

Sitzung Nr. 06/25-26 vom 20. Januar 2026

Geschäft

LIEGENSCHAFTEN, VERWALTUNG UND BETRIEB

S1L3

10 20260120-BS-Schulhaus Three Point, Bauabrechnung

345

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 mit 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 an regnerischen Tagen für Unterricht im Freien genutzt werden kann.

Kennzahlen

Schulhaus Three Point

Gesamtnutzfläche (NGF)	m ²	662
Volumen:	m ³	2091

Sporthalle

Gesamtnutzfläche (NGF)	m ²	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.
7100.50400.IR01085	Bauherrenbegleitung Vorprojekt	60'000.00	40'952.35
7100.50400.IR01159	Hochbau Sporthalle	9'108'000.00	8'994'795.65
7100.50400.IR01165	Kauf Stockwerkeigentum Three Point	7'889'000.00	7'907'126.80
7100.50400.IR01166	Hochbau Schulhaus	639'860.00	737'694.90
7100.50400.IR01167	Mobiliar Schulhaus	1'175'000.00	944'690.44
7100.50400.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

- I. Die Abrechnung über die Realisierung der Primarschule Three Point und Einfachhalle mit bewilligten Krediten von Fr. 18'951'860.00, Ausgaben von Fr. 18'704'874.00 und Minderkosten von Fr. 246'986.00 (-1.3 %) wird zuhänden Stadt- und Gemeinderat verabschiedet.
- II. Die Primarschule beantragt dem Gemeinderat:
 - a. Die Abrechnung über die Realisierung der Primarschule Three Point und Einfachhalle mit bewilligten Krediten von Fr. 18'951'860.00, Ausgaben von Fr. 18'704'874.00 und Minderkosten von Fr. 246'986.00 (-1.3 %) wird genehmigt.
- III. Mitteilung an:
Gemeinderatskanzlei z.Hd. des Gemeinderates und der KSG
Leitung Abteilung Finanzen, Doris Meyer
Dienstleiter Liegenschaften
Schulverwaltung, Finanzen
Kreditkontrolle Stadt

Beilagen

1. Entwurf SR-Beschluss Three Point, Bauabrechnung
2. Entwurf GR-Weisung Three Point, Bauabrechnung
3. Buchungsausweise Konten Gemeinderat 1159,1165-1168,1085
4. Beschluss Primarschulpflege 07/19-20 Bauherrenbegleitung



5. Beschluss SR vom 03.12.2020
6. Protokoll Urnenabstimmung vom 28.11.2021
7. Beschluss SR vom 16.03.2023
8. Zusicherung Beitrag Sportfonds

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

Die Bauabrechnung über die Realisierung der Primarschule Three Point und Einfachhalle mit bewilligten Krediten von Fr. 18'951'860.00, Ausgaben von Fr. 18'704'874.00 und Minderkosten von Fr. 246'986.00 (-1.3%) wurde zuhanden Stadtrat verabschiedet. Mit der Umnutzung der 4 Stockwerkeinheiten in 6 Primarschulklassenzimmer und der Realisierung der freistehenden Einfachsporthalle konnte der benötigte Schulraumbedarf im stark wachsenden Gebiet Hochbord nachhaltig gedeckt und ein wichtiger Meilenstein im Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule erreicht werden.

Für die Richtigkeit des Auszugs

Präsidentin

Leiter Administrative Dienste

Susanne Hänni

Marcel Rüegg