

Sitzung Nr. 10/23-24 vom 12. März 2024

Geschäft

LIEGENSCHAFTEN, ERWERB, BAU UND REPARATUREN

S1L2

2	20240312-BS-Gockhausen, Projektierungskredit für die Sanierung und Erweiterung, Überarbeitung mit Etappierung	64
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Ausgangslage

- An ihrer Sitzung vom 18. April 2023 hat die Primarschulpflege zuhanden des Stadt- und Gemeinderates einen Projektierungskredit von CHF 1'475'000.00 (Basis Index vom April 2022 = 100 Punkte, inkl. 8.1% (ab 01.01.2024 8.1 %) MwSt.) mit entsprechender Weisung genehmigt.
- Aufgrund der nachfolgenden Diskussion und Beratung im Stadtrat und aufgrund der Gespräche zwischen Stadtrat und Primarschulpflege hat die Primarschulpflege an ihrer Sitzung vom 11. Juli 2023 einen Kredit ausserhalb Budget von CHF 46'000.00 zur Ausarbeitung von zweckmässigen Etappierungsvarianten bewilligt und diese Varianten ausarbeiten lassen.
- Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 21. September 2023 die Etappierung und Erweiterung Schulanlage Gockhausen als Diskussionsgeschäft behandelt. Die Mitteilung durch Protokollauszug an die Primarschulpflege wurde an der Sitzung der Primarschulpflege vom 26. September 2023 unter den Vormerknahmen zur Einsicht gestellt. Aufgrund des bisherigen Verlaufes dieses Geschäftes soll die Baukommission nun beauftragt werden, den Kreditantrag an den Stadt- und Gemeinderat inklusive Weisung unter Berücksichtigung folgender Punkte zu überarbeiten:
 - Aufzeigen der erarbeiteten Etappierungsmöglichkeiten
 - Reduktion Projektierungskredit durch Weglassen des Kindergartengebäudes
 - Option, die beiden Etappen zusammen umzusetzen
 - Einbezug Notmassnahmen Turnhalle im vorgeschlagenen Rahmen mit dem Ziel, die Turnhalle für die nächsten Jahre gebrauchstauglich zu halten
 - Anzustrebender Baustart Beginn Kalenderjahr 2028
 - Prüfung von weiteren Einsparmöglichkeiten
 - Plausibilisierung der allgemeinen Kostensteigerung als zusätzlicher Auftrag für die Bearbeitung in der Projektierungsphase
- Die Primarschulpflege hat mit ihrem Beschluss vom 31.10.2023 die Baukommission Sanierung und Erweiterung Schulanlage Gockhausen mit der Überarbeitung des Kreditantrages an den Stadt- und Gemeinderat unter Berücksichtigung der obengenannten Punkte beauftragt.
- Die Überarbeitung durch die Baukommission ist daraufhin vorangetrieben und fertiggestellt worden.

Erwägungen

Die Überarbeitung hat stattgefunden und wurde so formuliert:

1 Ausgangslage

Das Schulhaus Gockhausen wurde 1963 als zweigeschossiger Schulbau mit einer grossen, rechtwinklig anschliessenden, offenen Pausenhalle und einer Einfachturnhalle errichtet. Die Gebäude stehen an einer natürlichen Gebäudekante und grenzen unmittelbar an eine grosse Baulandreserve der Stadt Dübendorf. Im Jahr 2005 wurde am Arealrand ein zweigeschossiger Pavillon erstellt. Im Erdgeschoss dieses Pavillons sind zwei Kindergartenklassen mit einem gemeinsamen Eingangsbereich einquartiert. Im Obergeschoss wird eine Primarklasse unterrichtet. Die übrigen fünf Primarklassen sind im Hauptgebäude integriert. Die aktuelle Organisationsform des Unterrichts in altersdurchmischten Klassen hat auf die Planung der Gesamterneuerung und Erweiterung keinen Einfluss. Die ehemaligen Wohnungen im Dachgeschoss werden heute von der Schule als Therapieraum, Schulleiterbüro, Vorbereitungsraum und Teamzimmer genutzt. Das Untergeschoss des Hauptgebäudes wurde 2014 für die Schulgänzenden Angebote sowie für den Werkunterricht ausgebaut.

Aktuell bestehen auf der Schulanlage Gockhausen diverse räumliche Defizite. Durch die ständige Verdichtung innerhalb des Gebäudes ist das Primarschulhaus sichtlich übernutzt. Jeder freie Ort wird als Stauraum, Besprechungszimmer oder Unterrichtsraum genutzt. Auch der Raumbedarf für die Musikschule kann im Bestand nicht abgedeckt werden, so dass externe Räume hinzugemietet werden müssen. Für die Turnhalle wird ein hoher Instandsetzungsbedarf ausgewiesen.



Für eine Machbarkeitsstudie und für einen Architekturwettbewerb wurde vom Gemeinderat am 12. November 2019 ein Planungskredit in Höhe von Fr. 480'000.00 bewilligt. In einem Projektwettbewerb im selektiven Verfahren wurde am 30. März 2022 das eingereichte Projekt "ARKADIA" von der Arbeitsgemeinschaft GXM Architekten GmbH und WT Partner AG, Zürich, als Siegerprojekt gewählt.

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 wurden folgende Punkte besprochen und bearbeitet:

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

Das Steuergremium der Primarschulpflege hat im Auftrag der Primarschulpflege daraufhin das Projekt überarbeitet. Folgendes ist dazu festzuhalten:

- Eine Etappierung ist möglich (s. Beilage). Der Neubau zwischen Turnhalle und Schulhaus sowie die Erneuerung des Schulhauses muss als Erstes in Angriff genommen werden. 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 mit einem Zeithorizont von ca. 10 Jahren ist sinnvoll und notwendig. Die Projektierung und Realisierung kann intern durch die Primarschule Dübendorf selber durchgeführt werden.
- Der Verzicht auf den Ausbau des Kindergartens und der Verzicht auf die zugewiesenen Umgebungsarbeiten ist sinnvoll. Als unabhängige Projektbestandteile lassen sich diese auch zu einem späteren Zeitpunkt, falls gewünscht, realisieren.

Weitere mögliche Optimierungen werden im Rahmen der Projektierung geprüft.

2 Zielsetzung Bedarf für eine Gesamterneuerung und Erweiterung der Schulanlage Gockhausen

2.1 Generelle Zielsetzung

Mit der Erneuerung und Erweiterung der Schulanlage Gockhausen will die Primarschule Dübendorf die Schulanlage für die derzeitige und kommende Nutzung instandsetzen, erneuern und erweitern. Dadurch können die ausgewiesenen Flächendefizite aufgenommen werden. Es soll die Zuteilung aller in Gockhausen wohnhaften Schülerinnen und Schüler möglichst gewährleistet werden. In Gockhausen ist dies speziell wichtig, da kein anderes, gut erreichbares Schulhaus zur Verfügung steht. Als Energiestadt hat sich Dübendorf verpflichtet, die gemeindeeigenen Um- und Neubauten sowie Erneuerungen, soweit wirtschaftlich vertretbar, gemäss dem Minergie-Standard zu planen. Durch die gesetzlichen Vorgaben für das Erreichen der Klimaziele und mit der aktuellen Energiemangellage soll die Schulanlage auch energetisch für die zukünftigen Anforderungen gerüstet sein.

2.2 Projektwürdigung der Jury Wettbewerbssieger "ARKADIA" Gockhausen

Architektur

Die Verfasser*innen von «Arkadia» formulieren drei Thesen für ihre Projektarbeit. Mit der Erweiterung im ortsbaulichen Gefüge der Anlage sollen die bestehenden Qualitäten der Beziehung der Gebäudeteile zur Landschaft erhalten und gestärkt werden. Es gilt das Potential der Bestandesbauten zu verstehen, sinngemäss zu ergänzen und zu verändern, und zuletzt eine weitere bauliche Entwicklung in ferner Zukunft zu gewährleisten.

Die architektonische Übersetzung dieser drei Themenbereiche ist kongenial. Ein zweigeschossiger Baukörper zwischen Turnhalle und Schulhaus überbrückt die Geländekante und verwebt die einzelnen Bauteile zu einem funktional zusammenhängenden Ganzen. Der clevere Schachzug, entgegen der vorgeschalteten Testplanung, den Hort auf das Niveau des tieferen Rasenspielfeldes zu platzieren und ihn organisatorisch bis hin zum Tüfweg zu adressieren, eröffnet den Verfassern eine intelligente Organisation sämtlicher Programmteile und damit einhergehend sparsame bauliche Eingriffstiefen im Bestand. Chapeau!

Die Gebäudesetzung und die Freiraumgestaltung orientieren sich an den Qualitäten und Gestaltungsprinzipien des Bestands. Die Freiräume werden mit wenigen gezielten Massnahmen wirksam aufgewertet: Die Parkplätze werden neben die Turnhalle verschoben, im Gegenzug werden die Veloparkplätze in den Ankunftsbereich integriert. Hier entsteht ein baumbestanderer Ankunftsplatz mit Sitzgelegenheit und Brunnen – eine Adresse mit Aufenthaltsqualitäten, die Synergien von Schulnutzung und öffentlicher Nutzung fördert. Auf dem Pausenplatz wird der Allwetterplatz integriert. Die Sitzstufen beim Neubau, und die lange Sitzmauer gegenüber, beim Freiraum des Pavillons, werten den Platz mit einfachen Mitteln auf. Die baumbestandene Terrasse vor der Turnhalle fasst den Pausenplatz zur Strasse. Nicht optimal liegt der Aussenbereich des Mittagstischs auf der Strassenseite, die Gestaltung versucht, das mit Mauern zu kompensieren. Eine gedeckte Treppe verbindet den Pausenplatz mit dem Rasenspielfeld. Hier bleibt sinnvollerweise der Baumsaum und die



Öffnung zur Landschaft erhalten, ein neuer Spielplatz wird bei der Turnhalle gut integriert und ist bei den Hortaussenräumen sinnvoll platziert.

Auf dem Niveau des Tüfweg, zwischen Bestand, Strassen- und Neubauelemente, schiebt sich das Raumangebot des Hortes mit dem eigenen Zugang, dem Mittagstisch mit Aussenbereich und den Räumen für die Infrastruktur in eine lineare Raumabfolge, die von Treppenräumen strukturiert wird. Dies gewährleistet die interne Erschliessung des darüber liegenden Geschosses und bezieht so auch das Turnhallengebäude und das Schulhaus elegant in die Anlage mit ein.

Auf dem Platzgeschoss steht, anstelle der bestehenden Pausenhalle, ein eingeschossiger Leichtbau, welcher den Medienraum, den Mehrzweckraum und die Bibliothek aufnimmt, die Schule gegen Nordosten räumlich fasst und die Typologie der Pavillonschule weiterstrickt. Dachbinder aus Brettschichtholz und Holzstützen auf dem Betongehäuse des Untergeschosses bilden ein Tragwerk, welches die Raumstrukturen unterstützt und eine zeitgemässe Antwort auf die Anforderungen einer Reduktion grauer Energie liefert.

Die Geschichte des Umbaus des Schulhauses und des Umbaus und der Erweiterung des Kindergartens ist einfach erzählt. In der Nordecke des bestehenden Schulhauses sind eine Fluchtwegtreppe und die notwendige Infrastruktur geplant, so dass der Verteilraum mit der offenen Treppe vor den Schulzimmern von Brandschutzanforderungen befreit ist. Der Kindergarten wird um einen Gruppenraum, Lift und Treppe im Nordwesten erweitert und revitalisiert. Bei beiden Interventionen im Bestand sieht das Beurteilungsgremium aber noch einige funktionale und räumliche Mängel, welche das mögliche Potential einer besseren Raumordnung noch nicht ausschöpfen.

Arkadia ist ein sorgfältig durchgearbeitetes Projekt, welches durch seinen minimalen Geschoss-flächenverbrauch und den respektvollen Umgang mit dem Bestand eine herausragende Antwort auf die ortsbaulichen, architektonischen und funktionalen Fragestellungen anbietet.

2.3 Projektbeschreibung "ARKADIA"

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde in der Projektoptimierungsphase die erkannten Verbesserungspotentiale überarbeitet. Das Projekt kann wie folgt beschrieben werden:

Schulhaus

Der neue Erschliessungskern in der nordöstlichen Ecke des Schulhauses stellt den wichtigsten Eingriff in den Bestand dar. Die neue Treppe und der Personenaufzug gewähren eine hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse sowie im Brandfall die Erfüllung der heutigen Fluchtwegforderungen. Dadurch darf nun die offene Treppenhalle informelle Nutzungen aufnehmen und zusätzliche Aufenthalts- und Arbeitsflächen bieten. Naheliegend, aufgrund dieser effizienten Erschliessung, ist die vollwertige Nutzung des Bestandes über alle vier Geschosse. Das Untergeschoss nimmt neue Funktionen auf, welche mit den nicht ganz konventionellen Raumkonfigurationen kompatibel sind: Werk- und Handarbeitsräume sowie Musikzimmer. Neu fungiert dieses Geschoss auch als rollstuhlgängige Verbindung zwischen dem Schulhaus, der neuen Erweiterung und der Turnhalle: Das ehemalige Kellergeschoss wird zur Drehscheibe und zum Ort der Kreativität. Im Erd- und im Obergeschoss bleibt die vorhandene Raumstruktur unverändert erhalten, oberflächlich aufgefrischt und wo nötig saniert. In Zusammenhang mit der neuen Vertikalerschliessung und den neuen Toilettenanlagen werden die sanitären und elektrischen Leitungen erneuert. Im Dachgeschoss befinden sich neu die speziellen Schulräume und die Lehrerarbeits- und Aufenthaltsbereiche. Die raumklimatischen Verhältnisse, insbesondere der sommerliche Wärmeschutz, werden dank des neuen Dachaufbaus verbessert.

Kindergarten

Das noch relativ junge Gebäude weist keine baulichen Mängel auf. Betrieblich leidet es aber an Platzdefizit. Zudem erschwert die fehlende Innenverbindung zwischen den Geschossen den Betrieb. Der Anbau auf der Seite des Pausenplatzes nimmt den neuen Eingangsbereich, eine Innentreppe, zwei Gruppenräume und die Sanitäranlagen auf. Im bestehenden Volumen entsteht durch die Auslagerung der Toiletten mehr Platz für die Garderoben und Stauraum für das Unterrichtsmaterial. Die vier Kindergartenzimmer bleiben unverändert, wobei eines davon als Ausweichzimmer für die Gesamtanlage zur Verfügung steht.

Turnhalle

Bei der Turnhalle werden die minimal notwendigen Massnahmen bezüglich Wärmedämmung und Erdbebenertüchtigung getroffen. Mit einfachen Eingriffen werden die bestehenden Eingangsbereiche mit dem Neubau verbunden und dadurch auch hindernisfrei zugänglich gemacht. Für den Benutzer ändert ansonsten nichts, bis auf eine Auffrischung der Oberflächen.

Neubau

Der Neubau wird als ergänzendes Passstück zu den erneuerten Bestandsbauten konzipiert. Er bietet Platz für zentrale Funktionen eines zeitgemässen Schulbetriebs: Offen und gut zugänglich gestaltete Gemeinschaftsräume (Singsaal, Medienraum und Bibliothek), als Schnittstelle zur Öffentlichkeit im Erdgeschoss. Darunter, an zentraler und jedoch auch abgeschirmter Lage, die Aufenthaltsräume der Tagesstruktur mit direktem Bezug zu eigenen Spiel- und Aufenthaltsbereichen im Freien.

Nicht zuletzt ist der Neubau eine verbindende Arkade, welche sich von der Turnhalle bis zum bestehenden Kindergarten erstreckt und dessen neuen Eingangsbereich bildet. Die heute angestrebte Integration der Basisstufe wird somit auch architektonisch umgesetzt.



Das Projektkennwort Arkadia bezieht sich nicht nur auf die Vorstellung einer idealen Landschaft, welche vielenorts die bauliche Entwicklung von Gockhausen geprägt hat, sondern auch auf diese neue Arkade, die den Pausenplatz fasst und dem heterogenen Baubestand ein gemeinsames, verbindendes und schützendes Dach verleiht.

2.4 Raumbedarf und Nutzungsanforderungen

Das Gesamtentwicklungskonzept der Schulen Dübendorf definiert für die Schule Gockhausen den Schulraumbedarf für die nächsten 20 Jahre. Entsprechend soll die Schulanlage Gockhausen um den für 7 Schulklassen und 3 Kindergartenabteilungen fehlenden Schulraum erweitert werden. Auch sollen die Mietlösungen der Musikschule aufgehoben und in die Schulanlage integriert werden. Ebenso sollen die bestehenden Defizite aufgehoben und Raum für folgende Nutzungsbereiche angeboten werden:

- Raum für die Schul- und Kindergartenklassen, inkl. fehlende Gruppenräume und Raumbedarf für die Werk- bzw. Gestaltungsräume
- Räume für die Musikschule
- Räume für die Sicherstellung der schulergänzenden Betreuung in Gockhausen
- Mehrzwecksaal, als Singsaal für die Musikschule und als öffentlicher Saal und ergänzendes Angebot für die Quartierbevölkerung
- Material- und Archivräume

Daraus abgeleitet muss für die verschiedenen Nutzungsbereiche folgendes zusätzliche Raumprogramm bereitgestellt werden:

- 3 Kindergartenabteilungen mit Haupt- und Nebenräumen	423.00 m2 HNF
- Zusätzliche Gruppenräume für die Primarschule	90.00 m2 HNF
- Ergänzung Flächenbedarf textiles und technisches Gestalten	68.50 m2 HNF
- Musikschule, Mehrzweckraum, Bibliothek	351.00 m2 HNF
- Material- und Archivräume	79.50 m2 HNF
Total zusätzlicher Flächenbedarf	1'012.00 m2 HNF

2.5 Energie und Nachhaltigkeit

Der umsichtige Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und die Auslotung ihres Nutzungspotentials waren Prioritäten des Wettbewerbsprojektes Arkadia. Die vorhandenen Bauten und Bauteile sollen möglichst erhalten, weiter- oder umgenutzt werden. Da wo ein Abbruch unumgänglich ist (insbesondere Pausenhalle und Dachgeschoss) wird für die noch gebrauchstauglichen Baustoffe wie Naturstein oder Holz eine neue Verwendung angestrebt. Generell wird die Bauweise im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung gewählt: Stahlbeton wird nur bei erdberührten und bei tragenden Bauteilen im Untergeschoss eingesetzt. Nichttragendes Mauerwerk sorgt für ein gesundes Innenklima und eine anpassbare Raumeinteilung. Die im Erdgeschoss angestrebte Transparenz und Leichtigkeit lässt sich optimal mit Holz als nachwachsender Baustoff umsetzen.

Der Um- und Ausbau der Gesamtanlage kommt rechtzeitig, um die Klimaziele der Energiestadt Dübendorf umzusetzen. Bei den bestehenden Gebäuden der ersten Generation (Schulhaus und Turnhalle) werden die Fenster ersetzt und die Dächer isoliert. Mit diesen verhältnismässigen Massnahmen werden die Gebäudehüllen wärmedämmtechnisch auf einen mit dem neuen Energiekonzept kompatiblen Stand gebracht. Dieses sieht die Abkehr von den bisher eingesetzten fossilen Energieträgern vor: Erdsonden werden im Bereich der Rasenfläche versetzt, welche den gesamten Wärmeverbrauch der Schulanlage abdecken. Die neue Wärmepumpe wird in der bestehenden Heizzentrale, anstelle der heutigen Gasheizung, installiert.

Gemäss Stadtratsbeschluss sollen alle geeigneten Flächen mit Photovoltaikanlagen belegt werden. Dies gilt bei der Schulanlage Gockhausen sowohl für die bestehenden wie auch für die neuen Bauten. Das koordinierte Vorgehen erlaubt einen technisch und gestalterisch kohärenten Eingriff. Bei den bestehenden Dächern erfolgt diese neue Bedachung sinnigerweise in einem Zug mit der komfort- und wärmedämmtechnischen Erneuerung der Dachkonstruktionen.

2.6 Begründung der beantragten Lösung

Zusammengefasst werden mit der Gesamterneuerung und Erweiterung der Schulanlage Gockhausen folgende Ziele erreicht:

- Die Raumdefizite werden mit einer gezielten Intervention (Neubau als verbindenden Zwischenbau) behoben.
- Dadurch kann auch die hindernisfreie Erschliessung sämtlicher Räume ermöglicht werden.
- Das bedarfsgerechte Angebot für die Betreuung wird am Standort Gockhausen erreicht.
- Die Qualitäten der bestehenden Bauten werden bestmöglich erhalten und erneuert.
- Gezielte Nutzungsanpassungen ermöglichen einen zeitgemässen Schulbetrieb.
- Die Nutzungsflexibilität des Raumangebots ist gegeben.
- Durch die Verbesserung der Energieeffizienz werden die energiepolitischen Ziele erreicht.
- Mit dem Ersatz der fossilen Wärmeerzeugung (Erdsondenwärmepumpe) und der Installation von Photovoltaikanlagen werden erneuerbare Energieträger gefördert und dadurch die Betriebskosten gesenkt.
- Durch das Projekt reduzieren sich auch die Instandhaltungskosten.



- Die Mietkosten von angemieteten Schulraum für die Musikschule entfallen.
- Das Synergiepotential wird ausgeschöpft und das Raumangebot kann in der Abendnutzung dem Quartier und den Vereinen zur Verfügung gestellt werden.
- Langfristige Ausbaureserven bleiben erhalten.

2.7 Projektumfang und mögliche Etappierung

Aufgrund der Grösse des Projektes und der damit verbundenen Kosten hat das Steuergremium im Auftrag der Primarschulpflege und im Austausch mit dem Stadtrat das ausgezeichnete Projekt intensiv geprüft und folgende Änderungen beschlossen:

- Etappierung: Das Architektenteam erhielt den Auftrag, eine mögliche Etappierung des Projektes zu prüfen. Die möglichen Etappen sind in der Beilage dargestellt.
- Anstelle der Gesamterneuerung der Turnhalle werden lediglich Notmassnahmen für die Instandhaltung durchgeführt, mit einer zeitlichen Perspektive von mindestens 10 Jahren.
- Auf das Teilprojekt Kindergarten und auf zugewiesene Umgebungsarbeiten im Projekt «Arkadia» wird vorläufig verzichtet.

Der erste Schritt beinhaltet den Neubau zwischen Schulhaus und Turnhalle sowie die Erneuerung und Nutzungsanpassungen im bestehenden Schulhaus. Durch diese Massnahmen kann der zwingend notwendige Raumbedarf erstellt sowie die energetischen Ziele grossmehrheitlich realisiert werden. Darin enthalten sind im wesentlichen folgende Elemente:

- Erweiterung der Räume für die Betreuung im Neubau
- Eine neue Wärmeerzeugung für die gesamte Schulanlage
- Dachausbau im Schulhaus mit Lehrerbereich und energetische Ertüchtigung des Daches
- Neues Fluchttreppenhaus mit Liftanlage für die hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse
- PV-Anlage auf den neuen Dachflächen

Der Pavillon aus dem Jahre 2005 wird in seiner heutigen Form belassen und als Kindergarten weitergenutzt. Auf die vorgesehene Erweiterung mit Nutzungsanpassungen wird verzichtet. Dieses Teilprojekt kann unabhängig von der restlichen Schulanlage bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Die Turnhalle wird durch den Unterhalt/Ersatz der defekten Bauteile wie neuer Turnhallenboden, Abdichten der Fenster und die sanitären Anlagen für einen Nutzungshorizont von mindestens 10 Jahren instandgesetzt. Dadurch besteht die Option, in ca. 10 bis 15 Jahren einen Ersatzneubau gemäss den BASPO-Empfehlungen zu erstellen.

Durch diese Projektanpassungen wird auch der Perimeter der Umgebungsgestaltung reduziert. Das Umgebungsprojekt beinhaltet lediglich die Drainage und Instandsetzung der Spielwiese aufgrund der Erdsondenbohrungen. Zudem wird der neue Spielplatz für die Betreuung realisiert. Durch den Zwischenbau, dessen Untergeschoss bis über die Hälfte unter den Pausenplatz ragt, wird auch der Pausenplatz mit den neuen Eingangsbereichen zu Turnhalle, Zwischenbau und Schulhaus neugestaltet. Die Zugangssituation ab Tüfweg wird jedoch nicht verändert. Auch auf die zusätzlichen Parkplätze neben der Turnhalle wird in einem ersten Schritt verzichtet.

2.8 Kostengrobschätzung

In der Projektoptimierungsphase hat der Generalplaner für das Gesamtprojekt eine Kostengrobschätzung erstellt, welche sich in die Teilprojekte Neubau, Umbau Schulhaus, Turnhalle, Kindergarten und Umgebung gliedert. Die Kalkulation ergibt sich aus den Mengengerüsten und Kennzahlen der einzelnen Teilprojekte und besitzt, der Projektphase entsprechend, eine Kostengenauigkeit von +/- 20%. Die Kostengrobschätzung geht von folgenden Erstellungskosten aus:

- Neubau	Fr. 8'216'000
- Umbau Schulhaus	Fr. 5'876'000
- Turnhalle	Fr. 1'598'000
- Kindergarten	Fr. 1'580'000
- Umgebung	Fr. 2'349'000
Total Erstellungskosten	Fr. 19'619'000

Auch wird in der Projektierungsphase der Bedarf an Provisorien geklärt, welche mit grösster Wahrscheinlichkeit für einen optimalen und effizienten Bauablauf sowie einen sicheren Schulbetrieb notwendig werden. Auch die geschätzte Annahme an Mobiliar und Ausstattung wird in der nächsten Projektphase verifiziert. Mit diesen beiden Positionen ergibt sich folgender Investitionsbedarf (Zürcher Index für Wohnbaupreise Stand April 2022):

- Provisorien Fr. 1'042'000



- Ausstattung	Fr. 1'311'000
Total Investitionsbedarf	Fr. 21'972'000

Die inzwischen aufgelaufene Teuerung beträgt 105.5 %, weshalb in der Kostengrobschätzung mit einem Investitionsbedarf von total Fr. 23'182'000 gerechnet werden müsste.

Die nun ausgearbeitete Planung ergibt für die Erneuerung Schulhaus und Neubau folgende approximativen Erstellungskosten (Zürcher Index für Wohnbaupreise Stand April 2023):

- Neubau	Fr. 8'668'000
- Umbau Schulhaus	Fr. 6'199'000
- Umgebung (nur Teilprojekt)	Fr. 1'200'000
Total Erstellungskosten	Fr. 16'067'000

In den Erstellungskosten sind die Notmassnahmen für die Instandhaltung der Turnhalle nicht enthalten, welche auf Fr. 300'000 geschätzt werden und als eigenständiges Projekt unabhängig umgesetzt wird.

Auch für die Realisierung des dimensionierten Projekts werden voraussichtlich Provisorien notwendig. Ebenfalls muss die Ausstattung der neuen und teilweise bestehenden Räume ergänzt werden. Dadurch ergibt sich gesamthaft folgender Investitionsbedarf:

- Provisorien	Fr. 1'099'000	
- Ausstattung	Fr. 1'134'000	(Reduktion, Annahme)
Total Investitionsbedarf	Fr. 18'300'000	

In dieser Kostengrobschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20% ist die ab 2024 gültige Mehrwertsteuer von 8.1% sowie die Teuerung enthalten.

Nach Abschluss der Projektierungsphase wird ein Kostenvoranschlag vorliegen, welcher eine Kostengenauigkeit von +/- 10% aufweisen wird. In diesem Kostenvoranschlag werden auch die Massnahmen zur Erreichung der Klimaziele detailliert ausgewiesen sein.

3 **Legislaturziele: 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 auf Konzepte**

Die Primarschule Dübendorf hat von 2011 bis 2012 ein Gesamtentwicklungskonzept für ein Immobilienportfolio durch die Firma Basler & Hofmann erarbeiten lassen, worin festgehalten wird, welche Bauten zu welchem Zeitpunkt saniert und/oder erweitert werden sollen. Es wurden dabei sämtliche Gebäude des Schulbauportfolios mit zwei verschiedenen Analyseinstrumenten bewertet. Mit dem Werkzeug „Stratus“ wurde in einem ersten Schritt der bauliche Zustand analysiert, um Aussagen zum künftigen Unterhalts- und Finanzbedarf machen zu können. Mithilfe des Werkzeugs „Pädagogikus“ wurde anschliessend eine quantitative Raumanalyse auf Grundlage der kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen erstellt. Es wurde festgehalten, die getroffenen Annahmen periodisch überprüfen zu lassen. Im Jahr 2015 und 2018 wurde das Gesamtentwicklungskonzept jeweils überarbeitet und ab 2018 wurden die langfristigen Prognosen der Anzahl Schülerinnen und Schüler im Rahmen eines Monitorings ermittelt.

Im 2022 wurde vom Stadtrat Dübendorf ein Massnahmeplan Klima erarbeitet, dass die nötigen Strategien und Massnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel aufzeigen und vorgeben soll. Für verschiedene Bereiche wurden Massnahmeblätter erstellt, die für das Erreichen der übergeordneten kantonalen und nationalen Zielsetzungen von Netto-Null Treibhausgasen bis 2050 nötig sein werden.

4.1 **Gesamtentwicklungskonzept Schulanlage Gockhausen**

Für die Schulanlage Gockhausen wurde 2017 eine Überprüfung des Raumbestands und dem Instandsetzungsbedarf in Auftrag gegeben mit dem Ziel, Grundlagen für weitere Planungen aufzuzeigen. Das Monitoring über die zukünftigen Schüler- und Klassenzahlen, welches durch die Firma Eckhaus seit 2018 jährlich erstellt wird, zeigt, dass die Zunahme der Schülerinnen und Schüler in Gockhausen moderater ist als in den anderen Quartieren der Stadt Dübendorf.



Im Bericht zum Gesamtentwicklungskonzept wird aufgezeigt, dass in allen schulischen Bereichen das Raumangebot zu klein dimensioniert ist. Das Potenzial vom Bestand wurde voll ausgeschöpft und ohne eine Erweiterung kann der benötigte Raumbedarf nicht umgesetzt werden.

Auf der Schulanlage Gockhausen fehlen für den bedarfsgerechten Ausbau der schulergänzenden Angebote die nötigen Räume. Mit der Erweiterung kann der Bedarf von Hort- und Mittagstischplätzen berücksichtigt werden.

Zudem soll auch der fehlende Singsaal auf der Schulanlage Gockhausen erstellt werden. Dies ermöglicht, dass die Musikalische Grundausbildung (MGA) nicht in einem extern gemieteten Raum stattfinden muss. Selbstverständlich steht dem Quartier Gockhausen der Singsaal auch für Vereinsnutzungen zur Verfügung.

4.2 Massnahmen Klimaziel 2050

Um auch künftig eine hohe Lebensqualität in der Stadt Dübendorf sicherzustellen, analysiert der Massnahmenplan Klima die Ausgangslage in der Stadt Dübendorf, definiert klimapolitische Zielsetzungen und darauf basierend strategische Grund- und Leitsätze. Die Klimastrategie der Stadt Dübendorf wurde so ausgestaltet, dass sie sowohl Massnahmen zum Klimaschutz als auch Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt.

Der Massnahmenplan Klima definiert sieben Grundsätze:

- Anerkennung Herausforderung Klimawandel
- Netto-Null bis 2050 im Stadtgebiet
- Vorbildfunktion Stadtverwaltung und stadtnahe Organisationen
- Netto-Null bis 2040 kommunale Gebäude
- Netto-Null bis 2030 kommunale Fahrzeuge
- Klimaschutz im Stadtgebiet
- Frühzeitige Anpassung an den Klimawandel

5 Finanzplan und Budget

Aufgrund des aktualisierten Gesamtentwicklungskonzepts 2015 und der Raumüberprüfung Schulhaus Gockhausen wurden für die Investitionsplanung finanzielle Mittel vorgesehen. Damit ein bewilligungsfähiges Bauprojekt erarbeitet werden konnte, wurde vom Gemeinderat am 12. November 2019 ein Planungskredit in Höhe von CHF. 480'000.00 bewilligt. Mit der Kostenüberprüfung vom eingereichten Siegerprojekt "ARKADIA" wurde eine erste Kostenannahme im Investitionsprogramm aufgenommen. Für die Weiterentwicklung des Siegerprojektes sind für die SIA-Phasen 31-33 (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren) finanzielle Mittel im Investitionsprogramm 2024 -29 eingeplant.

2019 Planungskredit Fr. 480'000.00 (bewilligt GR. 12.11.2019)

Investitionsprogramm Alt Stand 2023

2023	Planungskredit	Fr.	500'000.00
2024		Fr.	900'000.00
2025	Baukredit	Fr.	4'000'000.00
2026		Fr.	10'000'000.00
2027		Fr.	7'000'000.00

Investitionsprogramm Neu Stand 2024

2024	Planungskredit	Fr.	370'000.00
2025		Fr.	900'000.00
2026		Fr.	50'000.00
2027	Baukredit	Fr.	800'000.00
2028		Fr.	10'000'000.00
2029		Fr.	7'500'000.00

Durch die zwischenzeitliche Konzepterarbeitung für das Klimaziel 2050 müssen die Kostenangaben im Investitionsprogramm 2025-27 aufgrund der zusätzlichen Massnahmen für die erneuerbare Energieerzeugung und Energiespeicherung angepasst werden.

6 Dringlichkeit

Bei der 1963 erbauten und 1988 teilsanierten Schulanlage Gockhausen wurde in den letzten 35 Jahren die nötigen Instandhaltungsarbeiten ausgeführt. Für eine heutige Anpassung an die energetischen Standards bedarf es einer Gesamterneuerung der Bestandsbauten. Das Schulhaus wurde aus der Raumnot heraus mit punktuellen Nutzungsanpassungen immer dichter bebaut und es fehlt an benötigtem Unterrichts- und Betreuungsraum.

Die städtebaulichen Veränderungen im Quartier Gockhausen verlaufen wie diese in den Klassenprognosen von Eckhaus berechnet wurden. Gegenüber heute wird eine zusätzliche Kindergartenabteilung ab Schuljahr 2023/24 eröffnet, sodass in Gockhausen gesamthaft drei Kindergartenabteilungen geführt werden. Die Schülerinnen und Schüler werden in 6 Klassen eingeteilt. Ohne Erweiterung der Schulanlage Gockhausen fehlen die in den Empfehlungen von Schulbauten aufgelisteten Nebenräume wie z. B. Gruppenräume für Schule und Kindergarten, Singsaal und Materialräume.

Im Betreuungsbereich ist die Kapazität für die momentane Belegung von 44 Plätzen erreicht und für den zukünftigen Bedarf von 80 Plätzen benötigt es zusätzliche Räume. Der Bedarf errechnet sich aus dem Durchschnitt von den drei meistbesuchten Modulen.

7 Ablauf der weiteren Planung und Kompetenzen

Die Primarschulpflege Dübendorf beauftragte das Steuergremium Gockhausen, die Erweiterung und Erneuerung des Schulhauses Gockhausen auszuarbeiten. Die Projektorganisation Gockhausen setzt sich aus einem Steuergremium und einer Nutzergruppe zusammen.



Steuergremium:	Gruppe der Nutzerinnen und Nutzer:
Mitglied Schulpflege (Vorsitz)	Schulleitung
Mitglied Schulpflege	Vertretung Lehrpersonen
Leitung Bildung	Vertretung Kindergarten
Dienstleitung Liegenschaften	Vertretung Betreuung
Schulleitung	Hausdienst
Projektleiter Bauherr (Extern)	Projektleiter Bauherr (Extern, Vorsitz)

Die finanziellen Kompetenzen sind, sofern die nötigen Kredite bewilligt werden, innerhalb vom Submissionsrecht Kanton Zürich für das freihändige Verfahren bei der Steuergruppe Gockhausen. Aufträge im Einladungsverfahren oder bei Ausschreibungen liegen bei der Primarschulpflege Dübendorf.

8 Konsequenzen einer Ablehnung

Aufgrund der aktuellen Prognosen muss für die ganze Primarschule Dübendorf weiterhin mit einem starken Anstieg der Schülerinnen- und Schülerzahlen gerechnet werden. Daher ist die Realisierung von weiterem Schulraum und die Behebung der bestehenden räumlichen Defizite mit hoher Dringlichkeit voranzutreiben. Der geordnete Schulbetrieb in einer angemessenen funktionsfähigen Schulinfrastruktur steht im Vordergrund. Im Falle einer Ablehnung oder grösseren Verzögerung müsste der Schul- und Betreuungsbetrieb voraussichtlich über die Erstellung von Provisorien mittels eines gebundenen Kredits sichergestellt werden.

9 Begründung der beantragten Lösung

Mit dem Vorgehen kann der dringende Raumbedarf für die Betreuung im Neubau angeboten werden. Zudem gelingt es mit der Erneuerung des Schulhauses, die diversen Mankos bezüglich Energieeffizienz (Dachgeschoss) und hindernisfreie Erschliessung (neues Fluchttreppenhaus mit Liftanlage) sowie den Nutzungsanpassungen im Untergeschoss die diversen Raumanforderungen und gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Der Kindergarten erfährt nicht die gewünschte Erweiterung, jedoch kann die Projektierung und Realisierung dieses Teilprojekts jederzeit gestartet werden.

Die Rückstellung der Erneuerung der Turnhalle bedingt, im Unterhaltsbudget die finanziellen Mittel für die Umsetzung der notwendigen Sofortmassnahmen zur Gewährleistungen der Gebrauchstauglichkeit einzustellen. Diese Strategie lässt in Zukunft die Option offen, allenfalls mit einem Ersatzneubau eine BASPO-konforme Einzelhalle zu erstellen. Der Primarschulpflege ist es mit diesem Projekt gelungen, diverse einzelne Raumansprüche in einem Quartierschulhaus zusammenzufassen und so einer wirtschaftlich zweckmässigen Gesamtlösung zuzuführen. Es konnte eine sehr vorteilhafte Kombination auf der Basis der bestehenden Infrastruktur und zusätzlichem, neuem Schulraum erarbeitet werden.

Kosten

10 Kosten

10.1 Finanzbedarf Projektierungskredit dimensioniertes Projekt (Neubau und Erneuerung Schulhaus)

Kostenzusammenstellung (Stand 23.03.2023)			
		exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
Honorar Generalplaner	Fr.	992'137.00	
Honorar Spezialisten	Fr.	66'263.00	
Nebenkosten Generalplaner (4% vom Honorar)	Fr.	42'366.00	
Honorar Projektleiter Bauherr (Phase 31 bis 33)	Fr.	64'610.00	
Nebenkosten Projektleiter BH (3% vom Honorar)	Fr.	1'938.00	
Baugrunduntersuchungen/Bestandsaufnahme	Fr.	30'000.00	
Sitzungsgelder	Fr.	10'000.00	
Reserven/Rundung	Fr.	13'777.60	
Total Projektierungskredit, exkl. / inkl. 8.1% MwSt.	Fr.	1'221'091.60	1'320'000.00

10.2 Bis heute aufgelaufene Kosten

Bewilligte Kredite: (Schulhaus Gockhausen, Erneuerung und Erweiterung) Kredit ausser Budget (Etappierungsprüfung)	Beschluss Gemeinderat Geschäft Nr. 6/2020 vom 01.02.2020	480'000.00
	Beschluss Schulpflege Sitzung Nr. 15/22-23 Vom 11.07.2023	46'000.00



Davon bereits Ausgegeben:	Submission Bauherrenvertretung	55'090.80
	Durchführung Planerauswahlverfahren	272'776.54
	Planungsgrundlagen Bauherrenbegleitung	149'503.64
Total bis heute aufgelaufene Kosten (Stand Januar 2024)		477'370.98
Offene Kosten (Honorare GP-Planer, Bauherrenbegleitung, etc.)		48'629.02
Total Investitionskredit und Nachtrag (Gemeinderat Geschäft Nr. 6/2020 vom 01.02.2020)		526'000.00

11. Jährlich wiederkehrende Kosten

Kapitalfolgekosten:

Die Grundlagen dazu bildet das Handbuch des Gemeindeamtes für HRM2.

<u>Abschreibung</u> Die jährliche Abschreibung des beantragten Projektierungs-kredits von Fr. 1'320'000.00 erfolgt zusammen mit den weiteren Krediten nach Inbetriebnahme des Hochbauobjektes über einen Zeitraum von 33 Jahren.	Fr	40'000.00
<u>Verzinsung</u> Die jährliche Verzinsung des Kredites von Fr. 1'320'000.00 mit 2% erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kreditgenehmigung.	Fr	26'400.00
Total jährliche Folgekosten	Fr	66'400.00

Beschluss

- I. Die Primarschulpflege beschliesst zuhanden des Stadt- und Gemeinderates den Projektierungskredit von Fr. 1'320'000.00 (Basis Zürcher Index für Wohnbaupreise Stand April 2023= 100 Punkte, inkl. 8.1% MwSt.).
- II. Mitteilung an:
Baukommission
Stadtrat
Gemeinderat

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

Die Primarschulpflege hat einen Projektierungskredit für die Gesamterneuerung und Erweiterung der Schulanlage Gockhausen zuhanden Stadt- und Gemeinderat genehmigt.

Für die Richtigkeit des Auszugs

Präsidentin

Leiter Administrative Dienste

Susanne Hänni

Marcel Rüegg