



26-97 S1L3
 Schulhaus Three Point
 Bauabrechnung
 Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Mit Urnenabstimmung vom 28. November 2021 wurde der Realisierung der Primarschule Hochbord und Einfachsporthalle im Totalbetrag von 16.26 Mio. Franken zugestimmt. Das medial unter dem Titel «Schulraum im Hochhaus» vielbeachtete Projekt ist realisiert und es hat sich bestätigt, dass der Betrieb einer Schule in einer Wohnüberbauung sehr gut funktioniert. Die Bauabrechnung liegt zur Genehmigung vor.

Erwägungen

Bezug zum Gesamtentwicklungskonzept

Die Planung des mittlerweile realisierten Projekts stützte sich auf das Gesamtentwicklungskonzept (GEK) der Primarschule Dübendorf. Unter Berücksichtigung der Wohnbautätigkeit wurde in den kommenden Jahren mit einem starken Anstieg der Schülerzahlen gerechnet. Das GEK ging für das Schuljahr 2028/2029 von einem Bedarf von drei bis vier Kindergärten und ca. neun Primarschulklassen aus, was sich auch mit den aktuellen Prognosen deckt.

Erwerb der Stockwerkeinheiten

Aufgrund der damaligen Dringlichkeit wurde der Kredit für den Erwerb der Stockwerkeinheiten durch den Gemeinderat bewilligt. Die Stockwerkeinheiten wurden als (vermietbare) Büro- und Gewerberäumlichkeiten gekauft.

Da die Erstellung der drei Türme schon weit vorangeschritten war, musste in einer kurzen Zeit die Innenausstattung der Schulräume geplant und erstellt werden. Auch bei der Erstellung der Einfachsporthalle musste ein straffer Terminplan erstellt werden, damit beim vorgesehenen Bezugstermin der Wohnungen im Three Point die Arbeiten der Sporthalle und die Umgebungsarbeiten abgeschlossen sind.

Verbindung zwischen Stockwerken

Eine Herausforderung der Nutzungsänderung als Schulraum bestand darin eine interne Verbindung zwischen den beiden Stockwerken zu schaffen. Die als Stockwerkeigentum erstellten Einheiten waren als eigenständige und unabhängige Gewerberäume geplant und nicht für schulische Zwecke ausgearbeitet. Für den Betrieb einer Schule ist aber zwingend, dass die Stockwerke miteinander verbunden sind, weshalb der Einbau einer Wendeltreppe unabdingbar war. Diese Verbindung verursachte Mehrkosten von Fr. 193'860.00, die der Stadtrat am 16. März 2023 bewilligt hat.

Sporthalle

Für den Bau einer Einfachsporthalle auf dem Grundstück Three Point musste im Gestaltungsplan ein neues Baufeld festgelegt werden. Die Überarbeitung wurde am 24. November 2022 bewilligt. Im Verlauf der Planung mussten zusätzliche Anforderungen für hindernisfreies Bauen berücksichtigt werden. Die geplante Fassadenverkleidung war nicht mehr lieferbar und musste durch eine teurere Alternative ersetzt werden. Aufgrund ausserordentlicher Umstände, wie dem Ukrainekrieg und der Energiemangellage, kam es zu Lieferengpässen sowie zu erheblichen Kostensteigerungen. Die zusätzlichen Kosten von Fr. 2'138'000.00 wurden als gebundene Mehrkosten beantragt und am 16. März 2023 vom Stadtrat bewilligt.

Umgebung

Die Parkanlage der Überbauung Three Point steht den Schulkindern während der Unterrichtspausen für Spiel- und Bewegungsaktivitäten zur Verfügung. Zudem wurde der Stadt für einen Bereich ein Sondernutzungsrecht für einen Pausenplatz eingeräumt. Im Bereich der Unterstufenklassen im Turm E wurden zusätzlich Spielgeräte installiert, und ein kleiner Hartplatzbelag bietet Platz für Ballspiele. Ausserdem wurde ein Pavillon als Unterstand errichtet, der auch an regnerischen Tagen für Unterricht im Freien genutzt werden kann.



Kennzahlen

Schulhaus Three Point

Gesamtnutzfläche (NGF) m² 662Volumen: m³ 2'091

Sporthalle

Gesamtnutzfläche (NGF) m² 844

Kreditabrechnung

Verwendung des Bruttokredits von Fr. 18'951'860.00 für den Primarschulraum Three Point und Einfachsporthalle.

1.1. Bewilligte Kredite

Bewilligte Kredite	Bezeichnung	Kredithöhe Fr.
PSP 07/19-20	Bauherrenbegleitung	60'000.00
SRB 03.12.2020 NR.20-499	Vorleistung Architekt Sporthalle	300'000.00
Urnenabstimmung 28.11.2021	Baukredit Three Point und Sporthalle	16'260'000.00
SRB 26.01.2024 Nr.23-59	Nachtrag Baukredit	2'331'860.00
	Total	18'951'860.00

1.2. Endkostenstand gemäss Buchhaltung

Investitionskonto	Bezeichnung	Kredithöhe Fr.	Ausgaben Fr.
7100.504000.IR01085	Bauherrenbegleitung Vorprojekt	60'000.00	40'952.35
7100.504000.IR01159	Hochbau Sporthalle	9'108'000.00	8'994'795.65
7100.504000.IR01165	Kauf Stockwerkeigentum Three Point	7'889'000.00	7'907'126.80
7100.504000.IR01166	Hochbau Schulhaus	639'860.00	737'694.90
7100.506000.IR01167	Mobiliar Schulhaus	1'175'000.00	944'690.44
7100.506000.IR01168	Mobiliar Turnhalle	80'000.00	79'613.65
	Total	18'951'860.00	18'704'873.79

1.3. Minderkosten

	Total in Fr.
Baukredit	18'951'860.00
Bauabrechnung	18'704'873.79
Minderausgaben	246'986.21

Zuständigkeit

Gestützt auf Art. 18 Ziff. 13 Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für die Genehmigung von Abrechnungen über neue Ausgaben zuständig, die von den Stimmberechtigten oder vom Gemeindeparlament beschlossen worden sind.



Beschluss

1. Der Antrag der Primarschulpflege vom 20. Januar 2026 für die Abrechnung des Bruttokredits mit Aufwendungen von Fr. 18'704'873.79 und Minderausgaben von Fr. 246'986.21 (-1.3 %) für die Realisierung der Primarschule Three Point und Einfachhalle wird zuhanden des Gemeinderats unterstützt.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die Abrechnung des Bruttokredits von Fr. 18'951'860.00, mit Aufwendungen von Fr. 18'704'873.79 und Minderausgaben von Fr. 246'986.21 (-1.3 %) für die Realisierung der Primarschule Three Point und Einfachhalle wird genehmigt.
3. Die Weisung Nr. 08/2026 wird genehmigt

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Für die Realisierung der Primarschule Three Point und Einfachhalle hat der Stadtrat auf Antrag der Primarschulpflege die Abrechnung des Baukredits von Fr. 18'704'873.79 und Minderausgaben von Fr. 246'986.21 (-1.3 %) zuhanden Abnahme durch den Gemeinderat verabschiedet.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Susanne Hänni, Bildungsvorständin.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Sekretariat der Primarschule Dübendorf, z.Hd. Primarschulpflege
- Dienstleitung Liegenschaften Primarschule
- Leitung Finanzen & Liegenschaften
- Kreditkontrolle
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Mathias Vogt
Stadtschreiber