



A N T R A G

Der Primarschulpflege vom 1. September 2026

GR Geschäfts-Nr. 033/2026

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Baukredit Erneuerung und Erweiterung Schulanlage Gockhausen

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages der Primarschulpflege vom 1. September 2026, gestützt auf Art. 17, Ziff. 2, der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

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

1. Für den Erweiterungsbau sowie die Erneuerung des Schulhauses und der Turnhalle Gockhausen inklusive Neugestaltung der Umgebung innerhalb des Projektperimeters wird ein einmaliger Kredit von Fr. 20'500'000.00 zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
 2. Der Baukredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis Oktober 2025 = 116.1 Punkte) und der Bauausführung.
 3. Mitteilung Primarschulpflege zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	3
2	Bauprojekt	4
2.1	Generelle Zielsetzung.....	4
2.2	Projektbeschreibung	5
2.3	Raumbedarf und Nutzungsanforderungen	8
2.4	Nachhaltiges Bauen.....	11
2.5	Erstellungskosten	12
2.6	Kostenentwicklung.....	13
2.7	Provisorien	14
2.8	Terminplan	15
3	Verweis auf Legislaturziele.....	15
3.1	Stadtrat	15
3.2	Primarschulpflege	16
4	Bezug zu Gesamtkonzept	16
5	Hinweis zu Finanzplan und Budget	17
6	Dringlichkeit	17
7	Projektorganisation.....	18
7.1	Primarschulpflege	18
7.2	Steuergremium	18
7.3	Nutzergruppe	18
7.4	Projektleitung Bauherrschaft	18
8	Konsequenzen einer Ablehnung	19
9	Begründung der beantragten Lösung	19
10	Investitionskosten	20
11	Folgekosten	20
11.1	Kapitalfolgekosten	20
11.2	Betriebliche Folgekosten	21
12	Bezug auf frühere Weisungen.....	21
13	Antrag	21
	Aktenverzeichnis	24



1 Ausgangslage

Das Schulhaus Gockhausen wurde im Jahr 1963 als zweigeschossiger Schulbau mit einer grossen, rechteckig anschliessenden, offenen Pausenhalle errichtet. Der Neubau der Einfachturnhalle wurde im Jahr 1978 ergänzt. 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 werden eine weitere Kindergartenklasse und eine Primarschulklasse unterrichtet. Die übrigen fünf Primarklassen sind im Hauptgebäude integriert. Die ehemaligen Wohnungen im Dachgeschoss werden heute von der Schule als Therapieraum, Schulleiterbüro, Vorbereitungsraum und Teamzimmer genutzt. Das Untergeschoss des Hauptgebäudes wurde im Jahr 2014 für die Schulergänzenden 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. Speziell fehlen Gruppenräume oder Lernzonen, welche nicht nur für die aktuelle Organisationsform des Unterrichts in altersdurchmischten Klassen unabdingbar sind. 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» des Generalplaners GXM Architekten GmbH und WT Partner AG, Zürich (Arbeitsgemeinschaft), als Siegerprojekt gewählt, welches die bestehende Schulanlage mit einem Neubau zwischen Schulhaus und Turnhalle ergänzt. Mit der Erneuerung der bestehenden Bauten und den gezielten Nutzungsanpassungen, speziell im Dach- und Untergeschoss des Schulhauses, kann der Raumbedarf der Primarschule auf überzeugende Weise umgesetzt und die gesamte Anlage künftig in einen neuen Nutzungszyklus überführt werden.

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 mit dem Stadtrat wurden zum Projektumfang und im Sinne einer Etappierung der anfallenden Kosten folgende Punkte besprochen und bearbeitet:

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

Das Steuergremium hat im Auftrag der Primarschulpflege daraufhin das Projekt überarbeitet, damit die genannten Ziele zur Kostenreduktion und weitere mögliche Optimierungen erreicht werden. Dabei festigte sich die Strategie, dass der Neubau zwischen Turnhalle und Schulhaus sowie die Erneuerung des Schulhauses als Erstes in Angriff genommen werden müssen. 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 war dementsprechend als eigenständiges Projekt in einer separaten Etappe geplant. In der vertieften Bearbeitung zeigte sich jedoch, dass mit einer Integration der Turnhallenerneuerung ins Gesamtprojekt zahlreiche Synergien entstehen und es wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre, diese separat zu planen. Zum einen profitiert die gemeinsame Ausführung in der Erstellung und im Betrieb, beispielsweise in Bezug auf die Bauplatzinstallation, Schnittstellen zum Bestand und die Energieeffizienz. Eine separate Ausführung hätte Massnahmen zur Personensicherheit der Schülerinnen und Schüler auf dem Areal erfordert, sie hätte im Bereich der Nahtstellen an die bestehende Anlage Zusatzkosten zur Wiederherstellung der Umgebung verursacht und für den Turnunterricht hätte ein Turnhallenprovisorium erstellt werden müssen. Alternativ müssten die rund 120 Schülerinnen und Schüler zwei bis dreimal wöchentlich mit dem Bus in den Turnunterricht fahren. Aus all diesen Gründen wurde die Erneuerung der Turnhalle nun im



Gesamtprojekt integriert. Eine nachträgliche Instandsetzung, rund 5 bis 10 Jahre nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des vorliegenden Projekts, hätte zu viele betriebliche Nachteile und Zusatzkosten mit sich gebracht.

Der Verzicht auf den Ausbau des Kindergartens im Pavillon mit der angrenzenden Umgebungsgestaltung ist hingegen sinnvoll. Als unabhängiger Projektbestandteil lässt sich dieser auch zu einem späteren Zeitpunkt realisieren.

Auf der reduzierten Projektgrundlage (ohne Turnhalle und Pavillon) wurde damals der Kreditantrag formuliert und kalkuliert. An der Verhandlung des Gemeinderates vom 4. November 2024 wurde dem Projektierungskredit für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag in der Höhe von Fr. 1'320'000.00 zugestimmt. Inzwischen wurde die Projektierungsphase abgeschlossen und das Bauprojekt liegt vor.

2 Bauprojekt

2.1 Generelle Zielsetzung

Mit der Erneuerung und Erweiterung der Schulanlage Gockhausen will die Primarschule Dübendorf die Schulanlage für die derzeitige und kommende Nutzung instand setzen, erneuern und erweitern. Dadurch können die ausgewiesenen Flächendefizite aufgenommen werden. Es soll die Zuteilung aller in Gockhausen wohnhaften Schülerinnen und Schüler auch bei temporären Spitzen sowie steigendem Betreuungsanteil gewährleistet werden. In Gockhausen ist dies speziell wichtig, da kein anderes, gut erreichbares Schulhaus zur Verfügung steht. Das Projekt hat den prognostizierten Flächenbedarf zu erfüllen gemäss Prognosen aus dem Gesamtentwicklungskonzept (siehe Kapitel 2.3.)

Als Energiestadt hat sich Dübendorf verpflichtet, die gemeindeeigenen Umbauten und Erneuerungen, soweit wirtschaftlich vertretbar, gemäss dem Minergie Standard zu planen und realisieren, Neubauten gemäss dem Minergie-P Standard. Durch die gesetzlichen Vorgaben für das Erreichen der Klimaziele soll die Schulanlage auch energetisch für die zukünftigen Anforderungen gerüstet sein. Die baulichen Massnahmen dazu sind im Kapitel 2.4 beschrieben.

Auf architektonischer Ebene hat das Bauprojekt die ursprüngliche Zielsetzung, den Bestand zu respektieren und in seine ursprüngliche Qualität zurückzuführen, weiterverfolgt. Mit dem Neubau kann das Raumprogramm gemäss dem Gesamtentwicklungskonzept der Primarschule Dübendorf erweitert und sämtliche funktionalen Anforderungen erfüllt werden.



2.2 Projektbeschreibung



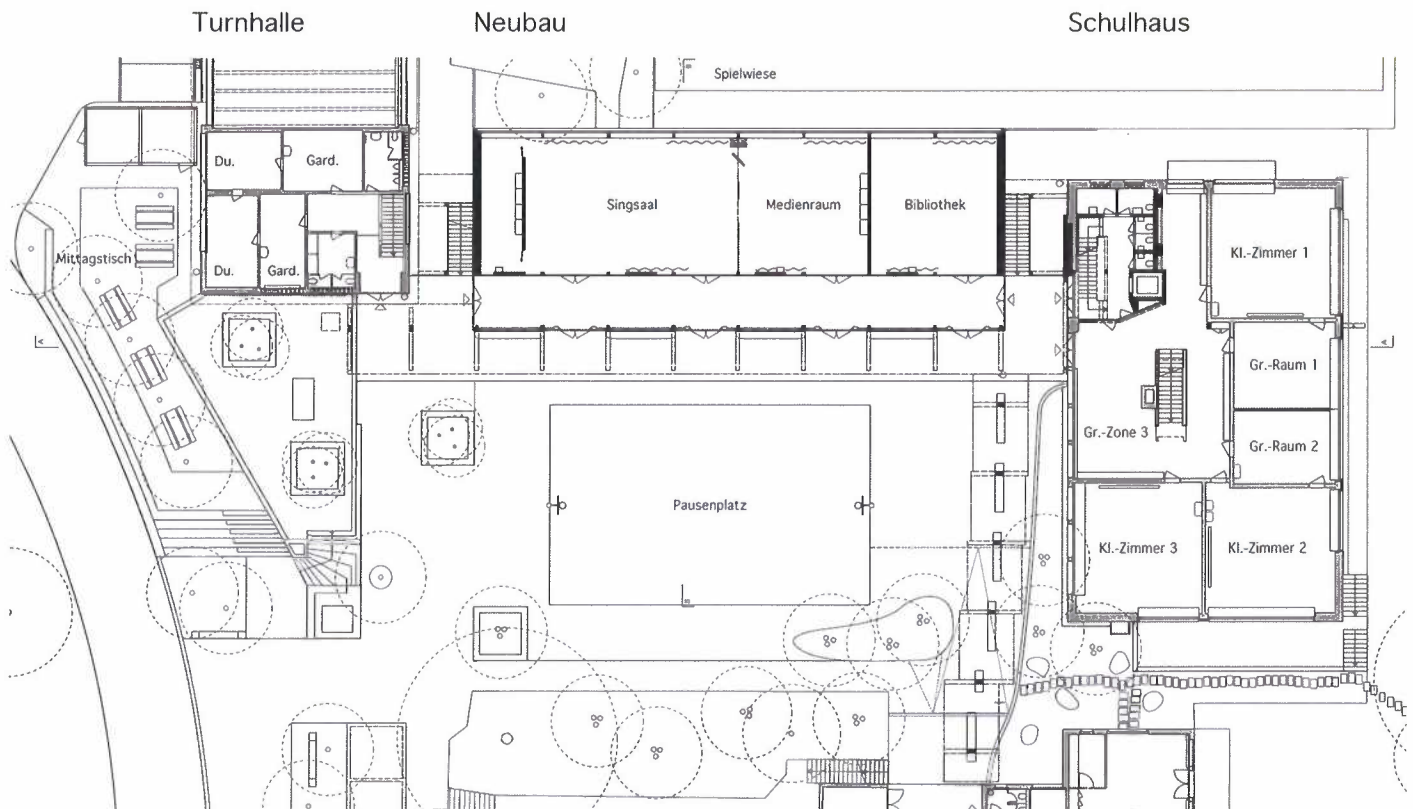
Visualisierung Hauptzugang Tüfweg

Erneuerung 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 Fluchtweganforderungen. 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. Im 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.

Neubau (Verbindungsbau)

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 die verschiedenen Eingangsbereiche verbindet. 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. Zusammen mit dem Verbindungsdach zum Pavillon (Kindergarten) kann so die wegfallende Pausenhalle kompensiert und der notwendige gedeckte Pausenbereich angeboten werden.



Grundriss Erdgeschoss

Aussenraum und Umgebungsgestaltung

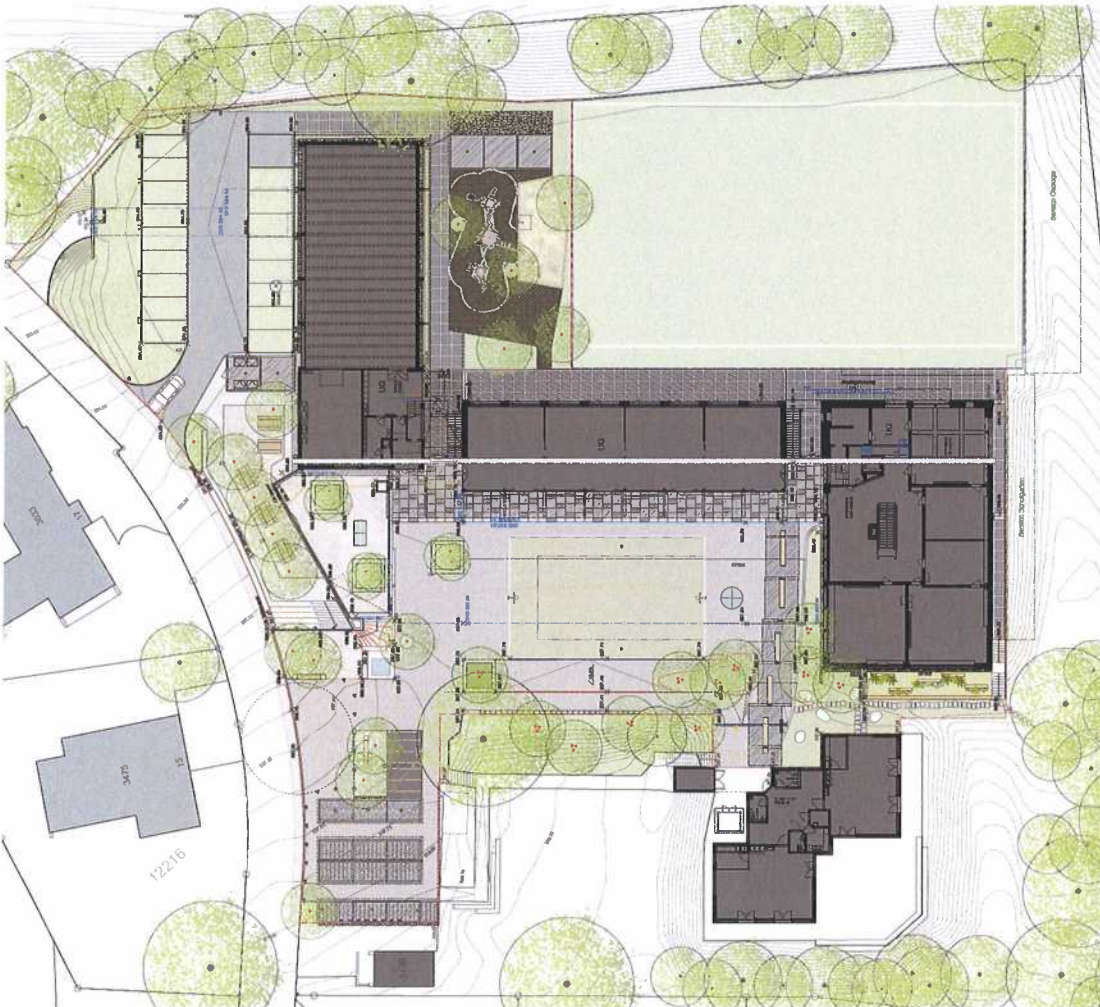
Das Umgebungsprojekt reagiert ebenfalls auf die bestehende Situation mit den beiden Hauptebenen, dem Pausenplatz und der Spielwiese im Nordosten, die durch zwei offene einläufige Treppen an den Nahtstellen des Neubaus zu den Bestandesbauten miteinander verbunden sind.

Vom Tüfweg erreicht man die neugestaltete Veloparkierung, welche von den PW-Parkplätzen befreit ist. Diese ist neu neben der bestehenden Turnhalle angeordnet. Für die Vorfahrt ist ein Wendekreis gewährleistet (hindernisfreie Erschliessung), Elterntaxis sollen jedoch mit Absperrpfosten vermieden werden.

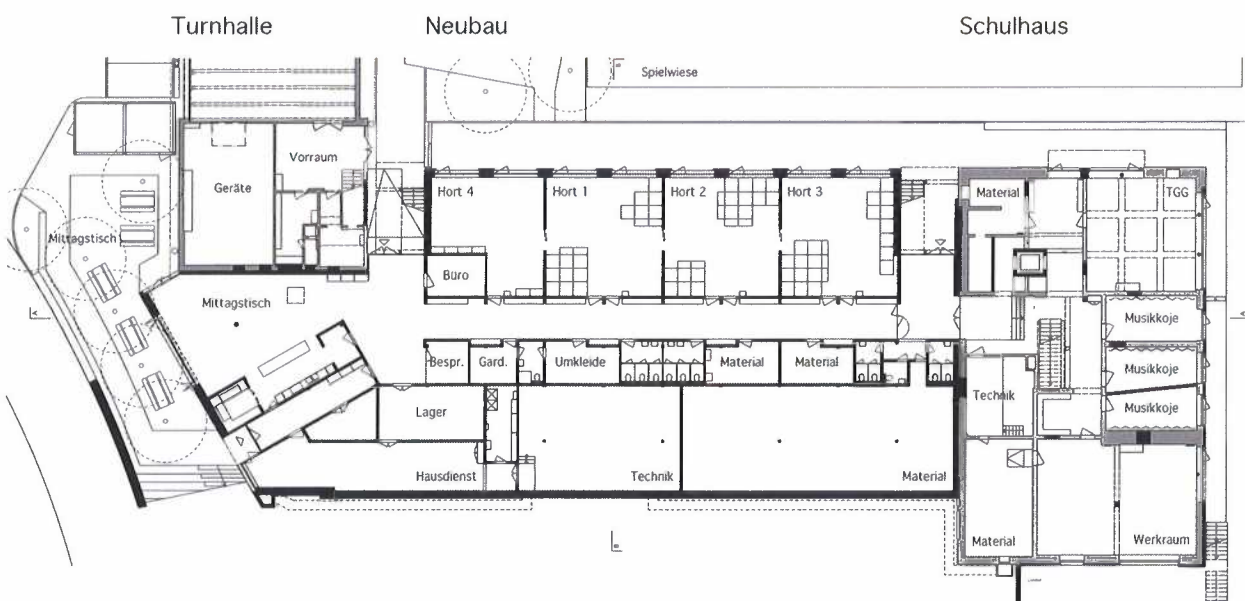
Der Pausenplatz wird leicht angehoben, damit auf die heute vorhandenen Stufen sowohl in die Turnhalle wie auch in das Schulhaus verzichtet werden kann. Dadurch wird eine ebenerdige und hindernisfreie Erreichbarkeit möglich. Vor dem Turnhalleneingang liegt eine chaussierte Spielterrasse mit den Spielgeräten. Für die Betreuung wird der Spielbereich auf der unteren Ebene neben der Spielwiese angeordnet, welche jedoch bei schlechtem Wetter aufgrund der fehlenden Drainage nicht genutzt werden kann. Auch dieses Manko wird mit dem vorliegenden Projekt aufgehoben.

Ebenfalls auf derselben Ebene befindet sich am Tüfweg der Eingangsbereich zum Hort sowie der Mittagstischraum unter der Spielterrasse. Ein direkt vorgelagerter chaussierter Aussenbereich erweitert den Mittagstisch bei schönem Wetter. Zum wenig befahrenen Tüfweg und zum Parkplatz bietet eine Sitz- und Stützmauer die nötige Abschirmung und Geborgenheit. Eine Sitzstufenanlage hoch zum Ankunftsbereich vervollständigt das Freiraumangebot.

Die Entsiegelung der Beläge wird bestmöglich im Sinne der Schwammstadt berücksichtigt. Befestigte Beläge, wie der Vorplatz, sind als Drainasphalt vorgesehen, welcher sich klimatisch positiv gegen den Hitzestau auswirkt (Verdunstung).



Situationsplan mit Umgebung



Grundriss Untergeschoss



Erneuerung Turnhalle

Aufgrund der Betriebsgrösse der Schule Gockhausen mit 10 Abteilungen wird eine Turnhalle auch langfristig den Bedarf abdecken. Auch ist eine BASPO-konforme Turnhalle für die Primarschule nicht erforderlich, dazu sind die Platzverhältnisse zu eng. Die Erneuerung der Turnhalle aus dem Jahr 1978, deren Tragstruktur in einem guten Zustand ist, sieht die Instandsetzung sämtlicher gebäudetechnischen Anlagen (Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen) sowie der konstruktiven und energetischen Ertüchtigungen der Gebäudehülle (Fenster und Dach) vor. Dadurch wird der Energiebedarf der gesamten Anlage reduziert und die zentrale Wärmezeugung kann optimiert werden. Jedoch wird auf eine Lüftungsanlage verzichtet, die Turnhalle wird wie bis anhin natürlich belüftet. Diese Fensterlüftung wird auch zur Nachtauskühlung eingesetzt. Zusätzlich werden sämtliche Oberflächen erneuert und die sicherheitsrelevanten Bauteile ertüchtigt. Bei den vorgesehenen Massnahmen handelt es sich somit um eine grosszyklische Erneuerung, welche bei allen Bauten nach rund 40 bis 50 Jahren notwendig wird.

2.3 Raumbedarf und Nutzungsanforderungen

Das Gesamtentwicklungskonzept der Schulen Dübendorf definiert für die Schule Gockhausen den Schulraumbedarf für die nächsten 15 Jahre (siehe dazu Kapitel 4). Entsprechend soll die Schulanlage Gockhausen um den für 7 Schulklassen und 3 Kindergartenabteilungen fehlenden Schulraum mit Nebenräumen und die notwendigen Flächen für die Betreuung erweitert werden. Auch sollen die Mietlösungen der Musikschule aufgehoben und in die Schulanlage integriert und die bestehenden Defizite aufgehoben werden:

- Raum für die 6 Schulklassen im bestehenden Schulhaus, inkl. fehlende Gruppenräume und Raumbedarf für die Werk- bzw. Gestaltungsräume
- Weiterführende Nutzung des Pavillons für die 3 Kindergartenabteilungen und das 7. Klassenzimmer
- Räume für die Sicherstellung der Tagesbetreuung in Gockhausen
- Räume für die Musikschule
- Mehrzwecksaal, als Singsaal für die Musikschule und als öffentlicher Saal (ergänzendes Angebot für die Quartierbevölkerung)
- Material-, Technik- und Archivräume

Für die verschiedenen Nutzungsbereiche werden demnach folgende Anforderungen abgeleitet:

Schulergänzende Betreuung

Die heutige Situation der Betreuung platzt aus allen Nähten, weshalb ein Provisorium als Notlösung den fehlenden Raumbedarf teilweise überbrücken konnte. Aktuell nutzen 110 Kinder die Angebote der schulergänzenden Betreuung. Die heute im Untergeschoss des Schulhauses angeordneten vier Gruppenräume sind jedoch viel zu klein (anstelle von 72 m² pro Gruppenraum liegen die Raumgrössen zwischen 22 m² und 65 m²) und weisen eine Gesamtflächen von lediglich 222 m² auf. Hier besteht der grösste Raumbedarf. Gemäss den Flächenvorgaben von Kibesuisse müssten gesamthaft jedem Kind 4 m² Aufenthaltsfläche zur Verfügung stehen. Bei der prognostizierten Betreuungsspitze von 99 Kinder im Schuljahr 2038/2039 (ergibt ein SOLL-Raumbedarf von 396 m²) fehlen demnach gesamthaft 174 m².

Um strukturelle Eingriffe in den Bestand zu vermeiden, werden daher sämtliche Räume der Betreuung im Untergeschoss des Neubaus, direkt an die Spielwiese angrenzend, angeordnet. Dadurch können die bestehenden Räume der Betreuung im Untergeschoss in schulische Nutzungen überführt werden.

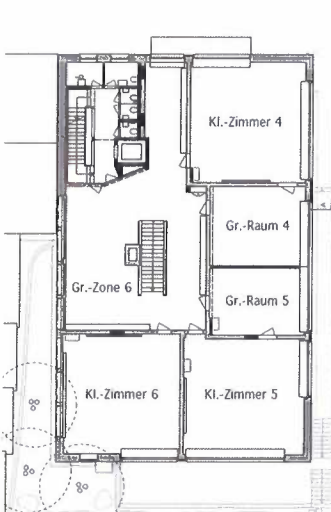


Visualisierung Gruppenbereich Betreuung

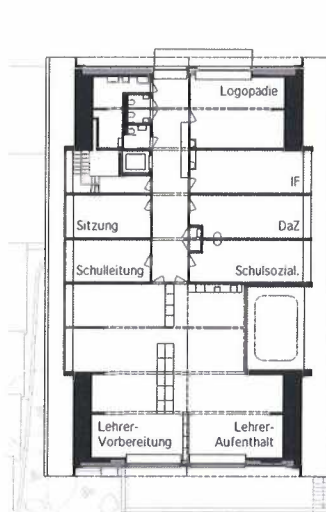
Primarschule

Das Mengengerüst für die Primarschule ist definiert. Für den zeitgemässen Schulunterricht fehlen primär Gruppenräume (Vorgabe Gesamtentwicklungskonzept 18 m² pro Klasse) und Räume für die Förderung sowie zeitgemässe Bereiche für die Arbeitsvorbereitung der Lehrpersonen. Auch fordert der Lehrplan 21 das Zusammenführen des textilen und technischen Gestaltens (TTG), was neu im Untergeschoss des Schulhauses ermöglicht wird. Im Erd- und Obergeschoss können durch die erfolgten Raumrochaden je zwei Gruppenräume und eine offene Lernzone angeordnet werden. Dies wird möglich, da ein neues – aktuell fehlendes Fluchttreppenhaus – im Projekt vorgesehen ist. Die vier abschliessbaren Gruppenräume liegen aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur leicht über der Flächenvorgabe.

Im Dachgeschoss wird der Lehrerbereich sowie die Räume für die Förderung (IF, DaZ, SSA und Logopädie) und die Schulleitung neu organisiert. Dies kann erreicht werden, da u. a. die heute schlecht erreichbare Bibliothek im Dachgeschoss neu im Erdgeschoss des Neubaus angeordnet und dadurch zentral zugänglich wird.



Obergeschoss Schulhaus



Dachgeschoss Schulhaus



Musikschule

In der heutigen Schulanlage fehlen die Räume für die Musikschule gänzlich. Neben dem zugemieteten Raum in Gockhausen, welchen die Musikschule nur eingeschränkt nutzen kann, findet weiterer Musikunterricht an einem Nachmittag in der Bibliothek im Schulhaus statt. Zwei Lehrpersonen unterrichten in ihren privaten Räumen zu Hause. Durch diese Kompromisse kann aktuell immerhin 58 Schülerinnen und Schülern Musikunterricht angeboten werden. Weitere Fächer wie u. a. Cello- und Blockflötenunterricht mussten jedoch aufgegeben werden, da kein geeigneter Raum gefunden werden konnte.

Alle diese Räume entsprechen jedoch nicht dem Standard für Musikräume gemäss den Vorgaben des Verbands Zürcher Musikschulen VZM. Mit dem Projekt können im Untergeschoss des Schulhauses drei Musikköjen für den Instrumentalunterricht realisiert werden und im Erdgeschoss des Neubaus ein Medienraum für die musikalische Grundausbildung (MGA), der direkt neben dem Singsaal liegt. Durch eine mobile Trennwand können diese beiden Räume zu einem multifunktionalen Versammlungsraum zusammengefügt werden, der abends auch durch die Bevölkerung von Gockhausen genutzt werden kann. Mit den neuen Räumen können die Unterrichtsstunden in privaten Räumlichkeiten aufgehoben werden und mehr Unterrichtsstunden der Musikschule Region Dübendorf können grundsätzlich in Gockhausen stattfinden.



Visualisierung Sing- bzw. Mehrzwecksaal

Die verschiedenen Nutzungsbereiche profitieren von Synergien, speziell in den zudienenden Räumen. Die eigenständige Erschliessung und Zugänglichkeit zwischen der Tagesnutzung (Primarschule) und der Abendnutzung (Musikschule, Vereine, Quartierbevölkerung) muss zudem gewährleistet sein und wurde im Projekt berücksichtigt.

Aufgrund des Gesamtentwicklungskonzepts wird für die verschiedenen Nutzungsbereiche folgendes zusätzliche SOLL-Raumprogramm definiert:

- Betreuung/Hort mit Gruppen- und Nebenräumen	174.00 m ² HNF
- Zusätzliche Gruppenräume für die Primarschule	90.00 m ² HNF
- Ergänzung Flächenbedarf textiles und technisches Gestalten (TTG)	68.50 m ² HNF
- Musikschule (Musikalische Grundausbildung)	117.00 m ² HNF
- Mehrzweckräume (Singsaal, Bibliothek)	234.00 m ² HNF
- Material- und Archivräume	79.50 m ² HNF
Total zusätzlicher Flächenbedarf	763.00 m² HNF



In der Gesamtbetrachtung, bestehendes Schulhaus und Neubau, jedoch ohne Pavillongebäude, wird eine zulässige Flächenbilanz gemäss Gesamtentwicklungskonzept von 2'295,0 m² Nutzfläche (NF) nachgewiesen. Das vorliegende Projekt weist eine Gesamtfläche von 2'317,2 m² NF aus (plus 1,0 %). Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur des Bestandesbaus können nicht sämtliche Räume in der exakten SOLL-Vorgabe realisiert werden. Bestmögliche Kompromisse wurden ausgelotet. So liegen die Gruppenräume der Primarschule über der SOLL-Vorgabe, dafür fehlt der 7. Gruppenraum (im Pavillon) und zwei Gruppenräume sind offene Lernzonen. Im Gegenzug ist der Mehrzwecksaal (Singsaal) rund 20 m² kleiner gegenüber der SOLL-Vorgabe, dafür der Materialraum leicht grösser. Hingegen besteht die Möglichkeit, den Singsaal und Medienraum zu einem grossen Raum zusammenzuschliessen (mobile Trennwand), was einen zusätzlichen Mehrwert darstellt. So halten sich plus und minus die Balance, was zu einer sehr geringen Abweichung führt (siehe Beilage 9, Gegenüberstellung Raumprogramm).

2.4 Nachhaltiges Bauen

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. Diese Entwurfsstrategie wurde auch von der Stadtbildkommission positiv gewürdigt. So wurden u. a. auch die intakten Schulwandbrunnen aus dem abgebrochenen Schulhaus Birchlen für den Wiedereinbau in Gockhausen gesichert.

Generell wird die Bauweise im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung gewählt: Stahlbeton wird nur bei erdberührten und bei den tragenden Bauteilen im Untergeschoss eingesetzt. Ein optimiertes Tragwerk hilft die Stärke der Betondecken über dem Untergeschoss im Neubau zu reduzieren und die CO₂-Bilanz zu verbessern. Nichttragendes Mauerwerk sorgt für ein gesundes Innenklima und eine anpassbare Raumeinteilung. Die im Erdgeschoss angestrebte Transparenz und Leichtigkeit lässt sich optimal mit Holz als nachwachsendem Baustoff umsetzen. Der Um- und Ausbau der Gesamtanlage kommt rechtzeitig, um die Klimaziele der Energiestadt Dübendorf umzusetzen. Beim bestehenden Schulhaus werden die Fenster ersetzt und das Dach isoliert. Mit diesen verhältnismässigen Massnahmen werden die Gebäudehüllen wärmedämmtechnisch auf einen mit dem neuen Energiekonzept kompatiblen Stand gebracht.

Mit dem Projekt wird auch die fossile Wärmeerzeugung (Gasheizung), welche am Ende ihrer Nutzungsdauer steht, durch eine neue Erdsonden-Wärmepumpe ersetzt. Die neue zentrale Wärmeerzeugung wird sämtliche Gebäude mit Energie versorgen, auch die beiden ausserhalb des Perimeters liegenden nicht energieeffizienten Gebäude Turnhalle und Kindergartenpavillon. In Kombination mit der Belegung sämtlicher geeigneten Dachflächen mit einer Indach-Photovoltaikanlage kann somit die Wärmeerzeugung grösstenteils autark und CO₂-neutral erfolgen. Dies erlaubt eine natürliche Stosslüftung der Unterrichtsräume in den kalten Wintertagen.

Aufgrund des hohen Anteils an lokaler und erneuerbarer Energie würde sich der Neubau optimal für den Minergie-A-Standard eignen. Gegenüber Minergie-P (passiv, mit maximal gedämmter Hülle) setzt der modernere A-Standard (autark) den Schwerpunkt auf die nachhaltige Energieversorgung. Minergie-A ist ein Plusenergie-Standard, bei dem das Gebäude mittels eigener Produktion, meist durch Photovoltaik, über den Jahresverbrauch mehr Energie erzeugt, als es verbraucht. Die reduzierten Anforderungen an die Gebäudehülle erlauben Vereinfachungen, und entsprechende Einsparungen bei den Dämmstärken, die sich auch bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes positiv auswirken können. Diese Alternative soll in der Ausführungsphase untersucht werden.

Im bestehenden Schulhaus ist ein Minergie-P-Standard nicht umsetzbar. Eine Lüftungsanlage in den einzelnen Unterrichtsräumen einzubauen wäre nicht zielführend, da die Kosten für die strukturellen Eingriffe und die gebäudetechnischen Anlagen in einem Missverhältnis zum ökologischen Nutzen stehen. Zudem erfolgt die Wärmeerzeugung mehrheitlich CO₂-neutral. Hingegen werden die Räume im Neubau mechanisch gelüftet. Trotzdem macht eine Teilzertifizierung des Neubaus keinen Sinn, da dessen Volumen kleiner ist als der Umbauvolumen und das gesamte Bauwerk mit Umbau und Neubau als Einheit gelesen werden muss.



Visualisierung Ansicht Spielwiese

2.5 Erstellungskosten

Der Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10 %) des Generalplaners weist folgende Erstellungskosten aus:

BKP	Bezeichnung	Betrag Fr. gerundet
BKP 0	Grundstück	0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1'275'400.00
BKP 2	Gebäude	13'487'800.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	130'000.00
BKP 4	Umgebung	1'622'300.00
BKP 5	Baunebenkosten	1'873'700.00
BKP 9	Ausstattung	247'000.00
	abzüglich Optimierungen durch Gesamtprojekt (Wärmeerzeugung, PV-Anlage und Möblierung Hort)	-50'000.00
Total	Erstellungskosten inkl. MwSt.	18'586'200.00

Objektgliederung:

Neubau Verbindungsbau	9'826'100.00
Erneuerung Schulhaus	6'662'400.00
Aussenraum Gesamtperimeter	2'097'700.00

Aufgrund der Objektgliederung ergeben sich folgende Kostenkennwerte (Erstellungskosten pro m² Geschossfläche):

- Neubau Verbindungsbau	Fr. 5'608.15 / m ² GF
durchschn. Benchmark von vergleichbaren Bauten	Fr. 5'400.00 / m ² GF
- Erneuerung Schulhaus	Fr. 2'940.50 / m ² GF



Der Kostenkennwert für den Neubau liegt leicht über dem Durchschnitt, da diesem Projektbereich auch übergeordnete Infrastrukturen zugeordnet sind und das schlüssige Einfügen zwischen zwei bestehenden Gebäuden nicht mit einem Neubau auf der «grünen Wiese» vergleichbar ist. Im Gegenzug liegt der Kostenkennwert für die Erneuerung des Schulhauses wesentlich tiefer, was auf den erheblichen Restwert des bestehenden Gebäudes hinweist und die gewählte Strategie der Erneuerung auch aus ökonomischen Gründen bekräftigt. Für Erneuerungsprojekte existieren jedoch keine aussagekräftigen Kennwerte, da diese sehr stark von der Interventionstiefe eines spezifischen Projekts abhängig sind. Mit der Realisierung des Projekts werden auch jährlich wiederkehrende Mietkosten der Musikschule in der Grössenordnung von Fr. 10'000.00 pro Jahr entfallen, was die Wirtschaftlichkeit zusätzlich erhöhen wird.

Da in der Position BKP 5 Baunebenkosten die Mehrwertsteuer von gesamthaft rund 1,4 Mio. Franken enthalten ist, erscheint diese Position sehr hoch.

Ausstattung und Möblierung

Generell wird das Mobiliar und die Einrichtung für den Schulraum direkt durch die Primarschule Dübendorf beschafft, weshalb diese Kosten in der Höhe von Fr. 460'000.00 nicht im Kostenvoranschlag enthalten sind. Dieser Betrag wird bei der Kreditberechnung aufsummiert (siehe Kapitel 10). Im Kostenvoranschlag sind in der Position BKP 9 Ausstattung lediglich die mit dem Gebäude fest verbundenen Ausstattungselemente im Umfang von Fr. 270'000.00 enthalten. Dazu zählen die Garderoben, die Spiel- und Aufenthaltsmodule in den Gruppenräumen der Betreuung, das Aussenmobiliar und auch die fest eingebauten Kastenfronten unter BKP 273 Schreinerarbeiten.

2.6 Kostenentwicklung

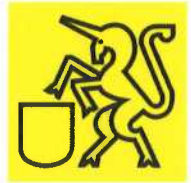
Nach dem Projektwettbewerb erfolgte eine Projektoptimierungsphase, in welcher die Erkenntnisse aus dem Wettbewerbsverfahren (Vorprüfung und Jurierung) in das Projekt eingearbeitet wurden und eine erste Kostengrobschätzung erstellt wurde. Die approximativen Erstellungskosten betrugen damals, Stand 22. März 2023, Fr. 16'441'000.00 ohne die beiden Teilprojekte Erneuerung Turnhalle und Anpassungen Pavillongebäude (Kindergarten).

Mit dem Kreditantrag für die Projektierungsphase (Weisung GR-Geschäfts-Nr. 22/2024) wurden zusätzlich die Kosten für die Umgebungsgestaltung um 50 % reduziert und die Teuerung aufgerechnet. In der Weisung ging man von approximativen Erstellungskosten von Fr. 16'067'000.00 aus, ohne die Aufwendungen für die Ausstattung und ein mögliches Provisorium. Inklusive dieser beiden Positionen betrug der Investitionsbedarf rund 18,3 Mio. Franken.

In der weiteren Projektentwicklung musste festgestellt werden, dass die Kosten nicht wie der Umgebungsperimeter um 50 % reduziert werden konnten. Das Projekt bedingt aufgrund seiner Situierung, dass rund 85 % der Gesamtfläche bearbeitet werden muss. U. a. musste das gesamte Rasenspielfeld mitberücksichtigt werden, da einerseits die Bohrungen für die Erdsonden eine Instandstellung bedingen und andererseits der heutige Zustand aufgrund des Bodenaufbaus eine Drainage erfordert. Beim kleinsten Regenschauer ist die Spielwiese nicht betretbar und verwandelt sich in einen Sumpf. Die bereinigte Kostengrobschätzung, mit Berücksichtigung der anteiligen Kosten für die Umgebungsgestaltung (85 % der Umgebungskosten, teuerungsbereinigt) ergibt Erstellungskosten von Fr. 17'359'000.00 als Ausgangslage (Stand Oktober 2025). Hingegen konnten in jeder Projektphase die anfänglich geschätzten Erstellungskosten für die Erneuerung des Schulhauses und den Neubau in der vorgegebenen Kostengenauigkeit bestätigt werden. So haben sich die Optimierungen finanziell positiv ausgewirkt.

In der vertieften Projektbearbeitung hat das Steuergremium jedoch auch Optionen und Mutationen einlösen müssen, damit die Projektziele erreicht werden können und ein zeitgemässer Betrieb möglich wird. Dies beinhaltete im Wesentlichen folgende Zusatzoptionen:

- Fr. 204'000.00 für die zentrale Energieversorgung, auch für die Turnhalle und den Kindergarten (zusätzliche Erdsonden). Mit der energetischen Ertüchtigung der Turnhalle können die Erdsonden optimiert werden.
- Fr. 97'000.00 für die Indach-PV-Anlage und das Verbindungsdach zum Kindergarten, damit für die Kinder und Lehrpersonen, wie im ursprünglichen Projekt, eine witterungsgeschützte Verbindung möglich wird. Diese Verbindung dient gleichzeitig als gedeckter Pausenplatz und ist mit Sitzbänken ausgerüstet.



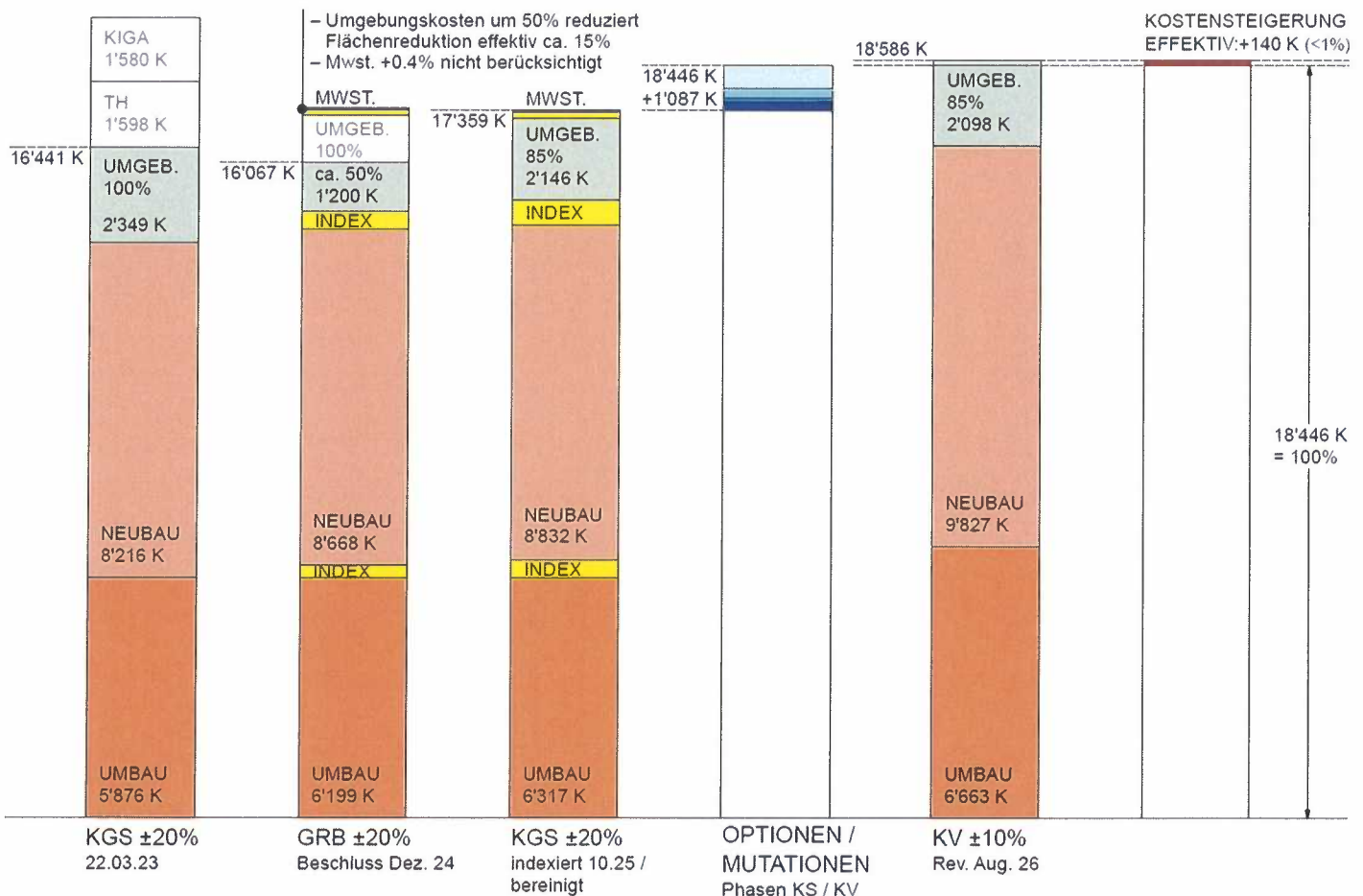
- Fr. 247'000.00 gesamthaft für die Drainage der Spielwiese, der Ersatz der Aussen-Spielgeräte, die ökologisch sinnvolle Regenwassernutzungsanlage, die grafische Bearbeitung der Stützmauer beim Aussenbereich des Mittagstischs sowie für die Schliessanlage.

Zudem wurden folgende Mutationen vorgenommen:

- Fr. 539'000.00 als Umlagerung vom Ausstattungsbudget der Primarschule zum Kostenvoranschlag des Generalplaners, wie im Kapitel 2.5 beschrieben. Dies beinhaltet im Wesentlichen das fest mit dem Gebäude verbundene Mobiliar wie Garderobeneinrichtungen, Signaletik, Ausstattung Hort und technische Ausrüstung des Singsaals.

Diese notwendigen und sinnvollen Zusatzoptionen und Mutationen ergeben gesamthaft zusätzliche Kosten von Fr. 548'000.00 (plus Fr. 1'087'000.00 Erstellungskosten, minus Fr. 539'000.00 Mobiliar). Werden diese Kosten mit den Erstellungskosten der Kostenschätzung aufaddiert, ergeben sich Erstellungskosten von Fr. 18'586'200.00, was lediglich einer Abweichung von <1 % gegenüber dem KV von Fr. 18'466'000.00 entspricht.

Die nachstehende Grafik stellt die beschriebene Kostenentwicklung dar.



Darstellung der Kostenentwicklung

2.7 Provisorien

Zur Unterbringung der rund 120 Primarschüler und -schülerinnen sowie rund 50 Kindergartenkinder während der zweijährigen Bauzeit wurden Vor- und Nachteile einer Unterbringung vor Ort sowie einer Verschiebung in andere Schulanlagen intensiv geprüft. Im Rahmen der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Wil machte die Primarschule die Erfahrung, dass ein geordneter Schulbetrieb während laufender Sanierung auch bei guter Organisation nur unter grossen Einschränkungen möglich und pädagogisch nicht sinnvoll ist. Für die Kindergartenkinder, welche im Nebengebäude



(Pavillon) unterrichtet werden, sollte dies jedoch möglich sein. Die Kleinsten können so auch weiterhin im Quartier unterrichtet werden. Ebenfalls wurde der Standplatz für den Betreuungscontainer so gewählt, dass dieser während der Bauzeit weiterhin für die Betreuung der Kindergartenkinder genutzt werden kann.

Zum Zeitpunkt des geplanten Baustarts wird die Schulanlage Birchlen fertiggestellt sein. Nach aktueller Schülerprognose wird zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme Raum für rund 7 Klassen noch nicht belegt sein. Dieser Raum kann für Primarschulkinder aus Gockhausen zur Verfügung gestellt werden. Ein Schulbusbetrieb steht während dieser Zeit für den Schulweg von Gockhausen ins Birchlenquartier zur Verfügung. Somit kann auf kostenintensive Provisorien vollständig verzichtet werden, hingegen fallen Transportkosten an.

2.8 Terminplan

Für die Umsetzung des Projekts ist nachstehendes Terminprogramm vorgesehen. Es berücksichtigt, dass der Baubeginn nach der Fertigstellung der Schulanlage Birchlen erfolgt. So kann die Inbetriebnahme spätestens auf das Schuljahr 2030/2031 geplant werden. Auch ist die Einreichung der Baugesuchsunterlagen nach der Genehmigung des Baukredits durch den Gemeinderat geplant, damit die Ausschreibung erfolgen kann und der Bewilligungsprozess gestartet wird. So kann im Idealfall davon ausgegangen werden, dass nach dem rechtskräftigen Volksentscheid auch die Baubewilligung vorliegen wird.

[illegible]

Terminplan Realisierung

3 Verweis auf Legislaturziele

3.1 Stadtrat

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 Primarschulpflege

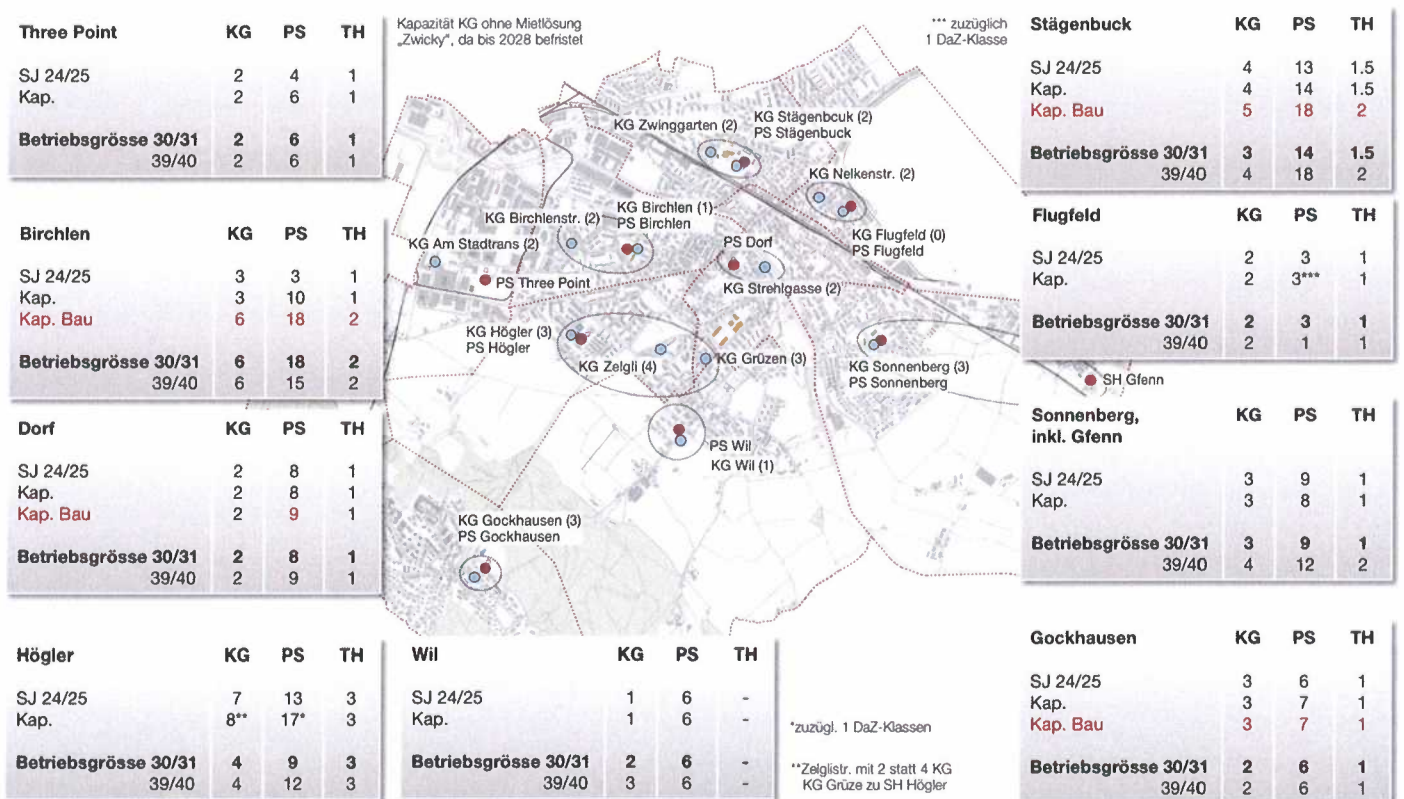
Lebensraum Schule:

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

Die Primarschule Dübendorf hat ein Gesamtentwicklungskonzept aller Schulliegenschaften erarbeitet und daraus eine Roadmap für die notwendigen baulichen Massnahmen abgeleitet. In einem regelmässigen Prozess aktualisiert die Schulverwaltung mit der Firma Eckhaus jeweils bis zum Ende des Jahres die Schülerprognosen. Im ersten Quartal des neuen Jahres, letztmals im Jahr 2025, interpretiert die Primarschule die Schülerprognosen und gleicht diese mit den laufenden Planungen ab. Die Erkenntnisse fliessen in die Aktualisierung der Roadmap ein, die wiederum als Grundlage für die weitere Planung der Infrastrukturprojekte dient und die Betriebsgrössen definiert:



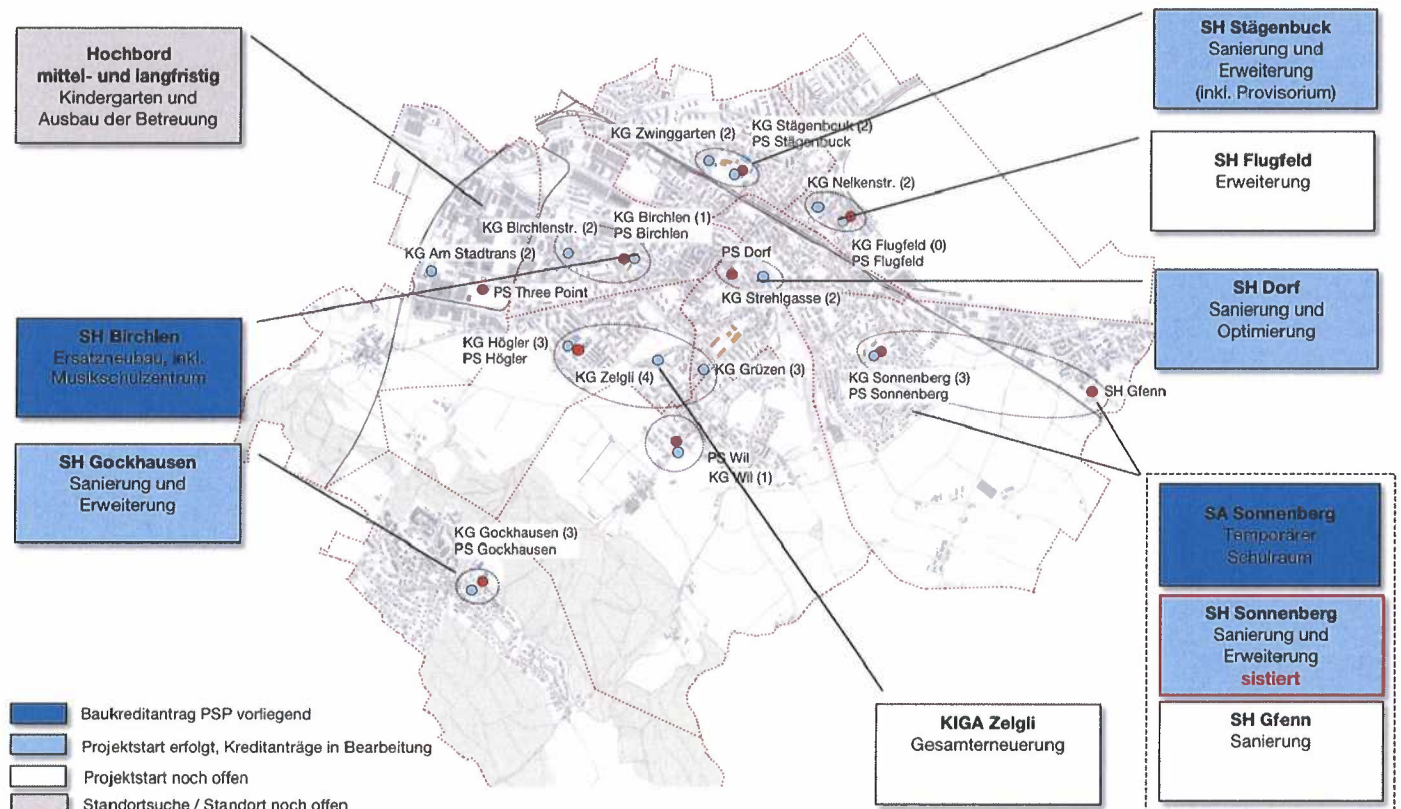
Übersicht geplante Betriebsgrössen (Stand Monitoring 2025)

Legende: KG = Kindergartenklassen
Kap. = Aktuelle Kapazität

PS = Primarschulklassen TH = Turnhallen
Kap. Bau = Kapazität nach Umsetzung geplantes Bauprojekt



Die notwendigen baulichen Massnahmen zur Erreichung der definierten Betriebsgrössen sind in der nachstehenden Abbildung vom Juni 2025 zusammenfassend abgebildet. Daraus ist ersichtlich, dass der Baukreditantrag der beiden «dunkelblauen» Projekte Schulhaus Birchlen und der Temporäre Schulraum SA Sonnenberg bereits im Bau sind. Der Terminplan unter 2.7 berücksichtigt, dass der Baubeginn des Projekts SH Gockhausen erst nach Fertigstellung des SH Birchlen erfolgen kann, damit auf kostenintensive Provisorien verzichtet werden kann.



Roadmap Bauprojekte Primarschule Dübendorf

5 Hinweis zu Finanzplan und Budget

Das Projekt Gockhausen wird in der Investitionsplanung der Stadt Dübendorf wie folgt geführt:

- Jahrestanche 2027 Fr. 300'000.00 (in Abhängigkeit Zeitpunkt Baukreditgenehmigung)
- Jahrestanche 2028 Fr. 3'500'000.00
- Jahrestanche 2029 Fr. 9'000'000.00
- Jahrestanche 2030 Fr. 6'800'000.00
- Folgejahre einmalig Fr. 900'000.00 (in Abhängigkeit Zeitpunkt Bauabrechnung)

Sollte sich die Kreditgenehmigung verzögern, so wird sich auch die Verteilung auf die Realisierungsjahre ändern.

6 Dringlichkeit

Beim im Jahr 1963 erbauten und im Jahr 1988 teilweise instandgesetzten Schulhaus Gockhausen wurden in den letzten 35 Jahren lediglich die notwendigen Instandhaltungsarbeiten ausgeführt. Dasselbe gilt für die im Jahr 1978 erbaute Turnhalle. Für eine zeitgemässe Anpassung an die energetischen Standards sowie für die Erfüllung der Brandschutz- und Fluchtwegsituation bedarf es der geplanten Gesamterneuerung. Das Schulhaus wurde aus der Raumnot heraus mit



punktuellen Nutzungsanpassungen immer dichter bebaut und es fehlt vordringlich an Betreuungsraum und Gruppenräumen.

Im Betreuungsbereich wurde die Kapazität für die aktuelle Belegung überschritten, weshalb in einem separaten Geschäft die Bereitstellung einer Containeranlage als Übergangslösung beschafft wurde. Für den zukünftigen Bedarf von 99 Plätzen (Betreuungsspitze) werden zwingend zusätzliche Räume benötigt.

Der Ausführungszeitpunkt ist ideal mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Schulanlage Birchlen abgestimmt, welche als Rochadefläche für die Primarschulklassen dienen wird. Der Baubeginn des Projekts Gockhausen ist deshalb auf das Schuljahr 2028/2029 geplant, damit auf kostenintensive Provisorien verzichtet werden kann. Dies erhöht die Sicherheit auf dem Areal während der Bauphase.

7 Projektorganisation

Die Projektorganisation des Projekts Erneuerung und Erweiterung Schulanlage Gockhausen basiert auf dem Reglement Projektorganisation vom 5. Juli 2022 der Primarschule Dübendorf sowie dem Projekthandbuch V2.2 vom 8. Mai 2025. Sie ist temporär und bezweckt eine straffe und flexible Projektbearbeitung gemäss den vereinbarten Projektzielen. Sie umfasst alle an der Projektabwicklung beteiligten Personen und Stellen.

7.1 Primarschulpflege

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

7.2 Steuergremium

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 der Primarschule, der Dienstleitung Liegenschaften, dem externen Projektleiter der Bauherrschaft sowie beratend der Schulleitung.

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. Die Finanzkompetenz des Steuergremiums beträgt Fr. 250'000.00.

7.3 Nutzergruppe

Die Nutzergruppe wird durch das Steuergremium bestimmt und setzt sich zusammen aus Vertretungen der künftigen Nutzerinnen und Nutzer aus den Bereichen Schulleitung, Lehrpersonen, Schulergänzende Betreuung, Musikschule, Hausdienst. Die Nutzergruppe ist verantwortlich für die Definition der betrieblichen Anforderungen, die Einschätzung relevanter Planungsergebnisse, die Vertretung der Interessen aller Nutzenden am Standort Gockhausen sowie die Vertretung der Projektentscheide gegenüber allen Betroffenen.

7.4 Projektleitung Bauherrschaft

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



8 Konsequenzen einer Ablehnung

Sofern das Projekt nicht realisiert werden kann, bleibt die Situation der schulergänzenden Betreuung schwierig und die Nachfrage kann langfristig nicht abgedeckt werden. Die Containeranlage dient als Notlösung, um die aktuellen, nicht aber die künftigen Engpässe, beseitigen zu können. Auch werden im bestehenden Schulhaus die gesetzlichen Vorgaben an Brandschutz und Fluchtwege weiterhin nicht eingehalten.

Zudem bietet sich mit der Fertigstellung der Schulanlage Birchlen eine wirtschaftliche Rochadenfläche an, welche zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund der Wachstumsprognosen nicht mehr zur Verfügung stehen würde. Je nach Ausführungszeitpunkt müssen alsdann wieder mit kostenintensiven Provisorien gerechnet werden.

Die Angebote der Musikschule in Gockhausen wären weiterhin nur reduziert in den heute angemieteten und ungeeigneten Räumen verfügbar. Für die musikalische Grundausbildung (MGA) würde der fehlende Singsaal/Mehrzweckraum das grösste Problem darstellen, ein Raumangebot, welches auch der Bevölkerung fehlen würde.

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 und Brandschutz (neues Fluchttreppenhaus mit Liftanlage) sowie den Nutzungsanpassungen im Untergeschoss die diversen Raumanforderungen und gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Mit dem Einsatz von erneuerbaren Energieträgern (Erdsonden-Wärmepumpe und Photovoltaik) werden die energiepolitischen Ziele erreicht. Durch die Integration der Erneuerung der Turnhalle im Gesamtprojekt wird die Energieeffizienz der gesamten Anlage bestmöglich verbessert.

Auch berücksichtigt das vorliegende Projekt das Gebot der Stunde, Bestandesbauten zu erneuern und in einen weiteren Nutzungs- und Lebenszyklus zu überführen. Der Projektwettbewerb hatte damals aufgezeigt, wie sich anderweitige Strategien, welche das bestehende Schulhaus überformten oder mit Teilabbrüchen die Lösung suchten, nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit ausgewirkt hätten.

Auch liegt der Fokus auf den Lebenszykluskosten und den jährlich wiederkehrenden Betriebskosten. So werden robuste Materialien eingesetzt, welche tiefe Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten erwarten lassen. Durch die Lösung, mit einer Liftanlage sämtliche Ebenen des Schulhauses und des Neubaus inkl. Turnhalle hindernisfrei erschliessen zu können, fallen Wartungskosten für nur eine Liftanlage an.

Der Kindergarten erfährt nicht die gewünschte Erweiterung, jedoch kann die Projektierung und Realisierung dieses Teilprojekts jederzeit gestartet werden.

Der Primarschulpflege ist es mit diesem Projekt gelungen, diverse einzelne Raumansprüche in einem Quartierschulhaus zusammenzufassen, welches aufgrund seiner geografischen Lage als «Satellit» betrieben werden muss, und so einer wirtschaftlich zweckmässigen Gesamtlösung zugeführt werden kann. Es konnte eine sehr vorteilhafte Kombination auf der Basis der bestehenden Infrastruktur und zusätzlichem, neuem Schulraum erarbeitet werden, von dem auch der Bevölkerung von Gockhausen profitieren kann.



10 Investitionskosten

Für die Realisierung wird ein Baukredit beantragt, welcher gemäss Kostenvoranschlag (KV) des Generalplaners (Kostengenauigkeit von +/- 10 %), Kostengrobschätzung (KGS) für die Turnhalle (Kostengenauigkeit von +/- 20 %) sowie den bauperseitsigen Kosten, Mobiliarkosten und der Reserve, abzüglich den bereits in den Projektierungskrediten abgerechneten Leistungen, folgende Investitionskosten ergibt:

Bezeichnung	Betrag Fr. gerundet
Erstellungskosten gem. KV inkl. MwSt.	18'586'200.00
Gesamterneuerung Turnhalle gem. KGS inkl. MwSt.	1'695'000.00
Zuzüglich Kosten Mobiliar	460'000.00
Zuzüglich Lagerungs- und Umzugskosten	30'000.00
Zuzüglich Kosten Schülertransport	100'000.00
Zuzüglich Kosten Bauherrschaft (Projektleitung Bauherrschaft, Nebenkosten)	165'000.00
Abzüglich Leistungen Projektierungsphase	-1'174'000.00
Zuzüglich Reserve (3 % der Erstellungskosten)	610'000.00
Rundung	27'800.00
Total Investitionskosten inkl. MwSt. und Reserve	20'500'000.00

**) die Transportkosten sind mit der VBG noch nicht verifiziert.*

11 Folgekosten

11.1 Kapitalfolgekosten

Kapitalfolgekosten Preisstand Oktober 2025	Anschaffungs- wert	Nutzungs- dauer	in %	Kosten Fr. gerundet
Erstellungskosten (BKP 1 bis 5)	19'770'000.00	33 Jahre	3.03 %	599'091.00
Mobiliar	730'000.00	8 Jahre	12.50 %	91'250.00
Verzinsung ab Kreditgenehmigung	20'500'000.00		2.00 %	410'000.00
Total Kapitalfolgekosten				1'100'341.00



11.2 Betriebliche Folgekosten

Sachaufwand	Investitions- volumen	%	Kosten Fr. gerundet
Erneuerung und Erweiterung Mobiliar	19'770'000.00 730'000.00	2.00 % 2.00 %	395'400.00 14'600.00
Personalaufwand			
Hauswart Betriebszeiten Mo-Fr 07-18 Uhr			10'000.00
Reinigung Betriebszeiten Mo-Fr 07-18 Uhr			30'000.00
Vereinswartung (Singsaal/Mehrzweckraum) Betriebszeiten Mo-Fr 18-22 Uhr und Samstag/Sonntag			0.00
Total betriebliche Folgekosten			450'000.00

Aufgrund der zu erwartenden Effizienzsteigerung durch die Liftanlage und kompakten sanitären Anlagen sollte sich der personelle Aufwand, mit Ausnahme auf die zu reinigenden zusätzlichen Flächen, unwesentlich verändern. Durch das gewählte Schliesskonzept wird eine Vereinswartung überflüssig. Je nach Nutzungsintensität der für die Öffentlichkeit zugänglichen Räume (Singsaal, Medienraum, Bibliothek) erhöht sich lediglich der bereits berücksichtigte Reinigungsaufwand.

12 Bezug auf frühere Weisungen

Folgende Weisungen hat der Gemeinderat bereits verabschiedet:

- Genehmigung Planungskredit: GR-Geschäfts-Nr. 06/2020
- Genehmigung Projektierungskredit: GR-Geschäfts-Nr. 22/2024

13 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für den Erweiterungsbau sowie die Erneuerung des Schulhauses und Turnhalle Gockhausen mit der Neugestaltung der Umgebung innerhalb des Projektperimeters wird ein einmaliger Kredit von Fr. 20'500'000.00 zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Der Baukredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis Oktober 2025 = 116.1 Punkte) und der Bauausführung.
3. Mitteilung Primarschulpflege zum Vollzug



Dübendorf, 3. September 2026

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 033/2026

Baukredit Erneuerung und Erweiterung Schulanlage Gockhausen

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Schulgeschäfte

Patrick Schärli
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Julian Croci
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 033/2026

Baukredit Erneuerung und Erweiterung Schulanlage Gockhausen

1. Weisung vom 3. September 2026
2. Stadtratsbeschluss Nr. 26-538 vom 3. September 2026
3. Schulpflegebeschluss Nr. 431 vom 1. September 2026
4. Bauprojektpläne
5. Umgebungsplan
6. Kostenvoranschlag
7. Konzeptpläne Tragwerk
8. Konzeptpläne Gebäudetechnik
9. Brandschutzkonzept
10. Baubeschrieb
11. Kostengrobschätzung Erneuerung Turnhalle
12. Gegenüberstellung Raumprogramm