

## **Antrag zur Urnenabstimmung am 2. Juni 2002 in Männedorf / ZH Sanierung Schulanlage Hasenacker I + II**

(Die Vorberatung zuhanden der Urnenabstimmung vom 2. Juni 2002 erfolgte an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 18. März 2002)

Die Schulpflege legt den Stimmberechtigten der Gemeinde nachfolgendes Geschäft zur Abstimmung an der Urne am 2. Juni 2002 vor:

1. Für die Sanierung der Schulgebäude Hasenacker I und Hasenacker II auf dem Schulareal Hasenacker wird ein Bruttokredit von Fr. 8'400'000.-- inkl. MwSt. zulasten der Investitionsrechnung bewilligt. Massgebend sind Projekt und Werkvertrag der Generalunternehmung Gianesi + Hofmann AG, Zumikon, vom Januar 2002.
2. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend dem Zürcher Wohnbaukostenindex in der Zeit zwischen der Submission der Leistungen (1. April 2001) und der Bauausführung.
3. Die Schulpflege wird mit der Ausführung beauftragt.

### **Weisung**

### **Zusammenfassung**

Ende der sechziger Jahre wurde die Schulanlage Hasenacker in drei Etappen erstellt. Die Anlage hat sich gut bewährt. Nach dreissig Jahren Nutzungsdauer steht nun eine umfassende Sanierung an. Gleichzeitig mit der energetischen und bautechnischen Sanierung soll auch die Anpassung der Bauten an die Vorschriften für eine behindertengerechte Nutzung erfolgen. Nach dem Bau des Oberstufenzentrums Blatten kann hier das neue Mittelstufenzentrum der Schulgemeinde entstehen. Ziel der Schulgemeinde ist, in einer energetisch, bautechnisch optimierten und behindertengerechten Schulanlage das zukünftige Mittelstufenzentrum führen zu können.

Nach der Durchführung einer Gesamtleistungssubmission, welche die Beurteilung und Bewertung verschiedener Sanierungsprojekte umfasste, wählte

die Schulpflege das Projekt der Generalunternehmung Gianesi + Hofmann, Zumikon und der Architekten A.D.P., Zürich.

### **Ausgangslage**

Nach einer Nutzungsdauer von 30 Jahren entspricht der bauliche und technische Zustand der Schulgebäude Hasenacker I und II nicht mehr den gängigen qualitativen Anforderungen. Steigende Unterhalts- und Reparaturkosten und gleichzeitig sinkende Gebrauchstüchtigkeit erfordern eine umfassende Sanierung der Gebäude und ihrer technischen Installation. Der technische Zustand der Heizungsanlage kann als schlecht bezeichnet werden. Weder entspricht der Gasbrenner den heutigen Anforderungen an die Luftreinhalteverordnung noch kann der Unterhalt der Anlage optimal durchgeführt werden. Ersatzteile lassen sich nicht mehr beschaffen. Das Risiko eines totalen Systemausfalls besteht. Durch den schlechten Wirkungsgrad der Anlage und die reparaturbedürftigen Fenster ist der aktuelle Energieverbrauch sehr hoch (ca. 530 MJ/m<sup>2</sup> a). Eine Halbierung des Verbrauchs wäre möglich.

Der Zahn der Zeit hat auch die Fassade stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Fenster sind teilweise faul und undicht. Sie sind so schwer gängig, dass sie sich von Schülern und Schülerinnen nicht bedienen lassen. Die grossen Fensterflächen verursachen mit kalten Oberflächen und undichten Fugen ein sehr unbehagliches Raumklima im Winter.

Die Fassade, verputzt und teilweise mit Sichtbetonflächen, weist Schäden sowohl im Putz als auch im Betonbereich auf. Ohne Sanierung nehmen diese Schäden rapid zu.

Die heute selbstverständliche Forderung, dass Behinderte im Rollstuhl die Schulanlage nutzen können, ist nicht erfüllt.

### **Bedarfsnachweis**

Die Sanierung der Schulgebäude Hasenacker I und Hasenacker II ist, unabhängig von der Realisierung eines Mittelstufenzentrums, dringend. Hohe Reparatur- und Betriebskosten, hohe Energiekosten, fortschreitende Schadensbildung und sinkender Komfort bedürfen dringend der Handlung.

Die deutlich steigende Zahl der Schüler und zeitgemässe Unterrichtsformen erfordern mehr Raum als heute in den Schulhäusern Hasenacker zur Verfügung steht. Der Lehrplan verlangt weiter Gruppen-, Werkstatt- und Projektunterricht. Hinzu kommen die Computerarbeitsplätze in jedem Schulzimmer.

Neu hat die Schule Männedorf auf das Schuljahr 2001/2002 die integrative Schulungsform eingeführt, d.h. Kinder mit besonderen Bedürfnissen bleiben in der Regelklasse, besuchen aber gewisse Fächer bei einer Förderlehrperson während der normalen Unterrichtszeit. Auch dafür braucht es zusätzliche Räume.

## Projekt

Die Schulpflege führte 2001 eine zweistufige Gesamtleistungssubmission unter Totalunternehmern mit Architekten durch. Als Sieger aus der Submission ging das Projekt „has“ des Totalunternehmers Gianesi + Hofmann, Zumikon und den Architekten A.D.P., Zürich hervor.

Gemäss Projekt erfolgt die Sanierung mit geringer Eingriffstiefe. Dies im Sinne einer wirtschaftlich optimierten und nachhaltigen Lösung.

Die Gebäudehülle wird mit folgenden Massnahmen längerfristig stabilisiert: Isolation des Flachdaches des Schulhauses Hasenacker II inkl. Spenglerarbeiten; Isolation des Kriechkellers im Schulhaus Hasenacker I; örtliche Betonsanierung sämtlicher Sichtbetonteile; Ersatz der Fenster durch neue Holzmetallfenster zur Reduktion des Energieverbrauchs, zur Erhöhung der Winddichtigkeit und zur Verminderung der Unterhaltsarbeiten. Der bestehende Sonnenschutz wird durch lichtoptimierende Lamellenstoren ersetzt. Alle Fassadenteile werden neu gestrichen.

Der Innenausbau präsentiert sich in einem guten Zustand. Die Räume werden nur hell gestrichen.

Die energetische Sanierung der Schulanlage mit dem Ziel "Minergie-Standard" für Umbauten wird durch den Ersatz der Fenster (generell Holzmetallfenster), einer entsprechenden Wärmedämmung im Flachdachbereich des Schulhauses Hasenacker II und im Kriechkeller des Schulhauses Hasenacker I, dem Einsatz der kontrollierten Lüftung und dem Blockheizkraftwerk erreicht.

Die Vorteile der kontrollierten Lüftung (gutes Raumklima, keine Feuchtigkeitsprobleme durch den Einbau winddichter Fenster, reduzierte Betriebskosten) rechtfertigen die anspruchsvolle Installation der Lüftungsleitungen.

Damit keine aufwändigen Erweiterungs- und Umbauten nötig werden und das Konzept der sanften Sanierung greifen kann, wird das Raumprogramm für das Mittelstufenzentrum sorgfältig in die bestehenden räumlichen Gegebenheiten der Schulanlage eingepasst. Das vorgegebene Raumprogramm wird erfüllt. Möglichst viele Unterrichtseinheiten und allgemeine Nutzungseinheiten werden am heutigen Ort belassen.

Zudem erfolgt die Anpassung der Bauten an die Vorschriften für eine behindertengerechte Nutzung.

## Kosten

Die Baukosten wurden aufgrund des Totalunternehmer-Werkvertrages mit Gianesi + Hofmann, den Kosten für Leistungen durch die Schulgemeinde und der nötigen Reserven festgelegt:

Planungs- und Bauleistungen Totalunternehmer	Fr.	7'664'000.--
Möbliering	Fr.	200'000.--
Umzugskosten	Fr.	20'000.--
Bauherrenbegleitung, Abnahmen	Fr.	90'000.--
Risiko und Unvorhergesehenes	Fr.	<u>26'000.--</u>
<b>TOTAL</b> (Preisstand 1. April 2001)	<b>Fr.</b>	<b><u>8'400'000.--</u></b>

Im Rahmen der Beratungen und Festlegungen im laufenden Finanzplan haben Gemeinderat und Schulpflege aufgrund des hohen Investitionsvolumens der Schule Beitragsleistungen der Politischen an die Schulgemeinde besprochen. Gestützt darauf hat der Gemeinderat der Gemeindeversammlung vom 18. März 2002 die Ausrichtung eines Beitrages von 5 Mio. Franken an die Kosten der Sanierung der Schulanlage Hasenacker I und II beantragt. Die Gemeindeversammlung hat diesen Antrag ohne Gegenstimme angenommen. Der Kredit zulasten der Schulrechnung reduziert sich dadurch auf 3.4 Mio. Franken. Damit ergeben sich auch wesentlich tiefere Kapitalfolgekosten.

## Schlusswort

Die Sanierung der Schulanlage Hasenacker ist unaufschiebbar und soll gemäss Planung in den Sommerferien 2003 vollzogen werden. Gleichzeitig werden die baulichen Vorkehrungen getroffen, um nach dem Umzug der Sekundarschule B und C vom Hasenacker I ins Oberstufenzentrum Blatten, voraussichtlich 2005, ein Mittelstufenzentrum zu realisieren. Die Schulpflege hat sich eingehend mit der künftigen Entwicklung der Schule Männedorf auseinander gesetzt. Das vorliegende Projekt ist dabei als Teil einer Gesamtschulraumplanung (Doppelturnhalle Hasenacker, Oberstufenzentrum Blatten) zu verstehen. Es trägt der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und den Anforderungen an zeitgemässe Unterrichtsformen auf mittel- bis längerfristige Sicht Rechnung.

Die Schulpflege hat das Geschäft am 18. März 2002 der Gemeindeversammlung zur Vorberatung vorgelegt. Es wurden keine Änderungsanträge gestellt.

Die Schulpflege bittet die Stimmberechtigten, der Vorlage in der beantragten Form an der Urne zuzustimmen.