



**Protokollauszug
21. Sitzung vom 31. Oktober 2016**

**243/2016 28.01 Alterseinrichtungen, Neubau
 Machbarkeitsstudie, Standortentscheid**

A. Ausgangslage

Wohnform und Bevölkerungsentwicklung

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 leben zu können. Bezahlbarer, altersgerechter Wohnraum an gut erreichbarer, zentraler Lage ist dabei von grosser Bedeutung. Nicht unterschätzt werden darf die Zunahme der Anzahl Menschen mit Demenzerkrankung.

Die interne demografische Analyse „Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schlieren“ rechnet bis 2020 mit rund 20'000 Einwohnern, die kantonale Statistik sieht einen längerfristigen Horizont bis 2020 von rund 18'670 Personen. So oder so wird der Anteil der über 65 bis 79-Jährigen um über 700 Personen und der Anteil der über 80-Jährigen um über 250 Personen zunehmen.

Die steigende Zahl an älteren Bewohnern erhöht zusätzlich den Druck auf das definitive Lebensende des Alterszentrums Sandbühl respektive auf einen Ersatzbau. Der Stadtrat hat sich mit SRB 79 vom 26. März 2007 gegen eine Renovation und den Erhalt der Institution am heutigen Standort entschieden und die zur Verfügung stehenden, noch unbebauten Parzellen im Stadtpark (mit Fokus auf Kat. Nr. 8121 mit Umfeld) in Betracht gezogen.

Aktuelles und zukünftiges Angebot

Mit den drei Pflegewohnungen für Menschen mit demenzieller Erkrankung und dem Pflegezentrum des Spitals Limmattal bestehen in Schlieren zwei Angebote für spezialisierte Pflege. Die 52 Wohnungen im Betreuten Wohnen Bachstrasse und Mühleacker bieten Menschen, die noch mobil sind und wenig Pflege benötigen, eine gute Alternative. Für den Ersatz des Sandbühls (84 Betten) soll ein Angebot geschaffen werden, das den Menschen 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 Wäschepflege in Anspruch zu nehmen, ohne deshalb in ein Zimmer einer Pflegeeinrichtung wechseln zu müssen.

Ziel ist es, ein Angebot an verschiedenen Wohnformen und Pflegeleistungen zu bieten, das die Bedürfnisse der Schlieremer Bevölkerung auch in Zukunft decken wird und zudem Wahlmöglichkeiten bietet. Die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Schlieren sollen nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ oder „ambulant und stationär“ so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben und dafür die nötige Unterstützung erhalten.

Die Ungewissheit, wie sich die ausländische Bevölkerung im Alter verhalten wird, die zusätzlichen Angebote privater Anbieter im Altersbereich und die schwankende Auslastung in den Alters- und Pflegeeinrichtungen erfordern eine hohe Flexibilität des Angebotes. Diese Flexibilität ist mit zusätzlichen Wohnungen im Vergleich zu Pflegebetten eher gewährleistet. Wohnungen können von mobilen Paaren oder Einzelpersonen im Pensionsalter bewohnt werden, auch wenn diese noch keine Unterstützung in Anspruch nehmen.

B. Strategie Altersplanung

Mit SRB 334 vom 17. November 2014 ernannte der Stadtrat eine Planungskommission „Strategie Altersplanung“ mit dem Ziel, Vorschläge bezüglich Angebote für ältere Menschen, die auf Hilfe und Pflege angewiesen sind, zu präsentieren, den Ersatz des Alterszentrums Sandbühl sicherzustellen und die zukünftig benötigte Menge an Pflegebetten zu eruieren. Daraus resultierte die „Altersstrategie“, welche mit SRB 188 vom 31. August 2015 durch den Stadtrat verabschiedet wurde und folgende Ziele beinhaltet:

1. Die heutige IST-Bettenzahl ist von 188 auf mindestens ca. 210 zu erhöhen durch den Betrieb von Betreutem Wohnen oder Wohnen mit Service in Zentrumsnähe sowie den Betrieb von Pflegebetten in verschiedenen geeigneten Einrichtungen (Wahlmöglichkeit).
2. Der Bedarf von ca. 500 behindertengerechten Wohnungen ist sicherzustellen.

C. Kennzahlen, Fakten, Bestellung

Der Ausschuss Alterseinrichtungen hat an seiner Sitzung vom 23. August 2016 über den Bedarf (Bestellung) für eine neue Alterseinrichtung diskutiert und im Protokoll mit einer Ungenauigkeit von 10 – 15 % Folgendes festgehalten:

1. 60 Wohneinheiten (2 ½ Zimmer-Wohnungen pflegerisch betreut)
2. 30 Pflegezimmer

Somit wurde ein Mindestbedarf von rund 50 Wohneinheiten und 26 Pflegezimmern angemeldet. Die definitive Bestellung muss vor der Genehmigung des Raumprogramms (1. Quartal 2017) durch den Stadtrat erfolgen:

Angebot/Einrichtung	IST – Bettenzahl	SOLL – Bettenzahl (mind.)
Alterszentrum Sandbühl	84	0
Pflegezimmer in Pflegewohnungen	27	27
Betreutes Wohnen (Wohnen mit Service)	52	102
Pflegezimmer bei betreutem Wohnen	0	26
Pflegezentrum Spital Limmattal*	25	55
Total	188	210

*gemäss Schreiben/Kapazitätsplanung des Pflegezentrum Spital Limmattal vom 25. Juli 2016.

D. Wohnformen, Vernehmlassung

Die Besichtigung mehrerer Alterseinrichtungen hat bei der Planungskommission Altersstrategie dazu geführt, dass sie klar Betreutes Wohnen mit Dienstleistungen nach Wahl und pflegerische Leistungen in den Wohnungen favorisiert. Zusätzlich sollen Pflegebetten in einer Pflegeabteilung für diejenigen Personen erstellt werden, die erst mit hohem Pflegebedarf in eine Alterseinrichtung einziehen wollen. Die Alterseinrichtung soll sich an zentraler Lage mit guten Einkaufsmöglichkeiten und in der Nähe zu verschiedenen Dienstleistungen wie Post, Arzt, Zahnarzt etc. befinden, damit das selbständige Haushalten gewährleistet werden kann. Zudem soll ein attraktives öffentliches Tagesrestaurant Besucher anziehen und so eine natürliche Durchmischung gewährleisten. Bei den Vernehmlassungsantworten der politischen Parteien war die Übereinstimmung vor allem in Bezug auf die zentrale Lage einer Alterseinrichtung mit Wohnungen besonders gross. Mit 50 bis 70 Woh-

nungen und 25 bis 30 Betten in der Pflegeabteilung ist ein ökonomischer Betrieb ohne eine überdimensionierte Angebotserweiterung möglich.

E. Ausgangslage „Standortsuche“

Mit SRB 41 vom 7. März 2016 genehmigte der Stadtrat für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie einen Kredit von Fr. 50'000.00. Die Aufträge wurden wie folgt definiert:

- Erarbeitung von Investoren- und Trägerschaftsvarianten
- Erarbeitung von Betreibermodellen und dazu passenden Businessplänen
- Grundlagen für den Standortentscheid zuhanden des Stadtrates
- Klärung fachspezifischer Problemstellungen mit Einbezug externer Fachpersonen
- Erarbeitung einer Kreditvorlage für einen Projektierungskredit an dem vom Stadtrat beschlossenen Standort
- Klärung der Weiterverwendung der Liegenschaft „Alterszentrum Sandbühl“.

Die Berichte und Analysen sollen für die Entscheidungsfindung Folgendes beinhalten:

- Erstellung Gesamtübersicht über alle in Frage kommenden Grundstücke und Standorte
- Abklärungen bezüglich Investoren- respektive Betreibermodelle
- Sicherung von Grundstücken mit Gutachten und Schätzungen für Baulandbewertung
- Termin- und Investitionsplanung eines Bauvorhabens.

Um den mit SRB 41 vom 7. März 2016 festgelegten Terminplan einhalten zu können, ist jetzt als erstes der Standortentscheid zu fällen.

F. Ergebnis der Machbarkeitsstudie und Fazit

Die Machbarkeitsstudie liegt vor. Die nachfolgend geprüften Grundstücke und Bauprojekte ergeben folgendes Bild:

AXA-Areal

Mit SRB 76 vom 18. April 2016 hat der Stadtrat der AXA Investment Managers, Zürich, eine Kaufofferte von Fr. 1'350.00 pro m² eingereicht. Mit Schreiben vom 6. Mai 2016 hat die AXA der Stadt Schlieren eine Absage erteilt.

Schärerwiese

Das rund 3'500 m² grosse Grundstück würde in der Oe Zone (öffentliche Zone) liegen, es eignet sich jedoch aufgrund der Grösse und Lage (Ausrichtung und Topographie) nicht für die Bedürfnisse gemäss Altersstrategie.

Färberhüsli

Das Areal mit rund 6'600 m² liegt in der Oe Zone. Die Färberhüsliparzelle ist neben der Stadtparkparzelle die einzige Baulandparzelle im Eigentum der Stadt, welche in Frage kommt. Dieser Standort wurde bereits mit SRB 79 vom 26. März 2007 verworfen und kommt heute wegen der Distanz zum Zentrum nach wie vor nicht in Frage.

Geistlich Areal

An seiner Sitzung vom 17. August 2015 diskutierte der Stadtrat über das Geistlich-Areal als einen möglichen Standort für eine neue Alterseinrichtung. Das Geistlich-Areal hat aufgrund der Lage und der Ausrichtung der geplanten Alterseinrichtung weder bei der Planungskommission noch im Stadtrat grossen Anklang gefunden, trotz dem Wissen, dass dort die Tertianum Gruppe in den kommenden Jahren Alterswohnungen und eine Pflegeabteilung (Vita Domo) eröffnen wird.

Stadtpark

Der „Stadtpark Ost“ mit 2'057 m² der Parzelle Kat. Nr. 8121 und der zusätzlich benötigten rund 3'000 m² der Parzelle Kat. Nr. 8463 wurde bereits 2007 vom Stadtrat favorisiert. Damalige und heu-

tige Studien zeigen auf, dass die rund 5'000 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 Umzonung für öffentliche Bauten die Ausnützung erhöhen. Mit SRB 285 vom 8. Dezember 2003 wurde das Grundstück zu einem Preis von Fr. 826.00 pro m² für das Finanzvermögen erworben, um künftige Infrastrukturbauten für die Stadt mit Erschliessung von der Badenerstrasse her zu realisieren. Der damalige Preis liegt heute über 100 % unter dem Marktwert.

Auswirkungen Entlastungsprogramm und STEK II

Mit SRB 127 vom 27. Juni 2016 hat der Stadtrat mit der Neuauflage Stadtentwicklungskonzept II ein verwaltungsverbindliches Instrument genehmigt, im Wissen, dass im östlichen möglichen Park die Bedürfnisse und Idee eines Stadtsaals respektive im westlichsten Teil einer Alterseinrichtung vorhanden sind.

Aufgrund des grundsätzlich hohen Investitions- und Nachholbedarfs, insbesondere bei Alterseinrichtungen der Stadt Schlieren, ist es notwendig, dass für die Realisierung von Bauprojekten städtisches Bauland verwendet wird, welches auch für einen städtischen Zweck günstig erworben wurde. Somit können im konkreten Fall rund 8 Mio. Franken an zusätzlichen Baulandkosten eingespart werden, was im Sinne des anstehenden Entlastungsprogramms ist.

Mit dem bevorstehenden Kreditantrag (4. Quartal 2016) für einen öffentlichen Architekturwettbewerb Stadtsaal auf dem Kulturplatz und einem Projektierungskredit für die Planung einer Alterseinrichtung (2. Quartal 2017) auf der Parzelle Kat. Nr. 8121 und der dazu benötigten Teilfläche aus Kat. Nr. 8463 können das Gemeindeparlament und anschliessend die Stimmberechtigten über die Realisierung befinden.

Kommission Strategie Altersplanung

Die Kommission Strategie Altersplanung hat an vier Sitzungen getagt. An der Sitzung vom 13. Juli 2016 wurde der Standort Badenerstrasse 19 als Favorit klassiert.

Zu weiteren Immobilieneigentümern, welche zeitnah eine Arealentwicklung planen, wurde der Kontakt aufgenommen. Diese Projekte eignen sich als Pflegestandort nicht und für Betreutes Wohnen nur sehr bedingt. Hingegen sind die Eigentümer bereit, einen Teil der in der Altersstrategie geforderten 500 Alterswohnungen zu erstellen und wenn nötig auch selber zu betreiben.

G. Zeitplan

SRB 41 vom 7. März 2016 sieht im weiteren Verlauf des Projektes folgenden Zeitplan vor:

3. Quartal 2016	Standortentscheid durch Stadtrat
Ende 2016	Klärung der Investoren- und Betreibermodelle
Mitte 2017	Antrag Projektierungskredit ans Gemeindeparlament
Mitte 2018	Baukreditantrag ans Gemeindeparlament
Anfang 2019	Volksabstimmung.

Um den mit SRB 41 vom 7. März 2016 festgelegten Terminplan einhalten zu können, ist jetzt als erstes der Standortentscheid zu fällen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Bau einer Alterseinrichtung soll an der Badenerstrasse Kat. Nr. 8121 inkl. einer Teilfläche aus Kat. Nr. 8463 geplant und realisiert werden.

2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Planungskommission „Alterseinrichtungen“ und der Planungskommission „Strategie Altersplanung“ bis Ende 2016 dem Stadtrat ein passendes Investoren- und Betreibermodell zur Genehmigung vorzulegen sowie per Mitte 2017 zuhanden des Gemeindeparkaments eine Kreditvorlage für den Projektierungskredit auszuarbeiten.
3. Mitteilung an
 - Planungskommission Strategie Altersplanung
 - Planungskommission Alterseinrichtungen
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiterin Alter und Pflege
 - Archiv

Status: teilweise öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin