



FAQ: Projektierungskredit Sanierung und Erweiterung Schulhaus Stägenbuck

Häufig gestellte Fragen und Antworten zu Händen der Fraktionen des Gemeinderats Dübendorf

1. Einleitung: Warum braucht es diese Vorlage?

Die Schulanlage Stägenbuck ist ein zentraler Standort für die Primarschule Dübendorf und die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach. Sowohl in der Primarschule als auch in der Sekundarschule steigen die Schülerzahlen weiterhin an. Deshalb muss die Anlage Stägenbuck erweitert werden. Ausserdem sind die Gebäude in die Jahre gekommen und dringend sanierungsbedürftig. Die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Stägenbuck schafft zeitgemässen Schulraum für rund 800 Schülerinnen und Schüler. Durch die tiefgreifende Sanierung wird das Gebäude auf einen neuwertigen Stand gebracht. Alternativen wurden sorgfältig geprüft: Diese sind weder finanziell noch raumplanerisch sinnvoll.

2. Häufig gestellte Fragen zur Vorlage?

Thema	Frage	Antwort
Denkmalschutz	Wurde mit dem Kanton und der Denkmalpflege geprüft, was deren Haltung wäre, wenn die Stadt Dübendorf ein Neubauprojekt an alternativen Standort realisieren und das bestehende Schulhaus Stägenbuck leer lassen oder abreißen würde?	Grundsätzlich dürfen Gemeinden Schulhäuser im Rahmen der kommunalen Ortsplanung dort bauen, wo öffentliche Zonen Schulbauten zulassen und vorsehen. Wenn eine Gemeinde ausreichend Schulraum bereitstellen kann, besteht kein Zwang, bestehende Schulgebäude zu nutzen. Ein Abriss des Schulhauses Stägenbuck kommt aufgrund des Denkmalschutzes nicht infrage. Dazu wäre eine Entlassung aus dem Inventar notwendig. Der Stadtrat hat diese Option unter juristischer Begleitung und mit mehreren Gesprächen mit den kantonalen Stellen vertieft geklärt, und ist zum Schluss gekommen, dass eine Entlassung sehr unwahrscheinlich und mit hohen Risiken verbunden ist. Entsprechend ergäbe sich nur die Alternative, die Gebäude leer stehen zu lassen. Dieses Szenario ist jedoch für die Primarschule Dübendorf und die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach keine Alternative: Zum einen verfügt die Stadt im Einzugsgebiet des Schulhauses Stägenbuck nicht über genügend öffentliche Zonen für einen Neubau. Zum anderen gilt gesetzlich die sogenannte Selbstbindung sowie die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand. Diese Grundsätze besagen, dass staatliche Behörden beim Schutz von Kulturgütern besonders sorgfältig handeln und dem Schutzinteresse ein höheres Gewicht einräumen müssen als private Eigentümer. Ein leerstehendes Schulhaus Stägenbuck würde diesen gesetzlichen Vorgaben nicht entsprechen.



Denkmalschutz	Welche Kosten entstehen durch den Denkmalschutz?	Die Mehrkosten durch die Auflagen des Denkmalschutzes betragen rund 3 bis 5% der Baukosten. Massgebend sind die Bauwerkskosten ohne Neubauten. Gemäss der Grobkostenschätzung betragen die massgebenden Baukosten rund 36 Mio. Franken, wovon 3-5% knapp zwei Millionen entsprechen. Dazu entstehen bei denkmalgeschützten Umbauten rund 20% höhere Planungsaufwände, wobei nur ca. 10% auf den Denkmalschutz zurückzuführen sind. Bei den massgebenden Planungskosten von 13 Mio. Franken entsprechen dies nochmals ca. 1.3 Mio. Franken. Total werden die durch den Denkmalschutz direkt verursachten Kosten auf ca. 3 Millionen geschätzt.
Bausubstanz	Können in diesem alten Gebäude und mit dem bestehenden Grundriss die heutigen Anforderungen an Schulräume gewährleistet werden (bspw. Gruppenräume)?	Durch die tiefgreifende Sanierung wird das Gebäude auf einen neuwertigen Stand gebracht. Ausserdem verfügt der bestehende Grundriss über eine räumliche Qualität, wie sie in modernen Bauten heute kaum mehr realisiert wird. Ein Beispiel dafür sind Eckräume, welche von zwei Seiten belichtet werden. Auch die Raumhöhe ist eine hervorragende Basis für eine sinnvolle Kombination aus Bestand und modernen Elementen. Die aktuellen Anforderungen an Gruppenräume können in den Bestandsbauten umgesetzt werden, indem ein Klassenzimmer aufgeteilt und ein Bereich jeweils als Gruppenraum umgenutzt wird.
Alternativen	Wurden für die Primarschule alternative Standorte geprüft? Wie waren die Ergebnisse?	Mit Abschluss des Projektwettbewerbs im Jahr 2018, beauftragte die Primarschule ein auf Baumanagement spezialisiertes Büro mit der Berechnung der Kosten für einen Neubau mit gleichem Raumprogramm wie das damalige Siegerprojekt. Das Büro kam zum Ergebnis, dass ein Neubau gegenüber dem damals vorliegenden Sanierungs- und Erweiterungsprojekt rund 12 % höhere Kosten verursachen würde. Diese Variante wäre für die Primarschule somit finanziell nicht attraktiver. Für den Bau eines Schulhauses müssten alternative Parzellen (bspw. Gumpisbühl) in eine öffentliche Zone umgezont werden. Dadurch würde das Land seinen heutigen Marktwert verlieren. Auch in diesem Szenario würde die kantonale Denkmalpflege den Abbruch des bestehenden Schulhauses nicht bewilligen. Eine Refinanzierung über eine Umzonung des heutigen Schulareals wäre daher nicht möglich. Aus Sicht der Primarschule stellt auch diese Variante keine sinnvolle Option dar.



Alternativen	Wurden für die Sekundarschule alternative Standorte geprüft (z.B. die Landreserve Wasserfurren)? Wie waren die Ergebnisse?	Die möglichen Standorte für die Sekundarschule wurden im Ausschuss Bau und Entwicklung (der Sekundarschule) regelmässig besprochen. Die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach hält am Standort Stägenbuck fest, weil dieser dem Standort Wasserfurren deutlich überlegen ist. Die Schulanlage Stägenbuck ist für die Schülerinnen und Schüler aus Schwerzenbach über den Bahnhof Dübendorf optimal erreichbar. Die gemeinsame Anlage mit der Primarschule Dübendorf ermöglicht zudem eine flexible Nutzung der bestehenden Turnhalleninfrastruktur. Auch in der Landreserve Wasserfurren ergibt sich die Problematik der Wertverminderung analog dem Standort Gumpisbühl.
Schulpsychologischer Dienst	Gemäss Weisung soll auch für den schulpsychologischen Dienst Platz geschaffen werden. Gleichzeitig hört man immer wieder, dass der schulpsychologische Dienst künftig nicht mehr auf der Schulanlage Stägenbuck sein wird. Was stimmt nun?	Als möglicher neuer Standort für die Schulzahnklinik wurde auch das heutige Hauswartgebäude der Schulanlage Stägenbuck geprüft. Aufgrund zahlreicher Abhängigkeiten sowie einer nicht optimalen Grundrissstruktur wurde diese Option jedoch wieder verworfen. Da sich der schulpsychologische Dienst derzeit im Hauswartgebäude befindet, wurden auch für ihn alternative Standorte geprüft. Nachdem nun feststeht, dass die Schulzahnklinik nicht auf der Schulanlage Stägenbuck realisiert wird, verbleibt der schulpsychologische Dienst weiterhin auf dem Areal Stägenbuck. Ob er künftig in der Hauswartwohnung verbleibt oder im Ersatzneubau untergebracht wird, ist derzeit noch offen und wird im Rahmen der anstehenden Projektierungsphase geklärt.
Sporthalle	Die Sporthalle soll neu in zwei Einzelturnhallen unterteilt werden können. Damit wird faktisch eine weitere Turnhalleneinheit geschaffen, bei deren Nutzung jedoch die Möglichkeit der Sporthalle eingeschränkt. Kann der Bedarf nach einer Sporthalle auch unter Berücksichtigung der deutlich höheren Klassenanzahl bei Vollbelegung noch gedeckt werden?	Die Turnhallenfrage wurde im Verlauf der Projektentwicklung immer wieder intensiv diskutiert. Im Projektwettbewerb war neben der Möglichkeit, die heutige Sporthalle zu teilen, eine Dreifachturnhalle gefordert. Aufgrund der hohen Kosten wurde im Rahmen der Projektüberarbeitung auf diese Dreifachturnhalle verzichtet. Zusammen mit weiteren Massnahmen konnten die Kosten so um rund 25 Prozent gesenkt werden. Für die Kindergarten- und Primarstufe sind die beiden nun zur Verfügung stehenden Halleneinheiten vollkommen ausreichend. Auf der Sekundarstufe sind die Anforderungen zwar höher, die Sekundarschule verweist jedoch auf die Turnhalleneinheiten der Schulanlage Grüze, auf die sie bei Bedarf ausweichen kann.



Parkplätze	Wie viele Parkplätze werden künftig zur Verfügung stehen?	Zurzeit stehen auf der Schulanlage insgesamt 70 Parkplätze zur Verfügung, davon 43 an der Lägerstrasse und 27 an der Zwinggartenstrasse. Die Parkplätze an der Zwinggartenstrasse werden dem Erweiterungsbau der Sekundarschule weichen müssen. Aufgrund der intensiven Nutzung des Areals – auch durch die Vereine – sollen möglichst viele Parkplätze erhalten bleiben. Gleichzeitig gilt es, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision angepasste Parkplatzverordnung der Stadt Dübendorf zu berücksichtigen. Die genaue Anzahl legt der Stadtrat gemäss Parkplatzverordnung in angemessener Weise fest. Diese Festlegung erfolgt erst im Rahmen der Projektierungsphase. Nach Festlegung der Anzahl Parkplätze, werden im weiteren Projektverlauf verschiedene Standorte geprüft werden müssen. Dazu gehört bei Bedarf auch die Nutzung der den beiden Schulhäusern vorgelagerten Arealbereiche. Dabei soll stets die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler im Vordergrund stehen. Ausserdem ist vorgesehen, die Anwohnenden in dieser Fragestellung in den Projektierungsprozess einzubeziehen
Bauablauf	Gemäss Weisung ist noch offen, ob der Ersatzneubau beim heutigen Hallenbadstandort zeitgleich mit der Sanierung des Primarschulhauses oder vorversetzt erfolgen soll. Was spricht dagegen, den Ersatzneubau bereits in der Phase 1 zu realisieren?	Zum Zeitpunkt der Aktualisierung der Grobkostenschätzung verfolgte das Steuergremium den Ansatz, den Ersatzneubau der Primarschule gleichzeitig mit der Erweiterung und Sanierung der Sekundarschule in der ersten Etappe zu realisieren. Dadurch sollte das Hallenbad weniger lange ausser Betrieb sein, und der Ersatzneubau könnte während der Sanierung des Primarschulhauses als Schulraum genutzt werden. In einer vertieften Prüfung gelangte der Stadtrat zur Auffassung, dass aus finanztechnischer Sicht die Investitionen für die Primarschule gebündelt in der zweiten Etappe erfolgen sollen. Ob der Ersatzneubau gleichzeitig mit der Sanierung des Primarschulhauses umgesetzt wird oder ob zunächst der Ersatzneubau erstellt und anschliessend das Primarschulhaus saniert werden soll, wird im Rahmen der weiteren Projektierungsarbeiten vertieft geprüft.



Hauswartwohnung	Gemäss Grobkostenschätzung soll die Hauswartwohnung für rund 1.4 Mio. Franken umgenutzt werden. Was ist diesbezüglich geplant?	Im Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege wurde geprüft, ob die Hauswartwohnung abgerissen werden könnte, da eine für den Schulbetrieb sinnvolle Nutzung des Gebäudes zwar möglich, jedoch aufgrund der Lage und der Raumstrukturen stets mit Kompromissen verbunden ist. Die Denkmalpflege betrachtet das Hauswartgebäude jedoch als wichtigen Bestandteil der Gesamtanlage, sodass ein Abbruch dieses «Eckpfeilers» nicht bewilligungsfähig wäre. Die effektive Nutzung dieses Gebäudes muss im weiteren Projektverlauf geklärt werden. Klar ist jedoch, dass eine Gesamtsanierung erforderlich ist, weshalb die entsprechenden Kosten auch berücksichtigt sind.
Kostenvergleich	Wie steht die Sanierung und Erweiterung Stägenbuck im Kostenvergleich zum Schulhaus Birchlen?	Von der Grösse ist das Schulhaus Birchlen vergleichbar mit dem Anteil der Primarschule am Schulhaus Stägenbuck. Im Baukredit des Schulhauses Birchlen sind für 18 Primarklassen, 4 Kindergärten, dazugehöriger Betreuung sowie einer Doppelturnhalle 54 Millionen Franken ausgewiesen (ohne Produktionsküche und Musikschulzentrum). Beim Schulhaus Stägenbuck beträgt der Anteil der Primarschule für 18 Primarklassen, 3 Kindergärten, dazugehörigen Betreuung und ebenfalls zwei Turnhalleneinheiten 52 Millionen Franken. Das Schulhaus Stägenbuck hat zwar einen Kindergarten weniger, dafür aber ist der schulpsychologische Dienst in den Kosten eingerechnet. Auch dieses Beispiel zeigt, dass ein Neubau mit in etwa gleichem Raumprogramm finanziell nicht attraktiver ist.
Abstimmung	Für eine Annahme des Kredits ist sowohl die Zustimmung in der Stadt Dübendorf als auch in der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach nötig. Was passiert, wenn der Kredit entweder in der Stadt Dübendorf oder in der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach abgelehnt würde?	In diesem Szenario müsste eine getrennte Vorgehensweise vertieft geprüft werden. Die Primarschulpflege, der Stadtrat und die Sekundarschulpflege sind klar der Meinung, dass die gemeinsame Vorgehensweise eine nachhaltige und ganzheitliche Weiterentwicklung der Schulanlage Stägenbuck ermöglicht, und dies auch für die Steuerzahlenden letztlich die mit Abstand kosteneffizienteste Lösung ist. Eine getrennte Sanierung wäre möglich, jedoch kostenintensiv und aufwändig, da das gesamte Grundstück sowie grosse Teile der Infrastruktur (gemeinsame Heizung, Aula, Sporthalle) im gemeinsamen Eigentum von Stadt und Sekundarschulgemeinde sind. Entsprechend bleibt diese Option ein Notfallszenario.