

Sitzung Nr. 04/24-25 vom 26. November 2024

Geschäft

LIEGENSCHAFTEN, VERWALTUNG UND BETRIEB

S1L3

6 **20241126-BS-Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen Stettbach Mitte, Kreditabrechnung**

166

Ausgangslage

Am 10. März 2020 (Sitzung Nr. 05/19-20) verabschiedete die Primarschulpflege Dübendorf den Baukredit von Fr. 1'600'000 sowie die jährlichen Mietkosten von Fr. 164'587.80 zur Weiterleitung an den Stadt- und Gemeinderat und zur anschliessenden Urnenabstimmung.

Die Primarschule Dübendorf hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Basler & Hofmann AG ein umfassendes Entwicklungskonzept für alle Primarschulanlagen der Stadt erarbeitet. Dieses Konzept berücksichtigt auch die Kindergärten, Räumlichkeiten für Tagesstrukturen (Hort) und die Musikschule. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums, insbesondere im Gebiet Hochbord, beauftragte die Primarschule das Planungsbüro Eckhaus AG mit einer Prognose der zukünftigen Schülerzahlen. Am 19. März 2019 stellte die Primarschule diese Schülerprognosen sowie das Gesamtentwicklungskonzept im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung vor. Die geplanten Massnahmen sind in einer Roadmap abgebildet.

Das Entwicklungskonzept sieht vor, kurzfristig Standorte für zwei Kindergärten und mittelfristig einen Primarschulstandort im Zentrumsgebiet Hochbord zu identifizieren. Im Zuge dieser Suche entschied die Primarschule, in einem ersten Schritt den Bau eines Doppelkindergartens inklusive Tagesstrukturen (Hort) in der Überbauung «Stettbach Mitte» priorisiert weiterzuverfolgen.

Projektbeschreibung

An der Stadtgrenze von Dübendorf, direkt beim Bahnhof Stettbach, wurde ab 2021 die Überbauung «Stettbach Mitte» durch die Pensimo Management AG realisiert. Das Projekt umfasst zwei markante Gebäude, die Häuser Stett und Bach, die sowohl Wohnungen als auch Büroflächen bieten. In den publikumsorientierten Erdgeschossen befinden sich zudem Läden und Gastronomiebetriebe. Im hinteren Erdgeschossbereich des Hauses Bach befinden sich die von der Primarschule genutzten Mietflächen.

Die beiden Kindergärten sind strassenseitig erschlossen und teilen sich einen gemeinsamen Garderobenbereich. Beide haben direkten Zugang zum hofseitigen Aussenbereich. Die Barrierefreiheit ist durch ein behindertengerechtes WC und ebenerdige Zugänge gewährleistet.

Der Bereich der Tagesstrukturen befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Dank der grosszügigen Mietfläche konnte ein zusätzlicher, abtrennbarer Raum geschaffen werden, der sowohl für die Tagesstrukturen als auch als Klassen- oder Kindergartenzimmer genutzt werden kann. Diese multifunktionale Nutzung ermöglicht der Primarschule, flexibel auf künftige Raumbedarfe zu reagieren.

Für den Kindergarten und die Tagesstrukturen wurde im Innenhof der Überbauung ein eigens zugewiesener Aussenbereich gestaltet.

Rohbaumiete und Innenausbau

Die Anlagestiftung Pensimo vermietet die beiden Bereiche an die Primarschule im Zustand einer Rohbaumiete. Die Mietverträge haben eine Laufzeit von zehn Jahren, wobei die Primarschule das Recht hat, diese zweimal um jeweils fünf Jahre zu unveränderten Bedingungen zu verlängern.

Den Innenausbau liess die Primarschule von der Totalunternehmung der Überbauung ausführen. Auf Basis der vorliegenden Pläne schätzte die Senn Construction AG die Kosten für den Innenausbau beider Mietbereiche. Die Realisierung erfolgte nicht zu einem Pauschalpreis, sondern auf Grundlage einer offenen Abrechnung. Das Mobiliar sowie die mobile Ausstattung des Aussenbereichs werden von der Primarschule selbst beschafft.

Ausführung

Mit der Baufreigabe am 1. Februar 2022 konnte der Innenausbau der Kindergarten- und Betreuungsräume am Stadtrand beginnen. Da die Räumlichkeiten bereits für das Schuljahr 2024/25 benötigt wurden, erfolgten die Arbeiten nach einem straff geplanten Zeitplan. Dank der gründlichen Vorplanung konnten nahezu alle Arbeiten ohne grössere Verzögerungen abgeschlossen werden. Allerdings führten Lieferverzögerungen infolge des russisch-ukrainischen Konflikts zu kleineren Unterbrechungen und Anpassungen im Zeitplan.



Der Innenausbau wurde einfach und kostengünstig umgesetzt, wobei Raumtrennungen und Nasszellen im Trockenbau erstellt wurden. Zur Erfüllung der akustischen Anforderungen wurde eine abgehängte Deckenkonstruktion gewählt, die gleichzeitig die an der Decke verlaufenden Installationen in den Unterrichtsräumen verdeckt. Offene Abwasserleitungen aus den darüber liegenden Mietwohnungen, die durch die von der Primarschule gemieteten Flächen führten, mussten zusätzlich gedämmt werden, ebenso wie die Lüftungsrohre. Für die Beleuchtung kamen Pendelleuchten mit LED-Leuchtmitteln zum Einsatz. Aufgrund einer Fehlproduktion der Leuchtenabdeckungen mussten diese bereits in den Herbstferien 2022 auf Garantie ausgetauscht werden. Im Hort wurde eine kleine Küche installiert, um Zwischenmahlzeiten zuzubereiten.

Alle haustechnischen Installationen wurden an die bereits bestehende und in Betrieb genommene Infrastruktur der Liegenschaft angeschlossen und entsprechend übernommen.

Im Innenbereich der Wohnüberbauung konnte ein zusätzlicher Spielplatz mit den gewünschten Spielgeräten für die schulische Nutzung realisiert werden. Dieser steht auch den Mietern und der externen Kinderkrippe zur Verfügung. Im Gegenzug darf die Schule den bereits zur Überbauung gehörenden Spielplatz mitnutzen.

Kennzahlen

	Kindergarten	Betreuung	Total
Volumen	751.5 m ³	754.5 m ³	1506m ³
Gesamtnutzfläche (NGF)	250.5 m ²	251.5 m ²	502m ²

	Volumen	Fläche
Gebäudekosten BKP 2	537.20 Fr/m ³	1'611.60 Fr/m ²
Anlagekosten BKP 1-9	920.65 Fr/m ³	2'762.00 Fr/m ²

Kreditabrechnung

Verwendung des Bruttokredits von 1'600'000.00 Franken für den Innenausbau Mieträumlichkeiten Am Stadtrand 27 und 29.

Bauabrechnung nach Baukostenplan (BKP)

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Betrag	In Prozenten
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	26'412.45	1,90 %
2	Gebäude	Fr.	809'019.55	58.35 %
4	Umgebung	Fr.	94'641.40	6.83 %
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	252'411.95	18.20 %
9	Ausstattung	Fr.	204'049.88	14.72 %
Total		Fr.	1'386'535.23	100 %

Mehr- und Minderkosten

Baukredit	Fr.	1'600'000.00
Bauabrechnung	Fr.	1'386'535.23
Minder Ausgaben	Fr.	213'464.77

Abrechnung Investitionskonto per Jahr

Kontonummer	Jahr	Betrag
7100.504000.IR01028	2020	23'431.25
	2021	54'679.15
	2022	1'283'183.75
	2023	25'241.08
Total		1'386'535.23

Mehr- Minderkosten

Trotz unvorhersehbarer Herausforderungen bei der Materialbeschaffung aufgrund des russisch-ukrainischen Konflikts konnten beim Innenausbau Minderkosten in Höhe von Fr. 213'464.77 erzielt werden. Einsparungen ergaben sich vor allem bei der Ausstattung, dem Mobiliar sowie der Planung und Realisierung des Spielplatzes.

Mietkosten

Die jährlichen Mietkosten von Fr. 164'587.80 wurden im Laufe der Zeit durch die Mietindexierung von 101.7 auf 108.4 Punkte angepasst. Der aktuelle Mietzins für die beiden Abteilungen Kindergarten und Betreuung beläuft sich auf Fr. 174'181.20.

**Beschluss**

- I. Die Primarschulpflege nimmt die Abrechnung des Bruttokredites zulasten Konto 7100.504000.IR01028 im Betrag von Fr. 1'600'000.00, mit Aufwendungen von Fr. 1'386'535.23 und Minderausgaben von Fr. 213'464.77 für den Innenausbau Mieträumlichkeiten Am Stadtrand 27 und 29 zustimmend zur Kenntnis.
- II. Die Primarschulpflege genehmigt den Antrag und die Weisung und verabschiedet sie zuhanden des Stadt- und Gemeinderates.
- III. Mitteilung an:
Stadtrat
Gemeinderat
Dienstleitung Liegenschaften
Schulverwaltung, Finanzen

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid der Schulpflege kann nach § 75 des Volksschulgesetzes (VSG), LS 412.100, in Verbindung mit § 22 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG), LS 175.2, innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bezirksrat Uster, Amtsstrasse 3, 8610 Uster, schriftlich Rekurs eingereicht werden. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich zu belegen. Das Rekursverfahren ist kostenpflichtig, die Verfahrenskosten trägt in der Regel die unterliegende Partei.

Kommunikation

Für den Innenausbau Mieträumlichkeiten Am Stadtrand 27 und 29 hat die Primarschulpflege die Abrechnung des Baukredits von Fr. 1'600'000.00, mit Aufwendungen von Fr. 1'386'535.93 und Minderausgaben von Fr. 213'464.77 zuhanden Abnahme durch den Stadt- und Gemeinderat verabschiedet.

Für die Richtigkeit des Auszugs

Präsidentin

Leiter Administrative Dienste

Susanne Hänni

Marcel Rüegg