



Protokollauszug
5. Sitzung vom 12. März 2025

**44/2025 6.1.5.1 Alterseinrichtungen, Neubau
teilweise öffentlich - Planungsänderung**

1. Ausgangslage

Nach siebenjähriger Planung bewilligten die Stimmberechtigten der Stadt Schlieren am 12. März 2023 für das Neubauprojekt der Alterseinrichtung "Wohnen am Stadtpark" einen Baukredit in der Höhe von Fr. 44'317'000.00 (76.6% Ja-Stimmen). Anschliessend wurde nach zehn Monaten Detailplanung die Baueingabe im Februar 2024 eingereicht. Seit dem 2. Oktober 2024 liegt der Bauentscheid vor. Dagegen sind am 7. November 2024 von zwei Anstössern der Oberen Bachstrasse je ein Rekurs eingegangen.

Der Baustart der neuen Alters-einrichtung "Wohnen am Stadtpark", zuletzt im September 2025 geplant, wurde aufgrund der Rekurse, unter dem Vorbehalt einer vorliegenden rechtskräftigen Baubewilligung, auf März 2026 verschoben. Die Fertigstellung ist auf Mitte 2028 vorgesehen und der Bezug circa 4 Monate später.

Bereits bei der Vorbereitung des Wettbewerbsprogramms, beim Wettbewerb selber wie auch bei der Überarbeitung des Siegerprojektes "Der Himmel ist grün" wurden die Projektleitenden gestützt auf die Aussagen des Tiefbauamts des Kantons Zürich darüber informiert, dass eine Erschliessung über die Badenerstrasse nicht in Frage kommt. Nach personellen Änderungen im Kantonalen Tiefbauamt hat sich offenbar die Einschätzung betreffend Machbarkeit der Erschliessung von Norden her geändert, denn in der Zwischenzeit hat die Stadt die alte Badenerstrasse vom Kanton gekauft. Somit würde die Zufahrt nicht direkt ab der Kantonsstrasse erfolgen, sondern über ein stadteigenes Grundstück.

Auf der einen Seite liegt somit die Zustimmung des Kantons zur alternativen Erschliessung vor; auf der anderen Seite besteht das Restrisiko, dass die Rekurrenten mit ihren Rekursen obsiegen. Falls dies der Fall ist, müsste man dann trotzdem umplanen. Im Worst-Case würde man sehr viel Zeit verlieren, was sich vermeiden liesse, wenn man bereits jetzt auf die alternative Erschliessung umschwenken würde.

2. Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage

Als Verkehrsentlastung der Oberen Bachstrasse sollte die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt auf die Nordseite des Gebäudes umgesetzt werden, ohne dass die Quartierstrasse tangiert wird. Die gesamte Anlieferung sowie die Ambulanz-, Notarzt- und Taxizufahrten erfolgen bereits in der derzeit bewilligten Ausgangslage von der Nordseite her. Die Architekten Liechti Graf Zumsteg haben die Situation in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und dem Verkehrsplaner geprüft und kommen zum Schluss, dass eine Umplanung möglich ist. Die Position der Tiefgaragenrampe in der Umgebung wurde ebenfalls, in Abstimmung mit der Abteilung Bau und Planung, geprüft. Ein Entwurf liegt vor. Die Tiefgarage verfügt wie im bisherigen Projekt über 26 Parkplätze. Der vom Park her sichtbare Teil der Tiefgaragenrampe gliedert sich an das bestehende Gebäudeensemble "Salzschüür" an, fügt sich im schon bebauten Bereich ein und lässt einen grosszügigen Grünbereich hin zum Neubau frei.

3. Kosten

Die Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage löst Planungs-, Rechtsanwalts- und Baukosten im Rahmen von rund Fr. 450'000.00 inkl. MWST aus, welche mit der Reserve im Baukostenplan kompensiert werden können. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, das Untergeschoss sowie Massnahmen des Hochwasserschutzes zu optimieren.

4. Kreditrechtliche Auslegung

Wenn die Auslegung des Sachverhalts der Projektanpassung die höheren Kosten von Fr. 450'000.00 als Zusatzkredit beurteilen würde, wäre gemäss Ausgabenkompetenzen das Gemeindeparlament für die Bewilligung zuständig. Falls in der Auslegung die höheren Kosten der Projektanpassung als gebundene Mehrausgaben beurteilt würden und im Baukostenplan integriert werden können, wäre die Baukommission (gemäss Handbuch Bauprozesse) resp. der Stadtrat für die Projektanpassung zuständig. Die Begründungen für die Anpassung der Planung und die daraus entstehenden gebundenen Mehrausgaben stützen sich auf die folgenden zentralen Punkte:

Notwendigkeit der Umplanung aufgrund des Rekurses

- Die ursprüngliche Zufahrtsplanung wurde durch die Rekurse infrage gestellt, was das Projekt gefährden oder erheblich verzögern könnte.
- Um eine langwierige, rechtliche Auseinandersetzung zu vermeiden und die Umsetzung des Alterszentrums nicht zu gefährden, wird die Zufahrt verlegt.
- Die Anpassung der Planung ist somit nicht freiwillig oder eine nachträgliche Verbesserung, sondern eine Reaktion auf eine zwingende Rechtslage und der höheren Wahrscheinlichkeit, einen Rechtsfall zu verlieren.

Keine Zweckänderung des Projekts

- Der Kern des Projekts – der Neubau des Alterszentrums – bleibt unverändert.
- Die Anpassung betrifft ausschliesslich die Zufahrtsregelung und nicht die Funktion oder Nutzung des Alterszentrums.
- Eine wesentliche Zweckänderung im Sinne des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich liegt nur dann vor, wenn sich die Hauptfunktion oder der Verwendungszweck des Baus verändert. Dies ist hier nicht der Fall (sinngemäss Kommentar Gemeindegesetz § 106, Seite 571, RZ 2). Weiter besagt auch § 108 Abs. 2 GG, dass ein Zusatzkredit bzw. ein neuer Verpflichtungskredit nur bei einer wesentlichen Zweckänderung einzuholen ist. Die angeführte Auslegung wird im Kommentar zum Gemeindegesetz auf Seite 578 RZ 7 gestützt: *"Geht es hingegen um Mehrausgaben, die sich während der Ausführung des Vorhabens als unvorhergesehen und unvermeidlich erweisen (z.B. durch neue gesetzliche Auflagen, Teuerung oder Massnahmen zur Sicherung des Baugrunds), handelt es sich hierbei in der Regel um gebundene Ausgaben. Bei*

Vorliegen solcher besteht gerade kein erheblicher Entscheidungsspielraum, und es ist für solche Mehrausgaben kein Zusatzkredit einzuholen; sie sind unabdingbar und werden wie andere gebundene Ausgaben vom Gemeindevorstand beschlossen und vollzogen."

Qualifikation als gebundene Mehrausgabe an Stelle Zusatzkredit

- Ein Zusatzkredit ist gemäss Gemeindegesetz erforderlich, wenn sich der Zweck des Projekts ändert oder eine wesentliche Erweiterung erfolgt.
- Da es sich lediglich um eine bauliche Anpassung aufgrund von rechtlichen Rahmenbedingungen handelt, sind die zusätzlichen Kosten als gebundene Mehrausgaben innerhalb des bewilligten Projektrahmens beziehungsweise Projektzwecks zu betrachten. Weiter sind für die Planungsänderung die eingeplanten Reserven für Unvorhergesehenes zu verwenden.
- Zudem war die Notwendigkeit einer flexiblen Reaktion auf unvorhersehbare rechtliche Hindernisse bzw. eine Kehrtwende bei der kantonalen Bewilligungsbehörde nicht von vornherein absehbar.

Wirtschaftlichkeit und Verhältnismässigkeit

- Die Anpassung der Zufahrt stellt die wirtschaftlich sinnvollste und effizienteste Lösung dar, um das Projekt ohne jahrelange Verzögerungen umzusetzen.
- Alternativen, die eine langwierige Auseinandersetzung zur Folge hätten, könnten zu wesentlich höheren Kosten im Projektverlauf (Teuerung) und weiteren Defiziten im bisherigen Alterszentrum Sandbühl führen, ohne eine bessere Lösung zu bieten.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gemeindeparlament dem Baukredit mit einer Zufahrt über die Badenerstrasse ebenfalls zugestimmt hätte und deshalb die Projektanpassung als Mehrausgabe klassifiziert werden kann.

5. Erwägungen

Der Bereich Liegenschaften ist bestrebt, alle nötigen Massnahmen für eine erfolgreiche Umsetzung des neuen Alterszentrums zu ergreifen. Wenn alle involvierten Behörden, insbesondere der Stadtrat und der Kanton, der neuen Tiefgaragenzufahrt zustimmen, werden der Bereich Liegenschaften und alle beteiligten Fachplaner umgehend mit der Umplanung beginnen. Das Projekt würde dadurch nicht weiter verzögert werden. Sollten die Rekurrenten das Verfahren in die Länge ziehen, wird sich der Baubeginn bis zu fünf Jahren verzögern oder die Projektrealisierung wird gar verhindert. Die Folgen wären erheblich und der Schaden kaum zu beziffern. Der Bereich Liegenschaften und die Baukommission, unterstützt durch die Architekten, Fachplaner und Juristen, empfehlen dringend die Umplanung mittels Verlegung der Tiefgaragenzufahrt auf die Nordseite. Der definitive Standort auf der Nordseite ist noch mit der Baueingabe zu klären. Dies auch im Hinblick auf eine mögliche und wahrscheinliche Tiefgarageneinfahrt der Bauernhäuser Badenerstrasse 12/18/20 sowie Mehrfamilienhaus Badenerstrasse 22.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Zufahrt zur Tiefgarage des Alterszentrums "Wohnen am Stadtpark" wird neu von der Badenerstrasse her erfolgen.
2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, die Vereinbarung mit den Rekurrenten zu unterzeichnen.
3. Die Planungs-, Rechtsanwalts- und Baukosten von Fr. 450'000.00 inkl. MWST sind dem Reservekonto des Bauprojektes zu belasten.
4. Mitteilung an
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiterin Alter und Pflege

- Bereichsleiter Liegenschaften
- Projektleiterin Liegenschaften

Status: zeitlich befristet und teilweise nicht öffentlich (bis rechtskräftige Baubewilligung vorliegt; in Rücksprache mit AL Finanzen und Liegenschaften)

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Jürgen Sulger
Stadtschreiber a.i.