



**Protokollauszug  
9. Sitzung vom 4. Mai 2022**

**101/2022 6.1.5.1      Alterseinrichtungen, Neubau  
Vorlage Nr. 6/2022: Antrag des Stadtrats auf Bewilligung eines  
Baukredits von Fr. 44'317'000.00 für das Projekt "Wohnen am  
Stadtspark"**

Referentin des Stadtrats:

Manuela Stiefel  
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

**Weisung**

**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 Stadtspark" 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 Stadtspark, 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 Projektierungskredit von Fr. 1'990'000.00 genehmigt. Das Bauprojekt mit Baukosten von 47.187 Mio. Franken liegt seit Dezember 2021 vor. Die reinen Gebäudekosten mit total 36.282 Mio. Franken liegen bei Fr. 3'190.00 pro m<sup>2</sup> Geschossfläche und Fr. 919.00 pro m<sup>3</sup> 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 Wohn-

raum 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 in Schlieren 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 Wäschepflege 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 Altersseinrichtungen ausserhalb der Stadt leben, zum Teil auf eigenen Wunsch, zum Teil infolge fehlender Verfügbarkeit des entsprechenden Angebots. Demgegenüber 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", nun neu 60 Wohneinheiten für Wohnen mit Service bzw. betreutes Wohnen 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 stehen. Es ist anzumerken, dass die Wohnungen des Betreuten Wohnens teilweise von noch nicht pflegebedürftigen Personen belegt werden.

### **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 von Schlieren 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 gefühlt im Stadtpark. Der Perimeter aus der Wettbewerbsphase wurde in Ostrichtung ausgeweitet, um eine selbstverständliche Wegführung umsetzen zu können. 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 Nachbarliegenschaften stärken Wildheckenpflanzungen die räumliche Begrenzung des Stadtparks. Das vorgeschlagene Vegetations- und Beleuchtungskonzept muss in der weiteren Projektierung mit dem Bestand und Unterhalt des bestehenden Stadtparks abgeglichen werden. Die Ausführung des Spielplatzersatzes soll 2023 im Anschluss an das "Schlierefäscht" begonnen werden, sodass im Frühjahr 2024 ein Ersatz des heutigen Spielplatzes entsteht. Eine entsprechende Vorlage an das Gemeindeparlament folgt. Im Rahmen der Parkerweiterung werden 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 und so den Anspruch nach selbstständigem Wohnen im Alter zum Ausdruck bringen. Die Fassade ist mit einer grünlichen 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 Wohnungen eine wohnliche Atmosphäre ohne rustikal zu wirken. Dabei bildet eine Sprinkleranlage die Voraussetzung, dass das Holztragwerk sichtbar gelassen werden kann. 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 bedeutsamen Räume wie Restaurant (öffentlich), Speisesaal, Mehrzweckraum oder Coiffeursalons 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 im 1. Obergeschoss**

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 Pflegebettes. 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. Obergeschoss

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

Die Grundrissgestaltung der 2½ Zimmer-Wohnung erlaubt unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Doppelschlafzimmer/Wohnzimmer/Wohnküche oder zwei Schlafzimmer/Wohnküche.

#### 5. Raumangebot

2. – 5. OG Wohnen	<ul style="list-style-type: none"><li>– 20 x 1.5 Zi.-Wohnung à 50 m<sup>2</sup></li><li>– 36 x 2.5 Zi.-Wohnung à 55 m<sup>2</sup></li><li>– 4 x 3.5 Zi.-Wohnung à 60 m<sup>2</sup></li><li>– Waschsalon</li><li>– Bibliothek</li><li>– Fitnessraum</li><li>– Werkraum</li></ul>
1. OG Pflege	<ul style="list-style-type: none"><li>– 20 Einzelzimmer à 30 m<sup>2</sup></li><li>– 4 Zweibettzimmer à 60 m<sup>2</sup></li><li>– Wohn-/Essraum mit Küche</li><li>– Ausguss</li><li>– Multifunktionsraum</li></ul>
Erdgeschoss und Umgebung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Restaurant mit 80 Sitzplätzen</li><li>– Café mit 40 Sitzplätzen</li><li>– Aussenraum Restaurant und Café mit 60 Sitzplätzen</li><li>– Küche für den täglichen Bedarf</li><li>– Verschiedene Büros der Administration, Beratung und Hotellerie</li><li>– Mehrzweckraum</li><li>– Coiffeursaloon/Podologie</li><li>– Raucherraum</li><li>– Räume für die Tagesbetreuung</li><li>– 4 Besucherparkplätze</li></ul>
Untergeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>– Technikräume</li><li>– Wäscherei</li><li>– Personalgarderoben</li><li>– Kellerabteile</li><li>– Tiefgarage mit 26 Parkplätzen für Bewohnende und Besucher</li></ul>

#### 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 CO<sub>2</sub>-arme Konstruk-

tion wird auch durch den Einsatz von möglichst viel Holz aus der Region gelegt. Je früher die Beschaffung im Bauablauf geregelt werden kann, desto erfolgreicher laufen die nachfolgenden Prozesse ab. Wenn möglichst viele Bauteile aus Schweizer- respektive "Zürcher Holz" gefertigt werden, steigt die Ausbeute und somit sinkt der Aufwand für die Bereitstellung. Die Rundholzbeschaffung und die Liefermöglichkeiten der beteiligten Forstreviere wurden schon 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) sind gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Kernzone zugeordnet, respektive liegen 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 wird mittels einer separaten Vorlage an das Gemeindeparlament in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont. Zeitgleich erfolgt die Festlegung des Gewässerraums im entsprechenden Abschnitt sowie die Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien im Abschnitt Badener- bis Obere Bachstrasse/Kirchgasse/Uitikonstrasse.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "Alterszentrum" wurde durch die kantonalen Fachstellen vorgeprüft. Das kantonale Amt für Raumentwicklung beurteilte die eingereichten Unterlagen als sachgerecht und genehmigungsfähig. Die öffentliche Auflage ist im ersten Quartal 2022 erfolgt. Das Gemeindeparlament setzt anschliessend die Teiländerung des Zonen- und Kernzonenplans fest. Die Genehmigung erfolgt durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Die Festsetzung der Revision der Verkehrsbaulinien erfolgt durch den Stadtrat Schlieren und die Genehmigung durch die kantonale Volkswirtschaftsdirektion. Für die Festlegung des Gewässerraums ist die kantonale Baudirektion zuständig.

## 8. Termine

Die voraussichtlichen Meilensteine sind:

3. Quartal 2022:	Umzonung des Bauperimeters im Gemeindeparlament
Ende 2022:	Volksabstimmung Neubauprojekt
Ende 2023:	Baubeginn
2026:	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 %):

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
0	Grundstück	1'697'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten inkl. Kosten für Machbarkeitsstudie und Vorprojekt	1'293'000.00
2	Gebäude	36'282'000.00
3	Betriebseinrichtung	1'384'000.00
4	Umgebung	980'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	2'559'000.00
6	Reserve / Unvorhergesehenes / Bauherrenreserve	2'000'000.00
9	Ausstattung	992'000.00
Total Anlagekosten		47'187'000.00
Kredite (vom Gemeindeparlament bzw. Stadtrat schon gesprochen)		-2'870'000.00
<b>Total Baukredit (inkl. MwSt.)</b>		<b>44'317'000.00</b>

Die in BKP 4 Umgebung ausgewiesenen Kosten entsprechen nur zu einem Teil den effektiven Kosten für die Umgebung. Weitergehende Kosten werden in einer Projektvorlage "Zentrumsplanung Schlieren" ausgewiesen, die ebenfalls dem Gemeindeparlament vorgelegt wird.

## 9.1 Folgekosten

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

	Anschaffungswert	Abschreibung in %		(Kosten in Fr.)
<b>Kapitalfolgekosten</b>				
Abschreibungen Anlageteil Grundstück	1'697'000.00	-	-	0.00
Abschreibungen Anlageteil Gebäude	44'498'000.00	33	3.0	1'348'000.00
Abschreibungen Anlageteil Ausstattungen	992'000.00	8	12.5	124'000.00
Verzinsung	47'187'000.00		0.4	189'000.00
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>				<b>1'661'000.00</b>
<b>Betriebliche Folgekosten Gebäude</b>				
Betriebs- und Verbrauchsmaterial				35'000.00
Ver- und Entsorgung				150'000.00
Versicherungen				6'000.00
Unterhalt			1.00	472'000.00
<b>Total Betriebliche Folgekosten</b>				<b>663'000.00</b>
./. bisherige durchschnittliche betriebliche Folgekosten Alterszentrum Sandbühl				-311'000.00
<b>Total zusätzliche betriebliche Folgekosten Gebäude</b>				<b>352'000.00</b>

Die Folgekosten werden aus den Pensionspreisen und den Pflögetaxen 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 KVG (Krankenversicherungsgesetz) 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 Bewohner-Mix (mittlerer Pflegestufenmix), einem gut laufenden Restaurantsbetrieb 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 2½-Zimmer Wohnung mit rund 55 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche erläutert:

Beispiel Pensionspreis für 2½-Zimmer Wohnung/Monat:

	Fr.	Bemerkungen
Nettopensionspreis	1'500.00	Miete
Nebenkosten	270.00	Heizung, Wasser, Hauswart
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 werden durch eine hausinterne Spitex wahrgenommen. Sofern die Leistungen ärztlich und gemäss Krankenkassenversicherungsgesetz (KVG) verordnet sind, werden diese gemäss der kantonalen Tarifordnung für Spitex verrechnet. Darüber hinaus gehende, nicht-kassenpflichtige Leistungen wie z. B. hauswirtschaftliche oder betreuerische Leistungen, sind durch die Bewohnerin oder den Bewohner zu bezahlen und werden je nach Dienstleistung pro Stunde verrechnet. Im Laufe des Jahres 2024 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 Tagesstarif 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, betreuerische Leistungen, die gemäss KVG nicht unter "Pflege" fallen
Pflege	max. 23.00	gemäss KVG (Krankenversicherungsgesetz)

Bei Bewohnerinnen und Bewohnern, welche sich diese Beträge nicht leisten können, springt die Ergänzungsleistung EL (EL; ist ein Teil der AHV) ein. Der maximale Betrag im Kanton Zürich entspricht Fr. 255.00 pro Pflege-tag. Damit ist gewährleistet, dass jede Einwohnerin und jeder Einwohner der Stadt einen Aufenthalt im Pflegebetrieb finanzieren kann.

## 10.3 Nebenbetriebe/Gastronomie

Für den Pflegebetrieb muss eine professionelle Gastronomie sichergestellt sein. Diese bereitet das Essen für die Bewohnerinnen und Bewohner in der Pflege vor und berücksichtigt dabei die Bedürfnisse von alten Menschen sowie allergische Anforderungen in Bezug auf das Essen. Die Gastronomie mit Innen- und Aussenflächen steht Bewohnerinnen und Bewohnern der Alterswohnungen sowie externen Gästen und Besucherinnen und Besuchern 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 "ambulant 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.

#### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
  - 1.1. Für das Projekt "Wohnen am Stadtpark" wird ein Kredit von Fr. 44'317'000.00 bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags vom 24. Dezember 2021 und der Bauausführung.
  - 1.2. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.

Der Beschluss 1.1. untersteht dem obligatorischen Referendum.
2. Vorbehältlich der Zustimmung des Parlaments zu obigem Antrag 1.1. wird die Volksabstimmung angeordnet.
3. Mitteilung an
  - Gemeindeparlament
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Abteilungsleiter Alter und Pflege
  - Leiter Rechnungswesen
  - Archiv

Status: öffentlich

#### **Stadtrat Schlieren**

  
Markus Bärtschiger  
Stadträsident

  
Selina Brücker  
Stadtschreiberin-Stv.