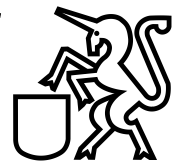


Stadt Dübendorf

**Abstimmungsvorlage
vom 28. November 2021**

**Primarschulraum Hochbord
und Einfachsporthalle**

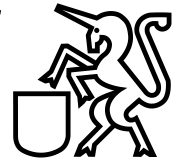




Abstimmungsvorlage der Stadt Dübendorf vom 28. November 2021

Primarschulraum Hochbord und Einfachsporthalle

	Seite
Informationen zur Vorlage	3
Die Vorlage in Kürze	4
Beleuchtender Bericht	5



Primarschulraum Hochbord und Einfachsporthalle

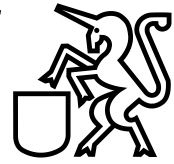
Informationen zur Vorlage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Realisierung der Primarschule Hochbord (Reklassifizierung Stockwerkeigentum vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen von 7,6 Millionen Franken, Kosten Schulanlage von 1,91 Millionen Franken sowie Bau Sporthalle von 6,75 Millionen Franken) im Gesamtbetrag von 16,26 Millionen Franken zustimmen?

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen, die Vorlage zu genehmigen.

Der Gemeinderat hat am 6. September 2021 der Reklassifizierung des Stockwerkeigentums Three Point vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von 7,6 Millionen Franken, den Kosten für den Innenausbau und die Möblierung der Schulräumlichkeiten sowie die Möblierung des Pausenplatzes von 1,91 Millionen Franken und den Kosten für den Bau der Sporthalle sowie für die Ausstattung von 6,75 Millionen Franken mit 32 zu 0 Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt und die Vorlage zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Aufgrund der Einstimmigkeit erübrigt sich eine separate Abbildung der Mehrheits- und der Minderheitsmeinung des Parlaments.



Primarschulraum Hochbord und Einfachsporthalle

Die Vorlage in Kürze

Die Schülerprognose der Primarschule weist im Gebiet Hochbord in den nächsten Jahren einen starken Anstieg der Schülerzahlen aus. Die Schulraumplanung empfiehlt deshalb, in der Prognoseeinheit Hochbord für den Zeithorizont bis ins Schuljahr 2035/2036 von 2 Kindergärten und 6 Primarschulklassen auszugehen. Für die 2 Kindergärten werden beim Projekt Stettbach Mitte bereits Räumlichkeiten gemietet. Beim Projekt Three Point hatte die Stadt Dübendorf die Gelegenheit, je die ersten zwei Stockwerke von zwei Hochhäusern zu erwerben. Diese Stockwerkeinheiten sollen ab dem Schuljahr 2024/2025 für eine Schule mit 6 Primarschulklassen genutzt werden. Die Primarschule hat das Projekt aus pädagogischer Sicht geprüft und anderen möglichen Standorten vorgezogen. Mit diesem Projekt kann im Gebiet Hochbord ein pädagogisch wertvoller und hochwertiger Schulraum geschaffen werden, mit dem zugleich teure Provisoriumsbauten vermieden und langfristig Schulraum im Hochbord gesichert werden. Dabei kann der Schulraum zu einem Preis erworben werden, der auch gegenüber den Kosten eines Schulhausneubaus auf einem eigenen Grundstück konkurrenzfähig ist.

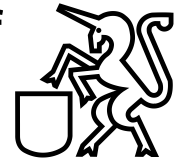
Reklassifizierung

Aufgrund der Dringlichkeit wurde in einem ersten Schritt beim Gemeinderat der Kredit für den Erwerb der Stockwerkeinheiten beantragt. Der Gemeinderat hat diesem Antrag bereits zugestimmt. Die Stockwerkeinheiten wurden zwischenzeitlich als (vermietbare) Büro- und Gewerberäumlichkeiten gekauft und sind aktuell als Anlagen im Finanzvermögen ausgewiesen. Mit der Zustimmung des Volkes an der Urnenabstimmung sollen die Stockwerkeinheiten vom Finanzvermögen (Büro/Gewerbe) ins Verwaltungsvermögen (Schule) überführt werden. Der Bevölkerung wird der Kredit von 7,6 Millionen Franken für die Reklassifizierung der Gewerbeflächen in Schulräumlichkeiten mit dieser Vorlage unterbreitet.

Gesamtprojekt

Das definierte Gesamtziel beinhaltet, im Projekt Three Point einerseits Schulräumlichkeiten für 6 Primarschulklassen zu schaffen und andererseits im Gebiet Hochbord auf dem Grundstück des Projekts Three Point eine Sporthalle für die obligatorischen wöchentlichen Sportstunden zu bauen. Das Gesamtziel (Schule und Sporthalle) soll als Ganzes umgesetzt werden, da gemäss Gesamtentwicklungskonzept die Sporthallenkapazität ab 2030 ausgeschöpft ist und die zusätzlichen 18 Sportlektionen der Schulanlage und des Kindergartens im Hochbord nicht mehr durch die bestehenden Sporthallen aufgenommen werden könnten.

Die Umnutzung der bereits erworbenen 4 Stockwerkeinheiten und deren Reklassifizierung ins Verwaltungsvermögen ebnet den Weg, um den benötigten Schulraumbedarf im Hochbord nachhaltig zu decken. Dies insbesondere auch unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die Schülerprognosen aufzeigen, dass die Hälfte des gesamten Wachstums im Gebiet Hochbord erwartet wird. Das Projekt ist nicht nur kostenseitig eine optimale Lösung, denn die Möglichkeit, im Nahbereich zum geplanten neuen Schulraum und in der Nähe zum Doppelkindergarten Stettbach Mitte mit Tagesstrukturen eine Sporthalle zum Festpreis zu erstellen, ist ein weiterer Vorteil.



Primarschulraum Hochbord und Einfachsporthalle

Beleuchtender Bericht

1 Ausgangslage

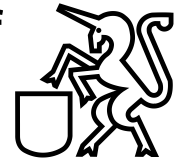
Die Schulraumplanung der Primarschule hält fest, dass sich gestützt auf die errechneten Schülerprognosen die Anzahl der Schulklassen stark erhöhen wird. Ungefähr die Hälfte des gesamten Wachstums wird im Gebiet Hochbord erwartet, was eine Schulanlage in diesem Gebiet nach 2030 erforderlich macht. Diese wird auch mit dem geplanten Neubau auf der Schulanlage Birchlen in der erweiterten Variante notwendig. Im Zeitraum vor 2030 wird bei den Schülerzahlen zusätzlich mit einem Peak gerechnet, welcher mit Provisorien überbrückt werden müsste, bis die geplanten Um- und Neubauten fertiggestellt sind. Mit dem Erwerb der Stockwerkeinheiten im Hochbord können teure Provisoriumsbauten vermieden und langfristig Schulraum gesichert werden. Dabei kann der Schulraum zu einem Preis erworben werden, der auch gegenüber den Kosten eines Schulhausneubaus auf einem eigenen Grundstück konkurrenzfähig ist.

Die Schülerprognosen (Stand 9. Februar 2021) weisen in der Prognoseeinheit Hochbord für das Schuljahr 2028/2029 den Bedarf von 3 bis 4 Kindergärten und ca. 9 Primarschulklassen aus. Dieser reduziert sich aber in der Folge wieder auf 2 bis 3 Kindergärten und ca. 6 Primarschulklassen. Die Schulraumplanung empfiehlt, in der Prognoseeinheit Hochbord für den Zeithorizont bis ins Schuljahr 2035/2036 von 2 Kindergärten und 6 Primarschulklassen auszugehen. Für die Kindergärten werden beim Projekt Stettbach Mitte Räumlichkeiten gemietet. Der Kreditantrag wurde vom Stadtrat am 26. März 2020 an den Gemeinderat überwiesen. Der Gemeinderat hat dem Kredit an seiner Sitzung vom 14. Dezember 2020 zugestimmt und die Vorlage zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Der Kreditantrag wurde an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 angenommen. Auf der Primarstufe können bei Bedarf von mehr als 6 Klassen auch bis zu 3 Klassen vom Ersatzneubau Schulhaus Birchlen aufgenommen werden.

Der Kreditantrag für den Erwerb von 4 Stockwerkeigentums-Einheiten in den Gebäuden D und E des Projekts Three Point von 7,6 Millionen Franken wurde am 17. September 2020 vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen. Der Gemeinderat hat dem Antrag an seiner Sitzung vom 14. Dezember 2020 zugestimmt. Die 4 Stockwerkeinheiten wurden zwischenzeitlich als Büro- und Gewerberäumlichkeiten gekauft und sollen nun einer Schulraumnutzung (Schulanlage von 6 Primarschulklassen) zugeführt werden.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 22. April 2021 dem Gemeinderat beantragt, der Reklassifizierung des Stockwerkeigentums Three Point vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von 7,6 Millionen Franken, den Kosten für den Innenausbau und die Möblierung der Schulräumlichkeiten sowie die Möblierung des Pausenplatzes von 1,91 Millionen Franken und den Kosten für den Bau der Sporthalle sowie für die Ausstattung von 6,75 Millionen Franken zuzustimmen und die Vorlage zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden.

Der Gemeinderat hat dem Antrag des Stadtrates an seiner Sitzung vom 6. September 2021 mit 32 zu 0 Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt und die Vorlage zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.



2 Projektbeschreibung

2.1 Gesamtprojekt

Das definierte Gesamtziel beinhaltet, im Projekt Three Point einerseits Schulräumlichkeiten für 6 Primarschulklassen zu schaffen und andererseits im Gebiet Hochbord auf dem Grundstück des Projekts Three Point eine Sporthalle für die obligatorischen wöchentlichen Sportstunden zu bauen. Das Gesamtziel (Schule und Sporthalle) soll als Ganzes umgesetzt werden. Mit der Realisierung einer Einfachsporthalle im Nahbereich zu den geplanten Schulräumlichkeiten können teure Transportkosten und ein betrieblicher Mehraufwand verhindert werden, da die Schüler nicht in Sporthallen anderer Schulhäuser transportiert werden müssen.

2.2 Schulraum Three Point

Aufgrund der Dringlichkeit wurde in einem ersten Schritt beim Gemeinderat der Kredit für den Erwerb der Stockwerkeinheiten beantragt. Die Stockwerkeinheiten wurden zwischenzeitlich als (vermietbare) Büro- und Gewerberäumlichkeiten gekauft und sind aktuell als Anlagen im Finanzvermögen ausgewiesen.

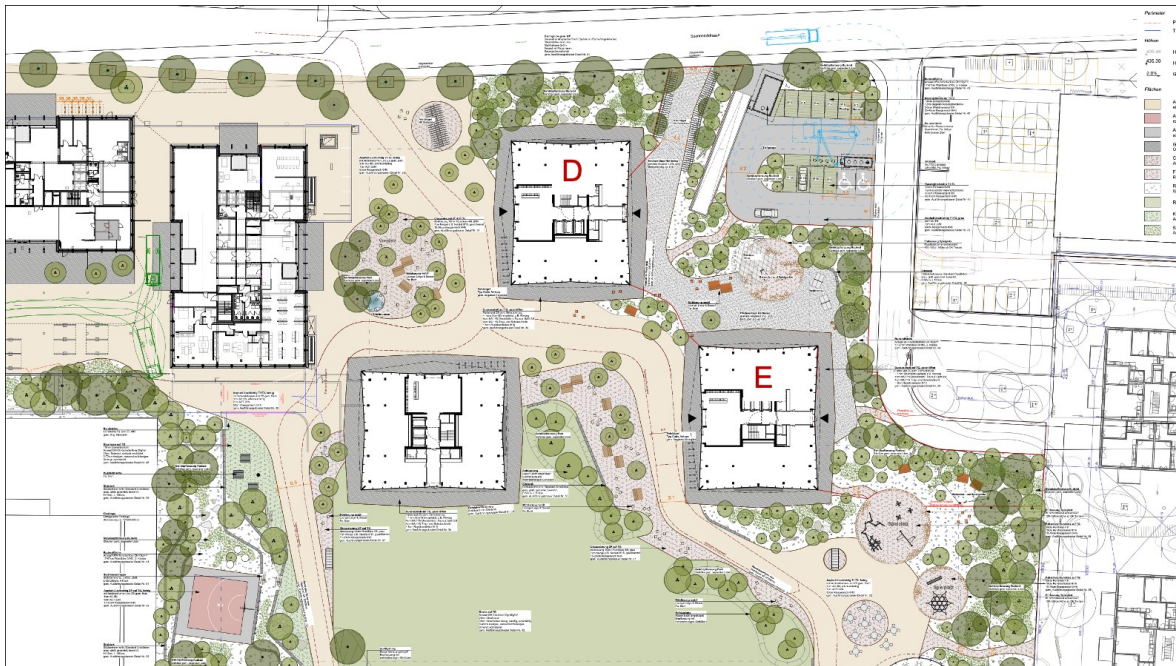
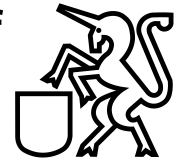
2.3 Reklassifizierung Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen

In einem nächsten Schritt sollen die 4 Stockwerkeinheiten vom Finanzvermögen (Büro/Gewerbe) ins Verwaltungsvermögen (Schule) überführt werden.

2.4 Innenausbau, Möblierung der Schulräumlichkeiten Aussenraum

Die Kosten für den Innenausbau gemäss Anforderungen der Primarschule und den Grundrissplänen sind im Kaufpreis von 7,6 Millionen Franken enthalten. Hingegen ist für die Möblierung der Schulräumlichkeiten ein Kredit erforderlich. Die Grundrisspläne und die Kostenübersicht für die Erstausrüstung können unter www.duebendorf.ch/abstimmungen eingesehen werden.

Für die ausgeschiedene Aussenfläche zwischen den Gebäuden D und E gilt ein exklusives Nutzungsrecht der Primarschule. Die Fläche ist öffentlich zugänglich, für den Betrieb und Unterhalt wird die Primarschule zuständig sein. Die Pausenfläche grenzt direkt an einen grosszügigen Park mit vielfältigen Spielmöglichkeiten an. Die von den Verkäuferinnen beauftragte Totalunternehmerin ADT INNOVA Construction AG, Altendorf SZ (ADT) realisiert die Umgebung gemäss Umgebungsplan vom 25. August 2020. Die Primarschule muss lediglich für die Zusatzkosten aufkommen. Dies sind Zusatzkosten für einen hochwertigen Hartbelag (ursprünglich war eine Chausserie geplant), die Kosten für einen Pausenunterstand und die Kosten für die mobilen Geräte. Der Rest ist bereits im Kaufpreis von 7,6 Millionen Franken enthalten.



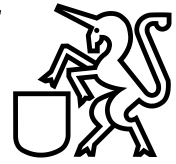
Umgebungsplan Three Point

2.5 Bereitstellung Sporthalle

Für den Bau der Einfachsporthalle wurde in einem ersten Schritt die Machbarkeit nachgewiesen. Die planungs- und baurechtlichen Abklärungen haben ergeben, dass die Realisierung einer Einfachsporthalle auf dem Grundstück des Projekts Three Point ohne Einschränkungen aufgrund der bestehenden Hochspannungsleitung möglich ist. Der Gestaltungsplan ist jedoch anzupassen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Richtprojekt für die Sporthalle erarbeitet und anschliessend zum Bauprojekt weiterentwickelt. Da die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Ausnützung bereits mit dem Projekt Three Point praktisch vollständig konsumiert wurde, muss diese durch eine Gestaltungsplananpassung erhöht werden und es muss eine zusätzliche Mantellinie für die Sporthalle festgelegt werden, da die Anzahl der Hauptgebäude bereits ausgeschöpft ist.

Da die Ausnützung für die Sporthalle weiter erhöht werden muss, ist die Zustimmung des Gemeinderats notwendig. Die Festsetzung des Gestaltungsplans wurde dem Gemeinderat in einem separaten Antrag vorgelegt. Der Gemeinderat hat diesem Antrag an seiner Sitzung vom 10. Mai 2021 einstimmig zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Gestaltungsplananpassung am 21. Juli 2021 genehmigt. Der Kredit für den Bau und die Ausstattung der Sporthalle ist im vorliegenden Antrag inkludiert. Im Bau sind alle festen Sportgeräte enthalten. Die Ausstattung umfasst die mobile Ausrüstung des Geräteraums inklusive der dafür notwendigen Schränke. Mit der heutigen Grundeigentümerin wurde zudem vereinbart, dass, wenn die Sporthalle gebaut wird, diese als unentgeltliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. In Bezug auf den gesamten Aussenraum wurde vereinbart, dass die Stadt Dübendorf 40% und die übrigen Stockwerkeigentümer 60% der Unterhaltskosten für den Aussenraum tragen.

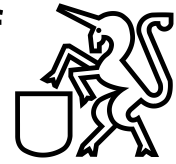
Mit Stadtratsbeschluss vom 3. Dezember 2020 wurde die ADT im Umfang von Fr. 300'000.00 (inkl. MwSt.) bereits mit Architekturleistungen beauftragt, um die Kosten für die Sporthalle mit einer Genauigkeit von $\pm 3\%$ zu ermitteln und das Baugesuch vorbereiten zu können. Dies weil der Baustart der Sporthalle im Frühling 2022 erfolgen muss. Die Leistungen umfassen die Leistungen gemäss Art. 3 und 4 SIA 102 (2003) (Erarbeitung des Vor-



und Bauprojekts inklusive Baubewilligungsverfahren). Diese Kosten sind im Erstellungspreis für die Sporthalle von 6,462 Millionen Franken nicht enthalten. Die Sporthalle wird jedoch als Auftragsbau zum Festpreis erstellt, um finanzielle Überraschungen zu vermeiden. Die Bauprojektpläne der Einfachsporthalle können unter www.duebendorf.ch/abstimmungen eingesehen werden.



Visualisierung Einfachsporthalle



3 Verweis auf Legislaturziele

3.1 Relevante Legislaturziele des Stadtrates

Dübendorf pflegt ein breites und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot. Dübendorf entwickelt sich mit all seinen Bildungsangeboten zu einem Bildungsstandort mit regionaler Ausstrahlung.

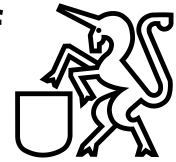
3.2 Relevante Legislaturziele der Schulpflege

Die Primarschule Dübendorf schafft neuen, zeitgemäss eingerichteten Schulraum und optimiert gleichzeitig den vorhandenen. Dadurch wird sichergestellt, dass sowohl den steigenden Schülerzahlen als auch den veränderten infrastrukturellen Anforderungen Rechnung getragen wird. Neue und komplexer werdende Aufgaben kommen in den nächsten Jahren auf unsere Schule zu. Lehrplan 21, Digitalisierung oder der Integrationsauftrag bei gleichzeitigem Individualisierungsanspruch fordern unsere Lehrpersonen fachlich und pädagogisch. Damit sie ihren Auftrag weiterhin erfolgreich bewältigen können, benötigen sie eine moderne und gut ausgerüstete Infrastruktur mit genügend Raumangeboten. Folgende Teilziele werden dabei angestrebt: Alle Infrastrukturangebote berücksichtigen die Anforderungen eines modernen Unterrichtes, insbesondere indem sie ausreichend und genügend grosse Räume zur Verfügung stellen. Die Schulen verfügen über ein anpassungsfähiges IT-System. Die Schule Dübendorf verfügt über Räumlichkeiten für bedarfsgerechte Tagesstrukturen.

4 Bezug auf das Gesamtentwicklungskonzept

Dieser Kreditantrag stützt sich auf das erarbeitete Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule. Darin sind auch die Schülerprognosen für das Gebiet Hochbord festgehalten. Das Gesamtentwicklungskonzept kann auf der Webseite der Primarschule Dübendorf (www.schule-duebendorf.ch/publikationen) eingesehen werden. Das Planungsbüro Eckhaus AG weist für dieses Gebiet eine «buckelartige» Entwicklungskurve aus. Grund dafür ist die Berücksichtigung der Wohnbautätigkeit. Obschon Eckhaus AG für dieses Gebiet einen tieferen Kinderanteil angenommen hat als für andere Gebiete (0,25 Kinder pro Wohneinheit für das Gebiet Hochbord, 0,16 Kinder pro Wohneinheit für den Jabe Tower, 0,31 bis 0,33 Kinder pro Wohneinheit für die übrigen Gebiete), ist in den kommenden zehn Jahren mit einem starken Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen. Bezüglich des Anteils der Privatschüler wurde der heutige Stand fortgeschrieben. Im Gebiet Hochbord (inkl. Zwicky) beträgt dieser je nach Schulstufe zwischen 30 und 40 Prozent. Insgesamt geht die Stadtplanung mittel- bis langfristig für das Gebiet Hochbord (inkl. Stettbach und Teile des Areals Zwicky) von rund 5000 Einwohnerinnen und Einwohnern aus.

Das Planungsbüro Eckhaus AG aktualisiert jährlich im Auftrag der Primarschule Dübendorf die Schüler- und Klassenprognosen. Mit den jeweils neuen Erkenntnissen überprüft die Primarschule Dübendorf die tatsächlichen Entwicklungen und die laufenden Projekte. Für das Quartier Hochbord haben die letzten Aktualisierungen den Trend bestätigt. Die Prognose (Mittel von Szenario tief und Szenario hoch) weist im Quartier Hochbord für das Schuljahr 2028/2029 den Bedarf von 3 bis 4 Kindergärten und ca. 9 Primarschulklassen aus. Dieser reduziert sich in der Folge wieder auf 2 bis 3 Kindergärten und ca. 6 Primarschulklassen. Bis 2030 könnte der Bedarf gemäss Entwicklungskonzept über den Ausbau der bestehenden Schulanlagen gedeckt werden, sofern im Gebiet Hochbord in nützlicher Frist kein Schulhaus realisiert werden kann. Für den Zeitraum 2030 bis 2040 ist jedoch auch im Gebiet Hochbord ein Quartiersschulhaus zu konzipieren. Für die Schulhäuser Birchlen



und Dorf gibt es bereits Erweiterungsabsichten, da die Prognose zeigt, dass auch im Dübendorfer Zentrum mit einem Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen ist. Das Wachstum im Hochbord findet bereits statt und es könnte somit zu einer Überschneidung des Schulraumbedarfs und der Umbauten der Schulanlagen kommen. Basler & Hofmann empfiehlt, im Hochbord bereits für das Schuljahr 2023/2024 2 Kindergarten- und 6 Primarschulklassen zu realisieren, um die prognostizierte Spitze abdecken zu können. So kann der Bau von teuren Provisorien und die Abhängigkeit vom Ausbau der bestehenden Schulanlagen verhindert werden. Mit einem Schulhaus im Gebiet Hochbord kann der Schulraum für das Quartier für einen langfristigen Zeithorizont gesichert und die Strategie der Primarschule Dübendorf, welche Quartierschulhäuser anstrebt, verfolgt werden. Mit dem Projekt Three Point kann der Primarschulbedarf von 6 Klassen gedeckt werden.

Mit dem Projekt Stettbach Mitte konnte die Primarschule bereits Raum für zwei Kindergärten einschliesslich des notwendigen Hortbereichs sowie einen multifunktionalen Raum für eine weitere Kindergartenklasse erstellen. Dieser Kreditantrag wurde an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 angenommen.

5 Finanzplan und Budget

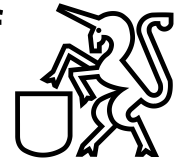
Der Erwerb des Stockwerkeigentums erfolgte am 12. März 2021. Die Stockwerkeinheiten werden vorerst im Finanzvermögen bilanziert. Mit der Genehmigung dieses Antrags wird über die Reklassifizierung in das Verwaltungsvermögen und die weiteren Projektschritte entschieden.

Die Projekte werden in der Investitionsplanung geführt. Es ist vorgesehen, dass die Arbeiten bis Ende 2023 fertiggestellt sind.

6 Dringlichkeit

Sachlich besteht eine Vollzugsdringlichkeit. Die Verkäuferinnen haben mit dem Bau begonnen und die Stockwerkeinheiten sind bereits im Verkauf. Deshalb wurde der Erwerb des Stockwerkeigentums bereits vollzogen.

Der Schulraumbedarf im Gebiet Hochbord ist unbestritten. Mit der Realisierung im Projekt Three Point kann zeitnah der Schulbetrieb im Gebiet Hochbord aufgenommen und so der Bedarf an temporärem Schulraum reduziert werden. Für die Primarschule ist es wichtig, dass auch eine Sporthalle im Gebiet zur Verfügung steht. Der ADT ist es ein wichtiges Anliegen, dass der Bau der geplanten Sporthalle zu keinen Verzögerungen bei den drei Wohntürmen führt.



7 Ablauf der weiteren Planungen und Kompetenzen

Mit der Genehmigung des Kredits wird die Primarschule mit der Umsetzung des Schulhaus-Projekts beauftragt. Die Primarschule wird durch einen externen Bauherrenvertreter unterstützt. Dieser stellt sicher, dass im Rahmen der weiteren Projektierung und der Realisierung des Innenausbaus die Interessen der Primarschule gewahrt werden.

Baubewilligung / Umnutzung

Der Schulraum kann voraussichtlich im Herbst 2023 bezogen werden.

Die Stadt und die Primarschule werden gemeinsam die Bestellerinnen des Baus für die Sporthalle sein, welche die ADT den Bestellerinnen schlüsselfertig übergeben wird. Der vom Stadtrat und der Primarschule gemeinsam beauftragte externe Bauherren- bzw. Käufervertreter wird zusammen mit der ADT die Baugesuchsunterlagen vorbereiten und das Projekt bei der weiteren Projektierung und Realisierung begleiten, um die Interessen der Stadt und der Primarschule zu gewährleisten. Die Fertigstellung der Einfachsporthalle ist per Ende 2023 vorgesehen.

8 Konsequenzen einer Ablehnung

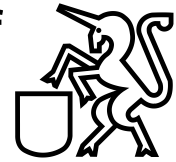
Werden die beantragten Kredite an der Urnenabstimmung abgelehnt, verbleiben die bereits gekauften vier Stockwerkeinheiten im Finanzvermögen und werden als Büro- und Gewerbe-räumlichkeiten vermarktet. Die Sporthalle kann dann nicht gebaut werden.

Da die Planung von der durch die Stadt und die Primarschule beauftragte ADT aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit vorangetrieben wurde, müsste die Stadt Dübendorf im Falle einer Ablehnung des Kreditantrages an der Urnenabstimmung zusätzlich zu den bereits geleisteten Kosten (vgl. Kapitel 10.1) für Kosten von Fr. 100'000.00 (exkl. MwSt.) aufkommen.

9 Begründung der beantragten Lösung

Die Umnutzung der bereits erworbenen 4 Stockwerkeinheiten und deren Reklassifizierung ins Verwaltungsvermögen ebnet den Weg, um den benötigten Schulraumbedarf im Hochbord nachhaltig zu decken. Dies insbesondere auch unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die Schülerprognosen aufzeigen, dass die Hälfte des gesamten Wachstums im Gebiet Hochbord erwartet wird. Das Projekt ist nicht nur kostenseitig eine optimale Lösung, denn die Möglichkeit, im Nahbereich zum geplanten neuen Schulraum und in der Nähe zum geplanten Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen beim Projekt «Stettbach Mitte» eine Sporthalle zu erstellen, ist ein weiterer Vorteil.

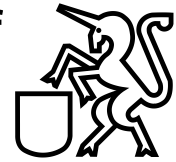
Wenn im Hochbord keine Sporthalle zur Verfügung gestellt wird, müssten die Schüler in die Sporthalle beim Schulhaus Stägenbuck ausweichen. Dies ist jedoch erst möglich, wenn die Aufteilung der Sporthalle bei der Schulanlage Stägenbuck in zwei Halleneinheiten erfolgt ist. Zudem müssten dann ein Teil der Schüler im Schulhaus Stägenbuck auf die Sporthalle im Schulhaus Flugfeld ausweichen. Um diesen betrieblichen Mehraufwand und die teuren Transportkosten zu vermeiden, ist der Bau der Sporthalle auf dem Areal Three Point für die Primarschule die beste Lösung.



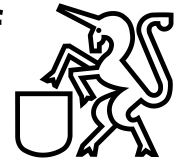
10 Kosten

10.1 Bis heute bewilligte Kosten

Thema	Beschluss-Nr.	Status	Kosten [Fr.]	Davon bereits in Auftrag gegeben [Fr.] (Stand 31.03.2021)
Gesamtkredit SR:	SRB 20-102 vom 12.03.2020	bewilligt	100'000.00	
Anpassung Umgebungsplan	Offerte vom 15.02.2020 (Studio Vulkan)		37'425.75	33'222.75
Machbarkeitsnachweis Sporthalle und Weiterentwicklung zu Richtprojekt	Offerte vom 19.03.2020 (Maier + Hess Architekten)		10'770.00	10'770.00
Grundrissanpassungen Schule	Maier + Hess Architekten		6'462.00	6'462.00
Visualisierungen Schule	Maier + Hess Architekten		7'539.00	4'308.00
Visualisierungen Sporthalle	Maier + Hess Architekten		5'385.00	Noch offen
Anpassung Revision Gestaltungsplan	Offerte vom 12.05.2020 (Suter, von Känel, Wild) + Gebühren Kanton Zürich		16'000.00 (nur Suter, von Känel, Wild)	15'864.25
Anpassung kommunaler Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen	Offerte vom 18.02.2021 (Suter, von Känel, Wild)		4'500.00	Noch offen
Weitere Aufträge	Diverse		11'918.25	Noch offen
Zwischentotal			100'000.00	70'627.00



Thema	Beschluss-Nr.	Status	Kosten [Fr.]	Davon bereits in Auftrag gegeben [Fr.] (Stand 31.03.2021)
Kosten Primarschule (IR01085)	Sitzung 07/19-20 vom 19.05.2020	bewilligt	60'000.00	
Bauherrenunterstützung	Immoprogess AG		25'000.00	28.02.2021: 25'519.45
Kostenermittlung für Innenausbau und Aussenraum	ADT Innova		15'000.00	0.00
	Maier + Hess Architekten		10'000.00	0.00
Weitere Aufträge	Diverse		10'000.00	Noch offen
Zwischentotal			60'000.00	25'519.45
Kosten Projektierung Sporthalle (IR01159)	SRB vom 3.12.2020 (SRB-Nr. 20-499)	bewilligt	300'000.00	300'000.00
Kosten Abklärungen Finanz- und Controllingdienste	SRB vom 3.09.2020 (SRB Nr. 20-350)	bewilligt	65'000.00	
Überprüfungen betreffend STWEG-Einheiten, Sporthalle und weitere Abklärungen	Diverse		65'000.00	8'650.00
Zwischentotal			65'000.00	8'650.00
Totalkosten (inkl. MwSt.)			525'000.00	404'796.45



10.2 Einmalige Kosten Projektausführung

Thema	Grundlagen / Bemerkung	Kosten [Fr.]
Reklassifizierung Stockwerkeigentum	GR 82/2020 Kaufvertrag	7'600'000.00
Erwerb Keller	4 Kellerräume im 2. Untergeschoss des Hauses D (Grösse 21,89 m ² , 18,86 m ² , 19,72 m ² und 22,28 m ²)	129'000.00
Erwerb Doppelparkplatz		80'000.00
Mieterausbau Schule	Die Kosten für den Innenausbau gemäss Anforderungen der Primarschule und den Grundrissplänen sind im Kaufpreis von 7,6 Millionen Franken enthalten.	
Mobiliar Schule	Die Kostenübersicht für die Erstausrüstung kann unter www.duebendorf.ch/abstimmungen eingesehen werden.	1'175'000.00
Bauherrenbegleitung Primarschule	Budgetposition für externe Begleitung Mieterausbau Häuser D und E (Primarschule)	60'000.00
Anpassungen für Aussenraum Primarschule - Bodenbelag - Spielgeräte - Unterstand	Die Realisierung der Pausenplatzfläche (ohne Möblierung und mit einer Chaussierung) ist im Kaufpreis des Stockwerkeigentums von 7,6 Millionen Franken enthalten. Spielgeräte, ein Pausenunterstand und die Zusatzkosten für eine asphaltierte Pausenplatzfläche müssen von der Stadt Dübendorf finanziert werden.	65'000.00 (asphaltierter Belag) 150'000.00 (Unterstand) 40'000.00 (Ausstattung Aussenraum)
Baubewilligungsgebühren Projektänderung Umnutzung Schule und Aussenraum		15'000.00
Reserve		196'000.00
Gesamtkosten Schulraum und Pausenplatz		1'910'000.00
Bau Sporthalle (Festpreis)		6'462'000.00
Mobile Ausstattung Sporthalle		80'000.00
Bauherrenbegleitung Stadt Dübendorf	Budgetposition für externe Begleitung Sporthalle	60'000.00
Reserve		148'000.00
Gesamtkosten Sporthalle		6'750'000.00
Totalkosten (inkl. MwSt.)		16'260'000.00



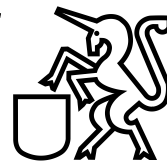
10.3 Jährliche Folgekosten

Kapitalfolgekosten

Bereich	Konto Erfolgsrechnung	Anschaffungswert in Fr.	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Abschreibung Kaufsumme STWEG + Keller + PP + Anpassungen	7100.330040	7'600'000.00 + 129'000.00 + 80'000.00 + 296'000.00	33	3,03	245'606.00
Abschreibung Erstausrüstung Schule	7100.330060	1'175'000.00 + 150'000.00	8	12,5	165'625.00
Abschreibung Bau Sporthalle	7100.330040	6'750'000.00	33	3,03	204'545.00
Abschreibung Mobiliar Sporthalle	7100.330060	80'000.00	8	12,5	10'000.00
Verzinsung ab Kreditgenehmigung		16'260'000.00		2	325'200.00
Total Kapitalfolgekosten					950'976.00

Betriebliche Folgekosten

Bereich	Konto Erfolgsrechnung	Anschaffungswert in Fr.	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Heizkosten/Betriebskosten (inkl. Fr. 5'000.00 für Reinigung und Hauswartung Allgemeinflächen)	7100.314400		jährlich		86'500.00
Nebenkosten Sachaufwendungen	7100.314400	Haus D und E (615'000.00 und 560'000.00) + 255'000.00		2	28'600.00
Nebenkosten Unterhalt STWEG		Kaufsumme abzüglich Betriebs-, Heizkosten sowie Erneuerungsfonds		2	56'000.00
Ab 2026 – Erneuerungsfonds (Stockwerkeigentümerschafts-Beschluss notwendig)	7100.314400		jährlich		9'500.00
Hauswartung (Schule + Pausenplatz + Sporthalle)	7100.30XXXX		jährlich		140'000.00
Unterhalt Aussenraum (nur wenn Sporthalle realisiert wird / 40% Stadt, 60% weitere Stockwerkeigentümer)	7100.30XXXX		jährlich		120'000.00
Betriebskosten Sporthalle	7100.30XXXX	6'750'000.00		1	67'500.00
«ausserschulische Nutzung» Sporthalle	7100.30XXXX				16'000.00
Total betriebliche Folgekosten (pro Betriebsjahr)					524'100.00



**Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 28. November 2021,
im Internet veröffentlicht:**

www.duebendorf.ch

Auskunft

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