



Gemeindeabstimmung vom 12. März 2023

Vorlage 1:
Obligatorisches Referendum zur Bewil-
ligung eines Kredits von Fr. 44'317'000.00
für den Neubau des Alterszentrums
"Wohnen am Stadtpark"

Seite 4

Vorlage 2:
Teilrevision der Gemeindeordnung

Seite 17

Werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Schlieren

Gestützt auf Art. 11 Ziff. 7 und Art. 11 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 4. März 2018 unterbreitet Ihnen der Stadtrat nachstehende Vorlagen zur Abstimmung:

Vorlage 1:

Genehmigung eines Kredits von Fr. 44'317'000.00 für den Neubau des Alterszentrums "Wohnen am Stadtpark"

Vorlage 2:

Teilrevision der Gemeindeordnung

Entscheiden Sie mit und nutzen Sie die Gelegenheit, mit Ihrer Stimmabgabe an den demokratischen Prozessen der Stadt Schlieren teilzunehmen.

Die Akten zum Geschäft liegen ab dem 13. Februar 2023 in der Stadtkanzlei, Freiestrasse 6, zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird allen Stimmberechtigten zugestellt. Zudem können dieser sowie weitere Plangrundlagen unter www.schlieren.ch heruntergeladen werden. Folgender QR-Code führt Sie direkt zu den Unterlagen auf der Website der Stadt.



Stadtrat Schlieren



Markus Bärtschiger
Stadtpräsident



Janine Bron
Stadtschreiberin

Stimmabgabe und Urnenöffnungszeiten

Bitte beachten Sie die Hinweise auf Ihrem persönlichen Stimmrechtsausweis und vergessen Sie nicht, diesen zu unterzeichnen. Denn nur so ist Ihre Stimme gültig.

Vorlage 1:

Genehmigung eines Kredits von Fr. 44'317'000.00 für den Neubau des Alterszentrums "Wohnen am Stadtpark"

Die Vorlage in Kürze

Der finanzielle Aufwand für die Sanierung des Alterszentrums Sandbühl wäre derart hoch gewesen, dass eine bessere Lösung gesucht und gefunden wurde. 2019 entschieden die Stimmberechtigten der Stadt Schlieren, das Gebäude inklusive Land an den Spitalverband Limmattal zu verkaufen. Schon im Rahmen der damaligen Abstimmung konnte aufgezeigt werden, dass als Ersatz für das Sandbühl ein Neubau im Zentrum errichtet werden kann. Der Standort im Zentrum ist aus mehreren Gründen ideal. Er ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend erschlossen und kulturelle Angebote, Einkaufsmöglichkeiten und der Stadtpark liegen vor der Haustür. So ist es auch älteren Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen möglich, am Leben in und um Schlieren teilzuhaben.

Gestützt auf die Altersstrategie der Stadt Schlieren und unter Einbezug vieler Anspruchsgruppen wurde in den vergangenen Jahren intensiv am Projekt des neuen Alterszentrums gearbeitet. Zwischenzeitlich wurden die Planungsarbeiten abgeschlossen. Die notwendigen Umzonerungen sind erfolgt und alle Schnittstellen, wie beispielsweise die Ersatzlösungen für den grossen Spielplatz, sind geklärt. Mit dem Bau des neuen Alterszentrums ist nun der letzte und gleichzeitig grösste Schritt in diesem mehrjährigen Projekt zu gehen. Zur Finanzierung werden voraussichtlich Fr. 44'317'000.00 benötigt. Über diesen Kredit stimmen Sie ab.

Die Haltung von Stadtrat und Gemeindeparlament

Stadtrat und Gemeindeparlament ist es ein grosses Anliegen, dass die Stadt Schlieren über ein eigenes Alterszentrum verfügt. Die Entscheidung, die eigenen vier Wände zu verlassen und in ein Alterszentrum zu ziehen, ist für die Betroffenen in der Regel einschneidend und anspruchsvoll. Niemand soll gezwungen sein, einem Alterszentrum in einer anderen Ortschaft zugeteilt zu werden. Unter dieser Voraussetzung wurde intensiv geprüft, welcher Standort sich eignet und welche Angebote in Schlieren benötigt werden. Beide Gremien sind überzeugt, dass mit dem vorliegenden Projekt "Wohnen am Stadtpark" die bestmögliche Variante gefunden wurde. So folgte das Gemeindeparlament dem Antrag des Stadtrats mit 25:3 Stimmen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

Kredit von Fr. 44'317'000.00 für den Bau des Alterszentrums
"Wohnen am Stadtpark"

Beleuchtender Bericht des Stadtrats

1. Einleitung

Das städtische Alterszentrum Sandbühl hat das Ende der Nutzungsdauer erreicht. Der finanzielle Aufwand für eine Sanierung und Modernisierung wäre derart hoch, dass diese Option nicht weiterverfolgt wurde. Die Stimmberechtigten der Stadt Schlieren haben am 17. November 2019 und 29. November 2020 auf Antrag des Gemeindeparlaments und des Spitalverbands entschieden, das Alterszentrum Sandbühl an den Spitalverband Limmattal für 15.4 Millionen Franken zu verkaufen. Das Alterszentrum Sandbühl wird noch bis zum Bezug des Neubaus betrieben und dann dem Spitalverband übergeben. Dieser nutzt das Grundstück als langfristige Landreserve. Die mehrjährige intensive Projektierungsphase für den Neubau "Wohnen am Stadtpark" ist mit dieser Vorlage zum Baukredit abgeschlossen.

Das Gemeindeparlament bewilligte am 18. September 2017 einen Kredit von Fr. 570'000.00 für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs, zwecks Neubaus einer Alterseinrichtung beim Stadtpark, welcher das Siegerprojekt "Der Himmel ist grün" von Liechti Graf Zumsteg Architekten, Brugg, und david&von arx landschaftsarchitektur, Solothurn, hervorbrachte. Mit SRB 50 vom 11. März 2020 wurde ein Kredit von Fr. 260'000.00 für die Überarbeitung des Siegerprojekts und mit Beschluss des Gemeindeparlaments vom 16. November 2020 der Projektionskredit von Fr. 1'990'000.00 genehmigt. Das Bauprojekt mit Baukosten von 47.187 Millionen Franken liegt seit Dezember 2021 vor. Die reinen Gebäudekosten mit total 36.282 Millionen Franken liegen bei Fr. 3'190.00 pro m² Geschossfläche und Fr. 919.00 pro m³ Gebäudevolumen, was im Rahmen von vergleichbaren Altersneubauten liegt.

2. Angebot und Nachfrage

Wohnen im Alter kennt verschiedene Formen. Das klassische Altersheim ist je länger je weniger gefragt. Der Grossteil der älter werdenden Bevölkerung zieht es vor, so lange als möglich autonom in den eigenen vier

Wänden zu leben, schätzt aber auch punktuelle Unterstützung in nächster Nähe. Städtischer, bezahlbarer, altersgerechter Wohnraum an zentraler Lage ist dabei von grosser Bedeutung.

Die übergeordneten Vorgaben für eine Stadt stimmen mit den Bedürfnissen der Bevölkerung überein. Gemäss dem Pflegegesetz und der Verordnung über die Pflegeversorgung gehören Wohnformen im Alter sowie die Pflege und Betreuung von älteren Menschen zu den Kernaufgaben einer funktionierenden Stadt. Dabei gilt der Grundsatz "ambulant vor stationär". Altersgerechter Wohnraum und zahlreiche Unterstützungsangebote leisten einen wesentlichen Beitrag dazu, dass Menschen länger selbstständig wohnen können. Erst wenn der Pflegebedarf einen hohen Grad erreicht hat, erfolgt der Eintritt in ein Pflegeheim. Das eigentliche Altersheim hat ausgedient.

Für die rund 20'000 Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Schlieren stehen, nebst dem Alterszentrum Sandbühl (84 Pflegebetten), die städtischen Alters- und Pflegeeinrichtungen Mühleacker (9-Bett-Pflegewohnung und 21 Alterswohnungen), Bachstrasse (9-Bett-Pflegewohnung und 31 Alterswohnungen) und die momentan stillgelegte Pflegewohnung Giardino (9 Pflegebetten) zur Verfügung. Darüber hinaus sind Behörden und Verwaltung im ständigen Austausch bezüglich Neubauvorhaben im Alters- und insbesondere Pflegesegment des Spitals Limmattal. Der dort angemeldete längerfristige Bedarf von rund 50 Betten ist in alle Überlegungen und Berechnungen eingeflossen. "Wohnen am Stadtpark" steht somit nicht in Konkurrenz zu den Angeboten des Spitals Limmattal und den städtischen Einrichtungen Mühleacker, Bachstrasse und Giardino, sondern ist ein Angebot, das die zukünftigen Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllt, weil das Verhältnis zwischen verfügbaren Alterswohnungen und der Einwohnerzahl der Stadt Schlieren zu niedrig ist.

3. Bedürfnisprofil an Alterswohnungen und Pflegeplätzen

Mit den Pflegewohnungen und dem Pflegezentrum des Spitals Limmattal, zum Teil für Menschen mit demenzieller Erkrankung, bestehen Angebote für spezialisierte Pflege. Die Wohnungen im Betreuten Wohnen Bachstrasse und Mühleacker bieten Menschen, die noch mobil sind und wenig Pflege benötigen, eine gute alternative Wohnform. Für den Ersatz des Alterszentrums Sandbühl soll ein Angebot geschaffen werden, das den Einwohnerinnen und Einwohnern Schlierens die Möglichkeit gibt, sowohl mobil und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben, als auch bei Bedarf Dienstleistungen wie Pflege und Betreuung, Mahlzeiten, Reinigung und Wäscheservice in Anspruch zu nehmen, ohne deshalb in ein Zimmer einer Pflegeeinrichtung wechseln zu müssen. Diese Flexibilität ist mit zusätzlichen Alterswohnungen besser gewährleistet als mit Pflegebetten.

Wohnungen können von Paaren oder Einzelpersonen im Pensionsalter bewohnt werden, auch wenn diese noch keine Unterstützung in Anspruch nehmen.

Dazu kommt, dass (Stand Dezember 2021) 32 Einwohnerinnen und Einwohner Schlierens in Alterseinrichtungen ausserhalb der Stadt leben, zum Teil auf eigenen Wunsch, zum Teil infolge fehlender Verfügbarkeit des entsprechenden Angebots. Dem gegenüber sind in städtischen Alterseinrichtungen lediglich acht Personen aus anderen Gemeinden untergebracht. Im Pflegezentrum des Spitals Limmattal sind deutlich mehr als die ursprünglich 25 für Schlieren bestimmten Betten durch Einwohnende von Schlieren belegt. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass Schlieren nicht über das benötigte Angebot in der gewünschten Art oder Menge verfügt. Für die im Jahr 2025 prognostizierten 830 und 2035 mehr als 1'000 über 80-jährigen werden ca. 150 bis 250 Pflegebetten bzw. Wohnmöglichkeiten mit Pflege benötigt. Diese Prognose aus dem Jahr 2018 wird gemäss aktueller Entwicklung schon früher erreicht.

Die Stadt stellt sicher, dass ihre Einwohnerinnen und Einwohner einen Platz in Schlieren oder in auswärtigen Pflegestationen bekommen. Mit dem Ersatzneubau für das Alterszentrum Sandbühl sollen nun neben den bestehenden Angeboten Bachstrasse, Mühleacker und Giardino neu 60 Wohneinheiten für Wohnen mit Service bzw. Betreutes Wohnen für noch nicht pflegebedürftige Personen an zentraler Lage und 28 Pflegebetten erstellt werden. Dazu stehen zusätzlich neu 50 Betten für Menschen mit höherem und/oder speziellem Pflegebedarf im Pflegezentrum des Spitals Limmattal zur Verfügung.

4. Bauprojekt "Wohnen am Stadtpark" von Liechti Graf Zumsteg Architekten

Der Neubau "Wohnen am Stadtpark" kommt im westlichen Teil des Stadtparks zu liegen. Entlang der gestaffelten Fassade öffnet sich der Park von der Strasse her räumlich in die Tiefe und bildet einen zusammenhängenden fließenden Grünraum mit vielfältigen Weg- und Blickbeziehungen. Rückseitig knüpft der Neubau an die bestehende Quartierstruktur an. Das Erdgeschoss mit Restaurant sowie das erste Obergeschoss für die Pflegezimmer treten an der Fassade als doppelgeschossiger, mit Betonelementen verkleideter, Sockel in Erscheinung. Darüber erheben sich viergeschossig die in Holz materialisierten Alterswohnungen.

4.1 Städtebauliche Situation und Umgebung

Der flächenmässig grosszügig erhaltene Stadtpark soll als identitätsstiftender Freiraum im historischen Ortskern bewahrt und künftig gestärkt werden. Der Neubau "Wohnen am Stadtpark" wird von der parkartigen Landschaft umschlossen. Die Fassade des Sockelgeschosses wird mit selbstklimmenden Pflanzen begrünt. Dank der Fassadenbegrünung entsteht ein wirkungsvolles Verweben des Stadtparks mit den Nutzungsansprüchen des Neubaus. Das Haus steht somit geföhlt im Stadtpark. Der Perimeter aus der Wettbewerbsphase wurde in Ostrichtung ausgeweitet. Die bestehenden Bäume bleiben dabei soweit als möglich erhalten. Die Grünflächen werden im Eingangsbereich des Neubaus als Rasen gestaltet, während die übrigen Grünflächen als Blumenwiesen vorgesehen sind. Entlang den Rändern zu den Nachbarliegenschaften stärken Wildheckenpflanzungen die räumliche Begrenzung des Stadtparks. Der Spielplatzersatz soll im Anschluss an das Schlierefäscht 2023 erfolgen, sodass im Frühjahr 2024 ein Ersatz des heutigen Spielplatzes entsteht. Eine entsprechende Vorlage an das Gemeindeparlament folgt. Im Rahmen der Parkerweiterung werden voraussichtlich ab 2027 weitere Spielflächen zur Verfügung stehen.

4.2 Architektonisches Konzept

Der Sockel als Massivbau mit einer Fassade aus Betonelementen ist doppelgeschossig ausformuliert. Über dem Sockel erheben sich vier Wohngeschosse in Holzbau, welche durch eine differenzierte Materialisierung eigenständig in Erscheinung treten. Die Fassade ist mit einer grünen Holzschalung verkleidet, welche gegenüber den umliegenden Häusern in den Hintergrund tritt. Das Holztragwerk nimmt die räumliche Aufteilung des Wohngeschosses auf. Die unverkleidete Decken- und Stützenkonstruktion verleiht den Räumen eine wohnliche Atmosphäre ohne rustikal zu wirken. Verschiedene Massnahmen lassen das Haus trotz seiner Grösse als Haus im Park erscheinen. So bilden die Fassaden ein weitmaschiges Gefüge aus vertikalen Wandscheiben und horizontalen Simsens, in welchem die Fenster als grosszügige strukturelle Öffnungen in Erscheinung treten.

4.3 Erdgeschossnutzung

Vom Park gelangt man in die zentrale Halle. Von hier aus sind alle bedeutenden Räume wie Restaurant (öffentlich), Speisesaal, Mehrzweckraum oder Coiffeursalon direkt und übersichtlich erreichbar. Angrenzend an den Empfangsschalter liegen die Büros der Administration, während sich die restlichen Büros sowie die Tagesstätte im südlichen Gebäudetrakt befinden. Die im rückwärtigen Bereich des Speisesaals angeordnete Küche

liegt zentral für die Bedienung der verschiedenen Essräume und die Belieferung mit Mahlzeiten. Anlieferung und Entsorgung erfolgen an der Stirnseite des Gebäudes und sind mit einem separaten Warenlift mit dem Untergeschoss verbunden.

4.4 Pflegestation 1. Geschoss

Die Pflegezimmer liegen entlang eines grosszügigen Korridors, der sich zu Wohnräumen und Aufenthaltsbereichen weitet. Die Einbettzimmer werden durch den Schrank in Eingangs-, Schlaf- und Aufenthaltsbereich zониert und ermöglichen unterschiedliche Stellungen des Pflegebetts. Die Zweibettzimmer weisen Nischen auf, um den Bewohnenden Privatsphäre zu gewähren. Die Loggias bei den westseitigen Pflegezimmern verleihen diesen eine zusätzliche Wohnqualität.

4.5 Alterswohnungen 2.-5. Geschoss

Die Wohnungen verfügen über eine eigene Adresse an der Oberen Bachstrasse. Die 1-Zimmer-Wohnungen werden durch die Loggia in Tag- und Nachtbereich gegliedert. In den 2-Zimmer-Wohnungen führt eine Essecke zu den beiden Zimmern. Diese öffnet sich mittels einer zweiflügeligen Verbindungstür zum Wohnraum und bietet über ein Fenster Ausblick auf die "Rue intérieure", welche um den Lichthof führt.

Die Grundrissgestaltung der 2.5-Zimmer-Wohnung erlaubt unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Doppelschlafzimmer/Wohnzimmer/Wohnküche oder zwei Schlafzimmer/Wohnküche.

5. Raumangebot

2. – 5. OG Wohnen	20 x 1.5-Zi.-Wohnung à 50 m ² 36 x 2.5-Zi.-Wohnung à 55 m ² 4 x 3.5-Zi.-Wohnung à 60 m ² Waschsalon Bibliothek Fitnessraum Werkraum
1. OG Pflege	20 Einzelzimmer à 30 m ² 4 Zweibettzimmer à 60 m ² Wohn-/Essraum mit Küche Ausguss Multifunktionsraum
Erdgeschoss und Umgebung	Restaurant mit 80 Sitzplätzen Café mit 40 Sitzplätzen Aussenraum Restaurant und Café mit 60 Sitzplätzen Küche für den täglichen Bedarf Verschiedene Büros der Administration, Beratung und Hotellerie Mehrzweckraum Coiffeursaloon/Podologie Raucherraum Räume für die Tagesbetreuung 4 Parkplätze für Besuchende
Unterge- schoss	Technikräume Wäscherei Personalgarderoben Kellerabteile Tiefgarage mit 26 Parkplätzen für Bewohnende und Besuchende

6. Umwelt und energetisches Bauen

Das Bauprojekt soll die Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise gemäss MINERGIE®-P ECO erfüllen und entsprechend zertifiziert werden. Die Auslegung der haustechnischen Anlagen und die getroffenen Massnahmen zur Erreichung der Energiestandards richten sich nach den Zielen des städtischen Energierichtplans 2015. Der Bau verfügt über eine Lüftungsanlage mit Feinstaubfilter, Wärmerückgewinnung und energieeffiziente Ventilatoren. Die Zuluft wird im Winter nachgeheizt und im Sommer sanft gekühlt, damit kein Wärmeeintrag über die Lüftung in das Gebäude erfolgt. Das Gebäude soll, angepasst an die klimatischen Bedingungen, mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage beheizt und

während der Sommermonate durch eine moderate Kühlung gekühlt werden. Hierzu wird die Wärmepumpenanlage mit reversiblen Wärmepumpenmodulen, welche Wärme und Kälte erzeugen können, ausgerüstet. Auf dem Dach wird für den Eigengebrauch eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 180 kWp erstellt. Damit kann ein Teil des Stromverbrauchs mit Eigenenergie gedeckt werden. Viel Wert auf eine nachhaltige und CO₂-arme Konstruktion wird auch durch den Einsatz von möglichst viel Holz aus der Region gelegt. Wenn möglichst viele Bauteile aus Schweizer- respektive Zürcherholz gefertigt werden, steigt die Ausbeute und somit sinkt der Aufwand für die Bereitstellung. Die Rundholzbeschaffung und die Liefermöglichkeiten der beteiligten Forstreviere wurden geprüft und ein Konzept liegt vor.

7. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Alterszentrum"

Die Parzellen im Planungssperimeter (Kat. Nrn. 8121, 8463, 7007 und einen Teil von 9841) waren gemäss Bau- und Zonenordnung der Kernzone zugeordnet, respektive lagen in einer Nichtbauzone (Teilstück Kat. Nr. 9841, ehemalige Kantonsstrasse). Mit dem Bau und Betrieb eines Alterszentrums erfüllt die Stadt Schlieren eine öffentliche Aufgabe. Die Zuweisung der Parzellen zu einer Zone für öffentliche Bauten nach § 60 PBG ist daher zweckmässig. Die gesamte Fläche innerhalb des Planungssperimeters wurde mittels einer separaten Vorlage an das Gemeindeparlament in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont. Zeitgleich erfolgte die Festlegung des Gewässerraums im entsprechenden Abschnitt sowie die Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien im Abschnitt Badener- bis Obere Bachstrasse/Kirchgasse/Uitikonstrasse.

8. Termine

Die Meilensteine sind:

24. Oktober 2022:	Umzonung des Bauperimeters im Gemeindeparlament
12. März 2023:	Volksabstimmung Neubauprojekt
Ende 2024:	Baubeginn
2027:	Bezug Neubau

9. Baukosten Projekt "Wohnen am Stadtpark"

Die heutigen Baukosten inkl. Baulandkosten, basierend auf dem Planungsstand Bauprojekt vom 24. Dezember 2021, präsentieren sich wie folgt (+/- 10 %):

Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
Grundstück	1'697'000
Vorbereitungsarbeiten inkl. Kosten für Machbarkeitsstudie und Vorprojekt	1'293'000
Gebäude	36'282'000
Betriebseinrichtung	1'384'000
Umgebung	980'000
Baunebenkosten und Übergangskonten	2'559'000
Reserve / Unvorhergesehenes / Bauherrenreserve	2'000'000
Ausstattung	992'000
Total Anlagekosten	47'187'000
Kredite (vom Gemeindeparlament bzw. Stadtrat schon gesprochen)	-2'870'000
Total Baukredit (inkl. MwSt.)	44'317'000

Die für die Umgebung ausgewiesenen Kosten umfassen nur die unmittelbare Umgebung des Alterszentrums, beziehungsweise die Kosten, die durch den Neubau anfallen. Weitere Anpassungen am Stadtpark, die im Zuge der Veränderungen vorgenommen werden, hat das Gemeindeparlament mittels einer separaten Vorlage bereits am 24. Oktober 2022 bewilligt. Dazu gehört beispielsweise die Vergrößerung der Spielfläche im Zusammenhang mit dem Versetzen des Spielplatzes. Das Projekt "Wohnen am Stadtpark" ist zwar Grund für das Versetzen, nicht aber für die Vergrößerung, weshalb diese Kosten für die Vergrößerung nicht über den Baukredit gedeckt werden.

9.1 Folgekosten

Die Folgekosten, welche im ersten Jahr nach Inbetriebnahme anfallen, berechnen sich wie folgt:

	Anschaffungswert in Fr.	Abschreibung	Kosten in Fr.
Kapitalfolgekosten			
Abschreibung Grundstück	1'697'000		0
Abschreibung Gebäude	44'498'000	33 Jahre	1'348'000
Abschreibung Ausstattungen	992'000	8 Jahre	124'000
Verzinsung	47'187'000		189'000
Total Kapitalfolgekosten			1'661'000

Betriebliche Folgekosten Gebäude	
Betriebs- und Verbrauchsmaterial	35'000
Ver- und Entsorgung	150'000
Versicherungen	6'000
Unterhalt	472'000
Total betriebliche Folgekosten	663'000
./. bisherige durchschnittliche betriebliche Folgekosten Alterszentrum Sandbühl	-311'000
Total zusätzliche betriebliche Folgekosten Gebäude	352'000

Die Folgekosten werden aus den Pensionspreisen und den Pflegekosten gedeckt und werden nicht über die Steuern finanziert. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird mit der Abteilung Alter und Pflege über das Neubauprojekt einen Mietvertrag abschliessen, um die Folgekosten über die Mietdauer für die Pensionspreise sowie den Pflegebetrieb zu verstetigen. Darin enthalten sind die Regelungen über Unterhalt, Heiz- und Nebenkosten, Facility-Management, Abschreibung und Verzinsung.

10. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Gesetzgebung gemäss Krankenversicherungsgesetz (KVG) sowie deren Umsetzungen in den Kantonen durch die Gesundheitsdirektion gibt diverse Vorgaben zum Betrieb sowie zur Tarifierung/Finanzierung vor. Mit einer Auslastung von mindestens 95 % der Alterswohnungen wie auch der

Pflegezimmer, einem guten Bewohnendenmix (mittlerer Pflegestufenmix), einem gut laufenden Restaurationsbetrieb sowie professionellen und effizienten Abläufen wird eine knapp ausgeglichene Betriebsrechnung erreicht.

10.1 Alterswohnungen

Bei der Festlegung der Pensionspreise für die Alterswohnungen ist die Stadt frei. Das Ziel ist, konkurrenzfähige Pensionspreise im mittleren/unteren Segment, im Vergleich zu anderen Pflegeeinrichtungen der Region, anzubieten. Die Nettopensionspreise berücksichtigen zudem den erwähnten hohen Qualitätsanspruch sowie die zentrale Lage von Schlieren. Nachfolgend wird ein Beispiel für die Preisgestaltung einer 2.5-Zimmer-Wohnung mit rund 55 m² Nettonutzfläche erläutert:

Beispiel Pensionspreis für eine 2.5-Zimmer-Wohnung/Monat:

	Fr.	Bemerkungen
Nettopensionspreis	1'500.00	Miete
Nebenkosten	270.00	Heizung, Wasser, Hauswartung
Bereitschaft 24 h	480.00	24 Std. Notruf
Aktivierung/ Anlässe	80.00	Gymnastik, Ausflüge, Konzerte, Vorlesungen, Aktivierung
Lunch/Reinigungspaket	220.00	4 Mittagessen, 1 Reinigung/Monat
2. Person	400.00	Nebenkosten, Notruf, Lunch, Reinigung, Aktivierung

Die pflegerischen Leistungen in den Alterswohnungen sollen durch eine hausinterne Spitex wahrgenommen werden. Sofern die Leistungen ärztlich und gemäss KVG verordnet sind, werden diese gemäss der kantonalen Tarifordnung für Spitex verrechnet. Darüber hinaus gehende, nicht-kassenpflichtige Leistungen wie beispielsweise hauswirtschaftliche oder betreuerische Leistungen, sind durch die Bewohnenden zu bezahlen und werden je nach Dienstleistung pro Stunde verrechnet. Im Laufe des Jahres 2025 werden die geltenden Preise festgelegt, kommuniziert und Pensionsverträge abgeschlossen.

10.2 Pflegebetrieb

Das bisherige, bereits bestehende Betriebskonzept des Alterszentrums Sandbühl (84 Betten, nur Pflege) mit den hohen Anforderungen an die Qualität der Leistungen in der Pflege, die Gastronomie und Hotellerie wird weitergeführt. Allerdings wird dieses auf die Gegebenheiten im neu erstellten

Gebäude und die tiefere Anzahl von 28 Betten (neben den 60 Wohnungen) angepasst. Der Pflegebetrieb muss kostendeckend arbeiten. Die Berechnung zeigt, dass ein kostendeckender Betrieb mit einer Auslastung von 95 % und einer für einen solchen Betrieb üblichen mittleren Pflegeintensität (durchschnittliche Pflegestufe 6 von insgesamt 12 Stufen) möglich ist. Die effektive Preis-/Tarifgestaltung in der Pflege kann noch nicht definitiv fixiert werden, da sich die Vorgaben des Kantons zu den Tarifierungen bis zur Eröffnung verändern können.

Aufgrund der heutigen Tarifvorgaben sowie den Vergleichen mit ähnlichen Institutionen dürfte sich der Tagestarif für eine Bewohnerin bzw. einen Bewohner in der Pflegestufe 6 wie folgt darstellen:

Pensionstarif pro Person/Tag:

	Fr.	Bemerkungen
Hotellerietarif	150.00 bis 160.00	Vollpension, tägliche Reinigung
Betreuung	50.00 bis 60.00	Aktivierung, spezielle Anlässe, betreuertische Leistungen, die gemäss KVG nicht unter "Pflege" fallen
Pflege	max. 23.00	gemäss KVG

Der maximale Betrag im Kanton Zürich entspricht Fr. 255.00 pro Pflgetag. Bei Bewohnenden, die nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, können Ergänzungsleistungen den Fehlbetrag decken. Damit ist gewährleistet, dass sich jede Einwohnerin bzw. jeder Einwohner der Stadt einen Aufenthalt im Pflegebetrieb leisten kann.

10.3 Nebenbetriebe/Gastronomie

Für den Pflegebetrieb muss eine professionelle Gastronomie sichergestellt sein. Diese bereitet das Essen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner in der Pflege vor und berücksichtigt dabei deren individuellen Bedürfnisse. Die Gastronomie mit Innen- und Aussenflächen steht Bewohnenden der Alterswohnungen sowie externen Gästen und Besuchenden ebenfalls zur Verfügung. Es besteht zudem die Möglichkeit, den Gastrobereich für externe Anlässe zu nutzen. Der Gastrobetrieb wird wie bis anhin aussenstehende Organisationen mit Mahlzeiten versorgen. Dies betrifft den Mahlzeitendienst des Frauenvereins Schlieren sowie die Einrichtung Bachstrasse. Der Gesamtbetrieb stellt auch diverse Dienstleistungen im Bereich Hotellerie wie zum Beispiel Reinigung, Wäscherei und technischen Dienst/Hauswartung zur Verfügung. Die Hotellerieleistungen für

die Einrichtungen Mühleacker, Bachstrasse und allenfalls Giardino werden ebenfalls durch das neue Alterszentrum sichergestellt.

11. Schlussfolgerung

In den Leitsätzen und Regierungsschwerpunkten 2018–2022 hält der Stadtrat fest, dass in Schlieren in allen Lebensphasen ein würdiges Leben ermöglicht wird. Die Stadt ermöglicht das Finden von preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum und schafft Begegnungsorte für alle Altersgruppen in verschiedenen Lebenslagen. Die Politik bzw. die Öffentlichkeit kann nun mit Vorliegen des Bauprojekts über die Nutzung des Grünraums im Stadtzentrum und die Wohnform der älteren Bevölkerung befinden. Mit der Altersstrategie 2015 haben Behörden und Verwaltung nach langjähriger Arbeit den richtigen Lösungsansatz zur Erreichung der Vision "ambulante vor stationär" gefunden. Zur Ergänzung der bestehenden städtischen Einrichtungen Mühleacker, Bachstrasse und Giardino soll jetzt die Ablösung des Alterszentrums Sandbühl mit dem Bauvorhaben "Wohnen am Stadtpark" erfolgen können. Der weitere Bedarf an Alterswohnungen soll durch die Immobilienbranche abgedeckt werden.

12. Empfehlung des Gemeindeparlamentes

Am 24. Oktober 2022 diskutierte das Gemeindeparlament über die Vorlage. Mit 25 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen unterstützt das Gemeindeparlament die Vorlage. Die drei ablehnenden Stimmen kamen von Personen, die sich sowohl Sorgen zur Bezahlbarkeit der Angebote, als auch zur finanziellen Lage der Stadt machen. Die grosse Mehrheit der Befürwortenden unterstützt das Projekt aus denselben Gründen wie der Stadtrat. Diese sind unter den vorstehenden Ziffern 1–11 ausführlich dargelegt.

Vorlage 2: Teilrevision der Gemeindeordnung

Die Vorlage in Kürze

2021 wurde das Volksschulgesetz des Kantons Zürich revidiert. Seit dieser Revision ist es obligatorisch, die Leitung Bildung, die auch in Schlieren wünschenswert ist, in der Gemeindeordnung zu verankern. Dies ist der Hauptgrund für die vorliegende Teilrevision der Gemeindeordnung der Stadt Schlieren.

2018 wurde die Gemeindeordnung totalrevidiert. Sie ist also weitgehend aktuell und in der täglichen Anwendung erweist sie sich als praktisch. Nur bei zwei Aspekten sieht der Stadtrat noch Potenzial zur Optimierung. Dies betrifft kleinere Grenzbereinigungen zu Nachbargemeinden und die Erwerbskompetenz von Objekten im Finanzvermögen im Einzelfall.

Die Haltung von Stadtrat und Gemeindeparlament

Stadtrat und Gemeindeparlament sind sich bezüglich der Anpassungen im Zusammenhang mit der Leitung Bildung und der Kompetenzen im Zusammenhang mit Grenzbereinigungen einig. Eine Minderheit des Gemeindeparlaments hat eine unterschiedliche Auffassung in Bezug auf die Erwerbskompetenzen im Finanzvermögen im Einzelfall. Im Finanzvermögen befinden sich Werte, die nicht zur Erfüllung der heutigen staatlichen Aufgaben gehören. Es sind Grundstücke, die die Stadt entweder als Einnahmequelle oder als strategische Reserve besitzt. Die unterschiedlichen Haltungen zu diesem Punkt führten dazu, dass das Gemeindeparlament die Teilrevision der Gemeindeordnung mit einem Stimmenverhältnis von 16 Ja-Stimmen zu 9 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen zur Annahme empfiehlt.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?
Teilrevision der Gemeindeordnung

Beleuchtender Bericht des Stadtrats

1. Einleitung

Die Stadt Schlieren reagierte 2018 als eine der ersten Gemeinden auf die notwendige Totalrevision gemäss Gemeindegesetz des Kantons Zürich. Der Kanton unterstützte die Gemeinden bei diesem Prozess, indem er ihnen eine Mustergemeindeordnung (MGO) zur Verfügung stellte. Zwischenzeitlich fand eine Revision des Volksschulgesetzes per 1. Januar 2021 statt. Diese führte im Lauf von 2021 zu Anpassungen der MGO. Auch die Stadt Schlieren hat dringlichen Bedarf nach den Formulierungen gemäss angepasster MGO. Aus diesem Grund ist eine Teilrevision der Gemeindeordnung vorzunehmen. Darüber hinaus zeigte sich in der Praxis bei zwei weiteren Aspekten, dass leicht angepasste Formulierungen praxistauglicher wären, weshalb die Gelegenheit der Teilrevision genutzt wird, um diesen Anliegen nachzukommen.

2. Anpassungen

2.1 Kompetenzen Grenzbereinigungen (Art. 17 Ziff. 8, Art. 23 Ziff. 5 und Art. 24 Abs. 2 Ziff. 4)

2021 hatte das Parlament in zwei Fällen über eine Grenzbereinigung mit einer Nachbargemeinde zu entscheiden, obwohl kein eigentlicher Entscheidungsspielraum bestand und keine politische oder strategische Fragestellung vorlag. Auslöser war in beiden Fällen eine Korrektur von Strassengrenzen, die aufgrund dessen, dass Bauprojekte eine kleine Korrektur des Strassenverlaufs auslösten, notwendig wurden. Künftig soll die Kompetenz für Bereinigungen dieses Ausmasses beim Stadtrat liegen.

2.2 Finanzkompetenzen in Bezug auf Immobilien im Finanzvermögen (Art. 18 Abs. 2 Ziff. 12, Art. 25 Abs. 1 Ziff. 6)

Aufgrund der wenigen Liegenschaftenreserven muss eine aktivere Bodenpolitik verfolgt werden. Zukäufe ermöglichen Spielraum für Nutzungen, Tauschgeschäfte, den Wohnungsmarkt sowie für Ansiedlungen. Die Investition in die Renditekategorie 1 stärkt das Finanzierungsergebnis des Gesamthaushalts. Damit der Stadtrat bei Käufen handlungsfähig ist, muss die Kompetenz im Finanzvermögen wesentlich erhöht werden. Für den Erwerb von Grundeigentum und dinglichen Rechten im Finanzvermögen im Einzelfall soll die Kompetenz von Fr. 3'000'000.00 auf neu Fr. 7'000'000.00 erhöht werden. Dies gilt ausschliesslich für den Erwerb. Die Bedingungen für einen Verkauf werden nicht geändert.

2.3 Leitung Bildung (Anpassungen bei Art. 30, neu Art. 34a und Art. 35 Abs. 1)

Gemäss Volksschulgesetz können Gemeinden mit mindestens drei Schulen seit dem 1. Januar 2021 eine Leitung Bildung vorsehen. Diese ist nach kommunalem Recht angestellt und entlohnt. Sie steht in der Regel den Schulleitungen vor und ihr können Aufgaben der Schulpflege und/oder der Schulverwaltung übertragen werden. Die Leitung Bildung soll der Entlastung der Schulpflege, insbesondere dem Schulpräsidium und den Schulleitungen, dienen, damit diese Organe sich vermehrt auf ihre Kernfunktionen konzentrieren können. Das heisst, auf die Führung aller Schulen der Stadt, bzw. auf die Leitung der einzelnen Schulen und die Führung der Lehrpersonen. Die Leitung Bildung kann durch eine oder mehrere Personen wahrgenommen werden. Im schulischen Organisationsstatut werden die Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse im Rahmen der kantonalrechtlichen Vorgaben geregelt. Die Einsetzung einer Leitung Bildung ist, mit inzwischen sechs weiterhin wachsenden Schulen, einer Fachstelle Sonderpädagogik und Betreuungsangeboten in allen Schulen, überfällig. Die Aufgabenvielfalt im täglichen operativen Geschäft und die unzähligen Koordinations- und Führungsaufgaben zwischen den Schulen und bei den Schulleitungen können durch die Schulpflege nicht mehr wahrgenommen werden und sprengen die Möglichkeiten des Schulpräsidiums bei Weitem.

3. Rechtliches

Revisionen der Gemeindeordnung unterstehen dem obligatorischen Referendum. Vor der Volksabstimmung erfolgt eine Vorprüfung durch das Gemeindeamt. Die revidierte Gemeindeordnung ist, sofern der Vorlage an der Urne zugestimmt wird, dem Regierungsrat nach Rechtskrafterwahrung des Urnenentscheids zur Genehmigung vorzulegen. Nach Erhalt des Beschlusses des Regierungsrats bestimmt der Stadtrat das Datum des Inkrafttretens. Der Vorprüfungsbericht vom 3. Mai 2022 des Gemeindeamts beanstandet keine der geplanten Änderungen. Die gegenüber dem Stadtrat getätigten Empfehlungen, die sich auf die optimierte Formulierung von formellen Detailspekten beziehen, wurden vom Stadtrat vollumfänglich berücksichtigt.

4. Zusammenfassung

Der Stadtrat ist überzeugt, mit der vorliegenden Teilrevision der Gemeindeordnung einen wichtigen Schritt zur dringend benötigten Stärkung der Schulpflege und insbesondere der Schulpräsidentin vorzunehmen. Damit ist die Schule Schlieren organisatorisch gewappnet für die Zukunft.

5. Empfehlung des Gemeindeparlaments

Mit 16 zu 9 Stimmen empfiehlt das Gemeindeparlament mit Beschluss vom 24. Oktober 2022, die Teilrevision der Gemeindeordnung anzunehmen. Schon die vorberatende Geschäftsprüfungskommission empfahl einstimmig, die Anpassungen in Bezug auf die Leitung Bildung und die Grenzbereinigungen von geringer Bedeutung anzunehmen. Ein Minderheitsantrag der Geschäftsprüfungskommission verlangte, auf die Anpassungen in Bezug auf die Erwerbskompetenzen im Finanzvermögen zu verzichten. Das Gemeindeparlament diskutierte diesen Antrag kontrovers. Die Fraktionen SVP, FDP und Mitte/EVP sind der Meinung, dass die Limite von 3 Millionen Franken richtig gesetzt ist, um ein Geschäft dem Gemeindeparlament vorzulegen. Die Argumente für eine Erhöhung können die ablehnenden Fraktionen zwar teilweise teilen, aber die Vorteile überzeugen zu wenig, um eine Erhöhung der Limite um 4 Millionen Franken vorzunehmen. Nicht zuletzt wirke die Wahl der Summenhöhe etwas wahllos, da der Stadtrat den ablehnenden Fraktionen nicht ausreichend nachvollziehbar habe aufzeigen können, welche Käufe ihm aufgrund der längeren Behandlungsdauer im Parlament entgangen sind. Für die befürwortenden Fraktionen SP, GLP und Grüne überwiegen die Vorteile bei einer Erhöhung der Limite. Sie folgen den Argumenten des Stadtrats und wiesen zusammenfassend darauf hin, dass die Finanzkompetenzen über Jahre unverändert blieben, hingegen die Immobilienpreise stark gestiegen sind. Der Stadt bieten sich grundsätzlich wenig Möglichkeiten, Grundeigentum zu erwerben. Ausserdem steigen Immobilienpreise tendenziell weiter, weshalb das finanzielle Risiko sehr gering ist. Will die Stadt agil bleiben und strategisch kluge Käufe tätigen, muss der Stadtrat über eine höhere Kompetenz als 3 Millionen Franken verfügen. In der Diskussion wurde nicht zuletzt auch darauf hingewiesen, dass die Nachbarstadt Dietikon beispielsweise keine Grenze nach oben kennt.