



ANTRAG

Der Primarschulpflege vom 2. September 2025



GR Geschäfts-Nr. 33/2025

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Projektierungskredit Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages der Primarschulpflege vom 2. September 2025, gestützt Art. 17, Abs. 2, der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

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

1. Für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck wird ein einmaliger Projektierungskredit von Fr. 3'600'000.00 (Anteil Stadt Dübendorf) zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet
 2. Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Ausgangslage..... | 4 |
| 2 | Zielsetzung, Projektbeschrieb | 5 |
| 2.1 | Zielsetzung | 5 |
| 2.2 | Projektbeschrieb..... | 5 |
| 2.3 | Plausibilisierung des Raumbedarfs | 6 |
| 2.4 | Grobkostenschätzung | 8 |
| 2.5 | Subventionen..... | 9 |
| 2.6 | Erdbebensicherheit..... | 9 |
| 2.7 | Wärmeschutzmassnahmen Bestandsgebäude..... | 9 |
| 2.8 | Brandschutz..... | 10 |
| 2.9 | Wärmeerzeugung | 10 |
| 2.10 | Denkmalpflege..... | 10 |
| 2.11 | Etappierung, Gesamtterminplan und Bedarf an Provisorien..... | 11 |
| 2.12 | Termine Phase Projektierung..... | 12 |
| 2.13 | Planerteam und Bauherrenunterstützung | 13 |
| 3 | Verweis auf Legislaturziel..... | 13 |
| 4 | Bezug zu Gesamtentwicklungskonzept | 15 |
| 5 | Hinweis zu Finanzplan und Budget | 15 |
| 6 | Dringlichkeit..... | 16 |
| 7 | Organisation und Zusammenarbeit Stadt und Sekundarschulgemeinde | 16 |
| 8 | Konsequenzen einer Ablehnung | 17 |
| 9 | Begründung der beantragten Lösung | 17 |
| 10 | Investitionskosten..... | 18 |
| 10.1 | Bis heute aufgelaufene Kosten | 18 |
| 10.2 | Zusammenstellung Projektierungskredit | 20 |
| 10.3 | Kostenteiler..... | 21 |
| 10.4 | Ablauf der Kreditabstimmungen | 22 |
| 11 | Jährlich wiederkehrende Kosten | 22 |
| 11.1 | Projektierungskredit..... | 22 |
| 11.2 | Geschätzte Folgekosten bei Realisierung..... | 22 |
| 12 | Bezug auf frühere Weisungen / Kreditgenehmigungen | 23 |
| 13 | Antrag | 24 |



Aktenverzeichnis 26



1 Ausgangslage

Die Schulanlage Stägenbuck liegt im nördlichen Stadtteil von Dübendorf in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Sie wurde 1975 von der Firma Züger Architekten AG in Zusammenarbeit mit den Architekten U. Zimmermann und W. Hess erbaut. Die als Schulcampus gebaute Anlage auf der Parzelle Kat.-Nr. 14495 verfügt neben den beiden Hauptgebäuden für die Primar- und Sekundarschule auch über zwei Turnhallen, eine Sporthalle, ein 25 Meter langes Lernschwimmbekken, ein Betriebspersonalgebäude und einen Singsaal. Die gesamte Anlage ist je zur Hälfte Miteigentum der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach und der Stadt Dübendorf, vertreten durch die Primarschulpflege Dübendorf.

Mehr als 50 Jahre Schulbetrieb mit Tausenden von Schülerinnen und Schülern haben an den Gebäuden ihre Spuren hinterlassen. Ausserdem ist die Bevölkerung im Raum Dübendorf-Schwerzenbach in den vergangenen Jahrzehnten rasant gewachsen und nimmt weiterhin zu. Dadurch wird mehr Schulraum benötigt. Deshalb setzten die Primarschule Dübendorf und die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach bereits im September 2009 eine gemeinsame Projektgruppe ein, welche mit der Erarbeitung einer Gesamtanierungslösung der Schulanlagen Stägenbuck betraut wurde. Es folgte eine lange und umfassende Planungsphase. Im Jahr 2014 haben der Gemeinderat und die Sekundarschule einem Planungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbes zugestimmt. Als Sieger ist das Projekt APPIA von Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG (Architektur) und Appert Zwahlen Partner AG (Landschaftsarchitektur) erkoren worden. Das Verfahren konnte Ende 2017 erfolgreich abgeschlossen werden.

Ebenfalls im Jahr 2017 ging beim Sekretariat des Gemeinderats Dübendorf das Postulat Huber betreffend «Vorgehen bezüglich Gesamtanierung / Erweiterung Schulhaus Stägenbuck bezüglich Denkmalschutz» ein. Der Stadtrat wurde aufgefordert, einen Bericht und einen Antrag für Massnahmen zu stellen, damit die Gesamtanierung und Erweiterung des Schulhauses Stägenbuck mit einem tragbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis und optimalen Rahmenbedingungen für den Schulbetrieb durchgeführt werden könne. Zu prüfen waren auch ein Provokationsbegehren zur Entlassung aus dem Inventar über die Schutzobjekte der Denkmalpflege.

Um die Anliegen des Postulats beantworten zu können und auch um die Kosten des siegreichen Projektes mit einem angepassten Raumprogramm massgebend zu reduzieren, haben der Gemeinderat Dübendorf und die Sekundarschulversammlung Dübendorf-Schwerzenbach Ende 2018 einem Zusatzkredit für eine Projektüberarbeitung mit vertieften Abklärungen zugestimmt. Die kantonale Denkmalpflege wurde in den Überarbeitungsprozess einbezogen. Dabei zeigte sich, dass weitere Abklärungen bezüglich der Schutzwürdigkeit der Anlage nötig sind. Deshalb wurde das Projekt Anfang 2020 vorerst sistiert. Das Postulat Huber konnte schliesslich an der Gemeinderatssitzung vom 5. September 2022 erledigt werden: Die Schutzwürdigkeit der Schulanlage ist weiterhin gegeben (Beantwortung Postulat Huber siehe Beilage 09).

Bevor die Arbeiten am Projekt Stägenbuck wieder aufgenommen wurden, haben die Verantwortlichen die Volksabstimmung über den Neubau des Hallenbads Oberdorf abgewartet. Denn das vorliegende Projekt auf der Schulanlage Stägenbuck sieht einen Ersatzneubau anstelle des heutigen Hallenbads vor. Dieses kann erst mit Bezug des neuen Hallenbads Oberdorf abgebrochen werden. Nachdem die Dübendorfer Stimmberechtigten dem Baukredit für das neue Hallenbadprojekt zugestimmt hatten, war der Weg frei für eine Wiederaufnahme des Projekts Stägenbuck.

In neuer personeller Besetzung hat das Steuergremium Stägenbuck die Anstrengungen für die Beantragung eines Projektierungskredites im Jahr 2025 wieder intensiviert. Im Februar 2025 haben die



drei Behörden (Primarschulpflege Dübendorf, Sekundarschulpflege Dübendorf-Schwerzenbach und der Stadtrat Dübendorf) den Rahmenbedingungen für die Beantragung eines Projektierungskredits zugestimmt. Diese sehen eine Etappierung des Projekts vor, sodass die finanziellen Auswirkungen über zehn Jahre abgedeckt werden. Ausserdem konnten die Kosten durch den Verzicht auf eine Dreifachturnhalle und einen Verzicht auf die Integration der Primarschulverwaltung gegenüber dem ursprünglichen Projekt massgebend reduziert werden. Die Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für den vorliegenden Projektierungskredit.

2 Zielsetzung, Projektbeschreibung

2.1 Zielsetzung

Mit dem Kreditantrag soll in einem nächsten Schritt ein Erweiterungs- und Sanierungsprojekt mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ für die Schulanlage Stägenbuck erarbeitet werden. Ebenfalls Bestandteil des Kredits ist die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens, so dass auf dieser Basis der Baukredit dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt werden kann. Dabei stehen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- Schaffung von ausreichend Schul- und Betreuungsräume für die Primarschule Dübendorf und die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach.
- Sicherstellung der Umsetzung der notwendigen Sanierungsmassnahmen an den Bestandsbauten.
- Sicherstellung einer möglichst hohen Nutzungsflexibilität bei den Erweiterungsbauten und im Bestand, zur Gewährleistung einer möglichst grossen Freiheit in der Umsetzung von pädagogischen Konzepten.
- Nachhaltiger Umgang mit der schützenswerten Bausubstanz und Überführung der Schulanlage in den nächsten Lebenszyklus.
- Möglichst optimale Koordination der in Teilen widersprüchlichen Anforderungen bezüglich Brandschutz, Hindernisfreiheit, Energie und Anforderungen seitens der Denkmalpflege.
- Möglichst wirtschaftliche Weiterentwicklung des vorliegenden Projektvorschlags.
- Sicherstellung von möglichst nachhaltigen Lösungen für einen optimierten Betrieb hinsichtlich der Wartung des Gebäudes und auch hinsichtlich der zu erwartenden Betriebskosten.

2.2 Projektbeschreibung

Insgesamt wird mit dem vorliegenden Projekt Raum für 18 Sekundar- und 18 Primarschulklassen, 3 Kindergärten und 4 bis 5 Betreuungsgruppen sowie für den schulpsychologischen Dienst geschaffen. Die beiden Einzelturnhallen werden saniert und die Sporthalle wird so umgebaut, dass sie auch in zwei Halleneinheiten unterteilt werden kann. Auf die ursprünglich geplante Dreifachturnhalle wird aus Kostengründen verzichtet.

Der volumetrisch markanteste Eingriff in die Gesamtanlage erfolgt mit dem Ersatz des Hallenbadgebäudes durch ein oberirdisch sichtbares, drei- bzw. zweigeschossiges Bauvolumen. Das Volumen beherbergt die Kindergärten, die Räumlichkeiten der Betreuung, drei Klassenzimmer inkl. Gruppenräume und einzelne Spezialräume der Primarschule. Dieser Ersatzneubau soll so gebaut werden, dass statisch und baurechtlich bei Bedarf eine Aufstockung möglich wäre.

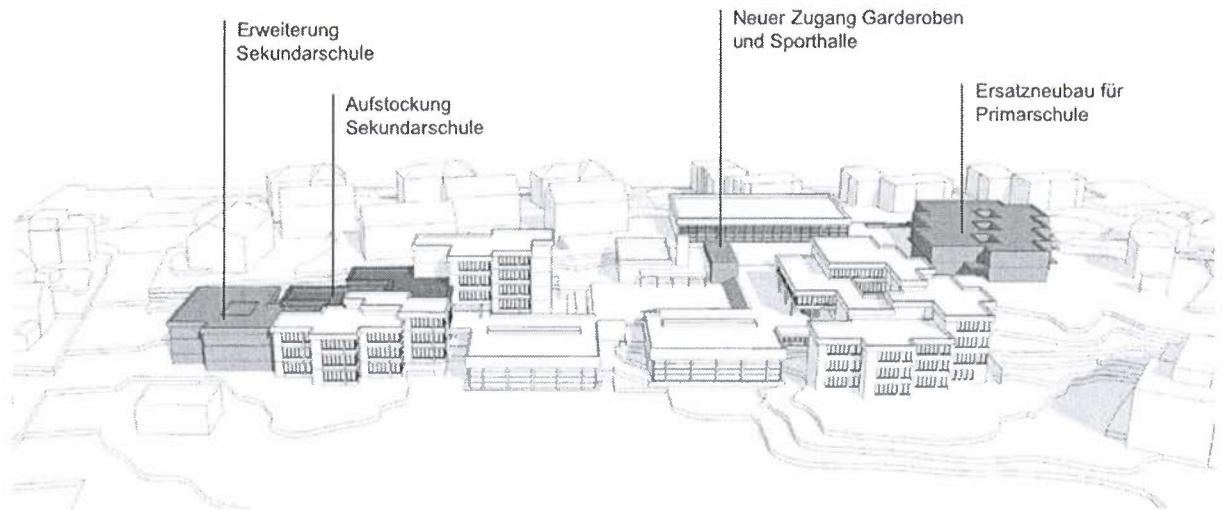


Abbildung: Schulanlage Stägenbuck, Visualisierung der Erweiterungen

Um die Erweiterung der Sekundarschule in unmittelbarer Nähe des Bestandes zu ermöglichen, wird westseitig der heutigen Sekundarschule ein dreigeschossiger, kompakter Anbau vorgeschlagen. Zusätzlich wird das bestehende Sekundarschulhaus zwischen dem Nord- und Westturm mit den Räumlichkeiten der Lehrkraftbereiche sowie der Schulküche aufgestockt.

Die beiden bestehenden Einfachturnhallen bleiben in ihrer Nutzung erhalten. Wie bei allen Gebäuden der Schulanlage werden im Rahmen der Gesamtanierung auch hier die Bauten an die Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes und der Hindernisfreiheit angepasst. Die Aula bleibt bis auf eine massvolle Ergänzung des Zugangsbereichs in der Struktur unverändert. Mit der neu vorgeschlagenen Zugänglichkeit der Sporthallen bei der Aula kann eine direkte Anbindung an die Sporthallen angeboten werden. Weiter ist eine Teilbarkeit der Sporthalle und der notwendigen zusätzlichen Garderoben eingeplant. Dadurch entstehen auf der Schulanlage Stägenbuck insgesamt 4 Turnhalleneinheiten.

Die Anforderungen an die Hindernisfreiheit können mittels zusätzlicher Lifte erfüllt werden. Eingeplant sind hindernisfreie Zugänge für alle 4 Turnhalleneinheiten sowie die hindernisfreie Erreichbarkeit aller Geschosse der Primar- und der Sekundarschule mit Hauptnutzungen. Die Umgebungsgestaltung nimmt Bezug auf die Setzung der Neubauvolumen. Die weitergehende Planung des Aussenraums, unter anderem die genaue Positionierung der Auto- und Veloabstellplätze sowie die Einplanung von gedeckten Aufenthaltsflächen im Pausenbereich, werden nach bewilligtem Projektierungskredit in der Vor- und Bauprojektphase vertieft behandelt (komplette Plandokumentation siehe Beilage 03 / Gegenüberstellung Rhythmusprogramm Primarstufe zu Planungsstand Machbarkeitsstudie siehe Beilage 10).

2.3 Plausibilisierung des Raumbedarfs

Da sich das Projekt nur schon für die Realisierung auf einen Zeitraum bis 2035 erstreckt und die Schulanlage Stägenbuck danach für die nächsten Generationen ein wichtiger Pfeiler in der Schullandschaft der Sekundar- und der Primarschule sein wird, hat das Steuergremium den Raumbedarf



vertieft plausibilisiert. Grundlage bilden die jährlich aktualisierten Prognosen der Firma Eckhaus, welche seit dem letzten Jahr auch um eine Langzeitperspektive bis 2055 erweitert wurde (Letzter Prognosestand 13. Mai 2025, Beilage 04).

Für die Primarschule ist bis ins Schuljahr 2039/40 in den Prognoseeinheiten Stägenbuck und Flugfeld mit ca. 18 Primar- und 6 Kindergartenklassen zu rechnen (siehe Grafik unten, mittleres Szenario gemäss Prognosen der Firma Eckhaus). Zusammen mit den externen Kindergärten entspricht dies der geplanten Betriebsgrösse der Schulanlage Stägenbuck. Die Schulanlage Flugfeld wird demnach freigespielt, um den Raumbedarf bis 2055 decken zu können. Die Langzeitperspektive geht in diesem Zeitraum von zusätzlichen 10 - 12 Klassen aus, wobei dem Flugfeld mit zusätzlichen 1'200 Einwohnerinnen und Einwohnern das grösste Wachstumspotential zugewiesen wird.

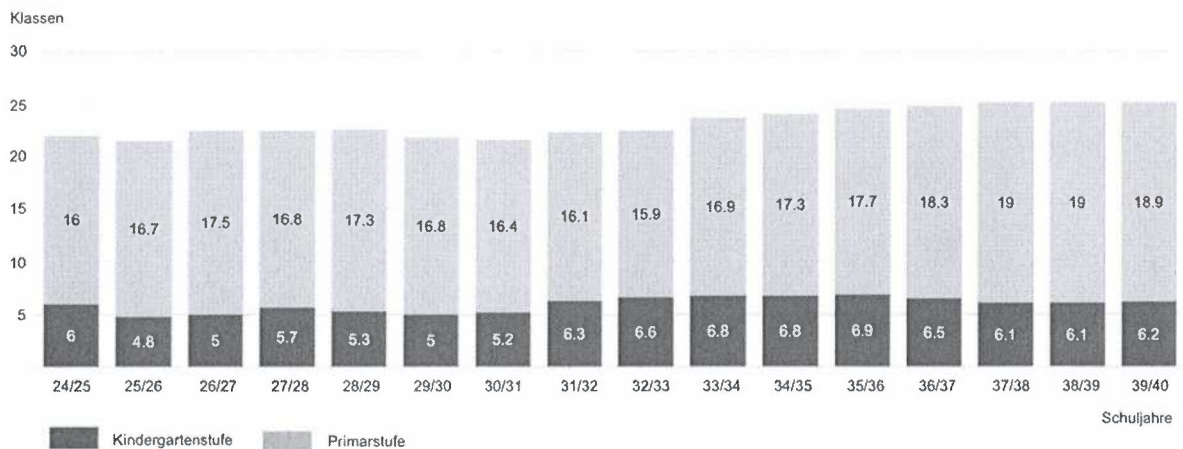


Abbildung: Klassenprognose Prognoseeinheit Stägenbuck und Flugfeld (mittleres Szenario)

Für die gesamte Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach geht die Prognose bis ins Schuljahr 2039/40 von ca.43 Klassen aus. In der Langzeitperspektive werden über die gesamte Sekundarschule bis 2055 ca. 53 Klassen ausgewiesen. Die Kapazität für die bereits ausgebaute Schulanlage Grüze (maximale Betriebsgrösse 34 Klassen) und für die noch auszubauende Schulanlage Stägenbuck (18 Klassen) würde 52 Klassen betragen. Dies entspricht in etwa der prognostizierten Klassenzahl der Langzeitperspektive (siehe Grafik unten, mittleres Szenario gemäss Prognosen der Firma Eckhaus).

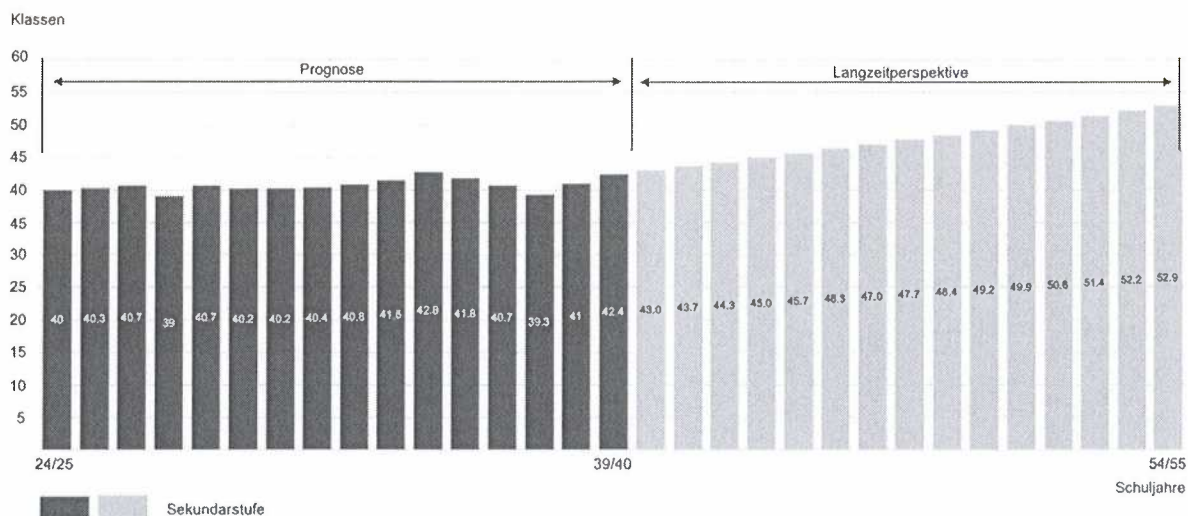


Abbildung: Klassenprognose Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach (mittleres Szenario)

Der Bedarf an Betreuungsräumen ist ebenfalls einem grossen Wandel ausgesetzt. Für ein künftiges Betreuungsangebot (Mittagstisch) möchte die Sekundarschule Schulräume mit möglichst grosser Nutzungsflexibilität erstellen. Dies wird vor allem im Erweiterungsbau der Sekundarschule möglich sein. Auf der Primarstufe wird für die Schulanlage Stägenbuck ein Nutzungsanteil von 35% angestrebt. Das heisst, für ca. 150 Schülerinnen und Schüler soll über Mittag (meistbesuchte Module der Tagesstrukturen) ein Platz angeboten werden können.

Das vorliegende Raumprogramm widerspiegelt den künftigen Schulraumbedarf für die Primar- und die Sekundarschule. Feinabstimmungen und Konkretisierungen, wie auch die Festlegung der notwendigen Raumbeziehungen, werden vor Projektierungsbeginn in einem Projektpflichtenheft festgehalten und in der weiteren Projektierung berücksichtigt.

2.4 Grobkostenschätzung

Die Baumanagementunternehmung GMS-Partner hat im Jahr 2019 auf der Basis des vorliegenden Projektvorschlags eine Grobkostenschätzung erstellt. Im August 2024 haben GMS-Partner die Gesamtkosten für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck an die Teuerung angepasst. Insgesamt werden die Kosten für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage auf ca. 107 Mio. Franken geschätzt. Darin sind ca. 9 Mio. Franken für die Provisorien während der Bauzeit enthalten. Die Schätzung der Kosten für das Provisorium basiert auf einem Raumprogramm für 18 Sekundarschulklassen (Aktualisierte Grobkostenschätzung siehe Beilage 05). Weitere Ausführungen zum Provisorium folgen im Kapitel 2.11).



| | Total | Primarschule | Sekundarschule | Gemeinsame Anlageteile |
|---------------|-----------------------|---------------|----------------|------------------------|
| | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Zwischentotal | 97'869'000.00 | 42'733'000.00 | 36'358'000.00 | 18'778'000.00 |
| Provisorium | 9'252'000.00 | | | |
| Total | 107'121'000.00 | | | |

Tabelle: Grobkostenschätzung, inkl. 8.1% MWST (gemeinsame Anlageteile: Aula, Sporthalle und Umgebungsarbeiten)

2.5 Subventionen

Bezüglich möglicher Subventionen durch die kantonale Denkmalpflege verweist diese auf die gesetzlich verankerte Selbstbindung. Diese sieht vor, dass für Gebäude im Eigentum des Gemeinwesens eine besondere Sorgfaltspflicht gilt und dass das öffentliche Gemeinwesen sich an die Regeln halten muss, welche es selber gesetzt hat. In Ausnahmefällen können für besonders aufwändige Einzelmassnahmen Beiträge gesprochen werden. Ob bei der Schulanlage Stägenbuck entsprechende Subventionsmöglichkeiten bestehen, muss im Rahmen des Vor- und Bauprojekts geprüft und gegebenenfalls durch die Bauherrschaft beim Kanton beantragt werden. Entscheidungsinstanz ist die Baudirektion des Kantons Zürich.

Weitere Fördergelder können vom Gebäudeprogramm insbesondere bei der Wärmerzeugung erwartet werden, vom Sportfonds des Kantons Zürich für die Sanierung der bestehenden Turnhallen, sowie aufgrund des Energiegesetzes und der darin verankerten Förderung der Produktion von Elektrizität aus erneuerbaren Energien bei der Erstellung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern.

2.6 Erdbebensicherheit

In der Regel erfolgen die vertieften Analysen zur Erdbebensicherheit in der Vorprojektphase. Um die Fragestellungen des damals noch offenen Postulats beantworten zu können, hat die Primarschule durch das Bauingenieurbüro Synaxis AG vom Primarschulhaus, von der Einfachturnhalle und von der Sporthalle eine Erdbebenanalyse durchführen lassen. Gemäss den vorliegenden Untersuchungen kann bei allen drei Gebäuden der jeweils geforderte Erfüllungsfaktor erreicht werden. Dies bedeutet, dass die drei Gebäude als erdbebensicher beurteilt werden und keine baulichen Zusatzmassnahmen getroffen werden müssen. Da der Sekundarschulteil typengleich erstellt worden ist, kann auch dort mutmasslich mit einem gleichen oder zumindest ähnlichen Resultat gerechnet werden.

2.7 Wärmeschutzmassnahmen Bestandsgebäude

Unter Wahrung der denkmalpflegerischen und energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle der Bestandsbauten wurden in Zusammenarbeit mit der BWS Bauphysik AG verschiedene energetische Sanierungsmassnahmen modellhaft geprüft. Unter Berücksichtigung aller Bauteile der Gebäudehülle (Dächer, Böden Fenster, Wände und Türen) kann mit dem Ersatz der Fenster, der teilweisen Innenisolation bei den Klassenzimmern und ohne zusätzliche Aussendämmungen bei den Fassaden der massgebende Umbau-Grenzwert nahezu erreicht werden. Auch ist zu beachten, dass gemäss den gültigen Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich und namentlich bei schützenswerten Bau-



ten die Anforderungen angemessen reduziert werden können, wenn die volle Erfüllung nur mit unverhältnismässigem Aufwand erreicht werden kann.

2.8 Brandschutz

Um bereits zu einem frühen Zeitpunkt eine möglichst hohe Planungssicherheit zu erreichen, wurden auch die brandschutztechnischen Anforderungen durch einen Brandschutzexperten beurteilt. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass mittels zusätzlicher Fluchtwegtüren - welche vom bestehenden Fluchtwegkorridor direkt ins Freie führen - sowie durch den Einsatz von Brandfalltüren innerhalb der bestehenden Fluchtwegkorridore die gültigen Brandschutzvorschriften eingehalten werden können. Im Rahmen der weiteren Projektierung soll auch vertieft geklärt werden, inwieweit die weitläufigen Erschliessungsbereiche von Brandschutzanforderungen befreit werden können.

2.9 Wärmeerzeugung

Die Energieversorgungssituation hat sich seit der Ersterstellung des ersten Berichts im Jahr 2019 geändert. Daher wurde dieser Bericht aktualisiert (siehe Beilage 06). Das Energieholzpotential im Kanton Zürich spricht nicht für neue Holzheizungen, wenn Alternativen verfügbar sind. Die Varianten mit Energieholz wurden daher von der Machbarkeit und dem Variantenvergleich ausgeschlossen. Im Bereich der Wärmepumpe gab es in den letzten Jahren auch grosse Veränderungen. Für grössere Anlagen werden vermehrt auch Luft-Wasser-Wärmepumpen eingesetzt. Aufgrund der aktualisierten Berechnungen wird jedoch weiterhin eine Erdsonden-Wärmepumpe als die insgesamt vorteilhafteste Variante eingeschätzt (Vergleich der Jahreskosten). Dabei wird die im ersten Konzept vorgesehene Gasheizung für die Spitzendeckung mit einem grösseren Erdsondenfeld kompensiert. Die finale Evaluation hat im Rahmen der Projektierungsarbeiten zu erfolgen. Insbesondere der Anschluss an ein bis dann allenfalls geplantes und baureifes Fernwärmenetz wäre eine attraktive Alternative. Auch Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dächern der Ersatzneubauten und der Sport- und Turnhallen auf einer möglichst grossen Dachfläche vorgesehen.

2.10 Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege wurde in den Planungsprozess einbezogen. Gemäss Auskunft der kantonalen Denkmalpflege gilt das Projekt auch mit den seit dem Projektwettbewerb vorgenommenen Anpassungen als bewilligungsfähig. Auch in der weiteren Planung soll die Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege fortgeführt werden.

Das Postulat zur Schulanlage Stägenbuck wollte u.a. die Mehr- und Minderkosten für denkmalpflegerische Aufwände ausgewiesen haben. Im Rahmen eines Workshops mit Bauexperten wurden diese anhand der Kostengliederung gemäss der Grobkostenschätzung qualitativ beschrieben. Unter Berücksichtigung aller darin aufgeführten Aspekte ist sich die Expertengruppe einig, dass sich die baulichen Mehrkosten aufgrund denkmalpflegerischer Anforderungen im tiefen einstelligen Prozentbereich, das heisst zwischen 3 bis 5% der gesamten Baukosten, bewegen werden. Dazu gehören Aufwände für Voruntersuchungen (beispielsweise Farbschichtungen in Innenräumen und an den Fassaden), die Wiederherstellung des formbestimmenden Dachrandabschlusses mit Bemalung, die Wiederinszenierung der Farbigekeit in den Erschliessungsbereichen, die Sanierung der bestehenden Brunnenanlage als Identitätsstiftendes Bauelement im Aussenraum, aber auch das Schützen von bestehender Bausubstanz während den laufenden Bauarbeiten.



Im Weiteren wird sich die Denkmalpflege während den Projektierungsarbeiten vor allem für den Erhalt von Bausubstanz einsetzen, was nicht zwingend zu Mehrkosten führen wird. Was hingegen erfahrungsgemäss bei Sanierungsprojekten sehr aufwendig ist, ist die Koordination der einzelnen Anforderungen wie Brandschutz, Gewährleistung der Hindernisfreiheit, Wärmedämmvorschriften und dem Denkmalschutz. Diese Koordination verursacht einen hohen Planungsaufwand. Dieser zusätzliche Planungsaufwand ist mit einem Umbauszuschlag von 20% auf die Planerhonorare berücksichtigt, kann aber nicht allein dem Denkmalschutz zugewiesen werden.

2.11 Etappierung, Gesamtterminplan und Bedarf an Provisorien

Etappierung

Es ist eine Realisierung in zwei Etappen vorgesehen. So können die gleichen Provisorien zweimal genutzt werden: zuerst durch die Sekundarschule während der Realisierung des Sekundarschulanteils und danach durch die Primarschule während der Realisierung des Primarschulanteils. In der Etappe der Primarschule ist auch der Ersatzneubau beim heutigen Hallenbadstandort vorgesehen. Ob dieser Ersatzneubau zeitgleich mit der Sanierung des Primarschulhauses, oder ob zuerst der Ersatzneubau erstellt und dann das Primarschulhaus saniert werden soll (in diesem Fall könnte der Ersatzneubau während der Sanierung des Primarschulgebäudes durch die Primarschule bereits genutzt werden, was den Raumbedarf des Provisoriums für die Primarschule mindern würde), wird im Rahmen der weiteren Projektierungsarbeiten vertieft untersucht.

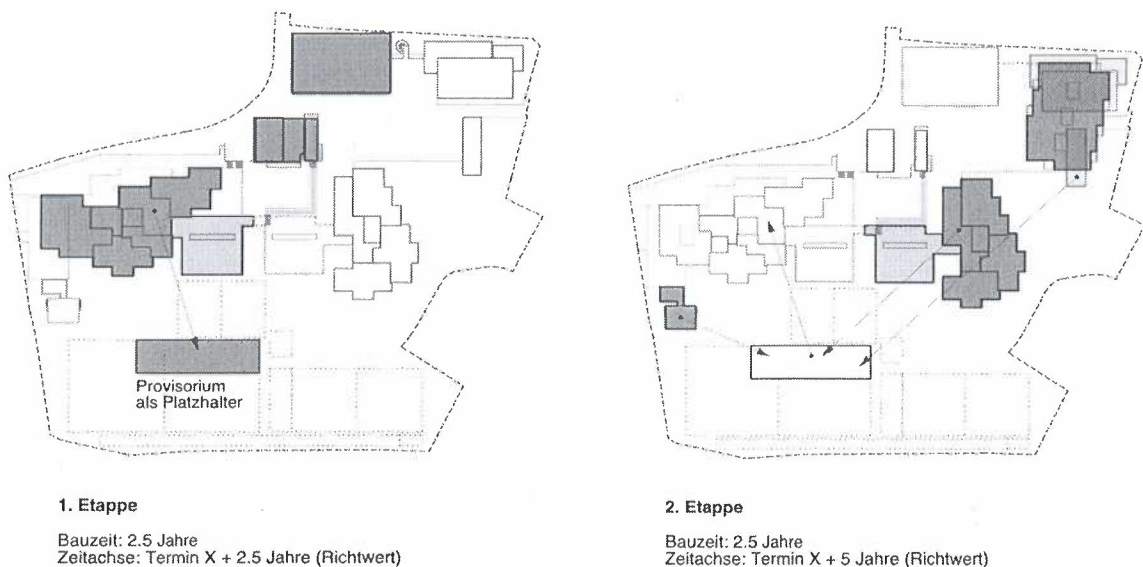


Abbildung: Darstellung der zwei Etappen



Gesamtterminplan

Gemäss untenstehendem Gesamtterminplan ist ab der Genehmigung des Projektierungskredits bis zur Vollendung mit einer Projektierungs- und Realisierungszeit von ca. 9 Jahren zu rechnen. Darin eingerechnet ist auch der Zeitraum für die Beantragung eines Baukredits. Es ist vorgesehen den effektiven Antrag im Sommer 2025 durch die Behörden freigeben zu lassen, so dass die Bevölkerung im Sommer 2026 über den Projektierungskredit abstimmen kann. Bei einer Abstimmung über den Baukredit im Mai 2029 und der Fertigstellung des neuen Hallenbads Ende 2027, muss das bestehende Hallenbad über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren zwischengenutzt oder stillgelegt werden.

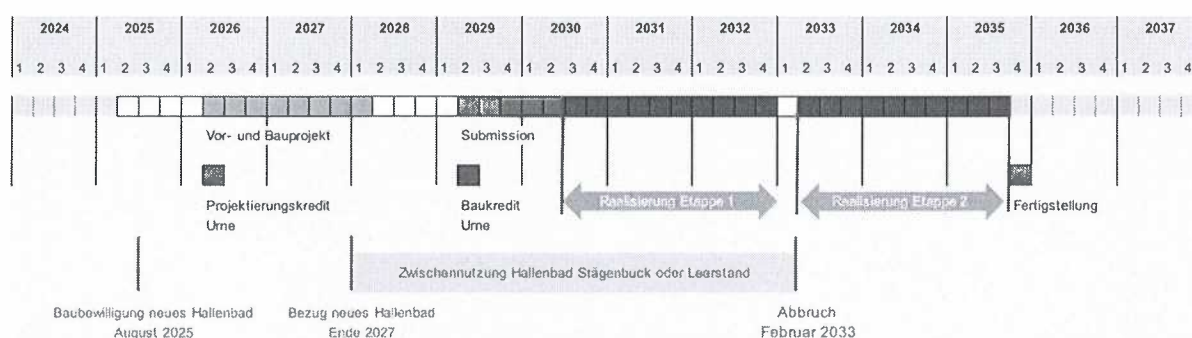


Abbildung: Gesamtterminplan

Bedarf an Provisorien

Der effektiv notwendige Bedarf an provisorischem Schulraum für die Sekundar- und die Primarschule während der Bauphase muss im Rahmen der Projektierung vertieft geklärt werden. Ziel muss es sein, einen verlässlichen Schulbetrieb bei vertretbaren Kosten sicherzustellen. Nebst der Erstellung eines Provisoriums auf der Schulanlage sind auch Mietungen von bestehenden Liegenschaften, die Nutzung von anderweitigen Provisorien und auch die Ausschöpfung von bestehenden Kapazitäten zu überprüfen. Für die Primarschule ist insbesondere der temporäre Schulraum am Standort Sonnenberg einzubeziehen.

2.12 Termine Phase Projektierung

Nach Freigabe des Projektierungskredits durch den Souverän rechnet das Steuergremium Stägenbuck für die Phasen Vor- und Bauprojekt mit einer Bearbeitungszeit von 3 Jahren, bis der Baukredit zur Abstimmung kommt. Gleichzeitig mit dem politischen Prozess für den Baukreditantrag soll auch das Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Bei einer Abstimmung über den Projektierungskredit im Juni 2026 sind folgende Bearbeitungsphasen vorgesehen:

- Abstimmung: 14. Juni 2026
- Vorprojekt: Sommer 2026 – Frühling 2027
- Bauprojekt: Frühling 2027 – Frühling 2028
- Baubewilligungsverfahren: ab Sommer 2028
- Baukredit: Sommer 2029



2.13 Planerteam und Bauherrenunterstützung

Folgende Planungsbüros können bei einem positiven Kreditentscheid aufgrund des durchgeführten Projektwettbewerbs beauftragt werden:

- Architektur: Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG, 8004 Zürich
- Landschaftsarchitektur: Appert Zwahlen Partner AG, 6330 Cham
- Baumanagement: GMS Partner AG, 8058 Zürich-Flughafen
- Bauingenieurwesen: Synaxis AG, 8050 Zürich

Den Zuschlag für die Bauherrenunterstützung hat aufgrund einer Submission im offenen Verfahren Basler & Hofmann erhalten. Zurzeit übernimmt Cédric Perrenoud, als ehemaliger Mitarbeiter und mittlerweile Inhaber der Firma Immoprogress AG, diese Funktion als Subplaner von Basler & Hofmann. Mit erfolgreicher Kreditabstimmung sollen die Projektierungsarbeiten dann wieder direkt durch Basler & Hofmann begleitet werden.

Folgende Planungsleistungen müssen noch beschafft werden:

- Haustechnikplanung (HLKSE): offene Verfahren
- Brandschutzplanung: Einladungs- oder freihändiges Verfahren
- Bauphysik: Einladungs- oder freihändiges Verfahren
- weitere Spezialdisziplinen gemäss Tabelle im Kapitel 11.2

Für einen zielgerichteten Start der Projektierungsarbeiten ist der frühzeitige Einbezug der Haustechnikplanung bereits in der Vorprojektphase wichtig. Sämtliche Submissionsunterlagen sollen noch vor den Abstimmungen über den Projektierungskredit erstellt werden, damit unmittelbar nach einer erfolgreichen Abstimmung die Submission durchgeführt werden kann. Dadurch geht bei einem positiven Volksentscheid keine Zeit verloren.

Mit Start der Projektierungsarbeiten sollen auch ein Projektpflichtenheft (Auflistung der Projektanforderungen an den Bau und Betrieb) und ein Projekthandbuch (Regelung der Zusammenarbeit beider Behörden und des Planungsteams, im Einklang mit dem Zusammenarbeitsvertrag gemäss Kapitel 7) vorliegen. Das Steuergremium plant, diese Planungsgrundlagen bis zur Urnenabstimmung zu erarbeiten.

Die Aufwendungen für die Erarbeitung des Projektpflichtenheftes, des Projekthandbuchs und die Submissionsunterlagen für die Haustechnikplanung können noch innerhalb der bewilligten Kredite erarbeitet werden.

3 Verweis auf Legislaturziel

Untenstehende Legislaturziele stehen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projektierungskredit:

Legislaturziele Primarschule Dübendorf

Lebensraum Schule:

- *Die Primarschule Dübendorf gestaltet den Lebensraum Schule für die schulische und die ausser-schulische 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.

Legislaturziele Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach (im Bereich Infrastruktur)

Absichten

«Die Gestaltung der Schulräume ermöglicht sich verändernde Formen der Unterrichtsorganisation und des Lernens. Die Infrastruktur der Sekundarschule Dübendorf Schwerzenbach wird der steigenden Schülerzahl und den veränderten Erwartungen an eine Betreuung gerecht. Darüber werden die Immobilien der Schule Instand gehalten und nach dem aktuellen Stand der Technik energetisch sinnvoll saniert.»

Zielzustand

«Die Nutzungsmöglichkeiten der Schulräume werden den aktuellen und den zukünftigen Bedürfnissen gerecht. Angesichts der steigenden Schülerzahl und der veränderten Erwartungen an eine Betreuung steht genügend Schulraum zur Verfügung. Die notwendigen zyklischen Instandsetzungen sind umgesetzt.»

Geplante Massnahmen:

- Kontinuierlicher Abgleich der Schülerzahlprognosen (Studie Eckhaus) mit der vorhandenen Infrastruktur.
- Schnittstellen mit den Projekten der politischen Gemeinden Dübendorf und Schwerzenbach laufend abgleichen.
- Ein Instandhaltungskonzept über alle Schulanlagen erstellen und umsetzen.
- In den Steuergruppen der Schuleinheiten unterrichtsbezogene Innovationen und ihre Auswirkungen auf die Schulräume benennen. Zuhanden Schulraumplanung kommunizieren und diskutieren. Mit den vorhandenen Ressourcen abgleichen und gegebenenfalls die neuen Bedürfnisse in der zukünftigen Schulraumplanung und -gestaltung einbeziehen.

Legislaturziele Stadt Dübendorf

Innovationsstadt:

«Dübendorf bekennt sich auch im Bildungsbereich zu innovativen Lösungen und wird diese weiterentwickeln, ausbauen und stärken.»

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.»



4. Bezug zu Gesamtentwicklungskonzept

Die Primarschule Dübendorf hat ein Gesamtentwicklungskonzept erarbeitet, welches über alle Schulstandorte den zur Verfügung stehenden Schulraum abbildet und gegenüber den Schülerprognosen das Defizit oder die Raumreserve aufzeigt. Das Konzept bindet auch den Raumbedarf für die Betreuung, den Raumbedarf an Turnhallen und den Instandsetzungsbedarf der Schulgebäude mit ein.

Die Primarschule setzt auf die bewährten Quartierschulen. Die einzelnen Quartiere entwickeln sich unterschiedlich. Darauf reagiert das Gesamtentwicklungskonzept mit dem Aufzeigen der notwendigen baulichen Massnahmen pro Schulanlage. Seit den 2020er Jahren führt die Primarschule jährlich ein sogenanntes Monitoring durch. Basierend auf den aktualisierten Schülerprognosen (Firma Eckhaus AG, Zürich) werden die geplanten baulichen Massnahmen überprüft und bei Bedarf justiert. Der Erweiterungsbau beim Schulhaus Högler, das Schulhaus Three Point, der Neubau Birchlen und auch der temporäre Schulbau auf der Schulanlage Sonnenberg basieren auf diesem jährlich plausibilisierten Gesamtentwicklungskonzept.

Die Schulanlage Stägenbuck ist seit jeher ein wichtiger Pfeiler in der Schullandschaft der Primarschule Dübendorf und war über lange Jahre auch das grösste Primarschulhaus in Dübendorf. Die notwendige Sanierung der Schulanlage und der Ausbau entlang der Klassenprognosen und dem Raumbedarf für die Betreuung waren bereits in den 2010er Jahren Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzepts. Nachdem die oben genannten Bauvorhaben nun realisiert oder in Bau sind, ist die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck der nächste wichtige Baustein in der Umsetzung des Gesamtentwicklungskonzepts.

Auf der Sekundarstufe ist die Erarbeitung eines Gesamtentwicklungskonzept einfacher, weil die Zuweisung der Schüler- und Schülerinnen nicht auf dem Prinzip der Quartierschulen basiert. Die Raumbereitstellung ist deshalb flexibler. Die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach hat zwei Schulstandorte: Das Schulhaus Grüze und das Schulhaus Stägenbuck. An diesen beiden Standorten möchte die Sekundarschulpflege auch in den nächsten Jahrzehnten festhalten. Der letzte Ausbau der Schulanlage Grüze wurde 2023 in Betrieb genommen. Folgerichtig ist nun die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck der wichtige nächste Baustein für die Schullandschaft der Sekundarschule.

5. Hinweis zu Finanzplan und Budget

Primarschule (Stadt Dübendorf)

Im Investitionsprogramm 2024-2028 sind seitens der Primarschule (Stadt Dübendorf) die untenstehenden finanziellen Mittel eingeplant. Diese werden aufgrund der neunten Kostenberechnungen im Investitionsprogramm 2025-2029 angepasst werden.

| Investitionsprogramm Stand 2024-2028 | | | Investitionsprogramm Stand 2025-2029 (Planungsstand Mai 2025) | | |
|--------------------------------------|---------------|--------------|--|---------------|--------------|
| 2026 | Projektierung | 0 | 2026 | Projektierung | 500'000.00 |
| 2027 | Projektierung | 1'600'000.00 | 2027 | Projektierung | 2'000'000.00 |
| 2028 | Projektierung | 1'600'000.00 | 2028 | Projektierung | 1'000'000.00 |
| 2029 | Projektierung | 170'000.00 | 2029 | Projektierung | 100'000.00 |
| Total | 2027-2029 | 3'370'000.00 | Total | 2027-2029 | 3'600'000.00 |



Sekundarschule

Im Mehrjahresprogramm der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach sind die untenstehenden finanziellen Mittel eingeplant (Stand 22. August 2024). Diese werden aufgrund der neuen Kostenberechnungen im nächsten Mehrjahresprogramm angepasst werden.

| Mehrjahresprogramm (Stand 22.08.2024) | | |
|---------------------------------------|---|--|
| | PG Sanierung Schulanlage Stägenbuck (IR01000) | Provisorischer Schulraum bei Sanierung- und Erweiterung Stägenbuck (IR01042) |
| 2026 (Projektierung) | 3'200'000.00 | |
| 2027 (Projektierung) | 170'000.00 | 500'000.00 |
| 2028 (Projektierung) | 1'310'000.00 | 500'000.00 |
| 2029-2033 | 46'655'000.00 | 3'000'000.00 |

6. Dringlichkeit

Wie in der Ausgangslage dargelegt, wurde die Schulanlage Stägenbuck in den 70er Jahren erstellt. Die Bausubstanz erweist sich zwar als sehr robust, aber nach 50 Jahren Schulbetrieb und einer Nutzung durch Tausende Schülerinnen und Schüler besteht ein grosser Sanierungsbedarf. Selbstverständlich wurden in den vielen Betriebsjahren auch Instandhaltungsmassnahmen durchgeführt. So wurden u.a. die Klassenzimmer aufgefrischt und haustechnische Installationen soweit möglich an den Stand der Technik angepasst. Aber eine grosszyklische Gesamtanierung wurde bis anhin noch nicht durchgeführt. Dies erklärt auch der dem Schulhaus zugewiesene hohe denkmalpflegerischen Wert, weil eben noch viel originale Bausubstanz vorhanden ist.

Weiterer dringender Handlungsbedarf wird beim heutigen Hallenbad aufkommen, wenn dereinst das neue Hallenbad in Betrieb genommen werden kann. Dann kann nämlich auch der Schwimmbadbetrieb auf der Schulanlage Stägenbuck eingestellt werden. Dies ist auch dringend notwendig, weil Ersatzteile für die Schwimmbadtechnik nicht mehr vorrätig sind und der Betrieb künftig nicht mehr sichergestellt werden könnte. Damit wird eine neue Nutzung oder eben ein Ersatzneubau an gleicher Stelle eine unausweichliche Massnahme werden.

Mit dem Ausbau der Schulanlage Grüze für die Sekundarschule und dem Neubau des Schulhauses Birchlen ist der auf der Schulanlage Stägenbuck zusätzlich geschaffenen Schulraum weniger dringend. Aber betrachtet man den langen Planungs- und Realisierungszeitraum für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck (geplante Fertigstellung in der Mitte der 2030er Jahren) ist ein Start der vertieften Projektierungsarbeiten angezeigt, so dass Engpässe und provisorische Lösungen möglichst vermieden werden können.

7. Organisation und Zusammenarbeit Stadt und Sekundarschulgemeinde

Um die Zusammenarbeit zwischen den beiden Gemeinden gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen vertraglich zu regeln, wird einen Zusammenarbeitsvertrag nach §72 Gemeindegesetz abgeschlossen. Dieser Vertrag liegt im Entwurf diesem Bericht bei (siehe Beilage 7) und gilt nur für die Projektierungsphase. Folgende Themen werden in diesem Vertrag u.a. festgelegt:



- Die Personelle Zusammensetzung der Planungskommission
- Das Stimm- und Antragsrecht innerhalb der Planungskommission
- Die Finanzkompetenzen der Planungskommission

Wird der Projektierungskredit angenommen, werden die Stadt Dübendorf und die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach auf dieser Basis den Vertrag abschliessen.

In der Miteigentumsordnung der Schulanlage Stägenbuck werden die Rechte und Pflichten betreffend die Nutzung und den Unterhalt der Schulanlage geregelt. Dieses Rechtsdokument wurde im März 1993 von der Primarschule und der Sekundarschule genehmigt (siehe Beilage 8). Diese Miteigentumsordnung wird erst mit dem Baukreditantrag und mit juristischer Unterstützung aktualisiert.

8. Konsequenzen einer Ablehnung

Bei einer Ablehnung des Projektierungskredits würde sich zunächst die Frage stellen, welche Alternative sich der Stadt Dübendorf und der Gemeinde Schwerzenbach im Umgang mit der bestehenden Schulanlage bieten. Eine Entlassung aus dem Inventar schützenswerter Bauten und damit die Möglichkeit an gleicher Stelle einen Ersatzneubau zu realisieren, wurde bereits Anfang der 2020er Jahren im Rahmen der Beantwortung des Postulats Hubers (siehe Ausführungen im Kapitel 1, Ausgangslage) vertieft untersucht und auch auf politischer Ebene erfolglos angestossen. Die beiden Gemeinden hätten keine andere Möglichkeit, als das Schulhaus auf lange Frist stillzulegen oder eben ein neues Sanierungsprojekt zu erarbeiten. Da, wie Kapitel 4 beschrieben, das Schulhaus Stägenbuck ein wichtiger Eckpfeiler in der Schullandschaft der beiden Gemeinden ist, wäre letzteres der folgerichtige Schritt. Ein neues Sanierungsprojekt würde aber ein neues Auswahlverfahren (Projektwettbewerb) in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege bedeuten, also gewissermassen zurück auf Feld 1. Betrachtet man beim vorliegenden Projekt den Zeitraum zwischen der Durchführung des Projektwettbewerbes in den Jahren 2015-2016 und heute, lässt sich ableiten, was für eine enorme Zeitverzögerung eine Ablehnung des Kredits nach sich ziehen würde.

Entsprechend wären bei einer Ablehnung mit grosser Wahrscheinlichkeit Sanierungsmassnahmen angezeigt, welche partiell und nicht über die ganze Schulanlage koordiniert, durchgeführt werden müssten. Auch wären diese Massnahmen nicht mit einem Ausbau der Schulanlage koordiniert. Letztlich wären in der Summe ebenfalls hohe Investitionen notwendig, ohne dass diese nachhaltig in ein grösseres Ganzes investiert wären.

9. Begründung der beantragten Lösung

Mit dem vorliegenden Sanierungs- und Erweiterungsprojekt investieren die Stadt Dübendorf und die Schulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach in einen wichtigen Eckpfeiler der Schullandschaft beider Gemeinden. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit zwischen den Vertretern beider Gemeinden und den zuständigen Behörden (Primarschulpflege, Sekundarschulpflege und Stadtrat) und dem Einbezug der Nutzerschaft erarbeitet. Das Projekt berücksichtigt sowohl die denkmalpflegerischen als auch die verfahrenstechnischen Anforderungen. Es berücksichtigt weiter den langfristig notwendigen Schulraum am Standort Stägenbuck und ermöglicht es, trotz denkmalpflegerischen Auflagen, künftig einen modernen Schulunterricht führen zu können. Aus der Perspektive der Nachhaltigkeit, wird allein mit dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz ein essenzieller Beitrag zur Minderung der CO₂-Emissionen geleistet. Mit dem Projekt bietet sich auch die Chance erneuerbare Energiequellen für die Wärmeerzeugung und die Elektrizitätsgewinnung zu installieren. Und nicht zuletzt, bietet die bean-



tragte Lösung auch die Antwort auf die Frage nach dem Umgang mit dem künftig auf der Schulanlage Stägenbuck nicht mehr benötigten Hallenbad.

10. Investitionskosten

10.1 Bis heute aufgelaufene Kosten

Von 2009 bis 2012 wurde für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck erste Planstudien erarbeitet, die jedoch nur den Arealbereich der Primarschule berücksichtigten. Auf Anregung des Stadtrats, die gesamte Schulanlage zu sanieren und zu erweitern, wurde im Anschluss mit der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach das gemeinsame Projekt gestartet. Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung hat Basler & Hofmann den Zuschlag für die Bauherrenunterstützung erhalten. Basler & Hofmann hat auch den Projektwettbewerb organisiert und begleitet, welches die Grundlage bildet für den aktuellen Projektvorschlag. Für die Durchführung einer optionalen Bereinigungsstufe (vertiefte Ausarbeitung von vier Wettbewerbseinreichungen) haben beide Schulpflegen 2017 zusätzliche Mittel gesprochen. Ein weiterer Nachtragskredit umfasste eine Projektüberarbeitung um die Kosten zu reduzieren, sowie einen Kreditanteil, um die Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Postulat „Vorgehen bezüglich Gesamtsanierung/Erweiterung Schulhaus Stägenbuck und Denkmalschutz“ vom 6. November 2017 (Gemeinderat Geschäft 167/2017) zu klären. Die bis heute aufgelaufenen Kosten für die Projektentwicklung der Schulanlage Stägenbuck und der Kostenstand für die Primarschule und die Sekundarschule können den untenstehenden Tabellen entnommen werden.

Primarschule Dübendorf

| Kredite | Beschlüsse | Datum | Betrag |
|---|---|------------|-------------------|
| | | | Fr. |
| Vorleistungen | Gemeinderat: GR Geschäft Nr. 6/2014 | 01.12.2014 | 214'520.75 |
| Planungskredit für Durchführung eines Projektwettbewerbs | Gemeinderat: GR Geschäft Nr. 6/2014 | 01.12.2014 | 239'000.00 |
| Zusatzleistungen und Durchführung optionale Bereinigungsstufe | Primarschulpflege: 06/16-17 | 04.04.2017 | 95'000.00 |
| Vorbereitung der Projektüberarbeitung | Primarschulpflege; 09/17-18 | 22.05.2018 | 25'000.00 |
| Projektüberarbeitung und vertiefte Abklärungen (Zusatzkredit) | Gemeinderat: GR Geschäft Nr. 20/2018 | 10.12.2018 | 310'000.00 |
| | Total | | 883'520.75 |
| | Ausgaben bis 30.11.2022 | | -715'774.77 |
| | Restguthaben per Ende 2022 | | 167'745.95 |



| | | |
|--|----------------------------|-------------------|
| | Ausgaben bis 31.12.2024 | 19'881.85 |
| | Restguthaben per Ende 2024 | 147'864.10 |

*Tabelle: Bis heute aufgelaufene Kosten Primarschule, inkl. MWST
(siehe auch Sitzung Primarschulpflege Nr.07/22-23 vom 13.12.2022)*

Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach

Die Sekundarschule hat zeitgleich mit der Primarschule ebenfalls die jeweiligen Kreditbewilligungen durchgeführt. Aufgrund anderer Finanzkompetenzen und Zuständigkeiten unterscheidet sich die Übersicht von derjenigen der Primarschule.

| Kredite | Beschlüsse | Datum | Kreditbetrag |
|--|---|------------|-------------------|
| | | | Fr. |
| Vorleistungen | div. Kredite 14.05.2013 bis 04.02.2014 | | 136'123.00 |
| Planungskredit für Durchführung eines Projektwettbewerbs | Schulgemeindeversammlung vom 23.09.2014 | 23.09.2014 | 239'000.00 |
| Durchführung optionale Bereinigungsstufe | Schulpflegesitzung | 23.05.2017 | 45'000.00 |
| Vorbereitung der Projektüberarbeitung | Schulpflegesitzung | 10.07.2018 | 25'000.00 |
| | Total | | 445'123.00 |
| Kredite abgerechnet | Schulgemeindeversammlung | 10.12.2019 | 468'838.07 |

| | | | |
|----------------------|----------------------------|------------|-------------------|
| Projektüberarbeitung | Schulgemeindeversammlung | 04.12.2018 | 270'000.00 |
| | Total | | 270'000.00 |
| | Ausgaben bis 30.11.2022 | | -149'645.45 |
| | Restguthaben per Ende 2022 | | 120'354.55 |
| | Ausgaben bis 31.12.2024 | | 20'421.85 |
| | Restguthaben per Ende 2024 | | 99'932.70 |

*Tabelle: Bis heute aufgelaufene Kosten Sekundarschule, inkl. MWST
(siehe auch Sitzung Sekundarschulpflege 2023-00 7 vom 17.01.2023)*



10.2 Zusammenstellung Projektierungskredit

Der Projektierungskredit ist auf der Basis des der Grobkostenschätzung vom 19. August 2024 und gemäss den Honorarkonditionen aus dem Projektwettbewerb berechnet worden. Insgesamt belaufen sich die Honorarleistungen für die Phasen Vor- und Bauprojekt, inkl. der Baubewilligungsphase auf Fr. 7'200'000.00.

| | Phase Vorprojekt | Phase Bauprojekt + Baubewilligung |
|---|---------------------|---|
| | Fr. | Fr. |
| Fachplanungen | | |
| Architektur und Baumanagement | 835'000.00 | 2'180'000.00 |
| Tragwerksplanung | 195'000.00 | 580'000.00 |
| Landschaftsarchitektur | 105'000.00 | 180'000.00 |
| Heizung Lüftung Sanitär | 135'000.00 | 275'000.00 |
| Elektro | 115'000.00 | 230'000.00 |
| Brandschutzplanung | 20'000.00 | 40'000.00 |
| Bauphysik | 30'000.00 | 60'000.00 |
| Generalplanerfunktion (5% der Planerhonorare) | 70'000.00 | 170'000.00 |
| Nebenkosten (3% der Planerhonorare) | 40'000.00 | 105'000.00 |
| Provisorium | 20'000.00 | 180'000.00 |
| Total Fachplanungen, exkl. MWST | 1'565'000.00 | 4'000'000.00 |
| MWST 8.1 % | 126'765.00 | 324'000.00 |
| Total Fachplanungen, inkl. MWST | 1'691'765.00 | 4'324'000.00 |
| Spezialdisziplinen | | |
| Statische Tragswerksplanung Bestand (inkl. Erdbeben) | 30'000.00 | - |
| Gebäudeschadstoffe | 40'000.00 | - |
| Untersuchungen Denkmalpflege | 20'000.00 | 20'000.00 |
| Geologie (Baugrund, Grundwasser) | 15'000.00 | - |
| Kanalisationsuntersuchung | 10'000.00 | - |
| Kanalisations- und Werkleitungsplanung | 5'000.00 | 15'000.00 |
| Gastroplanung | 5'000.00 | 5'000.00 |
| Lichtplanung | 20'000.00 | 20'000.00 |
| Schliessanlagenplanung | 10'000.00 | 10'000.00 |
| Signaletikplanung | 20'000.00 | - |
| Erdsondenfeld Nachweis | 5'000.00 | 5'000.00 |
| ICT-Beratung | 5'000.00 | 5'000.00 |
| Weitere Spezialdisziplinen / Gutachten / Simulationen | 25'000.00 | 25'000.00 |
| Total Spezialdisziplinen, exkl. MWST | 210'000.00 | 105'000.00 |
| MWST 8.1 % | 17'010.00 | 8'505.00 |
| Total Spezialdisziplinen, inkl. MWST | 227'010.00 | 113'505.00 |



| Weitere Leistungen | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Projektleitung Bauherrschaft | 140'000.00 | 160'000.00 |
| Teilprojektleitung Nutzung und Betrieb | 40'000.00 | 40'000.00 |
| Submission Fachplanungen & Spezialdisziplinen | 15'000.00 | - |
| Qualitätssicherung Fachplanungen (HLKSE) | 10'000.00 | 10'000.00 |
| Kommunikationsbegleitung | 5'000.00 | 20'000.00 |
| Rechtsberatung | - | 20'000.00 |
| Visualisierungen | - | 20'000.00 |
| Bemusterungen | 5'000.00 | 15'000.00 |
| Gebühren | - | 20'000.00 |
| Baugespann | - | 15'000.00 |
| Infoveranstaltung / Öffentlichkeitsarbeit | - | 15'000.00 |
| Sitzungsgelder (Sekundarschule) | 4'000.00 | 6'000.00 |
| Nebenkosten / Diverses | 5'000.00 | 5'000.00 |
| Total weitere Leistungen, exkl. MWST | 224'000.00 | 346'000.00 |
| MWST 8.1 % | 18'144.00 | 28'026.00 |
| Total weitere Leistungen, inkl. MWST | 242'144.00 | 374'026.00 |

| Total | |
|---|---------------------|
| Total, inkl. MWST | 6'972'450.00 |
| Reserve (3%) | 209'174.00 |
| Zwischentotal inkl. Reserve | 7'181'624.00 |
| Rundung | 18'376.00 |
| Total Projektierungskredit, inkl. MWST | 7'200'000.00 |

10.3 Kostenteiler

Die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Stägenbuck ist ein Gemeinschaftsprojekt der Primarschule Dübendorf und der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach. Deshalb werden die Kosten für die Projektierungsphase hälftig aufgeteilt:

- Primarschule Dübendorf (Stadt Dübendorf): Fr. 3'600'000.00
- Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach: Fr. 3'600'000.00

Für die Bauphase soll der Kostenteiler aufgrund des dann vorliegenden Bauprojekts berechnet und neu vereinbart werden.



10.4 Ablauf der Kreditabstimmungen

Um einen Entscheid herbeizuführen, sind gleichlautende Urnenabstimmungen für die Stadt Dübendorf und für die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach durchzuführen. Abgestimmt wird jeweils über den Kostenanteil beider beteiligten Gemeingüter als zwei separate Kredite. Die Vorlagen müssen sowohl von den Stimmberechtigten der Stadt Dübendorf als auch der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach angenommen werden, damit der Kredit bewilligt ist. Stimmberechtigte mit Wohnsitz in Dübendorf müssen entsprechend zweimal abstimmen, einmal für den Anteil der Primarschule und einmal für den Anteil der Sekundarschule. Die Sekundarschule verabschiedet das Geschäft an der Schulpflegesitzung. Bei der Primarschule geht das Geschäft vor der Abstimmung über die Primarschulpflege an den Stadtrat und schliesslich an den Gemeinderat.

11. Jährlich wiederkehrende Kosten

11.1 Projektierungskredit

Mit der Kapitalfolgekostenberechnung wird die künftige Belastung der Erfolgsrechnung bei Genehmigung des Projektierungskredits dargestellt.

| | Primarschule | Sekundarschule | Total |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Fr. | Fr. | Fr. |
| Kapitalfolgekosten | | | |
| <u>Verzinsung</u> Die jährliche Verzinsung des Kredits von Fr. 3'600'000.00 mit 2% erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kreditgenehmigung | 72'000.00 | 72'000.00 | 144'000.00 |
| <u>Abschreibung</u> Die jährliche Abschreibung des beantragten Projektierungskredits von Fr. 3'600'000.00 erfolgt zusammen mit den weiteren Krediten nach Inbetriebnahme des Hochbauobjektes über einen Zeitraum von 33 Jahren | 109'090.00 | 109'090.00 | 218'180.00 |
| Total Kapitalfolgekosten | 181'090.00 | 181'090.00 | 362'180.00 |

11.2 Geschätzte Folgekosten bei Realisierung

In der Regel sind diese Folgekosten erst mit vorliegendem Baukredit anzugeben, aber im Sinne der Transparenz werden auf der Basis der ausgewiesenen Gesamtinvestition und der vorliegenden Grobkostenschätzung die mutmasslichen Kapitalfolgekosten bereits ausgewiesen. Die Projektierungskosten sind darin mitberücksichtigt. Die betrieblichen Folgekosten sind abhängig von konkretisierten Projektvorschlag und vom Zusammenarbeitsmodell zwischen der Primar- und der Sekundarschule. Diese werden erst im Baukredit ausgewiesen.



| | Primarschule | Sekundarschule | Total |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Fr. | Fr. | Fr. |
| Kostengrundlage | | | |
| Investitionsbedarf (gemäss Grobkostenschätzung, Ziffer 2.4) | 42'733'000.00 | 36'358'000.00 | 79'091'000.00 |
| Anteil gemeinsame Anlageteile (je 50%) | 9'389'000.00 | 9'389'000.00 | 18'788'000.00 |
| Anteil Provisorium (je 50%) | 4'626'000.00 | 4'626'000.00 | 9'252'000.00 |
| Total | 56'748'000.00 | 50'373'000.00 | 107'121'000.00 |
| Davon Ausstattung (BKP 9) | 2'215'000.00 | 2'778'000.00 | 4'993'000.00 |
| Davon Umgebung (BKP 4) | 3'495'000.00 | 3'495'000.00 | 6'991'000.00 |
| Kapitalfolgekosten | | | |
| <u>Verzinsung</u> Annahme 2% auf: Primarschule: Fr. 56'748'000.00 Sekundarschule: Fr. 50'373'000.00 | 1'134'960.00 | 1'007'460.00 | 2'142'420.00 |
| <u>Abschreibung 33 Jahre auf</u> BKP 1, 2 und 5 Primarschule: Fr. 51'037'500.00 Sekundarschule: Fr. 44'099'500.00 | 1'546'591.00 | 1'336'348.00 | 2'882'939.00 |
| <u>Abschreibung 20 Jahre auf</u> BKP 4. Umgebung Primarschule: Fr. 3'495'500.00 Sekundarschule: Fr. 3'495'000.00 | 174'775.00 | 174'775.00 | 349'550.00 |
| <u>Abschreibung: 8 Jahre auf</u> BKP 9, Ausstattung Primarschule: Fr. 2'215'000.00 Sekundarschule: Fr. 2'778'000.00 | 276'875.00 | 347'250.00 | 624'125.00 |
| Total Kapitalfolgekosten | 3'133'201.00 | 2'865'833.00 | 5'999'034.00 |

12. Bezug auf frühere Weisungen / Kreditgenehmigungen

Dem Kapitel 10.1 können die bisher aufgelaufenen Kosten entnommen werden. Der Gemeinderat hat an zwei Sitzungen die massgebenden Kredite gesprochen: An der Sitzung vom 1. Dezember 2014 die Kreditgenehmigung für die Durchführung des Projektwettbewerbs in der Höhe von Fr. 290'000.00 und an der Sitzung vom 10. Dezember 2018 die Kreditgenehmigung für die Projektüberarbeitung und die Durchführungen von vertieften Abklärungen in der Höhe von Fr. 310'000.00.

Die Sekundarschule hat beiden Projektschritte jeweils an einer zeitnah durchgeführten Sekundarschulgemeindeversammlung bewilligen lassen. Beim Kreditantrag «Projektüberarbeitung und vertiefte Untersuchungen» wurde der Sekundarschulgemeindeversammlung nur die Projektüberarbeitung in



der Höhe von Fr. 270'000.00 beantragt. Die Kosten für die vertieften Untersuchungen im Umfang von Fr. 40'000.00 gingen allein zu Lasten der Primarschule.

13. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck wird ein einmaliger Projektierungskredit von Fr. 3'600'000.00 (Anteil Stadt Dübendorf) zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet

Dübendorf, 3. September 2025

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 33/2025

Projektierungskredit Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Schulgeschäfte

Patrick Schärli
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Christian Meyer
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 33/2025

Projektierungskredit Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck

1. Weisung vom 03.09.2025
2. Stadtratsbeschluss Nr. 25-382 vom 03.09.2025
3. Planungsgrundlagen Architekt vom 26.08.2019
4. Schülerprognosen Eckhaus vom 13.05.2025
5. Aktualisierte Grobkostenschätzung vom 19.08.2024
6. Variantenvergleich und Konzept Wärmeerzeugung vom 27.09.2024
7. Entwurf Zusammenarbeitsvertrag
8. Gültige Miteigentumsordnung für den gemeinsamen Betrieb der Schulanlage
9. Beantwortung Postulat Huber
10. Gegenüberstellung Richtraumprogramm Primarstufe zu Planungsstand Machbarkeitsstudie
11. Schulpflegebeschluss Nr. 281 vom 2. September 2025