

2. Vorgeschichte und neuste Entwicklung

Seit 2007 setzte der Stadtrat folgende Meilensteine für einen Neubau "Alterseinrichtungen":

- 26. März 2007: Entscheid über die Zukunft des Alterszentrum Sandbühl
- 17. November 2014: Ernennung einer Planungskommission "Strategie Altersplanung"
- 31. August 2015: Genehmigung der Altersstrategie mit dem Inhalt der Erstellung einer neuen Alterseinrichtung in Zentrumsnähe und der Sicherstellung von ca. 500 behindertengerechten Wohnungen
- 7. März 2016: Einsetzung einer Planungskommission "Alterseinrichtungen" und Bewilligung eines Kredits von Fr. 50'000.00 für eine Machbarkeitsstudie zur Standortwahl betreffend einen Neubau in Zentrumsnähe
- 18. April 2016: Vorentscheidungen zur Standortwahl, Absage betreffend "Geistlich Areal"
- 27. Juni 2016: Genehmigung des überarbeiteten Stadtentwicklungskonzepts
- 31. Oktober 2016: Bestimmung der Parzellen Kat. Nr. 8121/8463 im Zentrum als Standort für den Bau einer neuen Alterseinrichtung.

3. Projektidee "Wohnen und Pflege am Bach"

Ein Neubau "Wohnen und Pflege am Bach" an der Oberen Bachstrasse/Badenerstrasse soll integraler Bestandteil des Stadtparks werden und zugleich Auftakt von den Haltestellen "Geissweid" und "Kesslerplatz" her. Der „Stadtpark West“ mit 2'057 m² der Parzelle Kat. Nr. 8121 und der zusätzlich benötigten rund 2'000 m² der Parzelle Kat. Nr. 8463 wurde bereits 2007 vom Stadtrat favorisiert. Damalige und heutige Studien zeigen auf, dass die rund 4'000 m² grosse Fläche genügend Raum für die Realisierung des Angebots an Betreutem Wohnen und Pflege bietet. Das Grundstück befindet sich in der Kernzone mit Ausnützungsziffer 1.0. Sollte dies nicht ausreichen, kann eine Umzoning in die Zone für öffentliche Bauten die Ausnützung erhöhen.

3.1 Bauland "Stadtpark Ost"

| <i>Parzellen Nr.</i> | <i>Fläche m²</i> | <i>IST Bilanzwert Fr.</i> | <i>Bilanzwert Fr. pro m²</i> |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| 8121 | 2'057 | 1'627'025.00 | 790.97 |
| 8463 Anteil | <u>2'000</u> | <u>0.00</u> | 0 |
| Total | 4'057 | 1'627'025.00 | 401.04 |

Dank intensiver Landhandelspolitik zwischen 2000 und 2005 konnte die Stadt das zur Verfügung stehende Grundstück Kat. Nr. 8121 im Jahr 2003 zu einem Preis von Fr. 826.00 pro m² für das Finanzvermögen erwerben, um künftige Infrastrukturbauten für die Stadt realisieren zu können. Der heutige Marktwert liegt bei rund Fr. 2'000.00 pro m². Für den Bau einer Alterseinrichtung "Wohnen und Pflege am Bach", erschlossen von der Oberen Bachstrasse her, müssten von der Stadtparkparzelle Kat. Nr. 8463 rund 2'000 m² abgetrennt werden. Diese Fläche befindet sich im Verwaltungsvermögen mit einem Bilanzwert von Fr. 0.00.

Das bei der Realisierung eines Bauvorhabens "Wohnen und Pflege am Bach" vom Verkehr befreite Strassenteilstück "Badenerstrasse Ost" kann von den zukünftigen Bewohnenden des Neubaus als barrierefreie Verbindung zum Zentrum und Bahnhof genutzt werden. Eine hochwertige Gestaltung der direkten Umgebung des Neubaus bildet Bestandteil der Wettbewerbsentwürfe.

3.2 Betriebskonzept und Raumprogramm

Aufgrund des in der Altersstrategie erhobenen Bedarfs und unter Berücksichtigung der Deckung eines Teils davon durch das Pflegezentrum des Spitals Limmattal sowie des bereits vorliegenden Betriebskonzeptes wurde für die Wettbewerbsausschreibung folgendes Raumprogramm erarbeitet:

- ca. 60 Wohneinheiten (1 ½ bis 3 ½ Zimmer-Wohnungen mit Service und Pflege)
- 30 Pflegezimmer
- öffentliche Cafeteria mit Terrasse im Park
- öffentliche Erdgeschossnutzungen (Coiffeure, Podologie)
- Räume für Aktivitäten und Veranstaltung.

3.3 Kostenschätzung Investition

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden folgende Investitions- und Landkosten geschätzt:

| <i>BKP</i> | <i>Arbeitsbereich</i> | <i>Kosten in Mio. Fr</i> |
|------------|-----------------------|------------------------------|
| 0 | Grundstück | 1.63 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 2.10 |
| 2 | Gebäude nach SIA 416 | 29.90 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 2.00 |
| 4 | Umgebung | 0.50 |
| 5 | Nebenkosten | 3.75 |
| 6 | Ausstattung | 1.75 |
| | Total Kosten | <u>41.63</u> |

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften beziffert die Einsparung bei einer Erstellung und Investition durch Dritte (analog der Bachstrasse 1) auf rund 6 bis 9 % infolge Mehrwertsteuer, öffentlicher Submission und Projektablauf. Folgekosten bei Alterseinrichtungen sind zusätzlich zu den Betriebs- und Pflegekosten durch die Pensionstaxen zu decken.

4. Architekturwettbewerb

Ziel des Architekturwettbewerbs ist die Ermittlung des bestmöglichen Projekts und die Wahl eines Planerteams zu dessen Realisierung. Das Verfahren wird als zweistufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Es untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz. Es wird gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen bzw. Art. 12 der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB) durchgeführt. Subsidiär gilt die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009.

Es ist vorgesehen, aufgrund der Präqualifikation etwa 7 Teams zur Teilnahme einzuladen. Falls keines der eingereichten Projekte die Wettbewerbsziele befriedigend erreicht, kann das Preisgericht mit Projekten der engeren Wahl den Wettbewerb um eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe verlängern. Diese wird separat entschädigt. Das Wettbewerbsprogramm wird der Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge SIA 142/143 zur Prüfung eingereicht. Zum Wettbewerb zugelassen sind Planerteams bestehend aus Fachleuten der Sparte Architektur. Sofern sinnvoll, kann eine Zusammenarbeit mit anderen Fachplanern vorgeschrieben oder empfohlen werden.

5. Kosten für die Durchführung des Architekturwettbewerbes

Kostenzusammenstellung für den Architekturwettbewerb (Preisstand: Index 1. April 2017):

| <i>Beschreibung</i> | <i>Kosten in Fr.</i> |
|---|----------------------|
| Ausschreibung Investoren-, Betriebskonzept | 30'000.00 |
| Begleitung Wettbewerb durch externes Büro | 80'000.00 |
| Begleitung Rechtsabklärungen durch externes Büro | 7'000.00 |
| Entschädigung Wettbewerbsteilnehmer Basis BKP 3+4 | 190'000.00 |
| Entschädigung Siegerprojekt Bereinigungsstufe | 50'000.00 |
| Grundlagen (Dokumentationen, Modelle etc.) | 10'000.00 |
| Entschädigung Jury (4 externe Fachpersonen) | 36'000.00 |
| Entschädigung Jury in der Bereinigungsstufe des Siegerprojektes | 9'000.00 |
| Entschädigung Kostenplaner | 25'000.00 |
| Entschädigung Experte Nachhaltigkeit und Energie | 9'000.00 |
| Entschädigung Experte Lärmschutz | 9'000.00 |
| Geologisches Gutachten | 22'000.00 |
| Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit, Ausstellungen | 25'000.00 |
| Bauherrenberatung | 50'000.00 |
| Diverses | 18'000.00 |
| Total inkl. MWST | <u>570'000.00</u> |

Für die Wettbewerbsvorbereitung und -durchführung sind im Budget 2017 Fr. 250'000.00 eingestellt, der Restbetrag von Fr. 320'000.00 wird in die Investitionsplanung 2018 aufgenommen. Die bisher angefallenen Planungskosten belaufen sich auf ca. Fr. 60'000.00 und sind nicht im Betrag von Fr. 570'000.00 enthalten, da sie durch den Stadtrat im Rahmen seiner Kreditkompetenz bereits genehmigt worden sind.

Sollte der Neubau durch Drittinvestoren erstellt werden, was mit heutigem Stand der Kenntnisse angedacht ist, fliessen rund 75 % der Wettbewerbskosten an die Stadt zurück.

6. Termine

Nach der Genehmigung des Kredits für einen Architekturwettbewerb (3. Quartal 2017) durch das Gemeindeparlament kann die Wettbewerbsphase mit folgenden Meilensteinen beginnen:

- Erstellung Wettbewerbsgrundlagen mit Raumprogramm
- Ausschreibung Projektwettbewerb über SIMAP
- Auswahl der Teilnehmenden und Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen Ende 2017
- Abgabe der Projektvorschläge und Beurteilung durch Preisgericht, Bestätigung Juryentscheid durch Stadtrat Mitte 2018.

Im 4. Quartal 2018 kann der Antrag betreffend Projektierungskredit an das Gemeindeparlament gestellt werden und die Vergabe des Baurechtes an die Ersteller erfolgen, sodass im 2. Quartal 2019 eine Volksabstimmung zum Innenausbau angesetzt werden kann. Ein Baubeginn würde demzufolge im Jahr 2020 erfolgen und der Bezug voraussichtlich im Jahr 2022.

7. Schlussbemerkung

Die Stadt Schlieren verfügt derzeit über Hochbauten im Verwaltungsvermögen mit einem Gebäudeversicherungswert von total 214 Mio. Franken. Diese teilen sich wie folgt auf:

| <i>Mio. Fr.</i> | <i>GVZ Hochbauten VV</i> | <i>Anteile</i> |
|-----------------|--------------------------|----------------|
| 150 | Schule | 70 % |
| 26 | Verwaltung und Werkhof | 12 % |
| 22 | Alter | 10 % |
| 13 | Gesellschaft und Kultur | 7 % |
| 3 | Diverse Nutzungen | 1 % |

Gemäss dem Pflegegesetz und der Verordnung über die Pflegeversorgung gehört die Pflege und Betreuung von älteren Menschen zu den Kernaufgaben einer funktionierenden Stadt. Es muss möglich sein, dass Einwohnerinnen und Einwohner den Lebensabend in gewohnter und liebgeordneter Umgebung verbringen können. Dazu braucht es zeitgemässe, der Anspruchsgruppe angepasste Infrastruktur in einem Wohnumfeld, das Rückzugsraum bietet, zentral gelegen ist und den Bezug zur Natur ermöglicht. Die im Stadtentwicklungskonzept II geforderte Grünfläche verkleinert sich. Für die älteren Menschen bedeutet dies jedoch eine Aufwertung, da das Haus mit seinem Angebot der Bevölkerung offen steht und einen Beitrag an generationenübergreifende Kontakte und an den sozialen Zusammenhalt in der Stadt leistet.

Die Politik bzw. die Öffentlichkeit werden bei Vorliegen eines Siegerprojekts über die Nutzung des Grünraums und die Wohnform der älteren Bevölkerung befinden können. Mit der Altersstrategie 2015 haben Behörden und Verwaltung nach langjähriger Arbeit den richtigen Lösungsansatz zur Erreichung der Vision "ambulant vor stationär" gefunden. Zur Ergänzung der bestehenden städtischen Einrichtungen Mühleacker, Giardino und Bachstrasse soll jetzt die Ablösung des Alterszentrums Sandbühl mit dem Bauvorhaben "Wohnen und Pflege am Bach", im östlichen Teil des Stadtparks, erfolgen können. Der Bedarf an Alterswohnungen soll durch die Immobilienbranche abgedeckt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes "Neubau Alterseinrichtung Wohnen und Pflege am Bach" wird ein Kredit von Fr. 570'000.00 genehmigt.
 - 1.2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Vorbehältlich der Zustimmung des Gemeindeparlaments zu obigem Antrag wird die Planungskommission "Alterseinrichtungen" beauftragt, den Architekturwettbewerb im zweistufigen Verfahren auszuschreiben und durchzuführen.

3. Mitteilung an

- Gemeindeparlament
- Planungskommission "Alterseinrichtungen"
- Abteilungsleiterin Alter und Pflege
- Abteilungsleiter Bau und Planung
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
- Bereichsleiter Liegenschaften
- Leiter Rechnungswesen
- Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin