



25-122 S1L2  
Projektierungskredit Neubau Schulanlage Birchlen  
Kreditabrechnung

---

## Ausgangslage

Die Schulanlage Birchlen wurde 1959/60 gebaut. Die Anlage umfasst vier langgezogene, relativ niedrige Baukörper, welche einen grossen Hartplatz und einen überdachten Durchgang umschliessen. Aktuell bietet die Schule Platz für 10 Primarschulklassen sowie zwei Kindergartenklassen. Nach der Ablehnung eines Sanierungs- und Erweiterungsprojektes durch den Gemeinderat und einer darauffolgenden Durchführung einer Machbarkeitsstudie für einen Neubau der gesamten Schulanlage, bewilligte dieser am 3. Februar 2020 einen Projektierungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren sowie die Planungsleistungen des Vorprojektes. Ziel war die Planung eines Neubaus für 18 Schulklassen, 4 Kindergärten, 144 Betreuungsplätze, eine zentrale Produktionsküche sowie ein optionales Musikschulzentrum.

### Architekturwettbewerb Neubau Schulanlage

Für den Architekturwettbewerb wurde zunächst eine Präqualifikation durchgeführt. Mit der Verfahrensbegleitung wurde die Firma Basler & Hofmann beauftragt. Die Jurysitzungen starteten just eine Woche nach dem Lockdown im März 2020, was die Arbeiten erschwerte und zusätzliche Aufwendungen auslöste. Die Zusammenarbeit via Videokonferenz war dannzumal noch nicht etabliert und es musste zunächst für alle Jurymitglieder der Zugang sichergestellt werden. Schliesslich konnten 10 Teams ausgewählt werden, welche ein Projekt im Rahmen eines anonymen Projektwettbewerbs erarbeiteten. Gesucht waren Projektvorschläge, welche die betrieblichen sowie die städtebaulichen, architektonischen, aussenraumgestalterischen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen gleichermaßen überzeugend erfüllen.

Am 19. und 22. Oktober 2020 konnte die Jurierung in der Turnhalle des Schulhauses Birchlen durchgeführt werden. Das Preisgericht setzte sich aus Fachexperten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie aus Mitgliedern von Primarschulpflege und Stadtrat zusammen. Um eine kosteneffiziente Lösung sicherzustellen, wurden alle 10 Projekte von PBK Kostenplanung AG als externer Prüfer hinsichtlich Wirtschaftlichkeit beurteilt. Die ermittelten Kosten und Formkoeffizienten wurden dem Preisgericht am ersten Jurytag vorgestellt. Das Preisgericht setzte sich intensiv mit den Eingaben auseinander und die spezifischen Eigenheiten der einzelnen Projekte wurden kritisch beleuchtet. Das Projekt 'Der geheime Garten' von Thomas De Geeter Architektur GmbH, Zürich und Landschaftsarchitekten Raderschallpartner AG, Meilen wurde schliesslich einstimmig und ohne Enthaltungen zum Sieger erklärt.

Die Jury hielt in ihrem Bericht fest:

"Mit der Setzung der L- förmigen, entlang der nordsüdlichen Grenze geknickten Figur, wird dem dreiecksförmigen Grundstück zwischen Kirchbachstrasse und Neugutweg, als Ort des Lernens, aus städtebaulicher Sicht, eine starke, räumliche Identität verliehen. Schulgebäude und Turnhalle ergänzen sich zu einem wohldurchdachten Nebeneinander. Die innere Organisation des Schulhauses ist klar und übersichtlich auf dem Prinzip des Zweibünders aufgebaut, wobei die Mittelzonen durch Treppen, Nasszellen und räumlich schön gesetzte Aufenthaltsbereiche mit Tageslicht, strukturiert werden.

Im Erdgeschoss befindet sich an der Kirchbachstrasse der zweigeschossige Singsaal, der durch seine günstige Lage, die Nutzung auch ausserhalb der Schulstunden attraktiv macht. Hier befindet sich auch auf der Ostseite der Kindergarten, dessen Aussenraum im Zwischenbereich zu den angrenzenden Wohnbauten, durch Einzüge im Erdgeschoss, Nischen bildet, welche die erwünschte Privatheit gewährleisten. Von den grosszügigen, hellen Eingangszonen werden im ersten Obergeschoss der Kindergarten und die Betreuung erschlossen. Während in den folgenden Geschossen die Klassen-



zimmer mit Gruppenräumen den Schulunterricht im fein abgestimmten Innenausbau, mit seinen Holzoberflächen und warmen Farben, zu einem atmosphärisch anregenden Erlebnis macht.

Die Freiräume sind präzise den Nutzungen zugeordnet. Zwischen Schulbau und östlicher Parzellengrenze einerseits die geborgenen, aber doch weitläufigen Gärten von Betreuung und Kindergarten, die vom Erhalt grosser bestehender Bäume profitieren. Andererseits auf der Westseite in grosszügiger Abfolge der befestigte Pausenplatz, die Spielwiese, der Allwetterplatz und ein kleiner Park an der Kreuzung Birchlenstrasse - Kirchbachstrasse. Zusammen mit der vegetativen Definition der Raumgrenzen entsteht so eine Schulhausumgebung die das Maximum aus dem zur Verfügung stehenden Platz herausholt.

Die Turnhalle ist um ein Geschoss abgesenkt und tritt daher nur dreigeschossig in Erscheinung. Im Dachgeschoss ist die Musikschule um ein begehbare, bepflanztes Atrium angeordnet, welches als geheimer Garten diesen Ort bereichert und ihm eine spezielle Stimmung verleiht. Die vorgeschlagene robuste Konstruktion im Zusammenspiel mit den wenigen, dauerhaften Materialien, sowie der Einsatz vieler gleichartiger Elemente, verspricht eine ökonomisch sinnvolle Bauweise und einen nachhaltigen Gebäudezyklus.

Zusammenfassend handelt es sich um einen städtebaulich und architektonisch überzeugenden Entwurf. Die neue Schulanlage prägt diesen Ort im Birchlen Quartier und schafft eine hohe Identität, welche für die sich anbahnende städtische Weiterentwicklung massgebend sein wird.

#### Start Projektierung und Vorprojekt

Nach Bestätigung des Wettbewerbssiegers durch die Primarschulpflege konnten die ersten Arbeiten starten. Bereits vor der eigentlichen Projektierung wurde eine erste Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes vorgenommen, um erkanntes Potential zu realisieren und Kostenoptimierungen umzusetzen. Im Laufe der ersten Arbeiten wurde klar, dass bei den Grenzabständen grosser Interpretationsspielraum in Bezug auf die geltenden Vorgaben besteht und somit ein späterer Rekurs unter Umständen das gesamte Projekt gefährden könnte. Am 27. Mai 2021 beschloss die Baukommission deshalb einen sofortigen Planungsstopp, um zunächst in einem baurechtlichen Vorentscheid die Rechtmässigkeit der Grenzabstände verbindlich bestätigen zu lassen und damit spätere, sehr viel teurere Planungsänderungen zu vermeiden. Gegen den Vorentscheid Grenzabstände ging am 17. September 2021 ein Rekurs beim Baurekursgericht ein. Erst mit Entscheid vom 23. Februar 2022 wies das Baurekursgericht alle Beanstandungen des Rekurrenten zurück. Somit konnte nach Ablauf der Rekursfrist die weitere Projektierung im April 2022 wiederaufgenommen werden.

#### Kostenoptimierungen

Im Laufe der weiteren Projektierungen wurden verschiedene Einsparmöglichkeiten geprüft, um die noch zu hohen Kosten zu reduzieren und die vorhandenen Flächen effizienter zu nutzen. Die Planer prüften in einem mehrere Monate dauernden Prozess insgesamt 14 Varianten der Flächenaufteilung und ermittelten das Einsparpotenzial. Die Nutzergruppe bewertete deren Auswirkungen auf den Betrieb. Geprüft wurden Varianten mit Skalierung (gleichmässige Verkleinerung der Grundraster), mit Verkleinerung der Klassenzimmermittelzonen (Löschen eines Gebäudegrundrasters), mit Abdrehen der stirnseitigen Klassenzimmer, mit Verzicht auf ganze Gebäudeteile oder Kombinationen davon. Unter Berücksichtigung des Kosteneinsparpotenzials und der betrieblichen Folgen entschied sich die Primarschulpflege, die Variante "Verzicht 4. Obergeschoss" umzusetzen. Die Hauptnutzflächen des eingesparten Geschosses konnten durch verschiedene Raumänderungen nahezu vollständig im verbleibenden Gesamtvolumen untergebracht werden. Zusätzlich beschloss die Baukommission mit der Variante "Verzicht Tiefgarage", auf 20 unterirdische Parkplätze zu verzichten. An der effizienten unterirdischen Anlieferung für Produktionsküche, Schulbetrieb, Hausdienst und Technik wurde aus betrieblichen und logistischen Gründen festgehalten. Gesamthaft brachten beide Optimierungen eine Reduktion des Gebäudevolumens von rund 3'800 m<sup>3</sup>. Nicht realisiert wurden die Sparoptionen "Ver-



zucht Photovoltaik" und "Verzicht Holzkonstruktion". aus Überlegungen der Nachhaltigkeit. Ein ökologisch nachhaltiger, langlebiger Bau war weiterhin ein erklärtes Ziel.

Schliesslich konnte das Vorprojekt Ende 2022 mit einem für die Nutzenden optimierten Grundriss und einem vorbildlichen Kosten-Nutzen-Verhältnis abgeschlossen und der Baukredit zuhanden Stadtrat, Gemeinderat und Volksabstimmung verabschiedet werden.

### Ausschöpfung Projektierungskredit

Aufgrund der zahlreichen unvorhergesehenen Arbeiten musste die Projektgruppe sehr eng kalkulieren und der Projektierungskredit reichte trotz Reserve nicht für die hinzugekommenen, gebundenen Mehrausgaben. Zusatzkosten wurden insbesondere verursacht durch Durchführung der Präqualifikation und Vorbereitung des Architekturwettbewerbs während des Lockdown 2020, die 10-monatige Verzögerung auf Grund des Vorentscheids Grenzabstände und folgender Einsprache sowie durch die zahlreichen Massnahmen zur Kostenoptimierung des Bauprojekts. Schliesslich waren langwierige Verhandlungen und Absprachen zur Verlegung der heutigen Trafostation auf dem Gelände mit der Glattwerk AG notwendig. Diese dauerten noch bis Sommer 2024 an, weshalb die entsprechenden Aufwände bis zur Ausschöpfung des Projektierungskredits auf diesen verbucht wurden und anschliessend auf den nun freigegebenen Baukredit.

## **Kosten**

### Kreditabrechnung

Verwendung des Bruttokredits von 1'450'000.00 Franken für den Planungs- und Projektkredit Neubau Birchlen.

### Bauabrechnung nach Baukostenplan (BKP) Investitionskonto 7101.504000.IR00311

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Betrag	In Prozenten
1	Vorbereitungsarbeiten / Machbarkeit	Fr.	135'519.55	9.15 %
2	Projektwettbewerb / Preisgeld	Fr.	424'796.70	28.67 %
3	Projektausarbeitung	Fr.	889'374.21	60.03 %
	<b>Total</b>		<b>1'449'690.46</b>	
	Ausserordentliche Ausgaben	Fr.	31'927.20	2.15 %
<b>Total</b>	<b>Ausgaben</b>	Fr.	<b>1'481'617.66</b>	<b>100 %</b>

### Mehrkosten

Baukredit	Fr.	1'450'000.00
Bauabrechnung	Fr.	1'481'617.66
Mehrausgaben	Fr.	<b>31'617.66</b>



## Abrechnung Investitionskonto per Jahr

Kontonummer	Jahr	Betrag
7101.504000.IR00311	2019	99'603.35
	2020	477'006.35
	2021	276'634.41
	2022	481'335.50
	2023	138'400.30
	2024	8'637.75
<b>Total</b>		<b>1'481'617.66</b>

## Begründung Mehrkosten

<b>Rechtsbeistand Beschwerde gegen Vergabe Bauingenieur</b> Durch einen Rekurs gegen den Vergabeentscheid Bauingenieur wurden juristische Stellungnahmen und Begleitung notwendig.	<b>Fr. 23'514.25</b>
<b>Planungsstopp infolge Klärung Grenzabstände</b> <b>Juristische Begleitung Rekurs und Nachtrag Bauherrenvertretung</b> Aufgrund von Planungsunsicherheiten bei den Grenzabständen verhängte die Baukommission am 27. Mai 2021 einen sofortigen Planungsstopp, um zunächst in einem baurechtlichen Vorentscheid die Rechtmässigkeit der Grenzabstände rechtlich verbindlich bestätigen zu lassen und damit spätere, sehr viel teurere Planungsänderungen zu vermeiden. Gegen den Vorentscheid Grenzabstände ging am 17. September 2021 ein Rekurs beim Baurekursgericht ein. Mit Entscheidung vom 23. Februar 2022 wies das Baurekursgericht alle Beanstandungen des Rekurrenten zurück. Somit konnte nach Ablauf der Rekursfrist die weitere Projektierung im April 2022 wiederaufgenommen werden.	<b>Fr. 4'800.10</b>
<b>Auftrag Stadtrat Ergänzung Unterlagen mit Benchmark</b> Im Rahmen der Diskussion zur Verabschiedung des Baukredits gab der Stadtrat verschiedene zusätzliche Abklärungen in Auftrag, unter anderem, dass die Unterlagen mit einem Benchmark bezüglich Kosten je Klasse ergänzt werden sollen.	<b>Fr. 3'612.85</b>
<b>Total zusätzliche Ausgaben gebunden</b>	<b>Fr. 31'927.20</b>

## **Beschluss**

- Der Antrag der Primarschulpflege vom 26. November 2024 für die Abrechnung des Bruttokredits zulasten Konto 7101.504000.IR00311 im Betrag von Fr. 1'450'000.00, mit Aufwendungen von Fr. 1'481'617.66 und darin enthaltenen, gebundenen Mehrausgaben von Fr. 31'617.66 für die Planung und Projektierung des Neubaus der Schulanlage Birchlen wird zustimmend zur Kenntnis genommen und nachfolgender Antrag zuhanden des Gemeinderats unterstützt.
- Dem Gemeinderat wird beantragt:  
  
Die Abrechnung des Projektierungskredits von Fr. 1'450'000.00, mit Aufwendungen von Fr. 1'481'617.66 und darin enthaltenen, gebundenen Mehrausgaben von Fr. 31'617.66 für die Planung und Projektierung des Neubaus der Schulanlage Birchlen wird genehmigt.
- Die Weisung Nr. 09/2025 wird genehmigt.




## Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Für die Planung und Projektierung des Neubaus der Schulanlage Birchlen hat der Stadtrat auf A-trag der Primarschulpflege die Abrechnung des Kredits von Fr. 1'450'000.00, mit Aufwendungen von Fr. 1'481'617.66 und Mehrausgaben von Fr. 31'617.66 genehmigt und zuhanden der Abnahme durch den Gemeinderat verabschiedet.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Susanne Hänni, Bildungsvorständin.

## Mitteilung durch Protokollauszug

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

Stadtrat Dübendorf

  
André Ingold  
Stadtpräsident

  
Mathias Vogt  
Stadtschreiber