



19-324 L2.2

Antrag eines Bruttokredites von Fr. 1'450'000.00 für die Projektierung eines Ersatzneubaus der Schulanlage Birchlen

Antrag und Weisung der Primarschulpflege an den Gemeinderat

Ausgangslage

Die Schulanlage Birchlen wurde 1959/60 von Schoch & Heusser Architekten aus Winterthur gebaut. Die Anlage umfasst vier langgezogene, relativ niedrige Baukörper, welche einen grossen Hartplatz und einen überdachten Durchgang umschliessen. Aktuell werden auf dem Schulareal 10 Primarschulklassen sowie zwei Kindergartenklassen unterrichtet. Geschätzt werden heute die differenzierten Aussenräume, welche ideale Voraussetzungen bieten für die Kindergärten und den Hort. Ein weiterer Doppelkindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Birchlenstrasse. Dieser ist nicht Teil des vorliegenden Projektes.

Die Schulanlage Birchlen liegt in unmittelbarer Nähe zum schnell wachsenden Quartier Hochbord. Aufgrund der zahlreichen Bauprojekte gilt es, die Entwicklung im Gebiet Hochbord zu verfolgen und die potentiellen Schülerinnen und Schüler bei der weiteren Planung der Schulanlagen Birchlen und Högler zu berücksichtigen. Es wird mit einem starken Anstieg der Zahl der Primar- und Kindergartenklassen gerechnet.

In den bestehenden Quartieren rund um die Schulanlage Birchlen wurden in den letzten 15 Jahren die letzten Baulandreserven überbaut sowie die Bebauung auf einzelnen Parzellen verdichtet. Der Zuwachs an Schülerinnen und Schülern ist seit einigen Jahren auch von dieser Seite her spürbar.

Schülerinnen- und Schülerprognosen

Im Jahr 2018 liess die Primarschule Dübendorf die auf Bevölkerungsprognosen spezialisierte Firma Eckhaus detaillierte Prognosen zu den künftigen Schülerinnen- und Schülerzahlen erstellen. Die Wohnbautätigkeit in Dübendorf wurde dabei anhand der Raumbeobachtung und zusammen mit der Stadtplanung ermittelt. Die Entwicklung in der Prognoseeinheit Birchlen-Dorf wird im Bericht einerseits stabil konstant erwartet und andererseits mit der hohen Wohnbautätigkeit kurzfristig stark wachsend im Zeitraum 2023 bis 2028.

Für die Prognoseeinheit Hochbord (Gebiet Hochbord/Zwicky/Giessen) wird aufgrund der sehr hohen Wohnbautätigkeit sowie der zahlreichen bereits bekannten Projekte mit rund 3'200 Einwohnern im Jahr 2025 gerechnet. Bis 2033 wird mit einer weiterhin regen Wohnbautätigkeit und einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl auf rund 3'500 bis 4'000 Einwohner gerechnet. Auch nach dem Zeithorizont der Prognose bis 2033 ist mit weiterer Bautätigkeit und einem dynamischen Wachstum im Gebiet zu rechnen.

Aus den ermittelten Schülerprognosen wurden die für die Primar- und Kindergartenstufe prognostizierten Klassenzahlen errechnet. Gemäss diesen ist bis ins Schuljahr 2033/34 mit einer gesamthaften Schülerzunahme von 24% zu rechnen. Dies entspricht rund 24 zusätzlichen Schulklassen. Dabei wird ungefähr die Hälfte des Wachstums im Gebiet Hochbord erwartet und die andere Hälfte vor allem in den Gebieten Högler-Wil, Birchlen-Dorf und Sonnenberg. Kennzeichnend für diese Prognose ist auch, dass die Schülerzahlen bis ins Schuljahr 2027/28 kontinuierlich ansteigen, um dann wieder leicht auf das Niveau des Schuljahres 2024/25 zu fallen.



Raumbedarf

Für den Standort Birchlen Schulhaus wird damit ein gesicherter Bedarf bis 2025 von 15 Primarschulklassen, 3 Kindergartenklassen und 100 Betreuungsplätzen nachgewiesen. Der weitergehende Bedarf wird als Erweiterungspotential pro Schulanlage oder als provisorischer Schulraum definiert. Das Erweiterungspotential der Schulanlage Birchlen wird auf 18 Primarschulklassen, 4 Kindergartenklassen und 144 Betreuungsplätze voranschlagt. Für beide Betriebsgrössen ist eine Doppelturnhalle erforderlich. Der Doppelkindergarten "Birchlenstrasse" bleibt bestehen.

Um den künftigen Raumbedarf für die Betreuung zu errechnen, wird der Anteil Betreuungsspitzen auf die mutmasslichen Schülerzahlen gemäss der Prognose angewendet. Daraus resultiert die mutmassliche Anzahl Schülerinnen und Schüler an den drei meistbesuchten Tagen. Da die Betreuungsspitzen über den Mittag stattfinden und in dieser Zeit viele Räumlichkeiten der Schule nicht genutzt werden, drängt sich eine Zusammenarbeit zwischen Schule und Betreuung auf. Gemäss dem Verband Kinderbetreuung Schweiz (kibesuisse) kann der Raumbedarf von 4m² auf 3m² pro Betreuungsplatz reduziert werden, wenn sich das Betreuungsangebot auf der Schulanlage befindet und die Räume der Schule (u.a. Turnhallen, Bibliotheken, Werkräume) während der schulfreien Mittagszeit mitgenutzt werden können. Der berechnete Raumbedarf basiert auf der reduzierten Fläche von 3m² pro Betreuungsplatz.

Die beiden bestehenden Produktionsküchen Högler und Zwinggarten haben ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Die Primarschulpflege beabsichtigt, in Zukunft die beiden Produktionsküchen in einer Zentralküche zu vereinen. Diese Lösung beinhaltet weiteres Optimierungspotential im gesamten Bereich der Gemeinschaftsverpflegung. Der Standort Birchlen sowie der Zeitpunkt der Realisierung werden für diesen Schritt als geeignet betrachtet.

Die Primarschulpflege Dübendorf verfolgt die Realisierung eines Musikschulzentrums, wie dies in mehreren grösseren Städten aktuell umgesetzt wird, wie z.B. die Zentren der Musikschule Zürcher Unterland in Bülach (Bezug Juli 2019) oder der Musikschule Uster-Greifensee. Die Organisation an einem zentralen Standort lässt sich vereinfacht und flächenoptimiert betreiben.

Eine Arbeitsgruppe erarbeitete die Raumanforderungen der Musikschule, welche sich an den Richtlinien für Musikräume des Verbands Zürcher Musikschulen orientieren (Erscheinungsdatum 2013). Im aktuellen Gesamtentwicklungskonzept wird die Entwicklung der räumlichen Situation der Musikschule in Dübendorf berücksichtigt. Zur Umsetzung empfohlen wird das kombinierte Modell. Dabei bietet die Musikschule ihr Angebot auf allen Schulanlagen dezentral an. An einem Standort ist ein Zentrum eingerichtet mit einem grösseren Angebot sowie Leitung und Sekretariat. Neben einem effizienten Betrieb stellt das kombinierte Modell maximale Synergienutzung sicher. Der Singsaal kann als Konzertsaal verwendet werden und Klassen-, bzw. Gruppenräume der Primarschule dienen ebenfalls dem Musikunterricht oder als Übungsräume. Das Synergiepotential wird gegenüber der Flächenabgabe aus dem Gesamtentwicklungskonzept auf 50% voranschlagt. Damit kann der Gesamtflächenbedarf um 637m² reduziert werden.



Zielsetzungen

Das Projekt steht aufgrund der aktuellen Schülerprognosen unter Zeitdruck. Um die prognostizierten Schülerzahlen möglichst aufnehmen zu können, ist eine Fertigstellung bis 2025 notwendig. Dabei orientiert sich der Ersatzneubau am gesichert nachgewiesenen Raumbedarf bis 2025 sowie dem zu erwartenden Raumbedarf bis 2033. Dies immer unter der Annahme, dass sich im Hochbord kurzfristig kein neuer Schulstandort realisieren lässt (ausser eines Doppelkindergartens). Das berücksichtigte Raumprogramm umfasst die in den aktuellen Legislaturzielen der Primarschule aufgeführten Angebote für bedarfsgerechte Tagesstrukturen und den Musikunterricht.

Die Umsetzung des Projekts Ersatzneubau der Schulanlage Birchlen beabsichtigt, bis 2025 den gesicherten Raumbedarf sowie den zu erwartenden Raumbedarf auch nach 2025 abzudecken. Die Investition muss wirtschaftlich nachhaltig sein, d.h. die vorhandenen finanziellen Mittel werden bewusst zur Optimierung der wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Qualitäten eingesetzt. Die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten stellen ein attraktives Lern und Lehrumfeld sicher und werten das Quartier auf. Hohe Funktionalität für den Schulbetrieb, Flexibilität bezüglich Raumnutzung und eine gute Akustik stellen weitere Projektziele dar. Für Dübendorf als Energiestadt erfüllt der Neubau die Anforderungen von Minergie P ECO.

Die Machbarkeitsstudie von Ladner Meier Architekten vom 28. August 2019 weist die Machbarkeit von drei Szenarien nach. Trotz des grössten Flächenbedarfs lässt Szenario 3 auf dem bestehenden Grundstück eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Lösung zu.

Kosten

Geschätzte Grobkosten für die Realisierung

Die nachfolgende Übersicht erläutert den Flächenbedarf und die geschätzten Grobkosten zu den drei Szenarien der Machbarkeitsstudie. Die Zahlen sind dem Flächenbedarf des 2016 abgelehnten Vorgängerprojekts "Sanierung und Erweiterung" sowie den grobgeschätzten Erstellungskosten eines analogen, jedoch flächenoptimierten Ersatzneubaus gegenübergestellt und zeigen deren Entwicklung. Der aktuelle Flächenbedarf ist aus dem Gesamtentwicklungskonzept abgeleitet und beschreibt drei Szenarien.

Szenario 1, Betriebsgrösse (bis 2025)	Szenario 2, Erweiterung (ab 2025)	Szenario 3, Erweiterung mit Musikschulzentrum
4'385m ² HNF	5'160m ² HNF	5'545m ² HNF
36.88Mio*	42.73Mio*	45.44Mio*

*+/- 15% HNF= Hauptnutzfläche



Finanzbedarf Projektierungskredit

Kostenzusammenstellung (Stand 15.07.2019)

Durchführung Submission PL Bauherr und Machbarkeitsstudie (SIA Phase 21)			
Planungsgrundlagen	CHF	5'000.00	
Planerhonorare	CHF	55'000.00	Architekt
Bauherrenseitige Aufwände	CHF	49'000.00	Prozessbegleitungen
Vorbereitung Projektierungskredit	CHF	13'000.00	
Nebenkosten	CHF	3'000.00	
Reserve	CHF	10'000.00	
Zwischentotal Phase 21 (exkl. MwSt.)	CHF	135'000.00	genehmigt durch Schulpfle- ge (145'000.- inkl. MwSt.)
Durchführung Projektwettbewerb (SIA Phase 22)			
Planungsgrundlagen	CHF	10'000.00	Modelle
Externe Begleitung	CHF	100'000.00	Prozessbegleitung
Vorprüfungen	CHF	35'000.00	Experten
Preisgericht	CHF	36'000.00	Fach- & Sachpreisrichter
Preisgeld	CHF	180'000.00	
Diverses		4'000.00	Nebenkosten
Reserve	CHF	5'000.00	Reserven
Zwischentotal Phase 22 (exkl. MwSt.)	CHF	370'000.00	
Erarbeitung Vorprojekt (SIA Phase 31)			
Honorare	CHF	710'000.00	Architekt und Fachplaner
Weitere Grundlagen	CHF	25'000.00	
Externe Begleitung	CHF	50'000.00	Prozessbegleitung
Sitzungsgelder	CHF	5'000.00	Projektgruppe
Vorbereitung Baukredit	CHF	10'000.00	
Diverses	CHF	5'000.00	Nebenkosten
Reserve	CHF	35'000.00	
Zwischentotal Phase 31 (exkl. MwSt.)		840'000.00	
Total Projektierungskredit, exkl. MwSt.	CHF	1'345'000.00	
Mehrwertsteuer 7.7%	CHF	103'565.00	
Rundung	CHF	1'435.00	
Total Projektierungskredit, inkl. MwSt.	CHF	1'450'000.00	



Bis heute aufgelaufene Kosten

Bewilligte Kredite:	Beschluss Schulpflegsitzung Nr. 06/18-19 09.04.2019	145'000.00
Davon bereits ausgegeben:	Submissionsbegleitung Projektleiter Bauherr	10'708.25
Total bis heute aufgelaufene Kosten (Stand 18. Juli 2019)		10'708.250
Offene Kosten (Projektleiter Bauherr, Architekt Machbarkeitsstudie, Nebenkosten, Planungsgrundlagen, Diverses, etc.)		134'291.75
Total Investitionskredit (Schulpflegsitzung Nr. 11/17-18 vom 10.07.2018 und Nr. 06/18-19 09.04.2019)		145'000.00

Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm (Stand Juli 2019), Konto 7100.504000 / IR 311, ist die Verteilung des beantragten Kredites wie folgt vorgesehen:

2019	CHF	145'000.00
2020	CHF	200'000.00
2021	CHF	1'100'000.00
2022	CHF	5'000.00
Total beantragter Projektierungskredit	CHF	1'450'000.00

Jährlich wiederkehrende Kosten

Kapitalfolgekosten:

Die Grundlagen dazu bilden das Handbuch des Gemeindeamtes für das HRM2.

Abschreibung Die jährliche Abschreibung des beantragten Projektierungskredites von CHF 1'450'000.00 erfolgt zusammen mit den weiteren Krediten nach Inbetriebnahme des Hochbauobjektes über einen Zeitraum von 33 Jahren.	CHF	43'940.00
Verzinsung Die jährliche Verzinsung des Kredites von CHF 1'450'000.00 mit 2% erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kreditgenehmigung.	CHF	29'000.00
Total jährliche Folgekosten	CHF	72'940.00



Beschluss

1. Antrag und Weisung der Primarschulpflege vom 20. August 2019 und Zirkularbeschluss vom 30. August 2019 für die Projektierung des Ersatzneubaus der Schulanlage Birchlen werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat unterstützt die Projektierung des Ersatzneubaus der Schulanlage Birchlen sowie den dazu nötigen Projektierungskredit im Umfang von Fr. 1'450'000.00.
3. Im Projektwettbewerb ist das Szenario 2 + Option Musikschule sowie ein modularer Aufbau für eine allfällige spätere Schulraumerweiterung zu berücksichtigen. Ausserdem ist zu prüfen, inwieweit eine zentrale Lösung für die Provisorien vorteilhafter wäre.
4. Der Stadtrat stellt je eine 2er-Delegationen aus seinen Reihen und aus der Stadtverwaltung für die Wettbewerbsjury und Baukommission Projektierung und Realisierung zur Verfügung. Die Zusammensetzung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates / der GRPK (bei Weisungen bzw. bei gebundenen Ausgaben)
- Leitung Finanz- und Controllingdienste (für alle Kreditbeschlüsse)
- Kreditkontrolle (für alle Kreditbeschlüsse)
- Primarschulpflege
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber