



26-538 S1L2
Schulanlage Gockhausen
Baukredit Sanierung und Erweiterung
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Das Schulhaus Gockhausen wurde im Jahr 1963 als zweigeschossiger Bau mit offener Pausenhalle erstellt und im Jahr 1978 durch eine Einfachturnhalle ergänzt. Die Anlage liegt an einer natürlichen Gebäudekante angrenzend an eine grosse Baulandreserve der Stadt Dübendorf. Im Jahr 2005 wurde ein Pavillon mit drei Kindergartenklassen und einer Primarschulklassse ergänzt. Weitere fünf Primarklassen befinden sich im Hauptgebäude, dessen Dachgeschoss heute für schulische Nutzungen umfunktioniert ist. Das Untergeschoss wurde im Jahr 2014 für schulergänzende Angebote und Werkunterricht ausgebaut.

Die Schulanlage weist heute erhebliche räumliche Defizite auf und ist durch Verdichtung stark übernutzt. Es fehlen insbesondere Gruppenräume und flexible Lernzonen, zudem kann der Bedarf der Musikschule nicht gedeckt werden. Auch die Turnhalle weist einen hohen Instandsetzungsbedarf auf.

Für die Weiterentwicklung wurde im Jahr 2019 ein Planungskredit bewilligt. Im Jahr 2022 ging aus einem Wettbewerb das Projekt «ARKADIA» als Sieger hervor, welches einen Neubau zwischen Schulhaus und Turnhalle sowie die Erneuerung der Bestandesbauten vorsieht. Ziel ist es, den Raumbedarf langfristig zu decken und die Anlage in einen neuen Nutzungszyklus zu überführen.

Im Juni 2023 gelangte die Primarschulpflege Dübendorf mit dem Kreditantrag für die Projektierungsphase an den Stadtrat. Der Projektierungskredit umfasste das nachfolgend beschriebene Gesamtprojekt, mit der Erneuerung der Bestandesbauten und den notwendigen Erweiterungen. In der politischen Diskussion mit dem Stadtrat wurden zum Projektumfang und im Sinne einer Etappierung der anfallenden Kosten folgende Punkte besprochen und bearbeitet:

- Etappierung des Projektes
- Verzicht auf Gesamterneuerung der Turnhalle, nur Instandsetzung der defekten Bauteile (Notmassnahmen)
- Verzicht auf die Erweiterung und Nutzungsanpassungen im Kindergarten
- Verzicht auf zugewiesene Umgebungsarbeiten

Das Steuergremium hat im Auftrag der Primarschulpflege daraufhin das Projekt überarbeitet, damit die genannten Ziele zur Kostenreduktion und weitere mögliche Optimierungen erreicht werden. Dabei festigte sich die Strategie, dass der Neubau zwischen Turnhalle und Schulhaus sowie die Erneuerung des Schulhauses als Erstes in Angriff genommen werden müssen. Dies hat insbesondere mit dem Platzbedarf für die Betreuung, der Wärmeerzeugung für die gesamte Schulanlage und der energetischen Ertüchtigung inkl. PV-Anlage auf dem Dach zu tun.

Die Instandsetzung der Turnhalle war dementsprechend als eigenständiges Projekt in einer separaten Etappe geplant. In der vertieften Bearbeitung zeigte sich jedoch, dass mit einer Integration der Turnhallenerneuerung ins Gesamtprojekt zahlreiche Synergien entstehen und es wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre, diese separat zu planen. Zum einen profitiert die gemeinsame Ausführung in der Erstellung und im Betrieb, beispielsweise in Bezug auf die Bauplatzinstallation, Schnittstellen zum Bestand und die Energieeffizienz. Eine separate Ausführung hätte Massnahmen zur Personensicherheit der Schülerinnen und Schüler auf dem Areal erfordert, sie hätte im Bereich der Nahtstellen an die bestehende Anlage Zusatzkosten zur Wiederherstellung der Umgebung verursacht und für den Turnunterricht hätte ein Turnhallenprovisorium erstellt werden müssen. Alternativ müssten die rund 120 Schülerinnen und Schüler zwei bis dreimal wöchentlich mit dem Bus in den Turnunterricht fahren. Aus all diesen Gründen wurde die Erneuerung der Turnhalle nun im Gesamtprojekt integriert. Eine nachträgliche Instandsetzung, rund 5 bis 10 Jahre nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des vorliegenden Projekts, hätte zu viele betriebliche Nachteile und Zusatzkosten mit sich gebracht.



Der Verzicht auf den Ausbau des Kindergartens im Pavillon mit der angrenzenden Umgebungsgestaltung ist hingegen sinnvoll. Als unabhängiger Projektbestandteil lässt sich dieser auch zu einem späteren Zeitpunkt realisieren.

Auf der reduzierten Projektgrundlage (ohne Turnhalle und Pavillon) wurde damals der Kreditantrag formuliert und kalkuliert. An der Verhandlung des Gemeinderates vom 4. November 2024 wurde dem Projektierungskredit für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag in der Höhe von Fr. 1'320'000.00 zugestimmt. Inzwischen wurde die Projektierungsphase abgeschlossen und das Bauprojekt liegt vor.

Erwägungen

Die Schulanlage Gockhausen wird erneuert und erweitert, um genügend Platz für aktuelle und zukünftige Schülerzahlen zu schaffen. Damit wird die Betreuung vor Ort sichergestellt, da es keine nahegelegenen Alternativen gibt. Das Projekt erfüllt zudem die Minergie-Standards und Klimaziele.

Erneuerung Schulhaus

Ein neuer Erschliessungskern mit Lift macht das Gebäude barrierefrei und besser nutzbar. Bestehende Räume werden saniert, während neue Nutzungen wie kreative Räume im Untergeschoss entstehen. Das Dachgeschoss wird für Spezialräume ausgebaut und klimatisch verbessert.

Neubau

Der Neubau ergänzt die bestehenden Gebäude und schafft Raum für zentrale Funktionen des Schulbetriebs. Die neue Arkade verbindet die Turnhalle mit dem bestehenden Kindergarten und verknüpft die verschiedenen Eingänge. Das Projektkennwort «Arkadia» verweist auf die von der Landschaft geprägte Entwicklung von Gockhausen und auf die neue, verbindende Arkade. Sie fasst den Pausenplatz und gibt dem heterogenen Baubestand ein gemeinsames, schützendes Dach. Zusammen mit dem Verbindungsdach zum Pavillon entsteht der notwendige gedeckte Pausenbereich und die wegfallende Pausenhalle kann kompensiert werden.

Aussenraum und Umgebung

Die Aussenbereiche werden barrierefrei und übersichtlich gestaltet. Neue Spiel-, Aufenthalts- und Verkehrsflächen verbessern die Nutzung. Klimafreundliche Massnahmen wie entsiegelte Beläge werden berücksichtigt.

Erneuerung Turnhalle

Die bestehende Turnhalle deckt den Bedarf der Schule Gockhausen mit 10 Abteilungen auch langfristig ab. Eine BASPO-konforme Turnhalle ist aufgrund der engen Platzverhältnisse nicht erforderlich. Die Turnhalle aus dem Jahr 1978 weist eine gute Tragstruktur auf und wird umfassend erneuert. Vorgesehen sind die Erneuerung der Gebäudetechnik und Oberflächen sowie die energetische und konstruktive Ertüchtigung von Fenstern und Dach. Auf eine Lüftungsanlage wird verzichtet; die Halle wird weiterhin natürlich belüftet. Die Massnahmen entsprechen einer grosszyklischen Erneuerung, wie sie nach rund 40 bis 50 Jahren erforderlich wird.

Raumbedarf und Nutzungsanforderungen

Die Schulanlage Gockhausen wird erweitert, um fehlende Räume für Klassen, Kindergarten, Betreuung und Musikschule bereitzustellen sowie bestehende Defizite zu beheben. Grosser Bedarf besteht bei der schulergänzenden Betreuung, die aktuell zu wenig Platz bietet und daher im Neubau deutlich vergrössert wird. Auch für die Primarschule fehlen Gruppenräume, Förderbereiche und zeitgemässe Arbeitsräume, während die Musikschule neu vollständig integriert wird. Insgesamt entsteht zusätzlicher Flächenbedarf, der im Projekt weitgehend ausgeglichen und funktional organisiert wird.

Visualisierung Gruppenbereich Betreuung



Visualisierung Sing- bzw. Mehrzwecksaal





Nachhaltiges Bauen

Das Projekt setzt auf den Erhalt und die Weiterverwendung bestehender Bausubstanz sowie auf eine ressourcenschonende Bauweise mit möglichst geringer Umweltbelastung. Die Energieversorgung wird auf erneuerbare Quellen umgestellt (Erdsonden-Wärmepumpe und Photovoltaik), wodurch eine weitgehend CO₂-neutrale Versorgung erreicht wird. Der Neubau könnte den Minergie-A-Standard erfüllen, während beim Bestand pragmatische, energetisch sinnvolle Lösungen umgesetzt werden.

Erstellungskosten

Der Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10 %) des Generalplaners weist folgende Erstellungskosten aus:

BKP	Bezeichnung	Betrag gerundet	Fr.
BKP 0	Grundstück		0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1'275'400.00	
BKP 2	Gebäude	13'487'800.00	
BKP 3	Betriebseinrichtungen	130'000.00	
BKP 4	Umgebung	1'622'300.00	
BKP 5	Baunebenkosten	1'873'700.00	
BKP 9	Ausstattung	247'000.00	
	Abzüglich Optimierung durch Gesamtprojekt (Wärmeerzeugung, PV-Anlage, Möblierung Hort)	-50'000.00	
Total	Erstellungskosten inkl. MwSt.	18'586'200.00	

Objektgliederung:

Neubau Verbindungsbau	9'826'100.00
Erneuerung Schulhaus	6'662'400.00
Aussenraum Gesamtperimeter	2'097'700.00

Aufgrund der Objektgliederung ergeben sich folgende Kostenkennwerte (Erstellungskosten pro m² Geschossfläche):

- Neubau Verbindungsbau	Fr. 5'608.15 / m ² GF
durchschnittlicher Benchmark von vergleichbaren Bauten:	Fr. 5'400.00 / m ² GF
- Erneuerung Schulhaus	Fr. 2'940.50 / m ² GF

Der Neubau ist etwas teurer als der Durchschnitt, da er zusätzliche Infrastrukturen umfasst und komplex in den Bestand integriert wird, während die Erneuerung des Schulhauses kostengünstiger ist und den Wert des Bestands nutzt. Durch die Integration der Musikschule entfallen zudem jährliche Mietkosten. Mobiliar ist nicht im Kostenvoranschlag enthalten, ausser fest eingebauten Ausstattungselementen.

Ausstattung und Möblierung

Generell wird das Mobiliar und die Einrichtung für den Schulraum direkt durch die Primarschule Dübendorf beschafft, weshalb diese Kosten in der Höhe von Fr. 460'000.00 nicht im Kostenvoranschlag oben enthalten sind. Dieser Betrag wird bei der Kreditberechnung aufsummiert. Im Kostenvoranschlag sind in der Position BKP 9 Ausstattung die mit dem Gebäude fest verbundenen Ausstattungselemente im Umfang von Fr. 270'000.00 enthalten. Dazu zählen die Garderoben, die Spiel- und Aufenthaltsmodule in den Gruppenräumen der Betreuung, das Aussenmobiliar und die eingebauten Kastenfronten.



Kostenentwicklung

Nach dem Wettbewerb wurde das Projekt optimiert und die Kosten mehrfach angepasst, wobei insbesondere die Umgebung nicht wie geplant reduziert werden konnte. Zusätzliche Massnahmen (z. B. Energieversorgung, PV-Anlage, Spielwiese) führten zu Mehrkosten, die jedoch teilweise durch Verschiebungen kompensiert wurden. Insgesamt liegen die finalen Erstellungskosten mit rund 18,6 Mio. Franken sehr nahe am Kostenvoranschlag (Abweichung <1 %).

Provisorien und Terminplan

Während der zweijährigen Bauzeit wurde geprüft, ob die rund 120 Primarschulkinder und 50 Kindergartenkinder vor Ort bleiben oder verlegt werden sollen. Erfahrungen zeigen, dass ein geordneter Schulbetrieb während Bauarbeiten stark eingeschränkt und pädagogisch wenig sinnvoll ist. Daher werden die Primarschulkinder ausgelagert, während die Kindergartenkinder weiterhin im Quartier unterrichtet und betreut werden können.

In der neuen Schulanlage Birchlen stehen genügend freie Klassenräume zur Verfügung, um die Primarschulkinder aufzunehmen. Ein Schulbus übernimmt den Transport. So können teure Provisorien vermieden werden, es entstehen jedoch Transportkosten.

Für die Umsetzung ist ein Terminplan vorgesehen, der den Baubeginn nach Fertigstellung der Schulanlage Birchlen berücksichtigt. Die Inbetriebnahme ist spätestens zum Schuljahr 2030/2031 geplant. In diesen Terminplan sind Genehmigungsprozess und Volksentscheid berücksichtigt.

Hinweis zu Finanzplan und Budget

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

-	Jahrestranche 2027	Fr. 300'000.00	(in Abhängigkeit Zeitpunkt Baukreditgenehmigung)
-	Jahrestranche 2028	Fr. 3'500'000.00	
-	Jahrestranche 2029	Fr. 9'000'000.00	
-	Jahrestranche 2030	Fr. 6'800'000.00	
-	Folgejahre einmalig	Fr. 900'000.00	(in Abhängigkeit Zeitpunkt Bauabrechnung)

Sollte sich die Umsetzung verzögern, so wird sich auch die Verteilung auf die Realisierungsjahre ändern.

Dringlichkeit

Das Schulhaus Gockhausen (1963, teilsaniert 1988) wurde in den letzten 35 Jahren nur instandgehalten. Dasselbe gilt für die 1978 erbaute Turnhalle. Für heutige Anforderungen sind eine Gesamterneuerung sowie Verbesserungen bei Energie, Brandschutz und Fluchtwegen nötig. Zudem fehlen Betreuungs- und Gruppenräume, die Kapazität ist bereits überschritten. Für den künftigen Bedarf von 99 Betreuungsplätzen werden zusätzliche Räume benötigt. Der Baubeginn ist auf 2028/2029 abgestimmt, sodass die Schulanlage Birchlen als Ausweichstandort genutzt und teure Provisorien vermieden werden können.

Begründung der beantragten Lösung

Die Lösung deckt den dringenden Raumbedarf und ermöglicht zusätzliche Betreuungsangebote. Gleichzeitig werden Mängel bei Energieeffizienz, Erschliessung und Brandschutz behoben sowie gesetzliche Vorgaben erfüllt. Der Einsatz erneuerbarer Energien und die Erneuerung des Bestands sichern Nachhaltigkeit und einen weiteren Nutzungs- und Lebenszyklus des Gebäudes. Durch die Integration der Erneuerung der Turnhalle im Gesamtprojekt wird die Energieeffizienz der gesamten Anlage bestmöglich verbessert.

Der Fokus liegt auf tiefen Lebenszyklus- und Betriebskosten durch robuste Materialien und eine zentrale Liftanlage. Insgesamt entsteht eine wirtschaftliche, nachhaltige Gesamtlösung, die bestehende Infrastruktur optimal nutzt und dem Quartier langfristig zugutekommt.



Investitionskosten

Für die Realisierung wird ein Baukredit beantragt, welcher gemäss Kostenvoranschlag (KV) des Generalplaners (Kostengenauigkeit von +/- 10 %), Kostengrobschätzung (KGS) für die Turnhalle (Kostengenauigkeit von +/- 20 %) sowie den bauperseitsigen Kosten, Mobiliarkosten und der Reserve, abzüglich den bereits in den Projektierungskrediten abgerechneten Leistungen, folgende Investitionskosten ergibt:

Bezeichnung	Betrag gerundet	Fr.
Erstellungskosten gem. KV inkl. MwSt.	18'586'200.00	
Gesamterneuerung Turnhalle gem. KGS inkl. MwSt.	1'695'000.00	
Zuzüglich Kosten Mobiliar	460'000.00	
Zuzüglich Lagerungs- und Umzugskosten	30'000.00	
Zuzüglich Kosten Schülertransport	*100'000.00	
Zuzüglich Kosten Bauherrschaft (Projektleitung Bauherrschaft, Nebenkosten)	165'000.00	
Abzüglich Leistungen Projektierungsphase	-1'174'000.00	
Zuzüglich Reserve (3% der Erstellungskosten)	610'000.00	
Rundung	27'800.00	
Total Investitionskosten inkl. MwSt. und Reserve	20'500'000.00	

*) die Transportkosten sind mit der VBG noch nicht verifiziert.

IR01450 Schulhaus Gockhausen Erneuerung und Erweiterung Schulanlage

IR01451 Schulhaus Gockhausen Beschaffung Mobiliar

Folgekosten

Kapitalfolgekosten Preisstand Oktober 2025	Anschaffungs- wert	Nutzungs- dauer	in %	Kosten Fr. gerundet
Erstellungskosten (BKP 1 bis 5)	19'770'000.00	33 Jahre	3.03 %	599'091.00
Mobiliar	730'000.00	8 Jahre	12.50 %	91'250.00
Verzinsung ab Kreditgenehmigung	20'500'000.00		2.00 %	410'000.00
Total Kapitalfolgekosten				1'100'341.00



Betriebliche Folgekosten

Sachaufwand	Investitions- volumen	%	Kosten Fr. gerundet
Erneuerung und Erweiterung Mobiliar	19'770'000.00 730'000.00	2.00 % 2.00 %	395'400.00 14'600.00
Personalaufwand			
Hauswart Betriebszeiten Mo-Fr 07-18 Uhr			10'000.00
Reinigung Betriebszeiten Mo-Fr 07-18 Uhr			30'000.00
Vereinswartung (Singsaal/Mehrzweckraum) Betriebszeiten Mo-Fr 18-22 Uhr und Samstag/Sonntag			0.00
Total betriebliche Folgekosten			450'000.00

Aufgrund der zu erwartenden Effizienzsteigerung durch die Liftanlage und kompakten sanitären Anlagen sollte sich der personelle Aufwand, mit Ausnahme auf die zu reinigenden zusätzlichen Flächen, unwesentlich verändern. Durch das gewählte Schliesskonzept wird eine Vereinswartung überflüssig. Je nach Nutzungsintensität der für die Öffentlichkeit zugänglichen Räume (Singsaal, Medienraum, Bibliothek) erhöht sich lediglich der bereits berücksichtigte Reinigungsaufwand.

Beschluss

1. Dem Antrag der Primarschulpflege an den Gemeinderat für den Erweiterungsbau sowie die Erneuerung des Schulhauses und der Turnhalle Gockhausen inklusive Neugestaltung der Umgebung innerhalb des Projektperimeters wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - 2.1. Für den Erweiterungsbau sowie die Erneuerung des Schulhauses und der Turnhalle Gockhausen mit der Neugestaltung der Umgebung innerhalb des Projektperimeters wird ein einmaliger Kredit von Fr. 20'500'000.00 zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
 - 2.2. Der Baukredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis Oktober 2025 = 116.1 Punkte) und der Bauausführung.
3. Die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft Nr. 33/2026 wird genehmigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin und Medienmitteilung.



3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Für den Erweiterungsbau sowie die Erneuerung des Schulhauses und der Turnhalle Gockhausen mit der Neugestaltung der Umgebung innerhalb des Projektperimeters hat der Stadtrat einem Baukredit in der Höhe von Fr. 20'500'000.00 zugestimmt und zuhanden Gemeinderat und Volksabstimmung verabschiedet.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Susanne Hänni, Bildungsvorständin.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. der KSG
- Leitung Finanzen & Liegenschaften
- Kreditkontrolle
- Primarschulpflege
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Mathias Vogt
Stadtschreiber