



ANTRAG

Der Primarschulpflege vom 24. September 2024



GR Geschäfts-Nr. 53/2024

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Baukredit temporärer Schulraum Sonnenberg

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages der Primarschulpflege vom 24. September 2024, gestützt Art. 17, Ziff. 2, der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

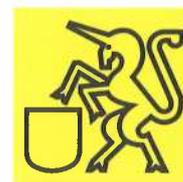
1. Für den temporären Schulraum Sonnenberg wird ein einmaliger Kredit von Fr. 7'177'000.00 (Index vom April 2024, inkl. 8,1 % MwSt.) zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
 2. Der Baukredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis April 2024 = 100 Punkte) und der Bauausführung.
 3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	3
1. Ausgangslage.....	4
1.1 Einleitung.....	4
1.2 Standort Sonnenberg	5
1.3 Drei Nutzungsphasen für den Temporären Schulraum	5
1.4 Abhängigkeit zum Schulhaus Birchlen.....	6
1.5 Raumbedarf für zusätzliche Klassen basierend auf den Schülerzahlen.....	7
1.6 Raumbedarf Betreuung am Standort Sonnenberg.....	7
2. Projekt temporärer Schulraum (Siegerprojekt).....	7
2.1 Nutzeranforderungen	7
2.2 Wahl des Vergabeverfahrens.....	7
2.3 Architektur und Raumprogramm	7
2.4 Umgebungsgestaltung	8
2.5 Erweiterungskonzept.....	8
2.6 Materialisierung, Tragwerk und Foundation.....	8
2.7 Energiestandard	8
2.8 Gebäudetechnik	9
2.9 Lüftung.....	9
2.10 Visualisierung und Grundrisspläne	9
2.11 Erstellungskosten	11
2.12 Kennzahlen Gesamtprojekt.....	11
2.13 Termine	11
3. Bezug zu den Legislaturzielen	12
3.1 Legislaturziele Stadt	12
3.2 Legislaturziele Primarschule	12
4. Bezug zu Gesamtkonzept	12
5. Hinweis zu Finanzplan und Budget.....	12
6. Dringlichkeit	13
7. Lösungsvarianten und geprüfte Einsparmöglichkeiten	13
8. Ablauforganisation und Kompetenzen	14
9. Konsequenzen einer Ablehnung	14
10. Begründung der beantragten Lösung	15
11. Investitionskosten.....	15



12. Folgekosten	15
12.1 Kapitalfolgekosten	15
12.2 Betriebliche Folgekosten	16
13. Bezug auf allfällige früheren Anträge	16
14. Antrag	17
Aktenaufgabe	19

Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt Dübendorf wächst weiter. Nicht nur in den aufstrebenden Quartieren wie Hochbord und Birchlen, sondern im ganzen Stadtgebiet entstehen zahlreiche neue Wohnungen. Damit wird auch die Zahl der Schülerinnen und Schüler in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Aktuellste Daten zeigen: Die Anzahl Kinder in Schule und insbesondere in der Betreuung der Primarschule Dübendorf steigt weiter an.

Temporärer Schulraum für drei verschiedene Nutzungsphasen

Durch Projekte wie das kürzlich bezogene Schulhaus Three Point und das geplante Schulhaus Birchlen wird ein namhafter Teil des Schulraumbedarfs gedeckt. Doch das Schulhaus Birchlen muss zuerst noch gebaut werden und in den bestehenden Schulhäusern wie Dorf, Gfenn oder Sonnenberg sind in den kommenden Jahren wichtige Sanierungsarbeiten nötig. Bis das neue Schulhaus Birchlen gebaut und die älteren Schulhäuser saniert sind, brauchen bis zu acht Klassen ein neues Zuhause.

Deshalb soll auf der Schulanlage Sonnenberg temporärer Schulraum entstehen. Dieses dient zunächst als temporärer Schulraum für den ab dem Schuljahr 2026/27 Schülerzuwachs im Zentrum Dübendorfs und im Quartier Sonnenberg, danach als provisorischer Schulraum während den Sanierungen der Einheiten Dorf und Gfenn respektive der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Sonnenberg. In einer dritten Nutzungsphase kann das temporäre Schulhaus bei Bedarf an einen anderen Ort verschoben werden.

Der Standort Sonnenberg ist bewusst gewählt, weil die Schulwege damit für die meisten der betroffenen Kinder im zumutbaren Rahmen liegen. Kinder, deren Schulweg länger ist als im Volksschulgesetz vorgesehen, werden mit Schulbussen abgeholt. Ausserdem ist am Standort Sonnenberg eine optimale Anbindung an eine bestehende Schulanlage gewährleistet. Damit kann bestehende Infrastruktur wie die Turnhalle oder die Bibliothek auch für das temporäre Schulhaus genutzt werden.

Holzmodulbauweise – kosteneffizient und flexibel

Das temporäre Schulhaus soll in der kosteneffizienten Holzmodulbauweise erstellt werden. Die einzelnen Elemente werden im Holzbauunternehmen vorgefertigt und danach innert kurzer Zeit vor Ort aufgestellt. Die Architektur des zweigeschossigen Modulbaus orientiert sich an den Anforderungen eines modernen Schulbaus und fügt sich mit einer Holzfassade natürlich in die Umgebung ein. Im neuen Gebäude sind Schulräume für Kindergarten, Primarschule und Betreuung vorgesehen. Die neuen Schulräume sind hell und freundlich. Durch das Holz wird eine angenehme Lern-Atmosphäre geschaffen. Gleichzeitig sind viele Wände verschiebbar, sodass die Räume über die Jahre hinweg flexibel genutzt werden können. Obwohl es sich um temporären Schulraum handelt, sind die Räume gut gedämmt (Minergie P-Eco-Standard) und werden aktiv gelüftet.

Für den temporären Schulraum beantragt die Primarschulpflege einen Baukredit von 7.177 Millionen Franken. Bei einem optimalen Projektablauf kann das temporäre Schulhaus im Juni 2026 bezogen werden.

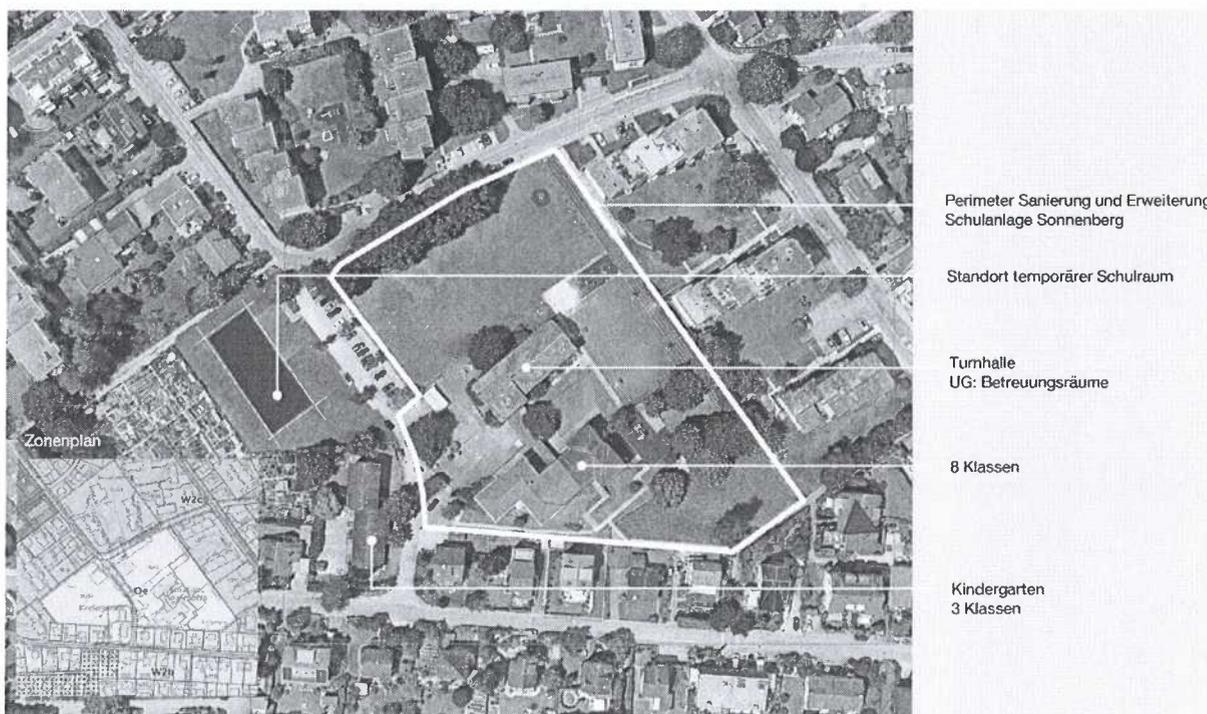


1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Schülerzahlen entwickeln sich in Dübendorf aufgrund der anhaltenden Bautätigkeiten sehr dynamisch. Insbesondere in den Quartieren Hochbord und Birchlen wurden viele neue Wohnbauten erstellt und weitere Projekte sind in der Realisierungs- oder in der Planungsphase. Mit dem Bezug des Kindergartens und des Horts "Am Stadtrand" im Schuljahr 22/23 und dem Bezug des Schulhauses Three Point auf das Schuljahr 24/25 mitten im Quartier Hochbord kann in einem ersten Schritt zusätzlicher Schulraum für zwei Kindergarten- und sechs Primarschulklassen geschaffen werden. Aufgrund der Auflösung einer Kinderkrippe konnte im Gebiet Zwicky kurzfristig ein Raum angemietet werden, der nun den erforderlichen Platz für die sonderpädagogische Betreuung sowie die zusätzlich benötigten Betreuungsplätze für das Schulhaus Three Point bietet. Ab dem Schuljahr 25/26 kann ausserdem eine dringend benötigte Kindergartenabteilung im Quartier Zwicky eingerichtet werden. Mit dem geplanten Ersatzneubau auf der Schulanlage Birchlen wird die Kapazität von heute zehn auf künftig 18 Primarschulklassen und von heute einer auf künftig vier Kindergartenklassen erhöht. Aber bis diese Projekte vollständig realisiert sind wird der Raumbedarf der Primarschule gemäss den aktuellen Schülerprognosen in den kommenden Jahren nicht gedeckt werden können.

Daher hat die Primarschule die Firma ImmoProgress bereits 2022 mit der Erarbeitung eines Konzepts für die Erstellung von temporärem Schulraum beauftragt. Dieses sieht einen modular aufgebauten temporären Schulbau in Holzmodulbauweise am Standort Sonnenberg vor. Die Primarschule verfolgt das Ziel, einen nachhaltigen temporären Schulbau zu erstellen, welcher als modularer Holzbau konzipiert ist und auch nach Abflachen der Schülerzahlen und nach Bezug des Neubaus Birchlen weiter genutzt werden kann. Der Modulbau soll jedoch keine langfristige Lösung für die Schulanlage Sonnenberg sein. Die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Sonnenberg wird langfristig weiterverfolgt. Die Kosten für den Modulbau wurden 2023 gemäss dem Konzept auf 6.4 – 7.4 Millionen Franken geschätzt.



Auszug Zonenplan und Google Maps



1.2 Standort Sonnenberg

Bei der Standortwahl für Schulraum orientiert sich die Primarschule Dübendorf in allererster Linie an den gesetzlichen Grundlagen (Volksschulverordnung Kanton Zürich) und am Reglement Schulweg der Primarschule Dübendorf.

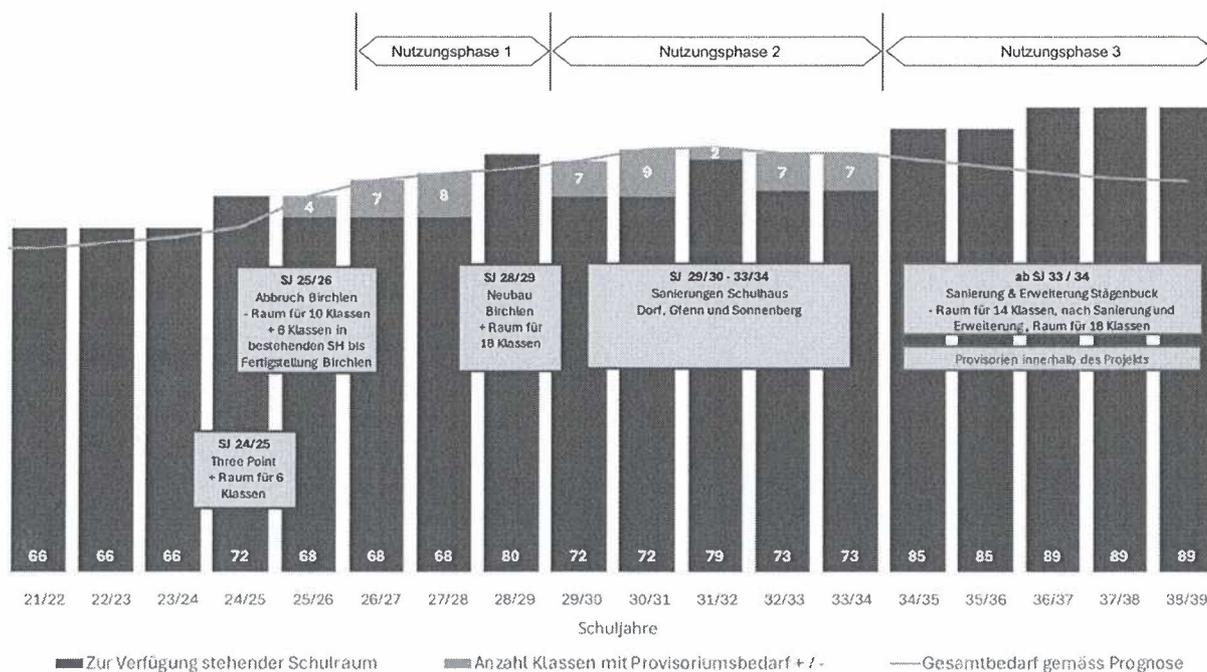
Der Standort Sonnenberg für die Erstellung von temporärem Schulraum ist vor diesem Hintergrund, der künftigen Entwicklung der Schülerzahlen und der anstehenden Sanierungs- und Erweiterungsprojekte der Schulhäuser der Primarschule Dübendorf ein sehr sinnvoller Standort. Bei der Standortwahl wurde zudem grossen Wert daraufgelegt, dass der temporäre Schulraum an eine bestehende Schulanlage angebunden werden kann. Die gemeinsame Nutzung des Pausenplatzes, der Turnhalle und der Fachzimmer wie Werkraum, schafft so wichtige Synergien und kurze Wege.

Gemäss den jährlich aktualisierten Schülerprognosen werden während der Bauzeit des Neubaus Birchlen (voraussichtlich 2025-2028) die Schülerzahlen in den Gebieten Birchlen/Hochbord weiter stark ansteigen. Unter Berücksichtigung der Schulweglänge werden bis zur Fertigstellung des neuen Schulhauses Birchlen die Schülerinnen und Schüler dieses Schulhauses in die Schulen Three Point, Högler und Dorf zugeteilt. Auch die Schülerzahlen im Quartier Sonnenberg steigen stetig an und so bietet der temporäre Schulraum ab Sommer 2026 auch für Schule und Betreuung in der Schule Sonnenberg zusätzlich dringend notwendigen Raum.

Nach der Fertigstellung des Neubaus Birchlen steht die Sanierung der Schulanlage Dorf an. Die beiden Einzugsgebiete der Schulen Dorf und Sonnenberg grenzen direkt aneinander und so kann neben dem Neubau Birchlen erneut der temporäre Schulraum Sonnenberg den nötigen Raum während der Sanierungsphase bereitstellen. Ebenfalls sanierungsbedürftig ist die Schule Gfenn. Auch für diese Sanierungsphase ist der temporäre Schulraum Sonnenberg ideal.

1.3 Drei Nutzungsphasen für den Temporären Schulraum

Der Bedarf an temporärer Schulraum kann somit in drei Phasen unterteilt werden. Entsprechend unterscheidet das Konzept auch drei Nutzungsphasen. Für die erste Nutzungsphase, ab Bezug des Modulbaus im Sommer 2026 bis zum geplanten Bezug des Neubaus Schulhaus Birchlen im Jahr 2028, sollen zwölf Schulraumeinheiten à 90 Quadratmeter erstellt werden, wovon zehn für Klassen für den Primar- und Kindergartenunterricht und zwei Schulraumeinheiten für die Betreuung genutzt werden. In dieser Nutzungsphase werden bis zu acht Primarschulklassen und zwei Kindergärten im Modulbau beschult, wobei bis zur Fertigstellung des Schulhauses Birchlen temporär auch weitere Schulhäuser zusätzliche Klassen werden aufnehmen müssen. Mit Bezug des Schulhauses Birchlen startet die zweite Nutzungsphase. In dieser Phase nimmt der Modulbau zum einen den fehlenden Raumbedarf der Schulanlage Sonnenberg auf und zum anderen dienen die freien Raumkapazitäten als provisorische Schulräume während den in der Investitionsplanung vorgesehen zukünftigen Sanierungen der Schulanlagen Dorf, Gfenn und auch der Schulanlage Sonnenberg. Die dritte Nutzungsphase startet mit der Fertigstellung der langfristigen Erweiterung der Schulanlage Sonnenberg. Für diese dritte Nutzungsphase (ab 33/34) ist die Belegung des Modulbaus noch offen. Es soll auch eine Demontage und Wiederaufbau an einem anderen Standort möglich sein. Dies kann bei einer Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck nutzbar sein.



Raumbedarf Primarstufe SJ 24/25 bis 38/39

Nutzungsphase 1

Die Nutzungsphase 1 beginnt gemäss aktueller Planung im Sommer 2026, also ein Jahr nach dem geplanten Abbruch des Schulhauses Birchlen. Der Modulbau nimmt die wachsenden Schülerzahlen bis zur Fertigstellung des Schulhauses Birchlen auf und schafft Raum für bis zu zwei Betreuungsgruppen.

Nutzungsphase 2

Während der Nutzungsphase zwei soll der Modulbau den Raumbedarf der Schulanlage Sonnenberg ergänzen und als Rochadeflächen dienen während den anstehenden Sanierungen der Schulhäuser Dorf und Gfenn (im Zeitraum 2029-2032) sowie auch während der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Sonnenberg (ab 32/33). Der Modulbau soll in dieser Nutzungsphase bei Bedarf auch erweitert werden können.

Nutzungsphase 3

Für die Nutzungsphase drei ist die Belegung des Modulbaus noch offen. Es soll auch eine Demontage und Wiederaufbau an einem anderen Standort möglich sein.

1.4 Abhängigkeit zum Schulhaus Birchlen

Die Primarschule geht mit heutigem Wissensstand davon aus, dass mit dem geplanten Abbruch des Schulhauses Birchlen im Schuljahr 25/26 knapp ausreichend zusätzliche Kapazitäten an Schulraum in den angrenzenden Schulhäuser Högler, Dorf und Stägenbuck genutzt werden können, um die Klassen des Schulhauses Birchlen temporär unterzubringen, welche nicht ins Schulhaus Three Point umziehen können. Für diese Kapazitätserhöhungen sind allerdings Umnutzungen von Räumlichkeiten notwendig, für welche im Baukredit Birchlen entsprechende Kostenpositionen einkalkuliert worden sind.



1.5 Raumbedarf für zusätzliche Klassen basierend auf den Schülerzahlen

Gemäss der aktuellen Schülerprognose steigen die Klassenzahlen auf der Primarstufe (PS) in den nächsten Jahren weiterhin stark an (von aktuell 70 PS-Klassen auf 83 PS-Klassen bis in das SJ 28/29) und bleiben dann bis voraussichtlich 2039 auf diesem Niveau. Auch die Anzahl Kindergarten-Kinder wird weiter ansteigen.

Die Primarschule Dübendorf ist auf diesen Anstieg vorbereitet. In diesem Sommer wurde das Schulhaus Three Point eröffnet und im Frühling 2024 hat das Stimmvolk dem Baukredit für das neue Schulhaus Birchlen zugestimmt.

1.6 Raumbedarf Betreuung am Standort Sonnenberg

Die Anzahl Kinder in der schulergänzenden Betreuung der Primarschule Dübendorf und damit auch am Standort Sonnenberg steigt stetig an. Von aktuell rund 30 Betreuungsplätzen geht die Primarschule davon aus, dass diese mittelfristig auf rund 75-100 Plätze ansteigen werden. Daneben braucht es Räume für das Betreuungspersonal und Lagerräume.

2. Projekt temporärer Schulraum (Siegerprojekt)

2.1 Nutzeranforderungen

Basierend auf dem Konzept für die Erstellung von temporärem Schulraum der Firma Impropgress und unter Berücksichtigung des prognostizierten Raumbedarfs, wurden die Anforderungen an den temporären Modulbau in Holzbauweise spezifiziert. Wichtig dabei war eine flexible Baustruktur, die Möglichkeit der Erweiterbarkeit und der nachträglichen Versetzbarkeit, um zukünftig auf neue Entwicklungen reagieren zu können. Gleichwohl wurde auf die heutigen pädagogischen Anforderungen, eine angemessene Aufenthaltsqualität, ein angenehmes Raumklima sowie auf eine nachhaltige Bauweise Wert gelegt. Die Stadt Dübendorf ist seit 2002 eine Energiestadt. Im Jahr 2022 wurde sie zum fünften Mal erfolgreich rezertifiziert und erhielt für weitere vier Jahre das Label Energiestadt verliehen. Die Stadt Dübendorf bekennt sich mit der Unterzeichnung der Klima- und Energie-Charta zu einer nachhaltigen Klima- und Energiepolitik. Die Charta definiert die wichtigsten klimapolitischen Ziele, beschreibt notwendige Handlungsleitsätze und zeigt mögliche Massnahmen auf.

2.2 Wahl des Vergabeverfahrens

Für die optimale Ausnutzung der Parzelle und für die Eingliederung des Modulbaus auf dem Schulareal Sonnenberg waren Projektstudien erforderlich. Für den politischen Prozess und für die Sicherstellung der Finanzierbarkeit mussten zudem frühzeitig verbindliche Kosten zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck wurde unter Einhaltung des öffentlichen Beschaffungsrechts eine Totalunternehmenssubmission im selektiven Verfahren durchgeführt. In einem ersten Schritt wurden die fünf am besten geeigneten Bewerber evaluiert und zur Ausarbeitung einer Projektstudie mit verbindlichem Angebot eingeladen. Die Projektstudien und Angebote wurden durch das Steuergremium geprüft und beurteilt. Gestützt auf diese Beurteilung und mit Beschluss der Primaschulpflege erfolgte die Vergabe des Totalunternehmerauftrags an die Totalunternehmung (TU) mit dem vorteilhaftesten Angebot, die Baltensperger AG Holzbau aus Winterthur.

2.3 Architektur und Raumprogramm

Die Architektur des zweigeschossigen Modulbaus orientiert sich an den Anforderungen einer modernen Schulbaustruktur und fügt sich mit einer Holzfassade mit vertikaler Lattung natürlich und selbstverständlich in die Umgebung ein. Das Gebäude hat Zugänge auf drei Seiten, mit dem gedeckten Haupteingang zur Feldhofstrasse hin. Im Grundriss überzeugt das Projekt mit einer effizienten Raumanordnung, wodurch auch ein kompaktes Gebäudevolumen erreicht wird. Die Schulräume sind auf beiden



Etagen homogen angeordnet und werden mit einem grosszügigen zentralen Korridor erschlossen. Dieser bietet genügend Freiraum für die Garderoben und für einen geordneten Betrieb ausserhalb der Schulstunden.

Insgesamt sind zwölf Schulraumeinheiten à ca. 90m² auf die beiden Geschosse aufgeteilt. Die Schulraumeinheiten können gemäss den Anforderungen unterschiedlich genutzt werden. Im Erdgeschoss sind hinsichtlich der ersten Nutzungsphase diejenigen Räume angeordnet, welche aufgrund ihrer Funktion einen direkten Zugang zum Aussenbereich benötigen (Kindergarten und Betreuung inkl. Küche). In den Schulraumeinheiten lassen sich der Nutzungsphase entsprechend Trennwände hinzufügen oder entfernen.

2.4 Umgebungsgestaltung

Rückseitig auf der Parzelle angeordnet spielt der Modulbau einen grosszügigen und attraktiv gestalteten Vorplatz frei, welcher sich zum bestehenden Schulareal und Kindergarten hin öffnet. Der Zugang von der Feldhofstrasse zum Gebäudehaupteingang erfolgt über einen Verbundsteinbelag. Diese geschwungene Form führt bis zum Gebäude und verbindet es mit dem bestehenden Kindergarten und angrenzenden Fusswegen, wodurch der Vorplatz auch als Verbindung für das Quartier dient. Die Spielgeräte werden entlang des Weges zum Kindergarten platziert und bilden einen gemeinsamen Spielplatz für Schule und Kindergarten. Sie sind von Gehölzpflanzungen und schattenspendenden Hochstammbäumen umgeben.

2.5 Erweiterungskonzept

Der zweigeschossige Modulbau kann bei Bedarf um ein weiteres Geschoss nachträglich ergänzt werden. Der Modulbau ist so ausgelegt, dass bei drei Geschossen auch die Brandschutzanforderungen gleichbleiben. Die vertikale Erschliessung wird dabei über eine Erweiterung des Treppenhauses sichergestellt, wobei die Einteilung der restlichen Schulraumeinheiten den Nutzerbedürfnissen angepasst werden können. Eine Aufstockung könnte innerhalb von wenigen Wochen realisiert werden und würde den Schulbetrieb nur geringfügig beeinträchtigen.

2.6 Materialisierung, Tragwerk und Foundation

Der Ausbau des Modulbaus erfolgt mit zweckmässigen und dauerhaften Materialien. Die Module weisen bereits ab Werk einen hohen Vorfertigungsgrad auf, wodurch die Montagezeit vor Ort minimal gehalten wird. Sie sind so konzipiert, dass sie einfach erweitert oder umgestellt werden können. Sie sind in sich eine selbsttragende Holzkonstruktion, welche im Wesentlichen aus einem Bodenaufbau, einer selbsttragenden Decke, einer Aussenwand und beliebigen Innenwänden besteht. Durch den Einbau einer Kiesschüttung im Bodenelement kann der Trittschall reduziert werden. Die Wände werden als Hohlkastenelemente ausgeführt. Die Decken bestehen aus Massivholz mit Akustik Fräsung und ermöglichen auch eine verdeckte Leitungsführung der Haustechnik. Die einzelnen Module sind durch Schalllager voneinander getrennt. Das begrünte Flachdach wird mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet. Unter den Tragachsen der Module sind Streifenfundamente vorgesehen, welche auf drei Geschosse dimensioniert werden. Alternativ wird in der Planungsphase der Einsatz von Schraubfundamenten geprüft, welche umweltfreundlicher und leichter rückbaubar sind.

2.7 Energiestandard

Für das Bauprojekt wird ein hoher Standard an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit angestrebt, welcher den Minergie-P-ECO Anforderungen entspricht. Um den Minergie-P-Standard zu erreichen und den sommerlichen Wärmeschutz zu optimieren, werden verstärkte Wand- und Flachdachdämmungen verbaut. Alle eingesetzten Materialien werden gemäss den Minergie-ECO-Richtlinien ausgewählt, wobei insbesondere auf die Nachhaltigkeit des verwendeten Holzes geachtet wird. Am Projektende wird eine



Schadstoffmessung vor Ort durchgeführt, um die Einhaltung der Minergie-ECO-Vorgaben sicherzustellen. Der Bau erfüllt damit die hohen ökologischen Anforderungen der Energiestadt Dübendorf und stellt sicher, dass das Gebäude sowohl ökonomisch als auch ökologisch nachhaltig ist

2.8 Gebäudetechnik

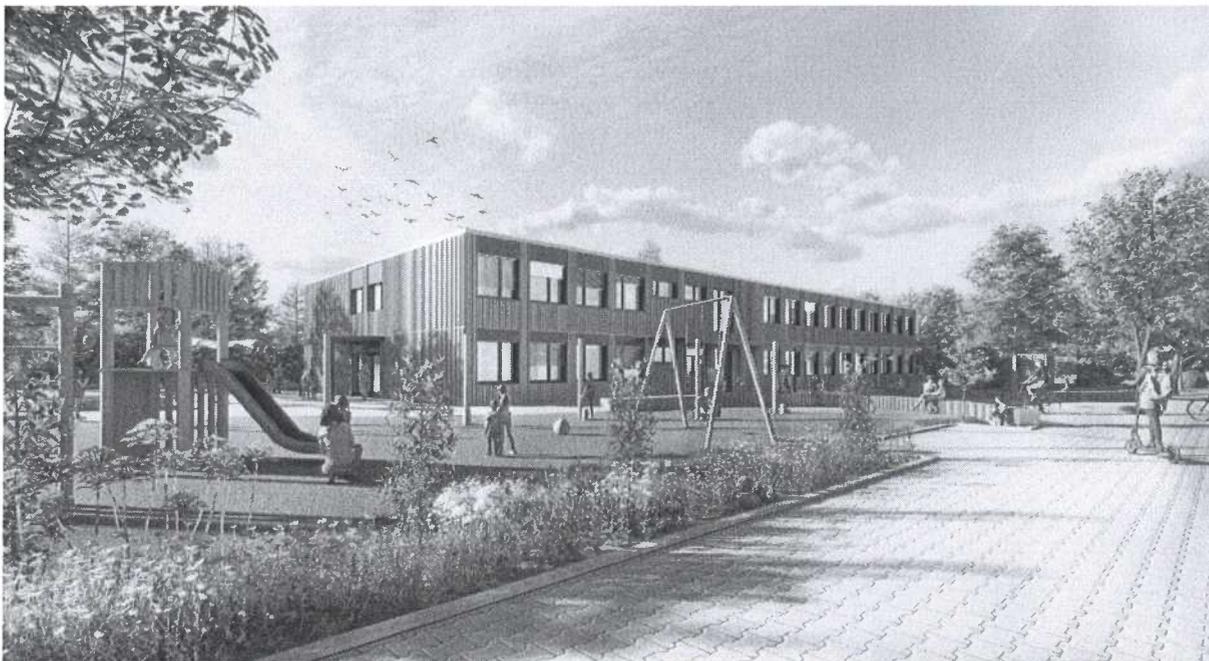
Wärme- und Kälteerzeugung

Die Wärme sowie die Kälte werden mit mehreren auf dem Dach platzierten Wärmepumpen erzeugt. Es werden Standardfabrikate eingesetzt. Die erzeugte Wärme steht für die Warmwassererzeugung sowie für die Heizung der Räume zur Verfügung. Die Kälte wird für die Lüftungsanlage im Kühlbetrieb genutzt. Das eingesetzte Kältemittel entspricht den neusten Anforderungen des Bundesamts für Umwelt (im Bereich Kältemittel).

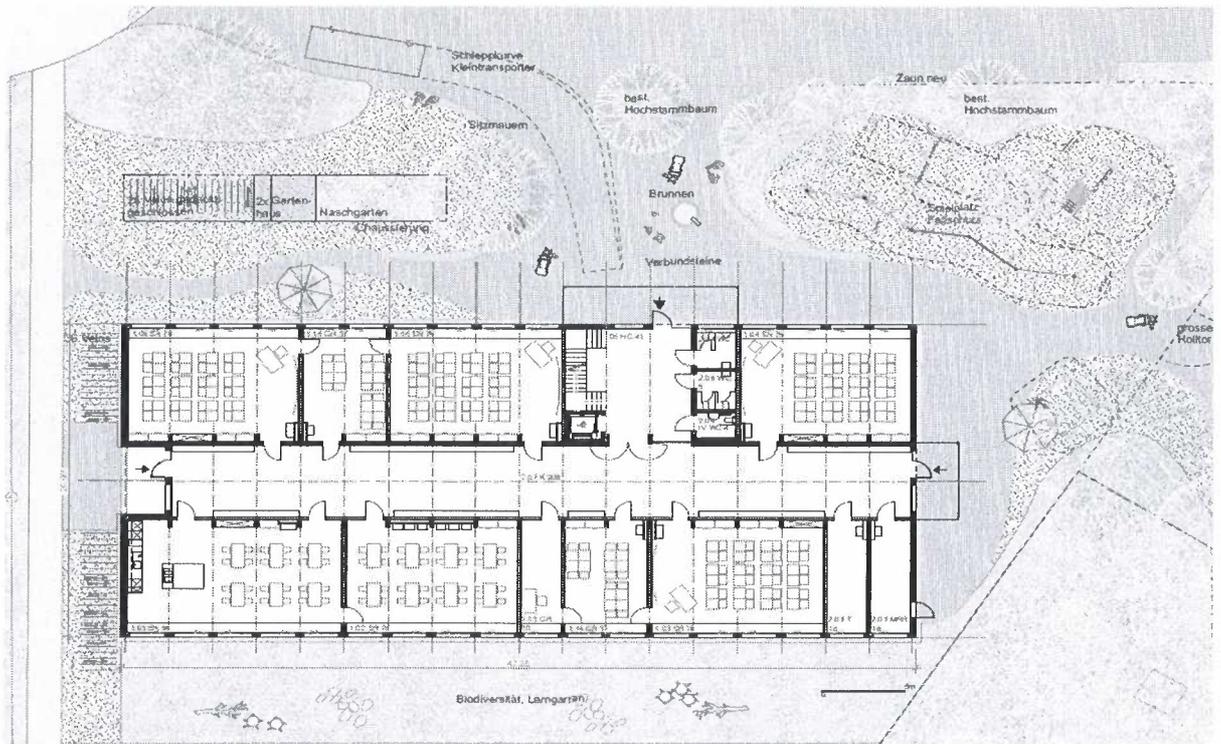
2.9 Lüftung

Bei gut gedämmten Gebäuden kann die Wärmeabgabe von einer grösseren Personenansammlung zu einer raschen Erhöhung der Raumtemperatur führen. Entsprechend wird eine Lüftungsanlage verbaut, welche schnell auf unterschiedliche Raumbelastungen reagieren kann. Diese Anlage kombiniert die Belüftung mit Heiz- und Kühlfunktionen in einem Gerät. Die Luftführung erfolgt in den Zwischendecken und ist nicht sichtbar. Ein CO₂-Fühler reguliert die Luftmenge, um die Luftqualität im Raum und die Energieeffizienz zu gewährleisten. Die Raumtemperaturen können schnell und zielgerichtet angepasst werden.

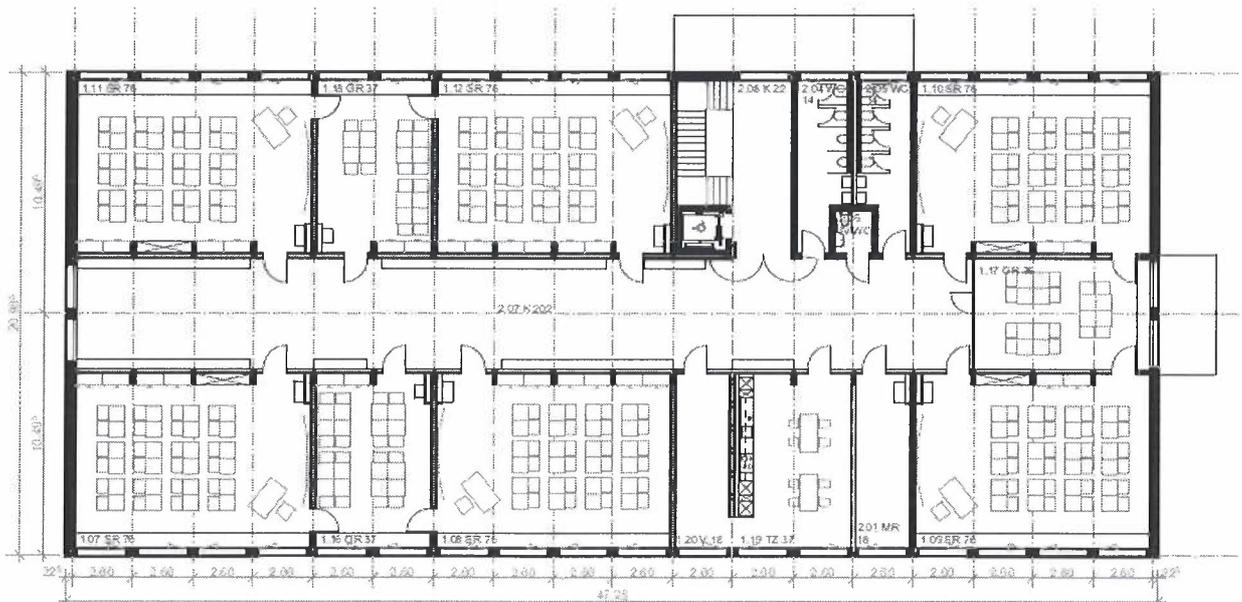
2.10 Visualisierung und Grundrisspläne



Visualisierung Temporärer Schulraum Sonnenberg



Umgebungsplan mit Grundriss Erdgeschoss (Nordausrichtung)



Grundriss 1. Obergeschoss



2.11 Erstellungskosten

Zur Berechnung der Erstellungskosten dient die vom TU-Unternehmen bei der Ausschreibung eingereichte Kostenberechnung (Angebot vom 12.06.2024) sowie die Kosten gemäss Baukostenplan (BKP) fünf (Baunebenkosten) und BKP neun (Ausstattung). Mit dem TU-Angebot hat die Firma Baltensperger auch verschiedene Unternehmervarianten mit Mehr- oder Minderkosten vorgeschlagen. Diese wurden in einer ersten Überarbeitung besprochen, geprüft und sind in der vorliegenden Kostenaufstellung berücksichtigt.

Erstellungskosten:

BKP		Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Anteil Provisorium)	75'490.00
2	Gebäude (inkl. Honorare)	4'398'520.00
4	Umgebung	334'030.00
5	Baunebenkosten	254'250.00
6	Reserve	200'000.00
8	Honorare	721'206.00
9	Ausstattung	655'000.00
	Total Baukredit ohne MwSt.	6'638'496.00
	MwSt. 8.1%	537'718.18
	Total Baukredit inkl. MwSt.	7'176'214.18
	Rundung	785.82
Total 1-9	Total Baukredit, inkl. Reserve und MwSt.	7'177'000.00

2.12 Kennzahlen Gesamtprojekt

Fläche / Volumen	Fläche m ²	Volumen m ³
Hauptnutzfläche (m ²)	1187.54	3562.63
Nebennutzfläche (m ²)	100.06	300.16
Verkehrsfläche (m ²)	482.60	1218.71
Total:	1'770.20	5'081.50

2.13 Termine

Der angestrebte Bezugstermin im Juni 2026 hängt von den Entscheidungen der politischen Instanzen sowie der Genehmigung von Anträgen und Weisungen ab. Darüber hinaus sind die Termine an die Baubewilligung, Baufreigabe und Bezugsfreigabe gebunden. Mögliche Verzögerungen können auch durch Einsprachen entstehen. Da der temporäre Schulraum dringend benötigt wird, wurde der Terminplan nach bestem und optimalem Ablauf erstellt.

Bezug Sommer 2026 (Übergabe gemäss TU-Submission am 26.06.2026)

Meilensteine Termine:

Antrag Baukredit	September 2024
Verabschiedung Weisung Gemeinderat	Dezember 2024
Urnenabstimmung Baukredit	Mai 2025
Start Produktion Module	Juli 2025
Baufreigabe	Juli 2025
Aufrichten Modulbau	Januar 2026
Übergabe an Bauherrschaft	Juni 2026
Schulstart 2026	August 2026



3. Bezug zu den Legislaturzielen

3.1 Legislaturziele Stadt

LEBEN IN DÜBENDORF

Der Stadtrat will der Förderung der Quartierentwicklung höchste Aufmerksamkeit schenken. Er beabsichtigt deshalb, Instrumente und Massnahmen zu entwickeln und umzusetzen, die ihren Beitrag zur nachhaltigen Förderung der Lebensqualität in den Quartieren leisten. Für Quartierbewohnerinnen und -bewohner sollen Anreize geschaffen werden, die sie motivieren, sich selbst zu engagieren und zu vernetzen.

UMWELT

Bis 2040 sollen sämtliche städtische Liegenschaften, respektive bis 2050 alle Gebäude in Dübendorf klimaneutral (Netto-Null) bewirtschaftet werden.

3.2 Legislaturziele Primarschule

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 zu Gesamtkonzept

Auf der Grundlage eines Gesamtentwicklungskonzeptes wird durch eine externe Fachfirma ein jährliches Monitoring der Schülerzahlen vorgenommen.

Das Projekt «Temporärer Schulraum Schulanlage Sonnenberg» ist integraler Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes. Dem diesjährigen Monitoring vom 28.06.2024 ist zu entnehmen, dass dem Projekt höchste Priorität zugewiesen wird. Ein Bezug im Sommer 2026 wird angestrebt.

5. Hinweis zu Finanzplan und Budget

Das Projekt ist im Investitionsprogramm 2024–2028 der Stadt Dübendorf verankert, mit derzeit vorgesehenen Mitteln in Höhe von 8,6 Millionen Franken bis 2028. Im kommenden Investitionsprogramm 2025–2029 werden die Kosten und deren Verteilung gemäss dem beantragten Baukredit angepasst.

Aufteilung Investitionskosten:

2025	2'500'000.00
2026	4'500'000.00
2027	140'000.00



6. Dringlichkeit

Der weitere Anstieg der Schülerzahlen in der ganzen Stadt Dübendorf in den kommenden Jahren parallel mit dem Abbruch und Neubau der Schulanlage Birchlen ist, ohne die zusätzlichen Räume im temporären Schulraum nicht aufzufangen. Einzelne Schulen nehmen bereits heute mehr Schülerinnen und Schüler für Unterricht und Betreuung auf, als dass dies gemäss Richtraumprogramm der Primarschule Dübendorf vorgesehen wäre. Damit leidet die Qualität des Lernumfelds und die internen Abläufe werden zur täglichen Herausforderung. Weiter spielt der temporäre Schulraum auch für die Planung der Sanierung der Schulanlagen Dorf und Gfenn eine entscheidende Rolle. Diese Schulanlagen weisen einen hohen Sanierungsbedarf aus und die Planung der Sanierung muss dringend vorangetrieben werden.

7. Lösungsvarianten und geprüfte Einsparmöglichkeiten

Die Primarschule hat Modulbauten in Holz und Stahl in einem Variantenvergleich geprüft. Bei einer Fertigung in Holz unterscheidet der Variantenvergleich Bauten für den langfristigen Gebrauch sowie Bauten für den temporären Gebrauch. Bei den «langfristigen» Holzmodulbauten werden die Module so verbaut, dass Sie nicht mehr verschoben werden können, bei den «temporären» Holzmodulbauten können die Module auseinandergelöst und an einem anderen Standort wieder neu aufgebaut werden. Bei den Stahlcontainern unterscheidet der Variantenvergleich unterschiedliche Anforderungen bezüglich der Aussenhülle bzw. der U-Werte. Ein U-Wert von 0.13-0.15 W/m² entspricht einer sehr guten Dämmung und auch einem sehr guten sommerlichen Wärmeschutz, während U-Werte zwischen 0.18-0.2 W/m² einem klar tieferen Standard entsprechen. Letztere Stahlcontainer werden eher für kurzfristige Provisorien eingesetzt.

Die Erstellungskosten für einen Modulbau in Holz mit 2000m² Geschossfläche (in etwa vergleichbar mit der Grösse des Modulbaus beim Standort Sonnenberg) bewegten sich zwischen 6.6 – 7.2 Millionen Franken, für einen Modulbau in Stahl zwischen 5.3 – 6.1 Millionen Franken. Wirklich kostengünstiger sind Stahlcontainer vor allem dann, wenn beim U-Wert der Gebäudehülle ein tieferer Standard ausgeschrieben wird (5.3 Mio. Millionen Franken). Bei einem höheren Standard liegen auch mit einem Stahlbaucontainer die Gesamtinvestitionen über 6 Millionen Franken.

Die Primarschule Dübendorf sieht einen grossen Mehrwert für die Schule und damit für die Schülerinnen und Schüler und für sämtliche Lehr- und Betreuungspersonen, welche in diesem Bau ihren Alltag verbringen werden, wenn der Bau in einer Holzmodulbauweise erstellt wird. Zwar haben sich bezüglich der Behaglichkeit auch Stahlcontainer weiterentwickelt, aber für den ausgewiesenen Mehrpreis bietet der Holzmodulbau doch um ein Vielfaches mehr. Ein Stahlcontainer mit tieferem Baustandard ist ideal für vorübergehende Überbrückungsnutzungen von ein bis zwei Jahren, kommt für die geplante Nutzungsdauer von mindestens 15 Jahren jedoch nicht in Frage. Auch die CO²-Bilanz von Holz ist unvergleichbar besser als diejenige von Stahl.

Abgeklärt wurde auch die Miete von Provisorien. Ab einer Nutzungsdauer von drei-vier Jahren sind Miet- oder auch Leasinglösungen für die Bauherrschaft teurer. Damit ist für die Primarschule klar, dass ein Kauf wirtschaftlich sinnvoller ist.



8. Ablauforganisation und Kompetenzen

Die Projektorganisation des Projekts "Temporärem Schulraum" basiert auf dem Beschluss der Primarschulpflege, Sitzung Nr. 03/22-23 vom 06. September 2022. Sie ist temporär und bezweckt eine straffe und flexible Projektbearbeitung gemäss den vereinbarten Projektzielen. Sie umfasst alle an der Projektabwicklung beteiligten Personen und Stellen.

Primarschulpflege

Die Primarschulpflege tritt als Bauherrschaft auf. Sie ist gesamtverantwortlich für das Projekt, insbesondere für den Projektauftrag, für strategische Entscheide, die Freigabe der Kredittranchen und für die Öffentlichkeitsarbeit. Die Finanzkompetenz der Primarschulpflege umfasst den Gesamtbetrag der genehmigten Projektkredite.

Steuergremium (Baukommission)

Das Steuergremium wird durch die Primarschulpflege eingesetzt. Es unterstützt und vertritt diese in ihrer Rolle als Bauherrschaft. Das Steuergremium setzt sich zusammen aus zwei Vertretungen der Primarschulpflege, der Leitung Bildung sowie der Leitung Liegenschaften der Primarschule, dem externen Projektleiter der Bauherrschaft sowie beratend Schulleitung, Betreuung und Hausdienst. Das Steuergremium ist verantwortlich für die Projektaufsicht und die Projektsteuerung. Das Steuergremium besitzt alle Kompetenzen, um Planung und Realisierung innerhalb des definierten und genehmigten Projektrahmens wahrnehmen zu können.

Projektleitung Bauherrschaft

Die bauherrnseitige Projektleitung ist verantwortlich für die operative Projektleitung seitens Bauherrschaft, die Sicherstellung der Zielerreichung und die Koordination des Baus mit den Nutzenden und dem Betrieb.

9. Konsequenzen einer Ablehnung

Das Projekt steht unter hohem Zeitdruck. Eine Ablehnung würde je nach Entwicklung der Bauprojekte und Schülerzahlen bedeuten, dass umfangreiche und teure temporäre Lösungen für Provisorien für Schulklassen und Tagesstrukturen erstellt werden müssten. Eine Unterbringung in anderen Schulanlagen ist nicht realistisch.

Die Schulen Högler, Sonnenberg, Stägenbuck und Dorf nehmen bereits im Schuljahr 2024/25 mehr Schülerinnen und Schüler für Unterricht und Betreuung auf, als dass dies im Richtprogramm der Primarschule Dübendorf vorgesehen ist. Eine Ablehnung könnte je nach Schülerwachstum dazu führen, dass andere provisorische Schulraumlösungen erstellt werden müssten und künftigen Sanierungsprojekte (Dorf, Gfenn) wegen fehlenden Ausweichmöglichkeiten blockiert wären.

Mit dem beantragten temporären Schulraum plant die Primarschule Dübendorf weitsichtig und über die gesamte Stadt Dübendorf hinweg und erstellt qualitativ guten Schulraum, welcher für Unterricht und Betreuung der Schülerinnen und Schüler wichtig ist. Kurzfristige Lösungen mit Provisorien bieten diese Qualität in der Regel nicht (Stichwort Hitze) und haben zudem den grossen Nachteil, dass bei jeder Lösung die Rechtsunsicherheit mit Einsprachen besteht.



10. Begründung der beantragten Lösung

Die Stadt Dübendorf wächst weiter – und damit auch die Zahl der Schülerinnen und Schüler. Aktuellste Daten zeigen: Die Zahlen steigen sogar schneller als noch vor wenigen Jahren angenommen. Durch Projekte wie das kürzlich bezogene Schulhaus Three Point und das geplante Schulhaus Birchlen wird ein namhafter Teil des Schulraumbedarfs gedeckt. Doch bis der Neubau der Schulanlage Birchlen erstellt und in den bestehenden Schulhäusern Dorf, Gfenn und Sonnenberg wichtige Sanierungsarbeiten abgeschlossen sind, brauchen bis zu 14 Schulklassen ein vorübergehendes Zuhause. Und dies bereits ab dem Schuljahr 2025/26.

Deshalb soll auf der Schulanlage Sonnenberg ein temporäres Schulhaus entstehen. Dieses dient zunächst als temporärer Schulraum für den Schülerzuwachs, danach als Übergangslösung während der Sanierung und Erweiterung der bestehenden Einheiten Dorf, Gfenn und Sonnenberg.

Die gewählte Holzmodulbauweise ist kosteneffizient, nachhaltig und gleichzeitig flexibel, sodass der temporäre Schulraum über verschiedene Nutzungsphasen eingesetzt werden kann. Schliesslich ist sogar eine Verschiebung an einen anderen Standort möglich.

Die Primarschulpflege ist überzeugt, mit dem vorliegenden Projekt und den darin untergebrachten Nutzungen eine sehr wirtschaftliche und nachhaltige Lösung gefunden zu haben.

11. Investitionskosten

Beantragt wird ein Bruttokredit von Fr. 7'177'000.00 für die Erstellung des temporären Schulraum Sonnenberg.

Investitionskredit: 7105.504000/506000.IR01026

	Betrag Fr.
Erstellungskosten	6'438'496.00
Reserven	200'000.00
Mehrwertsteuer 8,1%	537'718.18
Rundung	785.82
Total Investitionskosten inkl. Reserve inkl. MwSt.	7'177'000.00

12. Folgekosten

12.1 Kapitalfolgekosten

	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Kapitalfolgekosten (Anlagenkategorie, planmässige Abschreibungen/Zinsen)				
Erstellungskosten Temporärer Schulraum inkl. MwSt.	6'468'945.00	33 Jahre	3.03	196'009.05
Mobiliar inkl. MwSt.	708'055.00	8 Jahre	12.5	88'506.85
Verzinsung ab Kreditgenehmigung	7'177'000.00		2	143'540.00
Total Kapitalfolgekosten				428'055.90



12.2 Betriebliche Folgekosten

Sachaufwand	Investitionsvolumen	In%	jährlich
Temporärer Schulraum	6'468'945.00	2	129'378.90
Mobiliar	708'055.00	2	14'161.00
Personalaufwand (Grundbesoldung multipliziert mit Faktor 1.5)			
Hauswart Betriebszeiten Mo–Fr, 7–18 Uhr	10 Stellenprozent		14'250.00
Reinigung Betriebszeiten Mo–Fr, 7–18 Uhr	750 Hilfsstunden		32'625.00
Total betriebliche und personelle Folgekosten pro Betriebsjahr			193'805.90
Indirekte Folgekosten Weitere Aufwendungen, die durch das Vorhaben voraussichtlich ausgelöst werden			0.00
Total indirekte Folgekosten			0.00
Total Folgekosten jährlich			190'414.90

Die betrieblichen Folgekosten sind gemäss §37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt mit zwei Prozent der Bruttokosten zu veranschlagen. Die einmaligen Kosten sind im Budget nicht enthalten und der Urnenabstimmung zu unterbreiten. Die betrieblichen Folgekosten werden ab dem Bezugsjahr in die jeweiligen Budgets aufgenommen.

13. Bezug auf allfällige früheren Anträge

Kreditantrag für die Submissionierung und Ausarbeitung Baukreditantrag Beschluss Stadtrat 13. Juli 2023 (Nr. 23-352 S1.1)	
Vorbereitungsarbeiten	24'000.00
TU Ausschreibung	95'000.00
Vorbereitung Baukreditantrag	40'000.00
Reserve	20'000.00
MwSt. 7,7 % (ab 01.01.2024 8,1%)	13'783.00
Rundung	5'217.00
Total bis heute bewilligte Kosten	198'000.00



14. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für den temporären Schulraum Sonnenberg wird ein einmaliger Kredit von Fr. 7'177'000.00 (Index vom April 2024, inkl. 8,1 % MwSt.) zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Der Baukredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis April 2024 = 100 Punkte) und der Bauausführung.

Dübendorf, 3. Oktober 2024

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 53/2024

Baukredit temporärer Schulraum Sonnenberg

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Schulgeschäfte

Bruno Eggenberger
Präsidentin

Friederike Häfeli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Roger Gallati
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



Aktenauflage

GR Geschäft-Nr. 53/2024

Baukredit temporärer Schulraum Sonnenberg

1. Weisung vom 10. September 2024
2. Stadtratsbeschluss Nr. 24-456 vom 3. Oktober 2024
3. Schulpflegebeschluss 24. September 2024
4. Projektpläne inkl. Visualisierung vom 21. August 2024
5. Baubeschrieb nach BKP 5. September 2024
6. Baubeschrieb Konzept Gebäude 12. Juni 2024
7. Kostenaufstellung Temporärer Schulraum
8. Konzept Temporärer Schulraum vom 28. April 2023
9. Protokoll Stadtrat, Kreditantrag Submissionierung und Ausarbeitung Baukreditantrag vom 13. Juli 2023
10. Beurteilungsbericht Submission im selektiven Verfahren 2. Stufe für temporären Schulraum
11. Beschluss Primarschulpflege Sitzung 17/23-24 vom 9. Juli 2024, Vergabeentscheid Temporärer Schulraum