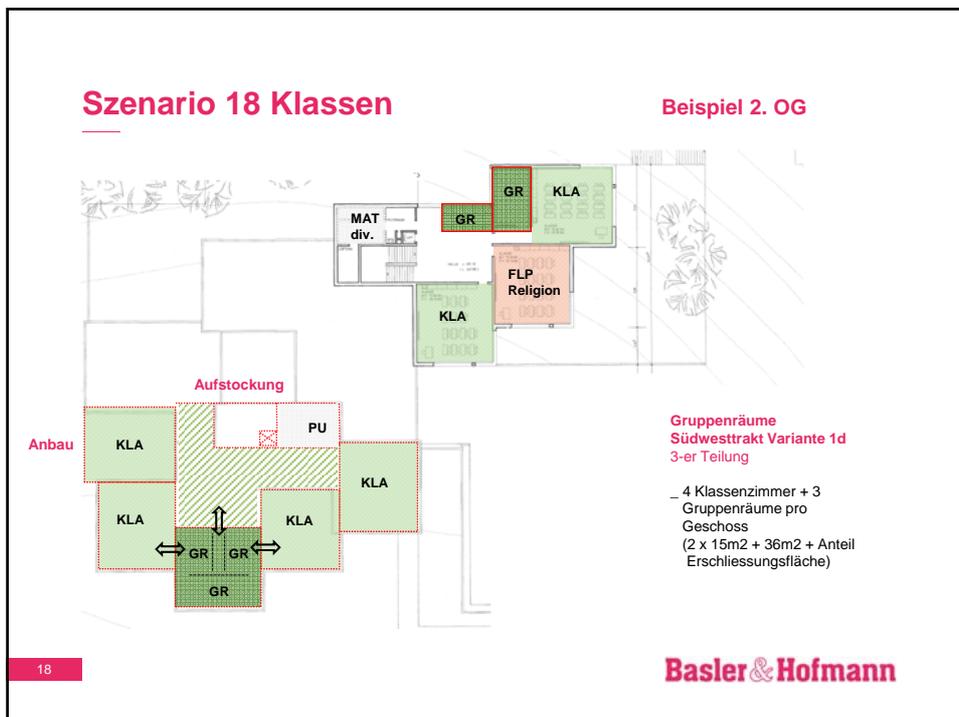
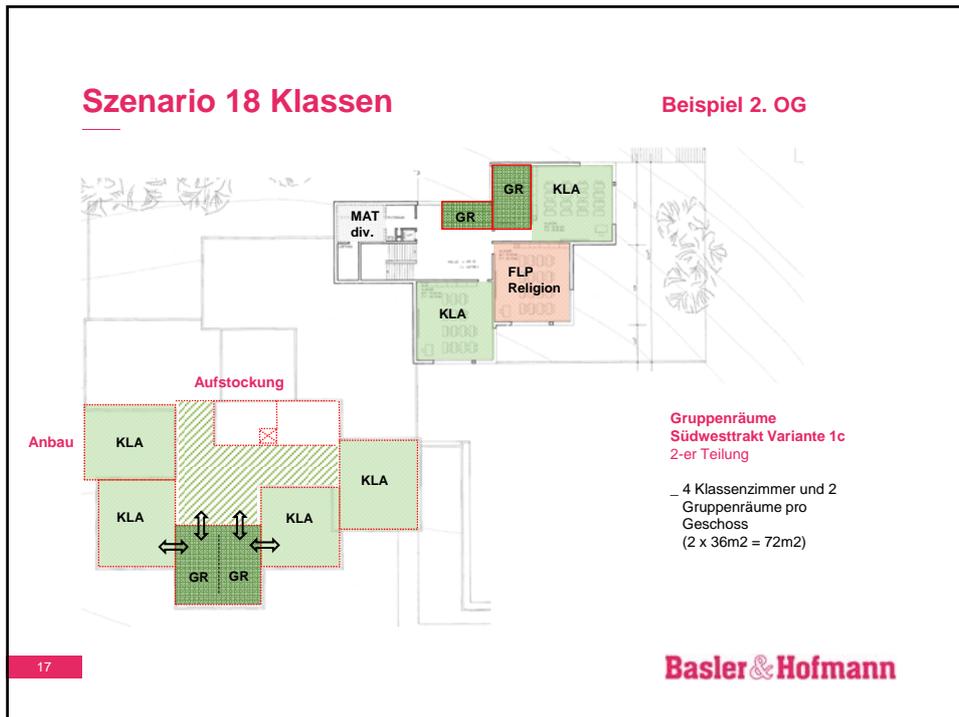
Basler & Hofmann

**Varianten Gruppenräume
Sekundarschule**

14

Basler & Hofmann





**Primarschule
Szenario 15 PS + 3 KIGA**

19 **Basler & Hofmann**

Überblick RRP Primarschule + Kindergarten

RRP 12 Klassen + 2 KIGA mit zus. Raumbedarf	RRP 18 Klassen + 2 KIGA mit zus. Raumbedarf	RRP 15 Klassen + 3 KIGA mit zus. Raumbedarf
<p>Fläche SOLL nach RRP + Zusatz 2'458 m²</p> <p>Fläche IST (11 PS + 2 KIGA) 2'561 m²</p> <p><small>*zus. Raumbedarf PS ca. 252 m²</small></p>	<p>RRP 18 Klassen PS 3'060 m²</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>RRP 2 Klassen KIGA* 298 m²</p> <p style="text-align: center;">=</p> <p>Fläche SOLL nach RRP + Zusatz 3'358 m²</p> <p><small>*zus. Raumbedarf KIGA ca. 87m²</small></p>	<p>RRP 15 Klassen PS* 2'592 m²</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>RRP 3 Klassen KIGA* 447 m²</p> <p style="text-align: center;">=</p> <p>Fläche SOLL nach RRP + Zusatz 3'039 m²</p> <p><small>*zus. Raumbedarf total ca.339m²</small></p>
SJ 2012/13		SJ 2020-25

20 **Basler & Hofmann**

Szenario 15 PS + 3 KIGA

Beispiel 2. OG

Aufstockung Südwesttrakt um 1 Geschoss und Anbau über 4 Geschosse

- _ Aufstockung und Anbau Südwesttrakt für zusätzliche Klassenzimmer
- _ 2er -Teilung Schulzimmer für Gruppenräume und flexible Therapie-/Besprechungszimmer
- _ Anbau Lift im Atrium

Aufstockung und Anbau Südwesttrakt

Basler & Hofmann

21

Szenario 15 PS + 3 KIGA

Beispiel 1. OG

Raumrochade 1. OG

- _ Lehrkraftbereich PS und SL
- _ alternativ: 3er -Teilung Schulzimmer für Gruppenräume und flexible Therapie-/Besprechungszimmer
- _ Einbezug der Erschliessungsfläche zu Gruppenräumen schwierig -> Freihaltung Fluchtwege!

Anbau Südwesttrakt

Basler & Hofmann

22

Szenario 15 PS + 3 KIGA

Beispiel EG

Anbau Nordtrakt im EG für Kindergarten

- _ Eingeschossiger Anbau 3 x 36m² für Gruppenräume, integrierter Lehrkraftbereich und Materialräume
- _ Aussenraumzugang von gemeinsamer Garderobe
- _ Aussenraum teilw. gedeckt

Basler & Hofmann

23

Szenario 15 PS + 3 KIGA

Beispiel 1. UG

Raumrochade UG

- _ Nutzung UG für Spezialräume Handarbeiten / Werken
- _ Bestand ehem. Therapiezimmer als flexible Räume (Förderung/Besprechung)

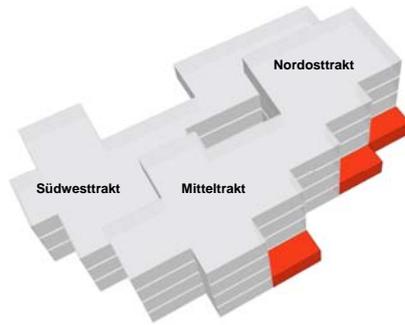
Basler & Hofmann

24

FAZIT

Umsetzung RRP 15 Klassen + 3 KIGA + Zusatz möglich mit:

- Anbau über 1 Geschoss für Gruppenräume Kindergarten im Nordost- und Mitteltrakt

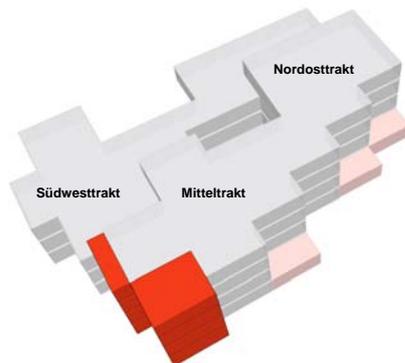


25

Basler & Hofmann

FAZIT

- Anbau über 4 Geschosse für Klassenzimmer im Mittel- und Südwesttrakt

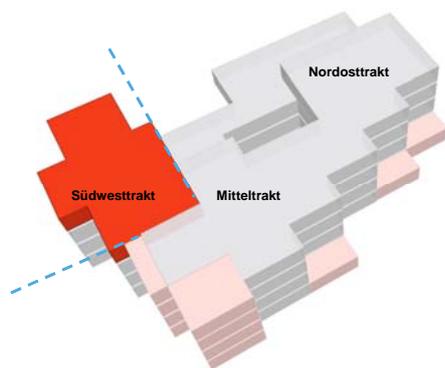


26

Basler & Hofmann

FAZIT

- Aufstockung um 1 Geschoss für Klassenzimmer und Gruppenräume im Südwesttrakt

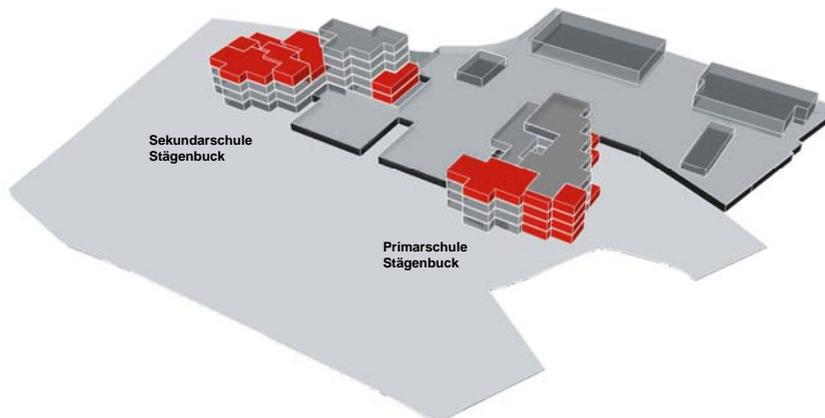


Hinweis:
Gemäss Überprüfungsbericht zur Tragwerksstruktur werden ein bis zweigeschossige Aufstockungen beim Primarschulhaus aufgrund geringer Tragreserven und demzufolge der Verhältnismässigkeit nur im **Südwesttrakt** empfohlen

27

Basler & Hofmann

Visualisierung Gesamtanlage

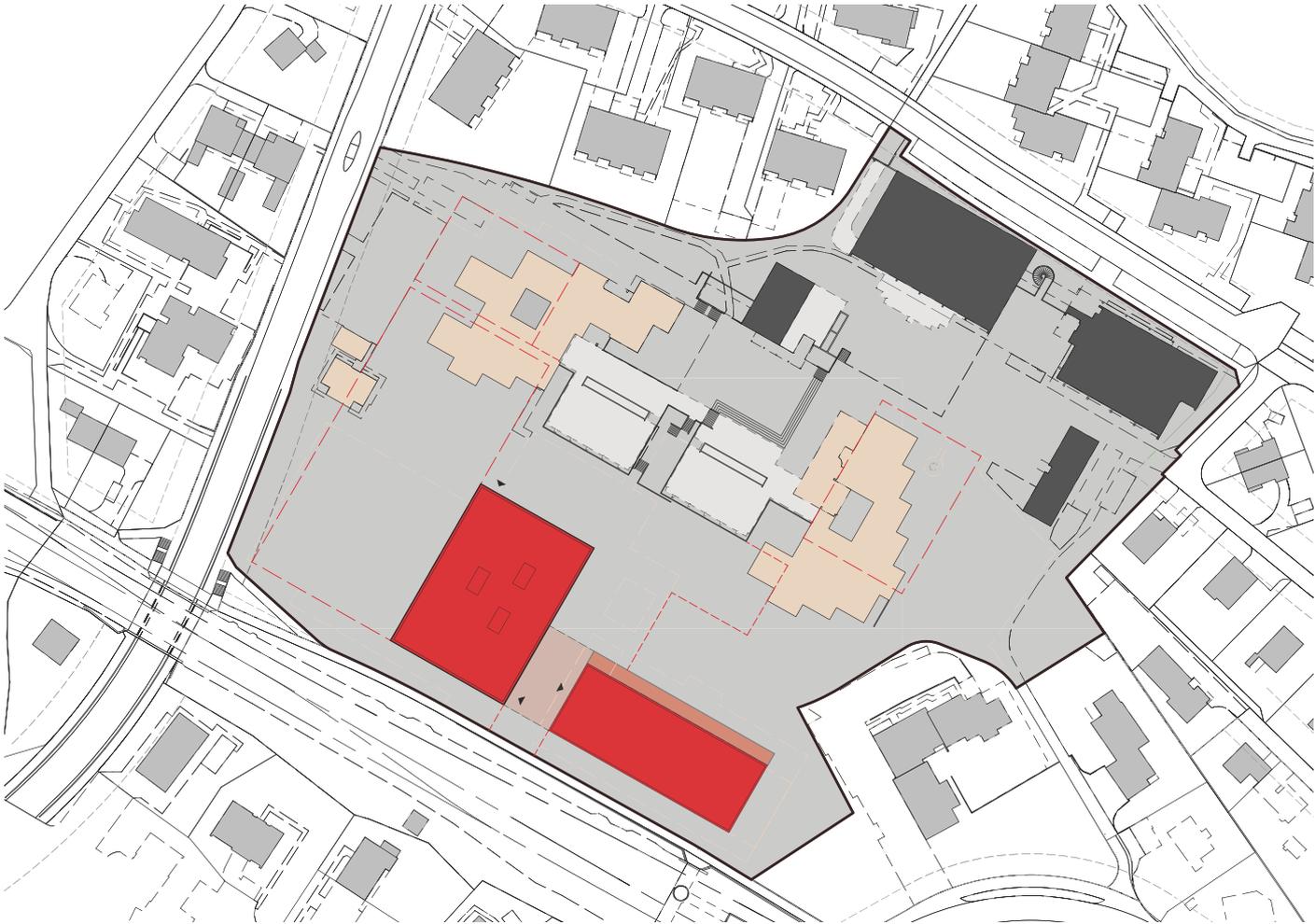


28

Basler & Hofmann

Anhang 5

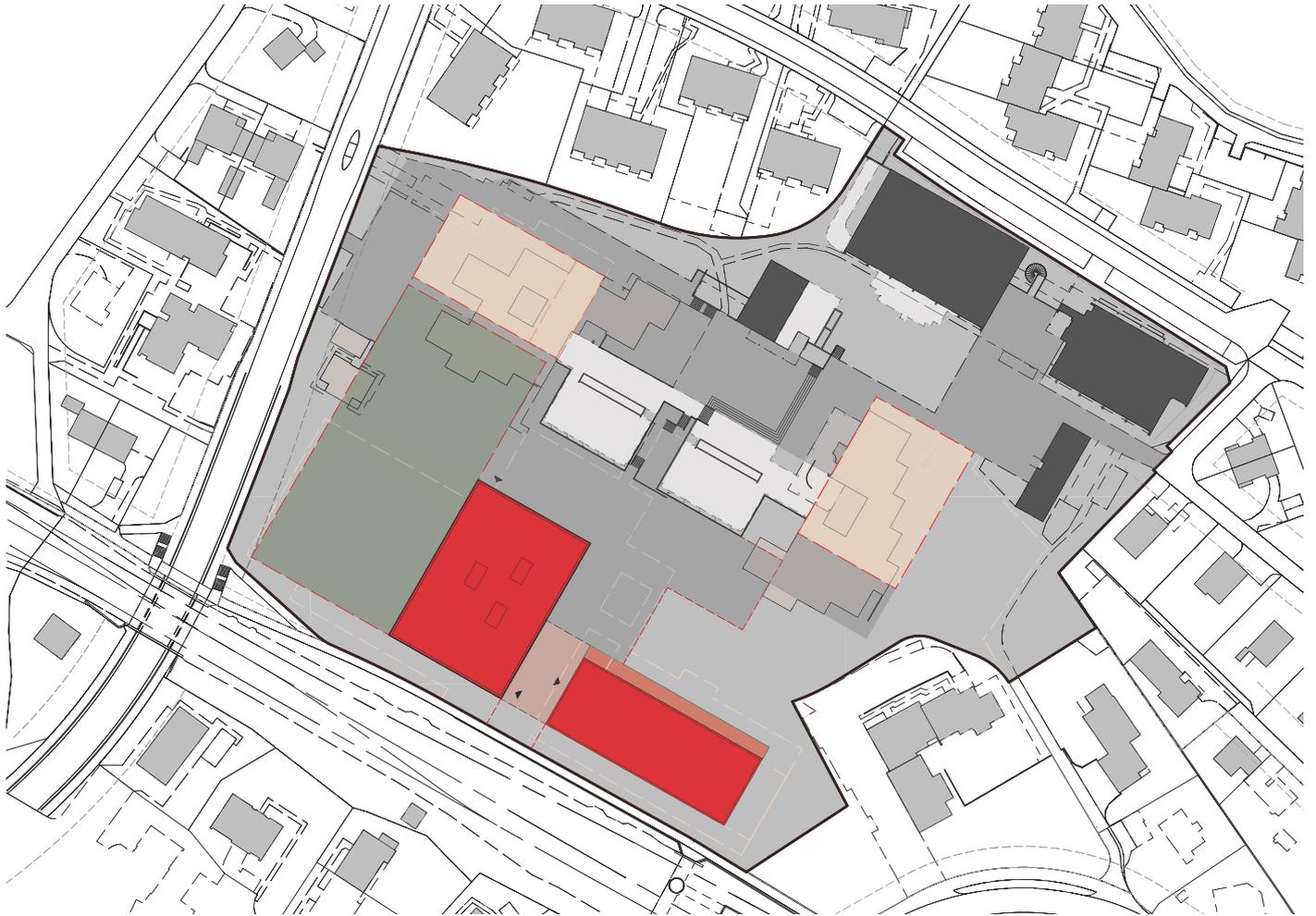
Plandokumentation Variante 2



Situationsplan

10 50

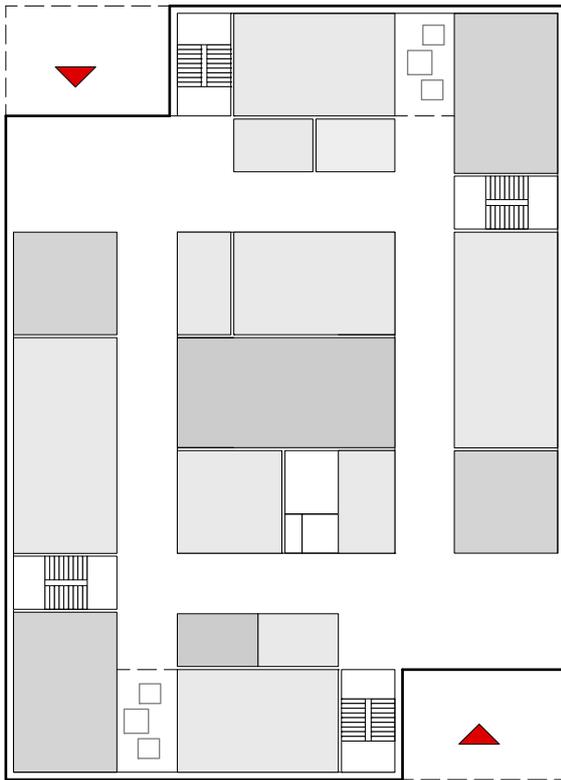




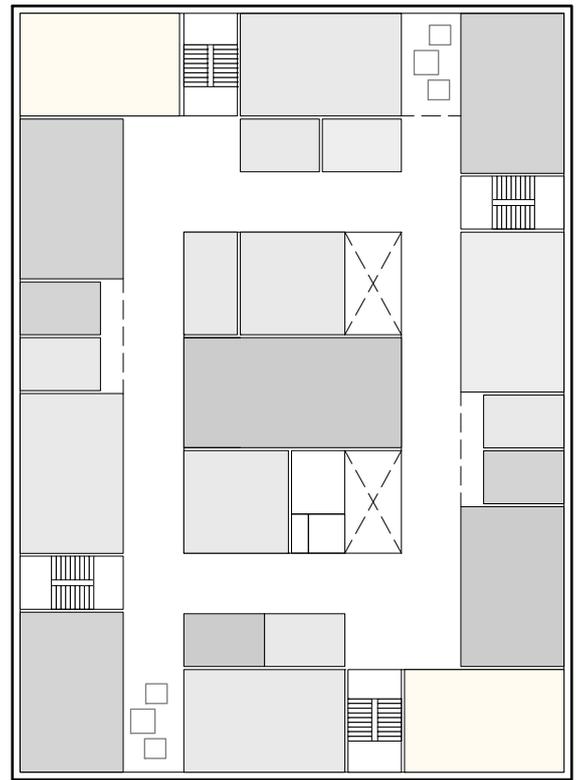
Aussenraum

10 50

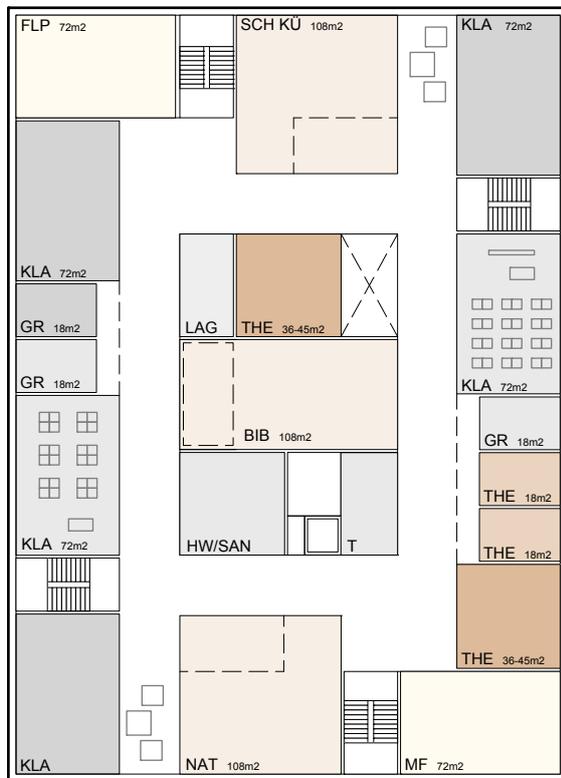




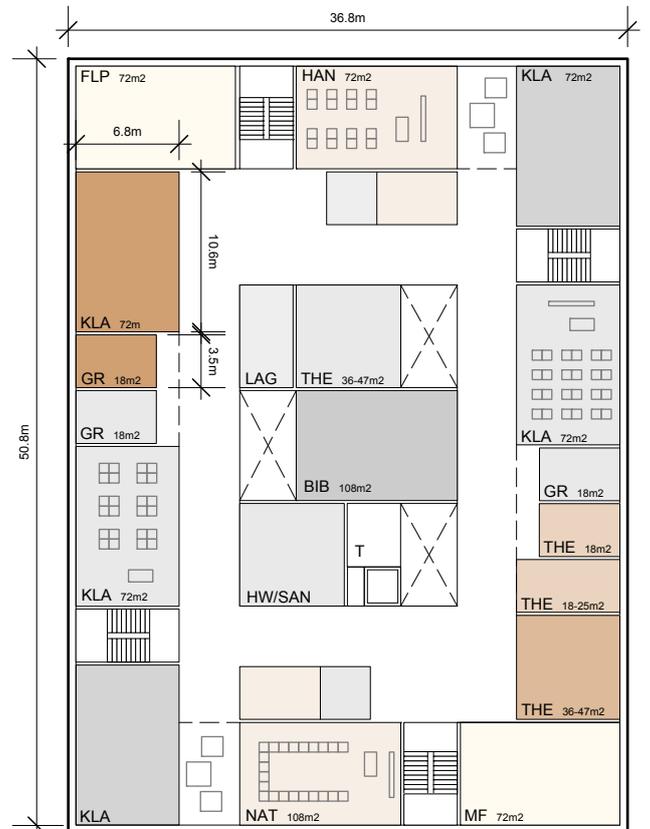
EG



OG 1

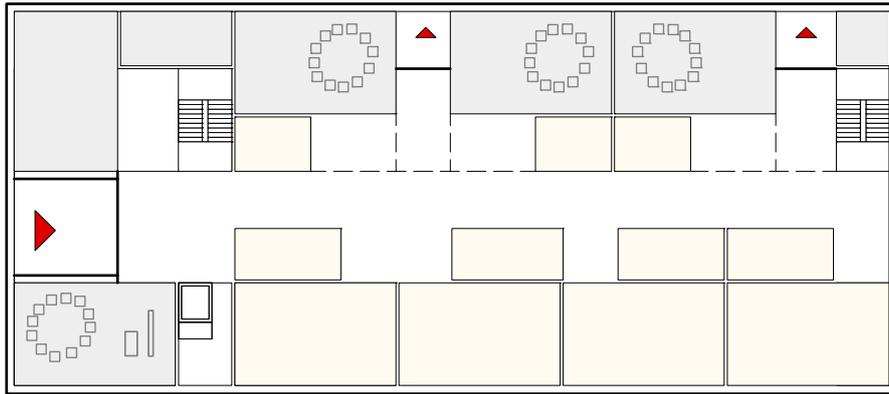


OG 2



OG 3

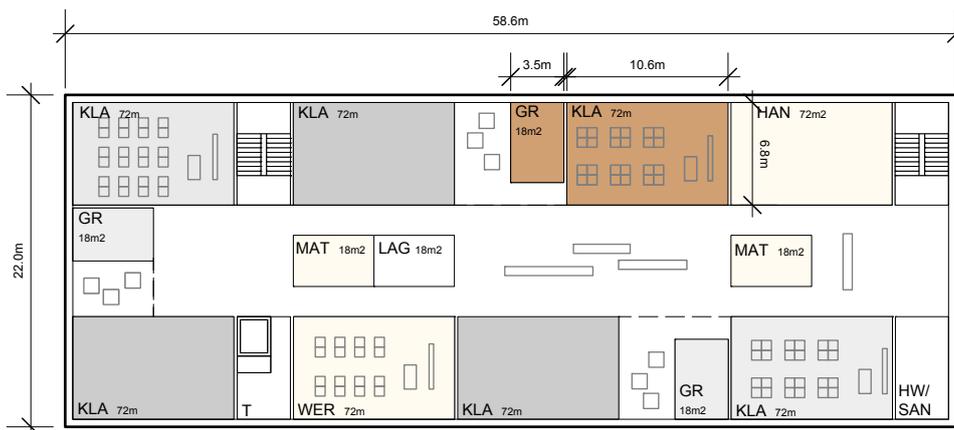
Grundrisse Neubau Sekundarschule 1.500



EG

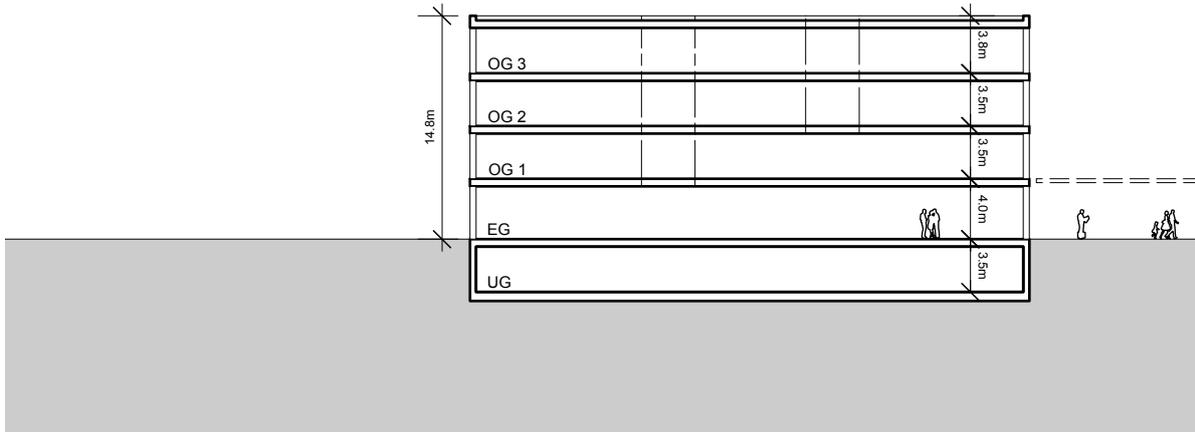


OG 1/2

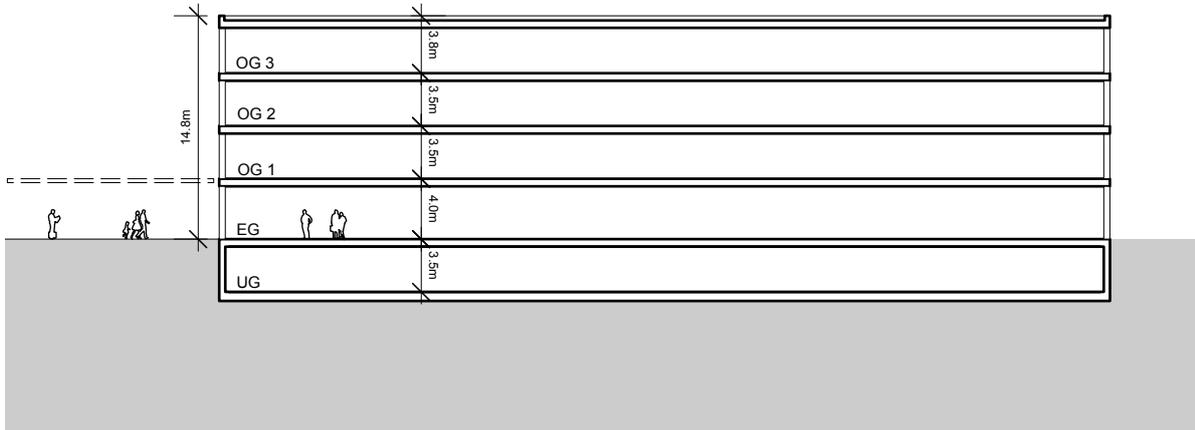


OG 3

Grundrisse Neubau Primarschule 1.500



Querschnitt Neubau Sekundarschule

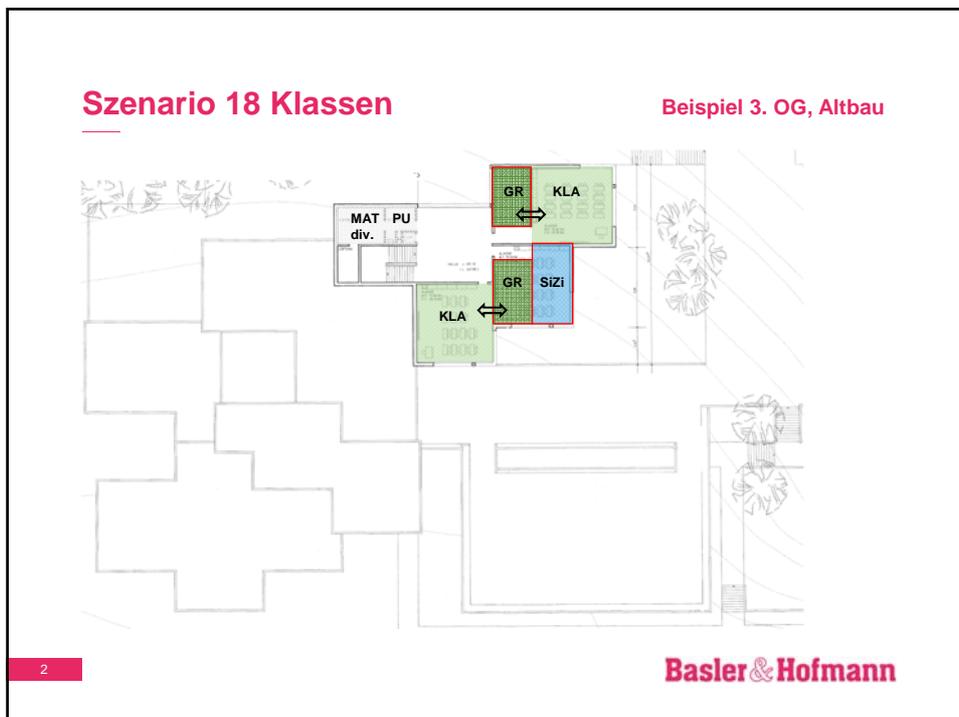


Querschnitt Neubau Primarschule

Schnitte 1.500

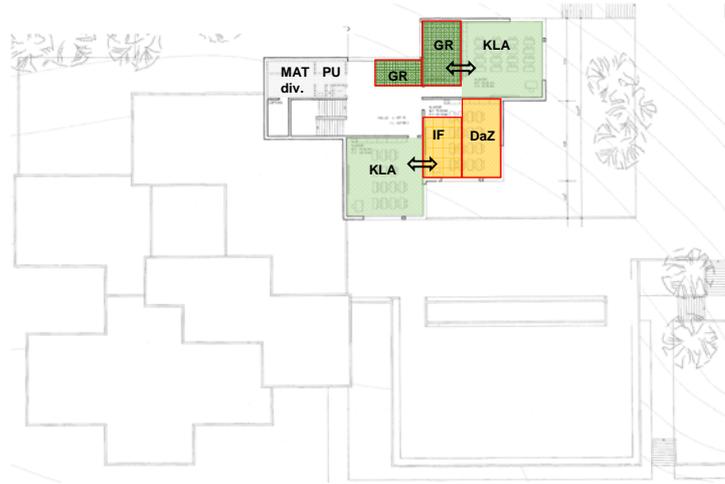
Anhang 6

Plandokumentation Variante 3



Szenario 18 Klassen

Beispiel 2. OG, Altbau

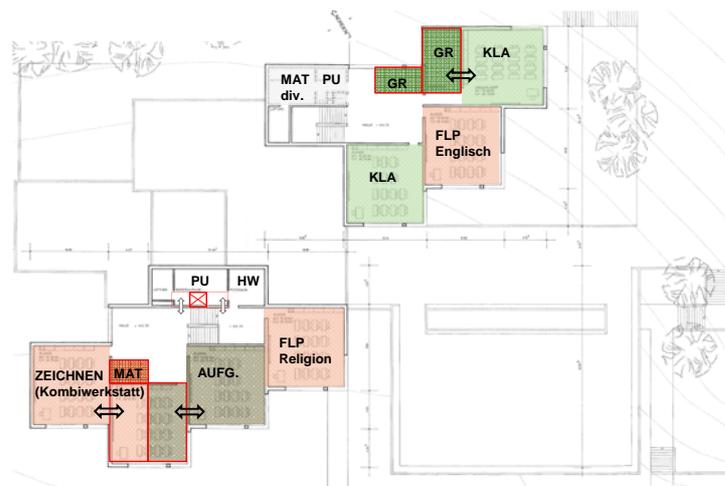


3

Basler & Hofmann

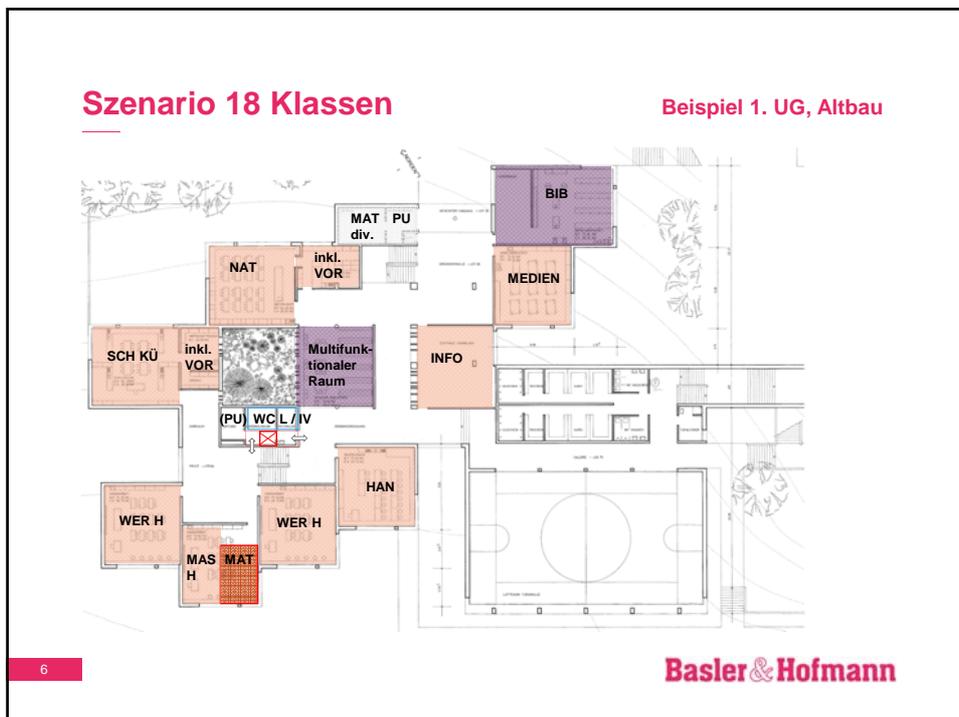
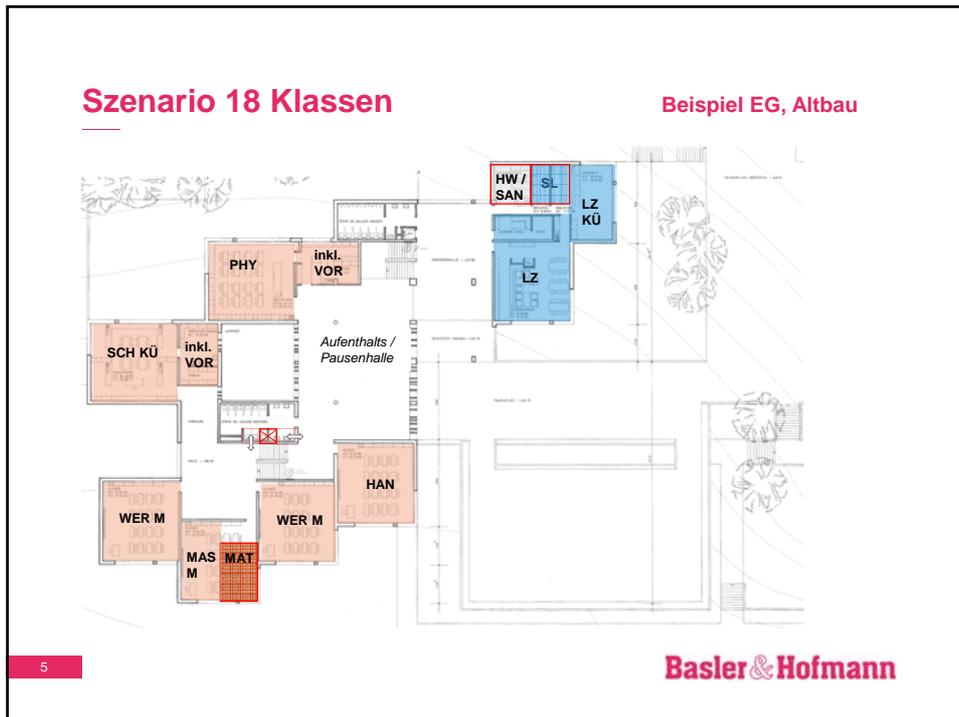
Szenario 18 Klassen

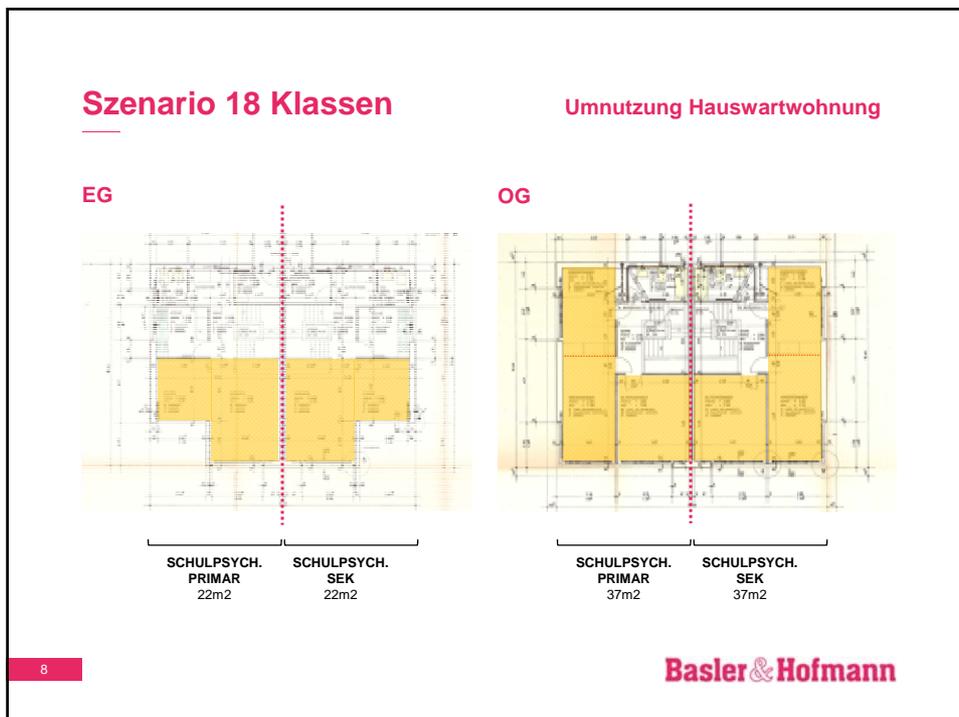
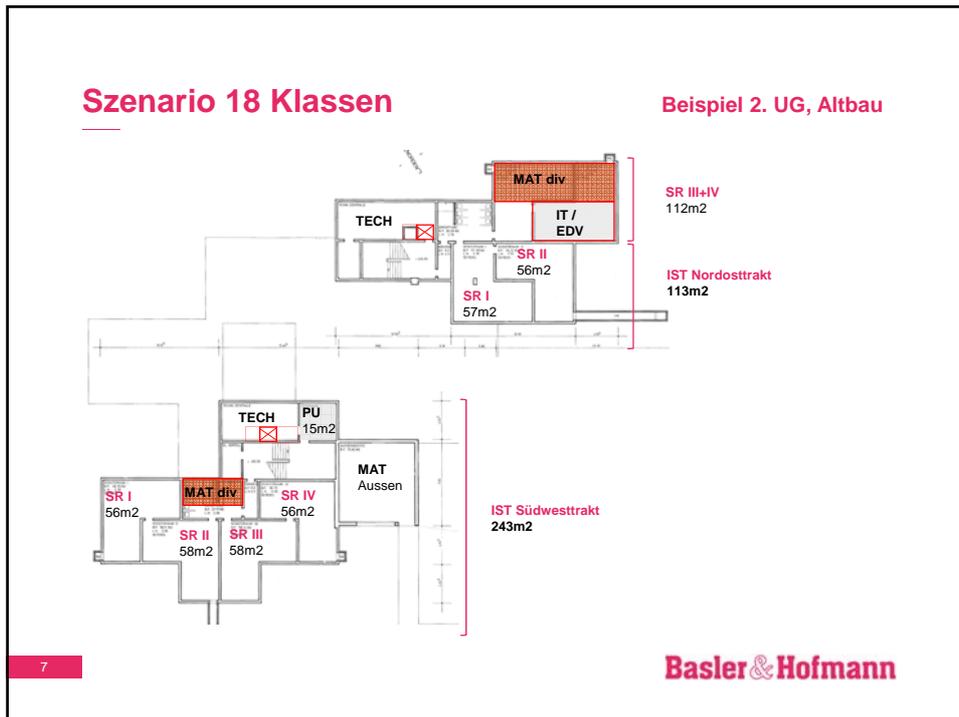
Beispiel 1. OG, Altbau



4

Basler & Hofmann





**Primarschule Szenario
15 PS + 3 KIGA, Altbau**

9

Basler & Hofmann

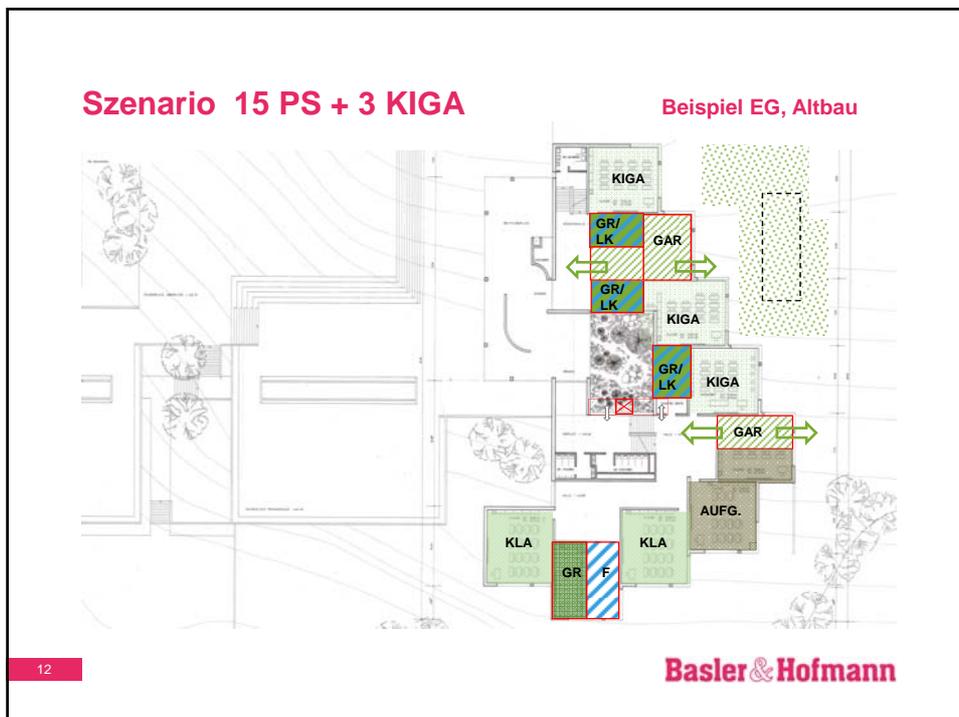
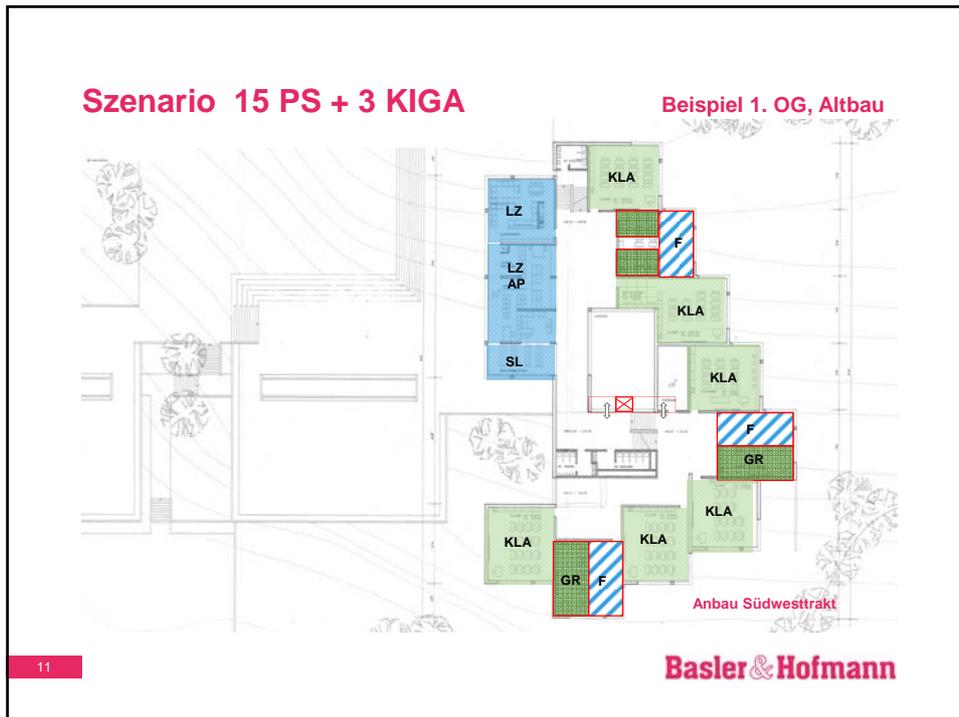
Szenario 15 PS + 3 KIGA

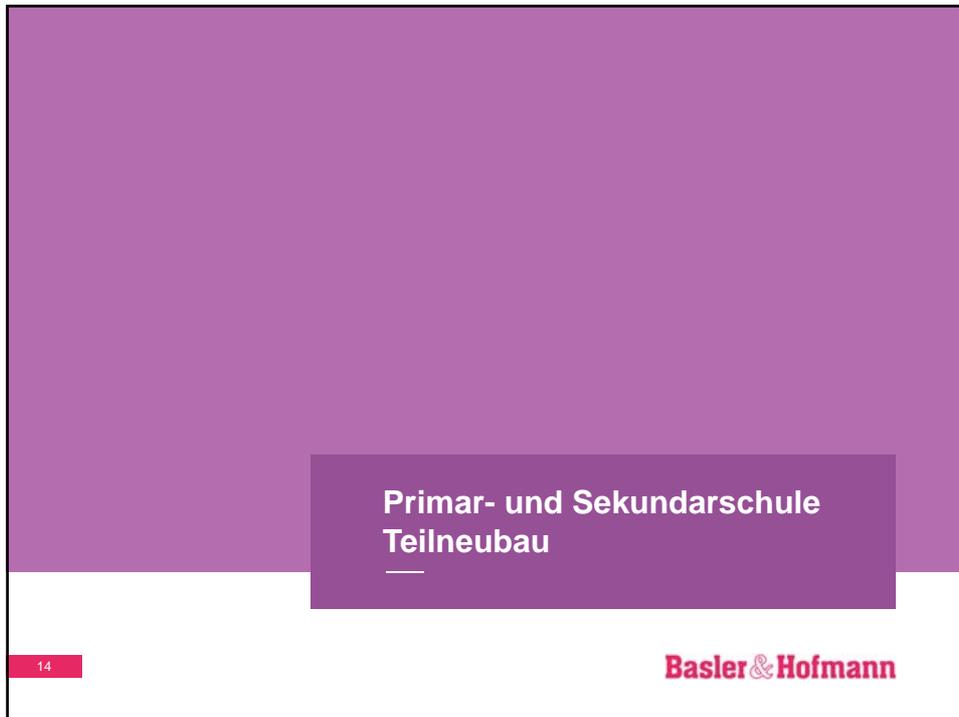
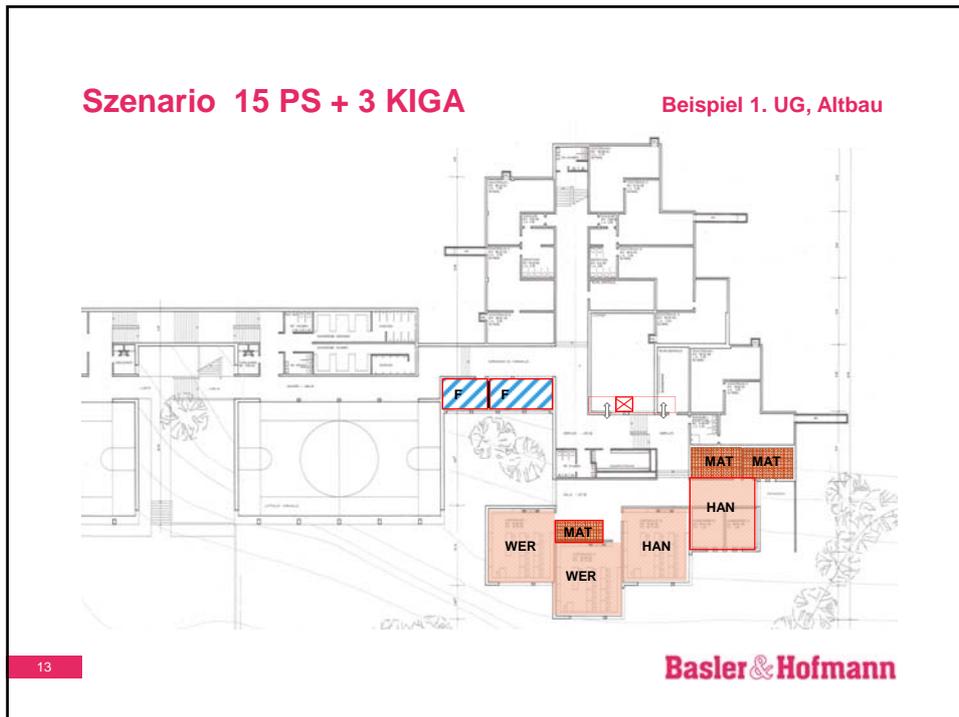
Beispiel 2. OG, Altbau

Aufstockung und Anbau Südwesttrakt

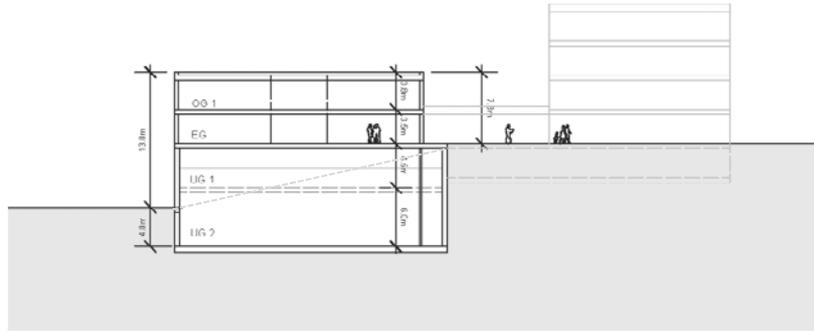
10

Basler & Hofmann





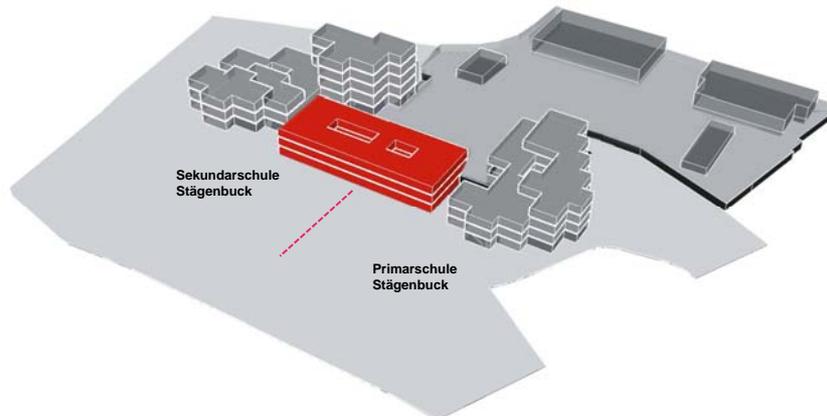
Schematischer Schnitt



21

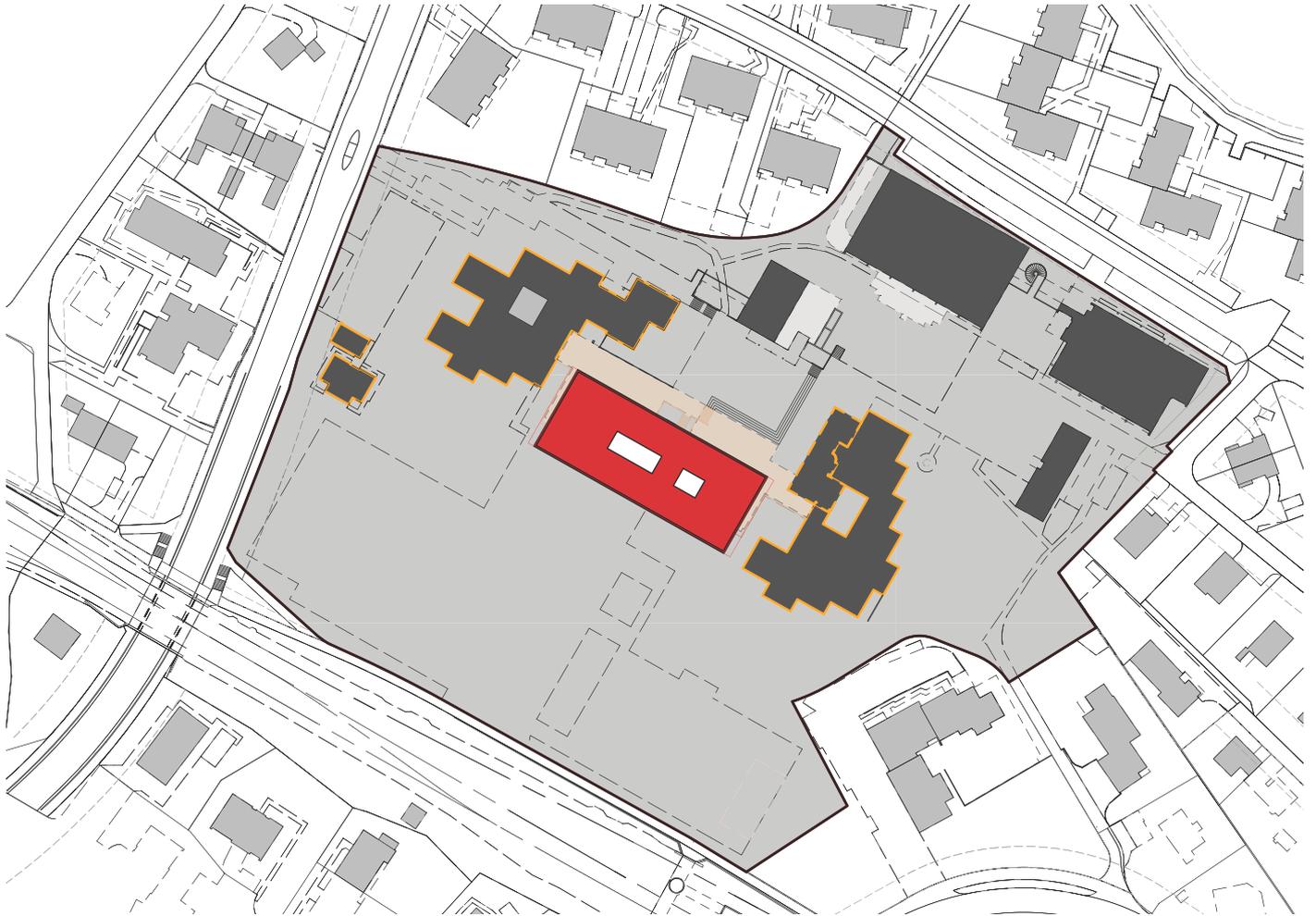
Basler & Hofmann

Visualisierung Gesamtanlage



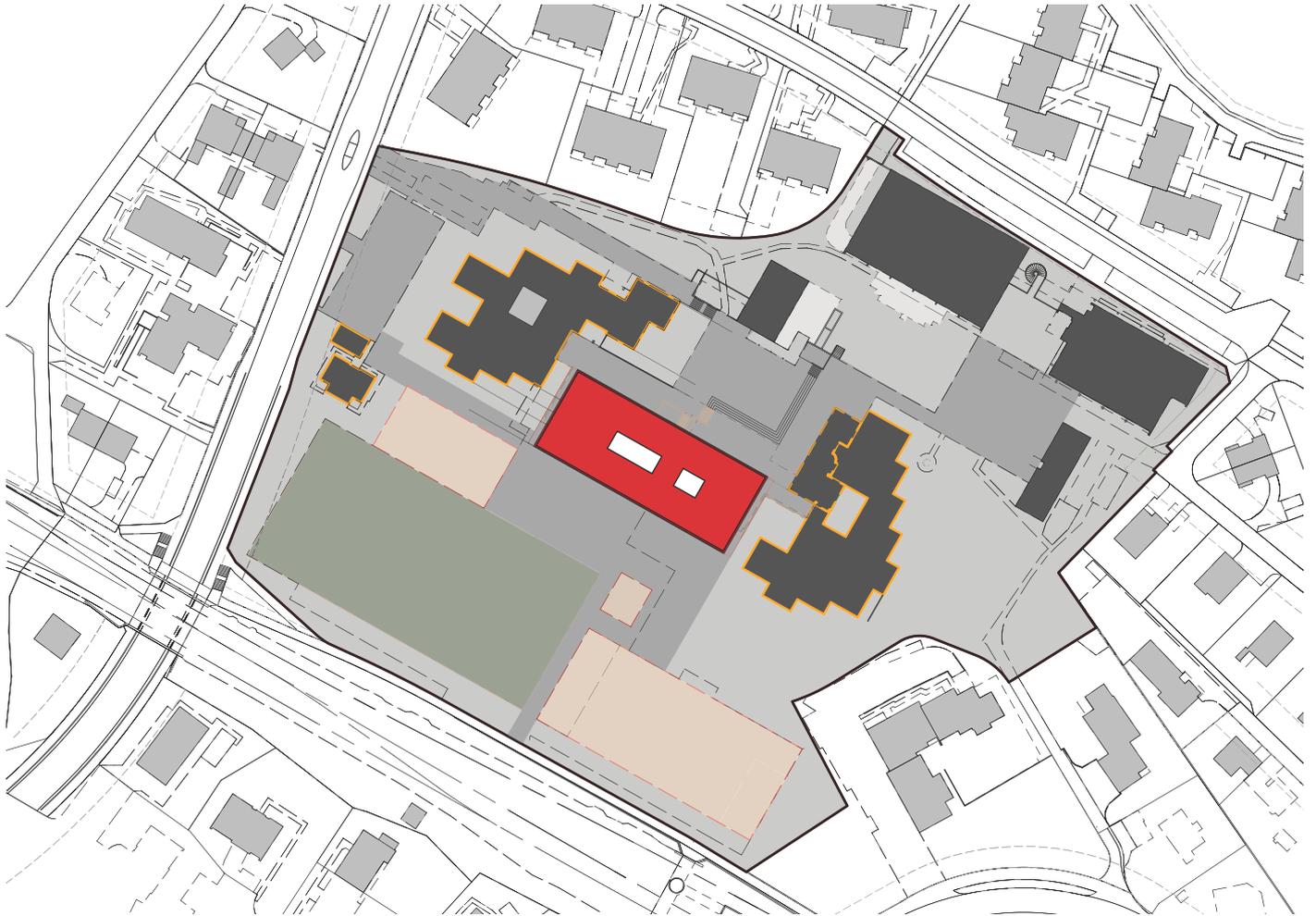
22

Basler & Hofmann



Situationsplan

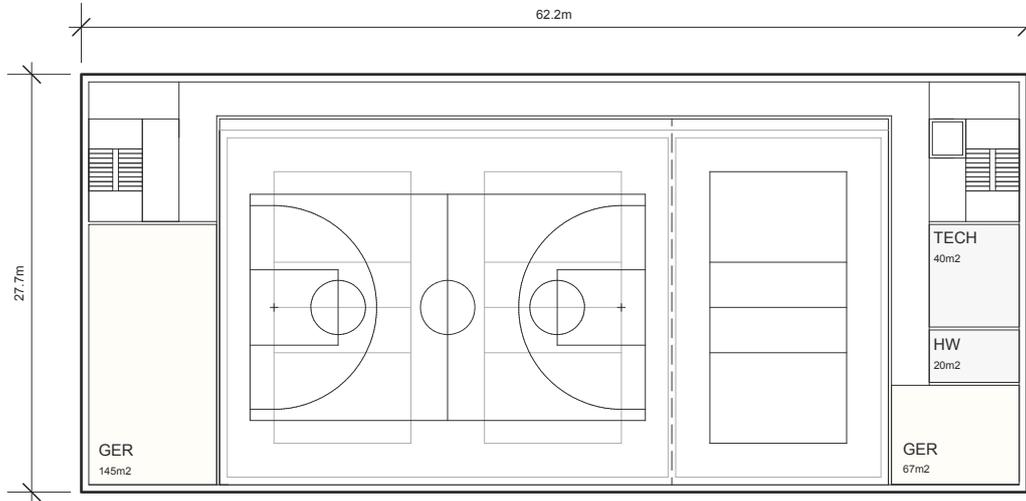




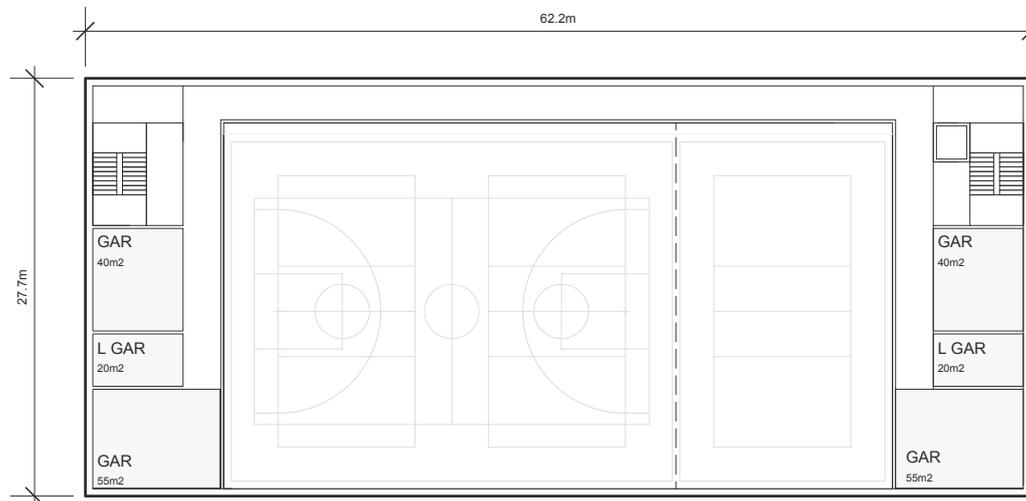
Aussenraum

10 50



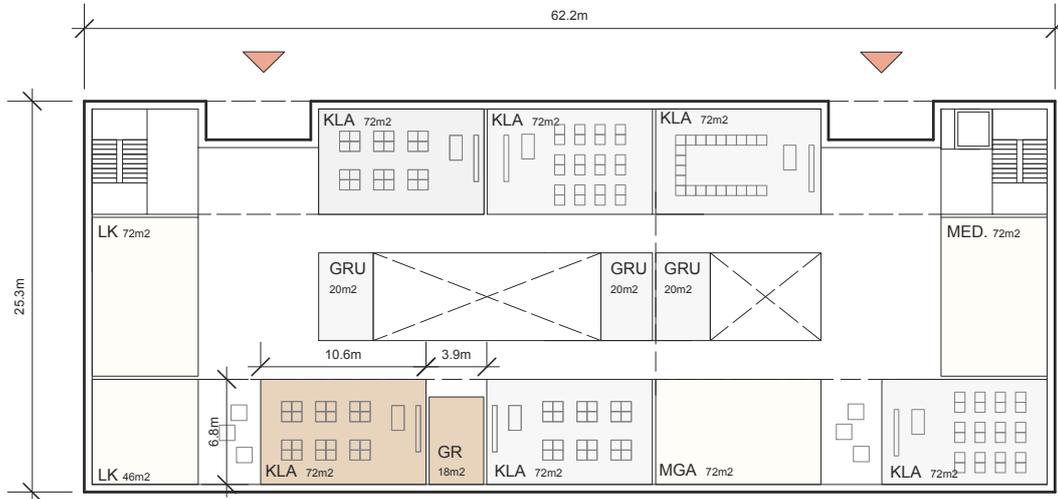


UG 2

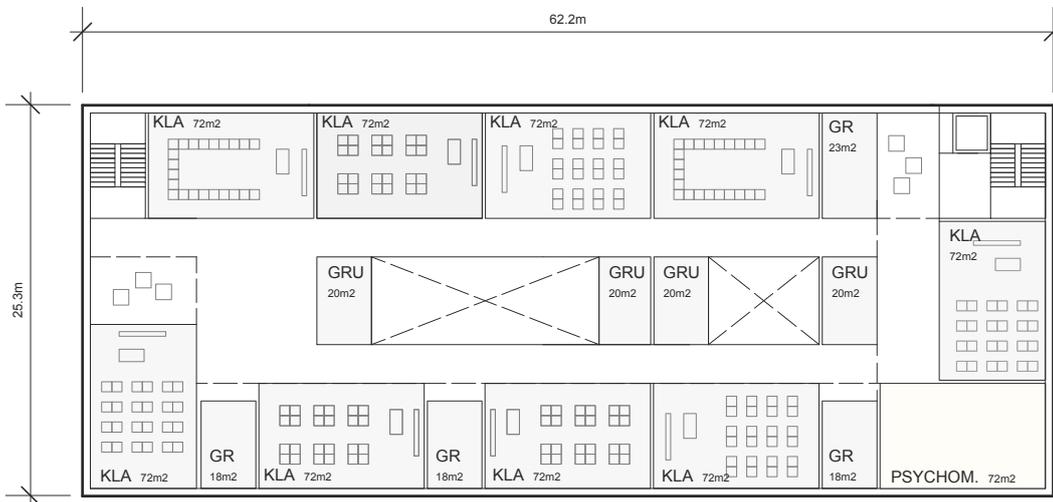


UG 1

Grundrisse 1.500

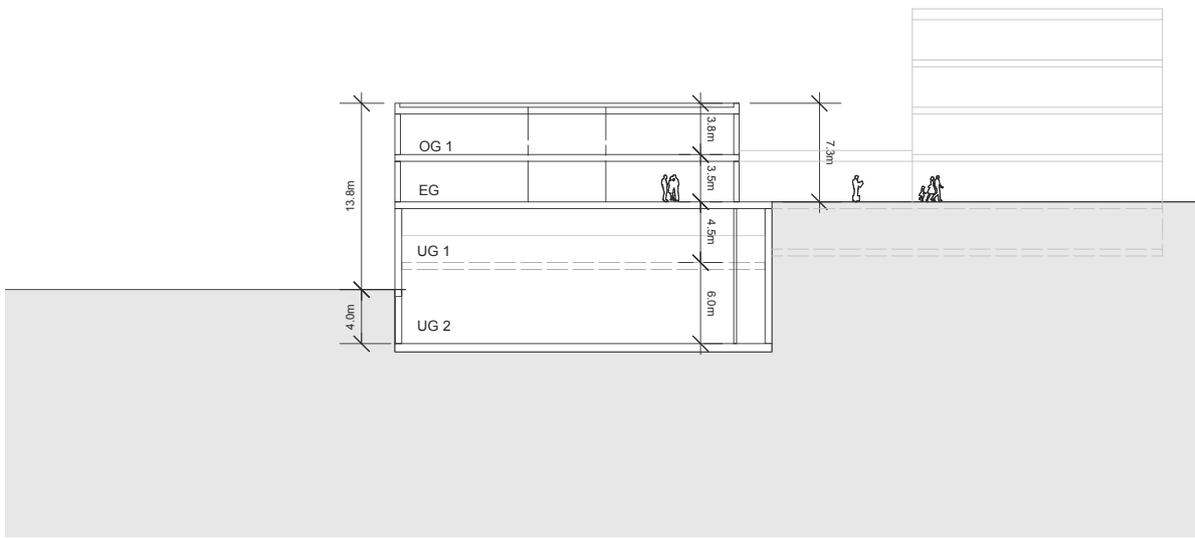


EG



OG 1

Grundrisse 1.500



Querschnitt Teilneubau

Schnitt 1.500

Richraumprogramm													
Schule	Raumbedarf für												
Primarschule Dübendorf, Schuljahr	<input type="text" value="15"/>	Klassen total											
Grundlage: Empfehlungen für Schuljahr	<input type="text" value="15"/>	Klassen PS											
	<input type="text" value="0"/>	weitere Klassen PS (MJK etc)											
Raumtypen und Raumgruppen	Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	Altbau				Neubau				
					Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	
		m2	m2	m2		m2	m2	m2		m2	m2	m2	m2
I Klassenzimmer				1'080				864					216
Klassenzimmer	<input type="text" value="15"/>	72	1'080		<input type="text" value="12"/>	72	864		<input type="text" value="3"/>	72	216		
II Gruppenräume				270				216					54
Gruppenraum	<input type="text" value="15"/>	18	270		<input type="text" value="12"/>	18	216		<input type="text" value="3"/>	18	54		
III Spezialräume Unterricht				288				288					0
Handarbeiten	<input type="text" value="2"/>	72	144	] 288	<input type="text" value="2"/>	72	144	] 288	<input type="text" value="0"/>	72	0	] 0	
Werken	<input type="text" value="2"/>	72	144		<input type="text" value="2"/>	72	144		<input type="text" value="0"/>	72	0		
plus evtl. Brenn- und Materialraum	<input type="text" value="0"/>	18	0		<input type="text" value="0"/>	18	0		<input type="text" value="0"/>	18	0		
Werkstatt Holz	<input type="text" value="0"/>	72	0		<input type="text" value="0"/>	72	0		<input type="text" value="0"/>	72	0		
Werkstatt Metall	<input type="text" value="0"/>	72	0		<input type="text" value="0"/>	72	0		<input type="text" value="0"/>	72	0		
plus evtl. Säure- und Spritzraum	<input type="text" value="0"/>	18	0		<input type="text" value="0"/>	18	0		<input type="text" value="0"/>	18	0		
Kombi(Werkstatt)raum	<input type="text" value="0"/>	108	0		<input type="text" value="0"/>	108	0		<input type="text" value="0"/>	108	0		
Naturkunde inkl. Sammlung und Informatik/Medienraum	<input type="text" value="0"/>	108	0		<input type="text" value="0"/>	108	0		<input type="text" value="0"/>	108	0		
Schulküche inkl. Vorrats- und	<input type="text" value="0"/>	72	0		<input type="text" value="0"/>	72	0		<input type="text" value="0"/>	72	0		
	<input type="text" value="0"/>	108	0			<input type="text" value="0"/>	108		0		<input type="text" value="0"/>		108	0		0
IV Spezialräume Material				72				72					0
Materialraum Handarbeit	<input type="text" value="2"/>	18	36	] 72	<input type="text" value="2"/>	18	36	] 72	<input type="text" value="0"/>	18	0	] 0	
Materialraum Werken	<input type="text" value="2"/>	18	36		<input type="text" value="2"/>	18	36		<input type="text" value="0"/>	18	0		
Materialraum Holz	<input type="text" value="0"/>	18	0		<input type="text" value="0"/>	18	0		<input type="text" value="0"/>	18	0		
Materialraum Metall	<input type="text" value="0"/>	18	0		<input type="text" value="0"/>	18	0		<input type="text" value="0"/>	18	0		
Material- und Geräteraum Kombiwerkstatt	<input type="text" value="0"/>	18	0		<input type="text" value="0"/>	18	0		<input type="text" value="0"/>	18	0		
	<input type="text" value="0"/>	18	0			<input type="text" value="0"/>	18		0		<input type="text" value="0"/>		18	0		0
V Therapieräume				180				108					72
Therapieraum	<input type="text" value="2"/>	36	72	] 144	<input type="text" value="2"/>	36	72	] 72	<input type="text" value="0"/>	36	0	] 72	
Psychomotoriktherapieraum	<input type="text" value="1"/>	72	72		<input type="text" value="0"/>	72	0		<input type="text" value="1"/>	72	72		
Zusätzlicher Raumbedarf	<input type="text" value="1"/>	36	36	36	<input type="text" value="1"/>	36	36	36	<input type="text" value="0"/>	36	0	0	<input type="text" value="0"/>
> zusätzliche Therapieräume													
VI Gemeinschaftsräume				270				198					72
Mehrzwecksaal / Singsaal	<input type="text" value="1"/>	108	108	] 198	<input type="text" value="1"/>	108	108	] 198	<input type="text" value="0"/>	108	0	] 0	
Bibliothek / Mediothek	<input type="text" value="1"/>	90	90		<input type="text" value="1"/>	90	90		<input type="text" value="0"/>	90	0		
Zusätzlicher Raumbedarf	<input type="text" value="1"/>	72	72	72	<input type="text" value="0"/>	72	0	0	<input type="text" value="1"/>	72	72	72	<input type="text" value="0"/>
> Medienraum													
VII Betreuung und Verpflegung				90				90					0
Aufenthalts- / Blockzeitenraum	<input type="text" value="1"/>	90	90		<input type="text" value="1"/>	90	90		<input type="text" value="0"/>	90	0		
VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerr.)				270				270					0
Lehrpersonen- / Leitungsbereich / Schulleitungsbüro	<input type="text" value="15"/>	6	90	] 198	<input type="text" value="15"/>	6	90	] 198	<input type="text" value="0"/>	6	0	] 0	
Arbeitsplätze	<input type="text" value="1"/>	18	18		<input type="text" value="1"/>	18	18		<input type="text" value="0"/>	18	0		
	<input type="text" value="15"/>	6	90		<input type="text" value="15"/>	6	90		<input type="text" value="0"/>	6	0		
<i>nicht im RRP eingerechnet:</i> Archiv-, Material- und Lagerraum	<input type="text" value="15"/>	9	135		<input type="text" value="15"/>	9	135		<input type="text" value="0"/>	9	0		
Zusätzlicher Raumbedarf	<input type="text" value="2"/>	36	72	72	<input type="text" value="2"/>	36	72	72	<input type="text" value="0"/>	36	0	0	<input type="text" value="0"/>
> Besprechungszimmer													
IX Weiteres Raumangebot				72				0					72
> Musikalische Grundausbildung	<input type="text" value="1"/>	72	72	72	<input type="text" value="0"/>	72	0	0	<input type="text" value="1"/>	72	72	72	<input type="text" value="0"/>
Total RRP inkl. Zusatz				2'592				2'106					486
Zusätzlicher Raumbedarf				252				108					144

Richtprogramm													
Schule		Raumbedarf für											
Sekundarschule Dübendorf, Schulanlage		18		Klassen total									
Grundlage: Empfehlungen für Schulhausbauten		15 3		Klassen SEK weitere Klassen									
Raumtypen und Raumgruppen	Altbau				Neubau								
	Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	Anzahl	Fläche	Total	Total SOLL	
		m2	m2	m2		m2	m2	m2		m2	m2	m2	
I Klassenzimmer	1'296				432				864				
Klassenzimmer	18	72	1'296		6	72	432		12	72	864		
II Gruppenräume	324				108				216				
Gruppenraum	18	18	324		6	18	108		12	18	216		
III Spezialräume Unterricht	1'332				1'332				0				
Handarbeiten	2	72	144	1'116	2	72	144	1'116	0	72	0	0	
Werken	0	72	0		0	72	0		0	72	0		
plus evtl. Brenn- und Materialraum	0	18	0		0	18	0		0	18	0		
Werkstatt Holz	2	72	144		2	72	144		0	72	0		
Werkstatt Metall	2	72	144		2	72	144		0	72	0		
plus evtl. Säure- und Spritzraum	0	18	0		0	18	0		0	18	0		
Kombi(Werkstatt)raum Zeichnen/Gestalten	1	108	108		1	108	108		0	108	0		
Naturkunde inkl. Sammlung und Vorbereitung	2	108	216		2	108	216		0	108	0		
Informatik/Medienraum	2	72	144		2	72	144		0	72	0		
Schulküche inkl. Vorrats- und Putzraum	2	108	216		2	108	216		0	108	0		
Zusätzlicher Raumbedarf	2		144		2		144		0		0		
> FLP-Zimmer Religion / Englisch	1	36	36	1	36	36	0	36	0	0	0		
> Maschinenraum Holz	1	36	36	1	36	36	0	36	0	0	0		
> Maschinenraum Metall	1	36	36	1	36	36	0	36	0	0	0		
IV Spezialräume Material	126				126				0				
Materialraum Handarbeit	2	18	36	126	2	18	36	126	0	18	0	0	
Materialraum Werken	0	18	0		0	18	0		0	18	0		
Materialraum Holz	2	18	36		2	18	36		0	18	0		
Materialraum Metall	2	18	36		2	18	36		0	18	0		
Material- und Geräteraum Kombiwerkstatt	1	18	18		1	18	18		0	18	0		
	1	18	18		1	18	18		0	18	0		
V Therapieräume	108				108				0				
Therapieraum	0	36	0	72	0	36	0	72	0	36	0	0	
wird für Sek im SH Stägenbuck nicht Psychomotoriktherapieraum	1	72	72		1	72	72		0	72	0		
Zusätzlicher Raumbedarf	1		36		1		36		0		0		
> Therapieraum DaZ	1	36	36	1	36	36	0	36	0	0	0		
> Therapieraum IF	1	36	36	1	36	36	0	36	0	0	0		
> Raum für Schulsozialarbeit	1	18	18	1	18	18	0	18	0	0	0		
> Raum für Schulpsychologie	1	18	18	1	18	18	0	18	0	0	0		
VI Gemeinschaftsräume	288				288				0				
Mehrzwecksaal / Singsaal	1	108	108	180	1	108	108	180	0	108	0	0	
Bibliothek / Mediothek	1	72	72		1	72	72		0	72	0		
Zusätzlicher Raumbedarf	1		36		1		36		0		0		
> Erweiterung Schülerbibliothek	1	36	36	1	36	36	0	36	0	0	0		
> Multifunktionaler Raum (z.B. SR)	1	72	72	1	72	72	0	72	0	0	0		
VII Betreuung und Verpflegung	108				108				0				
Aufenthalts- / Blockzeitenraum	1	108	108		1	108	108		0	108	0		
VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerr.)	324				216				108				
Lehrpersonen- / Leitungsbereich / Sammlung	18	6	108	234	9	6	54	126	9	6	54	108	
Schulleitungsbüro	1	18	18		1	18	18		0	18	0		
Arbeitsplätze	18	6	108		9	6	54		9	6	54		
nicht im RRP eingerechnet:													
Archiv-, Material- und Lagerraum	18	9	162		6	9	54		12	9	108		
Zusätzlicher Raumbedarf	1		36		1		36		0		0		
> Besprechungs- / Sitzungszimmer für Elterngespr	1	36	36	1	36	36	0	36	0	0	0		
> IT Material / Serverraum / EDV	1	36	36	1	36	36	0	36	0	0	0		
> Küche (angegliedert an Lehrkraftbereich)	1	18	18	1	18	18	0	18	0	0	0		
IX Weiteres Raumangebot	27				27				0				
Zusätzlicher Raumbedarf	1		9		1		9		0		0		
> Sanitätszimmer	1	9	9	1	9	9	0	9	0	0	0		
> Hauswartzimmer	1	18	18	1	18	18	0	18	0	0	0		
Total RRP inkl. Zusatz	3'933			477	Total RRP inkl. Zusatz	2'745			477	Total RRP inkl. Zusatz	1'188		
Zusätzlicher Raumbedarf	477			0	Zusätzlicher Raumbedarf	477			0	Zusätzlicher Raumbedarf	0		

Anhang 7

Kostenschätzungen

Grobkostenschätzung Primarschulhaus Stägenbuck, Gesamtanierung und Erweiterung

Datum: 26.9.2013

Investitionsvolumen Total

15'400'000 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%
inkl. MWSt. und Planungshonorare

Instandsetzungen

10'698'810

Verteilung auf Jahre

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7987	0	0	0	0	0

Bauteil	Zpt. IS	IS (kFr.) im P-Jahr	Zustand nach IS	IS Kosten (kFr.)	Zustand nach IS	Wert- vermehrend (kFr.)	Wertneutral (kFr.)	Total (kFr.)	Bemerkungen
massiver Rohbau	89	2378	0.95	0	0.00	0	0	0	
übriger Rohbau									
Steildach									
Flachdach	1	1141	0.98 X	0	0.00	0	100	1241	
Fassade	9	637	0.95 X	0	0.00	0	100	737	
Fenster	4	1217	0.95 X	0	0.00	0	0	1217	
Starkstrom-Anlagen	5	409	0.98 X	0	0.00	0	150	559	
Schwachstrom-Anlagen	1	317	0.98 X	0	0.00	0	200	517	
Wärmeerzeugung	11	77	0.95 X	0	0.00	0	150	227	
Wärmeverteilung	6	324	0.98 X	0	0.00	0	200	524	
Sanitär	3	439	0.98 X	0	0.00	0	150	589	
Innenausbau Substanz	11	661	0.95 X	0	0.00	0	200	861	
Innenausbau Oberflächen	6	947	0.95 X	0	0.00	0	250	1197	
Disponibel langlebig	5	200	0.95 X	0	0.00	0	0	200	
Disponibel mittel	-1	118	0.95 X	0	0.00	0	0	118	
Disponibel kurzlebig									
Total	-1	8865		6487		0	1500	7987	

BKP	Beschrieb	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
1	Vorbereitungsarbeiten					239'610	
	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	%	1	7'987'000	3%	239'610	3% von BKP 2
	Rodungen, Terrainvorbereitungen (Annahme)	pl				-	
2	Gebäude (inkl. Planungshonorare)					7'987'000	
	Stratus Objekt 1	pl	1	7'987'000	100%	7'987'000	
	Stratus Objekt 2	pl	1	0			
3	Betriebseinrichtung					-	
	keine Massnahmen					-	
4	Umgebung					639'000	
	Anpassungsarbeiten	%	1	7'987'000	8%	638'960	8% von BKP 2
5	Baunebenkosten					533'200	
	Baunebenkosten	%	1	7'987'000	6%	479'220	6% von BKP 2
	Honorar BT-Mandat (Phasen IV und V)	Mt	12	4'500	100%	54'000	
9	Ausstattung					1'300'000	
	Möbiliar für Klassenzimmer	Stk.	13	60'000		780'000	
	Möbiliar für Gruppenraum	Stk.	15	20'000		300'000	
	Möbiliar für Spezialräume	Stk.	3	40'000		120'000	
	Möbiliar für Lehrkraft	Stk.	2	40'000		80'000	
	Möbiliar für Schulleitung	Stk.	1	20'000		20'000	
	Total					10'698'810	

Nutzungsanpassungen	405'000
----------------------------	----------------

Pos.	Gebäude (inkl. Planungshonorare)	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
UG1-OG2	Einbau Lift	pl	1	130'000		130'000	
EG-OG2	Einbau Gruppenräume	pl	2	20'000		40'000	
EG-OG2	Umnutzung Klassenzimmer zu Gruppenräumen	pl	4	50'000		200'000	
EG	Einbau / Umnutzung Garderobe	pl	1	35'000		35'000	
Total						405'000	

Erweiterungen / Neubauten	4'299'500
----------------------------------	------------------

BKP	Beschrieb	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
1	Vorbereitungsarbeiten					94'500	
	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	%	1	3'150'000	3%	94'500	3% von BKP 2
	Rodungen, Terrainvorbereitungen (Annahme)	pl				-	
2	Gebäude (inkl. Planungshonorare)					3'150'000	
	Aufstockung Südwesttrakt 1 Geschoss	GFm2	350	4'600	100%	1'610'000	
	Anbau Südwesttrakt 4 Geschosse	GFm2	400	2'800	100%	1'120'000	
	Anbau Nordtrakt Kindergarten 1 Geschoss	GFm2	150	2'800	100%	420'000	
			900				3'500.00
3	Betriebseinrichtung					-	
	keine Massnahmen		0			-	
4	Umgebung					252'000	
	Anpassungsarbeiten	%	1	3'150'000	8%	252'000	8% von BKP 2
5	Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)					243'000	
	Baunebenkosten	%	1	3'150'000	6%	189'000	6% von BKP 2
	Honorar BT-Mandat (Phasen IV und V)	Mt	12	4'500		54'000	
9	Ausstattung					560'000	
	Möbiliar für Klassenzimmer	Stk.	5	60'000		300'000	
	Möbiliar für Gruppenräume	Stk.	3	20'000		60'000	
	Möbiliar für Spezialräume	Stk.	5	40'000		200'000	
Total						4'299'500	

Umgebung / Aussenraum	-
------------------------------	----------

BKP	Beschrieb	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
4	Aussenraumgestaltung					-	
		%		0	0%	-	0% von BKP 2
						-	
Total						-	

Grobkostenschätzung Primarschulhaus Stägenbuck, Gesamtsanierung und Erweiterung

Instandsetzungen	10'700'000
Nutzungsanpassungen	400'000
Erweiterungen / Neubauten	4'300'000
Umgebung / Aussenraum	- <i>nicht enthalten</i>
Projekdefinition / Planerbeschaffung	- <i>nicht enthalten</i>
Grundstück	- <i>nicht enthalten</i>
Total Investitionsvolumen	15'400'000

Grobkostenschätzung Sekundarschulhaus Stägenbuck, Gesamtsanierung und Erweiterung

Datum: 26.9.2013

Investitionsvolumen Total

20'400'000 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%
inkl. MWSt. und Planungshonorare

Instandsetzungen

12'495'550

Verteilung auf Jahre

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9215	0	0	0	0	0

Bauteil	Zpt. IS	IS (kFr.) im P-Jahr	Zustand nach IS	IS Kosten (kFr.)	Zustand nach IS	Wert- vermehrend (kFr.)	Wertneutral (kFr.)	Total (kFr.)	Bemerkungen
massiver Rohbau	56	1773	0.95	0	0.00	0	0	0	
übriger Rohbau									
Steildach									
Flachdach	1	916	0.98 X	0	0.00	0	100	1016	
Fassade	7	652	0.95 X	0	0.00	0	100	752	
Fenster	-2	1226	0.95 X	0	0.00	0	0	1226	
Starkstrom-Anlagen	7	591	0.98 X	0	0.98	0	150	741	
Schwachstrom-Anlagen	2	102	0.98 X	0	0.00	0	200	302	
Wärmeerzeugung	8	85	0.95 X	0	0.00	0	100	185	
Wärmeverteilung	8	312	0.98 X	0	0.00	0	200	512	
Sanitär	-3	517	0.98 X	0	0.00	0	0	517	
Innenausbau Substanz	10	681	0.95 X	0	0.00	0	200	881	
Innenausbau Oberflächen	8	617	0.95 X	0	0.00	0	250	867	
Disponibel langlebig	7	1396	0.95 X	0	0.00	0	150	1546	
Disponibel mittel	4	302	0.95 X	0	0.00	0	0	302	
Disponibel kurzlebig	-1	368	0.95 X	0	0.00	0	0	368	
Total	-3	9538		7765		0	1450	9215	

BKP	Beschrieb	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
1	Vorbereitungsarbeiten					276'450	
	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	%	1	9'215'000	3%	276'450	3% von BKP 2
	Rodungen, Terrainvorbereitungen (Annahme)	pl				-	
2	Gebäude (inkl. Planungshonorare)					9'215'000	
	Stratus Objekt 1	pl	1	9'215'000	100%	9'215'000	
	Stratus Objekt 2	pl	1	0		0	
3	Betriebseinrichtung					-	
	keine Massnahmen					-	
4	Umgebung					737'200	
	Anpassungsarbeiten	%	1	9'215'000	8%	737'200	8% von BKP 2
5	Baunebenkosten					606'900	
	Baunebenkosten	%	1	9'215'000	6%	552'900	6% von BKP 2
	Honorar BT-Mandat (Phasen IV und V)	Mt	12	4'500	100%	54'000	
9	Ausstattung					1'660'000	
	Möbiliar für Klassenzimmer	Stk.	15	60'000		900'000	
	Möbiliar für Gruppenraum	Stk.	18	20'000		360'000	
	Möbiliar für Spezialräume	Stk.	10	40'000		400'000	
	Total					12'495'550	

Nutzungsanpassungen **505'000**

Pos.	Gebäude (inkl. Planungshonorare)	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
UG2-OG2	Einbau Lift Südwesttrakt	pl	1	130'000		130'000	
EG-OG2	Umnutzung Klassenzimmer zu GR Südwesttrakt	pl	3	50'000		150'000	
OG1-OG3	Einbau Gruppenräume Nordosttrakt	pl	6	20'000		120'000	
OG1-OG3	Umnutzung Klassenzimmer zu FLP Zi Nordosttrakt	pl	3	35'000		105'000	
Total						505'000	

Erweiterungen / Neubauten **7'416'200**

BKP	Beschrieb	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
1	Vorbereitungsarbeiten					180'600	
	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	%	1	6'019'000	3%	180'570	3% von BKP 2
	Rodungen, Terrainvorbereitungen (Annahme)	pl				-	
2	Gebäude (inkl. Planungshonorare)					6'019'000	
	Aufstockung Südwesttrakt 1 Geschoss	GFm2	425	4'600	100%	1'955'000	
	Aufstockung Mitteltrakt 1 Geschoss	GFm2	500	4'600	100%	2'300'000	
	Anbau Klassenzimmer 4 Geschosse	GFm2	380	2'800	100%	1'064'000	
	Anbau Werken / LK 2 Geschosse	GFm2	250	2'800	100%	700'000	m2 GF
			1'555				3'870.74
3	Betriebseinrichtung					-	
	keine Massnahmen		0			-	
4	Umgebung					481'500	
	Anpassungsarbeiten	%	1	6'019'000	8%	481'520	8% von BKP 2
5	Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)					415'100	
	Baunebenkosten	%	1	6'019'000	6%	361'140	6% von BKP 2
	Honorar BT-Mandat (Phasen IV und V)	Mt	12	4'500		54'000	
9	Ausstattung					320'000	
	Möbiliar für Klassenzimmer	Stk.	3	60'000		180'000	
	Möbiliar für Werkräume	Stk.	2	20'000		40'000	
	Möbiliar für Lehrkraftbereich	Stk.	2	40'000		80'000	
	Möbiliar für Schulleitung	Stk.	1	20'000		20'000	
Total						7'416'200	

Umgebung / Aussenraum **-**

BKP	Beschrieb	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
4	Aussenraumgestaltung					-	
		%		0	0%	-	0% von BKP 2
						-	
Total						-	

Grobkostenschätzung Sekundarschulhaus Stägenbuck, Gesamtanierung und Erweiterung

Instandsetzungen	12'500'000
Nutzungsanpassungen	500'000
Erweiterungen / Neubauten	7'400'000
Umgebung / Aussenraum	- <i>nicht enthalten</i>
Projekdefinition / Planerbeschaffung	- <i>nicht enthalten</i>
Grundstück	- <i>nicht enthalten</i>
Total Investitionsvolumen	20'400'000

Grobkostenschätzung Primarschulhaus Stägenbuck, Neubau

Instandsetzungen	-
Nutzungsanpassungen	-
Erweiterungen / Neubauten	22'700'000
Umgebung / Aussenraum	- <i>nicht enthalten</i>
Projekdefinition / Planerbeschaffung	- <i>nicht enthalten</i>
Grundstück	- <i>nicht enthalten</i>
Total Investitionsvolumen	22'700'000

Grobkostenschätzung Sekundarschulhaus Stägenbuck, Neubau

Instandsetzungen	-
Nutzungsanpassungen	-
Erweiterungen / Neubauten	29'600'000
Umgebung / Aussenraum	- <i>nicht enthalten</i>
Projekdefinition / Planerbeschaffung	- <i>nicht enthalten</i>
Grundstück	- <i>nicht enthalten</i>
Total Investitionsvolumen	29'600'000

Grobkostenschätzung Primarschulhaus Stägenbuck, Teilneubau

Datum: 24.10.2013

Investitionsvolumen Total

7'200'000 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%
inkl. MWSt. und Planungshonorare

Neubauten 7'162'500

BKP	Beschrieb	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
1	Vorbereitungsarbeiten					173'000	
	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	%	1	5'768'000	3%	173'040	3% von BKP 2
	Rodungen, Terrainvorbereitungen (Annahme)	pl				-	
2	Gebäude (inkl. Planungshonorare)					5'768'000	
	UG2 , Halle Anteil PS 50 %	GFm2	860	2'800	100%	2'408'000	
	UG 1, Halle Anteil PS	GFm2	250	2'800	100%	700'000	
	EG	GFm2	650	2'800	100%	1'820'000	
	OG 1	GFm2	300	2'800	100%	840'000	
			2'060			-	m2 GF 2'800.00
3	Betriebseinrichtung					-	
	keine Massnahmen		0			-	
4	Umgebung					461'400	
	Anpassungsarbeiten	%	1	5'768'000	8%	461'440	8% von BKP 2
5	Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)					400'100	
	Baunebenkosten	%	1	5'768'000	6%	346'080	6% von BKP 2
	Honorar BT-Mandat (Phasen IV und V)	Mt	12	4'500		54'000	
9	Ausstattung					360'000	
	Möbiliar für Klassenzimmer	Stk.	3	60'000		180'000	
	Möbiliar für Gruppenräume	Stk.	3	20'000		60'000	
	Möbiliar für Spezialräume	Stk.	3	40'000		120'000	
				Total		7'162'500	

Umgebung / Aussenraum -

BKP	Beschrieb	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
4	Aussenraumgestaltung					-	
		%		0	0%	-	0% von BKP 2
				Total		-	

Grobkostenschätzung Primarschulhaus Stägenbuck, Teilneubau

Instandsetzungen	-
Nutzungsanpassungen	-
Erweiterungen / Neubauten	7'200'000
Umgebung / Aussenraum	- <i>nicht enthalten</i>
Projekdefinition / Planerbeschaffung	- <i>nicht enthalten</i>
Grundstück	- <i>nicht enthalten</i>
Total Investitionsvolumen	7'200'000

Grobkostenschätzung Sekundarschulhaus Stägenbuck, Teilneubau

Datum: 24.10.2013

Investitionsvolumen Total

11'900'000 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%
inkl. MWSt. und Planungshonorare

Neubauten 11'937'500

BKP	Beschrieb	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
1	Vorbereitungsarbeiten					278'000	
	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	%	1	9'268'000	3%	278'040	3% von BKP 2
	Rodungen, Terrainvorbereitungen (Annahme)	pl				-	
2	Gebäude (inkl. Planungshonorare)					9'268'000	
	UG2 , Halle Anteil SEK 50 %	GFm2	860	2'800	100%	2'408'000	
	UG 1, Halle Anteil SEK	GFm2	250	2'800	100%	700'000	
	EG	GFm2	925	2'800	100%	2'590'000	
	OG 1	GFm2	1'275	2'800	100%	3'570'000	
			3'310			-	m2 GF 2'800.00
3	Betriebseinrichtung					-	
	keine Massnahmen		0			-	
4	Umgebung					741'400	
	Anpassungsarbeiten	%	1	9'268'000	8%	741'440	8% von BKP 2
5	Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)					610'100	
	Baunebenkosten	%	1	9'268'000	6%	556'080	6% von BKP 2
	Honorar BT-Mandat (Phasen IV und V)	Mt	12	4'500		54'000	
9	Ausstattung					1'040'000	
	Möbiliar für Klassenzimmer	Stk.	12	60'000		720'000	
	Möbiliar für Gruppenräume	Stk.	12	20'000		240'000	
	Möbiliar für Lehrkraftbereich	Stk.	2	40'000		80'000	
				Total		11'937'500	

Umgebung / Aussenraum -

BKP	Beschrieb	EH	Menge	EH-Preis	Faktor %	CHF	Bemerkungen
4	Aussenraumgestaltung					-	
		%		0	0%	-	0% von BKP 2
				Total		-	

Grobkostenschätzung Sekundarschulhaus Stägenbuck, Teilneubau

Instandsetzungen	-
Nutzungsanpassungen	-
Erweiterungen / Neubauten	11'900'000
Umgebung / Aussenraum	- <i>nicht enthalten</i>
Projekdefinition / Planerbeschaffung	- <i>nicht enthalten</i>
Grundstück	- <i>nicht enthalten</i>
Total Investitionsvolumen	11'900'000

Anhang 8

Auswertungen Sporthallenangebot

SPORTHALLENANGEBOT mit Entlastungsstunden Hallenbad

Stand: 17.10.2013

Ort	Grösse	Potential	Reservation	Bedarf IST 2013/2014						Bedarf SOLL 2025					
		Lekt. / Wo.	Lekt. / Wo. 2013/14	Stufe	Klassen	Lekt. / Wo. und Abt.	Lekt. / Wo.	Faktor für getrennte Lektionen	Lekt. / Wo. und Abt. effektiv	Stufe	Klassen	Lekt. / Wo. und Abt.	Lekt. / Wo.	Faktor für getrennte Lektionen	Lekt. / Wo. und Abt. effektiv
Primarschule / KIGA															
Stägenbuck	Sporthalle / MZH	0	0	KIGA	2	1.5	3	1	3	KIGA	3	1.5	4.5	1	4.5
	Turnhalle PS	28	34	PS 1-3	5	3	15	1	15	PS 1-3	7	3	21	1	21
	Turnhalle OS	10	12	PS 4-6	6	3	18	1	18	PS 4-6	8	3	24	1	24
	Hallenbad	0	16	PS 1-3	5	1	5	1	-5 Entlastung Hallenbad	PS 1-3	7	1	7	1	-7 Entlastung Hallenbad
	Total 38		62	Total	13					Total	18				
	Reserve 5% 1.9								Total Bedarf IST					Total Bedarf SOLL	42.5
		36.1	62												
Sekundarschule															
Stägenbuck	Sporthalle / MZH	40	40	SEK	13	3	39	1.3	50.7 (s. Bemerkung)	SEK	18	3	54	1.3	70.2 (s. Bemerkung)
	Turnhalle PS	0	2												
	Turnhalle OS	30	29												
	Hallenbad	0	11	SEK	5	1	5	1	-5 Entlastung Hallenbad	SEK	7	1	7	1	-7 Entlastung Hallenbad
	Total 70		82	Total	13					Total	18				
	Reserve 5% 3.5								Total Bedarf IST					Total Bedarf SOLL	63.2
		66.5	82												

Berechnungsgrundlagen

- > PS 3x pro Woche
- > KIGA 1x pro Woche
- > **Potential KIGA und PS (1.- 4. KI): 4 Lekt. Morgen / 2 Lekt. Na ohne Mi NA und Mittag = 28 Lektionen / Woche**
- > **Potential Oberstufe: 5 Lekt. Morgen / 5 Lekt. Na ohne Mi NA und Mittag > 45 Lektionen abzüglich 5 Reserve (Reinigung) = 40 Lektionen / Woche**
- > **Oberstufe: 1 Lektion Klassenverband, 2 Lektionen geschlechtergetrennt aber klassenübergreifend**
- > Lernschwimmbecken / Hallenbad Zusatzangebote
- > Schulsport nicht berücksichtigt

SPORTHALLENANGEBOT ohne Entlastungsstunden Hallenbad

Stand: 17.10.2013

Ort	Grösse	Potential Lekt. / Wo.	Reservation Belegung Lekt. / Wo. 2013/14	Bedarf IST 2013/2014						Bedarf SOLL 2025					
				Stufe	Klassen	Lekt. / Wo. und Abt.	Lekt. / Wo.	Faktor für getrennte Lektionen	Lekt. / Wo. und Abt. effektiv	Stufe	Klassen	Lekt. / Wo. und Abt.	Lekt. / Wo.	Faktor für getrennte Lektionen	Lekt. / Wo. und Abt. effektiv
Primarschule / KIGA															
Stägenbuck	Sporthalle / MZH	0	0	KIGA	2	1.5	3	1	3	KIGA	3	1.5	4.5	1	4.5
	Turnhalle PS	28	34	PS 1-3	5	3	15	1	15	PS 1-3	7	3	21	1	21
	Turnhalle OS	10	12	PS 4-6	6	3	18	1	18	PS 4-6	8	3	24	1	24
	Hallenbad	0	16	PS 1-3	0	0	0	0	0	PS 1-3	0	0	0	0	0
		Total 38	62	Total	13					Total	18				
		Reserve 5% 1.9													
		36.1	62						Total Bedarf IST	36				Total Bedarf SOLL	49.5
Sekundarschule															
Stägenbuck	Sporthalle / MZH	40	40	SEK	13	3	39	1.3	50.7	SEK	18	3	54	1.3	70.2
	Turnhalle PS	0	2					(s. Bemerkung)					(s. Bemerkung)		
	Turnhalle OS	30	29												
	Hallenbad	0	11	SEK	0	0	0	0	0	SEK	0	0	0	0	0
		Total 70	82	Total	13					Total	18				
		Reserve 5% 3.5													
		66.5	82						Total Bedarf IST	50.7				Total Bedarf SOLL	70.2

Berechnungsgrundlagen

- > PS 3x pro Woche
- > KIGA 1x pro Woche
- > **Potential KIGA und PS (1.- 4. KI): 4 Lekt. Morgen / 2 Lekt. Na ohne Mi NA und Mittag = 28 Lektionen / Woche**
- > **Potential Oberstufe: 5 Lekt. Morgen / 5 Lekt. Na ohne Mi NA und Mittag > 45 Lektionen abzüglich 5 Reserve (Reinigung) = 40 Lektionen / Woche**
- > **Oberstufe: 1 Lektion Klassenverband, 2 Lektionen geschlechtergetrennt aber klassenübergreifend**
- > Lernschwimmbecken / Hallenbad Zusatzangebote
- > Schulsport nicht berücksichtigt

Anhang 9

Beschlussdokumente

- _ Beschluss Primarschule 12.11.2013
- _ Beschluss Sekundarschule 3.12.2013



Sitzung der Primarschulpflege Nr. 03/13-14 vom 12. November 2013

Protokollauszug

Einzelne Schulgebäude, Turn- und Sportanlagen, Pausenplätze

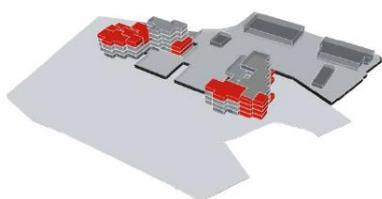
L2.1.2.

Variantenentscheid Schulanlage Stägenbuck

62

Variante 1

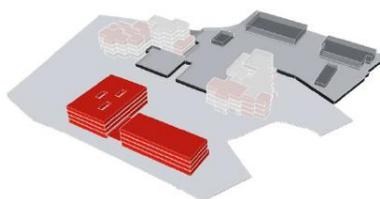
Gesamtsanierung +
Erweiterung



- _ Gesamtsanierung Primar-/
Sekundarschule inkl. Anbauten
- _ Instandsetzung Einfach-
turnhallen
- _ Gesamtsanierung Hauswart-
wohnung
- _ Instandsetzung Aussenraum

Variante 2

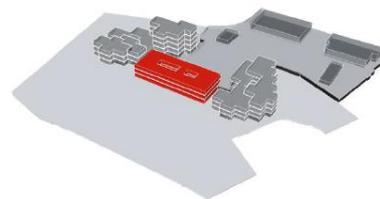
Neubau



- _ Neubau Primar- /
Sekundarschule
- _ Instandsetzung Einfach-
turnhallen
- _ Abbruch Hauswart-
wohnung
- _ Neukonzeption Aussenraum

Variante 3

Gesamtsanierung +
Teilneubau



- _ Gesamtsanierung Primar-/
Sekundarschule inkl. Teilneubau
- _ Neubau Doppel-
turnhalle
- _ Gesamtsanierung Hauswart-
wohnung
- _ Anpassungen Aussenraum

	Variante 1 Gesamtsanierung + Erweiterung		Variante 2 Neubau		Variante 3 Gesamtsanierung+ Teilneubau	
	PS	SEK	PS	SEK	PS	SEK
Vergleichskosten	16.35 Mio 100%	21.65 Mio. 100%	24.2 Mio. 148%	31.1 Mio. 144%	17.15 Mio. 105%	23.65 Mio. 109%
Anzahl Klassen	15 PS + 3 KIGA	18	15 PS + 3 KIGA	18	15 PS + 3 KIGA	18
Potential (Gesamtanlage)	--	--	+3 (21)	+3 (21)	+3 (21) ?	+3 (21) ?
Weiteres Vorgehen	Vorbereitung Planungskredit Szenario A		Machbarkeitsstudie inkl. Kosten-Nutzen-Analyse Szenario C		Vorbereitung Planungskredit Szenario B	



	Variante 1 Gesamtsanierung+ Erweiterung		Variante 2 Neubau		Variante 3 Gesamtsanierung+ Teilneubau		Fazit
	PS	SEK	PS	SEK	PS	SEK	
Szenario A							Planungskredit für Wettbewerb beantragen
Szenario B							
Szenario C							Vertiefte Machbarkeits- studie inkl. Kosten- Nutzen-Analyse
Szenario D			Variantenkombination				Weiteres Vorgehen abhängig von der Variantenkombination

In Koordination mit der Sekundarschulpflege können erste Basisentscheidungen zum grossen Projekt „Sanierung Schulanlage Stägenbuck“ gefällt werden. Die beiden Schulpflegen haben gemeinsam, mit fachlicher Begleitung eines Ingenieurbüros, erste Entscheidungsgrundlagen erarbeitet, die es nun ermöglichen, eine Planungskreditvorlage ausarbeiten zu lassen für die Sanierung und Erweiterung der beiden Schulhäuser. Mit dem bewilligten Planungskredit werden ein Architekturwettbewerb und eine Baukostenschätzung finanziert. Aufgrund der Resultate sind dann die Grundlagen für die Erstellung einer Projektierungskreditvorlage geschaffen.

Parallel dazu arbeiten die beiden Schulpflegen eine Projektierungskreditvorlage aus für die Gesamtsanierung der Sporthalle und des Lernschwimbeckens (Kleinhallenbad), welche von beiden Schulen gemeinsam genutzt werden. Der bewilligte Projektierungskredit ist für die Erarbeitung einer Baukreditvorlage bestimmt;

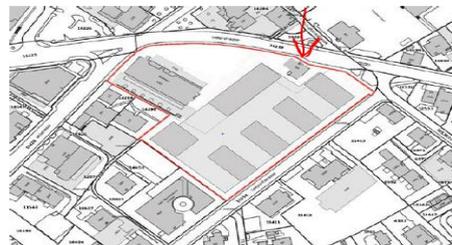
Ergänzungsantrag E. Jöhr:

- I. In der Planungskreditvorlage Gesamtsanierung und Teilneubau ist die örtliche Zusammenführung der beiden Schulverwaltungen auf der Schulanlage Stägenbuck miteinzubeziehen, bzw. ist die Integration der Schulverwaltung der Primarschule in der nächsten Planung zu berücksichtigen.

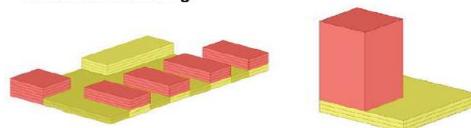
Begründung:

Bei einem so weit in die Zukunft gerichteten Projekt „Sanierung Stägenbuck“ macht es Sinn, die ganze Entwicklung der Primarschule und das weitere Umfeld zu betrachten.

- Die Schulverwaltung ist in der Usterstrasse 16 untergebracht. Das Gebäude befindet sich im Perimeter des Entwicklungsgebietes Leepünt. Erste Fachstudien zeigen auf, dass das Gebäude Usterstrasse 16 sehr eng an den Entwicklungsvorschlägen liegt. Aus heutiger Sicht ist die langfristige Zukunft des Gebäudes offen.



Schemadarstellung



- Die örtliche Nähe im operativen Tagesgeschäft aller Mitarbeitenden beider Schulen ist ein grosser Vorteil.
- Eltern und weitere Besucher müssen nur noch an einen Standort hin gehen.



Auf Antrag der Delegierten der Primarschule in die Projektgruppe Stägenbuck und E. Jöhr

DIE PRIMARSCHULPFLEGE BESCHLIESST

- I. Die Primarschulpflege will, dass in der bevorstehenden Projektierung Stägenbuck die örtliche Zusammenführung der beiden Schulverwaltungen miteinbezogen wird, bzw. die Integration der Schulverwaltung der Primarschule in der nächsten Planung mitberücksichtigt wird.
Sie bittet die Sekundarschulpflege einen gleichlautenden Entscheid zu fällen, damit die Projektgruppe das in der Planungskreditvorlage miteinbeziehen kann.
- II. Damals im Jahr 1974 hatten die Klassen 30 Schülerinnen und Schüler oder mehr, die gesamte Schulanlage wurde für bis zu 37 damalige Klassen ausgelegt.
Heute weisen die Klassen eine geringere Schülerzahl auf. Die Anforderungen an den Raumbedarf für den Unterricht hingegen sind stark gestiegen. Deshalb soll im aktuellen, weit in die Zukunft gerichteten Projekt, im Primarschulbereich von 21 Klassen ausgegangen werden.
Dadurch wird die Anzahl Schülerinnen und Schüler auf der gesamten Schulanlage gegenüber den Berechnungen von 1974 nicht ansteigen.
- III. Für das Primarschulhaus soll für die Variante 3, Gesamt-sanierung und Teilneubau (inkl. Integration der Schulverwaltungen), eine Planungskreditvorlage (Architekturwettbewerb/Baukostenschätzung) ausgearbeitet und beantragt werden.
- IV. Für den Singsaal, die Hauswartwohnung, die Sporthalle und das Hallenbad soll eine Projektierungskreditvorlage für eine Sanierung ausgearbeitet und beantragt werden.
- V. Mitteilung an:
Basler und Hofmann
Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach

Für die Richtigkeit des Auszugs
Präsidentin Sekretär

Edith Jöhr

Christof Bögli

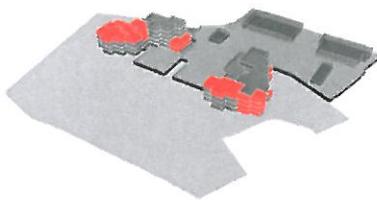


Stägenbuck – Sanierung PG Stägenbuck, Variantenentscheid Sanierung/Neubau

Bericht

Variante 1

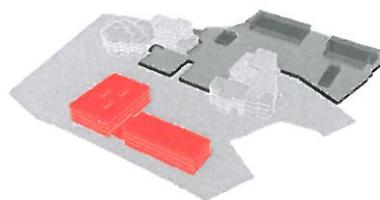
Gesamtsanierung + Erweiterung



- _ Gesamtsanierung Primar-/ Sekundarschule inkl. Anbauten
- _ Instandsetzung Einfachturnhallen
- _ Gesamtsanierung Hauswarterwohnung
- _ Instandsetzung Aussenraum

Variante 2

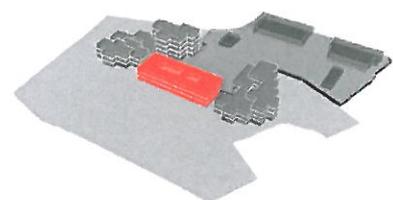
Neubau



- _ Neubau Primar-/ Sekundarschule
- _ Instandsetzung Einfachturnhallen
- _ Abbruch Hauswarterwohnung
- _ Neukonzeption Aussenraum

Variante 3

Gesamtsanierung + Teilneubau



- _ Gesamtsanierung Primar-/ Sekundarschule inkl. Teilneubau
- _ Neubau Doppelturnhalle
- _ Gesamtsanierung Hauswarterwohnung
- _ Anpassungen Aussenraum

	Variante 1 Gesamtsanierung + Erweiterung		Variante 2 Neubau		Variante 3 Gesamtsanierung+ Teilneubau	
	PS	SEK	PS	SEK	PS	SEK
Vergleichskosten	16.35 Mio 100%	21.65 Mio. 100%	24.2 Mio. 148%	31.1 Mio. 144%	17.15 Mio. 105%	23.65 Mio. 109%
Anzahl Klassen	15 PS + 3 KIGA	18	15 PS + 3 KIGA	18	15 PS + 3 KIGA	18
Potential (Gesamtanlage)	--	--	+3 (21)	+3 (21)	+3 (21) ?	+3 (21) ?
Weiteres Vorgehen	Vorbereitung Planungskredit Szenario A		Machbarkeitsstudie inkl. Kosten-Nutzen-Analyse Szenario C		Vorbereitung Planungskredit Szenario B	



In Koordination mit der Primarschulpflege können erste Basisentscheidungen zum grossen Projekt „Sanierung Schulanlage Stägenbuck“ gefällt werden. Die beiden Schulpflegen haben gemeinsam, mit fachlicher Begleitung eines Ingenieurbüros, erste Entscheidungsgrundlagen erarbeitet, die es nun ermöglichen, eine Planungskreditvorlage ausarbeiten zu lassen für die Sanierung und Erweiterung der beiden Schulhäuser. Mit dem bewilligten Planungskredit werden ein Architekturwettbewerb und eine Baukostenschätzung finanziert. Aufgrund der Resultate sind dann die Grundlagen für die Erstellung einer Projektierungskreditvorlage geschaffen.

Parallel dazu arbeiten die beiden Schulpflegen eine Projektierungskreditvorlage aus für die Gesamtsanierung der Sporthalle und des Lernschwimmbeckens (Kleinhallenbad), welche von beiden Schulen gemeinsam genutzt werden. Der bewilligte Projektierungskredit ist für die Erarbeitung einer Baukreditvorlage bestimmt.

Diskussion:

Hingewiesen wird darauf, dass bei 21 Klassenzimmern der Bedarf an Schulküchen mit grosser Wahrscheinlichkeit erhöht ist. Für den Hauswirtschaftsunterricht werden die Klassen jeweils in zwei Gruppen unterrichtet. Dies bedeutet dass im Prinzip für eine stundenplantechnische optimale Lektionenlegung jeweils eine grade Anzahl Küchen vorhanden sein sollten (demzufolge 4 statt 3 Küchen).

DIE SEKUNDARSCHULPFLEGE BESCHLIESST:

1. Für das Sekundarschulhaus soll die Variante 3, Gesamtsanierung und Teilneubau eine Planungskreditvorlage (Architekturwettbewerb/Baukostenschätzung) ausgearbeitet werden.
2. Bei der Planung zu berücksichtigen sind zudem:
 - a) 21 Klassenzimmer mit je einem direkt angrenzenden Gruppenraum
 - b) Raum, resp. Räume, für die Tagesstruktur
 - c) Hauswartwohnung innerhalb der Schulanlage
3. Für den Singsaal, die Sporthalle und das Hallenbad soll eine Projektierungskreditvorlage für eine Sanierung ausgearbeitet und beantragt werden.
4. Mitteilung an:
 - Basler & Hofmann AG, Forchstrasse 395, Postfach, 8032 Zürich
 - Primarschulpflege Dübendorf
 - Präsidentin AG Sanierung Stägenbuck

Dübendorf, 03. Dezember 2013

SEKUNDARSCHULPFLEGE
DÜBENDORF-SCHWERZENBACH

Präsident Leiterin Schulverwaltung
Andreas Sturzenegger Bea Raafaub

A. Sturzenegger *B. Raafaub*

