



26-439 S1B2
Schulzahnklinik am Standort Neugutstrasse 54
Baukredit
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Die Primarschule Dübendorf führt seit über 60 Jahren eine eigene Schulzahnklinik und stellt damit die obligatorische schulzahnmedizinische Versorgung der Kinder und Jugendlichen der Primar- und Sekundarstufe sicher. Der heutige Standort (Strehlgasse 21) muss spätestens per 31. März 2028 verlassen werden; eine einmalige Mieterstreckung bis zu diesem Datum liegt vor. Damit besteht dringender Handlungsbedarf, um den gesetzlichen Leistungsauftrag ohne Unterbruch weiterzuführen.

Nach der Kündigung wurde die strategische Grundsatzfrage «eigene Schulzahnklinik oder Gutscheinsystem» eingehend geprüft. Die Primarschulpflege entschied sich, nach der Gegenüberstellung verschiedener Varianten, am Modell der eigenen Schulzahnklinik als Bestvariante festzuhalten und den Standort Neugutstrasse 54 weiterzuverfolgen.

Erwägungen

Ziel und Kurzbeschreibung des Projekts

Ziel ist die dauerhafte Sicherstellung des schulzahnmedizinischen Angebots durch den Ausbau und die Umnutzung von Gewerberäumlichkeiten an der Neugutstrasse 54 (3. OG) zu einer funktionsgerechten, bewilligungsfähigen Schulzahnklinik. Die neuen Räumlichkeiten müssen insbesondere Anforderungen an Hygiene/Sterilisation (Steri), Prozesse, Röntgen, Patientenfluss sowie bewilligungsrelevante Themen (Brandschutz, Schallschutz, Haustechnik) erfüllen.

Das Betriebskonzept sieht einen klar zonierten Grundriss mit Patientenbereich, klinischem Bereich (Behandlungszimmer/OP, Steri, Röntgen, Dentaltechnik) sowie Personal-/Nebenräumen vor; die Praxisfläche beträgt gemäss Layout 267 m² (zzgl. 17 m² Mitnutzung WC-Anlagen beim Treppenhaus) und umfasst die alleinige Nutzung von drei Aussenparkplätzen.



Federführend in der Projektierung ist die KillerLei AG (medizinische Einrichtungen), welche das Projekt bei Kreditbewilligung bis zum Bezug planerisch begleitet und auch die örtliche Bauleitung übernimmt.



Option drittes Behandlungszimmer (Vorbereitung, kein Vollausbau)

Mit dem Standortwechsel an die Neugutstrasse 54 steht eine grössere und funktional besser nutzbare Fläche zur Verfügung. Damit werden die am heutigen Standort sehr engen Verhältnisse entlastet und zugleich die Möglichkeit geschaffen, die Investitionen nachhaltig auszurichten. Im Rahmen der Projektierung wurde deshalb geprüft, wie das Raumlayout künftige Entwicklungen aufnehmen kann – insbesondere (a) die langfristige Kapazität bei steigenden Schüler- und Klassenzahlen sowie (b) eine mögliche spätere Entwicklung im Bereich Kieferorthopädie.

Die Schulzahnklinik untersucht im Schuljahr 2025/26 insgesamt 136 Schulklassen. Mit zwei Behandlungszimmern stehen rund 130 mögliche Vormittagstermine für Klassenuntersuchungen zur Verfügung. Bereits heute ist die Kapazität neben den zahlreichen Einzelbehandlungen sowie den wöchentlichen Besuchen des Kieferorthopäden knapp; einzelne Klassen müssen auf den Nachmittag ausweichen, was insbesondere für Kindergärten betrieblich kaum geeignet ist. Zudem bestehen nur geringe Reserven für Terminverschiebungen und Nachholtermine.

Gemäss Schülerzahlenprognose der Firma Eckhaus (Mai 2025) wird im mittleren Szenario bis 2040 mit einem Zuwachs der Schülerzahlen von rund 12 % gerechnet, was voraussichtlich rund 152 zu untersuchenden Klassen entspricht. Bis 2055 wird mit einem weiteren Anstieg von rund 12 % gerechnet, womit künftig rund 168 Klassen jährlich untersucht werden müssten. Sollte diese Entwicklung eintreten, würde die heutige Kapazität mit zwei Behandlungszimmern spätestens ab 2040 nicht mehr ausreichen und ein drittes Behandlungszimmer wäre zwingend erforderlich.

Der beantragte Baukredit beinhaltet noch keinen Entscheid über die konkrete Nutzung des dritten Behandlungsraums und noch keinen Vollausbau. Das Layout wird jedoch so vorbereitet, dass ein späterer Ausbau mit verhältnismässig geringem Zusatzaufwand möglich ist (u. a. durch vorbereitete Installationen/Leerrohre im Doppelboden). Bis zu einem allfälligen späteren Ausbau dient der Raum als Büro für die Praxisleitung.

Geprüfte Lösungsvarianten

Für die Sicherstellung der obligatorischen schulzahnmedizinischen Aufgaben stehen grundsätzlich zwei Hauptvarianten zur Verfügung:

Variante A: Eigene Schulzahnklinik (Status quo, neuer Standort)

Die Gemeinde/Schulgemeinde betreibt eine eigene Schulzahnklinik. Die Untersuchungen erfolgen organisiert (typischerweise klassenweise), ergänzt durch Präventions- und Instruktionsleistungen sowie – wo erforderlich – nachgelagerte Behandlungen. Diese Variante bietet insbesondere:

- Hohe Vollzugssicherheit / Abdeckung: Durch organisierte Aufgebote wird eine sehr hohe Untersuchungsabdeckung erreicht und Versorgungslücken werden minimiert.
- Einheitliche Qualitäts- und Prozessstandards: Hygiene/Datenschutz, Dokumentation, Nachverfolgung und Behandlungspfade können intern einheitlich organisiert, überprüft und weiterentwickelt werden.
- Sozialverträglichkeit / Chancengleichheit: Der Zugang ist niederschwellig; gerade Kinder, die Prävention und Behandlung am nötigsten haben, werden zuverlässig erreicht. Der kantonale Leitfaden bewertet gut funktionierende Schulzahnkliniken – insbesondere in Gemeinden mit höherem Sozialindex – als wirksamer Garant für flächendeckende Untersuchung und Zugang zur Behandlung.
- Steuerbare Prävention: Prophylaxe- und Instruktionsleistungen lassen sich verbindlich planen und über die Schule strukturiert umsetzen.

Als Nachteile sind die Fixkosten-/Infrastrukturbindung sowie ein Koordinationsaufwand mit Schule/Unterricht (Organisation der Reihenuntersuchungen) zu berücksichtigen.

Variante B: Gutscheinsystem („Zürcher Schulzahnuntersuchung“) bzw. Schulzahnarztmodell

Beim Gutscheinsystem vereinbaren die Eltern die Untersuchung in einer Praxis ihrer Wahl; die Gemeinde übernimmt die Kosten und muss die flächendeckende Durchführung durch Aufsicht und Steuerung sicherstellen. Der Leitfaden konkretisiert, dass die Gemeinden die Einlösung jährlich überprüfen, Eltern bei wiederholtem Versäumnis ermahnen und bei Wirkungslosigkeit für die betroffene Gruppe eine Reihenuntersuchung organisieren müssen.



Vorteile dieser Variante sind vor allem:

- Wahlfreiheit der Eltern (Praxis/Zahnarzt) und
- keine eigene Infrastruktur (Räume/Personal/Miete) im Sinne einer Auslagerung.

Dem stehen jedoch gewichtige Risiken und Aufwände gegenüber:

- Vollzugs-/Abdeckungsrisiko: Die Untersuchungsabdeckung ist stark vom Verhalten der Eltern abhängig; bei tieferen Einlösequoten entstehen Versorgungslücken, gerade bei vulnerablen Gruppen.
- Zusätzlicher Verwaltungsaufwand: Kontrolle, Mahnwesen/Nachverfolgung und Abrechnung sind organisatorisch anspruchsvoll und binden Ressourcen.
- Standardisierung im Vollzug: Verschiedene Leistungserbringer können zu heterogener Umsetzung führen; die Gemeinde muss die Qualitätsanforderungen dennoch sicherstellen.

Wirtschaftlichkeit

Vergleich Nettoaufwand Schulzahnklinik Dübendorf vs. Gutscheinsystem:

	2022	2023	2024	2025
Anzahl Kontrollen	3'131	2'911	2'987	3147
Anzahl Prophylaxe Sitzungen	600	498	624	572
Anzahl Behandlungen	1'295	1'093	1'160	941
Nettoaufwand Schulzahnklinik in Fr.	145'090.23	208'884.18	220'650.05	260'800.19 ¹⁾
Nettoaufwand Gutscheinsystem nur Kontrollen mit 30-40% Administration intern in Fr.	308'032.80	288'496.80	295'245.60	309'453.60 ²⁾

¹⁾ Deutlich höherer Wert aufgrund eines ganzjährigen Personalausfalles und dadurch bedingt weniger Behandlungen. Dennoch bleibt die Schulzahnklinik die günstigere Lösung.

²⁾ Berechnung des Nettoaufwandes Gutscheinsystem: Anzahl Kontrollen x Fr. 88.80 + Fr. 30'000.00 für Administration.

Kurzfasit

Aus fachlicher, organisatorischer und sozialpolitischer Sicht überwiegen für Dübendorf die Vorteile der Variante A (eigene Schulzahnklinik); sie ist die risikoärmere Lösung zur Sicherstellung der gesetzlichen Pflichtleistung und der verbindlichen Prävention. Zudem ist sie die kostengünstigere Lösung im Vergleich zum Gutscheinsystem.

Terminliche Dringlichkeit / Grobterminplan

Um den Termin für den Auszug bis spätestens 31. März 2028 einzuhalten, sind Planung, Bewilligung, Ausschreibung, Realisierung und Umzug eng getaktet. Der Terminplan sieht unter anderem vor: Bewilligung Baukredit Primarschulpflege 23. Juni 2026, Stadtrat 9. Juli 2026, Baubewilligungsverfahren ab Sommer 2026, Bewilligung Gemeinderat bis Ende 2026, Bauphase Sommer–Ende 2027, Umzug Sportferien 2028, Inbetriebnahme Anfang März 2028.



Kosten

Einmalige Kosten

Pos.	Beschrieb	Bemerkungen	Betrag	Betrag
			Fr.	Fr.
	Realisierung neuer Standort	Investitionsrechnung		1'105'000.00
BKP 2	Mieterausbau	Vgl. KV Killerlei AG, Beilage 04	969'500.00	
BKP 5	Baunebenkosten		20'000.00	
BKP 6	Reserven		90'000.00	
BKP 9	Ausstattungen (Mobiliar)		25'000.00	
	Rundung		500.00	
	Umzug und Rückbau	Erfolgsrechnung		75'000.00
ER	Demontage und Wiedermontage von am heutigen Standort eingebautem Mobiliar und Umzugskosten	Vgl. Übersicht Umzugskosten, Beilage 05	15'000.00	
ER	Umzug und Inbetriebnahme der dental-technischen Geräte	Vgl. Übersicht Umzugskosten, Beilage 05	45'000.00	
ER	Rückbau heutiger Standort	Eventualposition	15'000.00	
	Total, inkl. 8.1% MWST	Preisstand: Juni 2026		1'180'000.00

Kapitalfolgekosten

Preisstand Juni 2026	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	In %	Betrag
				Fr.
Kapitalfolgekosten (Anlagekategorie, planmässige Abschreibung/Zinsen)				
Hochbauten BKP 2,5,6	1'080'000.00	33 Jahre	3.03	32'727.00
Mobilien BKP 9	25'000.00	8 Jahre	12.5	3'125.00
Kalkulatorische Verzinsung	1'105'000.00		2	22'100.00
Total Kapitalfolgekosten				57'952.00

Betriebliche Folgekosten

Preisstand Juni 2026	Kostengrundlage	Berechnung	Betrag	Betrag
			Fr.	Fr.
Sachaufwand				22'100.00
Schulzahnklinik	1'080'000.00	2%	21'600.00	
Mobiliar	25'000.00	2%	500.00	



Personalaufwand				44'000.00
Reinigung und Unterhalt	Gemäss heutiger Basis	24'000.00 x 1.5	36'000.00	
Wäsche	Gemäss heutiger Basis	8'000.00	8'000.00	
Indirekte Folgekosten				44'760.00
Mietfläche 3. Obergeschoss	Fr. 130.00 / m² pro Jahr	130.00 x 284m²	36'920.00	
3 Parkplätze	Fr. 720.00 / PP pro Jahr	720.00 x 3	2'160.00	
Nebenkosten	Fr. 5'680.00 Akonto		5'680.00	
Total betriebliche Folgekosten				110'860.00

Total Folgekosten

Folgekosten			Betrag Fr.	Betrag Fr.
Total Kapitalfolgekosten			57'952.00	
Total betriebliche Folgekosten			110'860.00	
Total Folgekosten				168'812.00

Beschluss

- Der Antrag der Primarschulpflege an den Gemeinderat für die Realisierung der Schulzahnklinik am Standort Neugutstrasse 54 mit Kosten von total Fr. 1'180'000.00 wird unterstützt.
- Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - Für die Realisierung der Schulzahnklinik am Standort Neugutstrasse 54 wird ein Baukredit von Fr. 1'180'000.00 bewilligt. Der Baukredit umfasst die Investitionsausgaben und die Aufwände für Ausbau, Umnutzung, Ausstattung, Umzug sowie die Inbetriebnahme.
- Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft Nr. 28/2026 werden genehmigt zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

Kommunikation

- Dieser Beschluss ist öffentlich.
- Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
- Kurztext für Stadtratsbulletin: Der Stadtrat unterstützt den Antrag der Primarschulpflege für einen Baukredit von Fr. 1'180'000.00 für die neue Schulzahnklinik am Standort Neugutstrasse 54. Damit soll die schulzahnmedizinische Grundversorgung nach dem notwendigen Auszug aus dem heutigen Standort Strehlgasse 21 per spätestens 31. März 2028 ohne Unterbruch weitergeführt werden. Das Projekt schafft moderne, zweckmässige Räumlichkeiten und hält am bewährten Modell einer eigenen Schulzahnklinik fest. Abschliessend entscheidet der Gemeinderat über den Baukredit.
- Auskunftsperson bei Medienanfragen: Susanne Hänni, Bildungsvorständin.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates und der KSG
- Leitung Finanzen & Liegenschaften
- Kreditkontrolle
- Primarschulpflege
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber