

Sitzung Nr. 01/26-27 vom 1. September 2026

Geschäft

LIEGENSCHAFTEN, ERWERB, BAU UND REPARATUREN

11 **20260901-BS-Schulanlage Dorf, Projektierungskredit**

434

Ausgangslage

Die Stadt Dübendorf wächst kontinuierlich und zählt heute über 30'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Um dem steigenden Bedarf an Schulraum gerecht zu werden, hat die Primarschule Dübendorf ein Gesamtentwicklungskonzept für sämtliche Schulanlagen erarbeitet.

Im Rahmen dieses Konzepts soll die Schulanlage Dorf – die zweitälteste und eine der repräsentativsten der Stadt, umfassend erneuert werden. Die inventarisierten Schulhäuser A (1866) und B (1927) mit Turnhallentrakt sollen technisch und energetisch saniert sowie an die heutigen pädagogischen und betrieblichen Anforderungen angepasst werden. Langfristig ist die Anlage für 9 bis 10 Primarschulklassen sowie die dazugehörigen Neben- und Betreuungsräume ausgelegt.

Eine erste Analyse der künftigen Nutzungsverteilung zeigt, dass die Unterstufe im Schulhaus A und die Mittelstufe, Betreuung sowie Lehrpersonenbereiche im Schulhaus B untergebracht werden können. Die konkrete Umsetzung wird in der Projektierungsphase weiter ausgearbeitet.

Für die Auswahl eines geeigneten Planungsteams führte die Primarschulpflege ein Planerwahlverfahren durch und bewilligte dafür einen Planungskredit von Fr. 145'000.00. Mit diesem Verfahren konnte ein Generalplaner bestimmt werden, der die Schulanlage Dorf in den nächsten Nutzungszyklus überführt, ohne dass dafür ein aufwändiger Architekturwettbewerb erforderlich war.

Erwägungen

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 Nutzungsbereiche (Primarschule und Hort).
- Sicherstellen von optimal funktionierenden Wegen für Ver- und Entsorgung sowie die Anlieferung der verschiedenen Bereiche.
- 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.

Planerwahlverfahren

Mit Projektauftrag vom 29. Oktober 2024 genehmigte die Primarschulpflege die Mittel für ein selektives Planerwahlverfahren zur Evaluation eines qualifizierten Generalplaners. Auf einen klassischen Projektwettbewerb wurde verzichtet, da die Aufgabe vor allem die Gesamterneuerung der bestehenden Gebäude umfasst. Das Verfahren wurde am 20. Juni 2025 auf SIMAP ausgeschrieben. Von 30 eingegangenen Bewerbungen wählte das Bewertungsgremium sieben Generalplanerteams aus, darunter ein Nachwuchsbüro.



In der zweiten Phase mussten die Teams ein Konzept zur hindernisfreien Erschliessung beider Gebäude sowie ein Honorarangebot einreichen. Die Schlussbeurteilung fand am 12. Dezember 2025 statt.

Die höchste Bewertung erreichte die ARGE Nina Anaïs Bühlmann Architektur mit der Jaeger Coneco AG, Zürich. Ihr Konzept überzeugte durch die sorgfältige Integration der hindernisfreien Erschliessung in den Bestand. Die Eingriffe respektieren die bestehende Bausubstanz in hohem Mass. Auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums vergab die Primarschulpflege Dübendorf am 3. Februar 2026 den Auftrag für die weiteren Planungsarbeiten an das Siegerteam.

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 zweiläufiger 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.

Schulhaus B

Das bald hundertjährige Schulhaus B besteht aus einem 3-geschossigen Klassentrakt mit Haupttreppenhaus und einem 2-geschossigen, abgewinkelten Turnhallen- und Singsaaltrakt, der 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, der über die Terrasse und eine aussenliegende Nottreppe ins Freie führt.

Aussenraum und Umgebungsgestaltung

Das Umgebungsprojekt respektiert die bestehende Anordnung der verschiedenen Bereiche wie Pausenplatz, Rasenspielwiese und Allwetterplatz. Mit gezielten gestalterischen Eingriffen erfolgt jedoch eine Annäherung an das ursprüngliche Gestaltungskonzept. So werden die Baumgruppen als Randabschluss ergänzt und die versiegelten Flächen partiell geöffnet, damit Oberflächenwasser versickern kann. Auch die Spielbereiche werden neu unter den Baumkronen als natürliche Schattenspende angeordnet. Die Parkierung und Anlieferung des Horts werden neu auf der nordöstlichen Seite vom Schulhaus B gelöst.

Denkmalpflege

Die beiden Schulhäuser wurden bereits 1983 ins Inventar schützenswerter Kulturobjekte der Stadt Dübendorf aufgenommen. Die Kantonale Denkmalpflege strebt seit längerem die Aufnahme der Schulanlage ins überkommunale Inventar an. Dafür wurde ein Denkmalgutachten für die Liegenschaften Schulhausstrasse 5 und 5a erstellt. Das Gutachten bewertet die Anlage als herausragendes Beispiel der Schulhausarchitektur über Dübendorf hinaus. Die beiden Gebäude prägen durch ihre zentrale Lage und markante Bauweise das Ortsbild von Dübendorf wesentlich. Aufgrund ihres hohen Eigen- und Situationswertes erfüllen sie die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung. Im Januar 2026 wurden das «Alte Schulhaus» und das «Neue Schulhaus» per kantonaler Verfügung ins überkommunale Inventar aufgenommen. Ein formeller Schutz besteht derzeit jedoch noch nicht. Bauliche Veränderungen sollen in enger Abstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege erfolgen. Erhalten werden sollen insbesondere das äussere Erscheinungsbild, die Grundstruktur beider Gebäude, die Ausstattung des Neuen Schulhauses sowie die umgebenden Laubbäume und wichtigen Sichtbezüge.

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



gemäss Gesamtentwicklungskonzept 9 Klassen, sowie die 2 ausgelagerten Kindergartenklassen an der Strehlgasse. Für das geplante Erneuerungsprojekt 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. 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.

Kosten

Kostengrobschätzung

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

Als Zusatzoptionen wird in der Projektierungsphase untersucht, inwiefern die beiden Schulhäuser (inkl. Singsaal) mit einer Hygienelüftung mit integrierter Kühlung ausgerüstet werden können. Die approximativen Kosten sind mit Fr. 1'728'000.00 geschätzt, inkl. Honoraranteil, MwSt. und den baulichen Massnahmen von zusätzlich notwendigen Arbeitsgattungen wie Baumeisterarbeiten, Elektroinstallationen und Schreinerarbeiten.

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

Terminplan Projektierung und Realisierung

[illegible]

Terminplan Projektierung und Realisierung

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.

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

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.

Beschluss

- I. 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.) Konto 7103.504000 IR00041 Investitionsrechnung genehmigt.
- II. Die Primarschulpflege beauftragt die Präsidentin, den Umgebungsplan als Beilage zurückzustellen. Dies soll in der Stadtratssitzung so besprochen und umgesetzt werden.
- III. Der Antrag und die Weisung werden genehmigt und zuhänden Stadt- und Gemeinderat verabschiedet.
- IV. Mitteilung an:
 Stadtrat
 Steuergremium Schulanlage Dorf
 Stadtverwaltung, Leitung Finanzen & Liegenschaften
 Kreditkontrolle
 Schulverwaltung, Bereich 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**Schulanlage Dorf: Projektierung für umfassende Erneuerung**

Die Schulanlage Dorf, eine der ältesten und prägendsten Schulanlagen Dübendorfs. Die beiden inventarisierten Schulhäuser A (1866) und B (1927) sollen technisch und energetisch saniert sowie an heutige pädagogische und betriebliche Bedürfnisse angepasst werden.

Im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens wurde die ARGE Nina Anaïs Bühlmann Architektur mit der Jaeger Coneco AG als Generalplanerteam ausgewählt. Das Konzept überzeugte insbesondere durch den sorgfältigen Umgang mit der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz und die überzeugende Integration der hindernisfreien Erschliessung. Die bestehende Struktur und der Charakter der beiden Gebäude sollen weitgehend erhalten und gleichzeitig zeitgemäss weiterentwickelt werden.

Die Schulanlage ist langfristig für neun bis zehn Primarschulklassen sowie die erforderlichen Räume für Betreuung, Förderung, Lehrpersonen und weitere Nutzungen ausgelegt. Die Turnhalle bleibt als Einfachturnhalle bestehen und kann auch in Zukunft sowohl für die Schule als auch für die Vereine genutzt werden. Auch die Umgebung soll gezielt aufgewertet werden. Geplant sind unter anderem zusätzliche Baumpflanzungen, mehr versickerungsfähige Flächen und eine Neugestaltung der Spielbereiche.

Für die grosszyklische Erneuerung der Schulanlage hat die Primarschulpflege einen Projektierungskredit von Fr. 1,47 Mio. bewilligt und zuhanden Stadt- und Gemeinderat verabschiedet.

Für die Richtigkeit des Auszugs

Präsidentin

Leiter Administrative Dienste

Susanne Hänni

Marcel Rüegg