

Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 16. April 2025

89 Multifunktionales Schulgebäude Blatten (MFS), Variantenentscheid Projektierungs- und Baukredit / 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).

Das Vorprojekt Plus wurde in der Zwischenzeit auf Basis des Wettbewerbsbeitrags erarbeitet und liegt vor. Es umfasst die architektonische, funktionale und wirtschaftliche Ausarbeitung des Projekts sowie eine aktualisierte Kostenschätzung. Die Resultate bilden die Grundlage für den Projektierungs- und Baukredit.

Zur Vorbereitung der Abstimmung wurden drei Varianten für die Zusammensetzung der Kreditvorlage ausgearbeitet. Diese unterscheiden sich insbesondere in Bezug auf die Integration der Umgebungsgestaltung im nördlichen Perimeter sowie die Aufwertung des bestehenden Pausenplatzes der Unterstufe Blatten.

Im nächsten Schritt ist durch den Gemeinderat zu entscheiden, welche dieser drei Varianten als Kreditvorlage zuhanden der Stimmberechtigten ausgearbeitet und an der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 unterbreitet werden soll.

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

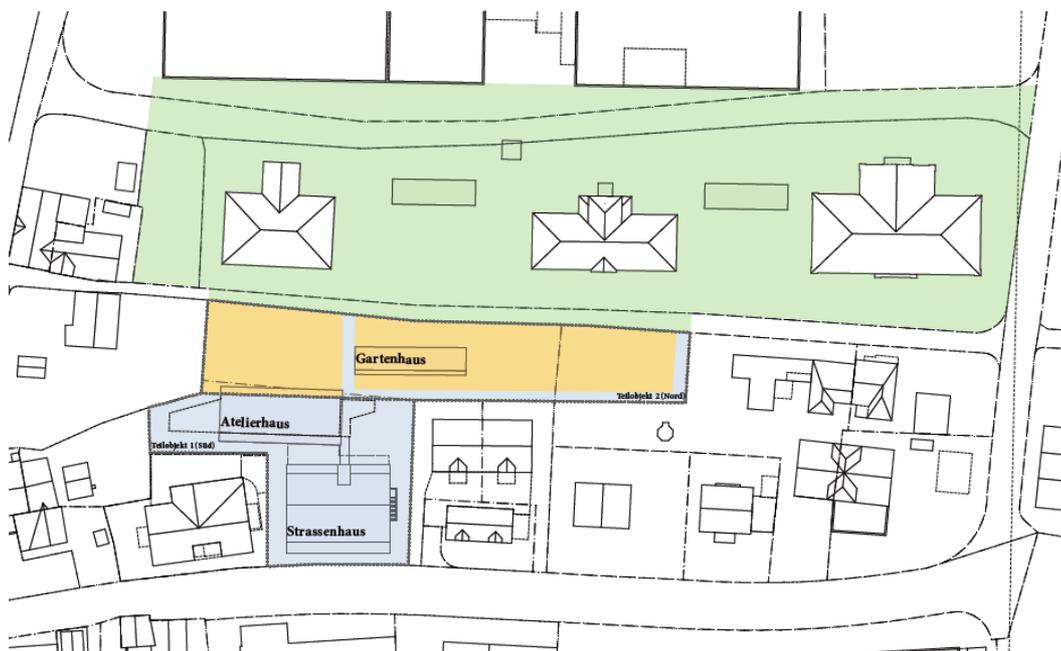
Das Projekt MFS verfolgt das Ziel, mit dem Neubau den steigenden Raumbedarf für Unterricht, Betreuung und ergänzende Bildungsangebote zu decken. Gleichzeitig sollen Nachhaltigkeit, gestalterische Qualität und langfristige Betriebssicherheit gewährleistet werden. Die Projektstrukturierung trägt wesentlich dazu bei, eine ausgewogene Entscheidungsgrundlage für die Stimmberechtigten zu schaffen.

Das Gesamtvorhaben gliedert sich in drei räumlich und funktional abgegrenzte Projektperimeter:

- Perimeter Blau: Neubau MFS, inkl. Minimalerschliessung im Norden (chaussierter Weg für einen barrierefreien Zugang, ohne Gartenhaus)
- Perimeter Gelb: Umgebungsgestaltung Nord inkl. Gartenhaus
- Perimeter Grün: Aufwertung des Pausenplatzes der Unterstufe Blatten (Reduktion versiegelter Flächen, Beschattung, ökologische Massnahmen)

Der Perimeter Blau mit dem Neubau des MFS ist in allen Varianten vollständig enthalten. Im Rahmen der Vorprojektphase wurden drei Varianten für die Zusammensetzung der Kreditvorlage ausgearbeitet, die sich hinsichtlich der Einbindung der Umgebungsgestaltung im Perimeter Gelb sowie der Aufwertung des bestehenden Pausenplatzes der Unterstufe Blatten im Perimeter Grün unterscheiden.

Übersicht Projektperimeter



Varianten im Überblick

- *Variante A «Minimal + Umgebung separat»*

Kreditvorlage in zwei Etappen: MFS (blau) jetzt, Umgebung Nord (gelb) später.

Diese Variante beschränkt sich auf die Realisierung des MFS. Die Umgebungsgestaltung im nördlichen Perimeter inklusive Gartenhaus würde zu einem späteren Zeitpunkt separat beantragt werden. Eine koordinierte Planung und Umsetzung der Aussenraumgestaltung ist dabei nicht gewährleistet.

- *Variante B «Minimal + kombinierte Umgebung»*

Einzelkredit für das MFS (blau) und Umgebung Nord (gelb).

Diese Variante umfasst das MFS sowie die nördliche Umgebung inklusive Gartenhaus in einer einzigen Kreditvorlage. Der bestehende Pausenplatz der Unterstufe Blatten ist nicht Bestandteil dieser Variante und könnte zu einem späteren Zeitpunkt separat realisiert werden.

Durch die Zusammenfassung der unmittelbar zusammenhängenden Flächen in einer Kreditvorlage könnte eine koordinierte Umsetzung ermöglicht werden.

- *Variante C «Gesamtprojekt»*

Einzelkredit für das MFS (blau), Umgebung Nord (gelb) und Pausenplatz Unterstufe Blatten (grün).

Diese Variante beinhaltet sämtliche Projektperimeter, die nördliche Umgebung mit Gartenhaus sowie die Aufwertung des bestehenden Pausenplatzes der Unterstufe Blatten, in einer einzigen Kreditvorlage. Sie gewährleistet eine koordinierte Umsetzung aller Massnahmen innerhalb des Gesamtareals.

Projektabhängigkeiten

Die drei Teilprojekte können technisch unabhängig voneinander realisiert werden. Gleichzeitig bestehen funktionale und betriebliche Abhängigkeiten, insbesondere hinsichtlich der Erschliessung, der Nutzung des Gartenhauses sowie der Gestaltung der Aussenräume. Aus Sicht der Abteilung Schule ist eine koordinierte Umsetzung zweckmässig, da dadurch ein zusammenhängendes und pädagogisch sinnvolles Gesamtumfeld entsteht. Zudem können durch eine gemeinsame Umsetzung zeitliche Überschneidungen, wiederholte Eingriffe in den Betrieb sowie zusätzliche Aufwendungen im Bauablauf vermieden werden. Dies ist jedoch gegenüber dem politischen Risiko einer Ablehnung eines umfassenden Gesamtkredits sorgfältig abzuwägen.

Im Investitionsprogramm ist die Realisierung der Massnahmen im Perimeter Grün (Aufwertung des Pausenplatzes der Unterstufe Blatten) für den Sommer 2026 vorgesehen. Ob diese

wie bisher geplant im Rahmen eines separaten Antrags an die Gemeindeversammlung eingebracht werden oder als Teil der vorliegenden Kreditvorlage umgesetzt werden sollen, ist aktuell noch offen.

Durch die Integration dieses Teilprojekts in die vorliegende Kreditvorlage kann eine koordinierte Planung mit dem Neubau erfolgen. Sie ermöglicht eine ganzheitlich abgestimmte Umsetzung des Gesamtareals, ohne zusätzliche politische Prozesse.

Einsparoptionen

Im Rahmen der Projektoptimierung wurden mögliche Einsparungen im Umfang von insgesamt CHF 121'000 identifiziert. Diese betreffen ausschliesslich den Perimeter Blau (MFS) und können, abhängig vom Entscheid des Gemeinderats, in die Kreditvorlage aufgenommen werden.

Die Einsparmassnahmen sind einzeln wählbar und umfassen folgende Positionen:

- Einsparoption A: CHF 15'000 – Optimierung der Gebäudetechnik (Vereinfachung der Gebäudeautomation und Reduktion technischer Installationen; in Abstimmung mit dem Hausdienst)
- Einsparoption B: CHF 30'000 – Verzicht auf Steamer in der Küchenausstattung (Wegfall der Geräte zum Regenerieren kalt angelieferter Mahlzeiten; Platz für spätere Nachrüstung ist vorgesehen)
- Einsparoption C: CHF 76'000 – Verzicht auf ein separates Kunst- und Bau-Projekt

Die genannten Massnahmen ermöglichen eine Senkung der Projektkosten, ohne die Funktionalität des Neubaus wesentlich zu beeinträchtigen.

Kostenübersicht pro Variante

Die in Abschnitt 3 beschriebenen Einsparoptionen A–C sind in der nachstehenden Berechnung nicht enthalten. Eine Reduktion des Totalbetrags ist abhängig vom politischen Entscheid zur Kreditvorlage.

Varianten	MFS (blau)	Umgebung Nord (gelb)	Pausenplatz (grün)	Total (in CHF)
Variante A	9'409'300			9'409'300
Variante B	9'409'300	756'700		10'166'000
Variante C	9'409'300	756'700	632'500	10'795'500

(alle Beträge inkl. MwSt., Kostengenauigkeitszuschlag 15 %, gemäss Kostenschätzung vom 01.04.2025; Grundlage: BKP 1–5 und 9, ohne Reserve)

Mitberichte

Die Mitberichte der Abteilung Schule sind in Form einer Rückmeldung aufgrund der Geringfügigkeit im Antrag eingeflossen.

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. Die dargelegten Varianten zur Zusammensetzung der Kreditvorlage für das Projekt «Multifunktionales Schulgebäude Blatten (MFS)» werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat entscheidet, das Geschäft zur Urnenabstimmung vom 30. November 2025 den Stimmberechtigten in der Variante A zu unterbreiten. Ergänzung: Prüfung ob der gelb markierte Perimeter mit separatem Kredit "sanft" begrünt (schattenspendend) werden könnte.
3. Der Gemeinderat entscheidet, folgende Einsparoptionen gemäss Abschnitt 3 in die Kreditvorlage aufzunehmen:
 - Einsparoption A (CHF 15'000 – Optimierung der Gebäudetechnik)
 - Einsparoption B (CHF 30'000 – Verzicht auf Steamer)
 - Einsparoption C (CHF 76'000 – Verzicht auf ein Kunst-und-Bau-Projekt)
 - Keine Einsparoptionen
4. Die Stabsstelle Immobilienmanagement wird beauftragt, basierend auf diesem Entscheid die Abstimmungsvorlage und den Beleuchtenden Bericht zu erstellen.

5. 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