



Protokollauszug
a.o. Stadtratssitzung vom 13. Mai 2020

89/2020 28.01 Alterseinrichtungen, Neubau
Erstellung mittels Eigenfinanzierung,
Wiedererwägung von SRB 103 vom 22. Mai 2019

1. Ausgangslage

Die Stadt konnte 1970 an der Färberhülistrasse für die Erstellung einer Alterseinrichtung rund 6'000 m² Bauland erwerben und von 1972 bis 1974 östlich des Spitals Limmattal das Alterszentrum Sandbühl erstellen. Das Gebäude ist am Ende seiner Lebenszeit angelangt. Der Stadtrat entschied bereits im Jahr 2002, das Gebäude nur noch minimal zu renovieren und lediglich solange zu nutzen, bis an zentraler Lage eine neue Alterseinrichtung gebaut beziehungsweise bezogen werden kann. Der ideale Standort für einen Ersatzneubau wurde zwischen der Oberen Bachstrasse und dem mittlerweile stillgelegten Abschnitt der Badenerstrasse gefunden. Das Gemeindeparlament bewilligte am 18. September 2017 einen Kredit von Fr. 570'000.00 für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs an diesem Standort.

Für die Weiterverwendung des heutigen Alterszentrums Sandbühl wurde frühzeitig eine Lösung gefunden. Der Verkauf von Gebäude und Grundstück an den Spitalverband Limmattal zum Preis von Fr. 15'356'475.00 wurde, unter dem Vorbehalt der noch ausstehenden Zustimmung der Verbandsgemeinden als Trägerschaft des Spitalverbands, an der Volksabstimmung vom 17. November 2019 von den Schlieremer Stimmberechtigten genehmigt.

2. Immobilien im Verwaltungsvermögen der Stadt Schlieren

Dem Verwaltungsvermögen der öffentlichen Hand sind all jene Liegenschaften zugeordnet, welche zum Zweck öffentlicher Aufgabenerfüllung benötigt werden. Diese können grundsätzlich im Eigentum erstellt und bewirtschaftet oder zum Teil von Dritten gemietet werden. Das Verwaltungsvermögen der Stadt umfasst die nachfolgend aufgeführten Kategorien mit den entsprechenden Gebäudeversicherungswerten und Anlagebuchwerten:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Fläche m2</i>	<i>GVZ Wert</i>	<i>Buchwert Anlagen</i>
Schulen	113'876	Fr. 140'880'000.00	85'490'803.35
Verwaltung/Werke	19'112	Fr. 18'436'000.00	18'550'596.34
Sport	122'640	Fr. 390'000.00	288'774.04
Kultur- und Freizeit	39'555	Fr. 4'898'600.00	1'838'721.65
Asylwesen	3'000	Fr. 3'600'000.00	2'435'009.44
Alter und Pflege	8'625	Fr. 28'293'000.00	8'372'496.48
Total	306'808	Fr. 196'497'600.00	116'976'401.30

Der Bereich Alter und Pflege nimmt zurzeit mit rund 28 Millionen Franken lediglich 14 % der Gebäudeversicherungswerte ein. Mit der Einmietung von 31 Wohnungen und einer Pflegewohnung an der Bachstrasse 1 sowie der Pflegewohnung Giardino machte die Stadt bislang gute Erfahrungen mit Mietlösungen.

3. Architekturwettbewerb

Ziel des Architekturwettbewerbs 2018/19 war die Ermittlung des bestmöglichen Projekts und die Wahl eines Planerteams zur Realisierung. Die Ausschreibung wurde als zweistufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren gemäss WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und das Binnenmarktgesetz durchgeführt. Das Wettbewerbsprogramm wurde von der SIA Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge gemäss SIA 142/143 genehmigt.

Mit SRB 204 vom 9. Oktober 2019 genehmigte der Stadtrat den Jurybericht. Darin wurde das Siegerprojekt "Der Himmel ist grün" von Liechti Graf Zumsteg Architekten AG, Brugg, und david&von arx landschaftsarchitektur gmbh, Solothurn, zur Weiterbearbeitung empfohlen. Mit SRB 50 vom 11. März 2020 wurde für die Überarbeitung des Projekts durch das Architektenteam Liechti Graf Zumsteg und die weitere Projektierung, welche per Ende Mai 2020 abgeschlossen wird, ein Kredit von Fr. 260'000.00 bewilligt.

Die Baukosten dürften gemäss Kostenschätzungen bei rund 45 Millionen Franken liegen.

4. Finanzierung

In den Immobilienrichtlinien 2015 war festgehalten worden, dass bei Infrastrukturbauten im Verwaltungsvermögen für Neubauten auch das Modell einer Drittinvestition zu prüfen sei. So wurden unter anderem 31 pflegerisch betreute Alterswohnungen und eine Neun-Bett-Pflegewohnung an der Bachstrasse für 20 Jahre sowie an der Rütistrasse 12 Wohneinheiten für Asylbewerber für fünf Jahre gemietet. Eine entsprechende Prüfung wurde auch bezüglich Alterseinrichtung vorgenommen und aufgrund der Ergebnisse entschied der Stadtrat mit SRB 103 vom 22. Mai 2019, die Realisierung des Neubaus mittels Drittinvestition in Zusammenarbeit mit der Pensionskasse SHP, bei welcher das städtische Personal versichert ist, weiterzuverfolgen (Baurechts- und Mietvertrag).

Seit Jahren zeigte die Finanzplanung der Stadt auf, dass ein Ersatzbau Sandbühl nicht direkt durch die Stadt erstellt werden sollte, um die Verschuldung des städtischen Finanzhaushalts nach dem Bau der Schulanlage Reitmen und damit auch die Zinsbelastung für künftige Projekte nicht übermässig weiter ansteigen zu lassen. In diesem Zusammenhang wurden alle relevanten Parameter in Bezug auf Eigen- bzw. Drittinvestition analysiert. Die Einsparung bei einer Erstellung und Investition durch Dritte im Hinblick auf die Aspekte Mehrwertsteuer, öffentliche Submission und Projektabschluss wurde auf rund 6 bis 9 % geschätzt. Die Betriebskosten (Hotellerie und Betreuung) der Alters- und Pflegeeinrichtungen sind vollständig durch Taxen zu decken. Auch mit der Vorlage 7/2017 (Kreditantrag betreffend Architekturwettbewerb) wurde das Gemeindeparlament darüber informiert, dass der Stadtrat eine Drittinvestition im Vorteil sieht, da ein Drittinvestor 75 % der Wettbewerbs- und 100 % der Planungskosten übernehmen würde. Weiter wurde mit dem Drittinvestorenmodell eine höhere Einsparung durch rückforderbare Vorsteuern aus der Mehrwertsteuer erwartet. Die Prüfung der gemischten Verwendung zum berechtigten Vorsteuerabzug sowie der Verwaltungskosten zeigte eine Nettoeinsparung in Höhe von rund Fr. 350'000.00.

5. Entscheidungsgrundlagen

5.1. Gesamtbetrachtung Finanzhaushalt vs. Wirtschaftlichkeit Objekt

Ohne Einbezug der Investition von rund 45 Millionen Franken, könnten künftig Zinskosten aufgrund der Risikokomponente eingespart werden. Der Wirtschaftlichkeitsentscheid sollte auf einer gesamtheitlichen Betrachtung basieren und sich nicht lediglich auf das Objekt beschränken. Die Wirtschaftlichkeit hängt sowohl beim Drittinvestor wie auch bei der Eigenfinanzierung substantiell mit der Höhe der Investitionssumme, der Zinsbelastung, der Risikomarge und der Abschreibungsdauer zusammen. Die Abschreibungsdauer bei einer Investition durch die SHP liegt bei 40 und optional 20 Jahren. Bei der Eigenfinanzierung liegt sie bei 33 Jahren. Um die Wirtschaftlichkeit der Objekte anzugleichen, müsste bei der Eigenfinanzierung eine kalkulatorische Abschreibung auf 40 Jahre angesetzt werden. Die heutigen 160 Millionen Franken Fremdkapital der Stadt Schlieren würden

durch den Bau eines Alterszentrums auf rund 200 Millionen Franken steigen, zuzüglich einer weiteren Erhöhung durch geplante und sich in Realisierung befindender Investitionen. Die steigende Verschuldung erhöht die Risikomarge künftiger Refinanzierungen. In eine Gesamtbetrachtung fällt auch die Tatsache, dass die Stadt im Verwaltungsvermögen keine Reserven für Unterhalt und zyklische Renovationen bilden kann, was bei einer Drittinvestition jedoch möglich ist.

5.2. Submissionsrechtliche Überlegungen

Das im Alterszentrum Stadtpark gewählte Wettbewerbsverfahren wurde gemäss Submissionsgesetzgebung durchgeführt. Eine freihändige Vergabe bzw. der Abschluss eines Mietvertrags mit der SHP für die aufgrund des Wettbewerbsverfahrens bestellten Räume und Nutzungen wurden von Beginn weg submissionsrechtlich geprüft. Expertengutachten kommen nun jedoch letztlich zum Schluss, dass die mit SRB 103 vom 22. Mai 2019 vorgesehene Investition durch die SHP als Umgehung der Submissionsgesetzgebung qualifiziert werden könnte. Mit dem freihändigen Zuschlag an die SHP, der amtlich publiziert werden müsste, wäre die Anfechtbarkeit für Investoren gegeben. Es steht auch der Wettbewerbskommission WEKO ein gesetzliches Beschwerderecht zu. Das heisst, dass die WEKO eine Beschwerde einreicht, wenn diese im Rahmen von Bürgeranfragen informiert und auf mögliche vergaberechtliche Probleme hingewiesen wird. Die Möglichkeit einer offenen Ausschreibung für den Investor wurde ebenfalls geprüft. Diese wurde jedoch verworfen. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass die Vergabe im Rahmen des strikt reglementierten Submissionsverfahrens an einen ungeeigneten Investor erfolgen müsste.

6. Fazit

In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen und neusten Erkenntnisse soll der Neubau durch die Stadt selber finanziert und realisiert werden. Der ursprünglich beabsichtigte freihändige Zuschlag an die SHP birgt zu hohe Risiken. Das Projekt müsste unter Umständen mit einem ungeeigneten Investor realisiert werden und die Einsparungen im Zusammenhang mit der MWST haben sich relativiert. Auf die Ausschöpfung des vorhandenen Sparpotentials und die Reservenbildung wird verzichtet. Schliesslich ist auch die politische Akzeptanz einer Fremdfinanzierung fraglich. Die zeitnahe Realisierung des Ersatzbaus Sandbühl soll nicht gefährdet werden. Aus diesen Gründen ist ein Meinungsumschwung angezeigt.

7. Weiteres Vorgehen

Das heutige Alterszentrum Sandbühl müsste gemäss Kaufvertrag dem Spitalverband bis spätestens 31. Dezember 2025 übergeben werden. Unter der Annahme einer Umzugs- und Räumungsfrist von sechs Monaten muss der Neubau bis 30. Juni 2025 bezugsbereit sein. Bei einer Bauzeit von 2 1/2 Jahren hat der Aushub somit spätestens im November 2022 zu erfolgen und die Baubewilligung müsste bis zum 31. März 2022 vorliegen. Damit diese Termine eingehalten werden können, sollte das Gemeindeparlament im Herbst 2020 einen Entscheid betreffend Projektierungskredit fällen. Die Volksabstimmung zum Baukredit ist im vierten Quartal 2021 vorgesehen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. In Wiedererwägung von SRB 103 vom 22. Mai 2019 soll der Neubau der Alterseinrichtung durch die Stadt mittels Eigenfinanzierung realisiert werden.
2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt, dem Stadtrat einen Antrag betreffend Projektierungskredit zu Händen des Gemeindeparlaments zu unterbreiten.

3. Mitteilung an
- Abteilungsleiter Alter und Pflege
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Fachstelle Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin-Stv.