Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 5. Februar 2025

---

26 Kredit für die Sanierung der Schulanlage Hasenacker: Antrag und Beleuchtender Bericht zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 / vertraulich

---

1 Ausgangslage

Der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 wird das Geschäft «Kredit für die Sanierung der Schulanlage Hasenacker» zur Beschlussfassung vorgelegt. Sowohl Antrag als auch Beleuchtender Bericht liegen zur Verabschiedung vor.

2 Beleuchtender Bericht

Kredit für die Sanierung der Schulanlage Hasenacker

Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung zu beschliessen:

Für die Sanierung der Schulanlage Hasenacker wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 3'553'000 inkl. MwSt. bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Schweizerischen Baupreisindexes für Hochbauten zwischen der Preisbasis des Kostenvoranschlags vom 16. September 2024 bis zur Bauvollendung entstehen.

Abstimmungsfrage: Stimmen Sie dem Projekt und Kredit für die Sanierung der Schulanlage Hasenacker von CHF 3'553'000 zu Lasten der Investitionsrechnung zu?

Kurz und bündig

Im Rahmen der Schulraumplanung wurde eine Machbarkeitsstudie zur Schulanlage Hasenacker durchgeführt, die die Gebäude Hasenacker I (erbaut 1963) und Hasenacker II (erste Bauetappe 1969, Erweiterung 1971) umfasst. Diese Studie zeigt erhebliche bauliche Mängel, die eine umfassende Sanierung notwendig machen. Neben dem schlechten Zustand der Sanitäranlagen, den sanierungsbedürftigen Flachdächern und den Sicherheitsmängeln im Bereich des Sportplatzes beeinträchtigen auch die veralteten Lüftungssysteme die Luftqualität erheblich. Ziel der Sanierung ist, die Funktionalität der Anlage für die nächsten 15 Jahre sicherzustellen, bis eine Gesamtsanierung oder ein Neubau in Erwägung gezogen werden kann. Die Kosten der Sanierung belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf CHF 3'089'000 inkl. MwSt., wobei aufgrund der Kostengenauigkeit von ±15 % ein Kredit von CHF 3'553'000 inkl. MwSt. beantragt wird. Die Bauarbeiten sollen voraussichtlich im Herbst 2026 abgeschlossen sein.

Während der Sanierung wird sichergestellt, dass der Schulbetrieb möglichst störungsfrei weitergeführt werden kann und sowohl die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler als auch der Mitarbeitenden gewährleistet bleibt.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Antrag _____.

Ausgangslage und Vorgeschichte

Die Schulanlage Hasenacker in Männedorf, bestehend aus den Gebäuden Hasenacker I und II, ist ein zentraler Bestandteil des Bildungsangebots der Gemeinde. Nach mehreren Jahrzehnten der Nutzung wurden erhebliche bauliche Mängel festgestellt, die den Schulbetrieb und die Sicherheit beeinträchtigen. Eine Machbarkeitsstudie der Conarenco AG aus dem Jahr 2021 bestätigte die Dringlichkeit einer umfassenden Sanierung, insbesondere der Lüftungs- und Sanitäranlagen sowie der Dachabdichtungen. Die Lüftungssysteme entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und beeinträchtigen die Luftqualität erheblich. Die veralteten Sanitäranlagen erfüllen die hygienischen Anforderungen nicht mehr und die sanierungsbedürftigen Flachdächer gefährden die Gebäudestruktur. Zusätzlich wurden Sicherheitsrisiken in der Turnhalle im Hasenacker II und auf dem Sportplatz identifiziert, die Massnahmen erfordern.

Die Geschichte der Anlage verdeutlicht ihre zentrale Bedeutung für die Gemeinde. Am 11. Dezember 1961 bewilligte die Gemeindeversammlung CHF 2.23 Mio. für den Bau des Schulhauses Hasenacker I, das im Oktober 1963 zunächst von der Mittelstufe und zwei Oberschulklassen bezogen wurde. Die erste Etappe umfasste auch die Aussenanlagen mit Hartplatz und Rasenspielfeld. 1969 wechselte die Mittelstufe ins neu erbaute Hasenacker II, wodurch das Hasenacker I zum Oberstufenschulhaus wurde. Nach einer Renovation im Jahr 2005 kehrte die Mittelstufe ins Hasenacker I zurück, da die Kapazitäten im Hasenacker II erschöpft waren. Das Hasenacker II, 1968 in zwei Etappen fertiggestellt, bot ab 1969 zehn Schulräume, einen Singsaal, eine Turnhalle und ein Lehrerzimmer. 1971 folgten weitere Schulräume, eine Schulküche sowie Räume für Handarbeit und Werken. Im Juli 2001 begann der Bau der seit Jahren geplanten Doppelturnhalle, die im August 2002 in Betrieb genommen wurde. Seit 2010 ergänzt ein Pavillon für den Schülerclub das Areal.

Auf dieser Basis wurde ein Architekturbüro mit der Erstellung eines umfassenden Massnahmenkatalogs beauftragt, der die Schritte zur Sanierung der Gebäude festlegt. Ziel der Planung ist, die dringendsten baulichen Mängel zu beheben und die Gebäudestruktur für die kommenden Jahre zu sichern, bis dannzumal die Schulanlage neu beurteilt werden kann.

Erwägungen und Projektbeschreibung

Die geplante Sanierung der Schulanlage Hasenacker stellt somit die langfristige Funktionalität der Gebäude sicher, indem bauliche Mängel behoben und die Sicherheit sowie das Umfeld für die Schülerinnen und Schüler sowie die Mitarbeitenden verbessert werden.

Die Sanierung umfasst folgende wesentliche Massnahmen:

– Die veralteten Lüftungssysteme werden durch moderne, energieeffiziente Anlagen ersetzt, die eine bessere Luftzirkulation und Energieeinsparungen gewährleisten. Für den Austausch der Lüftungs-Monoblöcke auf dem Flachdach wird eine separate Baubewilligung eingeholt.

– Die WC-Anlagen der Schule werden komplett erneuert, da sie den hygienischen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Dies umfasst die Installation neuer Sanitärapparate sowie die Erneuerung der Elektroinstallationen.

– Die sanierungsbedürftigen Flachdächer werden vollständig erneuert, um die Gebäudestruktur nachhaltig zu schützen und die Energieeffizienz zu steigern.

– Der Boden der Turnhalle im Hasenacker II wird vollständig erneuert, um die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler sowie der Sporttreibenden zu gewährleisten. Dazu wird der bestehende Boden rückgebaut und ein neuer Sportboden gemäss den aktuellen Normen eingebaut.

– Der abgenutzte rote Hartbelag des Sportplatzes wird durch einen wasserdurchlässigen Belag ersetzt. Zusätzlich werden die Randabschlüsse und Entwässerungseinrichtungen erneuert, und die Sportplatzbeleuchtung wird auf energieeffiziente LED-Leuchten umgerüstet.

– Die bestehenden Treppengeländer in der Schulanlage werden gemäss den aktuellen Absturzsicherungsvorschriften ertüchtigt.

Fazit
Die Schulanlage Hasenacker ist ein wesentlicher Bestandteil der Gemeinde Männedorf und trägt seit Jahrzehnten erheblich zur Bildung und Entwicklung der Kinder bei. Ihre historische Bedeutung, von der Errichtung des Hasenacker I im Jahr 1963 bis zur kontinuierlichen Weiterentwicklung der Infrastruktur, unterstreicht den hohen Stellenwert dieser Anlage für die Gemeinschaft.

Diese vorgeschlagenen Massnahmen tragen dazu bei, die bestehende Infrastruktur zu erhalten und gleichzeitig den Anforderungen an eine moderne Schule gerecht zu werden.

Die Investition in die Schulanlage ist ein bedeutender Schritt für die Zukunft der Bildung in der Gemeinde Männedorf. Sie stärkt die Lebensqualität, erhöht die Attraktivität des Standorts und ist ein wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung des Bildungsangebots. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass dieser Kredit eine vorausschauende und verantwortungsvolle Entscheidung für die Schulanlage Hasenacker und für die Zukunft der Kinder darstellt.

Kosten und Finanzierung
Die aktuell geschätzten Gesamtkosten der Sanierungsmassnahmen belaufen sich auf CHF 3'089'000 inkl. MwSt., mit einer Kostengenauigkeit von ±15 %. Die Aufteilung nach baulichen Massnahmen gestaltet sich wie folgt:

Bauteil/Position	**Kosten (CHF)**
Dachkonstruktion	893'500
Lüftungsanlage	421'000
Sanitäre Anlagen	912'500
Turnhalle	234'000
Treppengeländer	80'500
Fensterfronten	42'500
Umgebung/Sportplatz rot	505'000
Zwischentotal	3'089'000
Kostengenauigkeitszuschlag +15 %	463'350
Gesamtkosten	**3'552'350**

Da die Genauigkeit der Kostenschätzung bei ±15 % liegt, wird ein Kredit von **CHF 3'553'000** (inkl. Rundung) beantragt.

Im Falle einer Ablehnung durch den Souverän, wird der Gemeinderat über notwendige Massnahmen zur Behebung der dringendsten baulichen Mängel in der Form von gebundenen Ausgaben befinden müssen. Konkret betrifft dies die Erneuerung der sanitären Anlagen, da diese den hygienischen Anforderungen nicht mehr entsprechen, sowie den Ersatz der Lüftungsanlagen auf den Dächern, um die erforderliche Luftqualität gemäss den geltenden Richtlinien sicherzustellen. Ebenso ist die Anpassung der Treppengeländer an die aktuellen Absturzsicherungsvorschriften unumgänglich, um die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler sowie der Mitarbeitenden zu gewährleisten. Die gebundenen Ausgaben für diese dringenden Massnahmen belaufen sich auf insgesamt CHF 1'414'000 inkl. MwSt. und einem Kostengenauigkeitszuschlag von 15 %.

Indexierung und Teuerung
Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Schweizerischen Baupreisindexes für Hochbauten bis zur Bauvollendung entstehen.

Auswirkungen auf den Finanzhaushalt
Die Beträge für die Sanierungsmassnahmen der Schulanlage Hasenacker sind im Investitionsprogramm und in der Finanzplanung bereits zum grossen Teil enthalten.

Zeitplan
Um das Sanierungsprojekt umsetzen zu können, sind die Zustimmung der Stimmberechtigten sowie eine gültige Baubewilligung für die Lüftungsanlage erforderlich. Die Gemeinde plant, nach erfolgreicher Urnenabstimmung und Abschluss des Baubewilligungsverfahrens, die Aufträge an die Bauunternehmen zügig zu vergeben. Der folgende Zeitplan ist vorgesehen, vorausgesetzt die Urnenabstimmung wird positiv entschieden und die Baubewilligung erteilt:

Wann	Was
18. Mai 2025	Urnenabstimmung über den Sanierungskredit
Herbst 2025	Auftragsvergabe an Bauunternehmen und die angenommene Erteilung der Baubewilligung für die Lüftungs-Monoblöcke
Sommerferien 2026	Beginn der ersten Bauarbeiten
Herbst 2026	Fertigstellung

Wesentliche Vor- und Nachteile
Vorteile
- Erhöhte Sicherheit: Die Sanierung behebt sicherheitsrelevante Mängel in der Turnhalle und auf dem Sportplatz und sorgt so für eine sichere Umgebung für Schülerinnen, Schüler und Mitarbeitende.

- Verbesserte Luft- und Hygienebedingungen: Die Erneuerung der Lüftungs- und Sanitäranlagen trägt zu einer besseren Luftqualität und Hygiene bei, was die allgemeine Gesundheit und das Wohlbefinden aller Nutzenden fördert.

- Überbrückung bis zur Gesamtsanierung oder einem Neubau: Die Sanierung sichert die Funktionalität der Gebäude für die nächsten Jahre und schafft Zeit für eine fundierte Planung einer Gesamtsanierung oder eines Neubaus.

- Energieeffizienz und Kosteneinsparungen: Die Modernisierung der Lüftungsanlagen und die Dachsanierung steigern die Energieeffizienz, was langfristig zu Kosteneinsparungen führt.

- Substanzerhalt und ökologische Nachhaltigkeit: Der Werterhalt der bestehenden Gebäude durch die Sanierung ist ökologisch sinnvoll und vermindert die Notwendigkeit einer zeitnahen Gesamtsanierung oder eines Neubaus.

- Flexibilität für Schulraumplanung: Die Übergangslösung ermöglicht der Gemeinde, eine langfristige und bedarfsorientierte Schulraumplanung umzusetzen.

Nachteile

– Investitionskosten für eine mittelfristig begrenzte Nutzungsdauer wegen fortbestehender Flächenineffizienz: Die Sanierung verbessert die bestehende Struktur, doch bleibt sie hinter modernen Standards zurück, insbesondere im Hinblick auf flexible Raumnutzungen.

– Risiko unvorhergesehener Mängel: Während der Sanierungsarbeiten könnten versteckte Baumängel entdeckt werden, die zusätzliche Kosten verursachen.

– Eingeschränkte Flexibilität im Schulbetrieb: Bauarbeiten könnten temporäre Einschränkungen im Schulalltag mit sich bringen.

Aktenauflage und Website Gemeinde Männedorf
Keine zusätzlichen Dokumente.

Empfehlung des Gemeinderats
Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Empfehlung/Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission
Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Antrag _____.

3 Öffentlichkeit
Der Beschluss ist bis zum Druck des Beleuchtenden Berichts vertraulich/intern. In der Folge wird er auf der Website veröffentlicht.

4 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

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

1. Der Antrag – integrierender Bestandteil ist der Beleuchtende Bericht – wird zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 verabschiedet.

2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft im Sinne von § 59 Gemeindegesetz zu prüfen und eine Stellungnahme zuhanden der Stimmberechtigten abzugeben.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   - Rechnungsprüfungskommission
   - Alex Frei, Abteilungsleiter Infrastruktur und Hochbau
   - Elmin Prasovic, Stabsstellenleiter Immobilienmanagement
   - kreditkontrolle@maennedorf.ch

Für den Protokollauszug

Felix Oberhänsli
Gemeindeschreiber