



Protokollauszug
25. Sitzung vom 18. Dezember 2019

268/2019 28.01 Kleine Anfrage von Heidemarie Busch betreffend "Altersheim"
Beantwortung

1. Kleine Anfrage

Am 5. November 2019 wurde von Gemeindeparlamentarierin Heidemarie Busch die folgende Kleine Anfrage betreffend "Altersheim" eingereicht:

"Am 22. Mai 2019 hat der Stadtrat beschlossen, das neue Altersheim durch die Pensionskasse SHP, der auch die Stadt Schlieren beigetreten ist, finanzieren zu lassen. Das heisst, dass das Altersheim der Pensionskasse gehört und Schlieren Baurechtszins bekommt aber auch Miete zahlen muss. Betrieben wird das Heim ausschliesslich durch Schlieren. Wenn der Baurechtsvertrag abgelaufen ist, wird die Stadt, um in den Besitz des Altersheimes zu kommen, sicher noch eine happige Heimfallsentschädigung zahlen müssen. Für die Pensionskasse ist es ein gutes Geschäft, weil sie über lange Zeit einen garantierten Mietzins erhält. Schlieren verliert aber seinen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Bauten. Mit dem erwähnten Stadtratsbeschluss hat der Stadtrat die Diskussion über das Finanzierungsmodell des Altersheimes in Gang gesetzt. Dasselbe Finanzierungsmodell war auch für die neue Stadthalle vorgesehen und sicher der Grund für die Ablehnung derselben an der Urne. Am 28. Oktober 2019 hat der Stadtrat eine Informationsveranstaltung zum Verkauf des Alterszentrums Sandbühl durchgeführt. Über die Hälfte der Zeit wurde, entgegen der Einladung zur Veranstaltung, über die neue Alterseinrichtung "Wohnen und Pflege am Bach" orientiert. Dazu gab es auch sehr kritische Äusserungen zum Finanzierungsmodell. Es muss verhindert werden, dass der Bau des neuen Altersheimes in der Stadtmitte durch ein unvorteilhaftes Finanzierungsmodell gefährdet wird.

Fragen:

- 1. Welche konkreten Zahlen und Berechnungen liegen dem Entscheid, das Altersheim fremd zu finanzieren, zugrunde?*
- 2. Bietet das Investorenmodell finanzielle Vorteile für Schlieren? Wenn ja, welche?*
- 3. Bestehen für den Baurechtsvertrag und den Mietvertrag bereits Entwürfe und wann werden die veröffentlicht?*
- 4. Bestehen schon vertragliche Vereinbarungen mit der Pensionskasse SHP und wenn ja, wie lauten die?*
- 5. Warum gab es keine Submission für das ganze Investorenprojekt?*
- 6. Ist der Stadtrat bereit, auch andere Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere die Eigenfinanzierung ernsthaft zu prüfen und das Parlament und die Öffentlichkeit zu informieren?*
- 7. Ist sich der Stadtrat bewusst, dass die Wahrscheinlichkeit, dass das neue Altersheim bei einer Fremdfinanzierung an der Urne abgelehnt zu werden grösser ist als bei einer Eigenfinanzierung?*
- 8. Ist der Stadtrat bereit, bevor die endgültige Abstimmung über das neue Altersheim den Stimmberechtigten zur Entscheidung vorgelegt wird, eine Vorabstimmung über die Finanzierung zur Abstimmung zu bringen?"*

2. Antwort des Stadtrats

Frage 1: Welche konkreten Zahlen und Berechnungen liegen dem Entscheid, das Altersheim fremd zu finanzieren, zugrunde?

Antwort:

Einen Entscheid, das Alterszentrum fremd zu finanzieren, gibt es bislang nicht. Folgende Zahlen, Berechnungen und Informationen sind, seit der Genehmigung des Wettbewerbskredits über Fr. 570'000.00 durch das Gemeindeparlament, bereits veröffentlicht: Bei der Ausführung durch einen Drittinvestor würden die Baukosten um 6 % bis 8 % tiefer ausfallen und es würden 75 % der Wettbewerbskosten durch diesen übernommen werden. Mit SRB 103 vom 22. Mai 2019 hat der Stadtrat beschlossen, das Investorenmodell mit der Pensionskasse shp Dietikon weiterzuvorführen. Am Feierabendgespräch vom 27. Mai 2019 wurde das Gemeindeparlament ausführlich über das Vorhaben "Drittinvestor" informiert und die städtische Pensionskasse shp als Investorin vorgestellt.

Frage 2: Bietet das Investorenmodell finanzielle Vorteile für Schlieren? Wenn ja, welche?

Antwort:

Der Stadtrat rechnet bei einem Investorenmodell für den gesamten Planungs- und Bauprozess mit Einsparungen von mindestens 6 % bis 8 %. Die Pensionskasse shp als Investorin könnte Rückstellungen für Renovationen und den Rückbau (Vorfinanzierung Heimfallentschädigung) bilden. Zudem würde sie der Stadt Zinsobergrenzen gewähren, nicht der öffentlichen Submission unterstehen und so einen schlankeren und schnelleren Projektablauf ermöglichen. Ein weiterer finanzieller Vorteil wäre, dass die Verschuldung nicht weiter ansteigen würde, was aufgrund einer besseren Kreditwürdigkeit für eine Ersparnis bei künftigen Projekten sorgen würde. Der Stadtrat geht davon aus, dass beim Investorenmodell der monatliche Pensionspreis pro Wohneinheit im Vergleich zur Eigenfinanzierung um mindestens Fr. 100.00 tiefer liegen würde.

Frage 3: Bestehen für den Baurechtsvertrag und den Mietvertrag bereits Entwürfe und wann werden die veröffentlicht?

Antwort:

Es bestehen für den Baurechts- und den Mietvertrag entsprechende Entwürfe. Diese werden mit den Vorlagen Baurechtsvertrag (Parlament) und Mietvertrag (Volksabstimmung) im Jahr 2020 vorgelegt.

Frage 4: Bestehen schon vertragliche Vereinbarungen mit der Pensionskasse shp und wenn ja, wie lauten die?

Antwort:

Es bestehen keine vertraglichen Vereinbarungen.

Frage 5: Warum gab es keine Submission für das ganze Investorenprojekt?

Antwort:

Nachdem das Siegerprojekt erst seit kurzem bekannt und veröffentlicht ist, werden der Baurechtsvertrag und der Mietvertrag konkretisiert. Der Vergabebeschlag gemäss Submissionsverordnung an die shp Dietikon wird noch veröffentlicht.

Frage 6: Ist der Stadtrat bereit, auch andere Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere die Eigenfinanzierung ernsthaft zu prüfen und das Parlament und die Öffentlichkeit zu informieren?

Antwort:

Eine Information der Öffentlichkeit erfolgt mit dem Vorlegen der Parlamentsgeschäfte. Selbstverständlich ist der Stadtrat dazu bereit. Er hat beide genannten Finanzierungsmöglichkeiten bereits ernsthaft geprüft und das Gemeindeparlament am Feierabendgespräch vom 27. Mai 2019 davon in Kenntnis gesetzt.

Frage 7: Ist sich der Stadtrat bewusst, dass die Wahrscheinlichkeit, dass das neue Altersheim bei einer Fremdfinanzierung an der Urne abgelehnt zu werden grösser ist als bei einer Eigenfinanzierung?

Antwort:

Die Einschätzung der Anfragestellerin bezüglich Wahrscheinlichkeit des Abstimmungsergebnisses wird nicht geteilt. Der Stadtrat hat den Auftrag, das wirtschaftlich bessere Modell auszuarbeiten. Aus gesamtstädtischer Sicht verteuert sich mit zunehmender Verschuldung das gesamte und künftige Fremdkapital unabhängig des Zinsniveaus. Es wird dannzumal eine wesentliche Aufgabe sein, dem Parlament und der Bevölkerung die Vor- und Nachteile des gewählten Finanzierungsmodells verständlich darzulegen, damit eine möglichst hohe Wahrscheinlichkeit der Zustimmung erreicht werden kann.

Frage 8: Ist der Stadtrat bereit, bevor die endgültige Abstimmung über das neue Altersheim den Stimmberechtigten zur Entscheidung vorgelegt wird, eine Vorabstimmung über die Finanzierung zur Abstimmung zu bringen?

Antwort:

Sowohl die Vorlage Baurechtsvertrag wie auch die Vorlage Mietvertrag werden dem Parlament vorgelegt. Dieses setzt sich aus Volksvertreterinnen und Volksvertretern zusammen, welche unter anderem durch das Einholen einer konsultativen Meinung an Parteiversammlungen nahe am Puls der Bevölkerung sind. Eine Grundsatzabstimmung ("Vorabstimmung") erscheint deshalb nicht als angezeigt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Kleine Anfrage von Heidemarie Busch betreffend "Altersheim" wird im Sinne der vorstehenden Ausführungen beantwortet.
2. Mitteilung an
 - Anfragestellerin
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin-Stv.