Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 5. März 2025

57 Multifunktionales Schulgebäude Blatten (MFS), Verzicht auf Tiefgarage, Anpassung Vorprojekt / öffentlich

1 Ausgangslage

Der Gemeinderat genehmigte an seiner Sitzung vom 25. Oktober 2023 die Wahl des Siegerprojekts «TIM und STRUPPI» von Roider Giovanoli Architekten GmbH, Zürich, für den Neubau des multifunktionalen Schulgebäudes Blatten (MFS).

Die Architekten erarbeiten derzeit das Vorprojekt auf Basis des Wettbewerbsbeitrags. In dieser Phase wird das Projekt weiter konkretisiert, einschliesslich der Integration von Fachplanern, der Einbindung von Behörden, der Verfeinerung der Kostenschätzung sowie der Identifizierung potenzieller Risiken und deren Minimierung. Die Ergebnisse bilden die Basis für den Projektierungs- und Baukredit, welcher für die Urnenabstimmung vom September 2025 geplant ist.

Im Zuge des Vorprojekts wurde auch die Frage der Tiefgarage eingehend geprüft.

2 Zuständigkeit und Bezug zur Strategie

Für den Beschluss ist gemäss Art. 18 der Gemeindeordnung der Gemeinderat zuständig.

Der Beschluss verfolgt das strategische Ziel Nr. 1.2 Nachhaltige Investitionen und Nr. 4.1. Wir entwickeln Männedorf nachhaltig und handeln fortschrittlich und innovativ der Strategie 2032.

3 Erwägungen

Die vertiefte Prüfung im Rahmen des Vorprojekts hat ergeben, dass der Bau einer Tiefgarage mit erheblichen wirtschaftlichen, bautechnischen und ökologischen Herausforderungen verbunden wäre.

Parkplatzplanung

Für den Wettbewerb wurden 6 Autoabstellplätze in einer Tiefgarage vorgegeben. Dies entspricht der Mindestanforderung gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Männedorf.

Kosten
Der Richtwert für einen Tiefgaragenparkplatz liegt zwischen CHF 30'000 und 40'000. In Hanglagen steigen die Kosten aufgrund der notwendigen Hangsicherung und der erhöhten bautechnischen Anforderungen auf rund CHF 60'000 pro Einstellplatz. In diesem Projekt wären die Kosten aufgrund der spezifischen Gegebenheiten jedoch voraussichtlich noch höher. Für die im Wettbewerb vorgegebenen 6 Einstellplätze muss mit Kosten von CHF 600'000 gerechnet werden.

Bautechnische Herausforderungen
Die Hanglage erfordert umfangreiche bautechnische Massnahmen zur Hangsicherung, was zu zusätzlichen Kosten und technischem Mehraufwand führt. Zudem wirken auf die Wände der Tiefgarage erhöhte Erddrücke, die eine verstärkte Konstruktion notwendig machen.

Nachhaltigkeit
Die Gemeinde Männedorf ist als Energiestadt bestrebt, nachhaltige Bauweisen zu fördern. Im Zuge der Vorprojektierung wurde nochmals geprüft, inwiefern eine Tiefgarage mit den energiepolitischen Zielen der Gemeinde vereinbar ist. Dabei zeigte sich, dass der damit verbundene Material- und Energieeinsatz im Vergleich zu den angestrebten Nachhaltigkeitszielen weiter hinterfragt werden sollte

Verzicht auf die Tiefgarage
Aufgrund der dargelegten Faktoren beantragt die Baukommission den Verzicht auf die Erstellung einer Tiefgarage. Gemäss § 246 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich, Ziffer 11.6 ff. der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Männedorf sowie Art. 35 des Gebührenreglements der Gemeinde Männedorf besteht die Möglichkeit, anstelle der Mindestanzahl an Einstellplätzen eine Ersatzabgabe zu leisten.

Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt CHF 26'900 pro nicht realisierten Einstellplatz. Dafür müssten im Projekt CHF 161'400 als Ersatzabgabe für die Einstellplätze eingestellt werden.

Mitberichte
Die Mitberichte der Abteilung Bildung sind in Form einer Rückmeldung aufgrund der Geringfügigkeit im Antrag eingeflossen. Der Fachbereich Hochbau wurde hinsichtlich der Planungsvorgaben für die Parkplatzplanung kontaktiert.

4 Finanzen und Folgekosten
Das Geschäft hat keine finanzrechtlichen Auswirkungen.

5 Submission
Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

6 Öffentlichkeit
Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

7 Kommunikation und Publikation
Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

8 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

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

1. Der Verzicht auf die Tiefgarage im Rahmen des Vorprojekts für den Neubau des multifunktionalen Schulgebäudes Blatten (MFS) wird genehmigt.

2. Die vorgeschriebenen Einstellplätze werden durch eine Ersatzabgabe gemäss § 246 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich, Ziffer 11.6 ff. der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Männedorf sowie Art. 35 des Gebührenreglements der Gemeinde Männedorf abgegolten. Dafür werden im Kostenvoranschlag für das Bauprojekt CHF 161'400 berücksichtigt.

3. Das Architekturbüro Roider Giovanoli Architekten GmbH wird beauftragt, das Vorprojekt ohne Tiefgarage weiterzuführen.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   - Jonathan Roider, Roider Giovanoli Architekten GmbH, roider@roidergiovanoli.ch
   - Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber
   - Martin Laubscher, Fachbereichsleiter Hochbau
   - Elmin Prasovic, Stabsstellenleiter Immobilienmanagement

Für den Protokollauszug

Felix Oberhänsli
Gemeindeschreiber