



GR Geschäfts-Nr. 032/2026

Projektierungskredit Erneuerung Schulanlage Dorf

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Schulgeschäfte

Patrick Schärli
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Julian Croci
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 032/2026

Projektierungskredit Erneuerung Schulanlage Dorf

1. Weisung vom 3. September 2026
2. Stadtratsbeschluss Nr. 26/537 vom 3. September 2026
3. Schulpflegebeschluss Nr. 434 vom 1. September 2026
4. Planerwahl Schulanlage Dorf - Beurteilungsbericht
5. Nutzungsschemen
6. Planstand Abbruch - Neu
7. Kostengrobschätzung vom 10. Juni 2026
8. Raumprogramm Bedarf_260626
9. Denkmalpflegerisches Gutachten vom 13. Juli 2025



A N T R A G

der Primarschulpflege vom 1. September 2026

GR Geschäfts-Nr. 032/2026

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Projektierungskredit Erneuerung Schulanlage Dorf

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages der Primarschulpflege vom 1. September 2026, gestützt auf Art. 17, Ziff. 2, der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts zur grosszyklischen Erneuerung der Schulanlage Dorf mit Anpassungen an der Umgebungsgestaltung wird ein einmaliger Projektierungskredit von Fr. 1'470'000.00 (inkl. MwSt.) genehmigt.
 2. Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug.
-

**WEISUNG****Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangslage.....	3
2	Zielsetzung Gesamterneuerung Schulanlage Dorf	3
2.1	Generelle Zielsetzung.....	3
2.2	Planerwahlverfahren.....	4
2.3	Projektbeschreibung	4
2.4	Denkmalpflege.....	7
2.5	Raumbedarf und Nutzungsanforderungen	8
2.6	Nachhaltiges Bauen.....	8
2.7	Kostengrobschätzung.....	9
2.8	Terminplan.....	9
3	Verweis auf Legislaturziele.....	10
3.1	Stadtrat	10
3.2	Primarschulpflege	10
4	Bezug zum Gesamtkonzept	10
5	Hinweis zu Finanzplan und Budget.....	12
6	Dringlichkeit	12
7	Projektorganisation.....	12
7.1	Primarschulpflege	13
7.2	Steuergremium	13
7.3	Nutzergruppe	13
7.4	Projektleitung Bauherrschaft	13
8	Konsequenzen einer Ablehnung	13
9	Begründung der beantragten Lösung	14
10	Investitionskosten	15
11	Folgekosten	15
12	Bezug auf frühere Weisungen.....	16
13	Antrag	16
	Aktenverzeichnis	18



1 Ausgangslage

Die Stadt Dübendorf hat eine rasante städtebauliche Entwicklung hinter und vor sich. Heute leben über 30'000 Personen in Dübendorf. Dieses Wachstum stellt in Bezug auf den Ausbau der Schulrauminfrastruktur eine grosse Herausforderung dar. Die Primarschule Dübendorf hat aus diesem Grund für die Schulraumplanung ein Gesamtentwicklungskonzept sämtlicher Schulanlagen erstellt, damit der Raumbedarf aufgrund der Geburtenzahlen bestmöglich prognostiziert werden kann.

Die Schulanlage Dorf, die zweitälteste und repräsentativste aller Bildungsstätten der Stadt, blieb bisher von intensiven Veränderungen und baulichen Massnahmen unberührt und steht deshalb vor ihrer ersten grosszyklischen Erneuerung. Dabei sollen die beiden inventarisierten Gebäude, das Schulhaus A (erstellt 1866) und das Schulhaus B (erstellt 1927) mit angebautem Turnhallentrakt, technisch und energetisch ertüchtigt und gleichzeitig mit den notwendigen Nutzungsanpassungen aufgrund des Raumbedarfs ausgebaut werden. Aufgrund des Gesamtentwicklungskonzepts soll die Schulanlage Dorf langfristig für 9 bis 10 Primarschulklassen mit den dazu notwendigen zudienenden Räumen ausgelegt werden. Zudem bildet die Schule Dorf organisatorisch mit den beiden ausgelagerten Kindergartenabteilungen an der Strehlgasse eine Einheit.

Eine betrieblich sinnvolle Nutzungsverteilung wurde überprüft, insbesondere wie die Haupt- und Nebenräume in den beiden Schulhäusern angeordnet werden können, ohne wesentliche Eingriffe in der Grundstruktur vornehmen zu müssen. Dabei wurden die Räume der Unterstufe im Schulhaus A und die Räume der Mittelstufe wie auch die Räume der Betreuung mit direktem Ausgang zum Aussenraum und der Lehrerbereich im Schulhaus B angeordnet. Eine optimale Abbildung des Raumprogramms innerhalb der beiden Schulhäuser wird in der nun anstehenden Projektierungsphase ausgearbeitet.

Damit für die Bauaufgabe ein geeignetes Planerteam gefunden werden konnte, hatte die Primarschulpflege beschlossen, ein Planerwahlverfahren durchzuführen. Dazu genehmigte die Primarschulpflege einen Planungskredit in der Höhe von Fr. 145'000.00. Mit dem Planerwahlverfahren konnte der geeigneten Generalplaner, welcher die Schulanlage Dorf baulich und organisatorisch in den nächsten Nutzungszyklus überführt, evaluiert werden, ohne dass dafür ein viel aufwändigerer Architekturwettbewerb notwendig wurde.

2 Zielsetzung Gesamterneuerung Schulanlage Dorf

2.1 Generelle Zielsetzung

Mit der Gesamterneuerung der beiden Schulgebäude sollen folgende Projektziele erreicht werden:

- Ressourcenschonende Instandsetzung der beiden denkmalpflegerisch wertvollen Bestandesbauten, damit die vorhandenen Werte und räumlichen Qualitäten weitergenutzt und wo notwendig verbessert werden können.
- Vermeiden von tiefgreifenden Eingriffen in die Primärstruktur.
- Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, gemäss den gesetzlichen Vorgaben, damit die Klimaziele erreicht werden.
- Massnahmen zur Erfüllung des sommerlichen Wärmeschutzes überprüfen.
- Instandsetzen der mechanischen Beschädigungen der Fassaden (Risse, Abplatzungen).
- Gebäudetechnische Erneuerung der verschiedenen Gewerke.
- Ersatz der bestehenden Wärmeerzeugung mit einem erneuerbaren Energieträger (Anschluss Fernwärme).
- Optimales Layoutkonzept innerhalb der Bestandesbauten, welches die betrieblichen Anforderungen aufgrund der Raumprogrammvorgaben bestmöglich erfüllt.
- Schlüssiges Erschliessungskonzept pro Gebäude, damit künftig die hindernisfreie Erschliessung der beiden Schulhäuser gewährleistet ist und die verschiedenen Nutzungsbereiche (u. a. Abendbetrieb der Turnhalle) mit kurzen Wegen erschlossen sind.
- Umsetzung der brandschutz- und fluchtwegtechnischen Anforderungen, damit die Erschliessungsflächen als Lernzonen genutzt werden können.



- Adäquate Anpassung der Umgebungsgestaltung als Pausen- und Freizeitflächen der verschiedenen Nutzungsbe-
reiche (Primarschule und Hort).
- Sicherstellen von optimal funktionierenden Wegen für die verschiedenen Bereiche.
- Organisation der Ver- und Entsorgung sowie der Anlieferung.
- Das nachhaltige Bauen wird als Grundvoraussetzung betrachtet, auch wenn aufgrund der vorhandenen und intakten
Bausubstanz kein Gebäudestandard oder Label angestrebt wird.

Auf eine PV-Anlage muss voraussichtlich aufgrund der denkmalpflegerischen Bedeutung der beiden Gebäude verzichtet werden, aber auch dieser Aspekt wird in der Projektierungsphase mit der Kantonalen Denkmalpflege geklärt.

2.2 Planerwahlverfahren

Mit dem Projektauftrag vom 29. Oktober 2024 genehmigte die Primarschulpflege den Finanzbedarf für die Durchführung des selektiven Planerwahlverfahrens, damit ein qualifizierter Generalplaner evaluiert werden konnte. Da die Bauaufgabe im Wesentlichen die Gesamterneuerung der bestehenden Bausubstanz beinhaltet und die städtebauliche Situation durch die beiden bestehenden Gebäude gesetzt ist, konnte auf einen klassischen Projektwettbewerb verzichtet werden.

Das Verfahren wurde am 20. Juni 2025 auf simap publiziert. In der 1. Phase fand die Selektion der geeigneten Generalplaner statt. Von den 30 eingegangenen Bewerbungen selektionierte das Bewertungsgremium aufgrund der Eignungskriterien sieben geeignete Generalplaner, davon ein Nachwuchsbüro. Diese mussten einen Lösungsvorschlag für eine exemplarische Fragestellung - die hindernisfreie Erschliessung beider Gebäude - und ein Honorarangebot einreichen.

Am 12. Dezember 2025 fand die Schlussbeurteilung durch das Bewertungsgremium statt. Unter Anwendung der Zuschlagskriterien und deren Bewertung hat der Generalplaner ARGE Nina Anaïs Bühlmann Architektur, das Nachwuchsbüro, mit Jaeger Coneco AG, Zürich, die höchste Punktzahl erhalten und das Ausschreibungsverfahren für sich entscheiden können. Mit gezielten Eingriffen konnten die hindernisfreien Erschliessungskonzepte überzeugend in die beiden Gebäude integriert werden, mit grosser Rücksicht auf den Bestand. Auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums hat die Primarschulpflege Dübendorf am 3. Februar 2026 die Beauftragung der weiteren Arbeiten an das siegreiche Team vergeben.

2.3 Projektbeschreibung

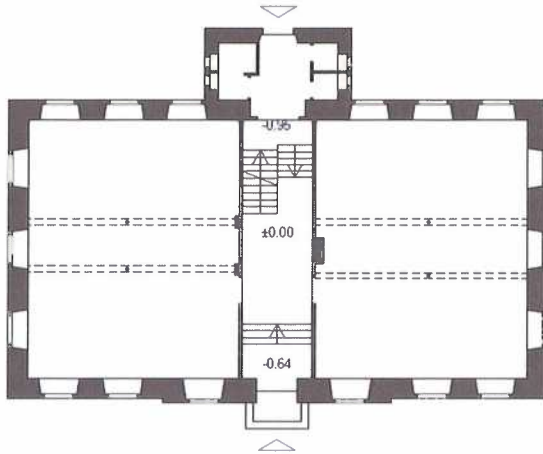
Im Beurteilungsbericht zum Planerwahlverfahren wird der siegreiche Vorschlag wie folgt gewürdigt:

Das Projekt setzt mit minimalen Eingriffen die Anforderungen der Barrierefreiheit und des Brandschutzes um und respektiert hiermit den denkmalpflegerischen Charakter beider Bauten. Nicht nur die Erscheinung wird respektvoll behandelt, auch die Gebäudestrukturen werden bewahrt und in neue, zeitgemässe Nutzungen überführt. Auch die Gestaltung der Innenräume wird behutsam in die heutige Zeit transformiert: Die historischen Charakteristiken bleiben erhalten und werden durch neue Materialien und Farben sorgfältig ergänzt.

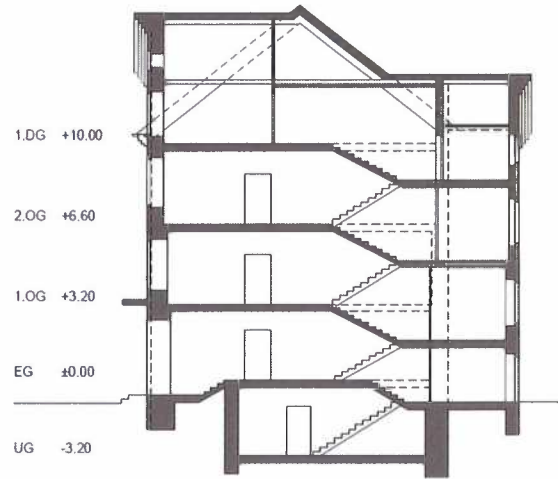
Schulhaus A

Das ältere Schulhaus A ist symmetrisch organisiert, zwei Haupträume mit zentral angeordneter Erschliessung und zwei-läufiger Treppe. Auf dem Zwischenpodest liegen die WC-Anlagen und Nebenräume. Die Lage der Aufzugsanlage, direkt vom südlichen Haupteingang erschlossen, ist präzise gewählt und gewährleistet die hindernisfreie Erschliessung über alle Geschosse, mit Ausnahme der Zwischengeschosse. Im Untergeschoss ist deshalb ein IV-WC vorgesehen.

Im 1. und 2. Obergeschoss sind je zwei Klassenzimmer angeordnet. Die Ausformulierung eines zusätzlichen Garderobenraumes sowie die fixe Abtrennung des Gruppenraumes stellt eine mögliche Neuorganisation dar, verunklärt aber die grosszügig, dreiseitig orientierten Klassenzimmer. Das Layout mit den Garderoben und Nutzungsanordnung wird daher in der Projektierungsphase gemeinsam mit den Nutzern überprüft.



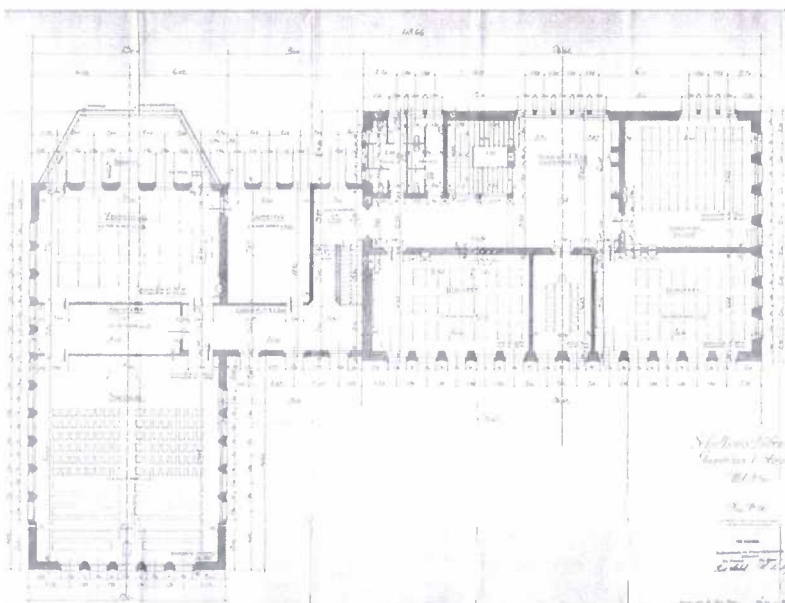
Grundriss Erdgeschoss Schulhaus A



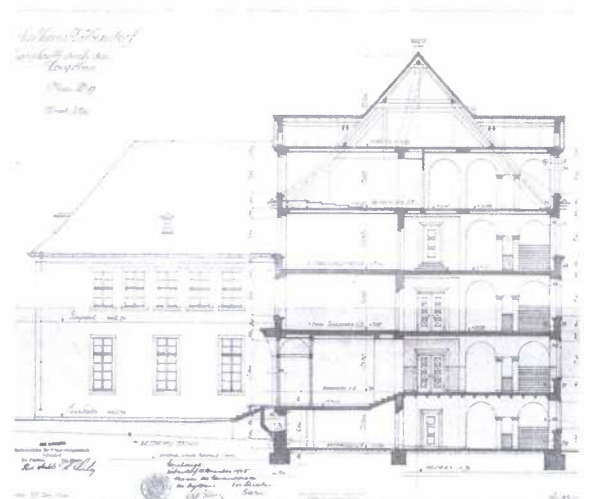
Querschnitt

Schulhaus B

Das bald hundertjährige Schulhaus B besteht aus einem 3-geschossigen Klassentrakt mit Haupttreppenhaus und einem 2-geschossigen, abgewinkelten Turnhallen- und Singsaaltrakt, welcher ein Nebentreppenhaus beinhaltet. Das Nebentreppenhaus wird neu durchgängig als Fluchttreppenhaus ausgebildet und gewinnt mit der Positionierung des Hauptliftes an Bedeutung. Dadurch wird auch das Haupttreppenhaus aufgewertet und die zentralen Hallen je Geschoss bleiben frei von brandschutztechnischen Anforderungen und können für den Unterricht (Gruppenarbeit etc.) genutzt werden. Um sämtliche Geschosse im Klassentrakt barrierefrei erschliessen zu können, wird eine zweite Aufzugsanlage benötigt, welche ab dem 2. Obergeschoss sämtliche Dachgeschosse bedient. Die angestrebte Verdichtung der Dachfenster erscheint denkmalpflegerisch machbar, die Dachräume werden dadurch zu Aufenthaltsräumen aufgewertet. Auch wird der erdgeschossige Aussenraumbezug des Haupttreppenhauses durch die neue Nutzungsanordnung (Betreuungsräume im UG und EG) aufgewertet. Aufgrund der Personenbelegung muss der Singsaal einen zweiten Fluchtweg aufweisen, welcher über die Terrasse und eine aussenliegende Nottreppe ins Freie führt.



Grundriss 1. Obergeschoss: Klassentrakt Hauptbau und Singsaal über Turnhalle (Originalplan)



Querschnitt Hauptbau



Aussenraum und Umgebungsgestaltung

Das Umgebungsprojekt respektiert die bestehende Anordnung der verschiedenen Bereiche wie Pausenplatz, Rasenspielfläche und Allwetterplatz. Mit gezielten gestalterischen Eingriffen erfolgt zudem jedoch eine Annäherung an das ursprüngliche Gestaltungskonzept mit den markanten Baumreihen bzw. Baumgruppen als Arealbegrenzung. Auch die Spielbereiche werden neu unter den Baumkronen als natürliche Schattenspende angeordnet. In der Projektierungsphase wird zudem untersucht, wie die versiegelten Flächen – speziell der Pausenplatz zwischen den beiden Gebäuden – grösstmöglich geöffnet werden können, damit Oberflächenwasser versickern kann, ohne die verschiedenen Nutzungsansprüche wie Chlausmarkt oder Dübifest einzuschränken. Auch die Anzahl Parkplätze wird auf die für die Öffentlichkeit notwendige Anzahl reduziert.

Die Parkierung und Anlieferung des Horts werden neu auf der nordöstlichen Seite vom Schulhaus B gelöst.



Situationsplan mit Umgebungsgestaltung



2.4 Denkmalpflege

Die beiden Schulhäuser wurden 1983 erstmals ins Inventar schützenswerter Kulturobjekte der Stadt Dübendorf aufgenommen. Seit geraumer Zeit liegt es im Interesse der Kantonalen Denkmalpflege, die Schulanlage im überkommunalen Inventar festzusetzen, weshalb die Schutzabklärung gestartet wurde und ein unabhängiges Denkmalgutachten der Schulanlage Dorf mit den beiden Liegenschaften Schulhausstrasse 5 und Schulhausstrasse 5a verfasst wurde.

Das nun vorliegende Gutachten würdigt die beiden Schulbauten über Dübendorfs Schulwesen hinaus, als herausragende Schulhausarchitektur. Zudem prägen sie in ihrer zentralen Stellung und voluminösen baulichen Geste den Strassenraum der Schulhaus- und Usterstrasse, sowie das Ortsbild Dübendorfs nachhaltig. Der damit einhergehende sehr hohe Eigen- und Situationswert der beiden Gebäude erfüllt damit alle Aspekte zur Unterschutzstellung.

Im Zuge der Revision und Ergänzung des Inventars der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Kantonale Denkmalpflege) wurden die beiden Gebäude «Altes Schulhaus» und «Neues Schulhaus» Anfang Januar 2026 per kantonaler Verfügung im überkommunalen (Kantonalen) Inventar festgesetzt. Auch wenn nach Einschätzung des vorliegenden Gutachtens ein Schutzzweck angezeigt ist, steht das Gebäude derzeit noch nicht unter Schutz. Für die jeweiligen baulichen Veränderungen ist ein abgestimmtes Vorgehen mit der Kantonalen Denkmalpflege angezeigt.

Zum Erhalt der Schutzwürdigkeit sind vor allem das jeweilige äussere Erscheinungsbild der beiden Schulhäuser, sowie die Grundstruktur (Grundrisse, Erschliessung, Dachwerk) beider Bauten und sämtliche Ausstattungselemente des Neuen Schulhauses substanziell und strukturell zu erhalten. Ebenfalls zu erhalten sind die freie Einsehbarkeit des Gebäudekomplexes von Südwesten, Süden sowie Südosten und die die Parzelle rahmenden Laubbäume in ihrer Position dem ursprünglichen Umgebungskonzept entsprechend.



Historische Aufnahme Schulanlage Dorf, im Vordergrund Schulhaus A



2.5 Raumbedarf und Nutzungsanforderungen

Das Gesamtentwicklungskonzept der Schulen Dübendorf definiert für alle Schulanlagen den Schulraumbedarf für die nächsten jeweils 15 Jahre. Die benötigte Betriebsgrösse für die Schulanlage Dorf beträgt gemäss Gesamtentwicklungskonzept 9 Klassen, sowie die 2 ausgelagerten Kindergartenabteilungen an der Strehlgasse. Für das geplante Sanierungsprojekt wird eine Betriebsgrösse von 10 Klassen angestrebt.

Die verschiedenen Layoutstudien haben gezeigt, dass ein 10. Klassenzimmer innerhalb des bestehenden Volumens und innerhalb des neuen Dämmperimeters kostenneutral möglich ist. Für die Primarschule kann diese zusätzliche Raumreserve flexibel genutzt werden, beispielsweise als Gruppenraum oder als Reserve-Klassenzimmer bei geburtenstarken Jahrgängen.

Entsprechend dem Richtraumprogramm (RRP) der Primarschule Dübendorf ergibt sich folgender Raumbedarf für die verschiedenen Nutzungsbereiche:

- Klassenzimmer und Gruppenräume (für 10 Klassen)	900.00 m ² HNF
- Medienraum (MGA)	72.00 m ² HNF
- Räume textiles und technisches Gestalten (TTG)	270.00 m ² HNF
- Musik (Singsaal) und Bibliothek	180.00 m ² HNF
- Förderung (IF, DaZ, Logo und SSA)	126.00 m ² HNF
- Lehrerbereich und Schulleitung	174.00 m ² HNF
- Archiv- Material- und Lagerraum (9 m ² pro Unterrichtsraum)	90.00 m ² HNF
- Betreuung (88 SuS à 4m ² = 352 m ² exkl. Nebenräume)	352.00 m ² HNF
Total Flächenbedarf (gem. Richtraumprogramm)	2'164.00 m² HNF

In der Schulanlage Dorf sind zusätzliche Aufenthalts-/AVOR-Räume für die Kindergartenabteilungen sowie den Hort vorzusehen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der Dachschrägen im obersten Geschoss sind die Flächen punktuell ergänzt oder anders aufgeteilt (siehe dazu kommentierte Übersicht Raumprogramm in der Beilage).

Die Flächen für den Turnunterricht sind in der Zusammenstellung nicht aufgeführt, da die bestehende Turnhalle mit dem Geräteraum eine unveränderte Flächenbilanz aufweist. Der neue Garderobenbereich im Untergeschoss wird die Vorgaben der BASPO-Empfehlung für eine Einfachturnhalle bestmöglich erfüllen.

2.6 Nachhaltiges Bauen

Bauen im Bestand fordert von der Eigentümerin, den Nutzern und den projektierenden Architekten Kompromissbereitschaft, weshalb die Festlegung eines Gebäudestandards oder ein anzustrebendes Label nicht zielführend ist. Generell soll jedoch der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und die Vorgaben von Eco-Bau als Orientierung dienen. Übergeordnet sollen die drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit wie folgt angewendet werden:

Gesellschaft

Der baukulturelle Wert der Schulanlage Dorf soll erhalten und aufgewertet werden. Turnhalle und Singsaal dienen der Schule und werden auch von der Bevölkerung von Dübendorf geschätzt und intensiv genutzt. Daher sollen abends und an Wochenenden die Infrastruktur und der Aussenraum weiterhin für Vereine (Turnhalle) und anderen Interessengruppen zur Verfügung stehen. Der Aussenraum soll eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Nutzergruppen und die Öffentlichkeit aufweisen.

Es soll ein ökologisch nachhaltiges Projekt mit einem niedrigen Energiebedarf in Erstellung sowie in Betrieb und Unterhalt entstehen, wobei erneuerbare Energieträger (Fernwärme aus Abwärme) und bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt werden sollen (Reduktion Graue Energie), welche keine umweltbelastenden Schadstoffe ausstossen und der Kreislaufwirtschaft untergeordnet sind.

Die bestehenden Raumstrukturen sind bei der Unterbringung des Raumprogramms zu beachten. Strukturelle Eingriffe, speziell in die Tragstruktur und in das Tragverhalten eines Gebäudes, sind zu vermeiden. Sie verändern nicht nur die bestehende Raumstruktur, sondern lösen auch meistens kostenintensive bauliche Massnahmen aus, weshalb die Wirtschaftlichkeit solcher Interventionen kritisch zu prüfen ist. Auch soll die Nutzungsflexibilität beachtet werden, damit die Adaptionfähigkeit an künftige Bedürfnisse und pädagogische Konzepte gegeben ist.

Durch einen tiefen Energieverbrauch und eine qualitätsvolle Materialisierung ist ein kostengünstiger Betrieb und Unterhalt zu erwarten. Eine konsequente Systemtrennung von verschiedenen alternenden Bauteilen unterstützt diese Intention, damit jederzeit eine Instandsetzung oder Nachrüstung ohne massive bauliche Eingriffe möglich sein wird. Der Fokus soll auf die Lebenszykluskosten ausgerichtet sein, da die Betriebskosten über die Lebensdauer eines Bauwerks die Erstellungskosten um ein Vielfaches übersteigen.

Aufgrund der Ergebnisse aus den Untersuchungen zum Planerwahlverfahren und der nachfolgenden Konzeptoptimierung hat der Generalplaner folgende approximativen Erstellungskosten (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 25 %) kalkuliert:

- | | |
|--|--------------------------|
| - Schulhaus A | Fr. 5'294'000.00 |
| - Schulhaus B | Fr. 16'798'000.00 |
| - Umgebung | Fr. 1'747'000.00 |
| Total Erstellungskosten inkl. MwSt. | Fr. 23'839'000.00 |

Neben den Erstellungskosten wird die Primarschulpflege in der Investitionsplanung auch die bauherrenseitigen Kosten wie Mobiliar, Umzugskosten, Projektleitung Bauherrschaft, Kreditreserve etc. berücksichtigen.

[illegible]

2025-586



Die Terminplanung für die Realisierungsphase ist so abgestimmt, dass während der Bauphase keine Provisorien errichtet werden müssen. Der Baubeginn ist ab August 2030 festgelegt, damit nach der Fertigstellung der Schulanlage Gockhausen die provisorisch genutzten Räume in der Schulanlage Birchlen – neben Räumen im Temporären Schulraum Sonnenberg – als Übergangslösung für die Schule Dorf dienen kann. Mit der Fertigstellung kann im Frühjahr 2032 gerechnet werden, in Abhängigkeit der Eingriffstiefe in den Bestand.

3 Verweis auf Legislaturziele

3.1 Stadtrat

Leben in Dübendorf:

Der Stadtrat will der Förderung der Quartierentwicklung höchste Aufmerksamkeit schenken. Er beabsichtigt deshalb, Instrumente und Massnahmen zu entwickeln und umzusetzen, die ihren Beitrag zur nachhaltigen Förderung der Lebensqualität in den Quartieren leisten.

Umwelt:

Bis 2040 sollen sämtliche städtische Liegenschaften, respektive bis 2050 alle Gebäude in Dübendorf, klimaneutral (Netto-Null) bewirtschaftet werden.

3.2 Primarschulpflege

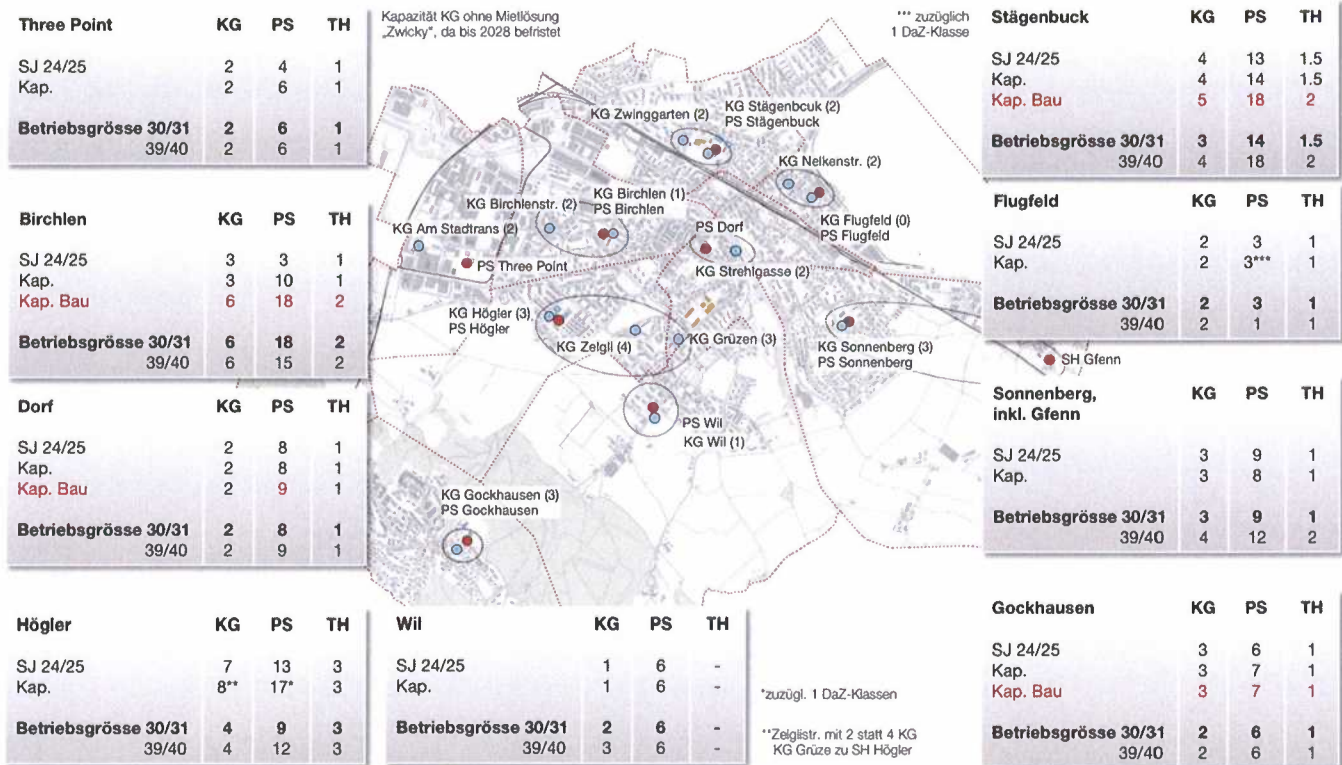
Lebensraum Schule:

Die Primarschule Dübendorf gestaltet den Lebensraum Schule für die schulische und die ausserschulische Begegnung.

- Die Schulen sind Begegnungszentren in den Quartieren und tragen zur Quartierentwicklung bei.
- Die Erstellung und die Bewirtschaftung der Schulliegenschaften orientieren sich an den Zielen der Nachhaltigkeit.
- Der Schulraum ermöglicht einen zeitgemässen Unterricht und stellt eine bedarfsgerechte Betreuung sicher.
- Der Schulraum bietet allen Beteiligten Möglichkeiten der Zusammenarbeit, um miteinander und voneinander zu lernen.

4 Bezug zum Gesamtkonzept

Die Primarschule Dübendorf hat ein Gesamtentwicklungskonzept aller Schulliegenschaften erarbeitet und daraus eine Roadmap für die notwendigen baulichen Massnahmen abgeleitet. In einem regelmässigen Prozess aktualisiert die Schulverwaltung mit der Firma Eckhaus jeweils bis zum Ende des Jahres die Schülerprognosen. Im ersten Quartal des neuen Jahres, letztmals im Jahr 2025 und nächstens im 2027, interpretiert die Primarschule die Schülerprognosen und gleicht diese mit den laufenden Planungen ab. Die Erkenntnisse fliessen in die Aktualisierung der Roadmap ein, die wiederum als Grundlage für die weitere Planung der Infrastrukturprojekte dient und die Betriebsgrössen definiert:

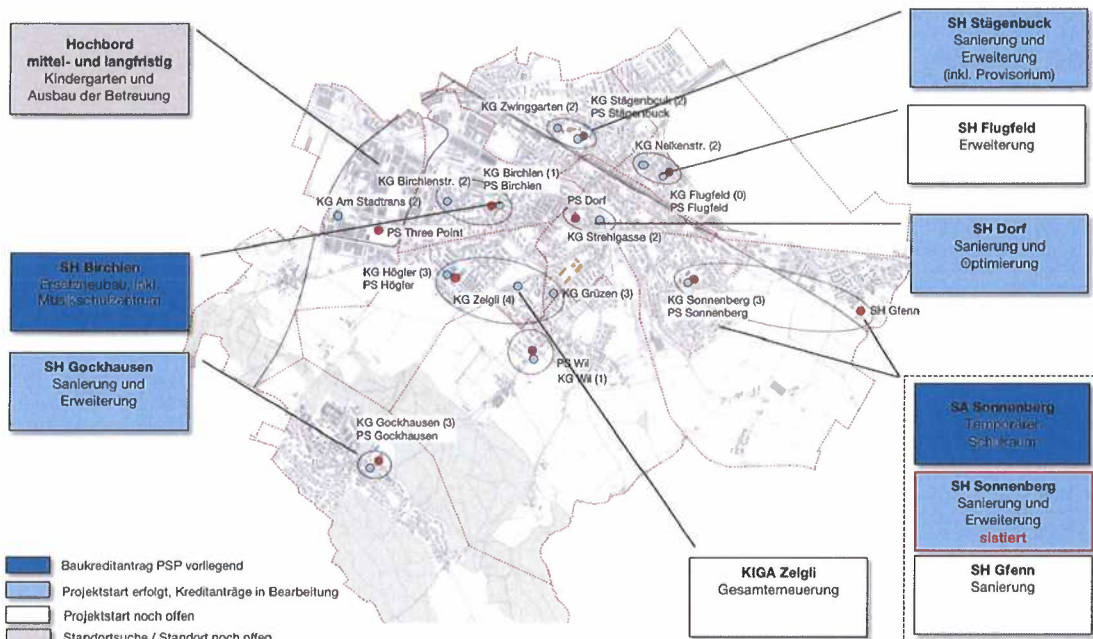


Übersicht geplante Betriebsgrössen (Stand Monitoring 2025)

Legende: KG = Kindergartenklassen PS = Primarschulklassen TH = Turnhallen
Kap. = Aktuelle Kapazität Kap. Bau = Kapazität nach Umsetzung geplantes Bauprojekt

Die notwendigen baulichen Massnahmen zur Erreichung der definierten Betriebsgrössen sind in der nachstehenden Abbildung vom Juni 2025 zusammenfassend abgebildet. Daraus ist ersichtlich, dass der Baukreditantrag der beiden «dunkelblauen» Projekte SH Birchlen und der Temporäre Schulraum der Schulanlage Sonnenberg bereits durch die Primarschulpflege verabschiedet wurde. Die Schulanlage Birchlen ist inzwischen bereits im Bau.

Der Terminplan unter 2.8 berücksichtigt, dass der Baubeginn des Projekts Schulanlage Dorf erst nach Fertigstellung der Schulanlage Gockhausen erfolgen soll, damit auf kostenintensive Provisorien verzichtet werden kann. So kann der wiederum in der Schulanlage Birchlen und im Temporären Schulraum Sonnenberg zur Verfügung stehende Schulraum als Übergangslösung dienen, bevor das prognostizierte Wachstum dies an den beiden Standorten nicht mehr zulässt.



Roadmap Bauprojekte Primarschule Dübendorf

5 Hinweis zu Finanzplan und Budget

Das Projekt Schulanlage Dorf wird in der Investitionsplanung der Stadt Dübendorf wie folgt geführt:

- Jahrestanche 2027 Fr. 900'000.00 (in Abhängigkeit Zeitpunkt Kreditgenehmigung)
- Jahrestanche 2028 Fr. 570'000.00

Sollten sich die Kreditgenehmigungen verzögern, so wird sich auch die Verteilung auf die Realisierungsjahre ändern.

6 Dringlichkeit

Im Hinblick auf die geplante grosszyklische Erneuerung wurden an der Schulanlage Dorf in den letzten Jahren korrekterweise keine Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Ein weiteres Hinauszögern als bis zum Baubeginn im August 2030 ohne Kostenfolge wäre kaum realistisch. Zudem kann ohne die Gesamterneuerung die Brandschutz- und Fluchtwegsituation (Werkeigentümerhaftung) sowie die hindernisfreie Erschliessung nicht erfüllt werden. Auch die ökologische Zielsetzung mit der klimaneutralen Bewirtschaftung wird durch die fossile Wärmeerzeugung verhindert.

Durch die Einbettung in die Ressourcenplanung des Schulraumangebots der Primarschule Dübendorf gelingt es, auch für die Schulanlage Dorf keine kostenintensiven Provisorien erstellen zu müssen. Die Realisierung muss deshalb auf das Schuljahr 2030/2031 gelegt werden, bevor das Schulraumangebot aufgrund der Wachstumsprognosen nicht mehr zur Verfügung steht.

7 Projektorganisation

Die Projektorganisation des Projekts Erneuerung Schulanlage Dorf basiert auf dem Reglement Projektorganisation vom 5. Juli 2022 der Primarschule Dübendorf. Sie ist temporär und bezweckt eine straffe und flexible Projektbearbeitung gemäss den vereinbarten Projektzielen.



7.1 Primarschulpflege

Die Primarschulpflege tritt als Bauherrschaft auf. Sie ist gesamtverantwortlich für das Projekt, insbesondere für den Projektauftrag, für strategische Entscheide, die Ausgabenkontrolle und für die Öffentlichkeitsarbeit. Die Finanzkompetenz der Primarschulpflege umfasst den Gesamtbetrag der genehmigten Projektkredite.

7.2 Steuergremium

Das Steuergremium wird durch die Primarschulpflege eingesetzt. Es unterstützt und vertritt diese in ihrer Rolle als Bauherrschaft. Das Steuergremium setzt sich zusammen aus zwei Vertretungen der Primarschulpflege, der Leitung Administrative Dienste der Primarschule, der Dienstleitung Liegenschaften, dem externen Projektleiter der Bauherrschaft sowie beratend die Schulleitung.

Das Steuergremium ist verantwortlich für die Projektaufsicht und die Projektsteuerung.

Das Steuergremium besitzt alle Kompetenzen, um Planung und Realisierung innerhalb des definierten und genehmigten Projektrahmens wahrnehmen zu können. Die Finanzkompetenz des Steuergremiums beträgt Fr. 250'000.00 im Rahmen des bewilligten Kredits.

7.3 Nutzergruppe

Die Nutzergruppe wird durch das Steuergremium bestimmt und setzt sich zusammen aus Vertretungen der künftigen Nutzerinnen und Nutzer aus den Bereichen Schulleitung, Lehrpersonen, Schulergänzende Betreuung, Musikschule, Hausdienst.

Die Nutzergruppe ist verantwortlich für die Definition der betrieblichen Anforderungen, die Einschätzung relevanter Planungsergebnisse, die Vertretung der Interessen aller Nutzenden am Standort Dorf sowie die Vertretung der Projektentscheide gegenüber allen Betroffenen.

7.4 Projektleitung Bauherrschaft

Die bauherrenseitige Projektleitung ist verantwortlich für die operative Projektleitung seitens Bauherrschaft, die Sicherstellung der Zielerreichung und die Koordination des Baus mit den Nutzenden und dem Betrieb.

8 Konsequenzen einer Ablehnung

Sollte sich das Projekt weiter verzögern, so besteht die Gefahr, dass unter Umständen später nicht mehr genügend Räumlichkeiten für die Ausquartierung der Schülerinnen und Schüler zur Verfügung steht. Zudem steht ab 2032/2034 die Sanierung der Schulanlage Stägenbuck an.

Auch ist damit zu rechnen, dass die Instandsetzung oder notfallmässige Reparatur von gewissen Bauteilen für die Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit Kosten auslösen wird.



9 Begründung der beantragten Lösung

Mit der beantragten Lösung werden die beiden Bestandesbauten erneuert und für den nächsten Nutzungszyklus von rund 30 bis 40 Jahre bereitgestellt, damit die pädagogischen und energetischen Anforderungen erfüllt werden können. Zudem werden die Gebäude optimal und flächeneffizient genutzt, sodass innerhalb der bestehenden Gebäudehülle ohne Mehrkosten 10 Klassenzimmer angeboten werden können. Für die Primarschule ist dies aus organisatorischer Sicht ein Mehrwert, da das Reserve-Zimmer multifunktional eingesetzt werden kann. Zudem können die vorhandenen Ressourcen bestmöglich genutzt werden.

Dem sommerlichen Wärmeschutz ist im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung immer grössere Beachtung zu schenken. Deshalb wird in der Projektierungsphase untersucht, ob die beiden Schulhäuser (inkl. Singsaal) mit einer Hygienelüftung mit integrierter Kühlung ausgerüstet werden können bzw. mit welcher Kostenfolge zu rechnen ist. Es werden aber auch Low-Tech-Optionen geprüft, damit eine natürliche Nachtauskühlung ermöglicht wird.

Für die Schulanlage Dorf wird die Projektierungsphase wie bereits in den Bauprojekten Schulanlage Birchlen und Hallenbad auf das Vorprojekt verkürzt. So kann das Bewilligungsverfahren früher ausgelöst werden und es sind statt drei nur deren zwei Kreditanträge notwendig. Der vorliegende Kreditantrag für die Projektierungsphase der Schulanlage Dorf beinhaltet nur rund 25,5 % Teilleistungen gemäss SIA anstelle der üblichen 32,5 %, welche für das komplette Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10 %) notwendig wären. Entsprechend wird ein «Bauprojekt light» geplant, welches danach als Grundlage für den Antrag Baukredit im Jahr 2028/2029 dienen wird. Mit diesem Vorgehen liegen die Erstellungskosten zu einem früheren Zeitpunkt vor (Projektstand Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %), der politische Prozess für die Genehmigung des Baukredits kann bereits parallel zum Bewilligungsverfahren ausgelöst werden und es wird somit Zeit und Aufwand gespart.

Auch ist die Realisierungsphase auf die weiteren Bauprojekte der Primarschule abgestimmt. Eine Gesamterneuerung unter Schulbetrieb ist aufgrund der Personensicherheit und Wirtschaftlichkeit (Effizienz Bauablauf, Sicherstellen der Gebrauchstauglichkeit mit provisorischen Installationen etc.) nicht zielführend. Aus diesem Grund soll die nach der Fertigstellung der Schulanlage Gockhausen zur Verfügung stehende Raumreserve in der Schulanlage Birchlen und im Temporären Schulraum Sonnenberg als Übergangslösung für die Schule Dorf genutzt werden.



10 Investitionskosten

Für die Schulanlage Dorf wird die Projektierungsphase wie bereits in den Bauprojekten Schulanlage Birchlen und Hallenbad auf das Vorprojekt verkürzt. Im vorliegenden Antrag wird dies als Bauprojekt «light» bezeichnet. So kann das Bewilligungsverfahren früher ausgelöst werden und es sind statt drei nur deren zwei Kreditanträge notwendig, was eine zeitnähere Realisierung ermöglicht. Der vorliegende Kreditantrag für die Projektierungsphase der Schulanlage Dorf beinhaltet damit nur rund 25,5 % Teilleistungen gemäss SIA und eine Kostengenauigkeit von +/- 15 % anstelle der üblichen 32,5 % für das komplette Bauprojekt mit Kostenvoranschlag und einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Entsprechend wird dieses «Bauprojekt light» geplant, welches danach als Grundlage für den Antrag Baukredit im Jahr 2028/2029 dienen wird. Mit diesem Vorgehen liegen die Erstellungskosten zu einem früheren Zeitpunkt vor, der politische Prozess für die Genehmigung des Baukredits kann bereits parallel zum Bewilligungsverfahren ausgelöst werden und es wird somit Zeit und Aufwand gespart.

Die finanziellen Mittel für die Erarbeitung eines «Bauprojekts light» setzen sich wie folgt zusammen:

Kalkulation Projektierungskredit		TL	TL _{red.}	Bauprojekt light
				exkl. MwSt.
Honorar Fachplaner	Phase 31	9,0 %	9,0 %	365'386.00
	Phase 32	21,0 %	15,0 %	441'317.00
	Phase 33	2,5 %	1,5 %	54'910.00
		32,5 %	25,5 %	861'613.00
Honorar Spezialisten innerhalb GP				205'000.00
Zwischentotal Honorar				1'066'613.00
Zuschlag Generalplaner	5,0 %			53'330.65
Total Honorar Generalplaner				1'119'943.65
Nebenkosten Generalplaner	4,0 %			44'797.75
Honorar Spezialisten ausserhalb GP				30'000.00
Bestandesaufnahmen (Terradata)				7'450.00
Sondagen				15'000.00
Honorar Projektleiter Bauherr				87'500.00
Nebenkosten Projektleiter Bauherr	5,0 %			4'375.00
Reserve/Rundung				50'785.60
Zwischentotal Projektierungskredit	exkl. MwSt.			1'359'852.00
	MwSt.		8,1 %	110'148.00
Total Projektierungskredit	inkl. MwSt.			1'470'000.00

11 Folgekosten

Die Projektierungskosten werden über die Investitionsrechnung verbucht und als Anlage im Bau aktiviert. Während der Projektierungsphase erfolgt keine planmässige Abschreibung. Bei einer späteren Realisierung werden die Projektierungskosten Bestandteil des Anschaffungswerts des Hochbauobjekts und ab dessen Inbetriebnahme über die massgebende Nutzungsdauer abgeschrieben. Wird das Bauvorhaben nicht realisiert, sind die aktivierten Projektierungskosten



ausserplanmässig abzuschreiben. Aus dem Projektierungskredit entstehen keine unmittelbaren betrieblichen oder personellen Folgekosten. Die Folgekosten einer späteren Realisierung sind nicht Gegenstand des vorliegenden Projektierungskredits und werden mit dem Baukredit auf Grundlage des dannzumaligen Projekt- und Kostenstands ausgewiesen.

12 Bezug auf frühere Weisungen

Zu diesem Geschäft der Schulanlage Dorf liegen keine Weisungen vor.

Mit Beschluss vom 29. Oktober 2024 hat die Primarschulpflege Dübendorf den Projektauftrag ausgelöst.

13 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts zur grosszyklischen Erneuerung der Schulanlage Dorf mit Anpassungen an der Umgebungsgestaltung wird ein einmaliger Projektierungskredit von Fr. 1'470'000.00 (inkl. MwSt.) genehmigt.
2. Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug

Dübendorf, 3. September 2026

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber