



Protokollauszug
3. Sitzung vom 11. Februar 2026

38/2026 6.1.2 Postulat von Daniel Laubi betreffend "Stopp der Verschuldung"
Nichtentgegennahme

1. Postulat

Am 6. Januar 2026 ist das folgende Postulat von Gemeindeparlamentarier Daniel Laubi eingegangen:

"Der Stadtrat wird gebeten, für die beiden Grossprojekte «Alterszentrum» und «Renovation Kalktarren» Finanzierungsmodelle auszuarbeiten, welche die daraus resultierende Verschuldung der Stadt Schlieren mittel- und längerfristig reduzieren. Denkbar sind dabei u.a. für das Alterszentrum eine Überführung in eine Genossenschaft, die den Betrieb vollumfänglich übernehme oder ein Verkauf der Liegenschaft im Baurecht an eine Pensionskasse und die Stadt macht danach mit der Pensionskasse einen langjährigen Mietvertrag. Im Falle des Schulhauses Kalktarren wäre ebenfalls nach der Renovation ein Verkauf des Gebäudes im Baurecht zu prüfen mit langjährigem Mietvertrag. Mögliche Käufer wären unter anderem Pensionskassen, dies im Sinne von Public-Private-Partnership bzw. ein «Sale-and-lease back».

Ich bitte Sie, sämtliche finanztechnisch und juristisch möglichen Szenarien für beide Objekte ergebnisoffen zu prüfen.

Der Grund und Boden soll bei sämtlichen Varianten im Besitz der Stadt Schlieren verbleiben, die Objekte könnten im Baurecht abgegeben werden.

Ich bitte Sie, die verschiedene Varianten zu prüfen.

Begründung

Insbesondere die beiden erwähnten Projekte belasten die Verschuldung der Stadt Schlieren in den nächsten Jahren erheblich. Dies in einem Masse, welches zwingend nach alternativen Finanzierungsmodellen ruft, sollen die städtischen Finanzen in den kommenden Jahren nicht aus dem Ruder laufen. Optionen wären vorhanden. Als mögliche Stossrichtung betreffend dem neuen Alterszentrum könnten beispielsweise die genossenschaftlichen Organisationen der Alterszentren Birmensdorf (Alterszentrum am Bach) resp. Uitikon (Spilhöfler) ins Auge gefasst werden. Alternativ könnte auch ein Verkauf des Altersheim-Gebäudes, wie auch des Schulhaus-Gebäudes (beides kann im Baurecht abgegeben werden, daher das Land bleibt im Besitz der Stadt) an eine Pensionskasse mit entsprechender langfristiger Rückvermietung in Betracht gezogen werden. In allen Varianten würden die Schulden ausgelagert und die Stadt Schlieren könnte damit den notwendigen Investitionsspielraum behalten.

2. Erwägungen

Auslagerung von Objekten

Im Postulat werden explizit die beiden zukünftigen Investitionen in Grossprojekte genannt, die Entwicklung der Schulden ist aber auch auf vergangene Investitionsprojekte zurückzuführen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb beispielsweise das Schulhaus Kalktarren genannt wird, jedoch das Schulhaus Reitmen nicht.

Ein Schulhaus eignet sich grundsätzlich nicht für eine Auslagerung, da keine Erträge gegengerechnet werden können und der Betrieb weiterhin bei der Stadt verbleibt. Ein externer Dritter partizipiert lediglich über seine Marge, wodurch die Mietaufwendungen beziehungsweise Leasingraten in der All-in-Betrachtung höher ausfallen.

Ein Objekt Alter und Pflege eignet sich besser für einen Drittfinanzierer bzw. eine Auslagerung, da auch der Betrieb ausgelagert werden kann. In der Planungsphase der neuen Alterseinrichtung wurde ein Investorenmodell geprüft. Das Investorenmodell beabsichtigte zwar die Auslagerung von Schulden, jedoch war die Hauptintension das günstigere Bauen mit einer Generalunternehmung sowie die Nutzung der Vorteile bei den Submissionsvorschriften. Mit der Kleinen Anfrage vom 5. November 2019 von Heidemarie Busch, SVP damals CVP (heute Die Mitte), wurde der generelle Gegenwind gegenüber einem Investorenmodell spürbar. Zu Gunsten einer positiven Abstimmung für die neue Alterseinrichtung, wurde von einem Investorenmodell abgesehen.

Eine Überführung an eine Genossenschaft ist technisch und juristisch möglich, jedoch ist dem Stadtrat bisher weder eine Genossenschaft noch die Bestrebung einer solchen zur Übernahme der Finanzierung und des Betriebs bekannt.

All-in Kosten

Durch die Auslagerung von Schulden über ein Public Private Partnership (PPP) oder Sale-and-Lease-back-Modell wird ein zusätzlicher Dritter eingebunden, der ebenfalls eine Rendite erwirtschaftet. Dies führt zu höheren All-in-Kosten, da dieser Dritte nicht auf Margen verzichtet.

Auslagerung von Brutto- und Nettoschulden

Mit der angewendeten Rechnungslegung HRM2 sind die Beteiligungsverhältnisse von Zweckverbänden und Anstalten nach der Equity-Methode (Eigenkapitalmethode) im Gesamthaushalt der Politischen Gemeinde darzustellen. Somit werden weder die Verpflichtung der Unternehmungen noch mögliche ausgelagerte Schulden über PPP oder ein Sale-and-Lease-back-Modell realistisch dargestellt. Der Stadtrat vertritt den Standpunkt, dass die Verpflichtung vorhanden ist und es nur eine vermeintliche Besserstellung (Auslagerung von Schulden) des Gesamthaushalts ist. Mit dem Rechnungsmodell IPSAS oder einer Weiterentwicklung des Rechnungsmodells HRM2 würde der Stadtrat sich dafür einsetzen, dass die ausgelagerten Verpflichtungen ebenfalls konsolidiert dargestellt werden sollten. Der Stadtrat publiziert seit einigen Jahren in den Jahresrechnungen die Kennzahl Nettoschuld inkl. Verpflichtungen ausserhalb des Konsolidierungskreises 2.

Druck auf den Gesamthaushalt

Die Auslagerung von Schulden reduziert den unmittelbaren Druck auf andere Aufgabenbereiche und kann dazu führen, dass die Anreize für Effizienz und Effektivität insgesamt abnehmen. Kommunen und Staaten greifen häufig auf PPP- oder Sale-and-Lease-back-Modelle zurück, wenn eine sehr hohe Verschuldung und eine eingeschränkte Handlungsfähigkeit vorliegen. Eine Auslagerung von Schulden aus genau diesen Gründen umzusetzen, verschärft die finanzielle Situation langfristig zusätzlich.

Aus Sicht des Stadtrates ist die Begründung des Postulats daher nicht vertretbar. Kapitalfolgekosten wie Abschreibungen und Zinsen sind Folge politischer Entscheide, müssen entsprechend finanziert werden und sind realistisch im Gesamthaushalt abzubilden.

Aus den erwähnten Gründen soll das Postulat nicht entgegengenommen werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Postulat von Daniel Laubi betreffend "Stopp der Verschuldung" wird nicht entgegengenommen.
2. Als Referentin des Stadtrats beim Gemeindeparlament wird Manuela Stiefel, Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften, bestimmt.
3. Für den Fall der Überweisung wird die Abteilung Finanzen und Liegenschaften beauftragt, die notwendigen Abklärungen zu tätigen und dem Stadtrat Bericht und Antrag zu unterbreiten.
4. Mitteilung an
 - Postulant
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Markus Bartschiger
Stadtpräsident


Selina Kaufmann
Stadtschreiberin