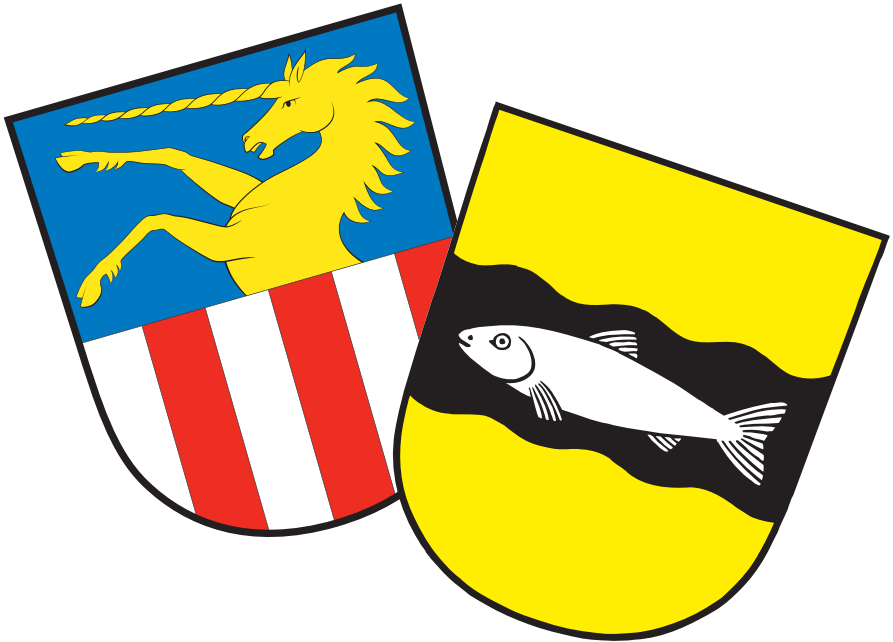


**Sekundarschule
Dübendorf-Schwerzenbach**

**Abstimmungsvorlage
vom 27. November 2016**



**Baukredit für die
Sanierung und Aufstockung
Schulhaus Grüze 1**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Antrag der Sekundarschulpflege Dübendorf-Schwerzenbach	3
Das Wichtigste in Kürze	4
Ausgangslage und Bedarf	4
Projektbeschreibung	6
Kosten	8
Investitionsfolgekosten	9
Konsequenzen bei Ablehnung des Projektes	10
Kostenvergleich mit anderen Projekten	11
Ablauf	11
Schlussbemerkungen	11



Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen die folgende Vorlage zur Abstimmung:

Antrag:

Wollen Sie dem Baukredit über Fr. 5'020'000.– (inkl. MwSt.) für die Sanierung und Aufstockung des Schulhauses Grüze 1 zustimmen?

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und mit dem Stimmzettel Ihrem Willen mit JA oder NEIN Ausdruck zu geben.

Dübendorf, 30. August 2016

SEKUNDARSCHULPFLEGE
DÜBENDORF-SCHWERZENBACH

Präsident: Andreas Sturzenegger
Leiterin Schulverwaltung: Bea Raaflaub

Die Rechnungsprüfungskommission Schwerzenbach hat die Weisung "Grüze 1 – Sanierung und Aufstockung" geprüft und beschlossen:

- Der Baukredit für die Aufstockung und Sanierung des Schulhauses Grüze 1 in Höhe von Fr. 5'020'000.– inkl. MwSt. (inkl. Kostengenauigkeit von 10%) wird zuhanden der Urnenabstimmung vom 27. November 2016 genehmigt.
- Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der stimmberechtigten Bevölkerung von Dübendorf und Schwerzenbach, den Baukredit von total Fr. 5'020'000.– inkl. MwSt. (inkl. Kostengenauigkeit von 10%) anlässlich der Urnenabstimmung vom 27. November 2016 zu genehmigen.

Schwerzenbach, 12. September 2016

NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION SCHWERZENBACH

Präsident: Reto Portmann
Aktuar: Antonio Spitale



Das Wichtigste in Kürze

Infolge des Anstieges der Schülerzahlen muss der Schulraum in der Schulanlage Grütze erweitert werden. Das heute zweistöckige Schulhaus Grütze 1 soll um eine Etage aufgestockt werden, um so 100 zusätzlichen Schülerinnen und Schülern Platz zu bieten. Das Raumprogramm umfasst vier Klassenzimmer mit je einem Gruppenraum sowie zwei kleinere Sonderzimmer und eine Toilettenanlage.

Nebst der Aufstockung ist eine Sanierung der Gebäudehülle geplant, da die Fenster undicht sind und infolge der schlechten Fassadenisolation Energie verloren geht. Auch die Brandschutzeinrichtungen und die Absturzhöhen entsprechen nicht mehr den aktuellen Vorschriften und müssen baulich angepasst werden.

Die dringend erforderliche Sanierung von Dach und Oblichtern wird mit der Aufstockung hinfällig.

Anlässlich der Schulgemeindeversammlung vom 24. Juni 2016 wurde dem Projektierungskredit in Höhe von Fr. 330'000.– zugestimmt.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage und Bedarf

Raumbedarf

Während der letzten rund 15 Jahre veränderte sich die Gesamtschülerzahl nur geringfügig. Im Sommer 2016 mussten vier zusätzliche Klassen eröffnet werden. Diese konnten durch Zusammenrücken in der Schulanlage Grütze untergebracht werden.

Mit den steigenden Schülerzahlen erhöht sich aber auch die Anzahl Lehrpersonen und es fehlt an Räumlichkeiten wie Lehrervorbereitungszimmer, Ausweichmöglichkeiten für Besprechungen und Sitzungen etc.

Damit ab dem Schuljahr 2017/2018 der Raumbedarf abgedeckt werden kann, müssen auf dem Schulareal Grütze rund vier Klassenzimmer mit Gruppenräumen bereitgestellt werden.

Mit der Aufstockung des Schulhauses Grütze 1 können für rund 100 Schülerinnen und Schüler vier Klassenzimmer mit Gruppenräumen, zwei Sonderräume und eine Toilettenanlage für Mädchen und Knaben angeboten werden.



Baulicher Zustand Gebäudestatik und Fundation

Im Vorfeld erfolgten eine vertiefte statische Analyse des Schulhauses Grüze 1 und eine Auswertung des Baugrundgutachtens. Diese ergaben, dass für das bestehende Schulhaus der Tragsicherheitsnachweis der Fundation und die Grundbruchsicherheit nicht erfüllt waren. Somit wurde eine statische Ertüchtigung erforderlich. Diese gebundenen Massnahmen erfolgten ab den Sommerferien 2016. Mit diesen Massnahmen ist jetzt auch die Tragfähigkeit für die Aufstockung gegeben und die Aufstockung kann in einer kurzen Bauzeit realisiert werden.

Die Erdbebensicherheit ist bereits heute gewährleistet und die Aufstockung erfordert keine zusätzlichen Massnahmen.

Baulicher Zustand Dach und Oblichter

Nach wiederholtem Wassereindringen bei Starkniederschlägen durch die Oblichter wurden zur Vermeidung von Schäden an Gebäude und Einrichtungen die notwendigsten Reparaturarbeiten ausgeführt. Die dringend anstehende, umfassende Sanierung der Oblichter sowie die betrieblichen Aufwendungen werden auf ca. Fr. 150'000.– veranschlagt. Mit der Aufstockung sind diese Massnahmen hinfällig.

Energetischer Zustand Gebäudehülle

Die Fassade aus den fünfziger Jahren ist nicht isoliert und die dreissigjährigen, zweifach verglasten Fenster sind undicht. So entstehen Feuchteschäden in der Gebäudehülle und es resultiert ein massiver Energieverlust. Verstärkt wird der Verlust durch die offene Verbindung zwischen den Schulhäusern Grüze 1 und 3, über welche Raumwärme des Schulhauses Grüze 3 verloren geht. Die Sanierung ist notwendig und löst Kosten von ca. Fr. 1'050'000.– aus.

Gebäudesicherheit

Gewisse Brandschutzvorkehrungen und Absturzhöhen entsprechen nicht mehr den heute gültigen Bestimmungen. Im Zuge der energetischen Sanierung der Gebäudehülle und der Aufstockung werden die aktuell gültigen Gebäudesicherheitsvorschriften umgesetzt.

Gesamtbeurteilung

Die Sekundarschulpflege beauftragte die Firma F. Preisig AG als Generalplaner mit der Erstellung eines Vorprojektes für die gleichzeitige Aufstockung und energetische Sanierung der Gebäudehülle.



- Mit der gleichzeitigen Ausführung von Aufstockung und Fassadensanierung muss das Schulhaus nur einmal eingerüstet werden und die Dachsanierung ist hinfällig.
- Die lärmintensiven Eingriffe werden in die Schulferien gelegt. Insgesamt ist nur mit geringen Störungen des Schulbetriebes zu rechnen und es sind keine Auslagerungen von Schulklassen in Provisorien vorzusehen.
- Mit der Aufstockung kann der Raumbedarf erfüllt werden, ohne Grünflächen und Aussenraum zu reduzieren.



Übersichtsplan Schulareal Grüze

Projektbeschreibung

Gesamtkonzept

Der Aufbau strebt einen Ausdruck der Einheit an. Die Erweiterung als reiner Dachaufbau ermöglicht weiterhin einen innerräumlich gut überblickbaren Schulbetrieb und ein kompaktes, landsparendes Volumen mit bereits bestehendem Fussabdruck.

Die neue vorgehängte, hinterlüftete, wärmedämmte Fassade integriert die Aufstockung in den Bestand und führt zusammen mit den neuen Fenstern zu einer massiven Einsparung des Wärmeverbrauches. Der sommerliche Wärmeschutz erfolgt



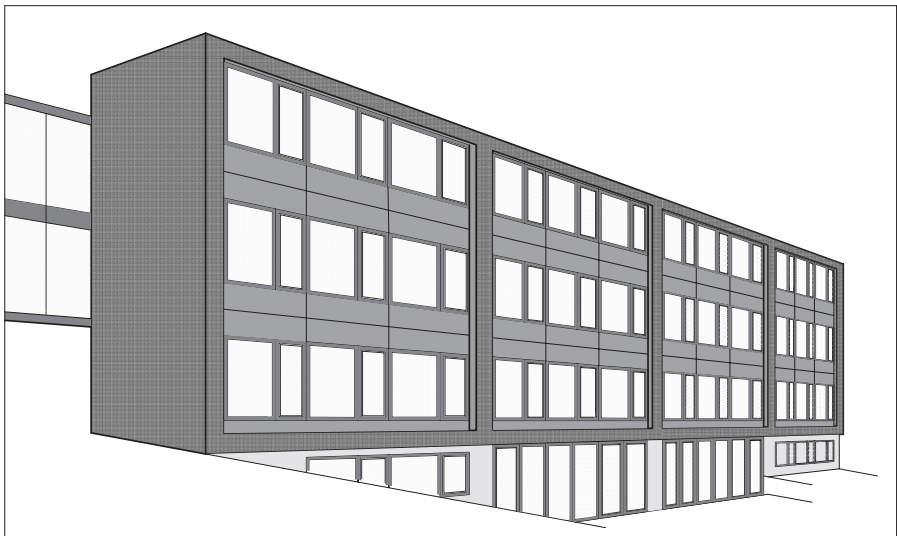
mit elektrischen Storen. Die Gebäudehülle wird gemäss aktuell gültigem Energiestandard ausgeführt.

Das Flachdach mit extensiver Begrünung ermöglicht den späteren Aufbau einer Photovoltaikanlage.

Für Aufstockung und Bestand wird auf der südlichen Stirnseite ein neues Fluchttreppenhaus angebaut, welches in den gedeckten Durchgang im Erdgeschoss mündet.

Im inneren Treppenhaus wird die Geländerhöhe auf die heutige Norm angehoben.

Die Aufstockung wird niveaufrei mit dem Schulhaus Grütze 3 verbunden. So wird die hindernisfreie Erschliessung über den bestehenden Lift ermöglicht.

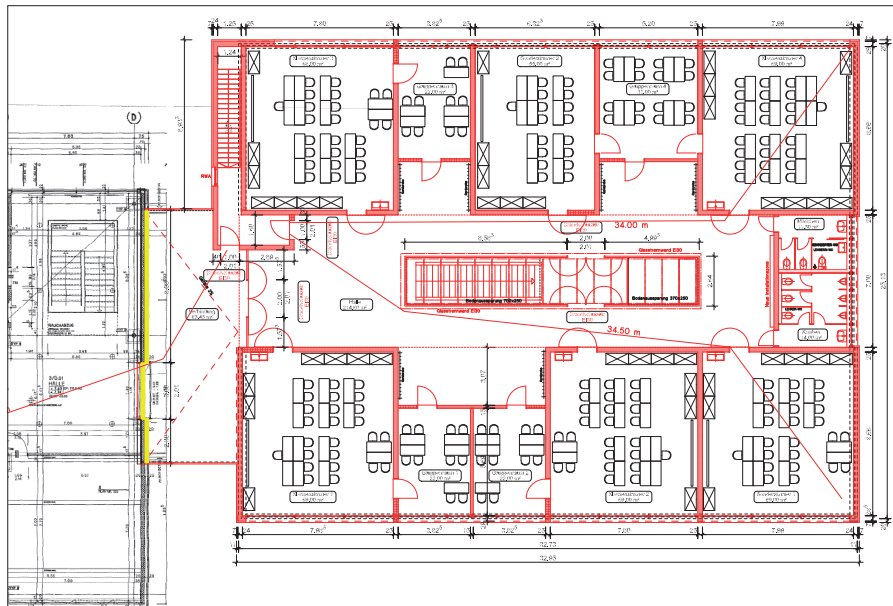


Südfassade mit integrierter Aufstockung

Raumprogramm

Das Raumprogramm der Aufstockung basiert auf den Anforderungen der kantonalen Schulbauempfehlungen und umfasst folgende Räume:

- 4 Klassenzimmer à 70 m²
- 4 Gruppenräume: 3 à 22 m², 1 à 31 m²
- 2 Sonderräume à 55 m², resp. 70 m²
- Toilettenanlage für Mädchen, Knaben, Behinderte und Lehrpersonen



Grundriss Aufstockung mit Verbindung zu Grüze 3, stirnseitigem Fluchttreppenhaus

Umgebung

Die Umgebung wird nach dem Abschluss der Baumassnahmen wieder hergestellt.

Kosten

Gesamtanlagekosten

Die Gesamtkosten der Planung und Ausführung der statischen Erüchtigung, energetischen Sanierung und Aufstockung stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Kostenvoranschlag

inkl. 8 % MwSt., Stand August 2016

BKP 0 – Grundstück	Fr.	0
BKP 1 – Vorbereitungsarbeiten	Fr.	50'000
BKP 2 – Gebäude (inkl. Honorare Projektierung, Bauleitung)	Fr.	5'269'000
BKP 4 – Umgebung	Fr.	40'000
BKP 5 – Baunebenkosten	Fr.	110'000
BKP 6 – Subventionen	Fr.	- 25'000
BKP 9 – Ausstattung	Fr.	300'000



Total Bauinvestitionen	Fr.	5'744'000
Baureserven/Ungenauigkeit	Fr.	436'000
Gesamtanlagekosten	Fr.	6'180'000

Abzüglich bewilligte Kredite:

Beschlüsse Schulpflege für gebundene Ausgaben		
- Planungskredit statische Ertüchtigung (8. März 2016)	Fr.	- 150'000
- Baukredit statische Ertüchtigung (12. April, 7. Juni 2016)	Fr.	- 680'000
An Schulgemeindeversammlung vom 24. Juni 2016 bewilligter Projektierungskredit Sanierung und Aufstockung	Fr.	- 330'000
Total bewilligte Kredite		- 1'160'000
Baukredit (Antrag)	Fr.	5'020'000

Die Kreditsumme für das Bauprojekt, die über den bewilligten Projektierungskredit vom 24. Juni 2016 hinausgeht, erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Baukostenindexes zwischen der Preisbasis der Kostenschätzung (März 2016) und der Ausführung entstehen.

Investitionsfolgekosten

Finanzierung

Der Baukredit von Fr. 5'020'000.– für die Realisierung der Sanierung und Aufstockung und der Projektierungskredit (Fr. 330'000.–, beschlossen anlässlich der Schulgemeindeversammlung vom 24.6.16) gehen zu 100% zu Lasten des Eigenkapitals (6,2 Mio. Fr.). Es ist somit für diese Kredite keine Steuererhöhung geplant. Geplant ist weiter, dass die Kosten mit eigenen Mitteln gedeckt werden. Es werden somit auch keine neuen Kredite aufgenommen.

Kapitalfolgekosten

Es fällt somit nur der Abschreibungsbedarf zu Lasten der Laufenden Rechnung an.

Betriebliche Folgekosten

Für jährliche betriebliche Folgekosten (Heizenergie, Wasser, Elektrizität) muss gemäss § 37, Abs. b Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt mit 2% der Bruttoanlagekosten gerechnet werden. Bei einer Aufstockung muss jedoch nicht mit dem vollen Betrag gerechnet werden, da Synergien mit den bereits bestehenden Gebäudeteilen realisiert werden können. So resultieren jährliche Folgekosten (Basis 1,5%) von ca. Fr. 70'000.–.

Personelle Folgekosten (Reinigung/Unterhalt)

Die zusätzliche Fläche wird einen Personalmehraufwand von 25 Stellenprozenten generieren. Dies entspricht einem Betrag von Fr. 20'000.– (inkl. Sozialleistungen) pro Jahr.



Gesamtbetrachtung

Die totalen jährlich wiederkehrenden Folgekosten bewegen sich somit im Rahmen von Fr. 90'000.– was ca. 0,12 Steuerprozenten entspricht. Das Vorhaben ist in der Finanzplanung eingestellt. Durch die Dringlichkeit des Projektes und des damit unerwarteten Finanzbedarfes muss die Investitionsplanung im Finanzplan neu berechnet werden.

Im Finanzplan 2016 – 2019 der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach ist die Sanierung und Aufstockung wie folgt erfasst worden:

	Investitionen Grüze 1 – 4 (gemäss Budget 2016)	Neuplanung Investitionen Grüze 1–4 wegen Projekt Sanierung/Aufstockung	Sämtliche Investitionen (gemäss Budget 2016)	Hochrechnung (Juni 2016)
2016	200'000	910'000	755'000	1'340'000
2017	3'000'000	4'000'000	23'550'000	4'550'000
2018	5'000'000	390'000	28'920'000	25'800'000
2019			3'350'000	26'000'000

Die ursprüngliche Investitionsplanung der Jahre 2017 – 2020 verändert sich infolge der Verzögerung des Bau- und Sanierungsprojektes Stägenbuck.

Unter Mitberücksichtigung des Ertragsüberschusses 2015 von 3,5 Mio. Fr., des neuen Investitionsvolumens und der Hochrechnung 2016 der Laufenden Rechnung weist die Rechnung der Sekundarschule Ende 2017 nach wie vor ein Eigenkapital von rund 28 Mio. Fr. aus. Die liquiden Mittel reduzieren sich von 13,8 Mio. auf 7,8 Mio. Fr.

Konsequenzen bei Ablehnung des Projektes

Die Sekundarschule benötigt zusätzlichen Schulraum. Die Schulanlage Grüze wird 2017 mit drei Schulklassen überbelegt sein. Wird der Baukredit für die Sanierung und Aufstockung abgelehnt, muss eine provisorische Lösung bereitgestellt werden. Dies bedeutet das Erstellen von Containern auf dem Pausenplatz, was Kosten von rund Fr. 600'000.– verursacht und die Neuplanung für eine gänzlich andere Lösung erfordert.

Infolge der Sanierungsbedürftigkeit des Schulhauses Grüze 1 fallen auch bei der Ablehnung des Projektes Gesamtkosten von Fr. 2'230'000.–, davon Fr. 870'000.– ohne Nachhaltigkeit *) an:

- Verfall der Projektierungskosten Aufstockung Fr. * 270'000
- Energetische Sanierung von Fassaden und Fenstern Fr. 1'050'000
- Erstellung Provisorium Fr. * 600'000
- Betriebsausstattung, Möblierung Fr. 160'000
- Dachgesamtsanierung Fr. 150'000



Kostenvergleich mit anderen Projekten

Die Aufstockung des Schulhauses Grüze 1 ist kostenmässig vergleichbar mit anderen Bauvorhaben. Das mit Aufstockungen realisierbare Volumen fällt im Vergleich mit Neubauten insgesamt günstiger aus, da weder neues Land benötigt noch teure Hausanschlüsse für Heizung, Wasser-, Abwasser- und Elektroverteilungen erforderlich werden.

Die Baukosten im Vergleich:

Aufstockung und Sanierung Schulhaus Grüze 1, Dübendorf (2016)

- Volumen in m ³		3'800 m ³
- Kosten BKP 2	Fr.	4'060'000
- Abzüglich Sanierung	Fr.	996'000
- BKP 2 effektiv	Fr.	3'064'000
- Kubikmeterpreis	Fr.	806.-/m ³

Aufstockung und Sanierung Schulhaus Zwingert, Buchs (2014)

- Volumen in m ³		4'800 m ³
- Kosten BKP 2	Fr.	4'007'000
- Abzüglich Sanierung	Fr.	250'000
- BKP 2 effektiv	Fr.	3'757'000
- Kubikmeterpreis	Fr.	782.-/m ³

Ablauf

Zeitlicher Ablauf Planung und Realisierung

Planung:	Bauprojekt und Baueingabe: Sommer bis Herbst 2016
Baukredit:	Urnenabstimmung am 27. November 2016
Submission:	ab Spätherbst 2016
Realisierung:	Frühling, Sommer 2017
Bezug:	Spätherbst 2017

Die Hauptarbeiten konzentrieren sich auf die Frühlings- und Sommerferien 2017. Damit wird der Schulbetrieb nur geringfügig beeinträchtigt und es sind keine Provisorien erforderlich.

Schlussbemerkungen

Aus der Erkenntnis heraus, dass nur eine vorausschauende Planung der Sekundarschule eine sinnvolle Weiterentwicklung und einen haushälterischen Umgang mit den Finanzen ermöglicht, orientiert sich die Schulpflege bei der Schulraumplanung an einer weitsichtigen und nachhaltigen Betrachtungsweise. Mit dem Baukredit für die Sanierung und Aufstockung des über fünfzigjährigen Schulhauses Grüze 1 wird für diesen Schulstandort die Voraussetzung geschaffen, damit die oben erwähnten Ziele erreicht werden können.



**Die Abstimmungsresultate werden am Sonntag, 27. November 2016,
im Internet veröffentlicht:**

www.duebendorf.ch

Auskunft

Stadt Dübendorf
Wahlbüro
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf
Telefon +41 44 801 67 05
wahlbuero@duebendorf.ch