



24-456 S1L2
Baukredit temporärer Schulraum Sonnenberg
Antrag und Weisung an Gemeinderat

Ausgangslage

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.

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 zuteilt. 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.

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 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.

Erwägungen

Projekt temporärer Schulraum (Siegerprojekt) Nutzeranforderungen

Basierend auf dem Konzept für die Erstellung von temporärem Schulraum der Firma ImmoProgress 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.

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.

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. 90 m² 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.

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 Hochstamm-bäumen umgeben.

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.

Materialisierung, Tragwerk und Fundation

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.

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

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.

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.

Kennzahlen Gesamtprojekt

Fläche / Volumen	Fläche m ²	Volumen m ³
Hauptnutzfläche (m ²)	1'187.54	3'562.63
Nebennutzfläche (m ²)	100.06	300.16
Verkehrsfläche (m ²)	482.60	1'218.71
Total:	1'770.20	5'081.50



Bezug zu den Legislaturzielen

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.

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.

Kosten

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

Erstellungskosten: Investitionskredit:7105.504000/506000.IR01026

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



Folgekosten

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			

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.



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

Beschluss

1. Gestützt auf den Antrag der Primarschulpflege vom 24. September 2024 für den Bau eines temporären Schulraums auf der Schulanlage Sonnenberg wird das Gesamtprojekt zustimmend zur Kenntnis genommen und nachfolgender Antrag zuhanden des Gemeinderats bzw. zuhanden der Urnenabstimmung unterstützt.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - a. 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.
 - b. Der Baukredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis April 2024 = 100 Punkte) und der Bauausführung.
3. Die Weisung Nr. 53/2024 wird genehmigt.



Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin und Medienmitteilung.
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Für den Bau eines temporären Schulraums auf der Schulanlage Sonnenberg wurde auf Antrag der Primarschulpflege ein Baukredit von 7.18 Mio. Franken zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Susanne Hänni, Bildungsvorständin.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat z. H. des Gemeinderates und der KSG
- Primarschulpflege
- Leitung Abteilung Finanzen
- Kreditkontrolle
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber