



Protokollauszug
11. Sitzung vom 22. Mai 2019

103/2019 28.01 Alterseinrichtungen, Neubau
Erstellung und Finanzierung mittels Investorenmodell

1. Ausgangslage

Wohnen im Alter kennt verschiedene Formen. Das klassische Altersheim ist je länger je weniger gefragt. Der Anspruch auf Selbstbestimmung und die Forderung nach Wahlmöglichkeiten nehmen zu. Der Grossteil der heute älter werdenden Bevölkerung zieht es vor, so lange als möglich autonom in den eigenen vier Wänden zu leben. Bezahlbarer, altersgerechter Wohnraum an gut erreichbarer, zentraler Lage ist dabei von grosser Bedeutung. Dazu kommen unabdingbar auch öffentliche Einrichtungen und Angebote, die den neuen Lebensformen auch im letzten Lebensabschnitt gerecht werden. Die steigende Zahl an älteren Bewohnenden erhöht den Druck auf einen Ersatzbau des Alterszentrums Sandbühl. Das Gebäude an der Färberhüslistrasse 9 ist mit über 45 Jahren an seinem Lebensende angelangt. Der Stadtrat entschied sich im Jahr 2007 gegen eine Renovation und den Erhalt der Institution am heutigen Standort "Färberhüsli" und zog bereits damals die zur Verfügung stehenden, noch unbebauten Parzellen im Stadtpark, mit Fokus auf Kat. Nr. 8121 westlich vom Elternzentrum/Remise und Ortsmuseum, mit dem ideal dazu angrenzenden Stadtpark, in Betracht. Auch entschied sich der Stadtrat gegen den Kauf von "überteuertem" Bauland in Schlieren West und lehnte weiter ein privates Angebot im Rietbachareal zur Erstellung einer neuen Alterseinrichtung ab. Dies im Wissen, dass der Stadtpark West für einen Neubau "Wohnen und Pflege am Bach" ideale Voraussetzungen bietet.

Behörden und Verwaltung stehen bezüglich Neubauvorhaben des Pflegezentrums Spital Limmattal mit den Verantwortlichen in ständigem Austausch. Der diesbezüglich angemeldete längerfristige Bedarf von rund 60 Betten ist in alle Überlegungen und Berechnungen eingeflossen.

Gemäss dem Pflegegesetz und der Verordnung über die Pflegeversorgung gehört die Pflege und Betreuung von älteren Menschen zu den Aufgaben einer Stadt und es ist zumindest die Versorgung sicherzustellen. Es muss möglich sein, dass Einwohnerinnen und Einwohner den Lebensabend in gewohnter und lieb gewordener 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 bei einem Neubau im Areal Stadtpark. 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 den sozialen Zusammenhalt in der Stadt leistet.

Gemäss der Altersstrategie Schlieren 2015 (AS15) wird bis 2035 die Zahl der 65 bis 79-Jährigen um rund 44 % ansteigen und die Bevölkerungsgruppe der 80- bis 85-Jährigen um 34 % zunehmen. Insgesamt steigt die Altersgruppe der über 65-Jährigen um rund 1'000 Personen.

Weiter wird in der AS15 festgehalten, dass:

- der Bedarf von bis zu 60 Betten im Pflegezentrum Spital Limmattal angemeldet werden soll
- der Bedarf an zusätzlichen rund 500 Alterswohnungen durch private Immobilienanbieter abgedeckt werden soll.

Aufgrund des mittel- und langfristig insgesamt hohen Fremdkapitals der Stadt soll in Bezug auf die kapitalintensive Investition einer Alterseinrichtung gemäss AS15 geprüft werden, ob eine eigene Finanzierung und Erstellung gegenüber einem entsprechenden Angebot von Dritten tiefere Nettomieten bringt, was zu marktkonformen Pensionspreisen führen würde.

2. Bisherige Meilensteine

Seit 2007 setzte der Stadtrat folgende Meilensteine für den Bau einer neuen Alterseinrichtung:

26. März 2007:

Entscheid über die Zukunft des Alterszentrums 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 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"

Das Neubauprojekt "Wohnen und Pflege am Bach" an der Oberen Bachstrasse/Badenerstrasse soll integraler Bestandteil des Stadtparks werden und zugleich als Auftakt zu den Haltestellen "Geissweid" und "Kesslerplatz" gelten. Dazu werden im "Stadtpark West" die 2'057 m² der Parzelle Kat. Nr. 8121 sowie zusätzlich rund 2'000 m² der Parzelle Kat. Nr. 8463 benötigt. Das Grundstück befindet sich in der Kernzone mit Ausnutzungsziffer 1.0. Sollte dies nicht ausreichen, kann eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten die Ausnutzung erhöhen.

Die Meilensteine im Projekt "Wohnen und Pflege am Bach" seit 2017:

18. September 2017:

Das Gemeindeparlament genehmigte mit Beschluss 208 einen Kredit von Fr. 570'000.00 zwecks Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau der Alterseinrichtung "Wohnen und Pflege am Bach".

19. Februar 2018:

Mit SRB 44 genehmigte der Stadtrat, gemäss Empfehlung der Planungskommission, die Durchführung eines "einstufigen Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren" und bestellte die Wettbewerbsjury.

16. April 2018:

Mit SRB 100 genehmigte der Stadtrat das Wettbewerbsprogramm für die Ausschreibung der Präqualifikation sowie die erweiterte Juryzusammensetzung.

9. Juli 2018:

Mit SRB 185 stimmte der Stadtrat dem Vorschlag der Jury zu, welche die zehn vorgeschlagenen Planerteams nominiert hatte. Gleichzeitig wurde auch das Wettbewerbsprogramm mit Raumprogramm genehmigt.

13. März 2019:

Mit SRB 43 genehmigte der Stadtrat das gemäss Resultat der Testplanung "Grüne Mitte" angepasste Wettbewerbsprogramm und die Ergänzungen in der Jury. 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.

4. Approximative Baukosten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden als Grundlage für den Architekturwettbewerb folgende Investitionsvolumen geschätzt (vgl. Vorlage 7/2017).

<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 definitiven Baukosten können erst nach Vorliegen des Siegerprojektes errechnet werden. Um marktfähige Miet- respektive Pensionspreise erzielen zu können, sollte die Gesamtinvestition deutlich unter 40 Millionen Franken liegen. Die Mietzinsberechnung basiert auf einer Annahme von 37 Mio. Franken Investitionskosten.

5. Realisierung durch Drittinvestor Pensionskasse SHP Dietikon

Seit Jahren zeigt die Finanzplanung der Stadt Schlieren dem Gemeindeparlament wie auch der Bevölkerung auf, dass die Investition von rund 40 Millionen Franken in eine neue Pflegeeinrichtung nicht direkt durch die Stadt getätigt werden soll.

Auch mit der Vorlage 7/2017 wurde das Gemeindeparlament darüber informiert, dass der Stadtrat eine Drittinvestition im Vorteil sieht. 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 sind bei Alters- einrichtungen zusätzlich zu den Betriebs- und Pflegekosten durch die Pensionstaxen zu decken.

Mit der Pensionskasse SHP, welche im Gesundheits- und Altersbereich positioniert ist, steht der Stadt Schlieren eine Investorin zur Verfügung, was eine Win-Win Situation darstellt. Die Stadt

Schlieren will sich mit einer Alterseinrichtung nicht noch weiter verschulden, insbesondere nach einer grossen Investition in ein Schulhaus mit 64 Mio. Franken und weiteren bevorstehenden Investitionen im Rahmen von 40 Mio. Franken im Hoch- und Tiefbau. Die Stadt finanziert sich nicht über einzelne Projektfinanzierungen (Objektfinanzierung), sondern auch über die laufende Liquidität mittels Darlehen. Mit zunehmender Verschuldung (tieferes Rating) werden zukünftige Projekte durch eine höhere Marge (Spread) teurer. Die Stadt wird die hohe Bruttoverschuldung aufgrund des geringen finanziellen Spielraums und tiefer Finanzkraft nicht zeitnah reduzieren können, sondern muss die bestehenden Schulden refinanzieren. Im aktuellen Rechnungsmodell HRM2 werden PPP-Verpflichtungen nicht bilanziert und die Verschuldung wird damit nicht tangiert. Da es sich bei der Investorin um die Pensionskasse des städtischen Personals handelt, entsteht eine Win-Win Situation.

Die Planungskommission hat gemäss SRB 41 vom 7. März 2016 die Aufgabe, Investoren- und Trägerschaftsvarianten sowie Betreibermodelle auszuarbeiten. Eine generelle Auslagerung in eine AG wurde aufgrund der Altersstrategie nicht weiterverfolgt. Aufgrund des hohen bevorstehenden Investitionsvolumens, welches mit dem Neubau einer Alterseinrichtung verbunden ist, hat sich die Planungskommission auf die Drittinvestition fokussiert. Diese wurde mittels Investorenmodell für die Erstellung und Finanzierung des Baus auf Baurechtsland der Stadt verfolgt.

6. (nicht öffentlich)

7. Terminplan

Nach der am 26. März 2019 erfolgten Wettbewerbsausgabe sind folgende Meilensteine geplant:

11. Juli 2019:	Projektangaben der 10 Architekturteams
August 2019:	Jurierung
Oktober 2019:	Genehmigung und Bekanntgabe des Siegerprojektes durch den Stadtrat
November 2019:	Öffentliche Wettbewerbsausstellung
Januar 2020:	Start Projektierung (Überarbeitung Siegerprojekt)
Herbst 2020:	Genehmigung Baurechtsvertrag zu Händen Gemeindeparlament
	Genehmigung Mietvertrag zu Händen Gemeindeparlament
Frühjahr 2021:	Volksabstimmung Mietvertrag
Herbst 2021:	Baubeginn
Ende 2023:	Bezugstermin

8. Schlussfolgerungen

Bei der Investition in die Schulanlage Reitmen von rund 75 Millionen Franken (inkl. Grundstück) wurde die Eigenfinanzierung gewählt. Beim nun vorliegenden Projekt "Wohnen und Pflege am Bach" ist die Situation eine völlig andere. Da es sich nicht um eine absolute Kernaufgabe der öffentlichen Hand handelt und Erträge (volle Kostendeckung) gegengerechnet werden können, ist die Realisierung durch einen Drittinvestor sinnvoll.

Es wird mit tieferen Investitionen gerechnet, dafür mit höheren Zinsbelastungen durch den Investor. Die Miete, das Baurecht sowie die Unterhaltszahlungen sind stetiger und tragbarer als bei der eigenen Investition mit den Abschreibungsvorgaben. Allerdings sind beim Investorenmodell die Eigentumsverhältnisse (Heimfall) erst nach 40 bzw. 60 Jahren geklärt.

Die Refinanzierungen des Schuldenportfolios (160 Mio. Franken, mittlere Verfallsfrist ca. 6 Jahre) sind zudem mit einer tieferen Risikomarge belegt, wenn die Stadt ihre Nettoschuld in einem gesunden Mass halten kann. Dieser Umstand senkt die zukünftigen Zinskosten über den gesamten Haushalt. Für die Entscheidungsfindung muss zwingend eine Betrachtung über die Gesamtkosten und nicht nur über die Objektkosten erfolgen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Investorenmodell mit der SHP Dietikon, mit Vorfinanzierung Heimfall/Rückbau, wird weiterverfolgt.
2. Mitteilung an
 - Stadtschreiberin
 - Geschäftsleiter
 - Fachstelle Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
 - Abteilungsleiter Alter und Pflege
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Archiv

Status: Zeitlich befristet teilweise nicht öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin